

平成 30 年 1 月 4 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区虎ノ門一丁目 1 番 21 号  
マリモ地方創生リート投資法人  
代表者名 執行役員 北方 隆士

(コード番号 3470)

資産運用会社名  
マリモ・アセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 北方 隆士  
問合せ先 財務管理部長 島田 勝博  
TEL:03-6205-4755

国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ

マリモ地方創生リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が、資産の運用を委託する資産運用会社であるマリモ・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、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)を行うことについて決定しましたので、お知らせします。また、これに伴い、取得予定資産の貸借(以下「本貸借」といいます。)の開始を行うこととなりますので、併せてお知らせします。

なお、かかる取得予定資産の売主である株式会社マリモ(以下「マリモ」といいます。)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、以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、平成 30 年 1 月 4 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の執行役員の同意を得ています。また、マリモは、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、マリモとの間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続(平成 30 年 1 月 4 日開催の本投資法人の役員会の承認を含みます。)を経ています。

記

1. 取得の概要

物件番号 (注 1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注 1)
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市中区	720
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市中区	980
Cp-07	(仮称)MR R くまもと(注 2)	熊本県熊本市中央区	2,120
Cp-08	MR R させぼ	長崎県佐世保市	990
Cp-09	MR R いとしま	福岡県糸島市	900
Cp-10	MR R あきた(注 3)	秋田県秋田市	840
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	長崎県西彼杵郡時津町	1,150
合計(7 物件)			7,700

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

- (注1) 「物件番号」及び「取得予定価格」の定義については、後記「4. (1)取得予定資産の概要」をご参照ください。  
 (注2) (仮称)MR Rくまもの本日現在の物件名称は、ACT Yくまもとですが、名称を変更する予定であり、その手続は順次進めていく予定です。以下同じです。  
 (注3) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が取得する予定の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。以下同じです。

- (1) 取得決定日 : 平成 30 年 1 月 4 日  
 (2) 売買契約締結日 : 平成 30 年 1 月 4 日  
 (3) 代金支払予定日及び取得予定日 : 平成 30 年 1 月 23 日  
 (4) 取得予定先 : 後記「5. 取得予定先の概要」をご参照ください。  
 (5) 取得資金 : 平成 30 年 1 月 4 日開催の本投資法人の役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金(注)(予定)  
 (6) 決済方法 : 取得予定日に全額支払

(注) 当該借入金の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 取得の理由

本投資法人は、新たな不動産信託受益権の取得により、中長期にわたる投資主価値の継続的な向上を目指すとともに、「収益性」と「安定性」の確保とポートフォリオの着実な成長を図ることを目的として、市場動向、1口当たり分配金水準等に留意し、検討した結果、優先的売買交渉権に基づき取得する3物件(アルティザ上前津Ⅱ、アルティザ千代田、(仮称)MR Rくまもと)を含む取得予定資産(合計7物件)の取得を決定しました。各物件の特徴については、以下の表のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名称	概要
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅から徒歩約7分、名古屋有数の商業地域の中心である栄駅まで乗り換えなしで2駅(約3分)と都心への接近性が良好な築浅レジデンス
Rp-07	アルティザ千代田	名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約8分、JR中央本線「鶴舞」駅と名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅も利用でき、交通利便性が高く居住環境が良好な築浅レジデンス
Cp-07	(仮称)MR Rくまもと	JR豊肥本線「南熊本」駅から徒歩約7分に位置し、レジデンス・商業施設・オフィス及び立体駐車場が完備された複合施設
Cp-08	MR Rさせば	JR佐世保線・松浦鉄道西九州線「佐世保」駅から南東方約2.4km、主要幹線道路である国道35号線沿いに位置し、131台の駐車場が完備されたロードサイド型商業施設
Cp-09	MR Rいとしま	JR筑肥線「周船寺」駅から徒歩約13分、糸島市を東西に走る唯一の幹線道路かつ昼夜を問わず自動車交通量の多い国道202号沿いに位置し、福岡市のベッドタウンとして人気の居住エリアかつ繁华性の高いロードサイド型商業施設
Cp-10	MR Rあきた	車両通行量が多く、主要幹線道路である国道13号と県道56号が交差する地点に近接し、ロード

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

		サイド型商業施設として底堅い店舗需要を有するロードサイド型商業施設及び底地
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	車両交通量が多く、ロードサイド型商業施設が建ち並ぶ国道 206 号沿いに位置し、市場競争力を有する底地

### 3. テナント選定の理由

本貸借における貸借の相手先(注)は、本投資法人の平成 29 年 9 月 28 日付不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書に記載されている、以下のテナントの選定基準に適合していることを確認しています。

(注) 本投資法人又は信託受託者がマスターリース会社との間で賃貸借契約を締結する場合には、当該マスターリース会社による転貸借の相手先をいいます。

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

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

#### (1) 法人の場合

- ① 業種
- ② 財務状況及び企業規模
- ③ 資本関係
- ④ 使用目的及び契約条件
- ⑤ その他事項

#### (2) 個人の場合

- ① 所得水準
- ② 職業
- ③ 勤務先及び勤続年数
- ④ 連帯保証人の有無
- ⑤ その他事項

### 4. 取得予定資産の内容

#### (1) 取得予定資産の概要

取得予定資産である信託受益権に係る不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

- ・「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせる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 はオフィスを表し、p は地方、t は東京圏を表します。以下同じです。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。
- ・「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、駐車場のいずれかを記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、各不動産信託受益権を取得する予定の日を記載しています。なお、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集の払込期日又は本日付で公表の「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」に記載の借入れの借入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。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所から取得した各取得

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。

- ・「所在地(住居表示)」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- ・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速 80m で歩いた場合の時間(単位未満切上げ)又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含み、以下「建築基準法」といいます。)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(昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。)第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載(借地がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する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。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人の取得後に存続する担保の有無を記載しています。
- ・「年間賃料収入」は、平成 29 年 10 月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地(平面駐車場を含みます。))を除きます。)に規定されている月額固定賃料(共益費を含みます。)を 12 倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、平成 29 年 10 月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料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、平成 29 年 10 月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、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。
- ・「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、平成 29 年 10 月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃借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、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

- ・「賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。また、MR Rあきたにつきましては、敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が取得する予定の不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。建物面積は本投資法人が取得する予定の不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟(以下「取得建物」といいます。)の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積(780.03㎡)は含まれていません。また、信託受託者は土地及び建物を所有し賃貸しているため、賃貸面積及び賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。
- ・「稼働率」は、平成29年10月末日現在における各取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計と各取得予定資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「ML会社」及び「PM会社」は、各取得予定資産について、それぞれマスターリース契約、プロパティマネジメント(以下「PM」といいます。)業務委託契約を締結している者をいいます。また、「ML種別」については、マスターリース種別(パス・スルー型又は賃料固定型の別)を記載しています。
- ・「信託受託者」は、各取得予定資産の信託受託者を記載しています。
- ・「主要テナント」は、平成29年10月末日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。ただし、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、パス・スルー型マスターリース契約の物件についてはエンドテナントを記載し、底地のみを取得する場合には、土地賃借人を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しているか、又は住居を用途とする取得予定資産若しくは区画において本投資法人が賃貸可能な戸数(区画数)を、住戸タイプ別に記載しています。
- ・「特記事項」には、本日現在において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、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。

