【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年8月19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】	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号
【事務連絡者氏名】	マリモ・アセットマネジメント株式会社 財務管理部長　島田　勝博
【電話番号】	03-6205-4755
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	マリモ地方創生リート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　4,878,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　253,000,000円 （注1）発行価額の総額は、2024年8月2日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、2024年8月2日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（１）【投資法人の名称】

マリモ地方創生リート投資法人
（英文表示：Marimo Regional Revitalization REIT, Inc.）
（以下「本投資法人」といいます。）

（注）　本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

（２）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

（３）【発行数】

42,226口

（注）　一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が、株式会社マリモ（以下「マリモ」又は「スポンサー」ということがあります。）から2,112口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（４）【発行価額の総額】

4,878,000,000円

（注）　後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2024年8月2日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注1）　発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」で定義します。以下同じです。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。
今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］https://www.marimo-reit.co.jp/ja/news/index.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注2）　上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2024年8月27日（火）から2024年8月30日（金）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

（注3）　後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

2024年8月28日（水）

（注）　申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2024年8月23日（金）から、最短で2024年8月27日（火）まで、最長では2024年8月30日（金）までですが、実際の発行価格等決定日は、2024年8月27日（火）から2024年8月30日（金）までの間のいずれかの日です。

したがって、申込期間は、

①　発行価格等決定日が2024年8月27日（火）の場合、「2024年8月28日（水）」

②　発行価格等決定日が2024年8月28日（水）の場合、「2024年8月29日（木）」

③　発行価格等決定日が2024年8月29日（木）の場合、「2024年8月30日（金）」

④　発行価格等決定日が2024年8月30日（金）の場合、「2024年9月2日（月）」

となりますので、ご注意ください。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

（１１）【払込期日】

2024年9月2日（月）

（注）　払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2024年8月23日（金）から、最短で2024年8月27日（火）まで、最長では2024年8月30日（金）までですが、実際の発行価格等決定日は、2024年8月27日（火）から2024年8月30日（金）までの間のいずれかの日です。

したがって、払込期日は、

①　発行価格等決定日が2024年8月27日（火）の場合、「2024年9月2日（月）」

②　発行価格等決定日が2024年8月28日（水）の場合、「2024年9月3日（火）」

③　発行価格等決定日が2024年8月29日（木）の場合、「2024年9月4日（水）」

④　発行価格等決定日が2024年8月30日（金）の場合、「2024年9月5日（木）」

となりますので、ご注意ください。

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行　本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

（注）　上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

（１３）【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2024年8月27日（火）から2024年8月30日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目2番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合　計		42,226口

（注1）　本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているマリモ・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。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。
（注2）　上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。
（注3）　一般募集の主幹事会社は、ＳＭＢＣ日興証券株式会社です。
（注4）　各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）
東京都中央区日本橋兜町7番1号

（１５）【手取金の使途】

一般募集における手取金（4,878,000,000円）については、後記「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　3 2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当（詳細については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。）による新投資口発行の手取金上限（243,000,000円）については、手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

（注1）　上記の各手取金は、2024年8月2日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
（注2）　調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

（１６）【その他】

① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を申込期間の翌営業日まで（以下「申込証拠金の入金期間」といいます。）に当該申込取扱場所へ入金するものとします。
したがって、申込証拠金の入金期間は、
（イ）　発行価格等決定日が2024年8月27日（火）の場合、「2024年8月28日（水）から2024年8月29日（木）まで」
（ロ）　発行価格等決定日が2024年8月28日（水）の場合、「2024年8月29日（木）から2024年8月30日（金）まで」
（ハ）　発行価格等決定日が2024年8月29日（木）の場合、「2024年8月30日（金）から2024年9月2日（月）まで」
（ニ）　発行価格等決定日が2024年8月30日（金）の場合、「2024年9月2日（月）から2024年9月3日（火）まで」
となりますので、ご注意ください。
② 申込証拠金には利息をつけません。
③ 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込

期日に新投資口払込金に振替充当します。

④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがって、受渡期日は、
（イ） 発行価格等決定日が2024年8月27日（火）の場合、「2024年9月3日（火）」
（ロ） 発行価格等決定日が2024年8月28日（水）の場合、「2024年9月4日（水）」
（ハ） 発行価格等決定日が2024年8月29日（木）の場合、「2024年9月5日（木）」
（ニ） 発行価格等決定日が2024年8月30日（金）の場合、「2024年9月6日（金）」
となりますので、ご注意ください。
一般募集の対象となる本投資口は、上記受渡期日から売買を行うことができます。
振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

⑤ 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の株主であるマリモ並びに本投資法人及び本資産運用会社のサポート会社であるアルファコート株式会社（以下「アルファコート」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ、427口及び84口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (1) 投資法人の名称」と同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

（３）【売出数】

2,112口

（注1） オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社がマリモから2,112口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

（注2） オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット 上の本投資法人ウェブサイト （［URL］https://www.marimo-reit.co.jp/ja/news/index.html）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

253,000,000円

（注） 売出価額の総額は、2024年8月2日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注） 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

2024年8月28日（水）

（注）　申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）　(8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

ＳＭＢＣ日興証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

（１１）【受渡期日】

2024年9月3日（火）

（注）　受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）　(16)その他　④」に記載の受渡期日と同一とします。

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

（１５）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１６）【その他】

① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

（注）申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）　(16) その他　①」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

② 申込証拠金には利息をつけません。

③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社がマリモから2,112口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,112口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、ＳＭＢＣ日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は2024年8月19日（月）開催の本投資法人の役員会において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする本投資口2,112口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、2024年9月24日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2024年9月19日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。ＳＭＢＣ日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、ＳＭＢＣ日興証券株式会社によるマリモからの本投資口の借入れは行われません。したがって、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）　シンジケートカバー取引期間は、
① 発行価格等決定日が2024年8月27日（火）の場合、「2024年8月29日（木）から2024年9月19日（木）までの間」
② 発行価格等決定日が2024年8月28日（水）の場合、「2024年8月30日（金）から2024年9月19日（木）までの間」
③ 発行価格等決定日が2024年8月29日（木）の場合、「2024年8月31日（土）から2024年9月19日（木）までの間」
④ 発行価格等決定日が2024年8月30日（金）の場合、「2024年9月3日（火）から2024年9月19日（木）までの間」
となりますので、ご注意ください。

2 売却・追加発行の制限

(1) 一般募集に関し、マリモに対し、ＳＭＢＣ日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、マリモが一般募集前から保有する本投資口16,866口及びマリモが本募集により取得することを予定している本投資口427口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

(2) 一般募集に関し、アルファコートに対し、ＳＭＢＣ日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、アルファコートが一般募集前から保有する本投資口237口及びアルファコートが本募集により取得することを予定している本投資口84口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

(3) 本投資法人は、一般募集に関し、ＳＭＢＣ日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行（ただし、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

3 目論見書の電子交付について

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます(注)。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（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。）第27条の30の9第1項、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。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたとき（特定有価開示府令第32条の2第7項）は、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできませんが、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、引受人等は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

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

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第15期（自　2023年7月1日　至　2023年12月31日）　2024年3月28日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（2024年8月19日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに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29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、2024年5月30日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

本書の参照書類である2024年3月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）及び2024年5月30日付の臨時報告書（以下「参照臨時報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

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

1　本投資法人の概要

(1)　インベストメント・ハイライト

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

本募集(注)におけるインベストメント・ハイライトは以下のとおりです。

（注）　「本募集」の定義については、後記＜本取組みの概要＞をご参照ください。

1. 上場以来一貫した運用方針の下、「継続的な外部成長」の実現

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

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

- 東京圏に比べ高い利回り（本取組み後の平均鑑定NOI利回り：**6.2**%）が得られる地方投資を継続
- 前回に引き続き変動賃料形態のホテルを取得し、インフレ局面に対応したアセットを拡充
- 昨年同様、帳簿価格を上回る譲渡価格で資産譲渡を実行することで、投資家への譲渡益の還元の継続を企図
- NOI利回りと上場来のトータルリターンは、全J-REITの中でトップクラス

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

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

（注1）　「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得（予定）価格の合計額をいいます。以下同じです。「取得（予定）価格」の定義については、後記＜本取組みによる効果＞をご参照ください。

（注2）　資産規模1,000億円の目標に関しては、本書の日付時点の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。以下同じです。

（注3）　「本取組み」の定義については、後記＜本取組みの概要＞をご参照ください。

（注4）　「（平均）鑑定NOI利回り」の定義については、後記＜本取組みによる効果＞をご参照ください。

（注5）　「NOI利回りと上場来のトータルリターン」の詳細については、後記「(2) 運用実績　② NOI利回りとトータルリターン」をご参照ください。「トップクラス」との表現については、一定の計算方法を用いて2024年6月30日時点の公表情報又は本投資法人に関する情報に基づき算出し、J-REIT（上場不動産投資法人、58銘柄）の中で比較した結果にすぎない点ご留意ください。

（注6）　「稼働率」の詳細については、後記「② 地方を中心とした、相対的に利回りの高い物件への重点投資による「収益性」の確

保」をご参照ください。

(注7) 「グリーンファイナンス・フレームワーク」の「総合評価」は、株式会社日本格付研究所（JCR）による、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに関する2024年7月26日付の評価を記載しています。当該評価、「グリーンファイナンス・フレームワーク」及び「グリーンローン」の詳細については、後記「(2) 運用実績 ① 財務状況 ＜グリーンローン＞」をご参照ください。なお、当該グリーンファイナンス・フレームワーク及びそれに対する評価は、本投資口に関するものではありません。以下同じです。

(注8) 「長期発行体格付」は、株式会社日本格付研究所（JCR）による本投資法人に関する2022年12月13日付の長期発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

＜本取組みの概要＞

本投資法人は、本募集（本書に基づく一般募集及び本第三者割当を総称していいますが、これらに伴う取得予定資産の取得及びこれらと並行して実施予定の新規借入れ（以下「新規借入れ」といいます。）も併せて「本募集」ということがあり、これらと（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST、ＭＲＲ麻生クリニックビル及びリソラ大府クリニックモール（以下、総称して「2024年7月2日取得済資産」といい、取得予定資産と併せて「本取得資産」ということがあります。）の取得及びアルティザ千代田（注1）の譲渡を併せて「本取組み」という場合があります。以下同じです。）の手取金を取得資金の一部として取得予定資産を取得する予定です。

なお、本投資法人は、アルティザ千代田（注1）を、2024年6月期に譲渡価格（注2）480百万円で一部売却し譲渡益として120百万円を計上しており、2024年12月期には残持分を譲渡予定価格（注2）720百万円で売却し譲渡益（注3）として180百万円を計上する見込みです。

（注1） 本投資法人は、2024年6月28日付で当該物件の不動産信託受益権の準共有持分40%（以下「2024年6月期譲渡済資産」といいます。）を譲渡済みであり、2024年8月30日付で当該物件の不動産信託受益権の準共有持分60%（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡します。2024年6月期譲渡済資産と譲渡予定資産を併せて「本譲渡資産」という場合があります。以下同じです。
なお、本譲渡資産の譲渡の詳細については、後記「2 2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産並びに2024年6月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要 (3) 2024年6月期譲渡済資産の概要」及び同「(4) 譲渡予定資産の概要」をご参照ください。

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

（注3） 当該譲渡時点の簿価見込額（2024年6月期末時点の簿価を用いた試算による見込み額です。）に基づく試算値です。以下同じです。

＜本取組みによる効果＞

本取組み前後のポートフォリオの各指標の推移は以下のとおりです。

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

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

（注1） 本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る2024年6月末日時点の数値と本取得資産及び本譲渡資産に係る数値から算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

（注2） 「取得（予定）価格」とは、保有資産又は取得予定資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約書に記載された各不動産又は不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税、売買手数料並びに信託受益権売買契約の買主の地位の譲渡による取得を行う場合の地位の譲渡人に支払う地位譲渡対価等の諸費用を含みません。）を記載しています。以下同じです。

（注3） 「鑑定評価額」とは、2024年7月2日取得済資産を除く保有資産については2024年6月30日、2024年7月2日取得済資産については2024年3月1日又は2024年4月1日、取得予定資産については2024年4月1日又は2024年6月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をいいます。以下同じです。なお、2023年12月期末（第15期末）時点の鑑定評価額合計は、既存ポートフォリオに係る当該時点を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計を記載しているため、2023年12月期末（第15期末）時点の鑑定評価額合計と本取得資産の鑑定評価額合計の合計から本譲渡資産に係る鑑定評価額（「2024年6月28日/8月30日譲渡（予定）資産（アルティザ千代田）」の欄に記載の鑑定評価額）を控除しても、本取組み後の鑑定評価額合計と一致しません。

(注4)　「（平均）鑑定NOI利回り」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（以下「鑑定NOI」といい、後記「2 2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産並びに2024年6月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要 (6) 不動産鑑定評価書の概要」の(注1)において定義する「NOI」と同義です。）（の合計）の、取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。また、「（平均）償却後鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOIからそれぞれの資産に係る減価償却費の実績値又は見込額を控除した金額（の合計）の、各時点における取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。（平均）償却後鑑定NOI利回り算出の前提となる減価償却費の見込額も本資産運用会社が算出したものです。以下同じです。なお、2023年12月期末（第15期末）時点の「（平均）鑑定NOI利回り」及び「（平均）償却後鑑定NOI利回り」を算出する際は、当該時点を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIを使用しています。

(注5)　「平均築年数」は、2023年12月期末（第15期末）時点のものを除き、2024年6月末日時点の各物件の築年数を取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。2023年12月期末（第15期末）時点のものは、2023年12月末日の平均築年数を記載しています。なお、1つの物件において本投資法人が保有し又は取得を予定している建物が複数存在する場合、延床面積が最大の建物の築年数を、当該建物の築年数として計算しています。なお、太田清原ロジスティクスセンターについては、登記簿上の附属建物である倉庫の築年数を用いて計算しています。

(注6)　「稼働率」は、2023年12月期末（第15期末）時点のものを除き、2024年6月末日の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）を記載しています。2023年12月期末（第15期末）時点のものは、2023年12月末日の稼働率を記載しています。各物件の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」の定義については、後記「2 2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産並びに2024年6月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要 (5) 本取組み後の本投資法人のポートフォリオ一覧」をご参照ください。

(注7)　「取得（予定）価格合計」、「鑑定評価額合計」、「平均鑑定NOI利回り」、「平均償却後鑑定NOI利回り」、「平均築年数」及び「稼働率」として記載されている数値のうち、「2024年6月28日/8月30日譲渡（予定）資産（アルティザ千代田）」及び「2024年7月2日取得済資産（（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST + 他2物件）」の欄に記載されている数値は、それぞれアルティザ千代田及び2024年7月2日取得済資産に係る数値です。

