

2025年2月17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取得及び貸借の開始に関するお知らせ
(「MI テラス横浜西口」、「MI テラス名古屋葵」及び「NPC 富山駅前スクエア (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、本日下記のとおり資産(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。)及び貸借の開始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	2025年 2月17日	2025年 2月18日	非開示 (注6)	2,355
	オフィス		2025年 3月10日	合同会社 名古屋葵	4,525
	商業施設		2025年 2月18日	リコーリース 株式会社	1,020
合計					7,901

(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」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) 本日時点の物件名称は「マニユライフプレイス横浜」ですが、本投資法人の取得後に「MI テラス横浜西口」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。

(注5) 本日時点の物件名称は「セントラル名古屋葵ビル」ですが、本投資法人の取得後に「MI テラス名古屋葵」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。

(注6) 取得先より開示の同意が得られていないことから「非開示」としています。

(2) 取得資金：自己資金

本日譲渡した「渋谷ワールドイーストビル」及び「ミ・ナーラ」の譲渡資金を充当します。

(3) 決済方法：取得日に全額支払い

(4) 年間賃料：376 百万円（注）

本投資法人は、本取得予定資産のテナントに関して、2025 年 1 月 31 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。

（注）年間賃料の定義は、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。

(5) 媒介の有無：無

2. 取得及び貸借の理由

……… 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	<h1 style="margin: 0;">賢守 × 共攻</h1> <p style="margin: 0;">(Smart Defense) (Offense with Aligned Interest)</p>	■ 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
------------------------------------	--	--

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

ポイント

- 外部成長面及び内部成長面から収益力向上を企図した物件入替の一環としての取得
- 未来中期経営計画 2025「賢守×共攻」のポートフォリオ構築方針の下、CF 特性や市場環境に合わせた投資戦略により取得後のアップサイド余地を拡大
 - 需給が安定した地方中核都市に立地し賃料アップサイドが期待できる中規模オフィス
 - 再開発が活発なエリアに所在し、高いアップサイドポテンシャルを有する都市型商業施設の底地

本取得は、2025 年 2 月 10 日付「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）」で開示した物件の譲渡に続く物件入替（以下「本取組み」）の一環として行うものです。

本投資法人は、中期経営計画の策定以降、「賢守×共攻」のポートフォリオ構築方針に基づき、多様なアセットタイプの取得を検討・実施してきました。各アセットタイプのキャッシュフロー特性や市場環境に応じた投資戦略を個別に実行しポートフォリオの収益力向上を図りながら、さらにアップサイド余地を拡大し顕在化させることで、上昇する金利コストやインフレ圧力を上回るアセットリターンを獲得を目指します。

本取得予定資産の選定に際しては、ポートフォリオの構築方針及び不動産市場の動向を考慮し、個別物件の特性を勘案して決定しました。「MI テラス横浜西口」及び「MI テラス名古屋葵」は、テナント需給が安定した中規模オフィスであり、安定したキャッシュフローが見込まれます。また、賃貸借期間が比較的短いことから賃料のアップサイドを継続的に追求できる物件です。「NPC 富山駅前スクエア（底地）」は、再開発が盛んな富山駅前エリアに位置し、将来的には他のアセットタイプへの転用を視野に入れることで、更なる収益力の強化といったストーリーを描くことが可能なアップサイドポテンシャルを有する都市型商業施設の底地です。

本取組みの外部成長効果として、譲渡物件の過去 1 年間の平均償却後 NOI 利回りが 3.2%（注）であるのに対して、本取得予定資産の鑑定 NOI を基準とした平均償却後 NOI 利回りは 3.8%であることから、本取組み後のポートフォリオの収益向上に資すると判断しています。

また、本取得予定資産は、安定したキャッシュフローに加えて継続的な賃料アップサイドの追求及び長期的なアップサイドポテンシャルの確保が可能であるため、中長期に亘る持続的な内部成長効果が期待されます。

このような点を勘案し、本取得予定資産の選定及び取得の決定を行いました。

本取得を含む物件入替の効果については、本日公表の「物件入替及び運用状況の予想の修正について - 2025年2月17日付プレスリリース 補足説明資料 -」をご参照ください。

(注) 譲渡物件のうち渋谷ワールドイーストビルは2024年10月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値(年換算)、ミ・ナーラは比較の観点から収益の季節性要因を考慮して2024年4月期及び2024年10月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値を記載しています。

