



**marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.**

マリモ地方創生リート投資法人

# 補足説明資料

2024年8月 第5回公募増資及び新規取得資産の概要

2024年8月19日

証券コード：3470

# ディスクレーム

・本資料は、2024年8月19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「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」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（以下「本投資法人」といいます。）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をご覧いただき、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。）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、本投資法人及び本資産運用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



# インベストメント・ハイライト

## 1. 上場以来一貫した運用方針の下、「継続的な外部成長」の実現

- 3年連続・上場以来5回目の公募増資実施により、**資産規模618億円**へ
- 流動性の向上や、主要指数への組入れを目標に、資産規模**1,000億円**の早期達成を目指す
- 継続的な物件入替の実施により、ポートフォリオの質の向上と譲渡益の投資家還元の両立を企図
- 運用会社独自のソーシング力向上と豊富なスポンサーパイプライン
- 今後も総合型の特性を活かし、マーケット環境を捉えた柔軟な物件取得戦略を実施

## 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（本取組み後の平均鑑定NOI利回り：**6.2%**）が得られる地方投資を継続
- 前回に引き続き変動賃料形態のホテルを取得し、インフレ局面に対応したアセットを拡充
- 昨年同様、帳簿価格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
- NOI利回りと上場来のトータルリターンは、全J-REITの中でトップクラス※

## 3. 地域分散・用途分散によるポートフォリオの更なる「安定性」の追求及び健全な財務運営

- 本投資法人初、青森県・静岡県・山口県の物件を組入れ、ポートフォリオ分散を推進
- 稼働率（第16期期中平均：**98.4%**）が高い水準で推移しており、収益性に優れた物件を中心にポートフォリオを構築
- 本年7月に株式会社日本格付研究所（JCR）より、グリーンファイナンス・フレームワークの総合評価（**Green 1 (F)**）を取得し、8月に本投資法人初のグリーンローンでの借入金調達を実施
- JCRより長期発行体格付A-（安定的）を維持

※ 一定の計算方法を用いて2024年6月30日時点の公表情報又は本投資法人に関する情報に基づき算出し、J-REIT（上場不動産投資法人、58銘柄）の中で比較した結果に過ぎない点ご注意ください。

# 本取組みによる効果

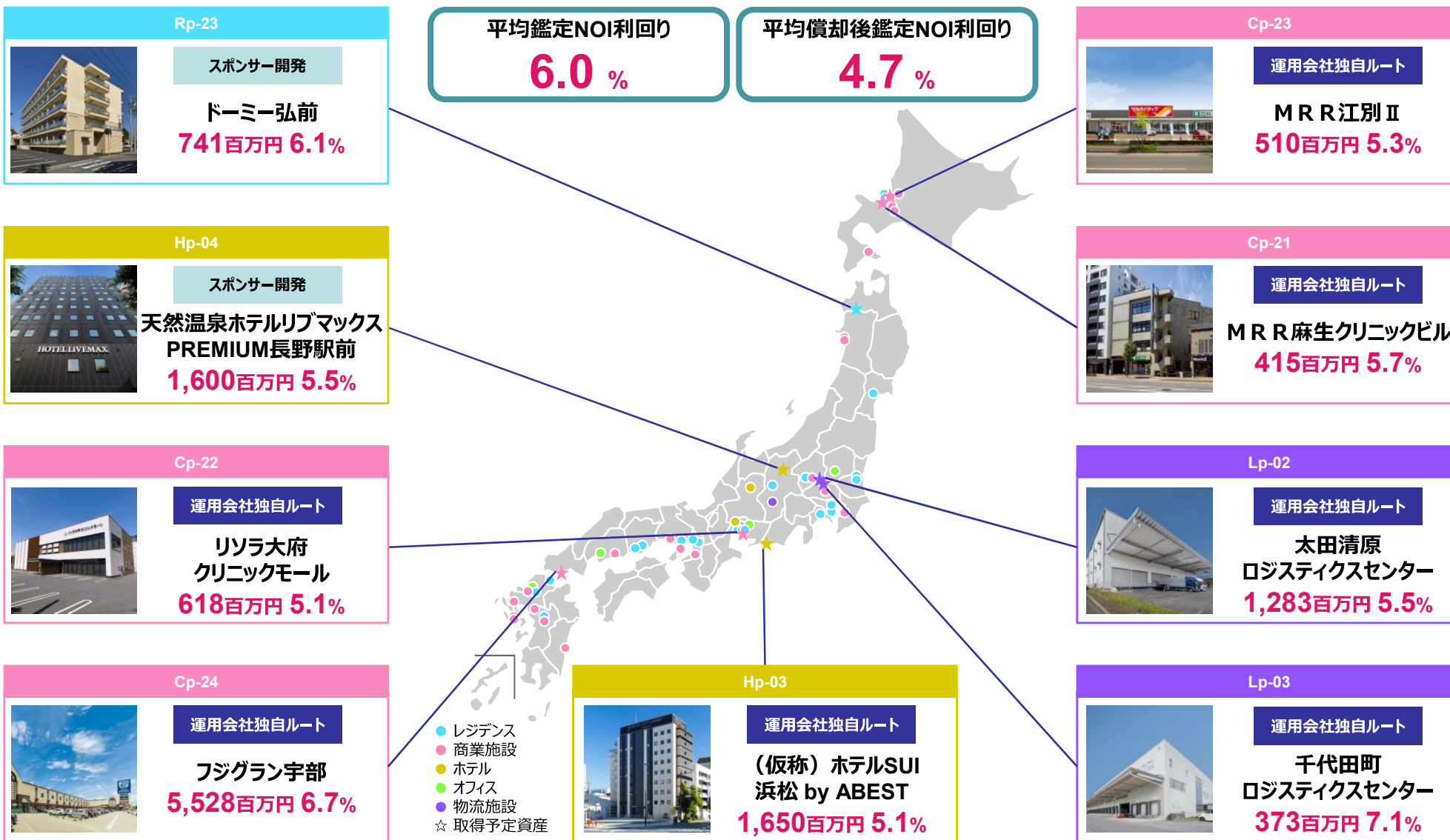
	2023年 12月期末 (第15期末)	2024年6月28日/ 8月30日 譲渡（予定）資産 (アルティザ千代田)	本取得資産		本取組み後
			2024年7月2日 取得済資産 ( (仮称) ホテルSUI浜松 by ABEST +他2物件)	取得予定資産	
物件数	52 件	▲1 件	3 件	6 件	<b>60 件</b>
取得（予定）価格 合計	50,140 百万円	▲980 百万円	2,683 百万円	10,035 百万円	<b>61,879 百万円</b>
鑑定評価額合計	58,959 百万円	▲1,200 百万円	2,850 百万円	11,283 百万円	<b>71,546 百万円</b>
平均鑑定NOI利回り	6.2 %	5.1 %	5.2 %	6.2 %	<b>6.2 %</b>
平均償却後 鑑定NOI利回り	4.7 %	3.2 %	3.7 %	4.9 %	<b>4.7 %</b>
平均築年数	15.2 年	6.8 年	8.9 年	18.4 年	<b>16.0 年</b>
平均稼働率	99.0 %	92.3 %	96.6 %	100.0 %	<b>98.8 %</b>

+

本取組みの中で  
**譲渡益の投資主還元を企図**  
 - 譲渡（予定）価格：1,200百万円  
 - 譲渡益（見込み）：**301**百万円

# 本取得資産マップ

青森県、静岡県、山口県の物件を初取得。全国分散を加速し、安定的なポートフォリオを構築



※ 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。

# 継続的な資産入替の取組み

物件名称	取得済資産（取得価格合計 <b>2,683</b> 百万円） （取得日：2024年7月2日）			第5回公募増資 取得予定資産（取得予定価格合計 <b>10,035</b> 百万円） （取得予定日：2024年9月3日）					
取得（予定）価格	415百万円	618百万円	1,650百万円	741百万円	5,528百万円	510百万円	1,600百万円	1,283百万円	373百万円
鑑定NOI利回り	5.7%	5.1%	5.1%	6.1%	6.7%	5.3%	5.5%	5.5%	7.1%
償却後鑑定NOI利回り	5.0%	4.5%	3.1%	4.0%	5.5%	4.7%	3.5%	4.4%	6.1%



譲渡（予定）資産 （2024年6月28日、8月30日）		譲渡理由
物件名称	 アルティザ千代田 帳簿価格合計（見込み） <b>899</b> 百万円 譲渡益合計（見込み） <b>301</b> 百万円	交通利便性に優れ、かつ、テナントリーシングにおいて相応の競争力を持つ一方で、周辺エリアの競争環境は激化しており、帳簿価格を上回る価格での譲渡を通じて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
取得価格/ 譲渡（予定）価格	980百万円 / 1,200百万円	2024年6月期（2024年6月28日）に準共有持分40%、 2024年12月期（2024年8月30日）に準共有持分60%を 譲渡する分割譲渡により、 <b>分配金の安定と向上を実現</b>
鑑定NOI利回り	5.1% / 4.1%（譲渡（予定）価格に対するNOIの比率）	
償却後鑑定NOI利回り	3.2% / 2.6%（譲渡（予定）価格に対する償却後NOIの比率）	
		譲渡のポイント

## 継続的な資産入替により、ポートフォリオの質の向上 / 譲渡益の投資主還元の両立を企図

※ アルティザ千代田の鑑定NOI利回り及び償却後鑑定NOI利回りの各数値については、当該資産の2024年6月30日を価格時点とする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に基づき、左側の各数値については当該資産の取得価格をベースに算出した（償却後）鑑定NOI利回りを、右側の各数値については譲渡（予定）価格に対する（償却後）NOIの比率をそれぞれ記載しています。