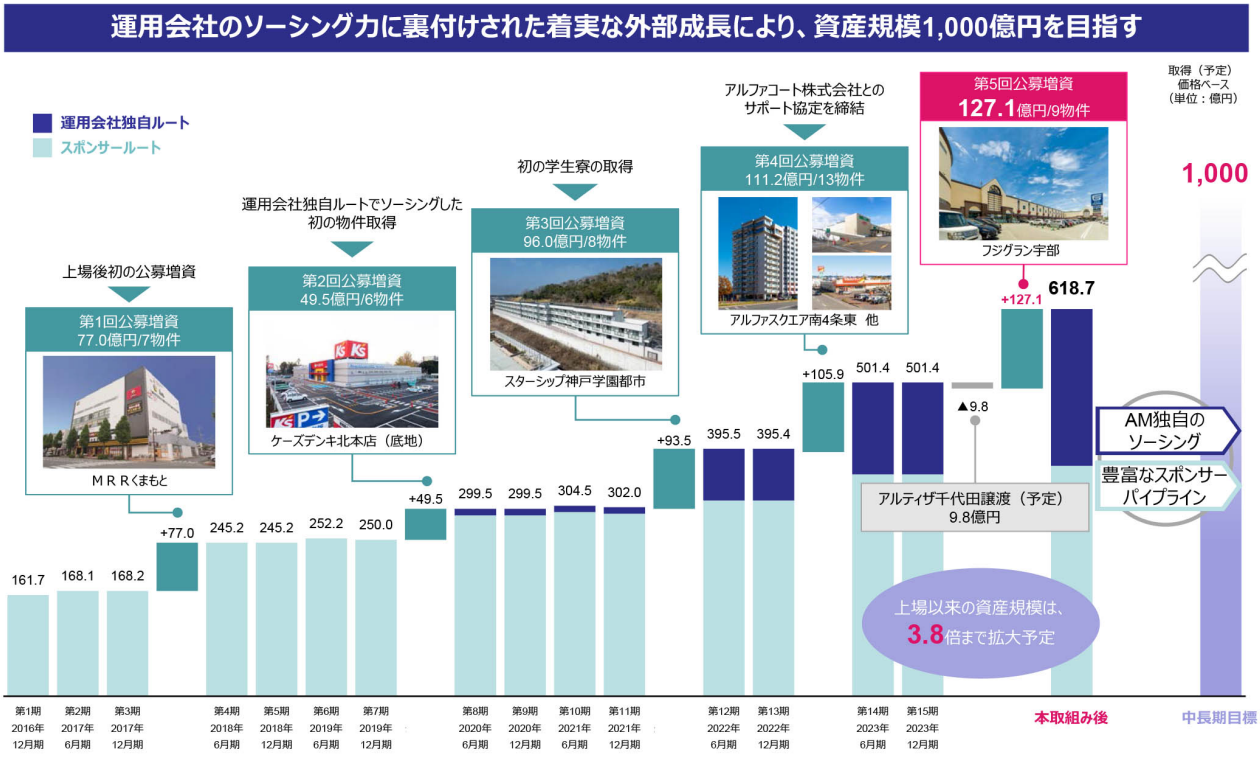
① 上場以来一貫した運用方針の下、「継続的な外部成長」の実現

上記のとおり、本投資法人は、スポンサー及びサポート会社からのサポートを活かしながら、地方を中心とした、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場に投資し、全国分散・用途分散を図った総合型ポートフォリオを構築することにより、「安定性」と「収益性」の確保を目指した運用を行っており、上場以来一貫した当該運用方針の下、運用資産の継続的な成長を実現しています。

＜資産規模の推移＞

本投資法人の資産規模は、2023年12月期末においては50,140百万円でしたが、本取組みにより2024年7月2日取得済資産3物件及び取得予定資産6物件を取得し、本譲渡資産1物件を譲渡することで、本取組み後には、60物件に拡大し、不動産信託受益権の取得（予定）価格合計は、61,879百万円となる見込みです。その結果、上場以来の資産規模は、3.8倍まで拡大する予定です。今後も本資産運用会社のソーシング力に裏付けられた着実な外部成長により、新たな中長期目標である資産規模1,000億円を目指します。

本投資法人の資産規模の推移は以下のとおりです。



（注1） 「運用会社独自ルート」及び「スポンサールート」の詳細は、後記＜複数の物件取得チャネル＞をご参照ください。

（注2） 棒グラフにおける第3回公募増資に係る資産規模の増加額（93.5億円）は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計（96.0億円）から、当該公募増資と併せて2022年6月期（第12期）に譲渡したアルティザ博多駅南の不動産信託受益権の準共有持分50%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。また、棒グラフにおける第4回公募増資に係る資産規模の増加額（105.9億円）は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計（111.2億円）から、当該公募増資と併せて2023年6月期（第14期）に譲渡したアルティザ都筑中央公園の不動産信託受益権の準共有持分50%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。

（注3） 「AM」とは、本資産運用会社のことをいいます。

＜複数の物件取得チャネル＞

本投資法人は、(i)上場8年で培った運用会社のネットワークである「運用会社独自ルート」(注1)の利用、(ii)地方での豊富な不動産開発実績を有するスポンサーが開発した高品質な物件を、スポンサーが有する地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを活用して取得することが可能となる「スポンサールート」(注2)の利用、といった物件取得チャネルを活用していますが、(i)に関しては、①スポンサー以外の第三者より本投資法人が直接取得する方法の他、②地位譲渡による取得(注3)、③ウェアハウジング機能(注4)の活用、④サポート会社グループ（サポート会社並びにその親会社及び子会社をいいます。以下同じです。）からの取得、といった多様な物件取得手法を有しています。

本取得資産9物件のうち7物件は運用会社独自ルートによる取得であり、運用会社独自ルートによる物件取得の比率（取得（予定）価格ベース）は、本取組み後のポートフォリオ全体において40.5%に達する見込みです。一方で、本取組みにおいても引き続きスポンサーサポートを活用したスポンサー開発物件の取得を実施します。

本投資法人は今後もスポンサーサポートと運用会社独自ソーシングによる成長機会の創出を目指します。

スポンサーサポートと運用会社独自ソーシングによる成長機会の創出

運用会社独自ルート（計10,377百万円）

①第三者より本投資法人が直接取得

フジグラン宇部

ＭＲＲ麻生クリニックビル

リソラ大府クリニックモール

千代田町ロジスティクスセンター

②地位譲渡による取得

（仮称）ホテルSUI
浜松 by ABEST

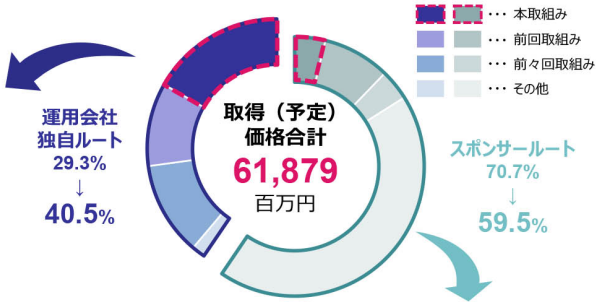
③ウェアハウジング機能の活用

太田清原
ロジスティクスセンター

④アルファコート（サポート会社）グループより取得

ＭＲＲ江別Ⅱ

本取組み後のポートフォリオ全体における取得割合
（取得（予定）価格ベース）



スポンサールート（計2,341百万円）

スポンサー開発物件の取得

ドーミー弘前

天然温泉ホテルリブマックス
PREMIUM長野駅前

(注1)　「運用会社独自ルート」とは、後記「スポンサールート」以外の方法で物件の取得を行う方法をいいます。以下同じです。

(注2)　「スポンサールート」とは、スポンサーが開発した物件の取得を行う方法及びスポンサー経由で情報を入手した物件の取得を行う方法をいいます。以下同じです。

(注3)　「地位譲渡による取得」とは、第三者を売主とする物件の売買契約について、スポンサーから当該売買契約の買主の地位の譲渡を受け、当該物件を本投資法人が取得する方法をいいます。

(注4)　「ウェアハウジング機能」とは、将来における本投資法人による物件の取得を目的として、マリモ又はマリモが出資する特別目的会社が、第三者により保有されている物件の取得及び一時的な保有を行い、その後当該物件を本投資法人に売却する機能をいいます。

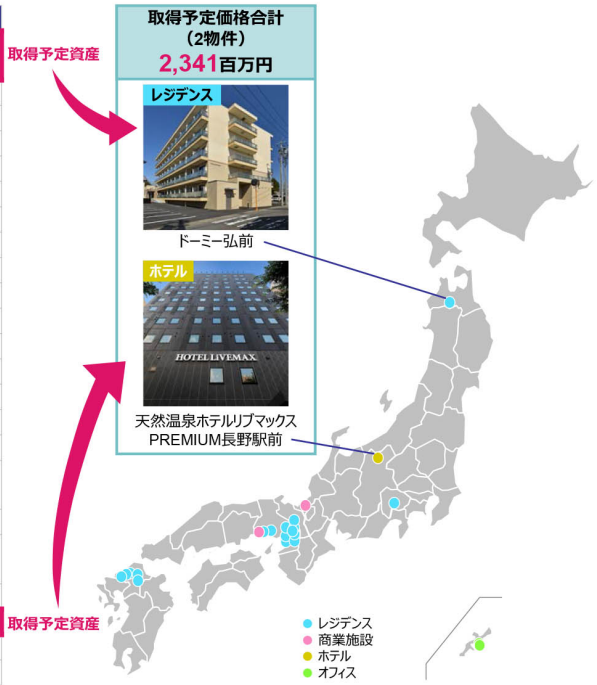
(注5)　「前回取組み」とは、2022年12月期に取得したアルティザ熊本新町の取得、2022年12月期及び2023年6月期のアルティザ都筑中央公園の分割譲渡並びに第4回公募増資による物件の取得をいいます。以下同じです。

(注6)　「前々回取組み」とは、第3回公募増資による物件の取得をいいます。

(注7)　「本取組み後のポートフォリオ全体における取得割合（取得（予定）価格ベース）」の円グラフの「運用会社独自ルート」及び「スポンサールート」の下には、第4回公募増資後の各類型の物件取得の比率（取得価格ベース）及び本取組み後の各類型の物件取得の比率（取得（予定）価格ベース）を記載しています。

スポンサーであるマリモが開発する物件は以下のとおりであり、本取組みにおいては以下の2物件を取得予定資産として取得予定価格合計2,341百万円にて取得する予定です。

No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工時期	
1	スポンサー開発	青森県弘前市	レジデンス（学生寮）	100戸	2023年2月	取得予定資産
2	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	26戸（1LDK）	2024年3月	
3	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	31戸（1LDK）	2024年3月	
4	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	88戸（1K）	2024年4月	
5	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	52戸（1K他）	2024年5月	
6	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	31戸（1K）	2024年6月	
7	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	23戸（1LDK他）	2024年7月（予定）	
8	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	60戸（1K）	2024年8月（予定）	
9	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	51戸（1R他）	2025年2月（予定）	
10	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	43戸（1K）	2025年5月（予定）	
11	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸（1K）	2025年5月（予定）	
12	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス	45戸（1K他）	2025年8月（予定）	
13	スポンサー開発	愛知県名古屋市	レジデンス	36戸（1DK他）	2025年8月（予定）	
14	スポンサー開発	兵庫県尼崎市	レジデンス	45戸（1K）	2025年9月（予定）	
15	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	56戸（1LDK）	2025年12月（予定）	
16	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	70戸（1K）	2025年12月（予定）	
17	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	47戸（1LDK他）	2025年12月（予定）	
18	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	36戸（1R）	2026年1月（予定）	
19	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	63戸（1K）	2026年6月（予定）	
20	スポンサー開発	大阪府吹田市	商業施設	4区画	2025年3月（予定）	
21	スポンサー開発	長野県長野市	ホテル	117室	2020年7月	取得予定資産
22	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2025年1月（予定）	
23	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	14区画	2026年6月（予定）	



（注1）　2024年6月30日時点におけるスポンサーパイプラインを記載しています。取得予定資産として記載されているNo. 1及びNo. 21の物件を除く各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。2024年6月末時点において、No. 7からNo. 20まで、No. 22及びNo. 23の各物件の開発は完了しておらず、「戸数／区画数」及び「竣工時期」は2024年6月末時点の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。

（注2）　「戸数／区画数」は、図面（計画中のものを含みます。）を基にマリモが判断した戸数又は区画数を記載しており、後記「3 2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」において定義する「賃貸可能戸数」とは異なります。

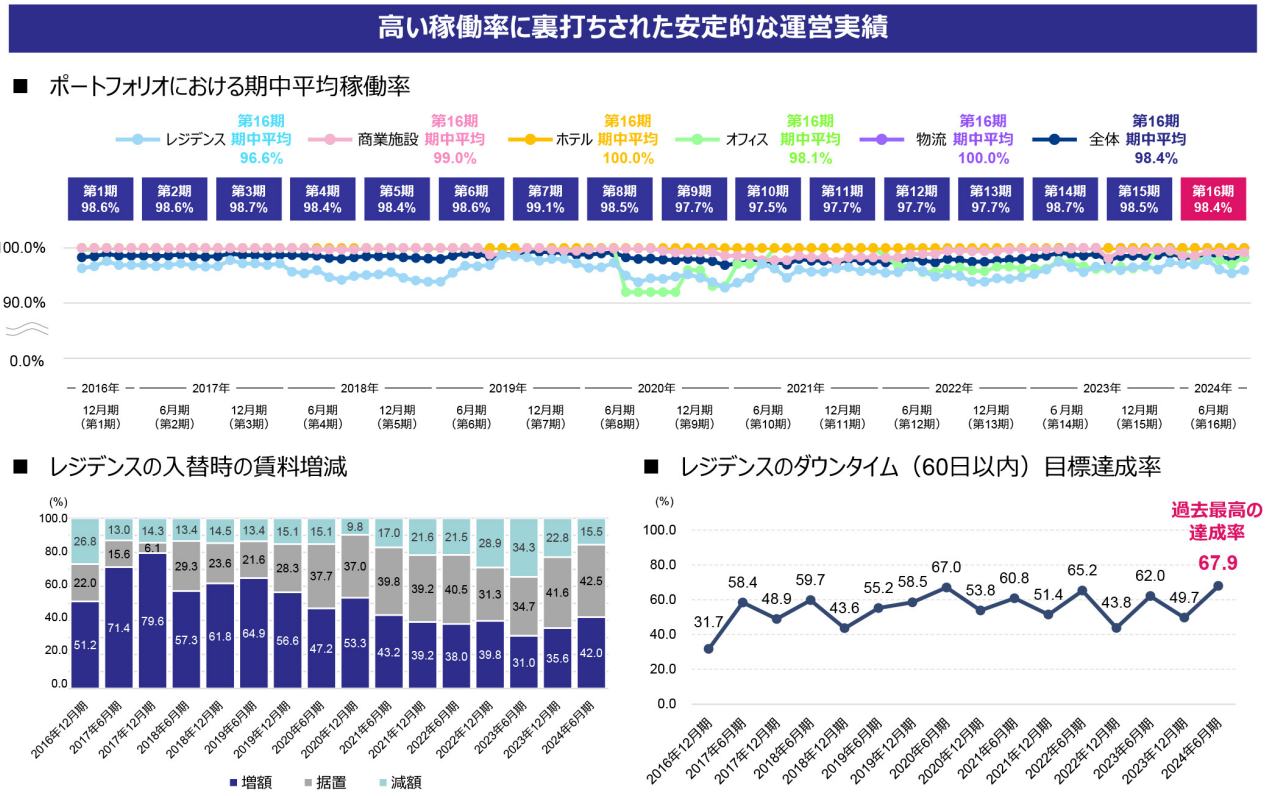
（注3）　レジデンス（学生寮を除きます。）の戸数欄には各住戸の間取りを記載しています。なお、間取りが一種類のみの物件については当該間取りを記載し、複数の間取りがある物件については戸数が最も多い間取りを記載しています。各物件の開発は完了しておらず、間取りは2024年6月末現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。

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

本投資法人は、資産価値向上のための様々な施策を通じてポートフォリオの質及び収益力を維持・向上させることにより、内部成長の実現を目指しています。

本投資法人のポートフォリオにおける期中平均稼働率は、2024年6月末日時点においては、レジデンス、ホテル、オフィス及び商業施設のいずれの用途についても期中平均稼働率95%以上を維持しており、上場以来コロナ禍の期間を含めて高い稼働率を維持しています。その上でレジデンスについては、2023年6月期を除き、テナントの入替時に賃料の増額した件数が減額となった件数を上回っている他、ダウンタイム（60日以内）目標達成率(注4)についても安定した数値を示し、2024年6月期には過去最高の67.9%の達成率を実現しており、高い稼働率に裏打ちされた安定的な運営実績を達成しているものと本投資法人は考えています。

期中平均稼働率の推移及び各施策の概要は以下のとおりです。



（注1） 「ポートフォリオにおける期中平均稼働率」について、第1期は2016年8月末日から2016年12月末日まで、第2期から第16期までは各期の最初の月の月末から最終の月の月末までの、各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率を単純平均して記載しています。

（注2） ポートフォリオ全体の各用途の稼働率の計算において、1棟の建物に複数の用途が存する場合、面積の比率が最も高い用途を当該建物全体の用途としています。

（注3） 「レジデンスの入替時の賃料増減」は、各計算期間において本投資法人が保有していたレジデンス（当該期中に譲渡した物件も含みます。）について、各計算期間中に入居したテナントについて、前のテナントと比較して賃料が増額、据置、減額となったものに分類し、各計算期間のそれぞれの件数が、各計算期間における入居テナントの合計に占める割合を示したものです。

（注4） 「レジデンスのダウンタイム（60日以内）目標達成率」は、各計算期間において本投資法人が保有していたレジデンス（当該期中に譲渡した物件も含みます。）について、各計算期間中に入居した戸数のうち前のテナントが退去した日から60日以内に次のテナントとの契約が開始し入居したものを集計し、各計算期間中に入居した総戸数で除して、算出しています。