(参考) 本取得予定資産の価格水準及び収益性

物件名称	取得価格 (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)
MI テラス横浜西口	2,355	2,540	3.8%	3.5%
MI テラス名古屋葵	4,525	4,880	4.4%	3.8%
NPC 富山駅前 スクエア (底地)	1,020	1,100	4.0%	4.0%
合計/平均	7,901	8,520	4.1%	3.8%

(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。「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。また、複数物件の「合計/平均」を算出する場合の「鑑定 NOI 利回り」欄には、「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た「平均 NOI 利回り」を記載しています。

(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。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。なお、複数物件の「合計/平均」を算出する場合の「償却後 NOI 利回り」欄には、「償却後 NOI 利回り」を各物件の取得予定価格で加重平均した「平均償却後 NOI 利回り」を記載しています。

3. 本取得予定資産の内容

【MI テラス横浜西口】

物件 名称	MIテラス横浜西口	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	2025年2月18日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	2,355百万円	信託 受益 権の 概要	信託受託者		
鑑定評価額 (価格時点)	2,540百万円 (2024年12月31日)		信託期間満了日	みずほ信託銀行株式会社 2035年2月17日	
最寄駅	JR「横浜」駅 徒歩10分 横浜市営地下鉄「横浜」駅 徒歩7分				
所在地 (住居表示)	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番33号				
土地	地番	建物	建築時期	1990年4月13日	
	建ぺい率		100% (注)	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
	容積率		500%	用途	事務所、店舗
	用途地域		商業地域	延床面積	2,878.14㎡
	敷地面積		589.85㎡	駐車場台数	6台
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ 株式会社	マスターリース会社	本投資法人		
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	2,328.47㎡	稼働率	100.0%
主要テナント	BEST 株式会社	テナント数	14社
年間賃料	111百万円	敷金・保証金	79百万円

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	2025年1月	長期修繕費	7,968千円

地震リスク分析等の概要

調査業者	東京海上ディーアール 株式会社	PML値	5.0%
------	--------------------	------	------

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	2,540百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年12月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,540	
直接還元法による価格	2,640	
運営収益	129	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	137	
(a) 共益費込貸室賃料収入	125	賃貸事例の水準との比較、周辺エリアのマーケット状況及び び現行賃料水準等を総合的に勘案し査定
(b) 水道光熱費収入	7	
(c) 駐車場収入	2	
(d) その他収入	1	
空室等損失等	7	
運営費用	34	
維持管理費	7	建物管理業務委託契約書及び収支実績に基づき査定
水道光熱費	9	収支実績等に基づき査定
修繕費	2	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
PMフィー	2	建物管理業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	1	年間10.0%のテナントが入替わること想定
公租公課	10	2024年度税金資料に基づき計上
損害保険料	0	保険資料に基づき査定
その他費用	0	収支実績等に基づき査定
運営純収益	95	
一時金の運用益	0	
資本的支出	6	
純収益	89	
還元利回り	3.4%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取 引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	2,500	
割引率	3.5%	対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りに将来予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,970	
土地比率	92.3%	
建物比率	7.7%	
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>

- 本物件はJR「横浜」駅徒歩10分、横浜市営地下鉄「横浜」駅徒歩7分に位置しています。
- 本物件が所在する「横浜西口」エリアは、日本有数のターミナル駅である「横浜」駅の西口に広がるオフィスエリアであり、横浜市の中でも商業繁華性及び業務集積度の高いエリアです。周囲は中小型ビルが集まる立地環境であり、本物件は「彫刻通り」に面して視認性は良好です。

<物件特性>

- 基準階面積が約77坪のビルであり、中小規模のビルが主流であるマーケット内のボリュームゾーンに位置しています。また、最小分割区画が20坪台と小規模な面積での使用も多い周辺賃貸ニーズに合致しており、貸室形状も概ね整形でレイアウト効率に優れています。
- エントランスは物件北側で接道していますが、南側でも接道しており、敷地南側には平置駐車場（6台）があります。

<その他>

- 周辺既存物件は1970年代後半から90年に建てられたビルが中心であり、90年代後半に新規供給されたビルは数えられる程度であることから、相対的に築年数の浅い部類に位置しているといえ、競合ビルとの比較における優位性があると考えられます。
- 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）不動産評価認証の「Aランク」を取得しています。

