

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門二丁目3番17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、一部の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、2024年8月19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(2024年8月19日開催の本投資法人の役員会の承認を含みます。以下同じです。)を経ています。

記

1. 取得の概要

物件番号 (注1)	物件名称(注2)	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	媒介の有無
Rp-23	ドーマー弘前	青森県弘前市	741	797	6.1	無
Cp-23	MR R江別Ⅱ	北海道江別市	510	572	5.3	有
Cp-24	フジグラン宇部	山口県宇部市	5,528	6,120	6.7	無
Hp-04	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	長野県長野市	1,600	1,680	5.5	無
Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	1,283	1,590	5.5	無
Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	373	524	7.1	無
合計(6物件)			10,035	11,283	6.2	—

(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。以下同じです。

(注2)「物件名称」については、本投資法人の取得後に使用する予定の新名称を記載しています。以下同じです。

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

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れるようお願いいたします。

- (1) 取得決定日 : 2024年8月19日
 (2) 売買契約締結日 : 2024年8月19日
 (3) 代金支払予定日及び取得予定日 : 2024年9月3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 : 2024年8月19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(注1)、借入金(注2)及び自己資金
 (6) 決済方法 : 取得予定日に全額支払予定
- (注1)詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
 (注2)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、「安定性」と「収益性」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、取得予定資産(合計6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	物件名称	概要
Rp-23	ドーミー弘前	<ul style="list-style-type: none"> 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
Cp-23	MRR江別Ⅱ	<ul style="list-style-type: none"> 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
Cp-24	フジグラン宇部	<ul style="list-style-type: none"> 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
Hp-04	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	<ul style="list-style-type: none"> 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

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	物件名称	概要
Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	<ul style="list-style-type: none"> 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
Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	<ul style="list-style-type: none"> 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

(注1) 総務省統計局「令和3年経済センサス」参照

(注2) 総務省統計局「令和2年国勢調査」参照

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、本資産運用会社が本投資法人の資産運用について定める運用ガイドラインに記載されている、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。

本投資法人が保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まれます。)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

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。

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、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。
- ・「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、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、本投資法人が本日付で公表した「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」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から取得した各取得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」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(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、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

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。

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(パス・スルー型又は賃料固定型の別。以下同じです。)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る予定の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。

- ・「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、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。
- ・「賃貸可能面積」は、2024年6月末日現在、各取得予定資産に係る建物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。なお、MR R江別Ⅱについては、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。信託受託者は土地及び建物を所有し賃貸する予定であるため、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。
- ・「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。締結予定のマスターリース契約においてパス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存する場合には、パス・スルー型の区画についてはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているもの、賃料固定型の区画については当該マスターリース契約に表示されているものを記載しています。
- ・「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。
- ・「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。
- ・「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、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、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、「MR R江別Ⅱ」の敷

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。

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。

- ・「稼働率」は、2024年6月末日現在における、各取得予定資産に係る賃貸面積の合計を各取得予定資産に係る賃貸可能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」、「PM会社」及び「信託受託者」は、各取得予定資産の取得後にマスターリース会社、プロパティマネジメント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、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。
- ・「PML値（予想最大損失率）」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社による2024年4月及び2024年5月付地震リスク評価報告書並びに2024年7月付エンジニアリング・レポートに基づいて記載しています。なお、本日現在、本投資法人の各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。
- ・「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。

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	Rp-23	物件名称	ドーマー弘前	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	不動産信託受益権	
取得予定価格	741百万円		鑑定評価額 (価格時点)	797百万円 (2024年4月1日)	
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		設計者	倉橋建設株式会社一級建築士事務所
	敷地面積	1,475.16㎡		施工者	倉橋建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無				
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	2,904.09㎡		賃貸面積	2,904.09㎡	
賃貸可能戸数	1		テナント数	1	
主要テナント	株式会社共立メンテナンス		稼働率	100%	
ML会社(注2)	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	
信託設定予定日	2024年9月3日		信託期間満了予定日	2034年9月末日	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値 (予想最大損失率)	3.8%	
<p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、売買実行日までには是正を完了することを合意しています。 					

