【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年9月28日
【計算期間】	第14期（自　2023年1月1日　至　2023年6月30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
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門一丁目1番21号
【電話番号】	03-6205-4755
【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【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期別		第5期 自　2018年 7月 1日 至　2018年12月31日	第6期 自　2019年 1月 1日 至　2019年 6月30日	第7期 自　2019年 7月 1日 至　2019年12月31日	第8期 自　2020年 1月 1日 至　2020年 6月30日	第9期 自　2020年 7月 1日 至　2020年12月31日
営業収益	（百万円）	1,093	1,121	1,129	1,265	1,281
うち不動産賃貸事業収益	（百万円）	1,093	1,121	1,125	1,265	1,281
営業費用	（百万円）	622	649	646	694	699
うち不動産賃貸事業費用	（百万円）	462	490	479	520	513
営業利益	（百万円）	471	471	482	571	581
経常利益	（百万円）	395	397	398	468	479
当期純利益	（百万円）	395	396	398	467	478
総資産額	（百万円）	27,492	28,102	27,960	32,766	32,652
（対前期比）	（%）	△0.9	2.2	△0.5	17.2	△0.4
純資産額	（百万円）	12,610	12,551	12,486	14,948	14,893
（対前期比）	（%）	△0.5	△0.5	△0.5	19.7	△0.4
有利子負債額	（百万円）	13,102	13,787	13,772	15,897	15,882
出資総額	（百万円）	12,412	12,412	12,412	14,869	14,869
出資総額（純額）（注1）	（百万円）	12,215	12,154	12,088	14,480	14,414
発行済投資口の総口数	（口）	132,340	132,340	132,340	152,680	152,680
1口当たり純資産額（注5）	（円）	95,290	94,840	94,355	97,905	97,547
1口当たり当期純利益（注3）（注5）	（円）	2,984	2,995	3,008	3,109	3,136
分配金総額	（百万円）	455	462	463	533	541
1口当たり分配金	（円）	3,445	3,494	3,504	3,494	3,546
うち1口当たり利益分配金	（円）	2,985	2,995	3,008	3,063	3,136
うち1口当たり一時差異等調整引当額	（円）	9	9	9	7	7
うち1口当たりその他の利益超過分配金	（円）	451	490	487	424	403
総資産経常利益率（注5）	（%）	1.4	1.4	1.4	1.5	1.5
（年換算値）	（%）	2.8	2.9	2.8	3.1	2.9
自己資本利益率（注5）	（%）	3.1	3.2	3.2	3.4	3.2
（年換算値）	（%）	6.2	6.4	6.3	6.8	6.4
期末自己資本比率（注5）	（%）	45.9	44.7	44.7	45.6	45.6
（対前期増減）		0.2	△1.2	△0.0	1.0	△0.0
配当性向（注5）	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	184	181	184	182	184
期末投資物件数	（件）	25	26	25	31	31
減価償却費	（百万円）	212	221	220	243	243
資本的支出額	（百万円）	58	48	32	41	24
賃貸NOI（Net Operating Income）（注5）	（百万円）	844	852	866	988	1,011
FFO（Funds from Operation）（注5）	（百万円）	607	618	614	711	722
1口当たりFFO（注5）	（円）	4,593	4,670	4,645	4,659	4,729
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注5）	（%）	47.7	49.1	49.3	48.5	48.6

期別		第10期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	第11期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	第12期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	第13期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	第14期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
営業収益	(百万円)	1,313	1,402	1,779	1,841	2,141
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,313	1,290	1,666	1,736	2,045
営業費用	(百万円)	743	748	938	1,026	1,156
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	542	540	710	763	880
営業利益	(百万円)	570	654	841	815	985
経常利益	(百万円)	481	551	693	667	800
当期純利益	(百万円)	480	550	692	666	799
総資産額	(百万円)	32,851	33,001	43,095	43,384	55,234
(対前期比)	(%)	0.6	0.5	30.6	0.7	27.3
純資産額	(百万円)	14,832	14,837	19,786	19,718	25,297
(対前期比)	(%)	△0.4	0.0	33.4	△0.3	28.3
有利子負債額	(百万円)	16,167	16,152	21,107	21,392	26,827
出資総額	(百万円)	14,869	14,869	19,725	19,725	25,214
出資総額(純額) (注1)	(百万円)	14,352	14,287	19,093	19,052	24,498
発行済投資口の総口数	(口)	152,680	152,680	192,226	192,226	237,225
1口当たり純資産額(注5)	(円)	97,147	97,179	102,931	102,581	106,641
1口当たり当期純利益(注3)(注5)	(円)	3,145	3,604	3,676	3,467	3,436
分配金総額	(百万円)	545	599	733	709	880
1口当たり分配金	(円)	3,572	3,924	3,817	3,689	3,713
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,146	3,604	3,601	3,467	3,370
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	7	8	6	6	5
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	419	312	210	216	338
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.5	1.7	1.8	1.5	1.6
(年換算値)	(%)	3.0	3.3	3.7	3.1	3.3
自己資本利益率(注5)	(%)	3.2	3.7	4.0	3.4	3.6
(年換算値)	(%)	6.5	7.4	8.1	6.7	7.2
期末自己資本比率(注5)	(%)	45.1	45.0	45.9	45.5	45.8
(対前期増減)		△0.5	△0.2	0.8	△0.5	0.3
配当性向(注5)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	181
期末投資物件数	(件)	32	32	39	40	52
減価償却費	(百万円)	247	248	306	313	375
資本的支出額	(百万円)	29	327	24	135	64
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	(百万円)	1,019	999	1,262	1,286	1,540
FFO(Funds from Operation)(注5)	(百万円)	727	687	885	874	1,078
1口当たりFFO(注5)	(円)	4,764	4,502	4,606	4,550	4,545
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注5)	(%)	49.2	48.9	49.0	49.3	48.6

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注2) 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。）の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの各6か月間です。
(注3) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(第5期132,340口、第6期132,340口、第7期132,340口、第8期150,408口、第9期152,680口、第10期152,680口、第11期152,680口、第12期188,297口、第13期192,226口、第14期232,679口)で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
(注4) 特に記載のない限り、金額は記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。
(注5) 以下の算定式により算出しています。

1口当たり純資産額	純資産額÷発行済投資口の総口数
1口当たり当期純利益	当期純利益÷日数加重平均投資口数
総資産経常利益率	経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	期末有利子負債残高÷期末総資産額×100

② 事業の概況

（イ） 当期の概況

a.投資法人の主な経緯

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。その後の改定を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、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。）を設立企画人として、2016年2月5日に出資金200百万円（2,000口）（注）で設立され、2016年3月16日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長第113号）。さらに、2016年7月28日を払込期日とした公募による新投資口の発行（88,500口）を行い、2016年7月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 3470）しました。当期においては、2023年1月18日に公募による新投資口の発行（42,856口）及び2023年2月14日にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（2,143口）を行いました。当期末における発行済投資口の総口数は237,225口となっています。

（注）金額については、百万円未満の数値がある場合には、百万円未満を切り捨てて記載しています。特段の記載がない限り、以下同じです。

b.投資環境

当期（2023年6月期）における日本の経済状況について、2023年1月-3月期の実質GDP成長率（季節調整済 2次速報）は前期比年率換算2.7%の成長になりました。理由としては、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のための行動制限が緩和されたことに伴い、個人消費の回復が見られ企業収益にも持ち直しが見られたことが挙げられます。

（金融市場）

全銀協日本円TIBORの3か月物は、2023年1月4日より2023年1月10日の間で0.06364%、2023年1月11日は0.07364%、2023年1月12日は0.08364%、2023年1月13日は0.08727%、2023年1月16日は0.08636%、2023年1月17日は0.08727%、2023年1月18日から2023年6月29日までは0.07455%、2023年6月30日は0.07000%にて推移しています。今後においても、ウクライナ情勢等を背景とした資源・エネルギー価格の高騰や欧米諸国の金融引き締め政策の継続、日本銀行の金融政策動向への注視など、金融市場に影響を及ぼす先行不透明な状況が続きますので、金融市場の変動の影響に留意する必要があると思われます。

（不動産売買市場）

一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート（2023年6月）」によれば、2023年1月～5月末のJ-REITによる不動産売買の取得実績は、取得金額合計4,779億円と前年同期と比べて507億円（対前年同期比 +11.9%）増加し、譲渡実績は譲渡価格合計1,529億円と前年同期と比べて415億円（対前年同期比 +37.3%）増加しました。要因としては、引き続き緩和的な資金供給環境が維持される中で国内外の投資家の不動産取得意欲は健在であり、売買市場を牽引したものと考えられます。今後、日本銀行の金融緩和政策の変更等もあり引き続き留意する必要があると思われます。

（レジデンス賃貸市場）

東京圏（注）を含む全国の1993年から2018年までの借家種類別に見た世帯数の推移（総務省統計局「住宅・土地統計調査」）によれば、民営借家の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと思われます。

（注）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（商業施設市場）

経済産業省「商業動態統計」によれば、2023年1月から3月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについては、全国平均で＋1.8%増加しており、エリア別では九州エリア＋6.4%、中国エリア＋3.5%、四国エリア＋1.9%と増加しています。ドラッグストアについては、全国平均で＋6.1%、エリア別では東北エリア＋8.1%、中国エリア＋5.0%、近畿エリア＋7.1%と、全国的に増加傾向となっています。スーパーマーケット、ドラッグストア共に、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のための行動制限が緩和されたことに伴い、個人消費の回復が見られたと認識しております。

日常生活における必需品を販売するスーパーマーケット、ドラッグストアの販売額は、長期的には安定的に推移するものと思われます。

（ホテル市場）

日本政府観光局「訪日外客数（2023年6月推計値）」によれば、2023年1月～6月の訪日外国人旅行者数は、1,071万人（対前年比＋2,010.2%）（推計値含む）と、引き続き、前年に比べて大きく増加しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（2023年4月・第2次速報、2023年5月・第1次速報）」によれば、2023年4月の日本人延べ宿泊数は、3,602万人泊（対前年同月比＋11.7%）、外国人延べ宿泊数は、952万人泊（対前年同月比＋1,790.1%）と外国人宿泊需要が大きく増加しています。宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル68.5%（対前年同月比＋12.9%）、シティホテル67.7%（対前年同月比＋23.6%）、リゾートホテル47.7%（対前年同月比＋10.9%）と稼働率は増加傾向に転じています。新型コロナウイルス感染症の拡大防止のための行動制限が緩和されたこと、外国人旅行者の入国制限も原則として撤廃されたことにより、インバウンド需要も回復が見込まれることから、日本人及び外国人旅行者数が増加するものと認識しております。

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office,Q1 2023」によれば、2023年第1四半期の主要な地方都市の空室率は、広島市5.9%（対前年同期比＋3.4pts）、名古屋市4.8%（対前年同期比-0.3pts）、大阪市3.5%（対前年同期比-0.1pts）、福岡市4.6%（対前年同期比＋2.1pts）と地方中核都市においては対前年同期比で上昇傾向にあります。他方、想定成約賃料は、札幌市15,600円/坪（対前年同期比+1.8%）、名古屋市14,300円/坪（対前年同期比-0.3%）、福岡市16,030円/坪（対前年同期比-0.9%）、広島市11,790円/坪（対前年同期比-0.3%）と都市別に傾向が分かれております。

今後においては、シェアオフィス勤務、在宅勤務等の普及により、オフィス需要の変化が想定されるため、稼働率等については留意する必要があると思われます。

（物流施設市場）

物流事業における事業環境として、通信販売・ECといった新型コロナウイルス感染症の影響を受けた巣ごもり消費の急拡大により物流不動産に対する需要は強く、2022年7月から行動制限が徐々に緩和された後も、当該需要は増加することが見込まれます。また、行動制限の緩和による個人消費の拡大傾向によっても物流不動産に対する需要の今後の増加が見込まれます。こうした市場環境を背景に、物流不動産の利用者が多様化し、大規模な物流不動産のみならず多様な施設機能や規模を有する物流不動産への需要は高まっております。

c.運用実績

当期においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社である株式会社マリモ（以下、「マリモ」ということがあります。）の各拠点との一体的なプロパティマネジメント業務の推進を通じて、各地域の特色を踏まえたリーシング活動や個別物件の特性・稼働状況を踏まえたテナント募集条件の設定などを実践し、運用物件の安定した稼働及び、ダウンタイムの短縮に努めました。また、内部成長策の一環として、「アルティザ相武台」及び「アルティザ上前津Ⅱ」での室内リフォーム工事（床材変更、システムキッチン導入等）を行いました。また、「アルファスクエア南4条東」では、敷地内駐車場を第三者への転貸に切り替えることで、契約賃料の増加を見込んでいます。その結果、当期末における本投資法人の保有資産（52物件、取得価格（注）の合計50,140百万円）の稼働率は98.9%、期中平均稼働率は98.7%となりました。

(注)「取得価格」は取得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であり、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。

d.資金調達の状況

当期においては、不動産信託受益権13件の取得に際し、2023年1月18日に一般公募による新投資口の発行により5,227百万円、2023年2月14日にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行により261百万円の資金調達を行いました。また、2023年1月19日に長期借入金1,500百万円及び3,950百万円並びに短期借入金260百万円の借入れを行い、不動産信託受益権13件の取得及び関連費用の一部に充当しました。

借入金のうち、2023年1月19日付にて借り入れた短期借入金（トランシェ10-C：借入金額260百万円）について、手元資金により2023年6月19日付で期限前返済を行いました。このほか2023年1月23日に返済期限を迎える2022年7月5日付にて借り入れた短期借入金300百万円の返済及び同日に返済期限を迎える2020年1月21日付にて借り入れた長期借入金（5-A）2,140百万円の返済に充当するため2023年1月23日付で長期借入金（トランシェ11）2,440百万円の借入れを行いました。また、2016年8月1日付にて借り入れた長期借入金（トランシェD：借入残高1,312百万円）のうち、7百万円について2023年2月1日付で、また7百万円について2023年5月1日付で、手元資金により約定返済を行いました。この結果、当期末（2023年6月末）時点における借入金残高は、26,827百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、48.6%となりました。

(注) 後記「（ハ）決算後に生じた重要な事実（参考情報）資金の借入れ」に記載のとおり2023年8月1日付で、同日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェD）1,297百万円の返済資金の一部に充当するため、長期借入金1,290百万円の借入れを行いました。これにより、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は26,820百万円となっています。

e.業績及び分配の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益2,141百万円、営業利益985百万円、経常利益800百万円となり、当期純利益は799百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,370円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期については、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うこととします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の22にほぼ相当する額である81百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は343円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1百万円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は5円となります。

また、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合）は75.0％となります。

（注1）利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。以下同じです。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施するものとしています。
第14期末（2023年6月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は59,194百万円であり、不動産等の帳簿価額合計(49,745百万円）及び第15期に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額（76百万円）の合計を上回ります。

（注2）不動産等の帳簿価額合計の内訳は有形固定資産の計上額49,742百万円及び無形固定資産に計上された信託借地権2百万円の合計です。

（注3）本投資法人が当期末現在保有する52物件について、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額（いずれも更新費（資本的支出）に該当するもの）を合計した額の6か月平均額は、89百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は2023年12月期において90百万円、2024年6月期において90百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとしました。

（ロ） 次期の見通し

a.運用全般に関する見通し

i. 外部成長戦略

全国7拠点のマリモと緊密な連携を取ることにより、全国各地から集まる多種多様な不動産情報を共有し、地方での長年の経験に基づいた深い知見による資産価値の分析や流動性・代替性の確保を検証しながら、世帯数の増加に伴い賃貸需要が比較的安定している「レジデンス」及び日常生活における必需品を販売する食品スーパーマーケット・ドラッグストア・ホームセンター・ディスカウントストア等の「商業施設」を中心に取得機会を増加させ、今後の外部成長につながる活動を行い、地方を中心とした安定的かつ収益性の高い総合型ポートフォリオを構築する方針です。

また、スポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ（ArtizA）」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発（注）事業等により開発される商業施設やホテルを含む物件の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けながら資産規模の拡大を図るとともに、マリモ、サポート会社9社（株式会社三十三銀行、株式会社みちのく銀行、株式会社東京スター銀行、株式会社中国銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社広島銀行、株式会社足利銀行、株式会社リビタ、及び2023年1月4日に新たにサポート協定を締結したアルファコート株式会社）の豊富な物件ネットワーク、物件情報取得力等並びに本資産運用会社の役職員が不動産業界において培ってきたネットワークに基づき入手する物件情報、保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づき入手する物件情報を、本投資法人の着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

さらに、市場状況を勘案し、ポートフォリオ構築上、中長期的に適切であると判断した場合は、物件の売却又は入替えを検討します。

（注）市街地再開発とは、市街地内の土地の合理化と健全な高度利用、都市の機能更新を図る再開発をいいます。

ii.　内部成長戦略

本投資法人は、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、マリモより、プロパティマネジメント業務等の提供、リーシングサポートの提供、保有する資産の再生サポートの提供、賃料固定型マスターリース契約の提供など内部成長に係る各種サポートを、また2023年1月4日にサポート協定を締結したアルファコート株式会社より、物件情報の提供、リーシングサポートの提供等に係る各種サポートを受け、適切な資産のマネジメントを通じて、中長期的な収益の安定性と収益力の向上を目指し、投資主価値の最大化を目指します。

新型コロナウイルス感染症の影響については、拡大防止のための行動制限が緩和されましたが、今後の影響について警戒が必要と認識しています。

今後も当期同様、保有資産の運営状況や周辺の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、戦略的なバリューアップ工事の実施による資産価値及び競争力の維持、稼働率の向上、テナント入替時の賃料の引上げ、駐車場収入等の付帯収入の増加等、賃貸事業収入の向上を図ります。

また賃貸事業収入の向上に資する施策とともに、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、共用部照明器具のLED化による環境への配慮及び募集費用等の各種費用の削減に取り組み、賃貸収益の向上を図ります。

iii.　財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を実現するための資金調達を行って参ります。

資金の借入れについては、借入金返済期日の分散化、借入期間の長期化と借入金利の低下及び借入金利の固定化を念頭に置き、都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションを維持するよう努めて参ります。

新投資口の発行については、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の動向等に配慮しつつ、物件取得の資金需要、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、金融環境を踏まえて決定します。

（ハ）　決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

資金の借入れ

本投資法人は、2023年8月1日付で、同日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェD）1,297百万円の返済資金の一部に充当するため、長期借入金1,290百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額（百万円）	利率（注2）	借入日	元本弁済日	返済方法	摘要
トランシェ12	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	1,290	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）（注3)+0.650%（変動金利）	2023年8月1日	2027年8月1日（注4）	期限一括返済	無担保・無保証

（注1）協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社三十三銀行より組成されています。

（注2）借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

（注3）各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協3か月日本円TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（https://www.jbatibor.or.jp/）でご確認いただけます。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

（注4）同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、その資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号ヘに定める不動産等資産に該当するものをいいます。以下同じです。）に該当し、かつ、不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類(イ)」に定義します。以下同じです。）に該当するものに投資して運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しない不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ)」に定義します。不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」といいます。以下同じです。）その他の資産にも投資することができるものとします（規約第10条）。

本投資法人の資産の運用においては、主として東京圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方（東京圏以外の地域をいいます。以下同じです。）に所在する稼働の安定した収益性の高い不動産に投資するものとします。地方創生を冠した投資法人として、地方の地域活性化の一助になることを目的としながらも、地域及び用途を分散し投資することで自然災害リスクや不動産マーケットリスクの軽減を図った総合型ポートフォリオの構築を行うものとしています（規約第12条第1項）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第54条第1項の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2016年2月5日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）(注)を制定しています。

(注) 運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約に定める範囲内において、変更されることがあります。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みの大要は、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。「規約」とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口の保有者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」をご参照ください。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定

の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照ください。

(注2) 本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）は、株式会社証券保管振替機構にて取り扱います。したがって、本投資口は、振替投資口（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。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する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項及び第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といい、本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(注3) 本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分（詳細は後記「2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(イ)」をご参照ください。）その他の投資ビークルに投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

＜契約の名称＞

（イ）　資産運用委託契約／一般事務委託契約

（ロ）　資産保管委託契約／一般事務委託契約／投資主名簿等管理事務委託契約

（ハ）　税務事務等委託契約

（ニ）　スポンサーパイプライン・サポート契約

（ホ）　不動産信託受益権売買契約／保有資産に係る信託受託者との間における当該信託の信託財産である不動産に係るマスターリース契約／プロパティマネジメント業務委託契約

（へ）　サポート協定(注)

（注）サポート協定は各サポート会社（本投資法人及び本資産運用会社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。）との間で本投資法人及び本資産運用会社が個別に締結しています。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	マリモ地方創生リート投資法人	規約に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、不動産関連資産を主たる投資対象として、運用資産の運用を行うものとします。
資産運用会社 一般事務（機関運営）受託者	マリモ・アセットマネジメント株式会社	本投資法人との間で2016年2月5日付で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)ないし(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下「役員会」といいます。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。 本投資法人との間で2019年6月26日付で一般事務委託契約を締結しています。 一般事務委託契約に基づき、機関の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書面の受理、集計に関する事務を除きます。）を行います。
投資主名簿等管理人 一般事務（会計及び納税）受託者 資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で2016年1月29日付で投資主名簿等管理事務委託契約を締結し（本投資法人は2016年2月5日付で本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）、また、本投資法人との間で2016年2月5日付で一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、(イ)投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、(ロ)投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務並びに(ホ)新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者からの申出の受付に関する事務等を行います。また、一般事務委託契約に基づき、(イ)計算に関する事務、(ロ)会計帳簿の作成に関する事務及び(ハ)納税に関する事務等を行います。 さらに、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
一般事務（会計及び税務）受託者	東京共同会計事務所	本投資法人と東京共同会計事務所との間で2022年1月1日付で税務業務等に係る事務委託に関する税務事務等委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、税務事務等委託契約に基づき、会計帳簿の作成及び納税に関する事務を行います。
特定関係法人 資産運用会社の親会社 スポンサー(注1)	株式会社マリモ(注2)(注3)	本書の日付現在、マリモ・アセットマネジメント株式会社の親会社です。 本投資法人及び本資産運用会社との間で2016年2月24日付でスポンサーパイプライン・サポート契約を締結しており、物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。 本投資法人との間で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、本投資法人に対して運用資産の一部を譲渡し、また、本投資法人から運用資産の一部を取得しました。 さらに、信託受託者との間で締結したマスターリース契約（その後の変更を含みます。）に基づき、信託受託者から保有資産の一部を賃借しています。なお、当該契約は、パス・スルー型マスターリース契約です。 加えて、信託受託者との間で締結したプロパティマネジメント業務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、保有資産の一部のプロパティマネジメント業務を受託しています。
特定関係法人 資産運用会社の親会社	株式会社マリモホールディングス(注2)	本書の日付現在、本資産運用会社の親会社である株式会社マリモ(注3)の親会社です。

(注1) 「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社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ている者をいいます。以下同じです。

(注2) 株式会社マリモ及び株式会社マリモホールディングスは、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。なお、株式会社マリモホールディングスを以下「マリモホールディングス」ということがあります。

(注3) 株式会社マリモは、2023年2月24日付で、株式会社マリモを株式交換完全親会社、本資産運用会社を株式交換完全子会社とする株式交換を行いました。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
サポート会社	株式会社三十三銀行 株式会社みちのく銀行 株式会社東京スター銀行 株式会社中国銀行 株式会社関西みらい銀行 株式会社広島銀行 株式会社足利銀行 株式会社リビタ アルファコート株式会社	サポート協定に基づきサポートの提供を行います。

④　匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。

（4）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ） 機関の内容

a. 投資主総会

i. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照ください。

ii. 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催します（規約第34条第1項）。

iii. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員がこれを招集するものとし、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集します（規約第34条第2項）。

iv. 投資主総会は、2017年9月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの9月1日及び同日以後遅滞なく招集します。また、本投資法人は必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第34条第3項）。

v. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもって又は法令の定めるところに従い電磁的方法により、その通知を発するものとします。ただし、前記iv.第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとします（規約第34条第4項）。

vi. 本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします（規約第34条第5項）。

vii. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち、投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（規約第34条第6項）。

viii. 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれに当たります。全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1名がこれに当たります（規約第35条）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

i. 執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約若しくは資産保管業務委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令の限度において、免除することができる旨を定めています（規約第49条）。本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法116条の2第1項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法116条の3第1項）。

ii.　執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とします（規約第43条）。

iii.　執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第44条本文）。ただし、法令の規定により設立に際して役員となる設立時役員はこの限りではありません（規約第44条ただし書）。

iv.　執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします（規約第45条第1項）。

v.　補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（投信法第96条第2項、会社法第329条第3項、投信法施行規則第163条第3項ただし書、規約第45条第2項）。

vi.　役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、議長となります（規約第46条第2項）。

vii.　役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに、全役員に対して発します。ただし、全役員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができます（規約第46条第3項）。

viii.　役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、出席者の過半数をもって行います（規約第47条）。

ix.　役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第2項、第3項）。

c.　会計監査人

i.　会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第51条本文）。ただし、法令の規定により、設立に際して会計監査人となる設立時会計監査人はこの限りではありません（投信法第72条、規約第51条ただし書）。

ii.　会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第1項及び第2項、規約第52条）。

iii.　会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

iv.　会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令の限度において、免除することができる旨を定めています（規約第53条）。本投資法人が、会計監査人に対して、その職務の執行に関し、会計監査人が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該会計監査人が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法116条の2第1項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、会計監査人がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、会計監査人を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法116条の3第1項）。

d. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

i. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については本資産運用会社及び一般事務受託者へ委託しています。

ii. 本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制については、後記「② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、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。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から職務執行状況、本資産運用会社による資産の運用管理状況並びにコンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受けます。また、会計監査人は、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

(ニ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人と本資産運用会社又はその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等（後記「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 (ロ) 利害関係人等の範囲」において定義します。）との間において特定資産の売買その他投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）で定める取引が行われたときは、本資産運用会社は、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者へ交付するものとされています。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ） 業務運営の組織体制

本資産運用会社の本投資法人の資産運用に関連する業務運営の組織体制は、以下のとおりです。

本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資部、資産運用部、財務管理部、ファンド運用部並びにコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、投資部、資産運用部、財務管理部及びファンド運用部については、担当の部長が統括します。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、本投資法人より委託を受けた資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を設置しています。

（ロ） 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用だけでなく、私募ファンドに係る運用業務にも関与していますが、以下では、私募ファンドの運用業務のみに関連する事項を省略しています。

組織	分掌業務
取締役会	a. 本資産運用会社の経営に係る事項の審議及び決議 b. 投資運用委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 c. コンプライアンス委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 d. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する事項の審議及び決議 e. 本投資法人への報告 f. その他前記に付随する業務
投資部	a. 運用ガイドライン及び本投資法人の運用資産の投資運用計画書の策定及び改定に関する事項 b. 投資運用委員会の運営、管理全般に関する事項 c. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する事項 d. 本投資法人のための不動産市場等の調査分析 e. その他前記に付随又は関連する事項

組織	分掌業務
資産運用部	a. 本投資法人の運用資産の資産管理計画書の策定及び改定に関する事項 b. 本投資法人の運用資産の管理、その他の運用に関する事項 c. 本投資法人の運用資産の賃貸、維持管理に関する事項 d. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 e. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する投資部との協議に関する事項 f. その他前記に付随又は関連する事項
財務管理部	a. 本投資法人の資産管理計画書・投資運用計画書の運用資産の投資運用・資産管理に関する計画の策定及び改定に関する事項 b. 本投資法人の投資主総会及び役員会等における各会議体に関する事項 c. 本投資法人の決算及び税務に関する事項 d. 本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行の発行並びに本投資法人の借入れその他の資金調達に関する業務 e. 本投資法人の投資口の出資持分に関する事項 f. 本投資法人の経理に関する事項 g. 本投資法人の予算の立案及び執行に関する事項 h. 本投資法人の関連省庁との折衝に関する事項 i. 本投資法人の投資主等への情報開示に関する事項 j. 本投資法人の投資主等への対応に関する事項 k. 本投資法人の余資の運用に関する事項 l. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会に関する事項並びに取締役等に関する事項 m. 本資産運用会社の決算に関する事項 n. 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する事項 o. 本資産運用会社の人事・労務に関する事項 p. 本資産運用会社の経理に関する事項 q. 本資産運用会社の関連省庁との折衝に関する事項 r. 本資産運用会社の電算システムに関する事項 s. 法人関係情報その他の情報管理に関する事項 t. 苦情等処理に関する事項 u. その他前記に付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス室	a. コンプライアンスの推進及び統括に関する事項 b. コンプライアンス委員会の運営・管理に関する事項 c. コンプライアンス・プログラムの策定及び見直しの起案に関する事項 d. 法務に関する事項 e. 社内諸規程及び諸規則等の整備及び遵守状況に関する事項 f. 苦情等処理の統括に関する事項 g. リスク管理に関する事項 h. 内部監査に関する事項 i. 監査役の職務補助の実施及び監査役との業務の連携に関する事項 j. その他前記に付随又は関連する事項

（ハ） 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用だけでなく、私募ファンドに係る運用業務にも関与していますが、以下では、私募ファンドの運用業務のみを行う委員会に関する事項を省略しています。

a. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、取締役、コンプライアンス・オフィサー（委員長）及び1名以上の本資産運用会社と利害関係のない外部委員(注)
審議内容	a．コンプライアンスに関する規程等の制定及び改定に関する事項の審議及び決議 b．利害関係人等取引規程に定義する利害関係人等との取引に関する事項の審議及び決議 c．資産運用に関するリスク及びコンプライアンスに関する事項の審議及び決議 d．その他コンプライアンス・オフィサー又は取締役が必要と認めた事項の審議及び決議
審議方法	コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全会一致により決します。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることができません。

（注）外部委員は、弁護士又は公認会計士の有資格者であり、かつ、コンプライアンスに関する知識及び経験があると本資産運用会社が判断した、本資産運用会社と利害関係のない者を、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

b. 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役、コンプライアンス・オフィサー、投資部長及び1名以上の外部委員(注)
審議内容	a．運用方針（運用ガイドラインを含みます。）の策定及び改定に関する事項の審議及び決議 b．資産管理計画書の策定及び改定に関する事項の審議及び決議 c．資産の取得・売却に関する事項の審議及び決議 d．資金調達に関する事項の審議及び決議 e．その他前記に付随する事項の審議及び決議
審議方法	投資運用委員会は、投資運用委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。投資運用委員会の決議は、出席した投資運用委員会委員の全会一致により決します。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に関して投資運用委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることができません。

（注）外部委員は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士であることを要するものとし、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。

③　投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係取引（利害関係人等取引規程に定める利害関係人等又は本資産運用会社と本投資法人の取引をいいます。以下同じです。）についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書のほか、投資運用計画書を含みます。）を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン、資産管理計画書及び投資運用計画書等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

（イ）　運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項

運用ガイドラインは、投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、投資運用委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会及び投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、当該委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資部に対し修正及び再提出の指示をすることができ、コンプライアンス委員会は、投資部に対し修正及び再上程又は廃案の指示をすることができます。また、取締役会又は投資運用委員会において否決された議案は、いずれもコンプライアンス委員会に差し戻されます。運用ガイドラインが策定又は変更された場合、投資部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。

（ロ）　資産管理計画書の策定及び変更に関する事項

資産管理計画書は、毎年次ごとに資産運用部及び財務管理部が、相互に協議の上起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、投資運用委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会及び投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、当該委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用部及び財務管理部に対し修正及び再提出の指示をすることができ、コンプライアンス委員会は、資産運用部及び財務管理部に対し修正及び再上程又は廃案の指示をすることができます。また、取締役会又は投資運用委員会が必要と認めるときは、いずれもコンプライアンス委員会に差し戻されます。資産管理計画書が策定又は変更された場合、資産運用部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。

（ハ）　投資運用計画書の策定及び変更に関する事項

投資運用計画書は、毎年次ごとに投資部及び財務管理部が、相互に協議の上起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、投資運用委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会及び投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、当該委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資部及び財務管理部に対し修正及び再提出の指示をすることができ、コンプライアンス委員会は、投資部及び財務管理部に対し修正及び再上程又は廃案の指示をすることができます。また、取締役会又は投資運用委員会において否決された議案は、いずれもコンプライアンス委員会に差し戻されます。投資運用計画書が策定又は変更された場合、投資部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。

（ニ） 資産の取得及び譲渡に関する事項

投資部は投資適格資産を選定の上、資産運用部と長期安定稼働の観点を踏まえ協議を行った上で、起案を行います。投資部及び資産運用部は、かかる協議の議事録を作成し、投資運用委員会及び取締役会（ただし、利害関係人等からの投資法人に関する資産の取得及び譲渡については、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会並びに取締役会）に回付します。取得案及び譲渡案は、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、投資運用委員会に上程されます（ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合は、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議され、コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後投資運用委員会に上程されます。コンプライアンス委員会が必要と認めるときは、投資部に差し戻されます。）。投資運用委員会及びコンプライアンス委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で審議及び決議され、投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより決定され、投資部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。なお、取締役会又は投資運用委員会が必要と認めるときは、いずれも投資部（本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合は、コンプライアンス委員会）に差し戻されます。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合は、役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとし、本投資法人の同意を得られた場合、取締役会に報告されます。なお、役員会の承認に基づく本投資法人の同意が得られなかった議案は、コンプライアンス委員会に差し戻されるものとします。投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意が得られた場合、投資部は、当該取引を実行するものとし、かかる取引は取締役会に報告されます。

上記(イ)から(ハ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

上記(ニ)の事項（ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合に限ります。）に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

上記(ニ)の事項（ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合を除きます。）に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

（ホ） 本投資法人と私募ファンドの間の物件の取得検討順位

本資産運用会社が運用業務を受託する私募ファンド（以下本（ホ）において「私募ファンド」といいます。）と本投資法人は投資対象資産が競合する可能性があるため、本資産運用会社は、本投資法人と私募ファンド間の物件取得の検討の優先順位に関して「資産の取得に係る検討順位に関する規程」を制定し、両者間の利益相反を防止します。その内容は大要以下のとおりです。

a. 原則として私募ファンドの資産取得の検討順位は、本投資法人に劣後するものとします。ただし、私募ファンドに組み入れることを条件に当該資産に係る物件情報を入手した場合、当該資産が共有若しくは区分所有（受益権の準共有等を含みます。）である場合又はその他の理由によって、私募ファンドが当該所有者との間で当該資産の全部又は一部の取得に関して優先的に交渉する権利を有している場合には、当該私募ファンドを担当する投資責任者（以下「私募ファンド投資責任者」といいます。）は、本投資法人に優先して当該資産の取得について検討を行うことができるものとします。

b. 本投資法人又は私募ファンドが優先権を持つ資産の取得について、本投資法人を担当する投資責任者（以下「本投資法人投資責任者」といいます。）又は当該私募ファンド投資責任者が取得検討を進めた結果、取得を辞退する場合は、「物件一覧表」に辞退する旨及びその理由を記載し、コンプライアンス・オフィサーの確認を得るものとします。ただし、物件一覧表に辞退の記載がなくとも、優先検討順位を持つ投資責任者が資産に係る取得情報等を入手した日から10営業日を過ぎた場合は、当該取得情報について取得検討を辞退したものとみなすものとします。

c. 上記b.において、辞退の報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、次順位の取得検討順位を有する私募ファンド投資責任者（ただし、上記a.の但書の適用を受けた資産についての次順位は本投資法人投資責任者とします。）に対して当該取得情報等について、検討できることを速やかに通知します。

d. 上記b.の但書により、本投資法人投資責任者及び私募ファンド投資責任者が取得検討を辞退したものとみなされた案件を再度検討する場合は、上記b.に定める「物件一覧表」に再度検討する旨を記入の上、コンプライアンス・オフィサーに報告し、確認を受けるものとします。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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譲渡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、反社会的勢力に関するリスク、事務手続に関するリスク及び組織態勢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、少なくとも半年ごとに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の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ます。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（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）等の法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）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

