

2023年1月4日

各 位

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

(コード番号 3470)

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

国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ

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

なお、一部の取得予定資産の売主である株式会社マリモ(以下「マリモ」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、2023年1月4日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています。また、マリモは、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、マリモとの間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続(2023年1月4日開催の本投資法人の役員会の承認を含みます。以下同じです。)を経ています。

記

1. 取得の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)(注1)
Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	707
Rp-21	グランエターナ北大前II	北海道札幌市	570
Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	840
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	870
Cp-15	MR R千歳	北海道千歳市	471
Cp-16	MR R岩見沢	北海道岩見沢市	572
Cp-17	MR R函館	北海道函館市	390
Cp-18	MR R江別	北海道江別市	649
Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	1,461
Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	570

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。

Hp-02	ホテルウイングインターナショナル飛騨高山	岐阜県高山市	1,750
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	1,170
合計(12 物件)			10,020

(注1) 「物件番号」及び「取得予定価格」の定義については、後記「4. (1)取得予定資産の概要」をご参照ください。以下同じです。

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

- (1) 取得決定日 : 2023年1月4日
- (2) 売買契約締結日(注1) : 2023年1月4日
- (3) 代金支払予定日及び取得予定日 : コープさっぽろ恵み野店、日本通運 駒ヶ根物流センター以外の物件は2023年1月19日、コープさっぽろ恵み野店、日本通運 駒ヶ根物流センターについては2023年3月31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 : 2023年1月4日開催の本投資法人の役員会にて決議された新投資口の発行による手取金(注2)、借入金(注3)及び自己資金
- (6) 決済方法 : コープさっぽろ恵み野店、日本通運 駒ヶ根物流センター以外の物件は取得予定日である2023年1月19日に全額を支払う予定です。コープさっぽろ恵み野店、日本通運 駒ヶ根物流センターについては取得予定日である2023年3月31日に全額を支払う予定です。なお、コープさっぽろ恵み野店、日本通運 駒ヶ根物流センターの売買契約は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注4)に該当します。解約条件等の内容については、後記「9. 決済方法等」をご参照下さい。
- (7) 媒介の有無 : コープさっぽろ恵み野店、MR R千歳、MR R江別、Mr Max伊勢崎店、日本通運 駒ヶ根物流センターについて媒介者を起用しています。

(注1) Mr Max伊勢崎店については、現所有者とマリモ間で締結した、2022年10月31日付信託受益権売買契約の買主としての地位及びこれに基づく権利義務を本投資法人に移転する旨の地位譲渡契約の締結日を記載しています。

(注2) 詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

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

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

## 2. 取得の理由

本投資法人は、新たな不動産信託受益権の取得により、中長期にわたる投資主価値の継続的な向上を目指すとともに、「安定性」と「収益性」の確保とポートフォリオの着実な成長を図ることを目的として、市場動向、1口当たり分配金水準等に留意し、検討した結果、取得予定資産(合計12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-20	アルティザ水戸白梅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単身者向けにニーズの高い新築のコンパクト型レジデンス</li> <li>・ターミナル駅であるJR「水戸」駅から徒歩約10分の好立地にある</li> <li>・単身者向けマンションに求められる設備スペックを十分</li> </ul>

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。

		に備えており、十分な競争力を有すると考えられる
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	<ul style="list-style-type: none"> <li>株式会社ジェイ・エス・ビーが運営する、ロフト・床下収納付き 1K タイプ、オール電化の学生向け賃貸用住戸を備えるレジデンス</li> <li>地下鉄南北線「北 18 条」駅まで徒歩約 2 分に位置し、北海道大学の対面授業の回復で、学生の需要を見込む</li> </ul>
Rp-22	アルファスクエア南 4 条東	<ul style="list-style-type: none"> <li>1LDK・2LDK・4LDK タイプの DINKS 層、家族層向け双方のニーズに応える賃貸用住戸を備えるデザイナーズマンション</li> <li>地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅徒歩約 8 分の好立地に位置し、オフィス街への優れたアクセス性から通勤者需要を見込む</li> </ul>
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	<ul style="list-style-type: none"> <li>JR 駅を中心としたコンパクトシティの推進により住宅が密集しているエリアの中心にあり、三方道路に接道する視認性の高い立地</li> <li>道内で 100 店舗以上展開し、高い認知度を誇るコープさっぽろを中心とした多業種複合の商業施設であり、高い集客力を見込む</li> </ul>
Cp-15	M R R 千歳	<ul style="list-style-type: none"> <li>ツルハドラッグのブランド力により安定した集客を見込む</li> <li>千歳市は、新千歳空港と JR「札幌」駅双方に交通の利便性が高い好立地にあることから人気が高いと考えられ、人口は約 10 万人（2021 年 12 月 31 日時点）を誇る</li> </ul>
Cp-16	M R R 岩見沢	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺地域で最も交通量の多い道道に接続性が良好な道路に面し、63 台分の駐車場を確保している</li> <li>ツルハドラッグに加え、大容量かつ低価格帯の商品を提供する業務スーパーにより安定した集客を見込む</li> </ul>
Cp-17	M R R 函館	<ul style="list-style-type: none"> <li>北海道第 3 の都市として人口約 25 万人（2021 年 12 月 31 日時点）を誇る函館市内に所在</li> <li>函館市が推進する福祉コミュニティエリアの一角で、周辺地域の住みやすさ・利便性向上の役割を担っており、安定した需要の取り込みを見込む</li> </ul>
Cp-18	M R R 江別	<ul style="list-style-type: none"> <li>最寄りの JR「野幌」駅から JR「札幌」駅まで電車で約 20 分と札幌中心部へのアクセス性が良好なことから、札幌のベッドタウンとして人気であり、江別市の人口は約 12 万人（2021 年 12 月 31 日時点）を誇る</li> <li>ツルハドラッグに加え、北海道を中心に 51 店舗（2022 年 10 月 19 日時点）展開し道内で認知度の高いプロノ（ホームセンター）による安定した集客を見込む</li> </ul>
Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要都市である前橋市と繋がる交通量の一定程度ある幹線道路に面している多業種複合の大型施設</li> <li>株式会社ミスターマックス・ホールディングスとの長期賃料固定契約を予定しており、安定した収益を見込む</li> </ul>
Cp-20	ミラキタシティ花北	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣で最も新しく（2022 年 10 月 31 日時点）、大型分譲マンションと複合している商業施設の区分所有</li> <li>中心地である JR「姫路」駅から 2 駅の JR「野里」駅から徒歩約 4 分にあり、交通利便性が高いと考えられる</li> </ul>
Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	<ul style="list-style-type: none"> <li>全室 2 名以上宿泊可能な客室構成により、旅行需要に加え、今後のビジネス需要の取り込みを見込む</li> </ul>

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。

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR「高山」駅から徒歩約7分に位置し、市内の観光スポットへも徒歩圏内にあり、利便性の高い立地性を有する</li> </ul>
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央自動車道の間にある「駒ヶ根」ICから約10分（約5km）の好立地に位置する</li> <li>・NIPPON EXPRESS ホールディングス株式会社の子会社である日本通運株式会社との長期賃料固定契約により、安定したキャッシュフローの確保を見込む</li> </ul>

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。

### 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2022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、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。以下同じです。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。
- ・「分類」は、本投資法人が投資対象とするレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設又は駐車場のいずれかを記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、各不動産信託受益権を取得する予定の日を記載しています。なお、本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売却に関するお知らせ」に記載の一般募集の払込期日又は本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入れの借入実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「所在地(住居表示)」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの1所在地)を記載しています。
- ・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間(単位未満切上げ)又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書等に記載された時間又は距離を記載し

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却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。

- ています。
- 土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
  - 土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含み、以下「建築基準法」といいます。)第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値(指定建ぺい率)(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
  - 土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
  - 土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。)第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。
  - 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載(借地がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
  - 土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する予定の権利の種類を記載しています。
  - 建物の「建築年月日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
  - 建物の「構造/階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
  - 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
  - 建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
  - 「担保設定の有無」は、本投資法人の取得後に存続する担保の有無を記載しています。
  - 「年間賃料収入」は、2022 年 10 月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地(平面駐車場を含みます。)を除きます。)に規定されている月額固定賃料(共益費を含みます。)を 12 倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、2022 年 10 月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を 12 倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、2022 年 10 月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いています。
  - 「賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
  - 「稼働率」は、2022 年 10 月末日現在における各取得予定資産に係るテナントとの間で締結予定又は締結済みの各賃貸借契約又は当該物件の図面に表示されている賃貸面積の合計を各取得予定資産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第 2 位を四捨五入して記載しています。賃料固定型マスターリース契約が締結されている物件についてはマスターリースを基準に、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。
  - 「ML 会社」、「PM 会社」及び「信託受託者」は、各取得予定資産の取得後にマスターリース会社、プロパティマネジメント会社及び信託受託者となる予定の者を記載しています。また、「ML 種別」については、その取得後に予定されているマスターリース種別(パス・スルー型又は賃料固定型の別。