物件番号	Rp-06	物件名称	アルティザ上前津Ⅱ		分類	レジデンス
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成30年1月23日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	720百万円		鑑定評価額 (価格時点)	761百万円 (平成29年10月31日)		
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区富士見町17番30号					
交通	名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅徒歩約7分 名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅徒歩約10分					
土地	地番	愛知県名古屋市中区富士見町1710番地他	建物	建築年月日	平成28年2月8日	
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
	容積率	500%		延床面積	1,652.42㎡	
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社日東建設 一級建築士事務所	
	敷地面積	354.25㎡		施工者	株式会社日東建設	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
担保設定の有無	なし					
年間賃料収入	45百万円		敷金・保証金	敷金:3百万円		
賃貸可能面積	1,557.90㎡		稼働率	96.5%		
ML会社	株式会社マリモ		ML種別	パス・スルー型		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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
信託設定予定日	平成30年1月23日	信託期間満了予定日	平成40年1月末日
主要テナント	株式会社リロケーション・ジャパン	賃貸可能戸数	シングル30戸、コンパクト20戸
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	PML値(予想最大損失率)	6.9%
特記事項： 名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外に駐車場を賃借しています。			

物件番号	Rp-07	物件名称	アルティザ千代田		分類	レジデンス
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成30年1月23日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	980百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,070百万円 (平成29年10月31日)		
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区千代田四丁目4番22号					
交通	名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅徒歩約8分 JR中央本線「鶴舞」駅徒歩約11分					
土地	地番	愛知県名古屋市中区千代田四丁目424番地2他	建物	建築年月日	平成29年9月12日	
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
	容積率	500%		延床面積	2,176.78㎡	
	用途地域	商業地域		設計者	アールプラス建築設計株式会社	
	敷地面積	420.08㎡		施工者	株式会社アクシス	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
担保設定の有無	なし					
年間賃料収入	0.9百万円(注)		敷金・保証金	0百万円		
賃貸可能面積	2,062.06㎡		稼働率	1.3%(注)		
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		
信託設定予定日	平成30年1月23日		信託期間満了予定日	平成40年1月末日		
主要テナント	東急社宅マネジメント株式会社		賃貸可能戸数	シングル78戸		
鑑定調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所		PML値(予想最大損失率)	6.3%		
特記事項： 名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外に駐車場を賃借しています。						

(注) 平成29年9月12日に竣工したため、平成29年10月末日現在の稼働率は1.3%です。本日現在、平成30年1月23日から同年4月末日までの間、信託受託者とマリモとの間で、マリモがエンドテナントから受領する賃料に関わらず稼働率80%相当の賃料をマリモが信託受託者に対して支払うこと、マリモがエンドテナントから受領する賃料が当該稼働率80%相当額を超過した場合は、当該超過額をマリモが信託受託者に支払うことを内容とする賃料固定型マスターリース契約を締結することを計画していますが、当該契約は未締結です。なお、本投資法人は、平成30年1月23日から平成30年4月末日までの期間は、本物件のリーシングを行うために十分な期間であると考えており、同期間中に稼働率を向上させ、平成30年5月以降、相応の稼働率を維持することができると判断しています。

物件番号	Cp-07	物件名称	(仮称)MR Rくまもと		分類	商業施設
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成30年1月23日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,120百万円		鑑定評価額 (価格時点)	2,280百万円 (平成29年10月31日)		
所在地(住居表示)	熊本県熊本市中央区南熊本一丁目9番25号					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

交通	JR 豊肥本線「南熊本」駅徒歩約 7 分				
土地	地番	熊本県熊本市中央区南熊本一丁目 9 番地 1	建 物 ① 商業棟等 ② 駐車場棟	建築年月日	①平成 20 年 10 月 16 日 ②昭和 61 年 1 月 15 日
	建ぺい率	80%		構造/階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 10 階建 ②鉄骨造陸屋根 5 階建
	容積率	400%		延床面積	①11,993.41 m <sup>2</sup> ② 6,089.71 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		設計者	①戸田建設株式会社九州支店一級建築士事務所 ②三幸企業建築設計事務所
	敷地面積	6,249.39 m <sup>2</sup>		施工者	①戸田建設株式会社九州支店 ②不詳
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし				
年間賃料収入	195 百万円	敷金・保証金	敷金：127 百万円		
賃貸可能面積	11,157.71 m <sup>2</sup>	稼働率	100%		
ML 会社	株式会社マリモ	ML 種別	パス・スルー型		
PM 会社	株式会社マリモ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日	信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日		
主要テナント	株式会社ルネサンス	賃貸可能戸数	シングル 44 戸、店舗 6(クリニック 1 を含む)、オフィス 7、スポーツ施設 1		
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	PML 値(予想最大損失率)	8.9%		
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本土地において、土壌汚染(ふっ素及び六価クロムの溶出量基準超過)が確認されていますが、汚染土壌の不溶化工事が実施されており、不溶化処理後に行われた土壌分析では、いずれも土壌汚染対策法に定める基準適合であることが確認されています。また、かかる不溶化工事の実施に加え、本土地の表層は概ね舗装等により被覆されていること等から健康被害リスクは低いと判断される旨、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社にて作成された建物状況調査報告書によって確認しています。</li> <li>・売主であるマリモと借主との間の本建物に係る賃貸借契約において、マリモは、本建物をマリモのグループ会社を除く第三者に譲渡する場合は、譲渡する前に、その旨を書面をもって速やかに借主に通知し、借主が本建物の買受を希望する場合には、他に優先し借主と商談を開始するものとされています。もっとも、価格についてマリモと借主双方にとって公正中立な不動産鑑定士の価格を基に、適正な売買金額を、協議の上、決定するものとされており、他に借主の希望価格を上回る購入希望者が現れた場合は、その取引を制限するものではないものとされています。なお、マリモが本建物を受託者に信託譲渡する際及び本投資法人(マリモグループ以外の第三者に該当)に信託受益権を譲渡する際に借主の優先交渉権が適用されない旨、借主から同意を取得しており、また、本投資法人への信託受益権の譲渡については、マリモは借主から別途書面による同意を取得しています。</li> <li>・定期調査報告書及び定期検査報告書において、本建物について、①避難出口物品障害、②非常用照明不点灯との指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、売買実行日までに是正を完了するよう最大限努力し、売買実行日から 3 か月以内には是正を完了することを合意しています。</li> </ul>					

