



New Standard

ディスクレーム

本資料は、投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が東京証券取引所有価証券上場規程に従い2021年12月13日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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（「愛媛ビル・広島」、「ツルミフーガ1」、「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」）」、「2021年10月期決算短信（REIT）」及び「2022年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022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」、「資金の借入に関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めた資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、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。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である三井物産・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。）の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において現在入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

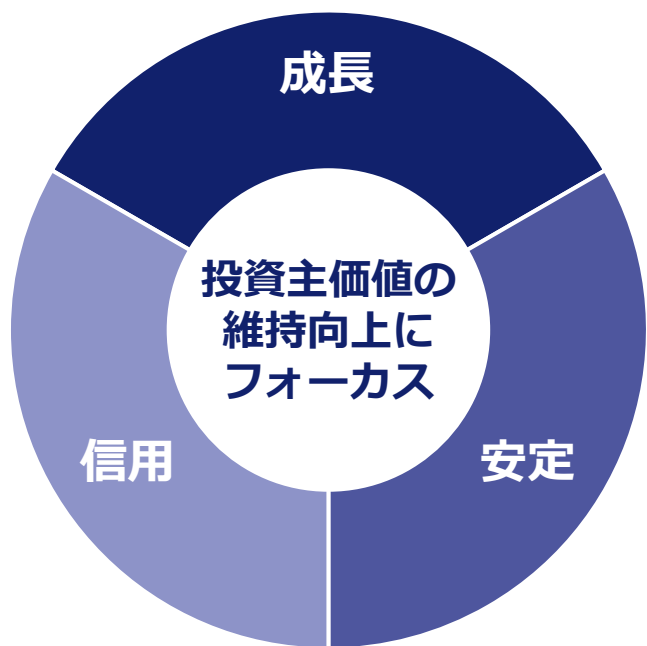
本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なる見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

不動産投資信託証券発行者 投資法人みらい（証券コード：3476）

資産運用会社 三井物産・イデラパートナーズ株式会社（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2876号／一般社団法人投資信託協会会員）

インベストメント・ハイライト



1 成長 外部成長への回帰

- コロナ禍後初となる公募増資及び4物件/106億円の物件取得により**AUM拡大フェーズに回帰**
- さらなる流動性向上と投資家層拡大が期待される**グローバル・インデックスへの組入れが決定**

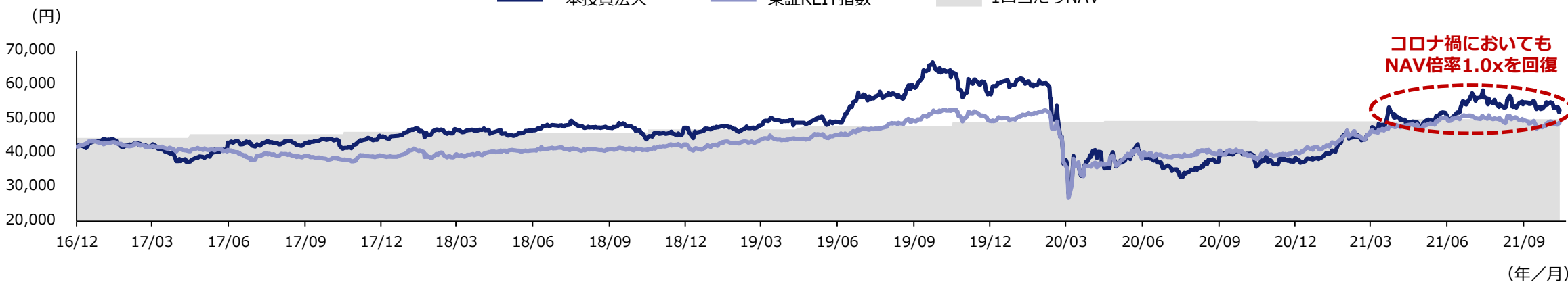
2 安定 ポートフォリオのディフェンシブ性向上

- 継続的な入替戦略の実行と本公募増資における物件取得により**ディフェンシブ性の向上**を実現
- **みらいリバイバルプランの進捗**により、既存ポートフォリオの安定性はさらに向上

3 信用 財務戦略・ESG

- 三井物産グループの高い信用力を背景に**安定した財務基盤を維持**
- 着実な**ESG施策の推進**（GRESBリアルエステイ評価の取得、グリーンファイナンスの実施等）

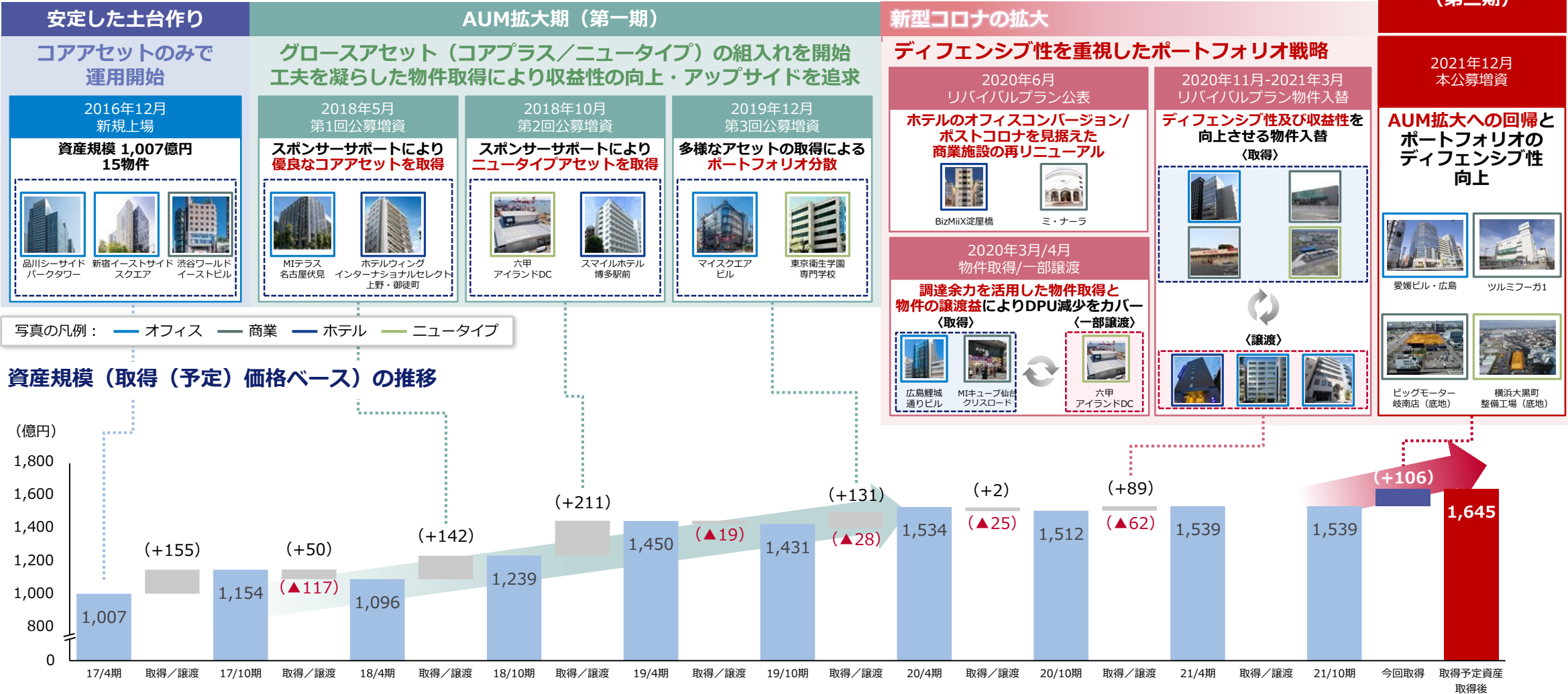
投資口価格の推移



Section1.
インベストメント・ハイライト

これまでの歩み

コロナ禍でのポートフォリオ入替を経てAUM拡大期（第二期）へ



ポートフォリオの変遷とNAVの向上

本公募増資の実施と物件取得によりAUM拡大と1口当たりNAV成長を実現

	第2期末 (17/4)	第8期末 (20/4)	取得予定資産取得後
資産規模 (物件数/AUM)	15物件 1,007 億円	34物件 1,534 億円	38物件 1,645 億円
1口当たりNAV	45,640円	49,490円	50,750円
投資比率 (取得 (予定) 価格ベース)	<p>ホテル 9.7% 商業施設 21.8% コア 100.0% オフィス 68.6%</p>	<p>その他 7.8% ホテル 19.0% 商業施設 17.8% コア 89.0% オフィス 55.4%</p>	<p>その他 9.5% ホテル 16.1% 商業施設 21.7% コア 87.5% オフィス 52.6%</p>
アセットタイプ別 平均償却後NOI利回り	オフィス： 3.5% 商業施設： 4.7% ホテル： 4.4% ポートフォリオ平均： 3.9%	オフィス： 3.8% 商業施設： 4.8% ホテル： 4.2% ポートフォリオ平均： 4.1%	オフィス： 3.9% 商業施設： 3.9% ホテル： 3.8% ポートフォリオ平均： 3.9%
LTV水準	47.0%	48.3%	48.8%
ポートフォリオ稼働率	98.9%	99.8%	97.8%
主な物件取得	 品川シーサイドパークタワー 新宿イーストサイドスクエア	 マイスクエアビル 東京衛生学園専門学校	 愛媛ビル・広島 ツルミフーガ1

グローバル・インデックスへの組入れ

グローバル・インデックスへの組入れにより流動性の向上や投資家層の拡大に期待

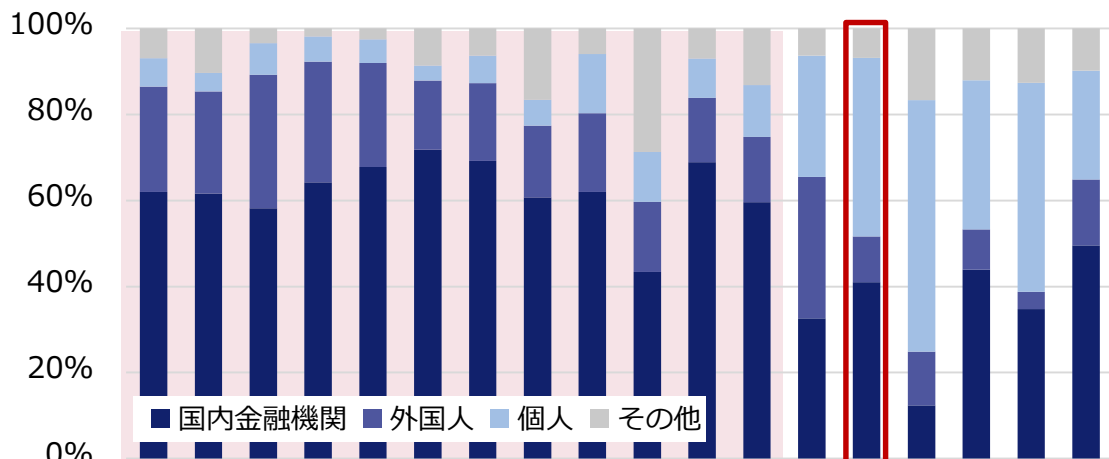


EPRA Nareit概要

- 世界の上場不動産株、REIT等で構成された、世界有数の国際不動産投資インデックス
- インデックス組入れの主な適格要件は浮動株時価総額や英文アニュアルレポートの作成