# 複数の物件取得チャンネル

## スポンサーサポートと運用会社独自ソーシングによる成長機会の創出

### 運用会社独自ルート (計10,377百万円)

#### ① 第三者より本投資法人が直接取得



フジグラン宇部



M R R 麻生クリニックビル



リソラ大府クリニックモール



千代田町ロジスティクスセンター

#### ④ アルファコート

#### ② 地位譲渡による取得    ③ ウェアハウジング機能の活用    (サポート会社) グループより取得



(仮称) ホテルSUI  
浜松 by ABEST

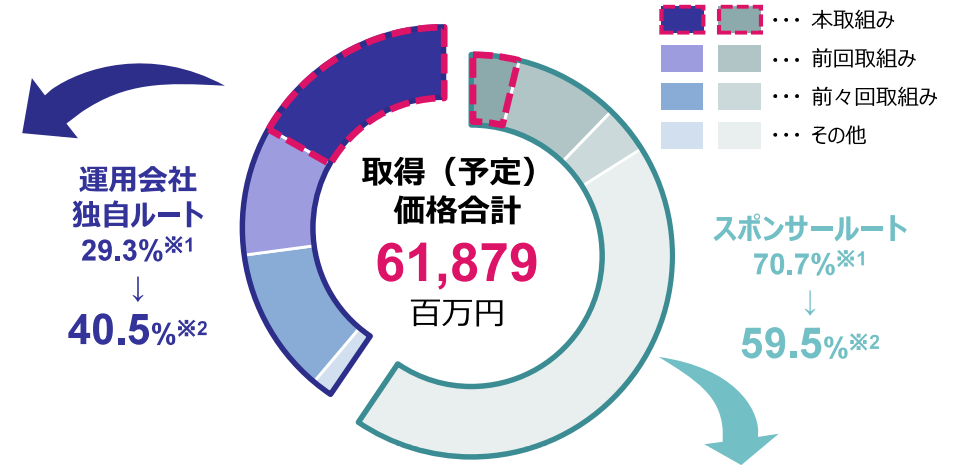


太田清原  
ロジスティクスセンター



M R R 江別 II

### 本取組み後のポートフォリオ全体における取得割合 (取得(予定)価格ベース)



### スポンサールート (計2,341百万円)

#### スポンサー開発物件の取得



ドーミー弘前



天然温泉ホテルリブマックス  
PREMIUM長野駅前

※1 第4回公募増資後  
※2 本取組み後

# スポンサーパイプライン

## 全国に分散したスポンサーパイプライン

No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工時期
1	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2月
2	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	26戸 (1LDK)	2024年3月
3	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
4	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
5	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	52戸 (1K他)	2024年5月
6	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	31戸 (1K)	2024年6月
7	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	23戸 (1LDK他)	2024年7月 (予定)
8	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	60戸 (1K)	2024年8月 (予定)
9	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	51戸 (1R他)	2025年2月 (予定)
10	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	43戸 (1K)	2025年5月 (予定)
11	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸 (1K)	2025年5月 (予定)
12	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス	45戸 (1K他)	2025年8月 (予定)
13	スポンサー開発	愛知県名古屋	レジデンス	36戸 (1DK他)	2025年8月 (予定)
14	スポンサー開発	兵庫県尼崎市	レジデンス	45戸 (1K)	2025年9月 (予定)
15	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	56戸 (1LDK)	2025年12月 (予定)
16	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	70戸 (1K)	2025年12月 (予定)
17	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	47戸 (1LDK他)	2025年12月 (予定)
18	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	36戸 (1R)	2026年1月 (予定)
19	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	63戸 (1K)	2026年6月 (予定)
20	スポンサー開発	大阪府吹田市	商業施設	4区画	2025年3月 (予定)
21	スポンサー開発	長野県長野市	ホテル	117室	2020年7月
22	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2025年1月 (予定)
23	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	14区画	2026年6月 (予定)

取得予定資産

取得予定価格合計  
(2物件)

2,341百万円

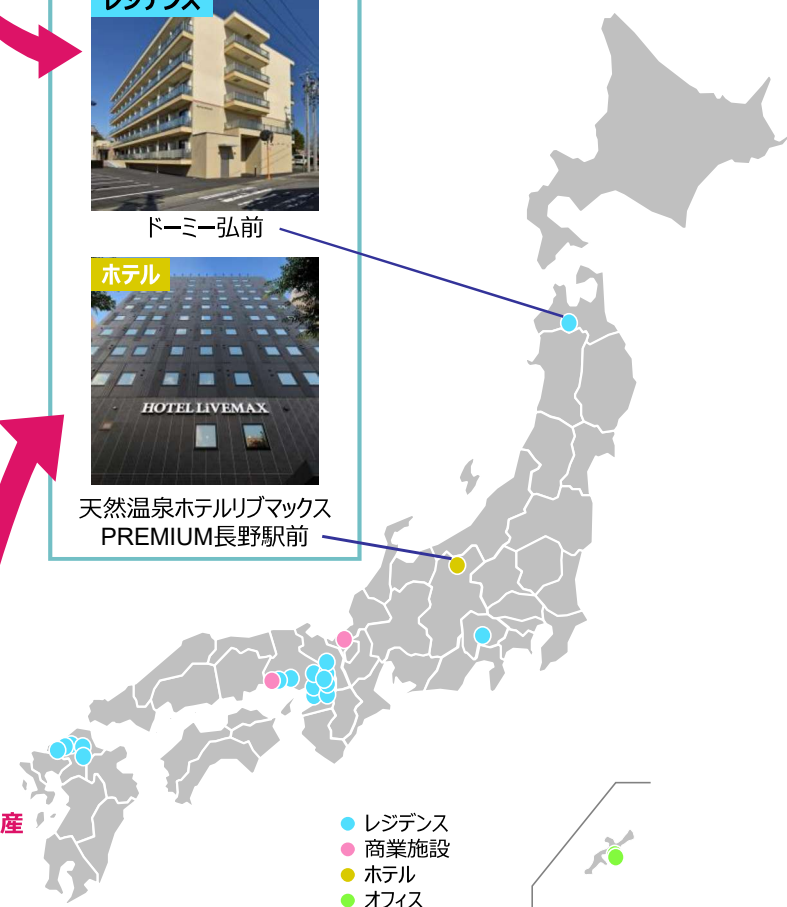


ドーミー弘前



天然温泉ホテルリブマックス  
PREMIUM長野駅前

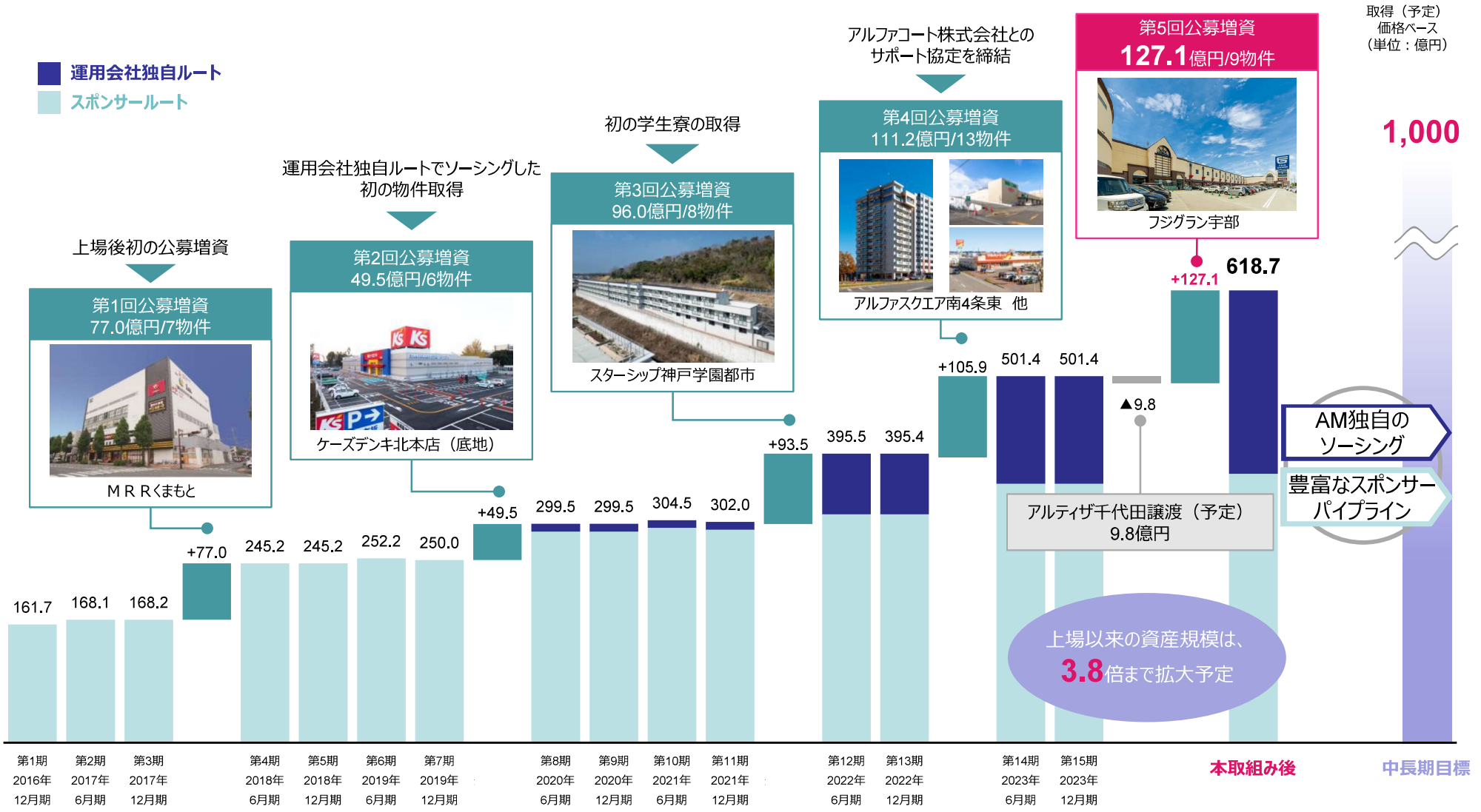
取得予定資産



※ 2024年6月30日時点におけるスポンサーパイプラインを記載しています。取得予定資産として記載されているNo.1及びNo.21を除く各物件について、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。2024年6月末時点において、No.7からNo.20まで、No.22及びNo.23の各物件の開発は完了しておらず、「戸数/区画数」及び「竣工時期」は2024年6月末時点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。

# 資産規模の推移

運用会社のソーシング力に裏付けされた着実な外部成長により、資産規模1,000億円を目指す

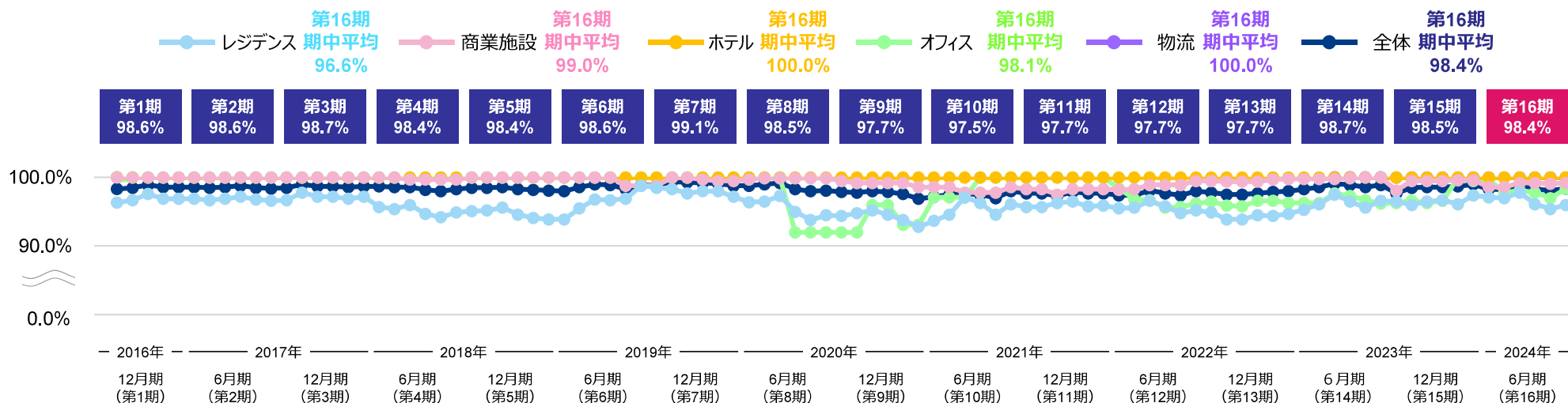


※ 資産規模に関する中長期目標は、あくまでも本資料の日付現在の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。  
 ※ 棒グラフにおける第3回公募増資に係る資産規模の増加額（93.5億円）は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計（96.0億円）から、当該公募増資と併せて2022年6月期（第12期）に譲渡したアルティザ博多駅南の不動産信託受益権の準共有持分50%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。また、棒グラフにおける第4回公募増資に係る資産規模の増加額（105.9億円）は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計（111.2億円）から、当該公募増資と併せて2023年6月期（第14期）に譲渡した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%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。

