




# 補足説明資料 第4回公募増資及び新規取得資産の概要

2023年1月4日

証券コード：3470

 マリモ地方創生リート投資法人

- 本資料は、2023年1月4日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。マリモ地方創生リート投資法人の投資口にご関心のある方は各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては、未監査でありその正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、マリモ地方創生リート投資法人及びマリモ・アセットマネジメント株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

*Intentionally Blank*

# インベストメント・ハイライト



## 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図

## 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

## 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** %

平均償却後鑑定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

### 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

### 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



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

	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、 <b>譲渡益の投資主還元を企図</b> - 譲渡(予定)価格：1,330百万円 - 譲渡益(見込み)： <b>264</b> 百万円			48.5%
1口当たりNAV	139,806円				142,378円

# ポートフォリオの概況（本取組み後）

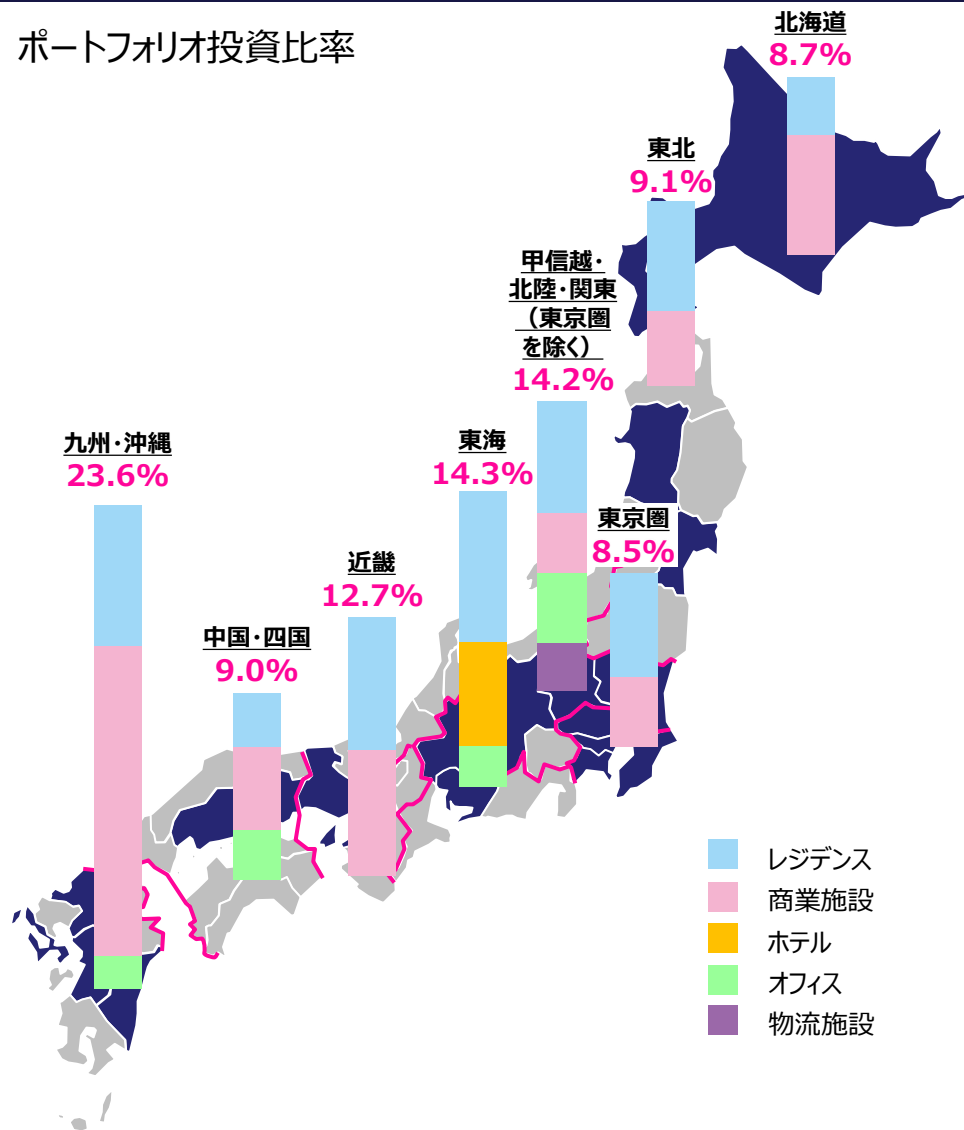
1. 安定性

2. 収益性

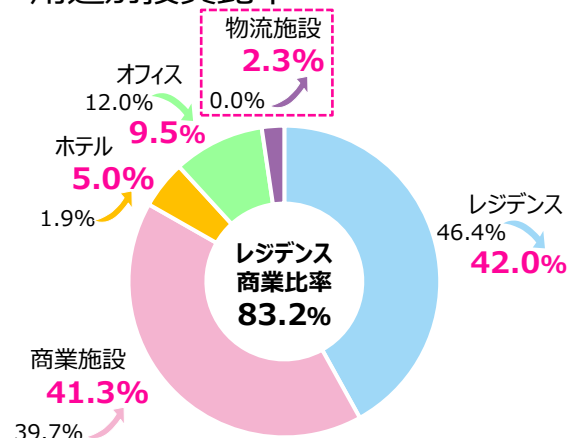
3. 着実な外部成長

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

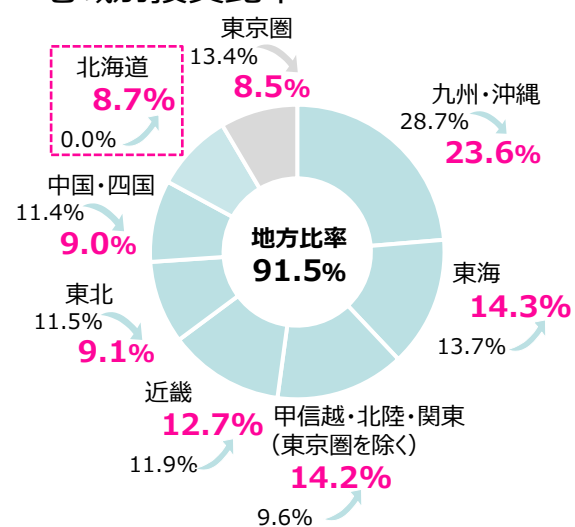
## ■ ポートフォリオ投資比率



## ■ 用途別投資比率



## ■ 地域別投資比率





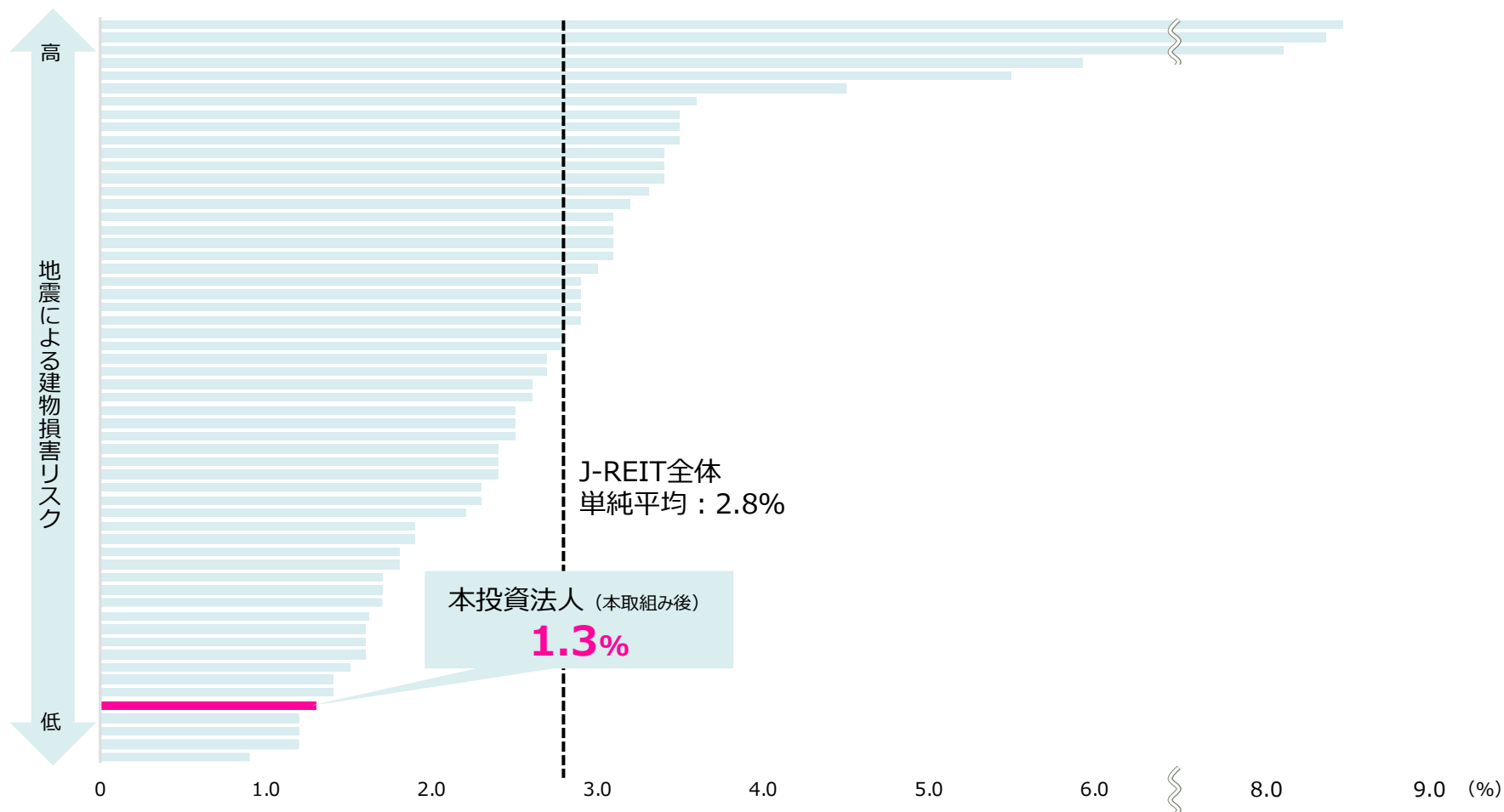
# J-REITのポートフォリオPML値

1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

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

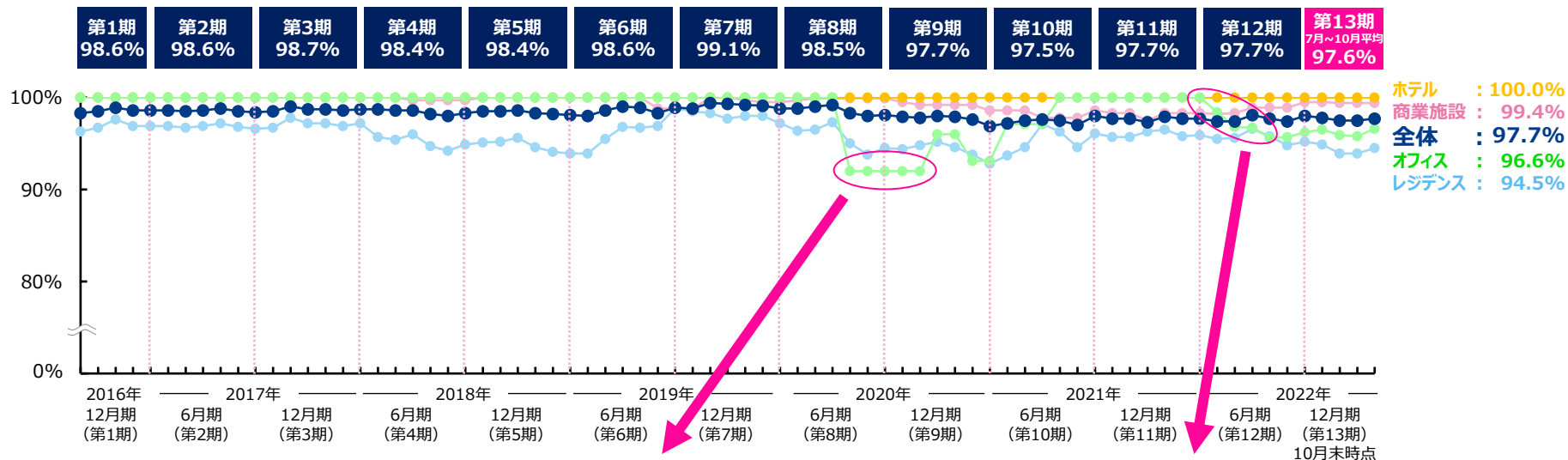


※ 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。本投資法人以外については2022年11月末日以前における直近決算期末時点の数値を記載しています  
PMLについての統一的な定義はなく、2022年11月30日時点の各上場不動産投資法人が公表するPML値の定義が同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があります  
本投資法人のPML値の定義、その他の詳細については後記注記をご参照ください

# ポートフォリオ運営実績

- 1. 安定性
- 2. 収益性
- 3. 着実な外部成長