(注1)テナントからの承諾を得られていないため、非開示としています。

(注2)ML契約の貸借期間、貸借開始日は契約相手先の承諾が得られていないため、非開示としています。

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。

物件番号	Cp-23	物件名称	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	不動産信託受益権		
取得予定価格	510百万円		鑑定評価額 (価格時点)	572百万円 (2024年4月1日)		
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 (注2)	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			設計者	株式会社プロ1
	敷地面積	5,324.49㎡			施工者	株式会社エスデー建設
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	有					
年間賃料収入	32百万円		敷金・保証金	32百万円		
賃貸可能面積	3,905.48㎡		賃貸面積	3,905.48㎡		
賃貸可能戸数	3		テナント数	3		
主要テナント	株式会社ツルハ		稼働率	100%		
ML会社(注1)	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		
信託設定予定日	2024年9月3日		信託期間満了予定日	2034年9月末日		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値 (予想最大損失率)	4.1%(注2)		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> 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については、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。 						

(注1) ML契約の貸借期間10年、貸借開始日2024年9月3日

(注2) 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。「建物」に関する各事項及び「PML値」の欄は、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棟について記載しています。

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。

物件番号	Cp-24	物件名称	フジグラン宇部	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	不動産信託受益権	
取得予定価格	5,528百万円		鑑定評価額 (価格時点)	6,120百万円 (2024年6月1日)	
所在地	山口県宇部市明神町三丁目1番1号				
交通	JR宇部線「宇部岬」駅 徒歩約10分				
土地	地番	宇部市明神町三丁目1番地1		建築年月日	1999年3月4日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨造陸屋根3階建
	容積率	400%		延床面積	49,243.53㎡
	用途地域	商業地域		設計者	大成建設株式会社広島支店 一級建築士事務所(新築時)
	敷地面積	38,469.44㎡		施工者	大成建設株式会社広島支店(新築時)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	有				
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	51,169.86㎡		賃貸面積	51,169.86㎡	
賃貸可能戸数	1		テナント数	1	
主要テナント	株式会社フジ		稼働率	100%	
ML会社(注2)	株式会社マリモ		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社UBEアセット&インシュアランス		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定予定日	2024年9月3日		信託期間満了予定日	2034年9月末日	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値 (予想最大損失率)	8.4%	

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月を目途にその是正を完了することを合意しています。

(注1)テナントからの承諾を得られていないため、非開示としています。

(注2)ML契約の貸借期間10年、貸借開始日2024年9月3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。

物件番号	Hp-04	物件名称	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	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,600百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,680百万円 (2024年4月1日)		
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
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄骨造陸屋根 11 階建
	容積率	400%			延床面積	2,918.15 m ²
	用途地域	商業地域			設計者	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
	敷地面積	693.09 m ²			施工者	大和ハウス工業株式会社長野支店
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無					
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	2,918.15 m ²		賃貸面積	2,918.15 m ²		
賃貸可能戸数	1		テナント数	1		
主要テナント	株式会社リブ・マックス		稼働率	100%		
ML 会社(注2)	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	2024年9月3日		信託期間満了予定日	2034年9月末日		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML 値 (予想最大損失率)	7.1%		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> 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月を目途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) ML 契約の貸借期間10年、貸借開始日2024年9月3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。

物件番号	Lp-02	物件名称	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	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,283百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,590百万円 (2024年4月1日)	
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		建築年月日 (注3)	2004年5月7日
	建ぺい率	60%		構造/階数 (注3)	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 m ²
	用途地域	準工業地域		設計者(注3)	関東建設工業株式会社 一級建築士事務所
	敷地面積	4,950.01 m ²		施工者(注3)	関東建設工業株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無				
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	9,048.48 m ²		賃貸面積	9,048.48 m ²	
賃貸可能戸数	1		テナント数	1	
主要テナント	法人		稼働率	100%	
ML会社(注2)	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	2024年9月3日		信託期間満了予定日	2034年9月末日	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値 (予想最大損失率)	3.2%	
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) ML契約の貸借期間10年、貸借開始日2024年9月3日

