

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年6月27日

【発行者名】 マリモ地方創生リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 北方 隆士

【本店の所在の場所】 東京都港区虎ノ門一丁目1番21号

【事務連絡者氏名】 マリモ・アセットマネジメント株式会社
取締役兼財務管理部長 北川 博彰

【電話番号】 03-6205-4755

【届出の対象とした募集
(売出)内国投資証券に
係る投資法人の名称】 マリモ地方創生リート投資法人

【届出の対象とした募集
(売出)内国投資証券の
形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 8,850,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
885,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額です。
ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる
価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額と
は異なります。

(注2) 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（1）【投資法人の名称】

マリモ地方創生リート投資法人

（英文表示：Marimo Regional Revitalization REIT, Inc.）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、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ます。以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

88,500口

（注）一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C日興証券株式会社が、指定先（後記「(16) その他」に定義されます。）から8,850口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、後記「(16) その他」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、8,000口が指定先に販売されることを条件とします。以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（4）【発行価額の総額】

8,850,000,000円

（注）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に先立って、平成28年7月12日（火）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が取得を予定している資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

（注3）投資家は、本投資口の買付けの申込み在先立ち、平成28年7月13日（水）から平成28年7月20日（水）までの間、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に上記仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

（注4）発行価格及び発行価額（引受け価額）は、上記仮条件による需要状況、上場（売買開始）日（後記「(16) その他」）をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」で定義します。以下同じです。）に、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

（注5）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額は異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

（注6）販売に当たっては、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成28年7月22日(金)から平成28年7月27日(水)まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成28年7月28日(木)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成28年7月21日(木)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額(引受価額)にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
合 計		88,500口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているマリモ・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、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 主幹会社は、S M B C日興証券株式会社です。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(8,850,000,000円)については、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」に記載の本投資法人による新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当(詳細については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。)による新投資口発行の手取金上限(885,000,000円)については、本投資法人が取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済又は将来の新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(16) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金には利息をつけません。

申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場(売買開始)日は、払込期日の翌営業日である平成28年7月29日(金)(以下「上場(売買開始)日」といいます。)となります。

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成28年7月29日(金)となります。本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の株主である株式会社マリモ(本「第一部 証券情報」において以下「指定先」といいます。)に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、8,000口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】**(1)【投資法人の名称】**

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (1) 投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

8,850口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C日興証券株式会社が指定先から8,850口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16) その他」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、8,000口が指定先に販売されることを条件とします。)の売出しです。

したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【売出価額の総額】

885,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成28年7月22日(金)から平成28年7月27日(水)まで

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

S M B C日興証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

(11)【受渡期日】

平成28年7月29日(金)

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとし
ます。

申込証拠金には利息をつけません。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場(売買開始)日から
売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口
座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C日興証券株式会社が指定先から8,850口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（16）その他」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、8,000口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、8,850口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は平成28年6月27日（月）開催の本投資法人の役員会において、S M B C日興証券株式会社を割当先とする本投資口8,850口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、平成28年8月31日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、S M B C日興証券株式会社は、上場（売買開始）日から平成28年8月26日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買い付けた口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数そのものが減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

2 売却・追加発行の制限

(1)一般募集に関し、指定先に対し、S M B C日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、S M B C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、S M B C日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

(2)本投資法人は、一般募集に関し、S M B C日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、S M B C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行(ただし、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。)を行わない旨を合意します。

上記の場合において、S M B C日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(3)さらに、上記(1)に記載の制限とは別に、指定先は、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口を平成28年2月2日以後1年間を経過する日まで所有することとされています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

（1）【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6か月間です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第24条本文）。ただし、第1期の営業期間は、本投資法人成立の日である平成28年2月5日から平成28年12月末日までとなります（規約第24条ただし書）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、その資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに定める不動産等資産に該当するものをいいます。以下同じです。）に該当し、かつ、不動産等（後記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）」に定義します。以下同じです。）に該当するものに投資して運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しない不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（後記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ロ）」に定義します。不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」といいます。以下同じです。）その他の資産にも投資することができるものとします（規約第10条）。

本投資法人の資産の運用においては、主として東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。）よりも相対的に高い利回りが見込める地方（東京圏以外の地域をいいます。以下同じです。）に所在する稼働の安定した収益性の高い不動産に投資するものとします。地方創生を冠した投資法人として、地方の地域活性化の一助になることを目的としながらも、地域及び用途を分散し投資することで自然災害リスクや不動産マーケットリスクの軽減を図った総合型ポートフォリオの構築を行うものとしています（規約第12条第1項）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第54条第1項の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で平成28年2月5日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注1）を制定しています。

（注1） 運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約に定める範囲内において、変更されることがあります。

（注2） 以下の文中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

（注1） 投資法人に関する法的枠組みの概要は、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。「規約」とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口の保有者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等(金銭の分配に係る計算書を含みます。)の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。)の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」をご参照ください。

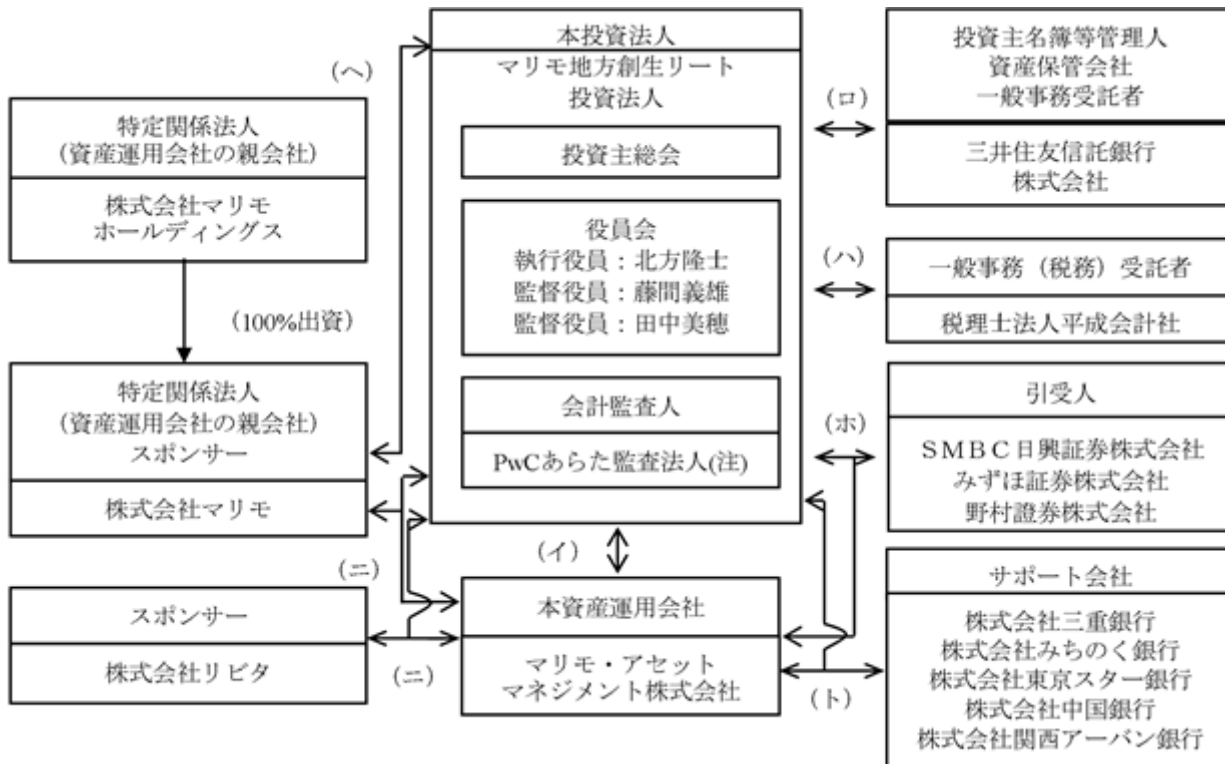
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に對する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社(内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者(投資運用業を行うものに限る、信託会社を除きます。))にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、平成28年6月27日の役員会において、本投資法人が発行する投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口(振替法第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。)となります(振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(振替法第226条第1項及び第227条第1項)。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といい、本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとしてします。

(注3) 本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ビークルに投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】
本投資法人の仕組み図



(注) 平成28年7月1日付で有限責任監査法人に移行し、「PwCあらた有限責任監査法人」に名称変更されます。以下同じです。

< 契約の名称 >

- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管委託契約 / 一般事務委託契約 / 投資主名簿等管理事務委託契約
- (ハ) 税務事務委託契約
- (ニ) スポンサーパイプライン・サポート契約
- (ホ) 新投資口引受契約
- (ヘ) 不動産信託受益権売買契約 / 取得予定資産である不動産信託受益権に係る信託受託者との間における当該信託の信託財産である不動産に係るマスターリース契約 / プロパティマネジメント業務委託契約
- (ト) サポート協定(注)

(注) サポート協定は各サポート会社との間で本投資法人及び本資産運用会社が個別に締結しています。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の社名、運営上の役割及び関係業務内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	マリモ地方創生リート投資法人	規約に基づき、中長期的にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、不動産関連資産を主たる投資対象として、運用資産の運用を行うものとします。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
資産運用会社	マリモ・アセット マネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成28年2月5日付で資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)ないし(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下「役員会」といいます。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
投資主名簿等管理人 一般事務受託者 資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	<p>本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で平成28年1月29日付で投資主名簿等管理事務委託契約を締結し（本投資法人は平成28年2月5日付で本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）、また、本投資法人との間で平成28年2月5日付で一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、(イ)投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、(ロ)投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、(ホ)新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者からの申出の受付に関する事務並びに(ヘ)投資主総会に関する機関の運営に関する事務等を行います。また、一般事務委託契約に基づき、(イ)機関の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）、(ロ)計算に関する事務、(ハ)会計帳簿の作成に関する事務及び(ニ)納税に関する事務等を行います。</p> <p>さらに、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p>
一般事務（税務）受託者	税理士法人平成会計社	<p>本投資法人との間で平成28年2月5日付で税理士業務に関する業務委託契約書（その後の変更を含み、以下「税務事務委託契約」といいます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、税務事務委託契約に基づき、納税に関する事務を行います。</p>
引受人	S M B C 日興証券株式会社 みずほ証券株式会社 野村證券株式会社	<p>発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
資産運用会社の親会社 スポンサー	株式会社マリモ	<p>本資産運用会社の親会社です。</p> <p>本投資法人及び本資産運用会社との間で平成28年2月24日付でスポンサーパイプライン・サポート契約を締結しており、物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。</p> <p>また、本投資法人との間で平成28年6月15日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、平成28年8月1日付で、本投資法人に対して16,170百万円(取得予定価格合計)で取得予定資産の全部を譲渡する予定です。詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。</p> <p>さらに、信託受託者との間で締結したマスターリース契約(その後の変更を含みます。)に基づき、同日より、信託受託者から取得予定資産の全部を賃借しています(注)。なお、当該契約は、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であり、それ以外についてはパス・スルー型マスターリース契約です。</p> <p>加えて、信託受託者との間で締結したプロパティマネジメント業務委託契約(その後の変更を含みます。)に基づき、取得予定資産の全部のプロパティマネジメント業務を受託する予定です(注)。</p> <p>詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。</p>
資産運用会社の親会社	株式会社マリモ ホールディングス	株式会社マリモの親会社です。

(注) 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の締結日は、ヤマダ電機テックランド三原店については平成27年11月30日、(仮称)MRRおおむたについては平成28年4月27日であり、これらを除く取得予定資産については平成28年3月29日です。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
スポンサー	株式会社リビタ	<p>スポンサーパイプライン・サポート契約に基づきスポンサーサポートの提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。</p> <p>本資産運用会社の株主です。</p>
サポート会社	株式会社三重銀行 株式会社みちのく銀行 株式会社東京スター銀行 株式会社中国銀行 株式会社関西アーバン銀行	<p>サポート協定に基づきサポートの提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。</p> <p>サポート会社のうち、株式会社三重銀行及び株式会社みちのく銀行は、本資産運用会社の株主です。</p>

(注) スポンサー及びサポート会社の定義については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本理念」をご参照ください。

匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

a. 投資主総会

- i. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「7 管理及び運営の概要 (3) 投資主・投資法人債権者の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。
- ii. 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催します（規約第34条第1項）。
- iii. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員がこれを招集するものとし、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集します（規約第34条第2項）。
- iv. 投資主総会は、平成29年9月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの9月1日及び同日以後遅滞なく招集します。また、本投資法人は必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第34条第3項）。
- v. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもって又は法令の定めるところに従い電磁的方法により、その通知を発するものとし、ただし、前記iv.第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとし、（規約第34条第4項）。
- vi. 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれに当たります。全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1名がこれに当たります（規約第35条）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

- i. 執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約若しくは資産保管業務委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令の限度において、免除することができる旨を定めています（規約第49条）。
- ii. 執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とします（規約第43条）。
- iii. 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第44条本文）。ただし、法令の規定により設立に際して役員となる設立時役員はこの限りではありません（規約第44条ただし書）。
- iv. 執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします（規約第45条第1項）。

- v. 補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会)において選任された役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません(投信法第96条第2項、会社法第329条第3項、投信法施行規則第163条第3項ただし書、規約第45条第2項)。
 - vi. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、議長となります(規約第46条第2項)。
 - vii. 役員会の招集通知は、役員会の日3日前までに、全役員に対して発します。ただし、全役員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができます(規約第46条第3項)。
 - viii. 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、出席者の過半数をもって行います(規約第47条)。
 - ix. 役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます(投信法第113条第2項、第3項)。
- c. 会計監査人
- i. 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項、規約第51条本文)。ただし、法令の規定により、設立に際して会計監査人となる設立時会計監査人はこの限りではありません(投信法第72条、規約第51条ただし書)。
 - ii. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします(投信法第103条第1項及び第2項、規約第52条)。
 - iii. 会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等)。
 - iv. 会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、当該責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令の限度において、免除することができる旨を定めています(規約第53条)。
- d. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者
- i. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については一般事務受託者へ委託しています。
 - ii. 本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制については、後記「投資法人の運用体制」をご参照ください。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を3か月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席し、本資産運用会社が同席の上、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等について執行役員の報告が行われることとされており、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。なお、執行役員の職務執行状況並びに資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況の報告は3か月に1回以上行うこととされています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から職務執行状況、本資産運用会社による資産の運用管理状況並びにコンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受けます。また、会計監査人は、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人と本資産運用会社又はその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等(後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係人等取引規程 (ロ) 利害関係人等の範囲」において定義します。)との間において特定資産の売買その他投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。)で定める取引が行われたときは、本資産運用会社は、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者へ交付するものとされています。

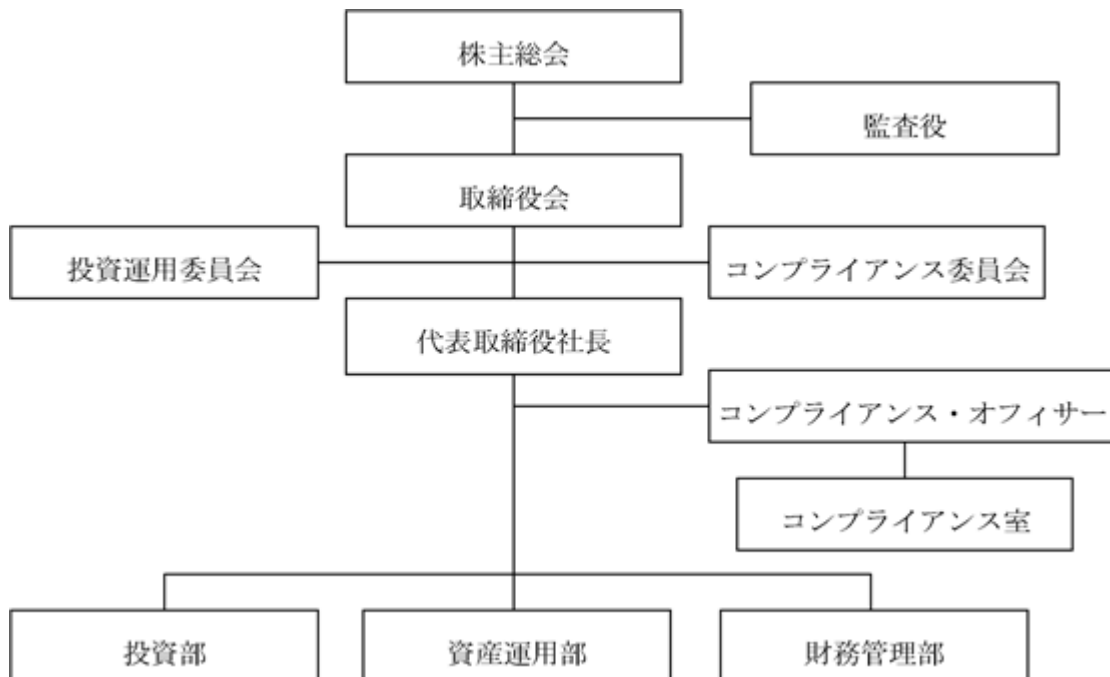
その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての把握を図っています。

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の本投資法人の資産運用に関連する業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資部、資産運用部、財務管理部並びにコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、投資部、資産運用部及び財務管理部については、担当の部長が統括します。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を設置しています。

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	分掌業務
取締役会	a. 本資産運用会社の経営に係る事項の審議及び決議 b. 投資運用委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 c. コンプライアンス委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 d. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する事項の審議及び決議 e. 本投資法人への報告 f. その他前記に付随する業務
投資部	a. 運用ガイドライン及び本投資法人の運用資産の投資運用計画書の策定及び改定に関する事項 b. 投資運用委員会の運営、管理全般に関する事項 c. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する事項 d. 不動産市場等の調査分析 e. その他前記に付随又は関連する事項

組織	分掌業務
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の運用資産の資産管理計画書の策定及び改定に関する事項 b. 本投資法人の運用資産の管理、その他の運用に関する事項 c. 本投資法人の運用資産の賃貸、維持管理に関する事項 d. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 e. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する投資部との協議に関する事項 f. その他前記に付随又は関連する事項
財務管理部	<ul style="list-style-type: none"> a. 資産管理計画書・投資運用計画書の策定及び改定に関する事項 b. 本投資法人の投資主総会及び役員会等に関する事項 c. 本投資法人の決算及び税務に関する事項 d. 本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行並びに借入れその他の資金調達に関する業務 e. 本投資法人の投資口に関する事項 f. 本投資法人の経理に関する事項 g. 本投資法人の予算の立案及び執行に関する事項 h. 本投資法人の関連省庁との折衝に関する事項 i. 本投資法人の投資主等への情報開示に関する事項 j. 本投資法人の投資主等への対応に関する事項 k. 本投資法人の余資の運用に関する事項 l. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会に関する事項並びに取締役等に関する事項 m. 本資産運用会社の決算に関する事項 n. 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する事項 o. 本資産運用会社の人事・労務に関する事項 p. 本資産運用会社の経理に関する事項 q. 本資産運用会社の関連省庁との折衝に関する事項 r. 本資産運用会社の電算システムに関する事項 s. 法人関係情報その他の情報管理に関する事項 t. 苦情等処理に関する事項 u. その他前記に付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー/ コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> a. コンプライアンスの推進及び統括に関する事項 b. コンプライアンス委員会の運営・管理に関する事項 c. コンプライアンス・プログラムの策定及び見直しの起案に関する事項 d. 法務に関する事項 e. 社内諸規程及び諸規則等の整備及び遵守状況に関する事項 f. 苦情等処理の統括に関する事項 g. リスク管理に関する事項 h. 内部監査に関する事項 i. 監査役の職務補助の実施及び監査役との業務の連携に関する事項 j. その他前記に付随又は関連する事項

(八) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、取締役、コンプライアンス・オフィサー（委員長）及び1名以上の本資産運用会社と利害関係のない外部委員(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> a. コンプライアンスに関する規程等の制定及び改定に関する事項の審議及び決議 b. 利害関係人等取引規程に定義する利害関係人等との取引に関する事項の審議及び決議 c. 資産運用に関するリスク及びコンプライアンスに関する事項の審議及び決議 d. その他コンプライアンス・オフィサー又は取締役が必要と認めた事項の審議及び決議
審議方法	コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全会一致により決します。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることはできません。

(注) 外部委員は、弁護士又は公認会計士の有資格者であり、かつ、コンプライアンスに関する知識及び経験があると本資産運用会社が判断した、本資産運用会社と利害関係のない者を、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、公認会計士1名が外部委員に選任されています。

b. 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役、コンプライアンス・オフィサー、投資部長及び1名以上の外部委員(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> a. 運用方針（運用ガイドラインを含みます。）の策定及び改定に関する事項の審議及び決議 b. 資産管理計画書の策定及び改定に関する事項の審議及び決議 c. 資産の取得・売却に関する事項の審議及び決議 d. 資金調達に関する事項の審議及び決議 e. その他前記に付随する事項の審議及び決議
審議方法	投資運用委員会は、投資運用委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されず（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。投資運用委員会の決議は、出席した投資運用委員会委員の全会一致により決します。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に関して投資運用委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることはできません。

(注) 外部委員は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士であることを要するものとし、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。

投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係取引（利害関係人等取引規程に定める利害関係人等又は本資産運用会社と本投資法人の取引をいいます。以下同じです。）についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書のほか、投資運用計画書を含みます。）を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン、資産管理計画書及び投資運用計画書等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

(イ) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項

運用ガイドラインは、投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、投資運用委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会及び投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、当該委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されません。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資部に対し修正及び再提出の指示をすることができます。また、取締役会又は投資運用委員会において否決された議案は、いずれもコンプライアンス委員会に差し戻されます。運用ガイドラインが策定又は変更された場合、投資部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。

(ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項

資産管理計画書は、毎年次ごとに資産運用部及び財務管理部が、相互に協議の上起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、投資運用委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会及び投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、当該委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用部及び財務管理部に対し修正及び再提出の指示をすることができます。また、取締役会又は投資運用委員会が必要と認めるときは、いずれもコンプライアンス委員会に差し戻されます。資産管理計画書が策定又は変更された場合、資産運用部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。

(ハ) 投資運用計画書の策定及び変更に関する事項

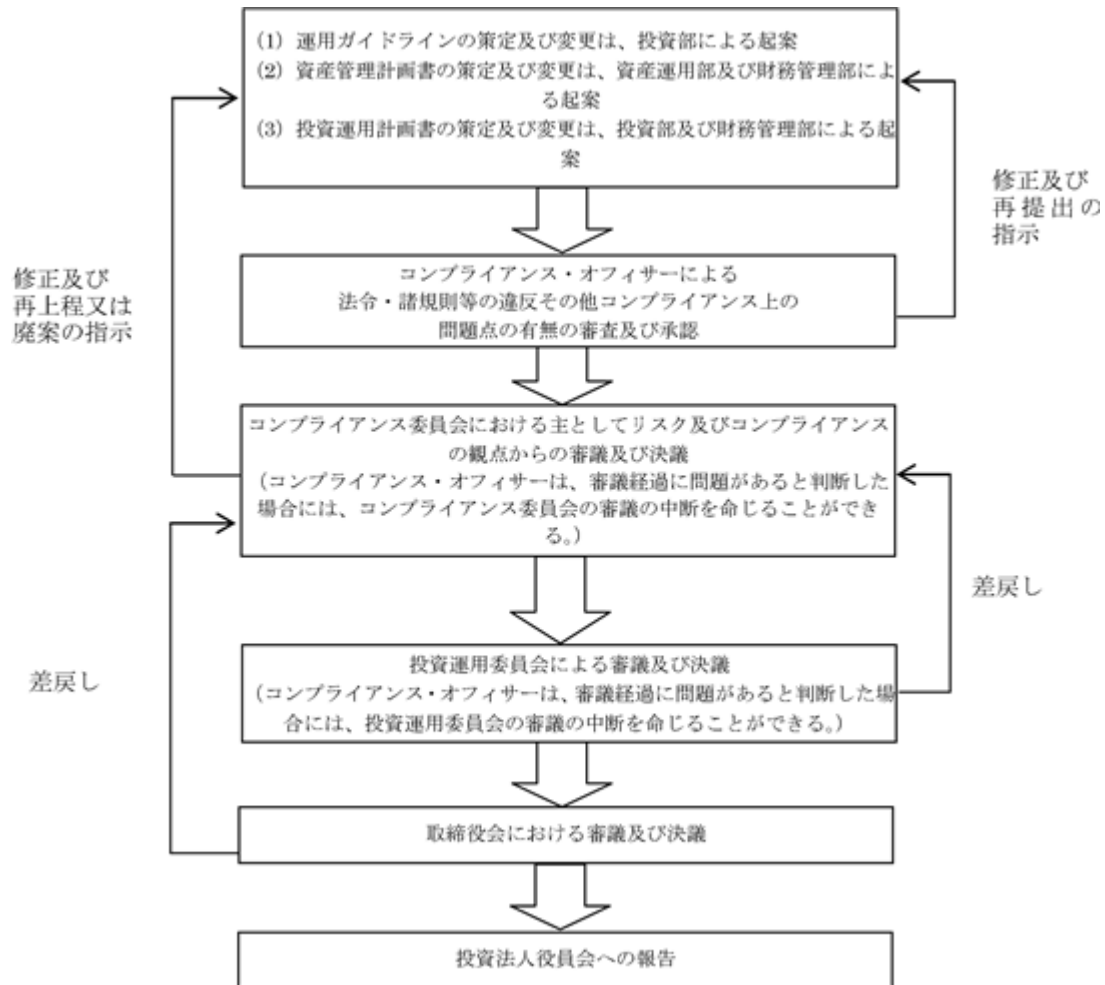
投資運用計画書は、毎年次ごとに投資部及び財務管理部が、相互に協議の上起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、投資運用委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会及び投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、当該委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資部及び財務管理部に対し修正及び再提出の指示をすることができます。また、取締役会又は投資運用委員会において否決された議案は、いずれ

もコンプライアンス委員会に差し戻されます。投資運用計画書が策定又は変更された場合、投資部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。

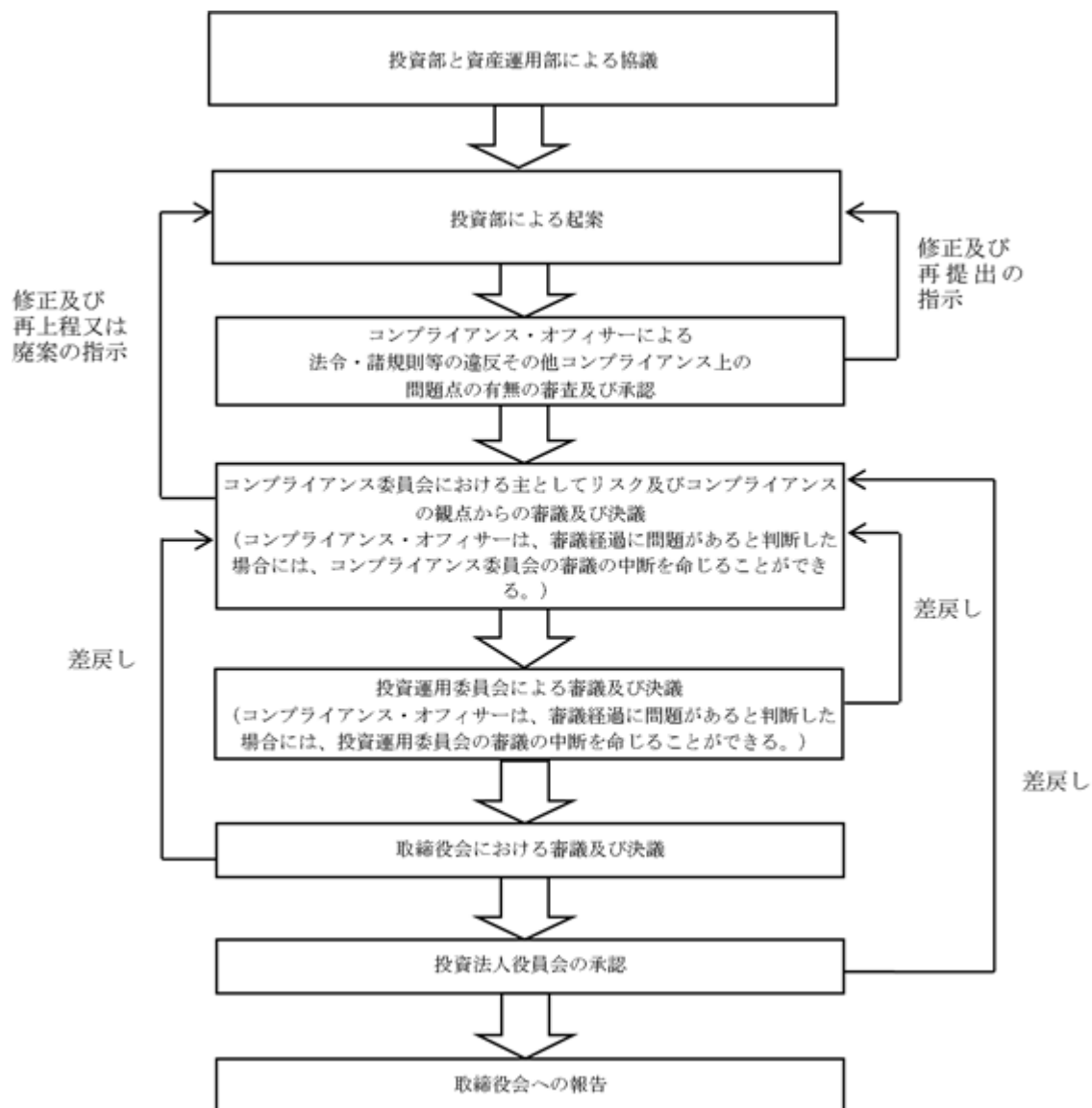
(二) 資産の取得及び譲渡に関する事項

投資部は投資適格資産を選定の上、資産運用部と長期安定稼働の観点を踏まえ協議を行った上で、起案を行います。投資部及び資産運用部は、かかる協議の議事録を作成し、投資運用委員会及び取締役会(ただし、利害関係人等からの投資法人に関する資産の取得及び譲渡については、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会並びに取締役会)に回付します。取得案及び譲渡案は、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、投資運用委員会に上程されます(ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合は、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議され、コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後投資運用委員会に上程されます。コンプライアンス委員会が必要と認めるときは、投資部に差し戻されます。)。投資運用委員会及びコンプライアンス委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で審議及び決議され、投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより決定され、投資部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。なお、取締役会又は投資運用委員会が必要と認めるときは、いずれも投資部(本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合は、コンプライアンス委員会)に差し戻されます。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合は、役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとし、本投資法人の同意を得られた場合、取締役会に報告されます。なお、役員会の承認に基づく本投資法人の同意が得られなかった議案は、コンプライアンス委員会に差し戻されるものとし、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意が得られた場合、投資部は、当該取引を実行するものとし、かかる取引は取締役会に報告されます。

