

2025年2月10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 上田晋寛
TEL: 03-6632-5960

国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ
(「渋谷ワールドイーストビル」及び「ミ・ナーラ」)

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譲渡(以下「本譲渡」といいます。)及び貸借の解消を本日決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本譲渡の概要

| | | |
|---------------|------------------------|-----------|
| 譲渡予定資産の名称(注1) | 渋谷ワールドイーストビル | ミ・ナーラ |
| 契約締結日(注2) | 2025年2月10日 | |
| 譲渡予定日(注3) | 2025年2月17日 | |
| 譲渡予定価格(注4) | 5,900百万円 | 2,650百万円 |
| 帳簿価額(注5) | 3,355百万円 | 4,910百万円 |
| 譲渡損益(注6) | 2,387百万円 | ▲2,246百万円 |
| 譲渡先 | 非開示(注7) | |
| 決済方法等 | 譲渡予定日に譲渡代金全額の受領と引渡しを行う | |
| 媒介の有無 | 有(注8) | |

- (注1) 以下「渋谷ワールドイーストビル」と「ミ・ナーラ」を併せて「本譲渡予定資産」といいます。
(注2) 「契約締結日」は、譲渡予定資産に関し、買主との間の売買契約書の締結日を記載しています。
(注3) 「譲渡予定日」は、譲渡予定資産に係る売買契約書に記載される譲渡予定日を記載しています。
(注4) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に関し、買主との間の売買契約書に記載される譲渡予定資産の売買代金額を記載しています。また、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡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5) 「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の想定値であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注6) 「譲渡損益」は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用等の差額として算定した現時点における参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。以下同じです。
(注7) 譲渡先より開示について同意が得られないことから非開示としています。
(注8) 媒介者より名称等の開示について同意が得られないことから非開示としています。なお、当該媒介先は、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条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、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も該当しません。

2. 本譲渡及び貸借の解消の理由

ポイント

- 未来中期経営計画2025「賢守共攻」に基づく1口当たり分配金の向上に資する資産入替の一環としての物件譲渡
- 譲渡資金については、収益性改善に重点を置いて構築したパイプラインの一部の物件取得資金に充てることを計画

本投資法人は、2022年6月15日付「第12期（2022年4月期）決算説明会資料」において2025年を達成期限とする中期経営計画を公表し、不透明な市場環境における「賢守」と市況回復後の「共攻」を意識したポートフォリオマネジメントの実行に努めてきました。

未来中期経営計画2025

| | | |
|------------------------------------|----------------|--|
| ■ 不透明な市場環境の中 次の成長に備えて「賢く」 守る | 賢守 × 共攻 | ■ 規律ある成長に向けて投資家 と意思を「共有し」攻めに 転じる |
|------------------------------------|----------------|--|

(Smart Defense)

(Offense with Aligned Interest)

| 1口当たり分配金 | 1口当たりNAV | 資産規模 |
|---------------|--------------|------------|
| 賢守目標：1,300円水準 | 目標：53,000円以上 | 目標：2,000億円 |

「賢守共攻」における定量目標の1つとして1口当たり分配金の向上を掲げており、成長戦略の一環として本譲渡を決定したものです。

本譲渡の決定にあたり主に検討した点は以下のとおりです。

- 本譲渡予定資産のうち「ミ・ナーラ」は、2017年10月に本投資法人初のグロスアセット（コアプラスアセット）として取得後、当時のPM会社が最低賃料を保証する再生型商業施設案件としてリニューアルを実施した物件です。2018年4月のリニューアルオープン以降、一定の成果はあったものの、エンドテナント賃料が賃料保証水準に達しない状況が続き、また同PM会社にて施設全体の改善に対応する体制の確保に課題を抱えていたため、本資産運用会社が当初の想定以上に運営に関与することで複数のグローバルブランド誘致に成功する等の改善効果を見せつつありました。しかしながら、2020年初以降の新型コロナウイルス感染症の拡大により、エンドテナント賃料が減少し、同PM会社の業績も影響を受け賃料保証継続が難しい状況となったことから、より円滑かつ迅速な運営改善策を実現するため、2020年9月にPM会社を変更し、最低賃料保証付からパススルー型マスターリース契約に変更した上で、本資産運用会社が主導して「みらいリバイバルプラン（ミ・ナーラ 再リニューアル計画）」を策定しました。同プランの下で、1階スーパーマーケットのテナント入替を含むテナントミックスの見直しによる繁华性向上や、新しいパートナー招聘による金魚ミュージアムの拡大・リニューアル等の具体的な施策を実行した結果、2022年4月までの年間売上高が約100億円に達し、2024年10月までの年間賃料収入が取得以降最高を記録する等、確実な成果を実現しました。ただしこれらの取組みに伴い帳簿価格が増加する一方で鑑定評価額は低下しており、収益改善のスピードとボリュームは依然として本投資法人の当初の期待に届いておらず、現行の収益向上を継続した場合でも本物件がポートフォリオ全体のNOI利回りを大きく下回る状況の抜本的な改善は見込めず早期の含み損解消も困難な状況にあります。こうした状況を受け、収益改善策を継続する傍ら、様々なルートで駆使しながら相当な期間を掛けて物件の売却活動を進めてきました。しかし、本物件の特殊性から、優良テナントを誘致するためにはオーナー負担による相応規模の工事が必要とされることもあり、本

