2023 年 11 月 14 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 テラス浜松」等 5 物件）

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	MI テラス浜松（注 4）	2023 年 11 月 14 日	2023 年 12 月 1 日	非開示（注 6）	2,603
	商業施設	MI キューブ心斎橋（注 5）		2024 年 3 月 1 日		2,644
	ホテル	くれたけイン プレミアム 名古屋納屋橋		2023 年 12 月 1 日	JR 西日本不動産開発株式会社（注 7）	2,470
		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
		ホテル呉竹荘 広島大手町				2,540
					合計	11,957

（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」には、各本取得予定資産に関し、取得先との間の売買契約書又は（注 7）記載の取得先及び当初買主（本投資法人による契約上の地位の譲受前の各本取得予定資産に係る取得先との間の売買契約書上の買主を意味します。なお、当初買主から開示について同意を得られていないため、当初買主は非開示としています。）との間の契約上の地位の譲渡に係る合意書の締結日を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

（注 3）「取得予定価格」は、各本取得予定資産に関し、取得先との間の売買契約書に記載された各本取得予定資産の売買代金額を記載しています。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。なお、「MI キューブ心斎橋」につき、売買契約締結日以降引渡日（2024 年 3 月 1 日予定）までの間に、価格等に影響を与える運用状況の大幅な変更が生じた場合、互いに誠意をもって協議するとの合意がされています。以下同じです。
（注 4）本日時点の物件名称は「浜松シティビル」ですが、本投資法人の取得時に「MI テラス浜松」に変更予定です。
（注 5）本日時点の物件名称は「メリディアン心斎橋」ですが、本投資法人の取得時に「MI キューブ心斎橋」に変更予定です。
（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。
（注 7）本投資法人は、上記「契約締結日」付で、取得先と当初買主との間で締結された各本取得予定資産に係る売買契約書の買主の地位の譲受けに関し、取得先及び当初買主との間で契約上の地位の譲渡に係る合意書を締結しています。

(2) 取得資金：新投資口発行（注）の手取金、借入金（注）及び自己資金（予定）

（注）新投資口発行及び借入金の詳細は、本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入（グリーンローンを含む）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

「MI キューブ心斎橋」の取得は金融庁の定める「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。解約条項等の内容については、後記「8. フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照ください。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。

(4) 年間賃料：681 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、2023 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。

（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。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、2022 年 4 月期（第 12 期）の決算発表時（2022 年 6 月 15 日）に 2025 年までの中期経営計画「賢守共攻」を公表し、不透明な市場環境におけるダウンサイドリスクへの対応と経済活動再開に伴うアップサイドの双方を追求する成長戦略を打ち出しています。

中期経営計画の達成に向けてアセットクラスの特性や不動産賃貸市場の動向を注視し、「賢守×共攻」のコンセプトに合わせた多様なアセットタイプの取得を検討する中、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、従前より投資を行ってきた中規模オフィス（「継続」）、今後更なる投資を検討していた都市型商業施設（「強化」）、マクロ環境等が大きな変化を

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

迎えていたホテル（「再開」）の取得及び貸借の開始を決定しました。

（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）
MI テラス浜松	2,603	2,770	4.9%	4.1%
MI キューブ心斎橋	2,644	2,830	3.6%	3.6%
くれたけインプレミアム 名古屋納屋橋	2,470	2,900	4.9%	4.3%
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	2,200	5.5%	4.8%
ホテル呉竹荘広島大手町	2,540	3,010	5.5%	4.5%
合計/平均	11,957	13,710	4.8%	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。なお、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「平均鑑定 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。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

3.　本取得予定資産の内容

【MI テラス浜松】

物件名称	MIテラス浜松	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		2023年12月1日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		2,603百万円	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）		2,770百万円（2023年10月1日）		信託期間満了日	2033年12月31日
最寄駅		JR「浜松」駅　徒歩9分 遠鉄電車「新浜松」駅　徒歩8分			
所在地（住居表示）		静岡県浜松市中区伝馬町312番32			
土地	地番	静岡県浜松市中区伝馬町312番32他4筆	建物	建築時期	1990年12月11日
				構造	鉄骨造陸屋根9階建
	建ぺい率	90%（注）			
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	6,931.30㎡
	敷地面積	1,144.81㎡		駐車場台数	60台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社第一ビルディング	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、角地による緩和により90%となっています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	4,977.55㎡	稼働率	97.3%
主要テナント	株式会社シーシーイー	テナント数	33
年間賃料	148百万円	敷金・保証金	113百万円