なお、前回の第4回公募増資におけるホテルウィングインターナショナル飛騨高山の取得に引き続き、本取組みにおいても固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料形態のホテルである（仮称）ホテルSUI浜松 by ABESTを取得し、インフレ局面に対応したアセットを拡充します。

＜継続的な資産入替えの取組み＞

本投資法人は、第4回公募増資と同時期に、1物件を鑑定評価額を上回る価格で譲渡するとともに、第4回公募増資における前回取組みにおいて14物件を取得しました。本取組みにおいては、帳簿価額を上回る譲渡（予定）価格で本譲渡資産を譲渡することで譲渡益を投資主に還元するとともに、2024年6月期譲渡済資産の譲渡代金については2024年7月2日取得済資産の一部の取得に充当することで、取得予定資産の取得と併せて資産入替えを実施します。

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

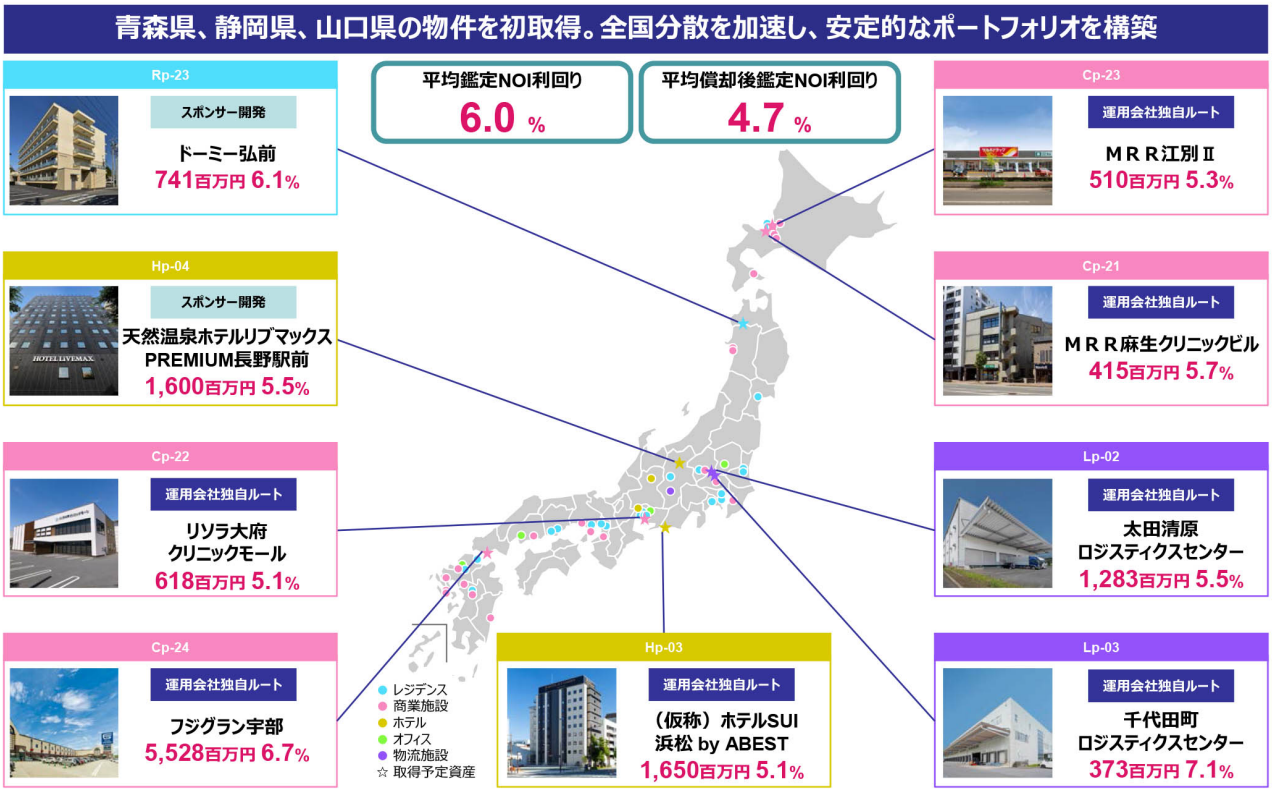
本投資法人による本取組みにおける資産入替の取組みの概要は以下のとおりです。

（注）　アルティザ千代田の鑑定NOI利回り及び償却後鑑定NOI利回りの各数値については、当該資産の2024年6月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益に基づき、左側の各数値については当該資産の取得価格をベースに算出した（償却後）鑑定NOI利回りを、右側の各数値については譲渡（予定）価格に対する（償却後）NOIの比率をそれぞれ記載しています。

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

本取組みにおいては、青森県、静岡県、山口県に所在する物件を、本投資法人として初めて取得します。これにより本投資法人のポートフォリオの地域別の分散はより一層進展することとなり、このような分散を図った総合型ポートフォリオの構築により、安定したキャッシュフローの創出が図られるものと本投資法人は考えています。

本投資法人は、本取組みにより、全国分散を加速させることで、安定的なポートフォリオの構築を目指します。



（注1）　「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ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。以下同じです。

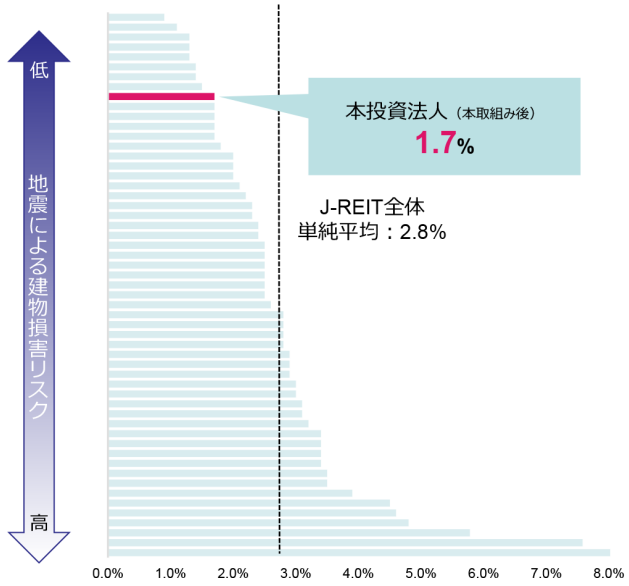
（注2）　物件名の下に、取得（予定）価格及び鑑定NOI利回りを記載しています。

（注3）　スポンサールートを活用して取得するスポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、運用会社独自ルートを活用して取得した又はする予定の物件には「運用会社独自ルート」と記載しています。以下同じです。

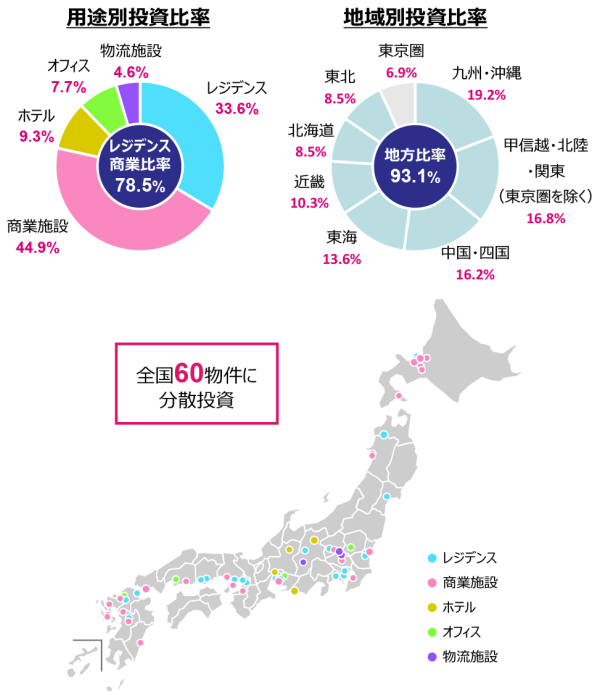
以下のような全国分散を図った総合型ポートフォリオは、キャッシュフローの創出という観点のみならず、災害リスクの軽減という観点からも、より安定性を高める効果を有するものと本投資法人は考えています。本投資法人による全国分散を図ったポートフォリオの構築により、本取組み後のポートフォリオPML値(注1)は1.7%となる予定であり、上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）全体単純平均(注2)が2.8%であることからも、他J-REITと比較して低い水準を維持しているといえます。

災害リスクの低減を考慮した全国分散のポートフォリオを構築

■ ポートフォリオPML値



■ 本取組み後のポートフォリオマップ（取得（予定）価格ベース）



（注1） 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本投資法人に関する「PML値」は想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。なお、PML値と地震PML値は同義です。以下同じです。各物件の「PML値」及び「ポートフォリオPML値」の詳細については、後記「2 2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産並びに2024年6月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要 (9) 地震リスク分析等の概要」をご参照ください。

（注2） 「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外は、2024年6月末日時点の各J-REITが公表する直近資料に基づき算出しています。2024年6月末日時点の各J-REITが公表するPML値の定義が本投資法人におけるPML値の定義（詳細については前記(注1)をご参照ください。）と同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があることにご留意ください。公表資料にポートフォリオPML値の記載がないJ-REITについては除外して計算しています。本投資法人以外の各J-REITの個別のPML値についても同様です。

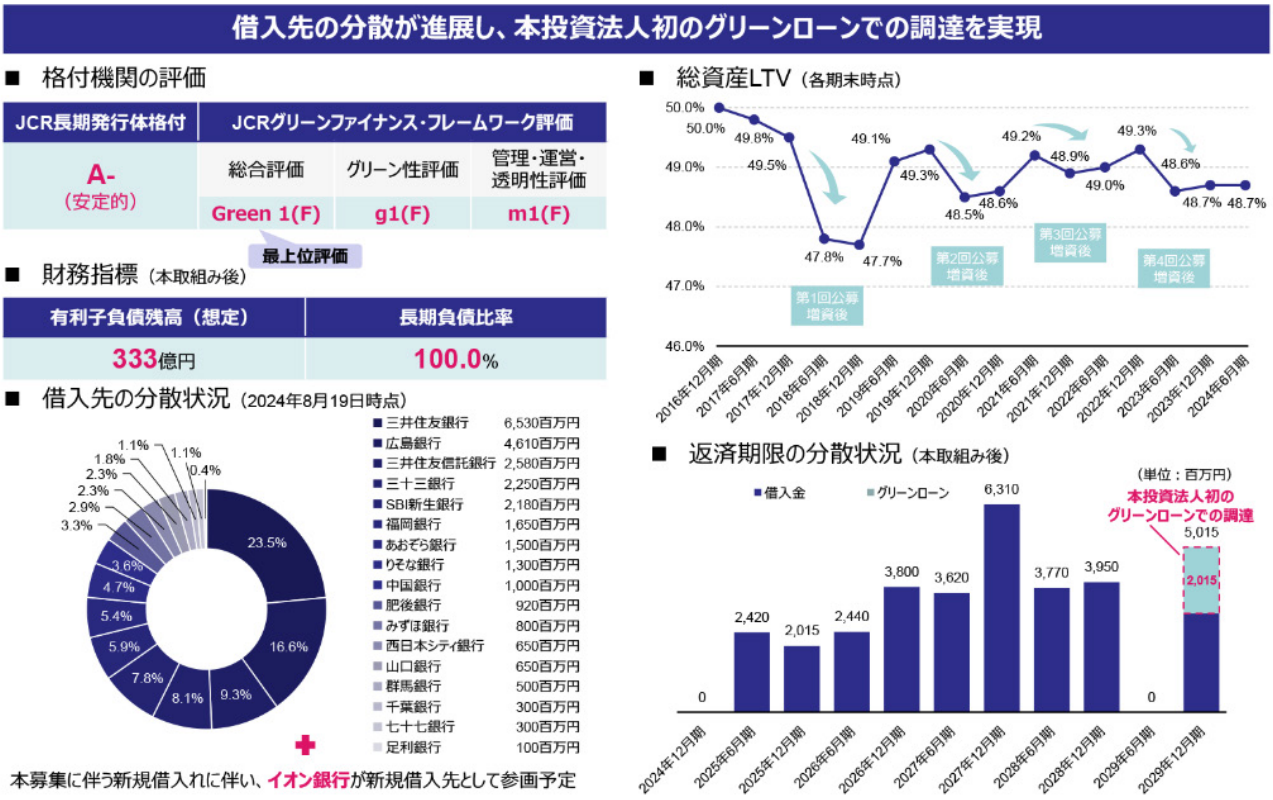
（注3） 「用途別投資比率」及び「地域別投資比率」の円グラフは、取得（予定）価格に基づいて本取組み後の用途別及び地域別の比率を記載しています。「レジデンス商業比率」とは、レジデンスの比率及び商業施設の比率の合計をいいます。

（注4） 「東北」とは、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。
「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。
「甲信越」とは、山梨県、長野県及び新潟県を指します。
「北陸」とは、富山県、石川県及び福井県を指します。
「関東（東京圏を除く）」とは、茨城県、栃木県及び群馬県を指します。
「東海」とは、静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。
「近畿」とは、滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。
「中国」とは、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。
「四国」とは、香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。
「九州・沖縄」とは、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県、佐賀県及び沖縄県を指します。

(2) 運用実績

① 財務状況

本投資法人の格付機関の評価、本取組み後の主要な財務指標、各期末時点の総資産LTV（借入金額と投資法人債発行残高の合計額を総資産額で除して得られる割合をいいます。以下同じです。）の推移、2024年8月19日時点の借入先の分散状況及び本取組み後の返済期限の分散状況は以下のとおりです。



（注1） 本取組み後の「有利子負債残高（想定）」及び「長期負債比率」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。

有利子負債残高（想定）＝本書の日付現在の借入れの残高＋新規借入れの予定額（想定）*－新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（想定）－新規借入れを原資として返済を予定している短期借入金の借入額

長期負債比率＝（本書の日付現在の各借入れのうち長期借入れ**であるものの残高＋新規借入れのうち長期借入れであるものの借入予定額（想定））÷（本書の日付現在の借入れの残高＋新規借入れの借入予定額（想定）－新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（想定）－新規借入れを原資として返済を予定している短期借入金の借入額）

* 新規借入れについては、本書の日付現在の本募集の払込金額の見込額（一般募集における発行価額の総額4,878,000,000円（2024年8月2日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）と、本第三者割当における発行価額の総額の上限243,000,000円（2024年8月2日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を用いています。実際の発行価額及び本第三者割当の申込口数に伴い、実際の本募集の払込金額は変動する可能性があり、新規借入れの金額も変動する可能性があります。）に基づく想定借入額に基づいています。実際の新規借入額はこれよりも高くなる可能性があります。また、有利子負債残高（想定）及び「長期負債比率」の算出には、新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額を含んでいないことにご留意ください。

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

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

（注2） 「借入先の分散状況（2024年8月19日時点）」記載の借入先の金融機関名は略称を使用しています。

（注3） 本取組み後の「返済期限の分散状況」は、本書の日付現在の有利子負債残高及び新規借入れの借入予定額（想定）（新規借入れを原資として返済を予定している短期借入金の借入額及び新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額は含みません。）に基づき記載しています。

＜グリーンローン＞

本資産運用会社は、サステナビリティに関する取組みとして、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮した取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の向上に資するものであるという認識のもと、2023年12月に「サステナビリティ方針」を制定し、「自然環境との調和」、「気候変動への取組み」等をその方針として掲げています。

かかる方針を背景に、本投資法人は、「グリーンボンド原則」(注1)、「グリーンローン原則」(注2)、「グリーンボンドガイドライン」(注3)及び「グリーンローンガイドライン」(注4)に適合したグリーンボンド及びグリーンローン（以下総称して「グリーンファイナンス」といいます。）を実施するための基本方針として、グリーンファイナンスにより調達する資金を、環境改善効果を有する使途に限定するためのグリーンファイナンス・フレームワークを2024年7月に策定しました。

本投資法人は当該フレームワークにおける資金使途をあらかじめ定められた適格クライテリア(注5)を満たす物件の取得資金若しくは取得資金のリファイナンス資金、又は改修工事(注6)に充当することとしています。また、適格プロジェクトの実施に際しては、環境や社会に対する負の影響を考慮し、適切な対応を行うことを定めています。

なお、本投資法人は、当該フレームワークについて、2024年7月に、グリーンボンド評価機関である株式会社日本格付研究所（JCR）より、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」(注7)の「総合評価」における最上位評価である「Green 1(F)」の評価を取得しています。