譲渡においても帳簿価額及び鑑定評価額を超える価格を得ることはできませんでした。最終的には、新規テナントの誘致にかかるオーナー負担投資や、今後予定される設備機器の更新工事等の支出額と想定される回収額のバランス、譲渡価格の水準及び譲渡資金の再投資によって期待されるリターンの大きさ等を総合的に勘案したうえで譲渡を決定しました。

- なお、「ミ・ナーラ」の譲渡価格は鑑定評価額を 11.7%下回っており、また、同様に 2 物件合計でも譲渡価格は鑑定評価額を 1.8%下回っていますが、空室部分に新規テナントを誘致する際のオーナー負担による区画割り等の相応規模の工事や、既存テナントへの対処に伴う支出が継続的に発生する恐れがあり、短期間での抜本的な収益改善が見通し難いことを考慮すると、本譲渡価格は市況環境に基づいた適正な価格であり、今後インフレが見込まれる環境下において本投資法人が取り組んでいるポートフォリオ収益性改善の推進の観点から、今回の譲渡価格での譲渡が投資主価値の向上に資すると判断しました。
- 「ミ・ナーラ」の譲渡に際しては実現損の発生が見込まれることから、分配金への影響を避けるために価格の伸びが期待できる含み益物件と同時に譲渡することを検討し、「渋谷ワールドイーストビル」を選定しました。
- 「渋谷ワールドイーストビル」は、本投資法人の収益の核を形成する物件の1つとして2016年12月の上場以来保有している商業施設です。取得後の市況改善や運用努力によって賃料増額、テナント入替及び屋上広告設置等の、収益性改善が着実に進展し、第17期末時点の鑑定評価額は帳簿価額を2,350百万円上回ることとなりましたが、今般、さらにそれを上回る価格での譲渡が実現できる点を評価しました。
- 本譲渡予定資産の償却後 NOI 利回りの実績は第16期が2.6%、第17期が3.5%です。本譲渡によって顕在化した含み益を分配金として投資主の皆様へ還元し、譲渡代金についてはさらに高い利回りの物件を取得することでポートフォリオの収益力拡大と将来の成長余力確保を図り、延いては長期的な安定成長を目指します。

(参考) 本譲渡予定資産の価格水準及び収益性

| 物件名称 | 鑑定評価額 (百万円) | 譲渡予定価格 (百万円) | 帳簿価額 (百万円) | 譲渡損益 (百万円) | NOI 利回り (注) | 償却後 NOI 利回り (注) |
|--------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|-----------------------|
| 渋谷ワールドイーストビル | 5,710 | 5,900 | 3,355 | 2,387 | 5.9% | 5.5% |
| ミ・ナーラ | 3,000 | 2,650 | 4,910 | ▲2,246 | 5.6% | 2.2% |
| 合計/平均 | 8,710 | 8,550 | 8,265 | 140 | 5.7% | 3.5% |

(注) 2024年10月期(第17期)実績に基づく帳簿価額ベースの数値(年換算)を記載しています。

3. 本譲渡予定資産及び貸借の解消の内容

本譲渡予定資産の内容については、本投資法人作成の2025年1月31日付有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/(2) 投資資産」記載のとおりです。貸借の解消の内容は以下のとおりです。

【渋谷ワールドイーストビル】

| | | | |
|-------------|-----------------------|--------|--------|
| 総賃貸可能面積 | 1,701.55㎡ | 稼働率 | 100% |
| 主要テナント (注2) | 株式会社ココカラファイン ヘルスケア | テナント数 | 8 |
| 年間賃料 (注3) | 208百万円 | 敷金・保証金 | 160百万円 |

【ミ・ナーラ】

| | | | |
|-------------|--------------------|--------|--------|
| 総賃貸可能面積 | 43,383.01㎡ | 稼働率 | 88.6% |
| 主要テナント (注2) | 株式会社ラウンドワンジャ パン | テナント数 | 60 |
| 年間賃料 (注3) | 712百万円 | 敷金・保証金 | 249百万円 |

(注1) 本譲渡予定資産について、特に記載のない限り2024年12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。