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	2023年11月	長期修繕費	24,573千円

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	7.9%

担保設定の状況

該当なし

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,770百万円
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	2023年10月1日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,770	
直接還元法による価格	2,900	
運営収益	204	
潜在総収益（a）～（d）計	211	
（a）共益費込貸室賃料収入	183	現行契約、市場水準を考慮
（b）水道光熱費収入	13	実額を考慮
（c）駐車場収入	11	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	6	現行稼働率、市場空室率水準等を考慮
運営費用	57	
維持管理費	11	実額による
水道光熱費	18	実績を考慮して査定
修繕費	6	エンジニアリング・レポートの年間平均値
PMフィー	5	実績を基に求めた査定額
テナント募集費用等	1	新規賃料の1ヶ月相当
公租公課	11	2023年度実額
損害保険料	0	見積額
その他費用	2	実額を考慮して査定
運営純収益	147	
一時金の運用益	1	運用利回り1.0%
資本的支出	18	エンジニアリング・レポートの年間平均値
純収益	130	
還元利回り	4.5%	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	2,730	
割引率	4.3%	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	4.7%	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て査定
積算価格	1,190	
土地比率	77.5%	
建物比率	22.5%	
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。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

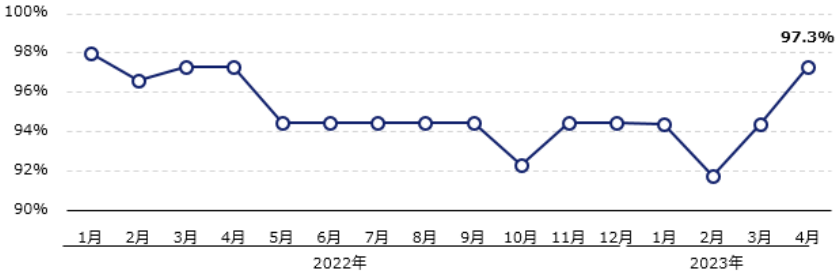
本物件の特徴
＜立地特性＞ ● 本物件はJR東海道線「浜松」駅から徒歩9分、遠鉄電車「新浜松」駅から徒歩8分の場所に所在しており、幹線道路である国道257号に面した視認性の高い立地です。 ● 浜松駅エリアは、駅北側の旭町交差点から伝馬町交差点を結ぶ市道伝馬旭1号線と国道257号・国道152号周辺にオフィスビルが集積しており、本物件は業務集積度の高いオフィス立地として評価されています。 ● 本物件周辺は、中心市街地の活性化及び雇用機会の拡大を図るために浜松市が実施している「都心オフィス進出支援事業費補助金制度」の対象エリアとなっています。 ＜物件特性＞ ● 本物件の基準階面積は約200坪であり、中小規模のビルが主流のマーケットにおいて比較的大型であるため、一定のテナント需要を吸引可能な規模の優位性を有しています。一方、最小分割区画が20坪程度であることから、小規模な面積での使用が多い浜松市の賃貸ニーズにも合致しており、幅広いテナントへのアプローチが可能です。 ● 貸室は天井高2,600mm（OAフロア50mm）、個別空調設備を有しており、形状は整形でレイアウト効率に優れています。また、60台の機械式駐車場やテナント向けの貸会議室が設置される等、付帯設備も充実しています。 ● 築30年以上が経過しているものの、2021年に共用部廊下、各階案内板、トイレ、エレベーターホール、エントランス等、内装・照明について全面的なリニューアルが施されており、築浅ビルが少ない近隣マーケットにおいて市場競争力を維持しています。 ＜その他＞ ● 浜松市は静岡県内でも有数の事業所集積エリアであり、事業所数（20.8%）及び従業者数（17.0%）はいずれも県内で最大です。また、他の政令指定都市との比較においても、大阪市、名古屋市、横浜市、京都市に次ぐ第5位の事業所数となっています。（出所：浜松市「令和元年工業の動向」、従業者4人以上の事業所について調査） ● 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）不動産評価認証の「Sランク」を取得しており、企業の環境意識が高まりを見せる中で競合ビルに対する優位性の一要素になると考えられます。

