

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年1月4日

【発行者名】 マリモ地方創生リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 北方 隆士

【本店の所在の場所】 東京都港区虎ノ門一丁目1番21号

【事務連絡者氏名】 マリモ・アセットマネジメント株式会社
財務管理部長 島田 勝博

【電話番号】 03-6205-4755

**【届出の対象とした募集内
国投資証券に係る投資法
人の名称】** マリモ地方創生リート投資法人

**【届出の対象とした募集内
国投資証券の形態及び金
額】** 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当
266,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2022年12月12日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1) 【投資法人の名称】

マリモ地方創生リート投資法人

(英文表示: Marimo Regional Revitalization REIT, Inc.)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

(2) 【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 【発行数】

2,143口

(注1) 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、SMBC日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。SMBC日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称	SMBC日興証券株式会社		
割当口数	2,143口		
払込金額	266,000,000円(注)		
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 近藤 雄一郎	
	資本金の額（2022年9月30日現在）	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主（2022年9月30日現在）	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2022年11月30日現在）	226口
	取引関係	一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。）の事務主幹会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項	該当事項はありません。		

(注) 払込金額は、2022年12月12日（月）現在の株式会社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算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

266,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、2022年12月12日(月)現在の株式会社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算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2023年1月12日(木)から2023年1月17日(火)までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2023年2月13日(月)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都港区虎ノ門一丁目1番21号

(11) 【払込期日】

2023年2月14日(火)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限266,000,000円については、手元資金とし、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の購入又は借入金の返済に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金5,322,000,000円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 2022年12月期取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産(当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。以下同じです。)の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当します。

(注1) 上記の各手取金は、2022年12月12日(月)現在の株式会社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算出した見込額です。

(注2) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

- ② SMBC日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2023年1月4日（水）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口42,856口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社マリモから2,143口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,143口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2023年2月10日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、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。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMBC日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、SMBC日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第12期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日） 2022年9月29日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

本書の参照書類である2022年9月29日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 以下の文中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し（ただし、単位未満の金額を切り捨てた結果0となる場合、単位未満の数値を記載します。）、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

1 本投資法人の概要

(1) インベストメント・ハイライト

本投資法人は、「地方の創生」に貢献することを基本理念とし、地方を中心とした、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場に投資し、全国分散・用途分散を図った総合型ポートフォリオを構築することにより、「安定性」と「収益性」の確保を目指した運用を行います。また、実際の投資に当たっては、本投資法人の定める投資基準を踏まえつつ、目利き力に基づく物件取得を行うことにより、収益性の維持を目指します。さらに、スポンサーであるマリモ並びにサポート会社（本投資法人及びマリモ・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との間でサポート協定を締結している者をいいます。以下同じです。）である地域金融機関、アルファコート株式会社（以下「アルファコート」ということがあります。）及び株式会社リビタ（以下「リビタ」といいます。）からのサポートを活かした外部成長による全国分散及び用途分散を図った運用資産の確実な成長を志向し、状況に応じて利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）等の運用を行うことにより、投資主価値の継続的な向上を目指します。

本募集(注)におけるインベストメント・ハイライトは以下のとおりです。

(注) 「本募集」の定義については、後記<取得予定資産の概要>をご参照ください。

1. 地域分散及び用途分散を進展させることで、ポートフォリオの更なる「安定性」の確保

- 本投資法人初の北海道・岐阜県の物件や物流施設の組入れ等、地域分散及び用途分散の進展
- 厳選された稼働率の安定性に優れる地方物件を中心としたポートフォリオの構築
- JCRより長期発行体格付**A-**（安定的）を取得

2. 地方を中心とした、相対的に利回りの高い物件への重点投資による「収益性」の確保

- 東京圏に比べ高い利回り（平均鑑定NOI利回り**6.3%**）が得られる地方投資を継続
- 昨年同様、鑑定評価額を上回る譲渡価格で資産譲渡を実行することで、投資家への譲渡益の還元の継続を企画

3. スポンサーサポート及び運用会社独自の取得ルートを活用した「着実な外部成長」の実現

- 2年連続での公募増資実施及び物件入替により、**資産規模500億円超**へ
- 運用会社独自のソーシング力向上と豊富なパイプライン
- アルファコート株式会社との新規サポート協定の締結

(注1) 「格付」は、株式会社日本格付研究所（JCR）による本投資法人に関する長期発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

(注2) 「（平均）鑑定NOI利回り」の定義については、後記<取得予定資産の概要>をご参照ください。以下同じです。上記の平均鑑定NOI利回りは、本取組み後の平均鑑定NOI利回りを記載しています。「本取組み」の定義については、後記<取得予定資産の概要>をご参照ください。

(注3) 「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得（予定）価格の合計額をいいます。以下同じです。「取得（予定）価格」の定義については、後記<取得予定資産の概要>をご参照ください。

<取得予定資産の概要>

本投資法人は、本募集（本書に基づく一般募集及び本第三者割当を総称していいますが、これらに伴う取得予定資産の取得及びこれらと並行して実施予定の新規借入れ（以下「新規借入れ」といいます。）も併せて「本募集」ということがあり、これとアルティザ熊本新町（以下「2022年12月期取得済資産」といいます。）の取得及び本譲渡資産(注1)の譲渡を併せて「本取組み」という場合があります。以下同じです。）の手取金を取得資金の一部として取得予定資産を取得する予定です。

なお、本投資法人は、アルティザ都筑中央公園(注1)を、2022年12月期に譲渡価格(注2)665百万円で一部売却し譲渡益として132百万円を計上しており、2023年6月期には残持分を譲渡予定価格(注2)665百万円で売却し譲渡益(注3)として132百万円を計上する見込みです。

(注1) 本投資法人は、2022年9月30日付で当該物件の不動産信託受益権の準共有持分50%（以下「2022年12月期譲渡済資産」といいます。）を譲渡済みであり、2023年1月11日付で当該物件の不動産信託受益権の準共有持分50%（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡します。2022年12月期譲渡済資産と譲渡予定資産を併せて「本譲渡資産」という場合があります。以下同じです。

(注2) 「譲渡（予定）価格」とは、本譲渡資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 当該譲渡時点の簿価見込額に基づく試算値です。以下同じです。

レジデンスと商業施設を主軸とし、地方への投資による「安定性」と「収益性」を確保

物件数
13 物件

取得予定価格合計
11,120 百万円

鑑定評価額合計
12,513 百万円

含み益率
12.5 %

平均鑑定NOI利回り
6.0 %

平均信却後鑑定NOI利回り
4.8 %

レジデンス



スターシップ石橋阪大前



アルティザ水戸白梅



グランエターナ北大前Ⅱ



アルファスクエア南4条東

商業施設



コープさっぽろ恵み野店



MRR千歳



MRR岩見沢



MRR函館



MRR江別



MrMax伊勢崎店

物流施設



日本通運
駒ヶ根物流センター

ホテル



ホテルウィングインターナショナル飛騨高山



ミラキタシティ花北

※ 「イオン姫路店」は、取得予定資産ではありません

(注1) 「取得（予定）価格」とは、保有資産又は取得予定資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約書に記載された各不動産又は不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税、売買手数料並びに信託受益権売買契約の買主の地位の譲渡による取得を行う場合の地位の譲渡人に支払う地位譲渡対価等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」とは、2022年12月期取得済資産を除く保有資産については2022年6月30日、2022年12月期取得済資産については2022年5月31日、取得予定資産については2022年8月1日及び2022年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をいいます。以下同じです。

(注3) 取得予定資産の「含み益率」とは、含み益を取得予定価格の合計額で除した比率をいい、取得予定資産の「含み益」とは、各取得予定資産に係る2022年8月1日及び2022年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額から、取得予定価格の合計額を控除したものをいいます。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。以下同じです。

(注4) 「（平均）鑑定NOI利回り」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（以下「鑑定NOI」といい、後記「2 2022年12月期取得済資産及び取得予定資産並びに2022年12月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要（6）不動産鑑定評価書の概要」の(注1)において定義する「NOI」と同義です。）（の合計）の、取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。また、「（平均）償却後鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOIからそれぞれの資産に係る減価償却費の実績値又は見込額を控除した金額（の合計）の、各時点における取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。（平均）償却後鑑定NOI利回り算出の前提となる減価償却費の見込額も本資産運用会社が算出したものです。以下同じです。

(注5) 物件名称については、本投資法人の取得後に使用する予定の新名称を記載しています。以下同じです。

＜ポートフォリオの推移＞

本取組み前後のポートフォリオの推移は以下のとおりです。

	2022年6月期末 (第12期末)	第13期 取得済資産 (アルティザ熊本新町)	第13期/第14期 譲渡(予定)資産 (アルティザ都筑中央公園)	取得予定資産	本取組み後
物件数	39	1	▲1	13	52
取得(予定)価格 合計	39,550 百万円	520 百万円	▲1,050 百万円	11,120 百万円	50,140 百万円
鑑定評価額合計	46,896 百万円	524 百万円	▲1,150 百万円	12,513 百万円	58,783 百万円
平均鑑定NOI利回り	6.4 %	5.3 %	5.6 %	6.0 %	6.3 %
平均償却後 鑑定NOI利回り	4.8 %	3.5 %	4.9 %	4.8 %	4.8 %
平均築年数	16.0 年	1.2 年	33.5 年	9.1 年	14.0 年
稼働率	98.0 %	93.6 %	95.3 %	99.5 %	98.1 %
総資産LTV	49.0 %	本資産入替により、 譲渡益の投資主還元を企図 - 譲渡(予定)価格：1,330百万円 - 譲渡益(見込み)：264百万円			48.5%
1口当たりNAV	139,806円				142,378円

- (注1) 本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る第12期末又は2022年10月末日時点の数値と2022年12月期取得済資産及び取得予定資産並びに本譲渡資産に係る数値から算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注2) 「平均築年数」は、2022年10月末日時点の各物件の築年数を取得(予定)価格に基づいて加重平均して算出しています。なお、1つの物件において本投資法人が保有し又は取得を予定している建物が複数存在する場合、延床面積が最大の建物の築年数を、当該建物の築年数として計算しています。
- (注3) 「稼働率」は、2022年6月期末(第12期末)時点のものを除き、2022年10月末日の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)を記載しています。2022年6月期末(第12期末)時点のものは、2022年6月末日の稼働率を記載しています。各物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」の定義については、後記「2 2022年12月期取得済資産及び取得予定資産並びに2022年12月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要 (5) 本取組み後の本投資法人のポートフォリオ一覧」をご参照ください。
- (注4) 「取得(予定)価格合計」、「鑑定評価額合計」、「平均鑑定NOI利回り」、「平均償却後鑑定NOI利回り」、「平均築年数」及び「稼働率」として記載されている数値のうち、「第13期取得済資産(アルティザ熊本新町)」及び「第13期/第14期譲渡(予定)資産(アルティザ都筑中央公園)」の欄に記載されている数値は、それぞれアルティザ熊本新町及びアルティザ都筑中央公園に係る数値です。
- (注5) 「総資産LTV」の定義については、後記「(2) 今後の成長戦略 ② 財務状況」をご参照ください。「1口当たりNAV」の定義については、後記「② 地方を中心とした、相対的に利回りの高い物件への重点投資による「収益性」の確保」をご参照ください。

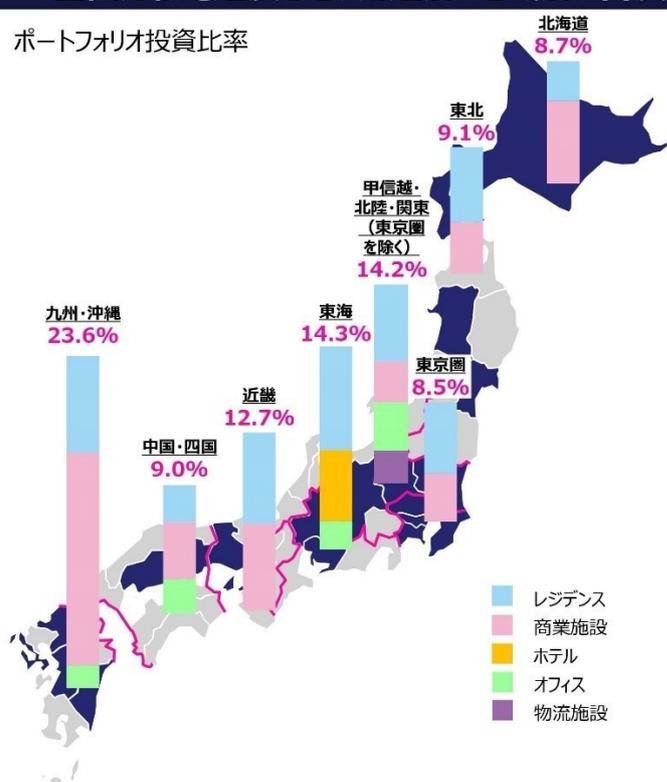
① 地域分散及び用途分散を進展させることで、ポートフォリオの更なる「安定性」の確保
 コロナ禍以降もレジデンス（賃貸住宅）の需要や賃料水準は比較的安定的であり、EC（電子商取引）の市場規模の拡大等により、物流施設の需要が引き続き増えていると本投資法人は考えています。また、2022年10月上旬からは政府による水際対策の緩和や「全国旅行支援」の開始等、ウィズコロナ、アフターコロナの段階への移行が進んでおり、今後はホテルの需要も回復する可能性が高いと本投資法人は考えています。一方で、外出を控え、家の中で快適に過ごすことを重視した巣ごもり需要は引き続き存在することから、生活必需品を扱う商業施設の需要は安定しており、また、在宅勤務やリモートワークの普及に伴う東京圏からの転出者は引き続き増えていることから、地方でも好立地の物件に対するニーズは高まっていると本投資法人は考えています。

本取組みにおいては、本投資法人初となる物流施設や北海道エリアの物件を取得するなど、本投資法人のポートフォリオの用途別、地域別の分散はより一層進展することとなります。このような分散を図った総合型ポートフォリオの構築により、安定したキャッシュフローの創出が図られるものと本投資法人は考えています。

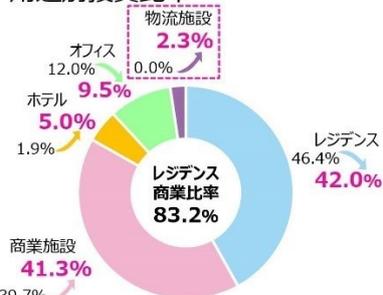
本投資法人は、本取組みにより、用途別投資比率及び地域別投資比率をさらに分散させることで、安定したポートフォリオ運営の継続を目指します。

全国分散を進展させ、用途別・地域別に高度に分散したポートフォリオを構築

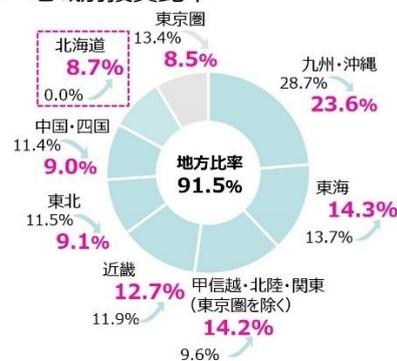
■ ポートフォリオ投資比率



■ 用途別投資比率



■ 地域別投資比率



(注1) 「ポートフォリオ投資比率」の地図は、取得（予定）価格に基づいて本取組み後の地域別の比率を記載しています。「用途別投資比率」及び「地域別投資比率」の円グラフは、取得（予定）価格に基づいて本取組み後の用途別及び地域別の比率を記載し、本取組み前の比率も併記しています。以下同じです。

(注2) 「東北」とは、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。
 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。
 「甲信越」とは、山梨県、長野県及び新潟県を指します。
 「北陸」とは、富山県、石川県及び福井県を指します。
 「関東（東京圏を除く）」とは、茨城県、栃木県及び群馬県を指します。
 「東海」とは、静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。
 「近畿」とは、滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。
 「中国」とは、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。
 「四国」とは、香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。
 「九州・沖縄」とは、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県、佐賀県及び沖縄県を指します。

<取得予定資産マップ>



- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィス、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。以下同じです。
- (注2) 物件名の下に、取得予定価格及び鑑定NOI利回りを記載しています。
- (注3) スポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、スポンサーが一時的に保有していた物件（スポンサーのウエアハウジング機能(注4)を活用した物件）には「ウエアハウジング」、運用会社独自ルートを活用して取得する予定の物件には「運用会社独自ルート」（「運用会社独自ルート」については後記「③ スポンサーサポート及び運用会社独自の取得ルートを活用した「着実な外部成長」の実現」をご参照ください。）と記載しています。以下同じです。
- (注4) 「ウエアハウジング機能」とは、将来における本投資法人による物件の取得を目的として、マリモ又はマリモが出資する特別目的会社が、第三者により保有されている物件の取得及び一時的な保有を行い、その後当該物件を本投資法人に売却する機能をいいます。

本投資法人は、本取組みにおいて、北海道における初の物件取得を予定しています。本取組みにおける取得予定資産のうち北海道にある物件の多くは、札幌市周辺地域に所在しています。札幌市は、北海道の道庁所在地であり、道内で最も人口が集中している地域です。札幌駅から小樽方面、千歳方面、岩見沢方面にJRが通っており、また札幌市内への自動車道も整備されていることから、アクセス性に優れていると本投資法人は考えています。



北海道にある取得予定資産のうち、MRR江別、MRR岩見沢、MRR千歳及びMRR函館のテナントである株式会社ツルハホールディングスの概要は以下のとおりです。

社名	株式会社ツルハホールディングス
本社所在地	北海道札幌市東区北24条東20丁目1番21号
設立	1963年6月
売上高（連結）	9,157億円（2022年5月期）
店舗数（グループ全体）	2,522店舗（2022年5月期）
事業内容	ドラッグストア事業、調剤事業、介護事業、通信販売事業、グループサポート事業

重点戦略

- ドミナント戦略に基づく出店
- 専門性・利便性の追求
- プライベートブランドの展開拡大・商品力向上
- グループの組織力と収益性の強化
- デジタル戦略による「業務の生産性向上」と「接客の強化」



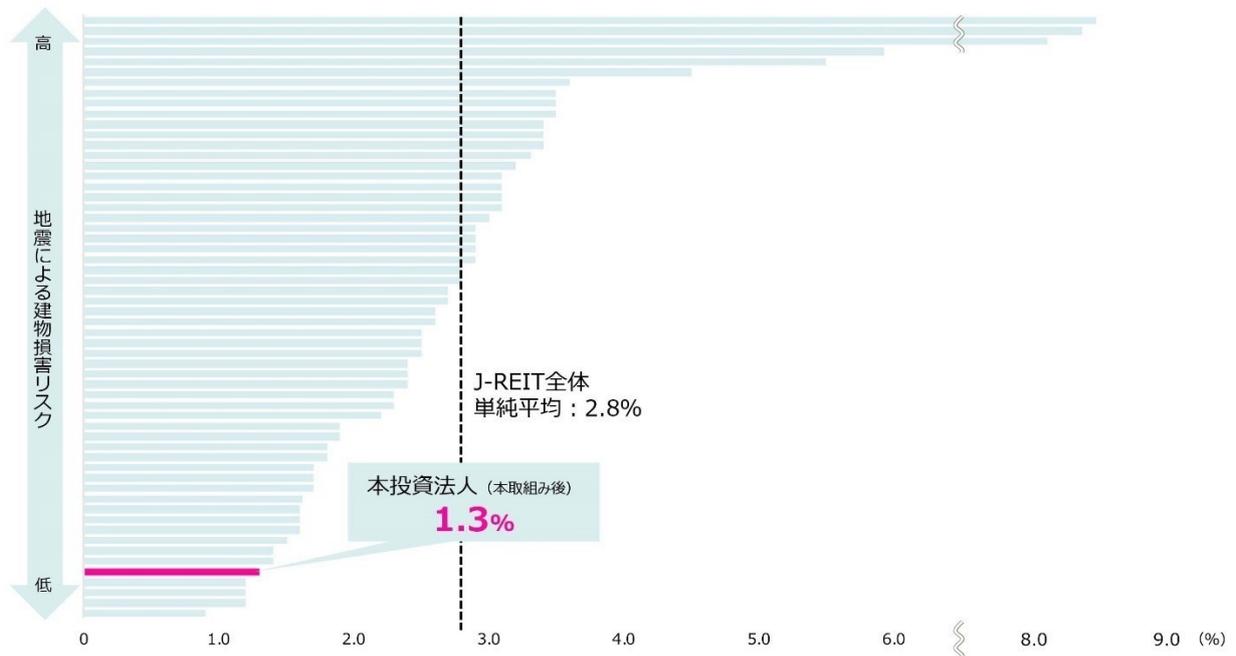
(注1) 「ドミナント戦略」とは、地域集中出店によるシェア拡大を早期に図る戦略をいいます。

(注2) 売上高、店舗数は各年5月期末時点。重点戦略は2022年11月末日現在。

(出所) 株式会社ツルハホールディングスホームページ

上記のような全国分散を図った総合型ポートフォリオは、キャッシュフローの創出という観点のみならず、災害リスクの軽減という観点からも、より安定性を高める効果を有するものと本投資法人は考えています。本投資法人による全国分散を図ったポートフォリオの構築により、本取組み後のポートフォリオPML値(注1)は1.3%となる予定であり、上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）全体単純平均(注2)が2.8%であることから、他REITと比較して低い水準を維持しているといえます。