(注1) 「グリーンボンド原則」とは、国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。「グリーンボンド」とは、気候変動・水・生物多様性対策等、環境に好影響を及ぼす事業活動に資金使途を限定した債券をいい、一般的にはグリーンボンド原則に従い発行されます。以下同じです。

(注2) 「グリーンローン原則」とは、ローン市場協会（Loan Market Association：LMA）及びアジア太平洋地域ローン市場協会（Asia Pacific Loan Market Association：APLMA）の定める環境分野に使途を限定する融資のガイドラインをいいます。「グリーンローン」とは、資金使途を環境に配慮した事業とする借入れであり、一般にグリーンローン原則に従い発行されます。以下同じです。

(注3) 「グリーンボンドガイドライン」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2022年に最終改訂したガイドラインをいいます。

(注4) 「グリーンローンガイドライン」とは、グリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示された、環境省が2020年3月に策定・公表し、2022年に最終改訂したガイドラインをいいます。

(注5) グリーンビルディング認証に係る適格クライテリアは、以下のとおりであり、当該認証のいずれかを取得済み若しくは今後取得予定の物件が、グリーン適格資産に該当します。
・CASBEE建築・不動産：Sランク～B＋ランク
・DBJ Green Building 認証：5つ星～3つ星
・BELS（平成28年度基準）：5つ星～3つ星　※物流施設においてBEI＝0.75超を除く
・BELS（令和6年度基準）：以下のレベル
非住宅：レベル6～レベル4
再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル6～レベル3
再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル4～レベル3

(注6) 改修工事に係る適格クライテリアは、以下のいずれかを満たす改修工事をいいます。
・グリーンビルディング認証に係る適格クライテリアの認証のいずれかを取得済み又は今後取得予定の建築物における、星、レベル又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
・エネルギー消費量、温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事

(注7) 「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対するグリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンドガイドライン、グリーンローンガイドラインを参照した株式会社日本格付研究所（JCR）による評価です。当該評価において発行体又は借入人のグリーンファイナンス・フレームワークに記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これらの評価の総合評価としてJCRグリーンファイナンス・フレームワークの「総合評価」が決定されます。なお、当該評価は、発行体等のグリーンファイナンス方針に係る評価であって、当該方針に基づき実施される個別の資金使途のグリーン性及び管理・運営・透明性評価等を行うものではなく、個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。

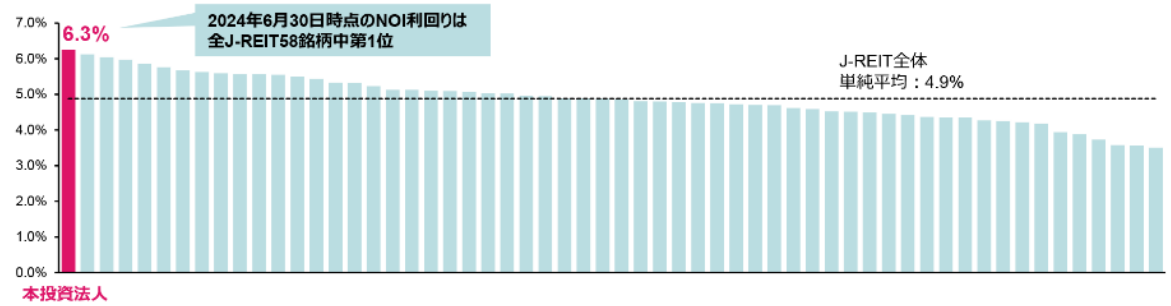
本投資法人は、2024年8月に、上記のグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、本投資法人初のグリーンローンによる資金調達を実行しました。調達した資金は2024年8月1日に返済期日が到来した借入金の返済に充当しました。

② NOI利回りとトータルリターン

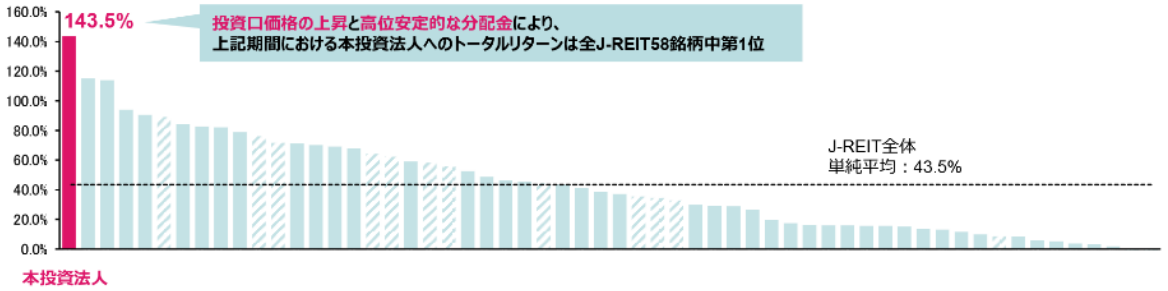
本投資法人は、他のJ-REITと対比して相対的に高いNOI利回り及びトータルリターンを実現しており、本投資法人の収益性はJ-REIT58銘柄の中でトップクラス(注1)に位置しているものと本投資法人は考えています。

本投資法人の投資リターンはJ-REITの中でトップクラスに位置

■ NOI利回り（2024年6月30日時点）



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



（注1） 「トップクラス」及び「第一位」との表現については、一定の計算方法を用いて2024年6月30日時点の公表情報又は本投資法人に関する情報に基づき算出し、J-REIT（上場不動産投資法人、58銘柄）の中で比較した結果にすぎない点ご留意ください。

（注2） 各J-REITの「NOI利回り」は、実績NOI（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除し減価償却費を加えたものを、物件毎に当該決算期における運用期間を踏まえて年換算を行ったものをいいます。）の総額の直近期末時点における取得資産総額に対する比率をいいます。本投資法人以外の各J-REITの「NOI利回り」は、2024年6月30日時点の開示資料に基づいて算出しており、本投資法人の「NOI利回り」は2024年6月30日時点の数値に基づいて算出しています。

（注3） 本書における「トータルリターン」とは、2016年7月29日に取得した投資口を2024年6月30日まで保有し続けた場合のリターン（当初投資分のリターン）と、2016年7月29日から2024年6月30日までの期間における受取分配金を、投資元本に上乗せして当該受取分配金に係る権利落ち日における当該投資口の普通取引の終値で再投資した場合のリターン（再投資によるリターン）に基づき算出した投資主にとっての収益性を示す指標であり、以下の計算式により求めています。以下同じです。

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

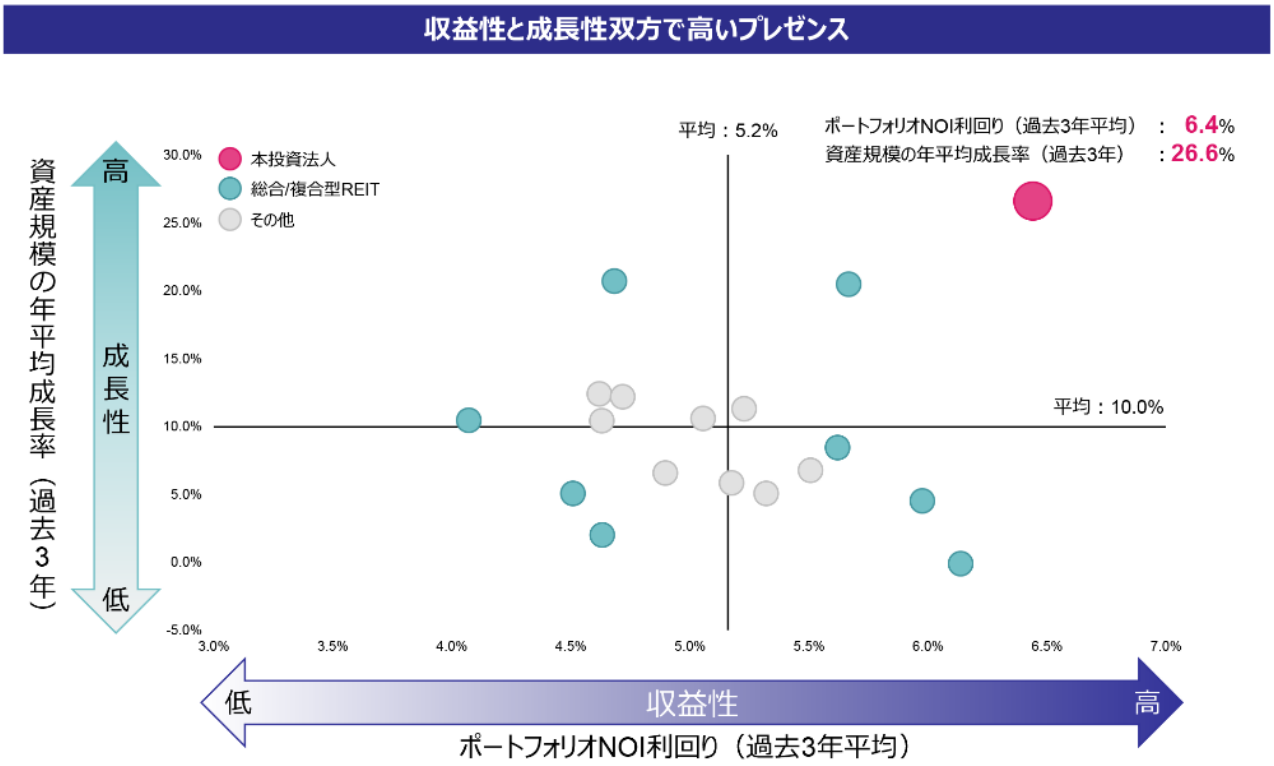
当初投資分のリターン
＝2024年6月28日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値÷2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値*

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

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

③　J-REIT市場でのポジション（資産規模2,000億円以下のJ-REIT）

過去3年の資産規模の年平均成長率と過去3年平均のポートフォリオNOI利回りについて、本投資法人と、本投資法人の資産規模を考慮し、比較対象となる資産規模2,000億円以下の総合／複合型J-REIT(注1)及びその他のJ-REITの比較は下記グラフに示すとおりです。過去3年間においては、本投資法人は資産規模の年平均成長率及びポートフォリオNOI利回りにおいて相対的に高い数値を示しており、収益性と成長性双方で高いプレゼンスを示しているものと、本投資法人は考えています。



（注1）　「総合／複合型J-REIT」とは、2024年6月末日時点の開示資料に基づいて、2024年6月末日時点の用途別投資比率（投資対象資産をレジデンス、ホテル、オフィス、商業、物流、ヘルスケア、その他の7つの用途に分類し、各用途に該当する各投資対象資産の取得価格の合計額を全投資対象資産の取得価格の合計で除したものをいいます。）が、いずれの用途についても90%未満であるJ-REIT（本投資法人を除きます。）をいいます。以下同じです。

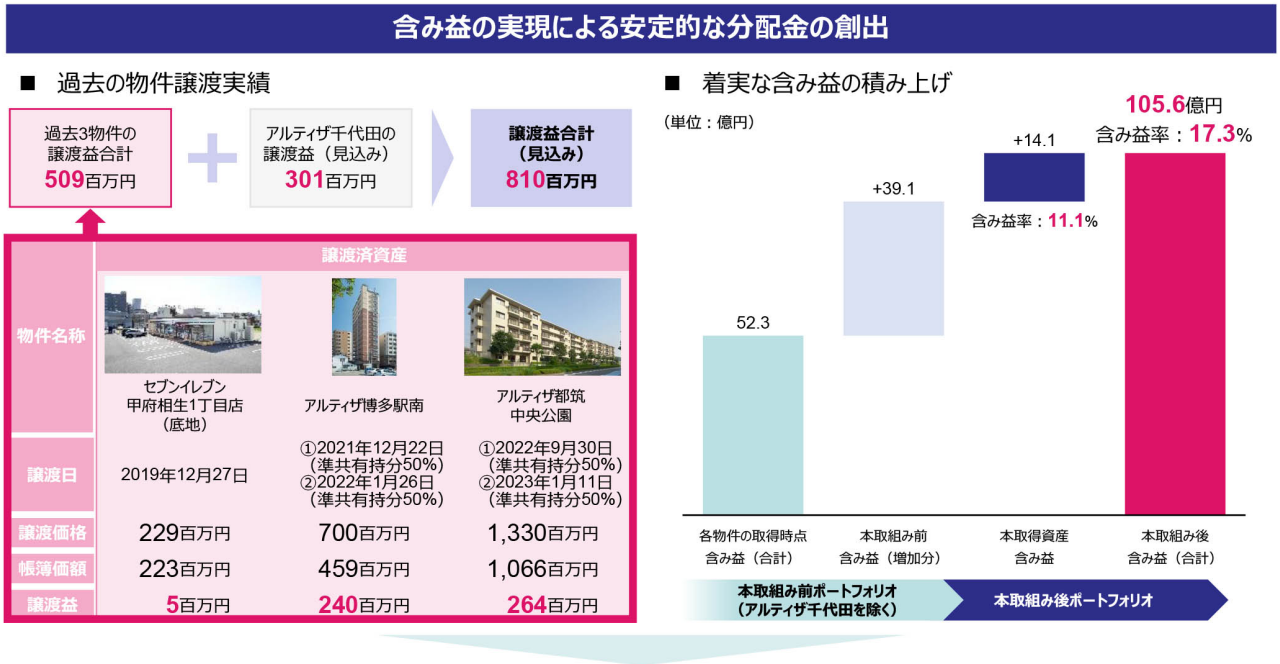
（注2）　「資産規模の年平均成長率（過去3年）」は、本投資法人については、本取組み後の資産規模を、2021年6月期末時点の資産規模で除した比率を、2021年6月期末から起算して2024年6月期末までの年数である3の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。資産規模2,000億円以下の、総合／複合型J-REIT及びその他のJ-REITについては、2024年6月末日時点の開示資料を基に、直近の決算期末時点の資産規模（取得価格ベース）を、直近の決算期の6期前の決算期末の資産規模（取得価格ベース）で除した比率を、直近の決算期の6期前の決算期末から起算して直近の決算期までの年数である3の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

（注3）　「ポートフォリオNOI利回り（過去3年平均）」は、本投資法人については、2021年6月期から2024年6月期までの各決算期末におけるNOI利回り（前記「② NOI利回りとトータルリターン」の(注2)記載のNOI利回りをいいます。以下本注において同じです。）を単純平均した数値を、資産規模2,000億円以下の、総合／複合型J-REIT及びその他のJ-REITについては、2024年6月末日時点の開示資料を基に直近の決算期から6期前までの各決算期末のNOI利回りを単純平均した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して算出しています。

④　高い含み益率を活かした分配金マネジメント

本投資法人は、上場来、3物件の譲渡を実施し、いずれも帳簿価額を上回る譲渡価格で譲渡することで譲渡益として合計509百万円を計上している他、本取組みにおける本譲渡資産の譲渡により譲渡益として301百万円の計上を見込んでおり、合計で810百万円の譲渡益を見込んでいます。

また、本取組み後の本投資法人の含み益(注1)は105.6億円、含み益率(注2)は17.3%となる見込みであり、含み益のある物件の売却を通じて今後も長期安定分配の実現を目指します。



含み益のある物件の売却を通じて
今後も長期安定分配の実現を目指す

（注1）　「本取組み前ポートフォリオ（アルティザ千代田を除く）」に関する「含み益」のうち、「取得時点含み益（合計）」とは、アルティザ千代田及び本取得資産を除く本書の日付現在の保有資産に係る、本投資法人が取得する際の不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額から、取得時点の直後の期末時点の帳簿価格の合計額を控除したものをいい、「本取組み前含み益（増加分）」とは、アルティザ千代田及び本取得資産を除く本書の日付現在の保有資産に係る、2024年6月期末時点における不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額から2024年6月期末時点の帳簿価格の合計額を控除したものから、取得時点含み益（合計）を控除した金額をいいます。また、本取組み後ポートフォリオに関する「含み益」のうち、「本取得資産含み益」とは、2024年7月2日取得済資産については2024年3月1日及び2024年4月1日、各取得予定資産については2024年4月1日及び2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額から取得（予定）価格の合計額を控除したものをいい、「本取組み後含み益（合計）」とは、取得時点含み益（合計）、本取組み前含み益（増加分）及び本取得資産含み益を合算した金額をいいます。必ずこれらの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

（注2）　本取組み後の含み益率とは、本取組み後含み益（合計）を、アルティザ千代田及び本取得資産を除く本書の日付現在の保有資産に係る2024年6月期末時点の帳簿価格と本取得資産の取得（予定）価格の合計額で除した比率をいいます。