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

以下同じです。)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、2022年10月末日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。ただし、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合において、パス・スルー型マスターリース契約の物件についてはエンドテナントを記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。なお、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場についてはテナントの承諾が得られていないものについては個人・法人の別のみを記載しています。
- ・「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、記載しています。
- ・「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、2022年10月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃貸人が保有している敷金・保証金の合計額とは異なります。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「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-20	物件名称	アルティザ水戸白梅	分類	レジデンス
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	707百万円		鑑定評価額 (価格時点)	781百万円 (2022年12月1日)	
所在地(住居表示)	茨城県水戸市白梅一丁目5番12号				
交通	JR常磐線「水戸」駅徒歩約10分				
土地	地番	茨城県水戸市白梅一丁目5番地20他		建築年月日	2022年2月15日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	容積率	300%		延床面積	2,167.50㎡
	用途地域	近隣商業地域		設計者	株式会社紫建築設計事務所
	敷地面積	706.87㎡		施工者	コスモ総合建設株式会社
	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	53百万円		敷金・保証金	敷金:4百万円	
賃貸可能面積	2,095.00㎡		稼働率	100.0%	
ML会社(注1)	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	2023年1月19日		信託期間満了予定日	2033年1月末日	
主要テナント	個人		賃貸可能戸数	63戸(コンパクトタイプ(注2)中心)	
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)	4.1%	
特記事項: 該当事項はありません。					

(注1) ML契約の貸借期間10年、貸借開始日2023年1月19日

(注2) コンパクトタイプは専有面積30㎡以上50㎡未満の部屋を指します。

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

物件番号	Rp-21	物件名称	グランエターナ北大前Ⅱ	分類	レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	570百万円		鑑定評価額 (価格時点)	587百万円 (2022年12月1日)		
所在地(住居表示)	北海道札幌市北区北十八条西四丁目2番8号					
交通	札幌市営地下鉄南北線「北18条」駅徒歩約2分					
土地	地番	北海道札幌市北区北十八条西四丁目21番地67		建築物	建築年月日	2007年3月16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	2,021.39㎡
	用途地域	商業地域			設計者	株式会社設計舎
	敷地面積	400.80㎡			施工者	株式会社北稜建設
	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	非開示(注1)		敷金・保証金	非開示(注1)		
賃貸可能面積	2,036.19㎡		稼働率	100.0%		
ML会社(注2)	株式会社ジェイ・エス・ビー		ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定予定日	2023年1月19日		信託期間満了予定日	2033年1月末日		
主要テナント	株式会社ジェイ・エス・ビー		賃貸可能戸数	1		
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値(予想最大損失率)	2.0%		
特記事項： 該当事項はありません。						

(注1) テナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

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

物件番号	Rp-22	物件名称	アルファスクエア南4条東	分類	レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	840百万円		鑑定評価額 (価格時点)	889百万円 (2022年12月1日)		
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区南四条東四丁目7番地1					
交通	札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅徒歩約8分 札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩約8分					
土地	地番	北海道札幌市中央区南四条東四丁目7番地1他		建築物	建築年月日	2008年9月21日
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
	容積率	400%			延床面積	2,822.06㎡
	用途地域	商業地域			設計者	株式会社エヌ・エイ・ディー
	敷地面積	524.97㎡			施工者	株式会社カツイ
	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：2百万円		
賃貸可能面積	2,276.83㎡		稼働率	89.0%		

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

ML 会社(注 1)	アルファコート株式会社	ML 種別	パス・スルー型(注 2)
PM 会社	アルファコミュニティ株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定予定日	2023 年 1 月 19 日	信託期間満了予定日	2033 年 1 月末日
主要テナント	個人	賃貸可能戸数	43(1 階は店舗)
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	PML 値(予想最大損失率)	3.5%

特記事項：

- ・本土地の一部の隣地との境界が未確定となっておりますが、隣地所有者と境界確定に向けて継続的な協議を重ねています。また、投資基準に照らし、境界未確定の事実がもたらす運営への影響、リスクの程度を検証した上で投資対象としています。
- ・本土地と東側隣地との境界部分にステンレス製の門扉がありますが、売主の責任と費用負担において、売買実行日までに当該隣地の所有者と門扉について覚書を締結することを合意しています。
- ・本土地の一部は、都市計画道路区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。

(注1) ML契約の貸借期間、貸借開始日は契約相手先の承諾が得られていないため、非開示としています。

(注2) 締結予定のマスターリース契約において、一部の区画については固定賃料ですが、その他大部分の区画はパススルーとされています。

物件番号	Cp-14	物件名称	コープさっぽろ恵み野店	分類	商業施設
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2023 年 3 月 31 日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	870 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,020 百万円 (2022 年 12 月 1 日)	
所在地(住居表示)	北海道恵庭市恵み野西五丁目 3 番 1				
交通	JR 千歳線「恵み野」駅徒歩約 12 分				
土地	地番	北海道恵庭市恵み野西五丁目 3 番 1		建築年月日	2010 年 3 月 16 日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨造陸屋根 2 階建
	容積率	200%		延床面積	3,927.97 m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域		設計者	街制作室株式会社
	敷地面積	8,354.24 m <sup>2</sup>		施工者	竹中・玉川共同企業体
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	有				
年間賃料収入	非開示(注 1)		敷金・保証金	非開示(注 1)	
賃貸可能面積	3,933.31 m <sup>2</sup>		稼働率	100.0%	
ML 会社(注 2)	アルファコート株式会社		ML 種別	パス・スルー型	
PM 会社	アルファコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定予定日	2023 年 3 月 31 日		信託期間満了予定日	2033 年 3 月末日	
主要テナント	シーズ協同不動産株式会社		賃貸可能戸数	1	
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML 値(予想最大損失率)	4.6%	
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・本建物には、テナントの保証金返還債権を被担保債権とする抵当権(債権額:2 億 4,000 万円)が設定されています。・建物状況調査報告書等において、本建物について複数の指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、売買実行日までに是正を完了することを合意しています。</li> </ul>					

(注1) テナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

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

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

物件番号	Cp-15	物件名称	MRR千歳	分類	商業施設
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	471百万円		鑑定評価額 (価格時点)	505百万円 (2022年12月1日)	
所在地(住居表示)	北海道千歳市住吉二丁目7番8号				
交通	JR千歳線「千歳」駅より東方約1.2km				
土地	地番	北海道千歳市住吉二丁目7番11他		建築年月日	2019年8月2日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造樹脂シートぶき平家建
	容積率	200%		延床面積	1,521.93㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	株式会社プロ1
	敷地面積	3,855.48㎡		施工者	株式会社タカフジ興産
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	有				
年間賃料収入	非開示(注1)		敷金・保証金	非開示(注1)	
賃貸可能面積	1,521.93㎡		稼働率	100.0%	
ML会社(注2)	アルファコート株式会社		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	アルファコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定予定日	2023年1月19日		信託期間満了予定日	2033年1月末日	
主要テナント	株式会社ツルハ		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)	3.0%	
<p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>テナントとの間の本建物に係る賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡する場合は、第三者に優先してテナントと譲渡につき協議するものとされており、また、当該協議が整わず当該賃貸借契約上の地位を第三者に譲渡する場合、賃貸人は事前にテナントの承諾を得るものとされています。なお、売主が本物件を信託受託者に信託譲渡すること及び本投資法人に信託受益権を譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。</li> <li>本建物には、テナントの敷金返還債権及び建設協力金返還債権を被担保債権とする抵当権(債権額：1億2,474万円)が設定されています。</li> <li>建物状況調査報告書等において、本建物について指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、テナントにおいて屋外広告物の許可証を取得するように依頼しており、売主との間で、売買実行日までには是正を完了することを合意しています。</li> </ul>					

(注1) テナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

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

物件番号	Cp-16	物件名称	MRR岩見沢	分類	商業施設
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	572百万円		鑑定評価額 (価格時点)	625百万円 (2022年12月1日)	
所在地(住居表示)	北海道岩見沢市五条東六丁目3番地9				
交通	JR函館本線・JR室蘭本線「岩見沢」駅より東方約1.2km				
土地	地番	北海道岩見沢市五条東六丁目3番地9他		建築年月日	①2018年10月29日 ②2019年9月24日
	建ぺい率	80%、60%		構造/階数	①鉄骨造樹脂シートぶき平家建 ②鉄骨造樹脂シートぶき平家建
	容積率	300%、200%		延床面積	①1,484.53㎡ ②681.48㎡