後記「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、本投資法人が発行する投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券（以下「本投資証券等」といいます。）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（先日付での売買契約であって、契約締結から1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。以下同じです。）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、解約違約金（損害賠償額の予定をいいます。以下同じです。）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）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額（純額）、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額（純額）（注1）	24,416,964,892円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	237,225口

最近5年間の出資総額（純額）（注1）及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		出資総額（純額）（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2019年 3月19日	利益を超える金銭の分配	－	132,340	－	12,412	△60	12,154	（注2）
2019年 9月13日	利益を超える金銭の分配	－	132,340	－	12,412	△66	12,088	（注3）
2020年 1月20日	公募増資	19,371	151,711	2,340	14,752	2,340	14,429	（注4）
2020年 2月17日	第三者割当	969	152,680	117	14,869	117	14,546	（注5）
2020年 3月19日	利益を超える金銭の分配	－	152,680	－	14,869	△65	14,480	（注6）
2020年 9月18日	利益を超える金銭の分配	－	152,680	－	14,869	△65	14,414	（注7）
2021年 3月18日	利益を超える金銭の分配	－	152,680	－	14,869	△62	14,352	（注8）
2021年 9月14日	利益を超える金銭の分配	－	152,680	－	14,869	△65	14,287	（注9）
2022年 1月18日	公募増資	38,158	190,838	4,685	19,555	4,685	18,972	（注10）
2022年 2月15日	第三者割当	1,388	192,226	170	19,725	170	19,142	（注11）
2022年 3月16日	利益を超える金銭の分配	－	192,226	－	19,725	△48	19,093	（注12）
2022年 9月16日	利益を超える金銭の分配	－	192,226	－	19,725	△41	19,052	（注13）
2023年 1月18日	公募増資	42,856	235,082	5,227	24,952	5,227	24,279	（注14）
2023年 2月14日	第三者割当	2,143	237,225	261	25,214	261	24,541	（注15）
2023年 3月16日	利益を超える金銭の分配	－	237,225	－	25,214	△42	24,498	（注16）
2023年 9月14日	利益を超える金銭の分配	－	237,225	－	25,214	△81	24,416	（注17）

（注1） 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注2） 2019年2月18日開催の本投資法人役員会において第5期（2018年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり460円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注3） 2019年8月19日開催の本投資法人役員会において第6期（2019年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり499円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月13日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注4） 1口当たり発行価格125,580円（発行価額120,814円）にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。

（注5） 1口当たり発行価額120,814円にて、公募に伴うＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金の一部を充当し、2020年4月1日付で新規物件の取得資金及びその付帯費用として借り入れた借入金の一部を返済しました。

（注6） 2020年2月18日開催の本投資法人役員会において第7期（2019年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり496円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注7） 2020年8月19日開催の本投資法人役員会において第8期（2020年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり431円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注8） 2021年2月18日開催の本投資法人役員会において第9期（2020年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり410円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注9） 2021年8月18日開催の本投資法人役員会において第10期（2021年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり426円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注10） 1口当たり発行価格127,627円（発行価額122,783円）にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。

（注11） 1口当たり発行価額122,783円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴うＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。

（注12） 2022年2月18日開催の本投資法人役員会において第11期（2021年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり320円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月16日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,221千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注13） 2022年8月18日開催の本投資法人役員会において第12期（2022年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり216円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月16日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,153千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注14） 1口当たり発行価格126,652円（発行価額121,975円）にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。

（注15） 1口当たり発行価額121,975円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴うＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。

（注16） 2023年2月17日開催の本投資法人役員会において第13期（2022年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり222円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月16日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,153千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注17） 2023年8月17日開催の本投資法人役員会において第14期（2023年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり343円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,186千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（６）【主要な投資主の状況】

（2023年6月30日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率(注)（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	27,183	11.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	21,756	9.2
株式会社マリモ	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号	16,866	7.1
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	9,527	4.0
モルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番7号	2,947	1.2
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6300 BEE CAVE ROAD, BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US	2,244	0.9
米沢信用金庫	山形県米沢市大町五丁目4番27号	2,000	0.8
株式会社ＴＫＣ	広島県広島市西区高須三丁目4番2－902号	1,725	0.7
渡邊　秀三	東京都大田区	1,700	0.7
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	ONE CHURCHILL PLACE, LONDON, E14 5HP UNITED KINGDOM	1,568	0.7
合計		87,516	36.9

（注）「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

（参考）所有者別状況

（2023年6月30日現在）

区分	投資主数（人）		投資口数（口）	
		投資主比率（%）		投資主比率（%）
個人・その他	16,128	97.5	123,127	51.9
金融機関（金融商品取引業者を含む）	38	0.2	72,262	30.5
その他国内法人	259	1.6	32,014	13.5
外国個人・法人	118	0.7	9,822	4.1
合計	16,543	100.0	237,225	100.0

２【投資方針】

（１）【投資方針】

①　基本理念

わが国は、人口減少・超高齢化社会・東京圏への人口一極集中などの大きな課題に直面しており、本投資法人は、その解決のためには地方において「まち・ひと・しごと」を創出して当該地域を活性化する「地方の創生」(注1)が必要であると考えています。そして、本投資法人は、本投資法人が地方において魅力的なレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場に投資し、地域社会へ貢献することにより、人が動き、経済が動き、都市そのものが動きだし、地域活性化に繋がるものと考えています。

地方創生を実現する法律の一つとして2014年11月に施行されたまち・ひと・しごと創生法（平成26年法律第136号。その後の改正を含みます。以下「まち・ひと・しごと創生法」といいます。）に基づき策定された、「まち・ひと・しごと創生総合戦略(注2)」（以下「創生総合戦略」といいます。）について、2019年12月20日に第2期創生総合戦略、2020年12月21日には同総合戦略（改訂版）が発表されており、2020年度から2024年度までの中長期の時代変化を捉えた地方創生の実現に向けた今後の施策が示されています。デジタル・トランスフォーメーション（以下「DX」といいます。）の推進や脱炭素社会の実現に向けた取組みとして、医療、福祉、教育など社会全体の未来技術の実装を支援することによるDXの強力な推進や、地方創生SDGs(注3)の実現などの持続可能なまちづくりによる脱炭素社会の実現に向けた取組みを強化することが説明されています。

本投資法人は、地方において市街地再開発事業や不動産再生事業を数多く手掛けてきた実績を有するスポンサーであるマリモのノウハウを活用しながら、資本市場より調達した資金を有効に活用し、主として地方に所在する総合型収益不動産（賃料等の収益の創出を見込むことができる、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の総称をいいます。以下同じです。）に投資することで、地域活性化の一翼を担い、「まち・ひと・しごとの創出」の好循環を確立させ、「地方の創生」に貢献し、“地方から日本を強くしていく”ことを基本理念としています。

(注1)本投資法人は、「地方の創生」を、「「東京一極集中」を是正し、日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創生すること」と定義しています。

(注2)「まち・ひと・しごと創生」とは、政府が掲げる地方の創生の推進に係る長期ビジョンであり、国民一人一人が夢や希望を持ち、潤いのある豊かな生活を安心して営むことができる地域社会の形成、地域社会を担う個性豊かで多様な人材の確保及び地域における魅力ある多様な就業の機会の創出を一体的に推進することをいい、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」とは、まち・ひと・しごと創生について、基本理念、国等の責務、政府が講ずべきまち・ひと・しごと創生に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための計画をいいます（まち・ひと・しごと創生法第1条参照）。

(注3)「地方創生SDGs」とは、持続可能なまちづくりや地域活性化に向けての取組を推進するに当たって、SDGsの理念に沿って進めることにより、政策全体の全体最適化、地域課題解決の加速化という相乗効果が期待でき、地方創生の取組の一層の充実・深化につなげることができることを踏まえて、SDGsを原動力とした地方創生を推進することをいいます。

②　ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、基本理念である「地方の創生」への貢献を実現するため、地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを有するスポンサーであるマリモからのサポートを活かし、主として地方に所在するレジデンス及び商業施設を中心としたポートフォリオを構築し、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場へ総合的に投資します。

また、本投資法人は、各地方の特性に応じた総合型収益不動産への投資を通じて、東京一極集中の是正を目指した「まちの活性化」、「地域経済の活性化」及び「雇用の創出」を実現し、「地方から日本を強くしていく」という基本理念の実現を目指します。そのため、本投資法人は、主として地方に所在する物件に投資を行います。一方、地方に所在する物件については、収益性が高いものであっても、不動産売買市場への参加者が限定される傾向にあることから、市況が悪化した際等には、相対的に流動性が低くなる場合があるため、例えば投資すべき物件がある等の理由により資産入替えを行おうとした場合等に、本投資法人が希望する価格で売却できないことも想定されます（詳細は、後記「3 投資リスク　(1) リスク要因　② 本投資法人の運用方針に関するリスク　(へ) 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」をご参照ください。）。また、地方に所在する物件に限定せずに資産規模を拡大することで、スケールメリットを活かした資産運用を行うことができると本投資法人は考えています。これらの背景から、本投資法人は東京圏に所在する不動産にも投資を行います。

地方を中心とした総合型ポートフォリオを構築することにより、本投資法人は、「相対的に高い利回り」かつ「安定的な収益」の確保と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、これによる投資主価値の中長期にわたる向上を目指します。

本投資法人による総合型収益不動産への投資は、投資資金の地域社会への還流を通じて、当該物件の所在するまち自体の魅力が向上することにより、人々がそこに集うようになり、様々な経済活動が促進され、地域活性化に繋がる効果が期待されます。本投資法人が考える「地方において魅力的なレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場に投資し、地域社会へ貢献することにより、人が動き、経済が動き、都市そのものが動きだし、地域活性化に繋がる」とはこのような意味を有しています。

（イ） 用途別投資比率（取得価格ベース）及び地域別投資比率（取得価格ベース）

a. 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　70％以上

ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場　30％以下

b. 地域別投資比率（取得価格ベース）

地方（東京圏を除いた全国の地域）：　70％以上

地方を地方都市とその他地域に区分します。「地方都市」とは、東京圏を除いた原則として人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいいます。

なお、本投資法人は、レジデンスについては地方都市に所在する不動産を中心に、商業施設及び物流施設については地方に所在する不動産を中心に投資し、東京圏に所在する不動産にも投資します。ホテル及び駐車場については地方に所在する不動産に、オフィスについては地方都市に所在する不動産に投資します。

東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）：　30％以下

	投資エリア区分			用途(注1)					
				70％以上		30％以下			
				レジデンス	商業施設	ホテル	オフィス	物流施設	駐車場
70％以上	地方	地方都市	東京圏を除いた原則として人口20万人以上の都市(注2)	●	●	●	●	●	●
		その他地域	地方都市及び東京圏を除いた全国の地域		●	●		●	●
30％以下	東京圏		東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県	●	●			●	

（注1）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ます。

（注2）人口20万人に満たない都市であっても、これに準ずる人口を有する都市については、産業の状況や人口動態その他の諸般の事情を考慮し、地方都市として取り扱うことができるものとします。

運用期間

本投資法人は、原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件の取得は行いません。売却を検討する場合は、市場状況を勘案し、ポートフォリオ全体に与える影響等を考慮し、総合的に判断します。ただし、投資物件について以下に該当する事象が発生した場合には、当該物件の短期売却を検討及び実施することがあります。

a. 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与する場合

b. 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みがないと判断される場合

c. 本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合

（ロ） 投資対象

本投資法人は、マリモの多彩なノウハウの活用が特に期待でき、収益も相対的に安定していると考えられるレジデンスと、まちの活性化につながるとともに、マリモの市街地再開発事業による取得機会を期待することができる商業施設を中心としたポートフォリオを構築しつつ、異なる収益特性を有する資産の組み合わせによるリスク分散を図ることを目的に、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場へも投資します。

具体的には、本投資法人は、以下のとおり、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という各用途の物件について、共通及び用途ごとの個別の投資基準及び投資対象に基づき、総合型収益不動産に投資します。

投資基準（共通）

立地	用途、地域、規模ごとの特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。
構造	主要部分(注1)が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造又はこれらの構造に類する物件とします。なお、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、本基準を適用しません。以下、投資基準のうち建物に関するものについて全て同様とします。
耐震性	原則として、新耐震基準(注2)に基づく建築物に相当する耐震性を有している物件を投資対象とします。1981年6月に改正される以前の耐震基準（いわゆる「旧耐震基準」をいいます。）により設計及び施工された物件については、第三者専門機関による耐震性能基準等に基づき、新耐震基準により設計された建物と同等水準以上の耐震性能を有しているものと確認できたもの、又は取得までに耐震補強工事を完了している物件のみ投資することができます。取得時において、1物件あたりPML値(注3)が15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保することで投資することができます。
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、関連する諸法令を遵守している物件、又は取得までに遵守することが確定していることを原則とします。ただし、既存不適格物件(注4)については投資を行うことができるものとします。
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリング・レポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管あるいは処理等がなされている等により、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断された物件とします。
稼働率	原則として、安定稼働している物件とし、具体的には本投資法人の取得判断の時点において稼働率が80%以上の物件とします。ただし、稼働率が80%を下回る場合においても、本投資法人の取得以後、80%に達する可能性が十分に高いと判断される場合には、例外的に取得できるものとします。なお、この場合、その達成までに3か月以上要すると判断した場合には、スポンサーであるマリモへ賃料固定型マスターリース契約の締結を依頼し、導入するものとします。
テナント	・テナントの属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資します。 ・特定のエンドテナントからの賃料収入が、本投資法人のポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率（6月末及び12月末の契約賃料をベースとします。）は、25%を上限とします。

権利関係	土地及び建物を取得する場合には、原則として、敷地を含め一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件を投資対象とします。また、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合には、原則として、事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約が締結されており、借地権者の属性や賃料負担能力が十分と判断できるとともに、借地期間満了後の収益確保が見込めると判断した物件を投資対象とします。 ただし、以下の形態の物件についても、各々の定める検証を行った上で、投資対象とすることがあります。 ＜共有物件＞ ・管理運営（賃貸・改良行為等を含みます。以下同じです。）の自由度を確保するため、取得する共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 ＜区分所有建物及びその敷地＞ ・管理運営の自由度を確保するため、1区分所有権あたりの延床面積が200坪以上であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。

権利関係	＜借地権付建物＞ ・原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。以下「旧借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を対象とします。 ・底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 ＜借地権が設定された土地（底地）＞ ・原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを投資対象とします。 ・借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 ＜境界確定が未了の物件＞ ・隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者との協議状況その他の従前の経緯、当該土地及び隣接地の所有者等を含む土地の利用状況、将来の紛争可能性、その他境界確認が未了であることに起因して当該建物に対する遵法性の観点等から考え得る検証を行い、これらの影響等について総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証した上で適切と認める場合には、投資対象とします。 ＜用益権が設定されている物件及び越境物が存在する物件＞ ・第三者による地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産については、そ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判断を行います。 ・隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者の属性、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件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判断を行います。
現物不動産と信託受益権の選択	投資物件の取得にあたり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断します。
最低投資額	・レジデンス、ホテル及び物流施設については、1物件あたり3億円（取得価格ベース）とします。 ・商業施設及び駐車場については、1物件あたり2億円（取得価格ベース）とします。 ・オフィスについては、1物件あたり5億円（取得価格ベース）とします。 ただし、持分の追加取得や隣地買増し等の場合には、これらの基準は適用しません。
最高投資額	1物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率は、25％を上限とします。

(注1)「主要部分」とは、投資対象の延床面積合計において80％以上の延床面積を占めている部分をいいます。

(注2)「新耐震基準」とは、建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）による改正（1981年施行）後の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく構造基準をいいます。以下同じです。

(注3)「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、上記においては、「PML」と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。

(注4)「既存不適格物件」とは、建築基準法第3条第2項の規定により、建築物の一部又は全部につき建築基準法令の一部又は全部の規定の適用を受けない建築物をいいます。

a. レジデンス

i. 投資エリア

地方都市を中心に、東京圏にも投資します。

ii. 投資基準

景気に左右されずに比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込め、稼働率の安定性を望むことができ、かつ立地条件やエリアに見合った建物スペック、賃料設定に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持できる物件に投資します。

iii. 投資対象

本投資法人は、以下のシングルタイプからファミリータイプまで幅広いレジデンスに投資します(注1)。

住戸タイプ	主たるテナント対象 1戸当たりの専有面積	立地
シングル	単身世帯 35㎡未満	最寄駅（主要なバス停(注2)を含みます。以下同じです。）からの距離が徒歩10分以内を目途とします。ただし、大学等の教育施設への通学圏内等（自転車で10分以内(注3)）で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地はこれに限られません。
コンパクト	2人程度の世帯 35㎡以上50㎡未満	最寄駅（主要なバス停を含みます。）からの距離が徒歩15分以内を目途とします。ただし、住環境が良く、近隣にスーパーマーケット等の地域貢献型商業施設が所在するなど、生活利便性の高い地域と見込まれる立地はこれに限られません。
ファミリー	3人以上の世帯 50㎡以上	

(注1) 1戸当たりの専有面積に関して、35㎡未満、35㎡以上50㎡未満、50㎡以上の3つのレンジのうち、該当する戸数が最も多いレンジによって物件の住戸タイプを決定するものとします。

(注2) 「主要なバス停」とは、終日にわたり定期的にバスが運行され、日常的に通勤・通学に利用されているバス停をいいます。以下同じです。

(注3) 自転車での所要時間は、分速250mの速さで移動した場合の時間（単位未満切上げ）で算出します。

b.　商業施設

i.　投資エリア

地方を中心に、東京圏にも投資します。

ii.　投資基準

(a)　商圏分析によって評価された立地の物件について投資します。

(b)　地域貢献性（日常生活に必要な施設であり、地域住民の利便性に資するものであること）のほか、運用安定性及び資産性が望める物件に、立地条件、視認性、周辺競合状況等を鑑みて投資します。

(c)　主要テナントにおいては、原則として固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が見込め、地域住民の生活利便に繋がっている物件や、地域の生活に密着し、安定した購買需要が見込める物件に投資します。

iii.　投資対象

本投資法人は、シングルテナント及び複数テナントの幅広い商業施設に投資します。

地域貢献型商業施設		
スペシャリティストア (SS)	ネイバーフッドショッピングセンター（NSC）	リージョナルショッピングセンター（RSC）
・スーパーマーケット ドラッグストア コンビニエンスストア スポーツクラブ等 の各種専門店を有する商業施設	・家電量販店等の専門店 ・複数の各種専門店を有する中規模ショッピングセンター	・多数の専門店（一般的には100テナント以上）を有する大規模ショッピングセンター
商圏分析による立地		
1km商圏において商圏人口1万人以上の人口集積度の高い立地	5km商圏において商圏人口5万人以上の人口集積度の高い立地	10km商圏において商圏人口20万人以上の人口集積度の高い立地

c.　ホテル

i.　投資エリア

地方に投資します。

ii.　投資基準

(a)　駅前、空港、観光地、ビジネス街、繁華街、ターミナル駅等の交通の要所付近等の宿泊需要が見込める立地の物件に投資します。

(b)　オペレーターの信用力及び運営状況を鑑みて、長期かつ固定賃料若しくは変動賃料(注)での賃貸借契約に基づく安定した収益を確保できる物件に投資します。

(注)変動賃料部分は、原則として総賃料の30%を上限に設定できるものとします。かかる変動賃料は、取得の決定又は賃貸借契約の締結の直近1年間の売上高又はGOP（売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した残額をいいます。以下同じです。）等を基に算出した額とします。ただし、稼働1年未満の物件は、想定売上高又は想定GOP等を基に算出した額とします。

(c)　景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能な宿泊特化型ホテルに優先的に投資しますが、ホテル用不動産等の分散を図るため、収益の安定性に加え、当該ホテルのブランドについて高い認知度があることによる成長を期待することが可能なフルサービスホテルにも投資します。

iii.　投資対象

本投資法人は、以下の2つのタイプのホテルに投資します。

タイプ	定義
宿泊特化型ホテル （シェア型複合ホテル(注)を含みます。）	駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所付近等に位置した宿泊に特化したホテル（時間貸しスペースも備えたホテルも含みます。）
フルサービスホテル	駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、地方都市及び市街地郊外に位置し、宿泊施設に加え、レストラン等の料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯設備を備えたホテル

(注)「シェア型複合ホテル」とは、ホテルの空間や設備だけでなくホテルを利用する多様な人々のアイデアや知識、ライフスタイルや価値観をシェアする場を提供するホテルをいいます。以下同じです。

d.　オフィス

i.　投資エリア

地方都市に投資します。

ii.　投資基準

本投資法人は下記の(a)から(c)の全てを満たすオフィスに投資します。

(a)　最寄駅から徒歩5分以内の立地、又はビジネス街に位置する立地

(b)　企業集積度が高く、底堅いテナント需要があり、一定の流動性を有する物件

(c)　Bクラス以上の物件（延床面積が500坪以上かつ基準階（2階以上の階で当該建物のうち標準的なフロア）専有面積が50坪以上を指します。）

タイプ	（地方都市）	
	延床面積	基準階専有面積
Aクラス	2,000坪以上	150坪以上
Bクラス	500坪以上2,000坪未満	50坪以上150坪未満

e.　物流施設

i.　投資エリア

地方を中心に、東京圏にも投資します。

ii.　投資基準

(a)　物流拠点（消費地・生産地への近接性やアクセス性、通勤利便性等）として評価された立地の物件について投資します。

(b)　標準的なスペックの建物（床荷重、天井高、柱間隔、空調照明設備等）施設であり、運用安定性及び資産性が望める物件に、立地条件、周辺競合状況等を鑑みて投資します。

(c)　主要テナントにおいては、賃貸借の状況・賃料水準・契約形態等を勘案し、安定した収益が見込め、テナントの定着性が見込める物件に投資します。

iii.　投資対象

本投資法人は、シングルテナント及び複数テナントの幅広い物流施設に投資します。

タイプ		
BTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）	マルチテナント型	ラストワンマイル型
定義		
将来的にテナントの入替えにも対応できるように、建物の一定の汎用性を確保しながら、特定のテナントの要望に応じて建設されたタイプの物流施設	様々な業種、複数のテナントにマッチする物流適地に立地しており、同地に最も適した規模・グレード・設備を有する汎用性のある物流施設	最終拠点からエンドユーザーへの配送を目的とした物流施設

f.　駐車場

i.　投資エリア

地方に投資します。

ii.　投資基準

(a)　駅前、ビジネス街、繁華街に位置する立地の物件に投資します。

(b)　オペレーターの信用力及び運営状況を鑑みて、中長期にわたり安定した収益を確保でき、底堅い需要が見込める物件に投資します。

g． 底地

底地は、底地上の建物の用途に応じて上記のa.からf.までの分類をすることとします。底地への投資に際しては、土地賃貸借契約の内容や、テナント属性、土地としての資産価値、ポートフォリオ全体に占める底地の割合(注)に留意して投資します。

（注）底地の割合については、ポートフォリオ全体の資産規模に対し15%を上限とします。

③　スポンサーの概要

本投資法人は、本投資法人の掲げる地方創生を実現するため、不動産開発及びバリューアップの分野で専門的な機能やノウハウを有するスポンサーの強みを積極的に活用することで、成長戦略の実現を図ります。

本投資法人のスポンサーであるマリモの概要及び強みは、以下のとおりです。

マリモは、設計事務所をルーツに持つ企業です。1990年に自社分譲マンションの販売を開始して以来、全国各地の地方主要都市を中心に事業を展開し、地方の不動産マーケット環境、エリア特性、地域の社会・経済的状況、テナントのニーズ及び属性、訴求力のある物件の仕様・設備、適切な賃料水準等に関する知識、経験を蓄積してきました。2008年のリーマンショック、2011年の東日本大震災等、近年は国内外の景気を揺さぶるトピックが多々あり、不動産業界全体は低迷を余儀なくされましたが、近年では不動産開発・分譲マンション事業を中心とした国内での不動産関連事業に加えて、海外での事業展開も積極的に行っています。

a.　マリモの概要

社名	株式会社マリモ
代表	代表取締役社長　深川　真
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
設立	1970年9月1日
展開エリア	日本、中国、フィリピン
売上高（単体）	524億円（2022年7月末現在）
支店・営業所	東京、甲信越、中部、京都、関西、九州
認定事項	一級建築士事務所 広島県知事20（1）第3489号 宅地建物取引業 国土交通大臣（5）第6032号 金融商品取引業 中国財務局長（金商）第47号 賃貸住宅管理業 国土交通大臣（1）第4115号
資本金	1億円（2022年7月末現在）
従業員数	205名（2022年7月末現在）
事業内容（子会社の事業内容を含みます。）	分譲住宅の企画・開発・設計・監理・販売業務、不動産流動化事業、海外マンション分譲事業

b.　マリモの事業概要

マリモが行う事業のうち、本投資法人に対するサポートに関連するものは、以下のとおりです。

i.　不動産開発事業・市街地再開発事業

不動産開発事業は、全国から取得した用地において、エリア・用途・賃料・販売価格等を検証し、その用地の持つ価値の最大化を図るべく、企画から開発、販売に至るまでを網羅する事業です。分譲マンションを中心に、賃貸マンション、店舗、ホテル等を開発対象としています。

市街地再開発事業は、その目的のとおり、市街地内の土地の合理化と健全な高度利用、そして都市機能の更新を図る事業です。

（注1）マリモが行う不動産開発事業・市街地再開発事業において対象となる物件のうち、分譲マンションは本投資法人の取得対象にはなりません。

（注2）マリモは、市街地再開発事業において、住宅部分の取得を行いますが、市街地再開発事業のプロジェクト全体を単独で行うものではなく、市街地再開発組合、コンサルティング会社、ゼネコン等と共にプロジェクトを推進します。

ii.　不動産流動化事業

資産価値の低下した中古のマンションやオフィス、商業施設を買い取り、エリア特性やニーズに合わせて不動産のバリューアップを行うことによって当該不動産が本来持つ価値を向上させ、再生を行う事業です。

c.　マリモの地方での豊富な不動産開発実績

マリモは、同社の代表的なマンションブランド「ポレスター」の開発及び分譲、収益不動産開発、市街地再開発事業に全国で参画し、「まち」の活性化に取り組んでいます。マリモは、地方を中心に厳選した不動産開発をすることで、相対的に高い利回りかつ安定的な収益の確保を目指しており、本投資法人は、マリモとスポンサーパイプライン・サポート契約を締結することで、①マリモの開発する収益不動産の優先的売買交渉権が付与されること、②不動産開発ノウハウ及びバリューアップノウハウが提供されることに加え、③本投資法人からマリモへ売却した不動産が再開発され、マリモが当該不動産を売却する場合において、本投資法人に優先的売買交渉権が付与されるため、本投資法人は、マリモの不動産に関する多様なノウハウを最大限に享受し、安定的な成長を図ることができるものと考えています。

i.　不動産業者とのネットワークによる情報収集力

マリモグループ（マリモ及びその子会社をいいます。以下同じです。）は、これまでの不動産開発事業の実績により、各地の不動産業者と良好な情報ネットワークを構築しています。さらに、不動産流動化事業・不動産賃貸事業等、事業領域の拡大により、あらゆる規模・用途の不動産情報が入手可能となっています。

ii.　地域金融機関とのネットワークによる情報収集力・資金調達力

マリモグループは、これまでの事業実績から、地域金融機関との緊密なネットワークを構築できており、地域金融機関からの物件情報の提供・資金提供は、マリモグループの不動産取得においても優良物件の確保・事業化に貢献しています。

iii.　立地の見極め力

地方においては、マリモでは、自社の開発部門が各拠点におけるフットワークと見極め力を活かして、事業を成功へと導いています。

d.　マリモの地方創生への取組み―市街地再開発事業の推進―

マリモは地方での開発・販売ノウハウを強みとして、専門部署を設けて市街地再開発事業に積極的に取り組んでいます。市街地再開発事業を通して、課題を抱えた区域の権利者が主体的にまちづくりを推進することで、防犯性の向上、住・商・業及び公共施設の整備が実現されることが期待され、地方の都市に再び活況を取り戻す大きな力となると考えられます。

そして、再開発物件の住宅部分の分譲・販売をマリモが推進し、本投資法人がマリモの市街地再開発事業において開発される商業施設、レジデンス、オフィス、ホテル等を保有することによるマリモと本投資法人のシナジー効果により、地方の都市での市街地再開発が促進され、コンパクトシティ形成(注)の一翼を担うことも可能となるものと本投資法人は考えています。

(注)「コンパクトシティ形成」とは、都市の中心部に居住と各種機能を集約させた人口集積が高密度なまちを形成することをいいます。

e.　マリモの収益不動産事業実績

マリモは、長年分譲マンション事業にて培ってきた経験、多彩なノウハウを活用して、住宅に限定することなく、地域別・用途別のさまざまなニーズに合致した収益不動産の開発、運営、バリューアップを行っています。その中核事業となる賃貸マンションブランドの推進の一つの実績である賃貸マンションシリーズ「アルティザ（ArtizA）」は、快適に住まうためのレジデンスをテーマとした物件であり、本投資法人は上場時（2016年8月1日）、第1回公募増資時（2018年1月23日）、追加物件取得時（2017年6月1日、2019年1月4日、2021年2月26日及び2022年7月5日）、第2回公募増資時（2020年1月21日）、第3回公募増資時（2022年1月19日）、第4回公募増資時（2023年1月19日）にかかるシリーズの一部を取得しました。

f.　物件価値の向上の追求

マリモは、不動産流動化事業の一環として、資産価値の低下した不動産について、エリア特性、ニーズ等に合わせたリノベーションを行うことで不動産が本来持つ価値を向上させる事業に取り組んでいます。本投資法人は、マリモが当該事業で培ったバリューアップノウハウを活用し、物件価値の向上を追求します。

g.　マリモの総合力

i.　多彩なノウハウを活かしたマリモの総合力

マリモは、上述した豊富な不動産開発事業・不動産流動化事業の実績を通じて、地方の不動産マーケットに関する「情報収集・分析ノウハウ」、「不動産開発ノウハウ」及び「バリューアップノウハウ」を培っており、マリモの総合力を高めています。

(a)　情報収集・分析ノウハウ

全国各地から集まる年間1万件(注)を超える多種多様な不動産情報を収集し、地方での不動産投資・運用業務を熟知した経験豊富なメンバーによる深い知見、立地の評価、需給バランスの調査、建物の仕様・構造・設備等、様々な要素を検討し、投資対象不動産の競争力やポテンシャルを分析します。

（注）マリモの不動産情報システムに情報を入手するたびに登録された件数の総数です。一部異なる情報提供者から同一の物件の情報を入手したなどの理由により、同一不動産が重複して登録されることもありますが、かかる重複については調整を行っていないため、実際に情報を入手した不動産の数はこれより少なくなります。以下、全国各地から集まる不動産情報について同じです。

(b)　不動産開発ノウハウ

(i) 企画力

同業他社が事業イメージを持ちにくい地方に関して、全国各地から集まる多種多様な不動産情報について、マリモは、長年の業務を通じて蓄積された経験に基づき、その不動産の潜在価値を最大限に活かし、ポテンシャルを引き出すことのできる様々な企画を立案します。

(ii) テナント誘致力

マリモは、長年の業務を通じて構築した全国各地の地場の不動産会社とのリレーションにより、多種多様な業界のテナントへのリーシングアプローチが可能であり、対象不動産のエリアや物件特性に合わせたテナント誘致を行います。

(iii) 開発力

マリモのルーツは、設計会社です。社内にて度重なる議論を経て作成された企画書に基づき、プランの精査、コスト検証等を重ね、徹底した監理を行い、プロジェクトを完遂します。

(c)　バリューアップノウハウ

全国のマンション設計実績を通じて培った、その地域や立地、不動産特性に応じたリノベーション工事（専有部分及び共用部分）を企画、実行することにより稼働率の上昇や賃料の上昇に繋げるなど不動産の価値向上を実現し、物件のポテンシャルを引き出します。

本投資法人は、このようなマリモの3つのノウハウを活用することによって、主に地方に所在する不動産に対する投資機会の拡大及び高稼働率で相対的に高い投資利回りの確保を追求し、投資主価値の中長期にわたる向上を目指します。また、このような投資を通じて、本投資法人は、政府が創生総合戦略において掲げる政策の一つである「人口減少等を踏まえた既存ストックのマネジメント(注)強化」に従い、既存建築ストックの活用を通じて環境にも配慮した、社会的意義のある事業活動を行うことができると考えています。

（注）「既存ストックのマネジメント」とは、既存の建築物（ストック）を有効に活用し、長寿命化を図る体系的な手法のことをいいます。

ii.　マリモの総合力を示す地方創生事例

マリモは、企業社宅跡地や工場跡地等地方中心部に所在する広大な遊休地を取得し、分譲マンションの建設や商業施設の誘致等を通じて、閑散としていた「まち」に活気を取り戻す複合開発を手がけてきました。中心部に定住する人が増え、働く場所が生まれ、地域経済が活発化することにより「まちの活性化」やコンパクトシティ化に貢献していると考えられます。

マリモの総合力を示す地方創生事例:ポレスター松山フォレストシティ

事業の概要	愛媛県松山市にてJT工場跡地約1万坪を入札で落札。マリモが複合特区としての開発の企画を実施し、自社分譲マンションをはじめ、マリモから土地を譲り受けた各社が建設をするにあたり、マリモが事務所、医療の複合特区としてトータルプロデュースを行いました。
地方創生に向けた取組み	交通利便もよく小学校隣接地であることから、主としてファミリー世帯向けの集合住宅とともに生活利便を追求した小都市を構築。都市部に不足しがちな商業施設や医療機関の拡充を図るとともに、オフィスビルを誘致することで「雇用の創出」も実現しました。

Before

After

（注）本書の日付現在、上記の物件について本投資法人が取得する予定はありません。

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

（イ）　サポートの概要

本投資法人は、地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを有するマリモに加え、北海道に根付いた総合不動産業を展開する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。）、地域活性化を目指し全国の地方主要都市で不動産再生事業を手掛ける株式会社リビタ（以下「リビタ」といいます。）、地域に根付いた有力な地域金融機関をサポート会社とし、これらの各社による本投資法人における地方創生を実現するためのサポート体制を構築しました。本投資法人は、当該サポート体制を活用することにより、地方において優良な不動産情報を取得し、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できるものと考えており、総合型ポートフォリオの運用資産を安定的に運営することにより、地方の創生を実現できるものと考えています。また、地方においてより多くの優良な物件の取得機会を確保するため、本投資法人及び本資産運用会社は、株式会社広島銀行（以下「広島銀行」といいます。）、株式会社足利銀行（以下「足利銀行」といいます。）、アルファコート及びリビタとの間で、それぞれ、サポート協定を上場後に新たに締結しています。

本資産運用会社は、スポンサー及びサポート会社との間で、本書の日付現在、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締結しており、本投資法人は、下表に記載の各種のサポートの提供を受けます。サポート会社は、本書の日付現在、株式会社三十三銀行（以下「三十三銀行」といいます。）、株式会社みちのく銀行（以下「みちのく銀行」といいます。）、株式会社東京スター銀行（以下「東京スター銀行」といいます。）、株式会社中国銀行（以下「中国銀行」といいます。）、株式会社関西みらい銀行（以下「関西みらい銀行」といいます。）、広島銀行、足利銀行、アルファコート及びリビタの9社です。