## ■ 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

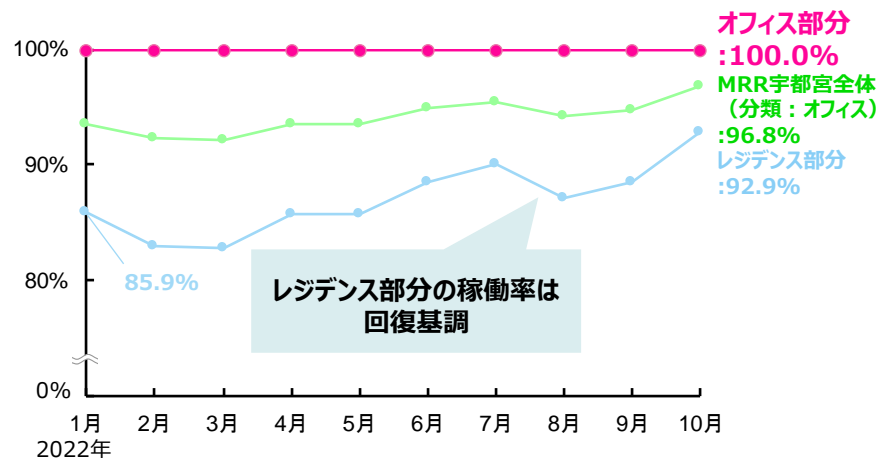
サブリース契約解約後、一時的に稼働率は下がるが、その後のリーシングにより、サブリース契約時と比べて、賃料単価は**54.6%上昇**

- ◆ 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)

階数	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)
10階	空室	賃貸継続	2020年9月1日賃貸開始
9階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
8階	空室	賃貸継続	2021年1月7日賃貸開始
7階	賃貸継続	賃貸継続	空室
6階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
5階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
4階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
3階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
2階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
1階	賃貸継続	賃貸継続	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



## NOI増加への取組み

### ■アルティザ松本



- 床材や間取りをリフォームし、**賃料増加を企図**

### ■アルティザ相武台



- 電子ブレーカーを設置し、**電気料金を低減**

### ■MRRくまもと



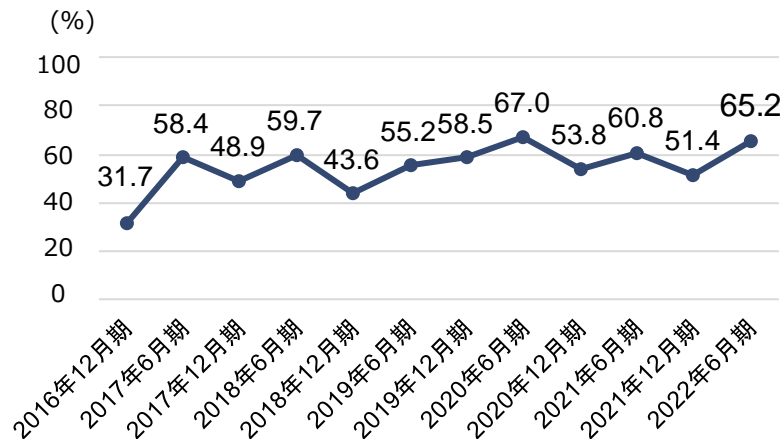
- 屋内の照明をLEDに変更し、**電気料金を低減**

### ■MRRデルタビル



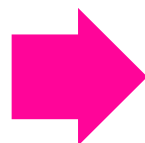
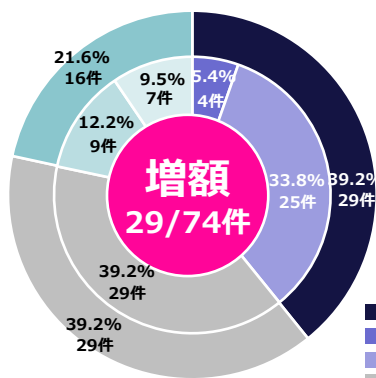
- レンタサイクルを導入し、**収益性向上を企図**

## レジデンスのダウンタイム（60日以内）目標達成率の推移

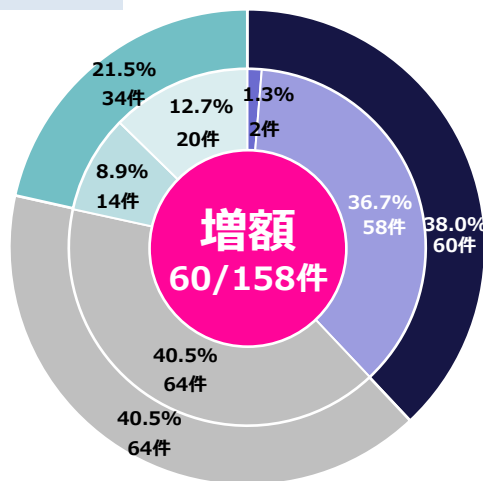


## レジデンスの賃料増減実績（入替時）

### 第11期

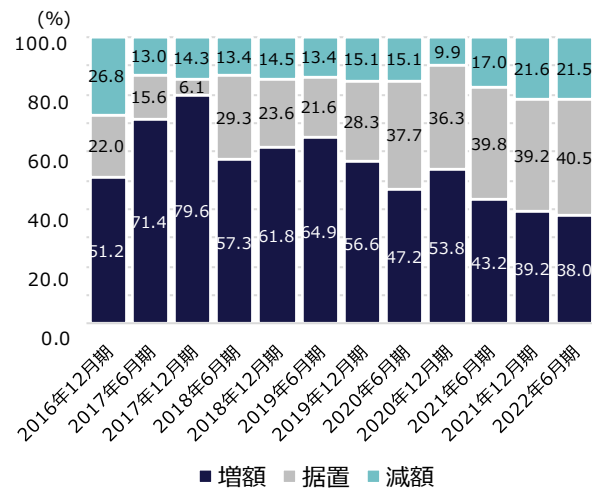


### 第12期



- 増額
- 5%超の増額
- 5%以内の増額
- 据置
- 減額
- 5%超の減額
- 5%以内の減額

### 第1期から第12期までの推移



- 増額
- 据置
- 減額

# 資産入替の取組み

1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長



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

■ 譲渡価格合計 :	700百万円	■ 譲渡 (予定) 価格合計 :	1,330百万円
- 第11期 (準共有持分50%) 譲渡		- 第13期 (準共有持分50%) 譲渡	
- 第12期 (準共有持分50%) 譲渡		- 第14期 (準共有持分50%) 譲渡	
■ 帳簿価額 :	459百万円	■ 帳簿価額 :	1,066百万円
■ 鑑定評価額 :	589百万円	■ 鑑定評価額 :	1,150百万円
■ 譲渡益 :	<b>240</b> 百万円	■ 譲渡益 (見込み) :	<b>264</b> 百万円

- 譲渡理由: 築年が経過し今後資本的支出 (CAPEX) の増大が予想される中、鑑定評価額を大幅に上回る価格で譲渡が見込めるため、当該譲渡益を還元することが投資主利益の最大化に資すると判断
- 譲渡のポイント: 2期に分けての譲渡により、**分配金の安定と向上を実現**