物件写真



物件位置図



【MI テラス名古屋葵】

物件 名称	MIテラス名古屋葵	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	2025年3月10日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	4,525百万円	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)	4,880百万円 (2024年12月31日)			信託期間満了日	2035年3月31日
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅 徒歩2分				
所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中区葵一丁目20番22号				
土地	地番	愛知県名古屋市中区葵 一丁目2003番他10筆	建物	建築時期	①1991年3月22日 ②1996年10月23日
	建ぺい率	100% (注)		構造	①鉄骨造陸屋根地下1階付 12階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	容積率	800%		用途	①事務所・倉庫 ②駐車場、事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	①8,880.37㎡ ②184.64㎡
	敷地面積	1,359.20㎡		駐車場台数	158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東海	マスターリース会社	本投資法人		
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	5,676.21㎡	稼働率	85.3%
主要テナント	有限会社 CLOSER	テナント数	9社
年間賃料	220 百万円	敷金・保証金	197 百万円

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	2025年1月	長期修繕費	42,449千円

地震リスク分析等の概要

調査業者	東京海上ディーアール 株式会社	PML値	3.4%
------	--------------------	------	------

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	4,880百万円
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	2024年12月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,880	
直接還元法による価格	4,980	
運営収益	316	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	331	
(a) 共益費込貸室賃料収入	278	現行賃料、市場賃料を考慮
(b) 水道光熱費収入	24	実額を考慮
(c) 駐車場収入	26	現行使用料、市場水準を考慮
(d) その他収入	2	現行使用料を考慮
空室等損失等	14	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
運営費用	105	
維持管理費	24	見積額
水道光熱費	26	実額を考慮して査定
修繕費	18	エンジニアリング・レポートの年間平均値
PMフィー	3	実績を基に査定
テナント募集費用等	2	実績を基に査定
公租公課	25	2024年度実額を基に査定
損害保険料	1	見積額
その他費用	4	実額を考慮して査定
運営純収益	211	
一時金の運用益	2	
資本的支出	24	エンジニアリング・レポートの年間平均値
純収益	189	
還元利回り	3.8%	DCF 法における割引率の分析を前提に割引率に織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定
DCF法による価格	4,770	
割引率	3.6%	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、類似不動産の取引事例との比較から求める方法から査定
最終還元利回り	4.0%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における保有期間終了後の収益予測の不確実性や資本的支出増大の可能性等のリスクを判定し査定
積算価格	2,370	
土地比率	84.5%	
建物比率	15.5%	
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	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点を考慮すれば、上記にて試算した収益価格は最も説得力の高い価格と判断される。積算価格に比して収益価格が高く求められたが、対象不動産は安定的な賃料が収受できること等が主な要因となっている。原価法は費用性、収益還元法は収益性を中心概念とする手法であるため、収益性をより反映した収益価格は積算価格を上回ったものと考えられる。	

本物件の特徴

<立地特性>

- 本物件は名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩2分に立地しており交通利便性が高く、国道153号線・広小路通（県道名古屋長久手線）が交差する「広小路葵」交差点に位置していることから視認性にも優れています。
- 周辺地域は名古屋市のオフィスマーケットにおいてはサブマーケットに位置付けられるも、良好な鉄道交通アクセスを有するオフィスエリアであり、今後の新規供給についても名古屋市全体では「名駅」「栄」エリア等の市内中心部における大型再開発等が予定されていますが、現時点で「新栄」エリアにおける新規供給は把握されておらず新規供給は限定的です。

<物件特性>

- 基準階面積は約154坪と所在するエリア内では規模が大きく、規模の優位性が発揮可能です。一方で1フロアを複数分割することも可能です。
- 共用部等についてリニューアルが実施されており、所在するエリアにおいて市場競争力を維持しています。また、機械式駐車場を有しており、本物件全体で158台の駐車が可能です。

<その他>

- ブリッジ期間において、スポンサーサポートによるマーケット賃料での空き区画の埋戻しで稼働率と賃料水準の底上げが進捗しています。2025年2月には本物件の稼働率は88.7%に上昇しており、早期の稼働100%を目指します。

