

2022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、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、2022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(2022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。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	所在地	取得予定価格 (百万円)(注1)
Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	780
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	982
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	609
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	1,849
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	590
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	2,040
Op-03	ビッグ・ビー東宿郷	栃木県宇都宮市	1,750
Op-04	池下E Sビル	愛知県名古屋	1,000
合計(8物件)			9,600

(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。

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2) 本日現在の「アルティザ小倉」の建物名称は「アーサメイジャー」、「アルティザ倉敷」の建物名称は「アルファレガロ倉敷稲荷町」であり、本投資法人が取得後、名称を変更する予定です。そのため、本報道発表文では変更後の名称で記載しています。なお、変更予定の物件名称は、本日現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

- (1) 取得決定日 : 2022年1月4日
- (2) 売買契約締結日(注1) : 2022年1月4日
- (3) 代金支払予定日及び取得予定日 : スターシップ神戸学園都市以外の物件は2022年1月19日、スターシップ神戸学園都市については2022年4月1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 : 2022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(注2)、借入金(注3)及び自己資金
- (6) 決済方法 : スターシップ神戸学園都市以外の物件は取得予定日である2022年1月19日に全額を支払う予定です。スターシップ神戸学園都市については取得予定日である2022年4月1日に全額を支払う予定です。なお、スターシップ神戸学園都市の売買契約は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注4)に該当します。解約条件等の内容については、後記「9. 決済方法等」をご参照下さい。

(注1) アルティザ倉敷、光明池アクト及びビッグ・ビー東宿郷については、現所有者又は現受益者及び当該現所有者又は現受益者と同物件に係る信託受益権を譲り受ける旨の2021年9月16日付、同年11月30日付及び同年10月26日付信託受益権売買契約(以下「本件原売買契約」といいます。)を締結した譲受人との間で締結した、本件原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の締結日を記載しています。

(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「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3) 詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。

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8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-13	アルティザ北通町	<ul style="list-style-type: none"> ・1LDK タイプの単身者向け賃貸用住戸を備える築浅レジデンス ・ターミナル駅である JR「高崎」駅徒歩約8分に位置し、生活利便性及び住宅希少性に優れたエリアに立地 ・通勤者のニーズにも応えることで高い法人契約割合(83.5%)を誇る
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	<ul style="list-style-type: none"> ・2km 圏内に5つの大学が所在し、学生寮の供給が少ないエリアに立地 ・学生マンション事業に特化している株式会社ジェイ・エス・ビーによる安定運営が見込まれる
Rp-15	アルティザ水戸泉町	<ul style="list-style-type: none"> ・京成百貨店や水戸芸術館、新市民会館(2023年7月開館予定)が集積している水戸の中心地に立地 ・大手企業の地方支店もあり、百貨店、ホテル、飲食店等が並ぶ水戸市中心商業エリア背後に立地するため、法人・個

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。

		人を問わず、安定した需要を見込む
Rp-16	アルティザ小倉	<ul style="list-style-type: none"> 豊富な間取りを備え、幅広い顧客層からの需要に応えることが可能 JR「小倉」駅へ3駅である北九州モノレール「香春口三萩野」駅まで徒歩約6分、周辺には商業施設も多く所在し生活利便性の高い立地 大手企業の支店も多く、転勤者が多いエリアであることから、高い法人需要を見込む
Rp-17	アルティザ倉敷	<ul style="list-style-type: none"> JR「倉敷」駅まで徒歩約12分に位置しており、周辺にはスーパーやドラッグストアなども所在するなど、生活利便性が高いエリアに立地 住宅エリアとしての環境が良好なエリアであり、周辺にはマリモの新築分譲マンションブランドである「ポレスター」マンションを含む分譲マンションも多数所在
Cp-13	光明池アクト	<ul style="list-style-type: none"> 泉北ニュータウンのターミナル駅である泉北高速鉄道「光明池」駅から徒歩約2分に立地し、高い交通利便性を有する 堺市において、泉北ニュータウン駅前再編整備事業の一環として光明池駅前地域活性化に向けた取組みを実施
Op-03	ビッグ・ビー東宿郷	<ul style="list-style-type: none"> JR「宇都宮」駅徒歩約12分に位置し、駐車場（収容台数：113台）を有することからオフィス・レジデンス共に高い法人割合を誇る複合施設 宇都宮市街地中心に、2023年3月、芳賀・宇都宮LRTが開通予定であり、本物件から最寄り停留場である「駅東公園前」停留場までは徒歩1～2分であることから、利便性が高まることで更なる需要を見込む
Op-04	池下E Sビル	<ul style="list-style-type: none"> 名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅徒歩約1分に位置 「池下」駅付近には改築予定である千種区役所が所在しているほか、複数の商業施設が立地 「池下」駅直結の高層マンションを始め、周辺では分譲マンションの開発が継続

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。

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2021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

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、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、物流施設及び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類を記載しています。
- ・「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1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。

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。

- ・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、2021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、2021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、2021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、2021年10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、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。
- ・「稼働率」は、2021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。賃料固定型マスターリース契約が締結されている物件についてはマスターレシーを基準に、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。

- マスターリース契約が締結されている物件についてはエンドテナントを基準にしています。
- ・「ML会社」及び「PM会社」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となる予定の者をいいます。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(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、各取得予定資産の取得後に信託受託者となる予定の者を記載しています。
 - ・「主要テナント」は、2021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-13	物件名称	アルティザ北通町	分類	レジデンス	
特定資産の概要						
取得予定年月日	2022年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	780百万円		鑑定評価額 (価格時点)	856百万円 (2021年12月1日)		
所在地(住居表示)	群馬県高崎市北通町1番地					
交通	上越・北陸新幹線・JR高崎線「高崎」駅徒歩約8分					
土地	地番	群馬県高崎市北通町1番地		建物	建築年月日	2020年6月16日
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	400%			延床面積	2,535.52㎡
	用途地域	商業地域			設計者	幸栄建設株式会社
	敷地面積	496.20㎡			施工者	幸栄建設株式会社
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	なし					
年間賃料収入	56百万円		敷金・保証金	敷金:8百万円		
賃貸可能面積	1,915.65㎡		稼働率	100.0%		
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	2022年1月19日		信託期間満了予定日	2032年1月末日		
主要テナント	非開示(注)		賃貸可能戸数	シングル27戸、コンパクト27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)	1.6%		
特記事項: 該当事項はありません。						

(注) 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。

物件番号	Rp-14	物件名称	スターシップ神戸学園都市	分類	レジデンス
------	-------	------	--------------	----	-------