■ 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**の両立を企図

※ 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

# 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移

1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

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

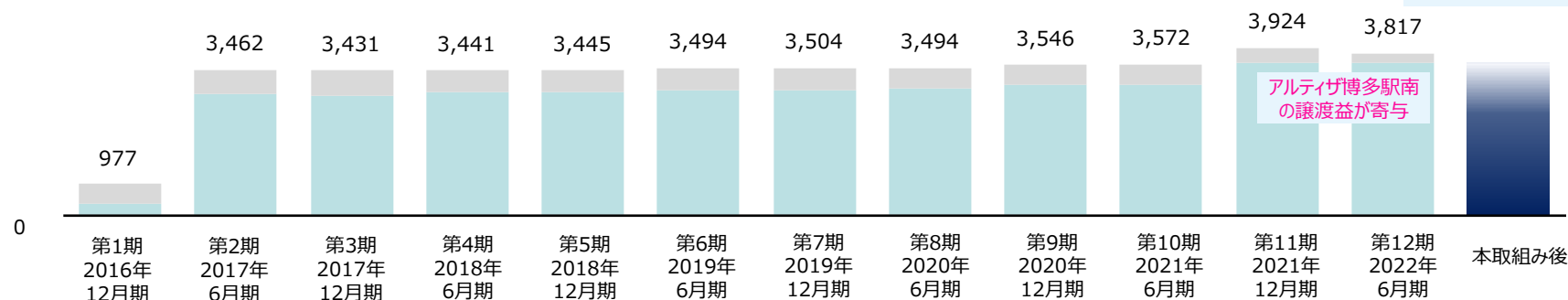
## 1口当たり分配金の推移 (円)

■ 1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない)

■ 1口当たり利益超過分配金

安定的な分配金成長を実現

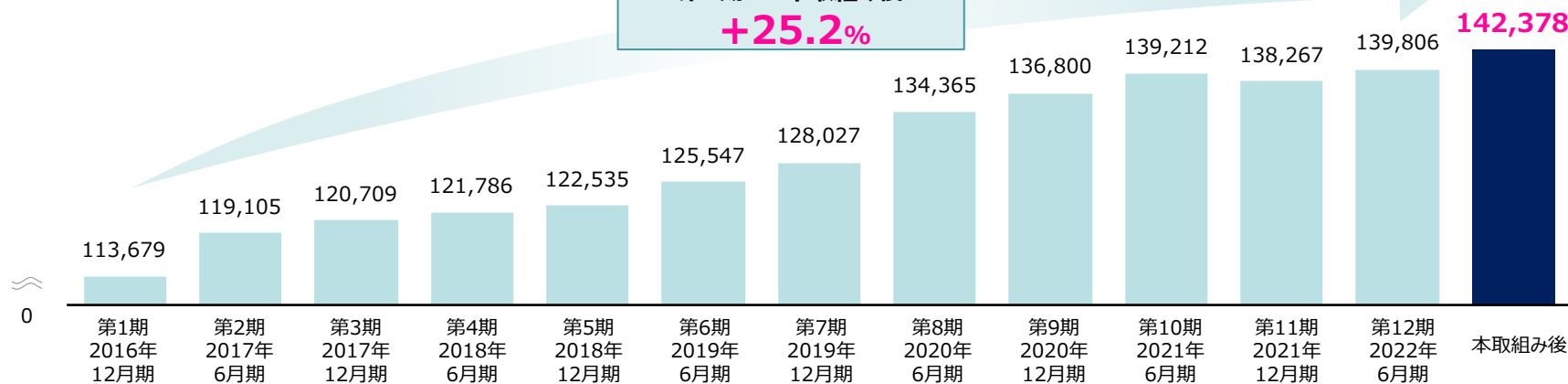
1口当たり分配金の継続的上昇を目指す



## 1口当たりNAVの推移 (円)

第1期 ⇒ 本取組み後

+25.2%



# サポート体制

1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

地方の有力なサポート会社により、安定的な外部成長が期待



新たにサポート協定を締結、継続して多面的な成長機会を模索

# アルファコートとのサポート協定の締結


1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

## 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	 <p>Alpha Court co.,Ltd</p>
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）	

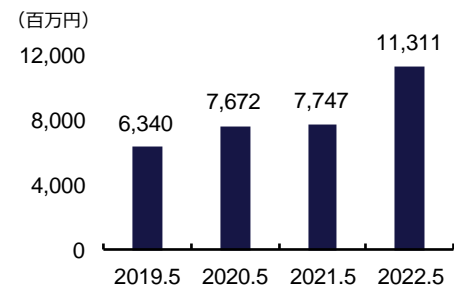
### ■ アルファコートグループ連結財務情報（2022年5月時点）

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

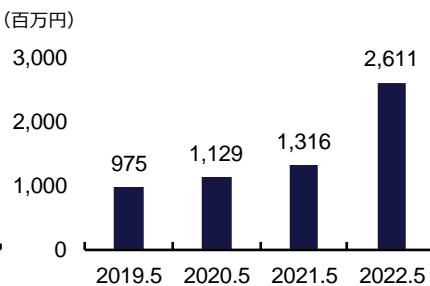
### ■ 保有物件事例



### ■ 売上高（連結）



### ■ 当期純利益（連結）



※ 市街地再開発等功労者表彰の受賞主体は「アルファコート帯広西3・9地区開発株式会社」であり、アルファコート株式会社は、基本計画・事業計画・事業推進を担当

## 運用会社独自のソーシング力向上による更なる成長機会の実現

### 運用会社独自ルート

#### ① 新たなサポート会社からの取得

- 新たにサポート協定を締結したアルファコートグループより取得



アルファスクエア南4条東



コープさっぽろ恵み野店



MRR千歳



MRR岩見沢



MRR函館



MRR江別

#### ② 地位譲渡による取得

- 運用会社が独自に情報を入手した第三者を売主とする売買契約について、スポンサーから買主の地位の譲渡を受け本投資法人が取得



MrMax伊勢崎店

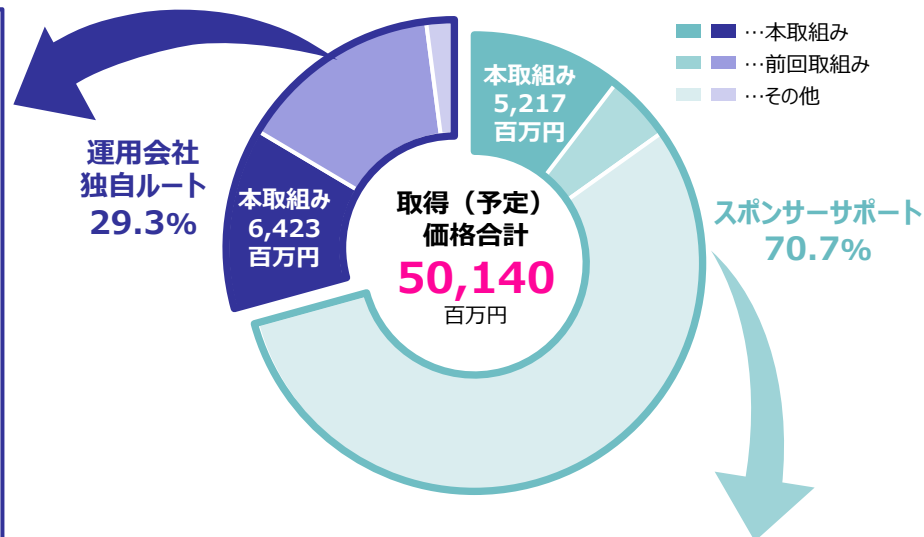
#### ③ 第三者より直接取得

- 本投資法人が売買契約を締結することにより直接取得



日本通運  
駒ヶ根物流センター

### 本取組み後のポートフォリオ全体における取得割合



### スポンサーサポート

#### ① スポンサー開発物件の取得

- マリモが開発した高品質な物件取得



スターショップ  
石橋阪大前



ミラキタシティ  
花北



ホテルウィング  
インターナショナル  
飛騨高山

#### ② ウェアハウジング機能の活用

- マリモが一時的に保有することで柔軟なタイミング等での取得が可能



アルティザ  
水戸白梅



グランエターナ  
北大前II



# スポンサーパイプライン

1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

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

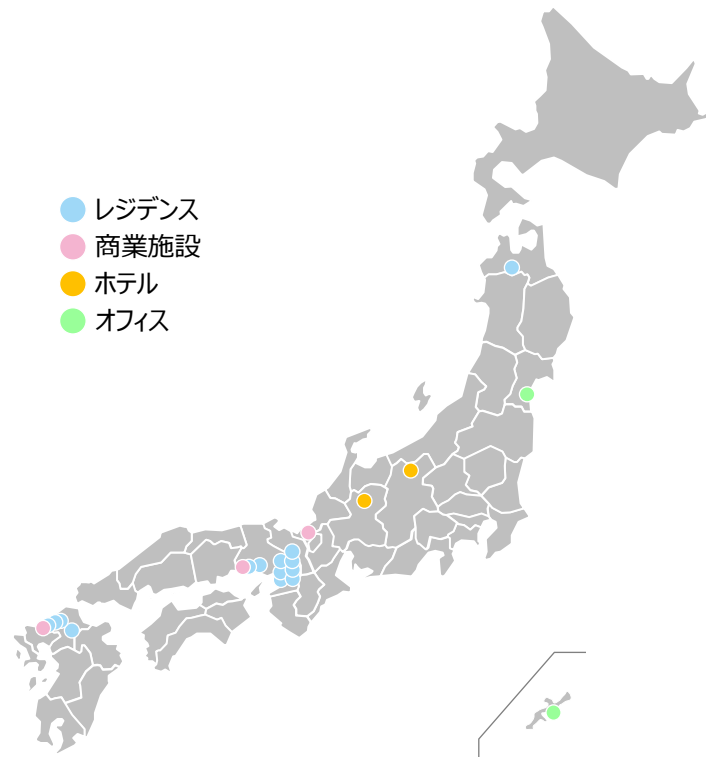
取得予定資産

## 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

- レジデンス
- 商業施設
- ホテル
- オフィス



※   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がない物件)