2　2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産並びに2024年6月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象となる投資口の発行により調達した資金及び新規借入金により取得予定資産を取得することを予定しています。また、本投資法人は、2024年6月期（第16期）にアルティザ千代田（第16期譲渡分）を売却しており、2024年12月期（第17期）に（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST、ＭＲＲ麻生クリニックビル及びリソラ大府クリニックモールを取得しました。さらに、2024年12月期（第17期）にアルティザ千代田（第17期譲渡分）を売却します。

本投資法人は、取得予定資産について、2024年8月19日付で現受益者との間で信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）を締結しています。本件売買契約においては、売買代金の調達を目的として買主が発行する募集投資口の全ての払込金額の支払及び買主に対する売買代金の調達を目的とする貸付の実行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等を売買代金支払の前提条件としています。

なお、ドーミー弘前、天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前及び太田清原ロジスティクスセンターの売主は、いずれも本資産運用会社の自主ルールである利害関係人等取引規程に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、利害関係人等取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。また、（仮称）ホテルSUI浜松 by ABESTについては、売主と買主の間の売買契約の買主としての地位及びこれに基づく権利義務を本投資法人に移転する旨の地位譲渡契約を買主と締結した上で取得していますが、当該地位譲渡契約を締結した買主が本資産運用会社の自主ルールである利害関係人等取引規程に定める利害関係人等に該当(注)することから、本資産運用会社は、利害関係人等取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。本資産運用会社の自主ルールである利害関係人等取引規程については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 利害関係人等取引規程」をご参照ください。

（注）　本投資法人は、かかる地位譲渡に関し、当該地位譲渡契約の譲渡人であるマリモに対して地位譲渡の対価16.5百万円を支払い、当該金額を不動産等の帳簿価額に算入します。

(1)　2024年7月2日取得済資産の概要

2024年7月2日取得済資産の物件名称、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額、対不動産鑑定評価額、売主及び取得年月日は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）	不動産鑑定評価額（百万円）（注3）	対不動産鑑定評価額（%）（注4）	売主	取得年月日
ホテル	Hp-03	（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST	1,650	61.5	1,750	94.2	アートプラン株式会社	2024年7月2日
商業施設	Cp-21	ＭＲＲ麻生クリニックビル	415	15.5	453	91.6	非開示(注5)	2024年7月2日
	Cp-22	リソラ大府クリニックモール	618	23.0	647	95.5	非開示(注5)	2024年7月2日
合計／平均			2,683	100.0	2,850	94.1	－	－

(注1)　「取得価格」は、各売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料並びに信託受益権売買契約の買主の地位の譲渡による取得を行う場合の地位の譲渡人に支払う地位譲渡対価等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人は、（仮称）ホテルSUI浜松 by ABESTにつき、売主とマリモとの間の売買契約の買主としての地位及びこれに基づく権利義務を本投資法人に移転する旨の地位譲渡契約をマリモと締結した上で取得していますが、かかる地位譲渡に関し、当該地位譲渡契約の譲渡人であるマリモに対して地位譲渡の対価16.5百万円を支払い、当該金額を不動産等の帳簿価額に算入します。

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

(注3)　鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2024年3月1日又は2024年4月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

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

(注5)　売主の承諾が得られていないため、非開示としています。

(2) 取得予定資産の概要

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

分類	物件番号	物件名称	取得予定価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）	不動産鑑定評価額（百万円）（注3）	対不動産鑑定評価額（%）（注4）	売主	取得予定年月日（注5）
レジデンス	Rp-23	ドーミー弘前	741	7.4	797	92.9	株式会社マリモ	2024年9月3日
	小計／平均		741	7.4	797	92.9	－	－
商業施設	Cp-23	ＭＲＲ江別Ⅱ	510	5.1	572	89.1	アルファホールディングス株式会社	2024年9月3日
	Cp-24	フジグラン宇部	5,528	55.1	6,120	90.3	非開示(注6)	2024年9月3日
	小計／平均		6,038	60.2	6,692	90.2	－	－
ホテル	Hp-04	天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前	1,600	15.9	1,680	95.2	株式会社マリモ	2024年9月3日
	小計／平均		1,600	15.9	1,680	95.2	－	－
物流施設	Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	1,283	12.8	1,590	80.6	株式会社マリモ	2024年9月3日
	Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	373	3.7	524	71.2	株式会社ファンドクリエーション	2024年9月3日
	小計／平均		1,656	16.5	2,114	78.3	－	－
合計／平均			10,035	100	11,283	88.9	－	－

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

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

(注3) 各物件の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2024年4月1日又は2024年6月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

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

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

(3)　2024年6月期譲渡済資産の概要

2024年6月期譲渡済資産の物件名称、譲渡価格、所在地、不動産鑑定評価額、対不動産鑑定評価額、譲渡先及び譲渡年月日は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	譲渡価格（百万円）（注1）	所在地	不動産鑑定評価額（百万円）（注2）	対不動産鑑定評価額（%）（注3）	譲渡先（注4）	譲渡年月日
レジデンス	Rp-07	アルティザ千代田（第16期譲渡分）	480	愛知県名古屋市中区	480	100.0	－	2024年6月28日

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

（注2）　鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、2023年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の40%持分相当額を記載しています。

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

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

(4)　譲渡予定資産の概要

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

分類	物件番号	物件名称	譲渡予定価格（百万円）（注1）	所在地	不動産鑑定評価額（百万円）（注2）	対不動産鑑定評価額（%）（注3）	譲渡予定先（注4）	譲渡予定年月日
レジデンス	Rp-07	アルティザ千代田（第17期譲渡分）	720	愛知県名古屋市中区	720	100.0	－	2024年8月30日

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

（注2）　鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、2024年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の60%持分相当額を記載しています。

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

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

(5)　本取組み後の本投資法人のポートフォリオ一覧

本取組み後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	年間賃料収入（百万円）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	賃貸可能面積（㎡）（注3）	テナント数（注4）	稼働率（%）（注5）
2024年7月2日取得済資産を除く保有資産							
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	129	9,165.97	9,810.37	198	93.4
	Rp-02	アルティザ上前津	17	996.80	1,096.48	40	90.9
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	50	3,739.88	3,804.39	115	98.3
	Rp-05	アルティザ東別院	22	1,262.25	1,336.50	51	94.4
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	24	1,466.00	1,557.90	47	94.1
	Rp-08	アルティザ東島田	23	1,740.00	1,809.60	50	96.2
	Rp-09	アルティザ鶴舞	13	813.45	841.50	29	96.7
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	38	2,180.10	2,180.10	91	100.0
	Rp-11	アルティザ松本	29	2,775.89	3,012.53	53	92.1
	Rp-12	アルティザ浅間町	17	1,052.22	1,079.20	39	97.5
	Rp-13	アルティザ北通町	29	1,730.69	1,915.65	49	90.3
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	非開示（注6）	2,801.77	2,801.77	1	100.0
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	24	1,799.52	1,843.68	46	97.6
	Rp-16	アルティザ小倉	62	5,101.66	5,307.82	134	96.1
	Rp-17	アルティザ倉敷	22	2,144.32	2,275.84	45	94.2
	Rp-18	アルティザ熊本新町	18	1,465.86	1,598.52	44	91.7
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	非開示（注6）	1,838.24	1,838.24	1	100.0
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	31	2,062.22	2,095.00	62	98.4
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	非開示（注6）	2,036.19	2,036.19	1	100.0
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	29	2,225.36	2,276.83	42	97.7
	Rt-01	アルティザ池尻	18	611.88	641.16	18	95.4
	Rt-03	アルティザ川崎ＥＡＳＴ	31	3,055.80	3,055.80	1	100.0
	Rt-04	アルティザ相武台	54	5,503.66	5,703.73	81	96.5

分類	物件番号	物件名称	年間賃料収入（百万円）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	賃貸可能面積（㎡）（注3）	テナント数（注4）	稼働率（%）（注5）
商業施設	Cp-01	ＭＲＲおおむた	43	6,485.11	6,485.11	9	100.0
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	20	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	Ｆｏｏｄａｌｙ青葉店	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	非開示（注6）	11,579.19（注7）	11,579.19（注7）	1	100.0
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	非開示（注6）	5,998.15（注7）	5,998.15（注7）	1	100.0
	Cp-07	ＭＲＲくまもと	117	11,157.71	11,157.71	62	100.0
	Cp-08	ＭＲＲさせぼ	53	5,070.01	5,070.01	5	100.0
	Cp-09	ＭＲＲいとしま	30	2,269.26	2,842.78	2	79.8
	Cp-10	ＭＲＲあきた	32	8,416.10（注8）	8,416.10（注8）	4	100.0
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店（底地）	非開示（注6）	13,719.74	13,719.74	1	100.0
	Cp-12	ＭＲＲあきたⅡ	43	5,587.25	5,587.25	3	100.0
	Cp-13	光明池アクト	123	5,864.35	6,379.29	30	91.9
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	非開示（注6）	3,933.31	3,933.31	1	100.0
	Cp-15	ＭＲＲ千歳	非開示（注6）	1,521.93	1,521.93	2	100.0
	Cp-16	ＭＲＲ岩見沢	19	2,165.67	2,165.67	4	100.0
	Cp-17	ＭＲＲ函館	非開示（注6）	1,485.84	1,485.84	1	100.0
	Cp-18	ＭＲＲ江別	20	2,320.43	2,320.43	2	100.0
	Cp-19	ＭｒＭａｘ伊勢崎店	非開示（注6）	16,829.44	16,829.44	1	100.0
	Cp-20	ミラキタシティ花北	25	1,441.77	1,441.77	9	100.0
	Ct-01	ＭＲＲいちはら（底地）	21	18,326.76	18,326.76	5	100.0
	Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	非開示（注6）	11,451.00	11,451.00	1	100.0

分類	物件番号	物件名称	年間賃料収入（百万円）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	賃貸可能面積（㎡）（注3）	テナント数（注4）	稼働率（%）（注5）
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	非開示（注6）	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	非開示（注6）	3,385.68	3,385.68	1	100.0
オフィス	Op-01	ＭＲＲデルタビル	57	3,053.57	3,053.57	14	100.0
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	41	1,732.61	1,931.47	11	89.7
	Op-03	ＭＲＲ宇都宮	87	5,106.48	5,106.48	82	100.0
	Op-04	池下ＥＳビル	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	非開示（注6）	10,047.69	10,047.69	1	100.0
小計／平均			2,059	224,853.48	228,489.87	1,505	98.4
2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産							
レジデンス	Rp-23	ドーミー弘前	非開示（注6）	2,904.09	2,904.09	1	100.0
商業施設	Cp-21	ＭＲＲ麻生クリニックビル	29	1,106.44	1,106.44	5	100.0
	Cp-22	リソラ大府クリニックモール	36	960.61	1,114.51	6	86.2
	Cp-23	ＭＲＲ江別Ⅱ	32	3,905.48	3,905.48	3	100.0
	Cp-24	フジグラン宇部	非開示（注6）	51,169.86	51,169.86	1	100.0
ホテル	Hp-03	（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST	非開示（注6）	2,355.21	2,355.21	1	100.0
	Hp-04	天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前	非開示（注6）	2,918.15	2,918.15	1	100.0
物流施設	Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	非開示（注6）	9,048.48	9,048.48	1	100.0
	Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	非開示（注6）	4,605.38	4,605.38	1	100.0
小計／平均			867	78,973.70	79,127.60	20	99.8
合計／平均			2,927	303,827.18	307,617.47	1,525	98.8

(注1)　「年間賃料収入」は、2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産については、2024年6月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、2024年6月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、2024年6月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。

また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いています。
他方で、2024年7月2日取得済資産を除く保有資産については、第16期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んだ数値に基づいて年換算値を算出し記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、2024年6月末日現在の賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の取得持分又は保有持分に相当する面積で、本投資法人又は信託受託者とテナントの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合にはエンドテナントとの間で締結予定若しくは締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。締結予定又は締結済みのマスターリース契約においてパス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存する場合には、パス・スルー型の区画についてはエンドテナントとの間で締結予定若しくは締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているもの、賃料固定型の区画については当該マスターリース契約に表示されているものを記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸可能面積」は、2024年6月末日現在、各物件に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。

(注4) 「テナント数」は、2024年6月末日現在の各物件に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。同一の転借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。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5) 「稼働率」は、2024年6月末日現在における、各物件に係るテナントとの間で締結予定又は締結済みの各賃貸借契約又は当該物件の図面に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

(注7) 「ヤマダ電機テックランド三原店」及び「ヤマダ電機テックランド時津店」の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車車庫（建物下のピロティ式駐車場部分）及び倉庫棟の面積を含みます。

(注8) 「ＭＲＲあきた」の敷地内には4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。そのため、賃貸面積及び賃貸可能面積には、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟及び当該建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。

(注9) 「ＭＲＲ江別Ⅱ」の敷地内には2棟建物が存在しますが、本投資法人が取得を予定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1棟は、信託受託者から土地を賃借する予定の者が所有しています。そのため、賃貸面積及び賃貸可能面積には、本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟及び当該建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。以下同じです。

(6) 本取組み後の本投資法人のポートフォリオの不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所から、2024年7月2日取得済資産を除く保有資産については2024年6月30日、2024年7月2日取得済資産については2024年3月1日及び2024年4月1日、取得予定資産については2024年4月1日及び2024年6月1日を価格時点として不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	収益価格						鑑定NOI利回り（%）（注2）
					直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）（注3）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注1）	
2024年7月2日取得済資産を除く保有資産											
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	大和不動産鑑定株式会社	4,000	4,030	4.7	3,980	4.5	4.9	201	7.4
	Rp-02	アルティザ上前津	大和不動産鑑定株式会社	533	539	4.6	530	4.4	4.8	26	6.7
	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	1,380	1,390	4.4	1,360	4.2	4.6	69	6.6
	Rp-05	アルティザ東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	702	710	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	840	4.2	819	4.0	4.4	36	5.1
	Rp-08	アルティザ東島田	株式会社谷澤総合鑑定所	679	688	4.8	675	4.9	5.0	34	5.0
	Rp-09	アルティザ鶴舞	株式会社谷澤総合鑑定所	490	498	3.8	487	3.9	4.0	19	4.6
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,280	1,290	4.2	1,260	4.0	4.4	56	4.8
	Rp-11	アルティザ松本	日本ヴァリュアーズ株式会社	654	657	5.7	651	5.5	5.9	42	6.6
	Rp-12	アルティザ浅間町	日本ヴァリュアーズ株式会社	552	558	4.3	546	4.1	4.5	24	5.0
	Rp-13	アルティザ北通町	日本ヴァリュアーズ株式会社	861	867	5.0	854	4.8	5.2	44	5.7

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	収益価格						鑑定NOI利回り（%）（注2）
					直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）（注3）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注1）	
レジデンス	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	1,210	1,220	4.6	1,200	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	711	717	4.7	708	4.8	4.9	34	5.6
	Rp-16	アルティザ小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,910	1,930	4.7	1,890	4.5	4.9	94	5.1
	Rp-17	アルティザ倉敷	日本ヴァリュアーズ株式会社	603	609	4.9	596	4.7	5.1	33	5.6
	Rp-18	アルティザ熊本新町	大和不動産鑑定株式会社	524	532	4.8	521	4.6	5.0	26	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	1,170	1,180	4.4	1,160	4.2	4.6	52	4.8
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	日本ヴァリュアーズ株式会社	788	793	5.0	783	4.8	5.2	40	5.7
	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	581	580	4.3	581	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	884	893	4.3	875	4.1	4.5	42	5.0
	Rt-01	アルティザ池尻	大和不動産鑑定株式会社	749	765	3.7	742	3.5	3.9	29	4.8
	Rt-03	アルティザ川崎ＥＡＳＴ	大和不動産鑑定株式会社	1,060	1,090	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	1,330	1,340	4.9	1,320	4.7	5.1	71	6.3
	小計／平均			23,481	23,716	－	23,271	－	－	1,153	－
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	902	905	6.0	899	5.7	6.2	61	4.8
	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	551	5.7	542	5.5	5.9	33	6.6