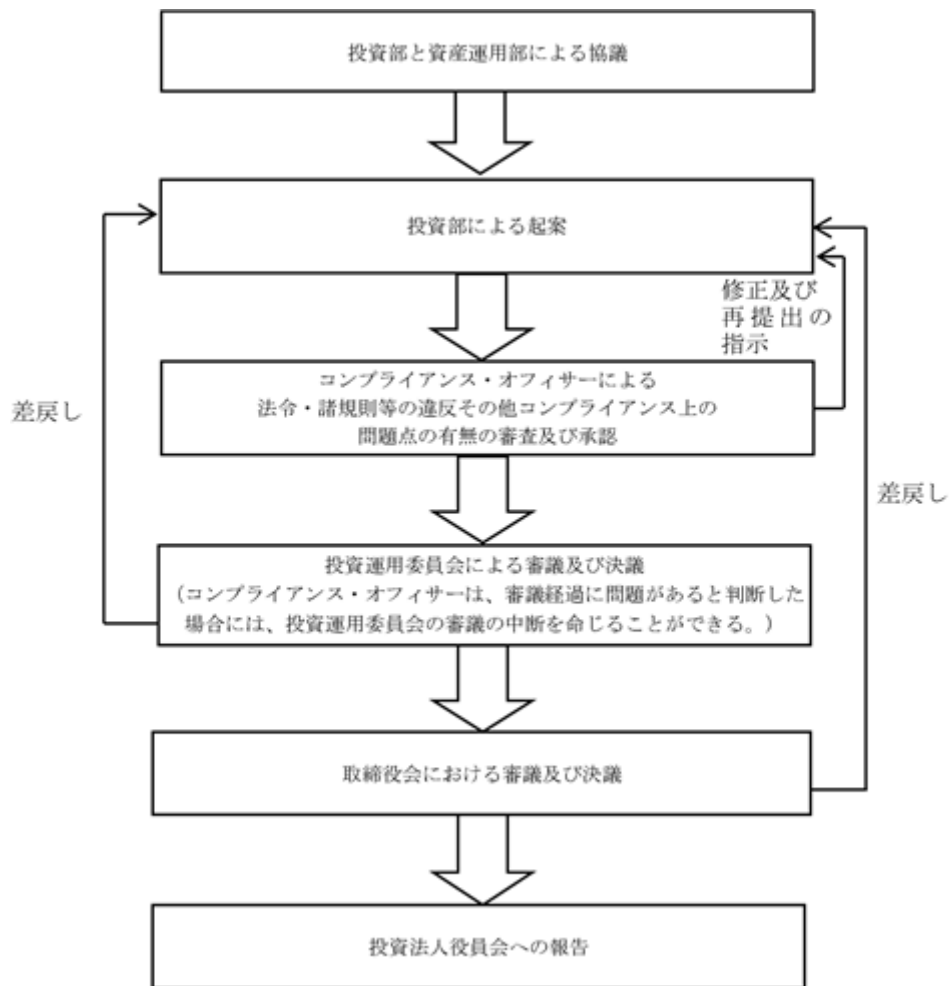
上記(イ)から(ハ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



上記(二)の事項(ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合に限ります。)に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



上記(二)の事項(ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合を除きます。)に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係人等との取引ルール、投資物件の取得及び譲渡並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理の統括者及び重大な問題の発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーション・リスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び各部署のリスク管理に関する責任者である各部署の部長の役割を定めています。なお、リスクの状況については、コンプライアンス・オフィサーが、少なくとも半年ごとに1度又は必要な場合は随時、モニタリングの上、評価及び分析し、その結果につきコンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性又は有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査及び外部機関による監査等により検証を行うものとしています（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照ください。）。

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査を担当し、全部署に対して定期の内部監査を実施するほか、コンプライアンス・オフィサーの判断により、臨時の内部監査を実施することができるものとし、また、代表取締役社長が指示した場合には、特別監査を実施するものとします。内部監査は、各組織の業務及び運営が、金融商品取引法、投信法及び宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）等の法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）が定める諸規則及び本資産運用会社の社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、事務リスク管理態勢の監査、システムリスクに関する監査並びにその他必要な事項の内部監査等を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査を終了したときはすみやかに内部監査報告書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告し、また、必要に応じて改善指示書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、代表取締役社長の承認を得た上で、被監査部長に内部監査報告書及び改善指示書を交付します。被監査部の責任者は、内部監査責任者から改善又は処置すべき事項について「内部監査報告書」及び「改善指示書」を受けた場合には、すみやかにその処理を行うとともに、その結果を「改善報告書」に記載しコンプライアンス・オフィサーを経由して代表取締役社長に報告しなければなりません。被監査部の責任者より「改善報告書」が提出された場合、コンプライアンス・オフィサーは意見のあるものについては、直ちに審議し再度意見を述べるものとし、実施事項については、処置の確認を行います。

(ハ) 利害関係人等取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係人等取引規程」をご参照ください。

(二) 内部者取引等防止規程

本資産運用会社では、内部者取引等防止規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本資産運用会社の役職員は、本投資法人が発行する投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券(以下「本投資証券等」といいます。)の売買等を行ってはならないものとされています(ただし、本資産運用会社の役職員が本資産運用会社に入社する時点で本投資証券等を保有している場合又は入社後に相続等により本投資証券等を保有するにいたった場合は、法人関係情報管理責任者(本資産運用会社の財務管理部長がこれにあたります。)の許可を得た上で、かかる本投資証券等を売却することができるものとされています。)

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1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。)に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を締結する際には、解約違約金(損害賠償額の予定をいいます。以下同じです。)の上限、物件の取得額の上限、契約締結から決済・物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規程を遵守し、当該リスクを管理しています。

(注) 取得予定資産に係る売買契約等については、いずれもフォワード・コミットメント等に該当しますが、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず、一般募集と併せて当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 フォワード・コミットメント等に関する方針」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額は200,000千円、本投資法人が発行することができる投資口の総口数は1,000万口、発行済投資口総数は2,000口です。

本書の日付現在までの出資総額及び発行済投資口総数の異動は、以下のとおりです。

年月日	出資総額(千円)		発行済投資口総数(口)	
	増加額	残高	増加口数	残高
平成28年2月5日	200,000	200,000	2,000	2,000

(注) 本投資法人は、平成28年2月5日に設立されました。設立時における投資口の引受けの申込人は、株式会社マリモ(以下「マリモ」ということがあります。)です。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

投資主名	住所	所有投資口数	比率
株式会社マリモ	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号	2,000口	100.0%

(注) 「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本理念

わが国は、人口減少・超高齢化社会・東京圏への人口一極集中などの大きな課題に直面しており、本投資法人は、その解決のためには地方において「まち・ひと・しごと」を創出して当該地域を活性化する「地方の創生」(注1)が必要であると考えています。そして、本投資法人は、本投資法人が地方において魅力的なレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場に投資し、地域社会へ貢献することにより、人が動き、経済が動き、都市そのものが動きだし、地域活性化に繋がるものと考えています。

この点、政府においても、上記の課題に関し、平成26年9月3日の閣議決定によって内閣に「まち・ひと・しごと創生(注2)本部(注3)」を設置し、地方が成長する活力を取り戻し、人口減少を克服するという基本目標の下、東京一極集中の是正、若い世代の就労・結婚・子育ての希望の実現、地域の特性に即した地域課題の解決という3つの基本的視点から人口・経済・地域社会の課題に対して一体的に取り組むものとし、様々な取組みを推進しています。そして、まち・ひと・しごと創生法に基づき策定された「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(以下「創生総合戦略」といいます。)においては、「まち・ひと・しごとの創生と好循環の確立」が掲げられ、「しごと」と「ひと」の好循環を支えるためには、人々が地方での生活やライフスタイルの素晴らしさを実感し、安心して暮らせるような、「まち」の集約・活性化が必要とされています。

本投資法人は、地方において市街地再開発(注4)事業や不動産再生事業を数多く手掛けてきた実績を有するスポンサーであるマリモのノウハウを活用しながら、資本市場より調達した資金を有効に活用し、主として地方に所在する総合型収益不動産(賃料等の収益の創出を見込むことができる、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場の総称をいいます。以下同じです。)に投資することで、地域活性化の一翼を担い、「まち・ひと・しごとの創出」の好循環を確立させ、「地方の創生」に貢献し、“地方から日本を強くしていく”ことを基本理念としています。

(注1) 本投資法人は、「地方の創生」を、「東京一極集中」を是正し、日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創生すること」と定義しています。

(注2) 「まち・ひと・しごと創生」とは、政府が掲げる地方の創生の推進に係る長期ビジョンであり、国民一人一人が夢や希望を持ち、潤いのある豊かな生活を安心して営むことができる地域社会の形成、地域社会を担う個性豊かで多様な人材の確保及び地域における魅力ある多様な就業の機会の創出を一体的に推進することをいいます(まち・ひと・しごと創生法(平成26年法律第136号。その後の改正を含みます。以下「まち・ひと・しごと創生法」といいます。)第1条参照)。

(注3) 「まち・ひと・しごと創生本部」とは、まち・ひと・しごと創生法第11条に基づき、人口急減・超高齢化という我が国が直面する大きな課題に対し政府一体となって取り組み、各地域がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生できるよう内閣に設置された組織です。

(注4) 「市街地再開発」とは、市街地内の土地の合理化と健全な高度利用、都市の機能更新を図る再開発をいいます。以下同じです。

インベストメント・ハイライト

本投資法人は、「地方の創生」に貢献することを基本理念とし、地方を中心とした、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場に投資し、地域・用途分散を図った総合型ポートフォリオを構築することにより、「収益性」と「安定性」の確保を目指します。また、マリモ、リビタ及び地域金融機関からのサポートを活かした外部成長による地域分散及び用途分散を図った運用資産の確実な成長を志向し、状況に応じて利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)などの運用にて、投資主価値の中長期にわたる向上を目指します。



- (注1) 「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーバイプライン・サポート契約を締結している者をいい、「リビタ」とは、株式会社リビタをいいます。以下同じです。
- (注2) (仮称)MRRおおむたについては、本書の日付現在の物件名称はO-MUTA REX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。
- (注3) 「含み益率」とは、鑑定評価額の合計と取得予定価格の合計の差額を取得予定価格の合計で除して得られた割合をいいます。かかる割合による利益が実現することを保証するものではありません。
- (注4) 「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の合計の、取得予定価格の合計に対する比率を、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 第三者との共同出資を通じて開発した物件についても、全棟数を開発実績に含めています。
- (注6) 「サポート会社」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート協定を締結している者をいいます。以下同じです。

- (イ) 全国各地で地方創生の取組みが進められる中で、魅力的な投資エリアになり得ると期待される地方への投資
- a. 地方は、政府が掲げた地方創生の推進に係る長期ビジョンにおいて重点的に支援されることが表明されており、これまで以上に魅力的な投資エリアになり得ると本投資法人は考えています。

- b. 魅力的な投資エリアになり得ると期待される地方において、相対的に高い収益性を見込める不動産に対する投資を実施することによって、高い収益性の確保と地域活性化への貢献の実現を目指します。

詳細は、後記「地方への投資を取り巻く事業環境(「地方の創生」をめぐる現状認識)(イ) 政府が掲げる地方創生の推進に係る長期ビジョン」及び同「(ロ) 地方の潜在力」をご参照ください。

- (ロ) 地方を中心とした総合型ポートフォリオによる「収益性」と「安定性」の確保を目指した運用

- a. 地方を中心としたポートフォリオを構築することにより、東京圏中心のポートフォリオより相対的に高い投資利回りを確保し、かつ、安定的な収益の確保を目指します。
- b. 幅広い投資対象から、マリモのノウハウの活用が特に期待でき、収益も相対的に安定していると考えられるレジデンスと、まちの活性化につながるとともに、マリモの市街地再開発事業による取得機会を期待することができる地域密着型の商業施設を中心とし、そのほかにもホテル、オフィス及び駐車場など、用途分散を図った総合型ポートフォリオを構築することにより、安定したキャッシュフローの創出を目指します。

詳細は、後記「地方への投資を取り巻く事業環境(「地方の創生」をめぐる現状認識)(ハ) 地方を中心に投資する本投資法人の成長可能性」及び同「(ニ) 安定的な賃料の見込めるレジデンスと商業施設」並びに「ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

- (ハ) 地方の不動産に関する多彩なノウハウを有するマリモからのサポートを活かした投資
本投資法人のスポンサーのうちの1社であるマリモは、地方の不動産マーケット環境、エリア特性、地域の社会・経済的状況、テナントのニーズ及び属性、訴求力のある物件の仕様・設備、適切な賃料水準等に関する知識、経験を蓄積してきました。それにより、マリモは、以下のとおり、地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを有しています。これらのノウハウは、投資対象として見送られがちな地方の不動産について、そのポテンシャルを引き出し、魅力と価値をプラスして、その地域のニーズに応じた不動産を形成することを可能とするものであると本投資法人では考えています。

詳細は、後記「スポンサーの概要」をご参照ください。

- a. 「情報収集・分析ノウハウ」

全国各地から集まる年間1万件(注)を超える多種多様な不動産情報について、地方を熟知した経験豊富なメンバーによる深い知見に基づき、立地の評価、需給バランスの調査、建物の仕様・構造・設備等を総合的に判断し、投資不動産の価値を見極める「情報収集・分析ノウハウ」

(注) マリモの不動産情報システムに情報を入手するたびに登録された件数の総数です。一部異なる情報提供者から同一の物件の情報を入手したなどの理由により、同一不動産が重複して登録されることもありますが、かかる重複については調整を行っていないため、実際に情報を入手した不動産の数はこれより少なくなります。以下、全国各地から集まる不動産情報について同じです。

- b. 「不動産開発ノウハウ」

情報収集・分析に基づき、不動産の潜在価値を最大限に引き出す企画力及び全国に有する情報網を活用した最適テナントの誘致力並びに、プランの精査及びコストの検証を重ね、徹底した監理を遂行した経験、及び40都道府県において347棟22,090戸(平成28年4月末日現在)の全国での分譲マンション開発実績、11棟795戸の市街地再開発実績(注)、収益不動産開発実績、複合型開発実績に裏付けられた「不動産開発ノウハウ」

(注) 11棟795戸の市街地再開発実績は、347棟22,090戸の全国での分譲マンション開発実績に含まれています。以下同じです。

c. 「バリューアップノウハウ」

全国のマンション設計実績を通じて培った、その地域や立地、不動産特性に応じたリノベーション工事(専有部分及び共用部分)等を企画、実行することにより稼働率の上昇や賃料の上昇に繋げるなど、不動産の価値向上を実現する「バリューアップノウハウ」

(二) マリモ、リビタ及びサポート協定を締結した各地の地域金融機関による物件取得機会の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、以下のとおり、物件取得機会の提供を受けることができます。

まず、スポンサーである、全国の地方での市街地再開発事業やマンション開発事業の実績を有するマリモ及びリノベーション事業を数多く手掛けているリビタから、優先的売買交渉権、ウェアハウジング機能、優先的物件情報の提供等の物件取得機会の提供を受けることができます。本投資法人は、これらを活用して、様々な種類の物件情報を収集し、外部成長を実現することを目指します。

また、サポート協定を締結した各地域に根付いた活動を展開する地域金融機関であるサポート会社からも各地の物件情報の提供を受けることができます。地域金融機関も不動産情報に接する頻度が典型的に高いと考えられ、本投資法人は、これらも活用して、各地の物件情報を収集し、外部成長を実現することを目指します。

詳細は、後記「地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。

(ホ) 都市銀行及び各地の地域金融機関とのリレーションによる安定的かつ健全な財務戦略並びに地方投資における特性を踏まえた配分方針

a. 都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションの構築を目指します。

b. 借入れの長期化と返済期限の分散を目指します。

c. 資産全体に占める建物割合が東京圏と比較して高くなる地方を中心としたポートフォリオを構築し、結果として高い減価償却費を計上し、内部留保が発生することを背景とした利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を活用します。

詳細は、後記「財務戦略」をご参照ください。

地方への投資を取り巻く事業環境(「地方の創生」をめぐる現状認識)

本投資法人は、地方は高い成長可能性を秘めた、魅力的な投資対象エリアであると考えています。世帯数の伸び率からは、地方の潜在力をうかがうことができ、さらに、交通網の整備・拡充などの動きもあります。

(イ) 政府が掲げる地方創生の推進に係る長期ビジョン

まち・ひと・しごと創生法に基づき策定された創生総合戦略においては、政府目標として「人口減少問題の克服」及び「成長力の確保」が、「人口減少問題の克服」の具体的な内容として「人口減少の歯止め」及び「東京一極集中の是正」が掲げられており、これを達成するための基本目標として「好循環を支えるまちの活性化」及び「「しごと」と「ひと」の好循環作り」が定められています。この基本目標の達成のため、平成28年3月29日に成立した平成28年度一般会計予算においては、地方創生推進交付金、地方創生基盤整備事業推進費等が計上され、政府による重点的な支援が実施される予定です。

本投資法人は、政府の掲げる基本目標である「好循環を支えるまちの活性化」に対して不動産開発ノウハウを有するマリモからのサポートを活かし、地方都市等において開発された不動産に投資を行うことで、政府の掲げる「地方都市における経済・生活圏の形成」の一助となる取組みを行うことができると考えています。また、マリモのバリューアップノウハウ及びリビタの不動産再生ノウハウを活かして、バリューアップ又は再生が実施された不動産に投資を行うことで、「既存ストックのマネジメント(注)強化」の一助となる取組みを行うことができると考えています。

(注) 「既存ストックのマネジメント」とは、既存の建築物(ストック)を有効に活用し、長寿命化を図る体系的な手法のことをいいます。以下同じです。



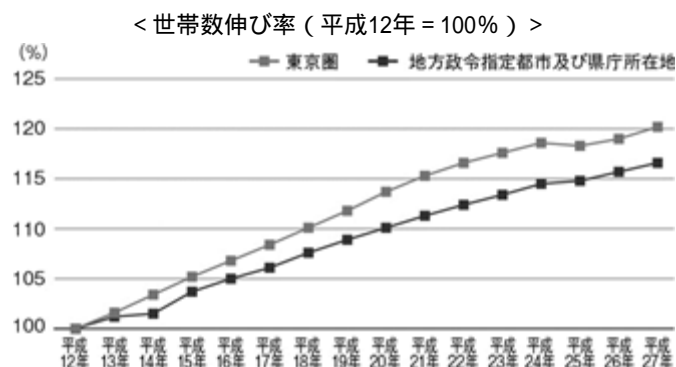
(注) 平成28年度一般会計予算に基づきます。

(ロ) 地方の潜在力

a. 地方政令指定都市及び県庁所在地の成長可能性

世帯動向からみると、近年では地方の中で中核的な地位を占める地方政令指定都市などにおける世帯数は増加傾向にあります。

平成12年を基準値として、平成12年から平成27年までの世帯数の伸び率を見ると、東京圏を除く地方政令指定都市及び東京圏・地方政令指定都市を除く県庁所在地は、順調な伸び率を見せており、かかるデータから、本投資法人は、これらの都市においては、世帯数の増加により、不動産投資への魅力は増すものと考えています。



出所：総務省「住民基本台帳に基づく世帯数調査」を基に本資産運用会社にて作成

(注) 「東京圏」は、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県の合計値、「地方政令指定都市及び県庁所在地」は、東京圏を除く政令指定都市15都市の合計値と、東京圏及び政令指定都市を除く県庁所在地の合計値を指します。

上記図の対象期間中に市町村合併があった場合は、当該市町村合併後は合併後の各市の世帯数を基礎とし、当該市町村合併前は合併前の各市町村の世帯数を合計した値を基礎として算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、平成25年からは外国人住民が調査の対象になりましたが、上記図の数値は外国人住民に係る世帯数を含めていません。

b. 全国交通網の整備・拡充

日本国内の主要都市間は、新幹線及び高速道路、空港等の高度な交通インフラによって密なネットワークが構築されており、中でも高速道路は、地方の比較的近距离間にお

ける移動を容易にし、通勤可能圏及び商圈を拡大するものであり、地方への良好なアクセスによりレジデンスや商業施設の投資魅力はますます高まっていくものと本投資法人は考えています。また、新幹線及び空港の整備は、地方への訪問数の増加につながり、ホテルの投資魅力を高めるものと本投資法人は考えています。

< 全国の交通網の整備・拡充 >



(注1) 平成28年4月1日現在の空港法(昭和31年法律第80号。その後の改正を含みます。)に基づく拠点空港のみを記載しています。

(注2) レジデンスの物件名称については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要」をご参照ください。また、(仮称)MRRデルタビルについては、本書の日付現在の物件名称はデルタビルです。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。

c. 情報通信技術の発展及び普及による地方の格差縮小

近年の情報通信技術の発展と普及により、社会・経済活動における地方の地理的制約も大きく改善されつつあると本投資法人は考えています。例えば、大量のデータを高速で伝送することが可能なブロードバンド(注1)の契約数は、平成26年時点で3,680万件に達し、ブロードバンド利用可能世帯率は100%、超高速ブロードバンド(注2)利用可能世帯率も99.9%と、日本全国のほとんどの地域でブロードバンドが利用可能になっています(注3)。情報通信技術は、地域企業による地域外へのモノやサービスの販売を容易にし、これにより地域外の需要を地域経済に取り込むことが可能になるため、情報通信技術の普及は、地域企業の商圈の拡大をもたらし、地域経済の活性化につながるものと本投資法人は考えます。

また、地方から東京圏への人口流出の状況は、各地域での就業者数の増減状況と表裏一体となっており、人口流出の主要な要因が経済環境、特に雇用環境にあることを示唆しているとされています(注3)。この点、平成27年5月に総務省が公表した「地方のポテンシャルを引き出すテレワークやWi-Fi等の活用に関する研究会 報告書」においては、情報通信技術を用いて自宅や遠隔地等において勤務地と同等の執務環境を整備し、勤務地外からの業務遂行を可能にするテレワークは、時間・場所の制約に縛られずに仕事をすることができ、地方創生を実現する可能性を秘めたツールとして大きな期待が寄せら

れている旨が記載されており、特に近年ではクラウドサービスの進展により、低廉なテレワークの実現に向けて機が熟しつつあるとされています。

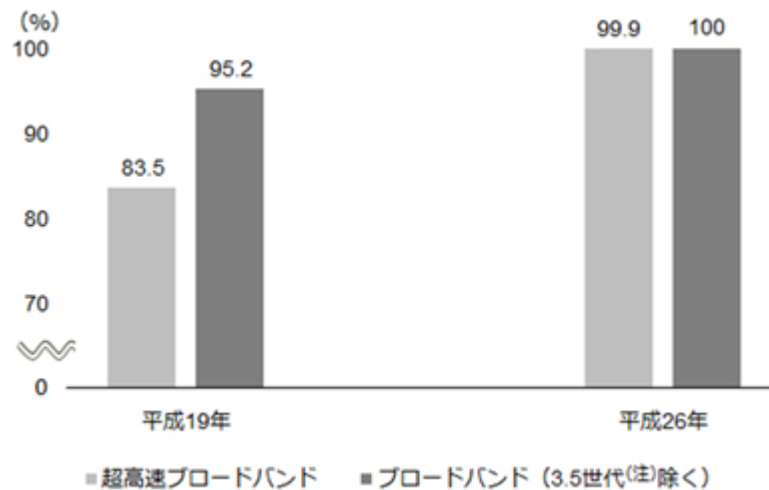
このように、情報通信技術の発展と普及により東京圏と地方の格差や地理的制約は縮小しており、地域活性化の基盤を形成しているものと本投資法人は考えています。

(注1) 光ファイバー回線、ケーブルテレビ回線等の高速大容量回線のことをいいます。

(注2) 光ファイバー回線、3.9世代携帯電話(LTE)等のうち下り30Mbps以上のものをいいます。なお、「3.9世代」とは、第3世代移動通信システム(国際電気通信連合の定める「IMT-2000」規格)を高度化したものをいいます。

(注3) 総務省「平成27年度版情報通信白書」

<ブロードバンド利用可能世帯率の推移>



出所：総務省「ブロードバンド基盤の整備状況」

(注) 「3.5世代」とは、第3世代移動通信システム(国際電気通信連合の定める「IMT-2000」規格)のうち、高速データ通信規格に準拠したものをいいます。

(八) 地方を中心に投資する本投資法人の成長可能性

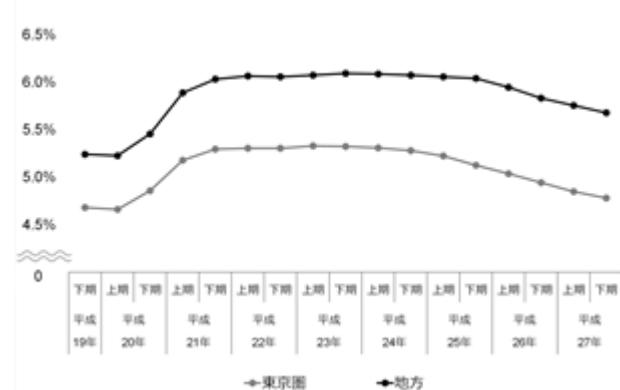
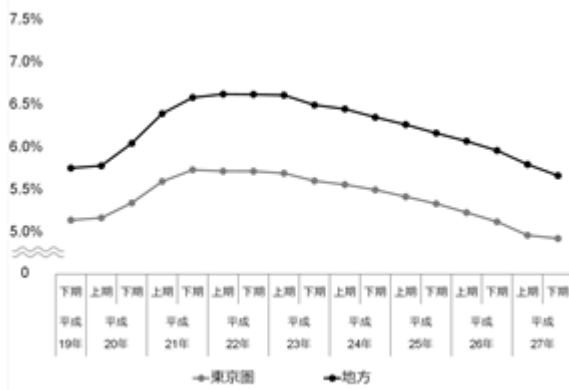
a. 地方の潜在力

不動産市場において、地方は相対的に競争の少ない、新たな投資対象となる可能性を秘めた地域であると本投資法人は考えています。すなわち、人口減少や高齢化の顕著な地域はあるものの、地方、特に地方都市に所在する不動産は、東京圏に所在する不動産に比べて相対的に高い利回りが期待できます。

b. 上場J-REITが継続保有する地方に所在するレジデンス・商業施設の平均CAPレートの推移

平成19年から平成27年までの期間を対象にして、上場J-REITが継続保有するレジデンス・商業施設の平均CAPレート(期末鑑定評価における直接還元法の還元利回り)を東京圏と地方で見比べると地方がCAPレートにして約0.5~1.0%高く、本投資法人も、物件を適切に選別することにより、「高い収益性」を保つことができると考えています。

< 上場J-REIT保有レジデンス 平均CAPレート > < 上場J-REIT保有商業施設 平均CAPレート >

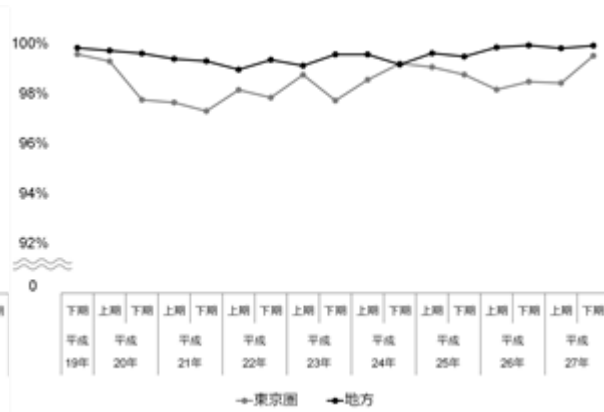
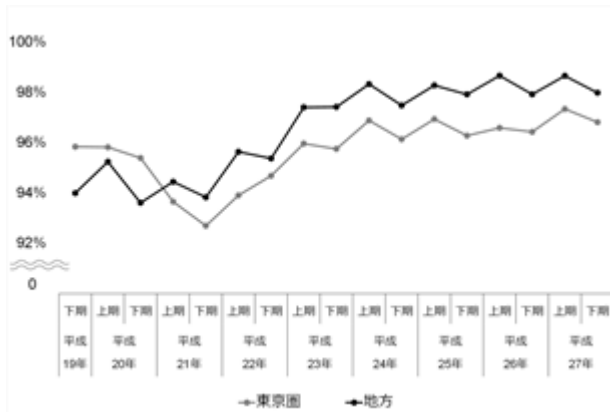


出所：上場J-REIT公表資料を基に、一般財団法人日本不動産研究所にて作成

(注) 上場J-REITが継続保有するレジデンス又は商業施設を対象にした平均CAPレートを小数第2位を四捨五入して示したものです。東京圏に所在する不動産や地方に所在する不動産の全てを対象としたものではなく、東京圏に所在する不動産と地方に所在する不動産のCAPレートの一般的な傾向を示すものではありません。なお、上場J-REITが期中に取得又は売却した物件及び上場J-REIT公表資料において期末鑑定評価における直接還元法の還元利回りが開示されていない物件並びにレジデンスに関して平均居室面積が100㎡以上の物件を除外しています。

- c. 上場J-REITが継続保有する地方に所在するレジデンス・商業施設の平均稼働率の推移
平成19年から平成27年までの期間を対象にして、上場J-REITが継続保有するレジデンス・商業施設の平均稼働率（期末時点の面積稼働率）を東京圏と地方で比較すると、平成21年以降、レジデンス・商業施設とも地方の方が高い稼働率で推移しています。
本投資法人は、地方における稼働率の高さは、地方の政令指定都市における世帯数の増加や交通網の整備・拡充を理由とするものと考えており、「高い安定性及び収益性」の確保に繋がると考えています。

< 上場J-REIT保有レジデンス 平均稼働率 > < 上場J-REIT保有商業施設 平均稼働率 >



出所：上場J-REIT公表資料を基に、一般財団法人日本不動産研究所にて作成

(注) 上場J-REITが継続保有するレジデンス又は商業施設を対象にした平均稼働率を小数第2位を四捨五入して示したものです。東京圏に所在する不動産や地方に所在する不動産の全てを対象としたものではなく、東京圏に所在する不動産と地方に所在する不動産の稼働率の一般的な傾向を示すものではありません。なお、上場J-REITが期中に取得又は売却した物件及び上場J-REIT公表資料において稼働率が開示されていない物件並びにレジデンスに関して平均居室面積が100㎡以上の物件を除外しています。

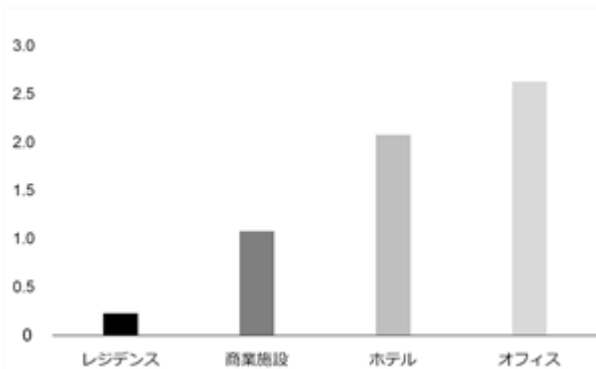
(二) 安定的な賃料の見込めるレジデンスと商業施設

一方、不動産の用途別に見ると、レジデンス及び生活必需品や家電を販売する商業施設は、いかなる景気においても賃貸需要が存在する等の理由により、他の用途の不動産に比べ、需要が安定的に見込め、かつ、賃料の変動幅が相対的に小さく、これにより、相対的に収益が安定しているものと本投資法人は考えています。