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

	用途地域	近隣商業地域、第二種住居地域		設計者	株式会社プロ 1
	敷地面積	5,003.74 m <sup>2</sup>		施工者	株式会社エスデー建設
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	有				
年間賃料収入	38 百万円	敷金・保証金	敷金：20 百万円		
賃貸可能面積	2,165.67 m <sup>2</sup>	稼働率	100.0%		
ML 会社(注 1)	アルファコート株式会社	ML 種別	バス・スルー型		
PM 会社	アルファコミュニティ株式会社	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		
信託設定予定日	2023 年 1 月 19 日	信託期間満了予定日	2033 年 1 月末日		
主要テナント	株式会社ツルハ	賃貸可能戸数	4		
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	PML 値(予想最大損失率)	3.2%(注 2)		
<p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本土地の一部の隣地との境界が未確定となっていますが、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。</li> <li>・本建物の土台の一部が南東側隣地（所有者：岩見沢市）に越境していますが、越境の事実及びすぐには是正を求める内容ではない旨を岩見沢市に確認の上、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。</li> <li>・テナントとの間の本建物に係る賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡する場合は、第三者に優先してテナントと譲渡につき協議するものとされており、また、当該協議が整わず当該賃貸借契約上の地位を第三者に譲渡する場合、賃貸人は事前にテナントの承諾を得るものとされています。なお、売主が本物件を信託受託者に信託譲渡すること及び本投資法人に信託受益権を譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。</li> <li>・本建物のうち一棟には、テナントの敷金返還債権及び建設協力金返還債権を被担保債権とする抵当権（債権額：1 億 125 万円）が設定されています。</li> <li>・建物状況調査報告書等において、本建物について複数の指摘事項があります。当該指摘事項のうち屋外広告物の許可申請については、テナントにおいて許可証を取得するように依頼しており、その他の指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、売買実行日までには是正を完了することを合意しています。</li> </ul>					

(注1) ML 契約の貸借期間、貸借開始日は契約相手先の承諾が得られていないため、非開示としています。

(注2) 敷地内に2棟の建物が存在し、当該2棟全体にかかるPML数値を記載しています。

物件番号	Cp-17	物件名称	MRR 函館	分類	商業施設	
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	2023 年 1 月 19 日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	390 百万円		鑑定評価額 (価格時点)	436 百万円 (2022 年 12 月 1 日)		
所在地(住居表示)	北海道函館市日吉町四丁目 16 番 31 号					
交通	函館市電湯の川線「湯の川」駅より北方約 2.7km					
土地	地番	北海道函館市日吉町四丁目 75 番地 126		建物	建築年月日	2018 年 9 月 20 日
	建ぺい率	60%			構造/階数	鉄骨造樹脂シートぶき平家建
	容積率	200%			延床面積	1,484.31 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種住居地域、第二種中高層住居 専用地域			設計者	アルファコート株式会社
	敷地面積	5,655.32 m <sup>2</sup>			施工者	小泉建設株式会社
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	有					
年間賃料収入	非開示(注 1)		敷金・保証金	非開示(注 1)		
賃貸可能面積	1,485.84 m <sup>2</sup>		稼働率	100.0%		
ML 会社(注 2)	アルファコート株式会社		ML 種別	バス・スルー型		

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

PM 会社	アルファコミュニティ株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定予定日	2023年1月19日	信託期間満了予定日	2033年1月末日
主要テナント	株式会社ツルハ	賃貸可能戸数	1
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	PML値(予想最大損失率)	1.5%

特記事項：

- ・本土地の一部の隣地との境界が未確定となっておりますが、隣地所有者と境界確定に向けて継続的な協議を重ねています。また、投資基準に照らし、境界未確定の事実がもたらす運営への影響、リスクの程度を検証した上で投資対象としています。
- ・テナントとの間の本建物に係る賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡する場合は、第三者に優先してテナントと譲渡につき協議するものとされており、また、当該協議が整わず当該賃貸借契約上の地位を第三者に譲渡する場合、賃貸人は事前にテナントの承諾を得るものとされています。なお、売主が本物件を信託受託者に信託譲渡すること及び本投資法人に信託受益権を譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。
- ・本建物には、テナントの敷金返還債権及び建設協力金返還債権を被担保債権とする抵当権（債権額：7,740万円）が設定されています。
- ・本土地の前所有者である函館市と売主との間の本土地にかかる売買契約において、所有権移転の日（2016年9月16日）から10年間、本土地について、「福祉コミュニティエリア整備事業計画書」に定める用途に供すべきであり、また、同計画書において、事業計画書に定めのない第三者に対し所有権を移転しようとするときは、函館市の事前承認を得なければならないとされています。なお、本投資法人が本物件を取得することについては、当該事前承認を取得しています。

(注1) テナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

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

物件番号	Cp-18	物件名称	MRR江別	分類	商業施設	
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	649百万円		鑑定評価額 (価格時点)	692百万円 (2022年12月1日)		
所在地(住居表示)	北海道江別市野幌住吉町37番地2					
交通	JR函館本線「野幌」駅から西方約2.1km					
土地	地番	北海道江別市野幌住吉町37番地2他		建物	建築年月日	①2018年6月6日 ②2018年7月23日
	建ぺい率	60%、40%			構造/階数	①鉄骨造ビニール板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	容積率	200%、60%			延床面積	①1,483.43㎡ ②837.00㎡
	用途地域	①準住居地域、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域 ②第一種住居地域、第一種低層住居専用地域			設計者	①株式会社プロ1 ②アルファコート株式会社
	敷地面積	6,779.89㎡			施工者	株式会社エスデー建設
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	有					
年間賃料収入	41百万円		敷金・保証金	敷金：34百万円		
賃貸可能面積	2,320.43㎡		稼働率	100.0%		
ML会社(注1)	アルファコート株式会社		ML種別	バス・スルー型		
PM 会社	アルファコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定予定日	2023年1月19日		信託期間満了予定日	2033年1月末日		
主要テナント	株式会社ツルハ		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)	4.1%(注2)		

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

		損失率)	
<p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>テナントとの間の本建物に係る賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡する場合は、第三者に優先してテナントと譲渡につき協議するものとされており、また、当該協議が整わず当該賃貸借契約上の地位を第三者に譲渡する場合、賃貸人は事前にテナントの承諾を得るものとされています。なお、売主が本物件を信託受託者に信託譲渡すること及び本投資法人に信託受益権を譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。</li> <li>本建物のうち一棟には、テナントの敷金返還債権及び建設協力金返還債権を被担保債権とする抵当権（債権額：9,900万円）が設定されています。</li> </ul>			

(注1) ML契約の貸借期間、貸借開始日は契約相手先の承諾が得られていないため、非開示としています。

(注2) 敷地内に2棟の建物が存在し、当該2棟全体にかかるPML数値を記載しています。

物件番号	Cp-19	物件名称	MrMax伊勢崎店	分類	商業施設
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,461百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,950百万円 (2022年12月1日)	
所在地(住居表示)	群馬県伊勢崎市宮子町3556番地1				
交通	JR両毛線「駒形」駅から南東方約3.2km				
土地	地番	群馬県伊勢崎市宮子町3556番地1他		建築年月日	1997年12月3日
	建ぺい率	60%		構造/階数	①②鉄骨造陸屋根2階建 ③④鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ⑤鉄骨造平家建(注1)
	容積率	200%		延床面積	①11,083.31㎡ ②4,735.04㎡ ③999.60㎡ ④499.93㎡ ⑤1,996.87㎡(注1)
	用途地域	①～④第二種住居地域 ⑤第一種住居地域		設計者	株式会社アイ・エス・プランニング
	敷地面積	35,832.49㎡		施工者	三菱建設株式会社 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	非開示(注2)		敷金・保証金	非開示(注2)	
賃貸可能面積	16,829.44㎡		稼働率	100.0%	
ML会社(注3)	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	2023年1月19日		信託期間満了予定日	2033年1月末日	
主要テナント	株式会社ミスターマックス・ホールディングス		賃貸可能戸数	1	
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値(予想最大損失率)	3.0%(注4)	
<p>特記事項：</p> <p>建物状況調査報告書等において、本建物について複数の指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、2023年5月を目処にその是正を完了することを合意しています。</p>					

(注1) 駐車場については未登記であることから、「構造/階数」及び「延床面積」は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき記載しています。

(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。

(注3) ML契約の貸借期間10年、貸借開始日2023年1月19日

(注4) 敷地内に4棟の建物の他、未登記の駐車場棟が存在し、未登記の建物を含む全体にかかるPML数値を記載しています。

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

物件番号	Cp-20	物件名称	ミラキタシティ花北	分類	商業施設
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	570百万円		鑑定評価額 (価格時点)	708百万円 (2022年12月1日)	
所在地(住居表示)	兵庫県姫路市増位新町一丁目24番地				
交通	JR播但線「野里」駅徒歩約4分				
土地	地番	兵庫県姫路市増位新町一丁目24番地		建築年月日	2019年1月15日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき14階建(注2)
	容積率	400%		延床面積 (取得分)	1,363.97㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社大建設 大阪事務所
	敷地面積	4,353.46㎡(注1)		施工者	株式会社ノバック
	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	57百万円	敷金・保証金	敷金:27百万円		
賃貸可能面積	1,441.77㎡	稼働率	100.0%		
ML会社(注3)	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		
信託設定予定日	2023年1月19日		信託期間満了予定日	2033年1月末日	
主要テナント	法人	賃貸可能戸数	9		
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	PML値(予想最大損失率)	10.1%		
特記事項:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>本建物は区分所有物件であり、管理規約等の規定により、区分所有者は、専有部分と敷地部分及び共用部分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならないこととされています。</li> <li>建物状況調査報告書等において、本建物について指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、2023年3月を目処に是正を完了することを合意しています。</li> </ul>					