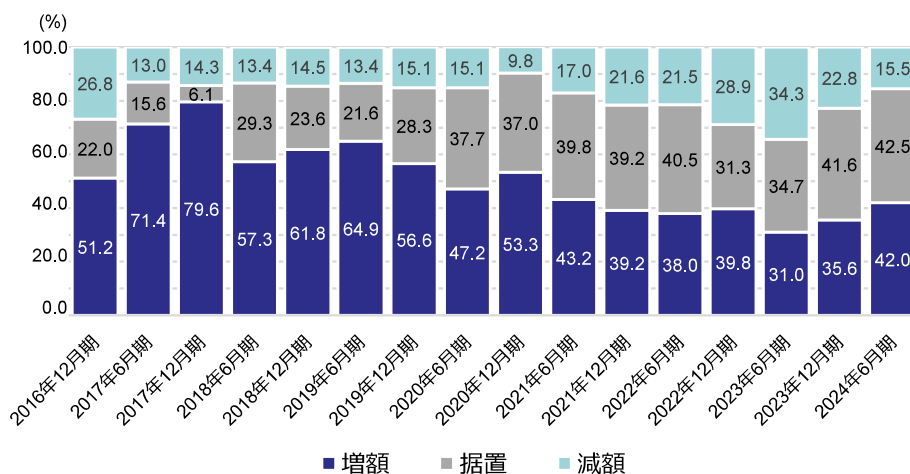
# ポートフォリオ運営実績

高い稼働率に裏打ちされた安定的な運営実績

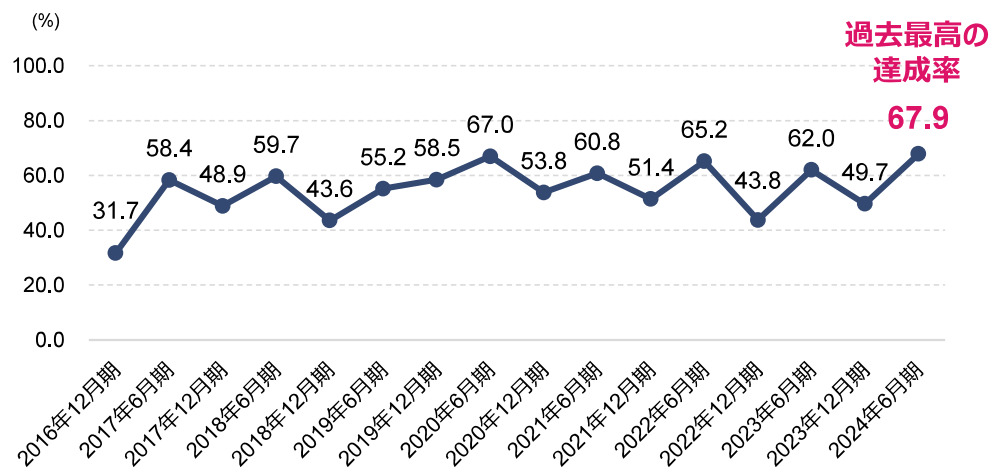
## ■ ポートフォリオにおける期中平均稼働率



## ■ レジデンスの入替時の賃料増減



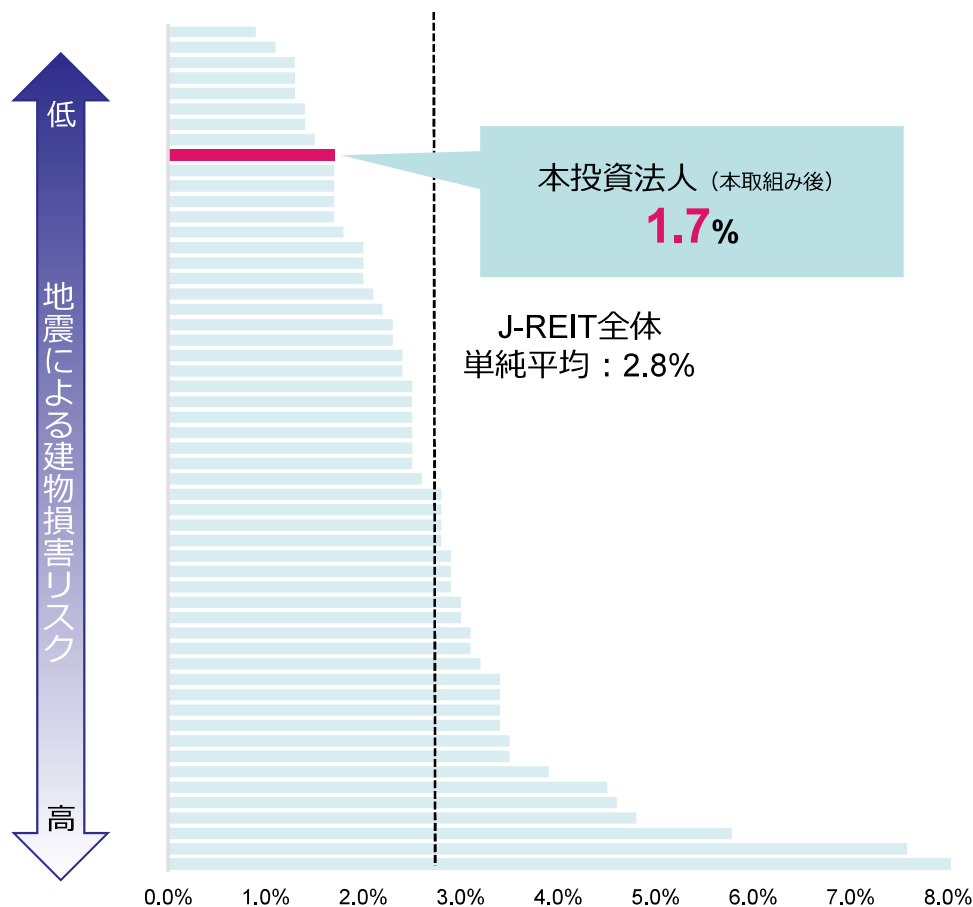
## ■ レジデンスのダウンタイム（60日以内）目標達成率



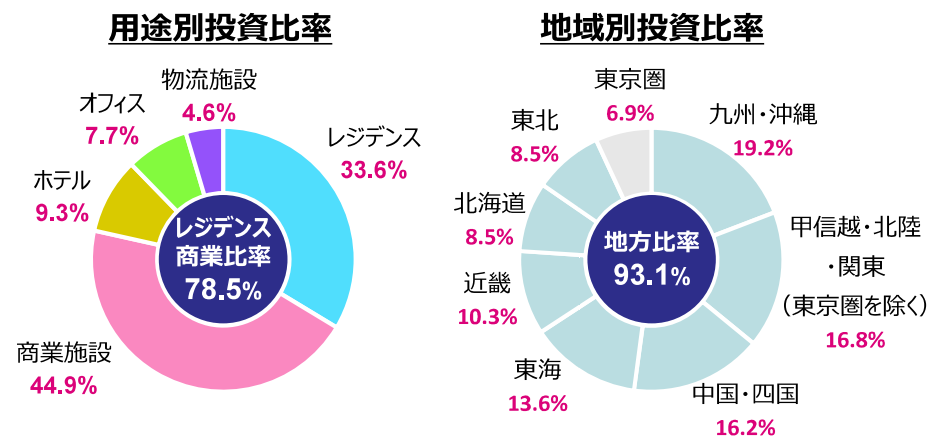
# 本投資法人のポートフォリオ安定性

## 災害リスクの低減を考慮した全国分散のポートフォリオを構築

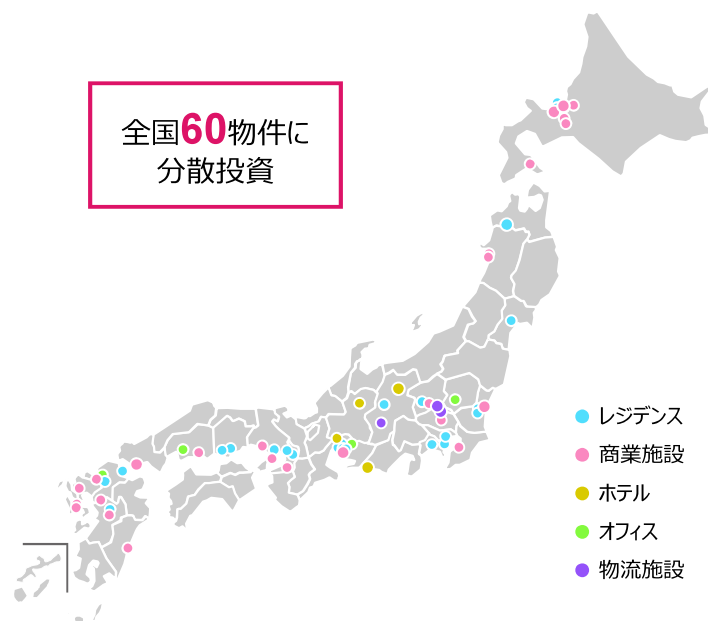
### ■ ポートフォリオPML値



### ■ 本取組み後のポートフォリオマップ (取得 (予定) 価格ベース)



全国60物件に  
分散投資



※ 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外については2024年6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。2024年6月末日時点の各J-REITが公表するPML値の定義（詳細については後記注記をご参照ください。）が本投資法人におけるPML値の定義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J-REITの個別のPML値についても同様です。