＜スポンサー及びサポート会社からのサポート内容＞

	サポート概要	スポンサーパイプライン・サポート契約	サポート協定								
		マリモ	アルファコート	三十三銀行（三重県）	みちのく銀行（青森県）	東京スター銀行（東京都）	中国銀行（岡山県）	関西みらい銀行（大阪府）	広島銀行（広島県）	足利銀行（栃木県）	リビタ
外部成長	優先的物件情報の提供	●									
	優先的売買交渉権の付与	●									
	ウェアハウジング機能の提供	●									
	コンストラクション・マネジメントサポートの提供	●									
	物件情報の提供		●（注）	●（注）	●（注）	●（注）	●（注）	●（注）	●（注）	●（注）	●（注）
内部成長	プロパティマネジメント（以下「PM」ということがあります。）業務等の提供	●	●								
	リーシングサポートの提供	●	●								
	保有資産の再生サポートの提供	●									
	賃料固定型マスターリース契約の提供	●									
	マスターリース業務等の提供		●								
	媒介業務の提供		●								
	ファイナンスに関する助言・補助						●	●			
	本資産運用会社への出資	●									
その他サポート	商標の使用許諾	●	●	●	●	●					●
	セイムボート出資	●									
	投資口の継続保有	●	●								
	人材確保支援の提供	●	●								

（注）「物件情報の提供」により、アルファコート、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、足利銀行及びリビタから、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、アルファコート、三十三銀行、関西みらい銀行及びリビタ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。

a.　優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

マリモグループが保有又は運営する不動産、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には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供し、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に売買を検討できる期間（情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から10銀行営業日又は本投資法人若しくは本資産運用会社とマリモが合意により延長する期間）を設定します(注1)。

また、マリモは、自らの取引先その他の関係先である個人又は法人が保有、開発又は運営する適格不動産等について、当該適格不動産等の保有者が売却を検討していることを知った場合には、当該適格不動産等の保有者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産等に関する情報を提供します(注2)。

（注1）以下に定める事由がある場合には、この限りではありません。

・マリモグループ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。
・マリモグループが本契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的売買交渉権を付与することを要する場合。
・マリモグループ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。
・マリモグループ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。
・マリモ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。
・その他やむを得ない場合。

（注2）ただし、マリモがスポンサーパイプライン・サポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的に情報提供することを要する場合（優先的売買交渉権を付与することを要する場合を含みます。）はこの限りではありません。

b.　ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、マリモに対し、一時的な保有（ウェアハウジング）を依頼でき、マリモは、かかる依頼を真摯に検討します。マリモは、ウェアハウジングとして適格不動産等を保有している間、本投資法人及び本資産運用会社と合意するところに従い、マリモが有するノウハウを最大限活用し、当該適格不動産等の魅力をより高めるよう最大限努力するものとされています。

c.　コンストラクション・マネジメントサポートの提供

本投資法人が取得を検討する物件に関し、マリモが本投資法人に代わり一時的に当該物件を取得し、所有者としての改修・改装工事等又はリースアップを実施することについて、マリモに相談した場合には、マリモはこれを真摯に検討するものとします。また、本投資法人の保有資産の中に、改修・改装工事等が必要なものがある場合には、マリモは、当該改修・改装工事等に対して適切なアドバイスを提供するものとします。

d.　物件情報の提供(注1)

サポート会社のうち、アルファコート、三十三銀行、東京スター銀行、関西みらい銀行及びリビタは、適格不動産等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)が、東京スター銀行においては、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に提供するとされています。

みちのく銀行は、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。以下、本d.において同じです。）を売却しようとする場合、みちのく銀行が必要と認めた場合に限り、当該適格不動産等に関する情報を本投資法人に提供します。

中国銀行は、中国銀行の取引先が中国銀行に対し情報提供先を特に限定することなく提供した不動産情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供するよう最大限努めます。

広島銀行は、適格不動産等を売却しようとする場合、広島銀行の判断により任意で、かつ書面で適格不動産等の保有者の同意を得たうえで、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。

足利銀行は、適格不動産等と足利銀行が判断するもの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するよう努めるものとされています。

（注1）「物件情報の提供」により、アルファコート、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、足利銀行及びリビタから、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、アルファコート、三十三銀行、関西みらい銀行及びリビタ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2）以下に定める事由がある場合には、この限りではありません。

・アルファコート、三十三銀行、東京スター銀行、関西みらい銀行又はリビタ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。

・東京スター銀行が第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的に情報提供することを要する場合。

・アルファコート、三十三銀行、東京スター銀行、関西みらい銀行又はリビタ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、三十三銀行、東京スター銀行、関西みらい銀行又はリビタ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、三十三銀行、東京スター銀行、関西みらい銀行又はリビタが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。

・アルファコート、三十三銀行又はリビタにおいては、その他アルファコート、三十三銀行又はリビタが適当でないと判断する場合。

・東京スター銀行においては、その他やむを得ない場合。

・関西みらい銀行においては、関西みらい銀行が当該適格不動産等の情報を提供することが不適切であると合理的に判断する場合。

e.　PM業務等の提供

マリモ及びアルファコートは、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PM業務委託契約（アルファコートにおいては、マスターリース兼PM委託契約）に基づくPM業務その他の必要な支援を行います（マリモにおいては、マリモの子会社をして行わせることを含み、アルファコートにおいては、アルファコートグループの他の法人をして行わせることを含みます。）。

f.　リーシングサポートの提供

マリモ及びアルファコートは、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。

g.　保有資産の再生サポートの提供

本投資法人の保有資産について、一定以上の築年数が経過し、本資産運用会社が再開発その他の再生計画の必要を認めた場合には、本資産運用会社は第三者（同様の合意をしている第三者を除きます。）に先立ち、マリモに当該不動産に関する再生計画の検討・提案を要請するものとします。マリモは、当該要請を真摯に検討するものとされています。当該要請に応じてマリモが再開発その他の再生サポートを提供するに際して、本投資法人がいったん当該不動産を売却した場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、再生計画が実施された当該不動産について優先的売買交渉権が付与されます。

h.　賃料固定型マスターリース契約の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している物件について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合（以下の各事由に該当する場合を含みますが、これらに限られません。）には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これらに限りません。）に従うことを条件として、マリモに対し、本投資法人（本投資法人が信託受益権を取得する場合には信託受託者）との間で賃料固定型マスターリース契約の締結の検討をマリモに対して申し入れることができ、マリモはかかる申入れを真摯に検討するものとします。かかる申入れについて、本投資法人及び本資産運用会社とマリモが合意した場合には、マリモは自ら又はその子会社をして、本投資法人又は当該信託受託者との間で、当該合意に基づき、賃料固定型マスターリース契約を締結するものとします。

・本投資法人の取得を行う時期における当該物件の稼働率が80％を下回る見込みであると本資産運用会社が判断した場合
・本投資法人が物件を取得するに際して上記c.記載のコンストラクション・マネジメントサポートが実施される場合
・本投資法人が上記g.記載の再生計画が実施された物件を取得する場合

i.　マスターリース業務の提供

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。

j.　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。

k.　ファイナンスに関する助言・補助

中国銀行及び関西みらい銀行は、本資産運用会社から本投資法人の運営又は適格不動産等の取得に係る資金調達の要請があった場合には、可能な限り以下の事項を実施することに努めます(注)。

・資金調達に係る融資条件等の相談
・融資団の組成等ファイナンスストラクチャーの構築に係る相談
・上記の事項に付随又は関連する手続の助言

（注）ただし、銀行法（昭和51年法律第59号。その後の改正を含みます。）その他関係法令に照らし、実施することが合理的に困難である場合を除きます。

l.　商標の使用許諾

マリモ及び東京スター銀行は、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おいて定める商標について、指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾しています。また、アルファコート、三十三銀行、みちのく銀行及びリビタは、サポート協定において定める商標について、目論見書、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記載又は掲載することを非独占的に許諾しています。

m.　セイムボート出資

マリモは、本書の日付現在において本投資法人の発行済投資口の総口数の7.1％を保有しています。

また、マリモは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら（その子会社によるものも含みます。）において取得することを真摯に検討することを表明しています。

n.　投資口の継続保有

マリモは、本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するよう努めることを表明しています。また、アルファコートは、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しています。

o.　人材確保支援の提供（人材に関する協力）

マリモグループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理ノウハウ(注1)を本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材をマリモ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人材の確保に最大限協力します。また、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(注2)を指導するための人材面の協力を最大限行います。

(注1)マリモは、全国各地に所在する収益不動産の運営管理に関して、各地域の拠点を通じて当該地域の不動産会社及び管理業者と密接な関係を築いており、かかる関係において得られる協力体制、資産の安定運用に向けた助言を受けることができます。

(注2)アルファコートは、北海道における収益不動産の運営管理に関して、地域に根付いた活動を通じて当該地域の不動産会社及び管理業者と密接な関係を築いており、かかる関係において得られる協力体制、資産の安定運用に向けた助言を受けることができます。

⑤　外部成長戦略～スポンサーサポートを活用したパイプラインの確保

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社の豊富な物件ネットワーク、物件情報取得力、開発力、ウェアハウジング機能等並びに本資産運用会社の役職員が不動産業界において培ってきたネットワークに基づき入手する物件情報、保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づき入手する物件情報を、本投資法人の着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

（イ）　全国7拠点のマリモとの連携

本投資法人は、全国7拠点のマリモの不動産開発ノウハウ、情報収集・分析ノウハウを、本投資法人の外部成長のパイプラインとして活用します。

（ロ）　優先的売買交渉権やスポンサーのウェアハウジング機能の活用

本投資法人は、本書の日付現在、マリモとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、同社の賃貸マンションシリーズ「アルティザ（ArtizA）」や、同社の市街地再開発事業により開発される商業施設等、同社が保有・開発する物件の優先的売買交渉権の付与やウェアハウジング機能の提供を受けることができます。

本書の日付現在、マリモが開発し、本投資法人が優先的売買交渉権を有している物件はありません。

a.　本投資法人が優先的売買交渉権を有するスポンサー開発物件

本投資法人は、スポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、前記「③ スポンサーの概要」に記載されたマリモの開発実績を外部成長に利用することができると判断しています。

b.　マリモからの国内収益不動産に係る優先的売買交渉権の付与

本投資法人は、本書の日付現在、マリモとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、同社が外部から取得した国内収益不動産を同社が売却しようとするときは、優先的売買交渉権の付与を受けることができます。

本投資法人は、不動産を取得するにあたり、収益不動産を外部から取得してきたマリモの実績を利用することができるため、同社のかかる実績は、本投資法人の外部成長に貢献していくと判断しています。

本書の日付現在、マリモが外部から取得し、本投資法人が優先的売買交渉権を有している物件はありません。

c.　マリモからの市街地再開発事業により開発される商業施設等に係る優先的売買交渉権の付与

本投資法人は、本書の日付現在、マリモとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、同社の市街地再開発事業により開発される商業施設等の優先的売買交渉権の付与を受けることができる地位にあります(注)。

スポンサーであるマリモは、今日まで全国の地方主要都市において市街地再開発案件に携わってきました。低層階に商業施設のある複合型マンションの再開発案件等が多いことから、本投資法人は、マリモを、市街地再開発による優良物件を取得できる有力な取得先として位置付けることができると考えています。

また、テナント誘致等に関しても、行政サービス・子育て支援サービス等自治体と一体になって取り組むことで、その地域のコミュニティを形成し、人が自然と集まる商業施設の実現が可能となります。そして最終的には、本投資法人が広く資本市場から調達した資金が、地域住民にとって欠かせない施設の提供と、コミュニティの形成に役立つこととなり、その地域の地方創生に貢献していくと考えています。

（注）本書の日付現在、マリモの市街地再開発事業により開発される商業施設等で優先的売買交渉権の付与を本投資法人が受けている物件はありません。

＜市街地再開発のイメージ＞

（注）マリモが市街地再開発事業を行い、かかる事業により開発された物件を本投資法人が取得する場合のイメージを記載したものであり、実際とは異なる場合があります。本投資法人による商業施設、レジデンスの取得を保証するものではなく、また、上記とは異なる形態で市街地再開発が行われる場合があります。

d.　マリモの全国にわたるネットワークを活かした物件情報取得力の活用

本投資法人はマリモが有する全国の情報ルートから、継続的に物件情報の取得機会を確保し、継続的な外部成長を目指します。

（ハ） 地域に根付いたサポート会社（地域金融機関等）の活用

本投資法人は、サポート会社である各地の地域金融機関等をはじめとした幅広いネットワークにて、物件情報提供を主体としたサポート協定を締結しており、同契約に基づき各地の地域金融機関等が提供可能な物件情報を取得することができます。本投資法人は、当該物件情報提供支援を活用して取得した情報を元に、各地の優良物件を選別・取得します。

（ニ） 本資産運用会社独自のパイプライン

本資産運用会社は、不動産マーケットを熟知した役職員が有するネットワークに基づく全国の物件情報の取得及び保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づく物件情報の取得をすることができる独自のパイプラインを構築しています。本投資法人は、マリモグループからの物件取得のみならず、全国各地のネットワークに基づき、地主や商業テナントへのダイレクトアプローチ（直接的な営業活動）を通じた物件情報の取得、物件取得を目指します。

⑥ 内部成長戦略

本投資法人は、適切な保有資産のマネジメントを通して、収益の安定性と収益力の向上を目指すとともに、地域コミュニティの活性化に向けた取組みを行うことで、中長期的な資産価値の向上を目指します。

（イ） スポンサーサポートを活用した適切な保有資産のマネジメント

本投資法人は、スポンサーであるマリモからの下記の内部成長に係る各種サポートを活用した適切な保有資産のマネジメントを通じて、安定的な収益の確保を目指します。

a. PM業務等の提供

本投資法人が取得を検討又は保有する物件につき、本資産運用会社とスポンサーであるマリモは、資産運用業務及びPM業務の一体的な推進を行い、収益の安定化と向上を図ります。

b. リーシングサポートの提供

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要請があった場合、マリモは、媒介、管理等のサポートを提供します。原則としては、7拠点で全国をカバーするマリモをPM会社として、リレーションを有する各地域の不動産会社及び管理会社と協働し、地域ごとの特色を踏まえたテナントリーシングにより、本投資法人のリーシング活動が支援されると本投資法人は考えます。

c. 保有資産の再生サポートの提供

本投資法人が保有資産の中に、改修・改装工事等が必要なものがある場合、マリモは、当該改修・改装工事等に対して適切なアドバイスを提供します。

d. 人材確保支援の提供

本資産運用会社から要請があった場合、マリモは、適切な人材の提供に最大限協力することで本投資法人の資産の安定運用をサポートします。

（ロ） 資産価値の向上の追求

本投資法人は、本資産運用会社とマリモによるアセットマネジメント業務及びPM業務の一体的な推進を通じて資産価値及び収益力の向上を図り、ひいては収益の安定化を目指します。また、マリモは、各地域の支店を通じて当該地域のPM業者と幅広い取引実績を有し、かかる取引において得られた信頼と実績のあるPM業者をサブプロパティ・マネージャーに選任することで、個別テナントとの連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい対応を行いながらリーシング等の安定稼働に向けた助言を受けることが可能です。

また、本投資法人は、本投資法人のスポンサーであるマリモのリノベーションノウハウ及びバリューアップノウハウを活用し、物件価値の向上を追求します。なお、マリモのリノベーション・バリューアップ実績の一例については、以下をご参照ください。

内部成長戦略における基本方針

スポンサーサポートの活用

本投資法人は、スポンサーであるマリモ及びリビタより内部成長に係る各種サポートを受け、適切な保有資産のマネジメントを通じて、安定的な収益の確保を目指します。

資産価値の向上の追求

本投資法人は、本資産運用会社とマリモによるアセットマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務の一体的な推進を通じて資産価値の向上及び収益力の向上を図り、ひいては収益の安定化を目指します。

リノベーションサポート

資産価値の向上を図るべく、専有部のみならず共用部についてもリノベーションサポートを行います。

アルティザ松本
Before

After

アルティザ相武台
Before

After

リーシングサポート

マリモと他のプロパティマネジメント会社を選定基準に照らし総合評価を行い、マリモに発注することに経済合理性があると判断した場合には、7拠点体制で全国をカバーするマリモをプロパティマネジメント会社として、リレーションを有する各地域の不動産会社及び管理会社と協働し、地域ごとの特色を踏まえたテナントリーシングにより、本投資法人のリーシング活動を支援します。

資産価値の向上

収益力の向上

収益の安定化

⑦　財務戦略

（イ）　財務方針

a.　基本方針

本投資法人は、中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を図ります。

b.　エクイティ戦略

新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境を踏まえて決定します。

c.　デット戦略

都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションの構築を目指します。

i.　返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入金利の低下を目指します。

ii.　LTVの条件については原則として60%を上限としますが、運営上は45～55%を目安に運用します。

iii.　機動的な借入を実行するため、コミットメントラインを設定することがあります。

iv.　借入れに際して、運用資産を担保として提供することができるものとします。

v.　借入れに際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。

vi.　都市銀行及び各地の地域金融機関とのリレーションによる安定的かつ健全な財務運営に努めます。

d.　余資運用等

余資運用を行う場合は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行います。

（ロ）　利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）

a.　基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、キャッシュマネジメント方針の一環として、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し（本(ロ)の説明においては一時差異等調整引当額を含みません。））（以下、本(ロ)において「利益超過分配」といいます。）を行う場合があります。

利益超過分配は、後記「c. 利益超過分配の実施方法」に記載のとおり、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであることから、毎期又は数期にわたって継続的に実施することを予定するものではありませんが、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性があります。また、利益超過分配を実施した場合、当該金額は、出資の払戻しとして、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります。

（注）利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、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。

b.　利益超過分配を行う場合がある背景

本投資法人の主な投資対象となる地方に所在する不動産は、東京圏に所在する不動産と比較して土地の価格が相対的に安価であるため、資産全体に占める建物割合が相対的に高くなり、結果として高い減価償却費を計上できる傾向があります。他方で、本投資法人の保有資産の現状等に鑑みて、計算期間毎に見込まれる減価償却費として計上される金額に対して、実際に必要となる資本的支出は低額にとどまることが予想され、また、将来の資本的支出の金額の予測可能性は高く、実際の金額との差異も大きくはならないものと考えています。当面は、この割合が大きく変動する予定もなく、物件を取得するごとに内部留保が蓄積されることを想定しています。

このように、地方に所在する不動産を中心としつつ、商業施設、オフィス及びホテルを含む本投資法人のポートフォリオの特性等を考慮し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応が可能であり、かつ、資金需要（資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保していることを前提として、資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段の一つとして、その実施が最適と考えられる場合には利益超過分配を実施することが、投資主価値を最大化するものと考えています。

c.　利益超過分配の実施方法

本投資法人がキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施する場合には、具体的には、以下のとおり実施の可否及び金額を決定します。

本投資法人は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、利益超過分配を行います。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益超過分配を行わない場合もあります（規約第25条第2項第2号）。

利益超過分配を行う場合には、投信協会の諸規則に定める金額を上限とし、かつ、減価償却費の30％に相当する金額を限度とします（規約第25条第2項第2号）。当該計算期間における実際の利益超過分配金の額は、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保し、財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、本投資法人が計算期間毎に決定する額とします(注)。実際の分配金額については、金融環境や不動産投資信託市場の状況等も勘案して決定することになりますが、ペイアウトレシオを参考指標とし、ペイアウトレシオが75％を上回ることのない範囲の金額とします。

なお、本資産運用会社において、利益超過分配案は、まず財務管理部が、投資部、資産運用部に翌期以降の投資計画、修繕計画等について意見聴取した上で、利益超過分配案を起案し、投資運用委員会に上程され、主として本投資法人に与える財務リスクを含めた本投資法人の分配戦略及び修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢の適否の観点から審議及び決議されます。投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定されます。策定された利益超過分配案は、本投資法人の役員会の承認を受けて実施されるものとします。

（注）投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

d.　利益を超える金銭の分配の方針に係る開示方針

利益の範囲内で行う金銭の分配と利益超過分配の開示は、以下のとおり行うものとします。

i.　利益超過分配を実施する考え方について、キャッシュマネジメント上の判断根拠、実施の可否及び金額決定に至るプロセス等を明記し、過去の決算データ、建物状況評価報告書等に基づいた客観的な根拠を併せて示した上で有価証券届出書、有価証券報告書及び目論見書において記載するとともに、本投資法人のホームページにおいても開示を行います。その際、利益超過分配である旨が分かりやすいよう、イメージ図を用いる等、平易な表現を行うよう努めます。

ii.　資産運用報告において、分配される金銭が利益の範囲内で行う金銭の分配ではなく、利益超過分配である旨を明示します。また、当該利益超過分配の水準の妥当性等について、本投資法人の財務状況等に基づく客観的な根拠を示した上で、資産運用報告の該当箇所に注記等を行います。

iii.　資産管理計画に定める長期修繕計画に影響を与えないよう配慮した根拠を示した上で、資産管理計画及び資産運用報告の該当箇所に注記等を行います。

iv.　利益超過分配の実施の制約となる本投資法人の規則・ルール等についても有価証券届出書、有価証券報告書及び目論見書において記載するとともに、本投資法人のホームページにおいても開示を行います。

v.　東京証券取引所の規則に従って適時開示等として実施する業績予想に関する開示において、利益超過分配の実施の可否及び金額の見直しを持つに至った根拠となる事項等（開示以前に行われた、当該計算期間に係る外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況等の見通しの内容、並びに、これらを総合的に勘案した結果としてのキャッシュマネジメントの方針及び減価償却費相当額に対する割合の決定内容等をいいます。また、これらの開示以後、修正が生じた場合においてはその内容等を含みます。）についても記載します。

＜利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）＞（イメージ図）

（注）上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益超過分配の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性もあります。

＜利益超過分配の決定フロー＞

⑧　ガバナンス体制

（イ）　資産の取得及び譲渡にかかる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が利害関係人等との取引になる場合には、前記「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」で述べたとおり慎重な意思決定フローを採用しています。

本資産運用会社が利害関係人等と資産の取得及び譲渡取引を行う場合には、本資産運用会社が定める「利害関係人等取引規程」及び「職務権限規程」の定めるところにより、事前に、外部専門家を含めた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、全会一致での承認を必要としています。

なお、各委員会の外部専門家には、弁護士又は公認会計士、不動産鑑定士の資格を有するものであって十分な能力を有すると認められる者を選任しており、加えて投資法人役員会による監視機能を確保した透明性の高い意思決定フローになっています。

（ロ）　マリモによる本投資法人への出資（スポンサーのセイムボートコミットメント）

マリモは、本書の日付現在において発行済投資口の総口数の7.1%を保有しています。

本投資法人は、マリモが本投資法人に出資し、本投資法人の投資主と利益を共有することで、本投資法人の投資主価値の向上に繋がると考えています。

（ハ）　1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、総資産連動型の報酬体系に加え、1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系を導入しており、本資産運用会社が投資主と利益を共有することで、収益向上の実現に向けたインセンティブになると考えています。

運用報酬体系の詳細については、後記「4 手数料等及び税金　(3) 管理報酬等」をご参照ください。

運用報酬Ⅰ	本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額×0.4%（上限）。なお、本書の日付現在、料率は0.4%とすることで合意しています。
運用報酬Ⅱ	NOI(注1)×運用報酬Ⅱ控除前EPU(注2)×0.0015%（上限）。なお、本書の日付現在、料率は0.0015%とすることで合意しています。
取得報酬	取得価額×1.0%（上限）(注3)。なお、本書の日付現在、料率は1.0%とすることで合意しています。
譲渡報酬	譲渡価額×1.0%（上限）(注4)。なお、本書の日付現在、料率は1.0%とすることで合意しています。
合併報酬	新設合併設立法人又は吸収合併存続法人が継承し又は保有するものの合併の効力発生日における評価額の合計額×1.0%（上限）(注5)。なお、本書の日付現在、料率は1.0%とすることで合意しています。

(注1) NOI＝各営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額。

(注2) 運用報酬Ⅱ控除前EPU＝各営業期間における税引き前当期純利益（ただし、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前）÷当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数。

(注3) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等から取得した場合（ただし、当該利害関係人等が利害関係人等以外の者からウェアハウジングのために取得し、保有している場合を除きます。）は0.5%を上限とします。なお、本書の日付現在、料率は0.5%とすることで合意しています。

(注4) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に譲渡した場合は0.5%を上限とします。なお、本書の日付現在、料率は0.5%とすることで合意しています。

(注5) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に該当する投資法人又は利害関係人等がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合は0.5%を上限とします。なお、本書の日付現在、料率は0.5%とすることで合意しています。

⑨　デュー・ディリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては、デュー・ディリジェンスを行います。デュー・ディリジェンスに際しては、不動産鑑定士、エンジニア等の専門家に調査を依頼します。デュー・ディリジェンスの調査は、評価項目に基づき、経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、キャッシュフローの安定性・成長性等を阻害する要因等を把握し、投資対象としての妥当性を検討します。

デュー・ディリジェンスにおける調査項目は、以下のとおりです。

評価項目		調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定の的確性・妥当性の検証 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント調査	テナントの信用状況調査 テナントの賃料収受状況の確認 テナントとの賃貸借契約の妥当性（賃借目的、契約形態、契約内容）の検証
	市場調査	賃貸市場調査（賃料相場、稼働率、テナント需要） 商圏分析（商圏人口、世帯数及び商業指標等） 周辺の開発計画の動向調査 設定賃料の妥当性の検証
	収益関係	契約条件（賃料・その他収益）、稼働状況の確認 投資物件のキャッシュフローデュー・ディリジェンス（収入及び支出項目）の実施
物理的調査	立地調査	生活上の利便性の確認 街路の状況、鉄道などの公共交通機関の利便性 土地利用状況、周辺の嫌悪施設の有無の確認 都市計画及び地域計画と将来動向の調査 本資産運用会社による現地調査
	建物調査	設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 意匠、構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等の調査 外溝、屋上、外装、設備、内装状況の現地調査 関連法令の遵守状況の調査 管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング 緊急修繕の必要性の調査
	耐震性能	新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 地震PML値（予想最大損失率）の検証
	環境調査	アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用状況及び保管状況の調査 土地利用履歴、土壌汚染調査
法的調査	違法性	遵法性、既存不適格の有無の調査 建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、仕様制限等の有無とその状況 ※借地権が設定された土地（底地）を取得する場合、当該土地上の建物については、上記基準を満たすことを要しない。
	権利関係	土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討。 占有権、抵当権、根抵当権、地役権、通行権等第三者による権利の付着の有無の確認 隣接地権者等との紛争の有無の調査、確認 信託契約の内容確認
	契約関係	賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約等の調査 テナントとの紛争の有無の確認 その他第三者との契約の有無及び内容の確認
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況 境界紛争の有無 実測面積の確認

⑩　フォワード・コミットメント等に関する方針

フォワード・コミットメント等を行う場合には、価格変動リスク等に鑑み、フォワード・コミットメント等を履行できない場合に要する解約違約金額を支払った場合に本投資法人の分配金水準に生じる影響を含め、慎重かつ十分に検討を行うこととします。

なお、フォワード・コミットメント等を行う場合においても、履行期限の到来するフォワード・コミットメント等の解約違約金額についての上限を定めています。

また、契約締結日から決済日までの期間についても上限を定め、契約締結日から決済日までの間、当該物件の不動産鑑定評価額及び事業収支見込の動向等について、本資産運用会社が定期的にモニタリングを行うこととします。

⑪　PM基本方針

（イ）　基本方針

中長期にわたる安定した収益確保の目的のもと、賃料収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化、業務の効率化に努めます。

（ロ）　テナント選定方針

本投資法人が所有及び運営する物件並びに新規取得をする物件に入居しているテナント（新規に入居が見込まれるテナントも含みます。）については、以下の内容に対する検討・分析を行い、その内容を総合的に勘案し審査した上で決定するものとします。

なお、基準を満たしている場合であっても、反社会的勢力との関係があると確認された場合は契約の締結を行わないものとします。

a.　法人の場合

i.　業種
ii.　財務状況及び企業規模
iii.　資本関係
iv.　使用目的及び契約条件
v.　その他事項

b.　個人の場合

i.　所得水準
ii.　職業
iii.　勤務先及び勤続年数
iv.　連帯保証人の有無
v.　その他事項

（ハ）　賃貸条件の決定方針

物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、物件の規模等を考慮の上、適正と判断される条件で賃貸します。

（ニ）　PM会社の選定

本資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ管理における運用対象不動産の賃貸管理、建物管理等に関する業務遂行をPM会社に委託することができます。

PM会社に選定する際には、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、業務委託先を選定します。

a.　経験・事業実績
b.　財務体質
c.　組織体制
d.　当該不動産近隣エリアを含む不動産市場に関する知識・経験
e.　当該不動産関連資産に関する精通度合い及びテナントとの関係
f.　新規テナントの募集能力
g.　当該物件関連資産に関するレポーティング能力
h.　報酬及び手数料の水準
i.　クレーム対応能力

j.　反社会的勢力に属しないこと

本投資法人は、PM会社を選定するにあたり、マリモと他のPM会社を選定基準に照らし総合評価を行い、マリモにPM業務を委託することに経済合理性があると判断した場合、マリモにPM業務を委託する方針です。

（ホ）　PM会社の管理

本資産運用会社は、PM会社に対して、各運用資産の特性に合わせた適切かつ効率的な運営管理体制を構築するように求めます。

本資産運用会社は、PM会社に対して、原則として毎月レポート提出を求め、運営管理状況の確認と必要に応じて対応策等の協議を行います。

本資産運用会社は、原則として年に1回、運用資産毎のPM会社の運営管理実績について、リーシング、管理及び修繕の項目から評価し、その結果によってはPM会社に対し改善の指示等を行うほか、PM会社の変更の検討も行います。

（ヘ）　賃貸

スポンサー関係者への本投資法人所有物件の賃貸を行う場合は、類似ケースの賃料相場に照らし、当該賃料は妥当な水準とし、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して賃貸先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしないこととします。

（ト）　物件の管理

スポンサー関係者に物件の管理を委託する場合は、手数料は能力、実績、類似ケース等に照らし、妥当な水準であることとします。また、業者選定の際、相見積もりを取得する等、合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定しないこととします。

（チ）　マスターリース会社の利用

収益物件において、竣工後間もない新築物件、もしくは改修・改装工事等で一時的に稼働率が低位で推移することがある場合、賃料固定型マスターリース契約の導入を検討することがあります。

PM業務の委託と関連して、PM会社との間でマスターリース契約を締結することがあります。

マスターリース会社の選定に当たっては、以下の事項を重要項目として審査します。

a.　マスターリース会社の実績
b.　マスターリース会社の当該物件周辺におけるマーケットに関する考え方
c.　当該物件の成約水準及びリーシング方針
d.　マスターリース期間及び契約形態
e.　マスターリース会社におけるテナント審査基準

（リ）　修繕計画の基本方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズを考慮した個別物件毎の修繕計画をPM会社と協議の上策定し、必要な修繕・資本的支出を行います。

（ヌ）　工事発注

スポンサー関係者への工事発注をする場合は、発注額が工事内容に照らし、妥当な水準であり、工事業者の能力・実績などに問題がないこととします。また、業者選定の際、相見積もりを取得する等合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定しないものとします。

（ル）　付保方針・基準

災害、事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償によるリスクを回避することを目的として、損害保険（火災保険、賠償責任保険）を付保します。

地震発生の可能性とそれに基づき予想される個別不動産及びポートフォリオ全体への影響と、保険料等の負担の収益への影響等を比較検討した上で、地震保険の付保の判断を行います。ただし、1物件のPML値が15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保します。

各不動産の特性に応じて、適切と判断される内容の損害保険を付保します。

⑫　情報開示方針

（イ）　基本方針

本資産運用会社は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って開示を行うとともに、法定開示事項以外にも投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示し、分かり易い情報を投資家へ提供します。

（ロ） 法定開示方針

「法定開示」とは、投信法、金融商品取引法等の法令に基づき要請される開示のことをいいます。本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、金融商品取引法、会社法の関連法令を遵守し、本投資法人の情報を適正に開示します。

（ハ） 適時開示方針

「適時開示」とは、東京証券取引所の定める規則に基づき、上場J-REITの投資判断に重要な影響を与える投資法人、資産運用会社の業務、運営、運用資産等に関する情報の開示をいいます。本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、東京証券取引所の定める規則に従い、適時開示が要請される情報につき、適正に開示します。

（ニ） 任意開示方針

「任意開示」とは、法定開示にも適時開示にも該当せず、かつ、本資産運用会社の「適時開示規程」に従って実施される情報の開示をいいます。本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、本資産運用会社の「適時開示規程」の定めるところに従い、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとし、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。

（2）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、主として不動産等資産に該当し、かつ、不動産等に該当するものに投資して運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しない不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券その他の資産にも投資することができるものとします（規約第10条）。

（イ） 不動産等

a. 不動産

b. 不動産の賃借権

c. 地上権

d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

f. 当事者の一方が相手方の行う前記a.からe.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

g. 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ） 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下「不動産対応証券」と総称します。）

a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）

b. 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）

c. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）

d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（前記（イ）d.、e.及びg.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ハ） その他の特定資産

a. 預金

b. コールローン

c. 国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号に定めるものをいいます。）

d. 地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。）

e. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。）

f. 有価証券（金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、前記（イ）、（ロ）及び本（ハ）に定めるものを除きます。）

g. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。）

h. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）

（ニ） 不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得する次に掲げる権利

a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）

b. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

c. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

d. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）

e. 民法上の地役権

f. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

g. 前記a.からf.までに定めるもののほか、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

（ホ） 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を有価証券とみなして、前記(イ)から(ニ)までを適用するものとします。

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

（イ） 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ロ） 地域別、用途別等による投資割合は、前記「(1) 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

③ 海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第25条）。

① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法（規約第25条第1項）

（イ） 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法第136条第1項に規定する利益をいいます。

（ロ） 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下本①及び②において同じです。）を超えて分配するものとします。なお、本投資法人は運用資産の維持若しくは価値向上、又は安定的な分配の維持のために必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び資産運用の基本方針に基づき運用を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配（規約第25条第2項）

（イ） 本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、上記①(ロ)で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができ、また、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、上記①(ロ)で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する一時差異等調整引当額等の額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。

（ロ） さらに、本投資法人は、保有する不動産等の鑑定評価額合計が、当該期の不動産等の帳簿価格合計と次期の資本的支出予定額の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、投信協会の諸規則に定める額を上限として、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針とします。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。

（ハ） 前記(イ)及び(ロ)に掲げる場合において、なおも金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

（ニ） 利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

③ 金銭の分配の支払方法（規約第26条）

本投資法人は、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、原則として決算期から3か月以内に、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。

④ 金銭の分配の除斥期間（規約第27条）

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

⑤ 投信協会規則（規約第28条）

本投資法人は、上記①から④までのほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める諸規則に従うものとします。

（4）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ） 投資制限（規約第13条）

a. 本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）その他の特定資産 e.」に掲げる金銭債権及び同f.に掲げる有価証券への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

b. 本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）その他の特定資産 g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

c. 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします。

（ロ） 組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第15条）

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。本(ロ)において以下同じです。）については、第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸（駐車場、看板、設備等の設置等を含みます。本(ロ)において以下同じです。）を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行うことを原則とします。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等その他これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記「1 投資法人の概況 (2) 投資法人の目的及び基本的性格 ① 投資法人の目的及び基本的性格」及び前記「(1) 投資方針」に従い運用します。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

d. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがあります。

（ハ） 借入金及び投資法人債発行の限度額等

a. 借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途（規約第21条）

借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします。

b. 借入金及び投資法人債発行の限度額（規約第22条）

借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。

c. 担保提供（規約第23条）

借入れ又は投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

② 法令に基づく投資制限

（イ） 資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産の相互間取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c.　第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

d.　投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

e.　運用として行う取引に関する情報を利用した自己の計算における取引

資産運用会社が運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと（金融商品取引法第42条の2第5号）。

f.　損失補てん

資産運用会社が運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の利益に追加するため、登録投資法人又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）（金融商品取引法第42条の2第6号）。

g.　その他業府令で定める取引

前記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。

i.　資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

ii.　資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

iii.　第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号及び第2項第3号に掲げる行為を除きます。）（同項第3号）。

iv.　他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

v.　有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

vi.　第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

vii.　その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

（ロ）　資産の運用の範囲

登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、投信法所定の取引を行うことができますが、宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引、商品の生産、製造、加工等を自ら行うことに係る取引及び再生可能エネルギー発電設備の製造、設置等を自ら行うことに係る取引を行うことはできません（投信法第193条、投信法施行令第116条、投信法施行規則第220条の2）。