(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765.76㎡(約17.6%)です。

(注2) 取得予定の区画は鉄骨造であり、1階及び2階です。

(注3) ML契約の貸借期間10年、貸借開始日2023年1月19日

物件番号	Hp-02	物件名称	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	分類	ホテル
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2023年1月19日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,750百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,930百万円 (2022年12月1日)	
所在地(住居表示)	岐阜県高山市初田町二丁目51番地				
交通	JR高山本線「高山」駅徒歩約7分				
土地	地番	岐阜県高山市初田町二丁目51番地他		建築年月日	2020年12月25日
	建ぺい率	80%、80%		構造/階数	鉄骨造陸屋根6階建
	容積率	400%、300%		延床面積	3,188.55㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		設計者	株式会社洞口不動産
	敷地面積	1,021.09㎡		施工者	株式会社林工務店

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。

	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1)		敷金・保証金	非開示(注1)	
賃貸可能面積	3,385.68 m <sup>2</sup>		稼働率	100.0%	
ML会社(注2)	株式会社マリモ		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社マリモ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定予定日	2023年1月19日		信託期間満了予定日	2033年1月末日	
主要テナント	株式会社ミナシア(注3)		賃貸可能戸数	1	
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値(予想最大損失率)	10.0%	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1) テナントからの承諾を得られていないため、非開示としています。

(注2) ML契約の貸借期間10年、貸借開始日2023年1月19日

(注3) 本日現在、岐阜県からの要請により、コロナ感染軽症者の受入施設として岐阜県が本建物の全部を転借しています。

物件番号	Lp-01	物件名称	日本通運 駒ヶ根物流センター	分類	物流施設		
<b>特定資産の概要</b>							
取得予定年月日	2023年3月31日		特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,170百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,220百万円 (2022年12月1日)			
所在地(住居表示)	長野県駒ヶ根市下平4495番地31						
交通	JR飯田線「大田切」駅から東方約1.4km 中央自動車道「駒ヶ根」ICより北東方約5.0km						
土地	地番	長野県駒ヶ根市下平4495番地31		建物	建築年月日	2007年6月29日	
	建ぺい率	60%			構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	容積率	200%			延床面積	9,968.95 m <sup>2</sup>	
	用途地域	無指定			設計者	株式会社空建築事務所	
	敷地面積	24,399.79 m <sup>2</sup>			施工者	株式会社ヤマウラ、松井建設株式会社	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
担保設定の有無	なし						
年間賃料収入	非開示(注1)		敷金・保証金	非開示(注1)			
賃貸可能面積	10,047.69 m <sup>2</sup>		稼働率	100.0%			
ML会社(注2)	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		ML種別	パス・スルー型			
PM会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定予定日	2023年3月31日		信託期間満了予定日	2033年3月末日			
主要テナント	日本通運株式会社		賃貸可能戸数	1			
鑑定調査機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値(予想最大損失率)	10.7%			
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> <li>本土地上のフェンスの一部が北側隣地(所有者：駒ヶ根市)に越境しており、また当該北側隣地からフェンスの一部が本土地に越境しています。本土地からの越境及び本土地への被越境については、越境の事実及びすぐに是正を求める内容ではない旨を駒ヶ根市に確認しています。また、本土地の東側隣地からロープ及びチェーンが越境しており、越境に関する覚書は締結していません。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。</li> <li>本土地の一部(577.52 m<sup>2</sup>)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。</li> </ul>							

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。

原因：2005年2月24日設定

目的：1 地役権者は、権利設定地に支持物以外の送電線路を存置し、その保全のために権利設定地内に立入ることができる。

2 地役権設定者は、権利設定地内に送電線路の最下垂時における電線から4.80mの範囲に入る建造物の築造、工作物の設置及び竹木の植栽を行わない。

範囲：北西部分東北から南西に577.52㎡

要役地：上伊那郡箕輪町大字中箕輪字北山道11045番4

・建物状況調査報告書等において、本建物について複数の指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、売買実行日までに是正を完了することを合意しています。

(注1) テナントからの承諾を得られていないため、非開示としています。

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

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

## 5. 取得予定先の概要

### (1) アルティザ水戸白梅、グランエターナ北大前Ⅱ、ミラキタシティ花北及びホテルウィングインターナショナル飛騨高山

(1)	名称	株式会社マリモ
(2)	所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 深川 真
(4)	事業内容	分譲マンション事業、収益不動産事業
(5)	資本金	100百万円(2022年7月末日現在)
(6)	設立年月日	1970年9月1日
(7)	純資産	21,031百万円 (2022年7月末日現在の貸借対照表に基づく)
(8)	総資産	102,721百万円 (2022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8.8%(16,866口)を保有しています。本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集において引受人であるSMBC日興証券株式会社は、本投資法人が指定する販売先として、当該会社に対して、0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7.1%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1名が当該会社からの出向者です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、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2022年6月30日付で締結した信託受益権売買契約書に基づき、2022年7月5日付で、本投資法人に対して520百万円で不動産信託受益権(アルティザ熊本新町)を譲渡しました。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社の子会社であり、関連当事者に該当しません。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せん。また、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、本取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

### (2) アルファスクエア南4条東、MR R岩見沢、MR R函館

(1)	名称	アルファコート株式会社
(2)	所在地	札幌市中央区南一条西七丁目1番地3
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 川村 裕二
(4)	事業内容	不動産賃貸業、不動産売買業、建築設計、設計監理及び施工請負業務 他
(5)	資本金	100百万円(2022年5月末日現在)
(6)	設立年月日	2004年3月22日
(7)	純資産	8,085百万円 (2022年5月末日現在の連結貸借対照表に基づく)
(8)	総資産	38,275百万円 (2022年5月末日現在の連結貸借対照表に基づく)
(9)	大株主及び持株比率	アルファホールディングス(96%)、自己株式(4%)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
	資本関係	該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出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。

	人的関係	該当事項はありません。ただし、2023年3月に、本資産運用会社の職員のうち1名を当該会社からの出向として受け入れる予定です。
	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、物件情報の提供等を目的としたサポート協定書を締結しています。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

### (3) コープさっぽろ恵み野店、MR R江別

(1)	名称	アルファホールディングス株式会社
(2)	所在地	札幌市中央区南一条西七丁目1番地3
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 川村 裕二
(4)	事業内容	建物及び関連設備に関するメンテナンス業務 他
(5)	資本金	10百万円(2022年11月末日現在)
(6)	設立年月日	2005年9月16日
(7)	純資産	非開示(注)
(8)	総資産	非開示(注)
(9)	大株主及び持株比率	非開示(注)
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注)取得予定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。

### (4) MR R千歳

(1)	名称	アルファプロジェクト合同会社
(2)	所在地	札幌市中央区南一条西七丁目1番地3
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員 川村 裕二
(4)	事業内容	不動産の賃貸、管理、取得、売却及び保有 他
(5)	資本金	10万円(2022年3月末日現在)
(6)	設立年月日	2016年7月1日
(7)	純資産	非開示(注)
(8)	総資産	非開示(注)
(9)	大株主及び持株比率	非開示(注)
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注)取得予定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。

### (5) Mr Max 伊勢崎店

(1)	名称	株式会社ミスターマックス・ホールディングス
(2)	所在地	福岡市東区松田一丁目5番7号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 平野 能章
(4)	事業内容	ディスカウントストア「Mr Max」のチェーン展開を行うグループ会社の経営管理及びショッピングセンター運営事業 他
(5)	資本金	10,229百万円(2022年2月末日現在)
(6)	設立年月日	1950年12月8日

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

(7)	純資産	29,706百万円 (2022年2月末日現在の連結貸借対照表に基づく)
(8)	総資産	82,216百万円 (2022年2月末日現在の連結貸借対照表に基づく)
(9)	大株主及び持株比率	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT 19.39%
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

#### (6) 日本通運 駒ヶ根物流センター

取得先は、国内の法人ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本日現在、投信法上の利害関係人等、並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人の関連当事者には該当しません。

#### 6. 利害関係人等との取引

アルティザ水戸白梅、グランエターナ北大前Ⅱ、ミラキタシティ花北及びホテルウィングインターナショナル飛騨高山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、Mr Max 伊勢崎店についても本件地位譲渡契約を締結した買主が利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ていきます。

#### 7. 物件取得者等の状況

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

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

物件名	前所有者・信託受益者	前々所有者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
アルティザ水戸白梅	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
	682 百万円	-
	2022 年 3 月	-
グランエターナ北大前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
	520 百万円	-
	2022 年 6 月	-
アルファスクエア南 4 条東	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
コープさっぽろ恵み野店	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
MR R 千歳	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
MR R 岩見沢	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
MR R 函館	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
MR R 江別	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
Mr Max 伊勢崎店	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
ミラキシティ花北	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	(注 1)	-
	2019 年 2 月、2019 年 5 月、2020 年 1 月	-
ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	① 株式会社マリモ	特別な利害関係にある者以外
	② 本資産運用会社の兄弟会社	

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 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。	
	前所有者による開発目的での取得のため、前所有者の取得価格は記載していません。	-
	2019年6月	-
日本通運 駒ヶ根物流センター	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-

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

(注2) アルティザ水戸白梅、グランエターナ北大前Ⅱ、ミラキタシティ花北及びホテルウィングインターナショナル飛騨高山の取得にあたり、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分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## 8. 媒介の概要

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

### (1) コープさっぽろ恵み野店、MR R千歳、MR R江別

(1)	名称	アルファコート株式会社
(2)	所在地	札幌市中央区南1条西7丁目1番地3
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 川村 裕二
(4)	事業内容	不動産賃貸業、不動産売買業、建築設計、設計監理及び施工請負業務他
(5)	資本金	100百万円(2022年2月末日現在)
(6)	設立年月日	2004年3月22日
(7)	純資産	8,085百万円 (2022年5月末日現在の連結貸借対照表に基づく)
(8)	総資産	38,275百万円 (2022年5月末日現在の連結貸借対照表に基づく)
(9)	大株主及び持株比率	アルファホールディングス(96%)、自己株式(4%)
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。ただし、2023年3月に、本資産運用会社の職員のうち1名を当該会社からの出向として受け入れる予定です。
	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、物件情報の提供等を目的としたサポート協定書を締結しています。
	関連当事者への 該当状況	該当事項はありません。

### (2) Mr Max 伊勢崎店

(1)	名称	株式会社正岡コンサルタント
(2)	所在地	岡山県玉野市後閑1475番地-3
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 伊東 和彦
(4)	事業内容	不動産仲介業、不動産販売業 等
(5)	資本金	1,500百万円(2022年8月末日現在)
(6)	設立年月日	1999年9月13日
(7)	純資産	非開示(注)
(8)	総資産	非開示(注)
(9)	大株主及び持株比率	非開示(注)
(10)	投資法人・資産運用会社と当該 会社の関係	本日現在、当該媒介先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該媒介先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注)媒介先からの承諾が得られていないため、非開示としています。

### (3) 日本通運 駒ヶ根物流センター

(1)	名称	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社
(2)	所在地	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 タッド・オルソン
(4)	事業内容	総合不動産サービス
(5)	資本金	1,000百万円
(6)	設立年月日	1997年7月4日
(7)	純資産	非開示(注)
(8)	総資産	非開示(注)
(9)	大株主及び持株比率	非開示(注)
(10)	投資法人・資産運用会社と当該 会社の関係	本日現在、当該媒介先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該媒介先は本投

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。

	資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。
--	----------------------------

(注)媒介先からの承諾が得られていないため、非開示としています。

## 9. 決済方法等

コープさっぽろ恵み野店及び日本通運 駒ヶ根物流センター以外の物件は取得予定日である 2023 年 1 月 19 日に全額を支払う予定です。コープさっぽろ恵み野店及び日本通運 駒ヶ根物流センターについては取得予定日である 2023 年 3 月 31 日に全額を支払う予定です。

コープさっぽろ恵み野店及び日本通運 駒ヶ根物流センターに係る取得予定日は売買契約締結日から 1 ヶ月以上を経過した 2023 年 3 月 31 日であることから、コープさっぽろ恵み野店及び日本通運 駒ヶ根物流センターに係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

このうちコープさっぽろ恵み野店に係る信託受益権売買契約においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了すること等が売買代金支払の前提条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、当該売買契約は違約金無しで売買契約の解除が可能とされており、また、日本通運 駒ヶ根物流センターに係る信託受益権売買契約においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了することができないことが明らかとなった場合には、本投資法人は売主から書面による承諾を得ることにより（ただし、売主は、合理的な理由なく承継を拒絶しないものとします。）、当該契約に基づく権利、義務又は地位を本投資法人が指定するその他の第三者に譲渡することができるとされています。これらのことから、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

## 10. 今後の見通し

2023 年 6 月期(2023 年 1 月 1 日～2023 年 6 月 30 日)及び 2023 年 12 月期(2023 年 7 月 1 日～2023 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、本投資法人が本日付で公表した「2023 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2023 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

<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。</p>
---

11. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ水戸白梅	
鑑定評価額	781 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	2022 年 12 月 1 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	781,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	785,000	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	54,455	
可能総収益	57,279	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
空室等損失等	2,823	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	14,533	
a. 維持管理費	1,800	予定額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	762	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	1,450	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PM フィー	2,599	有効総収入の 5.0% で査定
e. テナント募集費用等	2,722	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
f. 公租公課	4,428	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	159	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	610	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	39,921	
(4) 一時金の運用益	39	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	714	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	39,246	
還元利回り	5.0%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF 法による収益価格	776,000	
割引率	4.8%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	5.2%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定

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。

積算価格	644,000	
土地比率	19.6%	
建物比率	80.4%	
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。	

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

鑑定評価書の概要			
物件名称	グランエターナ北大前Ⅱ		
鑑定評価額	587 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	2022 年 12 月 1 日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	587,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	587,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示(注)		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PM フィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		28,686	
(4) 一時金の運用益		35	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,467	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定	
純収益	25,254		
還元利回り	4.3%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF 法による収益価格	587,000		
割引率	4.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	4.5%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定	
積算価格	376,000		
土地比率	64.1%		
建物比率	35.9%		
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。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

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

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルファスクエア南4条東	
鑑定評価額	889百万円	
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	2022年12月1日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	889,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	899,000	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	58,631	
可能総収益	62,653	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
空室等損失等	4,022	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	16,198	
a. 維持管理費	2,700	予定額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	1,821	実績及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	2,886	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PMフィー	1,756	有効総収入の3.0%で査定
e. テナント募集費用等	1,382	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
f. 公租公課	4,847	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	308	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	496	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	42,433	
(4) 一時金の運用益	22	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,817	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	38,637	
還元利回り	4.3%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格	879,000	
割引率	4.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	4.5%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	555,000	
土地比率	57.8%	
建物比率	42.2%	

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



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

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

鑑定評価書の概要		
物件名称	コープさっぽろ恵み野店	
鑑定評価額	1,020 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	2022 年 12 月 1 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	1,020,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	1,020,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	非開示(注)	
可能総収益		—
空室等損失等		—
(2) 運営費用		
a. 維持管理費		—
b. 水道光熱費		—
c. 修繕費		—
d. PM フィー		—
e. テナント募集費用等		—
f. 公租公課		—
g. 損害保険料		—
h. その他費用		—
(3) 運営純収益		53,924
(4) 一時金の運用益	500	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,616	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	51,807	
還元利回り	5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF 法による収益価格	1,020,000	
割引率	4.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	5.3%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	1,030,000	
土地比率	85.6%	
建物比率	14.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

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

鑑定評価書の概要			
物件名称	MR R千歳		
鑑定評価額	505 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	2022 年 12 月 1 日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	505,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	508,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示(注)		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PM フィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		26,402	
(4) 一時金の運用益		107	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	617	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定	
純収益	25,891		
還元利回り	5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF 法による収益価格	502,000		
割引率	4.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	5.3%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定	
積算価格	551,000		
土地比率	73.3%		
建物比率	26.7%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

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

鑑定評価書の概要		
物件名称	MR R岩見沢	
鑑定評価額	625 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	2022 年 12 月 1 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	625,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	628,000	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	38,548	
可能総収益	38,701	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
空室等損失等	153	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	5,809	
a. 維持管理費	—	
b. 水道光熱費	—	
c. 修繕費	389	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PM フィー	1,156	有効総収入の 3.0% で査定
e. テナント募集費用等	15	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	4,135	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	112	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
h. その他費用	—	
(3) 運営純収益	32,738	
(4) 一時金の運用益	209	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	909	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	32,037	
還元利回り	5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF 法による収益価格	621,000	
割引率	4.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	5.3%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	463,000	
土地比率	58.1%	
建物比率	41.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

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

鑑定評価書の概要			
物件名称	MR R 函館		
鑑定評価額	436 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	2022 年 12 月 1 日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	436,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	438,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示(注)		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PM フィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		21,904	
(4) 一時金の運用益		237	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	666	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定	
純収益	21,475		
還元利回り	4.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF 法による収益価格	434,000		
割引率	4.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	5.1%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定	
積算価格	447,000		
土地比率	71.8%		
建物比率	28.2%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

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

鑑定評価書の概要		
物件名称	MR R 江別	
鑑定評価額	692 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	2022 年 12 月 1 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	692,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	696,000	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	41,700	
可能総収益	41,700	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
空室等損失等	—	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	5,575	
a. 維持管理費	—	
b. 水道光熱費	—	
c. 修繕費	424	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PM フィー	417	有効総収入の 1.0% で査定
e. テナント募集費用等	—	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
f. 公租公課	4,613	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	121	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
h. その他費用	—	
(3) 運営純収益	36,124	
(4) 一時金の運用益	347	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	989	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	35,482	
還元利回り	5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF 法による収益価格	688,000	
割引率	4.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	5.3%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	783,000	
土地比率	74.6%	
建物比率	25.4%	
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。	