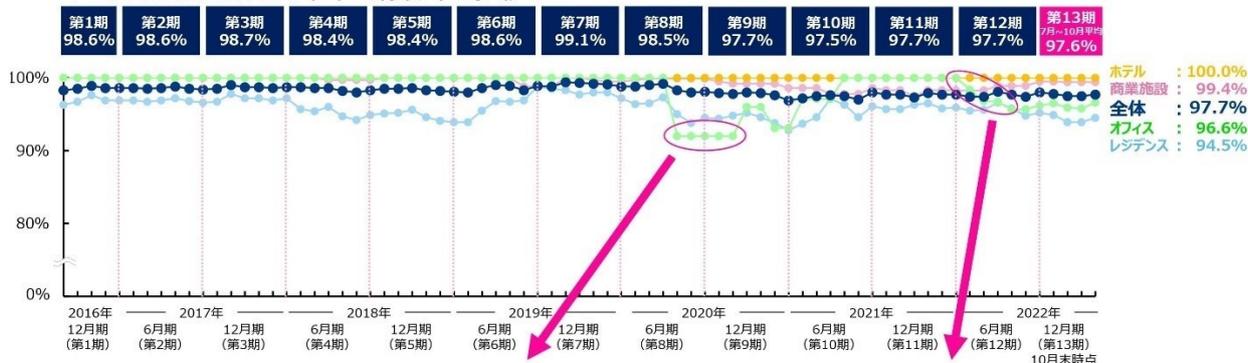
厳正なリスクマネジメントにより、地震による建物損害リスクを低減



- (注1) 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本投資法人に関する「PML値」は想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。なお、PML値と地震PML値は同義です。以下同じです。各物件の「PML値」及び「ポートフォリオPML値」の詳細については、後記「2 2022年12月期取得済資産及び取得予定資産並びに2022年12月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要（9）地震リスク分析等の概要」をご参照ください。
- (注2) 「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外は、2022年11月末日時点の各J-REITが公表する直近資料に基づき算出しています。2022年11月末日時点の各J-REITが公表するPML値の定義が本投資法人におけるPML値の定義（詳細については前記(注1)をご参照ください。）と同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があることにご留意ください。公表資料にポートフォリオPML値の記載がないJ-REITについては除外して計算しています。本投資法人以外の各投資法人の個別のPML値についても同様です。

また、本投資法人のポートフォリオにおける期中平均稼働率の推移は以下のとおりです。
 2022年10月末時点においては、レジデンスを除くホテル、オフィス及び商業施設のいずれの用途についても期中平均稼働率95%以上を維持しており、コロナ禍以降も安定したポートフォリオ運営を継続しています。

■ ポートフォリオにおける期中平均稼働率の推移



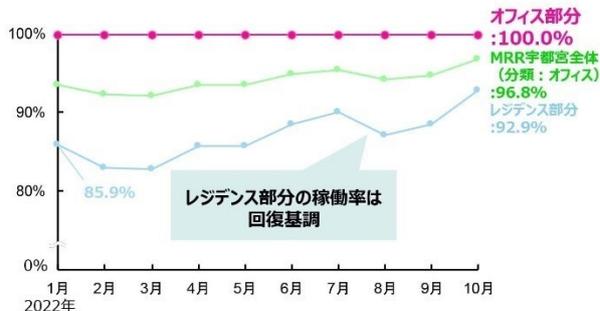
■ プレスト博多祇園ビルにおける個別賃貸への切替

サブリース契約解約後、一時的に稼働率は下がるが、その後のリーシングにより、サブリース契約時と比べて、**賃料単価は54.6%上昇**

サブリース契約時 (2020年4月26日まで)	個別賃貸に変更 (2020年4月27日時点)	現状 (2022年10月31日時点)
1階～10階	10階 空室	10階 2020年9月1日賃貸開始
	9階 賃貸継続	9階 賃貸継続
	8階 空室	8階 2021年1月7日賃貸開始
	7階 賃貸継続	7階 空室
	6階 賃貸継続	6階 賃貸継続
	5階 賃貸継続	5階 賃貸継続
	4階 賃貸継続	4階 賃貸継続
	3階 賃貸継続	3階 賃貸継続
	2階 賃貸継続	2階 賃貸継続
	1階 賃貸継続	1階 賃貸継続

■ MRR宇都宮（分類：オフィス）の稼働率の内訳

MRR宇都宮はオフィスに分類しているが、実際はオフィスとレジデンスの複合施設であり、オフィス部分は取得以降、稼働率100%で推移



- (注1) 第1期は2016年8月末日から2016年12月末日まで、第2期から第12期までは各期の最初の月の月末から最終の月の月末までの、各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率を単純平均して記載しています。また、第13期は2022年7月末日から2022年10月末日までの、各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率を、単純平均して記載しています。
- (注2) ポートフォリオ全体の各用途の稼働率の計算において、1棟の建物に複数の用途が存在する場合、面積の比率が最も高い用途を当該建物全体の用途としています。

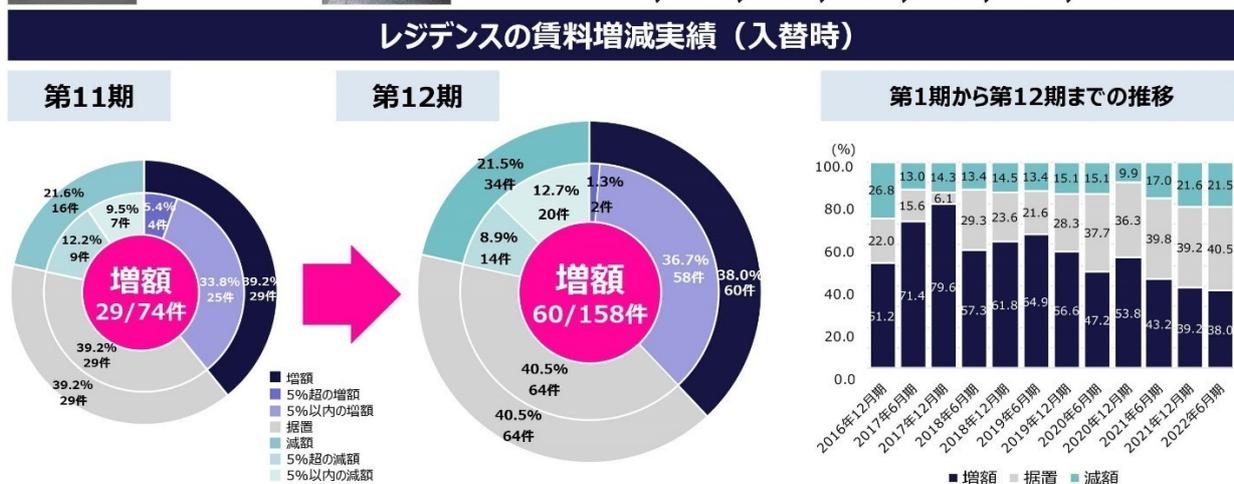
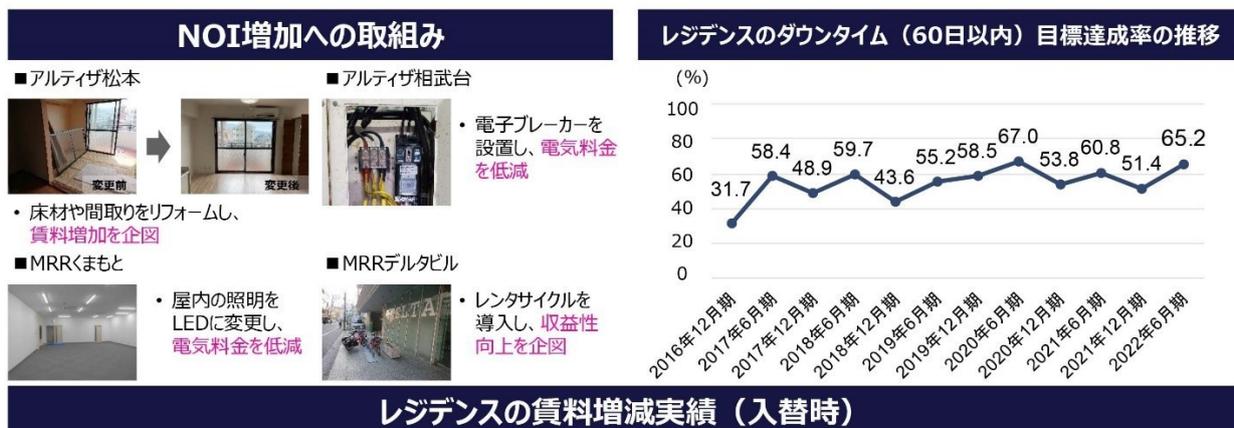
プレスト博多祇園ビルにおいて賃料固定での1棟サブリース契約を解約し、個別賃貸に切り替えたことで2020年6月期（第8期）に一時的にオフィスの期中平均稼働率が大幅に低下しましたが、その後のリーシングにより、サブリース契約時（2020年4月26日まで）と比べ、足元（2022年10月31日時点）の賃料単価（1坪当たり賃料）は54.6%上昇しています。

また、2022年6月期（第12期）以降は本投資法人のポートフォリオにおけるオフィスの期中平均稼働率が低下しましたが、これには、前回の公募増資（以下「第3回公募増資」又は「第3回PO」ということがあります。）の際に取得したMRR宇都宮が、オフィスとレジデンスの複合施設であるものの、オフィスの面積の比率が最も高いことから、本投資法人のポートフォリオ上は「オフィス」と分類されることが理由の一つとして挙げられます。

すなわち、実際には同物件のオフィス部分は取得して以降稼働率100%で推移している一方で、レジデンス部分の稼働率が100%を下回るため、同物件全体の稼働率が100%を下回り、結果として本投資法人のポートフォリオにおけるオフィスの期中平均稼働率が低下する要因となっています。

したがって、オフィスの実質的な期中平均稼働率は2022年6月期（第12期）以降も堅調に推移していると本投資法人は考えています。また、一時稼働率が低下したMRR宇都宮のレジデンス部分につきましても、足元回復基調にあると考えています。

② 地方を中心とした、相対的に利回りの高い物件への重点投資による「収益性」の確保
 本投資法人は、資産価値向上のための様々な施策を通じてポートフォリオの質及び収益力を向上させることにより、内部成長の実現を目指します。各施策の概要は以下のとおりです。



(注1) 「レジデンスのダウンタイム（60日以内）目標達成率」は、各計算期間において本投資法人が保有していたレジデンス（当該期中に譲渡した物件も含みます。）について、各計算期間中に入居した戸数のうち前のテナントが退去した日から60日以内に次のテナントとの契約が開始し入居したものを集計し、各計算期間中に入居した総戸数で除して、算出しています。

(注2) 「レジデンスの賃料増減実績（入替時）」は、各計算期間において本投資法人が保有していたレジデンス（当該期中に譲渡した物件も含みます。）について、各計算期間中に入居したテナントについて、前のテナントと比較して賃料が増額、据置、減額となったものに分類し、各計算期間のそれぞれの件数が、各計算期間における入居テナントの合計に占める割合を示したものです。

本投資法人は、第3回公募増資の際、1物件を鑑定評価額を上回る価格で譲渡するとともに、8物件を取得しました。本取組みでも、鑑定評価額を上回る譲渡価格で本譲渡資産を譲渡することで譲渡益を還元するとともに、取得予定資産を取得する予定です。

本投資法人は、このような継続的な資産入替により、ポートフォリオの質の向上と譲渡益の投資主還元を両立し、更なる投資主価値の向上を目指します。

本投資法人による資産入替の取組みの概要は以下のとおりです。



物件の将来的な収益性や買主からのオファー条件を考慮し戦略的な入替を継続

■ 継続的な資産入替により、**ポートフォリオの質の向上と譲渡益の投資主還元を両立を企図**

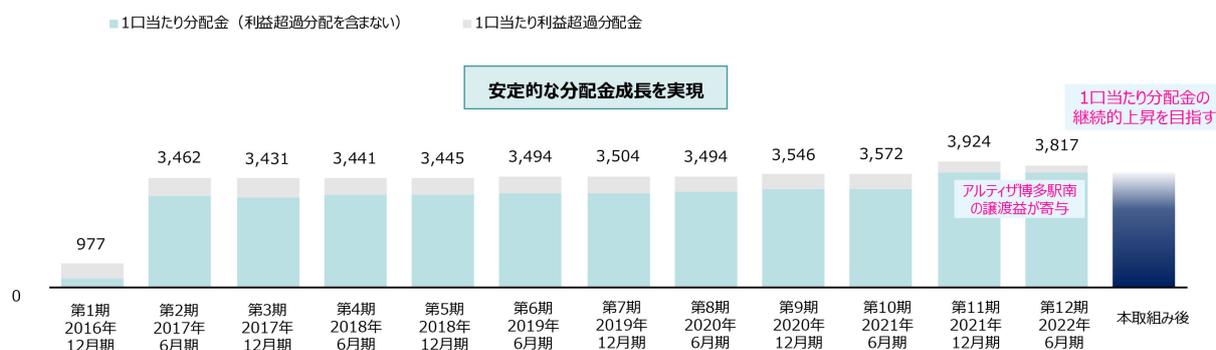
(注) 各物件の「築年数」は、本書の日付現在の数値ではなく、本投資法人のプレスリリースによる取得又は譲渡の公表時点の数値を記載しています。

また、本投資法人の1口当たり分配金は、2017年6月期から2022年6月期まで着実に推移しており、本投資法人の1口当たりNAV(注1)(注2)も、2016年12月期以降着実に成長しています。上記のとおり、本投資法人は、上場以降、1口当たり分配金及び1口当たりNAVを着実に伸ばしており、かつ本取組みにより、さらなる成長を目指します。

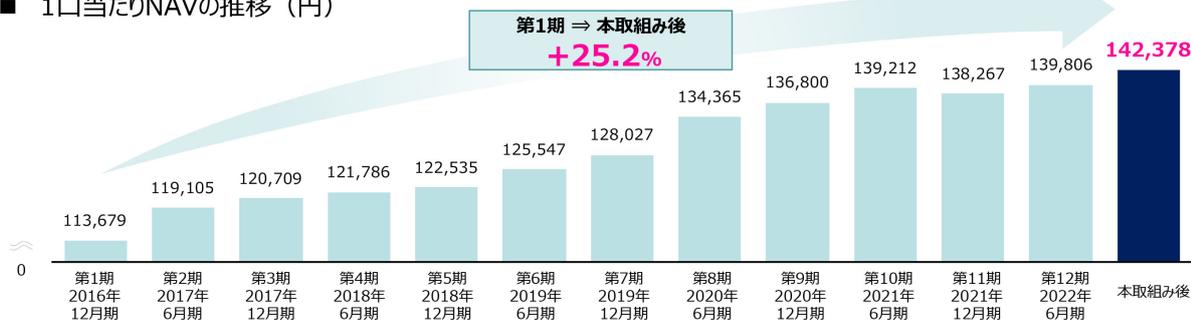
本投資法人の1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移は以下のとおりです。

上場以降1口当たり分配金は堅調に推移し、1口当たりNAVは継続的に成長

■ 1口当たり分配金の推移（円）



■ 1口当たりNAVの推移（円）



(注1) 各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

各期末時点の1口当たりNAV = (当該期末時点の貸借対照表上の純資産合計 + 当該期末時点の保有資産の鑑定評価額合計 - 当該期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 - 当該期末時点の分配金総額) ÷ 当該期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数

(注2) 「本取組み後の1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

本取組み後の1口当たりNAV = (第12期(2022年6月期)末時点の貸借対照表上の純資産合計 + 本募集による発行価額の総見込額* + 本譲渡資産を除く第12期(2022年6月期)末時点の保有資産の鑑定評価額**合計 + 2022年12月期取得済資産の鑑定評価額** - 本譲渡資産を除く第12期(2022年6月期)末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 - 2022年12月期取得済資産の取得価格 + 取得予定資産の鑑定評価額**合計 - 取得予定資産の取得予定価格合計 - 第12期(2022年6月期)末時点の分配金総額) ÷ 本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数***

* 本募集による発行価額の総見込額として5,588,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2022年12月12日(月)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(135,900円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり124,188円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当における募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、本募集による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額が前記金額よりも増加し、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。

** 各保有資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「鑑定評価額」は、2022年12月期取得済資産を除く保有資産については2022年6月30日、2022年12月期取得済資産については2022年5月31日時点、取得予定資産については2022年8月1日及び2022年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額に基づき算出しています。以下同じです。

*** 本第三者割当における募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。

本取組み後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した本書の日付現在における見込値であり、実際の本取組み後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

③ スポンサーサポート及び運用会社独自の取得ルートを活用した「着実な外部成長」の実現

本投資法人は、(i) 地方での豊富な不動産開発実績を有するスポンサーが開発した高品質な物件を、スポンサーが有する地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを活用して取得することが可能となる「スポンサー開発物件」の取得、(ii) スポンサーが一時的に保有することで柔軟な取得を可能とするスポンサーの有する「ウェアハウジング機能」の活用、(iii) 上場6年半で培った運用会社のネットワークである「運用会社独自ルート」の利用といった多様な物件取得チャネルを活用しています。

取得予定資産13物件のうち8物件は運用会社独自ルートによる取得であり、運用会社独自ルートによる物件取得の比率（取得（予定）価格ベース）は29.3%に達する見込みです。

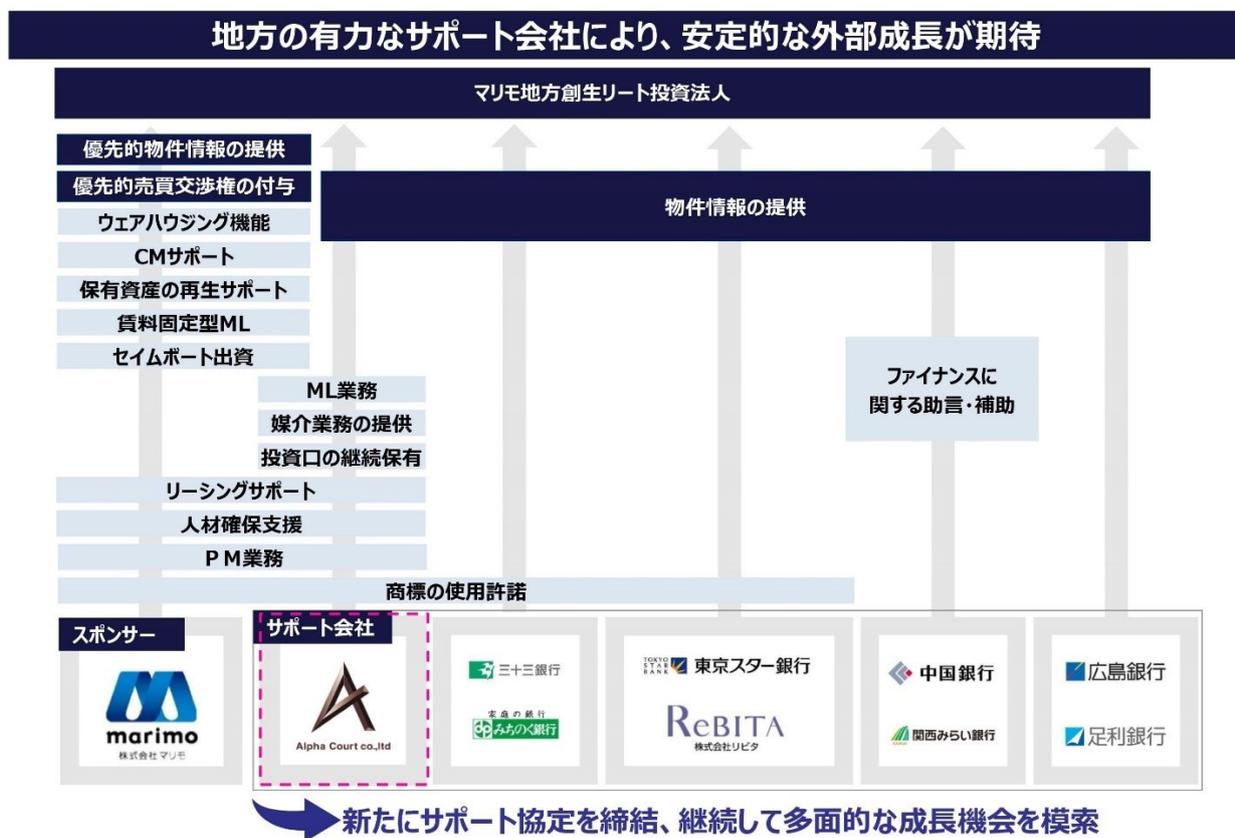
本投資法人は、運用会社独自のソーシング力を向上させることが物件仕入れ方法の多様化に繋がり、本投資法人の更なる成長機会の実現に寄与できると考えています。



本投資法人は、地方の有力な企業や地域金融機関をサポート会社とすることで、中長期的な物件取得機会の確保や運用資産の安定的な運営を実現することができており、今後も安定的な外部成長が期待できると考えています。

2023年1月に、新たにアルファコートとサポート協定を締結しており、本投資法人は下記の各種のサポートの提供を受けます。

本投資法人のサポート体制の概要は以下のとおりです。



- (注1) アルファコートとのサポート協定を除く本投資法人のサポート体制の詳細は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。
- (注2) 「物件情報の提供」により、三十三銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行、関西みらい銀行、広島銀行、足利銀行、リビタ及びアルファコートから、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるものではありません。特に、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行とのサポート協定においては、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。また、三十三銀行、関西みらい銀行、リビタ及びアルファコートとのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に行われるものとはされていません。
- (注3) 「CM」とはコンストラクション・マネジメント、「ML」はマスターリース、「PM」はプロパティマネジメントをいいます。以下同じです。

アルファコートとのサポート協定の内容は、以下のとおりです。

(イ) 物件情報の提供(注1)

アルファコートは、不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）のうち、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するもの（以下「適格不動産等」といいます。）を売却しようとする場合、当該適格不動産等に関する情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供します(注2)。

(注1) 本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に行われるものとはされていません。

(注2) アルファコートが行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、アルファコートが第三者と適格不動産等を共有又は区分所有している場合、アルファコートが第三者と適格不動産等について、共同事業又は共同開発を実施している場合、アルファコートグループ内において適格不動産等の売買を実施する場合、その他アルファコートが適当でない判断する場合は、この限りではありません。

(ロ) リーシングサポートの提供

アルファコートは、本投資法人が取得を検討又は保有する物件につき、本投資法人が稼働率を中長期的に安定させることを目的として、本資産運用会社からリーシングサポートの要請がなされた場合には、媒介、管理等のサポートを行うものとされています。