（ハ）　同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第1項第3号ないし第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

(ニ)　自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。なお、本投資法人は下記a.に対応する規約の定めを有しています（規約第7条第2項）。

a.　その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。

b.　合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。

c.　投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

d.　その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第129条）。

i.　当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。

ii.　当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。iii.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

iii.　当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

(a)　組織の変更

(b)　合併

(c)　株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

iv.　その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに前記i.ないしiii.に掲げる場合を除きます。）。

(ホ)　子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

a.　合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。

b.　その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第131条）。

i.　他の法人等が行う株式交付（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交付に相当する行為を含みます。）に際して親法人投資口の割当てを受ける場合。

ii.　親法人投資口を無償で取得する場合。

iii.　その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。iv.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。

iv.　その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。

(a)　組織の変更

(b)　合併

(c)　株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

(d)　株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

v.　その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第2項第1号及び前記ii.ないしiv.に掲げる場合を除きます。）。

③　その他の投資制限

（イ）　有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）　集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ハ）　他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(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なく、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） 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
（ヘ） 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

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。

（ロ） 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は東京証券取引所に上場していますが、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

(ハ)　金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針　(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

さらに、利益超過分配については、営業期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額の合計が、当該期の不動産等の帳簿価格合計と次期の資本的支出予定額の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、投信協会の諸規則に定める額を上限として、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としますが、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。加えて、利益超過分配は投信協会の規則により規制されており、投信協会の規則の改正により、利益超過分配が当初の予定どおり実施できない可能性もあります。また、利益超過分配は手元資金の流出を伴うため、不測の事態に対応する場合や新たな不動産等を取得する場合等において必要な手元資金が不足する可能性があり、本投資法人の運用の制約要因となる可能性があります。

利益超過分配は本投資法人の純資産から支払われる出資の払戻しであり、これを実施することにより、本投資法人の資産総額及び純資産総額は減少していきます。この結果、本投資法人の規模が小さくなり、本投資法人の財務状況及び存続に悪影響を及ぼす可能性があります。また、資産総額又は純資産総額が一定金額未満となった場合、東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触し、本投資口は上場廃止となる可能性があります。

また、利益超過分配が行われた場合、当該分配に係る計算期間の決算日における本投資口の1口当たり純資産価格は、直前計算期間の決算日における本投資口の1口当たり純資産価格と比較して下落し、また、分配金の水準は、必ずしも計算期間における本投資法人の収益率を示すものではありません。

本投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

(ニ)　収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク　(ニ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(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

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、追加発行がなかった場合に比して、既存の投資主に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(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

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではあ

りません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項及び規約第41条第1項）。

さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

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（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、前記「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。）。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。

（ロ） 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、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、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（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ったり、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っ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ったり、規約の変更が制限されたりする等の可能性があり、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。

(ニ) 有利子負債比率に関するリスク

LTVの上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%としていますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。一般にLTVの水準が高くなればなるほど、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼしたり、投資主の分配額が減少したりする可能性があります。

(ホ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、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。

(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

本投資法人は、地方創生の理念の下、地方に所在する物件を中心としたポートフォリオを構築することを想定していますが、東京圏に所在する物件と比較して、一般的に、地方に所在する物件においては、不動産売買市場への参加者が限定されていることから流動性が乏しく、また不動産の価格変動性が高くなる可能性もあるため、本投資法人の希望する条件で不動産を取得・売却することができない場合があります。また、物件のテナントとなり得る者も一般に限定される可能性があり、長期間の空室が生じ稼働率が低下したり、稼働率を向上するために賃料水準を引き下げたりすることを余儀なくされる可能性があります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、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。

加えて、本投資法人は、国が重要施策として掲げる「地方の創生」に貢献し、地方から日本を強くしていくことを基本理念としますが、今後の地方創生に関する地域経済動向や国の施策等により、東京圏と対比した地方の成長可能性や魅力が失われ、地方に所在する物件を中心としたポートフォリオを構築する方針を掲げる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） 少数のテナントに依存することによるリスク

本投資法人の保有資産の一部は、一部の少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入に占めるかかるテナントの割合は相対的に大きくなっています。これらのテナントの財政状態及び経営成績が悪化し、賃料支払が遅延したり、中途解約その他の理由により物件から退去したりした場合には、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。

（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。

（リ） 少数の物件に収入が依存することによるリスク

本投資法人のポートフォリオの収入が一部の少数の物件に依存する場合において、当該物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが不可能となる事由が生じた場合、あるいはそのテナントの財政状態及び経営成績が悪化し、又は当該物件のテナントが中途解約等により退去した場合には、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。

（ヌ） 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク

本書の日付現在、本投資法人の保有資産の多くが九州地方に所在しています。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。

（ル） ホテルに関するリスク

a. ホテルの収益が景気の悪化、災害等のホテル業界を取り巻く様々な外部要因や環境等の影響を受ける傾向にあるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、ホテルに投資することがあります。このような場合、本投資法人の業績は、ホテル業界の全体的な傾向の影響を受けることがあります。ホテル業績は、ホテル業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因は、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人が、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際に、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とした場合、テナントの売上減少又は利益の減少等は、賃料収入に直接的な悪影響を与え、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼすことになります。

更に、変動賃料部分の計算根拠となっている売上高の数値について、その正確性を十分に検証できず、本来支払われるべき変動賃料全額の支払いがなされず、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。

ホテルは、物件の特性上、オペレーターが利用者に一定のサービスを提供することが必要とされます。このため、オペレーターによる運営管理が適切に行われなかった場合に、ホテルのレピュテーションの低下によりホテル利用者が減少し、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。

以下のものを含む様々な要素は、ホテルの業績や収益に悪影響を及ぼす可能性があります。特に、本投資法人が投資することがあるシェア型複合ホテルは、通常の宿泊特化型ホテルに比してターゲットとしている客層が狭いため、一定の要素による影響を強く受ける可能性があります。

・国内の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、伝染病の流行等による消費者行動の変化の影響を受けた旅行者数の減少
・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンドの旅行者数の減少
・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
・周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
・当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下

・シェア型複合ホテルを含む特殊なコンセプト(注1)に基づいて運営されている施設の場合における、当該コンセプトの陳腐化、当該コンセプトに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下、類似するコンセプトのホテルとの競合による集客力の低下
・従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
・旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し
・シェア型複合ホテルにおいてシェアスペース等の施設の運営を行うオペレーターの知見・経験不足により、ホテル利用者のアイデア等をシェアする場を提供するというシェア型複合ホテルのコンセプトを実現できないことによる集客力の低下

また、ホテルの業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休などには収益が大きくなりますが、物件ごとに個別事情もあります。したがって、本投資法人の収益は6月末日で終了する営業期間と12月末日で終了する営業期間で異なることがあります。

b. 既存テナントが退去した場合に関するリスク

ホテルは、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、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。特に、本投資法人が投資することがあるシェア型複合ホテルは、シェアスペース等の施設の運営ノウハウを有するオペレーターを確保する必要があります。

c. FF&Eの定期更新に関するリスク

ホテルは、競争力維持のためのいわゆるFF&E(注2)の定期的な更新投資及び単なる更新に留まらない競争力強化のための大規模投資が必要となります。特に、本投資法人が投資することがあるシェア型複合ホテルは、客室のみならず、様々なコンセプトを有するシェアスペース等の施設を有するため、FF&Eが通常の宿泊特化型ホテルに比して高額になる傾向にあります。FF&Eはその資産アイテム毎に、本投資法人とテナントとの間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが想定されます。かかる取決めにより、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。そのために、賃料等の減少の形で本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性もあります。また、かかるFF&Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上又は利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、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。

（注1）シェア型複合ホテルにおける「特殊なコンセプト」とは、ホテルの空間や設備だけでなく、ホテルを利用する多様な人々のアイデアや知識、ライフスタイルや価値観をシェアする場を提供するというホテル運営の際のコンセプトをいいます。

（注2）FF&Eは、Furniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。以下同じです。

（ヲ） 物流施設に関するリスク

本投資法人は、不動産の中でも、物流施設に投資することがあります。物流施設については、需要と供給のバランスによる影響を受けます。具体的には、電子商取引市場の拡大等を背景とした消費物流の需要を高めていると考えられる要因に変動が生じることや、物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変化が生じること等により、物流施設について需要状況が変化する可能性があります。このほか、物流施設特有のリスクを抱えています。具体的には、周辺環境や主要な輸送手段変化などの要因により、物流施設のテナント需要が後退した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、当該物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあり、その結果、テナント需要が後退する可能性があります。また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の規制等により大きく変化し、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が変化することがあり、テナント需要が低下する可能性があります。更に、物流施設に海外への輸出又は海外からの輸入拠点として使用される物件が含まれる場合、それら物流施設に係るテナント需要は、為替相場や経済情勢に左右される可能性があります。その他、景気減速により物流業界全体における景気が悪化した場合や今後の物流市場の変化に伴い、テナントのニーズそのものが変化した場合には、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。物流施設スペースの供給過剰若しくは需要の低下又は賃料水準の低下等物流施設に関する市況悪化により物流施設が不採算となる可能性や、他の物流施設との競争の状況、物流施設への潜

在的テナントの誘致力並びに既存物流施設の保守、改修及び再開発能力等によっても、本投資法人の収益は左右されます。更には、用途指定・用途制限、収用及び再開発等に関連する法令及び税法等の改正により、これらに関する規制が変更又は強化され、物流施設運営に影響を与え、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、港湾労働法（昭和63年法律第40号。その後の改正を含みます。）（以下「港湾労働法」といいます。）に規定する港湾に所在する物流施設については、港湾労働法その他関係法令の適用を受け、また一定の事業慣行の影響を受けるため、テナントの人件費及び営業費用が他の地域に比べ高額となる場合があり、テナントの事業への悪影響を通じ本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。上記のほかにも、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

本書の日付現在、マリモは、本資産運用会社の親会社であり、マリモホールディングスはマリモの親会社となります。また、本投資法人及び本資産運用会社は、マリモとスポンサーパイプライン・サポート契約を締結しています（スポンサーパイプライン・サポート契約については、前記「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。）。本投資法人及び本資産運用会社は、マリモグループと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するマリモグループの影響は極めて高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がマリモグループとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合、マリモグループの事業方針の変更等によりマリモグループにおける本投資法人の位置付けが変化した場合、マリモグループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はマリモグループの業績若しくは財政状態が悪化した場合等には、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。

また、マリモグループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等はマリモグループの人材に大きく依存しています。したがって、当該人材の能力が著しく低下した場合又はマリモグループが当該人材を失った場合等は、マリモグループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等が低下し、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、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、マリモグループとの間で取引を行う場合、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っているものの、マリモグループの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がマリモとの間で締結している契約は、マリモグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。マリモグループは、不動産に関わる取得、開発、保有・運営、再生、リーシング、マリモグループ以外の第三者からのPM業務の受託等、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とマリモグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、マリモグループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターレッシー又はエンドテナントであるマリモグループに対する賃貸に関する条件、マリモグループに対する瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任（注）の追及その他の権利行使、スポンサーパイプライン・サポート契約の更新の有無、PM業務の遂行などが挙げられます。

これらの問題により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

（注）民法の一部を改正する法律（2020年4月1日施行）による改正後の民法の下では、改正前の民法における瑕疵担保責任は、給付の目的物が契約の内容に適合しない場合に売主が責任を負う契約不適合責任とされています。なお、2020年3月31日以前に締結した契約や発生した債権については、原則として改正前の民法が適用されます。以下同じです。

（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

a.　任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者及び本資産運用会社に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの関係法人の能力、経験及び知見に依拠するところが大きいと考えられますが、これらの関係法人が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、投信法及び金融商品取引法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令、規約及び投資主総会

の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（投信法第118条及び第209条並びに金融商品取引法第42条）が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 利益相反に関するリスク

本資産運用会社、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負う（金融商品取引法第42条）ほか、投信法及び金融商品取引法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されており、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています。

しかし、本資産運用会社が、前記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

なお、本資産運用会社が、将来において本投資法人以外の投資法人等の資産運用を受託した場合、本投資法人及び本資産運用会社との間のみならず、本投資法人及び当該本投資法人以外の投資法人等との間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。投信法は、このような場合に備えて、投信法上の資産運用会社が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、本資産運用会社においても、本投資法人以外の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、他の投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかし、この場合に、本投資法人以外の投資法人等の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

c. 解約に関するリスク

一定の場合には、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されているため、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

本資産運用会社、一般事務受託者又は資産保管会社のそれぞれが、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）上の会社更生手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の民事再生手続その他の倒産手続（以下「倒産手続等」と総称します。）により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、それらの者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また、場合によっては本投資口の上場が廃止される可能性もあります。そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ハ) PM会社に関するリスク

a. 能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、PM会社の能力、経験及び知見によるところが大きく、本投資法人が保有している不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験、ノウハウ及び財務体質を十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

b. 利益相反に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産に係るPM会社が、他の顧客（本投資法人以外の投資法人を含みます。）から当該他の顧客の不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の顧客の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

c. 解約に関するリスク

一定の場合には、PM会社との契約が解約されることがあります。後任のPM会社が選任されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があり

ます。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなPM会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

PM会社が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの関係法人に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、PM会社との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。

(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

本投資法人の運営は、本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

一方で、運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、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。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

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、前記「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、後記「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を保有しています。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。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における杭打ちを含む施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として投資対象不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得する等の物件精査を行うとともに、当該投資対象不動産等の前所有者又は前受益者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。また、状況に応じて、前所有者又は前受益者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させる場合もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又は

その下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。また、前所有者又は前受益者の表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵、建替え等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、登記簿中の不動産の権利に関する事項が現況と一致していない場合もあります。加えて、権利に関する事項のみならず、登記簿中の不動産の表示に関する事項も現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ） 不動産の境界に関するリスク

本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされることなどにより、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。

（ハ） 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。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、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を免責的に承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

（ニ） 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新等に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には契約期間中であっても賃貸借契約が終了することがあり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、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。

他方で、賃貸人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃貸人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、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。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、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。

また、民法改正法による民法改正が施行されることによって、賃貸借の実務上以下の影響を受けることとなり、本投資法人の収支に影響を与える可能性があります。

まず、民法改正が施行される2020年4月1日より前に締結された既存の賃貸借契約及びそれに伴う既存の保

証契約については、旧民法が引き続き適用されることとなりますが、既存の賃貸借について、民法改正が施行される2020年4月1日後に合意により更新された場合や再契約が締結された場合には、更新後の契約や再契約については改正後の民法が適用されることとなります。

賃貸借契約において、保証人を要求することがありますが、改正後の民法下において、かかる保証人が法人でない場合であって、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約である場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当し、以下の制約を受けることとなります。すなわち、個人根保証契約に該当する場合、保証債務の上限額として極度額を定めなければならず、これを定めない場合には当該保証の効力が生じません。また、保証人の死亡や破産手続開始決定等が個人根保証の元本確定事由となり、この結果、保証人は元本確定後に発生する賃料債務について保証債務を負わないこととなります。さらに、保証人に対する主債務者による契約締結時の情報提供義務等が課され、これらに違反したことにより、保証人が当該事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合であって、債権者がかかる情報提供義務違反を知り又は知ることができた場合には、保証人は保証契約を取り消すことができます。期限の利益を喪失した場合における情報提供義務に違反がある場合には、債権者は、期限の利益を喪失した時から情報提供通知を現に行うまでの遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できなくなります。

b.　賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、いわゆる保証会社が保証人となっている場合を中心として、賃借人の保証人との間の保証契約において、物件の売買等を理由として賃貸人が変更された場合に保証契約が承継されない旨の特約がなされる場合があります。この場合、本投資法人が物件を取得しても、保証会社による保証の対象外となります。

c.　賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、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。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d.　賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、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。

ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、物件から得られる賃料収入が減少し、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。

e.　変動賃料に関するリスク

本投資法人とテナントの間で締結される賃貸借契約において、固定賃料と売上実績に連動した変動賃料が組み合わさった賃料構成が採用されることがありますが、売上実績に連動した変動賃料の支払いを受ける場合には、売上げの減少が賃料総額の減少につながり、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。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得ます。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、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。

f.　定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるため、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

g.　更新料、敷引等に関するリスク

賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、貸主が受領した敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、また契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、これらの規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

（ホ）　災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の稼働停止を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、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、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

（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

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「（ホ）災害等による建物の毀

損、滅失及び劣化のリスク」と同様、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。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（ト） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。さらに、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じたりする可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少したりして収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（チ） 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得する場合において、当該不動産等に、水質汚濁防止法に規定される特定施設が設置されている場合があります。

水質汚濁防止法によれば、特定施設の設置者は、排水基準に適合しない排出水を排出するおそれがある場合には、都道府県知事により汚水等の処理の方法等の改善や特定施設の使用若しくは排出水の排出の一時停止を命ぜられることがあり、また、特定施設の破損その他の事故が発生し、有害物質等を含む水等が排出され又は地下に浸透したことにより人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがあるときには、有害物質等を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置を講ずべき義務を負い、これを講じない場合には、都道府県知事により応急の措置を命ぜられることがあります。さらに、有害物質に該当する物質を含む水の地下への浸透があったことにより、現に人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な限度において、地下水の水質の浄化のための措置を命ぜられることがあります。これらの場合、本投資法人に多額の費用の負担が生じる可能性があります。加えて、かかる有害物質が含まれた排水の排出又は地下への浸透により、人の生命又は身体を害したときは、当該排出又は地下への浸透をした者は、無過失責任を負うものとされていることから、特定施設において事故等が生じた場合には、本投資法人が第三者に対して多額の損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ） 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギー及び温室効果ガスの削減並びに耐震診断及び耐震改修の促進を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な

費用負担等が発生する可能性があります。加えて、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヌ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（本(ヌ)において、以下「買主」といいます。）からさらに不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

さらに、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（ル） マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

本投資法人、マスターレッシー及び信託受託者との間で締結されたマスターリース契約が、マスターレッシーの倒産又は契約期間満了等により終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、本投資法人がそれまでのマスターレッシー（以下「旧マスターレッシー」といいます。）及びエンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターレッシーのエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。

また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

これらの場合、旧マスターレッシーに対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、旧マスターレッシーが破綻状態に陥っており、十分に損害を回復できない場合には、本投資法人は損失を被ることになります。

（ヲ） 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなったりする可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、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。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ワ） テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況は、当該不動産の資産価値や、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。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、テナントによる不動産の利用状況の悪化を阻止できない可能性があります。

（カ） 周辺環境の悪化等に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の周辺環境が本投資法人の支配できない事由により悪化する可能性があり、その結果、本投資法人の運用資産である不動産の収益の低下や価値の下落が生じ、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。そのような事由として、例えば、周辺建物の建替え等により、騒音、振動等を発したり、静謐な環境を妨げる施設が誕生することによる環境の悪化、周辺建物のテナント属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等があげられます。

（ヨ） 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第1項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条第1項本文）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第3項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項ただし書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法第60条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（タ） 区分所有建物に関するリスク

「区分所有建物」とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分と共有となる共用部分及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及

び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、かかる第三者との関係では分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（レ） 借地物件に関するリスク

借地権（転借地権を含みます。以下本「（レ）借地物件に関するリスク」において同じです。）とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、旧借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。加えて、本投資法人又は信託受託者が有する権利が転借地権である場合、借地権（転借地権を除きます。）が解除その他の理由により消滅してしまうと、原則として、本投資法人又は信託受託者が有する転借地権も消滅します。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等が実行されたりすることにより第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件（借地権の登記又は借地権を有している土地上に借地権者が登記されている建物を所有していることが該当します。）が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してきたりする場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ソ） 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「（レ） 借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（ツ） 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、その上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条及び旧借地法第4条第2項）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行う旨を規定する条項が含まれています。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。また、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が本投資法人との関係でも有効に譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者が借地権者となる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

（ネ） 開発物件に関するリスク

本投資法人は、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することは原則としてありません。しかし、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し、その後のテナント確保についてのリスクが極小化されている（当該建物の竣工後のテナントが確保できているもののみならず、当該建物の引渡し後一定期間は賃料が発生しないことが想定されている場合を含みます。）と判断できる投資資産については、当該物件未竣工時点での売買契約を締結することがあります。かかる場合、本投資法人は、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被ったりする可能性があり、その結果、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、後記「⑥ その他（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」に記載のとおり、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあり、かかる特定目的会社の投資先である不動産等の中に、開発段階の物件が存在する場合があります。かかる場合、当該特定目的会社は、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、当該特定目的会社が得る開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を当該特定目的会社が負担し若しくは被ったりする可能性があり、その結果、本投資法人の損益に悪影響を

及ぼす可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があり、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。

（ナ） フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ラ） 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、自然由来と推定される原因によって有害物質が存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質に関連する会計基準の変更がされたりすること等により本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（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

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産であ

る不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

（ウ） 信託受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条第1項）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、準共有されている信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

更に、前記のとおり、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されているため、準共有者は、他の準共有者が予期せず変動し、その結果、不利益を受ける可能性もあります。

準共有されている信託受益権については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

（イ） 導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90％超であること （利益超過分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90％超であること）
国内50％超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めていますが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は

一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90％超の配当（又は配当可能額の90％超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。

b.　資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c.　借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d.　投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

（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

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うもの（規約第13条第3項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）　一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、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。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

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

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約

束するものではありません。

さらに、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のマーケットレポートを取得することがあります。とりわけ、利害関係人等に不動産等を賃貸する場合はマーケットレポートを必ず取得することとしています。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではありません。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日））が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(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

本投資法人は規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（前記「⑤ 税制に関するリスク　(イ) 導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。ただし、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかし、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、したがって、売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「④不動産及び信託の受益権に関するリスク　(ネ) 開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

（ホ） 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。

（ヘ） 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拡大防止のための行動制限が緩和されたことに伴い、個人消費の回復、インバウンド需要の回復等が見込まれる一方、シェアオフィス勤務、在宅勤務等の普及によるオフィス需要の変化等により、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の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ます。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

後記「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。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第7条第1項）、該当事項はありません。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）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第30条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

（イ） 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として役員会が定める金額を、毎月、当月分を当月の最終営業日までに当該執行役員が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとします。

（ロ） 各監督役員に対する報酬は、1人当たり月額50万円を上限として役員会が定める金額を、毎月、当月分を当月の最終営業日までに当該監督役員が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとします。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、役員の投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令の限度において、免除することができるものとします（規約第49条）。その他役員の責任の免除の内容については、前記「1 投資法人の概況 （4）投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項 （イ）機関の内容 b. 執行役員、監督役員及び役員会 i.」をご参照ください。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第29条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）並びに一般事務（機関運営）受託者の報酬

本投資法人が、本資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されるものとし、本資産運用会社の指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

（イ） 運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限ります。以下同じです。）に記載された総資産額に年率0.4％を上限として乗じた金額（1年365日として当該営業期間の実日数により日割計算。1円未満切捨て。）を運用報酬Ⅰとします。

本投資法人は、運用報酬Ⅰを当該報酬営業期間の終了日の翌月末日までに支払います。

一般事務（機関運営）受託者としての本資産運用会社の報酬は、運用報酬Ⅰとして支払われるものとします。

（ロ） 運用報酬Ⅱ

各営業期間について、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨て。）とします。

＜計算式＞

運用報酬Ⅱ ＝ NOI × 運用報酬Ⅱ控除前EPU × 0.0015％を上限として別途合意する料率

「NOI」とは、各営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

「運用報酬Ⅱ控除前EPU」とは、各営業期間における税引き前当期純利益（ただし、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前）を当該営業期間にかかる決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（運用報酬Ⅱ控除前1口当たり税引き前当期純利益）をいいます。本投資法人は、運用報酬Ⅱを当該営業期間に係る決算期後3か月以内に支払います。

（ハ） 取得報酬

本投資法人が資産を取得した場合において、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）の1.0％を上限として乗じた金額（1円未満切捨て。）を取得報酬とします。ただし、本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等から取得した場合は、0.5％を上限として乗じた金額（1円未満切捨て。）としますが、当該資産の本投資法人に対する売主が利害関係人等の場合であっても当該利害関係人等が利害関係人等以外の者からウェアハウジングのために取得し、保有しているものであるときはこの限りではありません。

本投資法人は、取得報酬を当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から翌月末日までに支払います。

（ニ） 譲渡報酬

本投資法人が資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）の1.0%を上限として乗じた金額（1円未満切捨て。）を譲渡報酬とします。ただし、本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に譲渡した場合は、0.5%を上限として乗じた金額（1円未満切捨て。）とします。

本投資法人は、取得報酬を当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から翌月末日までに支払います。

（ホ） 合併報酬

本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下、併せて「合併」といいます。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額（以下「評価額」といいます。）の合計額に1.0%を上限として乗じた金額（1円未満切捨て。）を合併報酬とします。ただし、本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に該当する投資法人又は利害関係人等がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合においては、評価額の合計額に0.5%を上限として乗じた金額（1円未満切捨て。）を合併報酬とします。

本投資法人（新設合併の場合は新設合併設立法人とし、本投資法人が吸収合併消滅法人である吸収合併の場合は吸収合併存続法人とします。）は、合併報酬を、合併の効力発生日の属する月の月末から1か月以内に本資産運用会社に対して支払います。

③資産保管会社、一般事務（会計及び納税）受託者、投資主名簿等管理人及び一般事務（会計及び税務）受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務（会計及び納税）受託者、投資主名簿等管理人及び一般事務（会計及び税務）受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ） 資産保管会社の報酬

a. 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、後記「基準報酬額表」に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、後記「基準報酬額表」に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上決定するものとします。

b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間ごとに、前記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

c. 前記a.及びb.の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上これを変更することができます。

（基準報酬額表）

ある暦月（この表において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金100万円に満たなかった場合は金100万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社の間で別途合意の上で算出した金額とします。

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.03%÷12

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

（ロ） 一般事務（会計及び納税）受託者の報酬

a. 本投資法人は、一般事務（会計及び納税）の委託業務の対価として、一般事務受託者に対し、後記「基準報酬額表」に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額から割引表に記載の金額並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を控除した金額を支払うものとします。ただし、後記「基準報酬額表」に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上決定するものとします。

b. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間（最初の計算期間は、本契約の締結日から2016年12月末日までとし、その後毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの期間を意味します。以下、本b.において同じです。）ごとに、前記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

c. 前記a.及びb.の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上これを変更することができます。

（基準報酬額表）

ある暦月（この表において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金100万円に満たなかった場合は金100万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者の間で別途合意の上で算出した金額とします。

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.09％÷12

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

（ハ） 投資主名簿等管理人の報酬

a. 本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、後記「手数料明細表」に定める手数料を支払います。ただし、後記「手数料明細表」に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、決定します。

b. 前記a.の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを投資主名簿等管理人に支払います。
前記手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込又は本投資法人が投資主名簿等管理人に開設した銀行口座からの引落の方法により、請求のあった月の末日までにこれを投資主名簿等管理人に支払います。

c. 前記a.及びb.の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、随時これを変更することができます。

（手数料明細表）

Ⅰ．経常事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。ただし、上記に関わらず、最低料金を月額210,000円とする。 1 ～ 5,000名　86円 5,001 ～ 10,000名　73円 10,001 ～ 30,000名　63円 30,001 ～ 50,000名　54円 50,001 ～100,000名　47円 100,001名以上　40円 (2) 除籍投資主 1名につき　50円	・投資主名簿等の管理 ・経常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定除く)における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 ・除籍投資主データの整理
分配金事務手　数　料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。ただし、最低料金を1回につき350,000円とする。 1 ～ 5,000名　120円 5,001 ～ 10,000名　105円 10,001 ～ 30,000名　90円 30,001 ～ 50,000名　80円 50,001 ～100,000名　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱　1件につき　150円 (3) 分配金計算書作成　1件につき　15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成　1回につき　15,000円 配当割納付代行　1回につき　10,000円	・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・分配金計算書の作成 ・配当割納付申告書の作成 ・配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え
未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証　1枚につき　450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 1枚につき　3円	・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理
諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　届　1件につき　300円 (2) 調　査　1件につき　1,200円 (3) 証　明　1件につき　600円 (4) 投資口異動証明　1件につき　1,200円 (5) 個別投資主通知　1件につき　300円 (6) 情報提供請求　1件につき　300円 (7) 個人番号等登録　1件につき　300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録 ・電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含みます。）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理

項　目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送 手　数　料	(1) 封入発送料 封入物2種まで　1通につき　25円 1種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物2種まで　1通につき　40円 1種増すごとに15円加算 (3) 葉書発送料　1通につき　10円 (4) シール葉書発送料　1通につき　20円 (5) 宛名印字料　1通につき　15円 (6) 照　合　料　1件につき　10円 (7) ラベル貼付料　1通につき　10円	・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・2種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付
還付郵便物 整理手数料	1通につき　200円	・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき15円 (2) 議決権行使集計料 a. 一般事務受託者が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状)1枚につき　70円 電子行使1回につき　35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とする。 議決権不統一行使集計料 1件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき　70円加算 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状)1枚につき　35円 電子行使1回につき　35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等 1名につき10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 1回につき　200,000円 (5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とする。 1 ～ 5,000名　35円 5,001 ～ 10,000名　33円 10,001 ～ 30,000名　29円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～100,000名　20円 100,001名以上　13円	・議決権行使書用紙の作成 ・議決権行使書の集計 ・電子行使の集計 ・議決権不統一行使の集計 ・投資主提案等の競合議案の集計 ・投資主総会受付事務補助等 ・議決権電子行使投資主の管理 ・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成

項　目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(6) 議決権行使コード付与料 （携帯電話端末での行使を追加する場合） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とする。 1 ～ 5,000名　15円 5,001 ～ 10,000名　13円 10,001 ～ 30,000名　12円 30,001 ～ 50,000名　10円 50,001 ～100,000名　8円 100,001名以上　6円 (7) 招集通知電子化基本料 月　額　16,000円 (8) メールアドレス登録・変更料 1件につき　150円 (9) 招集メール等送信料 対象投資主1名につき　40円 (10)議決権行使ログデータ保存料 1回につき　30,000円 (11)議決権行使書イメージデータ保存料 1回につき　70,000円	・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理(変更含む) ・電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
投資主一覧表 作成手数料	該当投資主1名につき　20円 ただし、最低料金を1回につき5,000円とする。	・各種投資主一覧表の作成
CD-ROM 作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付ＣＤ-ＲＯＭ作成料 全投資主1名につき　15円 該当投資主1名につき　20円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とする。 (2) 投資主総会集計機能付ＣＤ-ＲＯＭ作成料 該当投資主1名につき　5円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とする。 (3) ＣＤ-ＲＯＭ複写料 1枚につき　10,000円	・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成
投資主管理 コード設定 手数料	(1) 投資主番号指定での設定 1件につき　100円 (2) 投資主番号指定なしでの設定 1件につき　200円	・所有者詳細区分の設定(役員を除く)
未払分配金 受領促進 手数料	対象投資主1名につき　200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送

Ⅱ．振替制度関連事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主1名につき　100円	・新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知 データ処理 手　数　料	対象　1件につき　150円	・総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新
個人番号等 データ処理 手　数　料	個人番号等データ処理 1件につき　300円	・個人番号等の振替機関への請求 ・個人番号等の振替機関からの受領 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・行政機関等に対する個人番号等の提供

Ⅲ．新投資口予約権関連事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理 手数料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の新投資口予約権者数 1名につき　100円 ただし、最低料金を月額10,000円とする。	・新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明 1件につき　600円	・新投資口予約権原簿の記載事項に関する各種調査、各種証明書の発行
新投資口予約権 行使受付 手数料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に1,000分の1を乗じた金額。ただし、ストックオプションに関しては、その行使請求払込額に1,000分の2を乗じた金額。 (2) 行使事務料 行使請求1件につき　800円	・行使請求書類の受付、審査 ・新規記録通知データの作成、通知 ・行使状況の報告

（ニ） 一般事務（会計及び税務）受託者の報酬

本投資法人は、一般事務（会計及び税務）受託者に対し、下記記載の金額を上限とし、別途、本投資法人及び一般事務（会計及び税務）受託者が合意して定める額を支払うものとします。本投資法人は一般事務（会計及び税務）受託者に対して、請求のあった報酬金額を、下記記載の支払期日までに一般事務（会計及び税務）受託者の指定する方法により支払うものとします。但し、支払期日が銀行休業日に当たる場合は、その前営業日までにこれを支払います。

記

a. 本投資法人の法人税、地方法人税、法人事業税、特別法人事業税、地方法人特別税及び法人住民税申告書の作成・提出に関する業務

報酬　申告1回につき2,000,000円

支払期日　本投資法人の規約に記載の営業期間（以下、本（ニ）において「営業期間」といいます。）の末日から5か月以内

b. 本投資法人の消費税申告書の作成・提出（個別対応方式又は一括比例配分方式の有利選択についての税務相談業務を含みます。）に関する業務

報酬　申告1回につき1,000,000円

支払期日　営業期間の末日から5か月以内

c. 本投資法人の償却資産税申告書の作成及び信託銀行向け償却資産税申告書原案の作成に関する業務

報酬　申告1回毎に、本投資法人が所有する不動産及び不動産信託受益権の信託財産たる不動産の物件数（申告対象となるものに限ります。）に50,000円を乗じた金額

支払期日　毎年8月末まで

d. 支払調書及び調書合計表の作成・提出（配当に係わるものは除きます。）に関する業務

報酬　作成1回につき200,000円

支払期日　毎年8月末まで

e. 物件取得時の本投資法人の固定資産台帳作成又は税務レビューに関する業務

報酬　本投資法人が取得する不動産及び不動産信託受益権の信託財産たる不動産の物件数（作成対象となるものに限り、区分所有権の部分的取得を含みます。）に500,000円を乗じた金額

支払期日　営業期間の末日から2か月以内

f. （CAPEX判定を含む）物件勘定の税務レビューに関する業務

報酬　毎月500,000円＋当月末日において本投資法人が所有する不動産の物件数×200,000円

支払期日　営業期間の末日から2か月以内

g. 投資法人勘定の税務レビューに関する業務

報酬　毎月50,000円

支払期日　営業期間の末日から2か月以内

その他上記の業務に付随する業務

報酬　事務内容により、本投資法人及び一般事務（会計及び税務）受託者の間で協議の上、決定します。

支払期日　本投資法人及び一般事務（会計及び税務）受託者の間で協議の上、決定します。

④ 会計監査人報酬（規約第31条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会が定める金額を、当該決算期に係る投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから2か月以内に会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとします。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、会計監査人の投信法第115条の6第1項の責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況

その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令の限度において、免除することができるものとします（規約第53条）。その他会計監査人の責任の免除の内容については、前記「１ 投資法人の概況 （４）投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項 （イ）機関の内容 c. 会計監査人 iv.」をご参照ください。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

マリモ・アセットマネジメント株式会社

東京都港区虎ノ門一丁目1番21号

電話番号 03-6205-4755

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします（規約第32条）。

① 運用資産に関する公租公課、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務又は事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金