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。

特定資産の概要				
取得予定年月日	2022年4月1日(注1)	特定資産の種類	不動産信託受益権(予定)	
取得予定価格	982百万円	鑑定評価額 (価格時点)	1,230百万円 (2021年12月1日)	
所在地(住居表示)	兵庫県神戸市垂水区小東台東868番1416(注2)			
交通	神戸市営地下鉄西神・山手線「学園都市」駅から徒歩約23分			
土地	地番	建物	建築年月日	2022年1月31日(予定)(注1)
	建ぺい率		構造/階数	鉄骨造陸屋根3階建(注2)
	容積率		延床面積	2,801.77㎡(注2)
	用途地域		設計者	株式会社フラッツ建築設計一級建築士事務所
	敷地面積		施工者	株式会社松原建設工業
	所有形態		所有形態	所有権(予定)
担保設定の有無	なし			
年間賃料収入	—	敷金・保証金	敷金：—	
賃貸可能面積	—(注3)	稼働率	—(注3)	
ML会社	株式会社マリモ	ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定予定日	2022年4月1日	信託期間満了予定日	2032年3月末日	
主要テナント	—(注3)	賃貸可能戸数	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)	8.3%	
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、本日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を2022年4月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。 本日現在、本土地の一部の隣地との境界が未確定となっておりますが、隣地所有者と境界確定に向けて継続的な協議を重ねています。また、投資基準に照らし、境界未確定の事実がもたらす運営への影響、リスクの程度を検証した上で投資対象としています。 				

(注1) 「取得予定年月日」及び「建築年月日」は、本日現在における予定日であり、建物の建設工事の進捗によっては、取得予定年月日及び建築年月日に変更される場合があります。

(注2) 未竣工のため建物について未登記であることから、「所在地」及び「地番」は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「構造/階数」及び「延床面積」は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき竣工時点の予定を、「賃貸可能戸数」については本日現在の想定を、それぞれ記載しています。

(注3) 未竣工のため賃貸借契約は締結されていないことから、「賃貸可能面積」、「稼働率」及び「主要テナント」は記載していません。

物件番号	Rp-15	物件名称	アルティザ水戸泉町	分類	レジデンス
特定資産の概要					
取得予定年月日	2022年1月19日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	609百万円	鑑定評価額 (価格時点)	707百万円 (2021年11月1日)		
所在地(住居表示)	茨城県水戸市泉町三丁目3番26号				
交通	JR常磐線「水戸」駅から徒歩約22分 茨城交通「泉町3丁目」バス停徒歩約3分				
土地	地番	建物	建築年月日	2019年3月12日	
	建ぺい率		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
	容積率		延床面積	1,896.92㎡	
	用途地域		設計者	株式会社柴設計事務所	
	敷地面積		施工者	コスモ総合建設株式会社	
	所有形態		所有形態	所有権	

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。

担保設定の有無	なし		
年間賃料収入	43 百万円	敷金・保証金	敷金：3 百万円
賃貸可能面積	1,843.68 ㎡	稼働率	97.7%
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
信託設定日	2020 年 12 月 4 日	信託期間満了予定日	2032 年 1 月末日
主要テナント	非開示(注)	賃貸可能戸数	コンパクト 47 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)	2.4%
<p>特記事項： 建物状況調査報告書において、本建物について、2 階設置避難器具はしごの長さ不足のため、要修繕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、2022 年 1 月末には是正を完了することを合意しています。</p>			

(注) 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。

物件番号	Rp-16	物件名称	アルティザ小倉		分類	レジデンス
特定資産の概要						
取得予定年月日	2022 年 1 月 19 日		特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得予定価格	1,849 百万円		鑑定評価額 (価格時点)		1,970 百万円 (2021 年 12 月 1 日)	
所在地(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区吉野町 11 番 10 号					
交通	北九州高速鉄道(北九州モノレール)小倉線「香春口三萩野」駅から徒歩約 6 分					
土地	地番	福岡県北九州市小倉北区吉野町 9 番地他		建物	建築年月日	2015 年 6 月 6 日
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
	容積率	400%			延床面積	5,730.84 ㎡
	用途地域	商業地域			設計者	株式会社渡辺設計事務所
	敷地面積	1,671.92 ㎡			施工者	株式会社川口建設
	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	114 百万円		敷金・保証金		敷金：2 百万円	
賃貸可能面積	5,307.82 ㎡		稼働率		97.1%	
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	
信託設定日	2021 年 7 月 30 日		信託期間満了予定日		2032 年 1 月末日	
主要テナント	非開示(注)		賃貸可能戸数		シングル 56 戸、コンパクト 56 戸、ファミリー 28 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)		1.9%	
<p>特記事項： 本土地上の塀の一部が北側道路(所有者：北九州市)に越境していますが、越境の事実及びすぐには是正を求める内容ではない旨を北九州市に確認の上、投資基準に照らして、越境の内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資対象としています。</p>						

(注) 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。

物件番号	Rp-17	物件名称	アルティザ倉敷		分類	レジデンス
特定資産の概要						
取得予定年月日	2022 年 1 月 19 日		特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得予定価格	590 百万円		鑑定評価額		612 百万円	

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。

		(価格時点)	(2021年8月31日)		
所在地(住居表示)		岡山県倉敷市稲荷町5番13号			
交通		JR山陽本線「倉敷」駅から徒歩約12分			
土地	地番	岡山県倉敷市稲荷町157番地2	建物	建築年月日	2007年11月15日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	400%		延床面積	2,404.42㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社IAO 竹田設計一級建築士事務所
	敷地面積	883.14㎡		施工者	土井建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		なし			
年間賃料収入	39百万円	敷金・保証金	敷金：5百万円		
賃貸可能面積	2,275.84㎡	稼働率	94.2%		
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	2022年1月19日	信託期間満了予定日	2032年1月末日		
主要テナント	非開示(注)	賃貸可能戸数	コンパクト32戸、ファミリー16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)	2.7%		
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 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。