# 資産規模推移

1. 安定性

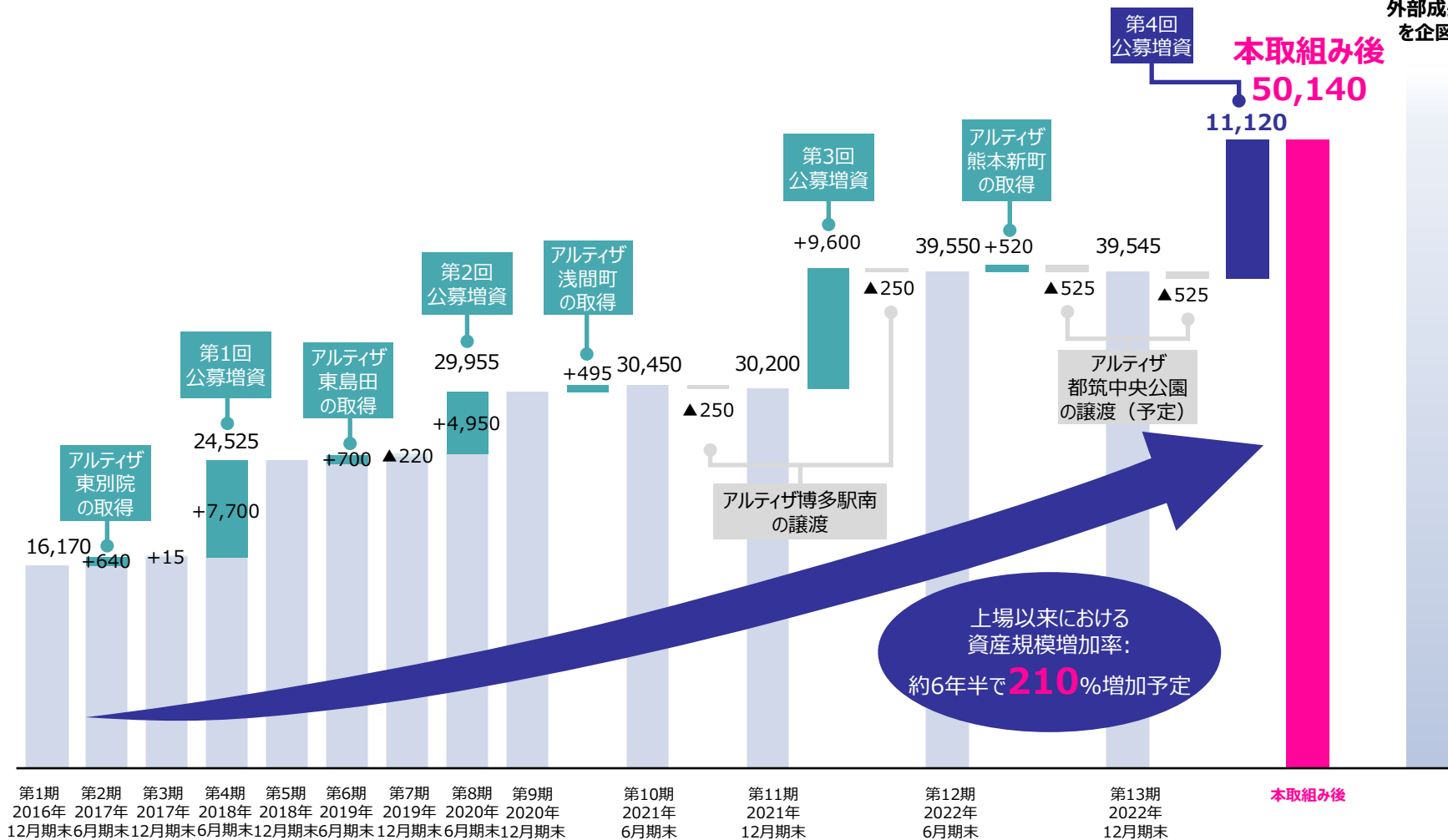
2. 収益性

3. 着実な外部成長

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

(単位：百万円)

更なる  
外部成長  
を企図



上場以来における  
資産規模増加率:  
約6年半で**210%**増加予定

# 取得予定資産



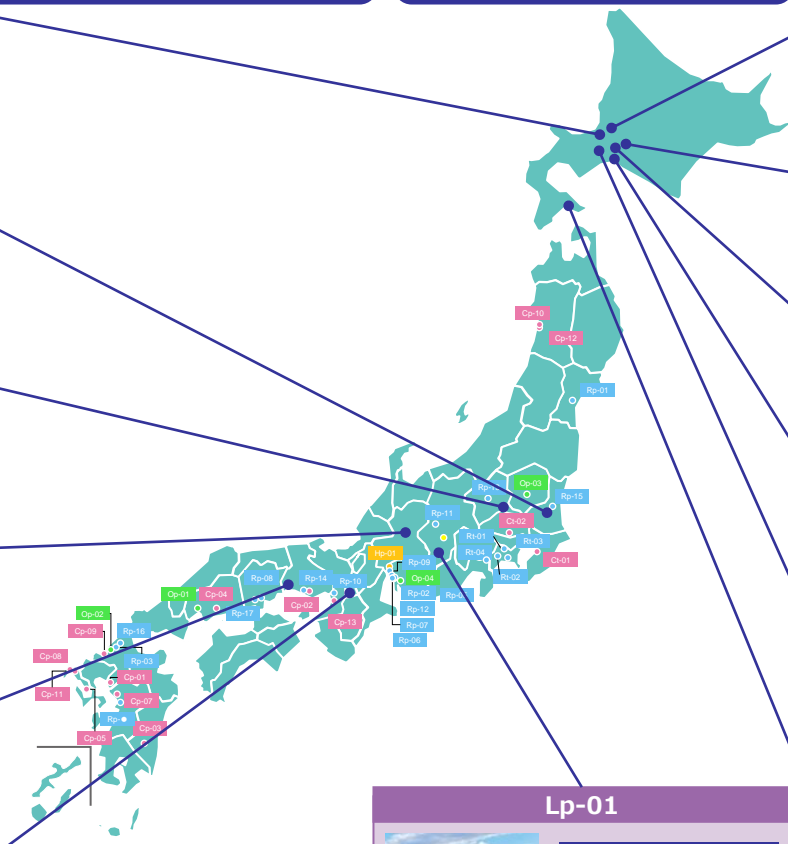
## 北海道エリア初投資により、更なる全国分散のポートフォリオを構築

平均鑑定NOI利回り

**6.0%**

平均償却後鑑定NOI利回り

**4.8%**



Rp-21



ウエアハウジング

グランエターナ北大前II

570百万円 5.0%

Rp-20



ウエアハウジング

アルティザ水戸白梅

707百万円 5.6%

Cp-19

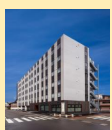


運用会社独自ルート

MrMax伊勢崎店

1,461百万円 7.3%

Hp-02



スポンサー開発

ホテルウイング

インターナショナル飛騨高山

1,750百万円 6.3%

Cp-20



スポンサー開発

ミラキタシティ花北

570百万円 7.4%

Rp-19



スポンサー開発

スターシップ石橋阪大前

1,100百万円 4.8%

Cp-16



運用会社独自ルート

MRR岩見沢

572百万円 5.7%

Cp-18



運用会社独自ルート

MRR江別

649百万円 5.6%

Cp-14



運用会社独自ルート

コープさっぽろ恵み野店

870百万円 6.2%

Cp-15

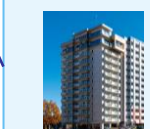


運用会社独自ルート

MRR千歳

471百万円 5.6%

Rp-22



運用会社独自ルート

アルファスクエア南4条東

840百万円 5.1%

Lp-01



運用会社独自ルート

日本通運  
胸ヶ根物流センター

1,170百万円 6.2%

Cp-17



運用会社独自ルート

MRR函館

390百万円 5.6%

※ 物件名の下に、赤字で取得予定価格及び鑑定NOI利回りを記載しています

# スターシップ石橋阪大前

レジデンス

スポンサー開発

## 大阪大学まで徒歩6分以内に位置する築浅学生寮



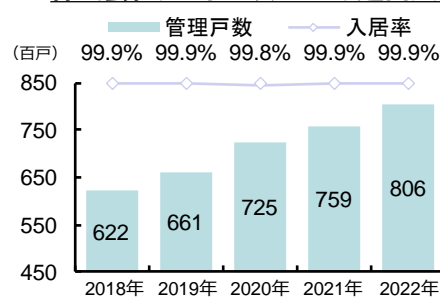
- 大阪大学豊中キャンパスから徒歩約6分に位置する築浅学生寮
- 2023年4月から株式会社ジェイ・エス・ビーとオペレーター契約を結ぶことを予定しており、安定した収益の確保を見込む



所在地	大阪府池田市 石橋二丁目12番 7号
取得予定価格	1,100百万円
鑑定評価額	1,170百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
償却後鑑定 NOI利回り	3.8%
稼働率	100.0%

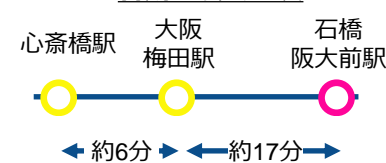
賃貸可能戸数	1
敷地面積	1,049.78m <sup>2</sup>
延床面積	1,838.20m <sup>2</sup>
竣工年月	2022年1月
取得予定日	2023年1月19日
構造	鉄骨造 地上4階
オペレーター	株式会社 ジェイ・エス・ビー (予定)

### 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）」

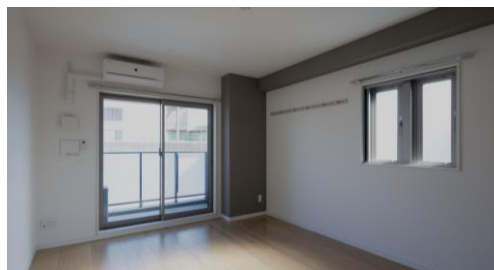
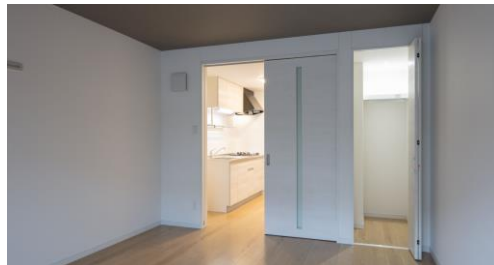
### 石橋阪大前駅から各所へのアクセス



「大阪梅田」駅まで約17分、  
「心齋橋」駅まで約23分

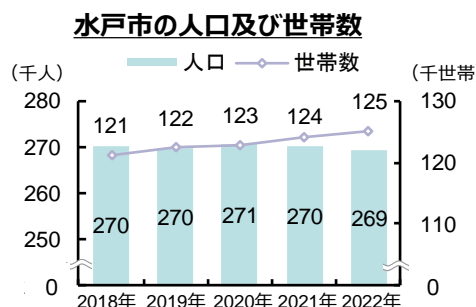
出所：阪急電鉄「路線図」、大阪メトロ「路線図」を基に本資産運用会社が作成

## 水戸中心部に位置し、通勤者に人気の高い駅近の新築レジデンス



- 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

所在地	茨城県水戸市 白梅一丁目5番 12号	賃貸可能戸数	63 (コンパクトタイプ中心)
取得予定価格	707百万円	敷地面積	706.87m <sup>2</sup>
鑑定評価額	781百万円	延床面積	2,167.50m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	5.6%	竣工年月	2022年2月
償却後鑑定 NOI利回り	3.6%	取得予定日	2023年1月19日
稼働率	100.0%	構造	鉄筋コンクリート造 地上13階