物件番号	Cp-08	物件名称	MRR させば	分類	商業施設
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	平成 30 年 1 月 23 日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	990 百万円	鑑定評価額 (価格時点)	1,260 百万円 (平成 29 年 10 月 31 日)		
所在地(住居表示)	長崎県佐世保市大和町 978 番地 6				
交通	JR 佐世保線「日宇」駅徒歩約 15 分 JR 佐世保線・松浦鉄道西九州線「佐世保」駅南東方約 2.4km				
土地	地番	長崎県佐世保市大和町 978 番地 6 他	建物	建築年月日	平成 20 年 4 月 1 日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建
	容積率	400%		延床面積	5,089.63 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		設計者	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
	敷地面積	5,611.24 m <sup>2</sup>		施工者	大和ハウス工業株式会社長崎支店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし				
年間賃料収入	100 百万円	敷金・保証金	敷金：56 百万円		
賃貸可能面積	5,070.01 m <sup>2</sup>	稼働率	100%		
ML 会社	株式会社マリモ	ML 種別	バス・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		
信託設定日	平成 20 年 5 月 8 日	信託期間満了日	平成 39 年 4 月末日		
主要テナント	株式会社ヒマラヤ	賃貸可能戸数	5		
鑑定調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所	PML 値(予想最大損失率)	0.5%		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> <li>定期調査報告書において、本建物について、①排煙窓が固着して開かない、②非常用照明不点灯との指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、売買実行日までには是正を完了するよう最大限努力し、売買実行日から3か月以内には是正を完了することを合意しています。</li> <li>昇降機に係る定期検査報告書は佐世保市に提出されていますが、本投資法人及び本資産運用会社は当該報告書の写しを受領しておらず、当該検査の結果を確認していません。</li> </ul>					

物件番号	Cp-09	物件名称	MRRいとしま	分類	商業施設
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	平成 30 年 1 月 23 日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	900 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	970 百万円 (平成 29 年 10 月 31 日)	
所在地(住居表示)	福岡県糸島市高田五丁目 23 番 6 号				
交通	JR 筑肥線「周船寺」駅徒歩約 13 分				
土地	地番	福岡県糸島市高田五丁目 90 番地 1 他	建物	建築年月日	平成 20 年 7 月 2 日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
	容積率	200%		延床面積	3,002.70 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域		設計者	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
	敷地面積	5,529.25 m <sup>2</sup>		施工者	大和ハウス工業株式会社 福岡支店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし				
年間賃料収入	66 百万円	敷金・保証金	敷金：33 百万円		
賃貸可能面積	2,842.78 m <sup>2</sup>	稼働率	100%		
ML 会社	株式会社マリモ	ML 種別	バス・スルー型(注)		
PM 会社	株式会社マリモ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定日	平成 26 年 6 月 25 日	信託期間満了日	平成 39 年 4 月末日		
主要テナント	株式会社ミツシマ	賃貸可能戸数	3		
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	PML 値(予想最大損失率)	5.9%		
特記事項：該当事項はありません。					

(注) 長期安定的な収益の確保を目的として、全3テナントのうち総賃料収入に対して賃料比率50%以上を占める区画を賃借する1テナントの支払う賃料が本日現在の金額を下回った場合、当該不足分をマリモが支払うことを内容とするマスターリース契約を、平成30年1月23日から平成35年7月25日までを契約期間として、信託受託者とマリモとの間で締結することを計画していますが、本日現在、当該契約は未締結です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします



物件番号	Cp-10	物件名称	MRRあきた	分類	商業施設	
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成 30 年 1 月 23 日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	840 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	875 百万円 (平成 29 年 10 月 31 日)		
所在地(住居表示)	秋田県秋田市茨島一丁目 1 番 16 号					
交通	JR 羽越本線「羽後牛島」駅徒歩約 20 分					
土地	地番	秋田県秋田市茨島一丁目 3 番地 1 他		建物	建築年月日	平成 6 年 4 月 8 日
	建ぺい率	60%			構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	容積率	200%			延床面積	830.28 m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域、工業地域			設計者	株式会社建築企画一級建築士事務所
	敷地面積	9,281.47 m <sup>2</sup>			施工者	加藤建設株式会社
	所有形態	所有権、賃借権			所有形態	所有権
担保設定の有無	なし					
年間賃料収入	64 百万円		敷金・保証金	敷金：51 百万円		
賃貸可能面積	8,416.10 m <sup>2</sup>		稼働率	100%		
ML 会社	株式会社マリモ		ML 種別	バス・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		
信託設定日	平成 29 年 7 月 11 日		信託期間満了日	平成 39 年 7 月末日		
主要テナント	株式会社 IDOM		賃貸可能戸数	1(注 1)		
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML 値(予想最大損失率)	10.0%(注 2)		
特記事項：						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本土地の一部(780.03 m<sup>2</sup>) (以下「本借地」といいます。)は、信託受託者を転借人とする転借地です。また、本借地の上には建物は存在せず、信託受託者は本借地について第三者対抗要件を備えていません。</li> <li>・本土地の一部は、事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の内容は以下のとおりです。             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 株式会社 AOKI との事業用定期借地権設定契約 同契約の期間は平成 29 年 4 月 28 日から 20 年間です。敷金、賃料及び中途解約に関する事項は株式会社 AOKI の承諾が得られていないため非開示としています。</li> <li>② 株式会社 IDOM との事業用定期借地権設定契約 同契約の期間、敷金、賃料及び中途解約に関する事項は株式会社 IDOM の承諾が得られていないため非開示としています。</li> <li>③ 株式会社くらコーポレーションとの事業用定期借地権設定契約 同契約の期間、敷金、賃料及び中途解約に関する事項は株式会社くらコーポレーションの承諾が得られていないため非開示としています。</li> </ol> </li> </ul>						

(注1) MRR あきた内には4棟の建物が存在しますが、本投資法人はそのうち1棟のみを取得する予定であるため、当該1棟に係る賃貸可能戸数を記載しています。

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

物件番号	Cp-11	物件名称	スーパーセンタートライアル 時津店(底地)	分類	商業施設	
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成 30 年 1 月 23 日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,150 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,200 百万円 (平成 29 年 10 月 31 日)		
所在地(住居表示)	長崎県西彼杵郡時津町日並郷新開 3613 番					
交通	JR 長崎本線「道ノ尾」駅下車 約 5.6km					
土地	地番	長崎県西彼杵郡時津町日並郷字新開 3612 番地他		建物	建築年月日	—
	建ぺい率	60%			構造/階数	—
	容積率	200%			延床面積	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

	用途地域	工業地域		設計者	—
	敷地面積	13,719.74 m <sup>2</sup>		施工者	—
	所有形態	所有権		所有形態	—
担保設定の有無	なし				
年間賃料収入	非開示(注1)	敷金・保証金	非開示(注1)		
賃貸可能面積	13,719.74 m <sup>2</sup>	稼働率	100%		
ML会社	株式会社マリモ	ML種別	バス・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		
信託設定日	平成29年11月22日	信託期間満了日	平成38年11月末日		
主要テナント	株式会社トライアルカンパニー	賃貸可能戸数	1		
鑑定調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所	PML値(予想最大損失率)	-(注2)		
<p>特記事項： 本物件は株式会社トライアルカンパニーに対して事業の用に供する建物を所有するために、底地として事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の期間、敷金、賃料及び中途解約に関する事項は株式会社トライアルカンパニーの承諾が得られていないため非開示としています。本土地を第三者に譲渡する際には、株式会社トライアルカンパニーの承諾を得るものとし、第三者に優先する交渉権を1か月間与えなければならぬとされています。</p>					

(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) スーパーセンタートライアル時津店(底地)は底地のみを取得する予定であるため、PMLの算定対象に含まれていません。

