

2020年1月6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、(仮称)MR Rきたもと(底地)を除く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、2020年1月6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(2020年1月6日開催の本投資法人の役員会の承認を含みます。)を経ていきます。

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-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市中区	430
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市東淀川区	1,180
Rp-11	(仮称)アルティザ松本	長野県松本市	640
Cp-12	(仮称)MR RあきたⅡ	秋田県秋田市	970
Ct-01	(仮称)MR Rいちはら(底地)	千葉県市原市	700
Ct-02	(仮称)MR Rきたもと(底地)	埼玉県北本市	1,030
合計(6物件)			4,950

(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) 「(仮称)アルティザ松本」「(仮称)MR RあきたⅡ」「(仮称)MR Rいちはら(底地)」及び「(仮称)MR Rきたもと(底地)」の現在の名称は異なりますが、本投資法人が取得後、名称を変更する予定です。そのため、本プレスリリース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可能性がります。

(注3) 本書の日付現在の「(仮称)アルティザ松本」の建物名称は「アルコ松本」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。

- (1) 取得決定日 : 2020年1月6日
 (2) 売買契約締結日 : 2020年1月6日
 (3) 代金支払予定日及び取得予定日 : 2020年1月21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 : 2020年1月6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
 (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、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-09	アルティザ鶴舞	JR 中央本線「鶴舞」駅から徒歩約4分、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅まで徒歩約5分と2線2駅利用可能であり、徒歩圏内に商業施設が充実しており、都心へのアクセス、生活利便性が良好な築浅レジデンス
Rp-10	アルティザ淡路駅東	JR おおさか東線「JR 淡路」駅から徒歩約6分、徒歩圏内には阪急京都線・阪急千里線「淡路」駅もあり都心部に通勤又は通学している单身向け賃貸用住戸。周辺にはスーパーやコンビニ、飲食店などが揃い、生活利便性が良好な築浅レジデンス
Rp-11	(仮称) アルティザ松本	JR 篠ノ井線と大糸線の2線が乗り入れる「松本」駅から徒歩約6分と、駅近住宅地としての一定需要があり、单身からファミリーまで幅広い層が住みやすい立地である「大手一丁目エリア」に存するレジデンス
Cp-12	(仮称) MR RあきたⅡ	主要幹線道路である国道13号と県道56号秋田天王線が交差する地点に近接したロードサイド型商業施設であり、斜向いには本投資法人の保有資産である「MR Rあきた」をはじめ、イオン秋田中央店、イオンタウン茨島アネックスがある等、本物件が所在する「茨島エリア」は多種多様の商業施設が集積しており、高いニーズが期待できるエリア
Ct-01	(仮称) MR Rいちはら(底地)	千葉県市原市中心部である JR 内房線と小湊鉄道線の2線が乗り入れる「五井」駅から約5.8km圏の市街地に位置し、近隣には学校、公園等もある住宅街の中心に位置する生活密着型テナントが集積した商業施設
Ct-02	(仮称) MR Rきたもと(底地)	主要幹線道路である国道17号沿いに位置し、上下線ともに進入可能な優れた立地に存したケーズデンキの単独店舗の底地

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2019年9月30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て物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、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(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。
- ・「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

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。

- 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(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、2019年11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、2019年11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、2019年11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。2020年7月1日に賃料固定型マスターリース契約からパス・スルー型マスターリース契約に変更される予定であるアルティザ淡路駅東については、パス・スルー型マスターリース契約として取り扱っています。
 - ・「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、2019年11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。2020年7月1日に賃料固定型マスターリース契約からパス・スルー型マスターリース契約に変更される予定であるアルティザ淡路駅東については、パス・スルー型マスターリース契約として取り扱って

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。

います。

- ・「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。
- ・「稼働率」は、2019年11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。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。2020年7月1日に賃料固定型マスターリース契約からパス・スルー型マスターリース契約に変更される予定であるアルティザ淡路駅東については、パス・スルー型マスターリース契約として取り扱っています。
- ・「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、2019年11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(転賃借がなされている場合は土地転借人)を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。2020年7月1日に賃料固定型マスターリース契約からパス・スルー型マスターリース契約に変更される予定であるアルティザ淡路駅東については、パス・スルー型マスターリース契約として取り扱っています。
- ・「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-09	物件名称	アルティザ鶴舞		分類	レジデンス	
特定資産の概要							
取得予定年月日	2020年1月21日		特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	430百万円		鑑定評価額 (価格時点)	468百万円 (2019年11月30日)			
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区千代田五丁目17番23号						
交通	JR東海中央本線「鶴舞」駅徒歩約4分、 名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅徒歩約5分						
土地	地番	愛知県名古屋市中区千代田五丁目1719番地他		建物	建築年月日	2019年2月6日	
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
	容積率	400%			延床面積	968.51㎡	
	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	213.21㎡			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	26百万円		敷金・保証金	敷金：2百万円			
賃貸可能面積	841.50㎡		稼働率	96.7%			

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。

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	2020年1月21日	信託期間満了予定日	2030年1月末日
主要テナント	個人	賃貸可能戸数	シングル30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)	7.3%
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。			

物件番号	Rp-10	物件名称	アルティザ淡路駅東		分類	レジデンス	
特定資産の概要							
取得予定年月日	2020年1月21日		特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,180百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,290百万円 (2019年11月30日)			
所在地(住居表示)	大阪府大阪市東淀川区菅原七丁目1番29						
交通	JRおおさか東線「JR淡路」駅徒歩約6分						
土地	地番	大阪府大阪市東淀川区菅原七丁目 255番地		建物	建築年月日	2019年10月4日	
	建ぺい率	60%			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
	容積率	東側道路境界線より25m迄の部分が 300% 25m超の部分が200%			延床面積	2,294.66㎡	
	用途地域	準工業地域			設計者	一級建築士事務所スナダ建設株式会社	
	敷地面積	856.49㎡			施工者	スナダ建設株式会社	
	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	10百万円(注)		敷金・保証金	敷金:0百万円			
賃貸可能面積	2,180.10㎡		稼働率	14.3%(注)			
ML 会社	株式会社マリモ(注)		ML 種別	賃料固定型、2020年7月1日以降は パス・スルー型(注)			
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	2020年1月21日		信託期間満了予定日	2030年1月末日			
主要テナント	個人		賃貸可能戸数	シングル91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)	7.0%			
特記事項： 本土地の東側隣地から工作物(U字溝)の一部が越境していますが、当該隣地所有者との間で、越境に関する覚書を締結する予定です。							

(注) 2019年10月4日に竣工したため、2019年11月末日現在の稼働率は14.3%ですが、本書の日付現在、2020年1月21日から同年6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満室時の想定賃料収入の95%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満室時の想定賃料収入の95%相当額を超過した場合には、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予定です、当該契約は未締結です。

物件番号	Rp-11	物件名称	(仮称) アルティザ松本		分類	レジデンス
特定資産の概要						
取得予定年月日	2020年1月21日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	640百万円		鑑定評価額 (価格時点)	665百万円 (2019年11月30日)		
所在地(住居表示)	長野県松本市大手一丁目1番28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 篠ノ井線、大糸線「松本」駅徒歩約 6 分			
土地	地番	長野県松本市大手一丁目 442 番地 2 他	建物	建築年月日	1998 年 3 月 2 日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	容積率	200%		延床面積	3,103.67 m ² (注 2)
	用途地域	準工業地域		設計者	株式会社キンキ総合設計
	敷地面積	1,528.65 m ² (注 1)		施工者	北野建設株式会社
	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	47 百万円	敷金・保証金	敷金：7 百万円		
賃貸可能面積	3,012.53 m ²	稼働率	78.9%		
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	2020 年 1 月 21 日	信託期間満了予定日	2030 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 6 戸、ファミリー 50 戸、店舗 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)	13.7%		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本土地の全て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。 本土地上の塀の一部が北側隣地及び西側隣地にそれぞれ越境していますが、当該各隣地所有者との間で、越境に関する覚書を締結する予定です。 建物状況調査報告書において、本建物について、簡易専用水道の定期検査が履行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、売買実行日までに法定点検を実施し、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。 本建物は、竣工後、2008 年に 1 階自転車置場を店舗へ用途変更すると同時に既存店舗部分の増築及び減築工事を行った際に必要な変更申請手続きが実施されていませんでしたが、当該増減築工事等について、2019 年 2 月に松本市建築主事に建築基準法第 12 条第 5 項の規定による報告書が提出され受理されています。 					

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

(注2) 本建物は2008年に既存店舗部分の増築 (10.91m²) 及び減築 (7.694m²) の工事を行っていますが、当該増減築に係る建物表題変更登記が未了です。当該変更登記は本投資法人の取得後に売主の負担において行う予定です。

物件番号	Cp-12	物件名称	(仮称) MRR あきた II	分類	商業施設
特定資産の概要					
取得予定年月日	2020 年 1 月 21 日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	970 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	994 百万円 (2019 年 11 月 30 日)	
所在地(住居表示)	秋田県秋田市茨島一丁目 4 番 63 号				
交通	JR 羽越本線「羽後牛島」駅徒歩約 22 分				
土地	地番	秋田県秋田市茨島一丁目 12 番地 1	建物	建築年月日	①2004 年 3 月 23 日 ②1985 年 4 月 2 日
	建ぺい率	80%		構造/階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造重鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
	容積率	200%		延床面積	①4,304.81 m ² ②1,314.39 m ²
	用途地域	近隣商業地域		設計者	①大和ハウス工業株式会社秋田支店 建築一級建築士事務所 ②大和ハウス工業株式会社 有限会社柳設計事務所 (1 回目増築) 有限会社高橋啓之設計事務所 (2 回目増築)

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。

	敷地面積	14,902.48 m ²		施工者	①大和ハウス工業株式会社秋田支店 ②大和ハウス工業株式会社
	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	84 百万円	敷金・保証金	敷金：92 百万円		
賃貸可能面積	5,587.25 m ²	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	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定日	2020年1月21日	信託期間満了日	2030年1月末日		
主要テナント	①ゼビオ株式会社 ②青山商事株式会社	賃貸可能戸数	2		
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)	①7.5% ②9.5%		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本土地の全て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、床タイル及び看板の一部がそれぞれ公道に越境している可能性があります。越境が認められた場合は、道路管理者等と協議して対応する予定です。 					

物件番号	Ct-01	物件名称	(仮称) MR Rいちほら (底地)	分類	商業施設
特定資産の概要					
取得予定年月日	2020年1月21日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	700 百万円	鑑定評価額 (価格時点)	1,190 百万円 (2019年11月30日)		
所在地(住居表示)	千葉県市原市千種六丁目7番				
交通	JR 内房線・小湊鉄道線「五井」駅南西方約 5.8km				
土地	地番	千葉県市原市千種六丁目7番地他	建物	建築年月日	-
	建ぺい率	60%		構造/階数	-
	容積率	200%		延床面積	-
	用途地域	第1種住居地域		設計者	-
	敷地面積	18,326.77 m ²		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	42 百万円	敷金・保証金	敷金：27 百万円		
賃貸可能面積	18,326.76 m ²	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	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定日	2020年1月21日	信託期間満了日	2030年1月末日		
主要テナント	株式会社せんだう	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)	-		
特記事項： 本物件については、事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の内容は以下のとおりです。 ①株式会社千葉薬品との事業用定期借地権設定契約 同契約の期間は2005年8月30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千葉薬品の承諾が得られていないため非開示としています。同契約上の権利及び義務を第三者に譲渡する際には、株式会社千葉薬品の承諾を得るものとされています。 ②株式会社マルヤとの事業用定期借地権設定契約 同契約の期間は、2005年8月30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マルヤの承諾が					

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。

得られていないため非開示としています。

③株式会社コメリとの事業用定期借地権設定契約

同契約の期間は、2005年12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コメリ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、株式会社コメリの承諾を得るものとされています。

④ダイワロイヤル株式会社との事業用定期借地権設定契約

同契約の期間は、2007年3月22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ダイワロイヤル株式会社の承諾が得られていないため非開示としています。

⑤株式会社しまむらとの事業用定期借地権設定契約

同契約の期間は、2006年8月31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しまむらの承諾が得られていないため非開示としています。

(注) (仮称)MR Rいちほら(底地)の取得価格は、地代の周辺相場等を考慮して算定しておりますが、鑑定評価額については、事業用借地契約の満了時点において第三者へ更地として売却することを想定した算定方式を、評価方法の一部として採用しております。通常は、評価時点における更地価格は地代の相場等も考慮に入れて形成されることになるため、地代の周辺相場に基づいて算定された価格と更地価格に大きな差は生じませんが、本件事例では、評価時点における更地価格に対して地代の周辺相場が特に低いという特殊性があるため、鑑定評価額が取得価格を上回るかたちで、両者の価格が大きく乖離しています。なお、本書の日付現在、本土地を契約満了時点で売却する予定はありません。

物件番号	Ct-02	物件名称	(仮称)MR Rきたもと(底地)	分類	商業施設	
特定資産の概要						
取得予定年月日	2020年1月21日		特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)		
取得予定価格	1,030百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,120百万円 (2019年11月30日)		
所在地(住居表示)	埼玉県北本市深井四丁目46番					
交通	JR高崎線「北本」駅北方約1.9km					
土地	地番	埼玉県北本市深井四丁目46番1他		建物	建築年月日	-
	建ぺい率	60%			構造/階数	-
	容積率	200%			延床面積	-
	用途地域	指定のない区域			設計者	-
	敷地面積	11,452.94㎡			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2)		敷金・保証金	非開示(注2)		
賃貸可能面積	11,451.00㎡		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	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定日	2020年1月21日		信託期間満了日	2030年1月末日		
主要テナント	株式会社ケーズホールディングス		賃貸可能戸数	1		
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)	-		
特記事項： 本物件は株式会社ケーズホールディングスに対して事業の用に供する建物を所有するために、底地として事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の期間は、2019年6月11日から21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ケーズホールディングスの承諾が得られていないため非開示としています。						

(注1) 本物件に係る売主との売買契約において、売主の責めに帰すべからざる事由により、当該契約の実行日までに本物件を信託財産とする不動産管理処分信託契約が締結されなかった場合は、本投資法人は不動産信託受益権に代えて本物件を現物のまま当該契約に規定する売買代金その他の契約条件と同額その他実質的に同等の契約条件で買い受けるものとされています。

(注2) 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。

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。

5. 取得予定先の概要

(1) アルティザ鶴舞、アルティザ淡路駅東、(仮称)アルティザ松本、(仮称)MR RあきたⅡ、(仮称)MR Rいちはら(底地)

(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	100百万円(2019年7月末日現在)
(6)	設立年月日	1969年3月27日
(7)	純資産	21,056百万円(2019年7月末日現在の貸借対照表に基づく)
(8)	総資産	98,419百万円(2019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%(13,950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、2,081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10.5%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2019年1月4日付で締結した信託受益権売買契約書に基づき、2019年1月4日付で、本投資法人に対して700百万円で不動産信託受益権(アルティザ東島田)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。

(2) (仮称)MR Rきたもと(底地)

(1)	名称	合同会社北本プロジェクト
(2)	所在地	東京都中央区銀座一丁目6番2号
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人北本開発研究会 職務執行者 平松 守
(4)	事業内容	不動産の取得・保有及び処分、不動産の賃貸及び管理、不動産信託受益権の取得・保有・管理及び処分、前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定出資等の取得・保有及び処分
(5)	資本金	20万円
(6)	設立年月日	2018年8月15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)

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。

(10)	投資法人・資産運用会社 と業務執行組合員の関係	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

(仮称) MRRきたもと(底地)を除く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 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、(仮称) MRRきたもと(底地)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手続き(2020 年 1 月 6 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく同意を含みます。)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。)

物件名 (所在地)	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
アルティザ鶴舞	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 9 月	-
アルティザ淡路駅東	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)	-
	2018 年 2 月	-
(仮称) アルティザ松本	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
	574 百万円	-
	2019 年 11 月	-

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。

(仮称) MR R あきた II	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
	850 百万円	-
	2019 年 9 月	-
(仮称) MR R いちはら (底地)	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取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	620 百万円	-
	2019 年 3 月	-
(仮称) MR R きたもと (底地)	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) (仮称) アルティザ松本、(仮称) MR R あきた II 及び (仮称) MR R いちはら (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。

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。

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

2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)及び2020年12月期(2020年7月1日～2020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「2020年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020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	アルティザ鶴舞	
鑑定評価額	468百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	468,000	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	472,000	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	28,528	
① 可能総収益	29,987	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	1,458	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	7,235	
a. 維持管理費	1,009	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
b. 水道光熱費	302	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定
c. 修繕費	910	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	831	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	539	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	2,449	土地については2019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	137	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	1,055	類似不動産の費用水準等に基づき査定
(3) 運営純収益	21,293	
(4) 一時金の運用益	21	運用利回り1.0%として査定
(5) 資本的支出	548	中長期的観点からER記載の数値及び類似不動

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。

			産の水準を参考に査定
	純収益	20,766	
	還元利回り	4.4%	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	466,000	
	割引率	4.5%	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	4.6%	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	564,000	
	土地比率	41.8%	
	建物比率	58.2%	
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	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	アルティザ淡路駅東		
鑑定評価額	1,290百万円		
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	2019年11月30日		
項目	内容(単位:千円)	概要等	
収益価格	1,290,000	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	1,300,000	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	76,431		
① 可能総収益	80,407	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	3,976	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	17,995		
a. 維持管理費	2,364	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	1,027	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定	
c. 修繕費	1,552	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	2,212	有効総収入の3.0%で査定	
e. テナント募集費用等	3,018	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	6,810	土地については2019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	338	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	671	類似不動産の費用水準等に基づき査定	

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。

(3) 運営純収益	58,436	
(4) 一時金の運用益	—	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,225	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	57,210	
還元利回り	4.4%	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	1,270,000	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	1,560,000	
土地比率	52.2%	
建物比率	47.8%	
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	(仮称) アルティザ松本	
鑑定評価額	665百万円	
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	2019年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	665,000	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	664,000	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	59,192	
① 可能総収益	64,632	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	5,440	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	14,505	
a. 維持管理費	1,972	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	1,315	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定。
c. 修繕費	3,190	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	1,763	有効総収入の3.0%で査定
e. テナント募集費用等	1,867	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	4,033	2019年度評価額に基づき査定
g. 損害保険料	253	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基

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。

			づき査定
	h. その他費用	109	類似不動産の費用水準等に基づき査定
	(3) 運営純収益	44,687	
	(4) 一時金の運用益	75	運用利回り 1.0%として査定
	(5) 資本的支出	4,375	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	40,387	
	還元利回り	5.7%	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	665,000	
	割引率	5.5%	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	5.9%	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	444,000	
	土地比率	66.2%	
	建物比率	33.8%	
	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	(仮称) MR RあきたⅡ		
鑑定評価額	994 百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュエーズ株式会社		
価格時点	2019 年 11 月 30 日		
	項目	内容(単位：千円)	概要等
	収益価格	994,000	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	996,000	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	82,469	
	① 可能総収益	84,151	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
	② 空室等損失等	1,682	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	13,787	
	a. 維持管理費	—	
	b. 水道光熱費	—	
	c. 修繕費	1,661	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	2,473	有効総収入の 3.0%で査定
	e. テナント募集費用等	343	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

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。

f. 公租公課	8,378	2019年度評価額に基づき査定
g. 損害保険料	683	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	247	類似不動産の費用水準等に基づき査定
(3) 運営純収益	68,681	
(4) 一時金の運用益	901	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,877	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	65,705	
還元利回り	6.6%	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	992,000	
割引率	6.4%	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、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	6.8%	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	1,110,000	
土地比率	81.4%	
建物比率	18.6%	
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	該当事項はありません。	

鑑定評価書の概要

物件名称	(仮称) MR Rいちほら (底地)	
鑑定評価額	1,190百万円	
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	2019年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	1,190,000	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	1,190,000	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	42,453	
① 可能総収益	—	
② 空室等損失等	—	
(2) 運営費用	7,259	
a. 維持管理費	—	
b. 水道光熱費	—	
c. 修繕費	—	
d. PMフィー	250	予定額を計上
e. テナント募集費用等	—	
f. 公租公課	7,009	2019年度実額に基づき査定
g. 損害保険料	—	
h. その他費用	—	
(3) 運営純収益	35,194	
(4) 一時金の運用益	274	運用利回り1.0%として査定
(5) 資本的支出	—	
純収益	35,468	

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。

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	1,180,000	
割引率	4.2%	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	—	
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	該当事項はありません。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	(仮称) MR Rきたもと (底地)	
鑑定評価額	1,120 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	2019 年 11 月 30 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	1,120,000	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法(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
直接還元法による収益価格	1,120,000	
(1) 運営収益	非開示 (注)	
① 可能総収益	非開示 (注)	
② 空室等損失等	非開示 (注)	
(2) 運営費用	3,453	
a. 維持管理費	—	
b. 水道光熱費	—	
c. 修繕費	—	
d. PM フィー	250	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき査定
e. テナント募集費用等	—	
f. 公租公課	3,203	土地については固定資産税路線価、標準宅地価格等に基づき査定。
g. 損害保険料	—	
h. その他費用	—	
(3) 運営純収益	50,018	
(4) 一時金の運用益	534	運用利回りを 1.0%として査定
(5) 資本的支出	—	
純収益	50,553	
還元利回り	4.5%	「底地の純収益÷直接還元法(インウッド式)による収益価格」にて求めた参考値であり、不動産鑑定評価基準に定める還元利回りではない
DCF 法による収益価格	1,120,000	
割引率	4.4%	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	4.5%	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

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。

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：<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、2019年6月30日、取得予定資産については、2019年11月30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 仙台北京院	大和不動産鑑定 株式会社	3,710	3,720	5.2	3,710	5.0	5.4	204	7.5	
	Rp-02	アルティザ 上前津	大和不動産鑑定 株式会社	535	544	4.9	531	4.7	5.1	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	1,250	1,260	5.0	1,240	4.8	5.2	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	564	568	4.9	559	4.7	5.1	32	6.4	
	Rp-05	アルティザ 東別院	日本ヴァリュ アーズ株式会社	675	681	4.7	669	4.5	4.9	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	770	776	4.8	763	4.6	5.0	37	5.3	
	Rp-07	アルティザ 千代田	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,090	1,090	4.6	1,090	4.7	4.8	51	5.2	
	Rp-08	アルティザ 東島田	株式会社 谷澤総合鑑定所	730	736	5.0	728	5.1	5.2	37	5.3	
	Rt-01	アルティザ 池尻	大和不動産鑑定 株式会社	710	725	3.9	704	3.7	4.1	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	1,120	1,130	4.9	1,110	4.7	5.1	63	6.0	
	Rt-03	アルティザ 川崎EAST	大和不動産鑑定 株式会社	903	935	5.1	889	4.9	5.3	52	6.7	
	Rt-04	アルティザ 相武台	大和不動産鑑定 株式会社	1,320	1,330	5.1	1,320	4.9	5.3	77	6.8	
	小計/平均				13,377	13,495	—	13,313	—	—	716	6.3
	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	1,280	1,280	6.3	1,270	6.0	6.5	87	6.9
Cp-02		垂水駅前 ゴールドビル	日本ヴァリュ アーズ株式会社	547	551	5.9	542	5.7	6.1	32	6.6	
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	395	396	6.1	394	5.9	6.3	25	10.0	

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	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)		
Cp	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	2,730	2,730	6.1	2,720	5.9	6.3	173	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	1,120	1,120	6.2	1,110	6.0	6.4	75	7.9	
	Cp-07	MR R くまもと	日本ヴァリュ アーズ株式会社	2,380	2,390	5.7	2,380	5.5	5.9	145	6.9	
	Cp-08	MR R させば	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,270	1,280	5.6	1,260	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	965	976	5.2	953	5.0	5.4	52	5.9	
	Cp-10	MR R あきた	日本ヴァリュ アーズ株式会社	879	879	6.4	877	5.7	6.8	56	6.7	
	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	1,200	1,210	5.0 (注3)	1,200	1~9 年度 4.9 10年 度 以降 5.0	5.0	57	5.0	
	小計/平均				12,766	12,812	—	12,706	—	—	780	7.1
	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	853	861	5.5	849	4.8	6.0	51	6.9
		小計/平均				853	861	—	849	—	—	51
	オフィス	Op-01	MR R デルタビル	日本ヴァリュ アーズ株式会社	1,280	1,290	5.5	1,270	5.3	5.7	76	6.4
Op-02		プレスト 博多祇園ビル	日本ヴァリュ アーズ株式会社	1,000	1,010	4.8	993	4.6	5.0	48	6.1	
小計/平均				2,280	2,300	—	2,263	—	—	125	6.3	
中計/平均				29,276	29,468	—	29,131	—	—	1,673	6.7	
取得予定資産												
レジ デ ン ス	Rp-09	アルティザ 鶴舞	株式会社谷澤総 合鑑定所	468	472	4.4	466	4.5	4.6	21	5.0	
	Rp-10	アルティザ 淡路駅東	日本ヴァリュ アーズ株式会社	1,290	1,300	4.4	1,270	4.2	4.6	58	5.0	
	Rp-11	(仮称)アル ティザ松本	日本ヴァリュ アーズ株式会社	665	664	5.7	665	5.5	5.9	44	7.0	
	小計/平均				2,423	2,436	—	2,401	—	—	124	5.5
商業	Cp-12	(仮称) MR RあきたⅡ	日本ヴァリュ アーズ株式会社	994	996	6.6	992	6.4	6.8	68	7.1	