(注2) 「主要テナント」は、2024年12月末日時点における各本譲渡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。

(注3) 「年間賃料」は、2024年12月末日時点における本譲渡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。

4. 鑑定評価書の概要

【渋谷ワールドイーストビル】

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|-------------|----------------|
| 鑑定評価額 | 5,710百万円 |
| 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 | 2024年10月31日 |

(金額：百万円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|----------------------------|-------|---|
| 収益価格 | 5,710 | |
| 直接還元法による価格 | 5,780 | |
| 運営収益 | 232 | |
| 潜在総収益 (a) ~ (d) 計 | 237 | |
| (a) 共益費込貸室賃料収入 | 208 | 現行契約の賃料水準、対象不動産の新規賃料の水準等に基づき、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で計上 |
| (b) 水道光熱費収入 | 12 | 過年度実績に基づき、稼働率の実績も考慮の上で査定 |
| (c) 駐車場収入 | - | |
| (d) その他収入 | 17 | アンテナ設置料、看板使用料等を計上 |
| 空室等損失等 | 5 | 対象不動産の空室率及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上 |
| 運営費用 | 50 | |
| 維持管理費 | 11 | 実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上 |
| 水道光熱費 | 12 | 実績額を参考に査定し計上 |
| 修繕費 | 1 | エンジニアリング・レポートの修繕費を計上 |
| PMフィー | 4 | 現行契約及び類似不動産のPMフィー水準を参考に計上 |
| テナント募集費用等 | 1 | 想定回転期間を基に査定し計上 |
| 公租公課 | 18 | 公租公課関係資料等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 0 | 契約額及び類似不動産の保険料率等を考慮して計上 |
| その他費用 | 0 | 道路占用料を計上 |
| 運営純収益 | 182 | |
| 一時金の運用益 | 1 | 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上で査定 |
| 資本的支出 | 4 | エンジニアリング・レポートの更新費用を妥当と判断し、コンストラクション・マネジメントフィーを考慮の上で計上 |
| 純収益 | 179 | |
| 還元利回り | 3.1% | |
| DCF法による価格 | 5,630 | |
| 割引率 | 2.9% | 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 | 3.2% | 還元利回りに対する保有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 | 4,760 | |
| 土地比率 | 98.0% | |
| 建物比率 | 2.0% | |
| 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 | |

【ミ・ナーラ】

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|-------------|-------------|
| 鑑定評価額 | 3,000百万円 |
| 鑑定評価機関の名称 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2024年10月31日 |

(金額：百万円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|----------------------------|-------|--|
| 収益価格 | 3,000 | |
| 直接還元法による価格 | 3,100 | |
| 運営収益 | 1,334 | |
| 潜在総収益 (a) ~ (d) 計 | 1,377 | |
| (a) 共益費込貸室賃料収入 | 1,048 | |
| (b) 水道光熱費収入 | 236 | 類似不動産の水準を参考に、賃貸可能面積当たり月額1,500円/坪と査定し、計上 |
| (c) 駐車場収入 | 19 | 実績額等に基づき計上 |
| (d) その他収入 | 74 | 実績額等に基づき計上 |
| 空室等損失等 | 42 | |
| 運営費用 | 988 | |
| 維持管理費 | 132 | 現行契約に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 299 | 類似不動産の水準を参考に、賃貸可能面積当たり月額1,900円/坪と査定し、計上 |
| 修繕費 | 37 | エンジニアリング・レポートの長期修繕費用の年平均額を計上 |
| PMフィー | 86 | 現行契約に基づき査定 |
| テナント募集費用等 | 11 | 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ヶ月分と査定し、計上 |
| 公租公課 | 107 | 実績額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 12 | 契約額に基づき計上 |
| その他費用 | 301 | 地代及び販売促進費等を計上 |
| 運営純収益 | 346 | |
| 一時金の運用益 | 3 | 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査定 |
| 資本的支出 | 179 | エンジニアリング・レポートの長期更新費用の年平均額にCMフィーを考慮のうえ、計上 |
| 純収益 | 170 | |
| 還元利回り | 5.5% | |
| DCF法による価格 | 2,960 | |
| 割引率 | 5.0% | 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 | 5.5% | 還元利回りに対する保有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 | 6,580 | |
| 土地比率 | 66.6% | |
| 建物比率 | 33.4% | |
| 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 | |

5. 譲渡先の概要

本譲渡予定資産の譲渡先はいずれの物件も同一の国内法人ですが、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、当該譲渡先は、投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等には該当せず、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も該当しません。また、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先の間に記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