物件番号	Cp-13	物件名称	光明池アクト	分類	商業施設
特定資産の概要					
取得予定年月日	2022年1月19日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,040百万円	鑑定評価額 (価格時点)	2,340百万円 (2021年12月1日)		
所在地(住居表示)		大阪府堺市南区鴨谷台二丁目1番3号			
交通		泉北高速鉄道線「光明池」駅から徒歩約2分			
土地	地番	大阪府堺市南区鴨谷台二丁目1番地3	建物	建築年月日	1988年4月15日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
	容積率	600%		延床面積	12,013.67㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社土師建築設計事務所
	敷地面積	2,081.39㎡		施工者	大成建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		なし			
年間賃料収入	189百万円	敷金・保証金	敷金：171百万円		
賃貸可能面積	6,379.29㎡	稼働率	97.0%		
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	2002年12月20日	信託期間満了予定日	2032年1月31日		
主要テナント	非開示(注)	賃貸可能戸数	32		
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)	13.1%		
特記事項： ・本土地上の地下1階の構造物の一部が南側隣地に、地下1階のマンホールの一部が北西側隣地に、床材の一部が東側隣地にそれぞれ越境しており、本土地の東側隣地上の側溝の一部及び北東側隣地上の店舗前自動販売機の一部が本土地にそれぞれ越境しており、また、本土地と南西側隣地の境界線上に所有者不明の					
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。					

擁壁、ネットフェンス及びネットフェンスの基礎があります。本日現在、当該各隣地所有者との間で、越境等に関する覚書が締結されていませんが、投資基準に照らして、越境等の内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性及び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。

- ・建物状況調査報告書において、本建物について、壁面広告物（東側1つ、南側2つ及び北側2つ）及び自立広告物の許可申請の手続きが不明であるとの指摘事項があります。当該指摘事項について、本物件の本件原売買契約の買主は、売主との間で、売主の責任と費用負担において是正することを合意しており、2022年1月末には是正を完了する予定です。

(注) 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。

物件番号	Op-03	物件名称	ビッグ・ビー東宿郷		分類	オフィス
特定資産の概要						
取得予定年月日	2022年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,750百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,990百万円 (2021年9月30日)		
所在地(住居表示)	栃木県宇都宮市東宿郷六丁目1番7号、同3番9					
交通	東北新幹線・山形新幹線・秋田新幹線・JR東北本線「宇都宮」駅から徒歩約12分					
土地	地番	栃木県宇都宮市東宿郷六丁目1番地7他	建物	建築年月日	2001年2月2日	
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
	容積率	600%		延床面積	7,197.22㎡	
	用途地域	商業地域		設計者	清水建設株式会社首都圏事業本部一級建築士事務所	
	敷地面積	1,905.14㎡		施工者	清水建設株式会社	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
担保設定の有無	なし					
年間賃料収入	142百万円	敷金・保証金	敷金：50百万円			
賃貸可能面積	5,106.48㎡	稼働率	95.0%			
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	2022年1月19日	信託期間満了予定日	2032年1月末日			
主要テナント	非開示(注)	賃貸可能戸数	シングル70戸、オフィス12			
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)	3.1%			
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・物件概要書において、本建物の送水管不具合について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ことを合意しています。 ・構造図及び構造計算書妥当性確認報告書において、構造図と構造計算書との間で一部相違があるため設計者への確認が必要との指摘がされていますが、設計者である清水建設株式会社より、安全性に問題ないとの報告を受けています。 						

(注) 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。

物件番号	Op-04	物件名称	池下ESビル		分類	オフィス
特定資産の概要						
取得予定年月日	2022年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,000百万円		鑑定評価額	1,150百万円		

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。

		(価格時点)		(2021年12月1日)	
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市千種区覚王山通八丁目70番1号			
交通		名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅から徒歩約1分			
土地	地番	愛知県名古屋市千種区覚王山通八丁目70番地1他	建物	建築年月日	1997年10月24日
	建ぺい率	80%、80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造5階建
	容積率	500%、400%		延床面積	2,373.13㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		設計者	住宅・都市整備公団中部支社
	敷地面積	8,641.41㎡(注1)(注2)		施工者	安藤建設株式会社
	所有形態	所有権敷地権		所有形態	区分所有権
担保設定の有無		なし			
年間賃料収入		77百万円	敷金・保証金	40百万円	
賃貸可能面積		2,066.02㎡	稼働率	100.0%	
ML会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定予定日	2022年1月19日	信託期間満了予定日	2032年1月末日		
主要テナント	非開示(注3)	賃貸可能戸数	5		
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)	9.3%		
<p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本土地の一部の隣地との境界が未確定となっておりますが、隣地所有者と境界確定に向けて継続的な協議を重ねています。また、投資基準に照らし、境界未確定の事実がもたらす運営への影響、リスクの程度を検証した上で投資対象としています。 ・本土地上のフェンスの一部が北側隣地に越境しており、また、本土地の北側隣地上の地下鉄の出入口に係る構造物が本土地に越境しています。本日現在、当該各隣地所有者との間で、越境に関する覚書は締結していませんが、投資基準に照らして、越境の内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資対象としています。 ・本土地の一部(444.53㎡)には以下の内容の地上権が設定され、これに基づく地下鉄施設が存在していますが、投資基準に照らして、地上権の内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資対象としています。 原因：1996年2月15日設定 目的：高速度鉄道事業用構築物築造 範囲：東京湾中等潮位の上21メートル00センチから東京湾中等潮位の上10メートル68センチまで 存続期間：設定の日から高速度鉄道事業用構築物存続中 地代：無料 特約：1 この土地に建物等の設置等をする場合は、あらかじめ設計及び工法等について名古屋市と協議し、書面による同意を得るものとする。 2 構築物(以下高速度鉄道事業用構築物をいう。)上の土かぶり9メートルの位置において、構築物の幅に対して偏らない荷重が1平方メートルにつき10トンを超えてかかるような建物等の設置等はできないものとする。荷重が1平方メートルにつき10トン以下であっても構築物の幅に対して偏ってかかる場合及び土かぶり9メートル未満の位置に建物等の設置等を行う場合には、荷重の軽減、施工方法の改善等の処置により構築物に障害を及ぼさないと名古屋市が認めたときを除き同様とする。 土かぶり9メートルを超える位置において、偏らない荷重が10トンを超えてかかる(偏る荷重であるときは10トン以下を含む。)ような建物等の設置等を行うおうとするときは、協議のうへ構築物に障害を及ぼさない範囲内で荷重等の特例を認めることができるものとする。 <p>地上権者：名古屋市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本建物は区分所有物件であり、管理規約等の規定により、区分所有者は、専有部分と敷地部分及び共用部分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならないこととされています。 					

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。

- ・建物状況調査報告書において、本建物について、①外部連絡装置が共用部に未設置、②停電時自動着床装置のバッテリー不良、③消火器未交換、④自動火災報知設備の煙感知器不作動、⑤本建物東側開口部に図面に記載のない換気用と推測されるフードの設置、⑥各階 EV ホールに図面に記載のない間仕切り（扉）が設置、⑦屋外避難階段付近に冷媒管等の開口部が設置等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、点検を実施し、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。