### 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

※ 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。

※ 各年11月1日時点  
出所：水戸市「人口及び世帯数」

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

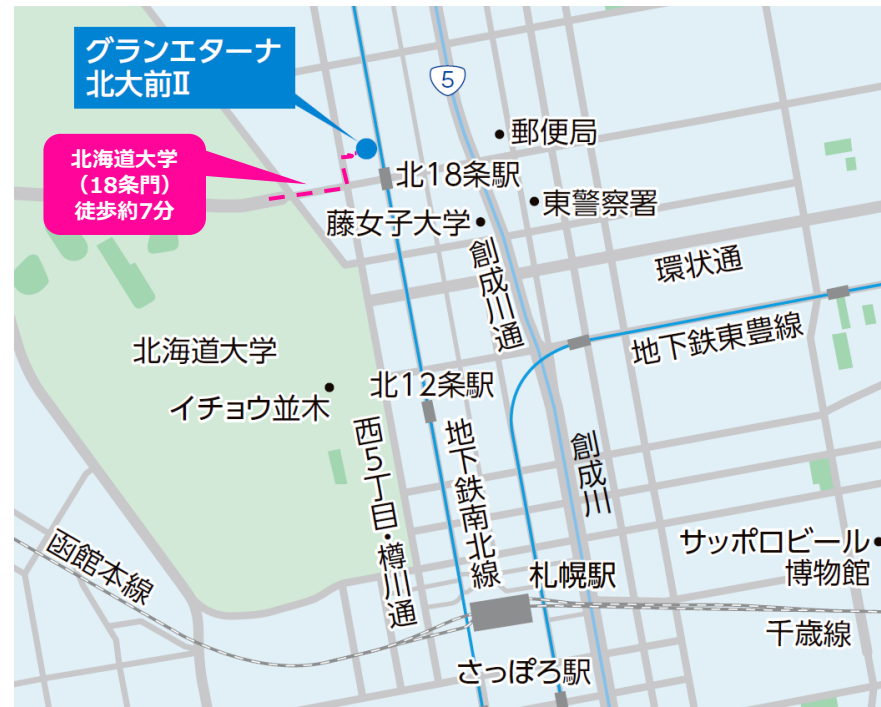
## 中心地へのアクセスが良く、付近に北海道大学が立地する駅近レジデンス



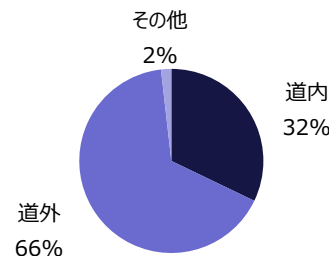
- 株式会社ジェイ・エス・ビーが運営する、ロフト・床下収納付き1Kタイプ、オール電化の学生向け賃貸用住戸を備えるレジデンス
- 地下鉄南北線「北18条」駅まで徒歩約2分に位置し、北海道大学の対面授業の回復で、学生の需要を見込む

所在地	北海道札幌市北区 北十八条西四丁目 2番8号
取得予定価格	570百万円
鑑定評価額	587百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
償却後鑑定 NOI利回り	3.9%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	400.80m <sup>2</sup>
延床面積	2,021.39m <sup>2</sup>
竣工年月	2007年3月
取得予定日	2023年1月19日
構造	鉄骨造 地上10階
オペレーター	株式会社 ジェイ・エス・ビー



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



出所：札幌市交通局「路線図」を基に本資産  
運用会社が作成

# アルファスクエア南4条東

レジデンス

運用会社独自  
ルート

## 札幌中心部に位置し、広々とした部屋を備えるデザイナーズマンション

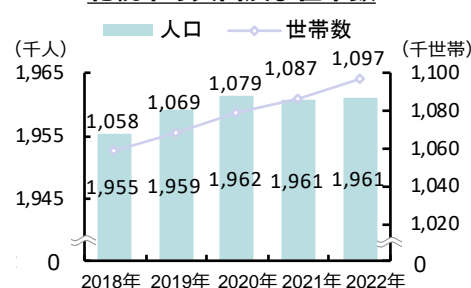


- 1LDK・2LDK・4LDKタイプのDINKS層、家族層向け双方のニーズに応える賃貸用住戸を備えるデザイナーズマンション
- 地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅徒歩約8分の好立地に位置し、オフィス街への優れたアクセス性から通勤者需要を見込む

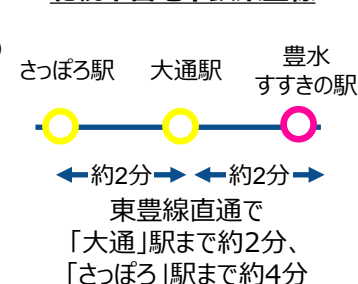


所在地	北海道札幌市中央区南4条東四丁目7番地1	賃貸可能戸数	43 (1階は店舗)
取得予定価格	840百万円	敷地面積	524.97m <sup>2</sup>
鑑定評価額	889百万円	延床面積	2,822.06m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	5.1%	竣工年月	2008年9月
償却後鑑定NOI利回り	3.8%	取得予定日	2023年1月19日
稼働率	89.0%	構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付地上13階

札幌市の人口及び世帯数



札幌市営地下鉄東豊線

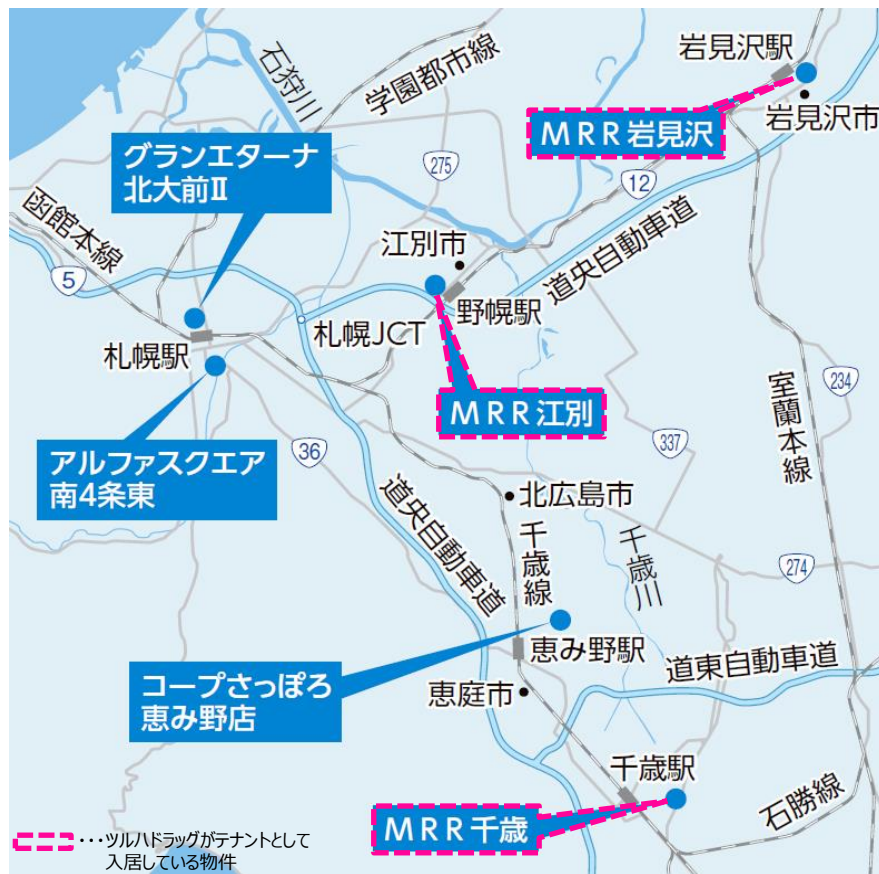


※ 各年11月1日時点  
出所：札幌市「人口統計」

出所：札幌市交通局「路線図」を基に本資産運用会社が作成



## 札幌市周辺の環境



- 北海道の道庁所在地である札幌市は、道内で最も人口が集中している地域である
- 「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考えられる

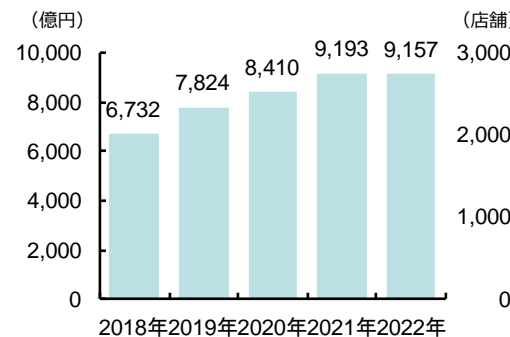
## ツルハホールディングスの概要

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

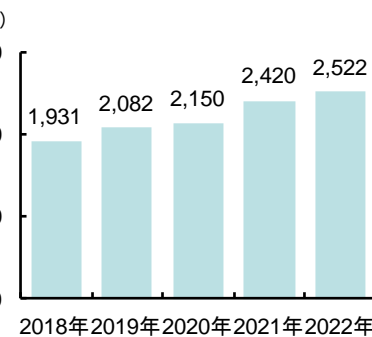
### 重点戦略

- 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」

### 売上高（連結）



### グループ店舗数



※ 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HP

# MRR千歳/MRR岩見沢

商業施設

運用会社独自  
ルート

## 安定した需要が見込まれる商業施設



- 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

所在地	北海道千歳市住吉二丁目7番8号
取得予定価格	471百万円
鑑定評価額	505百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
償却後鑑定NOI利回り	4.8%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	2
敷地面積	3,855.48m <sup>2</sup>
延床面積	1,521.93m <sup>2</sup>
竣工年月	2019年8月
取得予定日	2023年1月19日
構造	鉄骨造平家建

## 主要道路に面した好立地の商業施設



- 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

所在地	北海道岩見沢市五条東六丁目3番地9
取得予定価格	572百万円
鑑定評価額	625百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
償却後鑑定NOI利回り	4.5%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	4
敷地面積	5,003.74m <sup>2</sup>
延床面積	①1,484.53m <sup>2</sup> ②681.48m <sup>2</sup>
竣工年月	①2018年10月 ②2019年9月
取得予定日	2023年1月19日
構造	鉄骨造平家建 2棟