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（%）（注3）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注1）	
商業施設	Cp-03	Ｆｏｏｄａｌｙ青葉店	日本ヴァリュアーズ株式会社	401	402	6.1	399	5.9	6.3	24	9.9
	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	2,910	2,920	6.1	2,890	5.9	6.3	180	9.0
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,160	1,170	6.2	1,150	6.0	6.4	77	8.2
	Cp-07	ＭＲＲくまもと	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,420	2,430	5.7	2,420	5.5	5.9	150	7.1
	Cp-08	ＭＲＲさせぼ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,320	1,340	5.5	1,310	5.6	5.7	76	7.8
	Cp-09	ＭＲＲいとしま	日本ヴァリュアーズ株式会社	922	940	5.0	903	4.8	5.2	49	5.5
	Cp-10	ＭＲＲあきた	日本ヴァリュアーズ株式会社	899	898	6.4	898	5.7	6.9	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	1,270	1,280	4.9	1,270	1～3年度 4.8 4年度以降 4.9	4.9	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	1,030	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	2,280	2,270	4.6	2,280	4.4	4.8	121	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	994	993	5.1	995	4.9	5.3	52	6.1
	Cp-15	ＭＲＲ千歳	日本ヴァリュアーズ株式会社	492	494	5.1	489	4.9	5.3	25	5.5
	Cp-16	ＭＲＲ岩見沢	日本ヴァリュアーズ株式会社	615	618	5.1	612	4.9	5.3	32	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（%）（注3）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注1）	
商業施設	Cp-17	ＭＲＲ函館	日本ヴァリュアーズ株式会社	429	431	4.9	427	4.7	5.1	21	5.5
	Cp-18	ＭＲＲ江別	日本ヴァリュアーズ株式会社	672	675	5.1	668	4.9	5.3	35	5.4
	Cp-19	ＭｒＭａｘ伊勢崎店	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,950	1,930	5.3	1,970	5.1	5.5	107	7.3
	Cp-20	ミラキタシティ花北	日本ヴァリュアーズ株式会社	699	705	5.9	692	5.7	6.1	41	7.4
	Ct-01	ＭＲＲいちはら（底地）	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,260	1,260	－	1,260	10年目まで4.1 11年目以降4.8	－	36	5.2
	Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	1,130	4.5	1,120	4.4	4.5	50	4.9
	小計／平均			24,292	24,372	－	24,224	－	－	1,366	－
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	770	806	5.4	754	4.7	5.7	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	1,920	1,920	5.7	1,910	5.4	5.8	110	6.3
	小計／平均			2,690	2,726	－	2,664	－	－	161	－
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	1,280	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	1,380	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	1,910	1,920	4.9	1,900	4.7	5.1	109	6.2
	Op-04	池下ＥＳビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,120	1,130	4.6	1,110	4.4	4.8	59	5.9
	小計／平均			5,730	5,780	－	5,670	－	－	310	－

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（%）（注3）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注1）	
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	1,220	1,220	5.4	1,210	5.2	5.6	72	6.2
	小計			1,220	1,220	－	1,210	－	－	72	－
中計／平均				57,413	57,814	－	57,039	－	－	3,063	6.2
2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産											
レジデンス	Rp-23	ドーミー弘前	日本ヴァリュアーズ株式会社	797	801	5.5	793	5.3	5.7	45	6.1
	小計／平均			797	801	－	793	－	－	45	－
商業施設	Cp-21	ＭＲＲ麻生クリニックビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	453	455	4.8	450	4.5	4.9	23	5.7
	Cp-22	リソラ大府クリニックモール	日本ヴァリュアーズ株式会社	647	654	4.6	640	4.4	4.8	31	5.1
	Cp-23	ＭＲＲ江別Ⅱ	日本ヴァリュアーズ株式会社	572	575	4.7	568	4.8	4.7	27	5.3
	Cp-24	フジグラン宇部	日本ヴァリュアーズ株式会社	6,120	6,100	5.4	6,130	5.2	5.6	367	6.7
	小計／平均			7,792	7,784	－	7,788	－	－	450	－
ホテル	Hp-03	（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,750	1,770	4.7	1,730	4.5	4.9	83	5.1
	Hp-04	天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,680	1,690	5.1	1,670	4.9	5.3	87	5.5
	小計／平均			3,430	3,460	－	3,400	－	－	171	－
物流施設	Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,590	1,600	4.3	1,570	4.1	4.5	70	5.5
	Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	日本ヴァリュアーズ株式会社	524	526	4.3	522	4.1	4.5	26	7.1
	小計／平均			2,114	2,126	－	2,092	－	－	96	－
中計／平均				14,133	14,171	－	14,073	－	－	763	6.0
合計／平均				71,546	71,985	－	71,112	－	－	3,827	6.2

(注1)　「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却

費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件のNOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

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

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

(7) 本取組み後の本投資法人のポートフォリオの建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各保有資産及び取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する報告書を東京海上ディーアール株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、日本建築検査協会株式会社及び株式会社ERIソリューション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、日本建築検査協会株式会社作成の建物状況調査報告書及び株式会社ERIソリューション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、日本建築検査協会株式会社及び株式会社ERIソリューション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）
2024年7月2日取得済資産を除く保有資産					
Rp-01	アルティザ仙台花京院	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月29日	209,000	14,655
Rp-02	アルティザ上前津	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月25日	－	2,277
Rp-03	アルティザ博多プレミア	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月30日	－	12,765
Rp-05	アルティザ東別院	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月13日	－	2,433
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月13日	－	1,814
Rp-08	アルティザ東島田	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月25日	－	2,486
Rp-09	アルティザ鶴舞	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月24日	－	1,622
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	2024年4月24日	－	4,115
Rp-11	アルティザ松本	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月23日	400	5,494
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
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

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-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	2024年4月17日	10	4,934
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
Op-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
Op-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

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)
2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産					
Rp-23	ドーミー弘前	大和不動産鑑定株式会社	2024年3月15日	－	2,352
Cp-21	ＭＲＲ麻生クリニックビル	大和不動産鑑定株式会社	2024年3月1日	－	2,782
Cp-22	リソラ大府クリニックモール	大和不動産鑑定株式会社	2024年2月28日	－	2,428
Cp-23	ＭＲＲ江別Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2024年3月1日	－	863
Cp-24	フジグラン宇部	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月9日	－	71,197
Hp-03	（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST	大和不動産鑑定株式会社	2024年1月30日	－	1,339
Hp-04	天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前	大和不動産鑑定株式会社	2024年3月14日	－	2,586
Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	株式会社ERIソリューション	2024年2月27日	－	2,400
Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	株式会社ERIソリューション	2024年2月27日	－	5,810

(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、日本建築検査協会株式会社又は株式会社ERIソリューションの作成した建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

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

(注3)　「長期修繕費」には、経年に伴う劣化に対して機能維持及び安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、東京海上ディーアール株式会社は建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、大和不動産鑑定株式会社は建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、株式会社ハイ国際コンサルタントは建物状況評価報告書発行日から起算して11年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、日本建築検査協会株式会社は建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、株式会社ERIソリューションは建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用の合計を、本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。これらの見積額は建物状況評価報告書の日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、「長期修繕費」を算出するにあたり、物件上昇率及び消費税は考慮されていません。

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

(8)　本取組み後の本投資法人のポートフォリオの保有資産、取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関

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

なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上ディーアール株式会社（旧商号：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社）、株式会社ハイ国際コンサルタント、日本建築検査協会株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社ERIソリューションに、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、東京海上ディーアール株式会社からは設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨、株式会社ハイ国際コンサルタントからは構造計算書の中に意図的な改ざん操作がなされている箇所は見受けられず、構造計算書と構造設計図は整合しており、したがって、建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当該構造計算書に記述されている内容によって設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨、日本建築検査協会株式会社からは構造図と構造計算書において一部、使用材料等が異なっている箇所があるが、設計者からの回答を検証し妥当なものと判断する旨、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、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、株式会社ERIソリューションからは、計算書全体的な構成状況（設計時の慣例、必要に応じた検討項目の添付、構造図整備状況）などから、設計者判断・確認の範疇にて概ねの範囲で適宜検討・処理されたものと考えられる旨、又は計算書全体的な構成状況（設計時の慣例、必要に応じた検討項目の添付、構造図整備状況）などから、設計者判断・確認の範疇にて概ねの範囲で適宜検討・処理されたものと考えられるものの、一部には検討要領・結果がやや不明確とも考えられる箇所なども見られ、構造計算での主要な箇所などもあることから、必要に応じて設計者等への確認を行うことが必要であ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、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社ERIソリューション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
2024年7月2日取得済資産を除く保有資産						
Rp-01	アルティザ仙台花京院	株式会社未来図建設一級建築士事務所	株式会社未来図建設	株式会社都市居住評価センター	有限会社アークブレイン 震災後再計算：株式会社アール・アイ・エー (注2)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Rp-02	アルティザ上前津	株式会社日東建設一級建築士事務所	株式会社日東建設	ビューローベリタスジャパン株式会社	佐瀬建築設計室	― (注3)
Rp-03	アルティザ博多プレミア	株式会社JIN建築設計	株式会社さとうベネック福岡支社	日本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-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)

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-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)
Rp-13	アルティザ北通町	幸栄建設株式会社	幸栄建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社丹羽設計事務所	― (注3)
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	株式会社フラッツ建築設計	株式会社松原建設工業	指定確認検査機関株式会社ジェイネット	渡邉敬次郎建築事務所	― (注3)
Rp-15	アルティザ水戸泉町	株式会社柴設計事務所	コスモ綜合建設株式会社	株式会社EMI確認検査機構	有限会社ムーブ建築設計事務所	― (注3)
Rp-16	アルティザ小倉	株式会社渡辺設計事務所	株式会社川口建設	株式会社EMI確認検査機構	株式会社スウィング一級建築士事務所	― (注3)
Rp-17	アルティザ倉敷	株式会社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	― (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	― (注3)
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	福井智成建築設計事務所	株式会社吉川工務店	株式会社ジェイネット	株式会社大谷設計	― (注3)
Rp-20	アルティザ水戸白梅	株式会社紫建築設計事務所	コスモ綜合建設株式会社	株式会社EMI確認検査機構	有限会社ムーブ建築設計事務所	― (注3)
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	株式会社設計舎	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
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

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-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
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)

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-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
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)
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	－ (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

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
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
2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産						
Rp-23	ドーミー弘前	倉橋建設株式会社一級建築士事務所	倉橋建設株式会社	日本ERI株式会社	さくら構造株式会社	大和不動産鑑定株式会社
Cp-21	ＭＲＲ麻生クリニックビル	株式会社宮川建設一級建築士事務所	株式会社宮川建設	札幌市建築主事	株式会社宮川建設一級建築士事務所	大和不動産鑑定株式会社
Cp-22	リソラ大府クリニックモール	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	①ビューローベリタスジャパン株式会社 ②株式会社CI東海	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	①－(注3) ②大和不動産鑑定株式会社
Cp-23	ＭＲＲ江別Ⅱ	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-24	フジグラン宇部	（新築時）大成建設株式会社広島支店一級建築士事務所 （増築時）有限会社シンク・タンク	（新築時）大成建設株式会社広島支店 （増築時）株式会社門屋組	山口県建築主事	大成建設株式会社一級建築士事務所	大和不動産鑑定株式会社
Hp-03	（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST	株式会社都市・建築研究所	アサヒハウス工業株式会社	一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター	有限会社西井構造設計事務所	－ (注3)
Hp-04	天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前	大和ハウス工業株式会社長野支店建築一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社長野支店	日本ERI株式会社	大和ハウス工業株式会社北関東構造一級建築士事務所	－
Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	関東建設工業株式会社一級建築士事務所（注8）	関東建設工業株式会社（注8）	太田市建築主事（注8）	関東建設工業株式会社（注8）	株式会社ERIソリューション
Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	有限会社団建築設計事務所	関東建設工業株式会社	群馬県建築主事	有限会社団建築設計事務所	株式会社ERIソリューション

(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。

(注8) 「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、登記簿上の附属建物である倉庫について記載しています。

(9)　地震リスク分析等の概要

本取組み後の本投資法人のポートフォリオに係る各保有資産及び取得予定資産に係るPML（予想最大損失率）は、以下のとおりです。保有資産及び取得予定資産に係る各PMLの数値は、東京海上ディーアール株式会社による2024年6月付地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、各保有資産及び取得予定資産について地震保険を付保する予定はありません。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）
2024年7月2日取得済資産を除く保有資産		
Rp-01	アルティザ仙台花京院	4.4
Rp-02	アルティザ上前津	6.6
Rp-03	アルティザ博多プレミア	5.1
Rp-05	アルティザ東別院	7.9
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	6.9
Rp-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(注3)	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
Cp-09	ＭＲＲいとしま	5.9

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）
Cp-10	ＭＲＲあきた(注2)	10.0
Cp-11	スーパーセントライアル時津店（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
2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産		
Rp-23	ドーミー弘前	3.8
Cp-21	ＭＲＲ麻生クリニックビル	8.1
Cp-22	リソラ大府クリニックモール(注3)	5.9
Cp-23	ＭＲＲ江別Ⅱ(注5)	4.1
Cp-24	フジグラン宇部	8.4
Hp-03	（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST	11.1
Hp-04	天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前	7.1
Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	3.2
Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	6.0
ポートフォリオ全体(注6)		1.7

(注1) 敷地内に9棟の建物が存在し、当該9棟全体に係る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棟に係る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棟全体に係る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係るPML数値を記載しています。
(注5) 敷地内に2棟建物が存在しますが、本投資法人が取得を予定する不動産信託受益権に信託財産として含まれる1棟に係るPML数値を記載しています。
(注6) 「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2024年6月付地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。「スーパーセントライアル時津店（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。

(10) 主要な不動産に関する情報

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

(11) 主要なテナントに関する情報

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得し、譲渡予定資産を予定どおり譲渡した場合において、本投資法人のポートフォリオのうち、2024年6月末日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナント）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	業種 (注1)	物件名称	契約期間満了日	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	契約更改の方法	敷金・保証金
株式会社フジ	小売業	フジグラン宇部	2031年9月27日	非開示 (注3)	非開示 (注3)	51,169.86	16.9	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。	非開示 (注3)

(注1) 「業種」は、日本標準産業分類の区分に従ったテナントの業種を記載しています。
(注2) 「面積比率」は、主要なテナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 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。

(12) 担保の内容

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得し、譲渡予定資産を予定どおり譲渡した場合において設定されている又は設定される予定の担保の内容は以下のとおりです。

物件名称	担保種類	担保権者
コープさっぽろ恵み野店	抵当権	シーズ協同不動産株式会社
ＭＲＲ千歳	抵当権	株式会社ツルハ
ＭＲＲ岩見沢	抵当権	株式会社ツルハ
ＭＲＲ函館	抵当権	株式会社ツルハ
ＭＲＲ江別	抵当権	株式会社ツルハ
ＭＲＲ江別Ⅱ	抵当権	株式会社ツルハ
フジグラン宇部	質権	株式会社フジ

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

3　2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要

(1)　「特定資産の概要」欄に関する説明

・「物件名称」は、2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産の名称又は取得後に使用する予定の名称を記載しています。
・「分類」は、本投資法人が投資対象とするレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設又は駐車場のいずれかを記載しています。
・「取得（予定）年月日」は、2024年7月2日取得済資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得日又は本件売買契約に記載された各取得予定資産の取得予定日を記載しています。なお、本募集の払込期日又は今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。
・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
・「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。ただし、いずれの場合も都道府県を含めて記載しています。
・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況調査報告書等に記載された時間又は距離を記載しています。
・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
・建物の「建築年月日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
・「ML会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、2024年7月2日取得済資産については2024年6月末日現在マスターリース会社、PM会社及び信託受託者である者を、各取得予定資産についてはその取得後にマスターリース会社、PM会社及び信託受託者となる予定の者を記載しています。また、「ML種別」については、2024年7月2日取得済資産については2024年6月末日現在のマスターリース種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別をいいます。以下同じです。）を、各取得予定資産についてはその取得後に予定されているマスターリース種別を記載しています。
・「主要テナント」は、2024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、2024年7月2日取得済資産又は取得予定資産につきマスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合において、パス・スルー型マスターリース契約の物件についてはエンドテナントを記載しています。なお、「ＭＲＲ江別Ⅱ」の敷地内には2棟建物が存在しますが、本投資法人が取得を予定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1棟は、信託受託者から土地を賃借する予定の者が所有しています。そのため、「主要テナント」には、本投資法人が取得を予定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棟に係る事項を記載しています。また、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。なお、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設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。

・「賃貸可能戸数」は、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しています。

・「敷金、保証金」は、入居済みのテナントに関して、入居時に必要とされていた敷金・保証金（百万円未満は切り捨て）の合計額を記載しています。ただし、その一部が返還されている場合には、2024年6月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃貸人が保有している敷金・保証金の合計額とは異なります。なお、2024年7月2日取得済資産又は当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