② 投資口又は新投資口予約権の発行及び上場に関する費用

③ 有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

④ 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

⑤ 法令等に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑦ 専門家等に対する報酬又は費用（本投資法人の法律顧問、税務顧問及び司法書士等に対する報酬及び費用、鑑定評価及び資産精査等の費用を含みます。）

⑧ 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

⑨ 執行役員、監督役員に係る実費、保険料及び立替金等

⑩ 運用資産の取得、管理、運営、処分等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

⑪ 借入金及び投資法人債に係る利息

⑫ 本投資法人の運営に要する費用

⑬ その他上記②から⑫までに類する費用で本投資法人が負担すべき費用

（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は、下記のとおりです。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、以下の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。

① 個人投資主の税務

（イ） 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

a. 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15%　住民税5%）

（注1）2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注2）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数 の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

b. 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

（注1） 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注2） 上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記a.の源泉徴収税率と同じです。

（注3） 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

c. 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

（注）配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

d. 少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ：ニーサ）

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年まで年間100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年1月1日以降は満18歳以上）である方に限ります。

（注2）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

（注3）2016年4月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度（ジュニアＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（2016年から2023年まで新規投資額で年間80万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払いを受けるべきもの及び継続管理勘定で支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません（未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満(2023年1月1日以降は満18歳未満)である方及びその年に出生した方に限ります。また、本非課税措置の適用を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。）。

（注4）2018年1月1日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてＮＩＳＡ） に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてＮＩＳＡの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注5）非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（ＮＩＳＡ）又は累積投資勘定（つみたてＮＩＳＡ）のいずれかに

限ります。

（注6）現行の一般ＮＩＳＡの非課税管理勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年からつみたてNISAとの選択制で、特定非課税累積投資契約に係る非課税制度（新ＮＩＳＡ）が導入されます。新ＮＩＳＡにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてNISAと同様です。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが定められている公社債投資信託以外の証券投資信託の受益権や投資法人の投資口、その他一定の上場株式等は除きます。）に係る配当等で、その特定累積投資勘定及び特定非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（ロ） 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記「（イ）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同等の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

（ハ） その他の利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入からなるものとして取り扱われます。

a. みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうち、みなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ニ)における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）(注3)を行います。

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

（ニ） 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。ただし、本上場株式等を金融商品取引業者等を通じて譲渡等をした場合は、以下b.の特例の対象となります。

a. 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15%　住民税5%）

（注）2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

b. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

（注）繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

c.　源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記a.の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

d.　少額投資非課税制度

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年まで年間100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年1月1日以降は満18歳以上）である方に限ります。

（注2）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記b.及びc.の損益通算や繰越控除には適用できません。

（注3）2016年4月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度（ジュニアＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（2016年から2023年まで新規投資額で年間80万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に譲渡した場合及び継続管理勘定で譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座内で譲渡損失が生じても、当該損失は、ないものとみなされ、上記b.及びc.の損益通算や繰越控除は適用できません。

②　法人投資主の税務

（イ）　利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315％（復興特別所得税0.315％を含みます。）
2038年1月1日～	15％

（ロ）　一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額は、法人税法上本則配当として扱われ、上記「（イ）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同等の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

（ハ）　その他の利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入からなるものとして取り扱われます。

a.　みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b.　みなし譲渡収入

資本の払戻額のうち、みなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注）譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

（ニ）　投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

③　投資法人の税務

（イ）　利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90％超であること （利益超過分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90％超であること）
国内50％超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

（ロ）　不動産流通税の軽減措置

a.　登録免許税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3％に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2025年3月31日まで	2025年4月1日から 2026年3月31日まで	2026年4月1日以後
土地（一般）	1.5％	1.5％	2.0％(原則)
建物（一般）	2.0％（原則）	2.0％（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3％	上記の通り	

b.　不動産取得税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

（注1）共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。

（注2）倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。

（注3）介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	用途	地域 (注1)	当期 2023年6月30日現在	
			保有総額 （百万円）（注2）	対総資産比率 （%）（注3）
信託不動産	レジデンス	地方都市	18,611	33.7
		その他地域	－	－
		東京圏	2,463	4.5
	商業施設	地方都市	9,844	17.8
		その他地域	8,803	15.9
		東京圏	1,765	3.2
	ホテル	地方都市	608	1.1
		その他地域	1,753	3.2
		東京圏	－	－
	オフィス	地方都市	4,666	8.4
		その他地域	－	－
		東京圏	－	－
	物流施設	地方都市	－	－
		その他地域	1,224	2.2
		東京圏	－	－
信託不動産合計			49,742	90.1
預金・その他の資産(注4)			5,492	9.9
資産総額			55,234	100.0

（注1）「地方都市」とは、東京圏を除いた原則として人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいい、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。
（注2）「保有総額」は当期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
（注4）「預金・その他の資産」は、信託建設仮勘定の金額を含みます。

	当期 2023年6月30日現在	
	金額 （百万円）（注）	対総資産比率 （%）
負債総額	29,936	54.2
純資産総額	25,297	45.8
資産総額	55,234	100.0

（注）負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、当期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ） 保有資産の概要

2023年6月30日現在における本投資法人の保有資産の概要は、以下のとおりです。

分類	物件番号（注1）	物件名称	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注2）	取得価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	信託受益権	2,663	4,000	2,730	5.4
	Rp-02	アルティザ上前津	信託受益権	358	539	400	0.8
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	信託受益権	969	1,360	1,060	2.1
	Rp-05	アルティザ東別院	信託受益権	588	703	640	1.3
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	信託受益権	680	830	720	1.4
	Rp-07	アルティザ千代田	信託受益権	915	1,200	980	2.0
	Rp-08	アルティザ東島田	信託受益権	658	732	700	1.4
	Rp-09	アルティザ鶴舞	信託受益権	423	494	430	0.9
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	信託受益権	1,165	1,350	1,180	2.4
	Rp-11	アルティザ松本	信託受益権	659	652	640	1.3
	Rp-12	アルティザ浅間町	信託受益権	514	546	495	1.0
	Rp-13	アルティザ北通町	信託受益権	824	859	780	1.6
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	信託受益権	1,026	1,220	982	2.0
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	信託受益権	642	707	609	1.2
	Rp-16	アルティザ小倉	信託受益権	1,926	1,940	1,849	3.7
	Rp-17	アルティザ倉敷	信託受益権	627	613	590	1.2
	Rp-18	アルティザ熊本新町	信託受益権	557	533	520	1.0
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	信託受益権	1,152	1,190	1,100	2.2
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	信託受益権	771	800	707	1.4
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	信託受益権	600	588	570	1.1
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	信託受益権	887	891	840	1.7
	Rt-01	アルティザ池尻	信託受益権	590	762	610	1.2
	Rt-03	アルティザ川崎ＥＡＳＴ	信託受益権	741	1,050	780	1.6
	Rt-04	アルティザ相武台	信託受益権	1,132	1,320	1,130	2.3
	小計			21,075	24,879	21,042	42.0

分類	物件番号(注1)	物件名称	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注2)	取得価格(百万円)(注3)	投資比率(%)(注4)
商業施設	Cp-01	ＭＲＲおおむた	信託受益権	1,120	941	1,265	2.5
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	信託受益権	443	547	500	1.0
	Cp-03	Ｆｏｏｄａｌｙ青葉店	信託受益権	201	426	250	0.5
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	信託受益権	1,762	2,930	2,000	4.0
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	信託受益権	875	1,170	950	1.9
	Cp-07	ＭＲＲくまもと	信託受益権	2,069	2,480	2,120	4.2
	Cp-08	ＭＲＲさせぼ	信託受益権	947	1,300	990	2.0
	Cp-09	ＭＲＲいとしま	信託受益権	888	966	900	1.8
	Cp-10	ＭＲＲあきた（注5）	信託受益権	858	893	840	1.7
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店（底地）	信託受益権	1,170	1,240	1,150	2.3
	Cp-12	ＭＲＲあきたⅡ	信託受益権	993	1,030	970	1.9
	Cp-13	光明池アクト	信託受益権	2,105	2,300	2,040	4.1
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	信託受益権	915	1,030	870	1.7
	Cp-15	ＭＲＲ千歳	信託受益権	495	508	471	0.9
	Cp-16	ＭＲＲ岩見沢	信託受益権	582	628	572	1.1
	Cp-17	ＭＲＲ函館	信託受益権	399	439	390	0.8
	Cp-18	ＭＲＲ江別	信託受益権	681	696	649	1.3
	Cp-19	ＭｒＭａｘ伊勢崎店	信託受益権	1,565	1,990	1,461	2.9
	Cp-20	ミラキタシティ花北	信託受益権	573	712	570	1.1
	Ct-01	ＭＲＲいちはら（底地）	信託受益権	717	1,240	700	1.4
	Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	信託受益権	1,047	1,120	1,030	2.1
	小計			20,413	24,586	20,688	41.3
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	信託受益権	608	769	740	1.5
	Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	信託受益権	1,753	1,940	1,750	3.5
	小計			2,362	2,709	2,490	5.0
オフィス	Op-01	ＭＲＲデルタビル	信託受益権	1,058	1,300	1,200	2.4
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	信託受益権	722	1,400	800	1.6
	Op-03	ＭＲＲ宇都宮	信託受益権	1,861	1,940	1,750	3.5
	Op-04	池下ＥＳビル	信託受益権	1,024	1,150	1,000	2.0
	小計			4,666	5,790	4,750	9.5

分類	物件番号(注1)	物件名称	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注2)	取得価格(百万円)(注3)	投資比率(%)(注4)
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	信託受益権	1,224	1,230	1,170	2.3
	小計			1,224	1,230	1,170	2.3
合計				49,742	59,194	50,140	100.0

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて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。

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定士が作成した2023年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注3)「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各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。

(注4)「投資比率」は、取得価格の合計に占める各保有資産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5) 敷地内に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。

（ロ） テナントとの契約状況等

2023年6月30日現在における保有資産に係るテナントとの契約状況等は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積（㎡）（注1）	建物面積（㎡）（注2）	建築時期（注3）	総賃料収入（百万円）（注4）	賃貸面積（㎡）（注5）	賃貸可能面積（㎡）（注6）	テナント数（注7）	稼働率（%）（注8）
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市宮城野区	2,213.78	11,345.53	2009年1月26日	130	9,400.69	9,810.37	199	95.8
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市中区	238.96	1,156.48	2014年3月6日	17	1,021.72	1,096.48	41	93.2
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市博多区	982.70	3,961.45	2006年2月22日	49	3,543.58	3,804.39	109	93.1
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市中区	253.68	1,514.38	2016年2月22日	21	1,311.75	1,336.50	53	98.1
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市中区	354.25	1,652.42	2016年2月8日	24	1,466.35	1,557.90	47	94.1
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市中区	420.08	2,176.78	2017年9月12日	32	2,009.82	2,062.06	76	97.5
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	572.80	2,029.25	2016年12月16日	23	1,566.00	1,809.60	45	86.5
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市中区	213.21	968.51	2019年2月6日	13	813.45	841.50	29	96.7
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市東淀川区	856.49	2,294.66	2019年10月4日	38	2,180.10	2,180.10	91	100.0
	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	1,528.65	3,112.04	1998年3月2日	27	2,747.67	3,012.53	52	91.2
	Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市西区	284.64	1,161.45	2020年2月10日	17	1,079.20	1,079.20	40	100.0
	Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	496.20	2,535.52	2020年6月16日	30	1,915.65	1,915.65	54	100.0
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市垂水区	3,385.52	①1,381.35 ②1,152.00 （注14）	①2022年2月17日 ②2022年2月17日 （注14）	非開示（注11）	2,801.77	2,801.77	1	100.0
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	964.09	1,896.92	2019年3月12日	26	1,843.68	1,843.68	47	100.0
	Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市小倉北区	1,671.92	5,730.84	2015年6月6日	60	5,155.31	5,307.82	135	97.1
	Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	883.14	2,404.42	2007年11月15日	22	2,133.60	2,275.84	45	93.8

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積（㎡）（注1）	建物面積（㎡）（注2）	建築時期（注3）	総賃料収入（百万円）（注4）	賃貸面積（㎡）（注5）	賃貸可能面積（㎡）（注6）	テナント数（注7）	稼働率（%）（注8）
レジデンス	Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市中央区	404.98	1,666.62	2021年8月18日	18	1,562.88	1,598.52	47	97.8
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	1,049.78	1,838.20	2022年1月20日	非開示（注11）	1,838.24	1,838.24	1	100.0
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	706.87	2,167.50	2022年2月15日	25	2,095.00	2,095.00	63	100.0
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌市	400.80	2,021.39	2007年3月16日	非開示（注11）	2,036.19	2,036.19	1	100.0
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	524.97	2,822.06	2008年9月21日	26	2,225.36	2,276.83	42	97.7
	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	273.63	781.69	2014年3月16日	17	641.16	641.16	19	100.0
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園（注16）	神奈川県横浜市都筑区	－	－	－	6	－	－	－	－
	Rt-03	アルティザ川崎ＥＡＳＴ	神奈川県川崎市川崎区	1,628.25	3,055.80	1998年3月25日	31	3,055.80	3,055.80	1	100.0
	Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	3,244.25	6,148.56	1993年2月14日	53	5,436.97	5,703.73	80	95.3
商業施設	Cp-01	ＭＲＲおおむた	福岡県大牟田市	20,039.48（注9）	①　837.00 ②1,136.15 ③　823.80 ④　335.97 ⑤　664.18 ⑥　115.80 ⑦1,699.00 ⑧　810.79 ⑨　80.35 （注9）	①2005年3月25日 ②2006年6月28日 ③2005年3月25日 ④2005年11月30日 ⑤2005年3月25日 ⑥2005年3月25日 ⑦2005年3月25日 ⑧2005年3月25日 ⑨2017年8月3日 （注9）	43	6,485.11	6,485.11	9	100.0
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市垂水区	329.15	771.93	2008年6月26日	20	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	Ｆｏｏｄａｌｙ青葉店	宮崎県宮崎市	3,821.51（注10）	1,681.49	2009年4月20日	16	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	広島県三原市	11,876.87	7,361.00	2008年9月5日	非開示（注11）	11,579.19（注12）	11,579.19（注12）	1	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積（㎡）（注1）	建物面積（㎡）（注2）	建築時期（注3）	総賃料収入（百万円）（注4）	賃貸面積（㎡）（注5）	賃貸可能面積（㎡）（注6）	テナント数（注7）	稼働率（%）（注8）
商業施設	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡時津町	①7,679.69 ②1,859.00 （注13）	5,998.15	1981年5月5日	非開示（注11）	5,998.15（注12）	5,998.15（注12）	1	100.0
	Cp-07	ＭＲＲくまもと	熊本県熊本市中央区	6,249.39	①11,993.41 ② 6,089.71 （注14）	①2008年10月16日 ②1986年1月15日 （注14）	124	11,157.71	11,157.71	62	100.0
	Cp-08	ＭＲＲさせぼ	長崎県佐世保市	5,611.24	5,089.63	2008年4月1日	56	5,070.01	5,070.01	5	100.0
	Cp-09	ＭＲＲいとしま	福岡県糸島市	5,529.25	3,002.70	2008年7月2日	40	2,842.78	2,842.78	3	100.0
	Cp-10	ＭＲＲあきた	秋田県秋田市	9,281.47 （注15）	830.28 （注15）	1994年4月8日	32	8,416.10 （注15）	8,416.10 （注15）	4	100.0
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店（底地）	長崎県西彼杵郡時津町	13,719.74	－	－	非開示（注11）	13,719.74	13,719.74	1	100.0
	Cp-12	ＭＲＲあきたⅡ	秋田県秋田市	14,902.48	4,304.81 1,314.39 （注14）	①2004年3月23日 ②1985年4月2日 （注14）	43	5,587.25	5,587.25	3	100.0
	Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市南区	2,081.39	12,013.67	1988年4月15日	132	6,321.01	6,379.29	31	99.1
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	8,354.24	3,927.97	2010年3月16日	非開示（注11）	3,933.31	3,933.31	1	100.0
	Cp-15	ＭＲＲ千歳	北海道千歳市	3,855.48	1,521.93	2019年8月2日	非開示（注11）	1,521.93	1,521.93	2	100.0
	Cp-16	ＭＲＲ岩見沢	北海道岩見沢市	5,003.74	①1,484.53 ② 681.48	①2018年10月29日 ②2019年9月24日	17	2,165.67	2,165.67	4	100.0
	Cp-17	ＭＲＲ函館	北海道函館市	5,655.32	1,484.31	2018年9月20日	非開示（注11）	1,485.84	1,485.84	1	100.0
	Cp-18	ＭＲＲ江別	北海道江別市	6,779.89	①1,483.43 ② 837.00	①2018年6月6日 ②2018年7月23日	18	2,320.43	2,320.43	2	100.0
	Cp-19	ＭｒＭａｘ伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	35,832.49	①11,083.31 ② 4,735.04 ③ 999.60 ④ 499.93 ⑤ 1,996.87 （注17）	1997年12月3日	非開示（注11）	16,829.44	16,829.44	1	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積（㎡）（注1）	建物面積（㎡）（注2）	建築時期（注3）	総賃料収入（百万円）（注4）	賃貸面積（㎡）（注5）	賃貸可能面積（㎡）（注6）	テナント数（注7）	稼働率（%）（注8）
商業施設	Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	4,353.46	1,363.97	2019年1月15日	27	1,441.77	1,441.77	9	100.0
	Ct-01	ＭＲＲいちはら（底地）	千葉県市原市	18,326.77	－	－	21	18,326.76	18,326.76	5	100.0
	Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	埼玉県北本市	11,452.94	－	－	非開示（注11）	11,451.00	11,451.00	1	100.0
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	817.67	3,988.87	2008年5月30日	非開示（注11）	3,860.81	3,860.81	1	100.0
	Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	岐阜県高山市	1,021.09	3,188.55	2020年12月25日	非開示（注11）	3,385.68	3,385.68	1	100.0
オフィス	Op-01	ＭＲＲデルタビル	広島県広島市	1,007.03	4,387.69	2002年11月1日	56	3,053.57	3,053.57	14	100.0
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区	622.43	2,239.53	2008年8月17日	44	1,732.61	1,931.47	11	89.7
	Op-03	ＭＲＲ宇都宮	栃木県宇都宮市	1,905.14	7,197.22	2001年2月2日	88	4,840.16	5,106.48	74	94.8
	Op-04	池下ＥＳビル	愛知県名古屋市千種区	8,641.41	2,373.13	1997年10月24日	51	2,066.02	2,066.02	5	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	24,386.47	9,968.95	2007年6月29日	非開示（注11）	10,047.69	10,047.69	1	100.0
合計／平均				264,549.87	199,373.34		2,045	227,929.55	230,551.93	1,579	98.9

（注1）「土地面積」は、登記簿に基づいて土地の面積（借地がある場合には借地面積を含みます。）の合計を記載しています。

（注2）「建物面積」は、登記簿に基づいて建物の床面積（附属建物も含みます。）の合計を記載しています。

（注3）「建築時期」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。

（注4）「総賃料収入」は、各保有資産の当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み、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。

（注5）「賃貸面積」は、2023年6月30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済みの場合にはエンドテナントとの間で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。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記載しています。以下同じです。

（注6）「賃貸可能面積」は、2023年6月30日現在、各保有資産に係る建物の（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7）「テナント数」は、2023年6月30日現在の各保有資産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。パス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存するマスターリース契約が締結されている場合には、パス・スルー型の区画について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、賃料固定型の区画については当該マスターリース会社を区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。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8）「稼働率」は、2023年6月30日現在における、各保有資産に係る賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の（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9）　土地面積には、転借地部分の面積（1,519.00㎡）を含んでいます。また、敷地内に9棟建物が存在するため、建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
（注10）土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した建物持分割合に相当する敷地面積は約598㎡（約15.6%）です。
（注11）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。
（注12）「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13）①は店舗が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場面積に関する事項をそれぞれ記載しています。①には借地部分の面積（2,124.42㎡）を含んでいます。
（注14）敷地内に2棟建物が存在するため建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
（注15）敷地内に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。建物面積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（以下「取得建物」といいます。）の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積（780.03㎡）は含まれていません。また、信託受託者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸面積及び賃貸可能面積については、取得建物及び取得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。
（注16）「アルティザ都筑中央公園」（準共有持分50%）は、2023年1月11日付で譲渡しています。
（注17）⑤の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く確認済証の内容に基づき記載しています。

（ハ）　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、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所から、2023年6月30日を価格時点として各保有資産に係る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。

なお、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）	
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	4,000	4,030	4.8	3,980	4.6	5.0	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	4.6	535	4.4	4.8	27	6.8
	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	1,360	1,370	4.4	1,340	4.2	4.6	69	6.5
	Rp-05	アルティザ東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	703	712	4.1	693	3.9	4.3	30	4.8
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	日本ヴァリュアーズ株式会社	830	841	4.2	819	4.0	4.4	36	5.1
	Rp-07	アルティザ千代田	株式会社谷澤総合鑑定所	1,200	1,220	4.0	1,190	4.1	4.2	50	5.1
	Rp-08	アルティザ東島田	株式会社谷澤総合鑑定所	732	742	4.9	728	5.0	5.1	36	5.3
	Rp-09	アルティザ鶴舞	株式会社谷澤総合鑑定所	494	500	3.9	492	4.0	4.1	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	1,350	1,360	4.2	1,330	4.0	4.4	58	5.0
	Rp-11	アルティザ松本	日本ヴァリュアーズ株式会社	652	655	5.7	649	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	546	552	4.3	539	4.1	4.5	24	4.9
	Rp-13	アルティザ北通町	日本ヴァリュアーズ株式会社	859	864	5.0	853	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	1,220	1,230	4.6	1,210	4.4	4.8	56	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	715	4.8	703	4.9	5.0	35	5.7
	Rp-16	アルティザ小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	1,960	4.7	1,920	4.5	4.9	95	5.2
	Rp-17	アルティザ倉敷	日本ヴァリュアーズ株式会社	613	620	4.9	605	4.7	5.1	33	5.7
	Rp-18	アルティザ熊本新町	大和不動産鑑定株式会社	533	541	4.8	530	4.6	5.0	27	5.2
	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	1,190	1,200	4.4	1,170	4.2	4.6	53	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	800	807	5.0	793	4.8	5.2	41	5.8

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-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	588	589	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	891	900	4.3	881	4.1	4.5	42	5.1
	Rt-01	アルティザ池尻	大和不動産鑑定株式会社	762	778	3.6	755	3.4	3.8	28	4.7
	Rt-03	アルティザ川崎ＥＡＳＴ	大和不動産鑑定株式会社	1,050	1,080	4.8	1,040	4.6	5.0	55	7.1
	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	1,320	4.7	5.1	71	6.3
	小計			24,879	25,143	－	24,662	－	－	1,215	－
商業施設	Cp-01	ＭＲＲおおむた	一般財団法人日本不動産研究所	941	945	6.0	937	5.7	6.2	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	547	552	5.7	542	5.5	5.9	33	6.6
	Cp-03	Ｆｏｏｄａｌｙ青葉店	日本ヴァリュアーズ株式会社	426	428	6.1	424	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	2,930	2,940	6.1	2,910	5.9	6.3	181	9.1
	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	78	8.2
	Cp-07	ＭＲＲくまもと	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,480	2,500	5.7	2,480	5.5	5.9	154	7.3
	Cp-08	ＭＲＲ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	77	7.8
	Cp-09	ＭＲＲいとしま	日本ヴァリュアーズ株式会社	966	981	5.0	951	4.8	5.2	51	5.7
	Cp-10	ＭＲＲあきた	日本ヴァリュアーズ株式会社	893	893	6.4	892	5.7	7.0	57	6.9
	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	1,260	5.0（注3）	1,240	1～4年度 4.9 5年度以降 5.0	5.0	59	5.2
	Cp-12	ＭＲＲあきたⅡ	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,030	1,030	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	2,300	2,300	4.6	2,300	4.4	4.8	123	6.0
	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	1,030	1,030	5.1	1,020	4.9	5.3	54	6.3
	Cp-15	ＭＲＲ千歳	日本ヴァリュアーズ株式会社	508	511	5.1	504	4.9	5.3	26	5.6

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-16	ＭＲＲ岩見沢	日本ヴァリュアーズ株式会社	628	632	5.1	624	4.9	5.3	32	5.8
	Cp-17	ＭＲＲ函館	日本ヴァリュアーズ株式会社	439	441	4.9	436	4.7	5.1	22	5.7
	Cp-18	ＭＲＲ江別	日本ヴァリュアーズ株式会社	696	700	5.1	691	4.9	5.3	36	5.6
	Cp-19	ＭｒＭａｘ伊勢崎店	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,990	1,970	5.3	2,000	5.1	5.5	109	7.5
	Cp-20	ミラキタシティ花北	日本ヴァリュアーズ株式会社	712	710	5.9	714	5.7	6.1	42	7.4
	Ct-01	ＭＲＲいちはら（底地）	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,240	1,240	－	1,230	10年目まで 4.1 11年目以降 4.8	－	36	5.3
	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			24,586	24,693	－	24,485	－	－	1,387	－
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	769	794	5.5	758	4.8	5.8	51	6.9
	Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	1,950	5.7	1,930	5.4	5.8	111	6.4
	小計			2,709	2,744	－	2,688	－	－	163	－
オフィス	Op-01	ＭＲＲデルタビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,300	1,320	4.9	1,270	4.7	5.1	76	6.4
	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	1,400	1,410	4.2	1,390	4.0	4.4	64	8.1
	Op-03	ＭＲＲ宇都宮	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	1,950	4.9	1,920	4.7	5.1	110	6.3
	Op-04	池下ＥＳビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,150	1,160	4.6	1,140	4.4	4.8	60	6.1
	小計			5,790	5,840	－	5,720	－	－	312	－
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,230	1,230	5.4	1,220	5.2	5.6	73	6.2
	小計			1,230	1,230	－	1,220	－	－	73	－
合計				59,194	59,650	－	58,775	－	－	3,152	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、各保有資産の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、合計欄の数値は、NOIの合計を取得価格の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。

（ニ） 建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各保有資産について、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）
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
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
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

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）
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	ＭＲＲ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	Ｆｏｏｄａｌｙ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
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	ＭＲＲ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	ＭＲＲ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	ＭＲＲ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	ＭＲＲ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	ＭＲＲ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
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	ＭＲＲ千歳	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月28日	－	883
Cp-16	ＭＲＲ岩見沢	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月29日	－	1,300
Cp-17	ＭＲＲ函館	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	－	952
Cp-18	ＭＲＲ江別	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月29日	－	1,414
Cp-19	ＭｒＭａｘ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
Ct-01	ＭＲＲ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	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月25日	－	10,632
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
Op-01	ＭＲＲ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

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）
0p-03	ＭＲＲ宇都宮	日本建築検査協会株式会社	2021年9月27日	－	22,058
0p-04	池下ＥＳビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月15日	－	11,142
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	2023年2月20日	－	9,816
合計				246,340	269,864

（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調査診断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。

（ホ） 保有資産に係る設計者、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保有資産の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、保有資産における建物建設時、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
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ERI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)
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)

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-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	ー (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 株式会社ジェイネット	渡邉敬次郎建築事務所	ー (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	ー (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	ー (注3)
Rp-17	アルティザ倉敷	株式会社IAO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	ー (注3)
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	ー (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	ー (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	ー (注3)
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	株式会社設計舎	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

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
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	明石土建工業株式会社	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
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

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-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	ＭＲＲ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ＥＲＩ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	ＭＲＲさせぼ	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ＥＲＩ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	ＭＲＲ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	ＭＲＲ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	ＭＲＲ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（② 1回目増築時）有限会社柳設計事務所（② 2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（② 1回目増築時）有限会社柳設計事務所 （② 2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

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-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ＥＲＩ株式会社	北栄興業株式会社	－ (注3)
Cp-15	ＭＲＲ千歳	株式会社プロ１	株式会社タカフジ興産	日本ＥＲＩ株式会社	有限会社下風構造設計	－ (注3)
Cp-16	ＭＲＲ岩見沢	株式会社プロ１	株式会社エスデー建設	日本ＥＲＩ株式会社	有限会社下風構造設計	－ (注3)
Cp-17	ＭＲＲ函館	アルファコート株式会社	小泉建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	有限会社下風構造設計	－ (注3)
Cp-18	ＭＲＲ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ＥＲＩ株式会社	有限会社下風構造設計	－ (注3)
Cp-19	ＭｒＭａｘ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	ミラキタシティ花北	株式会社大建設計　大阪事務所	株式会社ノバック	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社大建設計　大阪事務所	－ (注3)
Ct-01	ＭＲＲいちはら（底地）	－ (注7)	－ (注7)	－ (注7)	－ (注7)	－ (注7)
Ct-02	ケーズデンキ北本店（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
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
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	ー (注3)
Op-01	ＭＲＲ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	ＭＲＲ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ＥＳ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
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	有限会社三城設計	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)「ＭＲＲ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）」、「ＭＲＲ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。

（へ） 地震リスク分析等の概要

各保有資産に係るPML（予想最大損失率）は、以下のとおりです。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）（%）
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
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
Rt-01	アルティザ池尻	8.2
Rt-03	アルティザ川崎ＥＡＳＴ	8.6
Rt-04	アルティザ相武台	8.6
Cp-01	ＭＲＲおおむた(注1)	9.4
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	13.7
Cp-03	Ｆｏｏｄａｌｙ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	ＭＲＲくまもと	8.9
Cp-08	ＭＲＲさせぼ	0.5

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）
Cp-09	ＭＲＲいとしま	5.9
Cp-10	ＭＲＲあきた(注2)	10.0
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店（底地）	－
Cp-12	ＭＲＲあきたⅡ	①7.5②9.5
Cp-13	光明池アクト	13.1
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	4.6
Cp-15	ＭＲＲ千歳	3.0
Cp-16	ＭＲＲ岩見沢(注3)	3.2
Cp-17	ＭＲＲ函館	1.5
Cp-18	ＭＲＲ江別(注3)	4.1
Cp-19	ＭｒＭａｘ伊勢崎店(注4)	3.0
Cp-20	ミラキタシティ花北	10.1
Ct-01	ＭＲＲ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
Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	10.0
Op-01	ＭＲＲデルタビル	5.3
Op-02	プレスト博多祇園ビル	3.5
Op-03	ＭＲＲ宇都宮	3.1
Op-04	池下ＥＳビル	9.3
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）」、「ＭＲＲ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。

（ト） 主要な不動産に関する情報

本投資法人の2023年6月30日現在における各保有資産のうち、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。

（チ） 主要なテナントの概要

2023年6月30日現在における保有資産のうち、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。）に該当となるテナントはありません。

（リ）　稼働率の推移

各期末保有資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

	稼働率
第5期末（2018年12月31日）	98.1%
第6期末（2019年6月30日）	98.9%
第7期末（2019年12月31日）	98.8%
第8期末（2020年6月30日）	98.1%
第9期末（2020年12月31日）	96.9%
第10期末（2021年6月30日）	98.0%
第11期末（2021年12月31日）	97.7%
第12期末（2022年6月30日）	98.0%
第13期末（2022年12月31日）	98.0%
第14期末（2023年6月30日）	98.9%

（ヌ）　担保の状況

後記「④　保有資産の個別不動産の概要」に記載の事項を除き、該当事項はありません。

④　保有資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人の保有資産の概要を個別に表にまとめたものです。かかる表において用いられる用語は、以下のとおりです。なお、時点の注記がないものについては、原則として、2023年6月末日現在の状況を記載しています。

a.　「特定資産の概要」欄に関する説明

・「物件名称」は、各保有資産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。
・「取得年月日」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の取得日を記載しています。
・「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。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
・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。なお、底地物件については、登記簿上の土地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、本投資法人が保有する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」は、各保有資産について、2023年6月末日現在で有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。また、「ML種別」は、各保有資産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）を記載しています。
・「PM会社」は、各保有資産について、2023年6月末日現在で有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。
・「信託受託者」は、各保有資産の信託受託者を記載しています。
・「主要テナント」は、2023年6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、当該保有資産につきマスターリース契約が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、底地のみを保有する場合には、土地賃借人（転貸借がなされている場合は土地転借人）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てい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保有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。
・「特記事項」には、本書の日付現在において各保有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、各保有資産の評価額、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。

Rp-01　アルティザ仙台花京院			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		宮城県仙台市宮城野区車町102番地1			
土地	地番	宮城県仙台市宮城野区車町102番地1他	建物	建築年月日	2009年1月26日
	建ぺい率	80％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	500％、400％			
	用途地域	商業地域		延床面積	11,345.53㎡
	敷地面積	2,213.78㎡			
	所有形態	所有権		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		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		－	賃貸可能戸数		208
特記事項： 該当事項はありません。					

Rp-02　アルティザ上前津			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区富士見町17番29号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区富士見町1713番地1	建物	建築年月日	2014年3月6日
	建ぺい率	80％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	容積率	500％			
	用途地域	商業地域		延床面積	1,156.48㎡
	敷地面積	238.96㎡			
	所有形態	所有権		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		44
特記事項： 該当事項はありません。					

Rp-03　アルティザ博多プレミア			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区千代一丁目1番67号			
土地	地番	福岡県福岡市博多区千代一丁目502番地5	建物	建築年月日	2006年2月22日
	建ぺい率	80％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	400％			
	用途地域	商業地域		延床面積	3,961.45㎡
	敷地面積	982.70㎡			
	所有形態	所有権		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		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		－	賃貸可能戸数		117
特記事項： 該当事項はありません。					

Rp-05　アルティザ東別院			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2017年6月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区富士見町10番12号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区富士見町1009番地	建物	建築年月日	2016年2月22日
	建ぺい率	80％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	600％			
	用途地域	商業地域		延床面積	1,514.38㎡
	敷地面積	253.68㎡			
	所有形態	所有権		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		54
特記事項： 名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場の附置義務を満たすために敷地外に駐車場を賃借しています。					

Rp-06　アルティザ上前津Ⅱ			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2018年1月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区富士見町17番30号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区富士見町1710番地他	建物	建築年月日	2016年2月8日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	500%			
	用途地域	商業地域		延床面積	1,652.42㎡
	敷地面積	354.25㎡			
	所有形態	所有権		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		50
特記事項： 名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場の附置義務を満たすために敷地外に駐車場を賃借しています。					

Rp-07　アルティザ千代田			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2018年1月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区千代田四丁目4番22号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区千代田四丁目424番地2他	建物	建築年月日	2017年9月12日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	500%			
	用途地域	商業地域		延床面積	2,176.78㎡
	敷地面積	420.08㎡			
	所有形態	所有権		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		78
特記事項： 名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場の附置義務を満たすために敷地外に駐車場を賃借しています。					

Rp-08　アルティザ東島田			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2019年1月4日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		岡山県岡山市北区東島田町一丁目5番4号			
土地	地番	岡山県岡山市北区東島田町一丁目46番地1	建物	建築年月日	2016年12月16日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	400%			
	用途地域	商業地域		延床面積	2,029.25㎡
	敷地面積	572.80㎡			
	所有形態	所有権		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		52
特記事項： 該当事項はありません。					

Rp-09　アルティザ鶴舞			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2020年1月21日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区千代田五丁目17番23号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区千代田五丁目1719番地他	建物	建築年月日	2019年2月6日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	400%			
	用途地域	商業地域		延床面積	968.51㎡
	敷地面積	213.21㎡			
	所有形態	所有権		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		30
特記事項： 名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外に駐車場を賃借しています。					

Rp-10　アルティザ淡路駅東			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2020年1月21日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		大阪府大阪市東淀川区菅原七丁目1番29			
土地	地番	大阪府大阪市東淀川区菅原七丁目255番地	建物	建築年月日	2019年10月4日
	建ぺい率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	東側道路境界線より25m迄の部分が300% 25m超の部分が200%			
	用途地域	準工業地域		延床面積	2,294.66㎡
	敷地面積	856.49㎡			
	所有形態	所有権		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		91
特記事項： 本土地の東側隣地から工作物（U字溝）の一部が越境していますが、当該隣地所有者との間で、越境に関する覚書を締結しています。					