(注3) 「建築年月日」、「構造/階数」、「設計者」及び「施工者」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。

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	Lp-03	物件名称	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	不動産信託受益権	
取得予定価格	373百万円		鑑定評価額 (価格時点)	524百万円 (2024年4月1日)	
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%		延床面積	4,584.54 m ²
	用途地域	工業専用地域		設計者	有限会社団建築設計事務所
	敷地面積	6,236.13 m ²		施工者	関東建設工業株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無				
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	4,605.38 m ²		賃貸面積	4,605.38 m ²	
賃貸可能戸数	1		テナント数	1	
主要テナント(注1)	法人		稼働率	100%	
ML会社(注2)	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	2024年9月3日		信託期間満了予定日	2034年9月末日	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値 (予想最大損失率)	6.0%	
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> 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月を目途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) ML契約の貸借期間10年、貸借開始日2024年9月3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。

5. 取得予定先の概要

(1) ドーミー弘前、天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前、太田清原ロジスティクスセンター

(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 谷本 勝秀
(4)	事業内容	分譲マンション事業、収益不動産事業
(5)	資本金	100百万円(2023年7月末日現在)
(6)	設立年月日	1970年9月1日
(7)	純資産	19,135百万円 (2023年7月末日現在)
(8)	総資産	100,578百万円 (2023年7月末日現在)
(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(67.6%)、イオンモール株式会社(30%)
(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7.1%(16,866口)を保有しています。本投資法人が本日付で公表した「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SMB C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、427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6.1%を保有する予定です
	人的関係	該当事項はありません。
	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、スポンサーバイブライン・サポート契約(その後の変更を含みます。)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2023年10月27日付で締結した信託受益権売買契約書に基づき、2023年10月27日付で、本投資法人に対して0円で不動産信託受益権(スターシップ神戸学園都市 一部土地)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。

(2) MR R 江別 II

(1)	名称	アルファホールディングス株式会社
(2)	所在地	北海道札幌市中央区北一条東一丁目7番地1
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 川村 裕二
(4)	事業内容	不動産賃貸業、不動産売買業、建築設計、設計管理及び施工請負業務 他
(5)	資本金	10百万円
(6)	設立年月日	2005年9月16日
(7)	純資産	1,262百万 (2023年11月)
(8)	総資産	7,517百万 (2023年11月)
(9)	大株主及び持株比率 (注1)	川村 裕二 100%
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注1) 議決権に基づいて記載しています。

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。

(3) 千代田町ロジスティクスセンター

(1)	名称	株式会社ファンドクリエーション
(2)	所在地	東京都千代田区麹町一丁目4番地 半蔵門ファーストビル5階
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 田島 克洋
(4)	事業内容	アセットマネジメント事業・インベストメントバンク事業
(5)	資本金	100百万円 (2023年11月末日現在)
(6)	設立年月日	2002年12月6日
(7)	純資産	1,719百万円 (2023年11月末日現在)
(8)	総資産	3,746百万円 (2023年11月末日現在)
(9)	大株主及び持株比率	株式会社ファンドクリエーショングループ 100%
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(4) フジグラン宇部

取得予定先は国内の合同会社ですが、当該取得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。なお、当該取得予定先は、本日現在、投信法上の利害関係人等、並びに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のいずれにも該当しません。また、当該取得予定先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該取得予定先は本投資法人の関連当事者には該当しません。

6. 利害関係人等との取引

ドーミー弘前、天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前、太田清原ロジスティクスセンターの取得予定先であるマリモは、本資産運用会社の親会社(出資割合 100%)であり、投信法第 201 条の 2 及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。)第 123 条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ことから、本資産運用会社は、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	前所有者・信託受益者	前々所有者
	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
ドーミー弘前	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 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)	-
	2021年7月	-
MR R江別Ⅱ	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
フジグラン宇部	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 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)	-
	2018年6月	-
太田清原ロジスティクスセンター	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、ウェアハウジング目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	1,250百万円	-
	2024年7月	-
千代田町ロジスティクスセンター	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-