#### 5. 取得予定先の概要

(1)	名称	株式会社マリモ
(2)	所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 深川 真
(4)	事業内容	分譲住宅の企画・開発・設計・監理・販売業務、不動産流動化事業、海外マンション分譲事業
(5)	資本金	1億円(平成29年7月末日現在)
(6)	設立年月日	昭和45年9月1日
(7)	純資産	17,859百万円(平成29年7月末日現在の貸借対照表に基づく)
(8)	総資産	66,450百万円(平成29年7月末日現在の貸借対照表に基づく)
(9)	大株主及び持株比率	株式会社マリモホールディングス 100%
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
	資本関係	当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口数の約11.0%(10,000口)を保有しています。本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集において引受人であるSMBC日興証券株式会社は、本投資法人が指定する販売先として、当該会社に対して、3,950口を割り当てる予定であり、これを前提とすると、当該会社は、発行済投資口総数の約10.7%(注)を保有する予定です。また、当該会社は、本資産運用会社へ91%出資している株式会社マリモホールディングスの子会社です。
	人的関係	本日現在、本資産運用会社の役職員のうち2名が当該会社からの出向者です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーパイプライン・サポート契約(その後の変更を含みます。)及び配当に関する覚書を締結しています。また、当該会社は、本投資法人との間で、マスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約を締結しています。 また、当該会社は、本投資法人との間で平成29年8月18日付で締結した不動産売買契約に基づき、平成29年9月1日付で、本投資法人に対して150百万円でMR Rおむたの増築棟を譲渡しました。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社の子会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり当該会社は、投信法に定める利害関係人

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

		等に該当します。また、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、本資産取得の取引を行うにあたり、利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。
--	--	--

(注) 本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の本第三者割当による発行投資口の全部が発行された場合、株式会社マリモの保有割合は約 10.5%となる予定です。

## 6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得予定先であるマリモは、本資産運用会社の親会社である株式会社マリモホールディングス(出資割合 91%)の子会社であり、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、マリモとの間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

## 7. 物件取得者等の状況

本投資法人の利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社(子会社)並びにその他特別の関係にある者(以下「特別な利害関係にある者」といいます。)からの物件取得等の状況は、以下のとおりです(会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由を③として記載しています。)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
アルティザ上前津Ⅱ (愛知県名古屋市中区)	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ 株式会社マリモの開発物件です。マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	(注1)	
	平成 28 年 2 月	
アルティザ千代田 (愛知県名古屋市中区)	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ 株式会社マリモの開発物件です。マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	917 百万円	
	平成 29 年 9 月	
(仮称)MR Rくまもと (熊本県熊本市中央区)	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	(注1)	
	平成 27 年 8 月	
MR Rさせば (長崎県佐世保市)	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	920 百万円	
	平成 29 年 4 月	
MR Rいとしま (福岡県糸島市)	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	878 百万円	
	平成 29 年 4 月	
MR Rあきた (秋田県秋田市)	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めたため、本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

	808 百万円	
	平成 29 年 7 月	
スーパーセンタートライアル時津店(底地) (長崎県西彼杵郡)	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めたため、本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	特別な利害関係にある者以外
	1,135 百万円	
	平成 29 年 11 月	

(注1) 前所有者・信託受益者による物件取得から本投資法人への売却までの期間が1年を超えているため、前々所有者・信託受益者からの取得価格等の記載を省略しています。

(注2) アルティザ千代田、MRRさせば、MRRいとしま、MRRあきた及びスーパーセンタートライアル時津店(底地)の取得にあたり、本投資法人は、株式会社マリモに対して、媒介手数料や特別目的会社組成費用等を支払っていません。

#### 8. 媒介の概要

上記に係る取引については、本投資法人側では媒介者の起用をしていません。

#### 9. 決済方法等

取得予定日に全額を支払う予定です。

#### 10. 今後の見通し

平成30年6月期(平成30年1月1日～平成30年6月30日)及び平成30年12月期(平成30年7月1日～平成30年12月31日)における本投資法人の運用状況及び分配金の見通しについては、本日付で公表の「平成30年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

#### 11. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ上前津II	
鑑定評価額	761 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	平成 29 年 10 月 31 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	761,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	768,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	48,157	
① 可能総収益	50,298	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
② 空室等損失等	2,141	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき対象不動産の競争力等を考慮して計上
(2) 運営費用	9,878	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

a. 維持管理費	1,617	実績に基づき査定
b. 水道光熱費	565	DCF法の初年度査定額を標準的と判断
c. 修繕費	297	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト12年間平均値の30%で査定
d. PMフィー	1,418	有効総収入の3%で査定
e. テナント募集費用等	1,308	入居率・稼働率を考慮し新規賃料の1か月を、広告宣伝費0.5か月相当を計上
f. 公租公課	3,270	平成29年度実績に基づき査定
g. 損害保険料	226	鑑定評価機関による査定
h. その他費用	1,174	その他費用は実績に基づき査定、専有部の原状回復費は類似評価先例等より査定
(3) 運営純収益	38,278	
(4) 一時金の運用益	34	運用利回り1.0%として査定
(5) 資本的支出	693	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト12年間平均値の70%で査定
純収益	37,620	
還元利回り	4.9%	割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通し等を加味し、類似不動産の利回りを参考に査定
DCF法による収益価格	754,000	
割引率	4.7%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、更に、不動産投資家調査の結果を参考に査定
最終還元利回り	5.1%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	623,000	
土地比率	35.2%	
建物比率	64.8%	
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。	

### 鑑定評価書の概要

物件名称	アルティザ千代田	
鑑定評価額	1,070百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年10月31日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	1,070,000	DCF法による価格を標準に直接還元法による検証を行い試算。
直接還元法による収益価格	1,080,000	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	68,501	
① 可能総収益	72,100	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等に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上査定。
② 空室等損失等	3,598	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定。
(2) 運営費用	16,424	
a. 維持管理費	2,103	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

b. 水道光熱費	742	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定。
c. 修繕費	2,148	中長期的観点からER記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定。また、原状回復費用を、退去率等を考慮の上、査定。
d. PM フィー	2,008	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づき設定。
e. テナント募集費用等	1,912	類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用及びプロパティマネジメント業務委託契約書等を考慮の上査定。
f. 公租公課	5,434	土地については平成 29 年評価額に基づき住宅地として査定。建物については、建物再調達原価等に基づき査定。
g. 損害保険料	294	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	1,781	類似不動産の費用水準等に基づき査定。
(3) 運営純収益	52,076	
(4) 一時金の運用益	48	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	1,178	中長期的観点からER記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定。
純収益	50,947	
還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回りとの比較検討を行い、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定。
DCF 法による収益価格	1,060,000	
割引率	4.8%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,070,000	
土地比率	31.0%	
建物比率	69.0%	
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	市場参加者の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。	

### 鑑定評価書の概要

物件名称	(仮称)MR Rくまもと	
鑑定評価額	2,280 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	平成 29 年 10 月 31 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	2,290,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	2,300,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	211,314	
① 可能総収益	215,934	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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