Rp-11　アルティザ松本			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2020年1月21日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		長野県松本市大手一丁目1番28号			
土地	地番	長野県松本市大手一丁目442番地2他	建物	建築年月日	1998年3月2日
	建ぺい率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	200%			
	用途地域	準工業地域		延床面積	3,112.04㎡
	敷地面積	1,528.65㎡(注)			
	所有形態	所有権		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		住戸56、店舗1
特記事項： 該当事項はありません。					

(注)本土地の実測面積は1,668.51㎡であり、当該面積にはセットバック部分（50.65㎡）を含みます。

Rp-12　アルティザ浅間町			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2021年2月26日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市西区新道一丁目19番30号			
土地	地番	愛知県名古屋市西区新道一丁目1926番地、1927番地	建物	建築年月日	2020年2月10日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	400%			
	用途地域	商業地域		延床面積	1,161.45㎡
	敷地面積	284.64㎡			
	所有形態	所有権		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		40
特記事項： 名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外に駐車場を賃借しています。					

Rp-13　アルティザ北通町			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2022年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		群馬県高崎市北通町1番地			
土地	地番	群馬県高崎市北通町1番地	建物	建築年月日	2020年6月16日
	建ぺい率	80％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	400％			
	用途地域	商業地域		延床面積	2,535.52㎡
	敷地面積	496.20㎡			
	所有形態	所有権		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		54
特記事項： 該当事項はありません。					

Rp-14　スターシップ神戸学園都市			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2022年4月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市垂水区小東台東868番1416			
土地	地番	兵庫県神戸市垂水区小東台東868番1416	建　物（注）	建築年月日	①2022年2月17日 ②2022年2月17日
	建ぺい率	60％		構造／階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	容積率	200％			
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		延床面積	①1,381.35㎡ ②1,152.00㎡
	敷地面積	3,385.52㎡			
	所有形態	所有権		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
特記事項： 該当事項はありません。					

（注）敷地内に2棟建物が存在するため、それぞれ記載しています。

Rp-15　アルティザ水戸泉町			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2022年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		茨城県水戸市泉町三丁目3番26号			
土地	地番	茨城県水戸市泉町三丁目36番地他	建物	建築年月日	2019年3月12日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	容積率	400%			
	用途地域	商業地域		延床面積	1,896.92㎡
	敷地面積	964.09㎡			
	所有形態	所有権		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		47
特記事項： 該当事項はありません。					

Rp-16　アルティザ小倉			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2022年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		福岡県北九州市小倉北区吉野町11番10号			
土地	地番	福岡県北九州市小倉北区吉野町9番地他	建物	建築年月日	2015年6月6日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	容積率	400%			
	用途地域	商業地域		延床面積	5,730.84㎡
	敷地面積	1671.92㎡			
	所有形態	所有権		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		140
特記事項： 本土地上の塀の一部が北側道路（所有者：北九州市）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北九州市に確認の上、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。					

Rp-17　アルティザ倉敷			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2022年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		岡山県倉敷市稲荷町5番13号			
土地	地番	岡山県倉敷市稲荷町157番地2	建物	建築年月日	2007年11月15日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	400%			
	用途地域	商業地域		延床面積	2,404.42㎡
	敷地面積	883.14㎡			
	所有形態	所有権		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
特記事項： 該当事項はありません。					

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		不動産信託受益権
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			
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％			
	用途地域	商業地域		延床面積	1,666.62㎡
	敷地面積	404.98㎡			
	所有形態	所有権		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

特記事項：
本土地上の汚水桝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。

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					
取得年月日		2023年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		大阪府池田市石橋二丁目12番7			
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％			
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		延床面積	1,838.20㎡
	敷地面積	1,049.78㎡			
	所有形態	所有権		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

特記事項：
該当事項はありません。

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					
取得年月日		2023年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		茨城県水戸市白梅一丁目5番12			
土地	地番	茨城県水戸市白梅一丁目5番地20他	建物	建築年月日	2022年2月15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	300%			
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	2,167.50㎡
	敷地面積	706.87㎡			
	所有形態	所有権		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
特記事項： 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					
取得年月日		2023年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
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			
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	建築年月日	2007年3月16日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	容積率	400%			
	用途地域	商業地域		延床面積	2,021.39㎡
	敷地面積	400.80㎡			
	所有形態	所有権		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
特記事項： 該当事項はありません。					

<table>
<tr><td colspan="2">Rp-22　アルファスクエア南4条東</td><td colspan="2">分類</td><td colspan="2">レジデンス</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2023年1月19日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">北海道札幌市中央区南四条東四丁目7番地1</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>地番</td><td>北海道札幌市中央区南四条東四丁目7番地1他</td><td rowspan="5">建物</td><td>建築年月日</td><td>2008年9月21日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">2,822.06㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>524.97㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">ML会社</td><td>アルファコート株式会社</td><td colspan="2">ML種別</td><td>パス・スルー型(注)</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>アルファコミュニティ株式会社</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>－</td><td colspan="2">賃貸可能戸数</td><td>住戸42、店舗1</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
・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。</td></tr>
</table>

（注）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。

<table>
<tr><td colspan="2">Rt-01　アルティザ池尻</td><td colspan="2">分類</td><td colspan="2">レジデンス</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年8月1日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都世田谷区池尻三丁目29番3号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>地番</td><td>東京都世田谷区池尻三丁目163番地35他</td><td rowspan="5">建物</td><td>建築年月日</td><td>2014年3月16日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%、60%</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート造陸屋根5階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>300%、200%</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域、第一種住居地域</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">781.69㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>273.63㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">ML会社</td><td>株式会社マリモ</td><td colspan="2">ML種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社マリモ</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>－</td><td colspan="2">賃貸可能戸数</td><td>住戸18、店舗1</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
本書の日付現在、本土地の北東側隣地及び東側隣地との境界が未確定となっていますが、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。</td></tr>
</table>

Rt-03　アルティザ川崎ＥＡＳＴ			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市川崎区田町二丁目6番5号			
土地	地番	神奈川県川崎市川崎区田町二丁目6番地1	建物	建築年月日	1998年3月25日
	建ぺい率	60％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	200％			
	用途地域	準工業地域		延床面積	3,055.80㎡
	敷地面積	1,628.25㎡			
	所有形態	所有権		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

特記事項：
・本土地において、土壌汚染（ふっ素の土壌溶出量基準超過）が確認されていますが、現在、地下水飲用はないため、ふっ素による健康被害リスクはなく、早急な対策の必要はないと判断される旨、また、本土地は概ねアスファルトで5cm被覆されていることから、土壌汚染対策法上の含有量基準を超過した場合の直接摂取の暴露経路の遮断措置に該当する「舗装」措置が施工されている状況とみなすことができ、汚染土壌の飛散、拡散の可能性も低いことから、現状の土地利用において特段対策等は不要と考えられる旨、東京海上ディーアール株式会社にて作成された土壌汚染評価報告書によって確認しています。
・本物件は、本書の日付現在、社員寮として使用されています。

Rt-04　アルティザ相武台			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		神奈川県座間市相武台二丁目40番9号			
土地	地番	神奈川県座間市相武台二丁目119番地1	建物	建築年月日	1993年2月14日
	建ぺい率	60％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺8階建
	容積率	200％			
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	6,148.56㎡
	敷地面積	3,244.25㎡			
	所有形態	所有権		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		住戸81、店舗2
特記事項：該当事項はありません。					

<table>
<tr><td colspan="2">Cp-01　ＭＲＲおおむた</td><td colspan="2">分類</td><td colspan="2">商業施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年8月1日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜1586番地2</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>地番</td><td>福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜1586番地2他</td><td rowspan="5">建　物
(注2)</td><td>建築年月日</td><td>①2005年3月25日
②2006年6月28日
③2005年3月25日
④2005年11月30日
⑤2005年3月25日
⑥2005年3月25日
⑦2005年3月25日
⑧2005年3月25日
⑨2017年8月3日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
③鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
④木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
⑤鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建
⑥鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
⑦鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
⑧鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
⑨鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">①837.00㎡
②1,136.15㎡
③823.80㎡
④335.97㎡
⑤664.18㎡
⑥115.80㎡
⑦1,699.00㎡
⑧810.79㎡
⑨80.35㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積(注1)</td><td>20,039.48㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">ML会社</td><td>株式会社マリモ</td><td colspan="2">ML種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社マリモ</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>法人</td><td colspan="2">賃貸可能戸数</td><td>9</td></tr>
</table>

特記事項：
・本土地の一部（1,519.00㎡）（以下「本借地」といいます。）は、信託受託者を転借人とする転借地です。また、本借地の一部（53.00㎡）の上には建物は存在せず、信託受託者は当該転借権につき第三者対抗要件を備えていません。
・信託受託者は、本土地の地下に存在する調整池について、大牟田市との間で維持・管理に関する協定書を締結しており、調整池を第三者に譲渡する場合は、その旨を事前に大牟田市に報告しその同意を得、当該協定書を当該第三者に引き継がなければならないものとされています。
・本土地の一部（139.88㎡）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5月20日設定
　目的：1　電線路（支持物を除く）を施設、保持し、その架設・保守のため土地に立入ること。
　　2（一）電線路に支障となる竹木の植栽、土地のかさ上げ、又は掘削をしないこと。
　　（二）最下垂時における電線から3.6mの範囲内に入る建造物の築造をしないこと。
　　（三）建造物の上部造営材に可燃性の建築材料を用いないこと。
　　（四）火災の際に爆発を生じたり、災害が拡大し易いようなものを建造物内に貯蔵しないこと。
　　（五）右記のほか電線路に支障となる一切の行為をしないこと。
　範囲：全部
　要役地：大牟田市大字橘字石ヶ崎237番
・本土地内に存在する水路敷について通路を目的として占用していますが、信託受託者は、大牟田市より当該水路敷に係る占用許可を取得しています。
・本建物の水道引込管の一部が当該水路敷を通過して配管されていますが、大牟田市役所から、今後、当該水道引込管の使用継続に際して新たに占用許可を取得する必要はないものの、当該水道引込管の敷設替え又は新たな配管を行う場合には、占用許可を受ける必要があるとの回答を得ています。

（注1）私道負担部分（約6.2㎡）及びセットバック部分（約0.5㎡）を含みます。また、転借地権設定部分（1,519.00㎡）を含みます。
（注2）敷地内に9棟建物が存在するため、それぞれ記載しています。

Cp-02　垂水駅前ゴールドビル			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市垂水区日向二丁目1番4号			
土地	地番	兵庫県神戸市垂水区日向二丁目203番地4	建物	建築年月日	2008年6月26日
	建ぺい率	80％		構造／階数	鉄骨造陸屋根3階建
	容積率	300％			
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	771.93㎡
	敷地面積	329.15㎡			
	所有形態	所有権		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		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		法人	賃貸可能戸数		7
特記事項：該当事項はありません。					

Cp-03　Ｆｏｏｄａｌｙ青葉店			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		宮崎県宮崎市宮崎駅東三丁目12番地6			
土地	地番	宮崎県宮崎市宮崎駅東三丁目12番地6	建物	建築年月日	2009年4月20日
	建ぺい率	80％		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造2階建
	容積率	300％			
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,681.49㎡
	敷地面積（注）	3,821.51㎡			
	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		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		株式会社ハツトリー	賃貸可能戸数		1
特記事項： 本建物は区分所有物件であり、管理規約の規定により、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。					

（注）土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した建物持分割合に相当する敷地面積は約598㎡（約15.6％）です。

Cp-04　ヤマダ電機テックランド三原店			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		広島県三原市城町三丁目10番3号			
土地	地番	広島県三原市城町三丁目1番地2他	建物	建築年月日	2008年9月5日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	容積率	300%			
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	7,361㎡
	敷地面積	11,876.87㎡			
	所有形態	所有権		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		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		株式会社ヤマダデンキ	賃貸可能戸数		1

特記事項：
・本土地上の駐車場のネットフェンス及びコンクリート基礎の一部が西側市道（所有者：三原市）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三原市に確認の上、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。
・本土地において、自然由来に起因するものと考えられる土壌汚染（砒素及びふっ素の溶出量基準超過）が確認されていますが、本土地の対象部分の表層約50cmについて採掘除去処理が実施されており、また、本土地は建物及びアスファルト舗装等により被覆されていることから、汚染土壌が露出している恐れはなく、加えて、本建物の給水は上水道によっており、地下水が利用されていることはない事実から、人体の健康に影響を及ぼす可能性は極めて低いと考えられる旨、株式会社ハイ国際コンサルタントにて作成された建物状況評価報告書によって確認しています。

Cp-05　ヤマダ電機テックランド時津店			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		長崎県西彼杵郡時津町野田郷字岩崎32番地1			
土地	地番(注)	①長崎県西彼杵郡時津町野田郷字岩崎32番地1他 ②長崎県西彼杵郡時津町野田郷字柳原13番地4他	建物	建築年月日	1981年5月5日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	容積率	300%			
	用途地域	①［増築時］準工業地域 ［現況］　近隣商業地域 ②第一種中高層住居専用地域		延床面積	5,998.15㎡
	敷地面積(注)	①7,679.69㎡ ②1,859.00㎡			
	所有形態	①所有権、賃借権 ②所有権		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		株式会社ヤマダデンキ	賃貸可能戸数		1

特記事項：
該当事項はありません。

（注）①は店舗が所在する敷地に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場に関する事項をそれぞれ記載しています。①には借地部分の面積（2,124.42㎡）を含んでいます。

Cp-07　ＭＲＲくまもと			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2018年1月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		熊本県熊本市中央区南熊本一丁目9番25号			
土地	地番	熊本県熊本市中央区南熊本一丁目9番地1	建物	建築年月日	①2008年10月16日 ②1986年1月15日
	建ぺい率	80%		構造／階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根10階建 ②鉄骨造陸屋根5階建
	容積率	400%			
	用途地域	商業地域		延床面積	①11,993.41㎡ ② 6,089.71㎡
	敷地面積	6,249.39㎡			
	所有形態	所有権		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		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		法人	賃貸可能戸数		住戸44、店舗6（クリニック1含む）、オフィス8、スポーツ施設1

特記事項：
本土地において、土壌汚染（ふっ素及び六価クロムの溶出量基準超過）が確認されていますが、汚染土壌の不溶化工事が実施されており、不溶化処理後に行われた土壌分析では、いずれも土壌汚染対策法に定める基準適合であることが確認されています。また、かかる不溶化工事の実施に加え、本土地の表層は概ね舗装等により被覆されていること等から健康被害リスクは低いと判断される旨、東京海上ディーアール株式会社にて作成された建物状況調査報告書によって確認しています。

Cp-08　ＭＲＲさせぼ			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2018年1月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		長崎県佐世保市大和町978番地6			
土地	地番	長崎県佐世保市大和町978番地6他	建物	建築年月日	2008年4月1日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	容積率	400%			
	用途地域	商業地域		延床面積	5,089.63㎡
	敷地面積	5,611.24㎡			
	所有形態	所有権		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		法人	賃貸可能戸数		5

特記事項：
該当事項はありません。

Cp-09　ＭＲＲいとしま			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2018年1月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		福岡県糸島市高田五丁目23番6号			
土地	地番	福岡県糸島市高田五丁目90番地1他	建物	建築年月日	2008年7月2日
	建ぺい率	60％		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	容積率	200％			
	用途地域	準工業地域		延床面積	3,002.70㎡
	敷地面積	5,529.25 ㎡			
	所有形態	所有権		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(注)
PM会社		株式会社マリモ	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		法人	賃貸可能戸数		3
特記事項： 該当事項はありません。					

（注）2023年6月30日現在、長期安定的な収益の確保を目的として、2018年1月23日から2023年7月25日までの間、全3テナントのうち総賃料収入に対して賃料比率50％以上を占める区画を賃借する1テナントの支払う賃料が、2018年1月23日における当該テナントとの間の賃貸借契約上の賃料等の金額を下回った場合、当該不足分をマリモが支払うことを内容とするマスターリース契約を、信託受託者とマリモとの間で締結しています。

Cp-10　ＭＲＲあきた			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2018年1月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		秋田県秋田市茨島一丁目1番16号			
土地	地番	秋田県秋田市茨島一丁目3番地1他	建物	建築年月日	1994年4月8日
	建ぺい率	60％		構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	容積率	200％			
	用途地域	近隣商業地域、工業地域		延床面積	830.28㎡
	敷地面積	9,281.47㎡			
	所有形態	所有権、賃借権		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		法人	賃貸可能戸数		1(注)
特記事項： ・本土地の一部（780.03㎡）（以下「本借地」といいます。）は、信託受託者を転借人とする転借地です。また、本借地の上には建物は存在せず、信託受託者は本借地について第三者対抗要件を備えていません。 ・本土地の一部は、事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の契約期間、敷金、賃料及び中途解約に関する事項は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。					

（注）ＭＲＲあきた内には4棟の建物が存在しますが、本投資法人はそのうち1棟のみを保有しているため、当該1棟に係る賃貸可能戸数を記載しています。

Cp-11　スーパーセンタートライアル時津店（底地）			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2018年1月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		長崎県西彼杵郡時津町日並郷新開3613番			
土地	地番	長崎県西彼杵郡時津町日並郷字新開3612番地他	建物	建築年月日	－
	建ぺい率	60％		構造／階数	－
	容積率	200％			
	用途地域	工業地域		延床面積	－
	敷地面積	13,719.74㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	－
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		株式会社トライアルカンパニー	賃貸可能戸数		1

特記事項：
本物件は株式会社トライアルカンパニーに対して事業の用に供する建物を所有するために、底地として事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の契約期間、敷金、賃料及び中途解約に関する事項は株式会社トライアルカンパニーの承諾が得られていないため非開示としています。本土地を第三者に譲渡する際には、株式会社トライアルカンパニーの承諾を得るものとし、第三者に優先する交渉権を1か月間与えなければならないとされています。

Cp-12　ＭＲＲあきたⅡ			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2020年1月21日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		秋田県秋田市茨島一丁目4番63号			
土地	地番	秋田県秋田市茨島一丁目12番地1	建物	建築年月日	①2004年3月23日 ②1985年4月2日
	建ぺい率	80%		構造／階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	容積率	200%			
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	①4,304.81㎡ ②1,314.39㎡
	敷地面積	14,902.48㎡			
	所有形態	所有権		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		法人	賃貸可能戸数		2

特記事項：
該当事項はありません。

Cp-13　光明池アクト			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2022年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		大阪府堺市南区鴨谷台二丁1番3号			
土地	地番	大阪府堺市南区鴨谷台二丁1番地3	建物	建築年月日	1988年4月15日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2 階付7階建
	容積率	600%			
	用途地域	商業地域		延床面積	12,013.67㎡
	敷地面積	2,081.39㎡			
	所有形態	所有権		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		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		法人	賃貸可能戸数		32

特記事項：
本土地上の地下1 階の構造物の一部が南側隣地に、地下1階のマンホールの一部が北西側隣地に、床材の一部が東側隣地にそれぞれ越境しており、本土地の東側隣地上の側溝の一部及び北東側隣地上の店舗前自動販売機の一部が本土地にそれぞれ越境しており、また、本土地と南西側隣地の境界線上に所有者不明の擁壁、ネットフェンス及びネットフェンスの基礎があります。本書の日付現在、当該各隣地所有者との間で、越境等に関する覚書が締結されていませんが、投資基準に照らして、越境等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。

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					
取得年月日		2023年3月31日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		北海道恵庭市恵み野西五丁目3番1			
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%			
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	3,927.97㎡
	敷地面積	8,354.24㎡			
	所有形態	所有権		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

特記事項：
・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。

Cp-15　ＭＲＲ千歳			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2023年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		北海道千歳市住吉二丁目7番8号			
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%			
	用途地域	準工業地域		延床面積	1,521.93㎡
	敷地面積	3,855.48㎡			
	所有形態	所有権		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

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。
・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。

Cp-16　ＭＲＲ岩見沢			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2023年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		北海道岩見沢市五条東六丁目3番地9			
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%			
	用途地域	近隣商業地域、第二種住居地域		延床面積	①1,484.53㎡ ②681.48㎡
	敷地面積	5,003.74㎡			
	所有形態	所有権		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

特記事項：
・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。
・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。

Cp-17　ＭＲＲ函館			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2023年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		北海道函館市日吉町四丁目16番31号			
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％			
	用途地域	第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域		延床面積	1,484.31㎡
	敷地面積	5,655.32㎡			
	所有形態	所有権		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

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。
・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。
・本土地の前々所有者である函館市と前所有者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。

Cp-18　ＭＲＲ江別			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2023年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		北海道江別市野幌住吉町37番地2			
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％			
	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		延床面積	①1,483.43㎡ ②837.00㎡
	敷地面積	6,779.89㎡			
	所有形態	所有権		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

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。
・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。

<table>
<tr><td colspan="2">Cp-19　ＭｒＭａｘ伊勢崎店</td><td colspan="2">分類</td><td colspan="2">商業施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2023年1月19日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">群馬県伊勢崎市宮子町3556番地1</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>地番</td><td>群馬県伊勢崎市宮子町3556番地1他</td><td rowspan="5">建物</td><td>建築年月日</td><td>1997年12月3日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">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)</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>①～④第二種住居地域
⑤第一種住居地域</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">①11,083.31㎡
②4,735.04㎡
③999.60㎡
④499.93㎡
⑤1,996.87㎡(注)</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>35,832.49㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">ML会社</td><td>株式会社マリモ</td><td colspan="2">ML種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社マリモ</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>株式会社ミスターマックス・ホールディングス</td><td colspan="2">賃貸可能戸数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
本物件に設置されている屋外広告物の一部について、本投資法人は、前所有者の責任と費用負担において、許可申請手続きを速やかに行う予定です。</td></tr>
</table>

（注）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。

<table>
<tr><td colspan="2">Cp-20　ミラキタシティ花北</td><td colspan="2">分類</td><td colspan="2">商業施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2023年1月19日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">兵庫県姫路市増位新町一丁目24番地</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>地番</td><td>兵庫県姫路市増位新町一丁目24番地</td><td rowspan="5">建物</td><td>建築年月日</td><td>2019年1月15日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">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)</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">1,363.97㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>4,353.46㎡(注1)</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権敷地権</td><td>所有形態</td><td>区分所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">ML会社</td><td>株式会社マリモ</td><td colspan="2">ML種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社マリモ</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>法人</td><td colspan="2">賃貸可能戸数</td><td>9</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
・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。</td></tr>
</table>

（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、本投資法人が取得した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）本投資法人が取得した区画は鉄骨造であり、1階及び2階です。

Ct-01　ＭＲＲいちはら（底地）			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2020年1月21日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		千葉県市原市千種六丁目7番			
土地	地番	千葉県市原市千種六丁目7番地他	建物	建築年月日	－
	建ぺい率	60%		構造／階数	－
	容積率	200%			
	用途地域	第1種住居地域		延床面積	－
	敷地面積	18,326.77㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	－
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		5
特記事項： 本物件については、事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の契約期間、敷金、賃料及び中途解約に関する事項は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。					

Ct-02　ケーズデンキ北本店（底地）			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2020年1月21日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		埼玉県北本市深井四丁目46番			
土地	地番	埼玉県北本市深井四丁目46番1他	建物	建築年月日	－
	建ぺい率	60%		構造／階数	－
	容積率	200%			
	用途地域	指定のない区域		延床面積	－
	敷地面積	11,452.94㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	－
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		株式会社ケーズホールディングス	賃貸可能戸数		1
特記事項： 本物件は株式会社ケーズホールディングスに対して事業の用に供する建物を所有するために、底地として事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の契約期間、敷金、賃料及び中途解約に関する事項は株式会社ケーズホールディングスの承諾が得られていないため非開示としています。					

Hp-01　ルートイン一宮駅前			分類		ホテル
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		愛知県一宮市新生一丁目2番11号			
土地	地番	愛知県一宮市新生一丁目2番地4他	建物	建築年月日	2008年5月30日
	建ぺい率	80％		構造／階数	鉄骨造陸屋根13階建
	容積率	400％			
	用途地域	商業地域		延床面積	3,988.87㎡
	敷地面積	817.67㎡			
	所有形態	所有権		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		ルートインジャパン株式会社	賃貸可能戸数		1
特記事項： 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					
取得年月日		2023年1月19日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		岐阜県高山市初田町二丁目51番地			
土地	地番	岐阜県高山市初田町二丁目51番地他	建物	建築年月日	2020年12月25日
	建ぺい率	80%、80%		構造／階数	鉄骨造陸屋根6階建
	容積率	400%、300%			
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		延床面積	3,188.55㎡
	敷地面積	1,021.09㎡			
	所有形態	所有権		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)	賃貸可能戸数		1
特記事項： 該当事項はありません。					

（注）2023年6月30日現在、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したが、2023年7月1日より通常の営業を再開しています。

Op-01　ＭＲＲデルタビル			分類		オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		広島県広島市中区国泰寺町一丁目3番29号			
土地	地番	広島県広島市中区国泰寺町一丁目3番地20	建物	建築年月日	2002年11月1日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート陸屋根6階建
	容積率	480%			
	用途地域	商業地域		延床面積	4,387.69㎡
	敷地面積	1,007.03㎡			
	所有形態	所有権		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		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		法人	賃貸可能戸数		14
特記事項： 該当事項はありません。					

Op-02　プレスト博多祇園ビル			分類		オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2016年8月1日	特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区祇園町2番35号			
土地	地番	福岡県福岡市博多区祇園町197番地4	建物	建築年月日	2008年8月17日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	容積率	400%			
	用途地域	商業地域		延床面積	2,239.53㎡
	敷地面積	622.43㎡			
	所有形態	所有権		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		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		法人	賃貸可能戸数		12
特記事項： 該当事項はありません。					

<table>
<tr><td colspan="2">Op-03　ＭＲＲ宇都宮</td><td colspan="2">分類</td><td colspan="2">オフィス</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2022年1月19日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">栃木県宇都宮市東宿郷六丁目1番7号、同3番9</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>地番</td><td>栃木県宇都宮市東宿郷六丁目1番地7他</td><td rowspan="5">建物</td><td>建築年月日</td><td>2001年2月2日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>600%</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">7,197.22㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>1,905.14㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">ML会社</td><td>株式会社マリモ</td><td colspan="2">ML種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社マリモ</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>法人</td><td colspan="2">賃貸可能戸数</td><td>住戸70、オフィス12</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
構造図及び構造計算書妥当性確認報告書において、構造図と構造計算書との間で一部相違があるため設計者への確認が必要との指摘がされていますが、設計者である清水建設株式会社より、安全性に問題ないとの報告を受けています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">Op-04　池下ＥＳビル</td><td colspan="2">分類</td><td colspan="2">オフィス</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2022年1月19日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">愛知県名古屋市千種区覚王山通八丁目70番1号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>愛知県名古屋市千種区覚王山通八丁目70番地1他</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築年月日</td><td>1997年10月24日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%、80%</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート造5 階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>500%、400%</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域、近隣商業地域</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">2,373.13㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>8,641.41㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権敷地権</td><td>所有形態</td><td>区分所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">ML会社</td><td>東京海上日動ファシリティーズ株式会社</td><td colspan="2">ML種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>東京海上日動ファシリティーズ株式会社</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>法人</td><td colspan="2">賃貸可能戸数</td><td>5</td></tr>
</table>

特記事項：

・本書の日付現在、本土地の一部の隣地との境界が未確定となっていますが、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。

・本土地上のフェンスの一部が北側隣地に越境しており、また、本土地の北側隣地上の地下鉄の出入口に係る構造物が本土地に越境しています。本書の日付現在、当該各隣地所有者との間で、越境に関する覚書は締結していませんが、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（444.53㎡）には以下の内容の地上権が設定され、これに基づく地下鉄施設が存在していますが、投資基準に照らして、地上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：1996年2月15日設定

目的：高速度鉄道事業用構築物築造

範囲：東京湾中等潮位の上21メートル00センチから東京湾中等潮位の上10メートル68センチまで

存続期間：設定の日から高速度鉄道事業用構築物存続中

地代：無料

特約：1 この土地に建物等の設置等をする場合は、あらかじめ設計及び工法等について名古屋市と協議し、書面による同意を得るものとする。

2 構築物（以下高速度鉄道事業用構築物をいう。）上の土かぶり9メートルの位置において、構築物の幅に対して偏らない荷重が1 平方メートルにつき10トンを超えてかかるような建物等の設置等はできないものとする。荷重が1 平方メートルにつき10トン以下であっても構築物の幅に対して偏ってかかる場合及び土かぶり9メートル未満の位置に建物等の設置等を行う場合には、荷重の軽減、施工方法の改善等の処置により構築物に障害を及ぼさないと名古屋市が認めたときを除き同様とする。

土かぶり9メートルを超える位置において、偏らない荷重が10 トンを超えてかかる（偏る荷重であるときは10トン以下を含む。）ような建物等の設置等を行おうとするときは、協議のうえ構築物に障害を及ぼさない範囲内で荷重等の特例を認めることができるものとする。

地上権者：名古屋市

・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。

<table>
<tr><td colspan="2">Lp-01　日本通運 駒ヶ根物流センター</td><td colspan="2">分類</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2023年3月31日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">長野県駒ヶ根市下平4495番地31</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>長野県駒ヶ根市下平4495番地31</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築年月日</td><td>2007年6月29日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>無指定</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">9,968.95㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>24,386.47㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">ML会社</td><td>大和ハウスプロパティマネジメント株式会社</td><td colspan="2">ML種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>大和ハウスプロパティマネジメント株式会社</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>日本通運株式会社</td><td colspan="2">賃貸可能戸数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="6">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</td></tr>
</table>

⑤　個別不動産の収益状況

（単位：千円）

物件番号	Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-05	Rp-06
物件名称	アルティザ仙台花京院	アルティザ上前津	アルティザ博多プレミア	アルティザ東別院	アルティザ上前津Ⅱ
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	130,480	17,019	49,657	21,741	24,473
賃貸事業収入	124,110	16,300	48,019	21,337	23,279
その他賃貸事業収入	6,370	718	1,638	404	1,194
②賃貸事業費用合計	32,648	5,613	11,032	6,218	6,274
管理委託費	13,219	2,237	3,397	1,999	2,609
公租公課	7,745	1,353	3,282	1,600	1,721
水道光熱費	1,464	143	619	199	174
修繕費	9,650	1,418	3,341	1,005	1,001
損害保険料	309	45	120	59	60
信託報酬	220	225	220	225	225
その他賃貸事業費用	38	190	51	1,129	482
③NOI（＝①-②）	97,832	11,406	38,625	15,522	18,199
④減価償却費	33,757	4,561	17,505	6,763	6,292
⑤賃貸事業利益	64,075	6,844	21,119	8,759	11,907
⑥資本的支出	4,057	560	860	738	495
⑦NCF（＝③-⑥）	93,774	10,845	37,764	14,784	17,704

（単位：千円）

物件番号	Rp-07	Rp-08	Rp-09	Rp-10	Rp-11
物件名称	アルティザ千代田	アルティザ東島田	アルティザ鶴舞	アルティザ淡路駅東	アルティザ松本
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	32,818	23,888	13,423	38,694	27,892
賃貸事業収入	31,433	22,620	12,769	37,977	25,805
その他賃貸事業収入	1,385	1,268	654	717	2,087
②賃貸事業費用合計	11,252	7,821	4,561	7,983	11,115
管理委託費	5,480	4,153	1,926	3,146	4,729
公租公課	2,409	1,757	1,230	3,467	2,065
水道光熱費	174	208	131	258	559
修繕費	1,683	839	530	567	3,016
損害保険料	79	60	39	86	107
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	1,201	576	478	232	411
③NOI（＝①-②）	21,565	16,067	8,862	30,711	16,777
④減価償却費	9,203	7,622	3,386	7,738	5,873
⑤賃貸事業利益	12,362	8,444	5,476	22,973	10,903
⑥資本的支出	－	－	－	827	5,874
⑦NCF（＝③-⑥）	21,565	16,067	8,862	29,884	10,902

（単位：千円）

物件番号	Rp-12	Rp-13	Rp-14	Rp-15	Rp-16
物件名称	アルティザ浅間町	アルティザ北通町	スターシップ神戸学園都市	アルティザ水戸泉町	アルティザ小倉
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	17,148	30,434	非開示（注）	26,043	60,333
賃貸事業収入	16,716	28,337	非開示（注）	23,119	58,577
その他賃貸事業収入	432	2,097	非開示（注）	2,924	1,756
②賃貸事業費用合計	4,961	5,930	非開示（注）	6,037	16,866
管理委託費	2,030	3,126	非開示（注）	3,353	7,461
公租公課	1,724	1,720	2,929	1,556	5,746
水道光熱費	175	260	非開示（注）	234	457
修繕費	274	291	38	438	1,865
損害保険料	8	8	6	7	180
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	523	298	1	221	929
③NOI（＝①-②）	12,187	24,503	非開示（注）	20,006	43,467
④減価償却費	3,701	6,665	7,266	4,789	12,892
⑤賃貸事業利益	8,485	17,837	非開示（注）	15,217	30,574
⑥資本的支出	－	200	957	－	416
⑦NCF（＝③-⑥）	12,187	24,303	非開示（注）	20,006	43,050

（単位：千円）

物件番号	Rp-17	Rp-18	Rp-19	Rp-20	Rp-21
物件名称	アルティザ倉敷	アルティザ熊本新町	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
運用日数	181日間	181日間	163日間	163日間	163日間
①賃貸事業収益合計	22,097	18,231	非開示（注）	25,628	非開示（注）
賃貸事業収入	20,973	18,008	非開示（注）	24,607	非開示（注）
その他賃貸事業収入	1,123	223	非開示（注）	1,021	非開示（注）
②賃貸事業費用合計	6,132	4,679	非開示（注）	3,983	非開示（注）
管理委託費	2,491	1,813	非開示（注）	3,037	非開示（注）
公租公課	1,731	2,126	0	－	－
水道光熱費	663	155	非開示（注）	248	非開示（注）
修繕費	918	127	－	215	640
損害保険料	9	3	10	11	10
信託報酬	225	250	423	223	223
その他賃貸事業費用	92	204	0	247	－
③NOI（＝①-②）	15,964	13,552	非開示（注）	21,644	非開示（注）
④減価償却費	4,334	4,761	6,338	6,605	3,964
⑤賃貸事業利益	11,629	8,790	非開示（注）	15,039	非開示（注）
⑥資本的支出	1,898	437	－	274	236
⑦NCF（＝③-⑥）	14,065	13,114	非開示（注）	21,370	非開示（注）

（単位：千円）

物件番号	Rp-22	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04
物件名称	アルファスクエア南4条東	アルティザ池尻	アルティザ都筑中央公園	アルティザ川崎ＥＡＳＴ	アルティザ相武台
運用日数	163日間	181日間	11日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	26,267	17,908	6,638	31,033	53,525
賃貸事業収入	26,264	17,207	6,508	30,783	51,567
その他賃貸事業収入	2	700	129	250	1,958
②賃貸事業費用合計	4,203	3,911	1,437	3,207	14,637
管理委託費	2,371	1,949	825	549	4,854
公租公課	－	898	79	2,320	3,728
水道光熱費	663	339	102	－	465
修繕費	713	378	382	－	4,784
損害保険料	14	27	37	82	203
信託報酬	223	225	8	225	225
その他賃貸事業費用	217	91	0	30	376
③NOI（＝①-②）	22,063	13,997	5,200	27,826	38,888
④減価償却費	6,230	2,520	341	4,893	7,359
⑤賃貸事業利益	15,833	11,476	4,859	22,932	31,528
⑥資本的支出	－	－	－	－	4,343
⑦NCF（＝③-⑥）	22,063	13,997	5,200	27,826	34,545