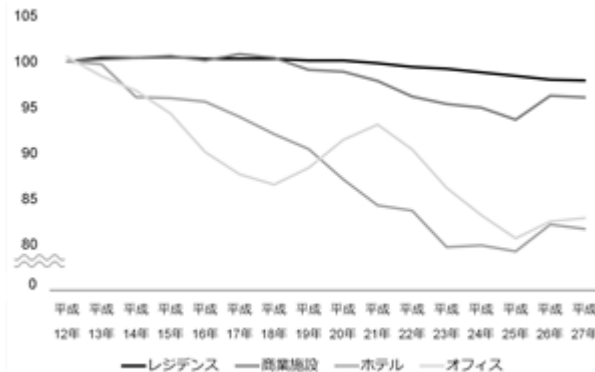
a. 不動産用途別の賃料水準の推移

平成12年を基準値として、全国のレジデンス・商業施設・ホテル・オフィスの賃料水準の推移を見ると、総じて賃料は下落基調にあります。中でも、レジデンス・商業施設の変動幅は相対的に小さい状況となっています。本投資法人は、賃料水準の推移の変動幅が小さいことは、「収益の安定性」を示していると考えています。

< 不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差 >



< 企業向けサービス指数・消費者物価指数（平成12年 = 100） >



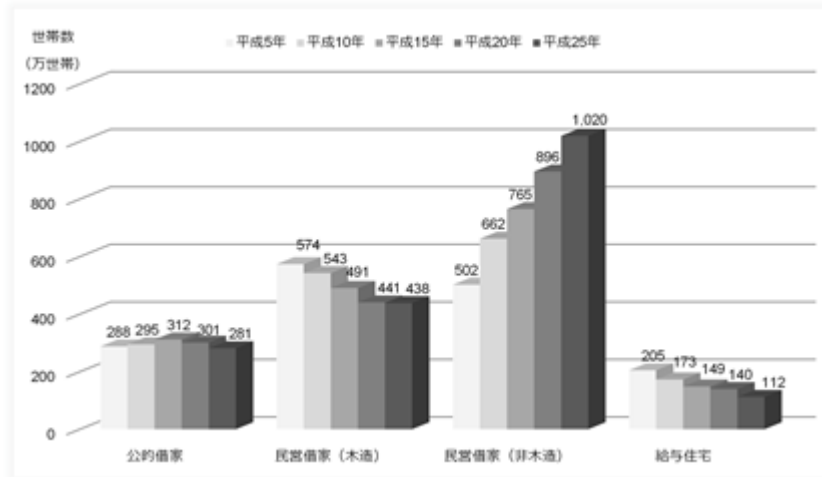
出所：日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、
本資産運用会社にて作成

(注) レジデンスは総務省「消費者物価指数」の値、商業施設、ホテル及びオフィスは日本銀行「企業向けサービス価格指数」の値にそれぞれ基づき、平成12年を100として指数化して表示しています。なお、レジデンスは「民営家賃」、商業施設は「店舗賃貸」、ホテルは「ホテル賃貸」、オフィスは「事務所賃貸」の数値を用いています。「不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差」は、平成13年から平成26年までの各用途別の賃料水準の前年度からの変化率に係る標準偏差（各変化率の平均との差の二乗の総和を総年数で除した数の平方根）を表示したものです。

b. レジデンスに対する需要動向

東京圏を含む全国の平成5年から平成25年までの借家種類別の世帯数推移を見ると、**民間借家（非木造）の世帯数が増加していることが分かります。**かかるデータから、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性がある**と本投資法人は考えています。**

< 借家の種類別に見た世帯数の推移（全国） >



出所：総務省統計局「住宅統計調査」（平成5年）、「住宅・土地統計調査」（平成10年、平成15年、平成20年、平成25年）を基に本資産運用会社にて作成

(注) 1万世帯未満を四捨五入して示したものです。

c. 商業マーケット動向

i. 大規模小売店の新設届出件数及び新設届出床面積の推移並びに消費者態度指数

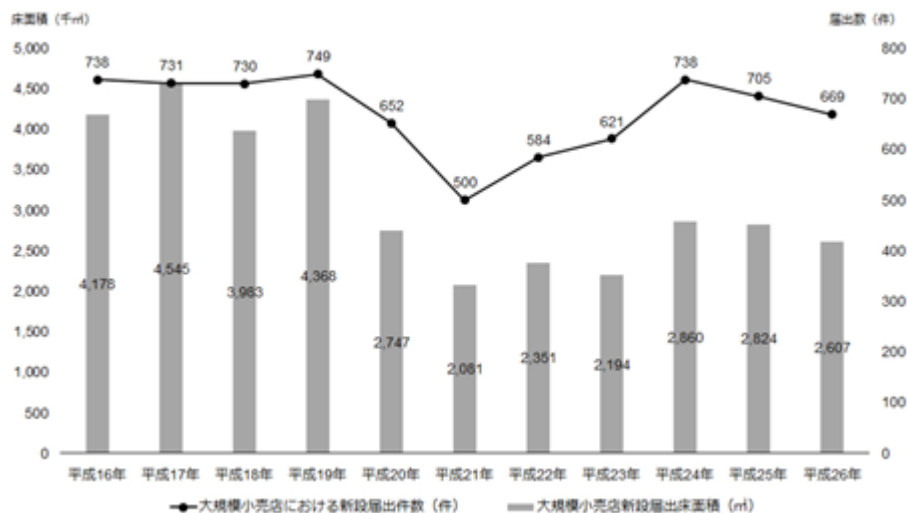
東京圏を含む全国の大規模小売店(注)における新設届出件数及び新設届出床面積の推移並びに消費者態度指数の推移は、以下のとおりです。本投資法人は、平成20年のサブプライム問題などによる経済情勢の冷込みが新設届出件数の減少に影響していると考えていますが、新設届出件数は平成21年以降上昇に転じ、平成24年以降は減少しているものの、**安定的に推移しています。**

ただし、新設届出件数に対する新設届出床面積を見ると店舗の小規模化が進んでいることも読み取れます。

また、新設届出件数が上昇に転じた平成21年以降、消費者態度指数は、一時的な増減はあるものの総じて安定的であり、今後も継続的な商業ニーズが見込めると考えています。

(注) 「大規模小売店」とは、店舗面積1,000㎡を超えるものをいい、「店舗面積」とは、小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含みます。）を行うための店舗の用に供される床面積をいいます。以下同じです。

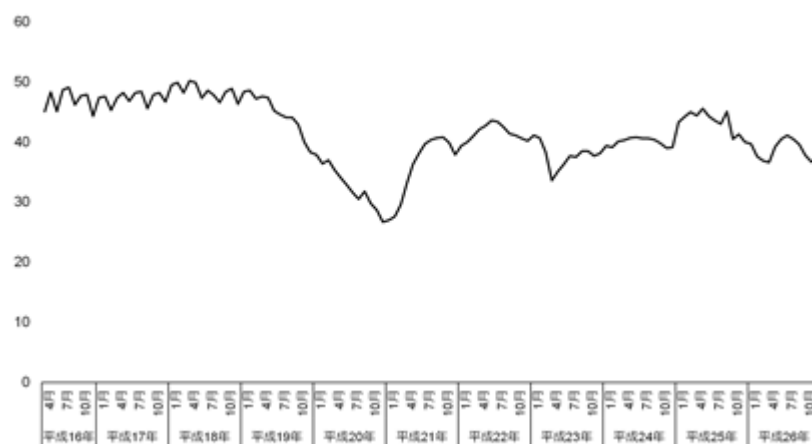
< 大規模小売店における新設届出件数・大規模小売店新設届出床面積の推移 >



出所：経済産業省「大店立地法届出の概要表」を基に本資産運用会社にて作成

(注) 年度ベースで記載しています。なお、大規模小売店における新設届出件数及び大規模小売店新設届出床面積には、事後に取り下げられた届出の件数及び当該届出に係る床面積も含まれています。なお、新設届出件数は小数第1位を、新設届出床面積は1,000㎡未満を四捨五入して記載しています。

< 消費者態度指数の推移 >

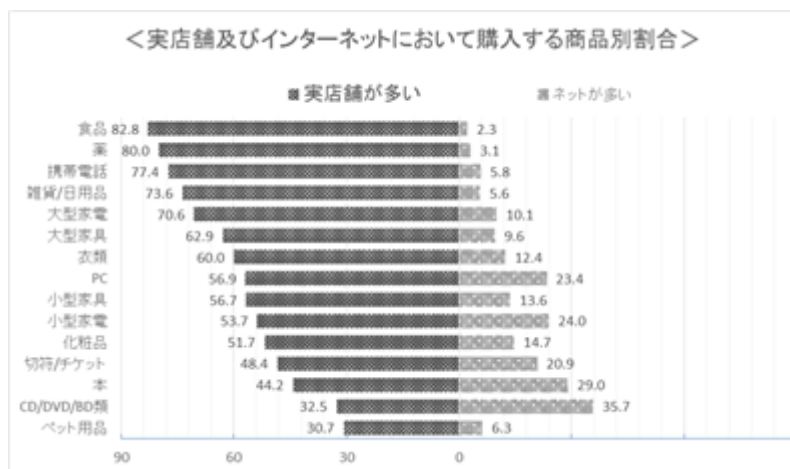


出所：内閣府「消費動向調査」を基に本資産運用会社にて作成

(注) 「消費者態度指数」とは、今後半年間における消費者の意識を表すための指標として内閣府経済社会総合研究所が公表している指数をいいます。当該指数は、一般世帯と単身世帯を合わせた総世帯を調査対象とし、「暮らし向き」、「収入の増え方」、「雇用環境」、「耐久消費財の買い時判断」について今後半年間にどう変化するのか、消費者の考え（意識）を調査したものであって、「良くなる（1点）」、「やや良くなる（0.75点）」、「変わらない（0.5点）」、「やや悪くなる（0.25点）」、「悪くなる（0点）」の5段階評価で得た回答を基礎として、点数に回答区分の構成比（%）を乗じ、乗じた結果を合計し、当該回答の点数を一般世帯と単身世帯の世帯数のシェアをウエイトに加重平均して指数を算出し、小数第2位を四捨五入して示しています。

ii. 安定した消費者ニーズのある実店舗の重要性

実店舗において購入することが多いという回答が、インターネットで購入することが多いという回答を上回っている商品が多いことから、Eコマースが普及する市場環境においても、商業施設の実店舗は消費者の安定したニーズがあると本投資法人は考えています。さらに、実店舗において購入することが多いという回答が一番多い食品については、実際に商品を見てその状態や鮮度を確認したいという消費者の強いニーズを示唆しているものと本投資法人は考えています。また、実店舗において購入することが多いという回答が二番目に多い薬は、薬剤師に症状を相談したり、薬の効能や副作用の説明を受けたいという対面販売に対する選好を、また、四番目に多い雑貨や日用品は、必要な時にすぐに商品が欲しいという消費者のニーズを表しているものと本投資法人は考えています。このように、実店舗において購入することが多いという回答が相対的に多い商品である食品・薬・雑貨や日用品・大型家電・衣類等の商品については、実店舗での購入を希望する消費者のニーズに支えられており、Eコマースが進展しても、引き続き実店舗での購入が中心となるものと本投資法人は考えており、これらの商品を取り扱っているテナントが本投資法人の取得予定資産である商業施設に入居しています。



出所：総務省「ICTの進化がもたらす社会へのインパクトに関する調査研究」

(注) 世代（10代、20代、30代、40代、50代以上）と男女比が均等になるように抽出して平成26年3月に行ったインターネットアンケート調査に基づいています。

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、基本理念である「地方の創生」への貢献を実現するため、地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを有するスポンサーであるマリモからのサポートを活かし、主として地方に所在するレジデンス及び商業施設を中心としたポートフォリオを構築し、ホテル、オフィス及び駐車場へ総合的に投資します。

また、本投資法人は、各地方の特性に応じた総合型収益不動産への投資を通じて、東京一極集中の是正を目指した「まちの活性化」、「雇用の創出」及び「地域経済の活性化」を実現し、「地方から日本を強くしていく」という基本理念の実現を目指します。そのため、本投資法人は、主として地方に所在する物件に投資を行います。一方、地方に所在する物件については、収益性が高いものであっても、不動産売買市場への参加者が限定される傾向にあることから、市況が悪化した際等には、相対的に流動性が低くなる場合があるため、例えば投資すべき物件がある等の理由により資産入替えを行おうとした場合等に、本投資法人が希望する価格で売却できないことも想定されます（詳細は、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 本投資法人の運用方針に関するリスク (ハ) 投資対象を主として地方物件としていることによるリスク」をご参照ください。)。また、地方に所在する物件に限定せずに資産規模を拡大することで、スケールメリットを活かした資産運用を行うことができます。これらの背景から、本投資法人は東京圏に所在する不動産にも投資を行います。

地方を中心とした総合型ポートフォリオを構築することにより、本投資法人は、「相対的に高い利回り」かつ「安定的な収益」の確保と地域分散及び用途分散を図った運用資産の確実な成長を志向し、これによる投資主価値の中長期にわたる向上を目指します。

本投資法人による総合型収益不動産への投資は、投資資金の地域社会への還流を通じて、当該物件の所在するまち自体の魅力が向上することにより、人々がそこに集うようになり、様々な経済活動が促進され、地域活性化に繋がる効果が期待されます。本投資法人が考える

「地方において魅力的なレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場に投資し、地域社会へ貢献することにより、人が動き、経済が動き、都市そのものが動きだし、地域活性化に繋がる」とはこのような意味を有しています。

(イ) 地域別投資比率(取得価格ベース)

地方(東京圏を除いた全国の地域): 70%以上

地方を地方都市とその他地域に区分します。「地方都市」とは、東京圏を除いた人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいいます。

なお、本投資法人は、レジデンスについては地方都市に所在する不動産を中心に、商業施設については地方に所在する不動産を中心に投資し、東京圏に所在する不動産にも投資します。ホテル及び駐車場については地方に所在する不動産に、オフィスについては地方都市に所在する不動産に投資します。

東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県): 30%以下

投資比率	投資エリア区分			用途(注)				
				レジデンス	商業施設	ホテル	オフィス	駐車場
70%以上	地方	地方都市	東京圏を除いた人口20万人以上の都市					
		その他地域	地方都市及び東京圏を除いた全国の地域					
30%以下	東京圏		東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県					

(注) 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ます。

運用期間

本投資法人は、原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件の取得は行いません。売却を検討する場合は、市場状況を勘案し、ポートフォリオ全体に与える影響等を考慮し、総合的に判断します。ただし、投資物件について以下に該当する事象が発生した場合には、当該物件の短期売却を検討及び実施することがあります。

- 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与する場合
- 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みがないと判断される場合
- 本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合

(ロ) 投資対象

本投資法人は、マリモの多彩なノウハウの活用が特に期待でき、収益も相対的に安定していると考えられるレジデンスと、まちの活性化につながるとともに、マリモの市街地再開発事業による取得機会を期待することができる商業施設を中心としたポートフォリオを構築しつつ、異なる収益特性を有する資産の組み合わせによるリスク分散を図ることを目的に、ホテル、オフィス及び駐車場へも投資します。

具体的には、本投資法人は、以下のとおり、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場という各用途の物件について、共通及び用途ごとの個別の投資基準及び投資対象に基づき、総合型収益不動産に投資します。

投資基準(共通)

立地	用途、地域、規模ごとの特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。
構造	主要部分(注1)が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造又はこれらの構造に類する物件とします。なお、借地権が設定された土地(底地)を取得する場合の、当該土地上の建物については、本基準を適用しません。以下、投資基準のうち建物に関するものについて全て同様とします。
耐震性	原則として、新耐震基準(注2)に基づく建築物に相当する耐震性を有している物件を投資対象とします。昭和56年6月に改正される以前の耐震基準(いわゆる「旧耐震基準」をいいます。)により設計及び施工された物件については、第三者専門機関による耐震性能基準等に基づき、新耐震基準により設計された建物と同等水準以上の耐震性能を有しているものと確認できたもの、又は取得までに耐震補強工事を完了している物件のみ投資することができます。取得時において、1物件あたりPML値(注3)が15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保することで投資することができます。
遵法性	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。)(以下「都市計画法」といいます。)、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)、関連する諸法令を遵守している物件、又は取得までに遵守することが確定していることを原則とします。ただし、既存不適格物件(注4)については投資を行うことができるものとします。
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管あるいは処理等がなされている等により、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断された物件とします。
稼働率	原則として、安定稼働している物件とし、具体的には本投資法人の取得判断の時点において稼働率が80%以上の物件とします。ただし、稼働率が80%を下回る場合においても、本投資法人の取得以後、80%に達する可能性が十分に高いと判断される場合には、例外的に取得できるものとします。なお、この場合、その達成までに3か月以上要すると判断した場合には、スポンサーであるマリモへ賃料固定型マスターリース契約の締結を依頼し、導入するものとします。
テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントの属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資します。 ・特定のエンドテナントからの賃料収入が、本投資法人のポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率(6月末及び12月末の契約賃料をベースとします。)は、25%を上限とします。

権利関係	<p>土地及び建物を取得する場合には、原則として、敷地を含め一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件を投資対象とします。また、借地権が設定された土地(底地)を取得する場合には、原則として、事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約が締結されており、借地権者の属性や賃料負担能力が十分と判断できるとともに、借地期間満了後の収益確保が見込めると判断した物件を投資対象とします。</p> <p>ただし、以下の形態の物件についても、各々の定める検証を行った上で、投資対象とすることがあります。</p> <p><共有物件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理運営(賃貸・改良行為等を含みます。以下同じです。)の自由度を確保するため、取得する共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力を十分確認の上、仕組み上の手当て(共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。)を講じます。 <p><区分所有建物及びその敷地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理運営の自由度を確保するため、1区分所有権あたりの延床面積が200坪以上であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況(積立金、負債比率、付保状況等)を確認し、必要に応じて独自の手当て(本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。)を講じます。 <p><借地権付建物></p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として、旧借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)又は借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)に基づく借地権を対象とします。 ・底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 <p><借地権が設定された土地(底地)></p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを投資対象とします。 ・借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 <p><境界確定が未了の物件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者との協議状況その他の従前の経緯、当該土地及び隣接地の所有者等を含む土地の利用状況、将来の紛争可能性、その他境界確認が未了であることに起因して当該建物に対する遵法性の観点等から考え得る検証を行い、これらの影響等について総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証した上で適切と認める場合には、投資対象とします。 <p><用益権が設定されている物件及び越境物が存在する物件></p>
------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・第三者による地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産については、そ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判断を行います。 ・隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者の属性、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件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判断を行います。
現物不動産と信託受益権の選択	投資物件の取得にあたり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断します。
最低投資額	<ul style="list-style-type: none"> ・レジデンス及びホテルについては、1物件あたり3億円(取得価格ベース)とします。 ・商業施設及び駐車場については、1物件あたり2億円(取得価格ベース)とします。 ・オフィスについては、1物件あたり5億円(取得価格ベース)とします。 <p>ただし、持分の追加取得や隣地買増し等の場合には、これらの基準は適用しません。</p>
最高投資額	1物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率は、25%を上限とします。

(注1) 「主要部分」とは、投資対象の延床面積合計において80%以上の延床面積を占めている部分をいいます。

(注2) 「新耐震基準」とは、建築基準法施行令の一部を改正する政令(昭和55年政令第196号)による改正(昭和56年施行)後の建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。)に基づく構造基準をいいます。

(注3) 「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。なお、PML値と地震PML値は同義です。

(注4) 「既存不適格物件」とは、建築基準法第3条第2項の規定により、建築物の一部又は全部につき建築基準法令の一部又は全部の規定の適用を受けない建築物をいいます。

a. レジデンス

i. 投資エリア

地方都市を中心に、東京圏にも投資します。

ii. 投資基準

景気に左右されずに比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込め、稼働率の安定性を望むことができ、かつ立地条件やエリアに見合った建物スペック、賃料設定に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持できる物件に投資します。

iii. 投資対象

本投資法人は、以下のシングルタイプからファミリータイプまで幅広いレジデンスに投資します(注1)。

タイプ	主たるテナント対象 1戸当たりの専有面積	立地
シングル	単身世帯 35㎡未満	最寄駅(主要なバス停(注2)を含みます。以下同じです。)からの距離が徒歩10分以内を目途とします。ただし、大学等の教育施設への通学圏内等(自転車で10分以内(注3))で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地はこれに限られません。
コンパクト	2人程度の世帯 35㎡以上50㎡未満	最寄駅(主要なバス停を含みます。)からの距離が徒歩15分以内を目途とします。ただし、住環境が良く、近隣にスーパーマーケット等の地域貢献型商業施設が所在するなど、生活利便性の高い地域と見込まれる立地はこれに限られません。
ファミリー	3人以上の世帯 50㎡以上	

(注1) 1戸当たりの専有面積に関して、35㎡未満、35㎡以上50㎡未満、50㎡以上の3つのレンジのうち、該当する戸数が最も多いレンジによって物件のタイプを決定するものとします。

(注2) 「主要なバス停」とは、終日にわたり定期的にバスが運行され、日常的に通勤・通学に利用されているバス停をいいます。以下同じです。

(注3) 自転車での所要時間は、分速250mの速さで移動した場合の時間(単位未満切上げ)で算出します。

b. 商業施設

i. 投資エリア

地方を中心に、東京圏にも投資します。

ii. 投資基準

(a) 商圏分析によって評価された立地の物件について投資します。

(b) 地域貢献性(日常生活に必要な施設であり、地域住民の利便性に資するものであること)のほか、運用安定性及び資産性が望める物件に、立地条件、視認性、周辺競合状況等を鑑みて投資します。

(c) 主要テナントにおいては、原則として固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が見込め、地域住民の生活利便に繋がっている物件や、地域の生活に密着し、安定した購買需要が見込める物件に投資します。

iii. 投資対象

本投資法人は、シングルテナント及び複数テナントの幅広い商業施設に投資します。

地域貢献型商業施設		
スペシャリティストア (SS)	ネイバーフッドショッピング センター(NSC)	リージョナルショッピング センター(RSC)
・スーパーマーケット ドラッグストア コンビニエンスストア スポーツクラブ等 の各種専門店を有する商業施設	・家電量販店等の専門店 ・複数の各種専門店を有する中規模ショッピングセンター	・多数の専門店(一般的には100テナント以上)を有する大規模ショッピングセンター
商圏分析による立地		
1km商圏において商圏人口1万人以上の人口集積度の高い立地	5km商圏において商圏人口5万人以上の人口集積度の高い立地	10km商圏において商圏人口20万人以上の人口集積度の高い立地

c. ホテル

i. 投資エリア

地方に投資します。

ii. 投資基準

(a) 駅前、空港、観光地、ビジネス街、繁華街、ターミナル駅等の交通の要所付近等の宿泊需要が見込める立地の物件に投資します。

(b) オペレーターの信用力及び運営状況を鑑みて、長期かつ固定賃料若しくは変動賃料(注)での賃貸借契約に基づく安定した収益を確保できる物件に投資します。

(注) 変動賃料部分は、総賃料の30%を上限として設定できるものとします。かかる変動賃料は、取得の決定又は賃貸借契約の締結の直近1年間の売上げ又はGOP(売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した残額をいいます。以下同じです。)等を基に算出した額とします。ただし、稼働1年未満の物件は、想定売上げ又は想定GOP等を基に算出した額とします。

(c) 景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能な宿泊特化型ホテルに優先的に投資しますが、ホテル用不動産等の分散を図るため、収益の安定性に加え、当該ホテルのブランドについて高い認知度があることによる成長を期待することが可能なフルサービスホテルにも投資します。

iii. 投資対象

本投資法人は、以下の2つのタイプのホテルに投資します。

タイプ	定義
宿泊特化型ホテル(シェア型複合ホテル(注)を含みます。)	駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所付近等に位置した宿泊に特化したホテル(時間貸しスペースも備えたホテルも含みます。)
フルサービスホテル	駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、地方都市及び市街地郊外に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯設備を備えたホテル

(注) 「シェア型複合ホテル」とは、ホテルの空間や設備だけでなくホテルを利用する多様な人々のアイデアや知識、ライフスタイルや価値観をシェアする場を提供するホテルをいいます。以下同じです。

- d. オフィス
- i. 投資エリア
地方都市に投資します。
- ii. 投資基準
本投資法人は下記の(a)から(c)の全てを満たすオフィスに投資します。
- (a) 最寄駅から徒歩5分以内の立地、又はビジネス街に位置する立地
- (b) 企業集積度が高く、底堅いテナント需要があり、一定の流動性を有する物件
- (c) Bクラス以上の物件（延床面積が500坪以上かつ基準階（2階以上の階で当該建物のうち標準的なフロア）専有面積が50坪以上を指します。）

タイプ	（地方都市）	
	延床面積	基準階専有面積
Aクラス	2,000坪以上	150坪以上
Bクラス	500坪以上2,000坪未満	50坪以上150坪未満

- e. 駐車場
- i. 投資エリア
地方に投資します。
- ii. 投資基準
- (a) 駅前、ビジネス街、繁華街に位置する立地の物件に投資します。
- (b) オペレーターの信用力及び運営状況を鑑みて、中長期にわたり安定した収益を確保でき、底堅い需要が見込める物件に投資します。
- f. 底地

底地は、底地上の建物の用途に応じて上記のa. からe. までの分類をすることとします。底地への投資に際しては、土地賃貸借契約の内容や、テナント属性、土地としての資産価値、ポートフォリオ全体に占める底地の割合(注)に留意して投資します。

(注) 底地の割合については、ポートフォリオ全体の資産規模に対し15%を上限とします。

スポンサーの概要

本投資法人は、本投資法人の掲げる地方創生を実現するため、不動産開発及びバリューアップの分野で専門的な機能やノウハウを有するスポンサーの強みを積極的に活用することで、成長戦略の実現を図ります。

本投資法人のスポンサーであるマリモトリビタの概要及び強みは、以下のとおりです。

(イ) マリモ

マリモは、設計事務所をルーツに持つ企業であり、1棟1棟のマンションについて、設計を行い、当該設計に基づいて適切な建築工事が行われるように施工監理を丁寧に実施してきた会社です。平成2年に自社分譲マンションの販売を開始して以来、全国各地の地方主要都市を中心に事業を展開し、地方の不動産マーケット環境、エリア特性、地域の社会・経済的状況、テナントのニーズ及び属性、訴求力のある物件の仕様・設備、適切な賃料水準等に関する知識、経験を蓄積してきました。平成20年のリーマンショック、平成23年の東日本大震災など、近年は国内外の景気を揺さぶるトピックが多々あり、不動産業界全体は低迷を余儀なくされましたが、マリモは会社設立以来45期連続黒字を達成しています。また、近年では、不動産開発・分譲マンション事業を中心とした国内での不動産関連事業に加えて、海外での事業展開も積極的に行っています。

a. マリモの概要

社名	株式会社マリモ
代表	代表取締役 社長執行役員 深川 真
設立	昭和45年9月
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
支店・営業所	東京、横浜、中部、関西、九州、東北(営業所)
認定事項	一級建築士事務所 広島県知事15(1)第3489号 宅地建物取引業 国土交通大臣(4)第6032号
資本金	1億円(平成28年4月末日現在)
従業員数	264名(平成28年4月末日現在)
事業内容(子会社の事業内容を含みます。)	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
展開エリア(子会社の展開エリアを含みます。)	日本、中国、インドネシア、マレーシア、フィリピン、アメリカ
売上高(単体)	326億円(平成27年7月期)

b. マリモの沿革

昭和45年9月	建築設計監理業務を目的として株式会社アイ建築設計工務所を広島市に設立
昭和46年2月	一級建築設計事務所登録
昭和46年12月	不動産仲介事業を開始
昭和56年4月	建物管理事業を開始
昭和63年10月	不動産開発事業を開始
平成2年10月	佐賀県鳥栖市に「グランドール鳥栖」(自社分譲マンション1棟目)竣工
平成6年8月	子会社を吸収合併し、株式会社マリモに商号変更
平成21年1月	分譲マンション買取再販事業開始
平成26年1月	収益不動産事業の専門部署の設置
平成26年3月	賃貸マンション事業開始
平成26年7月	戸建事業開始
平成27年6月	マリモ・アセットマネジメント株式会社設立
平成27年10月	投資用アパート事業、不動産コンサルティング事業を行う100%子会社である株式会社マリモコンサルティング設立

c. マリモの事業概要

マリモが行う事業のうち、本投資法人に対するサポートに関連するものは、以下のとおりです。

i. 不動産開発事業・市街地再開発事業

不動産開発事業は、全国から取得した用地において、エリア・用途・賃料・販売価格等を検証し、その用地の持つ価値の最大化を図るべく、企画から開発、販売に至るまでを網羅する事業です。分譲マンションを中心に、賃貸マンション、店舗、ホテル等を開発対象としています。

市街地再開発事業は、その目的のとおり、市街地内の土地の合理化と健全な高度利用、そして都市機能の更新を図る事業です。

(注1) マリモが行う不動産開発事業・市街地再開発事業において対象となる物件のうち、分譲マンションは本投資法人の取得対象にはなりません。

(注2) マリモは、市街地再開発事業において、住宅部分の取得を行います。市街地再開発事業のプロジェクト全体を単独で行うものではなく、市街地再開発組合、コンサルティング会社、ゼネコン等と共にプロジェクトを推進します。