(ハ) マスターリース兼プロパティマネジメント業務等の提供

アルファコートは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人が保有する不動産等につき、別途締結するマスターリース兼プロパティマネジメント業務委託契約に基づく業務その他の必要な支援を行い、又はアルファコートグループの他の法人をして行わせるものとされています。

(ニ) 人材に関する協力

アルファコートは、必要とされる人材をアルファコートグループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされるノウハウを指導するための人材面の協力を最大限行うものとされています。

(ホ) 投資口の継続保有

アルファコートは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、本投資法人の投資口を取得した場合、特段の事情がない限り、当面の間、本投資法人の投資口の保有を継続する意向であることを表明するものとされています。

アルファコートは、前記の特段の事情が生じた場合その他前項で意向表明した事項について変更があった場合には、直ちに本投資法人及び本資産運用会社に対してその旨通知し、その善後策について誠実に協議するものとされています。

(ヘ) 媒介業務の提供

アルファコートは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、アルファコートグループの適格不動産等に関する情報を提供し、本投資法人が当該適格不動産等を取得する場合で本投資法人及び本資産運用会社から依頼されたとき（ただし、本投資法人及び本資産運用会社は、アルファコートの取引執行能力、法令等遵守状況、信用リスク及び取引コスト等を勘案して適切と判断される場合に限り依頼するものとします。）には、特段の事情がない限り、当該取得について媒介業務を行うものとされています。

(ト) 商標の使用許諾

アルファコートは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、目論見書、ホームページ、決算説明会資料、有価証券届出書及び資産運用報告等の開示書類において、サポート協定において定める商標について、本投資法人の投資方針及び本投資法人の保有する当該商標を冠した物件に係る情報等の記載として、当該商標を記載又は掲載することを非独占的に許諾しています。

スポンサーであるマリモが開発する物件は以下の通りです。

No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工
1	スポンサー市街地再開発	兵庫県姫路市	商業施設 (区分所有権)	9区画	2019年1月
2	スポンサー開発	長野県長野市	ホテル	117室	2020年8月
3	スポンサー開発	岐阜県高山市	ホテル	139室	2020年12月
4	スポンサー市街地再開発	滋賀県長浜市	商業施設 (区分所有権)	8区画	2021年3月
5	スポンサー開発	大阪府池田市	レジデンス (学生寮)	77戸	2022年1月
6	スポンサー開発	青森県弘前市	レジデンス (学生寮)	100戸	2023年1月(予定)
7	スポンサー開発	大阪府茨木市	レジデンス (学生寮)	144戸	2023年3月(予定)
8	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	48戸(1LDK)	2023年3月(予定)
9	スポンサー開発	宮城県仙台市	オフィス	17区画	2023年7月(予定)
10	スポンサー開発	大阪府茨木市	レジデンス (学生マンション)	48戸	2023年9月(予定)
11	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス (学生寮)	177戸	2023年9月(予定)
12	スポンサー開発	福岡県福岡市	商業施設	9区画	2023年9月(予定)
13	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	31戸(1K)	2024年2月(予定)
14	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	31戸(1LDK)	2024年3月(予定)
15	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	23戸(1LDK他)	2024年3月(予定)
16	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2024年3月(予定)
17	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	88戸(1K)	2024年4月(予定)
18	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	52戸(1K他)	2024年6月(予定)
19	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	60戸(1K)	2024年6月(予定)
20	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸(1K)	2024年10月(予定)
21	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	112戸(1R)	2024年12月(予定)

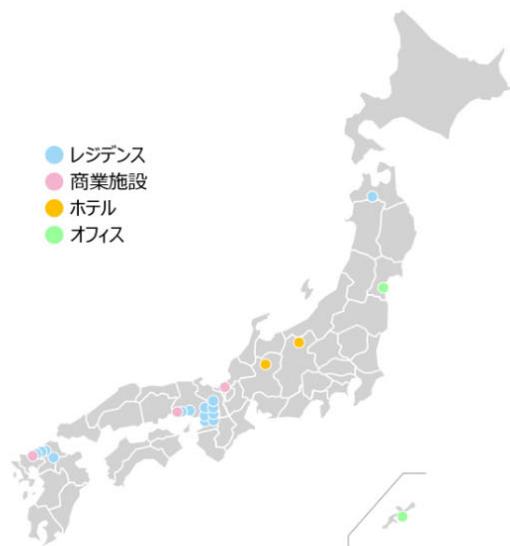
取得予定資産

取得予定資産

取得予定資産

豊富なレジデンス物件	
● レジデンス	14件 (取得予定資産含む)
● 商業施設	3件 (取得予定資産含む)
● ホテル	2件 (取得予定資産含む)
● オフィス	2件

全国に分散したパイプライン

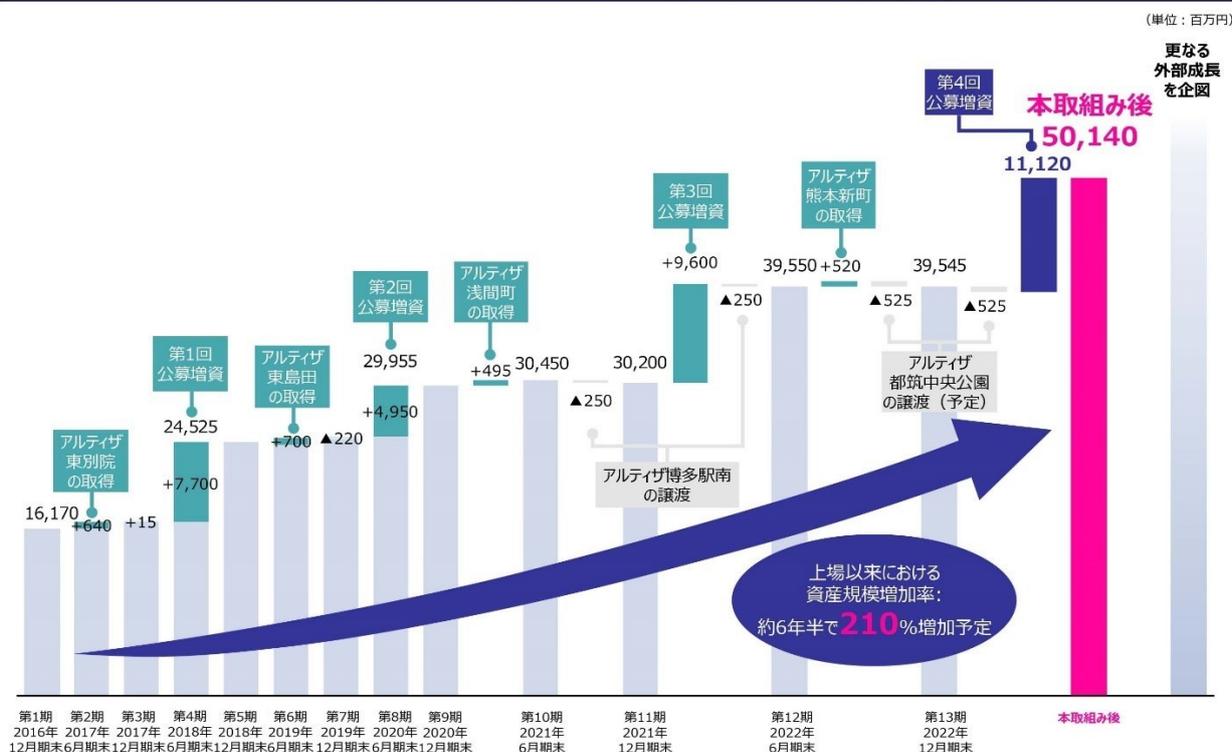


※ は、新規追加物件(本投資法人の決算説明会資料等の公表資料においてこれまで開示したことのない物件)

- (注1) 上記各物件について、取得予定資産として記載されている物件を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。本書の日付現在、No. 6からNo. 21までの各物件の開発は完了しておらず、竣工予定及び戸数予定は本書の日付現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。
- (注2) 「戸数/区画数」は、図面(計画中のものを含みます。)を基にマリモが判断した戸数又は区画数を記載しており、後記「3 2022年12月期取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」において定義する「賃貸可能戸数」とは異なります。
- (注3) レジデンス(学生寮及び学生マンションを除きます。)の戸数欄には各住戸の間取りを記載しています。なお、間取りが一種類のみの物件については当該間取りを記載し、複数の間取りがある物件については戸数が最も多い間取りを記載しています。各物件の開発は完了しておらず、間取りは本書の日付現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。

本投資法人の資産規模は、第3回公募増資の行われた2022年6月期末においては39,550百万円でしたが、本募集により2022年12月期取得済資産1物件及び取得予定資産13物件を取得し、本譲渡資産1物件を譲渡することで、本取組み後には、52物件に拡大し、不動産信託受益権の取得（予定）価格合計は、50,140百万円となり、中長期目標として掲げてきた資産規模500億円を達成する予定です。本投資法人の資産規模の推移は以下のとおりです。

着実な外部成長及び資産入替により、資産規模目標500億円超を達成



(注) 「資産規模増加率」とは、以下の計算式より求められる数値をいい、小数第1位を切り捨てて記載しています。

$$\text{本取組み後の取得（予定）価格合計} \div \text{第1期末時点の保有資産の取得価格合計} - 1$$

また、本投資法人は、新たにアルファコートとの間でサポート協定を締結し、さらに地方の良質なパイプラインを獲得することを目指します。アルファコートの概要は以下のとおりです。

地方に良質な物件を保有するアルファコートと新たにサポート協定を締結

■ アルファコートの概要

社名	アルファコート株式会社	
代表	川村 裕二	
設立	2004年3月22日	
本社所在地	札幌市中央区	
資本金	1億円	
従業員数	グループ連結 計50名 (2022年9月1日時点)	
事業内容	総合不動産業（不動産貸付業・デベロッパー業） 北海道内一円の再開発事業、官民連携事業及びビル・ホテル・マンション・店舗開発を行う	
備考	・経済産業省より「地域未来牽引企業」に認定（2018年12月25日） ・市街地再開発等功労者表彰を受賞（2022年度） ・札幌市内に土地約12.5万㎡、建物87棟、建物床面積約13.6万㎡を保有（2022年9月時点）	

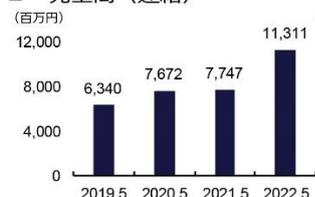
■ アルファコートグループ連結財務情報（2022年5月時点）

総資産額	38,275百万円	純資産額	8,085百万円
------	-----------	------	----------

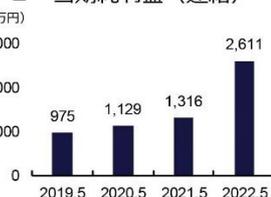
■ 保有物件事例



■ 売上高 (連結)



■ 当期純利益 (連結)



(出所) 経済産業省「地域未来牽引企業 選定一覧 検索結果 アルファコート株式会社」、公益社団法人全国市街地再開発協会「令和4年度 市街地再開発等功労者表彰受賞者」、アルファコート決算書類

(注1) 上記「保有物件事例」記載の各物件は、アルファコートが本書の日付現在保有する物件ですが、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(注2) 市街地再開発等功労者表彰の受賞者はアルファコート帯広西3・9地区開発株式会社であり、アルファコートは同社において基本計画・事業計画・事業推進を担当しています。

(2) 今後の成長戦略

① 本投資法人の取得方針

本投資法人の今後の取得方針、2023年1月4日付改正後の運用ガイドライン（以下「新運用ガイドライン」といいます。）に基づく用途別投資比率及び本取組み後における投資比率は以下のとおりです。

■ 成長戦略

目標	目標達成に向けた取組み	取組み結果
ポートフォリオの質的向上と収益変動リスクの低減を狙った 資産入替への取組み スポンサーサポートを基本としつつ 運用会社独自ルートも活かした物件取得の拡大 安定資産である レジデンスの取得と収益性の高い商業施設の取得 ESG関連の対応強化	<ul style="list-style-type: none"> 第13期・第14期にアルティザ都筑中央公園を分割譲渡（予定） 第14期に13物件を取得予定 取得予定資産のうち5物件がスポンサーサポートによる取得 取得予定資産のうち8物件が運用会社独自ルートによる取得 レジデンス4物件の新規取得（稼働率97.0%） 商業施設7物件の新規取得（平均鑑定NOI利回り6.4%） CASBEE不動産認証、GRESBリアルエステイト評価等の取得に向けた準備 	安定性と収益性の向上

■ 取得方針

投資対象	今後の取得方針	用途別投資比率 (新運用ガイドライン)	本取組み後における投資比率
レジデンス	安定資産として、 スポンサー開発案件及び運用会社独自ルート案件を積極的に検討	合計 70% 以上	<p>本取組み後における投資比率</p> <p>83.2%</p> <p>16.8%</p> <p>物流施設 オフィス ホテル</p>
商業施設	商圏分析や地域密着性を考慮しつつ、 代替性や売上等が安定しているテナントを注視し、積極的に検討		
ホテル	国内需要及びインバウンド需要の回復状況を注視しつつ、 各エリアの需給動向を踏まえて柔軟に検討	合計 30% 以下	
オフィス	在宅勤務等の影響を勘案しつつ、 オフィスニーズの高いエリアを選別し厳選投資		
物流施設	物流拠点としての立地、建物スペック、テナントの定着性等を総合的に勘案しつつ、 積極的に検討		

(注1) 用途別投資比率は取得価格ベース、本取組み後における投資比率は取得（予定）価格ベースです。

(注2) 成長戦略における「目標」欄及び取得方針における「今後の取得方針」欄に記載した内容は現在の状況を踏まえた当面の目標及び方針であり、随時変更される可能性があります。また、「目標達成に向けた取組み」欄に記載の内容は本書の日付現在では準備段階のものも含まれており、実現する保証はありません。「取組み結果」欄には、「目標達成に向けた取組み」が実現した場合の結果を記載しています。

(注3) 「目標達成に向けた取組み」欄に記載の稼働率は取得予定資産のレジデンス4物件の2022年10月末日の稼働率（賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合）、平均鑑定NOI利回りは取得予定資産の商業施設7物件の平均鑑定NOI利回り（鑑定NOIの合計の取得予定価格の合計に対する比率）を記載しています。

② 財務状況

本投資法人の2022年12月13日取得の格付並びに本書の日付現在又は本取組み後の主要な財務指標、総資産LTV（借入金額と投資法人債発行残高の合計額を総資産額で除して得られる割合をいいます。以下同じです。）の推移、借入先の分散状況及び返済期限の分散状況は以下のとおりです。

借入先の分散が進展し、JCRより信用格付を取得

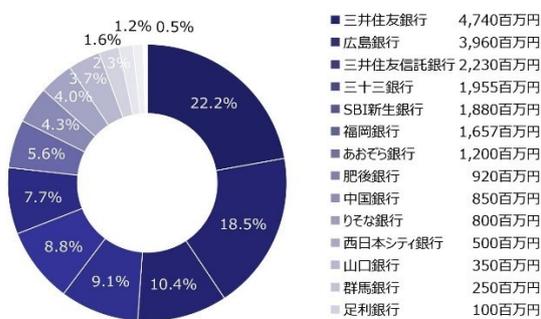
■ 格付の取得（2022年12月13日）

JCR長期発行体格付	
A- （安定的）	

■ 財務指標（本取組み後）

有利子負債残高（上限）	長期負債比率
270 億円	98.2%

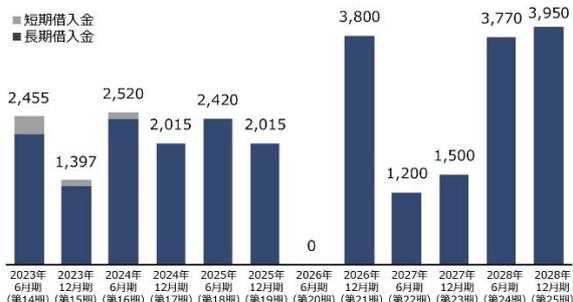
■ 借入先の分散状況（2023年1月4日時点）



■ 総資産LTVの推移



■ 返済期限の分散状況（本取組み後）



(注1) 本取組み後の「有利子負債残高（上限）」及び「長期負債比率」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。
 有利子負債残高（上限）＝本書の日付現在の借入れの残高＋新規借入れの予定額（上限）－新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（上限）
 長期負債比率＝（本書の日付現在の各借入れのうち長期借入れ*であるものの残高＋新規借入れのうち長期借入れ*であるものの借入予定額（上限））÷（本書の日付現在の借入れの残高＋新規借入れの借入予定額（上限）－新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（上限））

* 「長期借入れ」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年超の借入れをいい、残存期間が1年以内となっているものも含みます。

なお、新規借入れについては、金融機関から融資意向表明書を受領していますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に借入れが行われることは保証されているわけではありません。以下同じです。本取組み後の有利子負債残高及び長期負債比率は変動する可能性があります。

(注2) 借入先の金融機関名は略称を使用しています。

(注3) 本取組み後の「総資産LTV」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。
 総資産LTV＝（本書の日付現在の有利子負債残高＋新規借入れの借入予定額（上限）－新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（上限））÷（第12期（2022年6月期）末時点の総資産額＋本譲渡資産の譲渡益＋2022年7月5日付で借入れた短期借入金＋2022年8月1日付で借入れた長期借入金－同日付で実施した借入金の弁済額＋新規借入れの借入予定額（上限）－新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（上限）＋本募集の払込金額の見込額－第12期（2022年6月期）末時点の本譲渡資産の敷金＋2022年12月期取得済資産の敷金＋取得予定資産の敷金、建設協力金及び保証金*）

* 敷金、建設協力金及び保証金については、取得予定資産取得後において設定されている予定の担保があります。当該担保については後記「2 2022年12月期取得済資産及び取得予定資産並びに2022年12月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要（12）担保の内容」をご参照ください。

また、本募集の払込金額の見込額は、一般募集における発行価額の総額5,322,000,000円（2022年12月12日（月）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算出した見込額）と、本第三者割当における発行価額の総額の上限266,000,000円（2022年12月12日（月）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算出した見込額）を用いています。実際の発行価額及び本第三者割当の申込口数に伴い、実際の本募集の払込金額は変動する可能性があります。本取組み後の総資産LTVも変動する可能性があります。

(注4) 本取組み後の「返済期限の分散状況」は、本書の日付現在の有利子負債残高及び新規借入れの借入予定額（上限）（新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額は含みません。）に基づき記載しています。

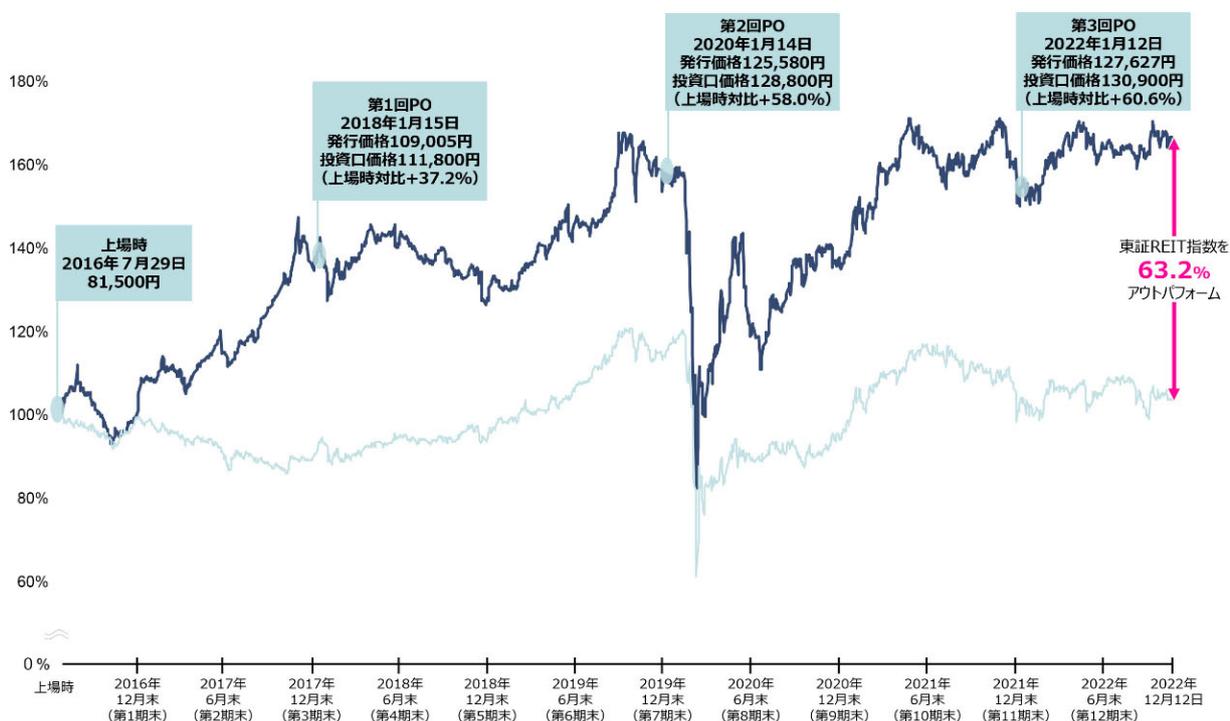
③ 投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は、2016年7月29日の上場以降、順調に上昇を続けておりましたが、前々回の公募増資直後の2020年3月、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて一時は大幅に下落しました（この間、東証REIT指数も大幅に下落しました。）。しかし、2020年6月期末以降は騰落はあるものの順調に上昇しており、第3回公募増資後も安定的に推移しています。本投資法人の上場以降の投資口価格の上昇は総じて東証REIT指数の上昇を上回っていると評価することができます。このような投資口価格の推移は、地方を中心とした安定的かつ収益性の高い堅実な総合型ポートフォリオの構築をはじめとする本投資法人による投資主価値のための様々な取組みが、市場において十分に評価された結果であるものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、今後も投資主価値向上のための取組みを引き続き実施していくことを通じて、保有資産の高い収益性と安定性に裏付けされた、投資口価格の堅調な上昇の実現を目指します。