(注1) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得する建物持分割合に相当する敷地面積は約 658.26 m² (約 7.6%) です。

(注2) 本建物は総合設計制度による一団地として建築されており、敷地の一部に公開空地が設けられています。

(注3) 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。

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) アルティザ北通町、スターシップ神戸学園都市、アルティザ水戸泉町

(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 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	100百万円(2021年7月末日現在)
(6)	設立年月日	1970年9月1日
(7)	純資産	21,270百万円 (2021年7月末日現在の貸借対照表に基づく)
(8)	総資産	92,904百万円 (2021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10.5%(16,031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、835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8.8%を保有する予定です。また、当該会社は、本資産運用会社へ100%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。)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2021年2月18日付で締結した信託受益権売買契約書に基づき、2021年2月26日付で、本投資法人に対して495百万円で不動産信託受益権(アルティザ浅間町)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) アルティザ小倉

(1)	名称	芙蓉総合リース株式会社
(2)	所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辻田 泰徳
(4)	事業内容	情報関連機器、事務用機器、産業機械、工作機械、商業用店舗設備、医療機器、船舶/航空機/車両並びに輸送用機器、建築土木機械、などのリースおよび割賦販売業務 他
(5)	資本金	10,532百万円
(6)	設立年月日	1969年5月1日
(7)	純資産	344,796百万円 (2021年3月末日現在の貸借対照表に基づく)
(8)	総資産	2,979,285百万円 (2021年3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	ヒューリック株式会社 14.02%
(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。

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。

(3) アルティザ倉敷、光明池アクト、池下ESビル

取得先は、国内の法人ですが、当該取得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、取得先は、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、取得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、取得先は本投資法人の関連当事者には該当しません。

(4) ビッグ・ビー東宿郷

(1)	名称	株式会社都市開発
(2)	所在地	茨城県つくば市梅園二丁目7番地1
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 塚田 純夫
(4)	事業内容	各種業務施設、商業施設、医療福祉施設、ホテル等宿泊施設、倉庫等の企画、保有、運営、維持管理 他
(5)	資本金	7,000万円
(6)	設立年月日	2010年12月16日
(7)	純資産	非開示 (注)
(8)	総資産	非開示 (注)
(9)	大株主及び持株比率	非開示 (注)
(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) 取得先からの承諾が得られていないため非開示としています

6. 利害関係人等との取引

アルティザ北通町、スターシップ神戸学園都市及びアルティザ水戸泉町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 100%)の子会社であり、投信法第 201 条の 2 及び投信法施行令第 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し、アルティザ倉敷、光明池アクト及びビッグ・ビー東宿郷についても本件地位譲渡契約を締結した買主が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きます。

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
アルティザ北通町	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)	-
	2017年11月	-
スターシップ神戸学園都市	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
	前所有者による開発目的での取得のため、前所有者の取得価格は記載していません。	-
	2021年1月	-
アルティザ水戸泉町	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)	-
	2020年12月	-
アルティザ小倉	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
アルティザ倉敷	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
光明池アクト	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
ビッグ・ビー東宿郷	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
池下ESビル	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)アルティザ北通町、スターシップ神戸学園都市及びアルティザ水戸泉町の取得にあたり、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おります。

(1) 光明池アクト

(1)	名称	ジョーンズ ラング ラサール株式会社
(2)	所在地	東京都千代田区永田町二丁目13番10号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 河西利信
(4)	事業内容	総合不動産サービス
(5)	資本金	1億9,500万円
(6)	設立年月日	1985年4月23日
(7)	純資産	非開示(注)
(8)	総資産	非開示(注)
(9)	大株主及び持株比率	非開示(注)
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該媒介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、当該媒介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) 媒介先からの承諾が得られていないため、非開示としています。

(2) ビッグ・ビー東宿郷

(1)	名称	東急リバブル株式会社
(2)	所在地	東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 太田 陽一
(4)	事業内容	不動産仲介業、新築販売受託業、不動産販売業 等
(5)	資本金	13億9,630万円
(6)	設立年月日	1972年3月10日
(7)	純資産	非開示(注)
(8)	総資産	非開示(注)
(9)	大株主及び持株比率	東急不動産ホールディングス株式会社(100%)
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該媒介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、当該媒介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) 媒介先からの承諾が得られていないため、非開示としています。

9. 決済方法等

スターシップ神戸学園都市以外の物件は取得予定日である2022年1月19日に全額を支払う予定です。スターシップ神戸学園都市については取得予定日である2022年4月1日に全額を支払う予定です。

スターシップ神戸学園都市に係る取得予定日は売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した2021年4月1日であることから、スターシップ神戸学園都市に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

当該売買契約においては、売買契約が解除された場合には、違約金無しで売買契約の解約が可能とされており、スターシップ神戸学園都市の売買契約締結に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

10. 今後の見通し

2022年6月期(2022年1月1日～2022年6月30日)及び2022年12月期(2022年7月1日～2022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「2022年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022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。

11. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ北通町	
鑑定評価額	856 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	2021 年 12 月 1 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	856,000	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	861,000	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	57,999	
① 可能総収益	61,012	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	3,013	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	13,989	
a. 維持管理費	2,088	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	696	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	1,481	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%に加えて専有部の原状回復費を計上
d. PM フィー	1,639	有効総収入の3.0%で査定
e. テナント募集費用等	2,520	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	4,801	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	205	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	556	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	44,009	
(4) 一時金の運用益	83	運用利回り 1.0%として査定
(5) 資本的支出	1,019	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	43,073	
還元利回り	5.0%	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	850,000	
割引率	4.8%	金融資産の利回りに不動産の個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査定
最終還元利回り	5.2%	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	717,000	
土地比率	30.3%	
建物比率	69.7%	
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	該当事項はありません。	

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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	スターシップ神戸学園都市		
鑑定評価額	1,230百万円		
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	2021年12月1日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	1,230,000	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	1,240,000	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)	—	
① 可能総収益		—	
② 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		57,626	
(4) 一時金の運用益		—	—
(5) 資本的支出	476	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	57,150		
還元利回り	4.6%	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	1,220,000		
割引率	4.4%	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	1,420,000		
土地比率	45.2%		
建物比率	54.8%		
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。

鑑定評価書の概要	
物件名称	アルティザ水戸泉町
鑑定評価額	707百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11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。