- 2021年12月1日（現地時間）に公表されたEPRA NareitのQuarterly Reviewで、当該指数への新規組入れが決定

総合型REITの投資主構成



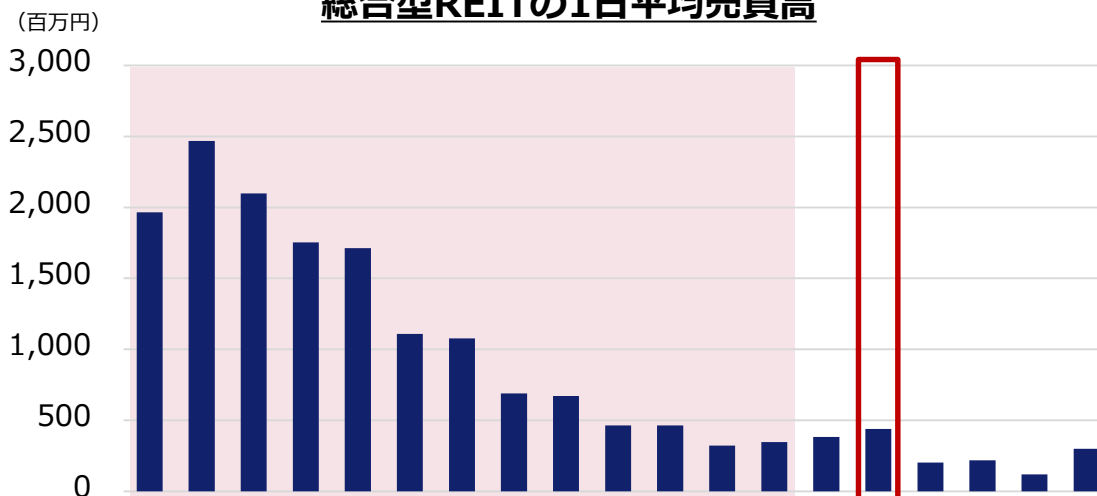
EPRA Nareit組入れ銘柄（2021年10月末時点） 本投資法人

大

時価総額順（2021年10月末時点）

小

総合型REITの1日平均売買高



EPRA Nareit組入れ銘柄（2021年10月末時点） 本投資法人

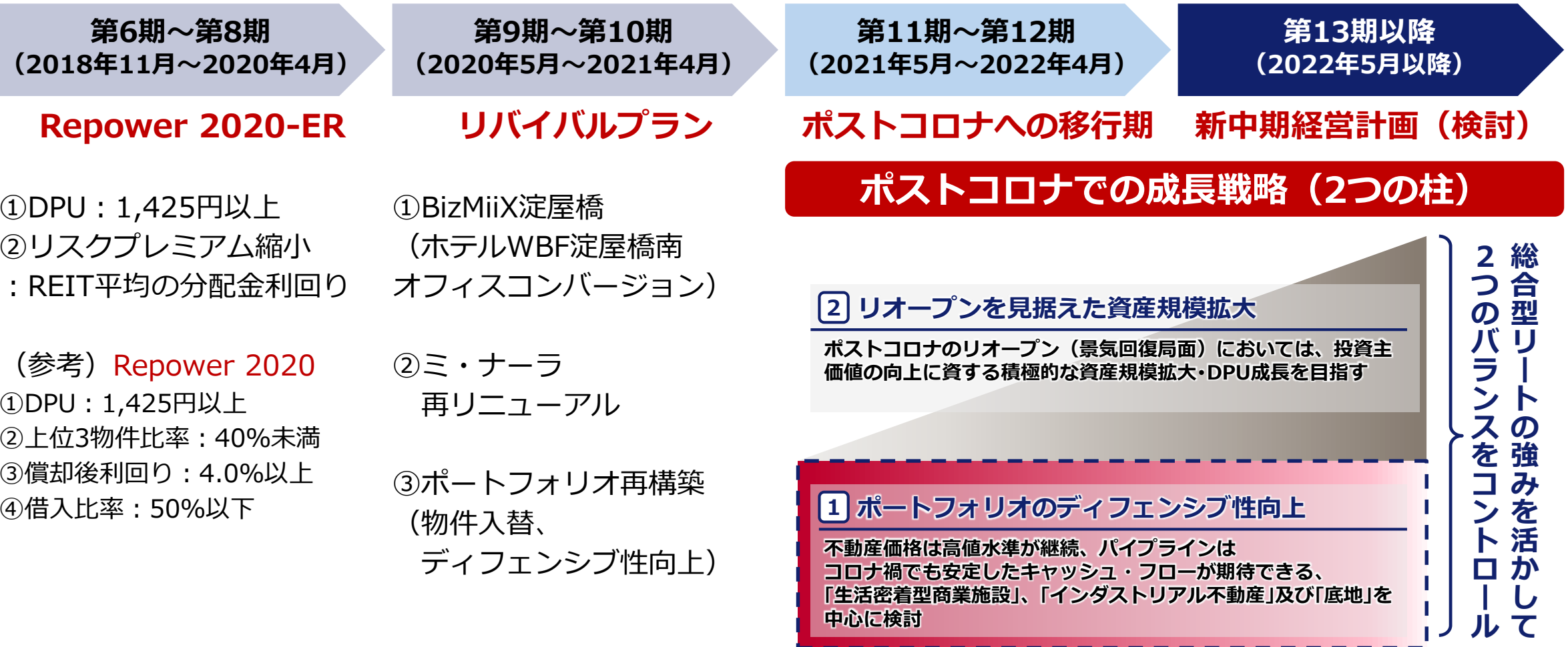
大

時価総額順（2021年10月末時点）

小

ポストコロナでの継続的成長に向けた成長戦略





リバイバルプランを完遂し、ポストコロナでの成長戦略をスタート



本公募増資の位置付け

当面のポートフォリオ構築戦略

ポストコロナでの成長戦略の初期段階としてディフェンシブ性向上に注力

アセットタイプ		ポストコロナの重点投資対象	取組方針	取得予定資産 取得後投資比率	当面の 投資比率の目線
オフィス	大規模	オフィス（地方中核都市） テナント粘着性が高い 新規供給が限定的 ユーティリティアセット 都心近郊の複合物件 コロナ耐性×アップサイド	<ul style="list-style-type: none"> 賃料ギャップやオペレーションコストの見直しによりバリューアップ余地がある物件、働き方の変化や複合用途に対応した物件を検討 テレワークの実施率が低く、オフィス物件の新規供給が限定的な地方中核都市に着目 	52.6% (▲2.8%)	50~60% 
	中規模				
商業施設	都市型	生活密着型商業施設 生活必需品を扱うテナント 中長期的に安定的な需要が期待 底地 長期賃貸借契約でキャッシュ・フローが安定 インダストリアル不動産 原則として長期契約であり、 景気変動の影響も小さい ディフェンシブ性の高い物件	<ul style="list-style-type: none"> コロナ禍でも底堅い生活密着型商業施設を引き続き積極検討 ポストコロナのリオープンに備えて、都市型商業施設の検討を再開 	21.7% (+3.9%)	約25% 
	地域密着型				
ニュータイプ/ その他	インダストリアル	インダストリアル不動産 原則として長期契約であり、 景気変動の影響も小さい ディフェンシブ性の高い物件	<ul style="list-style-type: none"> CREアドバイザー会社との協業を通じた事業会社へのCRE提案によるインダストリアル不動産への投資を実行（三井物産の知見も活用） 三井物産グループのネットワークを活かしたニュータイプ物件の取得検討は連携を強化しながら推進中 	9.5% (+1.8%)	20%以下 
	教育施設				
ホテル	バジェット型		<ul style="list-style-type: none"> 当面は新規物件取得を停止、他アセットの取得により相対的に投資比率は低下する見込み ポストコロナに向けて稼働率は改善傾向 オペレーター各社も本格的な事業再開に前向き姿勢 	16.1% (▲2.9%)	15%以下 

コロナ禍におけるディフェンシブ性の強化

「ディフェンシブ性の高い物件」 + 「コロナ耐性×アップサイド」

第9期（20/10期）以降の取得（予定）資産

ディフェンシブ物件比率

第8期(20/4期) 期末時点
13.3% → 取得予定資産 取得後
21.4%
(+8.0%)

コロナ耐性×アップサイド

オフィス（地方中核都市）及び
 ユーティリティアセット：25.0%

- テレワークの実施率が低く、新規供給が限定的
- 賃料ギャップ解消によるアップサイドも着実に進展



TCAビル



愛媛ビル・広島

底地（その他商業施設及び
 インダストリアル不動産）：24.8%

- 実需に根差した長期の賃貸借契約により、キャッシュ・フローの安定性が高い



小田原機材管理センター (底地)



ビッグモーター岐阜店 (底地)



横浜犬黒町整備工場 (底地)

取得（予定）価格合計
196億円

ディフェンシブ物件比率
75.0%

生活密着型商業施設：50.2%

- スーパーやホームセンター等のコロナ禍においても底堅い需要のある生活必需品を扱うテナントが入居



カインズモール彦根 (底地)



マックスバリュ高取店 (底地)



ツルミフーガ1

第9期（20/10期）以降の譲渡資産



コンフォートホテル 新山口

ホテル

2020年11月30日
 譲渡価格：920百万円



ビルコート東新宿

オフィス（三大都市圏）

2021年3月26日
 譲渡価格：4,380百万円



日宝本町ビル



オフィス（三大都市圏）

2021年3月26日
 譲渡価格：1,700百万円

譲渡益合計：358百万円

取得予定資産の概要

取得予定資産	取得予定価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り
4 物件	10,650 百万円	11,510 百万円	4.5%	3.9%

アセットカテゴリー	コアアセット	コアアセット	コアアセット	グロス/ニュータイプ
物件名称	愛媛ビル・広島	ツルミフーガ1	ビッグモーター岐南店（底地）	横浜大黒町整備工場（底地）
物件写真				
アセットタイプ	オフィス	商業施設	商業施設	インダストリアル
ポストコロナの重点投資対象	オフィス（地方中核都市）	生活密着型商業施設	底地	底地
所在地	広島県広島市中区	神奈川県横浜市鶴見区	岐阜県羽島郡岐南町	神奈川県横浜市鶴見区
取得予定価格	2,780百万円	5,300百万円	1,080百万円	1,490百万円
不動産鑑定評価額	2,950百万円	5,800百万円	1,190百万円	1,570百万円
NOI利回り	5.0%	4.4%	4.2%	3.9%
償却後NOI利回り	4.5%	3.6%	4.2%	3.9%
竣工年月	1991年7月	1985年9月	-	-
取得ルート	本資産運用会社	スポンサー	本資産運用会社	本資産運用会社

取得予定資産

愛媛ビル・広島

オフィス
(地方中核都市)

コアアセット
オフィス

広島を中心地に所在する視認性に優れたオフィスビル



所在地	広島県広島市中区 三川町2番10号
敷地面積	845.52㎡
延床面積	6,983.18㎡

構造	SRC造 地下1階付9階建
稼働率 (テナント数)	94.4% (20)
建築時期	1991年7月

取得予定価格
2,780百万円

鑑定評価額
2,950百万円

NOI利回り
5.0%

償却後NOI利回り
4.5%



- 広島電鉄本線「八丁堀」駅から徒歩6分、広島バス「新天地停留所」から徒歩1分、中央通りの角地に立地しており高い視認性を有する
- 前面道路の中央通り周辺は百貨店やパルコ等の大型商業ビルが集積する繁華性の高いエリアであり、南側の平和大通りは幅員100mの開放的な通りで大型のホテルや中高層ビルが集積している
- 基準階面積は約158坪と広島市内及び周辺エリアでは十分な規模であり、オフィスプレートも整形で小区画に分割可能であることから、多様な業種・ニーズのテナントに対応可能
- 空き区画のリーシングに成功、**2021年10月末時点の稼働率は100%**

取得予定資産

愛媛ビル・広島

オフィス (地方中核都市) コアアセット
 オフィス

安定性とアップサイドを兼ね備えた物件

- 1~2階に入居する愛媛銀行は1991年のビル開業当初から入居、全体的に長期に亘り継続利用するなど**定着率が高く**、その他長期入居テナントが多数存在
- 業種・利用形態の面で**テナント分散**が効いており、コロナ禍でも安定的な賃料収受を見込む
- 現行賃料平均9,690円/月坪（銀行店舗を除く）に対してマーケット賃料10,000~11,000円/月坪程度と**アップサイドが期待**できる

テナント構成

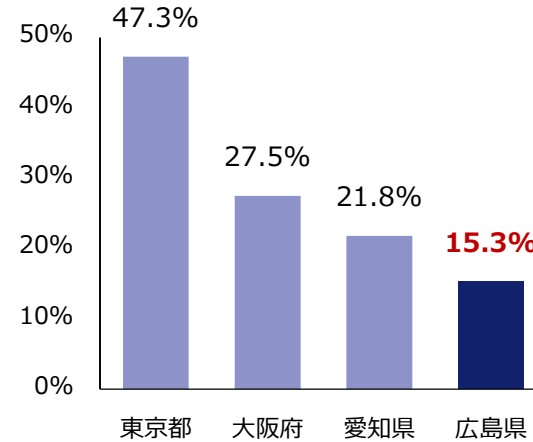
9階	保険・タクシー会社等
8階	資材メーカー・保険等
7階	美容・住宅内装
6階	外資メーカー・保険
5階	出版・人材派遣
4階	カルチャーセンター
3階	カルチャーセンター
2階	銀行店舗
1階	銀行店舗

**5年以上入居テナント比率
 (賃貸面積ベース)**
76.7%

**賃料ギャップ
 (銀行店舗を除く)**
▲7.7%

テレワーク実施率が低く、新規供給が少ない地方中核都市

テレワーク実施率



出所： パーソル総合研究所「2021年7月30日～8月1日都道府県別・テレワーク実施率」

今後のオフィスの新規供給見通し

	既存ストック	新規供給 (~2025年)	割合
広島市	13.8万坪	0.6万坪	4.5%
東京23区	758.8万坪	81.3万坪	10.7%
大阪市	159.7万坪	17.5万坪	11.0%
名古屋市	65.1万坪	4.3万坪	6.7%

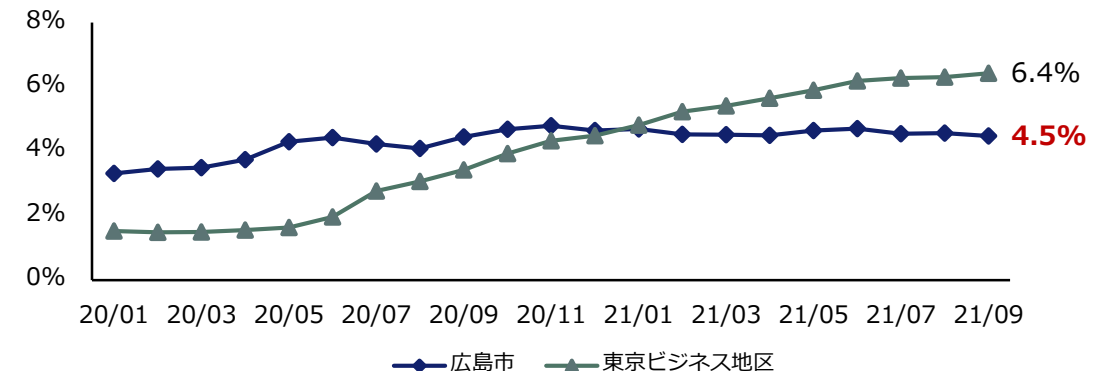
出所： CBRE

広島県の就労人口 (2020年)

144万人
2012年比 +5万人

出所： 総務省統計局により作成された2021年5月28日付労働力調査（基本集計）都道府県別結果（モデル推計値）における都道府県別就業者数（モデル推計値）の情報に基づき作成

広島市と東京ビジネス地区における空室率の変化



出所： 三鬼商事

取得予定資産

ツルミフーガ1

生活密着型
商業施設

コアアセット
商業施設

横浜の商業・住宅地域に立地する駅前の生活密着型商業施設



所在地	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号
敷地面積	1,962.18㎡
延床面積	7,422.67㎡

構造	SRC造 地下2階付7階建
稼働率 (テナント数)	100.0% (1)
建築時期	1985年9月

取得予定価格
5,300百万円

鑑定評価額
5,800百万円

NOI利回り
4.4%

償却後NOI利回り
3.6%

- JR京浜東北・根岸線「鶴見」駅徒歩1分、ペデストリアンデッキで西口改札と直結しており、本物件の南側にある横浜市営バス及び川崎鶴見臨港バス「鶴見駅西口」バスターミナル、駅前駐輪場に隣接
- 横浜市及び地権者との区分所有建物（地下2階-地上5階部分/議決権割合70.8%）であり、横浜市は行政サービスの一環として6-7階を市民ホール（鶴見公会堂）として利用中、鶴見区におけるランドマーク的存在
- 1985年のビル竣工時から西友が継続利用、地下1-地上1階：スーパーマーケット（2021年リニューアル済）、2階：医薬品・化粧日用品、3-4階：ファッション、5階：生活雑貨のフロア構成
- 駅前立地で通勤・通学の利便性が非常に高いことから、テナント代替性の面でもサービスや物販等幅広いニーズに対応可能
- 鶴見区は横浜市内でも有数の人口を誇り、将来人口も増加が期待される

人口	世帯数	将来人口
約30万 市内3位 2015年比 +4.3%	約14.5万 市内2位 2015年比 +9.5%	約31.0万 2042年 2020年比 +4.2%

取得予定資産

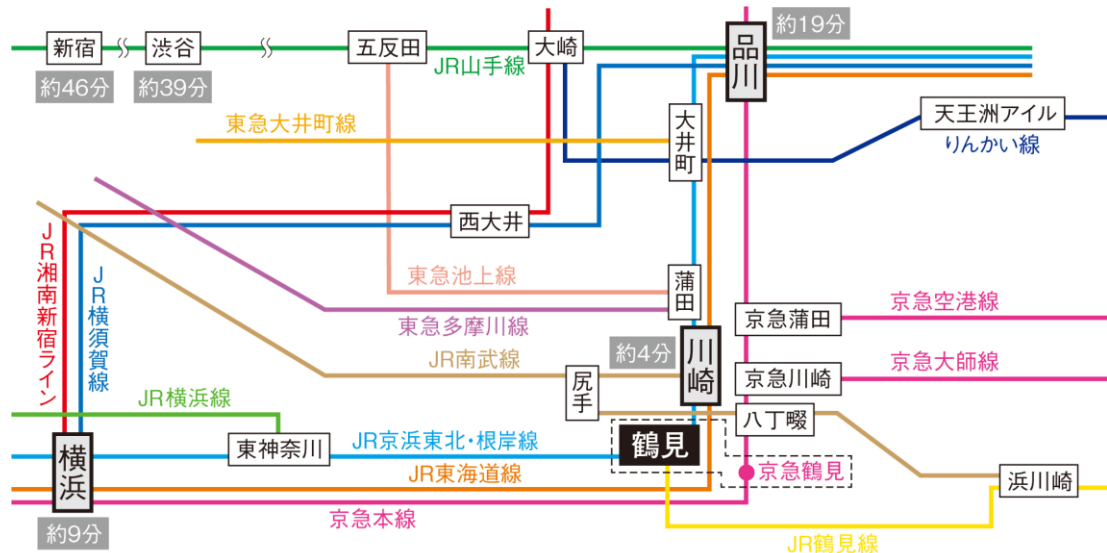
ツルミフーガ1

生活密着型
商業施設

コアアセット
商業施設

主要オフィス街まで電車で20分以内でアクセス可能

- JR「鶴見」駅から京浜東北・根岸線及び鶴見線、東側に位置する「京急鶴見」駅から京急本線の計3路線を利用可能
- JR「鶴見」駅の乗降人員は2011年15.2万人→**2019年16.1万人と増加傾向**、京急本線を合わせると年間約20万人が利用中
- **品川・横浜・川崎**といった**主要オフィス街まで20分以内でアクセス可能**であり、通勤客も本物件の重要な顧客となっている