上場以降、投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォームして推移

2022年12月12日時点で投資口価格（135,900円）は東証REIT指数を63.2%上回って推移しており、全国分散による安全性や高い収益性を背景に、コロナ前の水準まで回復しております。



(注1) 上場日である2016年7月29日から2022年12月12日までの推移です。

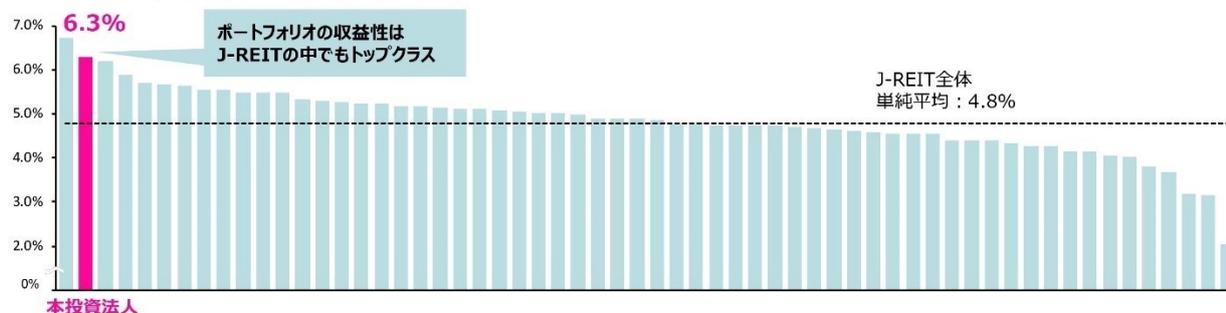
(注2) 2016年7月29日の東京証券取引所における東証REIT指数の終値を基準として、その終値がグラフ上本投資法人の上場時の投資口価格81,500円と同値であるように調整した上で、その推移を表示したものです。

④ NOI利回りとトータルリターン

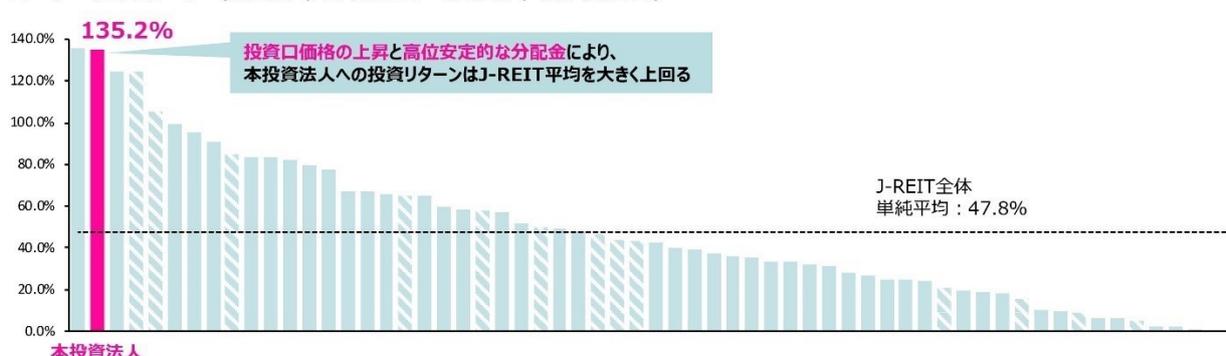
本投資法人は、他のJ-REITと対比して相対的に高いNOI利回り及びトータルリターンを実現しており、本投資法人の収益性はJ-REITの中でトップランクに位置していると、本投資法人は考えています。

本投資法人の投資リターンはJ-REITの中でトップランクに位置

■ NOI利回り（2022年10月31日時点）



■ トータルリターン（2016年7月29日～2022年12月12日）



(注1) 各J-REITの「NOI利回り」は、鑑定NOIの直近期末時点における取得資産総額に対する比率をいい、各J-REITの2022年12月12日時点の開示資料に基づきます。なお、本投資法人の「NOI利回り」は本取組み後の数値を記載しています。

(注2) 本書における「トータルリターン」とは、2016年7月29日に取得した投資口を2022年12月12日まで保有し続けた場合のリターン（当初投資分のリターン）と、2016年7月29日から2022年12月12日までの期間における受取分配金を、投資元本に上乘せし当該受取分配金に係る権利落ち日における当該投資口の普通取引の終値で再投資した場合のリターン（再投資によるリターン）に基づき算出した投資主にとっての収益性を示す指標であり、以下の計算式により求めています。以下同じです。

$$\text{トータルリターン (\%)} = \{ (\text{当初投資分のリターン} + \text{再投資によるリターン}) - 1 \} \times 100$$

$$\text{当初投資分のリターン} = \frac{\text{2022年12月12日 (月) 現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値}}{\text{2016年7月29日 (金) 現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値}} - 1$$

$$\text{再投資によるリターン} = \left[\left\{ \frac{\text{1+第n期の受取分配金}}{\text{第n期の受取分配金に係る権利落ち日における投資口の普通取引の終値}} \right\} \right] \times \frac{\text{2022年12月12日 (月) 現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値}}{\text{2016年7月29日 (金) 現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値}} - 1$$

* 2016年7月29日（金）より前に上場したJ-REITについては2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値、2016年7月29日（金）以降に上場したJ-REITについては当該J-REITの上場日現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値に基づいてそれぞれ計算しています。2016年7月29日（金）以降に上場したJ-REITについては斜線ハイライトで表示しています。

⑤ ESGに関する取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下総称して「ESG」といいます。）に配慮した企業活動を行うことが、本投資法人の基本方針である安定的な収益の確保及び資産価値の向上に資すると考えています。

(イ) 本投資法人の取組み

本投資法人は、環境負荷の低減、社会貢献及びガバナンスを意識した様々な取組みを行っています。本投資法人におけるESGに関する取組みの概要は以下のとおりです。

<p>E 環境 (Environment)</p> <p>■ 環境負荷の低減への取組み 保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取組み</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>LED照明設置 (12物件導入済み)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>電子プレーカー設置 (1物件導入済み)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>看板のLED化 (2物件導入済み)</p> </div> </div>	<p>S 社会 (Social)</p> <p>■ 社会貢献活動への取組み 社会生活上の利便性の向上、医療機器提供による人命救助活動の補助等を通じ、社会貢献活動</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>シェアサイクル設置 (MRRテナタ等)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>カーシェア設置 (アルティザ上前津Ⅱ)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>AED設置 (MRR(まも)等)</p> </div> </div>
<p>G ガバナンス (Governance)</p> <p>■ スポンサーのセムポート出資 - 投資主とマリモグループの利益の共有化を図るため、セムポート出資を実施 本取組み前（2023年1月4日現在）のスポンサーである株式会社マリモが保有する本投資法人の投資口：16,866口 （本取組み前（2023年1月4日現在）の保有比率：8.8%）</p> <p>■ 利害関係人等との取引における意思決定フロー 本投資法人は、資産の取得及び譲渡の相手が利害関係人等となる場合は、慎重な意思決定フローを採用 「利害関係人等取引規程」「職務権限規程」の定めるところにより、事前に、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会による審議と全会一致の承認が必要 なお、外部専門家には、弁護士又は公認会計士、不動産鑑定士等の資格を有するものであり十分な能力を有する者を選任</p>	

(注) 「利害関係人等との取引における意思決定フロー」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

(ロ) 本資産運用会社の取組み

本資産運用会社は、従業員が働きやすい環境を整備し、従業員の満足度を向上させることを通じて従業員の作業効率等が上がり、ひいては本投資法人の資産運用の安定性向上や資産価値の向上につながると考えています。本資産運用会社における従業員支援等の概要は以下のとおりです。

- 感染予防対策 - 新型コロナウイルス感染症の予防対策の為の取組みを実施
テレワーク、時差勤務の実施 / 面談、会議をオンライン会議へ切り替え (office365の導入) / 体温測定、手指消毒液の設置
- 福利厚生制度 - 福利厚生制度を設け従業員の満足度向上の為の取組みを実施
出産、育児、介護休暇制度 / リフレッシュ休暇制度 / 育児、介護短縮勤務制度 / 健康診断の負担補助制度 / 資格取得支援制度
- 人材教育研修 - 社員のスキル向上、専門性の維持向上の為の取組みを実施
月1回の研修会の実施 (テーマ：個人情報保護、ハラスメント防止等) / 弁護士による年2回のコンプライアンス研修の実施

2 2022年12月期取得済資産及び取得予定資産並びに2022年12月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象となる投資口の発行により調達した資金及び新規借入金により日本通運 駒ヶ根物流センターを除く取得予定資産を取得することを予定しており、日本通運 駒ヶ根物流センターについては、本募集の対象となる投資口の発行により調達した資金により取得することを予定しています。また、本投資法人は、2022年12月期（第13期）にアルティザ熊本新町を取得、アルティザ都筑中央公園（第13期譲渡分）を売却しており、2023年6月期（第14期）にアルティザ都筑中央公園（第14期譲渡分）を売却します。

本投資法人は、取得予定資産について、2022年8月26日付でスターシップ石橋阪大前に係る現受益者との間で信託受益権売買契約を締結しており、2023年1月4日付で、各取得予定資産（スターシップ石橋阪大前及びMr Max伊勢崎店を除きます。）に係る現受益者又は所有者（以下、スターシップ石橋阪大前及びMr Max伊勢崎店の現受益者又は所有者と併せて「売主」といいます。）との間で、信託受益権売買契約（以下、スターシップ石橋阪大前に係る信託受益権売買契約と併せて「本件売買契約①」といいます。）並びにMr Max伊勢崎店に係る現所有者及び当該現所有者と同物件に係る信託受益権を譲り受ける旨の2022年10月31日付信託受益権売買契約（以下「本件原売買契約」といいます。）を締結した譲受人との間で、2023年1月4日付で、本件原売買契約の買主としての地位及びこれに基づく権利義務を本投資法人に移転する旨の地位譲渡契約（以下「本件地位譲渡契約」といい、本件地位譲渡契約と本件原売買契約とを併せて、「本件売買契約②」といい、本件売買契約②と本件売買契約①とを併せて「本件売買契約」といいます。）を締結しています。日本通運 駒ヶ根物流センターに係る信託受益権売買契約を除く本件売買契約①においては、売買代金の調達を目的として買主が発行する募集投資口の全ての払込金額の支払及び買主に対する売買代金の調達を目的とする貸付の実行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等を売買代金支払の前提条件としています。スターシップ石橋阪大前、コープさっぽろ恵み野店及び日本通運 駒ヶ根物流センターに係る本件売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等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1)に該当します。

本件売買契約①においては、売主又は本投資法人のいずれかが本件売買契約①上の債務を履行せず、又は、本件売買契約①に定める売主の表明保証事項若しくは本投資法人の表明保証事項につき重大な違反が判明し、かつ、本件売買契約①の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができます。本件原売買契約においては、売主又は買主のいずれかが本件売買契約上の債務を履行せず、又は、本件売買契約に定める売主の表明保証事項若しくは本投資法人の表明保証事項につき重大な違反が判明し、かつ、本件売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができます。

ただし、日本通運 駒ヶ根物流センターに係る信託受益権売買契約を除く本件売買契約①においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了すること等が売買代金支払の前提条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金を負担することなく当該契約を解除できるものとされています。また、本件地位譲渡契約においては、(i)本投資法人は、本件原売買契約に基づく売買代金相当額の資金を新投資口の発行又は借入により調達できない場合、売買実行日の5営業日前まで（同日を含みます。）に、本件原売買契約の売主、本件地位譲渡契約の他の当事者及び関連する信託受益権に関する信託受託者に対する書面による通知により、本件地位譲渡契約を解除することができるものとされ、かつ、(ii)かかる解除が行われた後は、本投資法人が本件売買契約②に基づく一切の義務から免れるものとされています。また、本件地位譲渡契約においては、本投資法人は、本件原売買契約に基づく売買代金相当額の資金を新投資口の発行又は借入により調達できない場合、売買実行日の5営業日前まで（同日を含みます。）に、本件原売買契約の売主、本件地位譲渡契約の他の当事者及び関連する信託受益権に関する信託受託者に対する書面による通知により、本件地位譲渡契約を解除することができるものとされ、かつ、かかる解除が行われた後は、本投資法人が本件売買契約②に基づく一切の義務から免れるものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合においても、当該履行できないことにより違約金を支払うことにはなりません。また、日本通運 駒ヶ根物流センターに係る信託受益権売買契約においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了することができないことが明らかとなった場合には、本投資法人は売主から書面による承諾を得ることにより（ただし、売主は、合理的な理由なく承継を拒絶しないものとします。）、当該契約に基づく権利、義務又は地位を本投資法人が指定するその他の第三者に譲渡することができるとされています。これらのことから、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、スターシップ石橋阪大前、アルティザ水戸白梅、グランエターナ北大前Ⅱ、ミラキタシティ花北及びホテルウィングインターナショナル飛騨高山の売主は、いずれも本資産運用会社の自主ルー

ルである利害関係人等取引規程に定める利害関係人等に該当し、Mr Max伊勢崎店についても本件地位譲渡契約を締結した買主が利害関係人等に該当(注2)することから、本資産運用会社は、利害関係人等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。本資産運用会社の自主ルールである利害関係人等取引規程については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係人等取引規程」をご参照ください。

- (注1) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・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。
- (注2) 本投資法人は、かかる地位譲渡に関し、本件地位譲渡契約の譲渡人であるマリモに対して地位譲渡の対価14百万円を支払い、当該金額を不動産等の帳簿価額に算入する予定です。

(1) 2022年12月期取得済資産の概要

2022年12月期取得済資産の物件名称、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額、対不動産鑑定評価額、売主及び取得年月日は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注3)	対不動産 鑑定 評価額 (%) (注4)	売主	取得年月日
レジ デ ン ス	Rp-18	アルティザ 熊本新町	520	100.0	524	99.2	株式会社マリモ	2022年7月5日
合計／平均			520	100.0	524	99.2	—	—

(注1) 「取得価格」は、本件売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社に委託しており、2022年5月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「対不動産鑑定評価額」とは、取得価格を不動産鑑定評価額で除した値をいい、小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、合計欄には、取得価格の合計を不動産鑑定評価額の合計で除した値を記載しています。

(2) 取得予定資産の概要

取得予定資産の物件名称、取得予定価格、投資比率、不動産鑑定評価額、対不動産鑑定評価額、売主及び取得予定年月日は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注3)	対不動産鑑定評価額 (%) (注4)	売主	取得予定年月日 (注5)
レジデンス	Rp-19	スターシップ 石橋阪大前	1,100	9.9	1,170	94.0	株式会社マリモ	2023年1月19日
	Rp-20	アルティザ 水戸白梅	707	6.4	781	90.5	株式会社マリモ	2023年1月19日
	Rp-21	グランエターナ 北大前Ⅱ	570	5.1	587	97.1	株式会社マリモ	2023年1月19日
	Rp-22	アルファスクエア 南4条東	840	7.6	889	94.4	アルファコート 株式会社	2023年1月19日
	小計／平均			3,217	28.9	3,427	93.8	—
商業施設	Cp-14	コープ さっぽろ恵み野店	870	7.8	1,020	85.2	アルファホールディングス株式会社	2023年3月31日
	Cp-15	MR R千歳	471	4.2	505	93.2	アルファプロジェクト合同会社	2023年1月19日
	Cp-16	MR R岩見沢	572	5.1	625	91.5	アルファコート株式会社	2023年1月19日
	Cp-17	MR R函館	390	3.5	436	89.4	アルファコート株式会社	2023年1月19日
	Cp-18	MR R江別	649	5.8	692	93.7	アルファホールディングス株式会社	2023年1月19日
	Cp-19	Mr M a x 伊勢崎店	1,461	13.1	1,950	74.9	株式会社ミスターマックス・ホールディングス	2023年1月19日
	Cp-20	ミラキタシティ 花北	570	5.1	708	80.5	株式会社マリモ	2023年1月19日
	小計／平均			4,983	44.8	5,936	83.9	—
ホテル	Hp-02	ホテルウィング インターナショナル 飛騨高山	1,750	15.7	1,930	90.6	株式会社マリモ	2023年1月19日
	小計／平均			1,750	15.7	1,930	90.6	—
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根 物流センター	1,170	10.5	1,220	95.9	非開示(注6)	2023年3月31日
	小計／平均			1,170	10.5	1,220	95.9	—
合計／平均			11,120	100.0	12,513	88.8	—	—

(注1) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」は、取得予定価格の合計に占める各物件の取得予定価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 各物件の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2022年8月1日及び2022年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「対不動産鑑定評価額」とは、各物件の取得予定価格を不動産鑑定評価額で除した値をいい、小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、小計欄又は合計欄には、取得予定価格の小計又は合計を不動産鑑定評価額の小計又は合計で除した値を記載しています。

(注5) 「取得予定年月日」は、本書の日付現在、上表記載のとおりですが、本募集の払込期日又は今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。以下同じです。

(注6) 売主の承諾が得られていないため、非開示としています。

(3) 2022年12月期譲渡済資産の概要

2022年12月期譲渡済資産の物件名称、譲渡価格、所在地、不動産鑑定評価額、対不動産鑑定評価額、譲渡先及び譲渡年月日は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	譲渡価格 (百万円) (注1)	所在地	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2)	対不動産 鑑定 評価額 (%) (注3)	譲渡先 (注4)	譲渡年月日
レジ デ ン ス	Rt-02	アルティザ都筑中 央公園（第13期譲 渡分）	665	神奈川 県横浜 市都筑 区	575	115.6	—	2022年9月30日

(注1) 「譲渡価格」は、売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社に委託しており、2022年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の50%持分相当額を記載しています。

(注3) 「対不動産鑑定評価額」とは、譲渡価格を不動産鑑定評価額で除した値をいい、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注4) 譲渡先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

(4) 譲渡予定資産の概要

譲渡予定資産の物件名称、譲渡予定価格、所在地、不動産鑑定評価額、対不動産鑑定評価額、譲渡予定先及び譲渡予定年月日は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	譲渡予定 価格 (百万円) (注1)	所在地	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2)	対不動産 鑑定 評価額 (%) (注3)	譲渡予定先 (注4)	譲渡予定年月日
レジ デ ン ス	Rt-02	アルティザ都筑中 央公園（第14期譲 渡分）	665	神奈川 県横浜 市都筑 区	575	115.6	—	2023年1月11日

(注1) 「譲渡予定価格」は、売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社に委託しており、2022年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の50%持分相当額を単位未満切り捨てて記載しています。

(注3) 「対不動産鑑定評価額」とは、譲渡予定価格を不動産鑑定評価額で除した値をいい、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注4) 譲渡予定先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡予定先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

- (5) 本取組み後の本投資法人のポートフォリオ一覧
 本取組み後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

分類	物件 番号	物件名称	年間 賃料収入 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	テナント数 (注4)	稼働率 (%) (注5)
2022年12月期取得済資産を除く保有資産							
レ ジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	256	9,234.28	9,810.37	197	94.1
	Rp-02	アルティザ 上前津	34	1,071.56	1,096.48	43	97.7
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	97	3,674.84	3,804.39	113	96.6
	Rp-05	アルティザ 東別院	41	1,212.75	1,336.50	49	90.7
	Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	46	1,466.00	1,557.90	47	94.1
	Rp-07	アルティザ 千代田	65	1,823.18	2,062.06	69	88.4
	Rp-08	アルティザ 東島田	48	1,705.20	1,809.60	49	94.2
	Rp-09	アルティザ鶴舞	27	813.45	841.50	29	96.7
	Rp-10	アルティザ 淡路駅東	78	2,180.10	2,180.10	91	100.0
	Rp-11	アルティザ松本	50	2,452.86	3,012.53	48	81.4
	Rp-12	アルティザ 浅間町	35	1,025.24	1,079.20	38	95.0
	Rp-13	アルティザ 北通町	65	1,915.65	1,915.65	54	100.0
	Rp-14	スターシップ 神戸学園都市	非開示 (注6)	2,801.77	2,801.77	1	100.0
	Rp-15	アルティザ 水戸泉町	46	1,801.36	1,843.68	46	97.7
	Rp-16	アルティザ小倉	112	4,761.76	5,307.82	123	89.7
	Rp-17	アルティザ倉敷	47	2,232.00	2,275.84	47	98.1
	Rt-01	アルティザ池尻	36	641.16	641.16	19	100.0
	Rt-03	アルティザ 川崎EAST	59	3,055.80	3,055.80	1	100.0
	Rt-04	アルティザ 相武台	105	5,370.28	5,703.73	79	94.2

分類	物件 番号	物件名称	年間 賃料収入 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	テナント数 (注4)	稼働率 (%) (注5)
商業 施設	Cp-01	MR R おおむた	84	6,485.11	6,485.11	9	100.0
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	42	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	32	1,729.30	1,729.30	1	100.0
	Cp-04	ヤマダ電機テッ クランド三原店	非開示 (注6)	11,579.19 (注7)	11,579.19 (注7)	1	100.0
	Cp-05	ヤマダ電機テッ クランド時津店	非開示 (注6)	5,998.15 (注7)	5,998.15 (注7)	1	100.0
	Cp-07	MR R くまもと	259	11,108.91	11,157.71	60	99.6
	Cp-08	MR R させぼ	120	5,070.01	5,070.01	5	100.0
	Cp-09	MR R いとしま	85	2,842.78	2,842.78	3	100.0
	Cp-10	MR R あきた	64	8,416.10 (注8)	8,416.10 (注8)	4	100.0
	Cp-11	スーパーセンタ ートライアル時 津店 (底地)	非開示 (注6)	13,719.74	13,719.74	1	100.0
	Cp-12	MR R あきたⅡ	86	5,587.25	5,587.25	3	100.0
	Cp-13	光明池アクト	293	5,804.00	6,379.29	26	91.0
	Ct-01	MR R いちはら (底地)	42	18,326.76	18,326.76	5	100.0
	Ct-02	ケーズデンキ 北本店 (底地)	非開示 (注6)	11,451.00	11,451.00	1	100.0
ホ テ ル	Hp-01	ルートインー宮 駅前	非開示 (注6)	3,860.81	3,860.81	1	100.0
オ フ イ ス	Op-01	MR R デルタビル	112	3,002.63	3,053.57	13	98.3
	Op-02	プレスト 博多祇園ビル	93	1,732.61	1,931.47	11	89.7
	Op-03	MR R宇都宮	174	4,942.24	5,106.48	77	96.8
	Op-04	池下E Sビル	105	2,066.02	2,066.02	5	100.0
小計／平均			3,424	173,640.42	177,575.39	1,377	97.8