※ 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」

## 視認性に優れた立地の商業施設



- 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

所在地	北海道函館市 日吉町四丁目16番 31号
取得予定価格	390百万円
鑑定評価額	436百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
償却後鑑定 NOI利回り	4.8%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	5,655.32m <sup>2</sup>
延床面積	1,484.31m <sup>2</sup>
竣工年月	2018年9月
取得予定日	2023年1月19日
構造	鉄骨造平家建

※ 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」

## ベッドタウンの中心部に位置する商業施設



- 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

所在地	北海道江別市野幌 住吉町37番地2
取得予定価格	649百万円
鑑定評価額	692百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
償却後鑑定 NOI利回り	4.8%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	2
敷地面積	6,779.89m <sup>2</sup>
延床面積	①1,483.43m <sup>2</sup> ②837.00m <sup>2</sup>
竣工年月	①2018年6月 ②2018年7月
取得予定日	2023年1月19日
構造	鉄骨造平家建 2棟

※ 1 人口は2021年12月31日時点  
※ 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」、ハムレ株式会社HP

## 住宅密集地域に立地し、周辺住民の安定的な需要が見込まれる商業施設



- 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

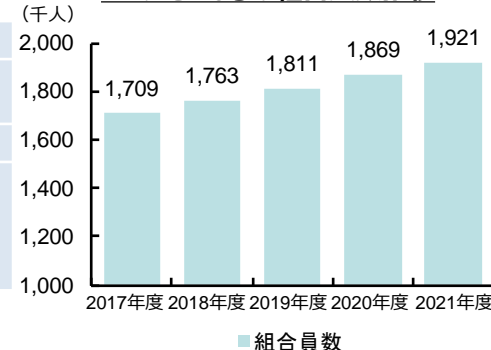


所在地	北海道恵庭市 恵み野西五丁目3番 1号	賃貸可能戸数	1
取得予定価格	870百万円	敷地面積	8,354.24m <sup>2</sup>
鑑定評価額	1,020百万円	延床面積	3,927.97m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	6.2%	竣工年月	2010年3月
償却後鑑定 NOI利回り	5.7%	取得予定日	2023年3月31日
稼働率	100.0%	構造	鉄骨造 地上2階

### 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

### コープさっぽろの組合員数推移



※ 2022年3月20日時点  
出所：生活協同組合コープさっぽろHP

## ディスカウントストアを核とし、高い集客力が見込める大型商業施設



- 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HD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



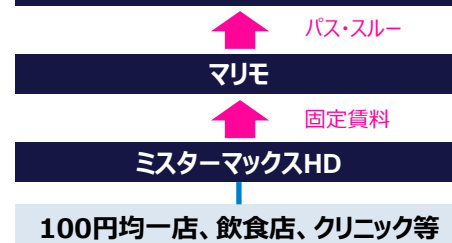
所在地	群馬県伊勢崎市 宮子町3556番地1
取得予定価格	1,461百万円
鑑定評価額	1,950百万円
鑑定NOI利回り	7.3%
償却後鑑定 NOI利回り	6.5%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	35,832.49m <sup>2</sup>
延床面積	①11,083.31m <sup>2</sup>
	②4,735.04m <sup>2</sup>
	③999.60m <sup>2</sup>
	④499.93m <sup>2</sup>
	⑤1,996.87m <sup>2</sup>
竣工年月	1997年12月
取得予定日	2023年1月19日
構造	鉄骨造地上2階 2棟 鉄骨造平家建 2棟

### 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

### 本投資法人



※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、本資料の日付時点では当該契約は未締結です。

※2 パス・スルーとはマリモがテナントから収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。  
出所：株式会社ミスターマックス・ホールディングスHP

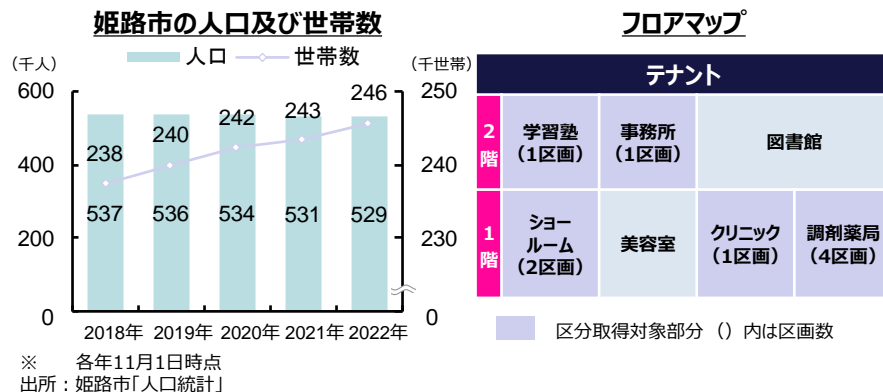
## 姫路市北部の中心地であり、好立地を生かした高い集客力が期待できる商業施設



- 近隣で最も新しく※2、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分があり、交通利便性が高いと考えられる

所在地	兵庫県姫路市増位新町一丁目24番地	賃貸可能戸数	9
取得予定価格	570百万円	敷地面積	4,353.46m <sup>2</sup>
鑑定評価額	708百万円	延床面積(取得分)	1,363.97m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	7.4%	竣工年月	2019年1月
償却後鑑定NOI利回り	6.1%	取得予定日	2023年1月19日
稼働率	100.0%	構造(取得分)	鉄骨造 地上2階

※1 「イオン姫路店」は、取得予定資産ではありません  
 ※2 2022年10月31日時点の情報を記載



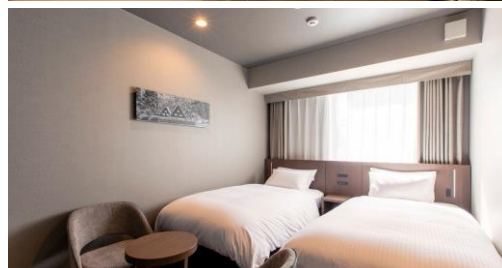
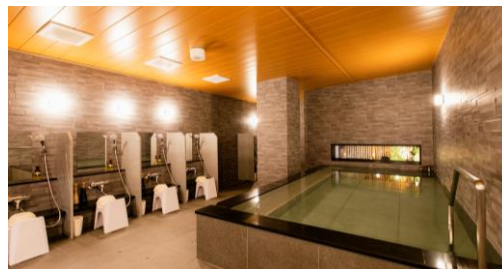
※ 各年11月1日時点  
 出所：姫路市「人口統計」

# ホテルウィングインターナショナル飛騨高山

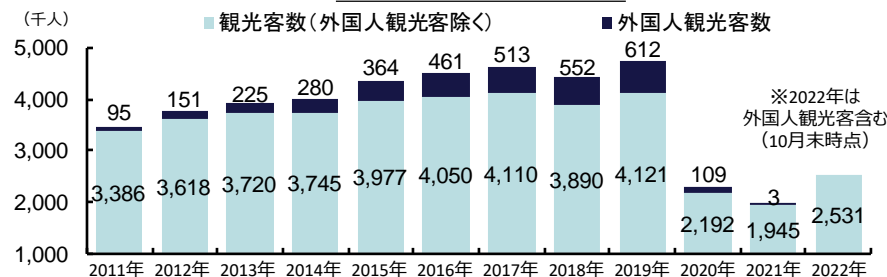
ホテル

スポンサー開発

駅近の好立地にあり、旅行需要の回復で収益性の向上が期待できるホテル



高山市の観光客年別推移



- 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

所在地	岐阜県高山市初田町二丁目51番地	賃貸可能戸数	1
取得予定価格	1,750百万円	敷地面積	1,021.09m <sup>2</sup>
鑑定評価額	1,930百万円	延床面積	3,188.55m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	6.3%	竣工年月	2020年12月
償却後鑑定NOI利回り	4.6%	取得予定日	2023年1月19日
稼働率	100.0%	構造	鉄骨造 地上6階

- 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



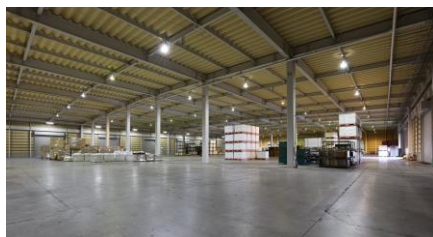
伝統的建造物群保存地区



白川郷

※ 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  
出所：飛騨高山観光公式HP、高山市、岐阜県白川村役場

## 首都圏と名古屋都市圏の中間地点に位置する物流施設



- 中央自動車道の中間にある「駒ヶ根」ICから車で約10分（約5km）の好立地に位置する
- NIPPON EXPRESS HD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



※ 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HP

所在地	長野県駒ヶ根市下平 4495番地31	賃貸可能戸数	1
取得予定価格	1,170百万円	敷地面積	24,399.79m <sup>2</sup>
鑑定評価額	1,220百万円	延床面積	9,968.95m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	6.2%	竣工年月	2007年6月
償却後鑑定 NOI利回り	4.8%	取得予定日	2023年3月31日
稼働率	100.0%	構造	鉄骨造平家建



# 今後の成長戦略



## ■ 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 <b>資産入替への取組み</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第13期・第14期に<b>アルティザ都筑中央公園</b>を分割譲渡（予定）</li> <li>第14期に<b>13物件</b>を取得予定</li> </ul>	<p><b>安定性と収益性の向上</b></p>
スポンサーサポートを基本としつつ <b>運用会社独自ルートも活かした物件取得の拡大</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得予定資産のうち<b>5物件</b>がスポンサーサポートによる取得</li> <li>取得予定資産のうち<b>8物件</b>が運用会社独自ルートによる取得</li> </ul>	
<b>安定資産であるレジデンス</b> の取得と <b>収益性の高い商業施設</b> の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>レジデンス4物件</b>の新規取得（稼働率<b>97.0%</b>）</li> <li><b>商業施設7物件</b>の新規取得（平均鑑定NOI利回り<b>6.4%</b>）</li> </ul>	
<b>ESG関連</b> の対応強化	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>CASBEE不動産認証、GRESBリアルエステイト評価等</b>の取得に向けた準備</li> </ul>	