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	707,000	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	717,000	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	49,282	
① 可能総収益	51,755	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	2,472	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	13,483	
a. 維持管理費	1,702	プロパティマネジメント業務委託契約書(案)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	619	収支実績及び類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定
c. 修繕費	1,858	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	2,349	プロパティマネジメント業務委託契約書(案)等に基づき査定。
e. テナント募集費用等	2,301	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(案)等を考慮の上査定。
f. 公租公課	3,825	2021年課税資料に基づき査定
g. 損害保険料	186	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	640	類似不動産の費用水準等に基づき査定
(3) 運営純収益	35,799	
(4) 一時金の運用益	34	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	697	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	35,136	
還元利回り	4.9%	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	702,000	
割引率	5.0%	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	5.1%	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	822,000	
土地比率	40.4%	
建物比率	59.6%	
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。	

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等をご覧頂いた上で、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	アルティザ小倉	
鑑定評価額	1,970 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	2021 年 12 月 1 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	1,970,000	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	1,990,000	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	127,242	
① 可能総収益	133,654	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	6,412	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	27,875	
a. 維持管理費	3,108	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	1,157	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	4,128	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%に加えて専有部の原状回復費を計上
d. PM フィー	3,299	有効総収入の3.0%で査定
e. テナント募集費用等	2,749	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	11,627	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	454	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	1,350	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	99,367	
(4) 一時金の運用益	26	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,781	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	95,612	
還元利回り	4.8%	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	1,950,000	
割引率	4.6%	金融資産の利回りに不動産の個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査定
最終還元利回り	5.0%	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	1,530,000	
土地比率	50.3%	
建物比率	49.7%	
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	該当事項はありません。	

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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ倉敷	
鑑定評価額	612 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	2021 年 8 月 31 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	612,000	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	619,000	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	45,187	
① 可能総収益	47,712	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	2,525	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	11,522	
a. 維持管理費	1,620	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	577	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	3,109	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%に加えて専有部の原状回復費を計上
d. PM フィー	1,219	有効総収入の3.0%で査定
e. テナント募集費用等	1,270	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	3,373	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	187	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	164	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	33,664	
(4) 一時金の運用益	60	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,407	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	30,317	
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	605,000	
割引率	4.7%	金融資産の利回りに不動産の個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	445,000	
土地比率	55.5%	
建物比率	44.5%	
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。	

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	光明池アクト	
鑑定評価額	2,340百万円	
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	2021年12月1日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	2,340,000	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	2,340,000	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	250,040	
① 可能総収益	259,702	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	9,662	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	122,643	
a. 維持管理費	33,576	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	51,541	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	8,178	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	6,262	有効総収入の3.0%で査定
e. テナント募集費用等	2,092	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	17,004	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	1,187	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	2,801	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	127,396	
(4) 一時金の運用益	1,668	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	19,083	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	109,981	
還元利回り	4.7%	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	2,340,000	
割引率	4.5%	金融資産の利回りに不動産の個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	854,000	
土地比率	62.2%	
建物比率	37.8%	
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。	

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	ビッグ・ビー東宿郷	
鑑定評価額	1,990 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	2021 年 9 月 30 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	1,990,000	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	2,000,000	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	162,951	
① 可能総収益	173,434	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	10,483	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	48,173	
a. 維持管理費	14,423	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	2,224	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	8,293	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%に加えて専有部の原状回復費を計上
d. PM フィー	4,272	有効総収入の3.0%で査定
e. テナント募集費用等	3,345	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	12,189	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	644	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	2,780	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	114,777	
(4) 一時金の運用益	486	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	15,440	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	99,823	
還元利回り	5.0%	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	1,970,000	
割引率	4.8%	金融資産の利回りに不動産の個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査定
最終還元利回り	5.2%	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	1,070,000	
土地比率	61.1%	
建物比率	38.9%	
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。	

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	池下E Sビル	
鑑定評価額	1,150百万円	
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	2021年12月1日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	1,150,000	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	1,150,000	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	98,051	
① 可能総収益	102,025	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	3,974	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	37,914	
a. 維持管理費	6,008	予定額及び類似不動産の水準に基づき査定した維持管理費を考慮の上査定
b. 水道光熱費	17,851	実額及び類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定
c. 修繕費	3,342	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	1,378	有効総収入の1.6%で査定
e. テナント募集費用等	1,000	類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上査定
f. 公租公課	7,214	公租公課関係資料及び類似不動産の水準に基づき査定
g. 損害保険料	457	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	660	類似不動産の費用水準等に基づき査定
(3) 運営純収益	60,136	
(4) 一時金の運用益	429	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	7,799	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	52,767	
還元利回り	4.6%	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	1,140,000	
割引率	4.4%	金融資産の利回りに不動産の個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	1,100,000	
土地比率	88.2%	
建物比率	11.8%	
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。	

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。

以上

*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 不動産鑑定評価書の概要

参考資料 2 建物状況評価報告書の概要

参考資料 3 地震リスク分析等の概要

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、2021年6月30日、取得予定資産については、2021年8月31日、2021年9月30日、2021年11月1日又は2021年12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 (%)	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	3,790	3,950	4.9	3,720	4.7	5.1	205	7.5
	Rp-02	アルティザ 上前津	大和不動産鑑定 株式会社	538	546	4.7	535	4.5	4.9	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	1,270	1,280	4.9	1,260	4.7	5.1	71	6.7
	Rp-05	アルティザ 東別院	日本ヴァリュ アーズ株式会社	688	695	4.6	680	4.4	4.8	32	5.1
	Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	日本ヴァリュ アーズ株式会社	786	794	4.7	777	4.5	4.9	37	5.3
	Rp-07	アルティザ 千代田	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,130	1,150	4.4	1,120	4.5	4.6	51	5.3
	Rp-08	アルティザ 東島田	株式会社 谷澤総合鑑定所	731	741	5.0	726	5.1	5.2	37	5.4
	Rp-09	アルティザ 鶴舞	株式会社 谷澤総合鑑定所	470	476	4.3	467	4.4	4.5	21	4.9
	Rp-10	アルティザ 淡路駅東	日本ヴァリュ アーズ株式会社	1,300	1,310	4.4	1,280	4.2	4.6	58	5.0
	Rp-11	アルティザ 松本	日本ヴァリュ アーズ株式会社	649	650	5.7	648	5.5	5.9	43	6.8
	Rp-12	アルティザ 浅間町	日本ヴァリュ アーズ株式会社	518	519	4.7	516	4.5	4.9	24	5.0
	Rt-01	アルティザ 池尻	大和不動産鑑定 株式会社	744	761	3.7	737	3.5	3.9	28	4.7
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,240	1,250	4.7	1,230	4.5	4.9	62	6.0
	Rt-03	アルティザ 川崎EAST	大和不動産鑑定 株式会社	1,000	1,030	4.9	988	4.7	5.1	53	6.9
	Rt-04	アルティザ 相武台	大和不動産鑑定 株式会社	1,420	1,440	4.9	1,410	4.7	5.1	76	6.8
	小計／平均				16,274	16,592	—	16,094	—	—	834

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.