（単位：千円）

物件番号	Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05
物件名称	ＭＲＲおおむた	垂水駅前ゴールドビル	Ｆｏｏｄａｌｙ青葉店	ヤマダ電機テックランド三原店	ヤマダ電機テックランド時津店
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	43,002	20,677	16,308	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入	42,967	19,432	16,308	非開示（注）	非開示（注）
その他賃貸事業収入	34	1,244	－	非開示（注）	非開示（注）
②賃貸事業費用合計	10,270	3,640	3,239	非開示（注）	非開示（注）
管理委託費	2,775	1,176	163	非開示（注）	非開示（注）
公租公課	4,409	702	1,101	8,344	2,916
水道光熱費	80	1,477	－	非開示（注）	非開示（注）
修繕費	322	11	－	－	－
損害保険料	105	17	50	236	149
信託報酬	225	220	220	220	225
その他賃貸事業費用	2,352	35	1,704	17	3,853
③NOI（＝①-②）	32,731	17,037	13,069	非開示（注）	非開示（注）
④減価償却費	14,931	4,791	3,922	18,695	6,303
⑤賃貸事業利益	17,800	12,245	9,146	非開示（注）	非開示（注）
⑥資本的支出	－	－	－	－	－
⑦NCF（＝③-⑥）	32,731	17,037	13,069	非開示（注）	非開示（注）

（単位：千円）

物件番号	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10	Cp-11
物件名称	ＭＲＲくまもと	ＭＲＲさせぼ	ＭＲＲいとしま	ＭＲＲあきた	スーパーセンタートライアル時津店（底地）
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	124,589	56,701	40,353	32,100	非開示（注）
賃貸事業収入	106,093	49,591	32,855	32,100	非開示（注）
その他賃貸事業収入	18,495	7,110	7,498	－	非開示（注）
②賃貸事業費用合計	49,633	18,036	14,240	3,556	非開示（注）
管理委託費	13,668	5,290	3,046	321	非開示（注）
公租公課	11,188	4,369	2,172	1,551	3,074
水道光熱費	20,650	7,955	8,205	－	非開示（注）
修繕費	3,177	35	490	236	－
損害保険料	399	160	58	22	－
信託報酬	250	225	250	225	225
その他賃貸事業費用	299	－	17	1,200	－
③NOI（＝①-②）	74,956	38,665	26,113	28,543	非開示（注）
④減価償却費	21,805	6,510	3,192	1,009	－
⑤賃貸事業利益	53,150	32,154	22,921	27,533	非開示（注）
⑥資本的支出	7,236	320	－	8,990	－
⑦NCF（＝③-⑥）	67,719	38,345	26,113	19,553	非開示（注）

（単位：千円）

物件番号	Cp-12	Cp-13	Cp-14	Cp-15	Cp-16
物件名称	ＭＲＲあきたⅡ	光明池アクト	コープさっぽろ恵み野店	ＭＲＲ千歳	ＭＲＲ岩見沢
運用日数	181日間	181日間	92日間	163日間	163日間
①賃貸事業収益合計	43,078	132,076	非開示（注）	非開示（注）	17,480
賃貸事業収入	43,078	106,198	非開示（注）	非開示（注）	17,480
その他賃貸事業収入	－	25,878	非開示（注）	非開示（注）	－
②賃貸事業費用合計	6,138	81,049	非開示（注）	非開示（注）	851
管理委託費	1,338	21,012	非開示（注）	非開示（注）	621
公租公課	4,385	8,519	9	－	－
水道光熱費	－	43,505	非開示（注）	非開示（注）	－
修繕費	68	6,033	－	－	－
損害保険料	121	355	12	4	6
信託報酬	225	250	126	223	223
その他賃貸事業費用	－	1,373	0	－	－
③NOI（＝①-②）	36,939	51,027	非開示（注）	非開示（注）	16,629
④減価償却費	7,630	12,743	1,463	1,695	3,207
⑤賃貸事業利益	29,308	38,284	非開示（注）	非開示（注）	13,421
⑥資本的支出	－	2,666	－	－	－
⑦NCF（＝③-⑥）	36,939	48,361	非開示（注）	非開示（注）	16,629

（単位：千円）

物件番号	Cp-17	Cp-18	Cp-19	Cp-20	Ct-01
物件名称	ＭＲＲ函館	ＭＲＲ江別	ＭｒＭａｘ伊勢崎店	ミラキタシティ花北	ＭＲＲいちはら（底地）
運用日数	163日間	163日間	163日間	163日間	181日間
①賃貸事業収益合計	非開示（注）	18,832	非開示（注）	27,073	21,226
賃貸事業収入	非開示（注）	18,832	非開示（注）	25,175	21,226
その他賃貸事業収入	非開示（注）	－	非開示（注）	1,898	－
②賃貸事業費用合計	非開示（注）	453	非開示（注）	2,946	3,986
管理委託費	非開示（注）	223	非開示（注）	882	171
公租公課	－	－	－	－	3,590
水道光熱費	非開示（注）	－	非開示（注）	－	－
修繕費	－	－	－	－	－
損害保険料	4	7	383	4	－
信託報酬	223	223	223	223	225
その他賃貸事業費用	－	－	－	1,836	0
③NOI（＝①-②）	非開示（注）	18,378	非開示（注）	24,126	17,239
④減価償却費	1,481	2,295	6,434	3,664	－
⑤賃貸事業利益	非開示（注）	16,082	非開示（注）	20,461	17,239
⑥資本的支出	－	－	－	－	－
⑦NCF（＝③-⑥）	非開示（注）	18,378	非開示（注）	24,126	17,239

（単位：千円）

物件番号	Ct-02	Hp-01	Hp-02	Op-01	Op-02
物件名称	ケーズデンキ北本店（底地）	ルートイン一宮駅前	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	ＭＲＲデルタビル	プレスト博多祇園ビル
運用日数	181日間	181日間	163日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	56,560	44,879
賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	51,467	41,650
その他賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	5,092	3,229
②賃貸事業費用合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	17,583	10,365
管理委託費	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	3,900	2,860
公租公課	1,403	3,799	－	5,234	2,671
水道光熱費	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	7,289	4,442
修繕費	－	－	－	459	－
損害保険料	－	114	19	153	71
信託報酬	225	225	223	220	220
その他賃貸事業費用	－	－	－	327	99
③NOI（＝①-②）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	38,976	34,514
④減価償却費	－	9,951	16,937	14,856	7,095
⑤賃貸事業利益	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	24,120	27,418
⑥資本的支出	－	－	－	2,850	1,190
⑦NCF（＝③-⑥）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	36,126	33,324

（単位：千円）

物件番号	0p-03	0p-04	Lp-01
物件名称	ＭＲＲ宇都宮	池下ＥＳビル	日本通運 駒ヶ根物流センター
運用日数	181日間	181日間	92日間
①賃貸事業収益合計	88,243	51,462	非開示（注）
賃貸事業収入	80,226	44,367	非開示（注）
その他賃貸事業収入	8,017	7,095	非開示（注）
②賃貸事業費用合計	29,937	17,755	非開示（注）
管理委託費	10,857	3,463	非開示（注）
公租公課	6,270	3,497	5
水道光熱費	9,467	9,708	非開示（注）
修繕費	1,650	529	361
損害保険料	261	141	138
信託報酬	225	225	126
その他賃貸事業費用	1,205	191	－
③NOI（＝①-②）	58,306	33,706	非開示（注）
④減価償却費	12,455	2,885	4,019
⑤賃貸事業利益	45,850	30,821	非開示（注）
⑥資本的支出	8,391	10,351	－
⑦NCF（＝③-⑥）	49,914	23,355	非開示（注）

（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。

⑥　資本的支出の状況

（イ）　資本的支出の予定

本投資法人が2023年6月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている第15期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
ＭＲＲさせぼ	長崎県佐世保市	LED・空調工事	自　2023年7月 至　2023年12月	13,000	－	－
ＭＲＲいとしま	福岡県糸島市	テナント入居工事	自　2023年7月 至　2023年12月	20,000	－	－

（ロ）　期中の資本的支出

本投資法人が2023年6月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は64,173千円であり、当期費用に区分された修繕費47,495千円と合わせ、合計111,669千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（千円）
ＭＲＲあきた	秋田県秋田市	空調機更新	自　2023年1月 至　2023年6月	8,990
その他資本的支出				55,183
合計				64,173

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

年月日	総資産額（百万円） （注1）（注2）	純資産総額（百万円） （注1）（注2）	1口当たり純資産額（円） （注2）
第9期 （2020年12月31日）	32,652 (32,111)	14,893 (14,352)	97,547 (94,001)
第10期 （2021年6月30日）	32,851 (32,306)	14,832 (14,287)	97,147 (93,575)
第11期 （2021年12月31日）	33,001 (32,402)	14,837 (14,238)	97,179 (93,255)
第12期 （2022年6月30日）	43,095 (42,362)	19,786 (19,052)	102,931 (99,114)
第13期 （2022年12月31日）	43,384 (42,675)	19,718 (19,009)	102,581 (98,892)
第14期 （2023年6月30日）	55,234 (54,353)	25,297 (24,417)	106,641 (102,928)

（注1）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を記載しています。

（注2）総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

（注3）計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の額を括弧内に記載しています。

また、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

	回次	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
計算期間別最高・最低投資口価格（注）	決算年月	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月	2023年6月
	最高（円）	114,900	139,500	139,400	139,000	138,900	133,700
	最低（円）	90,400	110,100	125,700	122,300	129,700	120,700

	月別	2023年1月	2023年2月	2023年3月
月別最高・最低投資口価格及び本投資口売買高（注）	最高（円）	131,700	126,900	127,500
	最低（円）	124,200	123,800	120,700
	売買高（口）	45,222	20,407	21,264

	月別	2023年4月	2023年5月	2023年6月
月別最高・最低投資口価格及び本投資口売買高（注）	最高（円）	128,700	130,700	133,700
	最低（円）	125,100	128,000	127,200
	売買高（口）	12,504	12,763	21,684

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間		分配総額 （百万円）	1口当たり 利益分配金 （円）	1口当たり 一時差異等 調整引当額 （円）	1口当たり 利益超過 分配金 （円）
第9期	自　2020年 7月 1日 至　2020年12月31日	541	3,136	7	403
第10期	自　2021年 1月 1日 至　2021年 6月30日	545	3,146	7	419
第11期	自　2021年 7月 1日 至　2021年12月31日	599	3,604	8	312
第12期	自　2022年 1月 1日 至　2022年 6月30日	733	3,601	6	210
第13期	自　2022年 7月 1日 至　2022年12月31日	709	3,467	6	216
第14期	自　2023年 1月 1日 至　2023年 6月30日	880	3,370	5	338

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（%） （注）	年換算値（%）
第9期	自　2020年 7月 1日 至　2020年12月31日	3.2	6.4
第10期	自　2021年 1月 1日 至　2021年 6月30日	3.2	6.5
第11期	自　2021年 7月 1日 至　2021年12月31日	3.7	7.4
第12期	自　2022年 1月 1日 至　2022年 6月30日	4.0	8.1
第13期	自　2022年 7月 1日 至　2022年12月31日	3.4	6.7
第14期	自　2023年 1月 1日 至　2023年 6月30日	3.6	7.2

（注）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2016年2月2日	設立企画人（マリモ・アセットマネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2016年2月5日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2016年2月25日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2016年3月16日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第113号）
2016年6月7日	規約の変更
2016年7月29日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2017年9月29日	規約の変更
2019年9月27日	規約の変更
2021年9月28日	規約の変更
2022年9月1日	規約の変更（注）
2023年9月28日	規約の変更

（注）2022年9月1日付で規約が変更されたこととみなされていることについて、後記「3 その他　② 規約の変更」をご参照ください。

２【役員の状況】

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	北方　隆士	1998年4月	蝶理株式会社　入社　住宅都市開発部	－
		2002年4月	蝶理都市開発株式会社　出向	
		2004年8月	株式会社ファンドクリエーション　入社 不動産投資部　主任	
		2005年6月	ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社　出向 不動産運用部　マネージャー	
		2005年12月	株式会社ファンドクリエーション 不動産投資部　マネージャー	
		2007年6月	株式会社ファンドクリエーション 不動産投資部　シニアマネージャー	
		2010年6月	株式会社ファンドクリエーション アジア事業推進室　室長	
		2012年1月	有限会社ヘラクレス・プロパティー　兼任出向 取締役	
		2013年1月	株式会社ファンドクリエーション 事業開発部　シニアマネージャー	
		2015年1月	株式会社ファンドクリエーション 事業開発部兼不動産投資部　シニアマネージャー	
		2015年6月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	
		2015年9月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長兼投資部長	
		2016年1月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長　（現任）	
		2016年2月	マリモ地方創生リート投資法人　執行役員（現任）	
監督役員	藤間　義雄	1974年11月	監査法人中央会計事務所　入所	－
		1990年9月	中央新光監査法人　社員	
		1996年8月	中央監査法人　代表社員	
		2011年6月	株式会社JIEC　監査役	
		2012年5月	ネオス株式会社　監査役	
		2016年2月	マリモ地方創生リート投資法人　監督役員（現任）	
		2016年6月	株式会社JIEC　取締役・監査等委員	
		2019年6月	太平洋セメント株式会社　監査役	
監督役員	田中　美穂	2004年10月	あさひ・狛法律事務所（現西村あさひ法律事務所）	－
		2007年2月	TMI総合法律事務所	
		2011年5月	米国ミシガン大学ロースクール(LL.M.)　卒業	
		2015年7月	芝経営法律事務所（現　芝・田中経営法律事務所） パートナー（現任）	
		2016年2月	マリモ地方創生リート投資法人　監督役員（現任）	
		2016年9月	地主プライベートリート投資法人　監督役員（現任）	
		2020年6月	株式会社ソラスト　監査役（現任）	
		2021年6月	東京センチュリー株式会社　取締役（現任）	
		2021年6月	パシフィックポーター株式会社　監査役	

（注1）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、本投資法人の2023年9月28日開催の投資主総会において、本資産運用会社の取締役である徳納優収が、本投資法人の補欠執行役員に選任されています。

（注2）監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、本投資法人の2023年9月28日開催の投資主総会において、松本拓生が、本投資法人の補欠監督役員に選任されています。

3【その他】

① 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令の規定により設立に際して役員となる設立時執行役員及び設立時監督役員を除き、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第44条）。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします（規約第45条第1項）。また、補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第45条第2項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

② 規約の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要（5）その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

本投資法人は、2023年9月28日開催の第5回投資主総会において、規約を一部変更しました。

なお、「会社法の一部を改正する法律」（令和元年法律第70号）附則第1条ただし書きに規定する改正規定が2022年9月1日に施行されたことに伴い、「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）第10条第9項の定めに基づき2022年9月1日をもって、本投資法人規約に、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めを設けたものとみなされています。2023年9月28日に開催された第5回投資主総会において、上記のとおり、2022年9月1日をもって、本投資法人の規約に、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めを設けたものとみなされていることに伴い、当該変更を確認的に規定するとともに、書面交付請求をした投資主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を設けることとしました。

③ 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

④ 出資の状況その他の重要事項

前記「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（5）投資法人の出資総額」をご参照ください。

⑤ 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条第1項）。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所に上場されており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、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るものとされています（規約第7条第2項）。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式で算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第18条）。

（イ） 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第11条第1項第1号①から③までに定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によるものとします。ただし、設備等部分については、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合で、かつ投資者保護上問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

（ロ） 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第11条第1項第1号④に定めるもの）

信託資産のうち上記(イ)に掲げる資産については、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとします。

（ハ） 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第11条第1項第1号⑤に定めるもの）

信託財産のうち上記(イ)に掲げる資産については、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとします。

（ニ） 匿名組合出資持分（規約第11条第1項第1号⑥に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産のうち上記(イ)から(ハ)までに掲げる資産については、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、当該匿名組合出資の持分相当額を評価するものとします。

（ホ） 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第11条第1項第1号⑦に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとします。

（ヘ） 有価証券（規約第11条第1項第2号、第2項③、④及び⑥に定めるもの）

以下の方法により評価するものとします。

a. 満期保有目的の債券に分類される場合

取得原価をもって評価するものとします。ただし、当該債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額とします。

b. その他有価証券に分類される場合

時価をもって評価するものとします。ただし、市場価格のない株式等（出資金など株式と同様に持分の請求権を生じさせるものを含みます。）は、取得原価をもって評価します。

（ト） 金銭債権（規約第11条第2項⑤に定めるもの）

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価するものとします。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価するものとします。

（チ） デリバティブ取引に係る権利（規約第11条第2項⑦に定めるもの）

a. デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価するものとします。

b. 一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用するものとします。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約等に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げないものとします。

（リ） 動産（規約第11条第3項④に定めるもの）

取得価格から減価償却累計額を控除した価格をもって評価するものとします。なお、減価償却の算定方法は、原則として定額法によるものとするが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

（ヌ） その他

上記に定めがない場合は、当該資産の種類ごとに、投信協会の評価基準又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価するものとします。

③ 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第19条）。

（イ） 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価又は調査報告に基づく評価額

（ロ） 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権

信託資産の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合は、上記(イ)に従った評価をするものとします。また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純財産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとします。

（ハ） 匿名組合出資持分

匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合は、上記(イ)に従って評価し、金融資産である場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資の持分相当額を評価するものとします。

（ニ） デリバティブ取引に係る権利（上記②(チ)b.に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

上記②(チ)a.に定める価額

④ 本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年6月末日及び12月末日）とします。ただし、規約第11条第1項第2号及び同条第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。）をもって評価できる資産については、毎月末とします（規約第17条）。

⑤ 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

上場後は、投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

（2）【保管】
該当事項はありません。

（3）【存続期間】
本投資法人には存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】
本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までとします。各営業期間の末日を決算期といいます（規約第24条）。

（5）【その他】
① 増減資に関する制限
（イ） 最低純資産額
本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第9条）。

（ロ） 投資口の発行
本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認する金額とします（規約第5条）。

（ハ） 国内における募集
本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。なお、租税特別措置法に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って読み替えるものとします（規約第6条）。

② 解散条件
本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。
（イ） 投資主総会の決議
（ロ） 合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）
（ハ） 破産手続開始の決定
（ニ） 解散を命ずる裁判
（ホ） 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続
規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照ください。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）　本資産運用会社兼一般事務（機関運営）受託者：マリモ・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（2016年3月16日）に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	i.　本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 ii.　本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 iii.　本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとする。 iv.　上記i.からiii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 (i)　本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii)　本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 (iii)　上記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 v.　本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。 (i)　金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 (ii)　投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii)　解散した場合
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部又は一部を第三者に委託することはできません。ただし、本資産運用会社は、委託業務の遂行にあたり、再委託とみなされない範囲で、第三者から役務提供を受け、その他第三者のサービスを利用することができます。

一般事務委託契約

期間	2019年7月1日から3年を経過した日とします。本書の日付現在、下記の更新規定に基づき自動更新されています。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び本資産運用会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i. 本投資法人及び本資産運用会社間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の合意によって指定したときから失効します。 ii. 本投資法人及び本資産運用会社のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び本資産運用会社は一般事務委託契約失効後においても本契約の失効前に生じた一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii. 本投資法人及び本資産運用会社のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続きが創設された場合、当該手続きの開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。

（ロ） 資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼一般事務（会計及び納税）受託者：三井住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約

期間	資産保管委託契約の締結日（2016年2月5日）から3年を経過した日とします。本書の日付現在、下記の更新規定に基づき自動更新されています。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i. 資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 (i) 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 (ii) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約の失効前に生じた同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 (iii) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。 ii. 本投資法人は、資産保管委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約します。資産保管会社は、資産保管委託契約締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役及び監査役が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。 (i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 (vi) その他上記(i)から(v)に準ずる者
変更等	i. 資産保管委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

投資主名簿等管理事務委託契約

期間	2016年2月5日から効力を生じます。
更新	該当事項はありません。
解約	i.　投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。 (i)　本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の合意によって指定した日に終了します。 (ii)　上記(i)の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 (iii)　当事者の何れか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。 (iv)　以下の(a)又は(b)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。 (a)　当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。 (b)　住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。 ii.　本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団員等若しくは下記(i)(a)から(e)のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、もしくは下記(ii)(a)から(e)のいずれかに該当する行為をし、又は下記(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。 記 (i)　本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下「役員」といいます。）が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、及び次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを確約します。 (a)　暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること (b)　暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること (c)　自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること (d)　暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること (e)　役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること (ii)　本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して次の(a)から(e)に該当する行為を行わないことを確約します。 (a)　暴力的な要求行為 (b)　法的な責任を超えた不当な要求行為

解約	(c)　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (d)　風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為 (e)　その他上記(a)から(d)に準ずる行為
変更等	i.　投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 ii.　上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

一般事務委託契約

期間	一般事務委託契約書の変更に関する覚書の適用開始日（2019年7月1日）から5年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i.　一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 (i)　当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 (ii)　当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は一般事務委託契約失効後においても一般事務委託契約の失効前に生じた同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 (iii)　当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。 ii.　本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が下記(i)から(vi)のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、下記の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了します。 記 本投資法人は、一般事務委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に確約します。一般事務受託者は、一般事務委託契約締結日において、一般事務受託者、一般事務受託者の取締役、執行役及び監査役が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。 (i)　暴力団 (ii)　暴力団員 (iii)　暴力団準構成員 (iv)　暴力団関係企業 (v)　総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 (vi)　その他上記(i)から(v)に準ずる者
変更等	i.　一般事務委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii.　上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ハ）　一般事務（会計及び税務）受託者：東京共同会計事務所

税務事務等委託契約

期間	2022年1月1日から1年間とします。本書の日付現在、下記の更新規定に基づき自動更新されています。
更新	一方の当事者が他方の当事者に期間満了の1か月前までに書面による更新拒絶の通知を行わない限り、自動的に1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

解約	（契約期間中の解約に関する事項） i. 税務事務等委託契約（以下、本（ハ）において「本契約」といいます。）が期間満了又は契約の解除の規定による解除により終了した場合であっても、本契約の終了は、本契約の終了までに本投資法人又は一般事務（会計及び税務）受託者が本契約に基づき、又は本契約に関してなした作為又は不作為の効力又はその結果に何らの影響を及ぼしません。免責及び補償、秘密保持、譲渡禁止、本契約に掲げる本投資法人の税務申告等に係る事務の承継及び準拠法及び管轄裁判所の規定は本契約終了後においてもその効力を失わないものとします。 ii. 契約期間に拘らず、いずれかの当事者について、次の各号の事由が一つでも生じた場合には、他の当事者は、書面による通知により本契約を解除することができます。 (i) 本契約に基づく義務の履行を怠り（表明事項に誤りがあった場合を含みます。）、他の当事者からのその履行又は治癒を求める通知が到着した後30日以内に履行しない場合 (ii) 支払停止、支払不能若しくは債務超過の状態に陥った場合、又は破産手続開始、民事再生手続開始、特定調停手続開始、会社更生手続開始その他の類似する倒産手続の開始の申立がなされた場合 (iii) 重要な資産に対する差押、仮差押、保全差押その他強制執行手続（租税債務の滞納を原因とするものを含むが、これに限られません。）の申立がなされた場合 (iv) 手形交換所規則に基づく取引停止処分がなされた場合 (v) 廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）した場合 (vi) 上記(i)ないし(v)に定めるほか、相手方の信用が失墜したと本投資法人又は一般事務（会計及び税務）受託者が認めた場合 （反社会的勢力の排除） i. 本投資法人及び一般事務（会計及び税務）受託者は、自らが暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力団等、その他これらに準ずる者（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）に該当し、又は、反社会的勢力と以下の各号の一にでも該当する関係を有する者ではないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。 (i) 反社会的勢力と契約（種類及び内容の如何を問わない。）を締結しているとき (ii) 反社会的勢力が経営を支配し、又は、経営に実質的に関与していると認められるとき (iii) 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用していると認められるとき (iv) 反社会的勢力に対して資金等を提供し又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力し、又は関与をしていると認められるとき (v) 投信法第115条の6第1項に定義される役員等若しくはこれに準ずる者又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき ii. 本投資法人及び一般事務（会計及び税務）受託者は、自ら又は第三者を利用して次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。 (i) 暴力的な要求行為 (ii) 法的な責任を超えた不当な要求行為 (iii) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (iv) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を棄損し、又は相手方の業務を妨害する行為 (v) その他上記(i)ないし(iv)に準ずる行為 iii. 本投資法人及び一般事務（会計及び税務）受託者は、反社会的勢力の排除に厳正に取り組んでおり、双方が相手方による上記i及びiiの確約に依拠して本契約の締結及び履行をすることを確認します。

解約	iv. 本投資法人又は一般事務（会計及び税務）受託者の一方について、上記i及びiiの確約に反する事実が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、本契約を解除することができます。 v. 一般事務（会計及び税務）受託者による再委託先の選任後、再委託先が反社会的勢力であることが判明した場合、本投資法人は一般事務（会計及び税務）受託者に対し、当該再委託に係る契約の解除その他の必要な措置を講ずるよう求めることができ、当該求めにかかわらず、一般事務（会計及び税務）受託者が正当な理由なくこれを拒否した場合には、本投資法人は何らの催告を行うことなく、本契約を解除することができます。 vi. 上記iv又はvの規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方がこれによって被った損害等を賠償しなければなりません。また、解除された者はかかる解除により自己について生じる損害等について一切の請求を行わず、その相手方は何らこれを賠償することを要しません。
変更等	本契約は、本投資法人及び一般事務（会計及び税務）受託者の間で書面による合意がなされた場合に限り、変更することができます。

（ニ） 特定関係法人：株式会社マリモ

スポンサーパイプライン・サポート契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（2016年3月16日）から5年間とします。本書の日付現在、下記の更新規定に基づき自動更新されています。
更新	期間満了の2か月前までに、当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間自動更新するものとし、その後も同様とします。
解約	本投資法人、本資産運用会社及び株式会社マリモのいずれかが、下記i及びiiの表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちにスポンサーパイプライン・サポート契約を解除することができるものとします。 記 本投資法人、本資産運用会社及び株式会社マリモは、それぞれ、他の当事者に対し、スポンサーパイプライン・サポート契約締結日において次のｉ及びⅱの事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、スポンサーパイプライン・サポート契約の有効期間中、次のｉ及びⅱの事項に違反しないことを誓約する。 i. 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 ii. スポンサーパイプライン・サポート契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと。
変更等	スポンサーパイプライン・サポート契約の規定は、契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

（ホ） 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤ 会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令の規定により、設立に際して会計監査人となる設立時会計監査人を除き、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第51条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第52条）。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1)　法令に基づく制限

①　利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおり、資産運用会社、その取締役若しくは執行役又はその親法人等若しくは子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

（イ）　当該金融商品取引業者が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条各号に定めるものを除きます。

（ロ）　通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ハ）　当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

（ニ）　当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

（ホ）　上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

②　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③　利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

④　資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（登録投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

（イ）　有価証券の取得又は譲渡
（ロ）　有価証券の貸借
（ハ）　不動産の取得又は譲渡
（ニ）　不動産の貸借
（ホ）　次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
　a.　宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
　b.　商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
　c.　再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

⑤　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本⑤において「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りでありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条第2項）。

さらに、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2)　利害関係人等取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係人等取引規程を大要以下のとおり定めています。

（イ）　基本原則

利害関係人等との間で、物件の取得、譲渡、賃貸、PM業務等の委託、売買若しくは賃貸の媒介委託又は工事等の発注（以下、本(2)において総称して「利害関係人等との取引」といいます。）を行う場合、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係人等取引規程の定めを遵守するものとします。

（ロ）　利害関係人等の範囲

利害関係人等取引規程における「利害関係人等」とは、以下のa.からh.までのいずれかに該当する者をいいます。

a.　本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主

b.　投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3に定める利害関係人等

c.　上記a.又はb.に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人

d.　投資顧問（助言）契約による投資助言業務又は資産運用委託契約若しくは投資一任契約による投資運用業務を上記a.又はb.に該当する者に委託している法人

e.　投資顧問（助言）契約による投資助言業務又は資産運用委託契約若しくは投資一任契約による投資運用業務を上記a.又はb.に該当する者から受託している法人

f.　本資産運用会社の役員及び従業員等

g.　本資産運用会社の役員又は従業員が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人

h.　本資産運用会社との間で、本投資法人に対し自ら保有する物件の優先的売買交渉権を付与する内容の契約を締結している法人

（ハ）　利害関係人等との取引基準

a.　物件の取得

i.　利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、本a.において「対象物件」と総称します。）を取得する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ii.　利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記i.に拘らず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

iii.　利害関係人等からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記i.及びii.に準ずるものとします。

iv.　利害関係人等から上記i.、ii.及びiii.に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。

b.　物件の譲渡

i.　利害関係人等へ不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、本b.において「対象物件」と総称します。）を譲渡する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ii.　利害関係人等へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記i.に準ずるものします。

iii.　利害関係人等に対する上記i.及びii.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。

c.　物件の賃貸

i.　利害関係人等へ物件を賃貸する場合（不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得することに際して新たに賃貸する場合のほか、賃貸借契約

を承継する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。

ii.　利害関係人等に対する上記i.に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。

d.　物件のPM業務等の委託

i.　利害関係人等へPM業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

ii.　取得する物件について、利害関係人等が既にPM業務等を行っている場合は、取得後のPM業務等について当該利害関係人等に継続して委託することができるが、この場合においても、委託料の決定については上記i.に準じて検討の上、交渉するものとします。

iii.　利害関係人等に対する上記i.及びii.に基づくPM業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。

e.　物件の売買又は賃貸の媒介委託

i.　利害関係人等へ特定資産の売買の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法第46条に規定する範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

ii.　利害関係人等へ賃貸の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法に規定する範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

iii.　利害関係人等に対する上記i.及びii.に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。

f.　工事等の発注

i.　利害関係人等へ工事等を発注する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

ii.　利害関係人等に対して上記i.に基づく工事等の発注を行う場合、工事別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

(3)　利害関係者との取引状況等

①　当期に係る利害関係人等との売買取引状況

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等（百万円）/比率（%）(注3)	売付額等（百万円）/比率（%）(注3)
総額	11,120	665
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
株式会社マリモ	4,697　(42.2)	－　(－)
合計	4,697　(42.2)	－　(－)

(注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2)「売買金額等」には、保有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。）の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「比率」は、保有資産の買付額等の合計に占める各保有資産の買付額等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。

なお、本投資法人は、ＭｒＭａｘ伊勢崎店に関し、前所有者と株式会社マリモとの間で締結された信託受益権売買契約上の買主の地位を承継し、本信託受益権を2023年1月19日に1,461百万円（取得価格）で取得しており、本投資法人は、かかる地位譲渡の対価として、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しています。

② 当期に係る支払手数料等の金額

区　　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B/A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
賃貸事業収入	1,929,080	株式会社マリモ	1,513,811	78.5
その他賃貸事業収入	116,182	株式会社マリモ	94,471	81.3
管理業務費	163,998	株式会社マリモ	56,964	34.7
その他賃貸事業費用	34,301	株式会社マリモ	2,786	8.1

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1)　投資主総会における議決権

①　本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

（イ）　執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

（ロ）　資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）

（ハ）　投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））

（ニ）　投資法人の解散（投信法第143条第3号）

（ホ）　規約の変更（投信法第140条）

（ヘ）　その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）

②　投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

（イ）　投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第40条）。

（ロ）　投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第37条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的記録により提供しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、第3項、規約第37条第2項）。

（ハ）　書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第1項、規約第38条第1項）。

（ニ）　書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第38条第2項）。

（ホ）　本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができます（規約第39条第1項）。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提出して行います（投信法第92条の2第1項、規約第39条第2項）。

（ヘ）　電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第39条第3項）。

（ト）　投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第41条第1項）。

（チ）　上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第41条第2項）。

（リ）　上記(ト)及び(チ)の規定は、a.以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、b.以下の各事項に関する議案について本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しません（規約第41条第3項）。

i.　執行役員又は監督役員の選任又は解任

ii.　資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約

iii.　解散

iv.　投資口の併合

v.　執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除

（ヌ）　上記(ト)及び(チ)の規定は、規約第41条を変更する規約変更議案について適用しません（規約第41条第4項）。

（ル） 本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から3か月以内に開催される場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第36条第1項）。

（ヲ） 上記(ル)の定めにかかわらず、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第77条の3第2項、第3項、会社法第124条第2項及び第3項、規約第36条第2項）。

(2)　その他の共益権

①　代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

②　投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③　執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④　新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

⑤　新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑥　投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

⑦　合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

⑧　合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

⑨　投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文、第4項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案（但し、議案数は10を上限とします。）の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

⑩　書面交付請求権（投信法第94条第1項、会社法第325条の5）

投資主（投信法第91条第2項の承諾をした投資主を除きます。）は、本投資法人に対し、電子提供措置事項（投信法第94条第1項、会社法第325条の3第1項（第3号、第5号および第6号を除きます。）に掲げる事項をいいます。）を記載した書面の交付を請求することができます。ただし、本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち、投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます。

⑪　投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑫　検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。

⑬　執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

⑭　解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ若しくは生じるおそれがある場合、又は本投資法人の財産の管理若しくは処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求をすることができます。

(3)　分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4)　残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5)　払戻請求権（規約第7条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6)　投資口の処分権（投信法第78条第1項ないし第3項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替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）。なお、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、基準日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）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(7)　投資証券交付請求権（投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

(8)　帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料の書面（当該資料が電磁的記録をもって作成されているときは当該電磁的記録に記録された事項を表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

(9)　投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

(10)　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（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。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a.　名称

マリモ・アセットマネジメント株式会社

b.　資本金の額

本書の日付現在　　100百万円

c.　事業の内容

i.　投資運用業

ii.　投資法人の設立企画人としての業務

iii.　宅地建物取引業

iv.　不動産の管理業務

v.　投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託事務

vi.　機関の運営に関する業務

vii.　上記i.～vi.に付帯又は関連する一切の事業

①　会社の沿革

2015年6月2日	マリモ・アセットマネジメント株式会社設立
2015年7月10日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号　東京都知事(1)98097号）
2015年12月7日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第98号）
2015年12月17日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 （関東財務局長（金商）第2885号）

②　株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）　発行可能株式総数（本書の日付現在）

10,000株

（ロ）　発行済株式の総数（本書の日付現在）

2,000株

（ハ）　最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

③　その他

（イ）　役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期満了前に退任した取締役の補欠として又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の満了するまでとし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の満了するまでとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、その日から2週間以内に内閣総理大臣へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

（ロ） 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

④ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務及び機関の運営に関する業務です。

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「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」をご参照ください。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の大株主の状況は以下のとおりです。

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
株式会社マリモ	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号	2,000	100.0
合 計		2,000	100.0