多数のアクセス方法で鶴見区外からも人が集まる生活拠点



- JR「鶴見」駅は東西いずれにも大型のバスターミナルを有しており、特に本物件の所在するJR「鶴見」駅西口は最も乗車人員の多い新横浜（市営バス41系統）からの路線を通じて、**鶴見区外を含む広域から人が集まる重要な生活拠点**
- 本物件は地上3か所、2階1か所（デッキで駅と直結）に出入口を設置、**電車・バス・近隣住民のそれぞれが利用し易い理想的な生活密着型の商業施設**

テナントの概要

会社名	合同会社西友	
店舗数	300店舗以上（北海道から九州まで）	
従業員数	33,100人（2021年10月1日現在）	
事業内容	食料品、衣料品、住居用品等の小売チェーンの運営	
株主	SYホールディングス（KKR65%、楽天DXソリューション20%、ウォルマート・インク15%出資）	
グループ会社	楽天西友ネットスーパー（ネットスーパー運営）等	

取得予定資産

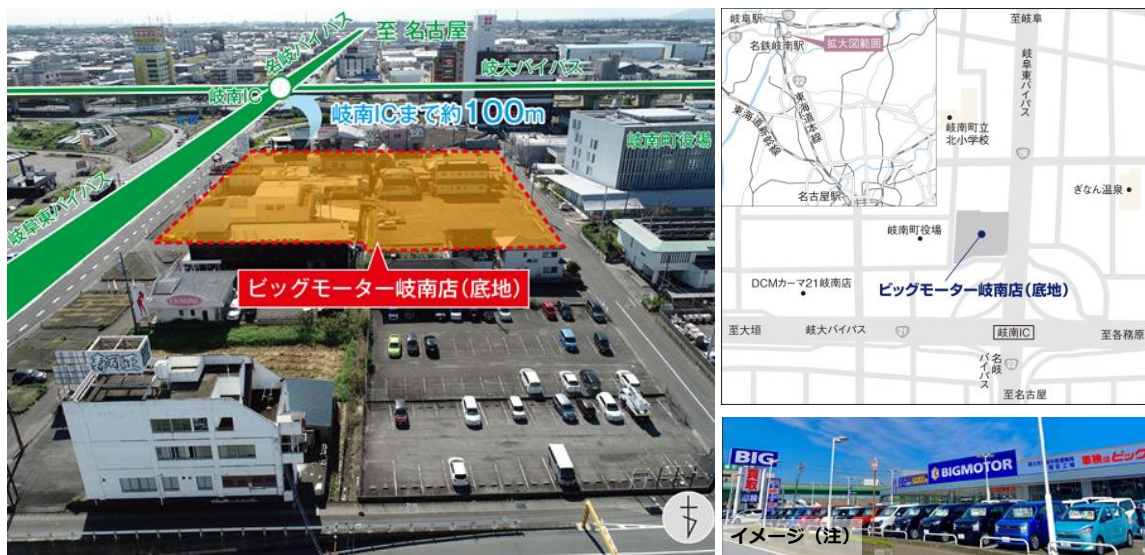
ビッグモーター岐南店（底地）

底地

コアアセット

商業施設

交通量の多いバイパス沿いの中古車販売店底地



所在地（地番）	岐阜県羽島郡岐南町 八剣七丁目12番（他21筆）	稼働率 （テナント数）	100.0%（1）
敷地面積	6,544.89㎡	契約の形態	事業用定期借地権設定契約

- 国道22号（名岐バイパス）に接続して名古屋と岐阜を繋ぐ国道156号沿いに立地、南北に走る国道156号と東西に走る国道21号（岐大バイパス）が交差する**岐南インターチェンジは県内最大量の交通量を誇り、ロードサイド店舗が集積**
- 幹線道路からの視認性の高いロードサイドで、渋滞回避のための迂回経路を利用して南北いずれからもアクセスが可能

取得予定価格
1,080百万円

鑑定評価額
1,190百万円

NOI利回り
4.2%

賃貸借契約期間
30年

取得スケジュール/賃料スキーム

	2022年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
建物	既存建物解体 →更地化		テナントによる開発						竣工			
土地	取得先	本投資法人										
テナント	賃料50%							賃料 100%				

- 中古車販売業界大手のビッグモーターが出店、本投資法人の取得後は契約賃料の50%を収受し、店舗開業日又は2022年7月のいずれか先に到来する日以降、契約賃料の100%を収受できる予定
- 本物件の所在する岐南町は面積約8km²のコンパクトシティ、社会インフラが充実しており、名古屋市内を始め県内外への交通アクセスも充実
- 岐南町の2015年から2019年までの**人口増加率は岐阜県内1位**、1986年から2019年までの**約30年間でも人口数で130%、世帯数で186%に増加**
- 岐阜県の世帯当たり乗用車保有台数は全国でも上位にあり、**岐南町の世帯当たり保有台数は1.78台（全国平均1.03台）**

取得予定資産

ビッグモーター岐南店（底地）

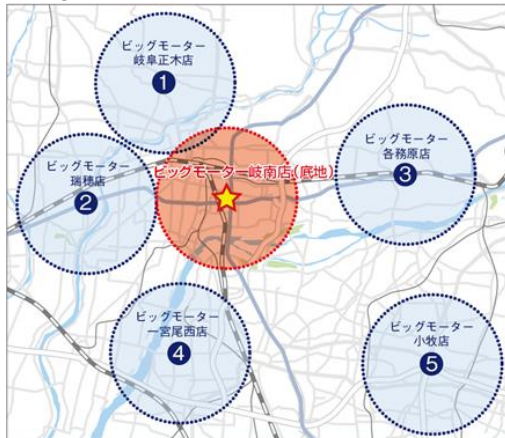
底地

コアアセット

商業施設

ビッグモーターの出店戦略

中部エリアのビッグモーター出店状況



出所：野村不動産コマース「マーケットレポート」

近隣の競合出店状況



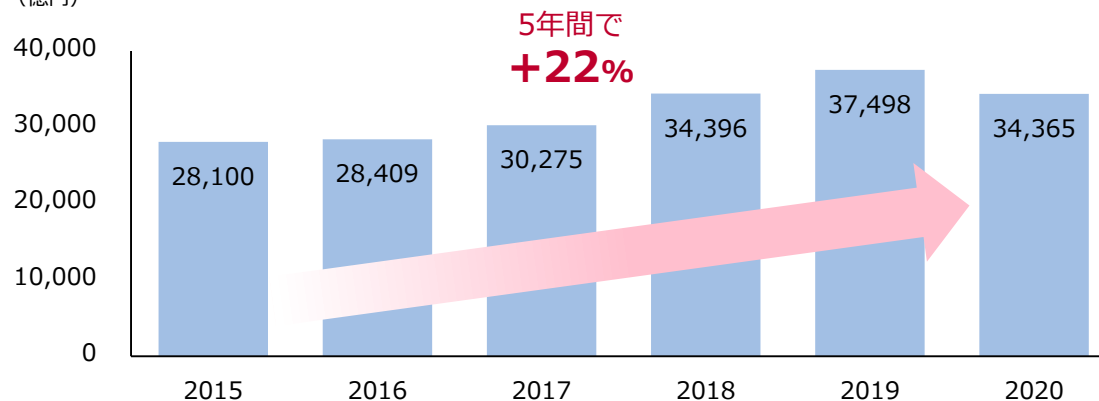
- 4km（車で10分）の想定商圈に対して、既存店舗は重複なく主要幹線道路沿いに配置、**本物件は中心となる空白地帯に位置し、旗艦店舗として理想的な立地**
- 本物件の周辺はカーディーラーが集積しているが、同業となる中古車販売店の店舗数は限定的、**立地面（県下の交通量を誇る岐南ICに隣接）とサービス面（ビッグモーターの「トータルサポート」）で差別化が図られている**

店舗名	中古車販売	新車販売	買取	車検	整備	オイル交換	キッズルーム
岐南店	●	●	●	●	●	●	●
岐阜正木店	●	●	●				
瑞穂店	●	●	●	●	●	●	●
各務原店	●	●	●				
一宮尾西店	●	●	●				
小牧店	●	●	●	●	●	●	●

成長傾向・寡占的な中古車販売市場

中古車市場規模（推計）

（億円）



出所：リクルート「中古車購入実態調査2020」

- 自動車の保有期間長期化や車離れ、海外への輸出増加により国内の中古車市場は慢性的な商品不足が継続、コロナ禍での店舗休業等により2020年は前年からマイナスとなったが、3密を回避できる移動手段としての評価や半導体不足による新車の生産停滞により**今後も中古車人気は高まりを見せる**と考えられる
- 販売サイドでは、**全国展開する業界大手による寡占状態**が進み、競争は激化傾向、EC販路拡大やITによるオペレーション効率化に加えて付帯収益の取込みにより業容拡大を目指す動きが顕在化
- 本物件のテナントである**ビッグモーター**も、あらゆるメーカーの販売、買取、保険、钣金、車検まで全てをカバーする「**トータルサポート**」を強みに成長を続けている

取得予定資産

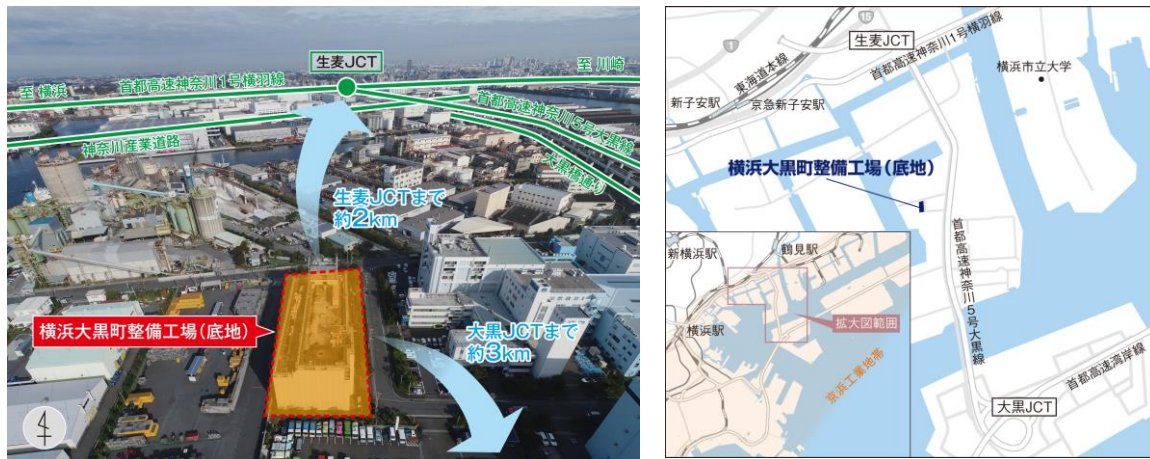
横浜大黒町整備工場（底地）

底地

ニュータイプ

インダストリアル

京浜臨海部に所在する整備工場の底地



所在地（地番）	神奈川県横浜市鶴見区大黒町36番19	稼働率（テナント数）	100.0%（1）
敷地面積	3,499.83㎡	契約の形態	事業用定期借地権設定契約

- 横浜港（大黒ふ頭）や首都高速神奈川1号横羽線「生麦インターチェンジ」及び「生麦ジャンクション」まで約2km、首都高速神奈川5号大黒線「大黒ふ頭インターチェンジ」及び「大黒ジャンクション」まで約3kmに位置、湾岸線を利用することで羽田空港（東京国際空港）、東京港等の主要インフラへの良好なアクセスを確保
- 工場や物流施設の集積地のため24時間操業が可能、JR「鶴見」駅発着の横浜市営バス「大黒町中央バス停」から徒歩4分であり、通勤利便性も良好

取得予定価格

1,490百万円

鑑定評価額

1,570百万円

NOI利回り

3.9%

賃貸借契約期間

25年

取得スケジュール/賃料スキーム

	2022年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
建物	既存建物解体+土壌改良 →更地化		テナントによる開発							竣工	
土地	現所有者		取得先		本投資法人						
テナント	賃料約20%										賃料100%

- 国内事業法人が整備工場を新設、本投資法人の取得後は契約賃料の約20%を収受し、建物竣工又は2022年10月のいずれか早く到来する日以降、契約賃料の100%を収受できる予定
- 東京・横浜の2か所の整備工場を集約移転するプロジェクトであり、周辺状況や同社の製造する機材を利用する倉庫・工場等への配送利便性等を厳格な基準で評価し本物件を移転先に選定（同社は対象エリアに数千台規模で機材を販売済）
- 同機材はEコマースの伸長により需要が拡大しており、2020年で19.3兆円規模に到達したEコマース市場の成長に合わせて本物件も安定稼働が見込まれる
- 当初はDM等の印刷工場として利用されており、プロジェクト内定後に土壌汚染の調査・ソリューションを手掛ける企業が本物件を取得

取得予定資産

横浜大黒町整備工場（底地）

底地

ニュータイプ

インダストリアル

京浜臨海部再編整備マスタープランにおける位置付け

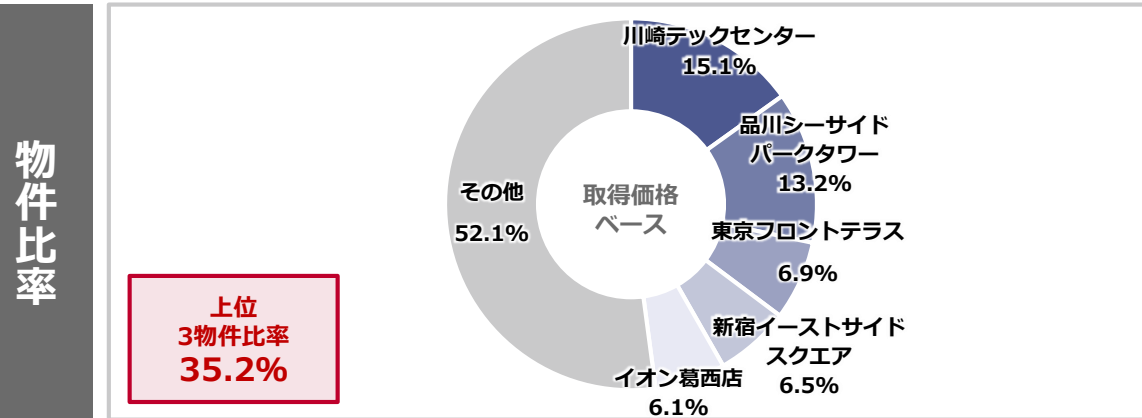
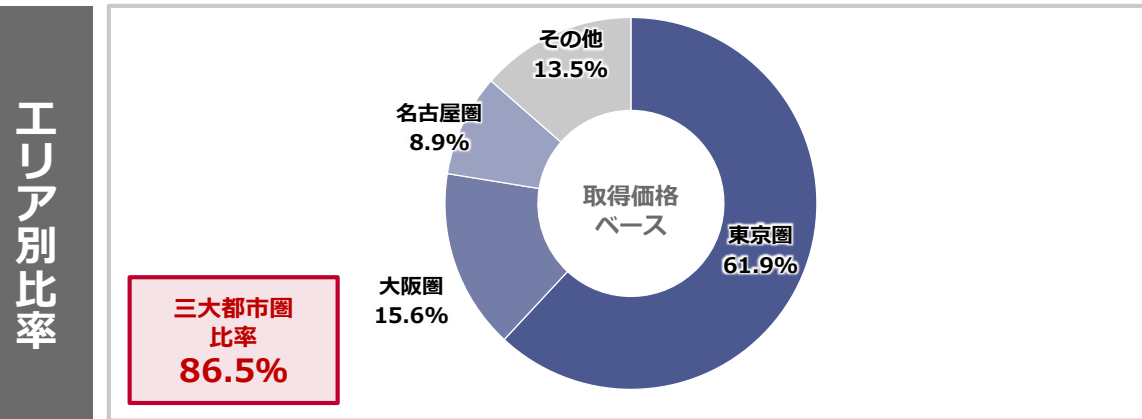