・「特記事項」には、本書の日付現在において2024年7月2日取得済資産又は各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、2024年7月2日取得済資産又は各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(2) 「物件概要」欄に関する説明

・「物件概要」欄は、本資産運用会社が2024年7月2日取得済資産又は取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続において日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した鑑定評価書並びにＪＬＬリテールマネジメント株式会社、株式会社ティーマックス、株式会社日本ホテルアプレイザル及びＪＬＬ森井鑑定株式会社から取得した商業調査報告書を含む資料及び情報並びに本資産運用会社の分析に基づいて記載しています。

(3) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

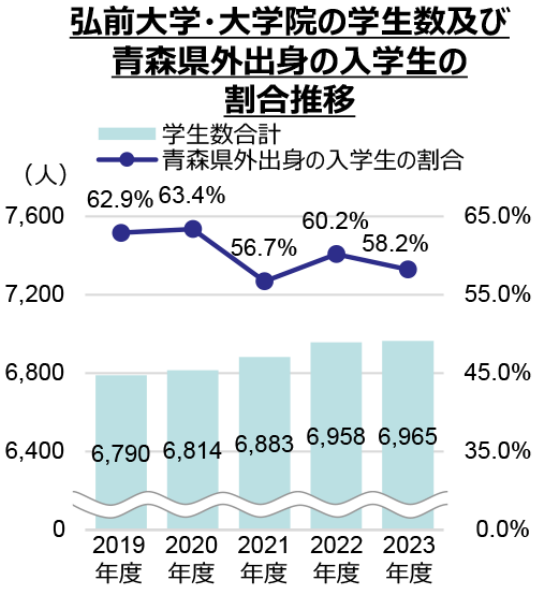
・「鑑定評価書の概要」欄は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した鑑定評価書に基づいて記載しています。鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。「概要等」欄は、鑑定評価書に加え、当該鑑定評価書の鑑定評価機関から受領したコメントにも基づいて記載しています。

Rp-23　ドーミー弘前			分類		レジデンス
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年9月3日	特定資産の種類		信託受益権
所在地		青森県弘前市大字富田一丁目8番地1			
交通		弘南鉄道大鰐線「中央弘前」駅徒歩約8分			
土地	地番	弘前市大字富田一丁目8番地1	建物	建築年月日	2023年2月1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％		延床面積	2,904.09㎡
	用途地域	第一種住居地域			
	敷地面積	1,475.16㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ML会社		株式会社共立メンテナンス	ML種別		賃料固定型
PM会社		株式会社共立メンテナンス	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
主要テナント		株式会社共立メンテナンス	賃貸可能戸数		1
敷金、保証金		非開示(注)	償却後鑑定NOI利回り		4.0％

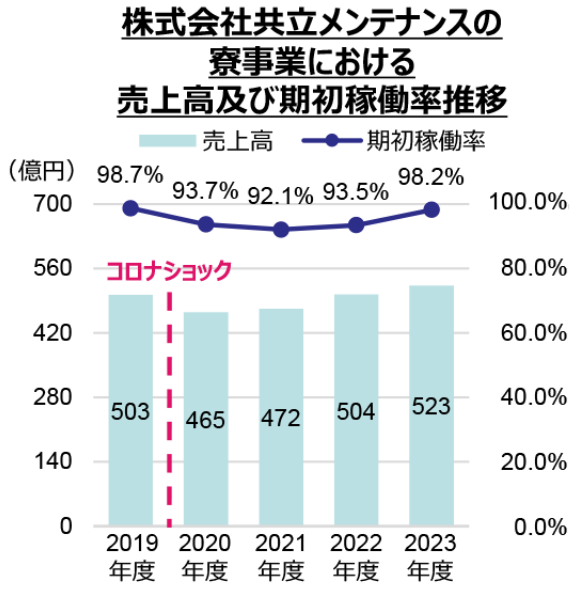
特記事項：
・テナントとの間の本建物に係る賃貸借契約において、賃貸人が本建物を第三者に売却又は譲渡する場合には、テナントに優先交渉権を与えるものとされています。なお、売主が本物件を第三者に譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。
・建物状況調査報告書等において、本建物について指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、売買実行日までに是正を完了することを合意しています。

(注)　テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

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



（出所） 弘前大学「弘前大学概要」



（出所） 株式会社共立メンテナンス　有価証券報告書

鑑定評価書の概要			
物件名称	ドーミー弘前		
鑑定評価額	797百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年4月1日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		797,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格		801,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益		非開示(注)	
可能総収益			－
空室等損失等			－
(2)運営費用			
a.維持管理費			－
b.水道光熱費			－
c.修繕費			－
d.PMフィー			－
e.テナント募集費用等			－
f.公租公課			－
g.損害保険料			－
h.その他費用			－
(3)運営純収益		45,439	
(4)一時金の運用益		非開示(注)	－
(5)資本的支出		非開示(注)	－
純収益		44,051	
還元利回り		5.5%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格		793,000	
割引率		5.3%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り		5.7%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		921,000	
土地比率		16.2%	
建物比率		83.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

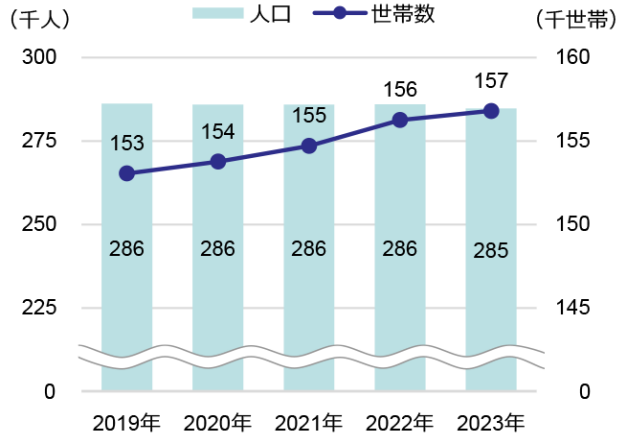
Cp-21　ＭＲＲ麻生クリニックビル			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2024年7月2日	特定資産の種類		信託受益権
所在地		北海道札幌市北区北39条西五丁目1番15号			
交通		札幌市営地下鉄南北線「麻生」駅徒歩約1分			
土地	地番	札幌市北区北三十九条西五丁目328番地69	建物	建築年月日	2001年2月9日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	容積率	400%		延床面積	1,239.30㎡
	用途地域	商業地域		所有形態	所有権
	敷地面積	400.00㎡			
	所有形態	所有権			
ML会社		アルファコート株式会社	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		法人	賃貸可能戸数		5
敷金、保証金		15百万円	償却後鑑定NOI利回り		5.0%

特記事項：
・本土地の一部の隣地との境界が未確定となっていますが、投資基準に照らし、境界未確定の事実がもたらす運営への影響、リスクの程度を検証した上で投資対象としています。
・テナントの一部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に譲渡の申し入れをするものとされています。なお、売主が本物件を第三者に譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。

物件概要

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

札幌市北区の人口及び世帯数



(出所)　住民基本台帳

テナント一覧

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

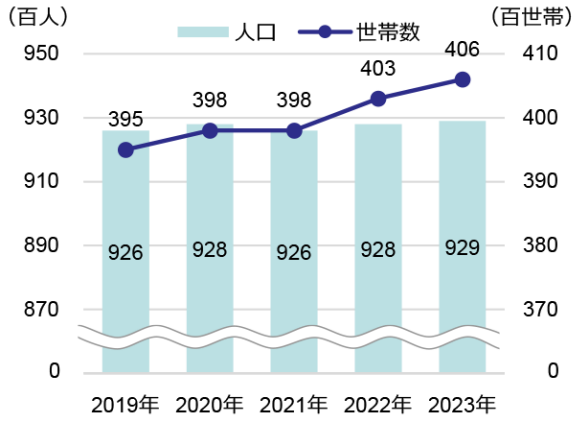
鑑定評価書の概要			
物件名称	ＭＲＲ麻生クリニックビル		
鑑定評価額	453百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年4月1日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		453,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格		455,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益		43,713	
	可能総収益	45,041	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
	空室等損失等	1,328	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2)運営費用		20,105	
	a.維持管理費	2,061	予定額及び類似不動産の水準を参考に査定
	b.水道光熱費	11,053	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
	c.修繕費	834	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
	d.PMフィー	655	有効総収入の2.0%で査定
	e.テナント募集費用等	253	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
	f.公租公課	3,511	公租公課関係資料に基づき査定
	g.損害保険料	127	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
	h.その他費用	1,607	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定
(3)運営純収益		23,607	
(4)一時金の運用益		161	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出		1,947	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益		21,821	
還元利回り		4.8%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格		450,000	
割引率		4.5%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り		4.9%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		302,000	
土地比率		81.8%	
建物比率		18.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

Cp-22　リソラ大府クリニックモール			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2024年7月2日	特定資産の種類		信託受益権
所在地		愛知県大府市柊山町一丁目175番地1			
交通		JR東海道本線、武豊線「大府」駅徒歩約14分			
土地	地番	大府市柊山町一丁目175番地1	建物（注）	建築年月日	①2009年9月24日 ②2009年9月25日
	建ぺい率	60％		構造／階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ②軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	容積率	200％		延床面積	①1,230.07㎡ ②164.85㎡
	用途地域	工業地域		所有形態	所有権
	敷地面積	1,852.99㎡			
	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		7
敷金、保証金		24百万円	償却後鑑定NOI利回り		4.5％
特記事項： 該当事項はありません。					

(注)　敷地内に建物2棟が存在するため、それぞれ記載しています。

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

大府市の人口



（出所）　住民基本台帳

テナント一覧

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

フロア	テナント
別棟	薬局

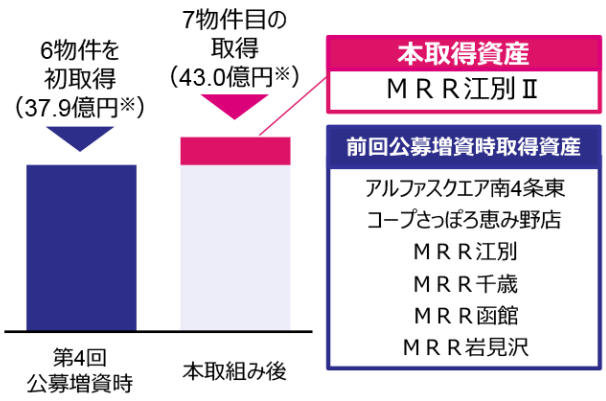
鑑定評価書の概要			
物件名称	リソラ大府クリニックモール		
鑑定評価額	647百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年4月1日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		647,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格		654,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益		46,384	
	可能総収益	47,985	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
	空室等損失等	1,600	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2)運営費用		14,836	
	a.維持管理費	2,706	予定額及び類似不動産の水準を参考に査定
	b.水道光熱費	6,075	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
	c.修繕費	728	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
	d.PMフィー	842	有効総収入の2.0%で査定
	e.テナント募集費用等	633	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
	f.公租公課	3,230	公租公課関係資料に基づき査定
	g.損害保険料	158	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
	h.その他費用	463	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定
(3)運営純収益		31,547	
(4)一時金の運用益		254	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出		1,699	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益		30,102	
還元利回り		4.6%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格		640,000	
割引率		4.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り		4.8%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		603,000	
土地比率		83.1%	
建物比率		16.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

Cp-23　ＭＲＲ江別Ⅱ			分類		商業施設
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年9月3日	特定資産の種類		信託受益権
所在地		北海道江別市大麻南樹町1番地4			
交通		JR函館本線「大麻」駅徒歩約23分			
土地	地番	江別市大麻南樹町1番地4	建物	建築年月日	2020年10月23日
	建ぺい率	60％		構造／階数	鉄骨造樹脂シートぶき平家建
	容積率	200％		延床面積	1,291.49㎡
	用途地域	第一種住居地域			
	敷地面積	5,324.49㎡		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		3
敷金、保証金		32百万円	償却後鑑定NOI利回り		4.7％

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、賃貸人が本建物を第三者に譲渡する場合は、第三者に優先してテナントと譲渡につき協議するものとされており、また、当該協議が整わず当該賃貸借契約上の地位を第三者に譲渡する場合、賃貸人は事前にテナントの承諾を得るものとされています。なお、売主が本物件を信託受託者に信託譲渡すること及び本投資法人に信託受益権を譲渡することついては、テナントから承諾を取得しています。
- 本建物には、テナントの敷金返還債権及び建設協力金返還債権を被担保債権とする抵当権（債権額：1億円）が設定されています。
- 本土地の一部については、事業用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。

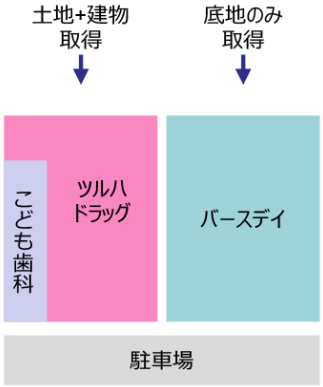
物件概要
・最寄り駅であるJR「大麻」駅から「札幌」駅まで電車で約16分、札幌市中心部までは一般道を使って車で約30分と、アクセス性が良好な場所に位置する商業施設 ・本物件より北東に位置するツルハドラッグ江別住吉店（ＭＲＲ江別）は前回の公募増資時の取得物件。ツルハドラッグのドミナント戦略による安定集客を見込む ・ツルハドラッグに隣接するベビー用品店のバースデイの底地も併せて取得し、安定的な収益の確保を実現予定

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



※ 取得（予定）価格の合計値を記載

入居テナント一覧



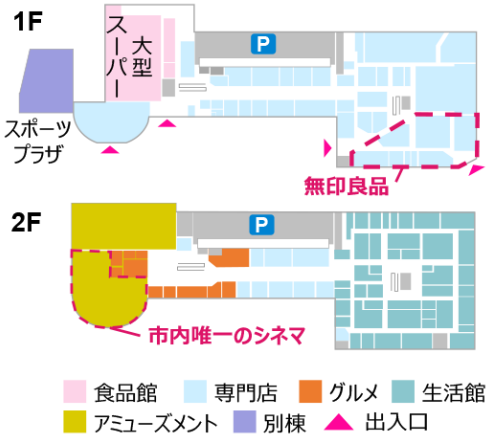
鑑定評価書の概要			
物件名称	ＭＲＲ江別Ⅱ		
鑑定評価額	572百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年4月1日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		572,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格		575,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益		32,092	
可能総収益		32,229	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
空室等損失等		137	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2)運営費用		4,969	
a.維持管理費		－	－
b.水道光熱費		－	－
c.修繕費		258	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d.PMフィー		320	有効総収入の1.0%で査定
e.テナント募集費用等		13	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
f.公租公課		4,307	公租公課関係資料に基づき査定
g.損害保険料		68	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
h.その他費用		－	－
(3)運営純収益		27,123	
(4)一時金の運用益		328	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出		603	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益		26,847	
還元利回り		4.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格		568,000	
割引率		4.8%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り		4.7%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		565,000	
土地比率		77.0%	底地部分は割合法による価格を採用
建物比率		23.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		底地部分は契約期間満了後更地になるため、実際の契約に従って、契約残存期間の純収益と期間満了時の更地価格を用いて、収益価格を求めています。したがって、底地部分の収益還元法における算出過程では、手法の特性と分析期間に応じた割引率を採用し、還元利回り及び最終還元利回りは用いていません。上記還元利回り、割引率、最終還元利回りは採用純収益と得られた価格等から算出したもので、鑑定評価書には参考値として記載されています。	

<table>
<tr><td colspan="3">Cp-24　フジグラン宇部</td><td>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">取得予定年月日</td><td>2024年9月3日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="4">山口県宇部市明神町三丁目1番1号</td></tr>
<tr><td colspan="2">交通</td><td colspan="4">JR宇部線「宇部岬」駅徒歩約10分</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>宇部市明神町三丁目1番地1</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築年月日</td><td>1999年3月4日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80％</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造陸屋根3階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">49,243.53㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>38,469.44㎡</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">ML会社</td><td>株式会社マリモ</td><td>ML種別</td><td colspan="2">パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社ＵＢＥアセット＆インシュアランス</td><td>信託受託者</td><td colspan="2">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>株式会社フジ</td><td>賃貸可能戸数</td><td colspan="2">1</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金、保証金</td><td>非開示(注)</td><td>償却後鑑定
NOI利回り</td><td colspan="2">5.5％</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
・本建物の工作物（防音壁及び広告塔）について、検査済証が確認できませんが、AI確認検査センター株式会社より建築基準法適合状況調査報告書を取得し、防音壁については、建築基準法等に適合していることを確認しています。なお、広告塔については、当該建築基準法適合状況調査報告書において法適合状況が不明とされているものの、本投資法人は、構造計算を実施の上、是正を要する場合、売主との間で、売主の責任と費用負担において是正を完了することを合意しています。
・信託受益権については、テナントの保証金返還債権を被担保債権とする質権が設定される予定です。
・建物状況調査報告書等において、本建物について複数の指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、2024年8月を目処にその是正を完了することを合意しています。</td></tr>
</table>