物件写真	物件位置図

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

（参考）

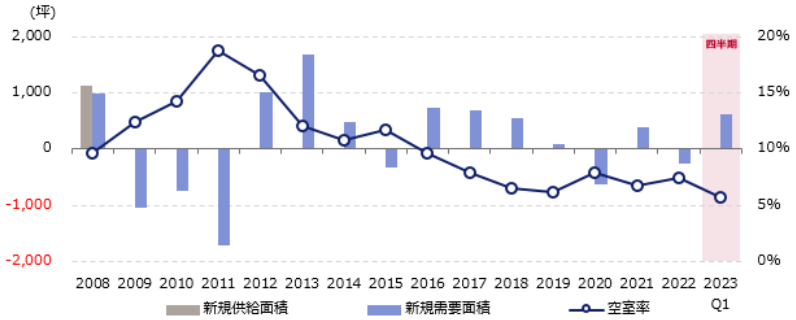
＜稼働率の推移＞



＜テナントの入居期間＞

	2019年以前の入居テナント	2020年以降の入居テナント
テナント数	31件	7件
テナント比率（面積ベース）	88.9%	11.1%
平均入居期間	13.6年	1.1年

＜「浜松エリア」のオフィスの需給バランス・空室率の推移＞

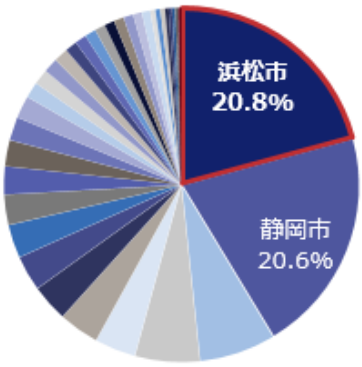


（出所）シービーアールイー株式会社作成「貴社指定不動産におけるオフィスマーケット調査【浜松シティビル】」より本資産運用会社が作成

（注）「新規供給面積」とは、各期間内に竣工したビルの賃貸面積をいい、「新規需要面積」とは、各期の稼働床面積（テナント使用面積）の前期差をいいます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

＜静岡県における市別の事業者数＞



（出所）総務省統計局「令和３年経済センサス － 活動調査」より本資産運用会社が作成

＜日本における市別の事業所数 TOP10（従業者４人以上の事業所）＞

順位	事業所数	
1	大阪市	4,879
2	名古屋市	3,484
3	横浜市	2,214
4	京都市	2,067
5	**浜松市**	**1,839**
6	神戸市	1,394
7	堺市	1,337
8	静岡市	1,302
9	広島市	1,109
10	川崎市	1,070

（出所）浜松市公式ホームページ「令和元年工業の動向」より本資産運用会社が作成

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【MI キューブ心斎橋】

物件名称	MIキューブ心斎橋	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	2024年3月1日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	2,644百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）	2,830百万円（2023年10月31日）		信託期間満了日	2034年2月28日
最寄駅	大阪メトロ「心斎橋」駅　徒歩1分			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目1番16号			
土地 地番	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目77番2他4筆	建物	建築時期	2002年4月16日
			構造	鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
土地 建ぺい率	100%（注）			
土地 容積率	800%	建物	用途	店舗
土地 用途地域	商業地域	建物	延床面積	875.04㎡
土地 敷地面積	263.62㎡	建物	駐車場台数	-
土地 所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
PM会社	シービーアールイー株式会社	マスターリース会社		本投資法人

特記事項
本物件につき、売買契約締結日以降引渡日（2024年3月1日予定）までの間に、価格等に影響を与える運用状況の大幅な変更が生じた場合、互いに誠意をもって協議するとの合意がされています。

（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	833.58㎡	稼働率	100.0%
主要テナント	株式会社宝美堂	テナント数	3
年間賃料	122百万円	敷金・保証金	112百万円

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	2023年11月	長期修繕費	2,280千円

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	7.9%

担保設定の状況

該当なし

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,830百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年10月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,830	
直接還元法による価格	2,920	
運営収益	126	
潜在総収益（a）～（d）計	131	
（a）共益費込貸室賃料収入	119	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ計上
（b）水道光熱費収入	10	過年度実績額に基づき計上
（c）駐車場収入	-	
（d）その他収入	1	実績額に空室率等を考慮して計上
空室等損失等	5	現行稼働率、市場空室率水準等を考慮
運営費用	32	
維持管理費	2	契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	10	実績額を参考に査定し計上
修繕費	0	エンジニアリング・レポートの修繕費を計上
PMフィー	3	実績額を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	0	類似不動産の募集費用等を参考に査定し計上
公租公課	12	2023年度実績額に基づき査定
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し計上
その他費用	1	維持管理費、その他雑費の予備費を査定し、計上 再契約手数料について現行契約に基づき査定し、計上
運営純収益	94	
一時金の運用益	0	運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案して査定し計上
資本的支出	1	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うえ計上
純収益	93	
還元利回り	3.2%	
DCF法による価格	2,790	
割引率	3.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融資産の利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	3.4%	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	2,730	
土地比率	97.2%	
建物比率	2.8%	
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	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