- 横浜市は、京浜臨海部における生産機能の海外移転による産業の空洞化等に対応するため1997年に「京浜臨海部再編整備マスタープラン」を策定
- 先端技術の普及による技術革新の進展、環境や防災への意識の高まり等の社会経済情勢の変化を踏まえて2018年9月に上記マスタープランの改定版を公表
- 本物件の所在する大黒町地区はマスタープランの中心に位置しており、「**製造・物流機能の高度化等による生産・物流拠点機能の強化**」を目指すエリアに指定されている
- 古くから所在する日産自動車や東京電力等の大手企業の拠点に加え、近年では大規模物流センターの新規開発も行われており、マスタープランに基づくまちづくりが着実に進展している

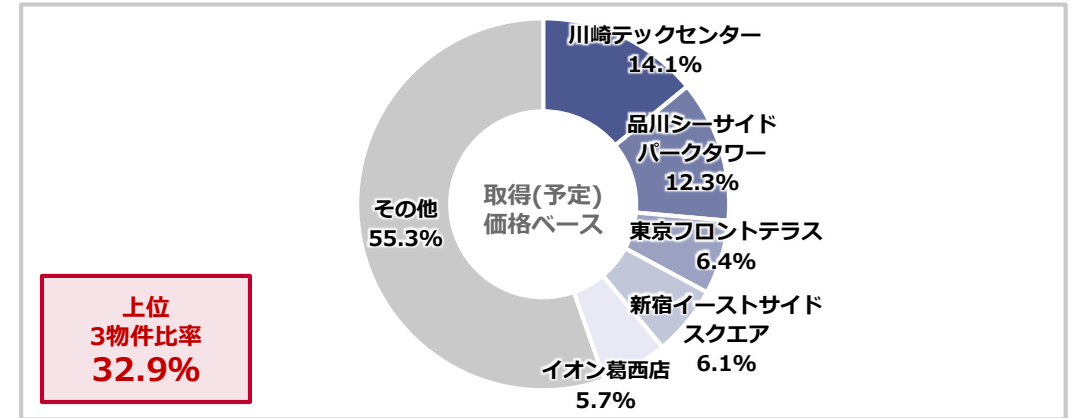
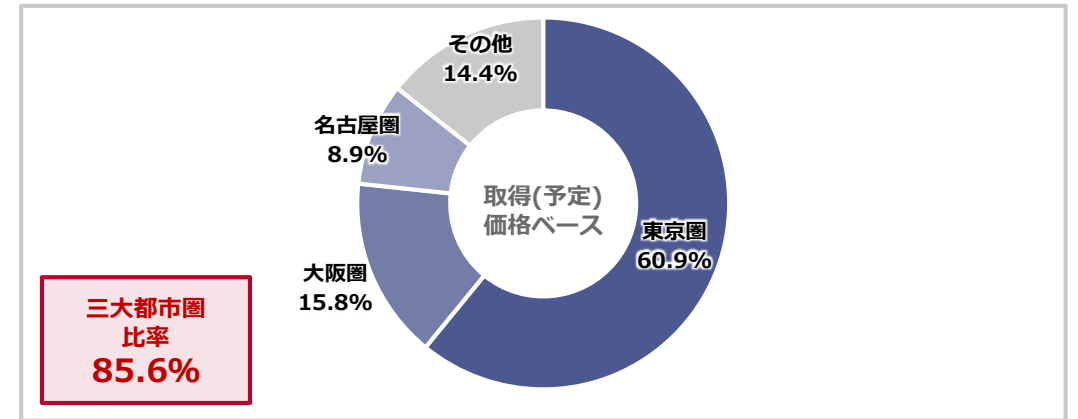
取得予定資産 取得前後の変化

取得予定資産の取得を通じてポートフォリオ分散が進展

第8期（2020年4月期）末時点



取得予定資産取得後



財務マネジメントの状況①

グリーンファイナンス及び長期の投資法人債発行による有利子負債の長期固定化

投資法人債の発行

- 格付A+（JCR）の投資法人として初の15年債であり、本投資法人の信用力が高く評価される

名称	発行日	発行金額	利率	期間
第3回無担保投資法人債	2021年 9月28日	20億円	0.700%	10年
第4回無担保投資法人債		10億円	0.980%	15年

初のグリーンファイナンス

- ESGの推進と資金調達手段の更なる分散化を企図

名称/借入先	発行/ 借入日	発行/ 借入金額	利率	期間
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年 11月30日	12億円	0.700%	10年
みずほ銀行 (注)		15億円	0.399%	4年11ヶ月
		33億円	0.462%	7年
		40億円 (グリーンローン)	0.509%	8年

本借入れの概要

借入先	借入日	借入金額	利率	期間
三菱UFJ銀行	2022年 1月12日	10億円	固定金利	3年
新生銀行		10億円	基準金利 +0.320%	5年
三井住友信託銀行		10億円	基準金利 +0.270%	5年
三井住友銀行		10億円	基準金利 +0.330%	7年
みずほ銀行	2022年 3月25日	10億円	基準金利 +0.330%	7年
りそな銀行		3億円	基準金利 +0.310%	7年
合計/平均		53億円	0.41%	5.4年

2021年9月以降の負債調達

調達合計
198億円

平均調達期間
7.2年

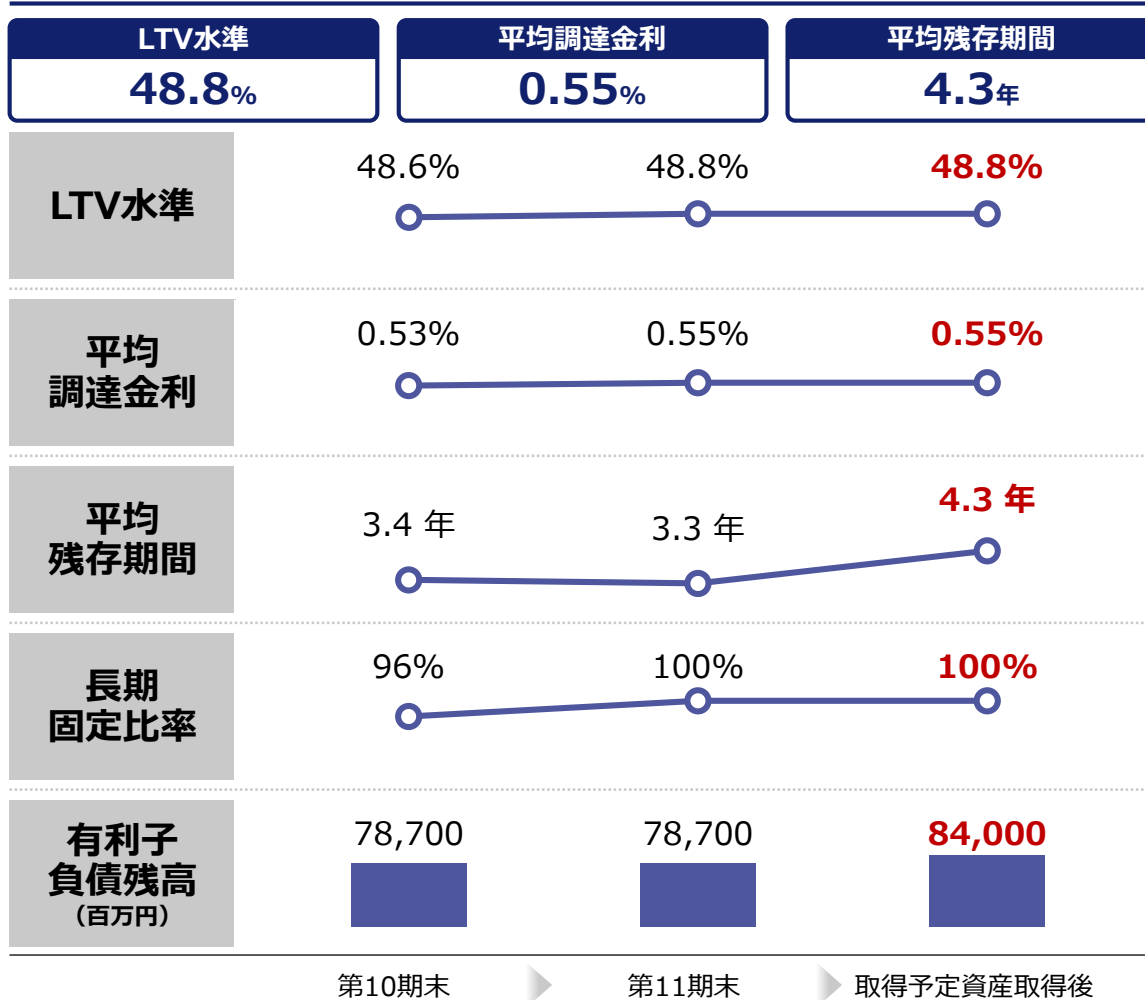
平均調達金利
0.51%

注：「利率」は金利スワップ等により実質的に固定化されたのちの調達金利を指します。

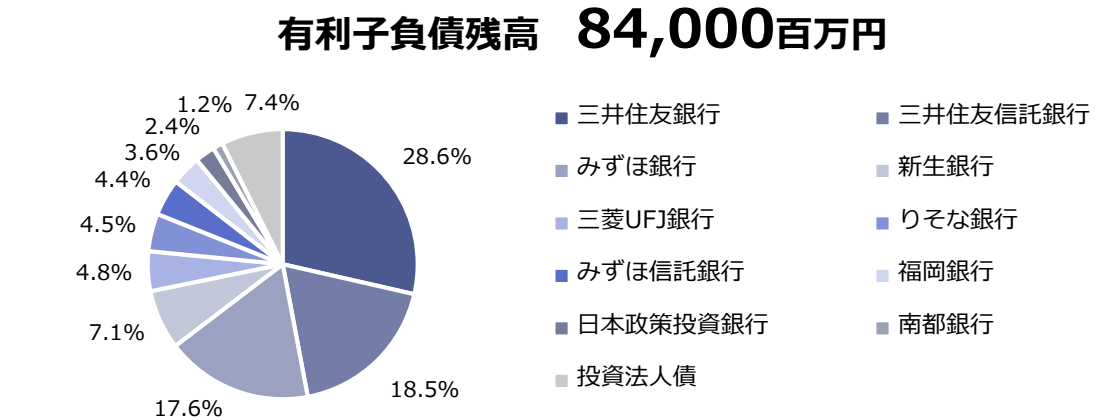
財務マネジメントの状況②

コロナ禍においても三井物産の信用力を背景に安定した財務基盤を維持

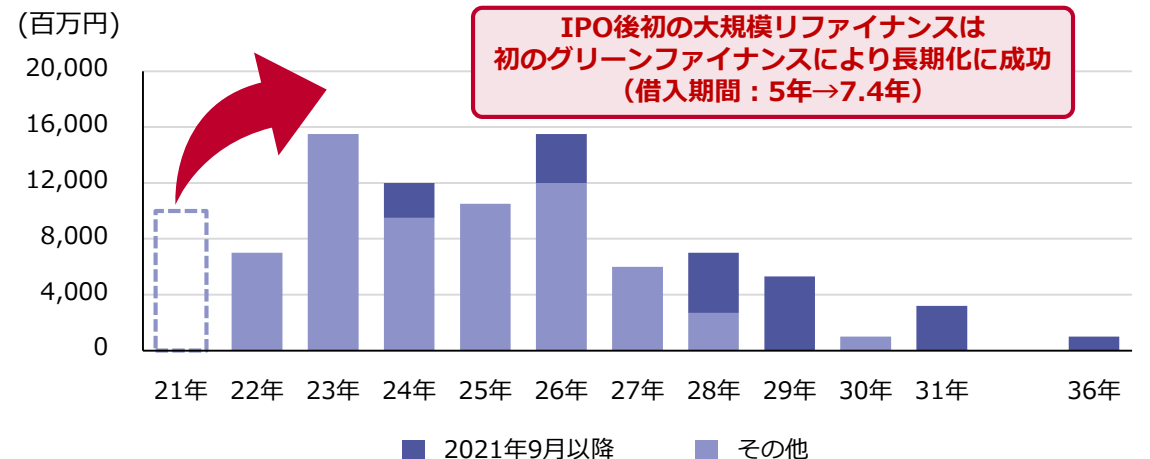
財務ハイライト（取得予定資産取得後）



資金調達の分散状況（取得予定資産取得後）



有利子負債返済期限の分散状況（取得予定資産取得後）



ESGの取組み①

GRESBリアルエステイト評価に初参加／初のグリーンファイナンスを実施

GRESBリアルエステイト評価

- 不動産セクターの環境・社会・ガバナンス配慮を測る年次のベンチマーク評価である**GRESBリアルエステイト評価に2021年度より参加**
- 本投資法人は「**2スター**」及び「マネジメント・コンポーネント」と「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す、「**グリーンスター**」の評価を取得



- 今後も本資産運用会社が策定した「サステナビリティ基本方針」に基づき、各種サステナビリティ施策の積極的な推進によりレーティングの向上を目指す

初のグリーンファイナンス

- グリーンファイナンス実施に向けたフレームワークを策定し、2021年11月に**初のグリーンファイナンス（グリーンローン及びグリーンボンド）**を実施

グリーンファイナンス適格クライテリア

1. 一定水準の環境認証を取得した物件
環境認証例：DBJ Green Building 認証 3つ星以上 等
2. 環境面での有益な改善を目的とした設備改修工事
(従来比30%の改善効果が見込まれるもの)



新宿イーストサイドスクエア



品川シーサイドパークタワー



東京フロントテラス



六甲アイランドDC

適格グリーンプロジェクト総額	48,877百万円
総資産LTV	48.8%
グリーンファイナンス上限額	23,858百万円
グリーンファイナンス残高	5,200百万円

(2021年11月末日時点)

ESGの取組み②

マテリアリティの特定と持続的な地域社会への貢献

マテリアリティとSDGs

- ESG配慮の重要性を認識しつつ、企業の社会的責任としてサステナブルな社会の実現を目指すためマテリアリティ（重要課題）を特定

マテリアリティ（重要課題）		関連するSDGs目標			
E	気候変動への対応（温室効果ガス削減、省エネ、再エネ利用の推進等）	6 安全な水とトイレを世界中に	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任
	環境負荷の少ないポートフォリオの構築（節水、廃棄物削減、環境認証取得等）	13 気候変動に具体的な対策を			
S	従業員の健康・安全・快適性に配慮した職場環境づくり				
	テナントに対する安全・安心への配慮	3 すべての人に健康と福祉を	8 働きがいも経済成長も	11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナシップで目標を達成しよう
	地域社会の振興の支援				
G	ガバナンス体制・リスク管理の強化	16 平和と公正をすべての人に	17 パートナシップで目標を達成しよう		
	情報開示の推進				

