

2026 年 8 月 3 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に関するお知らせ（ランドーホテル京都スイーツ）

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、本日下午記のとおり資産（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	ホテル	ランドーホテル京都スイーツ	2026 年 8 月 3 日	2026 年 8 月 7 日	非開示 （注4）	3,550

- （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）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：借入金（注）及び自己資金

（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

(4) 媒介の有無：有

2. 取得の理由

本投資法人は、2025年6月17日付「第18期（2025年4月期）決算説明会資料」において第24期（2028年4月期）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「成長」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います。

不透明な市場環境の中 次の成長に備えて「賢く」守る Smart Defense	賢守 × 成長	「長期安定成長」への挑戦と 革新的な価値創造 Enduring Growth
1口当たり分配金 目標： 1,350円 (年率2.0%以上の安定成長)	資産規模 目標： 2,500億円	格付 目標： AA-/A+ (JCR) (R&I)

本取得は、2026年5月28日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（THINGS 青山）」で開示した物件の譲渡及び2026年6月17日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（スマイルホテル熊谷）」で開示した物件の取得に続く資産入替の一環として行うものです。

（注）本取得、「THINGS 青山」譲渡及び「スマイルホテル熊谷」取得を合わせて「本資産入替」ということがあります。

本取得予定資産の選定にあたっては、ポートフォリオ構築方針、市場環境及び個別物件の特性を総合的に勘案し、主に以下の点を評価しました。

- 本取得予定資産が立地する京都エリアは、世界有数の観光都市として高いブランド力を有し、国内外から安定的かつ厚みのある宿泊需要を取り込んでいます。加えて、円安や国の観光立国政策を背景に、訪日外国人旅行者による中長期的な宿泊需要の拡大が期待されるエリアです。また、京都への旅行は多人数化・長期化の傾向にあり、1部屋当たりの宿泊人数^(注)及び宿泊日数^(注)は、いずれも2025年に過去最高値を更新しています。その一方で多人数・長期滞在に対応可能なアパートメント型ホテルの供給は限定的であり、本セクターにおける需給は逼迫した状況が続いています。（注：出典「京都市観光協会データ年報（2025）」）
- 本取得予定資産は4～7名の多人数による長期滞在需要をターゲットとしたアパートメント型ホテルであり、和を基調とした空間デザインにより、とりわけ外国人観光客に対して高い訴求力を有しています。さらに、JR「京都」駅から徒歩圏内に位置し、世界文化遺産「古都京都の文化財」を構成する教王護国寺（東寺）や観光名所である伏見稲荷へのアクセスに優れるなど京都観光の拠点として高い利便性を備えていることから、中長期的な安定した宿泊需要の取込みによる収益貢献が期待できる物件です。
- 収益体系としては、固定賃料にアップサイド賃料を組み合わせた賃料構造を採用しており、固定賃料基準で5.2%の高い想定NOI利回りを確保していること。加えて、GOPが一定水準を超過した場合にはアップサイド賃料が発生することから、ダウンサイドリスクを抑制しつつ、運営実績に基づいた収益成長も期待できること。
- 取得予定価格及び鑑定評価額に基づく含み益は1,360百万円（含み益率38.3%）を見込んでおり、本資産入替による含み益率の改善を通じた財務体質の強化とNAVの向上に資する物件であること。

（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)
ランドーホテル京都スイーツ	3,550	4,910	5.2%	4.6%

- (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。
- (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。

3. 本取得予定資産の内容

物件 名称	ランドーホテル京都スイーツ	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	2026年8月7日	特定資産の種類		信託受益権	
取得予定価格	3,550百万円	信託 受益 権の 概要	信託受託者	株式会社SMBC信託銀行	
鑑定評価額	4,910百万円				
(価格時点)	(2026年7月31日)		信託期間満了日	2036年8月31日	
最寄駅	JR奈良線・京阪本線「東福寺」駅 徒歩9分 京都市営地下鉄「九条」駅 徒歩10分 JR・東海道新幹線・近畿日本鉄道・京都市営地下鉄「京都」駅 徒歩16分				
所在地 (住居表示)	京都府京都市南区東九条北松ノ木町38番1				
土地	地番	京都府京都市南区東九条北松ノ木町38番1	建物	建築時期	2019年7月26日
	建ぺい率	60%		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	容積率	200%		用途	簡易宿所
	用途地域	準工業地域		延床面積	3,729.65㎡
	敷地面積	1,883.62㎡		駐車場台数	7台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	PM会社	株式会社マリモ		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。					

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	3,729.65㎡	稼働率	100.0%
主要テナント	株式会社 Satisfill	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、賃料は固定賃料と変動賃料で構成されており、変動賃料の算定式は以下のとおりです。

(A) 10月1日から12月31日：(GOP－固定賃料) × 40%

(B) 1月1日から3月31日：(GOP－固定賃料) × 40%－(A)

(C) 4月1日から6月30日：(GOP－固定賃料) × 40%－(A)－(B)