（注）「比率」とは、発行済株式（自己株式を除きます。）の総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（4）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴（注1）		所有株式数（株）
代表取締役社長	北方　隆士（注2）	前記「第1 投資法人の追加情報　2 役員の状況」をご参照ください。		－
取締役兼コンプライアンス・オフィサー	筑紫　元耀	1970年4月	三井生命保険相互会社（現　大樹生命保険株式会社）　入社	－
		2003年10月	ソフトバンク・インベストメント株式会社（現　SBIホールディングス株式会社）　入社	
		2004年6月	SBIプランナーズ株式会社　出向　執行役員　管理部長	
		2005年10月	SBIプランナーズ株式会社 執行役員管理部長兼投資開発部長	
		2006年4月	SBIプランナーズ株式会社 執行役員管理本部長兼ソリューション事業本部長	
		2006年6月	SBIプランナーズ株式会社 代表取締役社長 SBIプロパティ・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	
		2007年8月	財団法人SBI子ども希望財団（現　公益財団法人SBI子ども希望財団）事務局長代行	
		2007年11月	SBIエステートマネジメント株式会社 代表取締役	
		2009年6月	財団法人SBI子ども希望財団（現　公益財団法人ＳＢＩ子ども希望財団）事務局長	
		2011年6月	SBIライフリビング株式会社 監査役	
		2015年7月	マリモ・アセットマネジメント株式会社　入社 コンプライアンス・オフィサー	
		2020年1月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼コンプライアンス・オフィサー（現任）	
取締役	徳納　優収	2006年4月	株式会社マリモ　入社	－
		2014年2月	株式会社マリモ　企画開発本部　横浜支店	
		2014年8月	株式会社マリモ　企画開発本部　投資マネジメント事業部　アセットマネジメントチーム	
		2015年8月	マリモ・アセットマネジメント株式会社　出向 投資部　課長	
		2017年9月	株式会社マリモ　不動産開発本部　東京支店　課長	
		2018年3月	株式会社マリモ　不動産開発本部　アセットソリューション事業部　東日本統括長	
		2019年9月	マリモ・アセットマネジメント株式会社　出向 投資部長	
		2023年9月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼投資部長（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴（注1）		所有株式数（株）
監査役 （非常勤）	北川　博彰	2000年4月	共盛自動車工業株式会社　営業部　入社	－
		2001年1月	株式会社シティホーム　法人管理部　入社	
		2003年9月	株式会社マリモ　営業部　入社	
		2009年1月	株式会社マリモ　事業開発部　課長	
		2013年1月	株式会社マリモ　海外投資部　ヴァイスプレジデント	
		2015年6月	マリモ・アセットマネジメント株式会社　出向 マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼財務管理部長	
		2017年4月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）	
		2017年4月	株式会社マリモホールディングス 経営管理本部　経営企画部　マネージャー	
		2017年8月	株式会社マリモホールディングス 執行役員　経営管理本部　副本部長	
		2018年8月	株式会社マリモホールディングス 執行役員　経営管理本部　本部長	
		2018年9月	株式会社GKT（現　株式会社マリモ・グローバル・テクノロジー）　取締役	
		2019年10月	株式会社マリモホールディングス 取締役執行役員　経営管理本部長（現任）	
		2020年3月	株式会社マリモ　管理本部長兼社長室長 株式会社ユーリックホーム　監査役（非常勤）	
		2020年7月	株式会社マリモ・グローバル・テクノロジー 監査役（非常勤） 株式会社マリモコンサルティング 監査役（非常勤）	
		2020年9月	株式会社マリモデベロップメント 取締役　管理本部長（非常勤）	
		2021年2月	摩麗茂投資有限公司　監事（現任・非常勤）	
		2021年10月	摩麗茂建築設計諮問（上海）有限公司　監事（現任・非常勤）	
		2021年12月	株式会社マリモデベロップメント　監査役（非常勤）	
		2022年3月	MARIMO PHILIPPINE HOLDINGS,INC　Director（現任・非常勤） 蘇州融和置業有限公司　監事（現任・非常勤）	
		2022年10月	株式会社マリモ　取締役執行役員　管理本部長兼社長室長（現任）	
		2023年9月	マリモ・アセットマネジメント株式会社　監査役（現任・非常勤）	

（注1）主要略歴に関しては、在籍時の旧称を統一して記載しています。
（注2）北方隆士は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2016年2月17日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③　資産運用会社としての業務

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④　投資法人の一般事務受託者としての業務

本投資法人の機関の運営に関する業務を行っています。

⑤　資本関係

本書の日付現在、本投資法人と本資産運用会社との間に資本関係はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A　資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号、第5号及び第6号及び第208条関係）

(1)名称、資本金の額及び事業の内容

a.　名称

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

b.　資本金の額

2023年6月30日現在　　342,037百万円

c.　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)関係業務の概要

a.　資産保管会社としての業務

i.　資産保管業務

ii.　金銭出納管理業務

iii.　その他上記i.及びii.に付随関連する業務

b.　投資主名簿等管理人としての業務

i.　投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

ii.　投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

iii.　投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

iv.　投資主等の提出する届出の受理に関する事務

v.　投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務

vi.　議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務

vii.　金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務

viii.　分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務

ix.　新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

x.　新投資口予約権の行使に関する事務

xi.　新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務

xii.　新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

xiii.　投資主名簿及び新投資口予約権原簿（これらを総称して、以下「投資主名簿等」といいます。）の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

xiv.　自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務

xv.　投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

xvi.　投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務

xvii.　委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務

xviii.　支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務

xix.　本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務

xx.　本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務

xxi.　行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務

xxii.　その他振替機関との情報の授受に関する事項

xxiii.　上記i.からxxii.に関する照会に対する応答

xxiv　上記i.からxxiii.に掲げる事項に付随する事務

xxv.　本投資法人の発行する未上場投資口及び未上場新投資口予約権については、上記i.からxxiv.に定める委託事務の他、次に掲げる事務の代行を投資主名簿等管理人へ委託し、投資主名簿等管理人はこれを引受けます。なお、本投資法人が発行する振替投資口以外の投資口及び振替新投資口予約権以外の新投資口予約権についても同様とします。

(i)　投資主等及び新投資口予約権者等の印鑑又はその変更登録に関する事務

(ii)　投資証券不所持に関する事務

(iii)　投資証券及び新投資口予約権証券の交付及び保管に関する事務

(iv)　信託財産の表示又はその抹消に関する事務

(v)　上記(i)から(iv)に掲げる事項に付随する事務

c.　一般事務受託者としての業務

i.　本投資法人の計算に関する事務

ii.　本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

iii.　本投資法人の納税に関する事務

iv.　その他上記i.からiii.に付随関連する事務（ただし、個人番号に関する取扱事務を除きます。）

(3)資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B　一般事務（会計及び税務）受託者

(1)名称、資本金の額及び事業の内容

a.　名称

名称：東京共同会計事務所

住所：東京都千代田区丸の内三丁目1番1号

b.　資本金の額

該当事項はありません。

c.　事業の内容

会計・税務コンサルティング等

(2)関係業務の概要

a.　本投資法人の法人税、地方法人税、法人事業税、特別法人事業税、地方法人特別税及び法人住民税申告書の作成・提出

b.　本投資法人の消費税申告書の作成・提出（個別対応方式又は一括比例配分方式の有利選択についての税務相談業務を含みます。）

c.　本投資法人の償却資産税申告書の作成及び信託銀行向け償却資産税申告書原案の作成

d.　本投資法人の支払調書及び調書合計表の作成・提出（配当に係わるものは除きます。）

e.　物件取得時の本投資法人の固定資産台帳作成又は税務レビュー

f.　（CAPEX判定を含む）物件勘定の税務レビュー

g.　投資法人勘定の税務レビュー

h.　その他上記a.ないしg.に付随する業務（税務調査の立会等）

(3)資本関係

本書の日付現在、本投資法人及び東京共同会計事務所との間には資本関係はありません。

C　本投資法人の特定関係法人

(1)名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額 (注1)	事業の内容
株式会社マリモ	100百万円(注2)	総合不動産業
株式会社マリモホールディングス	50百万円(注3)	持株会社

(注1) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 2023年6月30日現在の情報を記載しています。
(注3) 2023年6月30日現在の情報を記載しています。

(2)関係業務の概要

マリモは、本資産運用会社の株式を100%保有する本資産運用会社の親会社です。また、本投資法人とのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、自社保有（開発案件も含みます。）する不動産の供給及び本投資法人の投資適格不動産の情報を提供します。また、マスターリース兼PM契約を締結し、本投資法人の保有する不動産の一部の管理運営を委託します。

マリモホールディングスは、本資産運用会社の親会社であるマリモの親会社ですが、本投資法人と業務上の関係はありません。

(3)資本関係

本書の日付現在、マリモは、本投資口のうち16,866口を所有しています。

第５【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第14期計算期間（2023年1月1日から2023年6月30日まで）の財務諸表については、ＰｗＣあらた有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （2022年12月31日）	当期 （2023年 6月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,692,246	1,241,619
信託現金及び信託預金	2,451,434	3,510,551
営業未収入金	21,119	17,985
前払費用	90,352	115,747
未収消費税等	―	310,097
流動資産合計	4,255,153	5,196,002
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,322,879	23,181,696
減価償却累計額	△2,684,323	△3,021,782
信託建物（純額）	※1 15,638,556	※1 20,159,914
信託構築物	388,731	507,248
減価償却累計額	△79,319	△89,378
信託構築物（純額）	※1 309,412	※1 417,870
信託機械及び装置	123,822	123,822
減価償却累計額	△36,475	△39,496
信託機械及び装置（純額）	87,346	84,326
信託工具、器具及び備品	57,564	60,766
減価償却累計額	△22,198	△24,719
信託工具、器具及び備品（純額）	35,366	36,046
信託土地	※1 22,855,945	※1 29,041,025
信託建設仮勘定	1,566	3,004
有形固定資産合計	38,928,193	49,742,188
無形固定資産		
信託借地権	3,077	2,950
無形固定資産合計	3,077	2,950
投資その他の資産		
長期前払費用	145,615	212,693
繰延税金資産	16	15
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,766	13,766
投資その他の資産合計	169,398	236,474
固定資産合計	39,100,668	49,981,613
繰延資産		
投資口交付費	28,723	56,631
繰延資産合計	28,723	56,631
資産合計	43,384,546	55,234,247

（単位：千円）

	前期 （2022年12月31日）	当期 （2023年 6月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	121,106	150,048
短期借入金	300,000	―
１年内返済予定の長期借入金	3,452,500	3,717,500
未払費用	268,624	254,873
未払法人税等	955	927
未払消費税等	62,067	―
前受金	264,886	322,425
１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 45,021	※1 64,962
その他	23,681	10,528
流動負債合計	4,538,841	4,521,265
固定負債		
長期借入金	17,640,000	23,110,000
信託預り敷金及び保証金	※1 1,468,455	※1 2,286,553
資産除去債務	18,398	18,418
その他	22	43
固定負債合計	19,126,876	25,415,015
負債合計	23,665,717	29,936,281
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	19,725,556	25,214,309
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △13,305	※2 △14,459
その他の出資総額控除額	△659,995	△701,516
出資総額控除額合計	△673,301	△715,976
出資総額（純額）	19,052,254	24,498,333
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	666,574	799,633
剰余金合計	666,574	799,633
投資主資本合計	19,718,828	25,297,966
純資産合計	※3 19,718,828	※3 25,297,966
負債純資産合計	43,384,546	55,234,247

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2022年 7月 1日 至　2022年12月31日	当期 自　2023年 1月 1日 至　2023年 6月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,610,249	※1 1,929,080
その他賃貸事業収入	※1 125,871	※1 116,182
不動産等売却益	※2 105,233	※2 96,728
営業収益合計	1,841,354	2,141,991
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※3 763,119	※1,※3 880,352
資産運用報酬	164,371	175,478
資産保管手数料	2,159	2,661
一般事務委託手数料	19,639	21,844
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	27,314	28,305
その他営業費用	※3 46,403	※3 45,306
営業費用合計	1,026,008	1,156,949
営業利益	815,346	985,041
営業外収益		
受取利息	17	20
未払分配金戻入	147	199
還付加算金	83	－
受取保険金	3,692	2,453
営業外収益合計	3,940	2,673
営業外費用		
支払利息	87,734	108,552
融資関連費用	52,228	64,526
投資口交付費償却	11,846	14,198
営業外費用合計	151,809	187,277
経常利益	667,476	800,437
税引前当期純利益	667,476	800,437
法人税、住民税及び事業税	957	929
法人税等調整額	△2	1
法人税等合計	955	930
当期純利益	666,520	799,506
前期繰越利益	53	126
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	666,574	799,633

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2022年7月1日　至　2022年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額（純額）
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計	
当期首残高	19,725,556	△12,152	△619,628	△631,781	19,093,775
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,153		△1,153	△1,153
その他の利益超過分配			△40,367	△40,367	△40,367
当期純利益					
当期変動額合計	－	△1,153	△40,367	△41,520	△41,520
当期末残高	※1 19,725,556	△13,305	△659,995	△673,301	19,052,254

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	692,259	692,259	19,786,034	19,786,034
当期変動額				
剰余金の配当	△692,205	△692,205	△692,205	△692,205
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,153	△1,153
その他の利益超過分配			△40,367	△40,367
当期純利益	666,520	666,520	666,520	666,520
当期変動額合計	△25,684	△25,684	△67,205	△67,205
当期末残高	666,574	666,574	19,718,828	19,718,828

当期（自　2023年1月1日　至　2023年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額（純額）
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計	
当期首残高	19,725,556	△13,305	△659,995	△673,301	19,052,254
当期変動額					
新投資口の発行	5,488,753				5,488,753
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,153		△1,153	△1,153
その他の利益超過分配			△41,520	△41,520	△41,520
当期純利益					
当期変動額合計	5,488,753	△1,153	△41,520	△42,674	5,446,078
当期末残高	※1 25,214,309	△14,459	△701,516	△715,976	24,498,333

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	666,574	666,574	19,718,828	19,718,828
当期変動額				
新投資口の発行			5,488,753	5,488,753
剰余金の配当	△666,447	△666,447	△666,447	△666,447
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,153	△1,153
その他の利益超過分配			△41,520	△41,520
当期純利益	799,506	799,506	799,506	799,506
当期変動額合計	133,059	133,059	5,579,138	5,579,138
当期末残高	799,633	799,633	25,297,966	25,297,966

（4）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自　2022年 7月 1日 至　2022年12月31日	当期 自　2023年 1月 1日 至　2023年 6月30日
Ⅰ　当期未処分利益	666,574,271円	799,633,422円
Ⅱ　利益超過分配金加算額	42,674,172円	81,368,175円
うち一時差異等調整引当額	1,153,356円	1,186,125円
うちその他の出資総額控除額	41,520,816円	80,182,050円
Ⅲ　分配金の額	709,121,714円	880,816,425円
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,689円)	(3,713円)
うち利益分配金	666,447,542円	799,448,250円
（うち1口当たり利益分配金）	(3,467円)	(3,370円)
うち一時差異等調整引当額	1,153,356円	1,186,125円
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(6円)	(5円)
うちその他の利益超過分配金	41,520,816円	80,182,050円
（うち1口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの））	(216円)	(338円)
Ⅳ　次期繰越利益	126,729円	185,172円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる666,447,542円を利益分配金として分配することとします。 なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の14にほぼ相当する額である42,674,172円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は222円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,153,356円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は6円となります。	本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる799,448,250円を利益分配金として分配することとします。 なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の22にほぼ相当する額である81,368,175円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は343円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,186,125円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は5円となります。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2022年 7月 1日 至　2022年12月31日	当期 自　2023年 1月 1日 至　2023年 6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	667,476	800,437
減価償却費	313,262	375,354
投資口交付費償却	11,846	14,198
受取利息	△17	△20
支払利息	87,734	108,552
営業未収入金の増減額（△は増加）	△742	3,134
未収消費税等の増減額（△は増加）	124,462	△310,097
未払消費税等の増減額（△は減少）	54,544	△62,067
前払費用の増減額（△は増加）	△1,133	△25,394
営業未払金の増減額（△は減少）	△14,266	21,915
未払費用の増減額（△は減少）	21,796	△22,929
前受金の増減額（△は減少）	2,206	57,539
信託有形固定資産の売却による減少額	532,398	542,109
長期前払費用の増減額（△は増加）	17,353	△67,078
その他	13,579	△13,249
小計	1,830,501	1,422,404
利息の受取額	17	20
利息の支払額	△87,622	△99,374
法人税等の支払額	△910	△957
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,741,986	1,322,093
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△684,460	△11,724,285
使途制限付預金の預入による支出	△0	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△684,460	△11,724,285
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	300,000	260,000
短期借入金の返済による支出	－	△560,000
長期借入れによる収入	2,015,000	7,890,000
長期借入金の返済による支出	△2,030,000	△2,155,000
投資口の発行による収入	－	5,446,646
分配金の支払額	△734,097	△709,003
財務活動によるキャッシュ・フロー	△449,097	10,172,642
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	608,428	△229,548
現金及び現金同等物の期首残高	1,992,774	2,601,203
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,601,203	※1 2,371,654

（６）【注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～68年 信託構築物 4年～58年 信託機械及び装置 10年～29年 信託工具、器具及び備品 3年～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 19年 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は2,244千円、当期は81,037千円です。
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥ 信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

［追加情報］

［一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記］

前期（自　2022年7月1日　至　2022年12月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

　ＭＲＲおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を1,153千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

　信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

　また、資産除去債務関連費用の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自　2023年1月1日　至　2023年6月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

　ＭＲＲおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を1,186千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

　信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

　また、資産除去債務関連費用の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

［貸借対照表に関する注記］

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 （2022年12月31日）	当期 （2023年6月30日）
信託建物	－	620,342
信託構築物	－	31,745
信託土地	－	1,975,860
合計	－	2,627,949

担保を付している債務は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 （2022年12月31日）	当期 （2023年6月30日）
信託預り敷金及び保証金	－	498,888
合計	－	498,888

※2. 一時差異等調整引当額

前期（自　2022年7月1日　至　2022年12月31日）

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期戻 入れ額	当期末 残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	6,263	5,703	560	－	6,263	－
信託借地権	借地権の償却	1,405	1,287	118	－	1,405	－
信託建物	資産除去債務の償却	5,636	5,161	474	－	5,636	－
合計		13,305	12,152	1,153	－	13,305	－

（注）当初発生額については、当期末までに発生した引当額の累計を記載しています。なお、各資産から生じる一時差異等の金額は以下のとおりであり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

信託建物、信託構築物（償却超過額の発生）　25,877千円

信託借地権（借地権の償却）　4,707千円

信託建物（資産除去債務の償却）　18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	発生した事由	戻入れの具体的な方法
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	借地権の返還、売却及びそれに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。
信託借地権	借地権の償却	
信託建物	資産除去債務の償却	建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自　2023年1月1日　至　2023年6月30日）

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期戻 入れ額	当期末 残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	6,823	6,263	560	－	6,823	－
信託借地権	借地権の償却	1,524	1,405	118	－	1,524	－
信託建物	資産除去債務の償却	6,111	5,636	474	－	6,111	－
合計		14,459	13,305	1,153	－	14,459	－

(注)当初発生額については、当期末までに発生した引当額の累計を記載しています。なお、各資産から生じる一時差異等の金額は以下のとおりであり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

信託建物、信託構築物（償却超過額の発生）　25,877千円

信託借地権（借地権の償却）　4,707千円

信託建物（資産除去債務の償却）　18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	発生した事由	戻入れの具体的な方法
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	借地権の返還、売却及びそれに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。
信託借地権	借地権の償却	
信託建物	資産除去債務の償却	建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

（単位：千円）

前期 （2022年12月31日）	当期 （2023年 6月30日）
50,000	50,000

［損益計算書に関する注記］

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位:千円）

	前期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	当期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,346,696	1,658,388
共益費収入	85,103	86,707
駐車場収入	63,043	67,564
その他賃貸収入	115,406	116,420
計	1,610,249	1,929,080
その他賃貸事業収入		
その他収入	125,871	116,182
不動産賃貸事業収益合計	1,736,121	2,045,262
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	140,984	163,998
水道光熱費	132,233	124,199
公租公課	98,555	130,411
損害保険料	4,042	4,590
修繕費	45,681	47,495
減価償却費	313,262	375,354
その他賃貸事業費用	28,359	34,301
不動産賃貸事業費用合計	763,119	880,352
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	973,001	1,164,910

※2. 不動産等売却益の内訳

（単位:千円）

	前期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	当期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
	アルティザ都筑中央公園 （準共有持分50%）	アルティザ都筑中央公園 （準共有持分50%）
不動産等売却収入	665,000	665,000
不動産等売却原価	532,398	542,109
その他売却費用	27,367	26,161
不動産等売却益	105,233	96,728

※3. 減価償却実施額は次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自　2022年 7月 1日 至　2022年12月31日	当期 自　2023年 1月 1日 至　2023年 6月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	313,135	375,227
無形固定資産	127	127

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自　2022年 7月 1日 至　2022年12月31日	当期 自　2023年 1月 1日 至　2023年 6月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	192,226口	237,225口

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位:千円）

	前期 自　2022年 7月 1日 至　2022年12月31日	当期 自　2023年 1月 1日 至　2023年 6月30日
現金及び預金	1,692,246	1,241,619
信託現金及び信託預金	2,451,434	3,510,551
使途制限付預金(注1)	△29,001	△29,001
使途制限付信託預金(注2)	△1,513,476	△2,351,515
現金及び現金同等物	2,601,203	2,371,654

(注1) 物件の維持修繕に係る支出のために留保されている預金です。

(注2) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還に係る支出のために留保されている預金です。

［リース取引に関する注記］

1. オペレーティング・リース取引　（貸主側）

未経過リース料

（単位:千円）

	前期 2022年12月31日	当期 2023年 6月30日
1年以内	1,095,731	1,649,464
1年超	1,000,102	4,026,495
合計	2,095,834	5,675,960

2. オペレーティング・リース取引　（借主側）

未経過リース料

（単位:千円）

	前期 2022年12月31日	当期 2023年 6月30日
1年以内	14,307	13,023
1年超	83,369	77,500
合計	97,676	90,523

［金融商品に関する注記］

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を借入れ及び投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入れ金利の低下を目指し、財務の安定性のバランスに配慮します。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を検討することにより当該リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(3,452,500)	(3,450,002)	(△2,497)
(2) 長期借入金	(17,640,000)	(17,561,097)	(△78,902)

2023年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(3,717,500)	(3,714,097)	(△3,402)
(2) 長期借入金	(23,110,000)	(23,084,158)	(△25,841)

(注1) 負債に計上されているものについては、（　）で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(注3) 「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(注4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注5) 借入金の決算日（2022年12月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3,452,500	4,435,000	4,435,000	3,800,000	1,200,000	3,770,000

借入金の決算日（2023年6月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3,717,500	4,435,000	4,455,000	5,000,000	5,270,000	3,950,000

［有価証券に関する注記］
前期（2022年12月31日）
　該当事項はありません。

当期（2023年6月30日）
　該当事項はありません。

［デリバティブ取引に関する注記］
前期（2022年12月31日）
　該当事項はありません。

当期（2023年6月30日）
　該当事項はありません。

［退職給付に関する注記］
前期（2022年12月31日）
　該当事項はありません。

当期（2023年6月30日）
　該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 2022年12月31日	当期 2023年 6月30日
繰延税金資産		
未払事業税	16	15
借地権償却	512	552
資産除去債務	5,788	5,794
減価償却限度超過額	2,294	2,484
繰延税金資産小計	8,612	8,846
評価性引当額	△4,863	△5,252
繰延税金資産合計	3,749	3,594
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△3,732	△3,578
繰延税金負債合計	△3,732	△3,578
繰延税金資産の純額	16	15

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：％）

	前期 2022年12月31日	当期 2023年 6月30日
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.41	△31.42
均等割額	0.09	0.08
その他	△0.00	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14	0.12

［持分法損益等に関する注記］

前期（2022年12月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年6月30日）

該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2022年7月1日　至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年1月1日　至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年7月1日　至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年1月1日　至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年7月1日　至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年1月1日　至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年7月1日　至 2022年12月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	北方隆士	－	－	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	－	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬等の支払	173,621	未払金	180,808

（注1）上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）資産運用報酬等の額は、北方隆士が第三者（マリモ・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注3）資産運用報酬等には、物件取得に係る報酬分（2,600千円）、物件売却に係る報酬分（6,650千円）が含まれています。

当期（自 2023年1月1日　至 2023年6月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	北方隆士	－	－	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	－	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬等の支払	276,236	未払金	193,026

（注1）上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）資産運用報酬等の額は、北方隆士が第三者（マリモ・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注3）資産運用報酬等には、物件取得に係る報酬分（94,107千円）、物件売却に係る報酬分（6,650千円）が含まれています。

［資産除去債務に関する注記］

1．資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「ＭＲＲおおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

2．当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214％を使用して資産除去債務を算定しています。

3．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 自：2022年 7月 1日 至：2022年12月31日	当期 自：2023年 1月 1日 至：2023年 6月30日
期首残高	18,378	18,398
時の経過による調整額	19	19
期末残高	18,398	18,418

［収益認識に関する注記］

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年7月1日　至 2022年12月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	665,000	105,233
水道光熱費収入	92,969	92,969
その他	－	1,643,151
合計	757,969	1,841,354

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

当期（自 2023年1月1日　　至 2023年6月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	665,000	96,728
水道光熱費収入	81,171	81,171
その他	－	1,964,091
合計	746,171	2,141,991

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

２．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において 存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前期（自 2022年7月1日　　至 2022年12月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

2022年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年8月26日に売却契約を締結した不動産等にかかる665,000千円です。当該残存履行義務については、2023年1月11日に当該不動産等の引渡しが完了しており、収益を認識することを見込んでいます。

当期（自 2023年1月1日　　至 2023年6月30日）

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

［セグメント情報等に関する注記］

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自　2022年7月1日　至　2022年12月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

当期（自　2023年1月1日　至　2023年6月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	当期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
貸借対照表計上額			
	期首残高	39,073,885	38,929,704
	期中増減額	△144,181	10,812,428
	期末残高	38,929,704	49,742,133
期末時価		47,170,000	59,194,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（合計566,089千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分50％）の売却（合計532,398千円）及び減価償却（合計313,262千円）によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権13物件の取得（合計11,666,211千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分50％）の売却（合計542,109千円）及び減価償却（合計375,354千円）によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	当期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
1口当たり純資産額	102,581円	106,641円
1口当たり当期純利益	3,467円	3,436円

（注1）前期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(192,226口)で除することにより算定しています。また、当期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(232,679口)で除することにより算定しています。

（注2）1口当たり純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	当期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
当期純利益（千円）	666,520	799,506
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	666,520	799,506
期中平均投資口数（口）	192,226	232,679

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	信託建物	18,322,879	4,961,123	102,306	23,181,696	3,021,782	356,395	20,159,914	（注1）
	信託構築物	388,731	120,379	1,862	507,248	89,378	11,234	417,870	
	信託機械及び装置	123,822	－	－	123,822	39,496	3,020	84,326	
	信託工具、器具及び備品	57,564	6,399	3,196	60,766	24,719	4,557	36,046	
	信託土地	22,855,945	6,641,971	456,891	29,041,025	－	－	29,041,025	（注1）
	信託建設仮勘定	1,566	3,004	1,566	3,004	－	－	3,004	
	小計	41,750,510	11,732,878	565,823	52,917,565	3,175,377	375,208	49,742,188	
無形固定資産	信託借地権	4,707	－	－	4,707	1,757	127	2,950	
	ソフトウェア	5,906	－	－	5,906	5,906	－	－	
	小計	10,613	－	－	10,613	7,663	127	2,950	
合計		41,761,124	11,732,878	565,823	52,928,179	3,183,041	375,335	49,745,138	

（注1）有形固定資産の当期増加の主な内訳は以下の物件を取得したことによるものです。
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、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、ホテルウィングインターナショナル飛騨高山、日本通運 駒ケ根物流センター

（注2）有形固定資産の当期償却額には、時の経過による資産除去債務の調整額19千円が含まれていません。

④　その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③　不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注1）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年7月5日	300,000	－	300,000	－	0.241	2023年1月23日	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年1月19日	－	260,000	260,000	－	0.280	2024年1月19日（注4）	（注2）	無担保無保証
小計			300,000	260,000	560,000	－				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年1月21日	430,000	－	430,000	－	0.628	2023年1月21日	（注2）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		460,000	－	460,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社		240,000	－	240,000	－				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		300,000	－	300,000	－				
	株式会社三十三銀行		200,000	－	200,000	－				
	株式会社あおぞら銀行		400,000	－	400,000	－				
	株式会社りそな銀行		110,000	－	110,000	－				
	株式会社三井住友銀行	2016年8月1日	700,000	－	8,000	692,000	1.099	2023年8月1日（注5）	（注2）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		437,500	－	5,000	432,500				
	株式会社三十三銀行		175,000	－	2,000	173,000				

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注1）	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年2月1日	－	590,000	－	590,000	0.671	2024年2月1日	（注3）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		－	450,000	－	450,000				
	株式会社福岡銀行		－	420,000	－	420,000				
	三井住友信託銀行株式会社		－	290,000	－	290,000				
	株式会社肥後銀行		－	270,000	－	270,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		－	180,000	－	180,000				
	株式会社三十三銀行		－	130,000	－	130,000				
	株式会社りそな銀行		－	90,000	－	90,000				
小計			3,452,500	2,420,000	2,155,000	3,717,500				
長期借入金（注6）	株式会社三井住友銀行	2021年2月1日	590,000	－	590,000	－	0.671	2024年2月1日	（注3）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		450,000	－	450,000	－				
	株式会社福岡銀行		420,000	－	420,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社		290,000	－	290,000	－				
	株式会社肥後銀行		270,000	－	270,000	－				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		180,000	－	180,000	－				
	株式会社三十三銀行		130,000	－	130,000	－				
	株式会社りそな銀行		90,000	－	90,000	－				

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注1）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注6）	株式会社三井住友銀行	2019年8月1日	190,000	－	－	190,000	0.871	2024年8月1日	（注3）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		475,000	－	－	475,000				
	三井住友信託銀行株式会社		450,000	－	－	450,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		200,000	－	－	200,000				
	株式会社三十三銀行		100,000	－	－	100,000				
	株式会社りそな銀行		250,000	－	－	250,000				
	株式会社中国銀行		100,000	－	－	100,000				
	株式会社あおぞら銀行		250,000	－	－	250,000				
	株式会社三井住友銀行	2021年2月1日	870,000	－	－	870,000	0.771	2025年2月1日	（注3）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社		300,000	－	－	300,000				
	株式会社肥後銀行		300,000	－	－	300,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		200,000	－	－	200,000				
	株式会社三十三銀行		150,000	－	－	150,000				
	株式会社りそな銀行		100,000	－	－	100,000				

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注1）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注6）	株式会社三井住友銀行	2021年8月2日	700,000	－	－	700,000	0.862	2026年8月3日	（注3）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		900,000	－	－	900,000				
	株式会社福岡銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社三十三銀行		600,000	－	－	600,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社中国銀行		300,000	－	－	300,000				
	株式会社西日本シティ銀行		300,000	－	－	300,000				
	株式会社三井住友銀行	2022年1月19日	250,000	－	－	250,000	0.871	2027年1月19日	（注2）	無担保無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		300,000	－	－	300,000				
	株式会社福岡銀行		300,000	－	－	300,000				
	株式会社群馬銀行		250,000	－	－	250,000				
	株式会社足利銀行		100,000	－	－	100,000				

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注1）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注6）	株式会社三井住友銀行	2022年1月19日	520,000	－	－	520,000	0.971	2028年1月19日	（注2）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		700,000	－	－	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	－	－	500,000				
	株式会社三十三銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社あおぞら銀行		300,000	－	－	300,000				
	株式会社肥後銀行		350,000	－	－	350,000				
	株式会社中国銀行		350,000	－	－	350,000				
	株式会社西日本シティ銀行		200,000	－	－	200,000				
	株式会社山口銀行		350,000	－	－	350,000				
	株式会社三井住友銀行	2022年8月1日	190,000	－	－	190,000	0.671	2025年8月1日	（注3）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		475,000	－	－	475,000				
	三井住友信託銀行株式会社		450,000	－	－	450,000				
	株式会社あおぞら銀行		250,000	－	－	250,000				
	株式会社りそな銀行		250,000	－	－	250,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		200,000	－	－	200,000				
	株式会社三十三銀行		100,000	－	－	100,000				
	株式会社中国銀行		100,000	－	－	100,000				

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注1）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注6）	株式会社三井住友銀行	2023年1月19日	－	250,000	－	250,000	0.780	2027年7月19日	（注2）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		－	250,000	－	250,000				
	三井住友信託銀行株式会社		－	150,000	－	150,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		－	300,000	－	300,000				
	株式会社群馬銀行		－	250,000	－	250,000				
	株式会社千葉銀行		－	300,000	－	300,000				
	株式会社三井住友銀行	2023年1月19日	－	850,000	－	850,000	0.880	2028年7月19日	（注2）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		－	400,000	－	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社		－	200,000	－	200,000				
	株式会社三十三銀行		－	300,000	－	300,000				
	株式会社あおぞら銀行		－	300,000	－	300,000				
	株式会社りそな銀行		－	500,000	－	500,000				
	株式会社中国銀行		－	150,000	－	150,000				
	株式会社西日本シティ銀行		－	150,000	－	150,000				
	株式会社山口銀行		－	300,000	－	300,000				
	株式会社みずほ銀行		－	500,000	－	500,000				
	株式会社七十七銀行		－	300,000	－	300,000				

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注1）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注6）	株式会社三井住友銀行	2023年1月23日	－	430,000	－	430,000	0.673	2026年1月23日	（注3）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		－	460,000	－	460,000				
	三井住友信託銀行株式会社		－	240,000	－	240,000				
	株式会社三十三銀行		－	200,000	－	200,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		－	300,000	－	300,000				
	株式会社あおぞら銀行		－	400,000	－	400,000				
	株式会社りそな銀行		－	110,000	－	110,000				
	株式会社みずほ銀行		－	300,000	－	300,000				
小計			17,640,000	7,890,000	2,420,000	23,110,000	－	－	－	－
合計			21,392,500	10,570,000	5,135,000	26,827,500	－	－	－	－

（注1）平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。
（注2）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び付帯費用に充当するためです。
（注3）資金使途は、既存借入の借換資金に充当するためです。
（注4）2023年6月19日付で全額260百万円を期限前返済しています。
（注5）2016年11月1日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の各1日に元本の一部を返済し、2023年8月1日に元本残高を返済します。
（注6）長期借入金（1年内返済予定のものを除きます。）の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	4,435,000	4,455,000	5,000,000	5,270,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2023年6月30日現在）

	金　　額
Ⅰ．資産総額	55,234,247千円
Ⅱ．負債総額	29,936,281千円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	25,297,966千円
Ⅳ．発行済数量	237,225口
Ⅴ．1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	106,641円

（注）　資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第9期 自　2020年 7月 1日 至　2020年12月31日	－	－	－	152,680口
第10期 自　2021年 1月 1日 至　2021年 6月30日	－	－	－	152,680口
第11期 自　2021年 7月 1日 至　2021年12月31日	－	－	－	152,680口
第12期 自　2022年 1月 1日 至　2022年 6月30日	2022年1月18日	38,158口	0口	190,838口
	2022年2月15日	1,388口	0口	192,226口
第13期 自　2022年 7月 1日 至　2022年12月31日	－	－	－	192,226口
第14期 自　2023年 1月 1日 至　2023年 6月30日	2023年1月18日	42,856口	0口	235,082口
	2023年2月14日	2,143口	0口	237,225口

（注1）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。
（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

本投資法人は、当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2023年 1月　4日　有価証券届出書（一般募集）
2023年 1月　4日　有価証券届出書（第三者割当）
2023年 1月 12日　有価証券届出書（一般募集）の訂正届出書
2023年 1月 12日　有価証券届出書（第三者割当）の訂正届出書
2023年 3月 24日　有価証券報告書（第13期：自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

独　立　監　査　人　の　監　査　報　告　書

2023年９月28日

マリモ地方創生リート投資法人

役　員　会　御　中

ＰｗＣあらた有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　太　田　英　男

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　平　山　晃一郎

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているマリモ地方創生リート投資法人の2023年１月１日から2023年６月30日までの第14期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、マリモ地方創生リート投資法人の2023年６月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。