分類	物件番号	物件名称	年間賃料収入 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	テナント数 (注4)	稼働率 (%) (注5)
2022年12月期取得済資産及び取得予定資産							
レジデンス	Rp-18	アルティザ 熊本新町	33	1,496.00	1,598.52	45	93.6
	Rp-19	スターシップ 石橋阪大前	非開示 (注6)	1,838.24	1,838.24	1	100.0
	Rp-20	アルティザ 水戸白梅	53	2,095.00	2,095.00	63	100.0
	Rp-21	グランエターナ 北大前Ⅱ	非開示 (注6)	2,036.19	2,036.19	1	100.0
	Rp-22	アルファスクエ ア南4条東	41	2,025.95	2,276.83	37	89.0
商業施設	Cp-14	コープさっぽろ 恵み野店	非開示 (注6)	3,933.31	3,933.31	1	100.0
	Cp-15	MR R 千歳	非開示 (注6)	1,521.93	1,521.93	2	100.0
	Cp-16	MR R 岩見沢	38	2,165.67	2,165.67	4	100.0
	Cp-17	MR R 函館	非開示 (注6)	1,485.84	1,485.84	1	100.0
	Cp-18	MR R 江別	41	2,320.43	2,320.43	2	100.0
	Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	非開示 (注6)	16,829.44	16,829.44	1	100.0
	Cp-20	ミラキタシティ 花北	57	1,441.77	1,441.77	9	100.0
ホテル	Hp-02	ホテルウィング インターナショナル 飛騨高山	非開示 (注6)	3,385.68	3,385.68	1	100.0
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根 物流センター	非開示 (注6)	10,047.69	10,047.69	1	100.0
小計／平均			822	52,623.14	52,976.54	169	99.3
合計／平均			4,246	226,263.56	230,551.93	1,546	98.1

(注1) 「年間賃料収入」は、取得予定資産については、2022年10月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、2022年10月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、2022年10月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みませんが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いています。

他方で、保有資産については、第12期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んだ数値に基づいて年換算値を算出し記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、2022年10月末日現在の賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントとの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合にはエンドテナントとの間で締結予定若しくは締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸可能面積」は、2022年10月末日現在、各物件に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

(注4) 「テナント数」は、2022年10月末日現在の各物件に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。同一の転借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載してい

ます。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。また、「テナント数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。

- (注5) 「稼働率」は、2022年10月末日現在における、各物件に係るテナントとの間で締結予定又は締結済みの各賃貸借契約又は当該物件の図面に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、「ヤマダ電機テックランド三原店」については、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。
- (注7) 「ヤマダ電機テックランド三原店」及び「ヤマダ電機テックランド時津店」の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車車庫（建物下のピロティ式駐車場部分）及び倉庫棟の面積を含みます。
- (注8) 「MR Rあきた」の敷地内には4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。そのため、賃貸面積及び賃貸可能面積には、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟及び当該建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。

(6) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所から、保有資産については2022年6月30日、2022年12月期取得済資産については2022年5月31日、取得予定資産については2022年8月1日及び2022年12月1日を価格時点として不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、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大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所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。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注2)	
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万円) (注1)		
2022年12月期取得済資産を除く保有資産												
レジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	大和不動産鑑定株式会社	3,930	3,950	4.9	3,920	4.7	5.1	205	7.5	
	Rp-02	アルティザ 上前津	大和不動産鑑定株式会社	539	547	4.7	536	4.5	4.9	27	6.9	
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,310	1,320	4.7	1,300	4.5	4.9	71	6.7	
	Rp-05	アルティザ 東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	688	696	4.3	679	4.1	4.5	31	4.9	
	Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	日本ヴァリュアーズ株式会社	794	803	4.5	785	4.3	4.7	36	5.1	
	Rp-07	アルティザ 千代田	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,170	1,180	4.2	1,160	4.3	4.4	50	5.2	
	Rp-08	アルティザ 東島田	株式会社 谷澤総合 鑑定所	732	743	5.0	727	5.1	5.2	37	5.4	
	Rp-09	アルティザ 鶴舞	株式会社 谷澤総合 鑑定所	477	482	4.1	475	4.2	4.3	20	4.7	
	Rp-10	アルティザ 淡路駅東	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,310	1,320	4.3	1,300	4.1	4.5	58	4.9	
	Rp-11	アルティザ 松本	日本ヴァリュアーズ株式会社	647	649	5.7	645	5.5	5.9	43	6.7	
	Rp-12	アルティザ 浅間町	日本ヴァリュアーズ株式会社	535	537	4.5	533	4.3	4.7	24	5.0	

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万円) (注1)	
レジ デ ン ス	Rp-13	アルティザ 北通町	日本ヴァ リュアー ズ株式会 社	859	865	5.0	852	4.8	5.2	44	5.7
	Rp-14	スターシップ神 戸学園都市	日本ヴァ リュアー ズ株式会 社	1,230	1,230	4.6	1,220	4.4	4.8	57	5.8
	Rp-15	アルティザ 水戸泉町	株式会社 谷澤総合 鑑定所	707	717	4.9	702	5.0	5.1	35	5.9
	Rp-16	アルティザ 小倉	日本ヴァ リュアー ズ株式会 社	1,960	1,980	4.8	1,940	4.6	5.0	98	5.3
	Rp-17	アルティザ 倉敷	日本ヴァ リュアー ズ株式会 社	612	619	4.9	605	4.7	5.1	33	5.7
	Rt-01	アルティザ 池尻	大和不動 産鑑定株 式会社	740	756	3.7	733	3.5	3.9	28	4.7
	Rt-03	アルティザ 川崎E A S T	大和不動 産鑑定株 式会社	1,000	1,030	4.9	988	4.7	5.1	53	6.9
	Rt-04	アルティザ 相武台	大和不動 産鑑定株 式会社	1,320	1,330	4.9	1,310	4.7	5.1	70	6.3
	小計/平均				20,560	20,754	—	20,410	—	—	1,030
商 業 施 設	Cp-01	M R R おおむた	一般財団 法人日本 不動産研 究所	923	927	6.1	918	5.8	6.3	63	5.0
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	日本ヴァ リュアー ズ株式会 社	552	557	5.7	547	5.5	5.9	33	6.7
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	日本ヴァ リュアー ズ株式会 社	425	426	6.1	423	5.9	6.3	26	10.5
	Cp-04	ヤマダ電機 テックランド 三原店	日本ヴァ リュアー ズ株式会 社	2,920	2,930	6.1	2,910	5.9	6.3	180	9.0
	Cp-05	ヤマダ電機 テックランド 時津店	日本ヴァ リュアー ズ株式会 社	1,170	1,180	6.2	1,160	6.0	6.4	77	8.2
	Cp-07	M R R くまもと	日本ヴァ リュアー ズ株式会 社	2,500	2,510	5.7	2,500	5.5	5.9	152	7.2
	Cp-08	M R R させぼ	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,300	1,320	5.6	1,290	5.7	5.8	75	7.7

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万円) (注1)	
商業施設	Cp-09	MR R いとしま	日本ヴァ リュアーズ株式会 社	976	987	5.2	964	5.0	5.4	53	5.9
	Cp-10	MR R あきた	日本ヴァ リュアーズ株式会 社	892	892	6.4	891	5.7	7.0	57	6.8
	Cp-11	スーパーセンタ ートライアル時 津店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,240	1,250	5.0 (注3)	1,240	1~5 年度 4.9 6年度 以降5.0	5.0	59	5.2
	Cp-12	MR R あきたⅡ	日本ヴァ リュアーズ株式会 社	1,020	1,020	6.6	1,020	6.4	6.8	70	7.3
	Cp-13	光明池アクト	日本ヴァ リュアーズ株式会 社	2,350	2,350	4.7	2,350	4.5	4.9	127	6.3
	Ct-01	MR R いちはら (底地)	日本ヴァ リュアーズ株式会 社	1,240	1,250	—	1,220	4.2	—	35	5.0
	Ct-02	ケーズデンキ 北本店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,120	1,130	4.5	1,120	4.4	4.5	50	4.9
	小計/平均				18,628	18,729	—	18,553	—	—	1,064
ホテル	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	大和不動 産鑑定株式会 社	768	787	5.6	760	4.9	5.9	51	7.0
	小計/平均				768	787	—	760	—	—	51
オフィス	Op-01	MR R デルタビル	日本ヴァ リュアーズ株式会 社	1,310	1,330	5.1	1,290	4.9	5.3	80	6.7
	Op-02	プレスト博多 祇園ビル	日本ヴァ リュアーズ株式会 社	1,330	1,330	4.4	1,320	4.2	4.6	63	8.0
	Op-03	MR R 宇都宮	日本ヴァ リュアーズ株式会 社	2,000	2,010	5.0	1,980	4.8	5.2	115	6.6
	Op-04	池下E S ビル	日本ヴァ リュアーズ株式会 社	1,150	1,150	4.6	1,150	4.4	4.8	60	6.1
	小計/平均				5,790	5,820	—	5,740	—	—	320
中計/平均				45,746	46,090	—	45,463	—	—	2,467	6.4

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万円) (注1)	
2022年12月期取得済資産及び取得予定資産											
レジデンス	Rp-18	アルティザ 熊本新町	大和不動産鑑定株式会社	524	532	4.9	520	4.7	5.1	27	5.3
	Rp-19	スターシップ 石橋阪大前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,170	1,180	4.4	1,160	4.2	4.6	52	4.8
	Rp-20	アルティザ 水戸白梅	日本ヴァリュアーズ株式会社	781	785	5.0	776	4.8	5.2	39	5.6
	Rp-21	グランエターナ 北大前II	日本ヴァリュアーズ株式会社	587	587	4.3	587	4.1	4.5	28	5.0
	Rp-22	アルファスクエア 南4条東	日本ヴァリュアーズ株式会社	889	899	4.3	879	4.1	4.5	42	5.1
	小計/平均				3,951	3,983	—	3,922	—	—	190
商業施設	Cp-14	コープさっぽろ 恵み野店	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,020	1,020	5.1	1,020	4.9	5.3	53	6.2
	Cp-15	MR R 千歳	日本ヴァリュアーズ株式会社	505	508	5.1	502	4.9	5.3	26	5.6
	Cp-16	MR R 岩見沢	日本ヴァリュアーズ株式会社	625	628	5.1	621	4.9	5.3	32	5.7
	Cp-17	MR R 函館	日本ヴァリュアーズ株式会社	436	438	4.9	434	4.7	5.1	21	5.6
	Cp-18	MR R 江別	日本ヴァリュアーズ株式会社	692	696	5.1	688	4.9	5.3	36	5.6
	Cp-19	Mr Max 伊勢崎店	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,950	1,930	5.3	1,970	5.1	5.5	107	7.3
	Cp-20	ミラキタシティ 花北	日本ヴァリュアーズ株式会社	708	708	5.9	707	5.7	6.1	42	7.4
	小計/平均				5,936	5,928	—	5,942	—	—	320

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万円) (注1)	
ホテル	Hp-02	ホテルウィング インターナショナル 飛騨高山	日本ヴァ リユアー ズ株式会 社	1,930	1,940	5.7	1,920	5.4	5.8	111	6.3
	小計／平均			1,930	1,940	—	1,920	—	—	111	6.3
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ 根物流センター	日本ヴァ リユアー ズ株式会 社	1,220	1,220	5.4	1,210	5.2	5.6	72	6.2
	小計／平均			1,220	1,220	—	1,210	—	—	72	6.2
中計／平均				13,037	13,071	—	12,994	—	—	694	6.0
合計／平均				58,783	59,161	—	58,457	—	—	3,162	6.3

(注1) 「NOI」とは、不動産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をいいます。NOIから敷金等の運用益や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NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件のNOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、NOIを取得 (予定) 価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄又は合計欄の数値は、NOIの小計又は合計を取得予定価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注3) 現行賃貸借契約内容、不動産投資市場の動向、純収益の変動可能性等を総合的に勘案して算出した割引率を記載しています。

(7) 建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各保有資産及び取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する報告書を東京海上ディーアール株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント及び日本建築検査協会株式会社より取得しています（以下、東京海上ディーアール株式会社作成のエンジニアリング・レポート、大和不動産鑑定株式会社作成のエンジニアリング・レポート、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の建物調査診断報告書及び日本建築検査協会株式会社作成の建物状況調査報告書を、併せて「建物状況評価報告書」といいます。）。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

なお、東京海上ディーアール株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント及び日本建築検査協会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。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
2022年12月期取得済資産を除く保有資産					
Rp-01	アルティザ仙台花京院	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月29日	209,000	14,655
Rp-02	アルティザ上前津	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月25日	—	2,277
Rp-03	アルティザ博多プレミア	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月30日	—	12,765
Rp-05	アルティザ東別院	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月13日	—	2,433
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月13日	—	1,814
Rp-07	アルティザ千代田	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月13日	—	2,638
Rp-08	アルティザ東島田	東京海上ディーアール株式会社	2018年10月18日	—	859
Rp-09	アルティザ鶴舞	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月18日	—	626
Rp-10	アルティザ淡路駅東	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月31日	—	1,751
Rp-11	アルティザ松本	東京海上ディーアール株式会社	2019年6月21日	400	6,251
Rp-12	アルティザ浅間町	大和不動産鑑定株式会社	2020年12月15日	—	740
Rp-13	アルティザ北通町	日本建築検査協会株式会社	2021年10月20日	—	1,457
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	大和不動産鑑定株式会社	2022年2月25日	—	681
Rp-15	アルティザ水戸泉町	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月20日	—	960
Rp-16	アルティザ小倉	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月29日	—	5,402
Rp-17	アルティザ倉敷	大和不動産鑑定株式会社	2021年8月2日	—	4,868
Rt-01	アルティザ池尻	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月23日	200	1,046
Rt-03	アルティザ川崎EAST	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月24日	1,700	3,493
Rt-04	アルティザ相武台	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月24日	—	6,863
Cp-01	MR Rおおむた	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月16日	—	10,238(注4)
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月2日	—	2,634
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月29日	—	540
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年4月8日	35,040	6,101

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
Cp-05	ヤマダ電機テックランド 時津店	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月30日	—	6,838
Cp-07	MR Rくまもと	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月7日	—	17,891
Cp-08	MR Rさせぼ	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月14日	—	4,567
Cp-09	MR Rいとしま	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月14日	—	3,607
Cp-10	MR Rあきた	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月10日	—	903
Cp-11	スーパーセンタートライアル 時津店(底地)	—	—	—	—
Cp-12	MR RあきたⅡ	東京海上ディーアール株式会社	2019年11月13日	—	5,539
Cp-13	光明池アクト	日本建築検査協会株式会社	2021年10月15日	—	27,263
Ct-01	MR Rいちはら(底地)	—	—	—	—
Ct-02	ケーブデンキ北本店(底地)	—	—	—	—
Hp-01	ルートイン一宮駅前	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月25日	—	10,632
Op-01	MR Rデルタビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月2日	—	18,241
Op-02	プレスト博多祇園ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月30日	—	8,463
Op-03	MR R宇都宮	日本建築検査協会株式会社	2021年9月27日	—	22,058
Op-04	池下E Sビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月15日	—	11,142
2022年12月期取得済資産及び取得予定資産					
Rp-18	アルティザ熊本新町	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月29日	—	946
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大和不動産鑑定株式会社	2022年7月7日	—	472
Rp-20	アルティザ水戸白梅	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月14日	—	1,021
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月7日	—	4,954
Rp-22	アルファスクエア南4条東	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月7日	—	5,454
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月21日	—	3,738
Cp-15	MR R千歳	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月28日	—	883
Cp-16	MR R岩見沢	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月29日	—	1,300
Cp-17	MR R函館	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	—	952
Cp-18	MR R江別	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月29日	—	1,414
Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月9日	—	8,117
Cp-20	ミラキタシティ花北	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月14日	—	894
Hp-02	ホテルウィングインターナシ ョナル飛騨高山	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月22日	—	1,667
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センタ ー	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月12日	—	9,894

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、東京海上ディーアール株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント又は日本建築検査協会株式会社の作成した建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 「短期修繕費」は、1年以内に行うべき修繕更新費用を示しています。日常の予防保守よりも優先的に修繕や交換が必要な物理的不具合や保守の遅れ、設計上の欠陥や品質の悪さ、耐用年数が過ぎているものや建物状況評価報告書発行日から1年以内に更新が必要なものも含まれます。これらの見積額は建物状況評価報告書の日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、「短期修繕費」を算出するにあたり、物件上昇率及び消費税は考慮されていません。

(注3) 「長期修繕費」には、経年に伴う劣化に対して機能維持及び安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、東京海上ディーアール株

式会社は建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、大和不動産鑑定株式会社は建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、株式会社ハイ国際コンサルタントは建物状況評価報告書発行日から起算して11年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、日本建築検査協会株式会社は建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用の合計を、本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。これらの見積額は建物状況評価報告書の日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、「長期修繕費」を算出するにあたり、物件上昇率及び消費税は考慮されていません。

(注4) 敷地内に9棟の建物が存在していますが、そのうち8棟のそれぞれの建物に関する長期修繕費の合計を記載しています。2017年9月1日に取得した増築棟の長期修繕費は含んでいません。なお、当該増築棟単独の中長期修繕費（建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用をいいます。）は、2017年7月31日付建物状況評価報告書によると、年平均で68千円です。

(8) 保有資産、取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関

各保有資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。

なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上ディーアール株式会社（旧商号：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社）、株式会社ハイ国際コンサルタント、日本建築検査協会株式会社及び大和不動産鑑定株式会社に、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、東京海上ディーアール株式会社からは設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨、株式会社ハイ国際コンサルタントからは構造計算書の中に意図的な改竄操作がなされている箇所は見受けられず、構造計算書と構造設計図は整合しており、したがって、建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当該構造計算書に記述されている内容によって設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨、日本建築検査協会株式会社からは構造図と構造計算書において一部、使用材料等が異なっている箇所があるが、設計者からの回答を検証し妥当なものとして判断する旨、大和不動産鑑定株式会社からは構造計算書や図面には、特段の疑義や意図的な改ざん等は認められず、したがって、保有資産の構造設計は、建築確認申請当時の建築基準法・同施行令並びに関連法令等に準拠して適切に行われているものと判断する旨の総合所見を取得しています。かかる所見は、各機関の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上ディーアール株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、日本建築検査協会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。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
2022年12月期取得済資産を除く保有資産						
Rp-01	アルティザ 仙台花京院	株式会社未来図 建設一級建築士 事務所	株式会社未来図 建設	株式会社都市居 住評価センター	有限会社アーク ブレイン 震災後再計算： 株式会社アール・アイ・エー (注2)	東京海上日動 リスクコンサル ティング株 式会社
Rp-02	アルティザ 上前津	株式会社日東建 設一級建築士 事務所	株式会社日東建 設	ビューローベリ タスジャパン 株式会社	佐瀬建築設計室	－ (注3)
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	株式会社JIN建 築設計	株式会社さとう ベネック福岡支 社	日本ER I 株式 会社	有限会社環境構 造システム	東京海上日動 リスクコンサル ティング株 式会社
Rp-05	アルティザ 東別院	合資会社三共建 築設計事務所	株式会社日東建 設	ビューローベリ タスジャパン株 式会社	株式会社日東建 設一級建築士 事務所	－ (注3)
Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	株式会社日東建 設一級建築士 事務所	株式会社日東建 設	ビューローベリ タスジャパン株 式会社	有限会社建構設 計	－ (注3)
Rp-07	アルティザ 千代田	アールプラス建 築設計株式会社	株式会社アクシ ス	ビューローベリ タスジャパン株 式会社	巧設計一級建築 士事務所	－ (注3)
Rp-08	アルティザ 東島田	株式会社マリモ	株式会社みなみ	ビューローベリ タスジャパン株 式会社	株式会社あい設 計	－ (注3)
Rp-09	アルティザ 鶴舞	株式会社日東建 設一級建築士 事務所	株式会社日東建 設	ビューローベリ タスジャパン株 式会社	株式会社日東建 設一級建築士 事務所	－ (注3)
Rp-10	アルティザ 淡路駅東	一級建築士事務 所スナダ建設株 式会社	スナダ建設株式 会社	建築検査機構株 式会社	株式会社k・ s. T. T	－ (注3)