(注1) 前所有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、前々所有者からの取得価格等の記載を省略しています。

(注2) 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。

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。

8. 媒介の概要

上記に係る取引については、本投資法人側では以下の物件のみ媒介者の起用をしています。

(1) MR R江別Ⅱ

(1)	名称	アルファコート株式会社
(2)	所在地	北海道札幌市中央区北一条東一丁目7番地1
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 川村 裕二
(4)	事業内容	不動産賃貸業、不動産売買業、建築設計、設計管理及び施工請負業務他
(5)	資本金	100百万円
(6)	設立年月日	2004年3月22日
(7)	純資産	7,924百万 (2023年5月)
(8)	総資産	33,610百万 (2023年5月)
(9)	大株主及び持株比率	アルファホールディングス株式会社 (96%)、自己株式 (4%)
(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0.1% (237口) を保有しています。本投資法人が本日付で公表した「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SMB C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、84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0.1%を保有する予定です。
	人的関係	本日現在、本資産運用会社の役職員のうち1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、サポート協定を締結しています。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2023年1月19日付で締結した信託受益権売買契約書に基づき、2023年1月19日付で、本投資法人に対して1,802百万円で不動産信託受益権 (アルファスクエア南4条東、MR R岩見沢、MR R函館) を譲渡しました。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

(注) 媒介手数料等の内訳及び額に関しまして、媒介先からの承諾を得られていないため、非開示としています。

9. 決済方法等

取得予定日である2024年9月3日に全額を支払う予定です。

10. 今後の見通し

2024年12月期(2024年7月1日～2024年12月31日)及び2025年6月期(2025年1月1日～2025年6月30日)の本投資法人の運用状況及び分配金の見通しについては、本投資法人が本日付で公表した「2024年6月期決算短信(REIT)」及び「2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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。

11. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	ドミー弘前	
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。

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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	MR R 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。	

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

<添付資料>

参考資料 1 本投資法人のポートフォリオ一覧

参考資料 2 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 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	取得(予定)価格 (注1)(百万円)	投資比率 (%) (注2)	取得(予定)年月日
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	2,730	4.4%	2016年8月1日
	Rp-02	アルティザ上前津	400	0.6%	2016年8月1日
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	1,060	1.7%	2016年8月1日
	Rp-05	アルティザ東別院	640	1.0%	2017年6月1日
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	720	1.2%	2018年1月23日
	Rp-07	アルティザ千代田(注1)	588	0.9%	2018年1月23日
	Rp-08	アルティザ東島田	700	1.1%	2019年1月4日
	Rp-09	アルティザ鶴舞	430	0.7%	2020年1月21日
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	1,180	1.9%	2020年1月21日
	Rp-11	アルティザ松本	640	1.0%	2020年1月21日
	Rp-12	アルティザ浅間町	495	0.8%	2021年2月26日
	Rp-13	アルティザ北通町	780	1.2%	2022年1月19日
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	982	1.6%	2022年4月1日
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	609	1.0%	2022年1月19日
	Rp-16	アルティザ小倉	1,849	3.0%	2022年1月19日
	Rp-17	アルティザ倉敷	590	0.9%	2022年1月19日
	Rp-18	アルティザ熊本新町	520	0.8%	2022年7月5日
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	1,100	1.8%	2023年1月19日
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	707	1.1%	2023年1月19日
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	570	0.9%	2023年1月19日
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	840	1.3%	2023年1月19日
	Rp-23	ドーミー弘前	741	1.2%	2024年9月3日
	地方レジデンス小計			18,871	30.2%
Rt-01	アルティザ池尻	610	1.0%	2016年8月1日	
Rt-03	アルティザ川崎EAST	780	1.2%	2016年8月1日	
Rt-04	アルティザ相武台	1,130	1.8%	2016年8月1日	
東京圏レジデンス小計			2,520	4.0%	—
レジデンス(地方/東京圏合計)			21,391	34.2%	—
商業施設	Cp-01	MRRおおむた	1,265	2.0%	2016年8月1日
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	500	0.8%	2016年8月1日
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	250	0.4%	2016年8月1日
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	2,000	3.2%	2016年8月1日
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	950	1.5%	2016年8月1日
	Cp-07	MRRくまもと	2,120	3.4%	2018年1月23日
	Cp-08	MRRさせぼ	990	1.6%	2018年1月23日
	Cp-09	MRRいとしま	900	1.4%	2018年1月23日
	Cp-10	MRRあきた	840	1.3%	2018年1月23日
	Cp-11	スーパーセンタートリアル時津店 (底地)	1,150	1.8%	2018年1月23日
	Cp-12	MRRあきたⅡ	970	1.6%	2020年1月21日
	Cp-13	光明池アクト	2,040	3.3%	2022年1月19日
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	870	1.4%	2023年3月31日
	Cp-15	MRR千歳	471	0.8%	2023年1月19日
	Cp-16	MRR岩見沢	572	0.9%	2023年1月19日
	Cp-17	MRR函館	390	0.6%	2023年1月19日
	Cp-18	MRR江別	649	1.0%	2023年1月19日
	Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	1,461	2.3%	2023年1月19日
	Cp-20	ミラキタシティ花北	570	0.9%	2023年1月19日
	Cp-21	MRR麻生クリニックビル	415	0.7%	2024年7月2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。