	② 空室等損失等	4,620	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき対象不動産の競争力等を考慮して計上
	(2) 運営費用	68,015	
	a. 維持管理費	22,516	実績に基づき査定
	b. 水道光熱費	8,354	実績に基づき査定
	c. 修繕費	4,778	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト12年間平均値の30%で査定
	d. PM フィー	6,339	有効総収入の3.0%で査定
	e. テナント募集費用等	338	店舗・事務所新規賃料の1か月相当を計上
	f. 公租公課	20,243	平成29年度実績に基づき査定
	g. 損害保険料	3,831	実績に基づき査定
	h. その他費用	783	その他費用および専有部の原状回復費は実績に基づき査定
	(3) 運営純収益	143,298	
	(4) 一時金の運用益	1,281	運用利回り1.0%として査定
	(5) 資本的支出	11,148	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト12年間平均値の70%で査定
	純収益	133,431	
	還元利回り	5.8%	割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通し等を加味し、類似不動産の利回りを参考に査定
	DCF 法による収益価格	2,280,000	
	割引率	5.6%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、更に、不動産投資家調査の結果を参考に査定
	最終還元利回り	6.0%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
	積算価格	2,220,000	
	土地比率	54.3%	
	建物比率	45.7%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象は土壤汚染が存する。積算・収益の査定にあたっては、土壤汚染の存しない場合の価格を試算し、求めた収益価格から土壤汚染除去に要する見積額を控除して、結論価格を上記の通り決定した。	

### 鑑定評価書の概要

物件名称	MR R させぼ		
鑑定評価額	1,260 百万円		
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成29年10月31日		
	項目	内容(単位：千円)	概要等
	収益価格	1,260,000	DCF 法による価格を標準に直接還元法による検証を行い試算。
	直接還元法による収益価格	1,270,000	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	113,146	
	① 可能総収益	113,946	現行賃貸借状況、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等に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします





marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

② 空室等損失等	799	過年度における空室率水準、類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定。
(2) 運営費用	40,055	
a. 維持管理費	8,213	管理業務委託契約書等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定。
b. 水道光熱費	16,426	過年度における収支実績に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
c. 修繕費	1,243	中長期的観点からER記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定。
d. PM フィー	2,933	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づき設定。
e. テナント募集費用等	107	類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用及びプロパティマネジメント業務委託契約書等を考慮の上査定。
f. 公租公課	9,170	平成29年度実額に基づき査定。
g. 損害保険料	829	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	1,131	過年度における収支実績及び類似不動産の費用水準等に基づき査定。
(3) 運営純収益	73,091	
(4) 一時金の運用益	525	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	2,487	中長期的観点からER記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定。
純収益	71,129	
還元利回り	5.6%	類似不動産の取引利回りとの比較検討を行い、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定。
DCF 法による収益価格	1,250,000	
割引率	5.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,380,000	
土地比率	61.0%	
建物比率	39.0%	
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	市場参加者の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。	

### 鑑定評価書の概要

物件名称	MR Rいとしま	
鑑定評価額	970 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	平成 29 年 10 月 31 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	970,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	980,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	79,685	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

① 可能総収益	81,311	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
② 空室等損失等	1,626	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき対象不動産の競争力等を考慮して計上
(2) 運営費用	25,630	
a. 維持管理費	4,164	実績に基づき査定
b. 水道光熱費	12,838	実績に基づき査定
c. 修繕費	1,039	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト12年間平均値の30%で査定
d. PM フィー	1,967	実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	273	入居率・稼働率を考慮し新規賃料の1か月を計上
f. 公租公課	4,207	平成29年度実績に基づき査定
g. 損害保険料	812	鑑定評価機関による査定
h. その他費用	327	実績に基づき査定
(3) 運営純収益	54,055	
(4) 一時金の運用益	327	運用利回り1.0%として査定
(5) 資本的支出	2,426	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト12年間平均値の70%で査定
純収益	51,957	
還元利回り	5.3%	割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通し等を加味し、類似不動産の利回りを参考に査定
DCF 法による収益価格	960,000	
割引率	5.1%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、更に、不動産投資家調査の結果を参考に査定
最終還元利回り	5.5%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	834,000	
土地比率	81.2%	
建物比率	18.8%	
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。	

### 鑑定評価書の概要

物件名称	MR R あきた	
鑑定評価額	875 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	平成 29 年 10 月 31 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	875,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	876,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定(底地は契約残存期間に応じて有期還元して、契約期間満了時の更地価格の現在価値を加算して査定)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

(1) 運営収益	63,987	
① 可能総収益	64,350	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
② 空室等損失等	362	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき対象不動産の競争力等を考慮して計上
(2) 運営費用	7,850	
a. 維持管理費	0	計上すべき費用はない
b. 水道光熱費	0	計上すべき費用はない
c. 修繕費	270	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト12年間平均値の30%で査定
d. PM フィー	1,919	運営収益の3%で査定
e. テナント募集費用等	0	計上すべき費用はない
f. 公租公課	3,149	平成29年度実績(償却資産については予定額)を基に査定
g. 損害保険料	110	同種事例を基に査定
h. その他費用	2,400	実績に基づき査定
(3) 運営純収益	56,136	
(4) 一時金の運用益	509	運用利回り1.0%として査定
(5) 資本的支出	632	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト12年間平均値の70%で査定
純収益	56,014	
還元利回り	6.4%	割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益等の見通し等を加味し、類似不動産の利回りを参考に査定
DCF 法による収益価格	873,000	
割引率	5.8%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、更に、不動産投資家調査の結果を参考に10年の分析期間に対応する割引率を査定
最終還元利回り	6.8%	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	575,000	
土地比率	96.5%	底地部分は割合法による価格を採用
建物比率	3.5%	
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	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。従って、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。	

#### 鑑定評価書の概要

物件名称	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	
鑑定評価額	1,200百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年10月31日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	1,200,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

			(修正インウッド式)による収益価格にて検証を行って収益価格を試算した。
直接還元法による収益価格	1,210,000		
(1) 運営収益	— (注)		
① 可能総収益	— (注)		
② 空室等損失等	— (注)		
(2) 運営費用	8,130		
a. 維持管理費	—		
b. 水道光熱費	—		
c. 修繕費	—		
d. PM フィー	1,980		プロパティマネジメント契約書に基づき査定。
e. テナント募集費用等	—		
f. 公租公課	6,150		平成 29 年公租公課資料に基づき査定。
g. 損害保険料	—		
h. その他費用	—		
(3) 運営純収益	57,869		
(4) 一時金の運用益	220		運用利回りを 1.0%として査定。
(5) 資本的支出	—		
純収益	58,089		
還元利回り	5.0%		左記利回りについては、割引率であり、査定にあたっては、底地の取引事例に係る取引利回り等との比較による方法に基づき、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査定。なお、直接還元法(修正インウッド式)による収益価格の参考利回りは 4.8%となる(底地の純収益÷直接還元法(修正インウッド式)による収益価格)。
DCF 法による収益価格	1,200,000		
割引率	(1~10 年度) 4.9% (11 年度以降) 5.0%		底地の取引事例に係る取引利回り等との比較による方法に基づき、現行賃貸借契約内容、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	5.0%		上記割引率を基礎に、更地としての売却可能性等を加味して、左記の通り査定。
積算価格	—		
土地比率	—		
建物比率	—		
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	市場参加者の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的等を考慮し、収益価格をもって鑑定評価額を決定した。		