# 財務状況

## 借入先の分散が進展し、本投資法人初のグリーンローンでの調達を実現

### ■ 格付機関の評価

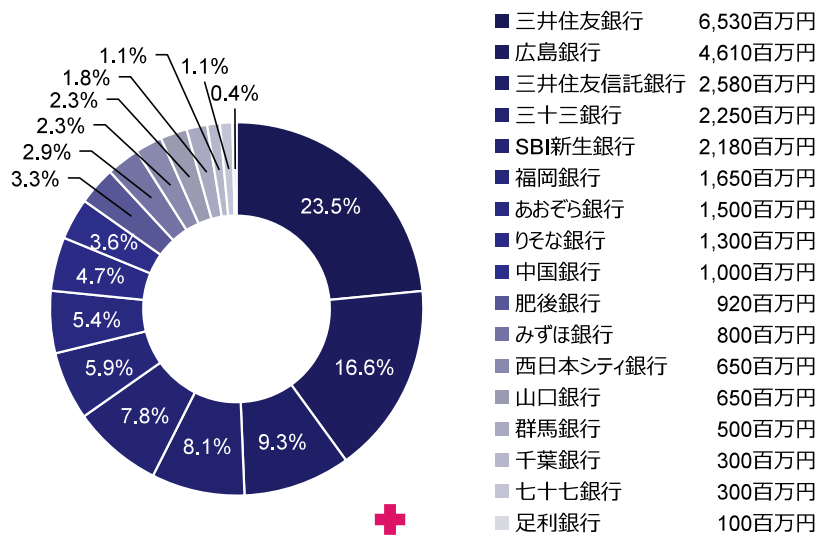
JCR長期発行体格付	JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価		
<b>A-</b> (安定的)	総合評価	グリーン性評価	管理・運営・透明性評価
	<b>Green 1(F)</b>	<b>g1(F)</b>	<b>m1(F)</b>

最上位評価

### ■ 財務指標 (本取組み後)

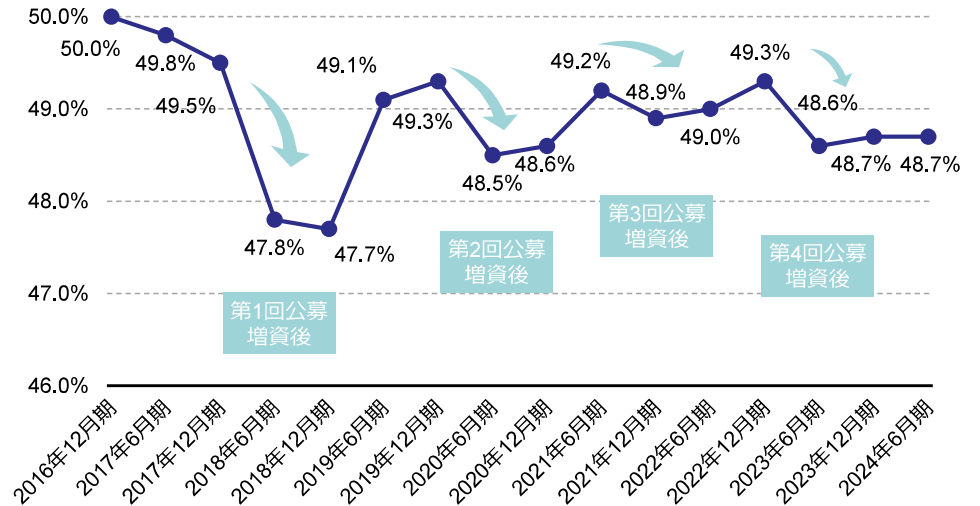
有利子負債残高 (想定)	長期負債比率
<b>333億円</b>	<b>100.0%</b>

### ■ 借入先の分散状況 (2024年8月19日時点)

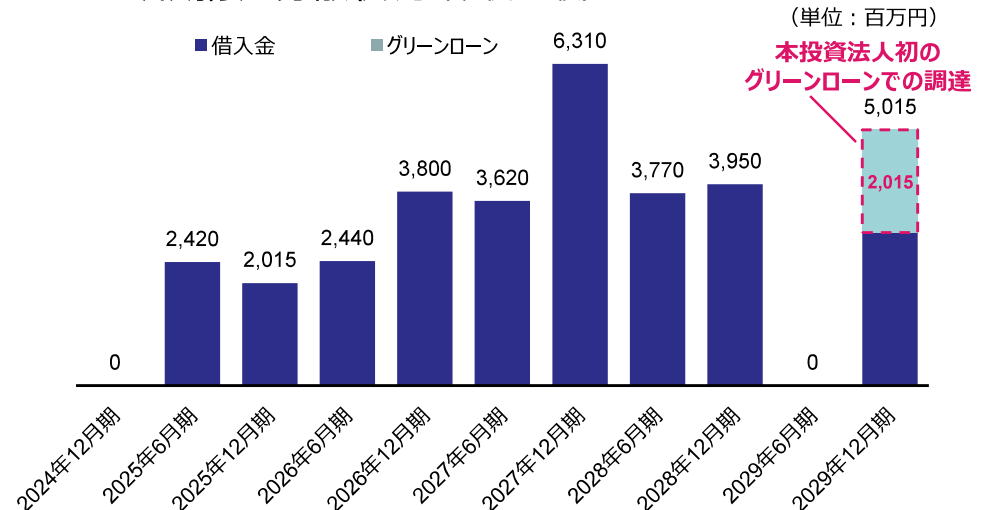


本募集に伴う新規借入れに伴い、**イオン銀行**が新規借入先として参画予定

### ■ 総資産LTV (各期末時点)



### ■ 返済期限の分散状況 (本取組み後)

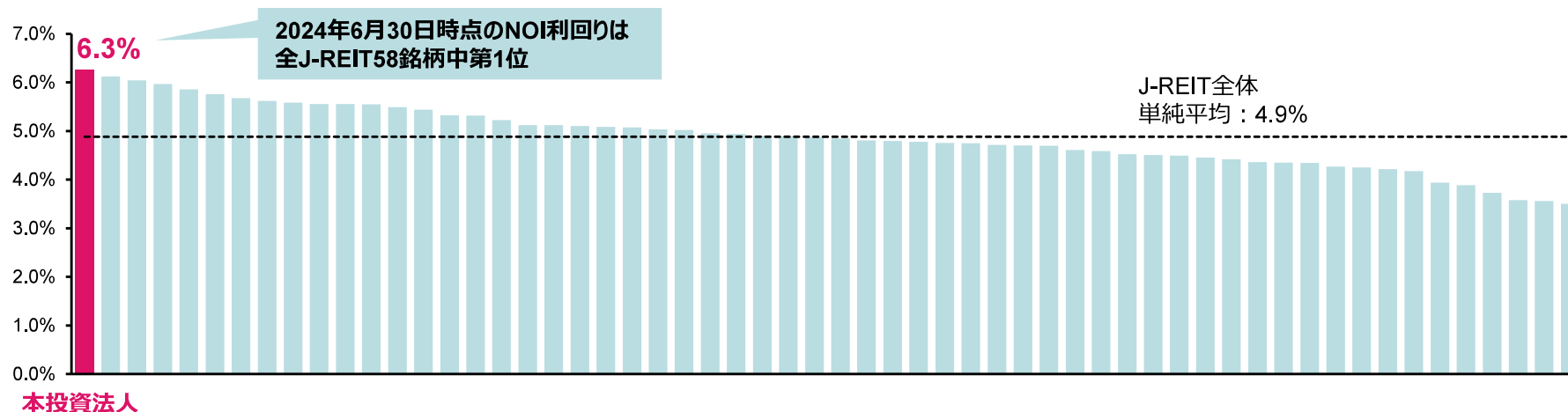


※ 各試算値の算出において、新規借入れについては、本資料の日付現在の本募集の払込金額の見込額に基づく想定借入額に基づいています。実際の新規借入額はこれよりも高くなる可能性があります。また、本取組み後の有利子負債残高 (想定) 及び長期負債比率の算出には、新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額を含まないことにご留意ください。