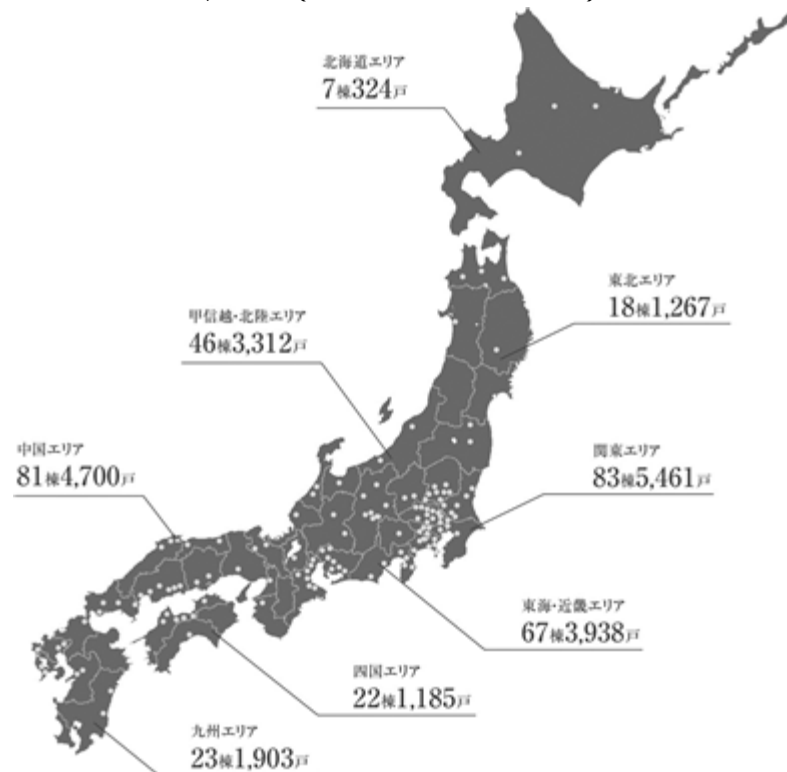
ii. 不動産流動化事業

資産価値の低下した中古のマンションやオフィス、商業施設を買い取り、エリア特性やニーズに合わせて不動産のバリューアップを行うことによって当該不動産が本来持つ価値を向上させ、再生を行う事業。

d. マリモの地方での豊富な不動産開発実績

マリモは、同社の代表的なマンションブランド「ポレスター」の開発及び分譲、収益不動産開発、市街地再開発事業に全国で参画し、「まち」の活性化に取り組んでいます。平成28年4月末日現在、40都道府県において、347棟22,090戸の分譲マンション開発実績及び11棟795戸の市街地再開発実績を有しています。マリモは、地方を中心に厳選した不動産開発をすることで、相対的に高い利回りかつ安定的な収益の確保を目指しており、本投資法人は、マリモとスポンサーパイプライン・サポート契約を締結することで、マリモの開発する収益不動産の優先的売買交渉権が付与されること、不動産開発ノウハウ及びバリューアップノウハウが提供されることに加え、本投資法人からマリモへ売却した不動産が再開発され、マリモが当該不動産を売却する場合において、本投資法人に優先的売買交渉権が付与されるため、本投資法人は、マリモの不動産に関する多様なノウハウを最大限に享受し、安定的な成長を図ることができるものと考えています。

< (ご参考) マリモの全国での分譲マンション開発実績 >
347棟22,090戸 (平成28年4月末日現在)



(注1) 参考情報としてマリモの実績を記載しているものであり、上記の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。また、将来においても、分譲マンションを本投資法人の取得対象とすることは想定していません。

(注2) 第三者との共同出資を通じて開発した物件についても、全棟数及び全戸数を分譲マンション開発実績に含めています。

<分譲マンションの開発例>



ポレスター宇品御幸プレミアムコート
(広島県広島市南区、全104戸)

ポレスター宮崎ザ・レジデンス
(宮崎県宮崎市、全125戸)

(注) 上記の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(a) 不動産業者とのネットワークによる情報収集力

マリモグループ(マリモ及びその子会社をいいます。以下同じです。)は、本書の日付現在、27年に渡る不動産開発事業により、各地の不動産業者と良好な情報ネットワークを構築しています。さらに、不動産流動化事業・不動産賃貸事業等、事業領域の拡大により、あらゆる規模・用途の不動産情報が入手可能となっています。

- ・ 1年間でマリモに集まってきた全国各地の物件情報数 11,475件
(平成26年8月から平成27年7月までの実績)

(b) 地域金融機関とのネットワークによる情報収集力・資金調達力

マリモグループは、これまでの事業実績から、地域金融機関との緊密なネットワークを構築できており、地域金融機関からの物件情報の提供・資金提供は、マリモグループの不動産取得においても優良物件の確保・事業化に貢献しています。

- ・ 取引のある地域金融機関数 28行(平成28年4月末日現在)

(注) マリモグループのいずれかの会社と取引をしている地域金融機関数を記載したものであり、本投資法人との取引が行われていることを示すものではなく、また、今後取引が行われることを示唆するものでもありません。

(c) 立地の見極め力

地方においては、マリモでは、自社の開発部門が各拠点におけるフットワークと見極め力を活かして、事業を成功へと導いています。

e. マリモの地方創生への取組み 市街地再開発事業の推進

市街地再開発事業を通して、課題を抱えた区域の権利者が主体的にまちづくりに取り組むことで、防犯性の向上、住・商・業及び公共施設の整備が実現されることが期待され、地方の都市に再び活況を取り戻す大きな力となると、本投資法人は考えています。

< マリモの市街地再開発実績 >



(注) 上記の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

マリモの市街地再開発事業により、都市・地域に活力が与えられると本投資法人は考えています。そして、再開発物件の住宅部分の分譲・販売をマリモが推進し、本投資法人がマリモの市街地再開発事業において開発される商業施設、レジデンス、オフィス、ホテル等を保有することによるマリモと本投資法人のシナジー効果により、地方の都市での市街地再開発が促進され、コンパクトシティ形成(注)の一翼を担うことも可能となるものと本投資法人は考えています。

(注) 「コンパクトシティ形成」とは、都市の中心部に居住と各種機能を集約させた人口集積が高密度なまちを形成することをいいます。

f. マリモの収益不動産事業実績

マリモは、長年分譲マンション事業にて培ってきた経験、多彩なノウハウを活用して、住宅に限定することなく、地域別・用途別のさまざまなニーズに合致した収益不動産の開発、運営、バリューアップを行っています。その中核事業となる賃貸マンションブランドの推進の一つの実績である賃貸マンションシリーズ「アルティザ(ArtizA)」は、快適に住まうためのレジデンスをテーマに、好立地かつ入居者の安心・安全を追求した高品質物件であり、本投資法人は上場時にかかるシリーズの一部を取得する予定です。

また、マリモは、インバウンド観光客や国内需要の高まりによって収益性の向上が見込まれるホテルにも着目し、既に京都市中京区にて開発用地の取得も完了し、ホテル開発を推進しています(注)。

(注) 投資法人は当該物件について取得に係る優先的売買交渉権を有していますが、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

賃貸マンションブランドの推進

「アルティザ(ArtizA)」は、快適に住まうためのレジデンスをテーマに、好立地かつ入居者の安心・安全を追求した高品質物件です。



アルティザ池尻

(注) 上記の物件は、取得予定資産です。

g. 物件価値の向上の追求

マリモは、不動産流動化事業の一環として、資産価値の低下した不動産について、エリア特性、ニーズ等に合わせたリノベーションを行うことで不動産が本来持つ価値を向上させる事業に取り組んでいます。本投資法人は、マリモが当該事業で培ったバリューアップノウハウを活用し、物件価値の向上を追求します。

<バリューアップによるテナント獲得>

マリモは、保有する不動産のバリューアップの結果、日本初出店のハワイのパンケーキ店を誘致し、初日は1時間以上並ぶほどの人気のある店づくりに成功しました。

<バリューアップ事例>

所在地：東京都渋谷区神宮前

建設年月：平成18年4月

バリューアップ時期：平成26年5月



(注) 本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

h. マリモの総合力

i. 多彩なノウハウを活かしたマリモの総合力

マリモは、上述した豊富な不動産開発事業・不動産流動化事業の実績を通じて、地方の不動産マーケットに関する「情報収集・分析ノウハウ」、「不動産開発ノウハウ」及び「バリューアップノウハウ」を培っており、マリモの総合力を高めています。

(a) 情報収集・分析ノウハウ

全国各地から集まる年間1万件を超える多種多様な不動産情報を収集し、地方での不動産投資・運用業務を熟知した経験豊富なメンバーによる深い知見、立地の評価、需給バランスの調査、建物の仕様・構造・設備等、様々な要素を検討し、投資対象不動産の競争力やポテンシャルを分析します。

(b) 不動産開発ノウハウ

(i) 企画力

同業他社が事業イメージを持ちにくい地方において、全国各地から集まる多種多様な不動産情報について、マリモは、長年の業務を通じて蓄積された経験を活かして、その不動産の潜在価値を最大限に活かし、ポテンシャルを引き出すことのできる様々な企画を行います。

(ii) テナント誘致力

マリモは、長年の業務を通じて構築した全国各地の地場の不動産会社とのリレーションにより、多種多様な業界のテナントへのリーシングアプローチが可能であり、対象不動産のエリアや物件特性に合わせたテナント誘致を行います。

(iii) 開発力

マリモのルーツは、設計会社です。社内にて度重なる議論を経て作成された企画書に基づき、プランの精査、コスト検証等を重ね、徹底した監理を行い、プロジェクトを完遂します。

(c) バリュースアップノウハウ

全国のマンション設計実績を通じて培った、その地域や立地、不動産特性に応じたリノベーション工事(専有部分及び共用部分)を企画、実行することにより稼働率の上昇や賃料の上昇に繋げるなど不動産の価値向上を実現し、物件のポテンシャルを引き出します。

本投資法人は、このようなマリモの3つのノウハウを活用することによって、主に地方に所在する不動産に対する投資機会の拡大及び高稼働率で相対的に高い投資利回りの確保を追求し、投資主価値の中長期にわたる向上を目指します。また、このような投資を通じて、本投資法人は、政府が創生総合戦略において掲げる政策の一つである「人口減少等を踏まえた既存ストックのマネジメント強化」に従い、既存建築ストックの活用を通じて環境にも配慮した、社会的意義のある事業活動を行うことができると考えています。

ii. マリモの総合力を示す地方創生事例

マリモは、企業社宅跡地や工場跡地など地方中心部に所在する広大な遊休地を取得し、分譲マンションの建設や商業施設の誘致などを通じて、閑散としていた「まち」に活気を取り戻す複合開発を手がけてきました。中心部に定住する人が増え、働く場所が生まれ、地域経済が活発に行われることにより「まちの活性化」やコンパクトシティ化に貢献していると本投資法人は考えています。

マリモの総合力を示す地方創生事例:ポレスター松山フォレストシティ

事業の概要	愛媛県松山市にてJT工場跡地約1万坪を入札で落札。マリモが複合特区としての開発の企画を実施し、自社分譲マンションをはじめ、マリモから土地を譲り受けた各社が建設をするにあたり、マリモが事務所、医療の複合特区としてトータルプロデュースを行いました。
地方創生に向けた取り組み	交通利便もよく小学校隣接地であることから、主としてファミリー世帯向けの集合住宅とともに生活利便を追求した小都市を構築。都市部に不足しがちな商業施設や医療機関の拡充を図るとともに、オフィスビルを誘致することで「雇用の創出」も実現しました。

Before



→

After




(注) 本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(ロ) リビタ

リビタは、「暮らし、生活をリノベーションする」をコンセプトに、既存建物の改修・再生を手がける会社として、東京圏をはじめ主要都市中心に既存ストック（レジデンス、商業施設、オフィス等）の収益性を高めるリノベーション事業を数多く手がけています。リビタの不動産再生の特徴は共用部分や専有部分の建物（ハード）の再生にとどまらず、家族・近隣関係・地域などのコミュニティ再生やたのしい場作りなどを通じて既存ストックを蘇らせて豊かな暮らしの提供を目指していることです。平成28年4月末日現在、リビタのリノベーション事業は一棟全体をリノベーションした物件数が約70棟、専有部のリノベーションを行なった物件数が約800件と業界内でもトップレベルの実績があります。また、平成28年4月末日現在、15棟約1,000室のシェア型賃貸住宅(注)の運営を通じて住人同士のコミュニティマネジメントや団地再生等により地域とのコミュニティ形成によりその不動産（立地、建物特性を含む）のポテンシャルを引き出すことを目指す事業も行っています。

また、個人向けコンサルティング事業で得たエンドユーザーの嗜好性を分譲事業（一棟、区分所有建物、戸建）の商品設計等に活用し、またシェア型賃貸住宅事業の中で培ったコミュニティマネジメントのノウハウを活かして分譲事業での入居後のコミュニティ創出やシェア型複合ホテル事業の差別化に繋げています。このように各事業で得たノウハウを他事業で活用し、「シェア型賃貸事業」、「一棟丸ごとリノベーション分譲事業」、「戸建てリノベーション分譲事業」、「多世代交流型賃貸集合住宅事業」のそれぞれの事業におけるプロジェクトが、グッドデザイン賞を受賞した実績を有しています。

(注) 「シェア型賃貸住宅」とは、複数名の入居者が、キッチン、リビング、浴室、トイレなどの空間・設備を共同で使用する賃貸住宅をいいます。以下同じです。

a. リビタの概要

社名	株式会社リビタ
代表	代表取締役 都村 智史
設立年月日	平成17年5月
本店所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目16番1号
資本金	1億円（平成28年4月末日現在）
従業員数	126名（平成28年4月末日現在）
株主	京王電鉄株式会社、東京電力株式会社
事業内容	リノベーション分譲事業、コンサルティング事業、PMサブリース事業
売上高(単体)	109億円（平成28年3月期）

b. リビタの沿革

平成17年5月	設立
平成17年6月	一級建築士事務所登録
平成18年3月	初分譲となる一棟丸ごとリノベーションマンション「リノア湘南辻堂」竣工
平成19年2月	初のシェア型賃貸住宅「シェアプレイス東戸塚」竣工
平成21年7月	発起人の一社として「一般社団法人リノベーション住宅推進協議会」設立
平成24年1月	京王電鉄株式会社が筆頭株主として資本参加
平成25年5月	戸建てリノベーション買取再販事業を開始
平成28年3年	金沢市でシェア型複合ホテル「THE SHARE HOTELS」1号店を開業

c. リビタの事業概要

リビタは、全国主要都市において、老朽化した遊休不動産の用途・耐震性・エリアマーケットなどの特性を見極め、リノベーション分譲事業で蓄積した経験やシェア型賃貸住宅・オフィスの運営ノウハウを活かし、不動産価値の最大化に寄与する手法の企画立案及び事業マネジメントの推進を行っています。

d. リビタの豊富なリノベーション・不動産再生実績

リビタは、同社のコンセプトであるリノベーションを手法として、リノベーション分譲事業、コンサルティング事業、PMサブリース事業を軸に事業を展開しています。リノベーション分譲事業では、企業社宅から賃貸マンションに至る一棟単位と、区分所有マンションの1戸単位それぞれで事業を展開し、一棟分譲ブランドである「ルクラス」、「リアージュ」、「リノア」は、平成28年4月末現在で41棟1,299戸の分譲実績を有しています。コンサルティング事業では、不動産を保有する企業・個人に対して収益性の最大化を図るべくリノベーションを軸とした活用提案を数多く手がけ、その対象は賃貸マンションやオフィス、工場など多岐に亘ります。また、PMサブリース事業では、シェア型賃貸住宅やシェアオフィス等の企画及び運営を行い、同社が運営管理を行っているシェアハウスのブランドである「シェアプレイス」シリーズは、都内近郊に平成28年4月末日現在で15棟997室の運営実績を有しています。また最近では行政機関と連携したシェアスペースの運営も手がけ、地域の活性化や魅力の創出の一助となっています。

以上に加えて、リビタは、一定以上の築年数が経過した物件について、当該物件にリノベーションを実施することで当該物件を再生する事業も実施しています。物件の立地特性や建物特性に応じて、ハードはもちろん使い方や暮らし方といったソフト面を再生し、遊休不動産や収益性が低下した物件の収益を最適化しています。具体的には、リビタは、渋谷区の企業社宅をシェア型賃貸住宅(事例)とするリノベーションを実施しました。また、石川県金沢市の空オフィスビルを取得しシェア型複合ホテル(事例)とするコンバージョン(用途変更を伴うリノベーション)を実施しました。既存ストックを蘇らせるノウハウは、本投資法人の外部成長のパイプラインになるとともに、本投資法人がターゲットとする地方都市に多数ある同様の既存ストックを蘇らせ、地域活性化に貢献できるものと本投資法人は考えています。

i. 事例 シェア型賃貸住宅

渋谷区の築52年の企業社宅をリビタによる総合企画にてリノベーションを行い、不動産を再生し、価値創造・収益性を創出・向上。再生後はリビタにて運営を実施し、収益性を維持。

構造 : 鉄筋コンクリート造/地下1階地上6階建
 建築年月日: 昭和38年(築52年)
 延床面積 : 3,822.91㎡(1,156.4坪)
 用途 : 店舗、スモールオフィス、
 シェアオフィス、シェア型賃貸住宅

(注) 本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。



ii. 事例 シェア型複合ホテル

石川県の築49年の事務所ビルをリビタが企画・デザイン監修を行い、シェア型複合ホテルへのコンバージョンを実施し、不動産を再生し、価値創造・収益性を創出・向上。平成28年3月に開業。開業後はリビタによる運営を実施。

構造 : 鉄筋コンクリート造/地下1階地上4階建 用途: 宿泊施設、付帯施設として飲食店、
 建築年月日: 昭和41年(築49年) シェアスペース、店舗併設
 延床面積: 933.30㎡(282.32坪) 開業: 平成28年3月

(注) 投資法人は上記の物件について取得に係る優先的売買取済権を有していますが、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。



e. 地域活性化を目指す「シェア型複合ホテルプロジェクト」を展開

リビタは、平成27年4月、全国各地の老朽化した遊休不動産（オフィス等）に対して、用途変更を伴うリノベーションを施し、宿泊施設、飲食店、シェアスペース、店舗等で構成する「シェア型複合ホテル」へと再生するという、企画・プロデュースから運営事業までを手がける新規事業を始動しました。上記の事例はその一例です。リビタは、単に空間をシェアするだけでなく、地域の資源や魅力的なコンテンツ、価値を再発掘し、そこで活動するプレイヤーのアイデアや知識、ライフスタイルや価値観などをシェアする場、地域の人びとの活動のきっかけとしての場を提供することで地域の活性化を目指しています。

リビタは、「日本の未来は地域（ローカル）にこそ宿る」とし、その地域、そのまちの文化を育み、そこにまた新たな日常が生まれることが、リビタが目指す地域、日本の未来の姿であるとの考えを掲げています。

地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築

(イ) サポートの内容

本投資法人は、地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを有するマリモに加え、地域活性化を目指し全国の地方主要都市で不動産再生事業を手掛けるリビタをスポンサーに迎えるとともに、地域に根付いた有力な地域金融機関をサポート会社とし、これらの各社による本投資法人における地方創生を実現するためのサポート体制を構築しました。本投資法人は、当該サポート体制を活用することにより、地方において優良な不動産情報を取得し、中長期的に物件の取得機会を確保します。また、総合型ポートフォリオの運用資産を安定的に運営することにより、地方の創生を実現できるものと考えています。

本資産運用会社は、スポンサー及びサポート会社との間で、本書の日付現在、スポンサーパイプライン・サポート契約又はサポート協定を締結しており、本投資法人は、下表に記載の各種のサポートの提供を受けます。サポート会社は、本書の日付現在、株式会社三重銀行(以下「三重銀行」といいます。)、株式会社みちのく銀行(以下「みちのく銀行」といいます。)、株式会社東京スター銀行(以下「東京スター銀行」といいます。)、株式会社中国銀行(以下「中国銀行」といいます。))及び株式会社関西アーバン銀行(以下「関西アーバン銀行」といいます。))の5行です。

<スポンサーを中心としたサポート体制を活用した成長戦略の実現>



<スポンサー及びサポート会社からのサポート内容>

	サポート概要	スポンサーパイプライン・サポート契約		サポート協定				
		マリモ	リビタ	三重銀行（三重県）	みちのく銀行（青森県）	東京スター銀行（東京都）	中国銀行（岡山県）	関西アーバン銀行（大阪府）
外部成長	優先的物件情報の提供							
	優先的売買交渉権の付与							
	ウェアハウジング機能の提供							
	コンストラクション・マネジメントサポートの提供							
	物件情報の提供			(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
内部成長	プロパティマネジメント（以下「PM」といいます。）業務等の提供							
	リーシングサポートの提供							
	保有資産の再生サポートの提供							
	賃料固定型マスターリース契約の提供							
	バックアップ業務の提供							
	ファイナンスに関する助言・補助							
その他サポート	本資産運用会社への出資							
	商標の使用許諾							
	投資口の継続保有及びセイムポート出資							
	人材確保支援の提供							

(注) 「物件情報の提供」により、三重銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行及び関西アーバン銀行から、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるものではありません。特に、みちのく銀行及び中国銀行とのサポート協定においては、みちのく銀行又は中国銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。また、三重銀行及び関西アーバン銀行とのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時にされるものとはされていません。

a. 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

マリモグループが保有又は運営する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）のうち、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するもの（以下「適格不動産等」といいます。）を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供し、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に売買を検討できる期間（情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から10銀行営業日又は本投資法人若しくは本資産運用会社とマリモが合意により延長する期間）を設定します(注1)。

リビタが保有する適格不動産等を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供し、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に売買を検討できる期間（情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から10銀行営業日又は本投資法人若しくは本資産運用会社とリビタが合意により延長する期間）が設定されます(注1)。

また、リビタが運営する適格不動産等を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産等に関する情報を提供します(注2)。

また、マリモ及びリビタは、自らの取引先その他の関係先である個人又は法人が保有、開発又は運営する適格不動産等について、当該適格不動産等の保有者が売却を検討していることを知った場合には、当該適格不動産等の保有者の意向等で情報を提供することができない場合（リビタにおいては、当該適格不動産等の保有者の意向等で情報を提供することが適切でないとしてリビタが判断する場合）を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産等に関する情報を提供します(注3)。

(注1) 以下に定める事由がある場合には、この限りではありません。

- ・マリモグループ又はリビタが行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合。

- ・マリモグループ又はリビタが本契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的の売買交渉権を付与することを要する場合。
 - ・マリモグループ又はリビタが第三者と適格不動産等を共有又は区分所有している場合。
 - ・マリモグループ又はリビタが第三者と適格不動産等について、共同事業又は共同開発を実施している場合。
 - ・マリモグループ内又はリビタグループ内において適格不動産等の売買を実施する場合。
 - ・その他やむを得ない場合。
- (注2) ただし、リビタがスポンサーバイライン・サポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的に情報提供することを要する場合(優先的の売買交渉権を付与することを要する場合を含みます。)及びスポンサーが運営物件の売却に関われない場合はこの限りではありません。
- (注3) ただし、マリモがスポンサーバイライン・サポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的に情報提供することを要する場合(優先的の売買交渉権を付与することを要する場合を含みます。)はこの限りではありません。また、リビタにおいては、(注1)に定める事由がある場合には、この限りではありません。

b. ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、マリモ又はリビタに対し、一時的な保有(ウェアハウジング)を依頼でき、マリモ又はリビタは、かかる依頼を真摯に検討します。マリモ及びリビタは、ウェアハウジングとして適格不動産等を保有している間、本投資法人及び本資産運用会社と合意するところに従い、マリモ又はリビタが有するノウハウを最大限活用し、当該適格不動産等の魅力をより高めるよう最大限努力するものとされています。

c. コンストラクション・マネジメントサポートの提供

本投資法人が取得を検討する物件に関し、マリモ又はリビタが本投資法人に代わり一時的に当該物件を取得し、所有者としての改修・改装工事等又はリースアップを実施することについて、マリモ又はリビタに相談した場合には、マリモ又はリビタはこれを真摯に検討するものとします。また、本投資法人の保有資産の中に、改修・改装工事等が必要なものがある場合には、マリモ又はリビタは、当該改修・改装工事等に対して適切なアドバイスを提供するものとします。

d. 物件情報の提供(注1)

サポート会社のうち、三重銀行、東京スター銀行及び関西アーバン銀行は、適格不動産等を売却しようとする場合、当該適格不動産等に関する情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供します(注2)が、東京スター銀行においては、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に提供するとされています。

みちのく銀行は、不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等(開発段階の不動産を含みます。)を売却しようとする場合、みちのく銀行が必要と認めた場合に限り、当該適格不動産等に関する情報を本投資法人に提供します。

中国銀行は、中国銀行の取引先が中国銀行に対し情報提供先を特に限定することなく提供した不動産情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供しよう最大限努めます。

(注1) 「物件情報の提供」により、三重銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行及び関西アーバン銀行から、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるものではありません。特に、みちのく銀行及び中国銀行とのサポート協定においては、みちのく銀行又は中国銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。また、三重銀行及び関西アーバン銀行とのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に提供されるものとはされていません。

(注2) 以下に定める事由がある場合には、この限りではありません。

- ・三重銀行、東京スター銀行又は関西アーバン銀行が行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合。
- ・東京スター銀行が第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的に情報提供することを要する場合。
- ・三重銀行、東京スター銀行又は関西アーバン銀行が第三者と適格不動産等を共有又は区分所有している場合。
- ・三重銀行、東京スター銀行又は関西アーバン銀行が第三者と適格不動産等について、共同事業又は共同開発を実施している場合。
- ・三重銀行、東京スター銀行又は関西アーバン銀行がグループ内において適格不動産等の売買を実施する場合。
- ・三重銀行においては、その他三重銀行が適当でないと判断する場合。
- ・東京スター銀行においては、その他やむを得ない場合。
- ・関西アーバン銀行においては、関西アーバン銀行が当該適格不動産等の情報を提供することが不適切であると合理的に判断する場合。

e. PM業務等の提供

マリモ及びリビタは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人が保有する不動産等につき、別途締結するPM業務委託契約に基づくPM業務その他の必要な支援を行います(マリモにおいては、マリモグループの他の法人をして行わせることを含みます。)。

f. リーシングサポートの提供

マリモ及びリビタは、本投資法人が取得を検討又は保有する物件につき、本投資法人が稼働率を中長期的に安定させることを目的として、本資産運用会社からリーシングサポートの要請がなされた場合には、媒介、管理等のサポートを行うものとされています。

g. 保有資産の再生サポートの提供

本投資法人の保有資産について、一定以上の築年数が経過し、本資産運用会社が再開発その他の再生計画の必要を認めた場合には、本資産運用会社は第三者(同様の合意をしている第三者を除きます。)に先立ち、マリモ又はリビタに当該不動産に関する再生計画の検討・提案を要請するものとします。マリモ及びリビタは、当該要請を真摯に検討するものとされています。当該要請に応じてマリモ又はリビタが再開発その他の再生サポートを提供するに際して、本投資法人がいったん当該不動産を売却した場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、再生計画が実施された当該不動産について優先的売買交渉権が付与されます。

h. 賃料固定型マスターリース契約の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している物件について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合(以下の各事由に該当する場合を含みますが、これに限られません。)には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程(利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これらに限られません。)に従うことを条件として、マリモに対し、本投資法人(本投資法人が信託受益権を取得する場合には信託受託者)との間で賃料固定型マスターリース契約の締結の検討をマリモに対して申し入れることができ、マリモはかかる申入れを真摯に検討するものとします。かかる申入れについて、本投資法人及び本資産運用会社とマリモが合意した場合には、マリモは自ら又はマリモグループをして、本投資法人又は当該信託受託者との間で、当該合意に基づき、賃料固定型マスターリース契約を締結するものとします。

- ・本投資法人の取得を行う時期における当該物件の稼働率が80%を下回る見込みであると本資産運用会社が判断した場合
- ・本投資法人が物件を取得するに際して上記c.記載のコンストラクション・マネジメントサポートが実施される場合
- ・本投資法人が上記g.記載の再生計画が実施された物件を取得する場合

i. バックアップ業務の提供

本投資法人が保有する不動産等(シェア型複合ホテルを含みますが、これに限られません。)に係るPM業務を受託するリビタ以外のPM会社につき、本投資法人又は本資産運用会社が、不測の事態等により当該PM業務の受託継続が困難と判断し、リビタにバックアップ業務の提供を申し入れた場合、リビタは、当該PM業務の継続性の確保による運用資産の安定性維持を目的として、かかるPM業務の承継を速やかに受託すべく最大限の努力を実施します。

j. ファイナンスに関する助言・補助

中国銀行及び関西アーバン銀行は、本資産運用会社から本投資法人の運営又は適格不動産等の取得に係る資金調達の要請があった場合には、可能な限り以下の事項を実施することに努めます(注)。

- ・資金調達に係る融資条件等の相談
- ・融資団の組成等ファイナンスストラクチャーの構築に係る相談
- ・上記の事項に付随又は関連する手続の助言

(注) ただし、銀行法(昭和51年法律第59号。その後の改正を含みます。)その他関係法令に照らし、実施することが合理的に困難である場合を除きます。

k. 商標の使用許諾

マリモ、リビタ及び東京スター銀行は、スポンサーパイプライン・サポート契約又はサポート協定において定める商標について、指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾しています。また、三重銀行及びみちのく銀行は、サポート協定において定める商標について、目論見書、有価証券届出書及び資産運用報告等の開示書類において記載又は掲載することを非独占的に許諾しています。

l. 投資口継続保有及びセიმポート出資

本投資法人の投資口の東京証券取引所が開設するJ-REIT市場への上場時点において、発行済投資口総数の約10%をマリモが保有する意向があることをマリモが表明しています。

また、マリモは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら(マリモグループによるものも含まれます。)において取得することを真摯に検討することを表明しています。また、マリモは、本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有することを表明しています。

なお、一般募集において、引受人であるSMB C日興証券株式会社は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の親会社であるマリモに対して、8,000口を割り当てる予定であり、これを前提とすると、マリモは、本投資法人の上場時点において発行済投資口総数の約11%(注)を保有する予定です。

(注) 本第三者割当による発行投資口の全部が発行された場合、マリモの保有割合は約10%となる予定です。

m. 人材確保支援の提供

マリモグループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理ノウハウ(注)を本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材をマリモグループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に最大限協力します。

(注) マリモは、全国各地に所在する収益不動産の運営管理に関して、各地域の拠点を通じて当該地域の不動産会社及び管理業者と密接な関係を築いており、かかる関係において得られる協力体制、資産の安定運用に向けた助言を受けることができます。

外部成長戦略

本投資法人は、スポンサー(マリモ及びリビタ)及びサポート会社(地域金融機関)の豊富な物件ネットワーク、物件情報取得力、開発力、ウェアハウジング機能等並びに本資産運用会社の役職員が不動産業界において培ってきたネットワークに基づき入手する物件情報、保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づき入手する物件情報を、本投資法人の着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

(イ) マリモによる物件取得ルートの活用

本投資法人は、本書の日付現在、マリモとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、同社の賃貸マンションシリーズ「アルティザ(ArtizA)」、同社が保有する収益不動産及び同社の市街地再開発事業により開発される商業施設の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けることができます。

- a. 本投資法人は、マリモとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、賃貸マンションシリーズ「アルティザ(ArtizA)」を含む、同社が開発を行った物件をマリモが売却しようとする場合には、優先的売買交渉権の付与を受けることができます。本投資法人は、前記「スポンサーの概要(イ)マリモ」に記載されたマリモの開発実績を外部成長に利用できると判断しています。

本書の日付現在、マリモが開発し、本投資法人が優先的売買交渉権を有している物件は、以下のとおりです。

・レジデンス8物件

- i. アルティザ上前津 名古屋市、戸数：50戸、竣工時期：平成28年2月
- ii. アルティザ東別院 名古屋市、戸数：54戸、竣工時期：平成28年3月
- iii. (仮称)アルティザ六本松 福岡市、予定戸数：39戸、竣工予定時期：平成28年9月
- iv. (仮称)アルティザ東島田 岡山市、予定戸数：52戸、竣工予定時期：平成28年8月
- v. (仮称)アルティザ千代田 名古屋市、予定戸数：40戸、竣工予定時期：平成29年8月
- vi. (仮称)アルティザ博多駅前 福岡市、予定戸数：33戸、竣工予定時期：平成29年1月
- vii. (仮称)アルティザ平尾駅前 福岡市、予定戸数：66戸、竣工予定時期：平成29年11月
- viii. (仮称)アルティザ大濠公園 福岡市、予定戸数：30戸、竣工予定時期：平成29年3月

・ホテル1物件

- i. (仮称)リソルホテル京都 京都市、予定室数：144室、竣工予定時期：平成30年1月



(仮称)アルティザ六本松

(仮称)アルティザ東島田

(仮称)リソルホテル京都

(注) 上記の各画像はいずれも写真ではなく完成予想図を掲載しています。本投資法人はこれらの物件について取得に係る優先的売買交渉権を有していますが、本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

- b. 本投資法人は、本書の日付現在、マリモとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、同社が外部から取得した国内収益不動産を同社が売却しようとするときは、優先的売買交渉権の付与を受けることができます。

マリモは、平成21年から全国にて収益不動産の取得を始め、平成25年及び平成26年には仕入価格ベースで年間80億円超の収益不動産を取得し、平成27年は100億円超の仕入れを行っています。本投資法人は、不動産を取得するにあたり、収益不動産を外部から取得してきたマリモの実績を利用することができるため、マリモのかかる実績は、本投資法人の外部成長に貢献していくと判断しています。

本書の日付現在、マリモが外部から取得し、本投資法人が優先的売買交渉権を有している物件は、以下のとおりです。

・商業施設 1 物件

i. ACTYくまもと 熊本市 延床面積：18,083.12㎡ 竣工時期：平成20年10月

- c. 本投資法人は、本書の日付現在、マリモとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、同社の市街地再開発事業により開発される商業施設等の優先的売買交渉権の付与を受けることができる地位にあります(注)。

スポンサーであるマリモは、今日まで全国の地方主要都市において11物件の市街地再開発案件に携わってきました。低層階に商業施設のある複合型マンションの再開発案件などが多いことから、本投資法人は、マリモを、市街地再開発による優良物件を取得できる有力な取得先として位置付けることができると考えています。

また、テナント誘致などに関しても、行政サービス・子育て支援サービスなど自治体と一体になって取り組むことで、その地域のコミュニティを形成し、人が自然と集まる商業施設の実現が可能となります。そして最終的には、本投資法人が広く資本市場から調達した資金が、地域住民にとって欠かせない施設の提供と、コミュニティの形成に役立つこととなり、その地域の地方創生に貢献していくと考えています。

(注) 本書の日付現在、マリモの市街地再開発事業により開発される商業施設等で優先的売買交渉権の付与を本投資法人が受けている物件はありません。

<市街地再開発のイメージ>



(注) マリモが市街地再開発事業を行い、かかる事業により開発された物件を本投資法人が取得する場合のイメージを記載したものであり、実際とは異なる場合があります。本投資法人による商業施設、レジデンスの取得を保証するものではなく、また、上記とは異なる形態で市街地再開発が行われる場合があります。

- d. マリモの全国にわたるネットワークを活かした物件情報取得力の活用

本投資法人はマリモが有する全国の情報ルートから、継続的に物件情報の取得機会を確保し、継続的な外部成長を目指します。

- (ロ) リビタの不動産再生に係るノウハウの活用及び物件取得ルートの活用

本投資法人は、リビタのリノベーション及びコンバージョンにより既存ストックを甦らせるノウハウを、本投資法人の外部成長のパイプラインとして活用します。

スポンサーであるリビタは、地域活性化を基本理念として、主要都市中心に既存ストック(レジデンス、商業施設、オフィス等)の収益性を高める不動産再生事業を数多く手がけています。

また、リビタ所有の不動産再生物件、不動産所有者に対するリノベーションを中心とした既存ストックの有効活用方法の提案、その後の売却支援など、企画・設計・コンサルティングにも強みを持っています。

本投資法人は、リビタとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、リビタにより収益性が高められ、バリューアップされた不動産の取得に係る優先的売買交渉権を活用し、外部成長を図ります。

本書の日付現在、本投資法人がリビタに対し優先的売買交渉権を有している物件は、以下のとおりです。

・ホテル2物件

- i. HATCHi 金沢 金沢市、ベッド数：94ベッド、竣工時期：平成28年2月
- ii. Halema 金沢 金沢市、予定ベッド数：132ベッド、竣工予定時期：平成28年度中

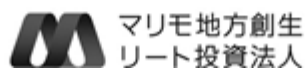
(八) 地域に根付いた地域金融機関による物件情報提供支援の活用

本投資法人は、サポート会社である各地の地域金融機関をはじめとした幅広いネットワークにて、物件情報提供を主体としたサポート協定を締結しており、同契約に基づき各地の地域金融機関が提供可能な物件情報を取得することができます。本投資法人は、当該物件情報提供支援を活用して取得した情報を元に、各地の優良物件を選別・取得します。

(二) 本資産運用会社独自のパイプライン

本資産運用会社は、全国各地の不動産マーケットを熟知した役職員が有するネットワークに基づく全国の物件情報の取得及び保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づく物件情報の取得をすることができる独自のパイプラインを構築しています。本投資法人は、マリモグループからの物件取得のみならず、かかる本資産運用会社独自のパイプラインを通じた物件取得も目指します。

< 本投資法人が取得を予定又は検討している物件の一例 >



マリモ地方創生
リート投資法人

(注) 本投資法人は、取得予定資産を除き、これらの物件について取得に係る優先的売買交渉権を有していますが、本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。また、(仮称)リソルホテル京都及び(仮称)アルティザ六本松は写真ではなく、完成予想図を掲載しています。

内部成長戦略

本投資法人は、適切な保有資産のマネジメントを通して、収益の安定性と収益力の向上を目指すとともに、地域コミュニティの活性化に向けた取り組みを行うことで、中長期的な資産価値の向上を目指します。

(イ) スポンサーサポートの活用

本投資法人は、スポンサーであるマリモ及びリビタより下記の内部成長に係る各種サポートを受け、適切な保有資産のマネジメントを通じて、安定的な収益の確保を目指します。

a. PM業務等の提供

本投資法人が取得を検討又は保有する物件につき、本資産運用会社とスポンサーであるマリモは、資産運用業務及びPM業務の一体的な推進を行い、収益の安定化と向上を図ります。

b. リーシングサポートの提供

本投資法人が取得を検討又は保有する物件につき、本投資法人が稼働率を中長期的に安定させることを目的として、本資産運用会社から要請があった場合、マリモ及びリビタは、媒介、管理等のサポートを提供します。原則としては、7拠点体制で全国をカバーするマリモをPM会社として、リレーションを有する各地域の不動産会社及び管理会社と協働し、地域ごとの特色を踏まえたテナントリーシングにより、本投資法人のリーシング活動が支援されると本投資法人は考えます。

c. 保有資産の再生サポートの提供

本投資法人が保有資産の中に、改修・改装工事等が必要なものがある場合、スポンサーであるマリモ及びリビタは、当該改修・改装工事等に対して適切なアドバイスを提供します。

d. 人材確保支援の提供

本資産運用会社から要請があった場合、マリモは、適切な人材の提供に最大限協力することで本投資法人の資産の安定運用をサポートします。

(ロ) 資産価値の向上の追求

本投資法人は、本資産運用会社とマリモによるアセットマネジメント業務及びPM業務の一体的な推進を通じて資産価値の向上及び収益力の向上を図り、ひいては収益の安定化を目指します。また、マリモは、各地域の支店を通じて当該地域のPM業者と幅広い取引実績を有し、かかる取引において得られた信頼と実績のあるPM業者をサブプロパティ・マネージャーに選任することで、個別テナントとの連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい対応を行いながらリーシングなどの安定稼働に向けた助言を受けることが可能です。

また、本投資法人は、本投資法人のスポンサーであるマリモ及びリビタのリノベーションノウハウ及びバリューアップノウハウを活用し、物件価値の向上を追求します。なお、マリモのリノベーション・バリューアップ実績の一例については、以下をご参照ください。

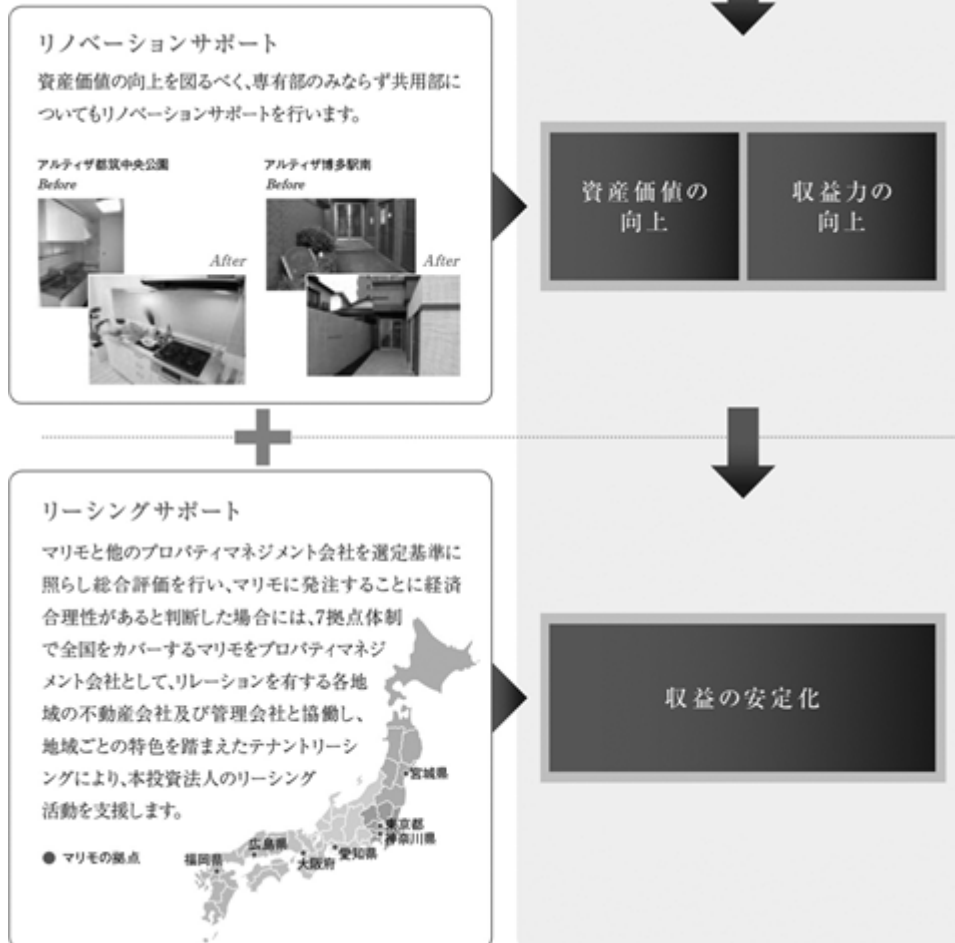
< 内部成長戦略における基本方針 >

スポンサーサポートの活用

本投資法人は、スポンサーであるマリモ及びリビタより内部成長に係る各種サポートを受け、適切な保有資産のマネジメントを通じて、安定的な収益の確保を目指します。

資産価値の向上の追求

本投資法人は、本資産運用会社とマリモによるアセットマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務の一体的な推進を通じて資産価値の向上及び収益力の向上を図り、ひいては収益の安定化を目指します。



財務戦略

(イ) 財務方針

a. 基本方針

本投資法人は、中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を図ります。

b. エクイティ戦略

新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV（借入金額と投資法人債発行残高の合計額を総資産額で除して得られる割合をいいます。以下同じです。）水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境を踏まえて決定します。

c. デット戦略

都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションの構築を目指します。

- i. 返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入金利の低下と固定化を目指します。
- ii. LTVの条件については原則として60%を上限としますが、運営上は45～55%を目安に運用します。
- iii. 機動的な借入を実行するため、コミットメントラインを設定することがあります。
- iv. 借入れに際して、運用資産を担保として提供することができるものとします。
- v. 借入れに際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。
- vi. 都市銀行及び各地の地域金融機関とのリレーションによる安定的かつ健全な財務運営に努めます。

d. 余資運用等

余資運用を行う場合は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行います。

(ロ) 借入れの予定

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用等の支払資金の一部に充当するため、平成28年8月1日を借入実行日として、以下の借入れを行う予定です。ただし、当該借入れは、下記「借入先」欄記載の金融機関の合理的に満足する様式及び内容による関連する諸契約の締結、当該契約に記載される融資実行に係る前提条件が全て充足されること、並びに当該金融機関において関連する諸契約の条件及び内容について最終的な機関決定が得られること等を条件とします。

区分 (注1)	借入先	変動固定 区分	予定利率 (注2)	借入予定金額 (注3)	返済期限	返済方法	資金使途	摘要
短期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注4)	変動	基準金利 (注5) + 0.20%	9,800百万円 (上限)	融資実行 日より1 年後の応 当日	期限一括 返済	取得予定 資産の購 入及びそ れらの付 帯費用	無担保 無保証
長期			固定		基準金利 (注5) + 0.60%			
		基準金利 (注6) + 0.80%			融資実行 日より5 年後の応 当日			
			基準金利 (注6) + 1.00%		融資実行 日より7 年後の応 当日	分割返済		

(注1) 「短期」とは、借入期間が1年以内の借入れをいい、「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

(注3) 「借入予定金額」は、本書の日付現在の借入予定額の最大額を記載しています。最終的な借入総額は、一般募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更されることがあります。また、当該借入れの上限金額は98億円ですが、実際の借入金額は、本募集の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、本募集における手取金額により変動する可能性があります。

(注4) 本借入れについては、アレンジャーから参加予定金融機関の検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入金総額も変更されることがあります。

(注5) 各利払日の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月日本円TIBORです。なお、かかる利率が0%を下回る場合には、0%とします。

(注6) 融資実行日の2営業日前においてREUTERSスクリーン9154頁に表示される借入期間に対応する円元スワップレート（オファードレート）に、当該頁T/Lスプレッドとして表示されるレート（オファードレート）に365を乗じて360で除した数値を加算した利率を基準とします。

(八) 利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)

a. 基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、キャッシュマネジメント方針の一環として、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)(以下、「利益超過分配」といいます。)を行う場合があります。

利益超過分配は、後記「c. 利益超過分配の実施方法」に記載のとおり、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであることから、每期又は数期にわたって継続的に実施することを予定するものではありませんが、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性があります。また、利益超過分配を実施した場合、当該金額は、出資の払戻しとして、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります。

(注) 利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

b. 利益超過分配を行う場合がある背景

本投資法人の主な投資対象となる地方に所在する不動産は、東京圏に所在する不動産と比較して土地の価格が相対的に安価であるため、資産全体に占める建物割合が相対的に高くなり、結果として高い減価償却費を計上できる傾向があります。他方で、本投資法人の取得予定資産の現状等に鑑みて、計算期間毎に見込まれる減価償却費として計上される金額に対して、実際に必要となる資本的支出は低額にとどまることが予想され、また、将来の資本的支出の金額の予測可能性は高く、実際の金額との差異も大きくはならないものと考えています。また、資産全体に占める建物割合が高いため、建物を取得する取引に課される消費税の割合も高くなる傾向にあります。本投資法人のポートフォリオは総合型としており、消費税還付の対象となる商業施設、オフィス及びホテルが取得予定資産のうち約5割(取得予定価格ベース)を占めています。当面は、この割合が大きく変動する予定もなく、物件を取得することに内部留保が蓄積されることを想定しています。

このように、地方に所在する不動産を中心としつつ、商業施設、オフィス及びホテルを含む本投資法人のポートフォリオの特性等を考慮し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応が可能であり、かつ、資金需要(資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等)に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保していることを前提として、資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段の一つとして、その実施が最適と考えられる場合には利益超過分配を実施することが、投資主価値を最大化するものと考えています。

c. 利益超過分配の実施方法

本投資法人がキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施する場合には、具体的には、以下のとおり実施の可否及び金額を決定します。

本投資法人は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額(本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。)の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額(資本的支出のための積立金の総額をいいます。)の合計を上回る場合に限り、利益超過分配を行います。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益超過分配を行わない場合もあります(規約第25条第2項第2号)。

利益超過分配を行う場合には、投信協会の諸規則に定める金額を上限とし、かつ、減価償却費の30%に相当する金額を限度とします(規約第25条第2項第2号)。当該計算期間における実際の利益超過分配金の額は、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要(資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等)に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保し、財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、本投資法人が計算期間毎に決

定する額とします(注1)。実際の分配金額については、金融環境や不動産投資信託市場の状況等も勘案して決定することになりますが、ペイアウトレシオ(注2)を参考指標とし、ペイアウトレシオが75%を上回ることをない範囲の金額とします。

なお、本資産運用会社において、利益超過分配案は、まず財務管理部が、投資部、資産運用部に翌期以降の投資計画、修繕計画等について意見聴取した上で、利益超過分配案を起案し、投資運用委員会に上程され、主として本投資法人に与える財務リスクを含めた本投資法人の分配戦略及び修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢の適否の観点から審議及び決議されます。投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定されます。策定された利益超過分配案は、本投資法人の役員会の承認を受けて実施されるものとします。

(注1) 投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

(注2) 「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。以下同じです。

d. 利益を超える金銭の分配の方針に基づく第1期及び第2期に係る利益超過分配の実施方針

本書の日付現在、本投資法人は、前記「b. 利益超過分配を行う場合がある背景」に記載する資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段について、第1期(平成28年12月期)及び第2期(平成29年6月期)に関しては、保有する不動産等の鑑定評価額合計が、当該期の不動産等の帳簿価格合計と次期の資本的支出予定額の合計を上回る見込みであり、足元の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を総合的に勘案の上判断した結果、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行う方針です。

利益超過分配の金額については、投信協会の諸規則に定める金額を上限とし、かつ、減価償却費の30%に相当する金額を限度とし、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討し、本投資法人が妥当と考える現預金を留保し、財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で本投資法人が決定する額とする方針です。ただし、ペイアウトレシオは、75%を上回らない金額を上限とします。

外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合には、第1期(平成28年12月期)及び第2期(平成29年6月期)においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本書の日付現在における方針が変更され、第1期(平成28年12月期)及び第2期(平成29年6月期)においても利益超過分配が実施されない場合もあります。また、上記の減価償却費相当額に対する比率は、取得予定資産の保有を前提に作成された、本書の日付現在における本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される資本的支出の額、及び、本書の日付現在において想定されるその他の資金需要等に基づき決定しており、上記のペイアウトレシオの上限は、本書の日付現在における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を勘案の上決定しているものです。したがって、かかる計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間に係るこれらの比率が見直される可能性もあり、その結果、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本書の日付現在における方針が変更される可能性があり、また、上記の各比率に基づいて見込まれる第1期(平成28年12月期)及び第2期(平成29年6月期)における利益超過分配金額が変更される可能性もあります。

なお、本投資法人においては、上記のとおり将来の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を踏まえ、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行うか否か都度各計算期間について判断する方針を取っていますが、本書の日付現在、本投資法人は第1期(平成28年12月期)及び第2期(平成29年6月期)の2計算期間の運用計画を策定しており、当該運用計画に基づいてかかる判断を行っているため、それを超える第3期(平成29年12月期)以降の計算期間について第1期(平成28年12月期)及び第2期(平成29年6月期)と同様の利益超過分配方針を取ることを予定しているものでも、これを保証するものでもありません。また、上記の減価償却費相当額に対する比率については、当該計算期間における耐用年数の短い設備の減価償却の完了等に伴う減価償却

費の減少や建物の経年に伴う資本的支出の増加、本投資法人の当期純利益の水準の見通し等、当該計算期間の最近日における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を考慮して、各々、当該計算期間ごとに見直しを行うため、上記の第1期(平成28年12月期)及び第2期(平成29年6月期)に係る各比率が第3期(平成29年12月期)以降の計算期間においても適用される保証はありません。

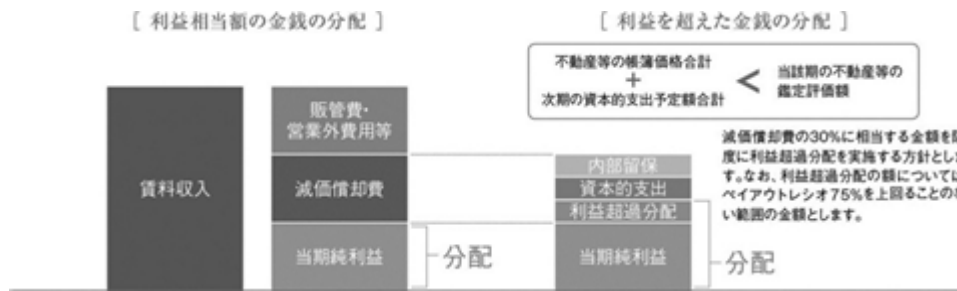
(注) 各取得予定資産に係る東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントによる建物状況評価報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を全取得予定資産(17物件)について合計した額の6か月平均額は56百万円です。各取得予定資産に係る緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額の詳細は、後記「(2)投資対象 取得予定資産の概要(ホ)建物状況評価報告書の概要」をご参照ください。

e. 利益を超える金銭の分配の方針に係る開示方針

利益の範囲内で行う金銭の分配と利益超過分配の開示は、以下のとおり行うものとします。

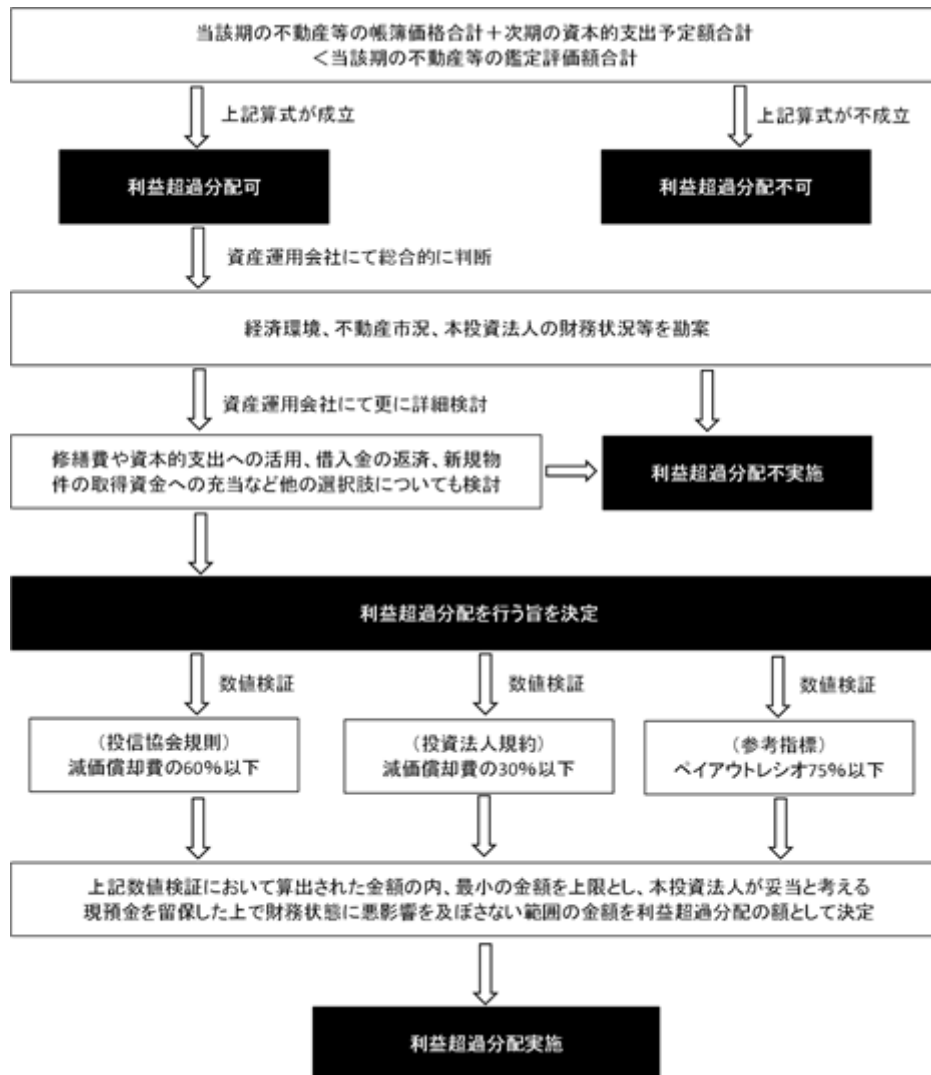
- i. 利益超過分配を実施する考え方について、キャッシュマネジメント上の判断根拠、実施の可否及び金額決定に至るプロセス等を明記し、過去の決算データ、建物状況評価報告書等に基づいた客観的な根拠を併せて示した上で有価証券届出書、有価証券報告書及び目論見書において記載するとともに、本投資法人のホームページにおいても開示を行います。その際、利益超過分配である旨が分かりやすいよう、イメージ図を用いる等、平易な表現を行うよう努めます。
- ii. 資産運用報告書において、分配される金銭が利益の範囲内で行う金銭の分配ではなく、利益超過分配である旨を明示します。また、当該利益超過分配の水準の妥当性等について、本投資法人の財務状況等に基づく客観的な根拠を示した上で、資産運用報告書の該当箇所に注記等を行います。
- iii. 資産管理計画に定める長期修繕計画に影響を与えないよう配慮した根拠を示した上で、資産管理計画及び資産運用報告書の該当箇所に注記等を行います。
- iv. 利益超過分配の実施の制約となる本投資法人の規則・ルール等についても有価証券届出書、有価証券報告書及び目論見書において記載するとともに、本投資法人のホームページにおいても開示を行います。
- v. 東京証券取引所の規則に従って適時開示等として実施する業績予想に関する開示において、利益超過分配の実施の可否及び金額の見直しを持つに至った根拠となる事項等(開示以前に行われた、当該計算期間に係る外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況等の見通しの内容、並びに、これらを総合的に勘案した結果としてのキャッシュマネジメントの方針及び減価償却費相当額に対する割合の決定内容等をいいます。また、これらの開示以後、修正が生じた場合においてはその内容等を含みます。)についても記載します。

<利益超過分配のイメージ図>



(注) 上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益超過分配の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性もあります。

<利益超過分配の決定フロー>



ガバナンス体制

(イ) 資産の取得及び譲渡にかかる利害関係人等との取引における意思決定フロー

本投資法人は、資産の取得及び譲渡が利害関係人等との取引になる場合には、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」で述べたとおり慎重な意思決定フローを採用しています。

本資産運用会社が利害関係人等と資産の取得及び譲渡取引を行う場合には、本資産運用会社が定める「利害関係人等取引規程」及び「職務権限規程」の定めるところにより、事前に、外部専門家を含めたコンプライアンス委員会及び投資運用委員会による審議と、全会一致での承認を必要としています。

なお、各委員会の外部専門家には、弁護士又は公認会計士、不動産鑑定士の資格を有するものであって十分な能力を有すると認められる者を選任しており、加えて投資法人役員会による監視機能を確保した透明性の高い意思決定フローになっています。

(ロ) マリモによる本投資法人への出資(スポンサーのセイムポートコミットメント)

一般募集において、引受人であるS M B C日興証券株式会社は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の親会社であるマリモに対して、8,000口を割り当てる予定であり、これを前提とすると、マリモは、本投資法人の上場時点において発行済投資口総数の約11%(注)を保有する予定です。

マリモが本投資法人に出資し、本投資法人の投資主と利益を共有することで、本投資法人の投資主価値の向上に繋がると考えています。

(注) 本第三者割当による発行投資口の全部が発行された場合、マリモの保有割合は約10%となる予定です。

(ハ) 1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、総資産連動型の報酬体系に加え、1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系を導入しており、本資産運用会社が投資主と利益を共有することで、収益向上の実現に向けたインセンティブになると考えています。

運用報酬体系の詳細については、後記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等」をご参照ください。

運用報酬	本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額 ×0.4%(上限)(注1)
運用報酬	NOI(注2)×運用報酬 控除前EPU(注3)×0.0015%(上限)
取得報酬	取得価額×1.0%(上限)(注4)
譲渡報酬	譲渡価額×1.0%(上限)(注5)

(注1) 設立後最初の営業期間については「当該営業期間中に取得した不動産の取得価格×年率0.4%」の当該不動産等の取得日から第1期営業期間の末日までの日割り計算額。

(注2) NOI = 各営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)の合計を控除した金額。

(注3) 運用報酬 控除前EPU = 各営業期間における税引き前当期純利益(ただし、運用報酬 及び控除対象外消費税等控除前)÷当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数。

(注4) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等から取得した場合(ただし、当該利害関係人等が利害関係人等以外の者からウェアハウジングのために取得し、保有している場合を除きます。)は0.5%を上限とします。

(注5) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に譲渡した場合は0.5%を上限とします。

デュー・ディリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては、デュー・ディリジェンスを行います。デュー・ディリジェンスに際しては、不動産鑑定士、エンジニア等の専門家に調査を依頼します。デュー・ディリジェンスの調査は、評価項目に基づき、経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、キャッシュフローの安定性・成長性等を阻害する要因等を把握し、投資対象としての妥当性を検討します。

デュー・ディリジェンスにおける調査項目は、以下のとおりです。

評価項目		調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定の的確性・妥当性の検証 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント調査	テナントの信用状況調査 テナントの賃料収受状況の確認 テナントとの賃貸借契約の妥当性（賃借目的、契約形態、契約内容）の検証
	市場調査	賃貸市場調査（賃料相場、稼働率、テナント需要） 商圈分析（商圈人口、世帯数及び商業指標等） 周辺の開発計画の動向調査 設定賃料の妥当性の検証
	収益関係	契約条件（賃料・その他収益）、稼働状況の確認 投資物件のキャッシュフローデュー・ディリジェンス（収入及び支出項目）の実施
物理的調査	立地調査	生活上の利便性の確認 街路の状況、鉄道などの公共交通機関の利便性 土地利用状況、周辺の嫌悪施設の有無の確認 都市計画及び地域計画と将来動向の調査 本資産運用会社による現地調査
	建物調査	設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 意匠、構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等の調査 外溝、屋上、外装、設備、内装状況の現地調査 関連法令の遵守状況の調査 管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング 緊急修繕の必要性の調査
	耐震性能	新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 地震PML値（予想最大損失率）の検証
	環境調査	アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用状況及び保管状況の調査 土地利用履歴、土壌汚染調査
法的調査	違法性	違法性、既存不適格の有無の調査 建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、仕様制限等の有無とその状況 借地権が設定された土地（底地）を取得する場合、当該土地上の建物については、上記基準を満たすことを要しない。
	権利関係	土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討。 占有権、抵当権、根抵当権、地役権、通行権等第三者による権利の付着の有無の確認 隣接地権者等との紛争の有無の調査、確認 信託契約の内容確認
	契約関係	賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約等の調査 テナントとの紛争の有無の確認 その他第三者との契約の有無及び内容の確認
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況 境界紛争の有無 実測面積の確認

フォワード・コミットメント等に関する方針

フォワード・コミットメント等を行う場合には、価格変動リスク等に鑑み、フォワード・コミットメント等を履行できない場合に要する解約違約金額を支払った場合に本投資法人の分配金水準に生じる影響を含め、慎重かつ十分に検討を行うこととします。

なお、フォワード・コミットメント等を行う場合においても、履行期限の到来するフォワード・コミットメント等の解約違約金額についての上限を定めています。

また、契約締結日から決済日までの期間についても上限を定め、契約締結日から決済日までの間、当該物件の不動産鑑定評価額及び事業収支見込の動向等について、本資産運用会社が定期的にモニタリングを行うこととします。

PM基本方針

(イ) 基本方針

中長期的にわたる安定した収益確保の目的のもと、賃料収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化、業務の効率化に努めます。

(ロ) テナント選定方針

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。

a. 法人の場合

- i. 業種
- ii. 財務状況及び企業規模
- iii. 資本関係
- iv. 使用目的及び契約条件
- v. その他事項

b. 個人の場合

- i. 所得水準
- ii. 職業
- iii. 勤務先及び勤続年数
- iv. 連帯保証人の有無
- v. その他事項

(ハ) 賃貸条件の決定方針

物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、物件の規模等を考慮の上、適正と判断される条件で賃貸します。

(ニ) PM会社の選定

本資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ管理における運用対象不動産の賃貸管理、建物管理等に関する業務遂行をPM会社に委託することができます。

PM会社に選定する際には、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、業務委託先を選定します。

- a. 経験・事業実績
- b. 財務体質
- c. 組織体制
- d. 当該不動産近隣エリアを含む不動産市場に関する知識・経験
- e. 当該不動産関連資産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- f. 新規テナントの募集能力
- g. 当該物件関連資産に関するレポーティング能力
- h. 報酬及び手数料の水準
- i. クレーム対応能力
- j. 反社会的勢力に属しないこと

本投資法人は、PM会社を選定するにあたり、マリモと他のPM会社を選定基準に照らし総合評価を行い、マリモにPM業務を委託することに経済合理性があると判断した場合、マリモにPM業務を委託する方針です。

(ホ) PM会社の管理

本資産運用会社は、PM会社に対して、各運用資産の特性に合わせた適切かつ効率的な運営管理体制を構築するように求めます。

本資産運用会社は、PM会社に対して、原則として毎月レポート提出を求め、運営管理状況の確認と必要に応じて対応策等の協議を行います。

本資産運用会社は、原則として年に1回、運用資産毎のPM会社の運営管理実績について、リーシング、管理及び修繕の項目から評価し、その結果によってはPM会社に対し改善の指示等を行うほか、PM会社の変更の検討も行います。

(ヘ) 賃貸

スポンサー関係者への本投資法人所有物件の賃貸を行う場合は、類似ケースの賃料相場に照らし、当該賃料は妥当な水準とし、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して賃貸先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしないこととします。

(ト) 物件の管理

スポンサー関係者に物件の管理を委託する場合は、手数料は能力、実績、類似ケース等に照らし、妥当な水準であることとします。また、業者選定の際、相見積もりを取得する等、合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定しないこととします。

(チ) マスターリース会社の利用

収益物件において、竣工後間もない新築物件、もしくは改修・改装工事等で一時的に稼働率が低位で推移することがある場合、賃料固定型マスターリース契約の導入を検討することがあります。

PM業務の委託と関連して、PM会社との間でマスターリース契約を締結することがあります。

マスターリース会社の選定に当たっては、以下の事項を重要項目として審査します。

- a. マスターリース会社の実績
- b. マスターリース会社の当該物件周辺におけるマーケットに関する考え方
- c. 当該物件の成約水準及びリーシング方針
- d. マスターリース期間及び契約形態
- e. マスターリース会社におけるテナント審査基準

(リ) 修繕計画の基本方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズを考慮した個別物件毎の修繕計画をPM会社と協議の上策定し、必要な修繕・資本的支出を行います。

(ヌ) 工事発注

スポンサー関係者への工事発注をする場合は、発注額が工事内容に照らし、妥当な水準であり、工事業者の能力・実績などに問題がないこととします。また、業者選定の際、相見積もりを取得する等合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定しないものとします。

(ル) 付保方針・基準

災害、事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償によるリスクを回避することを目的として、損害保険(火災保険、賠償責任保険)を付保します。

地震発生の可能性とそれに基づき予想される個別不動産及びポートフォリオ全体への影響と、保険料等の負担の収益への影響等を比較検討した上で、地震保険の付保の判断を行います。ただし、1物件のPML値が15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保します。

各不動産の特性に応じて、適切と判断される内容の損害保険を付保します。

情報開示方針

(イ) 基本方針

本資産運用会社は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って開示を行うとともに、法定開示事項以外にも投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示し、分かり易い情報を投資家へ提供します。

(ロ) 法定開示方針

「法定開示」とは、投信法、金融商品取引法等の法令に基づき要請される開示のことをいいます。本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、金融商品取引法、会社法の関連法令を遵守し、本投資法人の情報を適正に開示します。

(ハ) 適時開示方針

「適時開示」とは、東京証券取引所の定める規則に基づき、上場J-REITの投資判断に重要な影響を与える投資法人、資産運用会社の業務、運営、運用資産等に関する情報の開示をいいます。本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、東京証券取引所の定める規則に従い、適時開示が要請される情報につき、適正に開示します。

(ニ) 任意開示方針

「任意開示」とは、法定開示にも適時開示にも該当せず、かつ、本資産運用会社の「適時開示規程」に従って実施される情報の開示をいいます。本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、本資産運用会社の「適時開示規程」の定めるところに従い、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとし、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、主として不動産等資産に該当し、かつ、不動産等に該当するものに投資して運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しない不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券その他の資産にも投資することができるものとします(規約第10条)。

(イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。)
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 当事者の一方が相手方の行う前記a. からe. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「匿名組合出資持分」といいます。)
- g. 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ) 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの(以下「不動産対応証券」と総称します。)

- a. 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。)
- b. 受益証券(投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。)
- c. 投資証券(投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。)
- d. 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券(前記(イ)d.、e.及びg.に掲げる資産に該当するものを除きます。))をいいます。)

(ハ) その他の特定資産

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 国債証券(金融商品取引法第2条第1項第1号に定めるものをいいます。)
- d. 地方債証券(金融商品取引法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。)
- e. 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。)
- f. 有価証券(金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、前記(イ)、(ロ)及び本(ハ)に定めるものを除きます。)
- g. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。)
- h. 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。)

(ニ) 不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得する次に掲げる権利

- a. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)に基づく商標権等(商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。)
- b. 著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。)に基づく著作権等
- c. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

- d. 動産(民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。))で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。)
 - e. 民法上の地役権
 - f. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。))に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
 - g. 前記a.からf.までに定めるもののほか、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利
- (ホ) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を有価証券とみなして、前記(イ)から(ニ)までを適用するものとします。

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。
- (ロ) 地域別、用途別等による投資割合は、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象となる投資口の発行により調達した資金及び借入金により、取得予定資産を、本投資口が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得することを予定しています。

本投資法人は、本募集の対象となる投資口の発行により調達した資金で資産を取得するべく、取得予定資産について、平成28年6月15日付で、各取得予定資産に係る現受益者(以下「売主」といいます。))との間で、売買代金の調達を目的として買主が発行する募集投資口の全ての払込金額の支払及び買主に対する売買代金の調達を目的とする貸付の実行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等を売買代金支払の前提条件とする信託受益権売買契約(以下「本件売買契約」といいます。))を締結していますが、本件売買契約は、いずれもフォワード・コミットメント等に該当します。ただし、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規程の基準は適用せず、一般募集と併せて当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。

本件売買契約には、売主又は買主が本件売買契約に違反し、違反により本件売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができます。

ただし、本件売買契約においては、売買代金の調達を目的として買主が発行する募集投資口の全ての払込金額の支払及び買主に対する売買代金の調達を目的とする貸付の実行により、買主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、本投資法人は、違約金を負担することなく本件売買契約を解除できるものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、取得予定資産の売主は、いずれも本資産運用会社の自主ルールである利害関係人等取引規程に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、利害関係人等取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。本資産運用会社の自主ルールである利害関係人等取引規程については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係人等取引規程」をご参照ください。

(イ) 取得予定資産の概要

取得予定資産の物件名称、取得予定価格、投資比率、不動産鑑定評価額、対不動産鑑定評価額、売主及び取得予定年月日は、以下のとおりです。

分類	物件番号 (注1)	物件名称 (注2)	取得予定 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注5)	対不動産 鑑定 評価額 (%) (注6)	売主	取得予定 年月日 (注7)
レジデンス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	2,730	16.8	3,370	81.0	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Rp-02	アルティザ 上前津	400	2.4	497	80.4	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	1,060	6.5	1,150	92.1	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Rp-04	アルティザ 博多駅南	500	3.0	514	97.2	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Rt-01	アルティザ 池尻	610	3.7	639	95.4	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	1,050	6.4	1,070	98.1	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Rt-03	アルティザ 川崎EAST	780	4.8	868	89.8	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Rt-04	アルティザ 相武台	1,130	6.9	1,240	91.1	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	小計/平均			8,260	51.0	9,348	88.3	-
商業施設	Cp-01	(仮称)MRR おおむた	1,250	7.7	1,260	99.2	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	500	3.0	503	99.4	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Cp-03	Foodaly 青葉店	250	1.5	389	64.2	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Cp-04	ヤマダ電機 テックランド 三原店	2,000	12.3	2,600	76.9	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Cp-05	ヤマダ電機 テックランド 時津店	950	5.8	1,060	89.6	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Cp-06	セブンイレブン 甲府相生1丁目店 (底地)	220	1.3	220	100	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	小計/平均			5,170	31.9	6,032	85.7	-
ホテル	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	740	4.5	826	89.5	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	小計/平均			740	4.5	826	89.5	-
オフィス	Op-01	(仮称)MRR デルタビル	1,200	7.4	1,210	99.1	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	Op-02	プレスト 博多祇園ビル	800	4.9	910	87.9	株式会社マリモ	平成28年8月1日
	小計/平均			2,000	12.3	2,120	94.3	-
合計/平均			16,170	100.0	18,326	88.2	-	-
含み益率(注8)			13.3%					

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」において定められる「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。以下同じです。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。

(注2) アルティザ博多プレミア、アルティザ博多駅南及びアルティザ川崎EASTについては、本書の日付現在の物件名称はそれぞれ、プレミアスタイル博多、アルティザ博多及び川崎コスモス寮ですが、名称を変更する予定です。これらの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。

- (注3) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各物件の売買代金(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。
- (注4) 「投資比率」は、取得予定価格の合計に占める各物件の取得予定価格の割合を示しており、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- (注5) 各物件の鑑定評価については、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アーズ株式会社に委託しており、ヤマダ電機テックランド三原店を除く各物件の「不動産鑑定評価額」には、平成28年1月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、ヤマダ電機テックランド三原店の「不動産鑑定評価額」には、平成28年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- (注6) 「対不動産鑑定評価額」は、各物件の取得予定価格を不動産鑑定評価額で除した値をいい、小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、合計欄には、取得予定価格の合計を不動産鑑定評価額の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「取得予定年月日」は、本書の日付現在、上表記載のとおりですが、今後行う借入れの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。以下同じです。
- (注8) 「含み益率」は、鑑定評価額合計と取得予定価額の合計の差額を取得予定価額の合計で除して得られた割合をいいます。かかる割合による利益が実現することを保証するものではありません。

(口) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

取得予定資産に関する現受益者、取得時期及び取得価額は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	現受益者	取得時期(注1)	取得価額 (百万円)(注2)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	株式会社マリモ (注3)	平成21年7月23日	-
Rp-02	アルティザ上前津	株式会社マリモ (注3)	平成26年3月20日	-
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	株式会社マリモ (注3)	平成25年5月31日	-
Rp-04	アルティザ博多駅南	株式会社マリモ (注3)	平成26年9月25日	-
Rt-01	アルティザ池尻	株式会社マリモ (注3)	平成26年5月14日	-
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	株式会社マリモ (注3)	平成26年3月31日	-
Rt-03	アルティザ川崎 E A S T	株式会社マリモ (注3)	平成26年4月28日	-
Rt-04	アルティザ相武台	株式会社マリモ (注3)	平成27年1月30日	-
Cp-01	(仮称)MRRおおむた	株式会社マリモ (注3)	平成28年3月17日	1,138
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	株式会社マリモ (注3)	平成25年5月24日	-
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	株式会社マリモ (注3)	平成21年6月18日	-
Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	株式会社マリモ (注3)	平成27年11月30日	2,404
Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	株式会社マリモ (注3)	平成26年3月28日	-
Cp-06	セブンイレブン甲府相生 1丁目店(底地)	株式会社マリモ (注3)	平成27年6月15日	-
Hp-01	ルートイン一宮駅前	株式会社マリモ (注3)	平成26年3月7日	-
Op-01	(仮称)MRRデルタビル	株式会社マリモ (注3)	平成27年8月6日	1,231
Op-02	プレスト博多祇園 ビル	株式会社マリモ (注3)	平成27年4月27日	-

(注1) 現受益者による所有権取得日を登記簿に基づき記載しています。なお、現受益者は、所有権取得後、各物件を信託譲渡し信託受益権を取得しています。

(注2) 現受益者が当該物件の取得に要した金額(売買代金に不動産取得額、登録免許税、媒介手数料を含めた取得原価)を参考情報として記載しています。百万円未満を切り捨てて記載しています。現受益者における取得時期より1年が経過していない物件を対象に参考情報として記載しています。

(注3) 「現受益者」は、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(ハ) ポートフォリオ一覧

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間 賃料収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナン ト数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
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	239	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	35	1,096.48	1,096.48	44	100.0
	Rp-03	アルティザ 博多 プレミア	福岡県 福岡市 博多区	982.70	3,961.45	平成18年 2月22日	89	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	41	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	33	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	69	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	55	3,055.80	3,055.80	1	100.0
	Rt-04	アルティザ 相武台	神奈川県 座間市	3,244.25	6,148.56	平成5年 2月14日	91	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	837.00 1,136.15 823.80 335.97 664.18 115.80 1,699.00 810.79 (注9)	平成17年 3月25日 平成18年 6月28日 平成17年 3月25日 平成17年 11月30日 平成17年 3月25日 平成17年 3月25日 平成17年 3月25日 平成17年 3月25日 (注9)	110	6,404.76	6,404.76	8	100.0
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドピ ル	兵庫県 神戸市 垂水区	329.15	771.93	平成20年 6月26日	38	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮崎県 宮崎市	3,821.51 (注10)	1,681.49	平成21年 4月20日	31	1,729.30	1,729.30	1	100.0
	Cp-04	ヤマダ電機 テックラン ド三原店	広島県 三原市	11,876.87	7,361.00	平成20年 9月5日	非開示 (注11)	11,579.19 (注12)	11,579.19 (注12)	1	100.0
	Cp-05	ヤマダ電機 テックラン ド時津店	長崎県 西彼杵郡 時津町	7,679.69 1,859.00 (注13)	5,998.15	昭和56年 5月5日	非開示 (注11)	5,998.15 (注12)	5,998.15 (注12)	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	-	-	15	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	非開示 (注11)	3,860.81	3,860.81	1	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間 賃料収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナン ト数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
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	89	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	60	1,931.47	1,931.47	1	100.0
合計 / 平均				60,700.96	65,026.27	-	1,362	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) 「年間賃料収入」は、平成28年4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、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、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。

(注5) 「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、それ以外の取得予定資産についてはパス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。以下同じです。

(注6) 「賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。以下同じです。

(注7) 「テナント数」は、平成28年4月末日現在の各取得予定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。

(注8) 「稼働率」は、平成28年4月末日現在における、各取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注9) 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10) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得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11) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店については、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。

(注12) ヤマダ電機テックランド三原店及びヤマダ電機テックランド時津店の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫（建物下のピロティ式駐車場部分）及び倉庫棟の面積を含みます。

(注13) は店舗が所在する敷地面積に関する事項を、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。には借地部分の面積（2,124.42㎡）を含んでいます。

(二) 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、一般財団法人日本不動産研究所及び日本ヴァリュアーズ株式会社から、ヤマダ電機テックランド三原店を除く各物件については、平成28年1月31日、ヤマダ電機テックランド三原店については、平成28年4月30日を価格時点として各取得予定資産に係る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、一般財団法人日本不動産研究所及び日本ヴァリュアーズ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。

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	日本ヴァリ 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 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EAST	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 ゴールドピ ル	日本ヴァリ アーズ株式 会社	503	507	6.2	499	6.0	6.4	31	6.3
	Cp-03	Foodal y青葉店	日本ヴァリ 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 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 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

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)	
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
オフィス	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
	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
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本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件のNOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

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

(ホ) 建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する報告書を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントより取得しています（以下、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成のエンジニアリング・レポート及び株式会社ハイ国際コンサルタント作成の建物調査診断報告書を、併せて「建物状況評価報告書」といいます。）。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
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。

(ハ) 取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関

各取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントに、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社からは設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨、株式会社ハイ国際コンサルタントからは取得予定資産の構造計算書の中に意図的な改竄操作がなされている箇所は見受けられず、構造計算書と構造設計図は整合しており、したがって、取得予定資産における建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当該構造計算書に記載されている内容によって設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨の総合所見を取得しています。かかる所見は、各機関の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
Rp-01	アルティザ 仙台花京院	株式会社未来図 建設一級建築士 事務所	株式会社未来図建 設	株式会社都市居 住評価センター	有限会社アーク ブレイン 震災後再計 算：株式会社 アール・アイ・ イー (注2)	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
Rp-02	アルティザ 上前津	株式会社日東建 設一級建築士 事務所	株式会社日東建設	ビューローベリ タスジャパン 株式会社	佐瀬建築設計室	- (注3)
Rp-03	アルティザ 博多プレミア ア	株式会社JIN建 築設計	株式会社さとうベ ネック福岡支社	日本ERI株式会 社	有限会社環境構 造システム	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
Rp-04	アルティザ 博多駅南	大東建託株式会 社福岡西支店一 級建築士事務所	大東建託株式会社	福岡市建築主事	大東建託株式会 社福岡西支店一 級建築士事務所	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
Rt-01	アルティザ 池尻	株式会社AE総合 計画	技研興業株式会 社	株式会社確認 サービス	有限会社NCU一 級建築士事務所	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	株式会社日東設 計事務所	株式会社大林組	横浜市建築主事	株式会社日東設 計事務所	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	株式会社田中建 築事務所	小松建設工業株 式会社東京建築支店	川崎市建築主事	株式会社田中建 築事務所	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
Rt-04	アルティザ 相武台	株式会社大誠建 築設計事務所	西武建設株式会 社	座間市建築主事	株式会社大誠建 築設計事務所	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
Cp-01	(仮称) MRRおおむた	株式会社ライト設計 藤川建築設計事務所 株式会社ライト設計 有限会社基設計 株式会社ライト設計 フロムティアホームズ一級建築士事務所 株式会社ライト設計 有限会社ひたや建築工房一級建築士事務所	和久田建設株式会社 株式会社熊谷組九州支店 光進建設株式会社 株式会社ワイザー 光進建設株式会社 和久田建設株式会社 光進建設株式会社 オオキタ建設株式会社	大牟田市建築主事 日本ERI株式会社 大牟田市建築主事 日本ERI株式会社 大牟田市建築主事 日本ERI株式会社 大牟田市建築主事 大牟田市建築主事	株式会社ライト設計 オフィス・スペース・プランニング一級建築士事務所 株式会社ライト設計 不明(注4) 株式会社ライト設計 不明(注4) 株式会社ライト設計 有限会社ひたや建築工房一級建築士事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社(注5)
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	株式会社泰成建設設計事務所	明石土工建業株式会社	株式会社兵庫確認検査機構	省成設計事務所	- (注3)
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	株式会社マリモ	西松建設株式会社九州支店	日本ERI株式会社	株式会社塩見設計	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	株式会社ディーエス設計1級建築士事務所	大木建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	有限会社高橋啓之設計事務所	株式会社ハイ国際コンサルタント
Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	(新築時)株式会社建友社一級建築士事務所、 (増築時)林田八郎建築士事務所、 (平成18年改修時)株式会社ディーエス設計1級建築士事務所	(新築時)不明 (増築時)清水建設株式会社 (改修時)起産建設工事共同企業体	長崎県建築主事	(新築時)株式会社建友社一級建築士事務所、 (増築時)林田八郎建築士事務所、 (H18改修時)不明	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店 (底地)	- (注6)	- (注6)	- (注6)	- (注6)	- (注6)
Hp-01	ルートイン一宮駅前	株式会社レーモンド設計事務所	中村建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社レーモンド設計事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Op-01	(仮称) MRRデルタビル	株式会社沖本初建築設計事務所	株式会社竹中工務店 広島支店	広島県建築主事	株式会社沖本初建築設計事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
Op-02	プレスト博多祇園ビル	株式会社蓮建築研究所一級建築士事務所	みらい建設工業株式会社	福岡市建築主事	造デザイン一級建築士事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

(注1) 設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関の各欄に記載の名称については、設計、施工、確認検査、構造計算及び構造計算確認がなされた当時の社名を記載しています。

(注2) 平成23年3月11日に発生した東日本大震災の後に建物改修工事が実施され、その後、構造計算が再度行なわれています。

(注3) 構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を経ているため、構造計算書の妥当性については調査していません。

(注4) 建築基準法第6条第1項第4号に定める建物では、構造計算が義務付けられておらず、確認申請時に構造計算書の添付が不要とされており、構造計算がされたか否かの確認がとれていません。

(注5) 敷地内に8棟建物が存在しますが、8棟のうち2棟は建築基準法第6条第1項第4号に定める建築物に該当するため、構造計算確認はなされていません。

(注6) セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)は、底地のみを取得し、建物は取得しないため、記載していません。

(ト) 地震リスク分析等の概要

各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。各PMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による平成27年7月、8月、10月及び平成28年2月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、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）（％）
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1)	8.5%
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	13.7%
Cp-03	Foodaly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	ルートインー宮駅前	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2)		1.6%

(注1) 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2) 「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、底地のみで所有する建物はないため、ポートフォリオ全体のPMLの算定対象に含まれていません。

(チ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、賃料合計が全月間賃料合計の10%以上を占めることになる不動産は、以下のとおりです。

	テナントの総数(注1)	月間賃料収入 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率(％) (注3)
アルティザ 仙台花京院	167	19,950	9,779.57㎡	9,810.37㎡	99.7%
ヤマダ電機テックランド三原店	1	非開示 (注4)	11,579.19㎡	11,579.19㎡	100%

(注1) 「テナントの総数」は、平成28年4月末日現在の各取得予定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。

(注2) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパス・スルー型マスターリース契約の場合には、平成28年4月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産会社若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含まれますが、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、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いています。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（共益費は含みませんが、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、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いています。

- (注3) 「稼働率」は、平成28年4月末日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本投資法人による取得を条件として効力が発生する停止条件付不動産賃貸借契約を本投資法人とテナントの間で締結している場合は、取得予定日に賃貸借が開始しているものとして記載しています。
- (注4) 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。

(リ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は、以下のとおりです。なお、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、転借人をテナントとして取り扱って記載しています。

・契約期間満了日、賃料及び賃貸面積等

No	テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料		賃貸面積	
					(百万円) (注2)	比率 (%) (注3)	(㎡)	比率 (%) (注4)
1	株式会社マリモ (注1)	不動産	ヤマダ電機 テックランド 三原店	平成38年 6月14日 (注5)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	11,579.19	18.0%

(注1) 各賃貸借契約の概要については、後記「取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

(注2) 「年間賃料」は、平成28年4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。）に規定する月額固定賃料（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。）。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（共益費は含みませんが、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、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いています。

(注3) 平成28年4月末日現在における運用資産の総月額賃料（共益費は含みませんが、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。）の合計額に占める割合を記載しております（小数第2位を切り捨てて記載しております。）。

(注4) 平成28年4月末日現在における運用資産の総賃貸面積に占める割合を記載しております（小数第2位は切り捨てて記載しています。）。

(注5) 固定賃料期間は、賃貸借契約において定める賃料変更事由が生じない限り、平成33年6月14日までです。

(注6) 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。

(ヌ) 担保の状況

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、該当事項はありません。

ポートフォリオの概況

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合のポートフォリオの分散の概況は、以下のとおりです。

(イ) 用途別投資比率

分類	物件数	取得予定価格（百万円）	比率（％） （注）
レジデンス	8	8,260	51.1
商業施設	6	5,170	32.0
ホテル	1	740	4.6
オフィス	2	2,000	12.4
合計	17	16,170	100.0

（注）比率は、取得予定価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(ロ) 地域別投資比率

所在地の属する地方（注1）	物件数	取得予定価格（百万円）	比率（％）（注2）
北海道	0	0	0.0
東北	1	2,730	16.9
関東（東京圏を除きます。）	0	0	0.0
甲信越	1	220	1.4
北陸	0	0	0.0
東海	2	1,140	7.1
近畿	1	500	3.1
中国	2	3,200	19.8
四国	0	0	0.0
九州	6	4,810	29.7
沖縄	0	0	0.0
地方合計	13	12,600	77.9
東京圏	4	3,570	22.1
地方・東京圏合計	17	16,170	100.0

（注1）「東北」は、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。
「関東（東京圏を除きます。）」は、茨城県、栃木県及び群馬県を、「東京圏」は東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を指し、本投資法人が定義する「東京圏」と同地域を指します。
「甲信越」は、山梨県、長野県及び新潟県を指します。
「北陸」は、富山県、石川県及び福井県を指します。
「東海」は、静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。
「近畿」は、滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。
「中国」は、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。
「四国」は、香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。
「九州」は、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県及び佐賀県を指します。
「沖縄」は、沖縄県を指します。

（注2）比率は、取得予定価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(八) 築年数別比率(取得予定価格ベース)

築年数	物件数 (注1)	取得予定価格(百万円)	投資比率(%) (注2)
5年未満	2	1,010	6.3
5年以上10年未満	7	7,520	47.1
10年以上15年未満	3	3,510	22.0
15年以上20年未満	1	780	4.9
20年以上	3	3,130	19.6
合計	16 (注3)	15,950(注3)	100.0
平均築年数(注4)	12.7年		

(注1) 平成28年4月末日現在の築年数にて分類しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 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、築年数別比率の集計対象に含まれていません。

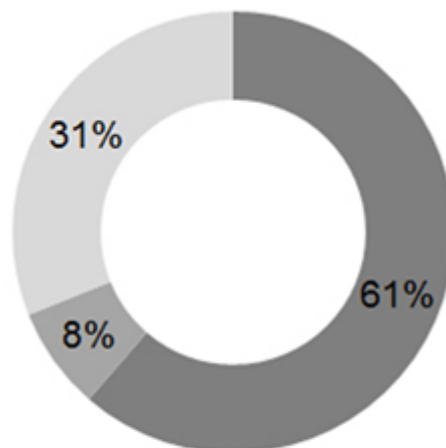
(注4) 平成28年4月末日現在の築年数を取得予定価格に基づいて加重平均して算出しています。

(二) 住戸タイプ別比率

	戸数
シングル(35㎡未満)	422
コンパクト(35㎡以上50㎡未満)	52
ファミリー(50㎡以上)	214
合計	688

(注) 住戸タイプは、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」の分類に従って記載しています。

<広さによる分類(戸数ベース)>



- シングル(35㎡未満)
- コンパクト(35㎡以上50㎡未満)
- ファミリー(50㎡以上)

(注) 小数第1位を四捨五入して記載しています。

取得予定資産の個別不動産の概要

a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「物件名称」は、各取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。
- ・「分類」は、本投資法人が投資対象とするレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、駐車場のいずれかを記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された各不動産信託受益権の取得予定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。
- ・「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された売買代金（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。
- ・「賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
- ・「稼働率」は、平成28年4月末日現在における各取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計と各取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「ML会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、取得予定資産の取得後にマスターリース会社、PM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、取得予定資産の取得後に予定されているマスターリース種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。
- ・「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、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合におい

て、パス・スルー型マスターリース契約の物件についてはエンドテナントを記載し、底地のみを取得する場合には、土地賃借人を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。

- ・「賃貸可能戸数」は、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しているか、又は住居を用途とする取得予定資産若しくは区画において本投資法人が賃貸可能な戸数(区画数)を、住戸タイプ別に記載しています。
- ・「特記事項」には、本書の日付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。

b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「テナント数」は、平成28年4月末日現在の各取得予定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。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。
- ・「年間賃料収入」は、平成28年4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、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、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せん。
- ・「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、平成28年4月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃借人が保有している敷金・保証金の合計額とは異なります。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「契約月額賃料合計」は、当該期間中の各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。)の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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月額固定賃料(共益費を含みます。)の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、賃貸借契約又は転賃借契約上、一定期間の賃料を免除等する旨の特約がなされる場合や、約定どおりの支払がなされない場合、また、テナントが退去する場合や賃貸借契約の条件が変更される場合があり得ることから、当該金額は、実際に本投資法人が収受する賃料収入額とは一致するとは限りません。

- ・「期末稼働率」は、各計算期間末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- c. 「物件概要」欄に関する説明
- ・「物件概要」欄は、本資産運用会社が取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続において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アーズ株式会社から取得した鑑定評価書並びに株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト及び株式会社丹青モールマネジメントから取得した報告書を含む資料及び情報並びに本資産運用会社の分析に基づいて記載しています。
- d. 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明
- ・「鑑定評価書の概要」欄は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所から取得した鑑定評価書に基づいて記載しています。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及び一般財団法人日本不動産研究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。

Rp-01 アルティザ仙台花京院		分類	レジデンス		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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㎡
	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㎡		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
賃貸可能面積	9,810.37㎡	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		
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。					

賃貸借の概要	
テナント数	167
年間賃料収入	239百万円
敷金、保証金	敷金：39百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	117	117	117
期末稼働率(%)	98.5	97.7	98.0

物件概要
<p>エリア・商圈特性</p> <p>JR東北本線「仙台」駅を中心に広がる商業地域及び住商混在地域が同一需給圏となるが、同一需給圏の中心は仙台駅西口の商業地域であり、「青葉通」、「広瀬通」及び「東二番丁通り」等の主要幹線道路並びに「クロスロード」、「マープルロードおおまち」等のアーケード商店街を中心として東北地方最大の商業ビジネスエリアが形成されています。</p> <p>周辺環境</p> <p>本物件が存する「仙台」駅東口エリアは西口エリアと比べると相対的に商業繁華性は劣るエリアであり、近隣地域は、中高層のマンション等が建ち並ぶ中に、駐車場や空地も多く見られる住商混在地域です。</p> <p>立地・交通アクセス</p> <p>JR東北本線「仙台」駅から徒歩約7分の距離にあり、中心商業地域へのアクセスも概ね良好です。地域の標準街路は幅員約22mの国道であり、系統及び連続性は概ね良好です。</p> <p>物件の特徴(規模・概要・テナント構成・強みなど)</p> <p>平成21年に竣工した鉄筋コンクリート造の共同住宅であり、外観、規模、構造及び建物グレードは概ね標準的な水準にあると判断します。賃貸市場における典型的な需要者層としては、都心生活の利便性と居住の快適性の双方を求める単身者層及びDINKS(注)層等が中心になるものと想定され、転勤者を中心とするファミリー層や社宅利用としての法人契約の需要も見込めますが、本物件は専有面積30.00～76.92㎡から構成されており、単身者層からファミリー層まで幅広い需要が見込まれる建物です。設備面は、オートロック、バストイレ別、浴室乾燥機、TVインターホン、宅配ボックス等が備えられていて需要者のニーズを満たし得る設計・仕様となっています。</p>

(注) 「DINKS」とは、Double Income No Kidsの頭文字をとった言葉であり、子どもを持たない共働きの夫婦のことをいいます。以下同じです。

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	
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
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	
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		分類	レジデンス		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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㎡
	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㎡		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
賃貸可能面積	1,096.48㎡	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		
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。					

賃貸借の概要	
テナント数	44
年間賃料収入	35百万円
敷金、保証金	敷金：2百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	17	17	17
期末稼働率(%)	97.7	100.0	100.0

物件概要
<p>エリア・商圈特性</p> <p>同一需給圏は、名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅を中心とする、名古屋市中区南部に広がる駅徒歩圏内の住商混在地域です。当該同一需給圏は、名古屋市の中心商業地である栄エリアに近接しているほか、大須エリアも徒歩圏にあり、中心部の生活利便性を享受できるエリアです。中心部の利便性を有する立地条件から、近年では事務所ビルや作業所等跡地にマンションが建設されるケースが多く、特に単身者をターゲットとする賃貸マンションの供給が顕著に見受けられます。</p>
<p>周辺環境</p> <p>共同住宅、事務所兼共同住宅等が混在する地域であり、人通り及び車両通行量は少なく比較的閑静なエリアとなっています。近くにはコンビニエンスストア等の単身者・DINKS層にとってニーズの高い生活利便施設があります。</p>
<p>立地・交通アクセス</p> <p>名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅から徒歩約7分の距離にあり、「上前津」駅から市内中心商業地である「栄」駅までは名城線を利用して約3分、ビジネスエリアである「伏見」駅及び「丸の内」駅までは鶴舞線を利用して、それぞれ約3分、約5分であり交通・接近条件は概ね良好です。地域の標準街路は、幅員約15mの市道であり、系統及び連続性は良好です。</p>
<p>物件の特徴（規模・概要・テナント構成・強みなど）</p> <p>本物件は平成26年竣工の建物であり、ワンフロア4戸と少なく、角住戸が多いのが特徴です。賃貸市場における需要者としては、中心部への接近性や居住の利便性を選好する栄、伏見、丸の内周辺のおフィスエリアに通勤する単身者若しくは少人数世帯が中心と考えられますが、スタイリッシュな内装で、全ての住戸の洋室が8帖の広さを確保して需要者のニーズを十分に満たす仕様となっています。</p>

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	
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
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	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		分類	レジデンス		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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㎡
	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㎡		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
賃貸可能面積	3,804.39㎡	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		
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。					

賃貸借の概要	
テナント数	115
年間賃料収入	89百万円
敷金、保証金	敷金：9百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	42	42	42
期末稼働率(%)	92.3	93.2	94.0

物件概要	
エリア・商圈特性	
博多駅の北方約1.5kmに位置し、福岡地下鉄箱崎線「千代県庁口」駅、JR鹿児島本線「吉塚」駅を最寄駅とする住商混在地域にあります。平成23年の博多駅の建替えに伴い誕生した博多シティや、吉塚駅のリニューアルの影響を受けて、住宅地として人気上昇している地域でもあります。共同住宅や路線商業店舗等の用途を中心とした住商混在地域として、今後も堅調に展開していくことが予想されます。	
周辺環境	
福岡県庁や九州大学病院及び同大学医学部などの主要施設や、スーパーマーケット等の生活利便施設、東公園等があります。利便性、居住快適性を備えたベッタウンとして、幹線道路沿いには高層の共同住宅や路線商業店舗が多く建ち並び、背後には戸建住宅等が見られます。	
立地・交通アクセス	
JR鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩約8分の距離に位置し、交通接近性は標準的です。「吉塚」駅から鹿児島本線で、ターミナル駅である「博多」駅まで1駅（約2分）であり、都心への接近性は良好です。近隣地域を含む吉塚駅周辺及び県道550号沿いには多数の物販店舗、飲食店舗が建ち並んでいます。	
物件の特徴（規模・概要・テナント構成・強みなど）	
本物件は平成18年竣工の建物であり、2階から10階が賃貸用住戸となっています。博多の中心地に近く、生活利便性に優れることから共同住宅としての需要が底堅く、対象地は利用効率に優れたまとまった規模の画地であるため賃貸用共同住宅としてのポテンシャルは高いです。敷地と建物の適応の状態も良好で、テナントの稼働状況も良好である等、地域にあって高い競争力を発揮しています。	

(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。

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	
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
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
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		分類	レジデンス		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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階建
	容積率	400%		延床面積	1,811.55㎡
	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㎡		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
賃貸可能面積	1,691.50㎡	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		
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。					

賃貸借の概要	
テナント数	66
年間賃料収入	41百万円
敷金、保証金	敷金：1百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	- (注)	19	20
期末稼働率(%)	94.2	100.0	98.6

(注) マリモによる所有権又は信託受益権取得前の期間が含まれており、売主から開示を受けていないため、記載を省略しています。

物件概要**エリア・商圈特性**

博多駅の南方約1.4kmに位置し、専門学校や事務所、高層共同住宅が建ち並ぶ中に戸建住宅等も見られる商住混在地域です。福岡県の中心である博多駅に近いことから、都市接近性は良好です。また、当該地域は、幹線道路沿いには高層共同住宅等が建ち並んでいますが、背後には中層の事務所や戸建住宅、小学校等が見られます。周辺地域は、共同住宅等の用途を中心とした商住混在地域として堅調に展開していくことが予想されるエリアです。

周辺環境

最寄駅からやや距離を有するため、商業繁華性は高くないエリアとなっていますが、周辺にはコンビニエンスストアがあり、スーパーマーケットも半径500m以内に2軒ある等生活利便施設等にも比較的近いため、利便性、居住快適性を備えています。また博多駅周辺には多数の物販店舗、飲食店舗が建ち並んでいますが、当該地域は比較的落ち着いたエリアであることから商業繁華性は高くないため、近隣地域の住宅地としての環境は良好です。

立地・交通アクセス

西鉄バス「春住町」バス停から徒歩約1分、JR鹿児島本線「竹下」駅から徒歩約16分、JR鹿児島本線他「博多」駅から徒歩約18分に位置します。ターミナル駅である「博多」駅から徒歩圏内であり、バスを利用すると「博多」駅からは約8分と都心への接近性は良好です。

物件の特徴（規模・概要・テナント構成・強みなど）

本物件は平成18年竣工の建物であり、2階から15階が賃貸用住戸となっています。博多の中心地に近く利便性も良好であり、周辺には専門学校等の教育施設も多数見られるため、共同住宅としての需要が底堅いエリアです。地域にあっても高い競争力を発揮しています。

(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。

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	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	42,877	
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
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
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		分類	レジデンス		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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㎡
	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㎡		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
賃貸可能面積	641.16㎡	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UFJ信託銀行株式会社		
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： 本書の日付現在、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。

賃貸借の概要	
テナント数	18
年間賃料収入	33百万円
敷金、保証金	敷金：4百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	14	17	16
期末稼働率(%)	90.3	95.9	95.3

物件概要**エリア・商圈特性**

同一需給圏は、東急田園都市線「池尻大橋」駅及び「三軒茶屋」駅を中心に、東急田園都市線沿線に広がる住宅地域及び住商混在地域となります。当該圏域は、東京を代表する商業地である「渋谷エリア」へのアクセスに優れ、ターミナル駅である「渋谷」駅を経由して、東京、大手町、銀座、新宿等の都心部へのアクセスも良好です。

周辺環境

「池尻大橋」駅及び「三軒茶屋」駅周辺には小売店舗、飲食店舗のほか金融機関などの生活利便施設が多くある一方で、世田谷公園、駒沢オリンピック公園等の緑地及び教育施設が存するなど住環境は良好です。最寄駅である「池尻大橋」駅から徒歩約9分と駅接近性に優れ、東急田園都市線の利用を中心として交通利便性が良好であり、また近隣には小売店舗、飲食店、金融機関等が多く存しており、生活利便性に優れています。当該地域においては、このような駅接近性、交通利便性、生活利便性を背景に、単身・DINKS世帯の需要動向は底堅い動きとなっています。

立地・交通アクセス

東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩約9分、「三軒茶屋」駅から徒歩約10分の距離にあり、「池尻大橋」駅からターミナル駅である「渋谷」駅までは東急田園都市線の利用で所要約3分、「渋谷」駅経由で「東京」駅まで約19分、「大手町」駅まで約21分、「銀座」駅まで約19分、「新宿」駅まで約10分である等都心主要中心部へのアクセスに優れています。

物件の特徴（規模・概要・テナント構成・強みなど）

本物件は平成26年竣工の店舗付共同住宅であり、デザイン性の高い高級感のある外観となっています。このエリアにおける賃貸マンションの需要者としては、単身者からファミリー層まで幅広いですが、特に都心生活の利便性を享受しながらも居住快適性を重視する所得水準の比較的高い単身・DINKS世帯が中心と考えられます。設備水準については、TVドアホン、浴室乾燥機、独立洗面台、追焚機能付バス、洗浄便座、エアコン等が設置され、需要者のニーズを十分に満たすものとなっています。

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	
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
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
(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		分類		レジデンス	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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㎡
	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㎡		施工者	株式会社大林組
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	3,731.75㎡	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		
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。					

賃貸借の概要	
テナント数	56
年間賃料収入	69百万円
敷金、保証金	敷金：9百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	30	36	36
期末稼働率(%)	83.8	95.5	90.8

物件概要
<p>エリア・商圈特性 同一需給圏は、横浜市の北部に位置し、日本でも有数の大規模ニュータウンである「港北ニュータウン」内の住宅地域一円となります。車歩分離の徹底、電柱類の地中化、豊かな緑地の確保等がなされ、また、当該圏域内の中心部である「センター北」及び「センター南」駅周辺は大規模商業施設が集積しており、あらゆる面で生活環境の優良な地域です。</p> <p>周辺環境 共同住宅又は店舗付共同住宅が建ち並ぶ住宅地域です。大通りには面していますが、ロードサイド店舗は少なく、車両交通量もさほど多くないため騒音の影響も特段なく、マンションの連なった閑静な住宅街です。賃貸市場における需要者としては、優良な住環境から、単身者からファミリー層まで幅広く、特にファミリー層からの人気は高いエリアです。</p> <p>立地・交通アクセス 横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンラインが交差する「センター南」駅から徒歩約15分の距離に位置します。同駅から「渋谷」駅及び「東京」駅までの所要時間はいずれも約40分、「横浜」駅までは約22分の距離にあり、都心主要中心部や横浜市中心部へのアクセスは概ね良好です。賃貸市場における需要者としては、優良な住環境から、単身者からファミリー層まで幅広いです。</p> <p>物件の特徴(規模・概要・テナント構成・強みなど) 本物件は平成元年に竣工した建物です。本物件は、住戸タイプは約56㎡～66㎡の2LDK又は3LDKのため、住環境を特に重視し、かつ都心エリアや横浜市中心エリアへの通勤利便性も求めるファミリー層を中心に安定した需要が見込まれます。</p>

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	
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
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		分類	レジデンス		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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	3,055.80m 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	1,628.25m 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
賃貸可能面積	3,055.80m 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		
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： <ul style="list-style-type: none"> ・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、本書の日付現在、社員寮として使用されています。 					

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	55百万円
敷金、保証金	敷金：30百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	27	27	27
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0

物件概要

エリア・商圈特性

同一需給圏は、京急大師線「小島新田」駅を中心に、京急大師線沿線に広がる住宅地及び住工混在地域であり、川崎市川崎区の東部に位置し、東側で川崎港の臨海工業地域に隣接する地域です。当該圏域は、川崎市の中心商業地である「川崎」駅周辺エリアへのアクセスに優れ、「京急川崎」駅、JR「川崎」駅を経由して東京、大手町、銀座、新宿等の都心部へ通勤・通学が可能な地域です。このエリアの中心となる「小島新田」駅は、京急大師線の終着駅であり、同線の中で一番乗降客が多くなっています。

周辺環境

駅周辺は、戸建住宅、共同住宅等の住宅系用途を中心として、中小規模の作業所等の工業系用途が見られるほか、企業の寮も散見される住工混在地域です。当該圏内は、臨海工業地域への接近性を背景に、工場に勤務する工員等のニーズが底堅いエリアであることから、川崎港の臨海工業地域に立地する大規模工場等を運営する法人からの需要が期待されます。

立地・交通アクセス

京急大師線「小島新田」駅から徒歩約3分の距離にあり、「小島新田」駅から「京急川崎」駅までは京急大師線の利用で所要時間約10分、「京急川崎」駅経由で「品川」駅まで約30分、JR「川崎」駅経由で「東京」駅まで約40分である等と都心主要中心部へ通勤・通学可能な立地にあります。

物件の特徴(規模・概要・テナント構成・強みなど)

本物件は平成10年竣工の建築物であり、6階建ての単身者向けの寮として利用されています。居室89戸(1R約23㎡/戸、風呂、トイレ、キッチン付)のほか、1階に管理人室、研修室(現況保育所)、倉庫等があり、単身者向け寮としては標準的な仕様となっています。なお共用部には、寮に一般的に見られる、食堂、大浴場、共同洗濯場等は設置されていません。

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	
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
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
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り月額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		分類	レジデンス		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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・垂鉛メッキ鋼板葺8階建
	容積率	200%		延床面積	6,148.56㎡
	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㎡		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
賃貸可能面積	5,703.73㎡	稼働率	88.2%		
ML会社	株式会社マリモ	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社マリモ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
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。

賃貸借の概要	
テナント数	74
年間賃料収入	91百万円
敷金、保証金	敷金：22百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	- (注)	- (注)	46
期末稼働率(%)	- (注)	94.2	89.5

(注) マリモによる所有権又は信託受益権取得前の期間が含まれており、売主から開示を受けていないため、記載を省略しています。

物件概要
<p>エリア・商圈特性</p> <p>同一需給圏は、座間市を中心として、隣接市を含む住宅地域一円となります。本物件が属する同一需給圏は、神奈川県ほぼ中央部に位置し、鉄道網も整備され、東京・横浜・相模原方面へのアクセスが容易であることから、これらのベッドタウンとして発展してきたエリアです。一方、座間市東部には製造業や運輸業、倉庫業等の各種企業が多く存しており、工業都市としての性格の残る都市です。</p>
<p>周辺環境</p> <p>対象不動産周辺は落ち着いた住宅地域が形成されている中、スーパーマーケット等の便民施設が点在しています。隣接駅である「小田急相模原」駅周辺には小売店舗、飲食店舗、金融機関等の生活利便施設が多く存しており、併せ見れば一定の住環境と生活利便性を持ち合わせています。近隣は、中高層の共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域となっています。当該エリアにおける賃貸マンションの需要者としては、単身者からファミリー層まで幅広いですが、地元企業等に勤務する単身者・ファミリー世帯が中心となっています。</p>
<p>立地・交通アクセス</p> <p>小田急小田原線「相武台前」駅から徒歩約4分の距離にあり、駅接近性に優れ、交通利便性は良好です。「相武台前」駅からターミナル駅である「新宿」駅までは所要時間約40分、「海老名」駅経由で「横浜」駅まで約30分である等、都心部へのアクセスは概ね普通程度です。</p>
<p>物件の特徴(規模・概要・テナント構成・強みなど)</p> <p>本物件は平成5年竣工の店舗付共同住宅であり、経年相応の劣化、陳腐化は見られるものの、設備水準については2口コンロ・独立洗面台・エアコン等が設置され、需要者のニーズを満たす標準的なものとなっています。都心主要部へのアクセス、住環境・生活利便性、需要者のニーズを満たす仕様等、競争力は標準的な水準にあります。</p>

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	
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
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
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		分類	商業施設			
特定資産の概要						
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	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	建築物 (注2)	建築年月日	平成17年3月25日 平成18年6月28日 平成17年3月25日 平成17年11月30日 平成17年3月25日 平成17年3月25日 平成17年3月25日 平成17年3月25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 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	容積率			200%	延床面積	837.00㎡ 1,136.15㎡ 823.80㎡ 335.97㎡ 664.18㎡ 115.80㎡ 1,699.00㎡ 810.79㎡
	用途地域			準工業地域	設計者	株式会社ライト設計 藤川建築設計事務所 株式会社ライト設計 有限会社基設計 株式会社ライト設計 フロムティアホームズ一級建築士事務所 株式会社ライト設計 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㎡	施工者	和久田建設株式会社 株式会社熊谷組九州支店 光進建設株式会社 株式会社ワイザー 光進建設株式会社 和久田建設株式会社 光進建設株式会社 オオキタ建設株式会社
	所有形態			所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	6,404.76㎡	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			
主要テナント	株式会社マルミヤストア	賃貸可能戸数	8			

特記事項：

- ・本土地の一部(1,519.00㎡)(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㎡)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㎡)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。

範囲：全部

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㎡)及びセットバック部分(約0.5㎡)を含みます。また、転借地権設定部分(1,519.00㎡)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。

賃貸借の概要

テナント数	8
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

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	- (注)	- (注)	- (注)
期末稼働率(%)	- (注)	- (注)	- (注)

(注) マリモによる所有権又は信託受益権取得前の期間が含まれており、売主から開示を受けていないため、記載を省略しています。

物件概要

エリア・商圈特性

福岡県最南端の大牟田市に位置し、博多駅から電車で約55分、熊本駅からは電車で約45分圏内に立地し、幹線道路沿いに立地している大規模商業施設です。同一需給圏は大牟田市及び同市に隣接する市町のうち、幹線道路沿いの商業地域一円です。

周辺環境

近隣地域及びその周辺地域においては、幹線道路沿いに自動車関連の店舗や日用品店舗などの沿道サービス施設や低層店舗が連たんしています。大型小売店（店舗面積1,000㎡以上）は、足元1km圏内では、当該施設を含めて3軒（本物件、ホームセンター、家電量販店）のみの出店です。

立地・交通アクセス

西鉄天神大牟田線「西鉄銀水」駅が最寄駅となります。南側約3kmにある「大牟田」駅にはJR九州の鹿児島本線と西鉄の天神大牟田線が乗り入れており、駅周辺エリアは大牟田市の行政機能が集積しています。東側約2km圏には南北方向に国道208号線と併行してJR鹿児島線本線が走り、この以東は山岳の多いエリアとなっています。商圈ボリュームの薄い東側方面への道路網は薄い一方、南北方向は国道208号線をはじめ県道18号線などの幹線道路が通っておりアクセス性に問題は感じられません。

物件の特徴（規模・概要・テナント構成・強みなど）

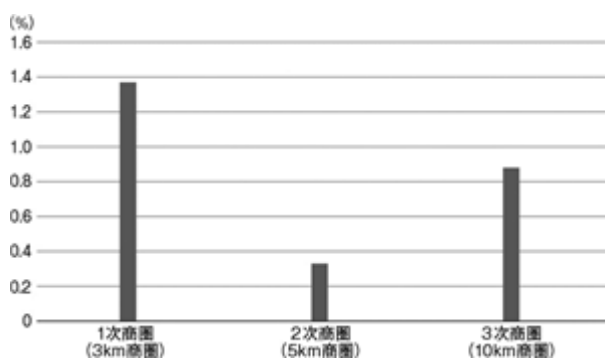
8店舗（食品スーパーマーケット、衣料品チェーンストア、シューズ販売店、アパレルショップ、ドラッグストア、飲食店、アミューズメント施設、美容室）が集積した商業施設になります。

当該施設は、最も利用頻度の高い業態のスーパーマーケットを中心に、ドラッグストアやカジュアルファッション、シューズなど、日常生活に密着した業態を中心に構成された施設です。またアミューズメントや回転寿司など、近隣のファミリーを中心に気軽に立ち寄れる店舗が集積しています。出店テナントは、いずれも全国展開するナショナルチェーンあるいは九州を中心に一定規模の店舗展開を行なっている知名度の高いテナントが揃っています。

(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。

< 世帯数増減率 >

物件周辺（3km商圈、5km商圈、10km商圈）の世帯数増減は、平成17年と22年を比較すると世帯数が増加しています。



出所：総務省「国勢調査」を基に本資産運用会社にて作成

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	
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
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
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用料を計上
(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
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		分類	商業施設		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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	771.93m 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	329.15m 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
賃貸可能面積	678.57m 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		
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。					

賃貸借の概要	
テナント数	7
年間賃料収入	38百万円
敷金、保証金	敷金：31百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	19	19	19
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0

物件概要	
エリア・商圈特性	
<p>当該地域は、商店街を中心とした地域で垂水区の中心的エリアです。商店街は南北、東西共に約300m、店舗数は100件近くにのぼり、規模が大きく商業集積の高いエリアです。平成に入ってから近隣に大型ショッピングモールができたことで影響は受けているものの、現在でも人通りの多い活気のある地域となっています。商店街が中心であるため、区内における居住人口は多い方ではありませんが、エリアの北側(山側)にあたる地域に団地や共同住宅、戸建住宅の密集した地域があることから、垂水駅を利用し、このエリアを購買目的で利用する人口は多いものと推定されます。</p>	
周辺環境	
<p>近隣地域は中層の店舗・事務所ビル等が建ち並び、比較的人通りの多いエリアです。事務所のほか金融機関も立地し、利便性も高く、駅からの効率的な動線が配されており、商業地としての環境は良好です。商店街の東側に大型複合ビルが数棟あり、低層部分は店舗、高層階は住宅になっていますが、当該大型複合ビルの中に区役所庁舎も含まれており、垂水区の行政の中心でもあります。</p>	
立地・交通アクセス	
<p>JR山陽本線「垂水」駅から徒歩約5分、山陽電鉄「山陽垂水」駅から徒歩約5分に位置し、交通接近性は良好です。交通手段としては国道と2路線の電車があり、海岸線に沿って南側から国道2号、JR神戸線、山陽電車と並行に東西に横断しています。電車は神戸・大阪方面にも姫路方面にも出やすく、総じて交通の便の良い地域です。</p>	
物件の特徴(規模・概要・テナント構成・強みなど)	
<p>本物件は商業地域に属する店舗事務所ビル(主としてクリニック)であり、1～3階を診療所、薬局として利用されています。平成20年竣工の建物であり築年数が浅く、周辺には垂水区役所や金融機関、商業施設などが所在し、診療所としての立地ポテンシャルは高いです。主としてクリニック仕様であるので、地元の医療法人、開業医が需要の中心であり、店舗としてみた場合については、薬局、コンタクト販売店等の医療系店舗が需要の中心です。</p>	

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	
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
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	
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	実額に基づき査定
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		分類	商業施設		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	250百万円	鑑定評価額 (価格時点)	389百万円 (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	1,681.49m 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)	3,821.51m 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
賃貸可能面積	1,729.30m 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		
主要テナント	株式会社ハツトリ	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) 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598m²(約15.6%)です。

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	31百万円
敷金、保証金	25百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	15	15	15
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0

物件概要
<p>エリア・商圈特性 本物件が位置する宮崎駅東3丁目エリアにはホームセンターやスーパーマーケットなどの大規模店舗が複数存在するほか、百貨店、金融機関、物販店、飲食店舗が建ち並び「宮崎」駅西口エリアは徒歩圏内にあります。また、県庁や市役所が建ち並び官庁エリアまで約2.2kmとなっており、主要施設への接近性は良好です。</p>
<p>周辺環境 近隣地域は幹線道路背後に高層の共同住宅が多く建ち並んでおり、接面道路は地域の生活道路として機能しています。周辺にはマンションも多く一定量の背後人口を有するため近隣住民をターゲットにした物販店舗が成立する可能性を有し、商業地としての環境は普通程度です。</p>
<p>立地・交通アクセス JR日豊本線「宮崎」駅から徒歩約7分の場所に位置し、北側で幅員約6mの市道に接道しています。百貨店などの大型店舗が建ち並び宮崎県内の中心地である「宮崎」駅西口エリアへは徒歩圏内であり、都心への接近性は良好です。</p>
<p>物件の特徴(規模・概要・テナント構成・強みなど) 本物件は平成21年竣工の区分所有の店舗(1・2階)であり、シングルテナントに一括で賃貸されています。1棟の建物として築年数が浅く、一定のグレード感を有する店舗付共同住宅の店舗部分であり、テナントの稼働状況も良好である等、地域にあっても高い競争力を発揮しています。</p>

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	
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
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・修繕積立金）	1,961	管理費：103,130/月、修繕積立金60,350円/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。	

(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。

Cp-04 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					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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㎡
	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㎡		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
賃貸可能面積	11,579.19㎡	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		
主要テナント	株式会社マリモ	賃貸可能戸数	1		
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> ・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は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壤汚染(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。 					

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)
契約更改の方法	該当事項はありません。

(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。

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	- (注1)	- (注1)	非開示(注2)
期末稼働率(%)	- (注1)	- (注1)	100.0

(注1) マリモによる所有権又は信託受益権取得前の期間が含まれており、売主から開示を受けていないため、記載を省略しています。

(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。

物件概要**エリア・商圈特性**

帝人、三菱重工業の企業城下町として栄えた都市ですが、三原市内の商業地は幹線道路沿いへの大規模店舗の出店が進んでいます。三原市内には、東西方向に山陽自動車道や国道2号、国道486号が通り、三原市の中心部から国道185号、主要地方道三原東城線、尾道三原線、三原竹原線が放射線状に広がっています。

周辺環境

本物件が立地している三原市中心部は瀬戸内海に向かって山がせり出しているため平地に乏しく、主要幹線道路である国道2号沿いに、大規模ショッピングセンター、ドラッグストア、家電量販店、ホームセンターなどの物販店舗のほか、飲食店舗やガソリンスタンドなど路線型の商業施設が多く建ち並んでいます。本物件周辺は市内随一の商業繁華性を誇っています。

立地・交通アクセス

JR山陽本線他「三原」駅から徒歩約7分の場所に位置し、街路条件も幅員約19mの両歩道付国道に接し、当該道路は三原市内の主要幹線道路であり系統・連続性は良好です。本物件は国道2号沿道にあり、主要地方道尾道三原線が交わる城町南交差点南西角に位置することから幹線道路からの視認性は良好であり、交通アクセス性に優れたロードサイド立地です。城町南交差点の北側にはイオン三原店、エスポ三原といったショッピングセンターがあり、生活利便型の商業機能が集積していることから、本物件にとっても集客の相乗効果が期待出来ます。

物件の特徴(規模・概要・テナント構成・強みなど)

本物件は3階建ての大規模店舗であり、シングルテナントへの1棟貸しが行われています。本物件はピロティ式の地上3階建てで、1階が駐車場、2階が売場、3階が倉庫となります。近隣地域は繁華性の高い路線型の商業地域であり、かつ、対象地は利用効率に優れた大規模画地であるため、店舗立地としてのポテンシャルは高いです。

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）	
可能総収益	-（注）	
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
f.公租公課	19,296	平成27年度実額（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	実額に基づき査定
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		分類	商業施設		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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)	長崎県西彼杵郡時津町野田郷字岩崎32番地1他 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㎡
	用途地域	[増築時] 準工業地域 [現況] 近隣商業地域 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)	7,679.69㎡ 1,859.00㎡		施工者	新築時不明 清水建設株式会社(増築)
	所有形態	所有権、賃借権 所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	5,998.15㎡	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		
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は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) は店舗が所在する敷地に関する事項を、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。には借地部分の面積(2,124.42㎡)を含んでいます。

賃貸借の概要

テナント数	1
年間賃料収入	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)
契約更改の方法	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。

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0

(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。

物件概要**エリア・商圈特性**

時津町主要幹線道路は国道206号及び207号であり、本物件が面する国道206号沿いにはカーディーラーが多い他、コメリパワー、マックスバリュ、スポーツデポ等が集積するゾーン、ミスターマックス、ベスト電器等が並ぶゾーンがあります。エリア内の家電量販店は、長崎市中心部まで含めてヤマダ電機とベスト電器でほぼ占められており、ヤマダ電機グループの寡占マーケットとなっています。その他、国道206号沿いは、大型店集積度の高いエリアであり、地域の新陳代謝も概ね良好です。

周辺環境

ヤマダ電機がある国道206号「南北軸」は時津町でも大型店集積度の高いエリアであり、沿道にカーディーラーやユニクロ、ニトリ、MEGAドン・キホーテ、飲食店等も見られ、車両交通量も多く、相応の視認性を有する点等から、近隣地域の路線商業地としての環境は良好といえます。また、国道206号沿いの背後には、学校、町役場、図書館、公園等も見られ、各施設への接近性はいずれも良好です。

立地・交通アクセス

JR長崎本線「道ノ尾」駅から約2.8～2.9km、川平有料道路「井出園」出入口から車で3分程度の場所に位置し、幅員20mの国道206号と生活幹線道路との交差点に面しており、視認性は良好です。

物件の特徴(規模・概要・テナント構成・強みなど)

本物件は長崎市から時津町を経て西海市方面へ延びる国道206号沿いのロードサイド立地の店舗です。ピロティ型の店舗で2階が店舗・倉庫となっています。駐車台数はピロティ及び平面で計305台を配し、ロードサイド型店舗として十分な台数を確保しています。駐車場出入口は国道206号に1カ所(入口と出口は分離)、南側道路に1カ所、北側道路に3カ所の計5カ所が配置されており、また、右折レーンが設置されていることから各方面からの車のアプローチ性も良好です。

(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。

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）	
可能総収益	-（注）	
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
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）		分類	商業施設	
特定資産の概要				
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	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	
	建ぺい率	80%		建築年月日
	容積率	400%		構造 / 階数
	用途地域	商業地域		延床面積
	敷地面積	904.27㎡		設計者
	所有形態	所有権		施工者
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	
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	
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。				

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	15百万円
敷金、保証金	敷金：1百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 （百万円）	-（注）	-（注）	-（注）
期末稼働率（%）	-（注）	-（注）	100.0

（注）マリモによる所有権又は信託受益権取得前の期間が含まれており、売主から開示を受けていないため、記載を省略しています。

物件概要
<p>エリア・商圈特性 甲府圏域での商業中心は、「甲府」駅ターミナルの「山交百貨店」、「セレオ甲府」を中心とした甲府駅周辺エリアと、「岡島百貨店」及びその周辺商店街を中心とする岡島周辺エリアとに大別されますが、最近の商業地の需要としては、日常生活におけるマイカー利用頻度の高い県民志向を反映して、中心部から郊外へ延びる幹線道路沿いに強く、コンビニエンスストア、ドラッグストア、スーパー、飲食店等が新規出店を加速しています。</p>
<p>周辺環境 地勢は平坦で周辺には危険・嫌悪施設もなく、自然的災害、公害もない中低層の事務所と低層店舗が混在する地域です。</p>
<p>立地・交通アクセス JR中央本線「甲府」駅から徒歩15分程度の商業地域に位置しております。敷地北側38m程度が幅員20m程度の両側歩道付舗装の国道52号に等高に接面しており、車の乗り入れは問題ないと本投資法人は考えています。</p>
<p>物件の特徴（規模・概要・テナント構成・強みなど） 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年間土地を賃貸しています。マイカー利用頻度の高い県民志向を反映して、車両通行量の多い店舗用地については一定の需要が見られます。</p>