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

鑑定評価書の概要			
物件名称	MrMax伊勢崎店		
鑑定評価額	1,950百万円		
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	2022年12月1日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	1,950,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	1,930,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示(注)		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PMフィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		107,134	
(4) 一時金の運用益		690	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	5,681	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定	
純収益	102,143		
還元利回り	5.3%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF法による収益価格	1,970,000		
割引率	5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
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	2,040,000		
土地比率	80.7%		
建物比率	19.3%		
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。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

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

鑑定評価書の概要		
物件名称	ミラキタシティ花北	
鑑定評価額	708 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	2022 年 12 月 1 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	708,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	708,000	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	52,060	
可能総収益	54,229	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
空室等損失等	2,169	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	9,908	
a. 維持管理費	5,509	予定額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	—	実績及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	268	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PM フィー	1,561	有効総収入の 3.0% で査定
e. テナント募集費用等	391	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
f. 公租公課	2,019	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	156	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	—	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	42,152	
(4) 一時金の運用益	250	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	626	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	41,776	
還元利回り	5.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF 法による収益価格	707,000	
割引率	5.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	6.1%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	498,000	
土地比率	47.2%	
建物比率	52.8%	

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。

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

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

鑑定評価書の概要			
物件名称	ホテルウイングインターナショナル飛騨高山		
鑑定評価額	1,930百万円		
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	2022年12月1日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	1,930,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	1,940,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示(注)		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PMフィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		111,078	
(4) 一時金の運用益		525	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,166	ERの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定	
純収益	110,436		
還元利回り	5.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF法による収益価格	1,920,000		
割引率	5.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	5.8%	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	1,000,000		
土地比率	22.7%		
建物比率	77.3%		
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。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

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

鑑定評価書の概要			
物件名称	日本通運 駒ヶ根物流センター		
鑑定評価額	1,220 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	2022 年 12 月 1 日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	1,220,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算	
直接還元法による収益価格	1,220,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益	非開示(注)		
可能総収益		—	
空室等損失等		—	
(2) 運営費用			
a. 維持管理費		—	
b. 水道光熱費		—	
c. 修繕費		—	
d. PM フィー		—	
e. テナント募集費用等		—	
f. 公租公課		—	
g. 損害保険料		—	
h. その他費用		—	
(3) 運営純収益		72,546	
(4) 一時金の運用益		216	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	6,925	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定	
純収益	65,837		
還元利回り	5.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
DCF 法による収益価格	1,210,000		
割引率	5.2%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	5.6%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定	
積算価格	1,140,000		
土地比率	63.9%		
建物比率	36.1%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。		

(注) 本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

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

以上

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

<添付資料>

- 参考資料 1 不動産鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 建物状況評価報告書の概要
- 参考資料 3 地震リスク分析等の概要
- 参考資料 4 本投資法人のポートフォリオ一覧
- 参考資料 5 当期運用状況の予想及び前期実績
- 参考資料 6 物件写真及び周辺地図

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

### 参考資料1 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所から、保有資産については2022年6月30日、2022年12月期取得済資産等（アルティザ熊本新町及びスターシップ石橋阪大前をいいます。以下同じです。）については2022年5月31日及び2022年8月1日、取得予定資産については2022年12月1日を価格時点として不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

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

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定 NOI 利 回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価 格 (百万円)	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万 円) (注1)	
2022年12月期取得済資産等を除く保有資産											
レジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	大和不動産鑑 定株式会社	3,930	3,950	4.9	3,920	4.7	5.1	205	7.5
	Rp-02	アルティザ 上前津	大和不動産鑑 定株式会社	539	547	4.7	536	4.5	4.9	27	6.9
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	1,310	1,320	4.7	1,300	4.5	4.9	71	6.7
	Rp-05	アルティザ 東別院	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	688	696	4.3	679	4.1	4.5	31	4.9
	Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	794	803	4.5	785	4.3	4.7	36	5.1
	Rp-07	アルティザ 千代田	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,170	1,180	4.2	1,160	4.3	4.4	50	5.2
	Rp-08	アルティザ 東島田	株式会社谷澤 総合鑑定所	732	743	5.0	727	5.1	5.2	37	5.4
	Rp-09	アルティザ 鶴舞	株式会社谷澤 総合鑑定所	477	482	4.1	475	4.2	4.3	20	4.7
	Rp-10	アルティザ 淡路駅東	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	1,310	1,320	4.3	1,300	4.1	4.5	58	4.9
	Rp-11	アルティザ 松本	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	647	649	5.7	645	5.5	5.9	43	6.7
	Rp-12	アルティザ 浅間町	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	535	537	4.5	533	4.3	4.7	24	5.0
	Rp-13	アルティザ 北通町	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	859	865	5.0	852	4.8	5.2	44	5.7
	Rp-14	スターシッ プ神戸学園 都市	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	1,230	1,230	4.6	1,220	4.4	4.8	57	5.8

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)	
	Rp-15	アルティザ 水戸泉町	株式会社谷澤 総合鑑定所	707	717	4.9	702	5.0	5.1	35	5.9
	Rp-16	アルティザ 小倉	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	1,960	1,980	4.8	1,940	4.6	5.0	98	5.3
	Rp-17	アルティザ 倉敷	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	612	619	4.9	605	4.7	5.1	33	5.7
	Rt-01	アルティザ 池尻	大和不動産鑑 定株式会社	740	756	3.7	733	3.5	3.9	28	4.7
	Rt-03	アルティザ 川崎E A S T	大和不動産鑑 定株式会社	1,000	1,030	4.9	988	4.7	5.1	53	6.9
	Rt-04	アルティザ 相武台	大和不動産鑑 定株式会社	1,320	1,330	4.9	1,310	4.7	5.1	70	6.3
	小計/平均			20,560	20,754	—	20,410	—	—	1,030	6.0
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	923	927	6.1	918	5.8	6.3	63	5.0
	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	552	557	5.7	547	5.5	5.9	33	6.7
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	425	426	6.1	423	5.9	6.3	26	10.5
	Cp-04	ヤマダ電機 テックラン ド三原店	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	2,920	2,930	6.1	2,910	5.9	6.3	180	9.0
	Cp-05	ヤマダ電機 テックラン ド時津店	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	1,170	1,180	6.2	1,160	6.0	6.4	77	8.2
	Cp-07	MRR くまもと	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	2,500	2,510	5.7	2,500	5.5	5.9	152	7.2
	Cp-08	MRR させぼ	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,300	1,320	5.6	1,290	5.7	5.8	75	7.7
	Cp-09	MRR いとしま	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	976	987	5.2	964	5.0	5.4	53	5.9
	Cp-10	MRR あきた	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	892	892	6.4	891	5.7	7.0	57	6.8
	Cp-11	スーパーセ ンタートラ イアル時津 店 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,240	1,250	5.0 (注3)	1,240	1~5 年度 4.9 6年度 以降 5.0	5.0	59	5.2

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

分類	物件番号	物件名称	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 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万 円) (注1)	
	Cp-12	MRR あきたⅡ	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,020	1,020	6.6	1,020	6.4	6.8	70	7.3
	Cp-13	光明池アクト	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,350	2,350	4.7	2,350	4.5	4.9	127	6.3
	Ct-01	MRR いちはら(底地)	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,240	1,250	—	1,220	4.2	—	35	5.0
	Ct-02	ケースデンキ北本店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	1,130	4.5	1,120	4.4	4.5	50	4.9
	小計/平均				18,628	18,729	—	18,553	—	—	1,064
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	768	787	5.6	760	4.9	5.9	51	7.0
	小計/平均				768	787	—	760	—	—	51
オフィス	Op-01	MRR デルタビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,310	1,330	5.1	1,290	4.9	5.3	80	6.7
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,330	1,330	4.4	1,320	4.2	4.6	63	8.0
	Op-03	MRR 宇都宮	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,000	2,010	5.0	1,980	4.8	5.2	115	6.6
	Op-04	池下ESビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,150	1,150	4.6	1,150	4.4	4.8	60	6.1
	小計/平均				5,790	5,820	—	5,740	—	—	320
中計/平均				45,746	46,090	—	45,463	—	—	2,467	6.4
2022年12月期取得済資産等及び取得予定資産											
レジデンス	Rp-18	アルティザ熊本新町	大和不動産鑑定株式会社	524	532	4.9	520	4.7	5.1	27	5.3
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,170	1,180	4.4	1,160	4.2	4.6	52	4.8
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	日本ヴァリュアーズ株式会社	781	785	5.0	776	4.8	5.2	39	5.6
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	日本ヴァリュアーズ株式会社	587	587	4.3	587	4.1	4.5	28	5.0
	Rp-22	アルファスクエア南4	日本ヴァリュアーズ株式会	889	899	4.3	879	4.1	4.5	42	5.1