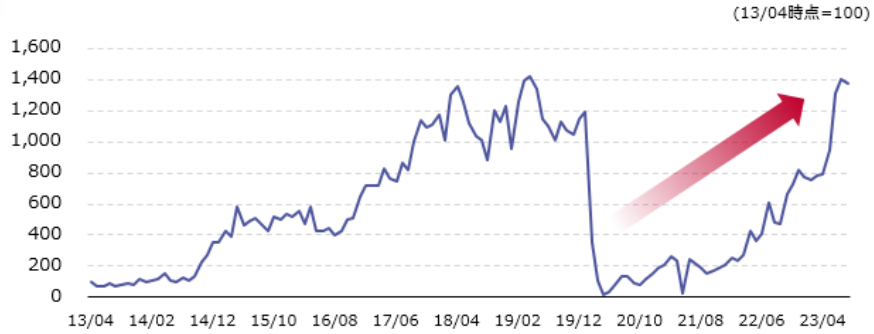
本物件の特徴
＜立地特性＞ ● 本物件は大阪メトロ各線「心斎橋」駅より徒歩1分に位置しており、関西を代表する一大繁華街（ミナミ）のショッピングスポットである「心斎橋筋商店街」の至近に所在しています。 ● ミナミの隠れスポットで「大人の散歩まち」として知られる「鰻谷商店街」内にあり、目の前には日本一広い地下街と言われる「クリスタ長堀」の出入口が存在しています。「クリスタ長堀」は地下鉄の心斎橋駅、四ツ橋駅、長堀橋駅からそれぞれ直結しており、地下・地上どちらからのアクセスも良好です。 ● 「心斎橋」エリアは、飲食店等の小規模店舗が軒を連ねる商店街と近年リニューアルオープンした大型商業施設が入り混じり、大阪市内のみならず、近隣府県からの来街客や国内外の観光客等の世代・属性を問わない幅広い集客が可能なエリアです。 ● 本物件は「心斎橋筋商店街」の起点と「長堀通」の交差点から至近にあり、同交差点周辺は駅距離の近さと人通りの多さから「心斎橋」エリア内でも最も賃料相場が高い区画の 1 つです。 **＜物件特性＞** ● 商業的価値の高い長堀通に面してファサードが取られており、視認性は良好です。ハイブランド等の高価格帯テナントは独自の世界観を表現できる出店環境を重視しており、そういったテナントの1棟借りニーズに対応可能な希少性のある物件です。 **＜その他＞** ● 地下1階に飲食店、1階及び2階はハイブランドのリユース店舗（2024年3月開業予定）、3階は美容室が入居しています。 ● 指定容積率800%のうち300%超しか消化しておらず、将来的な建替えによる資産価値のアップサイドポテンシャルを有しています。

物件写真	物件位置図

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

（参考）

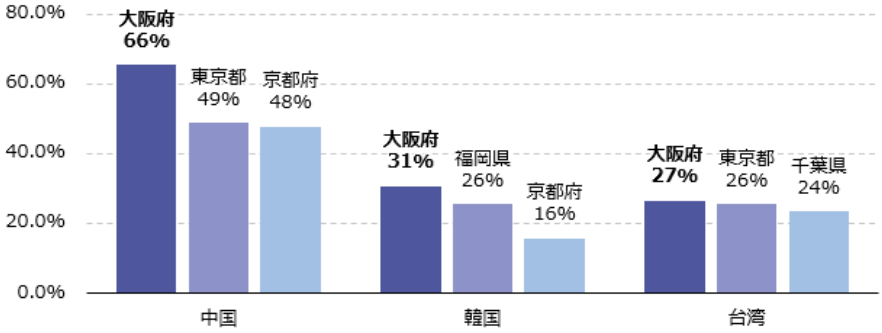
＜百貨店の免税売上推移（関西地域）＞



（出所）日本銀行大阪支店「百貨店免税売上（関西地域）」より本資産運用会社が作成

（注）　上記のグラフは、2013 年 4 月時点の売上高を出発点として、各調査時点における百貨店免税売上（関西地域）の推移を示したグラフであり、2013 年 4 月時点の売上高を 100 とした百貨店免税売上（関西地域）の変動を示しています。「百貨店免税売上（関西地域）」は、インバウンド需要の観点から主要とみられる大阪、京都、神戸の百貨店各店舗における外国人旅行客などの非居住者による消費税免税物品の購入額（免税申請ベース）によります。