(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。

以上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.marimo-reit.co.jp>

< 添付資料 >

参考資料 1 鑑定評価書の概要

参考資料 2 建物状況評価報告書の概要

参考資料 3 地震リスク分析の概要

参考資料 4 本投資法人のポートフォリオ一覧

参考資料 5 物件写真及び周辺地図

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

### 参考資料 1 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所から、保有資産については、平成 29 年 6 月 30 日、取得予定資産については、平成 29 年 10 月 31 日を価格時点として不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

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

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定 NOI 利回り (%) (注 2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 法 による価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万円) (注 1)	
保有資産											
レジデンス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	大和不動産 鑑定株式会社	3,560	3,560	5.3	3,560	5.1	5.5	199	7.3
	Rp-02	アルティザ 上前津	大和不動産 鑑定株式会社	522	532	5.0	518	4.8	5.2	27	6.9
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,230	1,240	5.1	1,210	4.9	5.3	71	6.7
	Rp-04	アルティザ 博多駅南	日本ヴァリュア ーズ株式会社	557	562	5.0	552	4.8	5.2	32	6.5
	Rp-05	アルティザ 東別院	日本ヴァリュア ーズ株式会社	659	664	4.8	653	4.6	5.0	32	5.1
	Rt-01	アルティザ 池尻	大和不動産 鑑定株式会社	681	695	4.0	675	3.8	4.2	28	4.6
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	大和不動産 鑑定株式会社	1,100	1,110	5.0	1,090	4.8	5.2	63	6.0
	Rt-03	アルティザ 川崎 E A S T	大和不動産 鑑定株式会社	885	913	5.2	873	5.0	5.4	52	6.7
	Rt-04	アルティザ 相武台	大和不動産 鑑定株式会社	1,290	1,300	5.2	1,280	5.0	5.4	76	6.8
	小計／平均				10,484	10,576	—	10,411	—	—	583
商業施設	Cp-01	M R R おお むた	一般財団法人 日本不動産 研究所	1,280	1,290	6.4	1,260	6.1	6.6	88	7.1
	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	524	528	6.0	520	5.8	6.2	32	6.4
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	日本ヴァリュア ーズ株式会社	400	401	6.2	399	6.0	6.4	25	10.3
	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	2,690	2,690	6.2	2,690	6.0	6.4	174	8.7
	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	1,100	1,110	6.3	1,090	6.1	6.5	75	7.9

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

	Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	220	220	6.6	221	5.9	7.0	14	6.6
	小計/平均			6,214	6,239	—	6,180	—	—	410	7.9
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	838	839	5.6	838	4.9	6.1	50	6.9
	小計/平均			838	839	—	838	—	—	50	6.9
オフィス	Op-01	M R R デルタビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,280	1,290	5.6	1,270	5.4	5.8	78	6.5
	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	975	983	5.0	967	4.8	5.2	49	6.2
	小計/平均			2,255	2,273	—	2,237	—	—	127	6.4
中計/平均				19,791	19,927	—	19,666	—	—	1,172	7.0
取得予定資産											
レジデンス	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	日本ヴァリュアーズ株式会社	761	768	4.9	754	4.7	5.1	38	5.3
	Rp-07	アルティザ千代田	株式会社谷澤総合鑑定所	1,070	1,080	4.7	1,060	4.8	4.9	52	5.3
	小計/平均			1,831	1,848	—	1,814	—	—	90	5.3
商業施設	Cp-07	(仮称)MR Rくまもと	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,280	2,300	5.8	2,280	5.6	6.0	143	6.8
	Cp-08	MR Rさせぼ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,260	1,270	5.6	1,250	5.7	5.8	73	7.4
	Cp-09	MR Rいとしま	日本ヴァリュアーズ株式会社	970	980	5.3	960	5.1	5.5	54	6.0
	Cp-10	MR Rあきた	日本ヴァリュアーズ株式会社	875	876	6.4	873	5.8	6.8	56	6.7
	Cp-11	スーパーセントラルイアル時津店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,200	1,210	5.0	1,200	1~10年度 4.9 11年度以降 5.0	5.0	57	5.0
	小計/平均			6,585	6,636	—	6,563	—	—	384	6.4
中計/平均				8,416	8,484	—	8,377	—	—	474	6.2
合計/平均				28,207	28,411	—	28,043	—	—	1,647	6.7

(注1) 「NOI」とは、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てい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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

参考資料2 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日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントより取得しています(以下、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成のエンジニアリング・レポート及び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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタント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)
保有資産					
Rp-01	アルティザ 仙台花京院	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年7月8日	—	13,473
Rp-02	アルティザ上前津	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年6月29日	—	1,093
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年5月12日	—	12,025
Rp-04	アルティザ 博多駅南	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年5月12日	—	6,297
Rp-05	アルティザ東別院	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年2月20日	—	989
Rt-01	アルティザ池尻	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年6月25日	—	349
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年6月22日	—	8,326
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年7月6日	—	5,269
Rt-04	アルティザ相武台	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年7月6日	—	9,919
Cp-01	MRRおおむた	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年5月16日	—	10,695(注4)
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年6月12日	—	1,124
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年5月13日	—	1,747
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	平成27年9月18日	1,480	14,382
Cp-05	ヤマダ電機テック ランド時津店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年5月17日	—	29,809
Cp-06	セブンイレブン甲 府相生1丁目店(底 地)	—	—	—	—
Hp-01	ルートイン 一宮駅前	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年6月30日	—	6,312
Op-01	MRRデルタビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年6月18日	—	8,833
Op-02	プレスト博多 祇園ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年5月12日	—	3,446

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

取得予定資産					
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年10月5日	—	990
Rp-07	アルティザ千代田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年10月5日	—	1,188
Cp-07	(仮称)MR Rくまもと	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年10月10日	—	15,927
Cp-08	MR Rさせぼ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年10月11日	—	3,492
Cp-09	MR Rいとしま	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年10月10日	—	3,466
Cp-10	MR Rあきた	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年10月4日	—	903
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	—	—	—	—

- (注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社ハイ国際コンサルタント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」とは、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、本日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、物価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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社は建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、株式会社ハイ国際コンサルタントは建物調査診断報告書発行日から起算して11年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用の合計を、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、本日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、物価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。平成29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、平成29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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



### 参考資料 3 地震リスク分析の概要

各保有資産及び取得予定資産に係る PML(予想最大損失率)は、以下のとおりです。各 PML の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による平成 29 年 11 月付地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づいて記載しています。なお、本日現在、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)(%)
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-04	アルティザ博多駅南	3.9
Rp-05	アルティザ東別院	7.9
Rt-01	アルティザ池尻	8.2
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	6.7
Rt-03	アルティザ川崎 E A S T	8.6
Rt-04	アルティザ相武台	8.6
Cp-01	MR R おおむた(注 1)	9.4
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	13.7
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	4.9
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1.9
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	13.6
Cp-06	セブンイレブン甲府相生 1 丁目店(底地)	—(注 2)
Hp-01	ルートイン一宮駅前	4.0
Op-01	MR R デルタビル	5.3
Op-02	プレスト博多祇園ビル	3.5
取得予定資産		
Rp-06	アルティザ上前津 II	6.9
Rp-07	アルティザ千代田	6.3