物件写真



物件位置図



【NPC 富山駅前スクエア（底地）】

物件 名称	NPC富山駅前スクエア（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	2025年2月18日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	1,020百万円	信託 受益 権の 概要	信託受託者		
鑑定評価額 (価格時点)	1,100百万円 (2024年12月31日)		信託期間満了日	三菱UFJ信託銀行株式会社 2035年2月28日	
最寄駅	JR「富山」駅 徒歩3分 富山地方鉄道本線「電鉄富山」駅 徒歩3分、富山軌道線「電鉄富山駅・エスタ前」駅 徒歩1分				
所在地（地番）	富山県富山市桜町一丁目5番1				
土地	地番	建物	建築時期	-	
	建ぺい率		100%（注1）	構造	-
	容積率		454.2%（注2）	用途	-
	用途地域		商業地域	延床面積	-
	敷地面積		1,599.70㎡	駐車場台数	-
	所有形態		所有権	所有形態	-
PM会社	-	マスターリース会社	-		
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。 （注2）指定容積率は600%ですが、前面道路の幅員による容積率の制限により454.2%となっています。				

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	1,599.70㎡	稼働率	100.0%
主要テナント	日本パーキング株式会社	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。なお、賃料は固定賃料です。

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	1,100百万円
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12月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,100	
有期還元法（インウッド式）による価格	1,100	
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	40	
一時金の運用益	0	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査定
資本的支出	-	
純収益	40	
還元利回り	4.1%	
DCF法による価格	1,100	
割引率	4.1%	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>

- 本物件は JR「富山」駅及び富山地方鉄道本線「電鉄富山」駅徒歩3分、富山地方鉄道富山軌道線「電鉄富山駅・エスタ前」駅徒歩1分、飲食店やホテルが集積する繁華性の高い駅前的好立地に位置しています。
- 富山市は、富山県の中央部から南東部にかけて位置する県庁所在地であり、中核市に指定されています。2005年の新設合併により多様な地域を包含した現在の富山市が発足し、商工業の両面において富山県の中心であるばかりか、北陸地方の拠点都市としての役割も果たしています。近年では富山駅を中心として放射状に都市整備が進められ、モータリゼーションの解消を目指したコンパクトシティ戦略を遂行しており、計画的な街づくりが行われています。
- 「富山」駅からはバスの他、LRT（富山ライトレール）の利用が可能であり、公共交通機関が充実しています。また、2015年に北陸新幹線が開業しており、首都圏など外部からのアクセスが高まっていることから、地域の更なる発展が期待されます。

<物件特性>

- 本物件上には店舗付駐車場施設が建設されており、駐車場部分は隣接するホテルと提携をしていることから、安定的な需要を確保しています。また駅近であることから、将来多様な用途での利用が想定されます。
- 本物件至近を走る主要道路は通行量が多く駐車場需要を満たす立地であり、車利用者にとっても利便性の高いものとなっています。
- 富山駅南口は商業施設やホテル等が集積しており、駐車場の需要が見込まれるうえ、借地権者（駐車場部分の運営会社）である「日本パーキング株式会社」は、駐車場業界内においても上位の売上高を誇っており、事業主体の安定性を考慮すると撤退リスクは低いと考えられます。

<その他>

- 本物件は三井物産グループからの情報提供により取得機会を獲得しており、ブリッジ期間中においても三井物産グループからサポートを受けたうえで取得に至っています。

物件写真



物件位置図



4. 取得先の概要

「MI テラス横浜西口」の取得先は国内事業法人ですが、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取得先の間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。「MI テラス名古屋葵」及び「NPC 富山駅前スクエア（底地）」の取得先は以下のとおりです。

【MI テラス名古屋葵】

名称	合同会社名古屋葵
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者	代表社員 一般社団法人リキッドレインボー
事業内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理等
資本金	10万円
設立年月日	2019年6月24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株式会社イデラ キャピタルマネジメント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が得られていないため開示していません。

【NPC 富山駅前スクエア（底地）】

名称	リコーリース株式会社
所在地	東京都千代田区紀尾井町4番1号
代表者	代表取締役 社長執行役員 中村 徳晴
事業内容	リース&ファイナンス事業、サービス事業等
資本金	7,896百万円（2024年3月31日現在）
設立年月日	1976年12月21日
純資産	217,019百万円（2024年3月31日現在）
総資産	1,239,455百万円（2024年3月31日現在）
出資者	株式会社リコー（33.7%）、みずほリース株式会社（20.0%）（2024年9月30日現在）
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49%出資する三井物産リアルティ・マネジメント株式会社と投資顧問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。