継続的な地域社会への貢献

スマイルホテル那覇シティリゾート



- 保有物件を新型コロナウイルスの軽症者等宿泊療養施設として提供（2021年10月11日～2022年3月31日（予定））
- 新型コロナウイルス第5波で厳しい状況に陥った沖縄県では年末年始にかけての再拡大リスクに備えて医療体制の拡充を推進



スタッフ事務局



支給物品（飲料等）



医療用機材

ミ・ナーラ

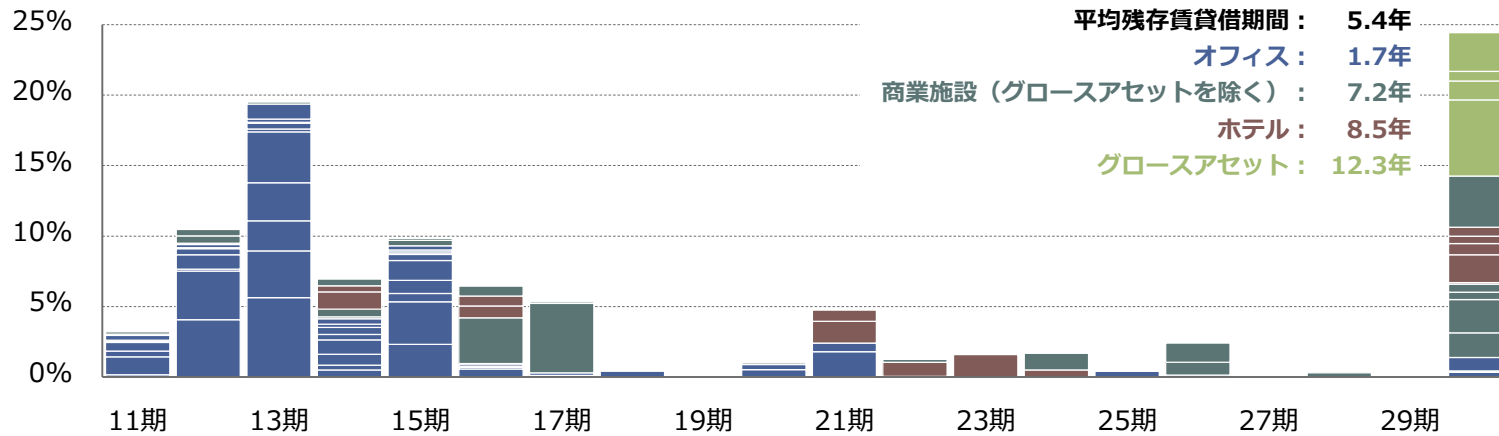


- 店舗スペースの一部をワクチン接種会場として提供

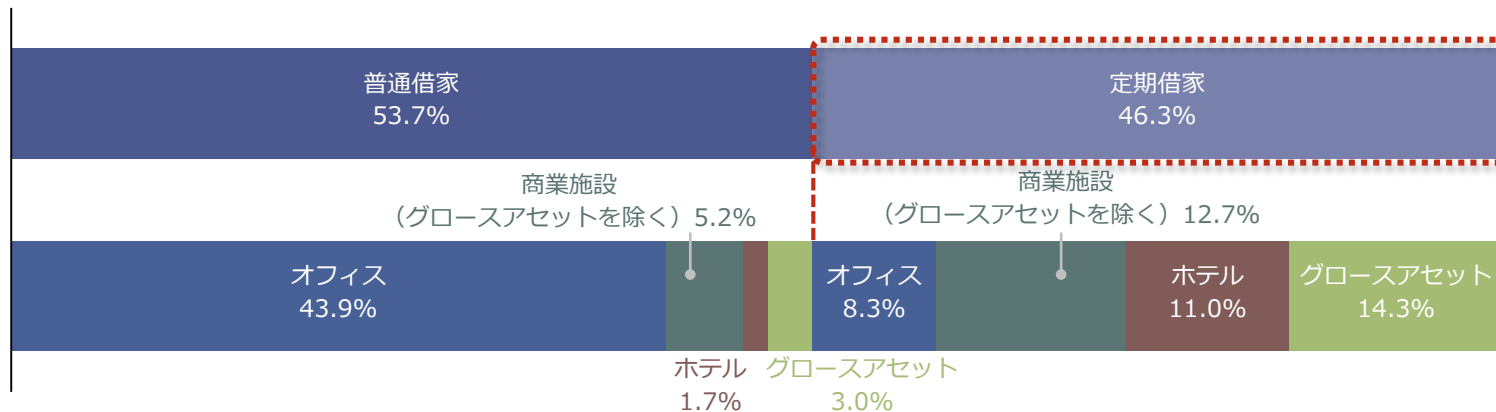
Section2.
ポートフォリオマネジメントの状況

テナント分散の状況（取得予定資産取得後）

賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）



賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）



- 底地物件はそれぞれ10年以上の定期借地契約を締結、長期安定的な運用が見込まれる
- 引き続き定期借家／借地契約比率を意識し、当面はディフェンシブ性の高いポートフォリオ構築を目指す
- 収益の安定性を確保するため、契約期限やテナント業種（産業分類）、用途等の幅広い観点からポートフォリオの分散を進める

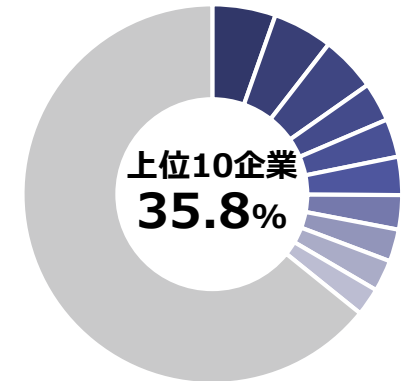
取得予定資産取得後	
平均残存賃貸借期間	5.4年
残存期間5年以上の定期借家／借地比率	29.0%

テナント分散の状況（取得予定資産取得後）

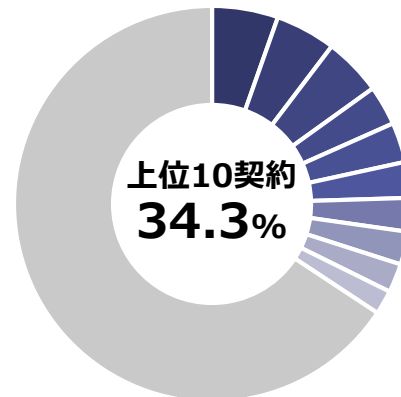
上位10テナント（賃料ベース）

	テナント名	入居物件	比率
1.	HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン	六甲アイランドDC	5.4%
2.	イオンリテール	イオン葛西店/品川シーサイドパークタワー	非開示
3.	エヌ・ティ・ティ・コムウェア	品川シーサイドパークタワー	非開示
4.	スーパーホテル	スーパーホテル4物件 (仙台、大阪、さいたま、京都)	3.3%
5.	中部テレコミュニケーション	MIテラス名古屋伏見	非開示
6.	西友	ツルミフーガ1	非開示
7.	ビッグローブ	品川シーサイドパークタワー	非開示
8.	衛生学園	東京衛生学園専門学校	非開示
9.	非開示	川崎テックセンター	非開示
10.	カインズ	カインズモール彦根（底地）	非開示

テナント企業の分散（賃料ベース）



賃貸借契約の分散（賃料ベース）



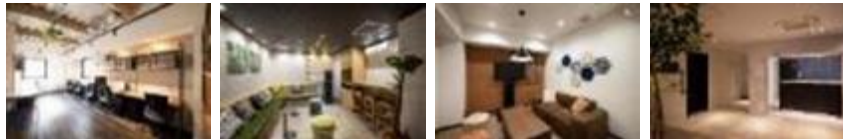
みらいリバイバルプラン：BizMiiX淀屋橋

コロナ禍が収束をみせる中でテナント候補の動きが活発化、着実な入居を推進

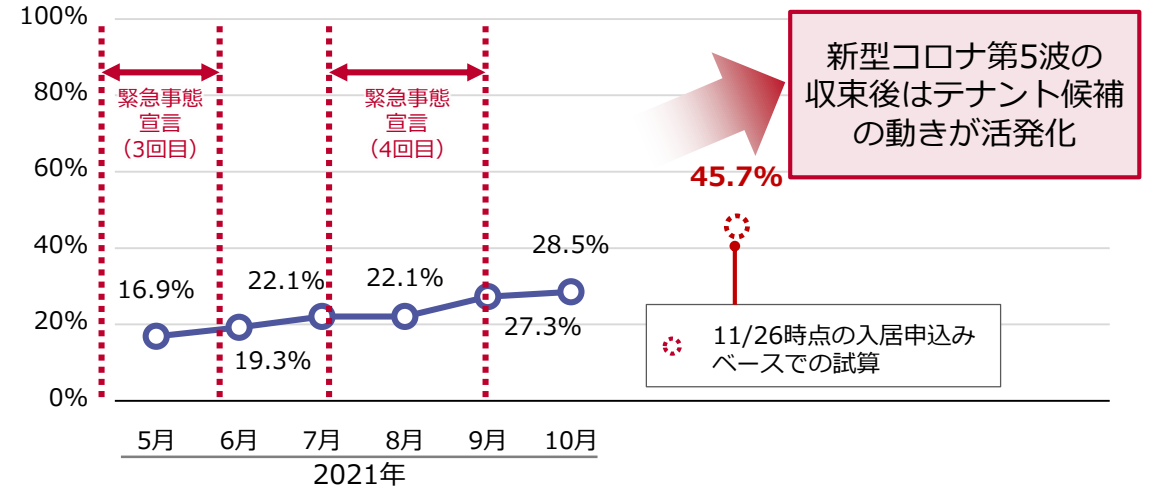
物件概要



所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区平野町三丁目1番6号
構造	S造9階建
建築時期	2017年1月 (2021年1月コンバージョン完了)
取得価格	2,041百万円（コンバージョン後）
賃貸可能面積	1,005.20㎡（304坪）



リーシングの進捗状況（稼働率の推移）



- 用途転換（コンバージョン）が完了した後の2021年1月初から10月末までのリーシング活動期間中における**緊急事態宣言及びまん延防止重点措置に基づく要請の累計日数は225日間（大阪府）**に及ぶ
- コロナ禍で内見が中止される等、新しいコンセプトの理解が十分に進まないことで商談の中止や延期が相次いでいた
- 新型コロナの感染拡大が収束をみせる中でテナント候補の動きが活発化、テナント候補に対して2種類のアプローチを強化
①内覧会開催による仲介会社経由のアプローチ ②インターネット施策を通じた直接的なアプローチ
- 本資産運用会社及びプロパティマネジメント会社とリーシングサポートを担当するイデラ キャピタルの連携を強化、一体となったリーシング施策を推進

みらいリバイバルプラン：ミ・ナーラ

再リニューアル効果の継続により年間売上100億円の達成が期待できる状況

再リニューアル後の状況

- 新型コロナ第5波の影響で全国的なSC（ショッピングセンター）売上は厳しい状況下においても、スーパーマーケットの「ロピア」誘致を核とした再リニューアル効果の継続により、2021年5月からの1年間の**全館売上100億円達成が期待可能な水準**に

21年9月の既存SC・19年同月比売上高伸長率：▲28.3%

(出所：一般社団法人日本ショッピングセンター協会)

- さらなるテナント入替に向けて**複数のナショナルチェーンと協議中**であり、ポストコロナでの人流回復に向けて**繁华性の高い館作りを継続**

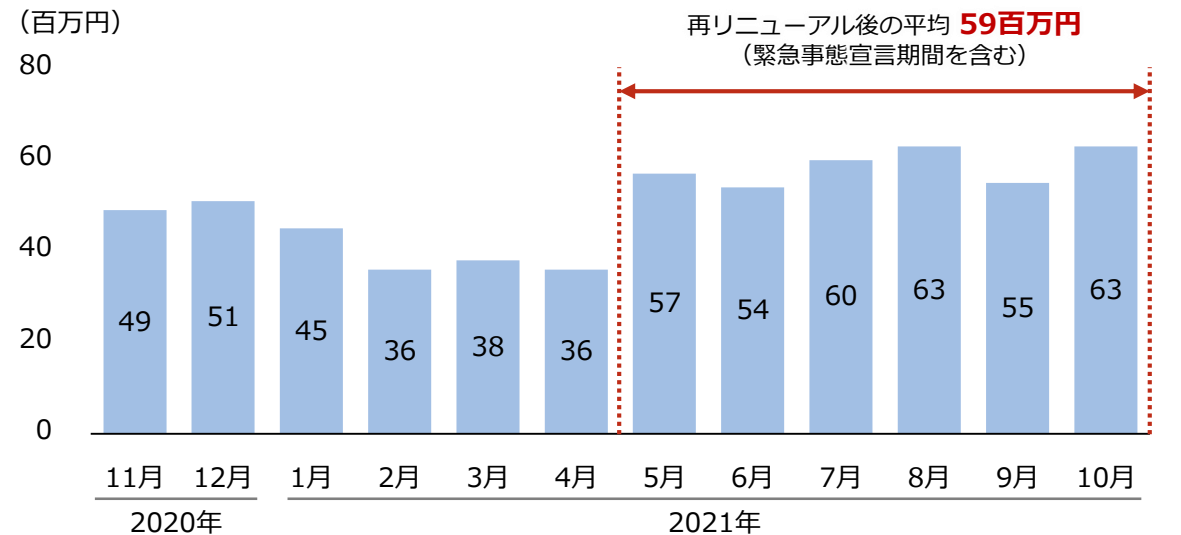


- ディスカウントスーパー業態の「ロピア」誘致によって**日常使いの商圏が拡大**
- ファミリー層の増加による想定商圏は5~10km、来客ニーズの幅が拡大し、**テナント業態の多様化や拡大した金魚エリアでの観光需要獲得**（将来的なインバウンド対応も視野に）によりさらなる全館売上の増加を目指す

定量データ




	全館売上	(除くロピア)	平均客数/日	駐車台数
①2021年5月実績 (リニューアル直後)	10.1億円	(非開示)	11,590人	15.5万台
②2021年5-10月実績 (月平均)	8.9億円	(非開示)	10,850人	14.5万台
③対コロナ前実績 (2019年同期比)	208.7%	115.4%	136.4%	163.1%