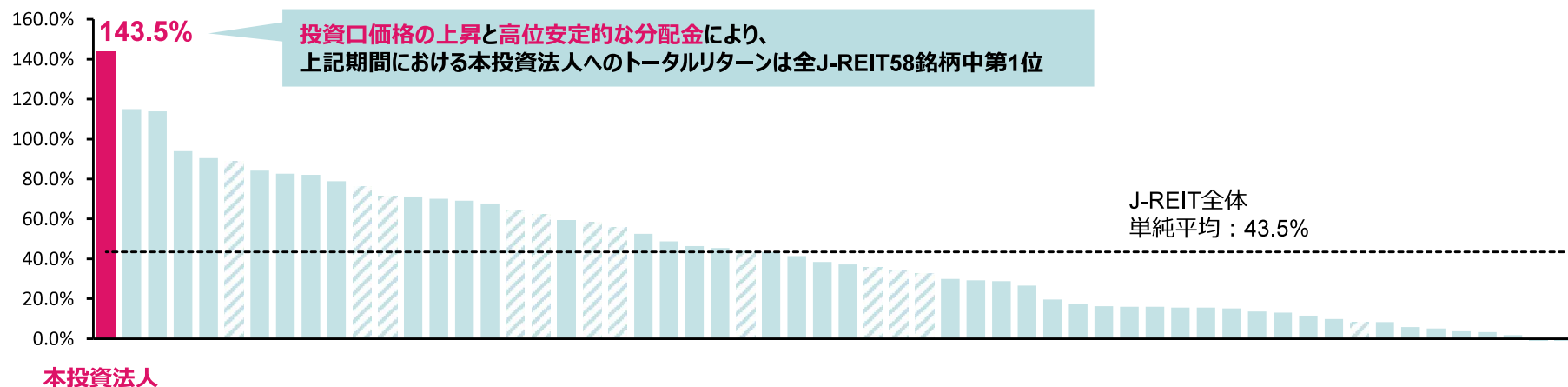
# NOI利回りとトータルリターン

本投資法人の投資リターンはJ-REITの中でトップクラスに位置

## ■ NOI利回り（2024年6月30日時点）



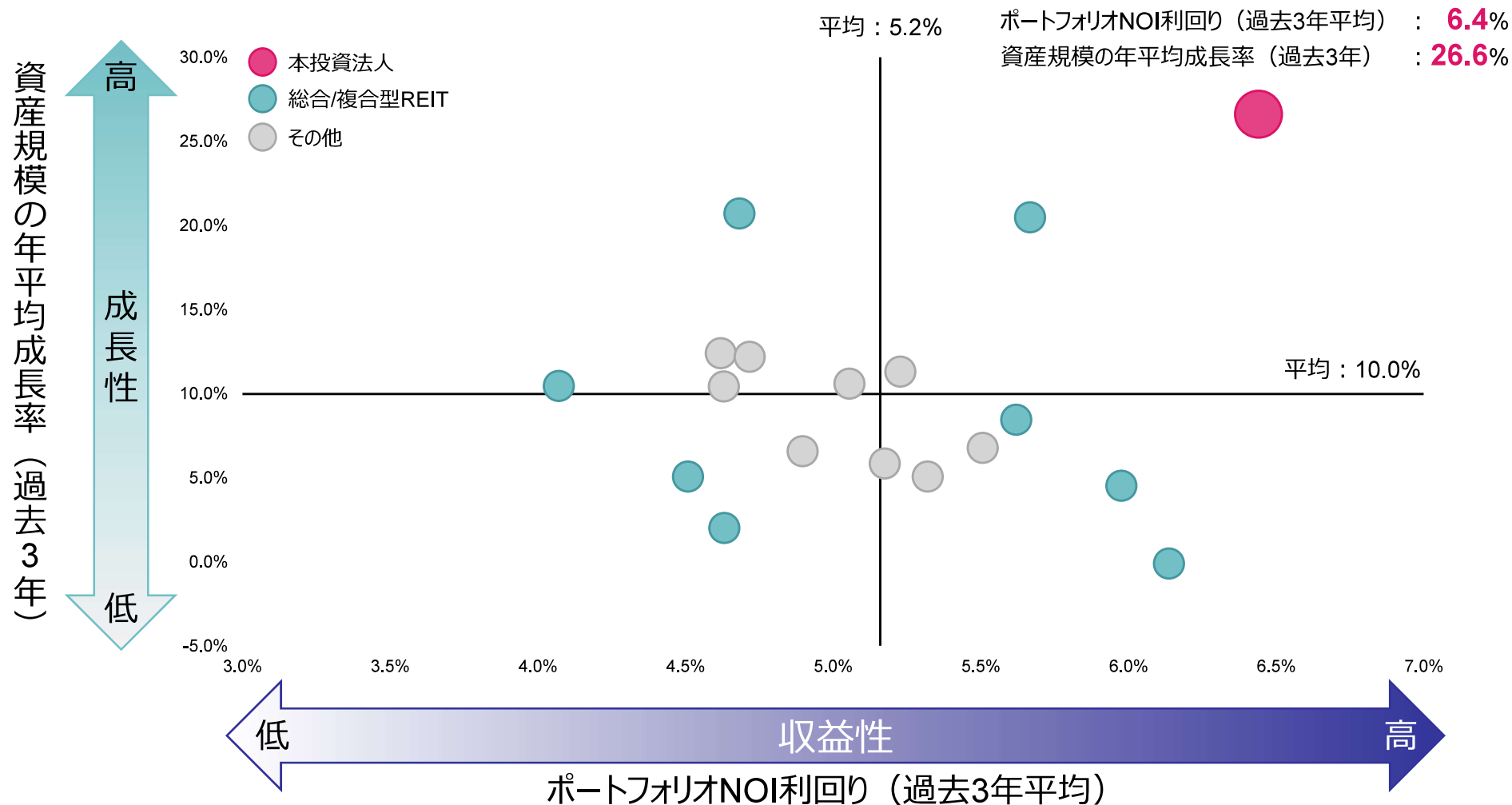
## ■ トータルリターン（上場日：2016年7月29日～2024年6月30日）



※ 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。  
※ 本ページの各情報は、一定の計算方法を用いて2024年6月30日時点の公表情報又は本投資法人に関する情報に基づき算出し、J-REIT（上場不動産投資法人、58銘柄）の中で比較した結果に過ぎない点ご注意ください。

# J-REIT市場でのポジション (資産規模2,000億円以下のJ-REIT)

## 収益性と成長性双方で高いプレゼンス



※ 2024年6月末時点で資産規模2,000億円以下のJ-REITで比較。本投資法人の直近資産規模は、本取組み後の資産規模の数値を使用。



# 高い含み益を活かした分配金マネジメント

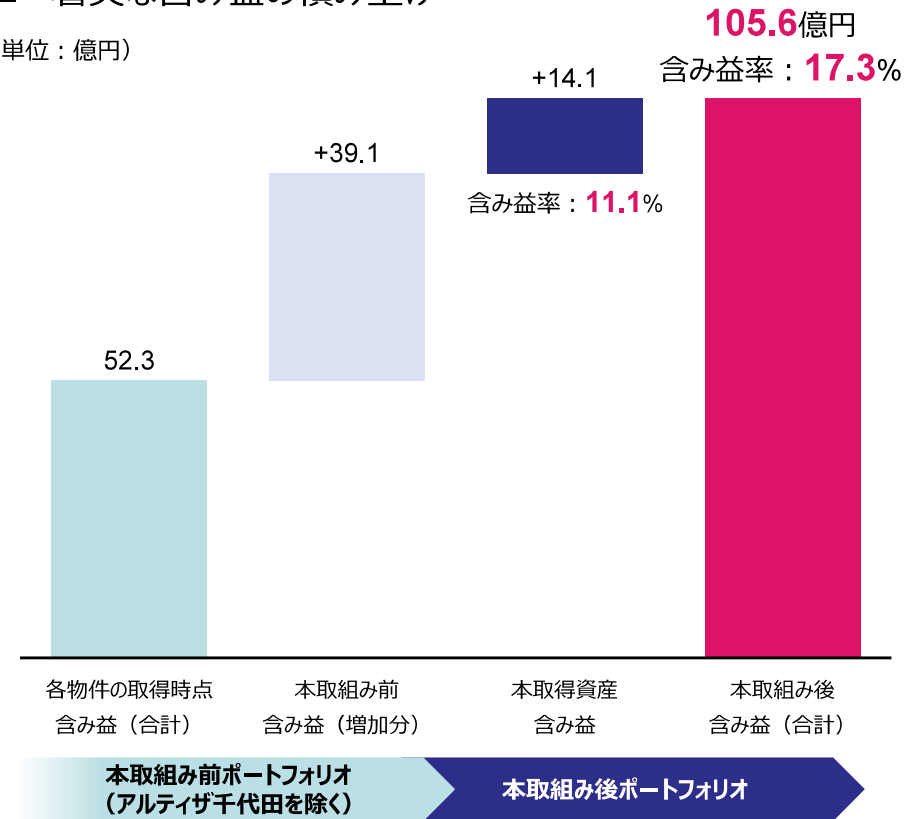
## 含み益の実現による安定的な分配金の創出




### ■ 過去の物件譲渡実績



### ■ 着実な含み益の積み上げ

（単位：億円）



物件名称	譲渡済資産		
			
セブンイレブン 甲府相生1丁目店 (底地)	アルティガ博多駅南	アルティガ都筑 中央公園	
譲渡日	2019年12月27日	①2021年12月22日 (準共有持分50%) ②2022年1月26日 (準共有持分50%)	①2022年9月30日 (準共有持分50%) ②2023年1月11日 (準共有持分50%)
譲渡価格	229百万円	700百万円	1,330百万円
帳簿価額	223百万円	459百万円	1,066百万円
譲渡益	<b>5</b> 百万円	<b>240</b> 百万円	<b>264</b> 百万円

## 含み益のある物件の売却を通じて 今後も長期安定分配の実現を目指す

※ 本取組み前の含み益は、アルティガ千代田及び本取得資産を除く保有資産の第16期末の鑑定評価額合計から第16期末の帳簿価格合計を控除した額をいいます。本取得資産の含み益は、本取得資産の鑑定評価額合計から取得（予定）価格合計を控除した額をいいます。詳細については後記注記をご参照ください。

# 本取得資産



# ドーミー弘前

レジデンス

スポンサー  
開発

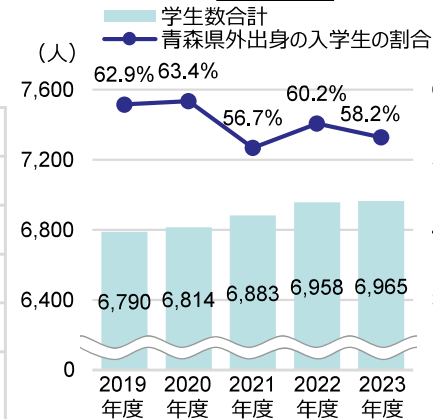
## 弘前大学まで徒歩約10分以内に位置する築浅学生寮



- 2023年2月に竣工し、弘前大学文京町地区キャンパスまで徒歩約9分、本町地区キャンパスまで徒歩約10分に位置する学生寮
- オペレーターである共立メンテナンスの寮事業はコロナ禍においても稼働率は90%超と高い水準を維持しており、今後も安定的な稼働を見込む
- オペレーターと長期固定賃料契約により、安定的なキャッシュフローを創出

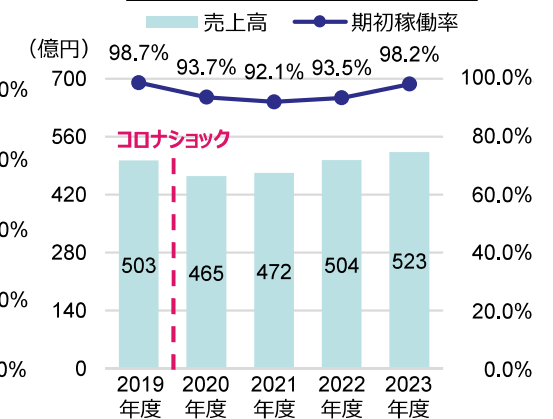
所在地	青森県弘前市大字富田一丁目8番地1	賃貸可能戸数	1
取得予定価格	741百万円	敷地面積	1,475.16m <sup>2</sup>
鑑定評価額	797百万円	延床面積	2,904.09m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	6.1%	竣工年月	2023年2月
償却後鑑定NOI利回り	4.0%	取得予定日	2024年9月3日
稼働率	100%	構造/階数	鉄筋コンクリート造/6階建

### 弘前大学・大学院の学生数及び青森県外出身の入学生の割合推移



出所：弘前大学「弘前大学概要」

### 株式会社共立メンテナンスの寮事業における売上高及び期初稼働率推移



出所：株式会社共立メンテナンス 有価証券報告書

# フジグラン宇部

商業施設

運用会社  
独自ルート

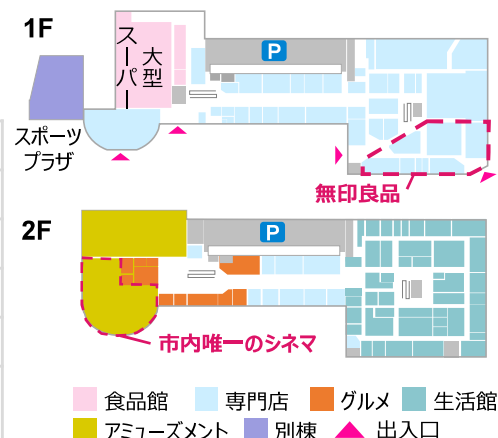
## 地域の生活の中心となっている生活密着型商業施設



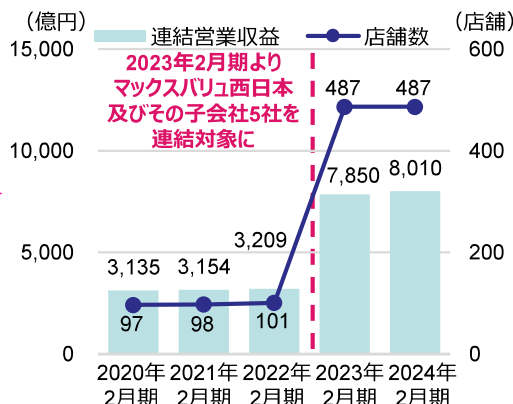
- 中心市街地や空港から3km圏内とアクセスが良好で、幅広い種類のテナントが入居する生活密着型大型商業施設
- 宇部市唯一の無印良品とシネマに加え、大型スーパーなど市民の生活に寄り添ったテナントが多数入居しており、宇部市の生活の中心的存在
- イオン株式会社の子会社である株式会社フジと長期固定賃料契約を締結し、安定的なキャッシュフローを創出