5. 物件取得先等の状況

「MI テラス名古屋葵」の取得先は、本資産運用会社のスポンサーとアセットマネジメント契約（投資一任契約）を締結している合同会社です。「NPC 富山駅前スクエア（底地）」の取得先は、本資産運用会社のスポンサーの関連会社とアセットマネジメント契約（投資顧問契約）を締結している株式会社です。「MI テラス横浜西口」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、「MI テラス名古屋葵」及び「NPC 富山駅前スクエア（底地）」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
MI テラス名古屋葵 (愛知県名古屋市中区葵 一丁目 20 番 22 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、日本 ヴァリュアーズ株式会社による鑑 定評価額（4,880 百万円）以下の 金額であり、妥当であると判断し ます。	① 合同会社名古屋葵 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契約 （投資一任契約）を締結して いる合同会社です。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	4,525 百万円（税抜）	1 年を超えて所有 しているため省略	—
	2025 年 3 月	2020 年 4 月	—
NPC 富山駅前スクエア (底地) (富山県富山市桜町一丁 目 5 番 1 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、大和不 動産鑑定株式会社による鑑定評価 額（1,100 百万円）以下の金額で あり、妥当であると判断します。	① リコーリース株式会社 ② 本資産運用会社のスポンサー の関連会社とアセットマネジ メント契約（投資顧問契約） を締結している株式会社で す。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1,020 百万円（税抜）	1,000 百万円（税抜）	—
	2025 年 2 月	2024 年 3 月	—

6. 利害関係人との取引

「MI テラス名古屋葵」及び「NPC 富山駅前スクエア（底地）」の取得先は、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ことから、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ます。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 今後の見通し

本取得を含めた物件入替による運用状況への影響は、本日公表の「2025年4月期の運用状況及び分配金の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)

2025年2月10日付 「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・ナラ」）」

2025年2月17日付 「2025年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」

2025年2月17日付 「物件入替及び運用状況の予想の修正について -2025年2月17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	11.4	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎デックセンター	23,182	13.0	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(準共有持分5%相当) (注3)	10,000	5.6	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	6.0	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	5.0	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	1.1	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11月12日
	オフィス	その他	MI テラス仙台広瀬通り	2,022	1.1	2022年11月1日
	オフィス	東京圏	MI テラス北上野	3,557	2.0	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
	オフィス	東京圏	MI テラス横浜西口	2,355	1.3	2025年2月18日
	オフィス	名古屋圏	MI テラス名古屋葵	4,525	2.5	2025年3月10日
	商業施設	東京圏	THINGS 青山	2,912	1.6	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	0.7	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	1.1	2023年3月30日
	商業施設	大阪圏	MI キューブ心斎橋	2,644	1.5	2024年3月1日
	商業施設	その他	NPC 富山駅前スクエア(底地)	1,020	0.6	2025年2月18日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店(注3)	9,420	5.3	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	2.0	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	0.5	2021年3月31日
	商業施設	東京圏	ツルミフーガ1(注3)	5,300	3.0	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	1.1	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	0.7	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	0.6	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	1.0	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	2.1	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	2.2	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	2.1	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	1.4	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	1.4	2023年12月1日	
居住施設	その他	フィール城北	2,210	1.2	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	4.5	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	1.3	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	0.8	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	2.2	2020年1月9日
合計				177,974	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、「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。

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「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、2024年12月末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）/（地番）」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。また、所在地（地番）は、本取得予定資産の地番を記載しています。

（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、登記簿上の新築時点を記載しています。
- 「構造」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 「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。本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。本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、2024年12月末日時点において本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、本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、その本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、本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、取得予定日時点において、それぞれ有効なプロパティ・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、それぞれ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、2024 年 12 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又は現信託受益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 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。
 - 「総賃貸可能面積」は、2024 年 12 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、2024 年 12 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、2024 年 12 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、2024 年 12 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）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）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、2024 年 12 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）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。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、2024 年 12 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）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。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。
- 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、2024年12月末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。本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、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社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株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び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。
- (リ) 「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、シービーアールイー株式会社作成の「オフィスマーケットレポート」及び野村不動産コマース作成の「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、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。