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

Cp-07	(仮称)MR Rくまもと	8.9
Cp-08	MR Rさせぼ	0.5
Cp-09	MR Rいとしま	5.9
Cp-10	MR Rあきた	10.0(注3)
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	－(注2)
ポートフォリオ全体(注2)		1.4

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

(注2) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による平成29年11月付「23物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」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。セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)は底地のみの所有で建物は所有しておらず、スーパーセンタートライアル時津店(底地)も底地のみを取得する予定であるため、ポートフォリオ全体のPMLの算定対象に含まれていません。

(注3) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が取得する予定の不動産信託受益権に信託財産として含まれる1棟にかかるPML数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

参考資料 4 本投資法人のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積(㎡) (注1)	建物面積(㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間賃料収入 (百万円) (注4)	賃貸面積(㎡) (注5)	賃貸可能面積(㎡) (注6)	テナント数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
保有資産											
レジデンス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	宮城県 仙台市 宮城野区	2,213.78	11,345.53	平成21年 1月26日	264	9,693.37	9,810.37	166	98.8
	Rp-02	アルティザ 上前津	愛知県 名古屋市 中区	238.96	1,156.48	平成26年 3月6日	35	1,071.56	1,096.48	43	97.7
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	福岡県 福岡市 博多区	982.70	3,961.45	平成18年 2月22日	110	3,674.55	3,804.39	113	96.6
	Rp-04	アルティザ 博多駅南	福岡県 福岡市 博多区	454.93	1,811.55	平成18年 6月20日	46	1,642.50	1,691.50	64	97.1
	Rp-05	アルティザ 東別院	愛知県 名古屋市 中区	253.68	1,514.38	平成28年 2月22日	43	1,262.25	1,336.50	51	94.4
	Rt-01	アルティザ 池尻	東京都 世田谷区	273.63	781.69	平成26年 3月16日	35	641.16	641.16	19	100.0
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	神奈川県 横浜市 都筑区	2,707.36	3,913.86	平成元年 4月27日	84	3,667.31	3,731.75	61	98.3
	Rt-03	アルティザ 川崎EAST	神奈川県 川崎市 川崎区	1,628.25	3,055.80	平成10年 3月25日	60	3,055.80	3,055.80	1	100.0
	Rt-04	アルティザ 相武台	神奈川県 座間市	3,244.25	6,148.56	平成5年 2月14日	107	5,297.12	5,703.73	78	92.9
	商業施設	Cp-01	MRRおおむた	福岡県 大牟田市	20,039.48 (注9)	①837.00 ②1,136.15 ③823.80 ④335.97 ⑤664.18 ⑥115.80 ⑦1,699.00 ⑧810.79 ⑨80.35 (注9)	①平成17年 3月25日 ②平成18年 6月28日 ③平成17年 3月25日 ④平成17年 11月30日 ⑤平成17年 3月25日 ⑥平成17年 3月25日 ⑦平成17年 3月25日 ⑧平成17年 3月25日 ⑨平成29年 8月3日 (注9)	111	6,485.11	6,485.11	9
Cp-02		垂水駅前 ゴールドビ	兵庫県 神戸市	329.15	771.93	平成20年 6月26日	42	678.57	678.57	7	100.0

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

		ル	垂水区								
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮崎県 宮崎市	3,821.51 (注10)	1,681.49	平成21年 4月20日	32	1,729.30	1,729.30	1	100.0
	Cp-04	ヤマダ電機 テックラン ド三原店	広島県 三原市	11,876.87	7,361.00	平成20年 9月5日	非開示 (注11)	11,579.19 (注12)	11,579.19 (注12)	1	100.0
	Cp-05	ヤマダ電機 テックラン ド時津店	長崎県 西彼杵郡 時津町	①7,679.69 ②1,859.00 (注13)	5,998.15	昭和56年 5月5日	非開示 (注11)	5,998.15 (注12)	5,998.15 (注12)	1	100.0
	Cp-06	セブンイレ ブン甲府相 生1丁目店 (底地)	山梨県 甲府市	904.27	—	—	15	904.27	904.27	1	100.0
ホテル	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	愛知県 一宮市	817.67	3,988.87	平成20年 5月30日	非開示 (注11)	3,860.81	3,860.81	1	100.0
オフィス	Op-01	MRRデル タビル	広島県 広島市	1,007.03	4,387.69	平成14年 11月1日	114	3,053.57	3,053.57	14	100.0
	Op-02	プレスト 博多祇園 ビル	福岡県 福岡市 博多区	622.43	2,239.53	平成20年 8月17日	60	1,931.47	1,931.47	1	100.0
小計/平均				60,954.64	66,621.00	—	1,501	66,226.06	67,092.12	632	98.7
取得予定資産											
レジ デンス	Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市 中区	354.25	1,652.42	平成28年 2月8日	45	1,502.93	1,557.90	48	96.5
	Rp-07	アルティザ 千代田	愛知県 名古屋市 中区	420.08	2,176.78	平成29年 9月12日	0.9 (注4)	27.07	2,062.06	1	1.3 (注14)
商業 施設	Cp-07	(仮称) MRR くまもと	熊本県 熊本市 中央区	6,249.39	①11,993.41 ②6,089.71	①商業棟等： 平成20年 10月16日 ②駐車場棟： 昭和61年 1月15日	195	11,157.71	11,157.71	14	100.0
	Cp-08	MRR させぼ	長崎県 佐世保市	5,611.24	5,089.63	平成20年 4月1日	100	5,070.01	5,070.01	5	100.0
	Cp-09	MRR いとしま	福岡県 糸島市	5,529.25	3,002.70	平成20年 7月2日	66 (注4)	2,842.78	2,842.78	3	100.0
	Cp-10	MRR あきた	秋田県 秋田市	9,281.47 (注15)	830.28 (注15)	平成6年 4月8日	64	8,416.10 (注15)	8,416.10 (注15)	4	100.0
	Cp-11	スーパーセ ンタートラ イアル時津 店(底地)	長崎県 西彼杵郡 時津町	13,719.74	—	—	非開示 (注11)	13,719.74	13,719.74	1	100.0
小計/平均				41,165.42	30,834.93	—	474 (注16)	42,736.34	44,826.30	76	95.3
合計/平均				102,120.06	97,455.93	—	1,976 (注16)	108,962.40	111,918.42	708	97.4