所在地	山口県宇部市明神町三丁目1番1号	賃貸可能戸数	1
取得予定価格	5,528百万円	敷地面積	38,469.44m <sup>2</sup>
鑑定評価額	6,120百万円	延床面積	49,243.53m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	6.7%	竣工年月	1999年3月
償却後鑑定NOI利回り	5.5%	取得予定日	2024年9月3日
稼働率	100%	構造/階数	鉄骨造/3階建

### フジグラン宇部のフロアマップ



### 株式会社フジの 連結営業収益と店舗数の推移



※ 連結子会社5社のうち1社は、全株式が売却されたことに伴い、2024年2月期に連結子会社から除外されています。  
出所：株式会社フジ開示資料

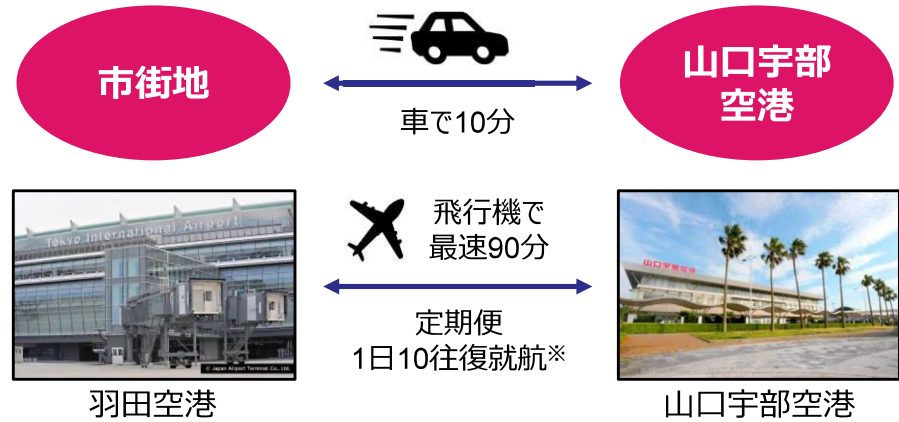
# 宇部の特徴

交通のアクセスが良く、人口15万人超の経済圏を有する地方都市

## 瀬戸内海沿いに大型商業施設が展開



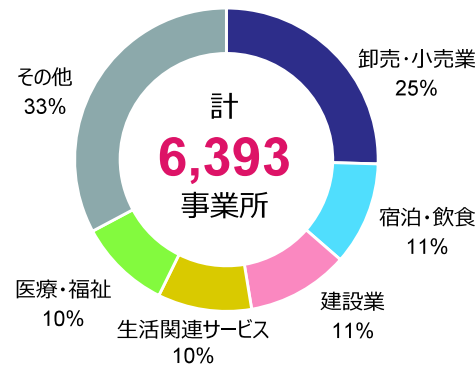
## 空港への抜群のアクセス性



※ 2024年8月19日時点  
出所：山口宇部空港ホームページ

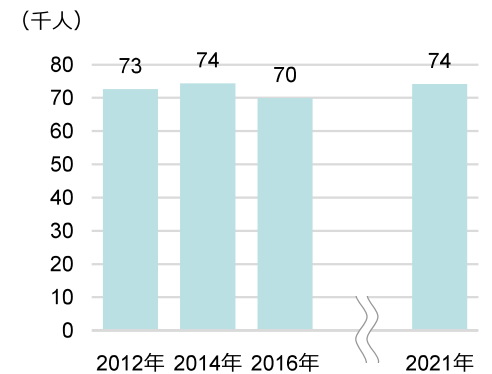
## 産業の集積と安定した雇用

### 産業別事業所数 (2021年6月1日時点)



出所：宇部市統計書（令和5年刊）「14. 経済センサス」

### 従業者数の推移



出所：宇部市統計書（令和5年刊）「14. 経済センサス」

# M R R 麻生クリニックビル

商業施設

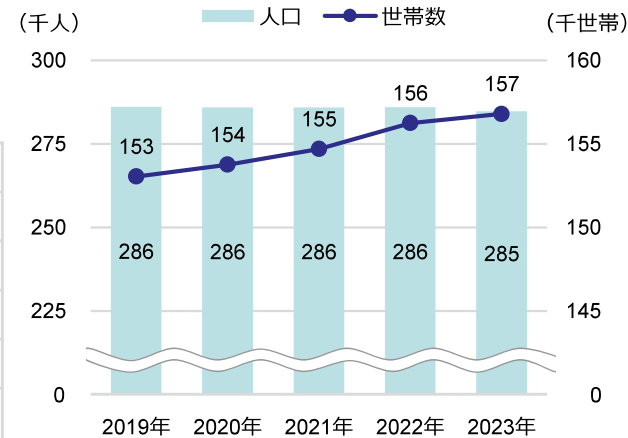
運用会社  
独自ルート

## 住宅密集地に位置する駅近クリニックビル



- 札幌市営地下鉄南北線の始発駅である「麻生」駅から徒歩約1分にあり、当該物件を中心とした1km圏内に人口4万人が居住する住宅密集地に立地
- 複数の医療・介護系テナントが集積しており、単科クリニックのみのビルと比較して「利用しやすい」という高い機能性を有する

### 札幌市北区の人口及び世帯数



出所：住民基本台帳

### テナント一覧

フロア	テナント	
4	心療内科	障害福祉サービス事業所
3	内科	
2	眼科	
1	調剤薬局	

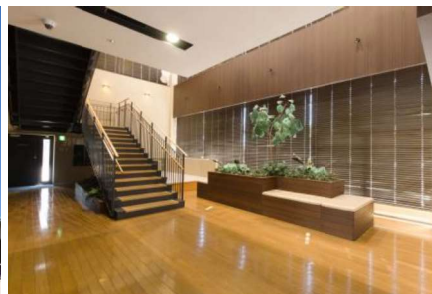
所在地	北海道札幌市北区北39条西五丁目1番15号	賃貸可能戸数	5
取得価格	415百万円	敷地面積	400.00m <sup>2</sup>
鑑定評価額	453百万円	延床面積	1,239.30m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	5.7%	竣工年月	2001年2月
償却後鑑定NOI利回り	5.0%	取得日	2024年7月2日
稼働率	100%	構造/階数	鉄筋コンクリート造/4階建

# リソラ大府クリニックモール

商業施設

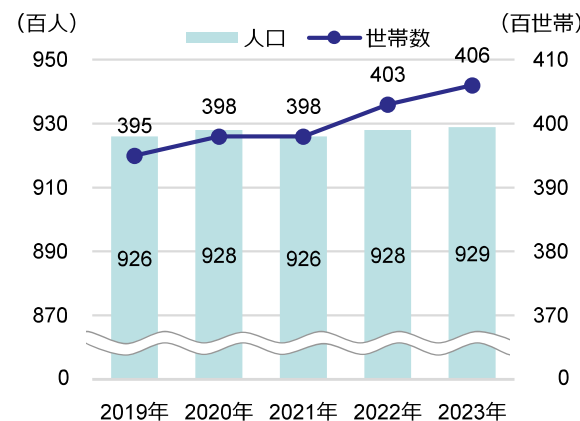
運用会社  
独自ルート

## 大型商業施設に隣接するクリニックモール



- 豊田市や刈谷市のある西三河地域に隣接する大府市に位置しており、幹線道路への接続がスムーズな立地を有するクリニックモール
- 当該施設周辺の商圏人口・世帯数は増加しており、商圏ボリュームは拡大傾向
- 施設北部の大型ショッピングセンター「リソラ大府ショッピングテラス」と隣接し、ショッピングモールと相互利用を目的とした層の流入に期待

### 大府市の人口



出所：住民基本台帳

### テナント一覧

フロア	テナント		
2	心療内科	小児科・アレルギー科	小児歯科
1	銀行	糖尿病・内分泌内科	空室

フロア	テナント
別棟	薬局

所在地	愛知県大府市柘山町一丁目175番地1	賃貸可能戸数	7
取得価格	618百万円	敷地面積	1,852.99m <sup>2</sup>
鑑定評価額	647百万円	延床面積※	①1,230.07m <sup>2</sup> ②164.85m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	5.1%	竣工年月	2009年9月
償却後鑑定NOI利回り	4.5%	取得日	2024年7月2日
稼働率	86.2%	構造/階数	①②鉄骨造/2階建

※ 敷地内に建物2棟が存在するため、それぞれ記載しています。

# M R R 江別 II

商業施設

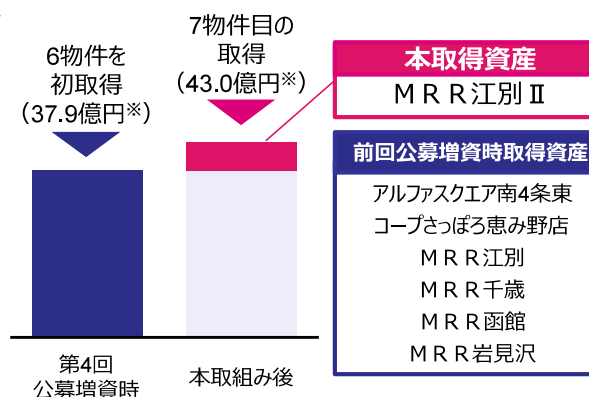
運用会社  
独自ルート

## 札幌市中心部から近く、視認性に優れた立地の商業施設

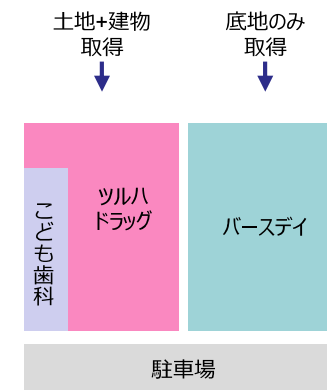


- 最寄り駅であるJR「大麻」駅から「札幌」駅まで電車で約16分、札幌市中心部までは一般道を使って車で約30分と、アクセス性が良好な場所に位置する商業施設
- 本物件より北東に位置するツルハドラッグ江別住吉店（M R R 江別）は前回の公募増資時の取得物件。ツルハドラッグのドミナント戦略による安定集客を見込む
- ツルハドラッグに隣接するベビー用品店のバースデイの底地も併せて取得し、安定的な収益の確保を実現予定

### アルファコート（サポート会社）グループからの 物件取得数と合計取得（予定）価格



### 入居テナント一覧



所在地	北海道江別市大麻南樹町1番地4	賃貸可能戸数	3
取得予定価格	510百万円	敷地面積	5,324.49m <sup>2</sup>
鑑定評価額	572百万円	延床面積	1,291.49m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	5.3%	竣工年月	2020年10月
償却後鑑定NOI利回り	4.7%	取得予定日	2024年9月3日
稼働率	100%	構造/階数	鉄骨造/平家建