## ■ 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、 <b>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</b>	合計 <b>70%</b> 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>レジデンス</p> <p>商業施設</p> <p>ホテル</p> <p>オフィス</p> <p>物流施設</p>
商業施設	商圈分析や地域密着性を考慮しつつ、 <b>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</b>		
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、 <b>各エリアの需給動向を踏まえて柔軟に検討</b>	合計 <b>30%</b> 以下	
オフィス	在宅勤務等の影響を勘案しつつ、 <b>オフィスニーズの高いエリアを選別し厳選投資</b>		
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、 <b>積極的に検討</b>		

## 借入先の分散が進展し、JCRより信用格付を取得

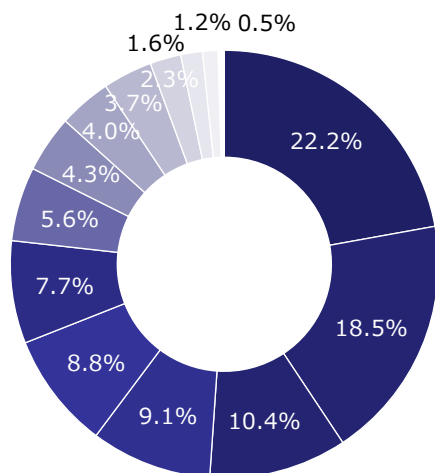
### ■ 格付の取得 (2022年12月13日)



### ■ 財務指標 (本取組み後)

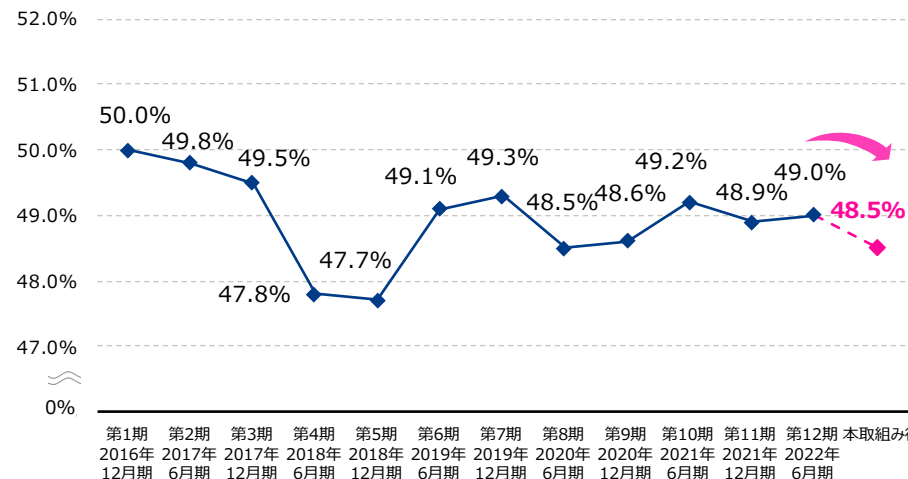
有利子負債残高 (上限)	長期負債比率
<b>270</b> 億円	<b>98.2%</b>

### ■ 借入先の分散状況 (2023年1月4日時点)

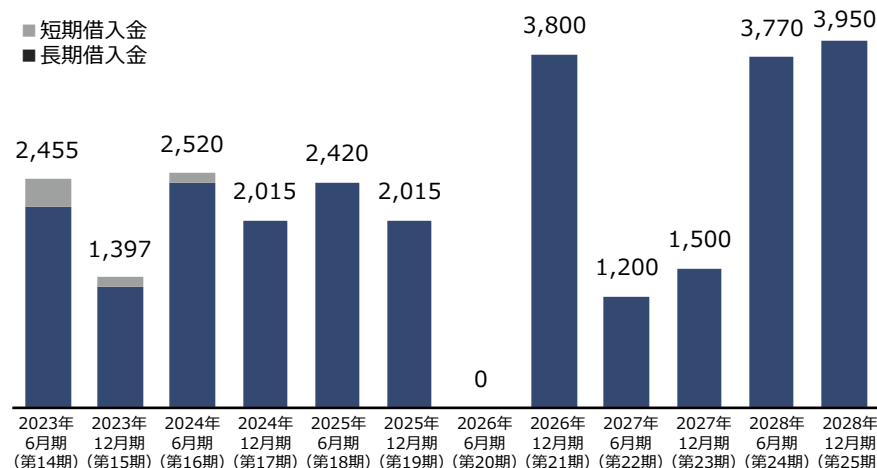


■ 三井住友銀行	4,740百万円
■ 広島銀行	3,960百万円
■ 三井住友信託銀行	2,230百万円
■ 三十三銀行	1,955百万円
■ SBI新生銀行	1,880百万円
■ 福岡銀行	1,657百万円
■ あおぞら銀行	1,200百万円
■ 肥後銀行	920百万円
■ 中国銀行	850百万円
■ りそな銀行	800百万円
■ 西日本シティ銀行	500百万円
■ 山口銀行	350百万円
■ 群馬銀行	250百万円
■ 足利銀行	100百万円

### ■ 総資産LTVの推移



### ■ 返済期限の分散状況 (本取組み後)



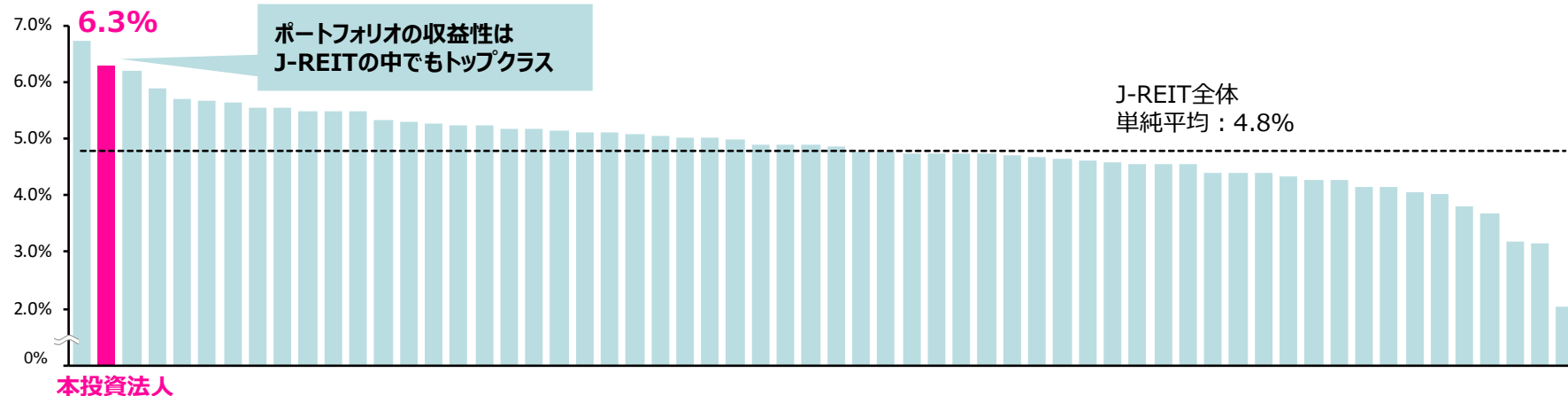
## 上場以降、投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォームして推移

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。

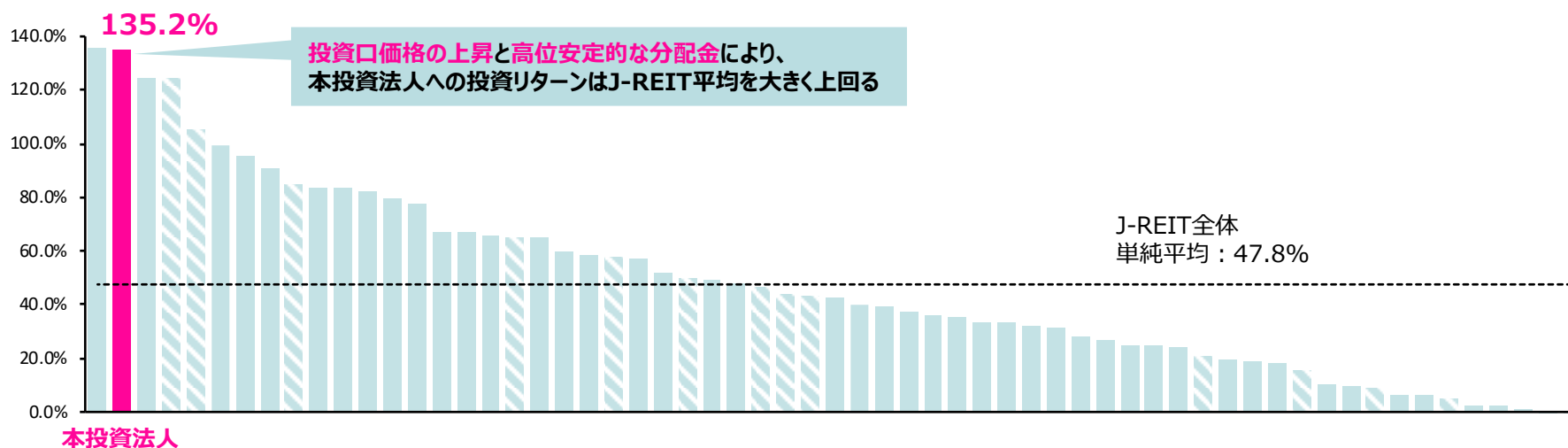


## 本投資法人の投資リターンはJ-REITの中でトップランクに位置

### ■ 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)



※ トータルリターンについて、本投資法人の上場日である2016年7月29日を基準日として算出。2016年7月29日以後上場のJ-REIT (斜線ハイライト) に関しましては、各投資法人の上場日を基準日として算出

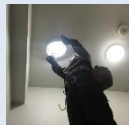
## 保有資産の運用を通じて、サステナビリティ向上への取組みを実践

### ■ 本投資法人の取組み

#### E 環境 (Environment)

##### ■ 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



LED照明設置  
(12物件導入済み)



電子プレーカー設置  
(10物件導入済み)



看板のLED化  
(2物件導入済み)

#### S 社会 (Social)

##### ■ 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



シェアサイクル設置  
(MRRデルタ等)



カーシェア設置  
(アルティザ上前津Ⅱ)



AED設置  
(MRRくまもと等)