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 法 による価格 (百万円)	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万円) (注1)	
商業施設	Cp-01	MRR おおむた	一般財団法人 日本不動産研究 所	963	971	6.1	954	5.8	6.3	66	5.2
	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	552	557	5.7	547	5.5	5.9	33	6.7
	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	425	426	6.1	423	5.9	6.3	26	10.5
	Cp-04	ヤマダ電機 テックランド 三原店	日本ヴァリュ アーズ株式会社	2,920	2,930	6.1	2,910	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	1,170	1,180	6.2	1,160	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	2,500	2,510	5.7	2,500	5.5	5.9	153	7.2
	Cp-08	MRR させぼ	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,300	1,320	5.6	1,290	5.7	5.8	75	7.7
	Cp-09	MRR いとしま	日本ヴァリュ アーズ株式会社	976	987	5.2	964	5.0	5.4	53	5.9
	Cp-10	MRR あきた	日本ヴァリュ アーズ株式会社	891	892	6.4	890	5.7	7.0	57	6.8
	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	1,230	1,240	5.0 (注3)	1,230	1~6 年度 4.9 7年度 以降 5.0	5.0	59	5.2
	Cp-12	MRR あきた II	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,020	1,020	6.6	1,020	6.4	6.8	70	7.3
	Ct-01	MRR いちは ら (底地)	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,220	1,230	—	1,200	4.2	—	35	5.0
	Ct-02	ケーズデンキ 北本店 (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,130	1,140	4.5	1,130	4.4	4.5	50	4.9
小計/平均				16,297	16,403	—	16,218	—	—	939	6.9
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	765	787	5.6	755	4.9	6.1	51	7.0
	小計/平均				765	787	—	755	—	—	51
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	1,290	1,310	5.2	1,270	5.0	5.4	80	6.7
	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	1,300	1,300	4.5	1,290	4.3	4.7	64	8.0
	小計/平均				2,590	2,610	—	2,560	—	—	144

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。

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)	
中計／平均				35,926	36,392	—	35,627	—	—	1,970	6.6
取得予定資産											
レジ デ ン ス	Rp-13	アルティザ 北通町	日本ヴァリュア ーズ株式会社	856	861	5.0	850	4.8	5.2	44	5.6
	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	1,230	1,240	4.6	1,220	4.4	4.8	57	5.9
	Rp-15	アルティザ 水戸泉町	株式会社谷澤総 合鑑定所	707	717	4.9	702	5.0	5.1	35	5.9
	Rp-16	アルティザ 小倉	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,970	1,990	4.8	1,950	4.6	5.0	99	5.4
	Rp-17	アルティザ 倉敷	日本ヴァリュア ーズ株式会社	612	619	4.9	605	4.7	5.1	33	5.7
	小計／平均 (注4)				5,375	5,427	—	5,327	—	—	270
商 業 施 設	Cp-13	光明池アクト	日本ヴァリュア ーズ株式会社	2,340	2,340	4.7	2,340	4.5	4.9	127	6.2
	小計／平均				2,340	2,340	—	2,340	—	—	127
オ フ ィ ス	Op-03	ビッグ・ビー 東宿郷	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,990	2,000	5.0	1,970	4.8	5.2	114	6.6
	Op-04	池下E Sビル	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,150	1,150	4.6	1,140	4.4	4.8	60	6.0
	小計／平均				3,140	3,150	—	3,110	—	—	174
中計／平均 (注4)				10,855	10,917	—	10,777	—	—	572	6.0
合計／平均 (注4)				46,781	47,309	—	46,404	—	—	2,542	6.4

(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。

(注4) 「スターシップ神戸学園都市」が取得できない場合、取得予定資産のレジデンスの鑑定評価額小計は4,145百万円、直接還元法による価格小計は4,187百万円、DCF法による価格小計は4,107百万円、NOI小計は212百万円、鑑定NOI利回り小計は5.6%、取得予定資産の鑑定評価額中計は9,625百万円、直接還元法による価格中計は9,677百万円、DCF法による価格中計は9,557百万円、NOI中計は515百万円、鑑定NOI利回り中計は6.0%、鑑定評価額合計は45,551百万円、直接還元法による価格合計は46,069百万円、DCF法による価格合計は45,184百万円、NOI合計は2,485百万円、鑑定NOI利回り合計は6.4%となります。

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ディーアール株式会社(注1)、大和不動産鑑定株式会社、株式会

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。

社ハイ国際コンサルタント及び日本建築検査協会株式会社より取得しています（以下、東京海上ディーアール株式会社作成のエンジニアリング・レポート、大和不動産鑑定株式会社作成のエンジニアリング・レポート、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の建物調査診断報告書及び日本建築検査協会株式会社作成の建物状況調査報告書を、併せて「建物状況評価報告書」といいます。）。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

なお、東京海上ディーアール株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント及び日本建築検査協会株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注2)(注3)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注2)(注4)
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	2017年2月20日	—	989
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	2017年10月5日	—	990
Rp-07	アルティザ 千代田	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月5日	—	1,188
Rp-08	アルティザ 東島田	東京海上ディーアール株式会社	2018年10月18日	—	859
Rp-09	アルティザ 鶴舞	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月18日	—	626
Rp-10	アルティザ 淡路駅東	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月31日	—	1,751
Rp-11	アルティザ 松本	東京海上ディーアール株式会社	2019年6月21日	400	6,251
Rp-12	アルティザ浅間町	大和不動産鑑定株式会社	2020年12月15日	—	740
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-02	アルティザ 都筑中央公園	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月23日	—	4,876
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月24日	1,700	3,493
Rt-04	アルティザ 相武台	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月24日	—	6,863
Cp-01	MR R 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5)
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	F o o d a l y 青葉店	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月29日	—	540