＜訪日外国人の都道府県別訪問率（2019 年）＞



（出所）観光庁「訪日外国人消費動向調査」より本資産運用会社が作成

（注）　上記のグラフは、観光・レジャー目的で訪れた訪日外国人の一般客（船舶観光上陸許可を得た訪日外国人を除く訪日外国人）の国籍・地域別及び都道府県別の訪問率を示すグラフです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【くれたけインプレミアム名古屋納屋橋】

物件名称	くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	ホテル

特定資産の概要

取得予定年月日		2023年12月1日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		2,470百万円	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）		2,900百万円（2023年10月1日）		信託期間満了日	2033年12月31日
最寄駅		名古屋市営地下鉄「伏見」駅 徒歩7分 JR「名古屋」駅　徒歩13分			
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目2番12号			
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目204番2他4筆	建物	建築時期	2017年8月30日
				構造	鉄骨造陸屋根14階建
	建ぺい率	100%（注）			
	容積率	800%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	3,802.96㎡
	敷地面積	471.16㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		グローバルコミュニティ株式会社	マスターリース会社		-
特記事項 該当事項はありません。					

（注）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	3,818.74㎡	稼働率	100%
主要テナント	株式会社呉竹荘	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	2023年11月	長期修繕費	873千円

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	3.0%

担保設定の状況

該当なし

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,900百万円
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	2023年10月1日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,900	
直接還元法による価格	2,920	
運営収益	非開示（注）	
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		
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	119	
一時金の運用益	1	運用利回り1.0%
資本的支出	0	エンジニアリング・レポートの年間平均値
純収益	119	
還元利回り	4.1%	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	2,870	
割引率	3.9%	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	4.3%	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て査定
積算価格	2,640	
土地比率	80.2%	
建物比率	19.8%	
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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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「伏見」駅より徒歩 7 分、JR 東海道線「名古屋」駅より徒歩 13 分に位置しています。 ● 本物件が所在する「伏見・丸の内」エリアは大手企業・金融機関が集積する名古屋有数のビジネス街です。また、隣接する「栄」エリアは名古屋における代表的な繁華街であり、ショッピング・飲食等利便性が非常に高いことから観光客・ビジネス客の双方の利用が見込まれます。 ＜物件特性＞ ● 2017 年 9 月開業と比較的築年数が浅く、166 室（プレミアム・シングル 91 室、ダブル 26 室、ツイン 24 室、デラックスツイン 12 室、スーパーキング 12 室、ユニバーサル 1 室）の多様なニーズに対応できるバランスの取れた客室ラインナップが用意されています。 ● 1 階に朝食コーナー、館内には大浴場、コミックコーナー、コインランドリーや自動販売機等の宿泊客の利便性向上に繋がる設備が完備されており、客室内もデスク、壁掛けテレビ、冷蔵庫や加湿機能付の空気清浄機等が設置されています。 ● レストラン（朝食コーナー）では地産地消に拘ったバイキング形式での朝食やハッピーアワー（夕刻）のワンドリンクサービス等の充実したサービスが提供されています。 ＜その他＞ ● オペレーターである呉竹荘は、1948 年の創業以来、静岡県を代表するホスピタリティ企業としてホテル、ウェディング、レストラン、指定管理、保育事業の 5 つの分野で多角的なビジネスを展開しています（2023 年 8 月時点における事業規模はホテル：63 施設、ウェディング：国内 9 会場、レストラン：国内 12 店舗、指定管理事業：静岡県内 3 施設、保育園事業：静岡県内 3 施設）。

物件写真	物件位置図

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄】

物件名称	ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	ホテル

特定資産の概要

取得予定年月日		2023年12月1日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		1,700百万円	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）		2,200百万円（2023年10月1日）		信託期間満了日	2033年12月31日
最寄駅		名古屋市営地下鉄「矢場町」駅　徒歩6分			
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区栄三丁目12番23号2			
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄三丁目1217番1他3筆	建物	建築時期	2017年11月7日
				構造	鉄骨造陸屋根13階建
	建ぺい率	100%（注）			
	容積率	600%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	2,819.06㎡
	敷地面積	449.56㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		グローバルコミュニティ株式会社	マスターリース会社		-
特記事項 該当事項はありません。					