6. 利害関係人との取引

該当ありません。

7. 今後の見通し

本譲渡により 2025 年 4 月期（第 18 期）に約 140 百万円の譲渡損益、2025 年 10 月期（第 19 期）は譲渡予定資産の賃貸事業収入減少による減収が見込まれます。本譲渡による 2025 年 4 月期（第 18 期）及び 2025 年 10 月期（第 19 期）運用状況への影響は軽微であり、現時点では予想の変更はありませんが、現在、譲渡資金を原資とする物件取得を計画中であり、これらの前提条件が定まった時点で改めて今後の運用状況の見通しを公表する予定です。

<ご参考>2025 年 4 月期運用状況の予想及び 2024 年 10 月期実績（2024 年 12 月 16 日公表）

| | 営業収益 (百万円) | 営業利益 (百万円) | 経常利益 (百万円) | 当期純利益 (百万円) | 1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) | 1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) | 1 口当たり 利益超過 分配金 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 2025 年 4 月期予想 | 6,080 | 2,724 | 2,310 | 2,309 | 1,210 | 1,210 | - |
| 2024 年 10 月期実績 | 6,201 | 2,776 | 2,400 | 2,397 | 1,257 | 1,257 | - |

(注) かかる予想数値は一定の前提条件の下に算出した 2024 年 12 月 16 日時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>

<添付資料>

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

| 分類 | 用途 | 地域 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) | 取得日 |
|--------------------------------------|----------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| 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 | 11.9 | 2016年12月16日 |
| | オフィス | 東京圏 | 川崎デックセンター | 23,182 | 13.6 | 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 | 5.9 | 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 | 6.2 | 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 | 5.2 | 2018年6月1日 |
| | オフィス | その他 | 広島鯉城通りビル | 2,250 | 1.3 | 2020年3月31日 |
| | オフィス | 大阪圏 | BizMiiX 淀屋橋 | 2,041 | 1.2 | 2018年11月1日 |
| | オフィス | 大阪圏 | TCA ビル | 2,120 | 1.2 | 2021年1月28日 |
| | オフィス | その他 | 愛媛ビル・広島 | 2,780 | 1.6 | 2022年1月12日 |
| | オフィス | その他 | MI テラス仙台広瀬通り | 2,022 | 1.2 | 2022年11月1日 |
| | オフィス | 東京圏 | MI テラス北上野 | 3,557 | 2.1 | 2023年3月30日 |
| | オフィス | その他 | MI テラス浜松 | 2,603 | 1.5 | 2023年12月1日 |
| | 商業施設 | 東京圏 | THINGS 青山 | 2,912 | 1.7 | 2020年1月9日 |
| | 商業施設 | その他 | MI キューブ仙台クリスロード | 1,330 | 0.8 | 2020年3月31日 |
| | 商業施設 | 東京圏 | MI キューブ町田イースト | 1,977 | 1.2 | 2023年3月30日 |
| | 商業施設 | 大阪圏 | MI キューブ心斎橋 | 2,644 | 1.6 | 2024年3月1日 |
| | 商業施設 | 東京圏 | イオン葛西店（注3） | 9,420 | 5.5 | 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 | 2.1 | 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 |
| | 商業施設 | 東京圏 | ツルミフーガ1（注3） | 5,300 | 3.1 | 2022年1月12日 |
| | 商業施設 | 名古屋圏 | WECARS 岐南店（底地） | 1,080 | 0.6 | 2022年1月12日 |
| | ホテル | その他 | ホテルサンルート新潟 | 2,108 | 1.2 | 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 | 1.2 | 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 | スマイルホテル大阪天王寺 | 1,260 | 0.7 | 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 | スマイルホテル京都烏丸五条 | 1,030 | 0.6 | 2016年12月16日 |
| | ホテル | 名古屋圏 | EN HOTEL Ise | 1,800 | 1.1 | 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 | 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 | 2.2 | 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 | 2.4 | 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 | 2.2 | 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 | 1.7 | 2018年11月1日 |
| ホテル | 名古屋圏 | くれたけインプレミアム名古屋納屋橋 | 2,470 | 1.5 | 2023年12月1日 | |
| ホテル | 名古屋圏 | ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄 | 1,700 | 1.0 | 2023年12月1日 | |
| ホテル | その他 | ホテル呉竹荘広島大手町 | 2,540 | 1.5 | 2023年12月1日 | |
| 居住施設 | その他 | フィール城北 | 2,210 | 1.3 | 2023年3月31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 | 4.7 | 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 | 1.4 | 2021年3月1日 |
| | インダストリアル | 東京圏 | 横浜大黒町整備工場（底地） | 1,490 | 0.9 | 2022年3月25日 |
| | 教育施設 | 東京圏 | 東京衛生学園専門学校 | 3,900 | 2.3 | 2020年1月9日 |
| 合計 | | | | 170,073 | 100.0 | — |

(注1) 「取得価格」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、「BizMiiX 淀屋橋」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。