分類	物件番号	物件名称	取得（予定）価格 （注1）（百万円）	投資比率 （%） （注2）	取得（予定）年月日
	Cp-22	リソラ大府クリニックモール	618	1.0%	2024年7月2日
	Cp-23	MR R江別Ⅱ	510	0.8%	2024年9月3日
	Cp-24	フジグラン宇部	5,528	8.8%	2024年9月3日
	地方商業施設小計		26,029	41.7%	—
	Ct-01	MR Rいちほら（底地）	700	1.1%	2020年1月21日
	Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	1,030	1.6%	2020年1月21日
	東京圏商業施設小計		1,730	2.8%	—
商業施設（地方/東京圏合計）			27,759	44.4%	—
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	740	1.2%	2016年8月1日
	Hp-02	ホテルウィングインターナショナル 飛騨高山	1,750	2.8%	2023年1月19日
	Hp-03	（仮称）ホテル SUI 浜松 by ABEST	1,650	2.6%	2024年7月2日
	Hp-04	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	1,600	2.6%	2024年9月3日
ホテル合計			5,740	9.2%	—
オフィス	Op-01	MR Rデルタビル	1,200	1.9%	2016年8月1日
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	800	1.3%	2016年8月1日
	Op-03	MR R宇都宮	1,750	2.8%	2022年1月19日
	Op-04	池下E Sビル	1,000	1.6%	2022年1月19日
オフィス合計			4,750	7.6%	—
施設 物流	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	1,170	1.9%	2023年3月31日
	Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	1,283	2.1%	2024年9月3日
	Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	373	0.6%	2024年9月3日
物流施設合計			2,826	4.5%	—
地方中計			58,217	93.2%	—
東京圏中計			4,250	6.8%	—
ポートフォリオ合計			62,467	100.0%	—

（注1） 「取得（予定）価格」は、各物件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額（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。ただし、アルティザ千代田は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%を譲渡したため、アルティザ千代田に係る「取得価格」は、取得時の売買契約に記載の売買代金額（980百万円）から当該譲渡対象の準共有持分40%に相当する金額（392百万円）を差し引いた金額を記載しています。なお、アルティザ千代田に係る不動産信託受益権の準共有持分60%については、2024年8月30日付で譲渡する予定です。

（注2） 「投資比率」は、各物件の取得（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。

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 物件写真及び周辺地図
ドーミー弘前



MR R江別II



フジグラン宇部



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。

天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前



太田清原ロジスティクスセンター



千代田町ロジスティクスセンター



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。