（注）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	2,823.74㎡	稼働率	100%
主要テナント	株式会社ミナシア	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	2023年11月	長期修繕費	4,424千円

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,200百万円
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	2023年10月1日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,200	
直接還元法による価格	2,220	
運営収益	非開示（注）	
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		
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	92	
一時金の運用益	0	運用利回り1.0%
資本的支出	1	エンジニアリング・レポートの年間平均値
純収益	91	
還元利回り	4.1%	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	2,180	
割引率	3.9%	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	4.3%	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て査定
積算価格	2,090	
土地比率	82.5%	
建物比率	17.5%	
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	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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

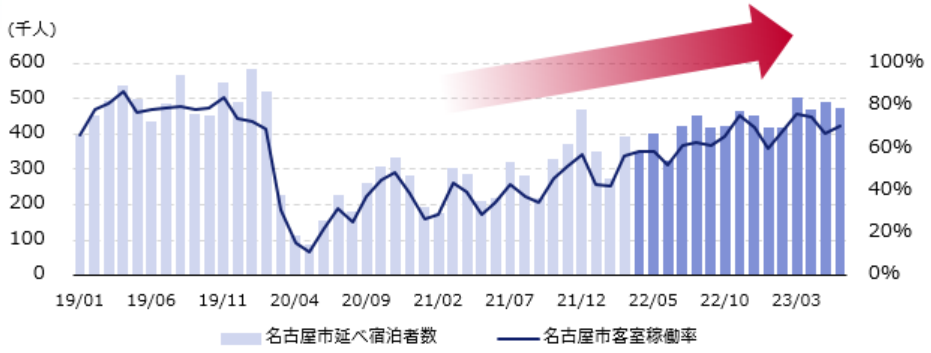
本物件の特徴
＜立地特性＞ ● 本物件は名古屋市営地下鉄東山・名城線「栄」駅より徒歩9分、同名城線「矢場町」駅より徒歩6分に位置しています。 ● 本物件が所在する「栄」エリアは名古屋における代表的な繁華街であり、ショッピング・飲食等利便性が非常に高いエリアです。また、隣接する「伏見・丸の内」エリアは、大手企業・金融機関が集積する名古屋有数のビジネス街であることから観光客・ビジネス客の双方の利用が見込まれます。 ＜物件特性＞ ● 2017年12月開業と比較的築年数が浅く、120室（シングル36室、ダブル60室、ツイン23室、ユニバーサル1室）の多様なニーズに対応できるバランスの取れた客室ラインナップが用意されています。 ● 1階に朝食会場、館内にはコインランドリー、自動販売機、製氷機やFAX・コピー機等の宿泊者の利便性向上に繋がる設備が完備されており、客室内もデスク、大型液晶テレビ、冷蔵庫、USB コンセントや埋め込み型ナノイー空気清浄機等が設置されています。 ● 花のエネルギーを五感で感じる「煌めき新感覚ホテル」をコンセプトに、庭園を意識したエントランスロビーや薔薇・さくら等の花をテーマにした客室が広がっており、カップルや女性客を意識した仕様が特徴です。 ＜その他＞ ● オペレーターであるミナシアは、2001 年の創業以来、「ホテルウィングインターナショナル」をメインとした複数のホテルブランドを全国で展開しています（2023年8月時点における事業規模はホテル：国内41施設）。

物件写真	物件位置図

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

（参考）

＜名古屋市の延べ宿泊者数及び客室稼働率＞



（出所）観光庁「宿泊旅行統調査」より本資産運用会社が作成

（注 1） 上記のグラフは、事業所母集団データベース（総務省）をもとに観光庁で補正を加えた名簿から抽出した、名古屋市のホテル、旅館、簡易宿所、会社・団体の宿泊所などの宿泊施設を調査対象として行った調査の結果をもとに観光庁が算出した、名古屋市のすべての宿泊施設における延べ宿泊者数及び客室稼働率の推計値です。

（注 2） 「延べ宿泊者数」とは、各月における宿泊者（寝具を使用して施設を利用する者で、子供や乳幼児を含みます。）の延べ人数をいいます。以下同じです。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【ホテル呉竹荘広島大手町】