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
Rp-11	アルティザ松本	株式会社キンキ総合設計	北野建設株式会社	松本市建築主事	株式会社キンキ総合設計	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Rp-12	アルティザ浅間町	株式会社日東建設一級建築士事務所	株式会社日東建設	ビューローベリタスジャパン株式会社	九尺設計株式会社	－ (注3)
Rp-13	アルティザ北通町	幸栄建設株式会社	幸栄建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社丹羽設計事務所	－ (注3)
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	株式会社フラッツ建築設計	株式会社松原建設工業	指定確認検査機関 株式会社ジエイネット	渡邊敬次郎建築事務所	－ (注3)
Rp-15	アルティザ水戸泉町	株式会社柴設計事務所	コスモ総合建設株式会社	株式会社EMI確認検査機構	有限会社ムーブ建築設計事務所	－ (注3)
Rp-16	アルティザ小倉	株式会社渡辺設計事務所	株式会社川口建設	株式会社EMI確認検査機構	株式会社スウィング一級建築士事務所	－ (注3)
Rp-17	アルティザ倉敷	株式会社IA0竹田設計一級建築士事務所	土井建設株式会社	ハウスプラス中国住宅保証株式会社	株式会社塩見一級建築士事務所	－ (注3)
Rt-01	アルティザ池尻	株式会社AE総合計画	技研興業株式会社	株式会社確認サービス	有限会社NCU一級建築士事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Rt-03	アルティザ川崎EAST	株式会社田中建築事務所	小松建設工業株式会社東京建築支店	川崎市建築主事	株式会社田中建築事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Rt-04	アルティザ相武台	株式会社大誠建築設計事務所	西武建設株式会社	座間市建築主事	株式会社大誠建築設計事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Cp-01	MRR おおむた	①株式会社ライト設計 ②藤川建築設計事務所 ③株式会社ライト設計 ④有限会社基設計 ⑤株式会社ライト設計 ⑥フロムティアホームズ一級建築士事務所 ⑦株式会社ライト設計 ⑧有限会社ひたや建築工房一級建築士事務所 ⑨前田吉彦建築設計事務所	①和久田建設株式会社 ②株式会社熊谷組九州支店 ③光進建設株式会社 ④株式会社ワイザー ⑤光進建設株式会社 ⑥和久田建設株式会社 ⑦光進建設株式会社 ⑧オオキタ建設株式会社 ⑨株式会社藤原建設	①大牟田市建築主事 ②日本ERI株式会社 ③大牟田市建築主事 ④日本ERI株式会社 ⑤大牟田市建築主事 ⑥日本ERI株式会社 ⑦大牟田市建築主事 ⑧大牟田市建築主事 ⑨一般財団法人福岡県建築住宅センター	①株式会社ライト設計 ②オフィス・スペース・プランニング一級建築士事務所 ③株式会社ライト設計 ④不明(注4) ⑤株式会社ライト設計 ⑥不明(注4) ⑦株式会社ライト設計 ⑧有限会社ひたや建築工房一級建築士事務所 ⑨－	①②③⑤⑦⑧ 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社(注5)
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	株式会社泰成建設設計事務所	明石土工工業株式会社	株式会社兵庫確認検査機構	省成設計事務所	－ (注3)
Cp-03	Foodaly青葉店	株式会社マリモ	西松建設株式会社九州支店	日本ERI株式会社	株式会社塩見設計	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
Cp-04	ヤマダ電機 テックランド 三原店	株式会社ディー エス設計1級建 築士事務所	大木建設株式会 社	株式会社国際確 認検査センター	有限会社高橋啓 之設計事務所	株式会社ハイ 国際コンサル タント
Cp-05	ヤマダ電機 テックランド 時津店	(新築時)株式 会社建友社一級 建築士事務所 (増築時) 林田八郎建築士 事務所 (2006年改修 時)株式会社デ ィーエス設計1 級建築士事務所	(新築時)不明 (増築時)清水 建設株式会社 (2006年改修 時)起産建設 工事共同企業体	長崎県建築主事	(新築時)株式 会社建友社一級 建築士事務所 (増築時) 林田八郎建築士 事務所 (2006年改修 時)該当なし	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社
Cp-07	M R R くまもと	(商業棟) 戸田建設株式会 社九州支店一級 建築士事務所 (駐車場棟) 三幸企業建築設 計事務所	(商業棟) 戸田建設株式会 社九州支店 (駐車場棟) 不詳	(商業棟) 日本E R I株式 会社 (駐車場棟) 熊本市建築主事	(商業棟) 戸田建設株式会 社九州支店一級 建築士事務所 (駐車場棟) 内田真寿美建築 事務所	(商業棟) －(注3) (駐車場棟) 東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社
Cp-08	M R R させば	大和ハウス工業 株式会社長崎支 店建築一級建築 士事務所	大和ハウス工業 株式会社長崎支 店	日本E R I株式 会社	(商業棟) 大和ハウス工業 株式会社福岡支 店一級建築士事 務所 (駐車場棟) 株式会社三吉野 設計	－ (注3)
Cp-09	M R R いとしま	大和ハウス工業 株式会社福岡支 店建築一級建築 士事務所	大和ハウス工業 株式会社福岡支 店	ビューローベリ タスジャパン株 式会社	大和ハウス工業 株式会社福岡支 店一級建築士事 務所	－ (注3)
Cp-10	M R R あきた	株式会社建築企 画一級建築士事 務所	加藤建設株式会 社	秋田市建築主事	不明 (注6)	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社
Cp-11	スーパーセンタ ートライアル時 津店(底地)	－ (注7)	－ (注7)	－ (注7)	－ (注7)	－ (注7)
Cp-12	M R R あきたⅡ	①大和ハウス工 業株式会社秋田 支店建築一級建 築士事務所 (②新築時)大 和ハウス工業株 式会社(②1回 目増築時)有限 会社柳設計 事務所(②2回 目増築時)有限 会社高橋啓之設 計事務所	①大和ハウス工 業株式会社秋田 支店 ②大和ハウス工 業株式会社	秋田市建築主事	①大和ハウス工 業株式会社秋田 支店建築一級建 築士事務所(② 新築時) 大和ハウス工業 株式会社(②1 回目増築時)有 限会社柳設計事 務所 (②2回目増築 時)有限会社高 橋啓之設計事務 所	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社
Cp-13	光明池アクト	株式会社土師建 築設計事務所	大成建設株式会 社	堺市	株式会社土師建 築設計事務所	東京海上デー ィーアール株式 会社
Ct-01	M R R いちはら (底地)	－(注7)	－(注7)	－(注7)	－(注7)	－(注7)

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	-(注7)	-(注7)	-(注7)	-(注7)	-(注7)
Hp-01	ルートイン一宮駅前	株式会社レーモンド設計事務所	中村建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社レーモンド設計事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Op-01	MR Rデルタビル	株式会社沖本初建築設計事務所	株式会社竹中工務店 広島支店	広島県建築主事	株式会社沖本初建築設計事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Op-02	プレスト博多祇園ビル	株式会社蓮建築研究所一級建築士事務所	みらい建設工業株式会社	福岡市建築主事	造デザイン一級建築士事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Op-03	MR R宇都宮	清水建設株式会社首都圏事業本部一級建築士事務所	清水建設株式会社	宇都宮市	清水建設株式会社一級建築士事務所	日本建築検査協会株式会社
Op-04	池下E Sビル	住宅・都市整備公団中部支社	安藤建設株式会社	名古屋市建築主事	株式会社浦野設計	大和不動産鑑定株式会社
2022年12月期取得済資産及び取得予定資産						
Rp-18	アルティザ熊本新町	有限会社MON設計事務所	株式会社日装建	株式会社ACS熊本	有限会社MON設計事務所	-(注3)
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	福井智成建築設計事務所	株式会社吉川工務店	株式会社ジェイネット	株式会社大谷設計	-(注3)
Rp-20	アルティザ水戸白梅	株式会社紫建築設計事務所	コスモ綜合建設株式会社	株式会社EMI確認検査機構	有限会社ムーブ建築設計事務所	-(注3)
Rp-21	グランエターナ北大前II	株式会社社設計舎	株式会社北稜建設	札幌市建築主事	株式会社福本構造設計	大和不動産鑑定株式会社
Rp-22	アルファスクエア南4条東	株式会社エヌ・エイ・ディー	株式会社カツイ	株式会社都市居住評価センター	株式会社翔栄建築設計事務所	東京海上ディーアール株式会社
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	街制作室株式会社	竹中・玉川共同企業体	日本E R I株式会社	北栄興業株式会社	-(注3)
Cp-15	MR R千歳	株式会社プロ1	株式会社タカフジ興産	日本E R I株式会社	有限会社下風構造設計	-(注3)
Cp-16	MR R岩見沢	株式会社プロ1	株式会社エスデー建設	日本E R I株式会社	有限会社下風構造設計	-(注3)
Cp-17	MR R函館	アルファコート株式会社	小泉建設株式会社	日本E R I株式会社	有限会社下風構造設計	-(注3)
Cp-18	MR R江別	①株式会社プロ1 ②アルファコート株式会社	株式会社エスデー建設	日本E R I株式会社	有限会社下風構造設計	-(注3)
Cp-19	Mr Max伊勢崎店	株式会社アイ・エス・プランニング	三菱建設株式会社 東京建築支店	伊勢崎市建築主事	建築エンジニアリング株式会社	大和不動産鑑定株式会社
Cp-20	ミラキシティ花北	株式会社大建設設計 大阪事務所	株式会社ノバック	日本E R I株式会社	株式会社大建設設計 大阪事務所	-(注3)
Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	株式会社洞口不動産	株式会社林工務店	株式会社ぎふ建築住宅センター	設計室ALL株式会社	-(注3)
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	株式会社空建築事務所	株式会社ヤマウラ、松井建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	-	東京海上ディーアール株式会社

(注1) 設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関の各欄に記載の名称については、設計、施工、確認検査、構造計算及び構造計算確認がなされた当時の社名を記載しています。

(注2) 2011年3月11日に発生した東日本大震災の後に建物改修工事が実施され、その後、構造計算が再度行なわれています。

- (注3) 構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を経ているため、構造計算書の妥当性については調査していません。
- (注4) 建築基準法第6条第1項第4号に定める建物では、構造計算が義務付けられておらず、確認申請時に構造計算書の添付が不要とされており、構造計算がされたか否かの確認がとれていません。
- (注5) 敷地内に9棟建物が存在しますが、9棟のうち3棟は建築基準法第6条第1項第4号に定める建築物に該当するため、構造計算確認はなされていません。
- (注6) 「MR Rあきた」については、構造計算者に関する資料を前受益者から受領していないため、不明です。
- (注7) 「スーパーセンタートライアル時津店（底地）」、「MR Rいちはら（底地）」及び「ケーズデンキ北本店（底地）」は、底地のみを保有しており、建物を保有していないため、記載していません。

(9) 地震リスク分析等の概要

各保有資産及び取得予定資産に係るPML（予想最大損失率）は、以下のとおりです。保有資産及び取得予定資産に係る各PMLの数値は、東京海上ディーアール株式会社による2022年11月付地震リスク評価報告書「ポートフォリオ評価版」に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、各保有資産及び取得予定資産について地震保険を付保する予定はありません。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（％）
2022年12月期取得済資産を除く保有資産		
Rp-01	アルティザ仙台花京院	4.4
Rp-02	アルティザ上前津	6.6
Rp-03	アルティザ博多プレミア	5.1
Rp-05	アルティザ東別院	7.9
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	6.9
Rp-07	アルティザ千代田	6.3
Rp-08	アルティザ東島田	3.1
Rp-09	アルティザ鶴舞	7.3
Rp-10	アルティザ淡路駅東	7.0
Rp-11	アルティザ松本	13.7
Rp-12	アルティザ浅間町	8.3
Rp-13	アルティザ北通町	1.6
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	8.3
Rp-15	アルティザ水戸泉町	2.4
Rp-16	アルティザ小倉	1.9
Rp-17	アルティザ倉敷	2.7
Rt-01	アルティザ池尻	8.2
Rt-03	アルティザ川崎E A S T	8.6
Rt-04	アルティザ相武台	8.6
Cp-01	MR Rおおむた(注1)	9.4
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	13.7
Cp-03	F o o d a l y青葉店	4.9
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1.9
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	13.6
Cp-07	MR Rくまもと	8.9
Cp-08	MR Rさせぼ	0.5
Cp-09	MR Rいとしま	5.9
Cp-10	MR Rあきた(注2)	10.0
Cp-11	スーパーセンタートリアル時津店（底地）	—

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（％）
Cp-12	MR R あきたⅡ	①7.5②9.5
Cp-13	光明池アクト	13.1
Ct-01	MR R いちはら（底地）	—
Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	—
Hp-01	ルートイン一宮駅前	4.0
Op-01	MR R デルタビル	5.3
Op-02	プレスト博多祇園ビル	3.5
Op-03	MR R 宇都宮	3.1
Op-04	池下E S ビル	9.3
2022年12月期取得済資産及び取得予定資産		
Rp-18	アルティザ熊本新町	6.6
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	8.6
Rp-20	アルティザ水戸白梅	4.1
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	2.0
Rp-22	アルファスクエア南4条東	3.5
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	4.6
Cp-15	MR R 千歳	3.0
Cp-16	MR R 岩見沢(注3)	3.2
Cp-17	MR R 函館	1.5
Cp-18	MR R 江別(注3)	4.1
Cp-19	M r M a x 伊勢崎店(注4)	3.0
Cp-20	ミラキタシティ花北	10.1
Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	10.0
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	10.7
ポートフォリオ全体(注5)		1.3

(注1) 敷地内に9棟の建物が存在し、当該9棟全体にかかるPML数値を記載しています。

(注2) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が取得した不動産信託受益権に信託財産として含まれる1棟にかかるPML数値を記載しています。

(注3) 敷地内に2棟の建物が存在し、当該2棟全体にかかるPML数値を記載しています。

(注4) 敷地内に4棟の建物の他、未登記の駐車場棟が存在し、未登記の建物を含む全体にかかるPML数値を記載しています。

(注5) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2022年11月付地震リスク評価報告書「ポートフォリオ評価版」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。「スーパーセンタートライアル時津店（底地）」、「MR R いちはら（底地）」及び「ケーズデンキ北本店（底地）」は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、ポートフォリオ全体のPMLの算定対象に含まれていません。

(10) 主要な不動産に関する情報

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得し、譲渡予定資産を予定どおり譲渡した場合において、主要な不動産（当該物件の不動産賃貸事業収益が本投資法人の保有資産全体の不動産賃貸事業収益合計の10%以上を占める不動産をいいます。）に該当となる不動産はありません。

(11) 主要なテナントに関する情報

該当事項はありません。

(12) 担保の内容

取得予定資産取得後において設定されている予定の担保の内容は以下のとおりです。

物件名称	担保種類	担保権者
コープさっぽろ恵み野店	抵当権	シーズ協同不動産株式会社
MR R 千歳	抵当権	株式会社ツルハ
MR R 岩見沢	抵当権	株式会社ツルハ
MR R 函館	抵当権	株式会社ツルハ
MR R 江別	抵当権	株式会社ツルハ

(注) 被担保債権は、担保権者の有する敷金返還請求権、建設協力金返還請求権又は保証金返還請求権です。

3 2022年12月期取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要

(1) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「物件名称」は、2022年12月期取得済資産の名称又は取得後に使用する予定の名称を記載しています。
- ・「分類」は、本投資法人が投資対象とするレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設又は駐車場のいずれかを記載しています。
- ・「取得（予定）年月日」は、2022年12月期取得済資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得日又は本件売買契約に記載された各取得予定資産の取得予定日を記載しています。なお、本募集の払込期日又は今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、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。
- ・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書等に記載された時間又は距離を記載しています。
- ・土地の「地番」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。
- ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「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（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人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。
- ・建物の「建築年月日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・「ML会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、2022年12月期取得済資産については2022年10月末日現在マスターリース会社、PM会社及び信託受託者である者を、各取得予定資産についてはその取得後にマスターリース会社、PM会社及び信託受託者となる予定の者を記載しています。また、「ML種別」については、2022年12月期取得済資産については2022年10月末日現在のマスターリース種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別をいいます。以下同じです。）を、各取得予定資産についてはその取得後に予定されているマスターリース種別を記載しています。
- ・「主要テナント」は、2022年10月末日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。ただし、2022年12月期取得済資産又は当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合において、パス・スルー型マスターリース契約の物件についてはエンドテナントを記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。なお、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場についてはテナントの承諾が得られないものについては個人・法人の別のみを記載しています。レジデンスについては「主要テナント」の記載を省略しています。

- ・「賃貸可能戸数」は、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しているか、又は住居を用途とする2022年12月期取得済資産、取得予定資産若しくは区画において本投資法人が賃貸可能な戸数（区画数）を記載しています。
- ・「敷金、保証金」は、入居済みのテナントに関して、入居時に必要とされていた敷金・保証金（百万円未満は切り捨て）の合計額を記載しています。ただし、その一部が返還されている場合には、2022年10月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃貸人が保有している敷金・保証金の合計額とは異なります。なお、2022年12月期取得済資産又は当該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、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「特記事項」には、本書の日付現在において2022年12月期取得済資産又は各取得予定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、2022年12月期取得済資産又は各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(2) 「物件概要」欄に関する説明

- ・「物件概要」欄は、本資産運用会社が2022年12月期取得済資産又は取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続において大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した鑑定評価書並びにJLLモールマネジメント株式会社、株式会社ティーマックス及び株式会社日本ホテルアプレイザルから取得した商業調査報告書を含む資料及び情報並びに本資産運用会社の分析に基づいて記載しています。

(3) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- ・「鑑定評価書の概要」欄は、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した鑑定評価書に基づいて記載しています。鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、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大和不動産鑑定株式会社及び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。「概要等」欄は、鑑定評価書に加え、当該鑑定評価書の鑑定評価機関から受領したコメントにも基づいて記載しています。

Rp-18 アルティザ熊本新町		分類		レジデンス	
特定資産の概要					
取得年月日	2022年7月5日		特定資産の種類	信託受益権	
所在地(住居表示)	熊本県熊本市中央区新町一丁目5番10号				
交通	熊本市交通局上熊本線「蔚山町」停留所から徒歩約4分				
土地	地番	熊本県熊本市中央区新町一丁目5番地20	建物	建築年月日	2021年8月18日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	容積率	400%		延床面積	1,666.62㎡
	用途地域	商業地域		所有形態	所有権
	敷地面積	404.98㎡			
	所有形態	所有権			
ML会社	株式会社マリモ		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社マリモ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
主要テナント	-		賃貸可能戸数	48	
敷金、保証金	0百万円		償却後鑑定 NOI利回り	3.5%	
<p>特記事項： 本土地上の汚水柵及び汚染栓の蓋の一部が東側市道（所有者：熊本市）に越境していますが、越境の事実及びすぐに是正を求める内容ではない旨を熊本土木事務所に確認の上、投資基準に照らして、越境の内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資対象としています。</p>					

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> 対象不動産は熊本市交通局上熊本線「蔚山町」停留所から徒歩約4分に位置し、熊本市中心部からも徒歩圏内にあるなど、都心接近性に恵まれた立地にある。また対象不動産は南東方にスーパー、ドラッグストア、飲食・物販店舗等が入居する複合商業施設「SAKURA MACHI Kumamoto」が存する等、生活利便性も良好であるうえ、熊本城に隣接する緑豊かな古城堀端公園にも近接した閑静な地域に位置する等、住環境も良好である。 建物については、竣工後間もない13階建のレジデンスである。設備はカラーモニター付ハンズフリーインターホン・宅配ボックスに加え、室内には追焚機能付オートバス、浴室換気暖房乾燥機・シャワートイレ等が装備されており、周辺の賃貸マンションと比較しても高い設備水準を備えている。 外部空間においても、周辺に高層の建物が少ないことから、日照・通風の状態は良好であり、中高層階は眺望にも優れる。 	

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ熊本新町	
鑑定評価額	524百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年5月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	524,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	532,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	36,408	
可能総収益	37,903	現行賃料の賃料水準、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上、計上
空室等損失等	1,495	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき対象不動産の競争力等を考慮して計上
(2) 運営費用	9,036	
a. 維持管理費	1,480	建物管理委託契約書等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、査定のうえ計上
b. 水道光熱費	341	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定
c. 修繕費	1,015	修繕費は類似不動産の修繕費を参考に、専有部の原状回復費は類似不動産のテナント入替費用等を参考に査定
d. PMフィー	1,076	類似不動産のPMフィー料率を参考に査定
e. テナント募集費用等	1,052	類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用を考慮のうえ査定
f. 公租公課	3,391	土地については2022年評価額に基づき査定。建物については、2022年実績値を参考に査定
g. 損害保険料	186	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
h. その他費用	492	類似不動産の費用水準等に基づき査定
(3) 運営純収益	27,371	
(4) 一時金の運用益	—	一時金の授受を想定しないため、非計上
(5) 資本的支出	1,305	類似不動産の更新料を参考に査定
純収益	26,065	
還元利回り	4.9%	割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通し等を加味し、類似不動産の利回りを参考に査定
DCF法による収益価格	520,000	
割引率	4.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.1%	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	669,000	
土地比率	22.8%	
建物比率	77.2%	
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	該当事項はありません。	

Rp-19 スターシップ石橋阪大前		分類		レジデンス	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	信託受益権	
所在地(住居表示)	大阪府池田市石橋二丁目12番7号				
交通	阪急電鉄宝塚本線・箕面線「石橋阪大前」駅徒歩約2分				
土地	地番	大阪府池田市石橋二丁目55番地1他	建物	建築年月日	2022年1月20日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	容積率	200%		延床面積	1,838.20㎡
	用途地域	第一種住居地域 第二種住居地域		所有形態	所有権
	敷地面積	1,049.78㎡			
	所有形態	所有権			
ML会社	株式会社マリモ		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社マリモ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
主要テナント	-		賃貸可能戸数	1	
敷金、保証金	0百万円		償却後鑑定 NOI利回り	3.8%	
特記事項： 該当事項はありません。					

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・大阪大学豊中キャンパスから徒歩約6分に位置する築浅学生寮 ・2023年4月から株式会社ジェイ・エス・ビーとオペレーター契約を結ぶことを予定しており、安定した収益の確保を見込む 	

株式会社ジェイ・エス・ビーの運営実績



(出所) 株式会社ジェイ・エス・ビー「四半期報告書 第33期第3四半期 (2022年10月期)」

石橋阪大前駅から 各所へのアクセス



「大阪梅田」駅まで約17分、
「心齋橋」駅まで約23分

(出所) 阪急電鉄「路線図」、大阪メトロ「路線図」を基に本資産運用会社が作成

鑑定評価書の概要			
物件名称	スターシップ石橋阪大前		
鑑定評価額	1,170百万円		
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	2022年8月1日		
項目	内容（単位：千円）	概要等	
収益価格	1,170,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	1,180,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示（注）		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PMフィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		52,342	
(4) 一時金の運用益		—	一時金の授受を想定しないため、非計上
(5) 資本的支出	330	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定	
純収益	52,012		
還元利回り	4.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF法による収益価格	1,160,000		
割引率	4.2%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	4.6%	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リスクを判定し、査定	
積算価格	1,170,000		
土地比率	58.4%		
建物比率	41.6%		
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	該当事項はありません。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が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、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受け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、非開示としています。