※ 取得（予定）価格の合計値を記載



# (仮称) ホテルSUI浜松 by ABEST

ホテル

運用会社  
独自ルート

安定的なビジネス旅客需要と一部変動賃料によるアップサイド期待のあるホテル



- 浜松市にはスズキ株式会社・ヤマハ株式会社といった日本を代表する企業が本社を構え、静岡県有数のオフィス集積地としてビジネス需要の取り込みを期待
- リブランドに伴い、オペレーターとしてアベストコーポレーションを招聘。賃料形態を固定+変動賃料へ改変し、インフレ対応のアセットとして期待

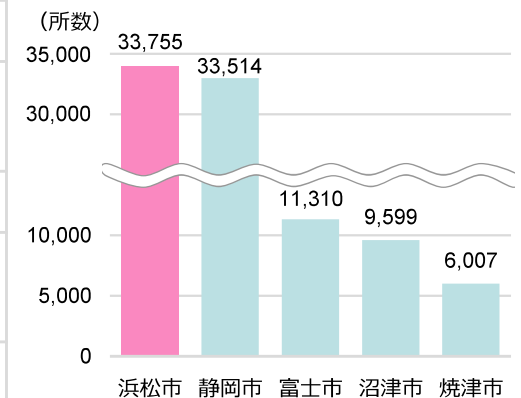
所在地	静岡県浜松市中央区連尺町314番地47	賃貸可能戸数/ 客室数	1戸 / 106室
取得価格	1,650百万円	敷地面積	418.92m <sup>2</sup>
鑑定評価額	1,750百万円	延床面積	2,323.26m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	5.1%	竣工年月	2021年6月
償却後鑑定NOI利回り	3.1%	取得日	2024年7月2日
稼働率	100%	構造/階数	鉄骨造/9階建

## 株式会社アベストコーポレーションの概要

設立年	2003年10月
本店所在地	兵庫県神戸市中央区波止場町6-1
資本金	5,000万円
運営ホテル軒数	22軒（1都1道2府9県） （2024年7月時点）
事業内容	ホテル事業、飲食事業、 ペット事業等

出所：株式会社アベストコーポレーションホームページ

## 静岡県の主要都市の事業所数



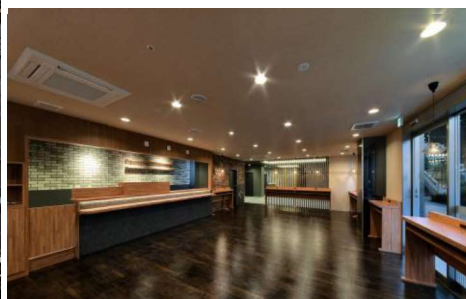
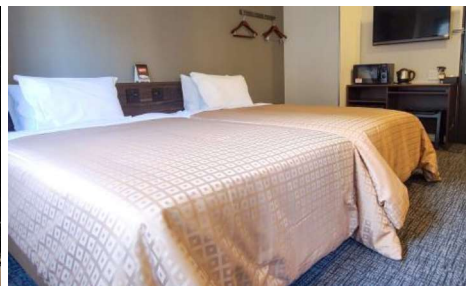
出所：静岡県の事業所（令和3年経済センサス 活動調査報告書）

# 天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前

ホテル

スポンサー  
開発

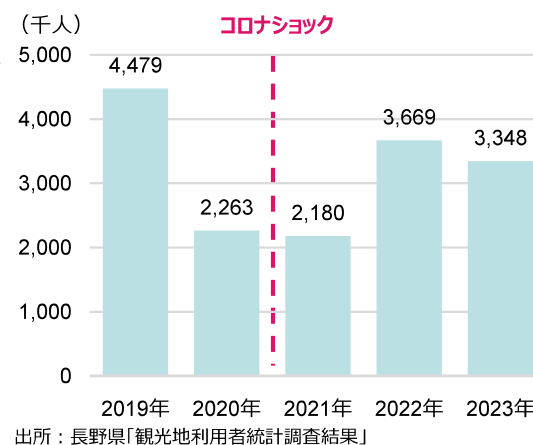
安定した観光客需要の取り込みが期待できるビジネスホテル



※ ★は株式会社マリモが開発した分譲マンションの位置を記載。本投資法人の保有資産又は取得予定資産ではありません。

- 長野市は、JR「東京」駅から新幹線で最速77分で到着するアクセス性の高さを有し、善光寺や戸隠神社といった観光名所を有する日本有数の観光地
- 固定賃料形態を採用し、安定的なキャッシュフローの享受が可能
- JR「長野」駅より徒歩約3分の好立地にあり大浴場・サウナを完備する築浅ホテル

## 長野地域の延宿泊者数推移



## 株式会社リブ・マックスの概要

設立年	1998年7月
売上高	338億円 (2023年6月期)
従業員数	1,349名 (2024年7月1日時点)
運営ホテル軒数	167軒 (1都1道2府24県) (2024年8月時点)
事業内容	不動産管理事業、マンション事業、ホテル事業、等 その他多数の事業を展開

※ 従業員数は契約社員、アルバイトを含む  
※ 運営ホテル軒数はリゾート事業店舗も含む  
出所：株式会社リブ・マックスホームページ

所在地	長野県長野市大字栗田字源田窪2145番地	賃貸可能戸数/ 客室数	1戸 / 117室
取得予定価格	1,600百万円	敷地面積	693.09m <sup>2</sup>
鑑定評価額	1,680百万円	延床面積	2,918.15m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	5.5%	竣工年月	2020年7月
償却後鑑定NOI利回り	3.5%	取得予定日	2024年9月3日
稼働率	100%	構造/階数	鉄骨造/11階建

# 太田清原ロジスティクスセンター/千代田町ロジスティクスセンター

物流施設

運用会社  
独自ルート

## 北関東一の工業都市に立地する物流施設



- 北関東自動車道「太田桐生」ICから約2.3kmの好立地に位置する
- 株式会社SUBARUの企業城下町であり、北関東地域の市町村において製造品出荷額等が1位（2兆円超）※1である太田市に位置し、原材料や部品等の保管及び広域配送への拠点としての需要が見込まれる
- 人口集積地に近く、当該施設から5km圏内に約4.7万人の就業人口※2を有し、労働力確保が比較的容易

所在地	群馬県太田市清原町10番地1	賃貸可能戸数	1
取得予定価格	1,283百万円	敷地面積	4,950.01m <sup>2</sup>
鑑定評価額	1,590百万円	延床面積	9,048.39m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	5.5%	竣工年月	2004年5月
償却後鑑定NOI利回り	4.4%	取得予定日	2024年9月3日
稼働率	100%	構造/階数	鉄骨造/3階建

※1 総務省統計局「令和3年経済センサス」

※2 総務省統計局「令和2年国勢調査」

## 工業団地内に立地する物流施設



- 東北自動車道「館林」ICから約12kmにあり、千代田町の中でも5つの工業団地が点在する工業専用地域に立地
- 北関東地域1位の製造品出荷額を誇る太田市と、大手醤油メーカーの正田醤油株式会社の本社・工場・研究所がある館林市の間に位置しており、町内及び周辺都市に進出している企業からのニーズが見込まれる

所在地	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木字横根原3019番地2	賃貸可能戸数	1
取得予定価格	373百万円	敷地面積	6,236.13m <sup>2</sup>
鑑定評価額	524百万円	延床面積	4,584.54m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	7.1%	竣工年月	1999年1月
償却後鑑定NOI利回り	6.1%	取得予定日	2024年9月3日
稼働率	100%	構造/階数	鉄骨造/3階建

# 注記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。

## 5ページ

- 注1： 「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。「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。）に記載しています。以下同じです。
- 注2： 資産規模1,000億円の目標に関しては、本資料の日付時点の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。以下同じです。
- 注3： 2024年8月19日（月）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S M B C日興証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）2,112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。）、これらに伴うドーミー弘前、フジグラン宇部、M R R江別Ⅱ、天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前、太田清原ロジスティクスセンター及び千代田町ロジスティクスセンター（以下総称して「取得予定資産」といいます。）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、一般募集、本第三者割当及び取得予定資産の取得と併せて「本募集」ということがあります。）並びにM R R麻生クリニックビル、リソラ大府クリニックモール及び（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST（以下、総称して「2024年7月2日取得済資産」といい、取得予定資産と併せて「本取得資産」ということがあります。）の取得並びにアルティザ千代田の譲渡を併せて「本取組み」といいます。以下同じです。なお、本投資法人は、2024年6月28日付でアルティザ千代田の不動産信託受益権の準共有持分40%（以下「2024年6月期譲渡済資産」といいます。）を譲渡済みであり、2024年8月30日付で当該物件の不動産信託受益権の準共有持分60%（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡します。2024年6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（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。以下「鑑定NOI」といいます。）（の合計）の、取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。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。以下同じです。
- 注5： 「NOI利回りと上場来のトータルリターン」の詳細については、15ページの注1及び注2をご参照ください。
- 注6： 「稼働率」の詳細については、12ページの注1及び注2をご参照ください。
- 注7： 「グリーンファイナンス・フレームワーク」の「総合評価」は、株式会社日本格付研究所（JCR）による、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに関する2024年7月26日付の評価を記載しています。当該評価、「グリーンファイナンス・フレームワーク」及び「グリーンローン」の詳細については、14ページの注1をご参照ください。なお、当該グリーンファイナンス・フレームワーク及びそれに対する評価は、本投資口に関するものではありません。以下同じです。

## 注記②

### 5ページ（続き）

- 注8： 「長期発行体格付」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2022年12月13日付の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。

### 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2024年6月末日時点の数値と本取得資産及び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： 「鑑定評価額」とは、2024年7月2日取得済資産を除く保有資産については2024年6月30日、2024年7月2日取得済資産については2024年3月1日又は2024年4月1日、取得予定資産については2024年4月1日又は2024年6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。なお、2023年12月期末（第15期末）時点の鑑定評価額合計は、既存ポートフォリオに係る当該時点を経済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の合計を記載しているため、2023年12月期末（第15期末）時点の鑑定評価額合計と本取得資産の鑑定評価額合計の合計から本譲渡資産に係る鑑定評価額（「2024年6月28日/8月30日譲渡（予定）資産（アルティザ千代田）」の欄に記載の鑑定評価額）を控除しても、本取組み後の鑑定評価額合計と一致しません。
- 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、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。また、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。なお、2023年12月期末（第15期末）時点の「（平均）鑑定NOI利回り」及び「（平均）償却後鑑定NOI利回り」を算出する際は、当該時点を経済時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIを使用しています。
- 注4： 「平均築年数」は、2023年12月期末（第15期末）時点のものを除き、2024年6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。2023年12月期末（第15期末）時点のものは、2023年12月末日の平均築年数を記載しています。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。なお、太田清原ロジスティクスセンターについては、登記簿上の附属建物である倉庫の築年数を用いて計算しています。
- 注5： 「稼働率」は、2023年12月期末（第15期末）時点のものを除き、2024年6月末日の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を記載しています。2023年12月期末（第15期末）時点のものは、2023年12月末日の稼働率を記載しています。「賃貸可能面積」は、2024年6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（なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。）を、「賃貸面積」は、2024年6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取得持分又は保有持分に相当する面積で、本投資法人又は信託受託者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（締結予定又は締結済みのマスターリース契約においてパス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存する場合には、パス・スルー型の区画について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、賃料固定型の区画については当該マスターリース契約に表示されているものをいいます。）。以下同じです。