物件名称	ホテル呉竹荘広島大手町	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	ホテル

特定資産の概要

取得予定年月日		2023年12月1日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		2,540百万円	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）		3,010百万円（2023年10月1日）		信託期間満了日	2033年12月31日
最寄駅		広島電鉄「中電前」駅　徒歩1分			
所在地（住居表示）		広島県広島市中区大手町三丁目7番3号			
土地	地番	広島県広島市中区大手町三丁目7番3号他2筆	建物	建築時期	2019年2月15日
				構造	鉄骨造陸屋根14階建
	建ぺい率	100%（注）			
	容積率	800%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	4,315.87㎡
	敷地面積	500.57㎡		駐車場台数	16台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		グローバルコミュニティ株式会社	マスターリース会社		-
特記事項 該当事項はありません。					

（注）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	4,401.26㎡	稼働率	100%
主要テナント	株式会社呉竹荘	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	東京海上ディーアール株式会社	緊急・短期修繕費	-
調査書日付	2023年11月	長期修繕費	5,027千円

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	2.1%

担保設定の状況

該当なし

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,010百万円
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	2023年10月1日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	3,010	
直接還元法による価格	3,030	
運営収益	非開示（注）	
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		
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	140	
一時金の運用益	1	運用利回り1.0%
資本的支出	5	エンジニアリング・レポートの年間平均値
純収益	136	
還元利回り	4.5%	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	2,980	
割引率	4.3%	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	4.7%	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て査定
積算価格	2,590	
土地比率	68.6%	
建物比率	31.4%	
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	

（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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

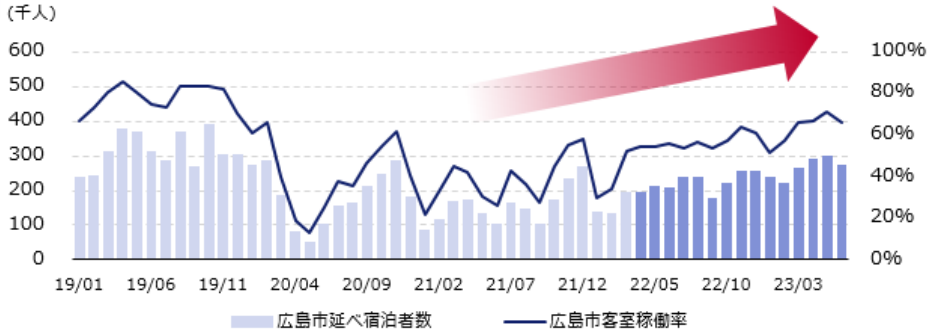
本物件の特徴
＜立地特性＞ ● 本物件は広島電鉄宇品線「中電前」駅及び広島電鉄バス「中電前」バス停より徒歩1分に位置しており、広島市内中心部を網羅する路面電車と県内広域をカバーするバスの双方を活用できる利便性の高い立地です。 ● 原爆ドームや広島平和記念公園、広島城といった市内観光スポットや「八丁堀」エリアの繁華街へ徒歩又は路面電車で数分圏内であり、広島県庁、広島市役所等の官公庁や大手企業が集積するビジネス街に隣接しているため観光客・ビジネス客の双方の利用が見込まれます。 ＜物件特性＞ ● 2019年2月開業と比較的築年数が浅く、191室（シングル112室、ダブル34室、ツイン44室（和・洋）、バリアフリー1室）の多様なニーズに対応できるバランスの取れた客室ラインナップが用意されています。 ● 1階に朝食コーナー、館内には大浴場、コミックコーナー、コインランドリーや自動販売機等の宿泊者の利便性向上に繋がる設備が完備されており、客室内もデスク、壁掛けテレビ、冷蔵庫や加湿器空気清浄機等が設置されています。 ● レストラン（朝食コーナー）では地産地消に拘ったバイキング形式での朝食やハッピーアワー（夕刻）のワンドリンクサービス等の充実したサービスが提供されています。 ● 14台の立体駐車場が設置されており、車を利用した観光客・ビジネス客にも対応可能です。 ＜その他＞ ● オペレーターである呉竹荘は、1948 年の創業以来、静岡県を代表するホスピタリティ企業としてホテル、ウェディング、レストラン、指定管理、保育事業の 5 つの分野で多角的なビジネスを展開しています（2023 年 8 月時点における事業規模はホテル：63 施設、ウェディング：国内 9 会場、レストラン：国内 12 店舗、指定管理事業：静岡県内 3 施設、保育園事業：静岡県内 3 施設）。