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

- (注3) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (注4) 「年間賃料収入」は、取得予定資産については、平成29年10月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地(平面駐車場を含みます。)を除きます。)に規定されている月額固定賃料(共益費を含みます。)を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、平成29年10月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料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、平成29年10月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いています。
- 他方で、保有資産については、第2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。
- なお、アルティザ千代田については、平成30年1月23日から同年4月末日までの間、信託受託者とマリモとの間で、マリモがエンドテナントから受領する賃料に関わらず稼働率80%相当の賃料をマリモが信託受託者に対して支払うこと、マリモがエンドテナントから受領する賃料が当該稼働率80%相当額を超過した場合は、当該超過額をマリモが信託受託者に支払うことを内容とする賃料固定型マスターリース契約を締結することを計画していますが、本日現在、当該契約は未締結です。また、MR Rいとしまについては、長期安定的な収益の確保を目的として、全3テナントのうち総賃料収入に対して賃料比率50%以上を占める区画を賃借する1テナントの支払う賃料が本日現在の金額を下回った場合、当該不足分をマリモが支払うことを内容とするマスターリース契約を、平成30年1月23日から平成35年7月25日までを契約期間として、信託受託者とマリモとの間で締結することを計画していますが、本日現在、当該契約は未締結です。
- (注5) 「賃貸面積」は、平成29年10月末日現在の賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントとの間で締結済み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されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者とマリモの間で、ヤマダ電機テックランド三原店に係るものについては賃料固定型マスターリース契約、それ以外の保有資産及び取得予定資産についてはパス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。また、前記「(注4)」に記載のとおり、アルティザ千代田について、賃料固定型マスターリース契約の締結を計画していますが、本日現在、当該契約は未締結です。以下同じです。
- (注6) 「賃貸可能面積」は、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。以下同じです。
- (注7) 「テナント数」は、平成29年10月末日現在の各物件に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。また、「テナント数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。
- (注8) 「稼働率」は、平成29年10月末日現在における、各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約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數第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 土地面積には転借地部分の面積(2,124.42㎡)を含んでいます。また、敷地内に9棟建物が存在するため、建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注10) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得する建物持分割合に相当する敷地面積は約598㎡(約15.6%)です。
- (注11) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店については、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。
- (注12) ヤマダ電機テックランド三原店及びヤマダ電機テックランド時津店の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫(建物下のピロティ駐車場部分)及び倉庫棟の面積を含みます。
- (注13) ①は店舗が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場面積に関する事項をそれぞれ記載しています。①には借地部分の面積(2,124.42㎡)を含んでいます。
- (注14) アルティザ千代田について、平成29年9月12日に竣工したため、平成29年10月末日現在の稼働率は1.3%であり、平均稼働率はかかる稼働率を前提に計算しています。なお、同物件について、本日現在、平成30年1月23日から同年4月末日までの間、信託受託者とマリモとの間で、マリモがエンドテナントから受領する賃料に関わらず稼働率80%相当の賃料をマリモが信託受託者に対して支払うこと、マリモがエンドテナントから受領する賃料が当該稼働率80%相当額を超過した場合は、当該超過額をマリモが信託受託者に支払うことを内容とする賃料固定型マスターリース契約を締結することを計画していますが、当該契約は未締結です。
- (注15) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が取得する予定の不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。建物面積は本投資法人が取得する予定の不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟(以下「取得建物」といいます。)の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積(780.03㎡)は含まれていません。また、信託受託者は土地及び建物を所有し賃貸しているため、賃貸面積及び賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。以下同じです。
- (注16) スーパーセンタートライアル時津店(底地)について、年間賃料収入の開示に係るテナントの承諾が得られていないため、当該物件の年間賃料収入を控除した金額を記載しています。したがって、実際の取得予定資産に係る各年間賃料収入の合計値並びに実際の保有資産及び取得予定資産に係る各年間賃料収入の合計値は、記載されている金額よりも大きくなります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

参考資料5 物件写真及び地図  
【アルティザ上前津Ⅱ】



【アルティザ千代田】



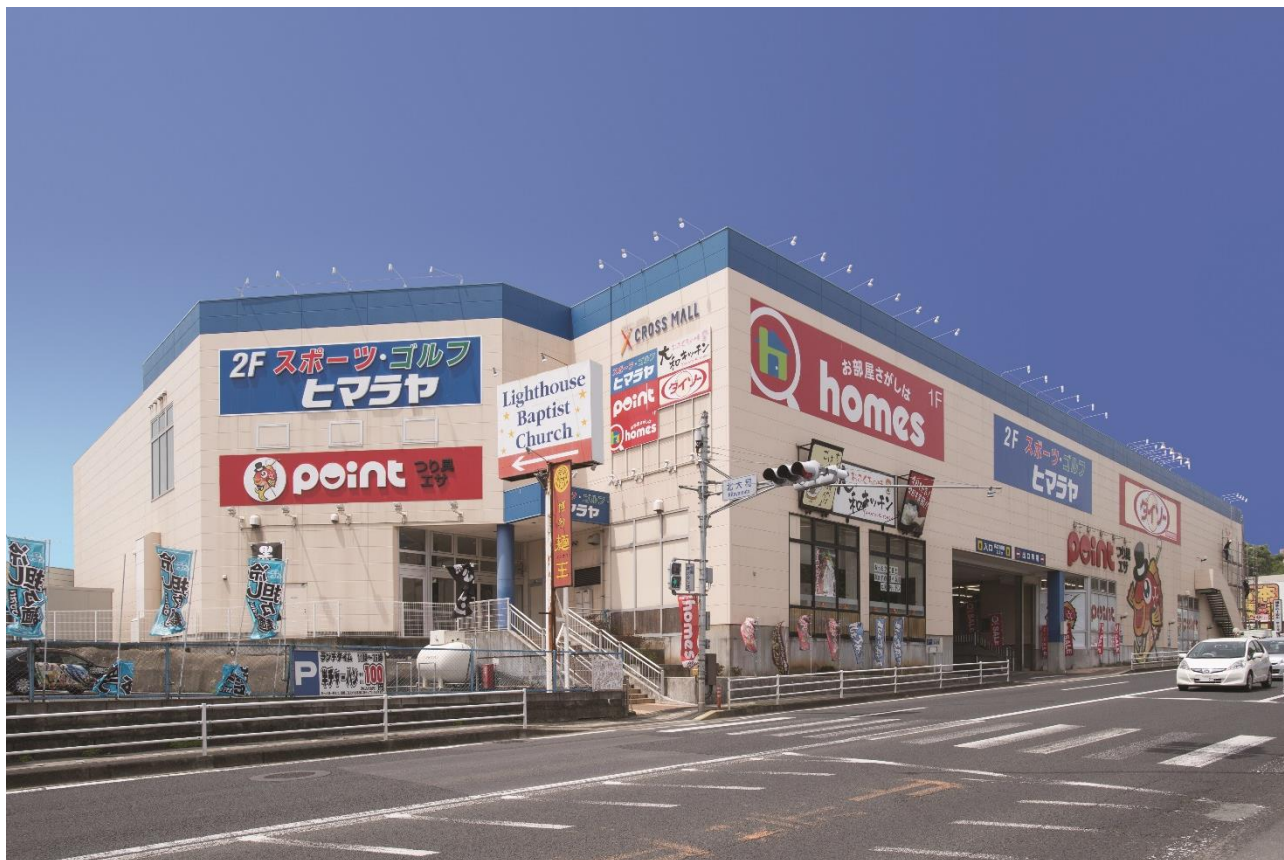
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【(仮称)MR Rくまもと】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

【MR R させぼ】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします



【MR Rいとしま】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

【MR Rあきた】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

【スーパーセンタートライアル時津店(底地)】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします