

平成 28 年 8 月 1 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 取締役兼財務管理部長 北川 博彰
TEL:03-6205-4755

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

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。）は、本日、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成 28 年 6 月）に記載した下記 17 物件に係る信託受益権の取得を完了しましたので、お知らせいたします。なお、かかる取得資産の売主である株式会社マリモは、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、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。）は投信法に基づき、平成 28 年 6 月 7 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の執行役員の同意を取得しています。また、株式会社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、株式会社マリモとの間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

記

1. 取得の概要

物件 番号 (注 1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注 1)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	2,730
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市中区	400
Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市博多区	1,060
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市博多区	500
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市都筑区	1,050
Rt-03	アルティザ川崎 E A S T	神奈川県川崎市川崎区	780
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	1,130
Cp-01	(仮称) MRR おおむた (注 2)	福岡県大牟田市	1,250

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。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市垂水区	500
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮崎県宮崎市	250
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	2,000
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	950
Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	山梨県甲府市	220
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	740
Op-01	(仮称) MRR デルタビル(注2)	広島県広島市	1,200
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区	800
合計(17物件)			16,170

(注1) 「物件番号」及び「取得価格」の定義については、後記「2. (1)取得資産の概要」をご参照ください。

(注2) (仮称) MRR おおむた及び(仮称) MRR デルタビルについては、本日現在の物件名称は O-MUTA REX 及びデルタビルです。名称変更に係る手続は順次進めていく予定です。以下同じです。

- (1) 取得決定日 : 平成 28 年 6 月 7 日
 - (2) 売買契約締結日 : 平成 28 年 6 月 15 日
 - (3) 代金支払日及び取得日 : 平成 28 年 8 月 1 日
 - (4) 取得先 : 後記「2. (2)取得先の概要」をご参照ください。
 - (5) 取得資金 : 平成 28 年 6 月 27 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による手取金及び借入金(注)
 - (6) 決済方法 : 取得日に全額支払
- (注) 当該借入金の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表の「資金の借入実行に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得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ことで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。
- ・「取得年月日」は、各不動産信託受益権を取得した日を記載しています。
- ・「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。

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。

- ・「取得価格」は、取得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、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び日本ヴァリュエーズ株式会社から取得した各取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- ・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速 80m で歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含み、以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築年月日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人の取得後に存続する担保の有無を記載しています。
- ・「年間賃料収入」は、平成 28 年 4 月末日現在の各取得資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を 12 倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成 28 年 4 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、当該取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を 12 倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成 28 年 4 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

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。

万円未満は切り捨て)の合計額を記載しています。ただし、その一部が返還されている場合には、平成28年4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、平成28年4月末日現在における各取得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資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「ML会社」及び「PM会社」は、各取得資産について、それぞれマスターリース契約、プロパティマネジメント（以下「PM」といいます。）業務委託契約を締結している者をいいます。また、「ML種別」については、マスターリース種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。
- ・「信託受託者」は、各取得資産の信託受託者を記載しています。
- ・「主要テナント」は、平成28年4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、当該取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリース契約の物件についてはエンドテナントを記載し、底地のみを取得する場合には、土地賃借人を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しているか、又は住居を用途とする取得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-01	物件名称	アルティザ 仙台花京院	分類	レジデンス	
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得価格	2,730 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	3,370 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)		
所在地 (住居表示)	宮城県仙台市宮城野区車町 102 番地 1					
交通	JR 東北本線「仙台」駅徒歩約 7 分					
土地	地番	宮城県仙台市宮城野区車町 102 番地 1 他		建物	建築年月日	平成 21 年 1 月 26 日
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
	容積率	500%/400%			延床面積	11,345.53 m ²
	用途地域	商業地域			設計者	株式会社未来図建設
	敷地面積	2,213.78 m ²			施工者	株式会社未来図建設
	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	239 百万円		敷金・保証金	敷金：39 百万円		
賃貸可能面積	9,810.37 m ²		稼働率	99.7%		
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	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日		信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日		
主要テナント	株式会社リブ・マックス		賃貸可能戸数	シングル 93 戸、コンパクト 50 戸、ファミリー 65 戸		
特記事項：	該当事項はありません。					

(注) 株式会社マリモと三井住友信託銀行株式会社は平成 28 年 3 月 29 日付屋根賃貸借契約書を締結し、「アルティザ仙台花京院」の屋根部分を年額 83,500 円 (税抜) で賃貸しています。株式会社マリモは本資産運用会社の親会社 (出資割合 91%) であり、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、株式会社マリモとの間で賃貸借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。

物件番号	Rp-02	物件名称	アルティザ 上前津	分類	レジデンス	
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得価格	400 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	497 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)		
所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中区富士見町 17 番 29 号					
交通	名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅徒歩約 7 分					
土地	地番	愛知県名古屋市中区富士見町 1713 番地 1		建物	建築年月日	平成 26 年 3 月 6 日
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
	容積率	500%			延床面積	1,156.48 m ²
	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	238.96 m ²			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	35 百万円		敷金・保証金	敷金：2 百万円		
賃貸可能面積	1,096.48 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		

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。

信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日	信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日
主要テナント	株式会社山善	賃貸可能戸数	シングル 44 戸
特記事項： 該当事項はありません。			

物件番号	Rp-03	物件名称	アルティザ 博多プレミア ア	分類	レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,060 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,150 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)	
所在地 (住居表示)	福岡県福岡市博多区千代一丁目 1 番 67 号				
交通	JR 鹿児島本線「吉塚」駅徒歩約 8 分、福岡市地下鉄箱崎線「千代県庁口」駅徒歩約 10 分 福岡市地下鉄箱崎線「馬出九大病院前」駅徒歩約 11 分				
土地	地番	福岡県福岡市博多区千代一丁目 502 番地 5	建物	建築年月日	平成 18 年 2 月 22 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	3,961.45 m ²
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社 JIN 建築設計
	敷地面積	982.70 m ²		施工者	株式会社さとうベネック福岡支社
	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	89 百万円	敷金・保証金	敷金：9 百万円		
賃貸可能面積	3,804.39 m ²	稼働率	98.3%		
ML 会社	株式会社マリモ	ML 種別	パス・スルー型		
PM 会社	株式会社マリモ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日	信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日		
主要テナント	コベルコ建機株式会社	賃貸可能戸数	シングル 117 戸		
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 平成 28 年 4 月 16 日に熊本県熊本地方を震源とする大規模な地震（以下「熊本地震」といいます。）が発生しましたが、平成 28 年 5 月 12 日に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により実施された現地調査の範囲では熊本地震による建物への影響は見られない旨の平成 28 年 5 月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況評価報告書を取得しています。また、平成 28 年 1 月 31 日現在の本物件に係る不動産鑑定評価書の鑑定評価額に影響を及ぼす特段の要因変化はないと判断した旨の平成 28 年 5 月 26 日付日本ヴァリュアーズ株式会社作成の意見書を取得しています。

物件番号	Rp-04	物件名称	アルティザ 博多駅南	分類	レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	500 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	514 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)	
所在地 (住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅南五丁目 16 番 19 号				
交通	JR 山陽新幹線・九州新幹線・鹿児島本線・福岡市地下鉄空港線「博多」駅徒歩約 18 分 西鉄バス「春住町」バス停徒歩約 1 分				
土地	地番	福岡県福岡市博多区博多駅南五丁目 134 番地他	建物	建築年月日	平成 18 年 6 月 20 日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階

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。

				建	
	容積率	400%		延床面積	1,811.55 m ²
	用途地域	商業地域		設計者	大東建託株式会社福岡西支店一級建築士事務所
	敷地面積	454.93 m ²		施工者	大東建託株式会社
	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	41 百万円	敷金・保証金	敷金：1 百万円		
賃貸可能面積	1,691.50 m ²	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	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日	信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日		
主要テナント	株式会社ユニバース	賃貸可能戸数	シングル 65 戸、ファミリー 1 戸		
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 平成 28 年 4 月 16 日に熊本地震が発生しましたが、平成 28 年 5 月 12 日に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により実施された現地調査の範囲では熊本地震による建物への影響は見られない旨の平成 28 年 5 月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況評価報告書を取得しています。また、平成 28 年 1 月 31 日現在の本物件に係る不動産鑑定評価書の鑑定評価額に影響を及ぼす特段の要因変化はないと判断した旨の平成 28 年 5 月 26 日付日本ヴァリュアーズ株式会社作成の意見書を取得しています。

物件番号	Rt-01	物件名称	アルティザ 池尻	分類	レジデンス	
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得価格	610 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	639 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)		
所在地 (住居表示)	東京都世田谷区池尻三丁目 29 番 3 号					
交通	東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩約 9 分					
土地	地番	東京都世田谷区池尻三丁目 163 番地 35 他		建物	建築年月日	平成 26 年 3 月 16 日
	建ぺい率	80%、60%			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	容積率	300%、200%			延床面積	781.69 m ²
	用途地域	近隣商業地域、第一種居住地域			設計者	株式会社 A E 総合計画
	敷地面積	273.63 m ²			施工者	技研興業株式会社
	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	33 百万円	敷金・保証金	敷金：4 百万円			
賃貸可能面積	641.16 m ²	稼働率	95.4%			
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 UF J 信託銀行株式会社			
信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日	信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日			
主要テナント	個人	賃貸可能戸数(注)	シングル 14 戸、コンパクト 2 戸、 ファミリー 2 戸			
特記事項： 本日現在、本土地の北東側隣地及び東側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) その他、店舗が 1 戸あります。

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。

物件番号	Rt-02	物件名称	アルティザ 都筑中央公 園	分類	レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,050 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,070 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)	
所在地 (住居表示)	神奈川県横浜市都筑区荏田東四丁目 25 番 5 号				
交通	横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン「センター南」駅徒歩約 15 分				
土地	地番	神奈川県横浜市都筑区荏田東四丁目 25 番地 4 他	建物	建築年月日	平成元年 4 月 27 日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	容積率	150%		延床面積	3,913.86 m ²
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		設計者	株式会社日東設計事務所
	敷地面積	2,707.36 m ²		施工者	株式会社大林組
	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	69 百万円		敷金・保証金	敷金：9 百万円	
賃貸可能面積	3,731.75 m ²		稼働率	90.3%	
ML 会社	株式会社マリモ		ML 種別	パス・スルー型	
PM 会社	株式会社マリモ		信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日		信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日	
主要テナント	マツダ株式会社		賃貸可能戸数	ファミリー62 戸	
特記事項： 該当事項はありません。					

物件番号	Rt-03	物件名称	アルティザ 川崎 E A S T	分類	レジデンス
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	780 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	868 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)	
所在地 (住居表示)	神奈川県川崎市川崎区田町二丁目 6 番 5 号				
交通	京急大師線「小島新田」駅徒歩約 3 分				
土地	地番	神奈川県川崎市川崎区田町二丁目 6 番地 1	建物	建築年月日	平成 10 年 3 月 25 日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
	容積率	200%		延床面積	3,055.80 m ²
	用途地域	準工業地域		設計者	株式会社田中建築事務所
	敷地面積	1,628.25 m ²		施工者	小松建設工業株式会社東京建築支店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし				
年間賃料収入	55 百万円		敷金・保証金	敷金：30 百万円	
賃貸可能面積	3,055.80 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	平成 28 年 3 月 29 日		信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日	
主要テナント	医療法人社団葵会		賃貸可能戸数	1	
特記事項： ・本土地において、土壌汚染（ふっ素の土壌溶出量基準超過）が確認されていますが、現在、地下水飲用はないため、 ふっ素による健康被害リスクはなく、早急な対策の必要はないと判断される旨、また、本土地は概ねアスファルトで					

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。

5cm 被覆されていることから、土壌汚染対策法上の含有量基準を超過した場合の直接摂取の暴露経路の遮断措置に該当する「舗装」措置が施工されている状況とみなすことができ、汚染土壌の飛散、拡散の可能性も低いことから、現状の土地利用において特段対策等は不要と考えられる旨、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社にて作成された土壌汚染評価報告書によって確認しています。

・本物件は、本日現在、社員寮として使用されています。

物件番号	Rt-04	物件名称	アルティザ 相武台	分類	レジデンス	
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日			特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,130 百万円			鑑定評価額 (価格時点)	1,240 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)	
所在地 (住居表示)	神奈川県座間市相武台二丁目 40 番 9 号					
交通	小田急小田原線「相武台前」駅徒歩約 4 分					
土地	地番	神奈川県座間市相武台二丁目 119 番地 1		建物	建築年月日	平成 5 年 2 月 14 日
	建ぺい率	60%			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 8 階建
	容積率	200%			延床面積	6,148.56 m ²
	用途地域	第一種住居地域			設計者	株式会社大誠建築設計事務所
	敷地面積	3,244.25 m ²			施工者	西武建設株式会社
	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	91 百万円		敷金・保証金	敷金：22 百万円		
賃貸可能面積	5,703.73 m ²		稼働率	88.2%		
ML 会社	株式会社マリモ		ML 種別	バス・スルー型		
PM 会社	株式会社マリモ		信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		
信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日		信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日		
主要テナント	株式会社リロケーション・ジャパン		賃貸可能戸数(注)	ファミリー-81 戸		
特記事項：該当事項はありません。						

(注) その他、店舗が3戸あります。

物件番号	Cp-01	物件名称	(仮称) MRR おおむた	分類	商業施設	
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日			特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,250 百万円			鑑定評価額 (価格時点)	1,260 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)	
所在地 (住居表示)	福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜 1586 番地 2					
交通	JR 鹿児島本線「銀水」駅徒歩約 27 分、西鉄天神大牟田線「西鉄銀水」駅徒歩約 21 分					
土地	地番	福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜 1586 番地 2 他		建物 (注 2)	建築年月日	①平成 17 年 3 月 25 日 ②平成 18 年 6 月 28 日 ③平成 17 年 3 月 25 日 ④平成 17 年 11 月 30 日 ⑤平成 17 年 3 月 25 日 ⑥平成 17 年 3 月 25 日 ⑦平成 17 年 3 月 25 日 ⑧平成 17 年 3 月 25 日
	建ぺい率	60%			構造/階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ④木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ⑤鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建

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。

				⑥鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ⑦鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ⑧鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	容積率	200%	延床面積	①837.00 m ² ②1,136.15 m ² ③823.80 m ² ④335.97 m ² ⑤664.18 m ² ⑥115.80 m ² ⑦1,699.00 m ² ⑧810.79 m ²
	用途地域	準工業地域	設計者	①株式会社ライト設計 ②藤川建築設計事務所 ③株式会社ライト設計 ④有限会社基設計 ⑤株式会社ライト設計 ⑥フロムティアホームズ一級建築士事務所 ⑦株式会社ライト設計 ⑧有限会社ひたや建築工房一級建築士事務所
	敷地面積(注1)	20,039.48 m ²	施工者	①和久田建設株式会社 ②株式会社熊谷組九州支店 ③光進建設株式会社 ④株式会社ワイザー ⑤光進建設株式会社 ⑥和久田建設株式会社 ⑦光進建設株式会社 ⑧オオキタ建設株式会社
	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	110 百万円	敷金・保証金	敷金：88 百万円、保証金：74 百万円	
賃貸可能面積	6,404.76 m ²	稼働率	100%	
ML 会社	株式会社マリモ	ML 種別	バス・スルー型	
PM 会社	株式会社マリモ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 28 年 4 月 27 日	信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日	
主要テナント	株式会社マルミヤストア	賃貸可能戸数	8	
<p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部（1,519.00 m²）（以下「本借地」といいます。）は、信託受託者を転借人とする転借地です。また、本借地の一部（53.00 m²）の上には建物は存在せず、信託受託者は当該転借権につき第三者対抗要件を備えていません。 ・信託受託者は、本土地の地下に存在する調整池について、大牟田市との間で維持・管理に関する協定書を締結しており、調整池を第三者に譲渡する場合は、その旨を事前に大牟田市に報告しその同意を得、当該協定書を当該第三者に引き継がなければならないものとされています。 ・本土地の一部（139.88 m²）には以下の内容の地役権が設定されていますが、投資基準に照らして、地役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：平成 17 年 5 月 20 日 目的：1 電線路（支持物を除く）を施設、保持し、その架設・保守のため土地に立入ること。 2 (一) 電線路に支障となる竹木の植栽、土地のかさ上げ、又は掘削をしないこと。 (二) 最下垂時における電線から 3.6m の範囲内に入る建造物の築造をしないこと。 (三) 建造物の上部造営材に可燃性の建築材料を用いないこと。 (四) 火災の際に爆発を生じたり、災害が拡大し易いようなものを建造物内に貯蔵しないこと。 (五) 右記のほか電線路に支障となる一切の行為をしないこと。 <p>範囲：全部</p>				

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。

要役地：大牟田市大字橘字石ヶ崎 237 番

- ・本土地内に存在する水路敷について通路を目的として占用していますが、信託受託者は、大牟田市より当該水路敷に係る占用許可を取得しています。
- ・本建物の水道引込管の一部が当該水路敷を通過して配管されていますが、大牟田市役所から、今後、当該水道引込管の使用継続に際して新たに占用許可を取得する必要はないものの、当該水道引込管の敷設替え又は新たな配管を行う場合には、占用許可を受ける必要があるとの回答を得ています。

- (注1) 私道負担部分(約 6.2 m²)及びセットバック部分(約 0.5 m²)を含みます。また、転借地権設定部分(1,519.00 m²)を含みます。
- (注2) 敷地内に 8 棟建物が存在するため、それぞれ記載しています。
- (注3) 平成 28 年 4 月 16 日に熊本地震が発生しましたが、平成 28 年 4 月 18 日に株式会社ハイ国際コンサルタントにより実施された現地調査に基づき、熊本地震が建物構造に大きな影響を及ぼした形跡は無く構造体を補修する必要はないこと、建物仕上げについて目視の限り外壁や建物周囲に熊本地震の影響と思われる損傷は見受けられないこと、設備について目視の限り機器・器具類及び屋外の配管・配線等には目立った損傷はなく漏水などは見受けられないこと等から、熊本地震による影響はほぼないものと判断する旨の平成 28 年 5 月 25 日付株式会社ハイ国際コンサルタント作成の熊本地震影響調査報告書、平成 28 年 5 月 16 日に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により実施された現地調査の範囲では平成 28 年 5 月 24 日に是正が確認された一部外壁冷媒配管貫通部の不具合を除き、熊本地震による建物への影響は見られない旨の平成 28 年 5 月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況評価報告書を取得しています。また、平成 28 年 1 月 31 日現在の本物件に係る不動産鑑定評価書の鑑定評価額に影響を与える重要な個別的要因の変更はないことを確認した旨の平成 28 年 5 月 26 日付一般財団法人日本不動産研究所作成の意見書を取得しています。

物件番号	Cp-02	物件名称	垂水駅前ワールドビル	分類	商業施設
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	500 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	503 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)	
所在地(住居表示)	兵庫県神戸市垂水区日向二丁目 1 番 4 号				
交通	JR 山陽本線「垂水」駅徒歩約 5 分、山陽電気鉄道「山陽垂水」駅徒歩約 5 分				
土地	地番	兵庫県神戸市垂水区日向二丁目 203 番地 4	建物	建築年月日	平成 20 年 6 月 26 日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨造陸屋根 3 階建
	容積率	300%		延床面積	771.93 m ²
	用途地域	近隣商業地域		設計者	株式会社泰成建設設計事務所
	敷地面積	329.15 m ²		施工者	明石土建工業株式会社
	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	38 百万円	敷金・保証金	敷金：31 百万円		
賃貸可能面積	678.57 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	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日	信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日		
主要テナント	おじま眼科クリニック	賃貸可能戸数	7		
特記事項：該当事項はありません。					

物件番号	Cp-03	物件名称	F o o d a l y 青葉店	分類	商業施設
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	250 百万円		鑑定評価額	389 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。

		(価格時点)		(平成 28 年 1 月 31 日)	
所在地 (住居表示)		宮崎県宮崎市宮崎駅東三丁目 12 番地 6			
交通		JR 日豊本線「宮崎」駅徒歩約 7 分			
土地	地番	宮崎県宮崎市宮崎駅東三丁目 12 番地 6	建物	建築年月日	平成 21 年 4 月 20 日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 2 階建
	容積率	300%		延床面積	1,681.49 m ²
	用途地域	近隣商業地域		設計者	株式会社マリモ
	敷地面積(注 1)	3,821.51 m ²		施工者	西松建設株式会社九州支店
	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	31 百万円	敷金・保証金	敷金：25 百万円		
賃貸可能面積	1,729.30 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	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日	信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日		
主要テナント	株式会社ハットリー	賃貸可能戸数	1		
特記事項： 本建物は区分所有物件であり、管理規約の規定により、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。					

(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 598 m² (約 15.6%) です。

(注 2) 平成 28 年 4 月 16 日に熊本地震が発生しましたが、平成 28 年 5 月 13 日に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により実施された現地調査の範囲では熊本地震による建物への影響は見られない旨の平成 28 年 5 月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況評価報告書を取得しています。また、平成 28 年 1 月 31 日現在の本物件に係る不動産鑑定評価書の鑑定評価額に影響を及ぼす特段の要因変化はないと判断した旨の平成 28 年 5 月 26 日付日本ヴァリュアーズ株式会社作成の意見書を取得しています。

物件番号	Cp-04	物件名称	ヤマダ電機 テックランド三原店	分類	商業施設
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,000 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	2,600 百万円 (平成 28 年 4 月 30 日)	
所在地 (住居表示)	広島県三原市城町三丁目 10 番 3 号				
交通	JR 山陽本線ほか「三原」駅徒歩約 7 分				
土地	地番	広島県三原市城町三丁目 1 番地 2 他	建物	建築年月日	平成 20 年 9 月 5 日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
	容積率	300%		延床面積	7,361 m ²
	用途地域	近隣商業地域		設計者	株式会社ディーエス設計
	敷地面積	11,876.87 m ²		施工者	大木建設株式会社
	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	非開示(注)		敷金・保証金	非開示(注)	
賃貸可能面積	11,579.19 m ²		稼働率	100%	
ML 会社	株式会社マリモ		ML 種別	賃料固定型	
PM 会社	株式会社マリモ		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 27 年 11 月 30 日		信託期間満了日	平成 37 年 11 月末日	
主要テナント	株式会社マリモ		賃貸可能戸数	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。

特記事項：

- ・本土地上の駐車場のネットフェンス及びコンクリート基礎の一部が西側市道（所有者：三原市）に越境していますが、越境の事実及びすぐに是正を求める内容ではない旨を三原市に確認の上、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。
- ・本土地において、自然由来に起因するものと考えられる土壌汚染（砒素及びふっ素の溶出量基準超過）が確認されていますが、本土地の対象部分の表層約 50cm について採掘除去処理が実施されており、また、本土地は建物及びアスファルト舗装等により被覆されていることから、汚染土壌が露出している恐れはなく、加えて、本建物の給水は上水道によっており、地下水が利用されていることはない事実から、人体の健康に影響を及ぼす可能性は極めて低いと考えられる旨、株式会社ハイ国際コンサルタントにて作成された建物状況評価報告書によって確認しています。

(注) 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。

物件番号	Cp-05	物件名称	ヤマダ電機 テックランド 時津店	分類	商業施設	
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得価格	950 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,060 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)		
所在地（住居表示）	長崎県西彼杵郡時津町野田郷字岩崎 32 番地 1					
交通	JR 長崎本線「道ノ尾」駅徒歩約 40 分					
土地	地番(注)	①長崎県西彼杵郡時津町野田郷字岩崎 32 番地 1 他 ②長崎県西彼杵郡時津町野田郷字柳原 13 番地 4 他		建物	建築年月日	昭和 56 年 5 月 5 日
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	容積率	300%			延床面積	5,998.15 m ²
	用途地域	① [増築時] 準工業地域 [現況] 近隣商業地域 ②第一種中高層住居専用地域			設計者	株式会社建友社一級建築士事務所 林田八郎建築士事務所（増築）
	敷地面積 (注 1)	①7,679.69 m ² ②1,859.00 m ²			施工者	新築時不明 清水建設株式会社（増築）
	所有形態	①所有権、賃借権 ②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	非開示(注 2)		敷金・保証金	非開示(注 2)		
賃貸可能面積	5,998.15 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	平成 28 年 3 月 29 日		信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日		
主要テナント	株式会社ヤマダ電機		賃貸可能戸数	1		

特記事項：

本土地上の駐車場のネットフェンス及びコンクリート基礎の一部が西側隣地（所有者：西彼杵郡時津町）に越境していますが、越境の事実及びすぐに是正を求める内容ではない旨を時津町に確認の上、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。

(注 1) ①は店舗が所在する敷地に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場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 m²) を含んでいます。

(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。

(注 3) 平成 28 年 4 月 16 日に熊本地震が発生しましたが、平成 28 年 5 月 17 日に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により実施された現地調査の範囲では熊本地震による建物への影響は見られない旨の平成 28 年 5 月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況評価報告書を取得しています。また、平成

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。

28年1月31日現在の本物件に係る不動産鑑定評価書の鑑定評価額に影響を及ぼす特段の要因変化はないと判断した旨の平成28年5月26日付日本ヴァリュアーズ株式会社作成の意見書を取得しています。

物件番号	Cp-06	物件名称	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	分類	商業施設
特定資産の概要					
取得年月日	平成28年8月1日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	220百万円		鑑定評価額 (価格時点)	220百万円 (平成28年1月31日)	
所在地(住居表示)	山梨県甲府市相生一丁目3番18号				
交通	JR中央本線「甲府」駅徒歩約15分				
土地	地番	山梨県甲府市相生一丁目168番地2	建物	建築年月日	-
	建ぺい率	80%		構造/階数	-
	容積率	400%		延床面積	-
	用途地域	商業地域		設計者	-
	敷地面積	904.27㎡		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	15百万円	敷金・保証金	敷金:1百万円		
賃貸可能面積	904.27㎡	稼働率	100%		
ML会社	株式会社マリモ	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社マリモ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定日	平成28年3月29日	信託期間満了日	平成38年3月末日		
主要テナント	株式会社セブン・イレブン・ジャパン	賃貸可能戸数	1		
<p>特記事項： 本物件は株式会社セブン・イレブン・ジャパンに対してコンビニエンスストア事業の用に供する建物を所有するために、底地として平成27年7月から30年間土地を事業用定期借地契約を締結して賃貸しています。同契約においては、敷金は1,300,000円で、賃料は1,300,000円(税別)とされており、賃料については、賃貸借の開始から満5年が経過する毎に当事者の合意により改定することができます。なお、株式会社セブン・イレブン・ジャパンは、解約日の6か月前に解約を予告するか、解約の申入れと同時に6か月分の賃料相当額を支払うことにより、同契約を賃貸借期間の途中で解約することができます。</p>					

物件番号	Hp-01	物件名称	ルートイン一宮駅前	分類	ホテル
特定資産の概要					
取得年月日	平成28年8月1日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	740百万円		鑑定評価額 (価格時点)	826百万円 (平成28年1月31日)	
所在地(住居表示)	愛知県一宮市新生一丁目2番11号				
交通	JR東海道本線「尾張一宮」駅、名鉄名古屋本線・尾西線「名鉄一宮」駅徒歩約3分				
土地	地番	愛知県一宮市新生一丁目2番地4他	建物	建築年月日	平成20年5月30日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨造陸屋根13階建
	容積率	400%		延床面積	3,988.87㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社レーモンド設計事務所
	敷地面積	817.67㎡		施工者	中村建設株式会社
	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	非開示(注)	敷金・保証金	非開示(注)		
賃貸可能面積	3,860.81㎡	稼働率	100%		

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。

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	平成 28 年 3 月 29 日	信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日
主要テナント	ルートインジャパン株式会社	賃貸可能戸数	1
特記事項： 該当事項はありません。			

(注) テナントからの承諾が得られていないため非開示としていますが、賃料については、固定賃料が採用されています。

物件番号	Op-01	物件名称	(仮称) MRR デルタビル	分類	オフィス
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格	1,200 百万円		鑑定評価額 (価格時点)		1,210 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)
所在地 (住居表示)	広島県広島市中区国泰寺町一丁目 3 番 29 号				
交通	広電宇品線「中電前」駅徒歩約 2 分、広電本線「市役所前」駅徒歩約 4 分 広電本線「袋町」駅徒歩約 6 分				
土地	地番	広島県広島市中区国泰寺町一丁目 3 番地 20	建物	建築年月日	平成 14 年 11 月 1 日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート陸屋根 6 階建
	容積率	800%		延床面積	4,387.69 m ²
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社沖本初建築設計事務所
	敷地面積	1,007.03 m ²		施工者	株式会社竹中工務店広島支店
所有形態	所有権		所有形態	所有権	
担保設定の有無	なし				
年間賃料収入	89 百万円	敷金・保証金		敷金：60 百万円	
賃貸可能面積	3,053.57 m ²	稼働率		96.6%	
ML 会社	株式会社マリモ	ML 種別		パス・スルー型	
PM 会社	株式会社マリモ	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日	信託期間満了日		平成 38 年 3 月末日	
主要テナント	株式会社エネルギアビジネス	賃貸可能戸数		14	
特記事項： 該当事項はありません。					

物件番号	Op-02	物件名称	プレスト博 多祇園ビル	分類	オフィス
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 8 月 1 日		特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格	800 百万円		鑑定評価額 (価格時点)		910 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)
所在地 (住居表示)	福岡県福岡市博多区祇園町 2 番 35 号				
交通	福岡市地下鉄空港線「祇園」駅徒歩約 1 分 JR 山陽新幹線・九州新幹線・鹿児島本線・市営地下鉄空港線「博多」駅徒歩約 9 分				
土地	地番	福岡県福岡市博多区祇園町 197 番地 4	建物	建築年月日	平成 20 年 8 月 17 日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨造陸屋根 10 階建
	容積率	400%		延床面積	2,239.53 m ²
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社蓮建築研究所一級建築士事務所
	敷地面積	622.43 m ²		施工者	みらい建設工業株式会社
所有形態	所有権		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。

担保設定の有無	なし		
年間賃料収入	60 百万円	敷金・保証金	敷金：30 百万円
賃貸可能面積	1,931.47 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	三井住友信託銀行株式会社
信託設定日	平成 28 年 3 月 29 日	信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日
主要テナント	株式会社 PLEAST	賃貸可能戸数	1
特記事項： 該当事項はありません。			

(注) 平成 28 年 4 月 16 日に熊本地震が発生しましたが、平成 28 年 5 月 12 日に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により実施された現地調査の範囲では熊本地震による建物への影響は見られない旨の平成 28 年 5 月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況評価報告書を取得しています。また、平成 28 年 1 月 31 日現在の本物件に係る不動産鑑定評価書の鑑定評価額に影響を及ぼす特段の要因変化はないと判断した旨の平成 28 年 5 月 26 日付日本ヴァリュアーズ株式会社作成の意見書を取得しています。

(2) 取得先の概要

(1)	名称	株式会社マリモ
(2)	所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 深川 真
(4)	事業内容	分譲住宅の企画・開発・設計・監理・販売業務、不動産流動化事業、海外マンション分譲事業
(5)	資本金	1億円（平成28年4月末日現在）
(6)	設立年月日	昭和45年9月1日
(7)	純資産	17,761百万円（平成27年7月31日現在の貸借対照表に基づく）
(8)	総資産	71,016百万円（平成27年7月31日現在の貸借対照表に基づく）
(9)	大株主及び持株比率	当該会社より同意を得られていないため、非開示としています。
(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10.1%（10,000口）を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社へ91%出資しています。
	人的関係	本日現在、本資産運用会社の役職員のうち4名が当該会社からの出向者です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーパイプライン・サポート契約（その後の変更を含みます。）及び配当に関する覚書を締結しています。また、当該会社は、本投資法人との間で、マスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約を締結しています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、本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。

(3) 利害関係人等との取引

取得資産の取得先である株式会社マリモは、本資産運用会社の親会社（出資割合 91%）であり、投信法に規定する利害関係人等に定める利害関係者に該当し、かつ、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等との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、株式会社マリモと

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権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。

の間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ていません。

3. 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)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
アルティザ仙台花京院（宮城県仙台市）	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、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
	2,730 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 21 年 7 月	
アルティザ上前津（愛知県名古屋市中区）	株式会社マリモが開発した物件であります。中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準に合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発計画段階からの取得です。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
	400 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 3 月	
アルティザ博多プレミア（福岡県福岡市博多区）	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、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
	1,060 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 25 年 5 月	
アルティザ博多駅南（福岡県福岡市博多区）	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、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
	500 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 9 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。

アルティザ池尻（東京都世田谷区）	株式会社マリモが開発した物件であります。中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準に合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発計画段階からの取得です。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
	610 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 5 月	
アルティザ都筑中央公園（神奈川県横浜市中区）	中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。当該取得価格は鑑定価格との比較から妥当だと考えています。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、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
	1,050 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 3 月	
アルティザ川崎EAST（神奈川県川崎市川崎区）	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準に合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、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
	780 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 4 月	
アルティザ相武台（神奈川県座間市）	投資基準に合致し、鑑定価格と比較しても、取得価格は妥当なものであると判断できましたので、本投資法人が取得することを前提に取得を致しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、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
	1,130 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 27 年 1 月	
（仮称）MRR おおむた（福岡県大牟田市）	投資基準に合致し、鑑定価格と比較しても、取得価格は妥当なものであると判断できましたので、本投資法人が取得することを前提に取得を致しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、地域貢献型商業施設でありリート組入後も中長期に渡り安定運用が見込めると判断し、リート組入用として取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	1,250 百万円	1,138 百万円	
	平成 28 年 8 月	平成 28 年 3 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。

垂水駅前ワールドビル（兵庫県神戸市垂水区）	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、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
	500 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 25 年 5 月	
Foodal y 青葉店（宮崎県宮崎市）	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マリモの開発したマンション1・2階部分の区分店舗ですが地域に貢献する商業施設であり、かつ中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	
	250 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 21 年 6 月	
ヤマダ電機テックランド三原店（広島県三原市）	中長期に渡り安定運用が見込め投資基準にも合致することから取得しました。当該取得価格は鑑定価格との比較から妥当だと考えています。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、リート組入後も中長期に渡り安定運用が見込めると判断し、リート組入用として取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	2,000 百万円	2,404 百万円	
	平成 28 年 8 月	平成 27 年 11 月	
ヤマダ電機テックランド時津店（長崎県西彼杵郡時津町）	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、投資基準にも合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、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
	950 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 3 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。

セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地) (山梨県甲府市)	投資基準に合致することから取得しました。当該取得価格は鑑定価格との比較から妥当だと考えています。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 株式会社マリモによるマンション及び商業施設の開発用地として取得しました。マーケット、市場性を加味し、リーシング可能と判断し取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	220 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 27 年 6 月	
ルートイン一宮駅前(愛知県一宮市)	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、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
	740 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 3 月	
(仮称) MRR デルタビル (広島県広島市)	中長期に渡り安定運用が見込め、且つ投資基準にも合致することから取得しました。当該取得価格は鑑定価格との比較から妥当だと考えています。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、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
	1,200 百万円	1,231 百万円	
	平成 28 年 8 月	平成 27 年 8 月	
プレスト博多祇園ビル(福岡県福岡市博多区)	中長期に渡り安定運用が見込め、且つ投資基準にも合致することから取得しました。当該取得価格は鑑定価格との比較から妥当だと考えています。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、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
	800 百万円	(注)	
	平成 28 年 8 月	平成 27 年 4 月	

(注)前所有者・信託受益者による物件取得から投資法人への売却までの期間が1年以上経過するため、記載を省略しています。

4. 媒介の概要

上記に係る取引については、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。

5. 今後の見通し

平成 28 年 12 月期（平成 28 年 2 月 5 日～平成 28 年 12 月 31 日）及び平成 29 年 6 月期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、平成 28 年 7 月 29 日公表の「平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

6. 鑑定評価書の概要

Rp-01 アルティザ仙台花京院

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ仙台花京院	
鑑定評価額	3,370 百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	3,370,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による収益価格	3,360,000	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	245,906	
① 可能総収益	261,437	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	15,531	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	54,269	
a. 維持管理費	6,051	建物業務委託契約等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い計上
b. 水道光熱費	2,491	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準により検証を行い計上
c. 修繕費	5,910	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリングレポート記載の修繕費用の年平均修繕費を妥当と判断し計上。また、テナント入居費用を、入替率及び空室率を考慮の上査定し、計上
d. PM フィー	7,244	類似不動産の PM フィーの水準による検証を行わない査定
e. テナント募集費用等	7,107	過年度の実績額を参考に、類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定したテナント募集費用を考慮の上、計上
f. 公租公課	23,329	平成 27 年度実績額等に基づき、負担水準及び地価動向を考慮して計上
g. 損害保険料	1,068	契約額を妥当と判断し計上
h. その他費用	1,067	実績額を参考に、町内会費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	191,636	
(4) 一時金の運用益	734	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上
(5) 資本的支出	11,084	エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均額を計上
純収益	181,285	

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。

還元利回り	5.4%	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、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF 法による収益価格	3,370,000	
割引率	5.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.6%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	3,080,000	
土地比率	37.4%	
建物比率	62.6%	
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。	

Rp-02 アルティザ上前津

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ上前津	
鑑定評価額	497 百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	497,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による収益価格	507,000	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	35,655	
① 可能総収益	37,802	現行契約の賃料水準、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査定
② 空室等損失等	2,147	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入等に対する空室率を査定し、損失を計上
(2) 運営費用	8,432	
a. 維持管理費	1,590	建物業務契約額等に基づき、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	357	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定
c. 修繕費	760	中長期的観点から類似不動産の水準を参考に査定。また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮の上、査定し計上
d. PM フィー	1,047	契約に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行ない査定し計上
e. テナント募集費用等	1,175	過年度の実績額を参考に、類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定したテナント募集費用を考慮の上、計上
f. 公租公課	2,846	平成 27 年度実績額等に基づき、負担水準を考慮の上、計上
g. 損害保険料	336	契約額を妥当と判断し計上
h. その他費用	318	管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	27,222	
(4) 一時金の運用益	50	一時金の運用実態等について運用的側面と調

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。

			達的側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを査定
	(5)資本的支出	894	中長期的観点から類似不動産の更新費の水準を参考に査定
	純収益	26,378	
	還元利回り	5.2%	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、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
	DCF法による収益価格	492,000	
	割引率	5.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
	最終還元利回り	5.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
	積算価格	507,000	
	土地比率	33.0%	
	建物比率	67.0%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

Rp-03 アルティザ博多プレミア

鑑定評価書の概要			
物件名称	アルティザ博多プレミア		
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	平成28年1月31日		
項目	内容(単位:千円)	概要等	
収益価格	1,150,000	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	1,160,000	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	94,030		
① 可能総収益	99,083	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	5,053	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	23,286		
a. 維持管理費	2,736	実績に基づき査定	
b. 水道光熱費	1,380	実績に基づき査定	
c. 修繕費	6,369	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	2,745	有効総収入の3%で査定	
e. テナント募集費用等	2,525	新規賃料の1.5か月相当を計上	
f. 公租公課	6,854	平成27年度実績(償却資産については平成38年査定額)に基づき査定	
g. 損害保険料	399	実績に基づき査定	
h. その他費用	276	実績に基づき査定	
(3)運営純収益	70,743		
(4)一時金の運用益	83	運用利回り2.0%として査定	
(5)資本的支出	8,417	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	

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。

純収益	62,409	
還元利回り	5.4%	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	1,140,000	
割引率	5.2%	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	5.6%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	891,000	
土地比率	26.0%	
建物比率	74.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

Rp-04 アルティザ博多駅南

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ博多駅南	
鑑定評価額	514 百万円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	514,000	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	518,000	中長期的に安定だ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	42,877	
① 可能総収益	45,043	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	2,166	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	11,032	
a. 維持管理費	1,584	実績に基づき査定
b. 水道光熱費	1,228	実績に基づき査定
c. 修繕費	2,503	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	1,274	有効総収入の3%で査定
e. テナント募集費用等	789	入居率・稼働率を考慮し新規賃料の1か月相当を計上
f. 公租公課	3,286	平成27年度実績(償却資産については平成38年査定額)に基づき査定
g. 損害保険料	244	実績に基づき査定
h. その他費用	122	実績に基づき査定
(3) 運営純収益	31,844	
(4) 一時金の運用益	33	運用利回り2.0%として査定
(5) 資本的支出	4,408	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

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。

純収益	27,470	
還元利回り	5.3%	割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通し等を加味し、類似不動産の利回りを参考に査定
DCF 法による収益価格	510,000	
割引率	5.1%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、更に、不動産投資家調査の結果を参考に査定
最終還元利回り	5.5%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	390,000	
土地比率	30.5%	
建物比率	69.5%	
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。	

Rt-01 アルティザ池尻

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ池尻	
鑑定評価額	639 百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	639,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による収益価格	650,000	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計上
(1) 運営収益	33,938	
① 可能総収益	35,643	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
② 空室等損失等	1,705	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査定、計上
(2) 運営費用	6,181	
a. 維持管理費	1,279	建物管理業務契約額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定、計上
b. 水道光熱費	325	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準により検証を行い計上
c. 修繕費	404	中長期的観点から類似不動産の水準を参考に査定。また、テナント入居費用を、入替率及び空室率を考慮の上、査定
d. PM フィー	997	類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い査定し、計上
e. テナント募集費用等	1,023	過年度実績額を参考に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し、計上
f. 公租公課	1,805	平成 27 年度実績額等に基づき、負担水準を考慮の上、計上
g. 損害保険料	276	契約額を妥当と判断し計上
h. その他費用	69	管理雑費等のその他物件運営費用を計上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権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。

(3) 運営純収益	27,756	
(4) 一時金の運用益	71	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金の額に乗じて求めた額を計上
(5) 資本的支出	507	中長期的観点から類似不動産の更新費の水準を参考に査定
純収益	27,320	
還元利回り	4.2%	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、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF 法による収益価格	634,000	
割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	765,000	
土地比率	74.8%	
建物比率	25.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

Rt-02 アルティザ都筑中央公園

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ都筑中央公園	
鑑定評価額	1,070 百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,070,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って試算
直接還元法による収益価格	1,080,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	80,306	
① 可能総収益	84,496	現行契約の賃料水準、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	4,189	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査定
(2) 運営費用	17,419	
a. 維持管理費	2,138	建物管理業務契約額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定、計上
b. 水道光熱費	677	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準により検証を行い査定、計上
c. 修繕費	2,664	類似不動産の修繕費の水準による検証から計上。また、テナント入居費用を、入替率及び空室率を考慮の上、査定
d. PM フィー	2,387	類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い査定、計上
e. テナント募集費用等	2,326	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、計上
f. 公租公課	5,651	平成 27 年度実績額等に基づき、負担水準を考

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。

			慮の上、計上
	g. 損害保険料	897	契約額を妥当と判断し計上
	h. その他費用	677	実績額を参考に、消耗品、予備費等のその他物件運営費用を計上
	(3) 運営純収益	62,887	
	(4) 一時金の運用益	237	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを査定
	(5) 資本的支出	8,074	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリングレポート記載の年平均更新費を妥当と判断し計上
	純収益	55,051	
	還元利回り	5.1%	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、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
	DCF 法による収益価格	1,060,000	
	割引率	4.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
	最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
	積算価格	1,600,000	
	土地比率	86.2%	
	建物比率	13.8%	
	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。	

Rt-03 アルティザ川崎EAST

鑑定評価書の概要			
物件名称	アルティザ川崎EAST		
鑑定評価額	868 百万円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	868,000	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行って試算	
直接還元法による収益価格	895,000	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	60,073		
①可能総収益	60,073	現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準等に基づき、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	0	一棟貸しすることを前提としていることから、非計上	
(2) 運営費用	8,312		
a. 維持管理費	165	実績額に基づき、賃貸人負担の設備点検費用等を計上	
b. 水道光熱費	0	一棟貸しで賃借人負担としていることから非計上	
c. 修繕費	366	エンジニアリングレポート記載の修繕費用(緊急修繕更新費用を含む)の年平均額を計上	
d. PM フィー	1,802	類似不動産の PM フィーの水準を基に賃料収入等の 3.0%相当額を計上	
e. テナント募集費用等	0	テナントの入替を想定しないことから非計上	
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権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。			

f. 公租公課	4,677	平成 27 年度実績額に償却資産税を考慮した額を計上
g. 損害保険料	801	直近の実績額を妥当と判断して計上
h. その他費用	499	維持管理費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当月額45円/坪と査定
(3) 運営純収益	51,761	
(4) 一時金の運用益	600	運用利回りを 2.0%と査定
(5) 資本的支出	4,902	エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均額を計上
純収益	47,458	
還元利回り	5.3%	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、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF 法による収益価格	857,000	
割引率	5.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,100,000	
土地比率	72.7%	
建物比率	27.3%	
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	特記事項はありません。	

Rt-04 アルティザ相武台

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ相武台	
鑑定評価額	1,240 百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,240,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による収益価格	1,250,000	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	101,557	
① 可能総収益	107,084	現行契約の賃料水準、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査定
② 空室等損失等	5,527	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき中長期的な競争力等を考慮して査定
(2) 運営費用	24,881	
a. 維持管理費	3,907	建物管理業務契約等に基づき、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	2,070	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準により検証を行い査定
c. 修繕費	3,584	中長期的観点から類似不動産の水準を参考に査定。また、テナント入居費用を、入替率及び空室率を考慮の上、査定
d. PM フィー	3,018	類似不動産の PM フィーの水準による検証を行ない査定
e. テナント募集費用等	3,030	過年度実績額を参考に、類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき査定

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。

f. 公租公課	7,523	平成 27 年度実績額等に基づき、負担水準を考慮の上、計上
g. 損害保険料	711	契約額を妥当と判断し計上
h. その他費用	1,035	消耗品等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	76,676	
(4) 一時金の運用益	449	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを査定
(5) 資本的支出	9,479	中長期的観点から類似不動産の更新費の水準を参考に査定
純収益	67,646	
還元利回り	5.4%	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、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF 法による収益価格	1,240,000	
割引率	5.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.6%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,820,000	
土地比率	69.1%	
建物比率	30.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

Cp-01 (仮称) MRR おおむた

鑑定評価書の概要		
物件名称	(仮称) MRR おおむた	
鑑定評価額	1,260 百万円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,260,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付け試算
直接還元法による収益価格	1,270,000	満室の状態にある場合の潜在収益から空室等損失・運営費用・一時金の運用益等を考慮して純収益を求め、これを還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	109,864	
① 可能総収益	110,970	現行の賃貸借契約に基づく賃料等、貸室の稼働率が 100% である場合の水道光熱費収入及び自動販売機設置料等の使用料を計上
② 空室等損失等	1,106	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向等を考慮し査定
(2) 運営費用	21,892	
a. 維持管理費	200	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費等を参考に査定
b. 水道光熱費	500	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮し査定
c. 修繕費	3,114	過年度実績額を参考に、類似不動産の費用水準、エンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を考慮し査定

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。



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

d. PM フィー	3,296	類似不動産における報酬率等、対象不動産の個別性を考慮し査定
e. テナント募集費用等	913	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
f. 公租公課	8,704	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	766	契約に基づく保険料等を考慮し査定
h. その他費用	4,399	転借料及び法定外公共物占有料を計上
(3) 運営純収益	87,972	
(4) 一時金の運用益	3,393	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%で査定
(5) 資本的支出	7,808	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案の上、査定
純収益	83,557	
還元利回り	6.6%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件等を考慮するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りや各投資家へのヒアリング結果等を勘案し査定
DCF 法による収益価格	1,240,000	
割引率	6.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	6.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1,080,000	
土地比率	62.0%	
建物比率	38.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

Cp-02 垂水駅前ゴールドビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	垂水駅前ゴールドビル	
鑑定評価額	503 百万円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	503,000	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	507,000	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	37,310	
① 可能総収益	38,865	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
② 空室等損失等	1,554	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	5,710	

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。



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

a. 維持管理費	1,188	実額により計上
b. 水道光熱費	500	実額を基に査定
c. 修繕費	337	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	1,119	有効総収入の3%で査定
e. テナント募集費用等	290	新規賃料の1か月分で査定
f. 公租公課	1,646	平成27年度実績（償却資産については平成38年査定額）に基づき査定
g. 損害保険料	516	実績に基づき査定
h. その他費用	111	実績に基づき査定
(3) 運営純収益	31,600	
(4) 一時金の運用益	610	運用利回り2.0%を標準的と判断
(5) 資本的支出	786	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	31,423	
還元利回り	6.2%	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	499,000	
割引率	6.0%	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	6.4%	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	205,000	
土地比率	50.7%	
建物比率	49.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

Cp-03 Foodaly 青葉店

鑑定評価書の概要		
物件名称	Foodaly 青葉店	
鑑定評価額	389 百万円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成28年1月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	389,000	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	390,000	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	32,383	
① 可能総収益	32,710	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	327	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	6,727	
a. 組合費用 (管理費・修繕)	1,961	管理費：103,130/月、修繕積立金 60,350 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。



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

積立金)		月を計上
b. 水道光熱費	0	テナント負担のため非計上
c. 修繕費	524	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	971	有効総収入の3%で査定
e. テナント募集費用等	0	月額賃料（共益費抜き）の1か月分で査定
f. 公租公課	2,228	平成27年度実績（償却資産については平成38年査定額）に基づき査定
g. 損害保険料	292	実額に基づき査定
h. その他費用	748	62,381円/月で査定
(3) 運営純収益	25,656	
(4) 一時金の運用益	495	運用利回り2.0%を標準的と判断
(5) 資本的支出	1,222	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	24,928	
還元利回り	6.4%	割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益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	388,000	
割引率	6.2%	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	6.6%	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	313,000	
土地比率	12.0%	
建物比率	88.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

Cp-04 ヤマダ電機テックランド三原店

鑑定評価書の概要		
物件名称	ヤマダ電機テックランド三原店	
鑑定評価額	2,600百万円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成28年4月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	2,600,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	2,580,000	中長期的に安定的と認められる標準的純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	－（注）	
① 可能総収益	－（注）	
② 空室等損失等	－（注）	
(2) 運営費用	31,252	
a. 維持管理費	0	テナント負担のため非計上
b. 水道光熱費	0	テナント負担のため非計上
c. 修繕費	3,992	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	6,058	有効総収入の3%で査定
e. テナント募集費用等	0	入替想定なしのため非計上
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権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。		

	f. 公租公課	19,296	平成27年度実績（償却資産については平成38年査定額）に基づき査定
	g. 損害保険料	1,905	実績に基づき査定
	h. その他費用	0	実績に基づき非計上
	(3) 運営純収益	170,697	
	(4) 一時金の運用益	4,038	運用利回り2.0%を標準的と判断
	(5) 資本的支出	9,314	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	165,421	
	還元利回り	6.4%	割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益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	2,620,000	
	割引率	6.2%	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	6.6%	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	2,180,000	
	土地比率	50.0%	
	建物比率	50.0%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

(注) 本項目を開示することにつき、エンドテナントから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、エンドテナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

Cp-05 ヤマダ電機テックランド時津店

鑑定評価書の概要		
物件名称	ヤマダ電機テックランド時津店	
鑑定評価額	1,060百万円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成28年1月31日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	1,060,000	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	1,060,000	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	- (注)	
① 可能総収益	- (注)	
② 空室等損失等	- (注)	
(2) 運営費用	19,784	
a. 維持管理費	0	テナント負担のため非計上
b. 水道光熱費	0	テナント負担のため非計上
c. 修繕費	2,410	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト（建築）12年間平均値の30%で査定
d. PMフィー	2,840	有効総収入の3%で査定
e. テナント募集費用等	0	入替想定なしのため非計上
f. 公租公課	6,213	平成27年度実績に基づき査定

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。

	g. 損害保険料	612	実額に基づき査定
	h. その他費用	7,707	実績に基づき支払地代を計上
	(3) 運営純収益	74,883	
	(4) 一時金の運用益	41	運用利回り 2.0%を標準的と判断
	(5) 資本的支出	5,624	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト(建築) 12年間平均値の70%で査定
	純収益	69,218	
	還元利回り	6.5%	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	1,060,000	
	割引率	6.3%	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	6.7%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
	積算価格	957,000	
	土地比率	72.8%	
	建物比率	27.2%	
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	店舗用として利用されている立体駐車場用地は借地であるが、当該借地については建物所有目的ではないため、借地借家法の適用を受けず、市場価値はないものと判断し、土地の評価採用数量からは除外して鑑定評価額を決定した。		

(注) 本項目を開示することにつき、エンドテナントから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、エンドテナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に 守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

Cp-06 セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)

鑑定評価書の概要		
物件名称	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	
鑑定評価額	220 百万円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	220,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ査定
直接還元法による収益価格	221,000	潜在総収益(実現可能総収益)から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して運営収益を求め、これから運営費用を控除して運営純収益を査定し、これに一時金の運用益を加算して純収益を求め、これを還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	15,600	
① 可能総収益	15,600	定期賃貸借契約に基づく賃料収入を計上
② 空室等損失等	0	賃借人の状況、契約内容等を勘案し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,026	
a. 維持管理費	0	維持管理費として計上すべき費用はない
b. 水道光熱費	0	水道光熱費として計上すべき費用はない
c. 修繕費	0	修繕費として計上すべき費用はない
d. PM フィー	468	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類

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。

			似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
	e. テナント募集費用等	0	テナント募集費用等として計上すべき費用はない
	f. 公租公課	558	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定
	g. 損害保険料	0	損害保険料はない
	h. その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
	(3) 運営純収益	14,574	
	(4) 一時金の運用益	26	運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0%と査定
	(5) 資本的支出	0	資本的支出として計上すべき費用はない
	純収益	14,600	
	還元利回り	6.6%	投資適格性を有する定期借地権の付着した底地の取引利回り水準等を参考に、対象不動産の諸特性を考慮して査定
	DCF 法による収益価格	220,000	
	割引率	6.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	7.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	割合法による価格	116,000	
	土地比率	100%	
	建物比率	0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

Hp-01 ルートインー宮駅前

鑑定評価書の概要		
物件名称	ルートインー宮駅前	
鑑定評価額	826 百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	826,000	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行って試算
直接還元法による収益価格	822,000	標準化した単年度の純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	— (注)	
① 可能総収益	— (注)	
② 空室等損失等	— (注)	
(2) 運営費用	— (注)	
a. 維持管理費	0	テナント負担のため非計上
b. 水道光熱費	0	テナント負担のため非計上
c. 修繕費	2,517	エンジニアリングレポートの12年間修繕費の年平均額を妥当と判断し計上
d. PM フィー	— (注)	
e. テナント募集費用等	0	長期的な契約を想定し非計上
f. 公租公課	7,808	土地については、平成 27 年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上、計上。建物等については、

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。

			平成 27 年度実績額を参考に査定した、築後 11 年目の想定税額を計上
	g. 損害保険料	191	実績額を妥当と判断し計上
	h. その他費用	4,781	賃貸借契約に基づく保守点検料、その他雑費等の予備費について賃貸可能面積当り月額50円/坪と査定し、計上
	(3) 運営純収益	50,675	
	(4) 一時金の運用益	0	保証金の授受がなされないため非計上
	(5) 資本的支出	3,794	エンジニアリングレポートによる12年間更新費の年平均額を妥当と判断し計上
	純収益	46,880	
	還元利回り	5.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件等を参考にし査定
	DCF 法による収益価格	827,000	
	割引率	5.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
	最終還元利回り	6.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
	積算価格	920,000	
	土地比率	29.5%	
	建物比率	70.5%	建物の積算価格と FF&E の積算価格の合計に基づき記載
	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) 本項目を開示することにつき、エンドテナントから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、エンド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。

Op-01 (仮称) MRR デルタビル

鑑定評価書の概要			
物件名称	(仮称) MRR デルタビル		
鑑定評価額	1,210 百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,210,000	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	1,220,000	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	99,330		
① 可能総収益	103,469	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	4,138	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	23,760		
a. 維持管理費	4,740	実額により計上	
b. 水道光熱費	968	実額を基に査定	

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。

c. 修繕費	2,649	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	2,979	有効総収入の3%で査定
e. テナント募集費用等	576	新規賃料1か月相当額で査定
f. 公租公課	10,348	平成27年度実績（償却資産については平成38査定額）に基づき査定
g. 損害保険料	574	実額に基づき査定
h. その他費用	923	実額に基づき査定
(3) 運営純収益	75,569	
(4) 一時金の運用益	1,147	運用利回り2.0%を標準的と判断
(5) 資本的支出	6,183	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	70,534	
還元利回り	5.8%	割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通し等を加味し、類似不動産の利回りを参考に査定
DCF法による収益価格	1,200,000	
割引率	5.6%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、更に、不動産投資家調査の結果を参考に査定
最終還元利回り	6.0%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	1,400,000	
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。	

Op-02 プレスト博多祇園ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	プレスト博多祇園ビル	
鑑定評価額	910百万円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成28年1月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	910,000	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	915,000	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	59,094	
① 可能総収益	60,300	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
② 空室等損失等	1,206	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	10,688	
a. 維持管理費	2,838	実額により計上
b. 水道光熱費	0	テナント負担のため非計上
c. 修繕費	220	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト

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。

		(建築) 12年間平均値の30%で査定
d. PM フィー	1,772	有効総収入の3%で査定
e. テナント募集費用等	147	月額賃料の1か月分で査定
f. 公租公課	4,811	平成27年度実績(償却資産については平成38年査定額)に基づき査定
g. 損害保険料	838	実績に基づき査定
h. その他費用	59	実績に基づき査定
(3) 運営純収益	48,405	
(4) 一時金の運用益	590	運用利回り2.0%を標準的と判断
(5) 資本的支出	515	エンジニアリングレポートの修繕・更新コスト(建築) 12年間平均値の70%で査定
純収益	48,480	
還元利回り	5.3%	割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通し等を加味し、類似不動産の利回りを参考に査定
DCF 法による収益価格	905,000	
割引率	5.1%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、更に、不動産投資家調査の結果を参考に査定
最終還元利回り	5.5%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	1,090,000	
土地比率	50.6%	
建物比率	49.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料>

参考資料1 鑑定評価書の概要

参考資料2 建物状況評価報告書の概要

参考資料3 地震リスク分析の概要

参考資料4 本投資法人のポートフォリオ一覧

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。

参考資料 1 鑑定評価書の概要

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)	
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	3,370	3,360	5.4	3,370	5.2	5.6	191	7.0
	Rp-02	アルティザ 上前津	大和不動産 鑑定株式会社	497	507	5.2	492	5.0	5.4	27	6.8
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア ア	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,150	1,160	5.4	1,140	5.2	5.6	70	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	514	518	5.3	510	5.1	5.5	31	6.4
	Rt-01	アルティザ 池尻	大和不動産 鑑定株式会社	639	650	4.2	634	4.0	4.4	27	4.6
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公 園	大和不動産 鑑定株式会社	1,070	1,080	5.1	1,060	4.9	5.3	62	6.0
	Rt-03	アルティザ 川崎 E A S T	大和不動産 鑑定株式会社	868	895	5.3	857	5.1	5.5	51	6.6
	Rt-04	アルティザ 相武台	大和不動産 鑑定株式会社	1,240	1,250	5.4	1,240	5.2	5.6	76	6.8
	小計/平均				9,348	9,420	—	9,303	—	—	540
商 業 施 設	Cp-01	(仮称) MRR おおむた	一般財団法人 日本不動産 研究所	1,260	1,270	6.6	1,240	6.3	6.8	87	7.0
	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	503	507	6.2	499	6.0	6.4	31	6.3
	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	389	390	6.4	388	6.2	6.6	25	10.3
	Cp-04	ヤマダ電機 テックラン ド三原店	日本ヴァリュア ーズ株式会社	2,600	2,580	6.4	2,620	6.2	6.6	170	8.5
	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	1,060	1,060	6.5	1,060	6.3	6.7	74	7.9
	Cp-06	セブンイレ ブン甲府相 生 1 丁目店 (底地)	一般財団法人 日本不動産 研究所	220	221	6.6	220	6.0	7.0	14	6.6
	小計/平均				6,032	6,028	—	6,027	—	—	405
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	826	822	5.7	827	5.0	6.2	50	6.8
	小計/平均				826	822	—	827	—	—	50
イ フ	Op-01	(仮称) MRR デルタビル	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,210	1,220	5.8	1,200	5.6	6.0	75	6.3

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権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。

	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	910	915	5.3	905	5.1	5.5	48	6.1
	小計／平均			2,120	2,135	—	2,105	—	—	123	6.2
	合計／平均			18,326	18,405	—	18,262	—	—	1,120	6.9

(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金的支出を控除した 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価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権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。

参考資料 2 建物状況評価報告書の概要

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-01	アルティザ 仙台花京院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 27 年 7 月 8 日	0	13,473
Rp-02	アルティザ上前津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 27 年 6 月 29 日	0	1,093
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 28 年 5 月 12 日	0	12,025
Rp-04	アルティザ 博多駅南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 28 年 5 月 12 日	0	6,297
Rt-01	アルティザ池尻	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 27 年 6 月 25 日	0	349
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 27 年 6 月 22 日	0	8,326
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 27 年 7 月 6 日	0	5,269
Rt-04	アルティザ相武台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 27 年 7 月 6 日	0	9,919
Cp-01	(仮称)MRR おおむた	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 28 年 5 月 16 日	0	10,695(注4)
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 27 年 6 月 12 日	0	1,124
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 28 年 5 月 13 日	0	1,747
Cp-04	ヤマダ電機テックランド 三原店	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成 27 年 9 月 18 日	1,480	14,382
Cp-05	ヤマダ電機テックランド 時津店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 28 年 5 月 17 日	0	29,809
Cp-06	セブンイレブン甲府相 生 1 丁目店 (底地)	-	-	0	0
Hp-01	ルートイン 一宮駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 27 年 6 月 30 日	0	6,312
Op-01	(仮称)MRR デルタビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 27 年 6 月 18 日	0	8,833
Op-02	プレスト博多 祇園ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 28 年 5 月 12 日	0	3,446

(注1) 短期修繕費及び長期修繕費は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社ハイ国際コンサルタントの作成した建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 「短期修繕費」とは、1年以内に行うべき修繕更新費用を示しています。日常の予防保守よりも優先的に修繕や交換が必要な物理的不具合や保守の遅れ、設計上の欠陥や品質の悪さ、耐用年数が過ぎているものや建物状況評価報告書発行日から1年以内に更新が必要なものも含まれます。

(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エンジニアレポート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。

(注4) 敷地内に8棟の建物が存在し、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。

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。

参考資料 3 地震リスク分析の概要

物件番号	物件名称	PML 値（予想最大損失率）（%）
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%
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	（仮称）MRR おおむた（注2）	8.5%
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	13.7%
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	4.9%
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1.9%
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	13.6%
Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）	—
Hp-01	ルートイン一宮駅前	4.0%
Op-01	（仮称）MRR デルタビル	5.3%
Op-02	プレスト博多祇園ビル	3.5%
ポートフォリオ全体（注3）		1.6%

（注1） 「PML 値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PML には個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PML についての統一的な定義はありませんが、上記においては、「PML」とは想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

（注2） 敷地内に8棟の建物が存在し、当該8棟全体にかかる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平成28年5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。セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、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。

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。

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)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注5)	テナント数 (注6)	稼働率 (%) (注7)
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	2,213.78	11,345.53	平成21年1月26日	9,779.57	9,810.37	167	99.7
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市中区	238.96	1,156.48	平成26年3月6日	1,096.48	1,096.48	44	100.0
	Rp-03	アルティザ博多プレミアム	福岡県福岡市博多区	982.70	3,961.45	平成18年2月22日	3,739.11	3,804.39	115	98.3
	Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市博多区	454.93	1,811.55	平成18年6月20日	1,691.50	1,691.50	66	100.0
	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	273.63	781.69	平成26年3月16日	611.88	641.16	18	95.4
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市都筑区	2,707.36	3,913.86	平成元年4月27日	3,370.32	3,731.75	56	90.3
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市川崎区	1,628.25	3,055.80	平成10年3月25日	3,055.80	3,055.80	1	100.0
	Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	3,244.25	6,148.56	平成5年2月14日	5,030.36	5,703.73	74	88.2
商業施設	Cp-01	(仮称)MRRおおむた	福岡県大牟田市	20,039.48	①837.00 ②1,136.15 ③823.80 ④335.97 ⑤664.18 ⑥115.80 ⑦1,699.00 ⑧810.79 (注8)	①平成17年3月25日 ②平成18年6月28日 ③平成17年3月25日 ④平成17年11月30日 ⑤平成17年3月25日 ⑥平成17年3月25日 ⑦平成17年3月25日 ⑧平成17年3月25日 (注8)	6,404.76	6,404.76	8	100.0
	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	平成20年6月26日	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮崎県宮崎市	3,821.51 (注9)	1,681.49	平成21年4月20日	1,729.30	1,729.30	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。

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)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注5)	テナント数 (注6)	稼働率 (%) (注7)
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	11,876.87	7,361.00	平成20年9月5日	11,579.19 (注10)	11,579.19 (注10)	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11)	5,998.15	昭和56年5月5日	5,998.15 (注10)	5,998.15 (注10)	1	100.0
	Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	山梨県甲府市	904.27	—	—	904.27	904.27	1	100.0
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	817.67	3,988.87	平成20年5月30日	3,860.81	3,860.81	1	100.0
オフィス	Op-01	(仮称)MRRデルタビル	広島県広島市	1,007.03	4,387.69	平成14年11月1日	2,950.30	3,053.57	13	96.6
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区	622.43	2,239.53	平成20年8月17日	1,931.47	1,931.47	1	100.0
合計/平均				60,700.96	65,026.27	—	64,411.84	65,675.27	575	98.1

(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) 「賃貸面積」は、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、それ以外の取得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。以下同じです。

(注5) 「賃貸可能面積」は、各取得資産に係る建物の(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。以下同じです。

(注6) 「テナント数」は、平成28年4月末日現在の各取得資産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。

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。

- (注7) 「稼働率」は、平成28年4月末日現在における、各取得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た賃貸面積の合計を各取得資産に係る建物の（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。
- (注8) 敷地内に8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9) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得する建物持分割合に相当する敷地面積は約598㎡（約15.6%）です。
- (注10) ヤマダ電機テックランド三原店及びヤマダ電機テックランド時津店の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫（建物下のピロティ式駐車場部分）及び倉庫棟の面積を含みます。
- (注11) 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。

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。