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)		
		条東	社									
	小計/平均			3,951	3,983	—	3,922	—	—	190	5.1	
商業施設	Cp-14	コープ さっぽろ恵 み野店	日本ヴァリ アーズ株式 会社	1,020	1,020	5.1	1,020	4.9	5.3	53	6.2	
	Cp-15	MR R 千歳	日本ヴァリ アーズ株式 会社	505	508	5.1	502	4.9	5.3	26	5.6	
	Cp-16	MR R 岩見 沢	日本ヴァリ アーズ株式 会社	625	628	5.1	621	4.9	5.3	32	5.7	
	Cp-17	MR R 函館	日本ヴァリ アーズ株式 会社	436	438	4.9	434	4.7	5.1	21	5.6	
	Cp-18	MR R 江別	日本ヴァリ アーズ株式 会社	692	696	5.1	688	4.9	5.3	36	5.6	
	Cp-19	Mr Max 伊勢崎店	日本ヴァリ アーズ株式 会社	1,950	1,930	5.3	1,970	5.1	5.5	107	7.3	
	Cp-20	ミラキタシ ティ 花北	日本ヴァリ アーズ株式 会社	708	708	5.9	707	5.7	6.1	42	7.4	
		小計/平均			5,936	5,928	—	5,942	—	—	320	6.4
ホテル	Hp-02	ホテルウイ ングインタ ーナシヨ ナル飛騨高 山	日本ヴァリ アーズ株式 会社	1,930	1,940	5.7	1,920	5.4	5.8	111	6.3	
		小計/平均			1,930	1,940	—	1,920	—	—	111	6.3
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流 センター	日本ヴァリ アーズ株式 会社	1,220	1,220	5.4	1,210	5.2	5.6	72	6.2	
		小計/平均			1,220	1,220	—	1,210	—	—	72	6.2
	中計/平均			13,037	13,071	—	12,994	—	—	694	6.0	
	合計/平均			58,783	59,161	—	58,457	—	—	3,162	6.3	

(注1) 「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件のNOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

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

(注3) 現行賃貸借契約内容、不動産投資市場の動向、純収益の変動可能性等を総合的に勘案して算出した割引率を記載しています。

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2 建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各保有資産、スターシップ石橋阪大前及び取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する報告書を東京海上ディーアール株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント及び日本建築検査協会株式会社より取得しています(以下、東京海上ディーアール株式会社作成のエンジニアリング・レポート、大和不動産鑑定株式会社作成のエンジニアリング・レポート、株式会社ハイ国際コンサルタント作成の建物調査診断報告書及び日本建築検査協会株式会社作成の建物状況調査報告書を、併せて「建物状況評価報告書」といいます。)。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

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

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
2022年12月期取得済資産等を除く保有資産					
Rp-01	アルティザ仙台花京院	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月29日	209,000	14,655
Rp-02	アルティザ上前津	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月25日	—	2,277
Rp-03	アルティザ博多プレミア	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月30日	—	12,765
Rp-05	アルティザ東別院	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月13日	—	2,433
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月13日	—	1,814
Rp-07	アルティザ千代田	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月13日	—	2,638
Rp-08	アルティザ東島田	東京海上ディーアール株式会社	2018年10月18日	—	859
Rp-09	アルティザ鶴舞	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月18日	—	626
Rp-10	アルティザ淡路駅東	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月31日	—	1,751
Rp-11	アルティザ松本	東京海上ディーアール株式会社	2019年6月21日	400	6,251
Rp-12	アルティザ浅間町	大和不動産鑑定株式会社	2020年12月15日	—	740
Rp-13	アルティザ北通町	日本建築検査協会株式会社	2021年10月20日	—	1,457
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	大和不動産鑑定株式会社	2022年2月25日	—	681
Rp-15	アルティザ水戸泉町	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月20日	—	960
Rp-16	アルティザ小倉	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月29日	—	5,402
Rp-17	アルティザ倉敷	大和不動産鑑定株式会社	2021年8月2日	—	4,868
Rt-01	アルティザ池尻	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月23日	200	1,046
Rt-03	アルティザ川崎EAST	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月24日	1,700	3,493
Rt-04	アルティザ相武台	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月24日	—	6,863
Cp-01	MR Rおおむた	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月16日	—	10,238 (注4)

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

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月2日	—	2,634
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月29日	—	540
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年4月8日	35,040	6,101
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月30日	—	6,838
Cp-07	MR Rくまもと	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月7日	—	17,891
Cp-08	MR Rさせば	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月14日	—	4,567
Cp-09	MR Rいとしま	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月14日	—	3,607
Cp-10	MR Rあきた	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月10日	—	903
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	—	—	—	—
Cp-12	MR RあきたⅡ	東京海上ディーアール株式会社	2019年11月13日	—	5,539
Cp-13	光明池アクト	日本建築検査協会株式会社	2021年10月15日	—	27,263
Ct-01	MR Rいちはら(底地)	—	—	—	—
Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	—	—	—	—
Hp-01	ルートイン一宮駅前	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月25日	—	10,632
Op-01	MR Rデルタビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月2日	—	18,241
Op-02	プレスト博多祇園ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月30日	—	8,463
Op-03	MR R宇都宮	日本建築検査協会株式会社	2021年9月27日	—	22,058
Op-04	池下E Sビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月15日	—	11,142
2022年12月期取得済資産等及び取得予定資産					
Rp-18	アルティザ熊本新町	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月29日	—	946
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大和不動産鑑定株式会社	2022年7月7日	—	472
Rp-20	アルティザ水戸白梅	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月14日	—	1,021
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月7日	—	4,954
Rp-22	アルファスクエア南4条東	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月7日	—	5,454
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月21日	—	3,738
Cp-15	MR R千歳	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月28日	—	883
Cp-16	MR R岩見沢	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月29日	—	1,300
Cp-17	MR R函館	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	—	952

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

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
Cp-18	MR R江別	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月29日	—	1,414
Cp-19	M r M a x伊勢崎店	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月9日	—	8,117
Cp-20	ミラキタシティ花北	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月14日	—	894
Hp-02	ホテルウィングインター ナショナル飛騨高山	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月22日	—	1,667
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月12日	—	9,894

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、東京海上ディーアール株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント又は日本建築検査協会株式会社の作成した建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注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、物件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、東京海上ディーアール株式会社は建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、大和不動産鑑定株式会社は建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、株式会社ハイ国際コンサルタントは建物状況評価報告書発行日から起算して11年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、日本建築検査協会株式会社は建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用の合計を、本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。これらの見積額は建物状況評価報告書の日付現在のものであり、本日現在のものではありません。また、「長期修繕費」を算出するにあたり、物件上昇率及び消費税は考慮されていません。

(注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、スターシップ石橋阪大前及び取得予定資産に係る PML(予想最大損失率)は、以下のとおりです。保有資産及び取得予定資産に係る各 PML の数値は、東京海上ディーアール株式会社による 2022 年 11 月付地震リスク評価報告書—ポートフォリオ評価版—に基づいて記載しています。なお、本日現在、各保有資産及び取得予定資産について地震保険を付保する予定はありません。

物件番号	物件名称	PML 値(予想最大損失率)(%)
2022年12月期取得済資産等を除く保有資産		
Rp-01	アルティザ仙台花京院	4.4
Rp-02	アルティザ上前津	6.6
Rp-03	アルティザ博多プレミア	5.1
Rp-05	アルティザ東別院	7.9
Rp-06	アルティザ上前津II	6.9
Rp-07	アルティザ千代田	6.3
Rp-08	アルティザ東島田	3.1
Rp-09	アルティザ鶴舞	7.3
Rp-10	アルティザ淡路駅東	7.0

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。

物件番号	物件名称	PML 値(予想最大損失率) (%)
Rp-11	アルティザ松本	13.7
Rp-12	アルティザ浅間町	8.3
Rp-13	アルティザ北通町	1.6
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	8.3
Rp-15	アルティザ水戸泉町	2.4
Rp-16	アルティザ小倉	1.9
Rp-17	アルティザ倉敷	2.7
Rt-01	アルティザ池尻	8.2
Rt-03	アルティザ川崎EAST	8.6
Rt-04	アルティザ相武台	8.6
Cp-01	MR Rおおむた(注1)	9.4
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	13.7
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	4.9
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させば	0.5
Cp-09	MR Rいとしま	5.9
Cp-10	MR Rあきた(注2)	10.0
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	—
Cp-12	MR RあきたII	①7.5②9.5
Cp-13	光明池アクト	13.1
Ct-01	MR Rいちはら(底地)	—
Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	—
Hp-01	ルートインー宮駅前	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
Op-03	MR R宇都宮	3.1
Op-04	池下ESビル	9.3

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項をご覧頂いた上で、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) (%)
2022年12月期取得済資産等及び取得予定資産		
Rp-18	アルティザ熊本新町	6.6
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	8.6
Rp-20	アルティザ水戸白梅	4.1
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	2.0
Rp-22	アルファスクエア南4条東	3.5
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	4.6
Cp-15	MR R 千歳	3.0
Cp-16	MR R 岩見沢(注3)	3.2
Cp-17	MR R 函館	1.5
Cp-18	MR R 江別(注3)	4.1
Cp-19	M r M a x 伊勢崎店(注4)	3.0
Cp-20	ミラキタシティ花北	10.1
Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	10.0
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	10.7
ポートフォリオ全体(注5)		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) 敷地内に2棟の建物が存在し、当該2棟全体にかかるPML数値を記載しています。

(注4) 敷地内に4棟の建物の他、未登記の駐車場棟が存在し、未登記の建物を含む全体にかかるPML数値を記載しています。

(注5) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上ディエール株式会社による2022年11月付地震リスク評価報告書「ポートフォリオ評価版」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。「スーパーセンタートライアル時津店(底地)」、「MR R いちはら(底地)」及び「ケーズデンキ北本店(底地)」は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、ポートフォリオ全体のPMLの算定対象に含まれていません。

#### 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	年間賃料収入(百万円)(注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注2)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注3)	テナント数(注4)	稼働率(%) (注5)
2022年12月期取得済資産等を除く保有資産							
スレジデン	Rp-01	アルティザ仙台花京院	256	9,234.28	9,810.37	197	94.1
	Rp-02	アルティザ上前津	34	1,071.56	1,096.48	43	97.7

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。

分類	物件 番号	物件名称	年間 賃料収入 (百万円) (注 1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注 2)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注 3)	テナント数 (注 4)	稼働率(%) (注 5)
	Rp-03	アルティザ博多 プレミア	97	3,674.84	3,804.39	113	96.6
	Rp-05	アルティザ東別 院	41	1,212.75	1,336.50	49	90.7
	Rp-06	アルティザ上前 津Ⅱ	46	1,466.00	1,557.90	47	94.1
	Rp-07	アルティザ千代 田	65	1,823.18	2,062.06	69	88.4
	Rp-08	アルティザ東島 田	48	1,705.20	1,809.60	49	94.2
	Rp-09	アルティザ鶴舞	27	813.45	841.50	29	96.7
	Rp-10	アルティザ淡路 駅東	78	2,180.10	2,180.10	91	100.0
	Rp-11	アルティザ松本	50	2,452.86	3,012.53	48	81.4
	Rp-12	アルティザ浅間 町	35	1,025.24	1,079.20	38	95.0
	Rp-13	アルティザ北通 町	65	1,915.65	1,915.65	54	100.0
	Rp-14	スターシップ神 戸学園都市	非開示 (注 6)	2,801.77	2,801.77	1	100.0
	Rp-15	アルティザ水戸 泉町	46	1,801.36	1,843.68	46	97.7
	Rp-16	アルティザ小倉	112	4,761.76	5,307.82	123	89.7
	Rp-17	アルティザ倉敷	47	2,232.00	2,275.84	47	98.1
	Rt-01	アルティザ池尻	36	641.16	641.16	19	100.0
	Rt-03	アルティザ川崎 E A S T	59	3,055.80	3,055.80	1	100.0
	Rt-04	アルティザ相武 台	105	5,370.28	5,703.73	79	94.2
	商業 施設	Cp-01	M R R おおむた	84	6,485.11	6,485.11	9
Cp-02		垂水駅前ゴール ドビル	42	678.57	678.57	7	100.0
Cp-03		F o o d a l y 青葉店	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	非開示 (注 6)	11,579.19 (注 7)	11,579.19 (注 7)	1	100.0
Cp-05		ヤマダ電機テッ クランド時津店	非開示 (注 6)	5,998.15 (注 7)	5,998.15 (注 7)	1	100.0

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

分類	物件 番号	物件名称	年間 賃料収入 (百万円) (注 1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注 2)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注 3)	テナント数 (注 4)	稼働率(%) (注 5)
	Cp-07	MR R くまもと	259	11,108.91	11,157.71	60	99.6
	Cp-08	MR R させば	120	5,070.01	5,070.01	5	100.0
	Cp-09	MR R いとしま	85	2,842.78	2,842.78	3	100.0
	Cp-10	MR R あきた	64	8,416.10 (注 8)	8,416.10 (注 8)	4	100.0
	Cp-11	スーパーセンタ ートライアル時 津店(底地)	非開示 (注 6)	13,719.74	13,719.74	1	100.0
	Cp-12	MR R あきたⅡ	86	5,587.25	5,587.25	3	100.0
	Cp-13	光明池アクト	293	5,804.00	6,379.29	26	91.0
	Ct-01	MR R いちはら (底地)	42	18,326.76	18,326.76	5	100.0
	Ct-02	ケーズ デンキ 北本店 (底地)	非開示 (注 6)	11,451.00	11,451.00	1	100.0
	ホ テ ル	Hp-01	ルートイン一宮 駅前	非開示 (注 6)	3,860.81	3,860.81	1
オ フ イ ス	Op-01	MR Rデルタビ ル	112	3,002.63	3,053.57	13	98.3
	Op-02	プレスト 博多祇園 ビル	93	1,732.61	1,931.47	11	89.7
	Op-03	MR R宇都宮	174	4,942.24	5,106.48	77	96.8
	Op-04	池下E Sビル	105	2,066.02	2,066.02	5	100.0
小計／平均			3,424	173,640.42	177,575.39	1,377	97.8
2022年12月期取得済資産及び取得予定資産							
レ ジ デ ン ス	Rp-18	アルティザ熊本 新町	33	1,496.00	1,598.52	45	93.6
	Rp-19	スターシップ 石橋阪大前	非開示 (注 6)	1,838.24	1,838.24	1	100.0
	Rp-20	アルティザ 水戸白梅	53	2,095.00	2,095.00	63	100.0
	Rp-21	グランエターナ 北大前Ⅱ	非開示 (注 6)	2,036.19	2,036.19	1	100.0

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

分類	物件番号	物件名称	年間賃料収入 (百万円) (注 1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注 2)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注 3)	テナント数 (注 4)	稼働率(%) (注 5)
	Rp-22	アルファスクエア南 4 条東	41	2,025.95	2,276.83	37	89.0
商業 施設	Cp-14	コープ さっぽろ恵み野 店	非開示 (注 6)	3,933.31	3,933.31	1	100.0
	Cp-15	MR R 千歳	非開示 (注 6)	1,521.93	1,521.93	2	100.0
	Cp-16	MR R 岩見沢	38	2,165.67	2,165.67	4	100.0
	Cp-17	MR R 函館	非開示 (注 6)	1,485.84	1,485.84	1	100.0
	Cp-18	MR R 江別	41	2,320.43	2,320.43	2	100.0
	Cp-19	Mr Max 伊勢崎店	非開示 (注 6)	16,829.44	16,829.44	1	100.0
	Cp-20	ミラキタシティ 花北	57	1,441.77	1,441.77	9	100.0
ホテル	Hp-02	ホテルウィング インターナショナル 飛騨高山	非開示 (注 6)	3,385.68	3,385.68	1	100.0
物流 施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ 根物流センター	非開示 (注 6)	10,047.69	10,047.69	1	100.0
小計／平均			822	52,623.14	52,976.54	169	99.3
合計／平均			4,246	226,263.56	230,551.93	1,546	98.1

- (注1) 「年間賃料収入」は、取得予定資産については、2022年10月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地(平面駐車場を含みます。))を除きます。)に規定されている月額固定賃料(共益費を含みます。)を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、2022年10月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、2022年10月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いています。  
他方で、保有資産については、第12期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んだ数値に基づいて年換算値を算出し記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」は、2022年10月末日現在の賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントとの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合にはエンドテナントとの間で締結予定若しくは締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。以下同じです。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、2022年10月末日現在、各物件に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、2022年10月末日現在の各物件に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。同一の転借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。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予定又は締結済みの場合には、その転借人の数

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。

- 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5) 「稼働率」は、2022年10月末日現在における、各物件に係るテナントとの間で締結予定又は締結済みの各賃貸借契約又は当該物件の図面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。
- (注6) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、「ヤマダ電機テックランド三原店」については、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。
- (注7) 「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8) 「MR R あきた」の敷地内には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。そのため、賃貸面積及び賃貸可能面積には、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棟及び当該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。

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

参考資料 5 当期運用状況の予想及び前期実績

2022年6月期（第12期）（2022年1月1日～2022年6月30日）の実績及び2022年12月期（第13期）（2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2022年6月期 (第12期) 実績	1,779 百万円	841 百万円	693 百万円	692 百万円	3,817 円	3,601 円	216 円
2022年12月 期(第13期) 予想	1,806 百万円	789 百万円	638 百万円	637 百万円	3,643 円	3,316 円	327 円

(参考) 2022年6月期：期末発行済投資口数 192,226口 1口当たり当期純利益 3,601円

2022年12月期：予想期末発行済投資口数 192,226口 1口当たり予想当期純利益 3,316円

(注1) 上記予想数値は、2022年8月18日公表の「決算短信」記載の前提条件を基に算出した現時点でのものであり、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

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。



【グランエターナ北大前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席出目論見書並びにその訂正事項をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【アルファスクエア南4条東】



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。

【コープさっぽろ恵み野店】



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

【MR R 千歳】



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

【MR R 岩見沢】



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

【MR R 函館】



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

【MR R 江別】



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

【MrMax伊勢崎店】



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

【ミラキタシティ花北】



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。

【ホテルウイングインターナショナル飛騨高山】



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。

【日本通運 駒ヶ根物流センター】



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