Rp-20 アルティザ水戸白梅		分類	レジデンス
特定資産の概要			
取得予定年月日	2023年1月19日	特定資産の種類	信託受益権
所在地(住居表示)	茨城県水戸市白梅一丁目5番12号		
交通	JR常磐線「水戸」駅徒歩約10分		
土地	地番	茨城県水戸市白梅一丁目5番地20他	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	300%	
	用途地域	近隣商業地域	
	敷地面積	706.87㎡	
	所有形態	所有権	
建築年月日	2022年2月15日		
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
延床面積	2,167.50㎡		
所有形態	所有権		
ML会社	株式会社マリモ	ML種別	パス・スルー型
PM会社	株式会社マリモ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
主要テナント	—	賃貸可能戸数	63 (コンパクトタイプ(注)中心)
敷金、保証金	4百万円	償却後鑑定NOI利回り	3.6%
特記事項： 該当事項はありません。			

(注) コンパクトタイプは専有面積30㎡以上50㎡未満の部屋を指します。

物件概要
<ul style="list-style-type: none"> ・ 単身者向けにニーズの高い新築のコンパクト型レジデンス ・ ターミナル駅であるJR「水戸」駅から徒歩約10分の好立地にある ・ 単身者向けマンションに求められる設備スペックを十分に備えており、十分な競争力を有すると考えられる

水戸市の人口及び世帯数



(注) 各年11月1日時点

(出所) 水戸市「人口及び世帯数」

1日あたりの乗車人員 (茨城県、2021年度)

順位	駅名	人数 (人)
1	水戸	22,843
2	取手	21,058
3	守谷	19,192
4	つくば	12,654
5	土浦	11,720

(出所) JR東日本「各駅の乗車人員」・つくばエクスプレス「乗車人員」を基に本資産運用会社が作成

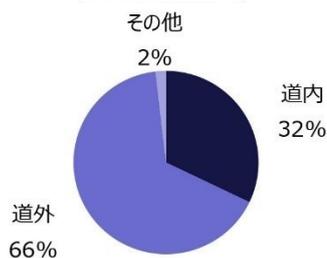
鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ水戸白梅	
鑑定評価額	781百万円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2022年12月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	781,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	785,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	54,455	
可能総収益	57,279	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
空室等損失等	2,823	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	14,533	
a. 維持管理費	1,800	予定額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	762	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	1,450	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PMフィー	2,599	有効総収入の5.0%で査定
e. テナント募集費用等	2,722	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
f. 公租公課	4,428	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	159	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
h. その他費用	610	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	39,921	
(4) 一時金の運用益	39	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	714	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	39,246	
還元利回り	5.0%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格	776,000	
割引率	4.8%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	5.2%	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リスクを判定し、査定
積算価格	644,000	
土地比率	19.6%	
建物比率	80.4%	
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	該当事項はありません。	

Rp-21 グランエターナ北大前Ⅱ		分類	レジデンス
特定資産の概要			
取得予定年月日	2023年1月19日	特定資産の種類	信託受益権
所在地(住居表示)	北海道札幌市北区北十八条西四丁目2番8号		
交通	札幌市営地下鉄南北線「北18条」駅徒歩約2分		
土地	地番	北海道札幌市北区北十八条西四丁目21番地67	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	400.80㎡	
	所有形態	所有権	
建築年月日	2007年3月16日		
構造/階数	鉄骨造陸屋根10階建		
延床面積	2,021.39㎡		
所有形態	所有権		
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー	ML種別	パス・スルー型
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
主要テナント	－	賃貸可能戸数	1
敷金、保証金	非開示(注)	償却後鑑定 NOI利回り	3.9%
特記事項： 該当事項はありません。			

(注) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

物件概要
<ul style="list-style-type: none"> 株式会社ジェイ・エス・ビーが運営する、ロフト・床下収納付き1Kタイプ、オール電化の学生向け賃貸用住戸を備えるレジデンス 地下鉄南北線「北18条」駅まで徒歩約2分に位置し、北海道大学の対面授業の回復で、学生の需要を見込む

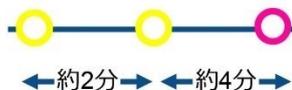
北海道大学学士課程入学者の 道内外別割合



(出所) 北海道大学「ファクトブック 学外版」(令和3年度)

札幌市営地下鉄南北線

大通駅 さっぽろ駅 北18条駅



南北線直通で
「さっぽろ」駅まで約4分、
「大通」駅まで約6分

(出所) 札幌市交通局「路線図」を基に本資産運用会社が作成

鑑定評価書の概要			
物件名称	グランエターナ北大前Ⅱ		
鑑定評価額	587百万円		
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	2022年12月1日		
項目	内容（単位：千円）	概要等	
収益価格	587,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	587,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示（注）		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PMフィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		28,686	
(4) 一時金の運用益		35	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出		3,467	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益		25,254	
還元利回り	4.3%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF法による収益価格	587,000		
割引率	4.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	4.5%	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リスクを判定し、査定	
積算価格	376,000		
土地比率	64.1%		
建物比率	35.9%		
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	該当事項はありません。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が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、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受け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、非開示としています。

Rp-22 アルファスクエア南4条東		分類	レジデンス		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	信託受益権	
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区南四条東四丁目7番地1				
交通	札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅徒歩約8分 札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩約8分				
土地	地番	北海道札幌市中央区南四条東四丁目7番地1他	建物	建築年月日	2008年9月21日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
	容積率	400%		延床面積	2,822.06㎡
	用途地域	商業地域		所有形態	所有権
	敷地面積	524.97㎡			
	所有形態	所有権			
ML会社	アルファコート株式会社		ML種別	パス・スルー型(注)	
PM会社	アルファコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
主要テナント	-		賃貸可能戸数	43 (1階は店舗)	
敷金、保証金	2百万円		償却後鑑定 NOI利回り	3.8%	

特記事項：

- ・本土地の一部の隣地との境界が未確定となっておりますが、隣地所有者と境界確定に向けて継続的な協議を重ねています。また、投資基準に照らし、境界未確定の事実がもたらす運営への影響、リスクの程度を検証した上で投資対象としています。
- ・本土地と東側隣地との境界部分にステンレス製の門扉がありますが、売主の責任と費用負担において、売買実行日までに当該隣地の所有者と門扉について覚書を締結することを合意しています。
- ・本土地の一部は、都市計画道路区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。

(注) 締結予定のマスターリース契約において、一部の区画については固定賃料ですが、その他大部分の区画はパス・スルーとされています。

物件概要
<ul style="list-style-type: none"> ・1LDK・2LDK・4LDKタイプのDINKS層、家族層向け双方のニーズに応える賃貸用住戸を備えるデザイナーズマンション ・地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅徒歩約8分の好立地に位置し、オフィス街への優れたアクセス性から通勤者需要を見込む

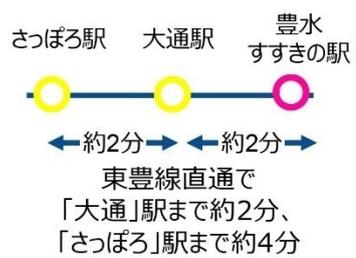
札幌市の人口及び世帯数



(注) 各年11月1日時点

(出所) 札幌市「人口統計」

札幌市営地下鉄東豊線



(出所) 札幌市交通局「路線図」を基に本資産運用会社が作成

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルファスクエア南4条東	
鑑定評価額	889百万円	
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	2022年12月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	889,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	899,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	58,631	
可能総収益	62,653	現行賃料の賃料水準、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上、計上
空室等損失等	4,022	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	16,198	
a. 維持管理費	2,700	予定額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	1,821	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	2,886	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PMフィー	1,756	有効総収入の3.0%で査定
e. テナント募集費用等	1,382	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
f. 公租公課	4,847	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	308	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
h. その他費用	496	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	42,433	
(4) 一時金の運用益	22	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,817	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	38,637	
還元利回り	4.3%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格	879,000	
割引率	4.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	4.5%	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リスクを判定し、査定
積算価格	555,000	
土地比率	57.8%	
建物比率	42.2%	
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	該当事項はありません。	

Cp-14 コープさっぽろ恵み野店		分類	商業施設		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2023年3月31日	特定資産の種類	信託受益権		
所在地(住居表示)	北海道恵庭市恵み野西五丁目3番1号				
交通	JR千歳線「恵み野」駅徒歩約12分				
土地	地番	北海道恵庭市恵み野西五丁目3番地1	建物	建築年月日	2010年3月16日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨造陸屋根2階建
	容積率	200%	延床面積		3,927.97㎡
	用途地域	近隣商業地域		所有形態	所有権
	敷地面積	8,354.24㎡			
	所有形態	所有権			
ML会社	アルファコート株式会社	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	アルファコミュニティ株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
主要テナント	シーズ協同不動産株式会社	賃貸可能戸数	1		
敷金、保証金	非開示(注)	償却後鑑定 NOI利回り	5.7%		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の全ての隣地との境界が未確定となっておりますが、隣地所有者と境界確定に向けて継続的な協議を重ねています。また、投資基準に照らし、境界未確定の事実がもたらす運営への影響、リスクの程度を検証した上で投資対象としています。 ・本建物には、テナントの保証金返還債権を被担保債権とする抵当権（債権額：2億4,000万円）が設定されています。 ・建物状況調査報告書等において、本建物について複数の指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、売買実行日までに是正を完了することを合意しています。 					

(注) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

物件概要
<ul style="list-style-type: none"> ・ JR駅を中心としたコンパクトシティの推進により住宅が密集しているエリアの中心にあり、三方道路に接道する視認性の高い立地 ・ 道内で100店舗以上展開し、高い認知度を誇るコープさっぽろを中心とした多業種複合の商業施設であり、高い集客力を見込む

コープさっぽろの概要

店舗数	106店舗 (28市19町)
事業高	3,097億円 (うち店舗事業1,912億円)
組合員数	1,921,098名
職員数	正社員:2,464名 専任職員:2,179名 パート・アルバイト職員: 15,024名

(注) 2022年3月20日時点

(出所) 生活協同組合コープさっぽろホームページ

コープさっぽろの組合員数推移



(出所) 生活協同組合コープさっぽろホームページ

鑑定評価書の概要			
物件名称	コープさっぽろ恵み野店		
鑑定評価額	1,020百万円		
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	2022年12月1日		
項目	内容（単位：千円）	概要等	
収益価格	1,020,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	1,020,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示（注）		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PMフィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		53,924	
(4) 一時金の運用益		500	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出		2,616	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	51,807		
還元利回り	5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF法による収益価格	1,020,000		
割引率	4.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	5.3%	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リスクを判定し、査定	
積算価格	1,030,000		
土地比率	85.6%		
建物比率	14.4%		
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	該当事項はありません。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が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、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受け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、非開示としています。

Cp-15 MRR千歳		分類		商業施設	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	信託受益権	
所在地(住居表示)	北海道千歳市住吉二丁目7番8号				
交通	JR千歳線「千歳」駅から東方約1.2km				
土地	地番	北海道千歳市住吉二丁目7番地11他	建物	建築年月日	2019年8月2日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造樹脂シートぶき平家建
	容積率	200%		延床面積	1,521.93㎡
	用途地域	準工業地域		所有形態	所有権
	敷地面積	3,855.48㎡			
	所有形態	所有権			
ML会社	アルファコート株式会社		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	アルファコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
主要テナント	株式会社ツルハ		賃貸可能戸数	2	
敷金、保証金	非開示(注)		償却後鑑定 NOI利回り	4.8%	

特記事項：

- ・テナントとの間の本建物に係る賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡する場合は、第三者に優先してテナントと譲渡につき協議するものとされており、また、当該協議が整わず当該賃貸借契約上の地位を第三者に譲渡する場合、賃貸人は事前にテナントの承諾を得るものとされています。なお、売主が本物件を信託受託者に信託譲渡すること及び本投資法人に信託受益権を譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。
- ・本建物には、テナントの敷金返還債権及び建設協力金返還債権を被担保債権とする抵当権（債権額：1億2,474万円）が設定されています。
- ・建物状況調査報告書等において、本建物について指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、テナントにおいて屋外広告物の許可証を取得するように依頼しており、売主との間で、売買実行日までに是正を完了することを合意しています。

(注) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

物件概要
<ul style="list-style-type: none"> ・ツルハドラッグのブランド力により安定した集客を見込む ・千歳市は、新千歳空港とJR「札幌」駅双方に交通の利便性が高い好立地にあることから人気が高いと考えられ、人口は約10万人を誇る

(注) 人口は2021年12月31日時点

(出所) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

鑑定評価書の概要			
物件名称	MR R 千歳		
鑑定評価額	505百万円		
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	2022年12月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	505,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	508,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示 (注)		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PMフィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		26,402	
(4) 一時金の運用益		107	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出		617	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	25,891		
還元利回り	5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF法による収益価格	502,000		
割引率	4.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	5.3%	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リスクを判定し、査定	
積算価格	551,000		
土地比率	73.3%		
建物比率	26.7%		
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	該当事項はありません。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が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、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受け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、非開示としています。

Cp-16 MRR岩見沢		分類	商業施設			
特定資産の概要						
取得予定年月日	2023年1月19日	特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	北海道岩見沢市五条東六丁目3番地9					
交通	JR函館本線・JR室蘭本線「岩見沢」駅から東方約1.2km					
土地	地番	北海道岩見沢市五条東六丁目3番地9他	建物	建築年月日	①2018年10月29日 ②2019年9月24日	
	建ぺい率	80%、60%		構造／階数	①鉄骨造樹脂シートぶき平家建 ②鉄骨造樹脂シートぶき平家建	
	容積率	300%、200%			延床面積	①1,484.53㎡ ②681.48㎡
	用途地域	近隣商業地域、第二種住居地域		所有形態		所有権
	敷地面積	5,003.74㎡				
	所有形態	所有権				
	ML会社	アルファコート株式会社		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	アルファコミュニティ株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
主要テナント	株式会社ツルハ	賃貸可能戸数	4			
敷金、保証金	20百万円	償却後鑑定 NOI利回り	4.5%			

特記事項：

- ・本土地の一部の隣地との境界が未確定となっておりますが、隣地所有者と境界確定に向けて継続的な協議を重ねています。また、投資基準に照らし、境界未確定の事実がもたらす運営への影響、リスクの程度を検証した上で投資対象としています。
- ・本建物の土台の一部が南東側隣地（所有者：岩見沢市）に越境していますが、越境の事実及びすぐには是正を求める内容ではない旨を岩見沢市に確認の上、投資基準に照らして、越境の内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資対象としています。
- ・テナントとの間の本建物に係る賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡する場合は、第三者に優先してテナントと譲渡につき協議するものとされており、また、当該協議が整わず当該賃貸借契約上の地位を第三者に譲渡する場合、賃貸人は事前にテナントの承諾を得るものとされています。なお、売主が本物件を信託受託者に信託譲渡すること及び本投資法人に信託受益権を譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。
- ・本建物のうち一棟には、テナントの敷金返還債権及び建設協力金返還債権を被担保債権とする抵当権（債権額：1億125万円）が設定されています。
- ・建物状況調査報告書等において、本建物について複数の指摘事項があります。当該指摘事項のうち屋外広告物の許可申請については、テナントにおいて許可証を取得するように依頼しており、その他の指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、売買実行日までに是正を完了することを合意しています。

物件概要

- ・周辺地域で最も交通量の多い道道に接続性が良好な道路に面し、63台分の駐車場を確保している
- ・ツルハドラッグに加え、大容量かつ低価格帯の商品を提供する業務スーパーにより安定した集客を見込む

鑑定評価書の概要		
物件名称	MR R岩見沢	
鑑定評価額	625百万円	
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	2022年12月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	625,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	628,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	38,548	
可能総収益	38,701	現行賃料の賃料水準、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上、計上
空室等損失等	153	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	5,809	
a. 維持管理費	—	
b. 水道光熱費	—	
c. 修繕費	389	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PMフィー	1,156	有効総収入の3.0%で査定
e. テナント募集費用等	15	類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ査定
f. 公租公課	4,135	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	112	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
h. その他費用	—	
(3) 運営純収益	32,738	
(4) 一時金の運用益	209	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	909	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	32,037	
還元利回り	5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格	621,000	
割引率	4.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	5.3%	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リスクを判定し、査定
積算価格	463,000	
土地比率	58.1%	
建物比率	41.9%	
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	該当事項はありません。	

Cp-17 MRR函館		分類		商業施設	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	信託受益権	
所在地(住居表示)	北海道函館市日吉町四丁目16番31号				
交通	函館市電湯の川線「湯の川」駅から北方約2.7km				
土地	地番	北海道函館市日吉町四丁目75番地126	建物	建築年月日	2018年9月20日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造樹脂シートぶき平家建
	容積率	200%		延床面積	1,484.31㎡
	用途地域	第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域		所有形態	所有権
	敷地面積	5,655.32㎡			
	所有形態	所有権			
ML会社	アルファコート株式会社		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	アルファコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
主要テナント	株式会社ツルハ		賃貸可能戸数	1	
敷金、保証金	非開示(注)		償却後鑑定 NOI利回り	4.8%	

特記事項：

- ・本土地の一部の隣地との境界が未確定となっておりますが、隣地所有者と境界確定に向けて継続的な協議を重ねています。また、投資基準に照らし、境界未確定の事実がもたらす運営への影響、リスクの程度を検証した上で投資対象としています。
- ・テナントとの間の本建物に係る賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡する場合は、第三者に優先してテナントと譲渡につき協議するものとされており、また、当該協議が整わず当該賃貸借契約上の地位を第三者に譲渡する場合、賃貸人は事前にテナントの承諾を得るものとされています。なお、売主が本物件を信託受託者に信託譲渡すること及び本投資法人に信託受益権を譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。
- ・本建物には、テナントの敷金返還債権及び建設協力金返還債権を被担保債権とする抵当権（債権額：7,740万円）が設定されています。
- ・本土地の前所有者である函館市と売主との間の本土地にかかる売買契約において、所有権移転の日（2016年9月16日）から10年間、本土地について、「福祉コミュニティエリア整備事業計画書」に定める用途に供すべきであり、また、同計画書において、事業計画書に定めのない第三者に対し所有権を移転しようとするときは、函館市の事前承認を得なければならないとされています。なお、本投資法人が本物件を取得することについては、当該事前承認を取得しています。

(注) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

物件概要

- ・北海道第3の都市として人口約25万人を誇る函館市内に所在
- ・函館市が推進する福祉コミュニティエリアの一角で、周辺地域の住みやすさ・利便性向上の役割を担っており、安定した需要の取り込みを見込む

(注) 人口は2021年12月31日時点

(出所) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

鑑定評価書の概要			
物件名称	MR R 函館		
鑑定評価額	436百万円		
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	2022年12月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	436,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	438,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示 (注)		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PMフィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		21,904	
(4) 一時金の運用益		237	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出		666	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益		21,475	
還元利回り	4.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF法による収益価格	434,000		
割引率	4.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	5.1%	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リスクを判定し、査定	
積算価格	447,000		
土地比率	71.8%		
建物比率	28.2%		
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	該当事項はありません。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が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、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受け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、非開示としています。

Cp-18 MRR江別		分類	商業施設		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2023年1月19日	特定資産の種類	信託受益権		
所在地(住居表示)	北海道江別市野幌住吉町37番地2				
交通	JR函館本線「野幌」駅から西方約2.1km				
土地	地番	北海道江別市野幌住吉町37番地2他	建物	建築年月日	①2018年6月6日 ②2018年7月23日
	建ぺい率	60%、40%		構造/階数	①鉄骨造ビニール板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	容積率	200%、60%	延床面積		①1,483.43㎡ ②837.00㎡
	用途地域	①準住居地域、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域 ②第一種住居地域、第一種低層住居専用地域			所有形態
	敷地面積	6,779.89㎡			
	所有形態	所有権			
ML会社	アルファコート株式会社	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	アルファコミュニティ株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
主要テナント	株式会社ツルハ	賃貸可能戸数	2		
敷金、保証金	34百万円	償却後鑑定 NOI利回り	4.8%		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・テナントとの間の本建物に係る賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡する場合は、第三者に優先してテナントと譲渡につき協議するものとされており、また、当該協議が整わず当該賃貸借契約上の地位を第三者に譲渡する場合、賃貸人は事前にテナントの承諾を得るものとされています。なお、売主が本物件を信託受託者に信託譲渡すること及び本投資法人に信託受益権を譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。 ・本建物のうち一棟には、テナントの敷金返還債権及び建設協力金返還債権を被担保債権とする抵当権（債権額：9,900万円）が設定されています。 					

物件概要
<ul style="list-style-type: none"> ・最寄りのJR「野幌」駅からJR「札幌」駅まで電車で約20分と札幌中心部へのアクセス性が良好なことから、札幌のベッドタウンとして人気であり、江別市の人口は約12万人を誇る ・ツルハドラッグに加え、北海道を中心に51店舗展開し道内で認知度の高いプロノ（ホームセンター）による安定した集客を見込む

(注1) 人口は2021年12月31日時点

(注2) プロノの店舗数は2022年10月19日時点

(出所) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」、ハミューレ株式会社ホームページ

鑑定評価書の概要		
物件名称	MR R江別	
鑑定評価額	692百万円	
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	2022年12月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	692,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	696,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	41,700	
可能総収益	41,700	現行賃料の賃料水準、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上、計上
空室等損失等	—	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	5,575	
a. 維持管理費	—	
b. 水道光熱費	—	
c. 修繕費	424	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PMフィー	417	有効総収入の1.0%で査定
e. テナント募集費用等	—	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
f. 公租公課	4,613	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	121	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
h. その他費用	—	
(3) 運営純収益	36,124	
(4) 一時金の運用益	347	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	989	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	35,482	
還元利回り	5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格	688,000	
割引率	4.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	5.3%	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リスクを判定し、査定
積算価格	783,000	
土地比率	74.6%	
建物比率	25.4%	
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	該当事項はありません。	