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。

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2)(注3)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注2)(注4)
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	MR Rくまもと	東京海上ディーアール株 式会社	2017年10月10日	—	15,927
Cp-08	MR Rさせば	東京海上ディーアール株 式会社	2017年10月11日	—	3,492
Cp-09	MR Rいとしま	東京海上ディーアール株 式会社	2017年10月10日	—	3,466
Cp-10	MR Rあきた	東京海上ディーアール株 式会社	2017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)	—	—	—	—
Cp-12	MR RあきたⅡ	東京海上ディーアール株 式会社	2019年11月13日	—	5,539
Ct-01	MR R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
Op-01	MR R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
取得予定資産					
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	2021年12月7日 (注6)	—	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
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
Op-03	ビッグ・ビー東宿郷	日本建築検査協会株式会 社	2021年9月27日	—	22,058
Op-04	池下E Sビル	大和不動産鑑定株式会 社	2021年10月15日	—	11,142

(注1) 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社は、2021年7月1日付で東京海上ディーアール株式会社に商号変更しています。以下同じです。

(注2) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、東京海上ディーアール株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント又は日本建築検査協会株式会社の作成した建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注3) 「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

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。

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、物件上昇率及び消費税は考慮されていません。

- (注4) 「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、物件上昇率及び消費税は考慮されていません。
- (注5) 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。
- (注6) 未竣工であり建物の現地調査は行っていないため、建物状況評価報告書の発行日を記載しています。

参考資料 3 地震リスク分析等の概要

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。保有資産及び取得予定資産に係る各 PML の数値は、東京海上ディール株式会社による 2021 年 12 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-05	アルティザ東別院	7.9
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	6.9
Rp-07	アルティザ千代田	6.3
Rp-08	アルティザ東島田	3.1
Rp-09	アルティザ鶴舞	7.3
Rp-10	アルティザ淡路駅東	7.0
Rp-11	アルティザ松本	13.7
Rp-12	アルティザ浅間町	8.3
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EAST	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

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	PML 値(予想最大損失率)(%)
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	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(注2)	10.0
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	—
Cp-12	MR RあきたⅡ	①7.5②9.5
Ct-01	MR R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
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-13	アルティザ北通町	1.6
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	8.3
Rp-15	アルティザ水戸泉町	2.4
Rp-16	アルティザ小倉	1.9
Rp-17	アルティザ倉敷	2.7
Cp-13	光明池アクト	13.1
Op-03	ビッグ・ビー東宿郷	3.1
Op-04	池下E Sビル	9.3
ポートフォリオ全体(注3)(注4)		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) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が取得した不動産信託受益権に信託財産として含まれる1棟にかかるPML数値を記載しています。

(注3) 「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2021年12月付地震リスク評価報告書—ポートフォリオ評価版—に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。「スーパーセンタートライアル時津店(底地)」、「MR Rいちはら(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。

(注4) 「スターシップ神戸学園都市」が取得できない場合、「スターシップ神戸学園都市」を除くポートフォリオ全体の地震予想損失率PML値は、東京海上ディーアール株式会社による2021年12月付地震リスク評価報告書—ポートフォリオ評価版—によると、1.4%となります。

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。

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	2009年 1月26日	235	9,547.69	9,810.37	162	97.3
	Rp-02	アルティザ 上前津	愛知県 名古屋市 中区	238.96	1,156.48	2014年 3月6日	29	922.04	1,096.48	37	84.1
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	福岡県 福岡市 博多区	982.70	3,961.45	2006年 2月22日	93	3,804.39	3,804.39	117	100.0
	Rp-05	アルティザ 東別院	愛知県 名古屋市 中区	253.68	1,514.38	2016年 2月22日	41	1,287.00	1,336.50	52	96.3
	Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市 中区	354.25	1,652.42	2016年 2月8日	44	1,457.08	1,557.90	47	93.5
	Rp-07	アルティザ 千代田	愛知県 名古屋市 中区	420.08	2,176.78	2017年 9月12日	67	2,035.94	2,062.06	77	98.7
	Rp-08	アルティザ 東島田	岡山県 岡山市	572.80	2,029.25	2016年 12月16日	49	1,774.80	1,809.60	51	98.1
	Rp-09	アルティザ 鶴舞	愛知県名 古屋市中 区	213.21	968.51	2019年 2月6日	26	813.45	841.50	29	96.7
	Rp-10	アルティザ 淡路駅東	大阪府大 阪市 東淀川区	856.49	2,294.66	2019年 10月4日	73	2,155.28	2,180.10	90	98.9
	Rp-11	アルティザ 松本	長野県 松本市	1,528.65	3,112.04	1998年 3月2日	53	2,791.52	3,012.53	53	92.7
	Rp-12	アルティザ 浅間町	愛知県 名古屋市 西区	284.64	1,161.45	2020年 2月10日	32	1,025.24	1,079.20	38	95.0
	Rt-01	アルティザ 池尻	東京都 世田谷区	273.63	781.69	2014年 3月16日	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	1989年 4月27日	74	3,556.67	3,731.75	59	95.3
	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	1998年 3月25日	55	3,055.80	3,055.80	1	100.0
	Rt-04	アルティザ 相武台	神奈川県 座間市	3,244.25	6,148.56	1993年 2月14日	96	5,370.28	5,703.73	79	94.2

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。

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)
商業 施設	Cp-01	MRR おおむた	福岡県 大牟田市	20,039.48 (注 9)	① 837.00 ②1,136.15 ③ 823.80 ④ 335.97 ⑤ 664.18 ⑥ 115.80 ⑦1,699.00 ⑧ 810.79 ⑨ 80.35 (注9)	①2005年 3月25日 ②2006年 6月28日 ③2005年 3月25日 ④2005年 11月30日 ⑤2005年 3月25日 ⑥2005年 3月25日 ⑦2005年 3月25日 ⑧2005年 3月25日 ⑨2017年 8月3日 (注9)	74	5,493.74	6,485.11	7	84.7
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	兵庫県 神戸市 垂水区	329.15	771.93	2008年 6月26日	38	678.57	678.57	7	100.0
	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	2009年 4月20日	31	1,729.30	1,729.30	1	100.0
	Cp-04	ヤマダ電機 テックランド 三原店	広島県 三原市	11,876.87	7,361.00	2008年 9月5日	非開示 (注 11)	11,579.19 (注 12)	11,579.19 (注 12)	1	100.0
	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	① 7,679.69 ② 1,859.00 (注 13)	5,998.15	1981年 5月5日	非開示 (注11)	5,998.15 (注12)	5,998.15 (注12)	1	100.0
	Cp-07	MRR くまもと	熊本県 熊本市 中央区	6,249.39	① 11,993.41 ② 6,089.71 (注 14)	①2008年 10月16日 ②1986年 1月15日 (注 14)	180	10,362.64	11,157.71	47	92.9
	Cp-08	MRR させぼ	長崎県 佐世保市	5,611.24	5,089.63	2008年 4月1日	98	5,070.01	5,070.01	5	100.0
	Cp-09	MRR いとしま	福岡県 糸島市	5,529.25	3,002.70	2008年 7月2日	65	2,842.78	2,842.78	3	100.0
	Cp-10	MRR あきた	秋田県 秋田市	9,281.47 (注 15)	830.28 (注 15)	1994年 4月8日	64	8,416.10	8,416.10	4	100.0
	Cp-11	スーパー センター トライア	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