月額賃料の推移



新型コロナウイルス感染症の影響




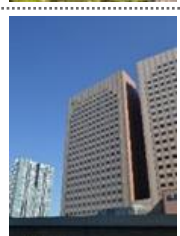
ワクチン接種の進捗を受けてポストコロナに向けた本格回復への期待が高まる

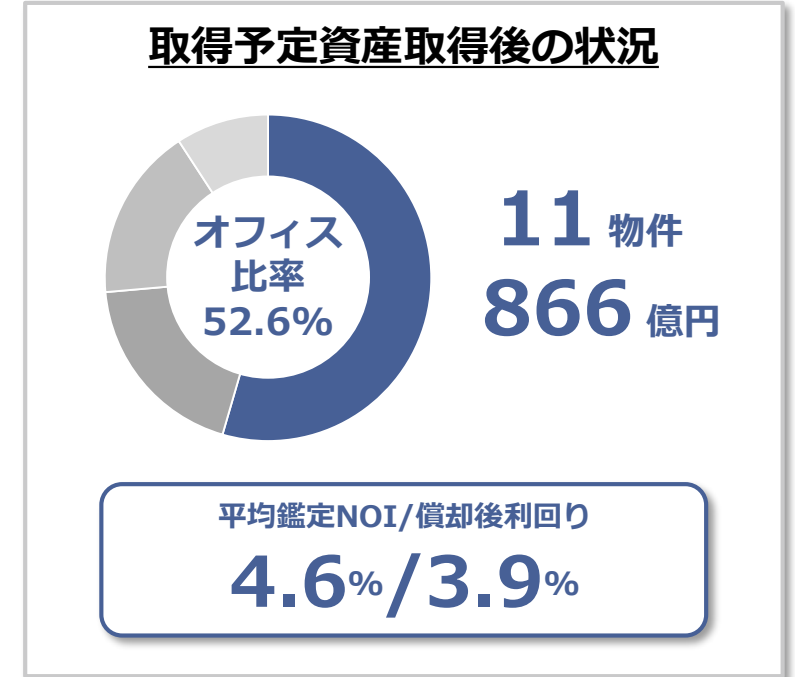
アセットタイプ	オフィス	商業施設	ホテル
投資比率	 <p>52.6% (第8期末比▲2.8%)</p>	 <p>21.7% (第8期末比+3.9%)</p>	 <p>16.1% (第8期末比▲2.9%)</p>
マーケット動向	<ul style="list-style-type: none"> ■ 月坪1万円台の中価格帯・100坪未満の中規模ニーズは引き続き回復傾向 ■ テレワーク実施率が低く、新規供給が限定的な地方中核都市の物件は賃料・稼働共に安定推移 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新型コロナウイルス感染者数減少に伴い人流回復が進み、都市型商業施設の需要も徐々に回復の兆し ■ 結婚式等のライフイベントは件数ベースでの回復傾向が継続、今後の予約件数も堅調に伸長 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地方の工業都市を中心にビジネス需要の回復傾向が鮮明に ■ 新型コロナ第5波収束により、ホテル業界全般で国内旅行を中心とした需要の本格回復への期待が高まる（GoToトラベル再開、個人消費マインド改善、ビジネス需要復活等）
運用状況への影響	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中価格帯の物件では引き続き一定数の検討テナントを確保 ■ 関係者との密なリレーション構築と粘り強い交渉、分割等の戦略的リーシングにより第11期のリーシング対象面積の44%が内定済 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物件入替や既存物件におけるテナント入替で生活密着型商業施設の比率が上昇 ■ 安定していた生活密着型商業施設の既存物件でも、さらなるテコ入れ策の実施により底堅い売上を継続 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地方圏に所在するビジネスホテルはオペレーターの損益分岐点を超える勢いで推移 ■ 変動賃料は引き続き保守的にゼロで見込むが、2022年の国内旅行、2023年のインバウンド需要回復に期待

注：「投資比率」は取得予定資産取得後における、各アセットタイプがポートフォリオに占める割合を取得（予定）価格を基に算出したものです。

ポートフォリオの状況（オフィス）

大規模オフィスの状況

品川シーサイド パークタワー		<ul style="list-style-type: none"> ■ テナント定着率が高く、第11期の解約申込は2区画507m²のみであり、コロナ禍での解約5区画のうち2区画合計296m²は成約済 ■ 施設グレードやテナントの使用形態を踏まえると今後のダウンサイドは限定的、内装協力等のリーシング戦略を継続中 	<p>第11期末 (21/10) 稼働率</p> <p>98.0%</p>
川崎テック センター		<ul style="list-style-type: none"> ■ エリア全体の稼働率は厳しいが、設備スペックを強み早期に申込を受領、ほぼダウンタイムなく2区画621m²を埋め戻し、100%稼働を継続 ■ 通常のオフィスだけでなく研究所（ラボ）ニーズも複数確認されており、独自の強みを活かして安定稼働が継続する見込み 	<p>第11期末 (21/10) 稼働率</p> <p>100.0%</p>
新宿イースト サイドスクエア		<ul style="list-style-type: none"> ■ 大手金融機関の解約移転2フロアについては、大手IT会社を後継として誘致完了、コアテナントであるゲームメーカーとも再契約を締結済で直近の稼働は安定推移 ■ テレワークや集約の動きを注視も、賃料単価2万円台のSクラスビルという差別化要因への需要は強く、安定稼働を継続 	<p>第11期末 (21/10) 稼働率</p> <p>98.5%</p>
東京フロント テラス		<ul style="list-style-type: none"> ■ 新型コロナの影響が顕著な旅行会社グループは引き続き業況が厳しく、一部フロアで追加の退去が決定 ■ ボトム稼働率は保有物件で最も厳しい状況が想定されるが、エリア内での相対的なスペックの高さや分割賃貸等の戦略的なリーシング活動を通じて早期の稼働率向上を目指す 	<p>第11期末 (21/10) 稼働率</p> <p>85.0%</p>



- **大規模オフィス比率 74.0%**
(取得（予定）価格ベース)
- **東京圏大規模オフィスの平均賃料 16,360円/月坪** (2021年9月時点)
- **ユーティリティアセット 2物件**
 - マイスクエアビル (取得後の賃料+25.2%)
 - TCAビル (取得後の賃料+2.7%)

第11期（2021年10月期）のリーシング対象面積4,846m²に対して**44%**が内定済

ポートフォリオの状況（商業施設）

イオン葛西店



- 2020年4月に大規模改修と期間15年超の賃貸借契約の巻き直しに関する基本合意書を締結
- イオン側でペットショップや100円均一ショップ等、全館リニューアルに先駆けて一部テナントの入替を進行中

**スーパーを中心にコロナ禍でも底堅い実績を継続
長期利用方針確定に伴い2023年9月の全館リニューアルオープン準備を本格化**

渋谷ワールドイーストビル



- 一部の来店型テナントは苦戦が続くが、多くのテナントは立地の希少性からポストコロナを見据えて賃貸借契約を継続
- 人流回復傾向が強まり、看板広告のニーズも増加

**ポストコロナに向けて
人流回復傾向強まる**

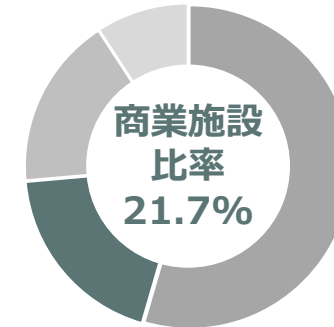
MIキューブ仙台クリスロード



- ドラッグストア及び飲食店舗との間で解約を見据えた減額交渉も、繁华性の高さでポストコロナの反動消費を期待して慰留に成功
- 商店街の人流は回復傾向

**コロナ禍の影響が大きい
都市型物件で満室稼働を継続**

取得予定資産取得後の状況



10 物件
357 億円

平均鑑定NOI/償却後利回り

4.7%/3.9%

- **都市型物件 20.8%**
- **地域密着型物件 79.2%**
(取得（予定）価格ベース)
- **ユーティリティアセット2物件**
 - 渋谷ワールドイーストビル
 - MIキューブ仙台クリスロード

ポートフォリオの状況 (ホテル) ①

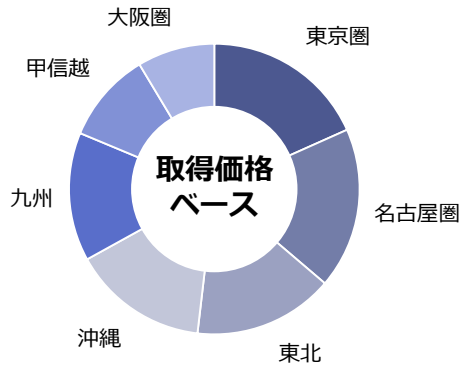
客室数

1,990 室

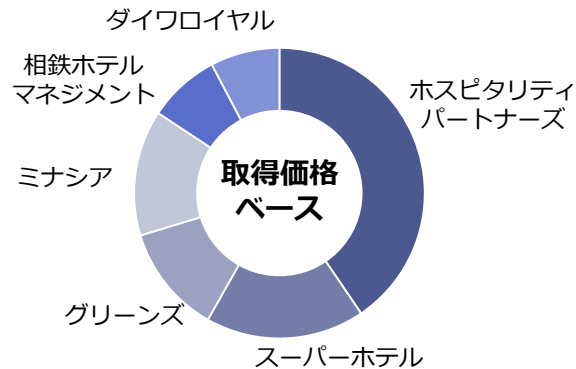
**平均残存
賃貸借期間**

8.5 年

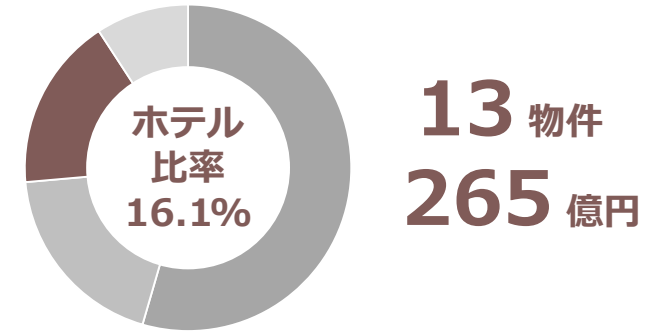
エリア別分散状況



オペレーターグループ分散状況



取得予定資産取得後の状況



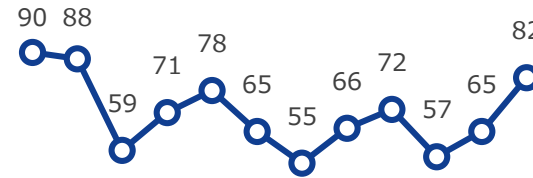
平均鑑定NOI/償却後利回り

4.7%/3.8%

- 新型コロナの影響により稼働率が低下するも、工業地帯に隣接する「コンフォートホテル北上」を始め、**地方都市の出張需要を取り込んだ物件は70～80%前後の稼働率を維持**
- 変動賃料物件は依然として厳しい稼働状況が続くが、「スマイルホテル那覇シティリゾート」を**新型コロナの宿泊療養施設として提供 (21/10～22/3 (予定))**
- オペレーター各社に月別の詳細な運営状況や財務体質をヒアリングを実施、破綻リスク低減に向けて資本調達の実施等の対策に取り組んでいる

地方圏ホテルのRevPAR推移

(2019年の同月比/%)



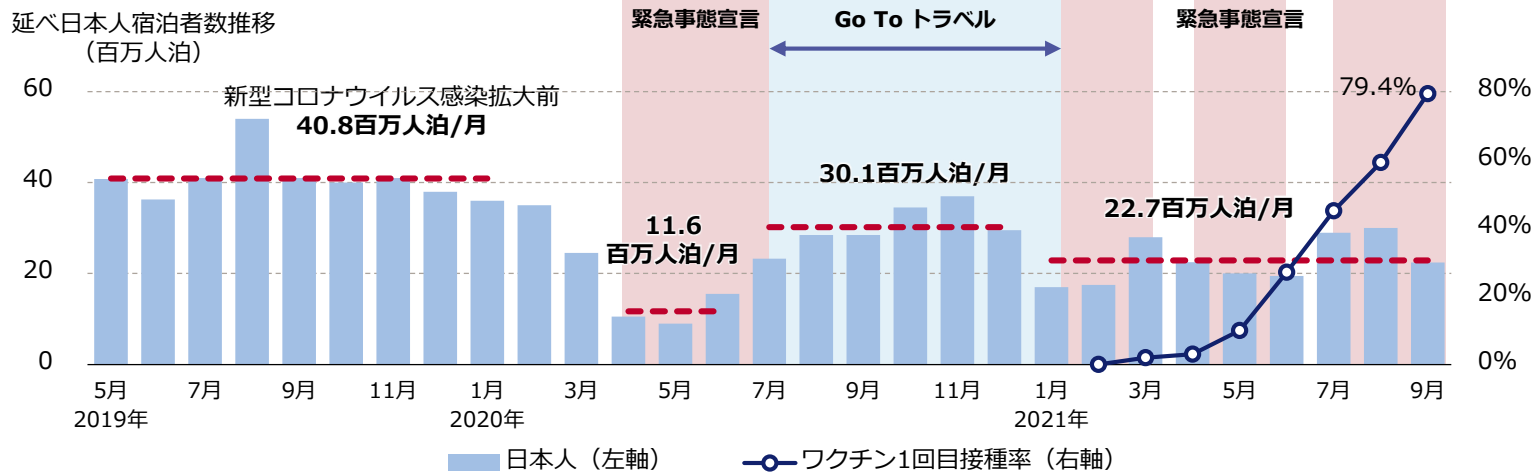
新型コロナ第5波収束が見えた
2021年10月は大幅回復

11 12 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
2020年 2021年

- 底堅いビジネス需要に裏付けされた主要地方都市の**固定賃料物件 (賃料ベース) 59.5%**
- アップサイドが期待できる観光都市に立地する**最低保証+変動賃料物件 40.5%** (取得価格ベース)
- 各オペレーターは新型コロナ第5波の収束を受けて回復需要の取り込みに向けた取組み意欲が向上、各社の運用目標も上方修正を計画

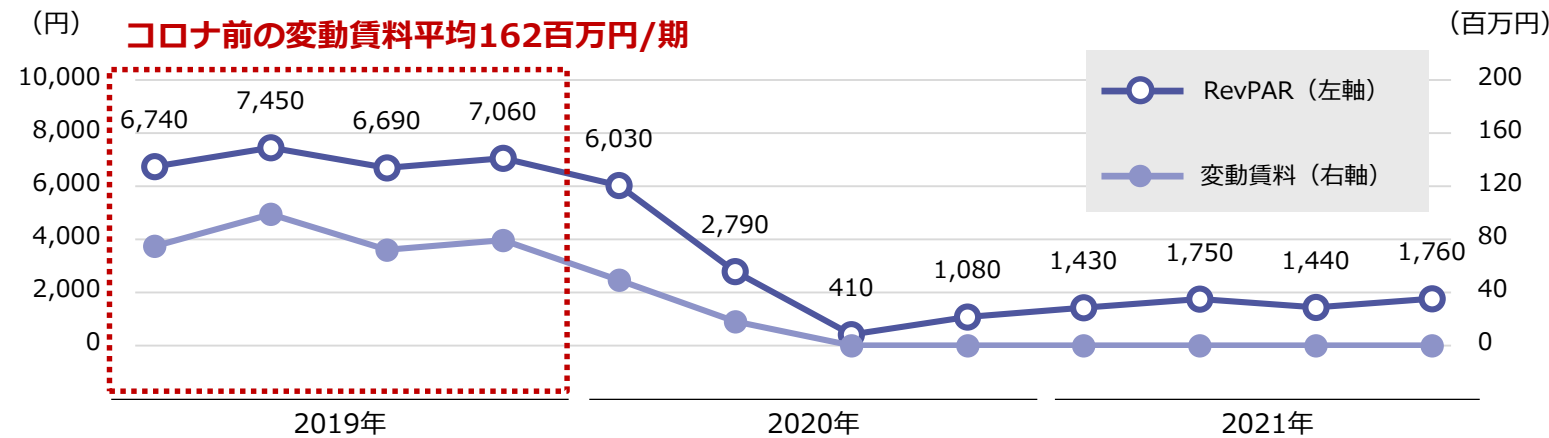
ポートフォリオの状況 (ホテル) ②

国内ホテルの延べ日本人宿泊者数とワクチン接種率の推移



出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」、首相官邸「これまでのワクチン総接種回数」、厚生労働省「接種の実績について」及び総務省統計局「人口推計（令和3年（2021年）4月平成27年国勢調査を基準とする推計値、令和3年（2021年）10月概算値）（2021年10月21日公表）」