(D) 7月1日から9月30日：(GOP－固定賃料) × 40%－(A)－(B)－(C)

※「GOP（Gross Operating Profit）」とは、米国ホテル会計基準に基づくホテル営業利益を意味します。

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	2026年7月	長期修繕費	73,128千円

地震リスク分析等の概要

調査業者	大和不動産鑑定株式会社	PML値	13.9%
------	-------------	------	-------

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	4,910百万円
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	2026年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,910	
直接還元法による価格	5,000	
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	188	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出		
純収益	185	
還元利回り	3.7%	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	4,820	
割引率	3.5%	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	3.9%	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、及び対象不動産の特殊事情を判定して査定
積算価格	876	
土地比率	19.7%	
建物比率	80.3%	
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おり、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 奈良線・京阪本線「東福寺」駅徒歩9分、京都市営地下鉄「九条」駅徒歩10分、JR・東海道新幹線・近鉄・京都市営地下鉄「京都」駅徒歩16分に所在しています。
- 「京都」駅の南に位置する「九条・十条」エリアは、ゲストハウスやアパートメントホテル等の宿泊施設が数多く存在し、長期滞在者やリピーターに人気のエリアです。地下鉄烏丸線を利用して、「四条」等の市内中心地へ乗り換えなしでアクセス可能であり利便性に優れています。また、「東福寺」や「伏見稲荷」等の観光名所も徒歩圏内です。

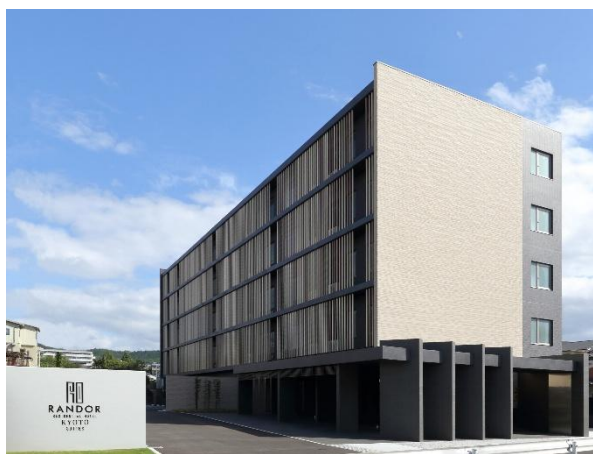
<物件特性>

- 本物件は2019年10月にグランドオープンしたレジデンスタイプのホテルです。定員4〜7名の客室60室からなり、それぞれにキッチン、ダイニング、浴室、ランドリートを備えています。室内には畳スペースを含む和洋折衷のレイアウトも見られ、ファミリーやグループ、長期滞在者の利用を想定した造りとなっています。
- 京都タワーを望める屋上テラスや一部の客室には、スパバス、露天風呂が備え付けられており、客室も46㎡〜81㎡とゆったりとした空間が提供されています。

<その他>

- オペレーターである株式会社 Satisfull は、「ランドーホテル」、「ランドーレジデンス」等のアパートメントホテルを国内主要都市で展開しています（2026年7月末日時点における運営ホテル：国内19施設）。

物件写真



物件位置図



4. 取得先の概要

本取得予定資産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。

5. 物件取得先等の状況

本取得予定資産の取得先は、本投資法人及び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. 利害関係人との取引

該当ありません。

7. 媒介の概要

本取得予定資産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。

8. 今後の見通し

本取得による 2026 年 10 月期（第 21 期）及び 2027 年 4 月期（第 22 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

※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）

2026 年 5 月 28 日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（THINGS 青山）」

2026 年 6 月 17 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（スマイルホテル熊谷）」

2026 年 8 月 3 日付「資金の借入に関するお知らせ」

2026 年 8 月 3 日付「本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料」

<添付資料>

参考資料 1 本資産入替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 本資産入替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	11.1	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎デックセンター	23,182	12.7	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	5.5	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	5.8	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	4.9	2018年6月1日
	オフィス	その他	広島鯉城通りビル	2,250	1.2	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	1.5	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	1.4	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
	オフィス	東京圏	MI 府中テクニカルセンター	6,081	3.3	2025年10月23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	5.2	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	2.9	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	EN HOTEL Akita	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	KOKO HOTEL 上野駅前	3,720	2.0	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	1.6	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	KOKO HOTEL 名古屋栄 South	1,700	0.9	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
	ホテル	東京圏	スマイルホテル熊谷	1,198	0.7	2026年6月23日
	ホテル	大阪圏	ランドーホテル京都スイーツ	3,550	2.0	2026年8月7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	4.4	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
合計				181,992	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)～(カ)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、2026年6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。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。

(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、2026年6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。

(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、2026 年 6 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 2026 年 4 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、2026 年 6 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、2026 年 6 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、2026 年 6 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、2026 年 6 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、2026 年 6 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、2026 年 6 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、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、2026年6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。
- (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。
- (ロ)「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、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、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。