#### G ガバナンス (Governance)

##### ■ スポンサーのセイムポート出資 – 投資主とマリモグループの利益の共有化を図るため、セイ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%)

##### ■ 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

### ■ 本資産運用会社の取組み

##### ■ 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

# ポートフォリオ一覧（本取組み後）



物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円）	期末帳簿価額 （百万円）	鑑定評価額 （百万円）	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期	稼働率	
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	2,730	2,723	3,930	5.1%	7.5%	2009年1月	94.1%
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋	400	366	539	4.9%	6.9%	2014年3月	97.7%
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	1,060	926	1,310	4.9%	6.7%	2006年2月	96.6%
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋	640	599	688	4.5%	4.9%	2016年2月	90.7%
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋	720	692	794	4.7%	5.1%	2016年2月	94.1%
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋	980	933	1,170	4.4%	5.2%	2017年9月	88.4%
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	673	732	5.2%	5.4%	2016年12月	94.2%
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋	430	430	477	4.3%	4.7%	2019年2月	96.7%
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	1,180	1,179	1,310	4.5%	4.9%	2019年10月	100.0%
	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	640	655	647	5.9%	6.7%	1998年3月	81.4%
	Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋	495	521	535	4.7%	5.0%	2020年2月	95.0%
	Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	780	837	859	5.2%	5.7%	2020年6月	100.0%
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	982	1,040	1,230	4.8%	5.8%	①2022年2月 ②2022年2月	100.0%
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	609	651	707	5.1%	5.9%	2019年3月	97.7%
	Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	1,849	1,951	1,960	5.0%	5.3%	2015年6月	89.7%
	Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	590	632	612	5.1%	5.7%	2007年11月	98.1%
	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	595	740	3.9%	4.7%	2014年3月	100.0%
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	747	1,000	5.1%	6.9%	1998年3月	100.0%
	Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	1,130	1,139	1,320	5.1%	6.3%	1993年2月	94.2%
	Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市	520	-	524	5.1%	5.3%	2021年8月	93.6%
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	1,100	-	1,170	4.6%	4.8%	2022年1月	100.0%
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	707	-	781	5.2%	5.6%	2022年2月	100.0%
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌市	570	-	587	4.5%	5.0%	2007年3月	100.0%	
Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	840	-	889	4.5%	5.1%	2008年9月	89.0%	

# ポートフォリオ一覧（本取組み後）

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円）	期末帳簿価額 （百万円）	鑑定評価額 （百万円）	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期	稼働率	
商業 施設	Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市	1,265	1,141	923	6.3%	5.0%	2005年3月	100.0%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	452	552	5.9%	6.7%	2008年6月	100.0%
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮崎県宮崎市	250	209	425	6.3%	10.5%	2009年4月	100.0%
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	2,000	1,799	2,920	6.3%	9.0%	2008年9月	100.0%
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡	950	888	1,170	6.4%	8.2%	1981年5月	100.0%
	Cp-07	MRRくまもと	熊本県熊本市	2,120	2,095	2,500	5.9%	7.2%	①2008年10月 ②1986年1月	99.6%
	Cp-08	MRRさせぼ	長崎県佐世保市	990	959	1,300	5.8%	7.7%	2008年4月	100.0%
	Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市	900	895	976	5.4%	5.9%	2008年7月	100.0%
	Cp-10	MRRあきた	秋田県秋田市	840	851	892	7.0%	6.8%	1994年4月	100.0%
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店 （底地）	長崎県西彼杵郡	1,150	1,170	1,240	5.0%	5.2%	-	100.0%
	Cp-12	MRRあきたⅡ	秋田県秋田市	970	1,008	1,020	6.8%	7.3%	①2004年3月 ②1985年4月	100.0%
	Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	2,040	2,126	2,350	4.9%	6.3%	1988年4月	91.0%
	Ct-01	MRRいちばら（底地）	千葉県市原市	700	717	1,240	-	5.0%	-	100.0%
	Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	埼玉県北本市	1,030	1,047	1,120	4.5%	4.9%	-	100.0%
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	870	-	1,020	5.3%	6.2%	2010年3月	100.0%
	Cp-15	MRR千歳	北海道千歳市	471	-	505	5.3%	5.6%	2019年8月	100.0%
	Cp-16	MRR岩見沢	北海道岩見沢市	572	-	625	5.3%	5.7%	①2018年10月 ②2019年9月	100.0%
	Cp-17	MRR函館	北海道函館市	390	-	436	5.1%	5.6%	2018年9月	100.0%
	Cp-18	MRR江別	北海道江別市	649	-	692	5.3%	5.6%	①2018年6月 ②2018年7月	100.0%
	Cp-19	MrMax伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	1,461	-	1,950	5.5%	7.3%	1997年12月	100.0%
Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	570	-	708	6.1%	7.4%	2019年1月	100.0%	
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	740	628	768	5.9%	7.0%	2008年5月	100.0%
	Hp-02	ホテルウイングインターナショナル 飛騨高山	岐阜県高山市	1,750	-	1,930	5.8%	6.3%	2020年12月	100.0%
オフィス	Op-01	MRRデルタビル	広島県広島市	1,200	1,084	1,310	5.3%	6.7%	2002年11月	98.3%
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	800	735	1,330	4.6%	8.0%	2008年8月	89.7%
	Op-03	MRR宇都宮	栃木県宇都宮市	1,750	1,876	2,000	5.2%	6.6%	2001年2月	96.8% オフィス：100.0% レジデンス：92.9%
	Op-04	池下ESビル	愛知県名古屋	1,000	1,019	1,150	4.8%	6.1%	1997年10月	100.0%
物流 施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	1,170	-	1,220	5.6%	6.2%	2007年6月	100.0%
合計/平均		52物件	50,140	-	58,783	-	6.3%	-	98.1%	



注： 本資料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。

#### 4ページ

- 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」とは、鑑定NOI（直接還元法によるNOIで、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。）（の合計）の、取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。「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。かかる数値は、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。本ページの平均鑑定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。
- 注3： 2023年1月4日（水）開催の本投資法人の役員会で決議された一般募集（以下「一般募集」といいます。）及びSMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口2,143口の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、一般募集と併せて「本募集」といいます。）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。）並びにアルティザ熊本新町の取得及びアルティザ都筑中央公園の譲渡を併せて「本取組み」といいます。以下同じです。
- 注4： 「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。

#### 5ページ

- 注1： 「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2： 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3： 「（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4： 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。

#### 6ページ

- 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： 本投資法人は、2022年9月30日付でアルティザ都筑中央公園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3： 「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4： 「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。
- 「賃貸可能面積」とは、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、「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いい、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いいます。以下同じです。

## 6ページ (続き)

- 注5：「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6：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 = (本資料の日付現在の有利子負債残高 + 本募集と並行して実施予定の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日付で借り入れた短期借入金 + 2022年8月1日付で借り入れた長期借入金 - 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。  
 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、本資料の日付現在、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。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、本取組み後の総資産LTVも変動する可能性があります。
- 注7：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8：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。  
 \*\*\* 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資料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。
- 注9：「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10：「譲渡益（見込み）」は、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。

## 7ページ

- 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。

## 7ページ (続き)

- 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。

## 8ページ

- 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。「本投資法人（本取組み後）」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いちほら（底地）」及び「ケースデンキ北本店（底地）」は、底地のみ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。
- 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。

## 9ページ

- 注1: 「ポートフォリオにおける期中平均稼働率の推移」は、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。

## 10ページ

- 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まれます。）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まれます。）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。

## 13ページ

- 注1: アルファコート株式会社（以下「アルファコート」といいます。）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、2022年9月29日付有価証券報告書「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、株式会社リビタ（以下「リビタ」といいます。）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進行されるものではありません。
- 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。

## 1.4ページ

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： 本ページの「保有物件事例」記載の各物件は、アルファコートが本資料の日付現在保有する物件ですが、本資料の日付現在、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。

## 1.5ページ

注1： 「運用会社独自ルート」とは、後記「スポンサーサポート」以外の方法で物件の取得を行う方法をいいます。

注2： 「スポンサーサポート」とは、スポンサーが開発した物件及びウェアハウジング機能等により株式会社マリモ（以下「マリモ」といいます。）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について取得資金を負担した上で取得し、一時的な保有を行った物件の取得を行う方法をいいます。

注3： 「新たなサポート会社からの取得」とは、新たにサポート協定を締結したアルファコート並びにそのグループ会社であるアルファホールディングス株式会社及びアルファプロジェクト合同会社からの物件の取得をいいます。

注4： 「前回取組み」とは、前回の公募増資による物件の取得をいいます。

## 1.6ページ

注1： 本ページ記載の各物件について、取得予定資産として記載されている物件を除き、本資料の日付現在、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。本資料の日付現在、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資料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、21ページ以降に記載している「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、間取りは本資料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。

## 1.7ページ

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。

本取組み後の取得（予定）価格合計÷第1期末時点の保有資産の取得価格合計－1

## 1.9ページ

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： 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（スポンサーのウェアハウジング機能(注3)を活用した物件）には「ウェアハウジング」、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」と記載しています。以下同じです。

注3： 「ウェアハウジング機能」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。

## 2.0ページ

注1： 「所在地」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。以下同じです。

注2： 「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。以下同じです。

注3： 「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。

注4： 「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。以下同じです。

注5： 「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。以下同じです。

## 20ページ (続き)

注6： 建物の「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。以下同じです。

注7： 「取得予定日」は、取得予定資産に係る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。以下同じです。

注8： 「構造」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいて構造と階数を記載しています。以下同じです。

注9： 上記のほか、本資産運用会社が取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・デ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く物件概要を記載しています。

## 24ページ

注： 「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。

## 28ページ

注： 駐車場棟については未登記であることから、「延床面積」は建築基準法の規定に基づき確認済証の内容に基づき記載しており、「構造」には当該建物を記載していません。

## 29ページ

注： 敷地面積に関して、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。

## 33ページ

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資料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。

## 34ページ

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）＝本資料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＝（本資料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））÷（本資料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まれます。

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、本資料の日付現在、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。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「返済期限の分散状況」は、本資料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。

## 35ページ

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。

## 36ページ

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： 本資料における「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、投資元本に乗せて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とし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。

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

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

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

\* 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。

## 38ページ

注1： 「期末帳簿価額」は、保有資産については2022年6月30日現在における帳簿価格を記載しています。

注2： 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月末日を価格時点、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を記載しています。

注3： 敷地内に2棟建物が存在する物件は建築時期をそれぞれ記載し、3棟以上存在する物件はそのうち1棟の建築時期を記載しています。

地方は、  
可能性を  
秘めている。



**marimo Regional**  
Revitalization REIT, Inc.