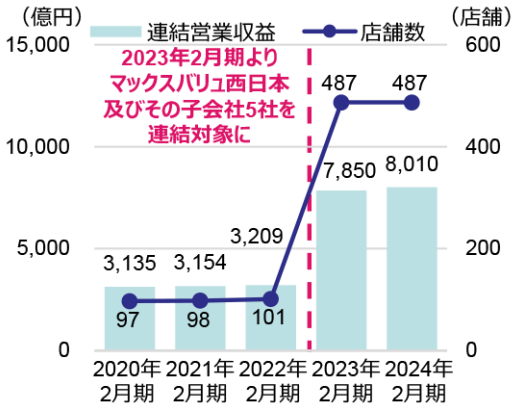
(注)　テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

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

フジグラン宇部のフロアマップ



株式会社フジの
連結営業収益と店舗数の推移

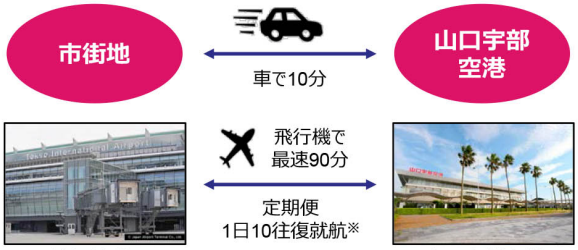


（出所）　株式会社フジ開示資料
（注）　連結子会社5社のうち1社については、全株式が売却されたことに伴い、2024年2月期に連結子会社から除外されています。

交通のアクセスが良く、人口15万人超の経済圏を有する地方都市

瀬戸内海沿いに大型商業施設が展開

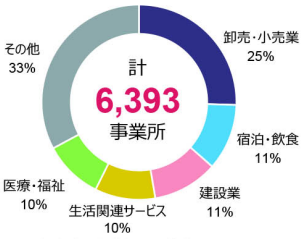
空港への抜群のアクセス性



※ 2024年8月19日時点
出所：山口宇部空港ホームページ

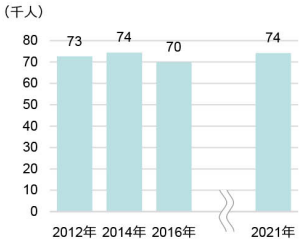
産業の集積と安定した雇用

産業別事業所数（2021年6月1日時点）



出所：宇部市統計書（令和5年刊）「14. 経済センサス」

従業者数の推移



出所：宇部市統計書（令和5年刊）「14. 経済センサス」

鑑定評価書の概要			
物件名称	フジグラン宇部		
鑑定評価額	6,120百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年6月1日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		6,120,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格		6,100,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益		非開示(注)	
可能総収益			－
空室等損失等			－
(2)運営費用			
a.維持管理費			－
b.水道光熱費			－
c.修繕費			－
d.PMフィー			－
e.テナント募集費用等			－
f.公租公課			－
g.損害保険料			－
h.その他費用			－
(3)運営純収益		367,791	
(4)一時金の運用益		非開示(注)	－
(5)資本的支出		非開示(注)	－
純収益		329,631	
還元利回り		5.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格		6,130,000	
割引率		5.2%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り		5.6%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		6,180,000	
土地比率		81.6%	
建物比率		18.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

Hp-03　（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST			分類		ホテル
特定資産の概要					
取得年月日		2024年7月2日	特定資産の種類		信託受益権
所在地		静岡県浜松市中央区連尺町314番地47			
交通		東海旅客鉄道、東海道新幹線及びJR東海道本線「浜松」駅徒歩約11分			
土地	地番	浜松市中央区連尺町314番地47	建物	建築年月日	2021年6月18日
	建ぺい率	80％		構造／階数	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	600％			
	用途地域	商業地域		延床面積	2,323.26㎡
	敷地面積	418.92㎡		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		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		株式会社アベストコーポレーション	賃貸可能戸数		1
敷金、保証金		非開示(注)	償却後鑑定NOI利回り		3.1％
特記事項： ・本土地の東側隣地から工作物の一部が本土地に越境しており、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。 ・浜松市建築物における駐車施設の附置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確保しています。					

(注)　テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

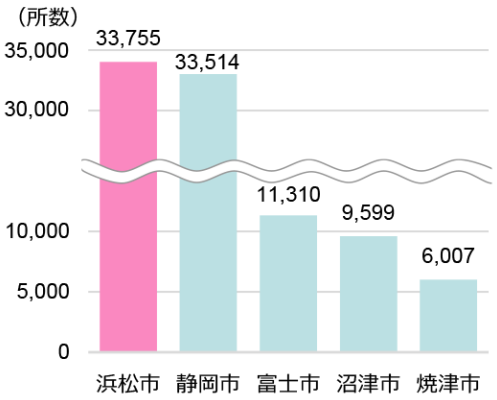
物件概要
・浜松市にはスズキ株式会社・ヤマハ株式会社といった日本を代表する企業が本社を構え、静岡県有数のオフィス集積地としてビジネス需要の取り込みを期待 ・リブランドに伴い、オペレーターとしてアベストコーポレーションを招聘。賃料形態を固定＋変動賃料へ改変し、インフレ対応のアセットとして期待

株式会社アベストコーポレーションの概要

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

（出所）　株式会社アベストコーポレーションホームページ

静岡県の主要都市の事業所数



（出所）　静岡県の事業所（令和3年経済センサス 活動調査報告書）

鑑定評価書の概要			
物件名称	（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST		
鑑定評価額	1,750百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年3月1日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		1,750,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格		1,770,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益		非開示(注)	
可能総収益			－
空室等損失等			－
(2)運営費用			
a.維持管理費			－
b.水道光熱費			－
c.修繕費			－
d.PMフィー			－
e.テナント募集費用等			－
f.公租公課			－
g.損害保険料			－
h.その他費用			－
(3)運営純収益		83,769	
(4)一時金の運用益		非開示(注)	－
(5)資本的支出		非開示(注)	－
純収益		83,029	
還元利回り		4.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格		1,730,000	
割引率		4.5%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り		4.9%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		735,000	
土地比率		32.5%	
建物比率		67.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

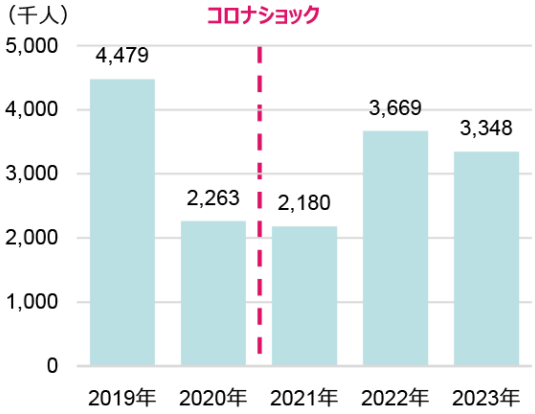
Hp-04　天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前		分類		ホテル
特定資産の概要				
取得予定年月日	2024年9月3日	特定資産の種類		信託受益権
所在地	長野県長野市大字栗田字源田窪2145番地			
交通	JR信越線・北陸新幹線「長野」駅徒歩約3分			
土地 地番	長野市大字栗田字源田窪2145番地	建物	建築年月日	2020年7月27日
土地 建ぺい率	80％	建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根11階建
土地 容積率	400％	建物	延床面積	2,918.15㎡
土地 用途地域	商業地域	建物	所有形態	所有権
土地 敷地面積	693.09㎡			
土地 所有形態	所有権			
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	株式会社リブ・マックス	賃貸可能戸数		1
敷金、保証金	非開示(注)	償却後鑑定NOI利回り		3.5％

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、賃貸人が本建物を第三者に譲渡する場合には、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います。なお、売主が本物件を第三者に譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。
- 長野市建築物における駐車施設の附置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確保しています。
- 物件概要書において、本建物について、複数の指摘事項があります。当該指摘事項のうち、火災報知器設備の不良について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、2024年8月を目処にその是正を完了することを合意しています。また、その他の指摘事項（屋外広告物許可申請）について、本投資法人は、テナントにおいて屋外広告物の許可証を取得するよう依頼しており、売主との間で2024年8月を目途に是正を完了することを合意しています。

(注)　テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

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

長野地域の延宿泊者数推移



（出所）　長野県「観光地利用者統計調査結果」

株式会社リブ・マックスの概要

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

※ 従業員数は契約社員、アルバイトを含む
※ 運営ホテル軒数はリゾート事業店舗も含む

（出所）　株式会社リブ・マックスホームページ

鑑定評価書の概要			
物件名称	天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前		
鑑定評価額	1,680百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年4月1日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		1,680,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格		1,690,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益		非開示(注)	
可能総収益			－
空室等損失等			－
(2)運営費用			
a.維持管理費			－
b.水道光熱費			－
c.修繕費			－
d.PMフィー			－
e.テナント募集費用等			－
f.公租公課			－
g.損害保険料			－
h.その他費用			－
(3)運営純収益		87,716	
(4)一時金の運用益		非開示(注)	－
(5)資本的支出		非開示(注)	－
純収益		86,073	
還元利回り		5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格		1,670,000	
割引率		4.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り		5.3%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		821,000	
土地比率		32.8%	
建物比率		67.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

Lp-02　太田清原ロジスティクスセンター		分類		物流施設
特定資産の概要				
取得予定年月日	2024年9月3日	特定資産の種類		信託受益権
所在地	群馬県太田市清原町10番地1			
交通	北関東自動車道「太田桐生」ICから約2.3km			
土地	地番	太田市清原町10番地1	建物	建築年月日(注2)	2004年5月7日
	建ぺい率	60%		構造／階数(注2)	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	容積率	200%		延床面積	9,048.39㎡
	用途地域	準工業地域			
	敷地面積	4,950.01㎡		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		1
敷金、保証金	非開示(注1)	償却後鑑定NOI利回り		4.4%
特記事項： 該当事項はありません。				

(注1) テナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。
(注2) 「建築年月日」及び「構造／階数」の欄は、登記簿上の附属建物である倉庫について記載しています。

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

(注1) 総務省統計局「令和3年経済センサス」
(注2) 総務省統計局「令和2年国勢調査」

鑑定評価書の概要			
物件名称	太田清原ロジスティクスセンター		
鑑定評価額	1,590百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年4月1日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		1,590,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格		1,600,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益		非開示（注）	
	可能総収益		－
	空室等損失等		－
(2)運営費用			
	a.維持管理費		－
	b.水道光熱費		－
	c.修繕費		－
	d.PMフィー		－
	e.テナント募集費用等		－
	f.公租公課		－
	g.損害保険料		－
	h.その他費用		－
(3)運営純収益		70,056	
(4)一時金の運用益		非開示（注）	－
(5)資本的支出		非開示（注）	－
純収益		68,751	
還元利回り		4.3%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格		1,570,000	
割引率		4.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り		4.5%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		592,000	
土地比率		67.9%	
建物比率		32.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

Lp-03　千代田町ロジスティクスセンター			分類		物流施設
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年9月3日	特定資産の種類		信託受益権
所在地		群馬県邑楽郡千代田町大字舞木字横根原3019番地2			
交通		東北自動車道「館林」ICから約12km			
土地	地番	邑楽郡千代田町大字舞木字横根原3019番地2	建物	建築年月日	1999年1月13日
	建ぺい率	50%		構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	容積率	200%			
	用途地域	工業専用地域		延床面積	4,584.54㎡
	敷地面積	6,236.13㎡		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		1
敷金、保証金		非開示(注)	償却後鑑定NOI利回り		6.1%

特記事項：
- 本建物（新築時）について、検査済証が確認できませんが、AI確認検査センター株式会社より建築基準法適合状況調査報告書を取得し、建築基準法等に適合していることを確認する予定です。また、本建物の昇降機についても検査済証ができませんが、第三者機関より、当該昇降機が確認通知書に適合している旨の報告書を取得しています。
- 上記建築基準法適合状況調査報告書の作成に伴う検証において、本建物について指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、本投資法人の責任と費用負担において、2024年8月を目処に是正を完了する予定です。なお、取得予定価格は当該是正費用を踏まえて決定しています。

(注)　テナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

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

鑑定評価書の概要			
物件名称	千代田町ロジスティクスセンター		
鑑定評価額	524百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2024年4月1日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		524,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格		526,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益		非開示(注)	
可能総収益			－
空室等損失等			－
(2)運営費用			
a.維持管理費			－
b.水道光熱費			－
c.修繕費			－
d.PMフィー			－
e.テナント募集費用等			－
f.公租公課			－
g.損害保険料			－
h.その他費用			－
(3)運営純収益		26,510	
(4)一時金の運用益		非開示(注)	－
(5)資本的支出		非開示(注)	－
純収益		22,596	
還元利回り		4.3%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格		522,000	－
割引率		4.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り		4.5%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		314,000	
土地比率		72.9%	
建物比率		27.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、2024年3月28日以降、本書の日付現在までの間に重要な変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載のリスク項目を全て列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に※を付しています。下記の記載には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本書の日付現在において判断したものです。

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

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、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並びに参照有価証券報告書及び参照臨時報告書を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券の商品性に関するリスク
- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
- (イ) スポンサーパイプライン・サポート契約及びサポート協定に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- (ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ハ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク※
- (ニ) 有利子負債比率に関するリスク
- (ホ) 敷金及び保証金に関するリスク
- (ヘ) 投資対象を主として地方物件としていることによるリスク
- (ト) 少数のテナントに依存することによるリスク
- (チ) シングルテナント物件に関するリスク※
- (リ) 少数の物件に収入が依存することによるリスク
- (ヌ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク※
- (ル) ホテルに関するリスク
- (ヲ) 物流施設に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- (イ) マリモグループへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
- (ハ) PM会社に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク※

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

⑤　税制に関するリスク

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

⑥　その他

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

（前略）

②　本投資法人の運用方針に関するリスク

（中略）

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

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

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

（中略）

（チ） シングルテナント物件に関するリスク

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

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

（中略）

（ヌ） 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」に記載された投資方針に基づき資産の運用を行いますが、本投資法人の保有資産が一定の地域に偏在するおそれがあります。このため、本投資法人の収益等は、様々な自然災害、地域経済の不振・悪化、地域的な稼働率や賃料水準の低下、人口や平均賃金の変動を含む、地域に悪影響を及ぼす事象や出来事による悪影響を受ける可能性があります。

（中略）

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」に記載する不動産の信託の受益権（2024年6月期譲渡済資産を除きます。）を保有しており、また、取得予定資産を保有する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

(中略)

⑥ その他

(中略)

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

本投資法人は、前記「2 2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産並びに2024年6月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要 (2) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定年月日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。また、本募集と並行して行われる借入れが実行できない場合においても、同様の可能性があります。

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

また、本投資法人は、前記「2 2024年7月2日取得済資産及び取得予定資産並びに2024年6月期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要 (4) 譲渡予定資産の概要」に記載の譲渡予定資産を譲渡しますが、譲渡予定資産について締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、譲渡予定資産を譲渡できない可能性や予定していた時期に譲渡できない可能性があります。この場合、本投資法人が企図していた譲渡代金による借入金の返済や将来の資産の取得等ができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(後略)

5　課税上の取扱い

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

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

マリモ地方創生リート投資法人　本店
（東京都港区虎ノ門二丁目3番17号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

1　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

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

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

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

2　投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3　投資主に対する特典

該当事項はありません。

4　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、目論見書（新投資口発行及び投資口売出届出目論見書）を作成します。その際には、当該新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載します。

2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙に本投資法人の名称等を記載します。

3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に、以下のとおり、金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。」

4. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に以下のとおり記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(注1)に係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
- 先物取引
- 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
- 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

5. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］https://www.marimo-reit.co.jp/ja/news/index.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」