変動賃料物件の運用状況



今後の契約更改



伊勢シティホテル アネックス



コンフォートホテル長野

- 2022年12月に契約期間満了日が到来 (オペレーター：グリーンズ)
- 出張需要及びポストコロナの早期回復が期待される国内観光需要の取込みが期待されるエリアかつ競争の少ない立地のため、出店意向のあるオペレーターが複数存在
- 現テナントも含めて複数オペレーター候補先と前向きな協議中、賃貸条件の極大化を目指す
- 再契約後は物件価値向上に向けた追加施策も検討

今後のホテルマーケットの見通し

- スマイルホテル那覇シティリゾートは国内旅行需要の取込みにより**2022年から新型コロナ前の稼働水準まで回復**することが期待される
- スマイルホテル博多駅前、スマイルホテル名古屋栄はビジネス需要とインバウンドの回復が鍵となり、ホテル稼働率は2022年はそれぞれ新型コロナ前の7割、8割を想定
- スマイルホテル名古屋栄については、稼働以外に新規供給を踏まえたADR推移にも注目

出所：リアルクオリティ作成のマーケットレポート

Appendix.
ポートフォリオ一覧/ポートフォリオマップ

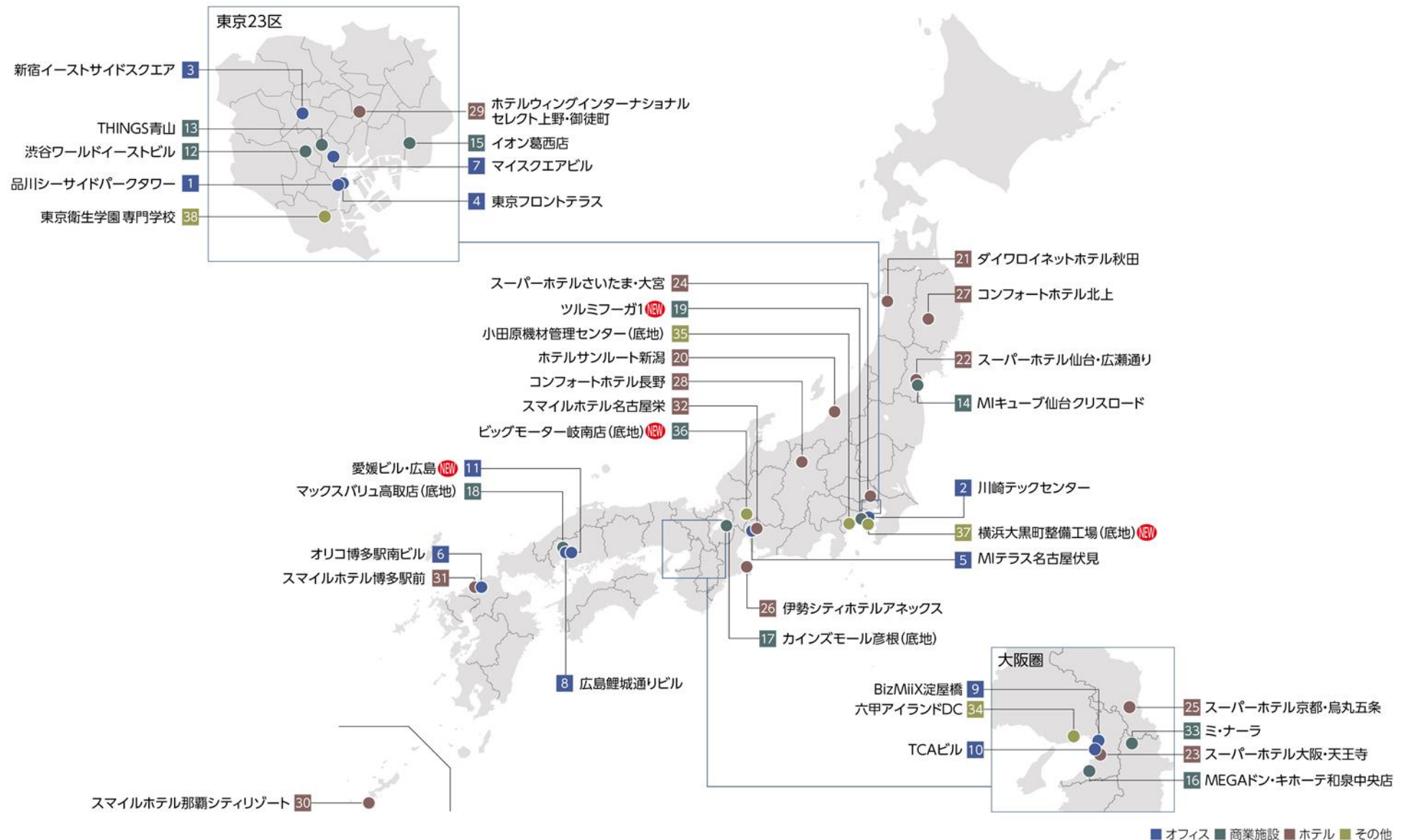
ポートフォリオ一覧：取得予定資産取得後

分類	アセットタイプ	物件名	所在地	取得（予定） 時期	取得（予定） 価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り	償却後 利回り	稼働率	
コア	オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	東京都品川区	2016年12月	20,288	12.3%	4.7%	4.0%	98.1%
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	14.1%	5.2%	4.2%	97.5%
			新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	2016年12月	10,000	6.1%	3.8%	3.1%	98.5%
			東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	6.4%	4.1%	3.7%	87.8%
		中規模	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	5.4%	4.8%	4.2%	100.0%
			オリコ博多駅南ビル	福岡県福岡市	2018年8月	1,680	1.0%	4.7%	4.1%	100.0%
			マイスクエアビル	東京都港区	2019年12月	2,800	1.7%	4.2%	3.8%	100.0%
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.4%	5.3%	4.7%	96.3%
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.2%	3.1%	2.1%	27.3%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.3%	4.4%	3.8%	100.0%
		愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.7%	5.0%	4.5%	94.4%	
		小計				86,620	52.6%	4.6%	3.9%	96.2%
		商業施設	都市型	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	2016年12月	3,200	1.9%	5.6%	5.2%
	THINGS青山			東京都港区	2020年1月	2,912	1.8%	3.7%	3.6%	100.0%
	MIキューブ仙台クリスロード			宮城県仙台市	2020年3月	1,330	0.8%	4.9%	4.8%	100.0%
	地域密着型		イオン葛西店	東京都江戸川区	2016年12月	9,420	5.7%	5.4%	4.6%	100.0%
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	大阪府和泉市	2016年12月	3,000	1.8%	4.5%	3.8%	100.0%
			カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	2021年3月	3,598	2.2%	5.1%	5.1%	100.0%
			マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市	2021年3月	950	0.6%	4.6%	4.6%	100.0%
ツルミフーガ1			神奈川県横浜市	2022年1月	5,300	3.2%	4.4%	3.6%	100.0%	
ビッグモーター岐南店（底地）			岐阜県羽島郡	2022年1月	1,080	0.7%	4.2%	4.2%	100.0%	
小計						30,790	18.7%	4.9%	4.4%	100.0%

ポートフォリオ一覧：取得予定資産取得後

分類	アセットタイプ	物件名	所在地	取得（予定） 時期	取得（予定） 価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り	償却後 利回り	稼働率	
コア	ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	1.3%	6.3%	4.1%	94.6%
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2016年12月	2,042	1.2%	5.9%	4.1%	100.0%
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月	1,280	0.8%	5.9%	4.8%	100.0%
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.8%	5.4%	4.8%	100.0%
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	2016年12月	1,123	0.7%	5.4%	4.3%	100.0%
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	2016年12月	1,030	0.6%	5.4%	4.7%	100.0%
			伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.1%	5.4%	4.6%	100.0%
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	2018年3月	820	0.5%	5.3%	3.0%	100.0%
			コンフォートホテル長野	長野県長野市	2018年3月	580	0.4%	5.8%	4.0%	100.0%
			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	東京都台東区	2018年5月	3,720	2.3%	4.3%	3.8%	100.0%
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	2018年11月	4,000	2.4%	4.2%	3.8%	100.0%
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	2018年11月	3,800	2.3%	3.1%	2.6%	100.0%
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市	2018年11月	2,950	1.8%	3.5%	2.9%	100.0%
		小計			26,513	16.1%	4.7%	3.8%	99.2%	
グロース	商業施設	地域密着型	ミ・ナーラ	奈良県奈良市	2017年10月	4,944	3.0%	3.8%	1.0%	90.2%
	インダストリアル		六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	2018年11月	7,996	4.9%	5.5%	4.2%	100.0%
			小田原機材管理センター（底地）	神奈川県小田原市	2021年3月	2,300	1.4%	4.9%	4.9%	100.0%
			横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	2022年3月	1,490	0.9%	3.9%	3.9%	100.0%
教育施設		東京衛生学園専門学校	東京都大田区	2020年1月	3,900	2.4%	5.8%	5.2%	100.0%	
ポートフォリオ合計					164,554	100.0%	4.7%	3.9%	97.8%	

ポートフォリオマップ：取得予定資産取得後



運用資産一覧：取得予定資産取得後

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ その他

オフィス

1	品川シーサイド パークタワー	2	川崎 テックセンター	3	新宿イースト サイドスクエア	4	東京フロント テラス	5	MIテラス 名古屋伏見	6	オリコ 博多駅南ビル	7	マイスクエアビル	8	広島鯉城通り ビル	9	BizMiiX淀屋橋	10	TCAビル
---	-------------------	---	---------------	---	-------------------	---	---------------	---	----------------	---	---------------	---	----------	---	--------------	---	------------	----	-------

取得予定資産

11	愛媛ビル・広島	19	ツルミフーガ1	36	ビッグモーター 岐阜南店 (底地)	37	横浜大黒町 整備工場 (底地)
----	---------	----	---------	----	-------------------------	----	-----------------------

商業施設

12	渋谷ワールド イーストビル	13	THINGS青山	14	MIキューブ仙台 クリスロード	15	イオン 葛西店	16	MEGA ドン・キホーテ 和泉中央店	17	カインズモール 彦根 (底地)	18	マックスバリュ 高取店 (底地)
----	------------------	----	----------	----	--------------------	----	------------	----	--------------------------	----	-----------------------	----	------------------------

アクセシブリティ

33	ミ・ナーラ	34	六甲アイランド DC	35	小田原機材管理 センター (底地)	38	東京衛生学園 専門学校
----	-------	----	---------------	----	-------------------------	----	----------------

ホテル

20	ホテルサン ルート新潟	21	ダイワロイネット ホテル秋田	22	スーパーホテル 仙台・広瀬通り	23	スーパーホテル 大阪・天王寺	24	スーパーホテル さいたま・大宮	25	スーパーホテル 京都・烏丸五条	26	伊勢シティ ホテルアネックス	27	コンフォート ホテル北上	28	コンフォート ホテル長野	29	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	30	スマイルホテル 那覇シティ リゾート	31	スマイルホテル 博多駅前	32	スマイルホテル 名古屋栄
----	----------------	----	-------------------	----	--------------------	----	-------------------	----	--------------------	----	--------------------	----	-------------------	----	-----------------	----	-----------------	----	------------------------------------	----	--------------------------	----	-----------------	----	-----------------

注釈 (1)

P-2

- (注1) 「コロナ禍」とは、2019年末からの新型コロナウイルスの感染拡大から小康状態を見せ始めた2021年11月までの期間を指します。以下同じです。
- (注2) 「AUM」とは、本投資法人の資産規模 (Assets Under Management) を意味します。
- (注3) 「ディフェンシブ性」とは、不動産不況期又は稼働低迷期にさしかかった場合、収益面において、悪影響を受けにくいこと又は悪影響への防御性ないし耐性があるとの当該物件の性質を指す用語として本書で用いています。以下同じです。
- (注4) 「みらいリバイバルプラン」とは、本投資法人が2020年6月16日付「第8期 (2020年4月期) 決算説明資料」において公表した新型コロナの影響により浮かび上がった課題に対応するために策定した経営計画をいいます。以下、「リバイバルプラン」ということがあります。
- (注5) 「GRESBリアルエステイト評価」とは、責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価をいいます。なお、一般社団法人不動産証券化協会 (ARES)、一般財団法人日本不動産研究所 (JREI) 及び一般社団法人日本サステナブル建築協会 (JSBC) は、GRESBの日本国内での公式なインダストリー・パートナーとして、日本国内での普及に協力しています。以下同じです。
- (注6) 「グリーンファイナンス」とは、地球温暖化対策や再生可能エネルギー等の環境分野への取組みに特化した資金を調達するための借入れ (グリーンローン) 及び投資法人債 (グリーンボンド) をいいます。以下同じです。
- (注7) 記載の表において「東証REIT指数」の推移は、株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) が公表する各時点における東証REIT指数に本投資法人の新規上場時の発行価格である183,000円を乗じ、東京証券取引所が公表する当該上場日の前日における東証REIT指数の終値 (1,787.51pt) により除して算出した数値の推移を示したものです。また、この表において「本投資法人の投資口価格」の推移は、東京証券取引所が公表する各時点における、本投資法人の投資口価格の推移を示しています。本投資法人は、2019年4月30日を基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として本投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っています。効力発生日以前の時点の投資口数を用いた数値の算出については、特に記載のない限り、当該時点においてかかる分割が行われていたものと仮定した場合の投資口分割後の投資口数を用いて算出しています。以下同じです。
- (注8) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式に従って計算しています (10円未満端数切り捨て)。以下同じです。
- 各決算期末時点における1口当たりNAV = 各決算期末時点におけるNAV ÷ 各決算期末時点の発行済投資口数
 - 各決算期末時点におけるNAV = 各決算期末時点の出資総額 + 各決算期末時点の保有物件の鑑定評価額総額 - 各決算期末時点の保有物件の帳簿価額総額
 - 取得予定資産取得後における1口当たりNAV = 取得予定資産取得後におけるNAV ÷ 取得予定資産取得後の発行済投資口総数 (※)
- ※ 「取得予定資産取得後の発行済投資口総数」は、2021年11月末日時点の発行済投資口数に2021年12月13日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した公募による新投資口発行 (以下「一般募集」といいます。) における発行口数104,000口及び第三者割当による新投資口発行 (以下「本件第三者割当」といい、一般募集と合わせて「本公募増資」といいます。) における発行口数の上限5,200口を加えた数値を使用しています。
- 取得予定資産取得後におけるNAV = 2021年10月末日時点の出資総額 + 本公募増資におけるエクイティ調達額 (一般募集及び本件第三者割当による発行価額の総額見込額 (※※)) + (取得予定資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額 (※※※) - 2021年10月末日時点の保有物件の帳簿価額総額 - 取得予定資産の取得予定価格総額)
- ※※ 「一般募集及び本件第三者割当による発行価額の総額見込額」は、一般募集における発行価額の総額5,456,568,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額272,828,400円を加えた金額を使用しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2021年11月26日 (金) 現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として発行価額を本投資口1口当たり52,467円と仮定して算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の一般募集及び本件第三者割当による手取金の見込額も変動することがあります。すなわち、実際の一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、実際の1口当たりNAVが上表記載の数値よりも低くなる場合があります。また、実際の一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは表に記載の数値よりも高くなる場合があります。
- ※※※ 「取得予定資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額」は、「ツルミフーガ1」及び「ビッグモーター岐南店 (底地)」については2021年11月1日、その他の取得予定資産及び保有資産については2021年10月31日を価格時点とする各鑑定評価額の合計額を指します。