物件写真	物件位置図

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

（参考）

＜広島市の延べ宿泊者数及び客室稼働率＞



（出所）観光庁「宿泊旅行統調査」より本資産運用会社が作成

（注）　上記のグラフは、事業所母集団データベース（総務省）をもとに観光庁で補正を加えた名簿から抽出した、広島市のホテル、旅館、簡易宿所、会社・団体の宿泊所などの宿泊施設を調査対象として行った調査の結果をもとに観光庁が算出した、広島市のすべての宿泊施設における延べ宿泊者数及び客室稼働率の推計値です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

「MI テラス浜松」及び「MI キューブ心斎橋」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。「くれたけインプレミアム名古屋納屋橋」、「ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄」及び「ホテル呉竹荘広島大手町」の取得先は以下のとおりです。

【くれたけインプレミアム名古屋納屋橋】【ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄】
【ホテル呉竹荘広島大手町】

名称		JR西日本不動産開発株式会社
所在地		大阪府大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号
代表者		代表取締役社長　藤原 嘉人
事業内容		不動産販売・賃貸業
資本金		13,200百万円（2023年3月31日現在）
設立年月日		1965年3月1日
純資産		128,354百万円（2023年3月31日現在）
総資産		282,903百万円（2023年3月31日現在）
出資者		西日本旅客鉄道株式会社（100%）（2023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。

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

「MI テラス浜松」及び「MI キューブ心斎橋」については該当ありません。「くれたけインプレミアム名古屋納屋橋」、「ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄」及び「ホテル呉竹荘広島大手町」の媒介者は国内法人ですが、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。

7. 利害関係人との取引

該当はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

MI キューブ心斎橋の取得に係る売買契約において、本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な違反があった場合には、その相手方が相当の期間を定めて催告の上売買契約を解除し、本件売買代金の 20%相当額を上限として損害賠償請求をすることができるものとされています。しかし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、同売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できず「MI キューブ心斎橋」に係るフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと本投資法人は考えています。

9. 今後の見通し

本取得による 2024 年 4 月期（第 16 期）及び 2024 年 10 月期（第 17 期）の運用状況への影響については、本日公表の「2024 年 4 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2024 年 10 月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」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）

2023 年 11 月 14 日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2023 年 11 月 14 日付「2024 年 4 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2024 年 10 月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」

2023 年 11 月 14 日付「資金の借入（グリーンローンを含む）に関するお知らせ」

2023 年 11 月 14 日付「『新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ』等に関する補足説明資料」

2023 年 11 月 14 日付「『2024 年 4 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2024 年 10 月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ』等に関する補足説明資料」

＜添付資料＞

参考資料 1　本取得予定資産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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

参考資料1　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）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	川崎テックセンター	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	5.9	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1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
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	1.8	2016年12月16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	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	ビッグモーター岐南店（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	スーパーホテル大阪・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	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,030	0.6	2016年12月16日
	ホテル	名古屋圏	伊勢シティホテルアネックス	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（コアプラス）	商業施設	大阪圏	ミ・ナーラ	4,944	2.8	2017年10月26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				178,217	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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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。また、「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。

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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、2023 年 8 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) 「信託受益権の概要」について

- 「信託受託者」及び「信託期間満了日」は、取得予定日時点における信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。

(ハ) 「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。

(ニ) 「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。

(ホ) 「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。

(ヘ) 「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、2023 年 8 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(ト) 「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。

(チ) 「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。

(リ) 「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、2023 年 8 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。

(ヌ) 「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 2023 年 8 月末日時点（「MI キューブ心斎橋」は 2023 年 11 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、2023 年 8 月末日時点（「MI キューブ心斎橋」は 2023 年 11 月 1 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、2023 年 8 月末日時点（「MI キューブ心斎橋」は 2023 年 11 月 1 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、2023 年 8 月末日時点（「MI キューブ心斎橋」は 2023 年 11 月 1 日時点）における各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、2023 年 8 月末日時点（「MI キューブ心斎橋」は 2023 年 11 月 1 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ます。）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ます。）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、2023 年 8 月末日時点（「MI キューブ心斎橋」は 2023 年 11 月 1 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ます。）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

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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、2023 年 8 月末日時点（「MI キューブ心斎橋」は 2023 年 11 月 1 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、各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、2023 年 8 月末日時点（「MI キューブ心斎橋」は 2023 年 11 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。

(ル) 「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。

(ヲ) 「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。

(ワ) 「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、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。

(カ) 「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「貴社指定不動産におけるオフィスマーケット調査」、野村不動産コマース株式会社作成の「マーケットレポート」並びに JLL 森井鑑定株式会社作成の「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、各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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。