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)	
施設	Ct-01	(仮称) MR Rいちほら (底地)	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,190	1,190	4.8	1,180	4.2	—	35	5.0
	Ct-02	(仮称) MR Rきたもと (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,120	1,120	4.5	1,120	4.4	4.5	50	4.9
小計/平均				3,304	3,306	—	3,292	—	—	153	5.7
中計/平均				5,727	5,742	—	5,693	—	—	278	5.6
合計/平均				35,003	35,210	—	34,824	—	—	1,951	6.5

(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。

(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。

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	2015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	2015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	2016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	2016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	2017年2月20日	—	989
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	2017年10月5日	—	990

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	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
Rp-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	2017年10月5日	—	1,188
Rp-08	アルティザ 東島田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年10月18日	—	859
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	2015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	2015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	2015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	2015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	2016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	2015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	2016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	2015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	2016年5月17日	—	29,809
Cp-07	MRR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	2017年10月10日	—	15,927
Cp-08	MRRさせぼ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月11日	—	3,492
Cp-09	MRR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	2017年10月10日	—	3,466
Cp-10	MRRあきた	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	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)	—	—	—	—
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	2015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	2015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	2016年5月12日	—	3,446
取得予定資産					
Rp-09	アルティザ鶴舞	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月18日	—	626
Rp-10	アルティザ 淡路駅東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月31日	—	1,751
Rp-11	(仮称)アルティザ 松本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月21日	400	6,251

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	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)
Cp-12	(仮称) MRRあきたⅡ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年11月13日	—	5,539
Ct-01	(仮称) MRRいちはら(底地)	—	—	—	—
Ct-02	(仮称) MRRきたもと(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」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。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。

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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による 2019 年 12 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
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
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

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) (%)
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-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)	—(注3)
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-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	(仮称)アルティザ松本	13.7
Cp-12	(仮称)MR RあきたII	①7.5②9.5
Ct-01	(仮称)MR Rいちはら(底地)	—(注3)
Ct-02	(仮称)MR Rきたもと(底地)	—(注3)
ポートフォリオ全体(注3)		1.3

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

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

(注3) 「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2019年12月付「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。スーパーセンタートライアル時津店(底地)は底地のみの所有で建物は所有しておらず、(仮称)MR Rいちはら(底地)及び(仮称)MR Rきたもと(底地)は底地のみを取得する予定です。