Cp-19 M r M a x伊勢崎店		分類	商業施設			
特定資産の概要						
取得予定年月日	2023年1月19日	特定資産の種類	信託受益権			
所在地(住居表示)	群馬県伊勢崎市宮子町3556番地1					
交通	JR両毛線「駒形」駅から南東方約3.2km					
土地	地番	群馬県伊勢崎市宮子町3556番地1他	建物	建築年月日	1997年12月3日	
	建ぺい率	60%		構造/階数	①②鉄骨造陸屋根2階建 ③④鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ⑤鉄骨造平家建(注1)	
	容積率	200%	延床面積		①11,083.31㎡ ②4,735.04㎡ ③999.60㎡ ④499.93㎡ ⑤1,996.87㎡(注1)	
	用途地域	①～④第二種住居地域 ⑤第一種住居地域			所有形態	所有権
	敷地面積	35,832.49㎡				
	所有形態	所有権				
ML会社	株式会社マリモ	ML種別	パス・スルー型			
PM会社	株式会社マリモ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
主要テナント	株式会社ミスターマックス・ホールディングス	賃貸可能戸数	1			
敷金、保証金	非開示(注2)	償却後鑑定 NOI利回り	6.5%			

特記事項：

建物状況調査報告書等において、本建物について複数の指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、2023年5月を目処にその是正を完了することを合意しています。

(注1) 駐車場棟については未登記であることから、「構造/階数」及び「延床面積」は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要都市である前橋市と繋がる交通量の一定程度ある幹線道路に面している多業種複合の大型施設 ・ 株式会社ミスターマックス・ホールディングスとの長期賃料固定契約を予定しており、安定した収益を見込む 	

ミスターマックス・ホールディングス概要

店舗数	57店舗 (2022年5月時点)
従業員数	2,464名(パート含む)
連結売上高	1,199億円 (2022年2月期)
上場市場	東証プライム市場 福岡証券取引所

(出所) 株式会社ミスターマックス・ホールディングスホームページ



- (注1) 本投資法人の取得時に締結予定のML契約及びテナントとの賃貸借契約に基づいて記載していますが、本書の日付現在では当該契約は未締結です。
- (注2) パス・スルーとはマリモがテナントから收受した賃料と同額を本投資法人に支払うスキームを指しています。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MrMax伊勢崎店		
鑑定評価額	1,950百万円		
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	2022年12月1日		
項目	内容（単位：千円）	概要等	
収益価格	1,950,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	1,930,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示（注）		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PMフィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		107,134	
(4) 一時金の運用益		690	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出		5,681	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	102,143		
還元利回り	5.3%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF法による収益価格	1,970,000		
割引率	5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	5.5%	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リスクを判定し、査定	
積算価格	2,040,000		
土地比率	80.7%		
建物比率	19.3%		
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	該当事項はありません。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が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、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受け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、非開示としています。

Cp-20 ミラキシティ花北		分類		商業施設		
特定資産の概要						
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	信託受益権		
所在地(住居表示)	兵庫県姫路市増位新町一丁目24番地					
交通	JR播但線「野里」駅徒歩約4分					
土地	地番	兵庫県姫路市増位新町一丁目24番地	建物	建築年月日	2019年1月15日	
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき14階建(注2)	
	容積率	400%				
	用途地域	商業地域		延床面積(取得分)	1,363.97㎡	
	敷地面積	4,353.46㎡(注1)				
	所有形態	所有権敷地権		所有形態	区分所有権	
ML会社	株式会社マリモ		ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社マリモ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
主要テナント	法人		賃貸可能戸数	9		
敷金、保証金	27百万円		償却後鑑定NOI利回り	6.1%		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本建物は区分所有物件であり、管理規約等の規定により、区分所有者は、専有部分と敷地部分及び共用部分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならないこととされています。 ・建物状況調査報告書等において、本建物について指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、2023年3月を目処に是正を完了することを合意しています。 						

(注1) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得する建物持分割合に相当する敷地面積は約765.76㎡(約17.6%)です。

(注2) 取得予定の区画は鉄骨造であり、1階及び2階です。

物件概要
<ul style="list-style-type: none"> ・近隣で最も新しく(注)、大型分譲マンションと複合している商業施設の区分所有 ・中心地であるJR「姫路」駅から2駅のJR「野里」駅から徒歩約4分にあり、交通利便性が高いと考えられる

(注) 2022年10月31日時点の情報を記載しています。



(注) 各年11月1日時点

(出所) 姫路市「人口統計」

フロアマップ

テナント				
2階	学習塾 (1区画)	事務所 (1区画)	図書館	
1階	ショールーム (2区画)	美容室	クリニック (1区画)	調剤薬局 (4区画)

区分取得対象部分 ()内は区画数

鑑定評価書の概要		
物件名称	ミラキタシティ花北	
鑑定評価額	708百万円	
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	2022年12月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	708,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	708,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	52,060	
可能総収益	54,229	現行賃料の賃料水準、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上、計上
空室等損失等	2,169	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	9,908	
a. 維持管理費	5,509	予定額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	—	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	268	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PMフィー	1,561	有効総収入の3.0%で査定
e. テナント募集費用等	391	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
f. 公租公課	2,019	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	156	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
h. その他費用	—	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	42,152	
(4) 一時金の運用益	250	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	626	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	41,776	
還元利回り	5.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格	707,000	
割引率	5.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	6.1%	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リスクを判定し、査定
積算価格	498,000	
土地比率	47.2%	
建物比率	52.8%	
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	該当事項はありません。	

Hp-02 ホテルウィングインターナショナル飛騨高山		分類	ホテル
特定資産の概要			
取得予定年月日	2023年1月19日	特定資産の種類	信託受益権
所在地（住居表示）	岐阜県高山市初田町二丁目51番地		
交通	JR高山本線「高山」駅徒歩約7分		
土地	地番	岐阜県高山市初田町二丁目51番地他	建物
	建ぺい率	80%、80%	
	容積率	400%、300%	
	用途地域	商業地域、近隣商業地域	
	敷地面積	1,021.09㎡	
	所有形態	所有権	
ML会社	株式会社マリモ	ML種別	パス・スルー型
PM会社	株式会社マリモ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
主要テナント	株式会社ミナシア(注1)	賃貸可能戸数	1
敷金、保証金	非開示(注2)	償却後鑑定NOI利回り	4.6%
特記事項： 該当事項はありません。			

(注1) 本書の日付現在、岐阜県からの要請により、コロナ感染軽症者の受入施設として岐阜県が本建物の全部を転借しています。

(注2) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

物件概要
<ul style="list-style-type: none"> 全室2名以上宿泊可能な客室構成により、旅行需要に加え、今後のビジネス需要の取り込みを見込む JR「高山」駅から徒歩約7分に位置し、市内の観光スポットへも徒歩圏内にあり、利便性の高い立地性を有する



■ 江戸時代の面影を残す商家群や寺院群が立ち並び、ユネスコ無形文化遺産の高山祭は、4月と10月に行われ、絢爛豪華な屋台が並ぶ



春の高山祭



秋の高山祭



伝統的建造物群保存地区



白川郷

(出所) 飛騨高山観光公式ホームページ、高山市、岐阜県白川村役場

(注) 飛騨高山観光の各写真に掲載されている建物等は取得予定資産ではありません。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山		
鑑定評価額	1,930百万円		
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	2022年12月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,930,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	1,940,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示 (注)		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PMフィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		111,078	
(4) 一時金の運用益		525	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,166	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定	
純収益	110,436		
還元利回り	5.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF法による収益価格	1,920,000		
割引率	5.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	5.8%	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リスクを判定し、査定	
積算価格	1,000,000		
土地比率	22.7%		
建物比率	77.3%		
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	該当事項はありません。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が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、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受け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、非開示としています。

Lp-01 日本通運 駒ヶ根物流センター		分類	物流施設		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2023年3月31日	特定資産の種類	信託受益権		
所在地（住居表示）	長野県駒ヶ根市下平4495番地31				
交通	JR飯田線「大田切」駅から東方約1.4km 中央自動車道「駒ヶ根」ICより北東方約5.0km				
土地	地番	長野県駒ヶ根市下平4495番地31	建物	建築年月日	2007年6月29日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	容積率	200%		延床面積	9,968.95㎡
	用途地域	無指定		所有形態	所有権
	敷地面積	24,399.79㎡			
	所有形態	所有権			
ML会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
主要テナント	日本通運株式会社	賃貸可能戸数	1		
敷金、保証金	非開示(注)	償却後鑑定 NOI利回り	4.8%		

特記事項：

- 本土地上のフェンスの一部が北側隣地（所有者：駒ヶ根市）に越境しており、また当該北側隣地からフェンスの一部が本土地に越境しています。本土地からの越境及び本土地への被越境については、越境の事実及びすぐに是正を求める内容ではない旨を駒ヶ根市に確認しています。また、本土地の東側隣地からロープ及びチェーンが越境しており、越境に関する覚書は締結していません。投資基準に照らして、越境の内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資対象としています。
- 本土地の一部（577.52㎡）には以下の内容の地役権が設定されていますが、投資基準に照らして、地役権の内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資対象としています。
原因：2005年2月24日設定
目的：1 地役権者は、権利設定地に支持物以外の送電線路を存置し、その保全のために権利設定地内に立入ることができる。
2 地役権設定者は、権利設定地内に送電線路の最下垂時における電線から4.80mの範囲に入る建造物の築造、工作物の設置及び竹木の植栽を行わない。
範囲：北西部分東北から南西に577.52㎡
要役地：上伊那郡箕輪町大字中箕輪字北山道11045番4
- 建物状況調査報告書等において、本建物について複数の指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、売買実行日までに是正を完了することを合意しています。

(注) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

物件概要

- 中央自動車道の間にある「駒ヶ根」ICから車で約10分（約5km）の好立地に位置する
- NIPPON EXPRESS ホールディングス株式会社の子会社である日本通運株式会社との長期賃料固定契約により、安定したキャッシュフローの確保を見込む

NIPPON EXPRESS
ホールディングス株式会社概要

連結売上高	1兆7,633億円
従業員数	73,350名 (グループ全体)
海外拠点	49ヶ国 (730都市)
上場市場	東証プライム市場

(注) 2021年12月期時点。決算期変更に伴い、2021年12月期は2021年4月から2021年12月の数値を使用。また、2022年1月4日の組織体制変更に伴い、連結売上高は日本通運株式会社の数値を使用。

(出所) NIPPON EXPRESSホールディングス株式会社ホームページ

鑑定評価書の概要			
物件名称	日本通運 駒ヶ根物流センター		
鑑定評価額	1,220百万円		
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	2022年12月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,220,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	1,220,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示 (注)		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PMフィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		72,546	
(4) 一時金の運用益		216	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出		6,925	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	65,837		
還元利回り	5.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF法による収益価格	1,210,000		
割引率	5.2%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	5.6%	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リスクを判定し、査定	
積算価格	1,140,000		
土地比率	63.9%		
建物比率	36.1%		
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	該当事項はありません。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が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、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受け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、非開示としています。

4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、2022年9月29日以降、本書の日付現在までの間に重要な変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載のリスク項目を全て列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に※を付しています。下記の記載には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本書の日付現在において判断したものです。

また、参照有価証券報告書には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は下記の記載を除き本書の日付現在においてもその判断に変更はありません。

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではありません、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- ① 本投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク※
 - (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
 - (ハ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - (ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) スポンサーパイプライン・サポート契約及びサポート協定に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク※
 - (ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ハ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク※
 - (ニ) 有利子負債比率に関するリスク
 - (ホ) 敷金及び保証金に関するリスク
 - (ヘ) 投資対象を主として地方物件としていることによるリスク
 - (ト) 少数のテナントに依存することによるリスク
 - (チ) シングルテナント物件に関するリスク※
 - (リ) 少数の物件に収入が依存することによるリスク
 - (ヌ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク※
 - (ル) ホテルに関するリスク
 - (ヲ) 物流施設に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) マリモグループへの依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
 - (ハ) PM会社に関するリスク
 - (ニ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク※

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 不動産の境界に関するリスク
- (ハ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ニ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ヘ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (チ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
- (リ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ヌ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ル) マスターリース会社に関するリスク
- (ヲ) 転貸に関するリスク
- (ワ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (カ) 周辺環境の悪化等に関するリスク
- (ヨ) 共有物件に関するリスク
- (タ) 区分所有建物に関するリスク
- (レ) 借地物件に関するリスク
- (ソ) 借家物件に関するリスク
- (ツ) 底地物件に関するリスク
- (ネ) 開発物件に関するリスク
- (ナ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ラ) 有害物質に関するリスク
- (ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ウ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

⑤ 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に係るリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク

⑥ その他

- (イ) 不動産の鑑定評価士その他専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク及び譲渡予定資産の譲渡ができないリスク※
- (ヘ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク※
- (ト) 感染症の影響を受けるリスク※

① 本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

国内外における新型コロナウイルス感染症の拡大により、特に都市部を中心として業務の停滞や経済活動への悪影響が生じています。本投資法人の運用資産は、地方に所在する商業施設及びレジデンスを主体としており、影響の度合いは相対的には小さいものと考えています。しかし、今後、新型コロナウイルス感染症の更なる感染拡大や長期化する場合には、本投資法人の保有資産及び取得予定資産が所在する地方の経済への更なる悪影響も懸念され、その結果、本投資法人投資口の市場価格に悪影響を及ぼす可能性があります。

以上のほか、本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されま
す（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第7条第2項）。）。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格

は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

(中略)

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサーパイプライン・サポート契約及びサポート協定に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、マリモとの間で、スポンサーパイプライン・サポート契約を締結し、また、三十三銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行、関西みらい銀行、広島銀行、足利銀行、アルファコート及びリビタとの間でサポート協定を締結しています。マリモは、本投資法人及び本資産運用会社に対して優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与を約しており、三十三銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行、関西みらい銀行、広島銀行、足利銀行、アルファコート及びリビタは物件情報の提供を約しています（アルファコートとのサポート協定を除くスポンサーパイプライン・サポート契約及びサポート協定については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」を、アルファコートとのサポート協定については前記「1 本投資法人の概要 (1) インベストメント・ハイライト ③ スポンサーサポート及び運用会社独自の取得ルートを活用した「着実な外部成長」の実現」をご参照ください。）。しかし、マリモとの間のスポンサーパイプライン・サポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に優先的に情報の提供を受ける権利や優先的売買交渉権を与えるものにすぎず、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。また、三十三銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行、関西みらい銀行、広島銀行、足利銀行、アルファコート及びリビタとの間で合意する物件情報の提供は、第三者に優先してなされるものではなく、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行については、各行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。したがって、本投資法人は、スポンサーパイプライン・サポート契約又はサポート協定により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

前記に加え、更新条項はあるものの、スポンサー又はサポート会社は自ら申し出ることによりスポンサーパイプライン・サポート契約又はサポート協定を更新せずに終了することができます。スポンサーパイプライン・サポート契約及びサポート協定の有効期間が経過し、更新がなされずに契約が終了した場合には、各社からのサポートは受けられません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(中略)

(ハ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなつたりする可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなつたり、規約の変更が制限されたりする等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投

資法人が現在行っている借入れについては、このような一般的な財務制限条項が設けられています。かかる財務制限条項には、本投資法人のLTV等の財務指標に関する数値が一定の数値を超過した場合の、現金その他の一定資産の留保義務、期限の利益喪失等に関する条件、投資主への分配の制約等が含まれるほか、保有物件の売却に対する制約が含まれます。

本投資法人の保有資産又は取得予定資産に担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されているなどの理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなったりする状況も想定され、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(中略)

(チ) シングルテナント物件に関するリスク

本投資法人の保有資産又は取得予定資産の一部は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件となります。

シングルテナント物件のテナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(中略)

(ヌ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク

取得予定資産取得後も、本投資法人の保有資産の多くが九州地方に所在することになります。このため、本投資法人の収益等は、様々な自然災害、地域経済の不振・悪化、地域的な稼働率や賃料水準の低下、人口や平均賃金の変動を含む、地域に悪影響を及ぼす事象や出来事による悪影響を受ける可能性があります。

また、今後の運用次第では、本投資法人の運用資産の立地に新たな地域的な偏在が生じる可能性もあります。その場合、上記同様、当該地域に特有の事由により、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(中略)

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」に記載する不動産の信託の受益権(2022年12月期譲渡済資産を除きます。)を保有しており、また、取得予定資産を保有する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ム) 不動産を信託の受益権の形態で保

有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

(中略)

⑥ その他

(中略)

(ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク及び譲渡予定資産の譲渡ができないリスク

本投資法人は、前記「2 2022年12月期取得済資産及び取得予定資産並びに2022年12月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要 (2) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。また、本募集と並行して行われる借入れが実行できない場合においても、同様の可能性があります。

この場合、本投資法人は、代替資産の取得のために努力する予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はありません。したがって、短期間に物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人は、前記「2 2022年12月期取得済資産及び取得予定資産並びに2022年12月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要 (4) 譲渡予定資産の概要」に記載の譲渡予定資産を譲渡しますが、譲渡予定資産について締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、譲渡予定資産を譲渡できない可能性や予定していた時期に譲渡できない可能性があります。この場合、本投資法人が企図していた譲渡代金による借入金の返済や将来の資産の取得等ができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

本投資法人の資産規模は比較的小さいため、各種費用が資産規模との関係で相対的に高くなり、結果として本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 感染症の影響を受けるリスク

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により、国内のみならず世界的に経済活動に重大な停滞が生じています。2022年1月には東京都等に「まん延防止等重点措置」が実施され、同年3月には解除されましたが、社会経済活動が元に戻ったわけではなく、また、当該感染症が再度拡大する事態も想定されます。新型コロナウイルス感染症の影響がさらに長期化する場合には、テナントの業績悪化や信用力の低下等を理由として、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払が滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。

新型コロナウイルス感染症をはじめとする各種の感染症が拡大又はさらなる長期化した場合、本資産運用会社の役職員の感染防止のため、テレワークの活用を想定しておりますが、業務の中にはこれに適さない業務も存在することから、感染の影響がさらに長期化すれば、本資産運用会社の業務が停滞し、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

本投資法人においては、その役員会規程において、役員会を3か月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席し、本資産運用会社が同席の上、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等について執行役員の報告が行われることとされており、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。なお、執行役員の職務執行状況並びに資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況の報告は3か月に1回以上行うこととされています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係人等との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理の統括者及び重大な問題の発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーション・リスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び各部署のリスク管理に関する責任者である各部署の部長の役割を定めています。なお、リスクの状況については、コンプライアンス・オフィサーが、少なくとも半期ごとに1度又は必要な場合は随時、モニタリングの上、評価及び分析し、その結果につきコンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性又は有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査及び外部機関による監査等により検証を行うものとしています（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照ください。）。

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査を担当し、全部署に対して定期的内部監査を実施するほか、コンプライアンス・オフィサーの判断により、臨時の内部監査を実施することができるものとし、また、代表取締役社長が指示した場合には、特別監査を実施するものとし、内部監査は、各組織の業務及び運営が、金融商品取引法、投信法及び宅地建物取引業法等の法令、投信協会が定める諸規則及び本資産運用会社の社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、事務リスク管理態勢の監査、システムリスクに関する監査並びにその他必要な事項の内部監査等を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査を終了したときはすみやかに内部監査報告書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告し、また、必要に応じて改善指示書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、代表取締役社長の承認を得た上で、被監査部長に内部監査報告書及び改善指示書を交付します。被監査部の責任者は、内部監査責任者から改善又は処置すべき事

項について「内部監査報告書」及び「改善指示書」を受けた場合には、すみやかにその処理を行うとともに、その結果を「改善報告書」に記載しコンプライアンス・オフィサーを経由して代表取締役社長に報告しなければなりません。被監査部の責任者より「改善報告書」が提出された場合、コンプライアンス・オフィサーは意見のあるものについては、直ちに審議し再度意見を述べるものとし、実施事項については、処置の確認を行います。

(ハ) 利害関係人等取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係人等取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等防止規程

本資産運用会社では、内部者取引等防止規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本資産運用会社の役職員は、本投資証券等の売買等を行ってはならないものとされています（ただし、本資産運用会社の役職員が本資産運用会社に入社する時点で本投資証券等を保有している場合又は入社後に相続等により本投資証券等を保有するにいたった場合は、法人関係情報管理責任者（本資産運用会社の財務管理部長がこれにあたります。）の許可を得た上で、かかる本投資証券等を売却することができるものとされています。）。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を締結する際には、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から決済・物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規程を遵守し、当該リスクを管理しています。

5 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、当該内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

6 運用ガイドラインの変更

本資産運用会社は、2023年1月4日開催の取締役会において、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部を変更することを決議し、同日付で変更されました。

(1) 変更の理由

本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインにおけるポートフォリオ運用基準に関する規定につき、用途別投資比率を具体化するため、運用ガイドラインの一部を変更するものです。主な変更内容は以下のとおりです。変更があった箇所につき下線で示しています。

(2) 変更の概要

(変更前)

(前略)

(ポートフォリオ運用基準)

第5条 ポートフォリオ運用基準は、以下の通りとする。各運用基準の全体像については、別紙「① 投資基準マトリックス」記載の通りとする。

(1) 用途

レジデンス及び商業施設を主たる投資対象とし、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場にも投資を行う。

(後略)

(変更後)

(前略)

(ポートフォリオ運用基準)

第5条 ポートフォリオ運用基準は、以下の通りとする。各運用基準の全体像については、別紙「① 投資基準マトリックス」記載の通りとする。

(1) 用途及び用途別投資比率（取得価格ベース）

レジデンス及び商業施設を主たる投資対象とし、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場にも投資を行う。

具体的な用途別投資比率（取得価格ベース）は以下の通りとする。

①レジデンス及び商業施設 70%以上

②ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場 30%以下

(後略)

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

マリモ地方創生リート投資法人 本店
(東京都港区虎ノ門一丁目1番21号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。