注釈 (2)

P-2

(注9) 「NAV倍率」とは、本投資法人の1口当たりNAVを投資口価格で除した数値をいいます。

(注10) 「取得予定資産取得後」とは、本公募増資が完了し、取得予定資産をすべて取得した時点を示します。その際、その時点までの間にその他の資産の異動がないこと（本書に記載のものを除きます。）を前提とします。以下同じです。

P-4

(注1) 「コンバージョン」とは、用途転換をいいます。以下同じです。

(注2) 「ポストコロナ」とは、新型コロナウイルスの拡大が小康状態を迎え新型コロナウイルス感染拡大防止の為の新たな生活様式が広がった後の状態をいいます。以下同じです。

(注3) 「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。以下同じです。

P-5

(注1) 「平均償却後NOI利回り」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産の「償却後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ています。また、「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。なお、減価償却費は、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。

※ 「鑑定NOI」とは、各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 = NOI）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。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、3年目又は1年目から3年目までの平均値のいずれか）のNOIです。但し、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産については、当該信託不動産に係る鑑定NOIに共有持分割合を乗じて得た金額を用いて算出しています。以下同じです。

(注2) 各期末及び「取得予定資産取得後」における「LTV水準」は以下の計算式に従って計算しています。以下同じです。

・各期末におけるLTV水準 = 各決算期末時点の有利子負債額 ÷ 各決算期末時点の貸借対照表上の総資産額

・取得予定資産取得後におけるLTV水準 = 取得予定資産取得後の有利子負債額（※） ÷ （2021年10月期末（第11期末）時点の貸借対照表上の総資産額（161,226百万円） + 本公募増資におけるエクイティ調達額（5,729百万円） + 取得予定資産取得に合わせて実行する借入れ（5,300百万円））

※ 「取得予定資産取得後の有利子負債額」は、本書の日付現在における有利子負債総額78,700百万円に、取得予定資産取得に合わせて実行する借入れ5,300百万円を加算した84,000百万円です。

(注3) 「ポートフォリオ稼働率」は、各時点における本投資法人の保有資産（取得予定資産取得後は、保有資産及び取得予定資産）の総賃貸可能面積に対して賃貸面積の合計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。以下同じです。

P-6

(注1) 「総合型REIT」とは、開示されている上場投資法人の規約又は有価証券報告書において、3種類以上の用途の不動産を主たる投資対象と定めている上場J-REIT又は投資する不動産の主たる用途を限定していない上場J-REITをいいます。以下同じです。

(注2) 「1日平均売買高」は2021年5月6日から2021年10月29日の6ヶ月の1日当たり平均売買代金を指します。

P-7

(注1) 「Repower 2020-ER」とは、本投資法人が2018年12月14日付にて公表の決算説明会資料に記載された本投資法人の拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」をいいます。また、「Repower 2020」とは、本投資法人が2017年6月14日付にて公表の決算説明会資料に記載された本投資法人の中期経営計画「Repower 2020」をいいます。

(注2) 「生活密着型商業施設」とは、消費者が日常的に利用することの多いテナントを中心に構成される商業施設（地域密着型商業施設）のうち、生鮮食品をはじめ生活必需品を扱うテナントが大部分を占め安定的な需要が期待できる商業施設をいいます。以下同じです。

(注3) 「インダストリアル不動産」とは、様々な産業活動の基盤となる工場・研究開発施設・データセンター等をいいます。以下同じです。

(注4) 「底地」とは、第三者のために借地権が設定されている土地であって、かつ、当該第三者が当該土地上に建物を所有している物件をいいます。以下同じです。

注釈 (3)

P-8

- (注1) 「地方中核都市」とは、地方圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏の三大都市圏以外の地域）における県庁所在市や人口が概ね30万人以上の都市をいい、「生活密着型」とは、生活密着型商業施設をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県、「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をそれぞれ指します。
- (注2) 「ユーティリティアセット」とは、サービス系テナントの誘致やサテライトオフィスへの転用が可能な都心近郊の複合用途物件を指す用語です。以下同じです。
- (注3) 「コロナ耐性」とは、コロナ禍で一定のキャッシュフローの安定性を発揮できることをいいます。以下同じです。
- (注4) 「ディフェンシブ性の高い物件」又は「ディフェンシブ物件」とは、本投資法人がコロナ禍でも安定したキャッシュフローが期待できると考える生活密着型商業施設、インダストリアル不動産及び底地に該当する物件をいいます。以下同じです。
- (注5) 「取得予定資産取得後投資比率」の括弧内の数値は、取得予定資産取得後の投資比率と第8期末（2020年4月期末）時点の投資比率の差を記載しています。

P-10

- (注1) 「鑑定評価額合計」は、「ツルミフーガ1」及び「ビッグモーター岐南店（底地）」については2021年11月1日、その他の取得予定資産については2021年10月31日を価格時点とする各鑑定評価額の合計額を指します。
- (注2) 「平均NOI利回り」は、取得予定資産の「鑑定NOI利回り」（以下「NOI利回り」ということがあります。）を各物件の取得予定価格で加重平均して算出しています。また、「平均償却後NOI利回り」は、取得予定資産の「償却後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ています。また、「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。なお、減価償却費は、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。
- (注3) 「取得ルート」とは、物件情報の提供など取得予定資産の取得に当たり主導的な役割を果たした者を記載しています。

P-12

- (注1) 「マーケット賃料」とは、シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」ということがあります。）作成の「マーケットレポート」に記載された「想定新規賃料水準」をいいます。
- (注2) 「5年以上入居テナント比率（賃貸面積ベース）」は、2021年9月末時点において、本物件へ5年以上入居するテナントの賃貸面積が、本物件全体の賃貸面積に占める割合を記載しています。
- (注3) 「賃料ギャップ（除く銀行店舗）」は、本物件の2階から9階に入居するテナント（2階の一部に入居する株式会社愛媛銀行を除きます。）にかかる2021年9月末日現在の賃料からマーケット賃料の中央値を減じて算出した差額を、当該マーケット賃料で除した数値です。CBREは、対象不動産の想定新規賃料水準の考察にあたり、対象不動産と周辺の賃貸事例との比較を行い算定しています。賃料ギャップは必ずしも解消される保証はありません。
- (注4) 「東京ビジネス地区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）をいいます。

P-15

- (注) 本物件は底地物件であり、本書の日付現在において底地上の建物は竣工していません。そのため、建物竣工後において店舗が開業した場合のイメージ写真として、本物件のテナントである株式会社ビッグモーターが営業する他店舗の写真を掲載しています。なお、本物件において、底地上に実際に完成する予定の建物は、当該イメージ写真と異なります。

P-20

- (注1) 「JCR」とは、株式会社日本格付研究所をいいます。
- (注2) 格付A+（JCR）は、本投資法人が取得している、発行体の将来の信用力に関する信用格付業者の意見であり、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。
- (注3) 本借入れは、借入先が合理的に満了する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。
- (注4) 本借入れの「借入金額」は、本公募増資による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。
- (注5) 本借入れの「利率」は、借入先の基準金利を参考に貸付実行日の2営業日前に借入先が合理的に決定され、基準金利は、各利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3ヶ月日本円TIBORです。基準金利である全銀協の日本円TIBORの変動については一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>）でご確認ください。また、本借入の平均利率について、本書の日付現在、本借入れの調達金利は確定していないため、固定金利の借入れの調達金利については各借入先から受領した融資意向表明に記載された、2021年11月26日時点の各借入先の基準金利を参考に算定した数値を、変動金利の借入れの調達金利については、別途締結する金利スワップ契約により支払金利を実質的に固定化するため、2021年11月26日午前11時00分（日本時間）においてRefinitivスクリーン9154ページに表示されるオフアールートを踏まえて試算したレートにスプレッドを加えて求めた数値を用いて、当該調達金利を借入（予定）金額で加重平均した数値を記載しています。実際に適用される調達金利は、融資意向表明の内容に基づき締結される金銭消費貸借契約証書に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均調達金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。

注釈 (4)

P-20

(注6) 「期間」は、1ヶ月未満は切り上げて記載しています。

(注7) 2021年9月以降の負債調達の「調達合計」とは、2021年9月1日以降に本投資法人が実施した借入れ（本借入れを含みます。）及び発行した投資法人債の合計額をいいます。

(注8) 2021年9月以降の負債調達の「平均調達期間」は、2021年9月1日以降に本投資法人が実施した借入れ（本借入れを含みます。）及び発行した投資法人債について、これらの借入れ又は発行時点における弁済期日又は償還期日までの期間を、借入金額又は元本金額で加重平均して算出しています。

(注9) 2021年9月以降の負債調達の「平均調達金利」は、2021年9月1日以降に本投資法人が実施した借入れ（本借入れを含みます。）及び発行した投資法人債について、これらの借入金利率及び利率を残存借入金額及び未償還の元本金額で加重平均して算出しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行った借入れは、当該金利スワップ取引の効果を勘案した金利を借入金利率としています。なお、借入金利率の算定に当たって、本投資法人による借入れについては金利以外の名称で支払われた手数料等（アップフロントフィー等）は除外しています。

P-21

(注1) 取得予定資産取得後の「平均調達金利」は、取得予定資産取得後時点における借入れ（本借入れを含みます。）及び投資法人債について、これらの調達金利及び利率を残存借入金額及び未償還元本金額で加重平均して算出しています。但し、本書の日付から取得予定資産取得後の時点まで、本借入れ以外に新たな借入れが行われないことを前提とします。また、金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行った借入れは、当該金利スワップ取引の効果を勘案した金利を借入金利率としています。なお、借入金利率の算定に当たって、金利以外の名称で支払われた手数料等（アップフロントフィー等）は除外しています。

(注2) 取得予定資産取得後の「平均残存期間」は、取得予定資産取得後時点における借入れ（本借入れを含みます。）及び投資法人債について、これらの同時点における返済期限及び償還期日までの期間を残存借入金額及び未償還元本金額で加重平均して算出しています。但し、本書日付から取得予定資産取得後時点まで、本借入れ以外に新たな借入れが行われないことを前提とします。

(注3) 有利子負債返済期限の分散状況における「2021年9月以降」とは2021年9月以降取得予定資産取得後までに実行又は発行した借入れ（本借入れを含みます。）及び投資法人債をいい、「その他」とは「2021年9月以降」以外の有利子負債をいいます。

P-22

(注1) 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

(注2) 「適格グリーンプロジェクト総額」とは、2021年11月末日時点における、グリーンファイナンス適格クライテリアを満たす保有物件の取得価格の総額をいいます。

(注3) 「グリーンファイナンス上限額」とは、「適格グリーンプロジェクト総額」に直近の決算期末である2021年10月末日（第11期末）時点における総資産LTVを乗じた金額をいいます。

(注4) 「グリーンファイナンス残高」とは、本投資法人の2021年11月末日時点における借入れ又は発行するグリーンローン及びグリーンボンドの残存金額をいいます。

P-25

(注1) 「賃貸借契約期間分散状況（賃料ベース）」は、取得予定資産取得後の保有資産について、2021年9月末日時点において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。

(注2) 「平均残存賃貸借期間」とは、本投資法人の保有資産について、2021年10月期（第11期）時点（取得予定資産については取得予定日時点）において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約の満期日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。

(注3) 「賃貸借契約形態の比率（賃料ベース）」は、本投資法人のポートフォリオに占める普通賃貸借契約又は定期賃貸借契約（定期借家／借地契約）を締結する保有資産の割合をいい、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。以下同じです。

(注4) 「残存期間5年以上の定期借家／借地比率」は、本投資法人のポートフォリオに占める取得予定資産取得後時点において賃貸借契約の残存期間が5年以上の定期賃貸借契約を締結する保有資産及び取得予定資産の割合をいい、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。以下同じです。

注釈 (5)

P-27

- (注1) 「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、本投資法人の取得後にコンバージョンに伴う追加投資を行っており、「BizMiiX淀屋橋」に係る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) 「11/26時点の入居申込みベースでの試算」とは、「BizMiiX淀屋橋」について、2021年11月26日時点において同物件への入居申込みがあれば、かかる入居申込みを受け付けた時点において、当該入居申込みに係る区画の面積を2021年10月末時点の賃貸面積に加算した面積を、賃貸可能面積で除して稼働率を算出するとの試算値です。なお、入居申込み後、当該申込みが撤回される可能性や既存のテナントが撤退する可能性があり、当該稼働率による賃貸が可能となることを保証又は約束するものではありません。

P-28

- (注1) 「ナショナルチェーン」とは、全国的に店舗を展開するテナントをいいます。
- (注2) 「想定商圈」とは、2021年10月時点におけるミ・ナーキッズクラブ（小学生以下を対象とした無料の会員サービス）の入会状況をもとに本資産運用会社が独自に5～10kmと判断したものです。
- (注3) 定量データにおける「③対コロナ前実績（2019年同期比）」は、2021年5月から10月の全館売上、全館売上（除くロピア）、1日当たり平均客数及び駐車台数の実績の平均値を、2019年5月から10月の同指標の実績の平均値で除することで算出した割合を示しています。なお、「③対コロナ前実績（2019年同期比）」駐車台数については、2019年5月から10月の実績と比較可能な「第一駐車場」の駐車台数のみを用いて算出した割合を示しています。

P-30

- (注1) 「大規模オフィス」の状況に記載する面積は準共有持分の数値です。
- (注2) 「大規模オフィス」の状況に記載される内定率について、2021年10月期（第11期）において既に賃貸借契約を締結済みの賃借人との契約は、入居が同年11月以降となったものについても、内定率に含めて算定し表示しています。
- (注3) 「東京圏大規模オフィス」とは、「品川シーサイドパークタワー」、「川崎テックセンター」、「新宿イーストサイドスクエア」及び「東京フロントテラス」をいいます。
- (注4) 東京圏大規模オフィスの平均賃料について、坪単価は、10円未満端数切り捨てで記載しています。

P-32

- (注1) 2021年10月末日時点で本投資法人が保有するホテル物件をもとに算出しています。「平均残存賃貸借期間」は、当該ホテル物件について、2021年10月末日時点において有効に締結されている賃貸借契約に定められる賃貸借契約期間の満了日までの残存日数を365で除して、年間賃料との加重平均により算出した値であり、小数第2位を切り捨てています。
- (注2) 「地方圏ホテルのRevPAR推移」について、東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡県、沖縄県以外のホテルのうち、RevPARの開示を受けている本投資法人の保有物件の数値を販売可能客室数で加重平均し、2021年1月以降は2019年同月と比較したものです。「RevPAR」とは、客室売上を販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上を表す値であり、1日当たり販売可能客室数当たり客室売上をいいます。以下同じです。

P-33

- (注1) 本頁のグラフにおいて、東京都にて緊急事態宣言が発令されていた期間を、「緊急事態宣言」として表記しています。
- (注2) 変動賃料物件の運営状況について、「RevPAR」は、本投資法人が2021年10月期末（第11期末）時点で保有する変動賃料物件に該当するホテル（「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」及び「スマイルホテル名古屋栄」）のRevPARを販売可能客室数で加重平均したものです。また、「変動賃料」は、上記ホテルについて、本投資法人が受領する変動賃料金額の合計金額を示したものです。
- (注3) 「ADR」（Average Daily Rate = 平均客室販売単価）とは、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

P-35

- (注) 「稼働率」は、2021年9月末日時点における各物件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。以下同じです。