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。

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)
		ル時津店 (底地)									
	Cp-12	MRR あきたII	秋田県 秋田市	14,902.48	①4,304.81 ②1,314.39 (注14)	①2004年 3月23日 ②1985年 4月2日 (注14)	84	5,587.25	5,587.25	3	100.0
	Ct-01	MRR いちはら (底地)	千葉県 市原市	18,326.77	—	—	42	18,326.76	18,326.76	5	100.0
	Ct-02	ケーズ デンキ 北本店 (底地)	埼玉県 北本市	11,452.94	—	—	非開示 (注11)	11,451.00	11,451.00	1	100.0
ホテル	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	愛知県 一宮市	817.67	3,988.87	2008年 5月30日	非開示 (注11)	3,860.81	3,860.81	1	100.0
オフィス	Op-01	MRR デルタビル	広島県 広島市	1,007.03	4,387.69	2002年 11月1日	94	3,053.57	3,053.57	14	100.0
	Op-02	プレスト 博多祇園 ビル	福岡県 福岡市 博多区	622.43	2,239.53	2008年 8月17日	93	1,931.47	1,931.47	12	100.0
小計/平均				148,898.84	110,829.49	—	2,358	150,339.42	153,610.59	1,024	97.9
取得予定資産											
レジデンス	Rp-13	アルティザ 北通町	群馬県 高崎市	496.20	2,535.52	2020年 6月16日	56	1,915.65	1,915.65	54	100.0
	Rp-14	スターシップ 神戸学園都市	兵庫県 神戸市	3,384.00	2,801.77	2022年 1月31日	—	—	—	—	—
	Rp-15	アルティザ 水戸泉町	茨城県 水戸市	964.09	1,896.92	2019年 3月12日	43	1,801.36	1,843.68	46	97.7
	Rp-16	アルティザ 小倉	福岡県 北九州市	1,671.92	5,730.84	2015年 6月6日	114	5,153.44	5,307.82	136	97.1
	Rp-17	アルティザ 倉敷	岡山県 倉敷市	883.14	2,404.42	2007年 11月15日	39	2,144.32	2,275.84	45	94.2
商業施設	Cp-13	光明池アクト	大阪府 堺市	2,081.39	12,013.67	1988年 4月15日	189	6,189.61	6,379.29	31	97.0
オフィス	Op-03	ビッグ・ビー 東宿郷	栃木県 宇都宮市	1,905.14	7,197.22	2001年 2月2日	142	4,849.00	5,106.48	74	95.0
	Op-04	池下ESビル	愛知県 名古屋	8,641.41 (注17)	2,373.13	1997年 10月24日	77	2,066.02	2,066.02	5	100.0
合計/平均 (注16)				168,926.13	147,782.98	—	3,022	174,458.82	178,505.37	1,415	97.7

(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。ただし、取得予定資産のうち、「スターシップ神戸学園都市」は、本日現在、未竣工のため建物について未登記であることから、建築基準法の規定に基づく確認済証の内

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。

- 容に基づき竣工時点の予定を記載しています。
- (注3) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。ただし、取得予定資産のうち、「スターシップ神戸学園都市」は、本日現在における予定日であり、建物の建設工事の進捗によっては、建築時期が変更される場合があります。
- (注4) 「年間賃料収入」は、取得予定資産については、2021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、2021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。)。ただし、取得予定資産のうち、「スターシップ神戸学園都市」については、2021年10月末日現在、未竣工のため賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の年間賃料収入は記載しておらず、年間賃料収入合計にも含まれていません。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、2021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。
- 他方で、保有資産については、第10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5) 「賃貸面積」は、2021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。バス・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。ただし、取得予定資産のうち、「スターシップ神戸学園都市」については、2021年10月末日現在、未竣工のため賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の賃貸面積は記載しておらず、賃貸面積合計にも含まれていません。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バス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。以下同じです。
- (注6) 「賃貸可能面積」は、2021年10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。ただし、取得予定資産のうち、「スターシップ神戸学園都市」については、2021年10月末日現在、未竣工です。したがって、当該物件の賃貸可能面積は記載しておらず、賃貸可能面積合計にも含まれていません。以下同じです。
- (注7) 「テナント数」は、2021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。ただし、取得予定資産のうち、「スターシップ神戸学園都市」については、2021年10月末日現在、未竣工のため賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件のテナント数は記載しておらず、テナント数合計にも含まれていません。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。バス・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賃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、2021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数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、取得予定資産のうち、「スターシップ神戸学園都市」については、2021年10月末日現在、未竣工のため賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の稼働率は記載しておらず、平均稼働率にも含まれていません。
- (注9) 土地面積には、転借地部分の面積(1,519.00㎡)を含んでいます。また、敷地内に9棟建物が存在するため、建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注10) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した建物持分割合に相当する敷地面積は約598㎡(約15.6%)です。
- (注11) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。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(建物下のビロティ式駐車場部分)及び倉庫棟の面積を含みます。
- (注13) ①は店舗が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場面積に関する事項をそれぞれ記載しています。①には借地部分の面積(2,124.42㎡)を含んでいます。
- (注14) 敷地内に2棟建物が存在するため建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注15) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。建物面積は本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟(以下「取得建物」といいます。)の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積(780.03㎡)は含まれていません。また、信託受託者は土地及び建物を所有し賃貸しているため、賃貸面積及び賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。
- (注16) 「スターシップ神戸学園都市」が取得できない場合、土地面積合計は165,542.13㎡、建物面積合計は144,981.21㎡となります。
- (注17) 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658.26㎡(約7.6%)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表をご覧頂いた上で、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 物件写真及び周辺地図

(但し、「スターシップ神戸学園都市」は未竣工でありイメージ図を掲載)
【アルティザ北通町】



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。

【スターシップ神戸学園都市】（イメージ図）



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。

【アルティザ水戸泉町】



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の上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【アルティザ小倉】



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。

【アルティザ倉敷】



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。

【光明池アクト】



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。

【ビッグ・ビー東宿郷】



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の上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【池下ESビル】



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をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。