# 注記③

## 6ページ（続き）

- 注6： 「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、「2024年6月28日/8月30日譲渡（予定）資産（アルティザ千代田）」及び「2024年7月2日取得済資産（（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST + 他2物件）」の欄に記載されている数値は、それぞれアルティザ千代田及び2024年7月2日取得済資産に係る数値です。
- 注7： 「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。）を記載しています。以下同じです。
- 注8： 「譲渡益（見込み）」又は「譲渡益合計（見込み）」は、当該譲渡時点の簿価見込額（2024年6月期末時点の簿価を用いた試算による見込み額です。）に基づく試算値です。以下同じです。

## 7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： スポンサールートを活用して取得するスポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、運用会社独自ルートを活用して取得した又は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。「スポンサールート」とは、株式会社マリモ（以下「マリモ」又は「スポンサー」ということがあります。）が開発した物件の取得を行う方法及びスポンサー経由で情報を入手した物件の取得を行う方法をいい、「運用会社独自ルート」とは、スポンサールート以外の方法で物件の取得を行う方法をいいます。以下同じです。

## 9ページ

- 注1： 「地位譲渡による取得」とは、第三者を売主とする物件の売買契約について、スポンサーから当該売買契約の買主の地位の譲渡を受け、当該物件を本投資法人が取得する方法をいいます。
- 注2： 「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。
- 注3： 「前回取組み」とは、2022年12月期に取得したアルティザ熊本新町の取得、2022年12月期及び2023年6月期のアルティザ都筑中央公園の分割譲渡並びに第4回公募増資による物件の取得をいいます。
- 注4： 「前々回取組み」とは、第3回公募増資による物件の取得をいいます。
- 注5： 「本取組み後のポートフォリオ全体における取得割合（取得（予定）価格ベース）」の円グラフの「運用会社独自ルート」及び「スポンサールート」の下には、第4回公募増資後の各類型の物件取得の比率（取得価格ベース）及び本取組み後の各類型の物件取得の比率（取得（予定）価格ベース）を記載しています。

# 注記④

## 10ページ

- 注1： 「戸数／区画数」は、図面（計画中のものを含まず。）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、19ページの注3において定義する「賃貸可能戸数」とは異なります。
- 注2： レジデンス（学生寮を除きます。）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2024年6月末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。

## 11ページ

- 注： 「AM」とは、本資産運用会社のことをいいます。

## 12ページ

- 注1： 「ポートフォリオにおける期中平均稼働率」について、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16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。
- 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。
- 注3： 「レジデンスの入替時の賃料増減」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ず。）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。
- 注4： 「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ず。）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。

## 13ページ

- 注1： 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、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2024年6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「ケーズデンキ北本店（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。

# 注記⑤

13ページ（続き）

- 注2： 「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ています。「レジデンス商業比率」とは、レジデンスの比率及び商業施設の比率の合計をいいます。
- 注3： 「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。

14ページ

- 注1： 「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対するグリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンドガイドライン、グリーンローンガイドラインを参照した株式会社日本格付研究所（JCR）による評価です。当該評価において発行体又は借入人のグリーンファイナンス・フレームワークに記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これらの評価の総合評価としてJCRグリーンファイナンス・フレームワークの「総合評価」が決定されます。なお、当該評価は、発行体等のグリーンファイナンス方針に係る評価であって、当該方針に基づき実施される個別の資金使途のグリーン性及び管理・運営・透明性評価等を行うものではなく、個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。  
「グリーンボンド原則」とは、国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。「グリーンボンド」とは、気候変動・水・生物多様性対策等、環境に好影響を及ぼす事業活動に資金使途を限定した債券をいい、一般的にはグリーンボンド原則に従い発行されます。以下同じです。  
「グリーンローン原則」とは、ローン市場協会（Loan Market Association：LMA）及びアジア太平洋地域ローン市場協会（Asia Pacific Loan Market Association：APLMA）の定める環境分野に使途を限定する融資のガイドラインをいいます。「グリーンローン」とは、資金使途を環境に配慮した事業とする借入れであり、一般にグリーンローン原則に従い発行されます。以下同じです。  
「グリーンボンドガイドライン」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2022年に最終改訂したガイドラインをいいます。  
「グリーンローンガイドライン」とは、グリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示された、環境省が2020年3月に策定・公表し、2022年に最終改訂したガイドラインをいいます。



# 注記⑥

14ページ（続き）

- 注2： 本取組み後の「有利子負債残高（想定）」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（想定）＝本資料の日付現在の借入れの残高＋新規借入れの予定額（想定）－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（想定）－新規借入れを原資として返済を予定している短期借入金の借入額  
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（想定））÷（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（想定）－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（想定）－新規借入れを原資として返済を予定している短期借入金の借入額）  
\* 新規借入れについては、本資料の日付現在の本募集の払込金額の見込額（一般募集における発行価額の総額4,878,000,000円（2024年8月2日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）と、本第三者割当における発行価額の総額の上限243,000,000円（2024年8月2日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）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。新規借入れの金額も変動する可能性があります。）に基づく想定借入額に基づいています。実際の新規借入額はこれよりも高くなる可能性があります。また、有利子負債残高（想定）及び「長期負債比率」の算出には、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を含んでいないことにご留意ください。  
\*\* 「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。以下同じです。本取組み後の有利子負債残高、長期負債比率及び返済期限の分散状況並びに新規参画予定借入先は変動する可能性があります。
- 注3： 「借入先の分散状況（2024年8月19日時点）」記載の借入先の金融機関名は略称を使用しています。
- 注4： 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（想定）（新規借入れを原資として返済を予定している短期借入金の借入額及び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。

15ページ

- 注1： 各J-REITの「NOI利回り」は、実績NOI（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除し減価償却費を加えたものを、物件毎に当該決算期における運用期間を踏まえて年換算を行ったものをいいます。）の総額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ます。本投資法人以外の各J-REITの「NOI利回り」は、2024年6月30日時点の開示資料に基づいて算出しており、本投資法人の「NOI利回り」は2024年6月30日時点の数値に基づいて算出しています。

# 注記⑦

15ページ（続き）

- 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2024年6月30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2024年6月30日までの期間における受取分配金を、投資元本に上乗せし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。

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

当初投資分のリターン

$$= 2024年6月28日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値 \div 2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値*$$

再投資によるリターン

$$= [ \{ (1 + \text{第}n\text{期の受取分配金} \div \text{第}n\text{期の受取分配金に係る権利落ち日における投資口の普通取引の終値}) \text{の総乗} \} - 1 ] \times (2024年6月28日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値 \div 2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値*)$$

\* 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。

16ページ

- 注1： 「総合／複合型J-REIT」とは、2024年6月末日時点の開示資料に基づいて、2024年6月末日時点の用途別投資比率（投資対象資産をレジデンス、ホテル、オフィス、商業、物流、ヘルスケア、その他の7つの用途に分類し、各用途に該当する各投資対象資産の取得価格の合計額を全投資対象資産の取得価格の合計で除したものをいいます。）が、いずれの用途についても90%未満であるJ-REIT（本投資法人を除きます。）をいいます。以下同じです。
- 注2： 「資産規模の年平均成長率（過去3年）」は、本投資法人については、本取組み後の資産規模を、2021年6月期末時点の資産規模で除した比率を、2021年6月期末から起算して2024年6月期末までの年数である3の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。資産規模2,000億円以下の、総合／複合型J-REIT及びその他のJ-REITについては、2024年6月末日時点の開示資料を基に、直近の決算期末時点の資産規模（取得価格ベース）を、直近の決算期の6期前の決算期末の資産規模（取得価格ベース）で除した比率を、直近の決算期の6期前の決算期末から起算して直近の決算期までの年数である3の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- 注3： 「ポートフォリオNOI利回り（過去3年平均）」は、本投資法人については、2021年6月期から2024年6月期までの各決算期末におけるNOI利回り（15ページの(注1)記載のNOI利回りをいいます。以下本注において同じです。）を単純平均した数値を、資産規模2,000億円以下の、総合／複合型J-REIT及びその他のJ-REITについては、2024年6月末日時点の開示資料を基に直近の決算期から6期前までの各決算期末のNOI利回りを単純平均した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して算出しています。

# 注記⑧

17ページ

- 注1： 「本取組み前ポートフォリオ（アルティザ千代田を除く）」に関する「含み益」のうち、「取得時点含み益（合計）」とは、アルティザ千代田及び本取得資産を除く本資料の日付現在の保有資産に係る、本投資法人が取得する際の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、取得時点の直後の期末時点の帳簿価格の合計額を控除したものをいい、「本取組み前含み益（増加分）」とは、アルティザ千代田及び本取得資産を除く本資料の日付現在の保有資産に係る、2024年6月期末時点におけ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2024年6月期末時点の帳簿価格の合計額を控除したものから、取得時点含み益（合計）を控除した金額をいいます。また、本取組み後ポートフォリオに関する「含み益」のうち、「本取得資産含み益」とは、2024年7月2日取得済資産については2024年3月1日及び2024年4月1日、各取得予定資産については2024年4月1日及び2024年6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、「本取組み後含み益（合計）」とは、取得時点含み益（合計）、本取組み前含み益（増加分）及び本取得資産含み益を合算した金額をいいます。必ずこれら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。
- 注2： 本取組み後の含み益率とは、本取組み後含み益（合計）を、アルティザ千代田及び本取得資産を除く本資料の日付現在の保有資産に係る2024年6月期末時点の帳簿価格と本取得資産の取得（予定）価格の合計額で除した比率をいいます。

19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。ただし、いずれの場合も都道府県を含めて記載しています。
- 注2： 「稼働率」は、2024年6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。
- 注5： 「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。
- 注6： 「取得予定日」は、2024年7月2日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取得予定資産に係る信託受益権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。
- 注7： 「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。
- 注8： 上記のほか、本資産運用会社が2024年7月2日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J L Lリテールマネジメント株式会社、株式会社ティーマックス、株式会社日本ホテルアプレイザル及びJ L L 森井鑑定株式会社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。

# 注記⑨

27ページ

- 注： 太田清原ロジスティクスセンターの「竣工年月」及び「構造/階数」は、登記簿上の附属建物である倉庫について記載しています。