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。

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。

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(m ²) (注1)	建物面積(m ²) (注2)	建築時期 (注3)	年間賃料収入 (百万円) (注4)	賃貸面積(m ²) (注5)	賃貸可能面積(m ²) (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	265	9,696.37	9,810.37	165	98.7	
	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	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	2006年 2月22日	97	3,642.69	3,804.39	112	95.7	
	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	2006年 6月20日	45	1,667.00	1,691.50	65	98.6	
	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	44	1,336.50	1,336.50	54	100.0	
	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	47	1,494.01	1,557.90	48	95.9	
	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	70	2,062.06	2,062.06	78	100.0	
	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	51	1,670.40	1,809.60	48	92.3	
	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	594.2	641.16	18	92.7	
	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	84	3,668.33	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	1998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	1993年 2月14日	106	5,630.57	5,703.73	83	98.7	
	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 ② 1,136.15 ③ 823.80 ④ 335.97	①2005年 3月25日 ②2006年 6月28日 ③2005年 3月25日 ④2005年 11月30日	102	6,485.11	6,485.11	9	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)
					⑤ 664.18 ⑥ 115.80 ⑦ 1,699.00 ⑧ 810.79 ⑨ 80.35 (注 9)	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)					
	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	42	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	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	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	MR R 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)	238	11,018.04	11,157.71	22	98.7
	Cp-08	MR R させぼ	長崎県 佐世保市	5,611.24	5,089.63	2008年 4月1日	111	4,871.10	5,070.01	4	96.1
	Cp-09	MR R いとしま	福岡県 糸島市	5,529.25	3,002.70	2008年 7月2日	81	2,842.78	2,842.78	3	100.0
	Cp-10	MR R 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 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
ホ テ ル	Hp-01	ルートインー 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 イ ン	Op-01	MR R デルタビル	広島県 広島市	1,007.03	4,387.69	2002年 11月1日	112	3,053.57	3,053.57	14	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)
	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	60	1,931.47	1,931.47	1	100.0
小計/平均				101,788.59	99,485.18	—	2,226	111,761.42	112,823.75	845	99.1
取得予定資産											
レジ デンス	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	10(注4)	312.51	2,180.10	13	14.3
	Rp-11	(仮称) アルティザ 松本	長野県 松本市	1,528.65	3,103.67	1998年 3月2日	47	2,377.49	3,012.53	46	78.9
商業 施設	Cp-12	(仮称) 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	2	100.0
	Ct-01	(仮称) 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	(仮称) MRR きたもと (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
小計/平均				47,280.54	11,986.04	—	非開示 (注11)	38,868.46	41,399.14	96	98.1
合計/平均				149,069.13	111,465.41	—	非開示 (注11)	150,629.88	154,222.89	941	98.8

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

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

(注3) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注4) 「年間賃料収入」は、取得予定資産については、2019年11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、2019年11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、2019年11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6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、アルティザ淡路駅東については、2020年1月21日から同年6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満室時の想定賃料収入の95%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満室時の想定賃料収入の95%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

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。

- 内容とする賃料固定型マスターリース契約を締結する予定ですが、本日現在、当該契約は未締結です。
- (注5) 「賃貸面積」は、2019年11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の間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結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、アルティザ淡路駅東について、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あるため、パス・スルー型マスターリース契約として取り扱っています。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、2019年11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、2019年11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。なお、取得予定資産のうち、アルティザ淡路駅東については、2019年10月に竣工しており、本書の日付現在未だ竣工後のリースアップ中です(2019年11月末日時点の稼働率は14.3%)。アルティザ淡路駅東については、2020年1月21日から同年6月末日までの間、当該物件の信託受託者とマリモの間で、マリモがエンドテナントから受領する賃料に関わらず満室時の想定賃料収入の95%相当の賃料をマリモが信託受託者に対して支払うこと等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予定であることから、本物件については稼働率を95%とみなして取得予定資産に係る「平均稼働率」及びポートフォリオ全体に係る「平均稼働率」を算定しています。
- (注9) 土地面積には転借地部分の面積(1,519.00㎡)を含んでいます。また、敷地内に9棟建物が存在するため、建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注10) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した建物持分割合に相当する敷地面積は約598㎡(約15.6%)です。
- (注11) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。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する項目があり、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階自動車車庫(建物下のピロティ式駐車場部分)及び倉庫棟の面積を含みます。
- (注13) ①は店舗が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場面積に関する事項をそれぞれ記載しています。①には借地部分の面積(2,124.42㎡)を含んでいます。
- (注14) 敷地内に2棟建物が存在するため建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注15) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。建物面積は本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟(以下「取得建物」といいます。)の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積(780.03㎡)は含まれていません。また、信託受託者は土地及び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。

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 物件写真及び周辺地図
【アルティザ鶴舞】



【アルティザ淡路駅東】



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。

【（仮称）アルティザ松本】



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。

【(仮称) MRRあきたⅡ】



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。

【(仮称) MR Rいちはら (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) MRRきたもと(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。