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	
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
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料率等を参考に、類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 ルートイン一宮駅前		分類	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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
賃貸可能面積	3,860.81㎡	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		
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。					

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)

(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。

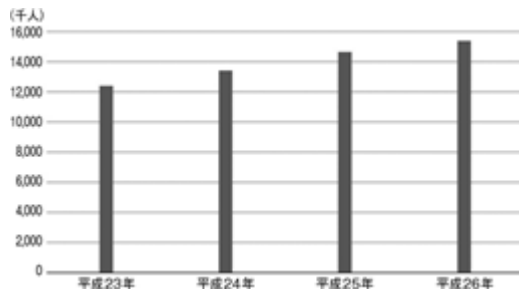
	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約賃料合計(百万円)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0

(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。

物件概要
<p>エリア・商圈特性</p> <p>本物件が存するエリアは、名神高速道路、東海北陸自動車道が通り、4つのインターチェンジとジャンクションが主要幹線道路と接続しています。鉄道もJR東海道本線、名鉄名古屋本線・尾西線で計19の駅があり、交通の要衝となっていますので、名古屋市中心部のほか周辺各都市への交通利便性に優れています。また、官公庁や自治体等が中部北陸圏の知名度向上、海外からのインバウンド推進の目的で取り組んでいる施策の影響により、今後はインバウンド需要の増加が見込まれます。</p> <p>周辺環境</p> <p>中高層の店舗事務所ビルやホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、最寄駅である「尾張一宮」駅及び「名鉄一宮」駅は特急電車の停車駅となっており、名古屋市中心部や岐阜市へのアクセスに優れることから、市内各所のみならず、周辺エリアへのビジネス需要と観光客の宿泊需要も取り込むことが出来るエリアです。</p> <p>立地・交通アクセス</p> <p>JR東海道本線「尾張一宮」駅及び名鉄名古屋本線・尾西線「名鉄一宮」駅から徒歩約3分の距離にあります。同最寄駅から「名古屋」駅までは快速電車利用で約11分、「岐阜」駅まで約8分と主要都心部へのアクセスに優れています。</p> <p>物件の特徴(規模・概要・テナント構成・強みなど)</p> <p>本物件は平成20年竣工の建物で、ルートインジャパン株式会社に一括で賃貸しています。1階が駐車場・ロビー・レストラン等、2～12階が客室等、13階が客室・大浴場等として利用されており、客室数149室の宿泊特化型ホテルです。客室タイプは、シングル、セミダブル、ツイン、ファミリーダブル、バリアフリーシングルと幅広く設けられ顧客のニーズを十分に満たすものとなっています。最上階である13階にラジウム人工温泉大浴場を備え、1階レストランでは朝食バイキングサービスの提供を行うなど、宿泊客が快適に過ごすための施設が充実しています。</p>

< 愛知県 宿泊者数推移 >

愛知県の宿泊者数は、下図のとおり、平成23年から平成26年にかけて増加傾向にあります。

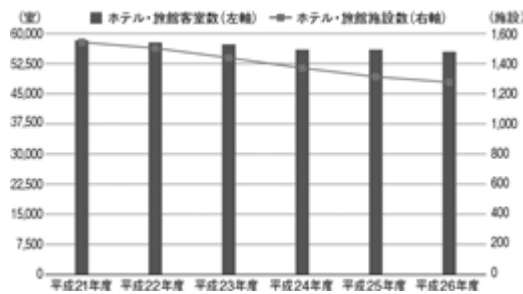


出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社にて作成

(注) 宿泊者数について、千人未満を四捨五入した数値を使用しています。

< 愛知県内のホテル・旅館施設数、客室数の推移 >

愛知県内のホテル・旅館施設数、客室数は、平成21年度から平成28年度にかけて減少傾向にあります。



出所：厚生労働省「衛生行政報告例」を基に本資産運用会社にて作成

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）	
可能総収益	-（注）	
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、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		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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	4,387.69m 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	1,007.03m 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
賃貸可能面積	3,053.57m 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		
主要テナント	株式会社エネルギアビジネスサーブス	賃貸可能戸数	14		
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
テナント数	13
年間賃料収入	89百万円
敷金、保証金	敷金：60百万円

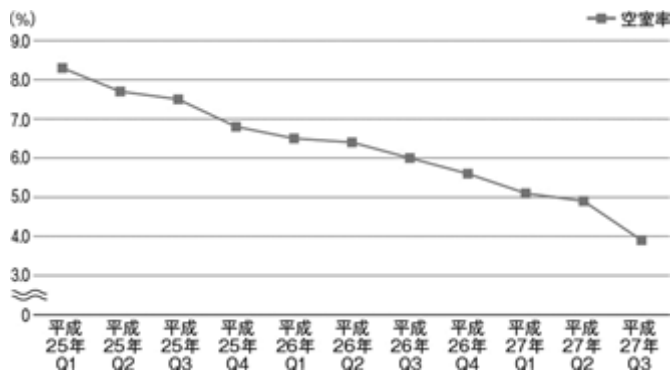
	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 （百万円）	-（注）	-（注）	-（注）
期末稼働率（%）	-（注）	-（注）	96.6

（注）マリモによる所有権又は信託受益権取得前の期間が含まれており、売主から開示を受けていないため、記載を省略しています。

物件概要
<p>エリア・商圈特性</p> <p>広島市内南端に存する中区は、広島県庁などの官公庁が集中する行政区であるとともに、多くの企業やデパートが集積しているエリアです。当該地域にあって中区国泰寺町エリアは、市内南北を貫く鯉城通りのほぼ南端東側に広がっており、官庁街で学校等も存するため街区は整然としています。また、広島市内の中心的商業地である「八丁堀エリア」、「紙屋町エリア」に近く、利便性の高い地域です。</p>
<p>周辺環境</p> <p>周辺はホテル、郵便局、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域になります。近隣地域は幹線道路背後地であるものの、市役所や郵便局など利便施設も近く底堅い事務所需要が認められ、近隣地域の商業地としての環境は良好です。</p>
<p>立地・交通アクセス</p> <p>JR線「広島」駅は、近隣地域の北東方約2,500mに位置します。また、広電宇品線「中電前」駅から徒歩約2分、広島市内の中心部である八丁堀エリアも北東方に約1,500mと比較的近い距離にあり、幹線道路である国道54号東側背後に位置し、主要街路へのアクセスも容易であることから、系統・連続性は良好です。</p>
<p>物件の特徴（規模・概要・テナント構成・強みなど）</p> <p>本物件は平成14年竣工の地上6階建の建物であり、広島市内の中心的商業地である八丁堀エリア・紙屋町エリアに近く、デザイン性が高く適切に維持管理され、安定的に稼働しています。また、対象不動産は周辺環境に適合し、建物と敷地との適応状態も比較的良好と判断され、今後も地域において底堅い競争力を維持していくと考えられます。</p>

< 広島市内のオフィス空室率の推移 >

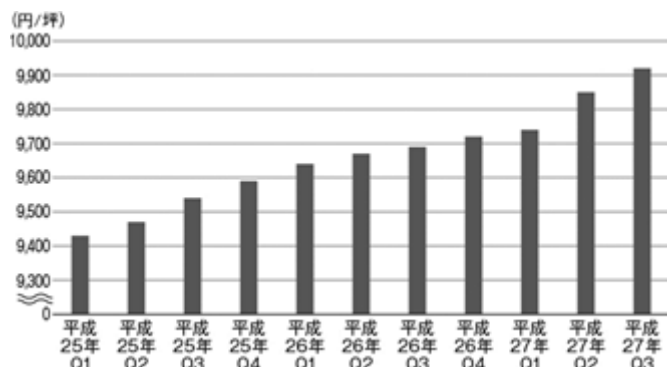
広島市内のオフィス空室率は、下図のとおり、平成25年から平成27年にかけて低下傾向にあります。



出所：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットレビュー」を基に本資産運用会社にて作成

< 広島市内のオフィス想定成約賃料の推移 >

広島市内のオフィス想定成約賃料は、下図のとおり、平成25年から平成27年にかけて増加傾向にあります。



出所：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットレビュー」を基に本資産運用会社にて作成

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	
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
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
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		分類	オフィス		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成28年8月1日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	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	2,239.53m 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	622.43m 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
賃貸可能面積	1,931.47m 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		
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。					

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	60百万円
敷金、保証金	敷金：30百万円

	平成26年7月～12月	平成27年1月～6月	平成27年7月～12月
契約月額賃料合計 (百万円)	- (注)	- (注)	30
期末稼働率(%)	- (注)	100.0	100.0

(注) マリモによる所有権又は信託受益権取得前の期間が含まれており、売主から開示を受けていないため、記載を省略しています。

物件概要**エリア・商圈特性**

当該地域は、地下鉄空港線の祇園駅を最寄りとする商業地域です。ターミナル駅である博多駅西側から徒歩10分圏内に位置し、博多地区中心商業ゾーンの一部を占めます。祇園駅周辺には博多駅へと通じる大博通りや大型複合施設キャナルシティや天神地区へと通じる国体道路があり、博多駅前通りへの接続も良好です。また同地域は、オフィス系用途を中心とするエリアで、メインストリート沿いを中心に中高層の事務所ビル等が建ち並び、背後には中層の事務所や古くからの店舗・事務所等もあり、今後もオフィス系用途を中心とした市内主要エリアの商業地域として、堅調に展開していくことが予想されます。

周辺環境

近隣地域は中層の事務所ビル等が建ち並び駅至近の商業地域に属し、メインストリート背後ではあるものの、機動力に富んだ立地でオフィス需要が認められる他、通行量は多くないが、1階の営業所・店舗需要も一定程度認められることから、近隣地域の商業地としての環境は良好といえます。

立地・交通アクセス

本物件は福岡市地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩約1分の距離にあり、「祇園」駅からターミナル駅である「博多」駅まで1駅、徒歩約6～7分であり都心への接近性は極めて良好です。また、大博通りを始め、主要街路へのアクセスも容易で系統・連続性は良好で幅員約6mの市道「新道」に接面しております。近隣地域周辺には、物販店舗、飲食店舗が多くみられる他、博多区役所、櫛田神社に近く、南西方にはキャナルシティ、南東方には博多駅界隈の各種施設がある等、主要施設への接近性は優れております。

物件の特徴(規模・概要・テナント構成・強みなど)

本物件は平成23年竣工の地上10階建ての築年数が浅い事務所ビルです。外壁は、吹付タイル、アルミパネル、大理石本磨き仕上げにしており、一体として環境に適合し、敷地と建物との適応の状態も良好と判断され、現行では一括賃貸されていますが、マルチテナント化した場合においても、地域にあって一定の競争力を発揮するものと認められます。

(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。

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	
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
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（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	実額に基づき査定
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。	

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします(規約第25条)。

投資主に分配する金銭の総額の計算方法(規約第25条第1項)

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(以下「分配可能金額」といいます。)は、投信法第136条第1項に規定する利益をいいます。
- (ロ) 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」といいます。)の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下本 及び において同じです。)を超えて分配するものとします。なお、本投資法人は運用資産の維持若しくは価値向上、又は安定的な分配の維持のために必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。
- 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び資産運用の基本方針に基づき運用を行うものとします。

利益を超えた金銭の分配(規約第25条第2項)

- (イ) 本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、上記(ロ)で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができ、また、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、上記(ロ)で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する一時差異等調整引当額等の額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。
- (ロ) さらに、本投資法人は、保有する不動産等の鑑定評価額合計が、当該期の不動産等の帳簿価格合計と次期の資本的支出予定額の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、投信協会の諸規則に定める額を上限として、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針とします。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。
- (ハ) 前記(イ)及び(ロ)に掲げる場合において、なおも金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって、分配可能金額を超えて金銭の分配を行うことができます。
- (ニ) 利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

金銭の分配の支払方法(規約第26条)

本投資法人は、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、原則として決算期から3か月以内に、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。

金銭の分配の除斥期間(規約第27条)

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

投信協会規則(規約第28条)

本投資法人は、上記 から までのほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める諸規則に従うものとします。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

- (イ) 投資制限(規約第13条)

- a. 本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) その他の特定資産 e.」に掲げる金銭債権及び同f.に掲げる有価証券への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとしします。
 - b. 本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) その他の特定資産 g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしします。
 - c. 本投資法人は、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うものとしします。
- (ロ) 組入資産の貸付けの目的及び範囲(規約第15条)
- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する全ての不動産(本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。)については、第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸(駐車場、看板、設備等の設置等を含みます。本(ロ)において以下同じです。)を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行うことを原則としします。
 - b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等その他これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記「1 投資法人の概況 (2) 投資法人の目的及び基本的性格 投資法人の目的及び基本的性格」及び前記「(1) 投資方針」に従い運用します。
 - c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。)以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。
 - d. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産(本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。)を賃借した上で、当該不動産を転貸することがあります。
- (ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等
- a. 借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途(規約第21条)
借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済(借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。)等としします。
 - b. 借入金及び投資法人債発行の限度額(規約第22条)
借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとしします。
 - c. 担保提供(規約第23条)
借入れ又は投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

法令に基づく投資制限

(イ) 資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。)第128条で定めるものを除きます。

- b. 運用財産の相互間取引
資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。
- c. 第三者の利益を図る取引
資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。
- d. 投資法人の利益を害する取引
資産運用会社が通常の見積りの条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。
- e. 運用として行う取引に関する情報を利用した自己の計算における取引
資産運用会社が運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと（金融商品取引法第42条の2第5号）。
- f. 損失補てん
資産運用会社が運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の利益に追加するため、登録投資法人又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）（金融商品取引法第42条の2第6号）。
- g. その他業府令で定める取引
前記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。
- i. 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
 - ii. 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
 - iii. 第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
 - iv. 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
 - v. 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
 - vi. 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
 - vii. その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

(ロ) 資産の運用の範囲

登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、投信法所定の取引を行うことができますが、宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引、商品の生産、製造、加工等を自ら行うことに係る取引及び再生可能エネルギー発電設備の製

造、設置等を自ら行うことに係る取引を行うことはできません(投信法第193条、投信法施行令第116条、投信法施行規則第220条の2)。

(八) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません(投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条)。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第1項第3号ないし第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません(投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2)。

(二) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項)。なお、本投資法人は下記a.に対応する規約の定めを有しています(規約第7条第2項)。

- a. その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。
- b. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
- d. その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします(投信法施行規則第129条)。

- i. 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
- ii. 当該投資法人が有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。iii.において同じです。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
- iii. 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
 - (a) 組織の変更
 - (b) 合併
 - (c) 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)

- iv. その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに前記i.ないしiii.に掲げる場合を除きます。）。
- (ホ) 子法人による親法人投資口の取得制限
- 他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされま（投信法第81条第4項）。
- a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。
 - b. その他投信法施行規則で定める場合。
投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第131条）。
 - i. 親法人投資口を無償で取得する場合。
 - ii. その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。iii.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。
 - iii. その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。
 - (a) 組織の変更
 - (b) 合併
 - (c) 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
 - (d) 株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）
 - iv. その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第2項第1号及び前記i.ないしiii.に掲げる場合を除きます。）。

その他の投資制限

- (イ) 有価証券の引受け及び信用取引
本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。
- (ロ) 集中投資
集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。
- (ハ) 他のファンドへの投資
他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) スポンサーパイプライン・サポート契約及びサポート協定に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- (ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ハ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ニ) 有利子負債比率に関するリスク
- (ホ) 敷金及び保証金に関するリスク
- (ヘ) 投資対象を主として地方物件としていることによるリスク
- (ト) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (チ) シングルテナント物件に関するリスク
- (リ) 少数の物件に収入が依存していることによるリスク
- (ヌ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク
- (ル) ホテルに関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) マリモへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) リビタへの依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
- (ニ) PM会社に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (ト) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 不動産の境界に関するリスク
- (ハ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ニ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ヘ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (チ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
- (リ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ヌ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

- (ル) マスターリース会社に関するリスク
- (ヲ) 転貸に関するリスク
- (ワ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (カ) 周辺環境の悪化等に関するリスク
- (ヨ) 共有物件に関するリスク
- (タ) 区分所有建物に関するリスク
- (レ) 借地物件に関するリスク
- (ソ) 借家物件に関するリスク
- (ツ) 底地物件に関するリスク
- (ネ) 開発物件に関するリスク
- (ナ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ラ) 有害物質に関するリスク
- (ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ウ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に係るリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク

その他

- (イ) 不動産の鑑定評価士その他専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク
- (ヘ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第7条第2項）。）。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があります、その結果、損失を被る可能性があります。

- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、一般募集の払込期日の翌営業日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定であり、これまで市場での取引実績はなく、現時点において、本投資証券について上場（売買開始）日以降、どの程度活発に取引が行われるかは不明です。また、本投資証券の上場に、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金的手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

- (ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。)の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

さらに、利益超過分配については、保有する不動産等の鑑定評価額合計が、当該期の不動産等の帳簿価格合計と次期の資本的支出予定額の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、投信協会の諸規則に定める額を上限として、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としますが、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。加えて、利益超過分配は投信協会の規則により規制されており、投信協会の規則の改正により、利益超過分配が当初の予定どおり実施できない可能性もあります。また、利益超過分配は手元資金の流出を伴うため、不測の事態に対応する場合や新たな不動産等を取得する場合等において必要な手元資金が不足する可能性があり、本投資法人の運用の制約要因となる可能性があります。

利益超過分配は本投資法人の純資産から支払われる出資の払戻しであり、これを実施することにより、本投資法人の資産総額及び純資産総額は減少していきます。この結果、本投資法人の規模が小さくなり、本投資法人の財務及び存続に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、資産総額又は純資産総額が一定金額未満となった場合、東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触し、本投資口は上場廃止となる可能性があります。

また、利益超過分配が行われた場合、当該分配に係る計算期間の決算日における本投資口の1口当たり純資産価格は、直前計算期間の決算日における本投資口の1口当たり純資産価格と比較して下落し、また、分配金の水準は、必ずしも計算期間における本投資法人の収益率を示すものではありません。

本投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります(なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (二) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。)。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同

額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ハ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し(投信法第131条第2項)、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項及び規約第41条第1項)。

さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサーパイプライン・サポート契約及びサポート協定に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、マリモ及びリビタとの間で、それぞれ、スポンサーパイプライン・サポート契約を締結し、また、三重銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行及び関西アーバン銀行との間でサポート協定を締結しています。マリモ及びリビタは、本投資法人及び本資産運用会社に対して優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与を約しており、三重銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行及び関西アーバン銀行は物件情報の提供を約しています(スポンサーパイプライン・サポート契約及びサポート協定については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。)。しかし、マリモ及びリビタとの間のスポンサーパイプライン・サポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に優先的に情報の提供を受ける権利や優先的売買交渉権を与えるものにすぎず、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。また、三重銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行及び関西アーバン銀行との間で合意する物件情報の提供は、第三者に優先してなされるものではありません。したがって、本投資法人は、スポンサーパイプライン・サポート契約又はサポート協定により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

前記に加え、更新条項はあるものの、スポンサー又はサポート会社は自ら申し出るによりスポンサーパイプライン・サポート契約又はサポート協定を更新せずに終了することができます。スポンサーパイプライン・サポート契約及びサポート協定の有効期間が経過し、更新がなされずに契約が終了した場合には、各社からのサポートは受けられません。なお、リビタ、三重銀行及びみちのく銀行は、本資産運用会社の発行済株式のそれぞれ5%、2.5%、1.5%の株式を保有していますが、平成33年の一定の日以降、かかる株式について、マリモに対して買取りを請求することができる権利を有しています。リビタ、三重銀行又はみちのく銀行がかかる買取請求に伴い、スポンサーパイプライン・サポート契約又はサポート協定の終了を選択した場合、以後、サポートは受けられません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低い場合、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(八) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなったりする可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限されたりする等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人は、財務制限条項を設けることを借入先と合意しています。かかる財務制限条項には、本投資法人のLTV等の財務指標に関する数値が一定の数値を超過した場合の、現金その他の一定資産の留保義務、期限の利益喪失等に関する条件、投資主への分配の制約等が含まれるほか、保有物件の売却に対する制約が含まれます。

本投資法人の取得予定資産に担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されているなどの理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなったりする状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 有利子負債比率に関するリスク

LTVの上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%としていますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。一般にLTVの水準が高くなればなるほど、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利上昇の影響を受けやす

くなり、その結果、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼしたり、投資主の分配額が減少したりするおそれがあります。

(ホ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の借借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、借借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも借借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 投資対象を主として地方物件としていることによるリスク

本投資法人は、地方創生の理念の下、地方に所在する物件を中心としたポートフォリオを構築することを想定していますが、東京圏に所在する物件と比較して、一般的に、地方に所在する物件においては、不動産売買市場への参加者が限定されていることから流動性が乏しく、また不動産の価格変動性が高くなる可能性もあるため、本投資法人の希望する条件で不動産を取得・売却することができない場合があります。また、物件のテナントとなり得る者も一般に限定される可能性があり、長期間の空室が生じ稼働率が低下したり、稼働率を向上するために賃料水準を引き下げたりすることを余儀なくされる可能性があります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

加えて、本投資法人は、国が重要施策として掲げる「地方の創生」に貢献し、地方から日本を強くしていくことを基本理念としますが、今後の地方創生に伴う地域経済動向や国の施策等により、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 地方への投資を取り巻く事業環境(「地方の創生」をめぐる現状認識)」に記載したような東京圏と対比した地方の特質が失われ、地方に所在する物件を中心としたポートフォリオを構築する方針を掲げる本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ト) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の取得予定資産のうち、2物件のエンドテナントは、株式会社ヤマダ電機となる予定です。ヤマダ電機テックランド時津店における株式会社ヤマダ電機からの賃貸収入と、ヤマダ電機テックランド三原店における賃料固定型マスターリース会社であるマリモからの賃料収入の合計は、本投資法人の収入の2割以上を占める予定です。株式会社ヤマダ電機の財政状態及び経営成績が悪化し、賃料支払が遅延したり、中途解約その他の理由により物件から退去したりした場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(チ) シングルテナント物件に関するリスク

本投資法人の取得予定資産のうち、7物件は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件となる予定です。

シングルテナント物件のテナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を与える可能性があります。

(リ) 少数の物件に収入が依存していることによるリスク

取得予定資産を予定どおりに取得した場合、本投資法人の当初ポートフォリオは17物件により構成される予定です。このうち、アルティザ仙台花京院が占める割合が大きくなるが見込まれており、賃料ベースで当初ポートフォリオ全体の約17.6%に達し、収入が当該物件からの賃料収入に大きく依存することになるが見込まれています。したがって、アルティザ仙台花京院が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが不可能となる事由が生じた場合、あるいはそのテナントの財政状態及び経営成績が悪化し、又は当該物件のテナントが中途解約等により退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ヌ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク

取得予定資産を予定どおりに取得した場合、本投資法人の当初ポートフォリオのうち、6物件は九州地方に所在することになります。当該6物件を合わせると賃料ベースで当初ポートフォリオ全体の約31.0%に達し、九州地方における地震その他の災害や、九州地方の経済情勢の悪化などの理由により、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

また、今後の運用次第では、本投資法人の運用資産の立地に新たな地域的な偏在が生じる可能性もあります。その場合、上記同様、当該地域に特有の事由により、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ル) ホテルに関するリスク

a. ホテルの収益が景気の悪化、災害等のホテル業界を取り巻く様々な外部要因や環境等の影響を受ける傾向にあるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、ホテルに投資することがあります。このような場合、本投資法人の業績は、ホテル業界の全体的な傾向の影響を受けることがあります。ホテルの業績は、ホテル業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。また、本投資法人が、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際に、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とした場合、テナントの売上減少又は利益の減少等が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。

更に、変動賃料部分の計算根拠となっている売上高の数値について、その正確性を十分に検証できず、本来支払われるべき変動賃料全額の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルは、物件の特性上、オペレーターが利用者に一定のサービスを提供することが必要とされます。この為、オペレーターによる運営管理が適切に行われなかった場合に、ホテルのレピュテーションの低下によりホテル利用者が減少し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルの業績や収益は、以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。特に、本投資法人が投資することがあるシェア型複合ホテルは、通常の宿泊特化型ホテルに比してターゲットとしている客層が狭いため、一定の要素による影響を強く受ける可能性があります。

- ・国内の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、伝染病の流行等による消費者行動の変化の影響を受けた旅行者数の減少
- ・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンドの旅行者数の減少
- ・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下

- ・ 周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
- ・ 当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
- ・ シェア型複合ホテルを含む特殊なコンセプト(注1)に基づいて運営されている施設の場合における、当該コンセプトの陳腐化、当該コンセプトに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下、類似するコンセプトのホテルとの競合による集客力の低下
- ・ 従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・ 旅館業法(昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。)に基づく営業許可その他許認可の取消し
- ・ シェア型複合ホテルにおいてシェアスペース等の施設の運営を行うオペレーターの知見・経験不足により、ホテル利用者のアイデア等をシェアする場を提供するというシェア型複合ホテルのコンセプトを実現できないことによる集客力の低下

また、ホテルの業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休などには収益が大きくなりますが、物件ごとに個別事情もあります。したがって、本投資法人の収益は6月末日で終了する営業期間と12月末日で終了する営業期間で異なることがあります。

b. 既存テナントが退去した場合に関するリスク

ホテルは、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。特に、本投資法人が投資することがあるシェア型複合ホテルは、シェアスペース等の施設の運営ノウハウを有するオペレーターを確保する必要があります。

c. FF&Eの定期更新に関するリスク

ホテルは、競争力維持のためのいわゆるFF&E(注2)の定期的な更新投資及び単なる更新に留まらない競争力強化のための大規模投資が必要となります。特に、本投資法人が投資することがあるシェア型複合ホテルは、客室のみならず、様々なコンセプトを有するシェアスペース等の施設を有するため、FF&Eが通常の宿泊特化型ホテルに比して高額になる傾向にあります。FF&Eはその資産アイテム毎に、本投資法人とテナントとの間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが想定されます。かかる取決めにより、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。そのために、賃料等の減少の形で本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。また、かかるFF&Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上又は利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(注1) シェア型複合ホテルにおける「特殊なコンセプト」とは、ホテルの空間や設備だけでなく、ホテルを利用する多様な人々のアイデアや知識、ライフスタイルや価値観をシェアする場を提供するというホテル運営の際のコンセプトをいいます。

(注2) FF&Eは、Furniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。以下同じです。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) マリモへの依存、利益相反に関するリスク

マリモは、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の一部の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、マリモとスポンサーパイプライン・サポート契約を締結しています（スポンサーパイプライン・サポート契約については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。）。本投資法人及び本資産運用会社は、マリモと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するマリモの影響は極めて高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がマリモとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合、マリモグループの事業方針の変更等によりマリモグループにおける本投資法人の位置付けが変化した場合、マリモグループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はマリモグループの業績若しくは財政状態が悪化した場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、マリモグループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等はマリモグループの人材に大きく依存しています。したがって、当該人材の能力が著しく低下した場合又はマリモグループが当該人材を失った場合等は、マリモグループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等が低下し、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、マリモとの間で取引を行う場合、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っているものの、マリモの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がマリモとの間で締結している契約は、マリモグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。マリモグループは、不動産に関わる取得、開発、保有・運営、再生、リーシング、マリモグループ以外の第三者からのPM業務の受託等、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とマリモグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、マリモグループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターレシー又はエンドテナントであるマリモグループに対する賃貸に関する条件、マリモグループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、スポンサーパイプライン・サポート契約の更新の有無、PM業務の遂行などが挙げられます。

これらの問題により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) リビタへの依存、利益相反に関するリスク

リビタは、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の株主であり、本投資法人及び本資産運用会社は、リビタとスポンサーパイプライン・サポート契約を締結しています（スポンサーパイプライン・サポート契約については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。）。本投資法人及び本資産運用会社は、資産運用にあたってリビタから様々なサポートを受けることを予定しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するリビタの影響は高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がリビタとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合、リビタのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はリビタの業績若しくは財政状態が悪化した場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、リビタとの間で取引を行う場合、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に基づく手続の履践

等、一定の利益相反対策は行っているものの、リビタの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がりビタとの間で締結している契約は、リビタが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。リビタは、リノベーション分譲事業、コンサルティング事業、PMサブリース事業等、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とリビタとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、リビタからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、リビタに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、スポンサープライン・サポート契約の更新の有無、PM業務の遂行などがあげられます。

これらの問題により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(八) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a. 任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの関係法人の能力、経験及び知見に依拠するところが大きいと考えられますが、これらの関係法人が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、投信法及び金融商品取引法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務(以下「善管注意義務」といいます。)を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)を負っています(投信法第118条及び第209条並びに金融商品取引法第42条)が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 利益相反に関するリスク

本資産運用会社、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負う(金融商品取引法第42条)ほか、投信法及び金融商品取引法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されており、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています。

しかし、本資産運用会社が、前記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

なお、本資産運用会社が、将来において本投資法人以外の投資法人等の資産運用を受託した場合、本投資法人及び本資産運用会社との間のみならず、本投資法人及び当該本投資法人以外の投資法人等との間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。投信法は、このような場合に備えて、投信法上の資産運用会社が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、本資産運用会社においても、本投資法人以外の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、他の投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかし、この場合に、本投資法人以外の投資法人等の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

c. 解約に関するリスク

一定の場合には、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して

第三者へ委託することが要求されているため、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

本資産運用会社、一般事務受託者又は資産保管会社のそれぞれが、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）上の会社更生手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の民事再生手続その他の倒産手続（以下「倒産手続等」と総称します。）により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、それらの者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また、場合によっては本投資口の上場が廃止される可能性もあります。そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

(二) PM会社に関するリスク

a. 能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、PM会社の能力、経験及び知見によるところが大きく、本投資法人が取得を予定している不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験、ノウハウ及び財務体質を十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

b. 利益相反に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産に係るPM会社が、他の顧客（本投資法人以外の投資法人を含みます。）から当該他の顧客の不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の顧客の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

c. 解約に関するリスク

一定の場合には、PM会社との契約が解約されることがあります。後任のPM会社が選任されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなPM会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

PM会社が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの関係法人に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、PM会社との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。

- (ホ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
本投資法人の運営は、本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。
- (ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
本投資法人は、平成28年2月5日に設立され、本書の日付現在において資産の運用を開始していません。また、本資産運用会社は、平成27年12月17日に投資運用業の登録を完了したばかりであり、本投資法人が、投資法人の資産の運用を行う初めての投資法人となります。したがって、本投資法人及び本資産運用会社には、過去の実績がないため、過去の実績から今後の実績を予測することは困難です。
- (ト) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。
また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。
一方で、運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。
- (チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
本投資法人は、破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。
本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。
本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載する不動産を取得を信託する信託の受益権することを予定しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における杭打ちを含む施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として投資対象不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得する等の物件精査を行うとともに、当該投資対象不動産

等の前所有者又は前受益者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。また、状況に応じて、前所有者又は前受益者に対し一定の瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。また、前所有者又は前受益者の表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵、建替え等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、登記簿中の不動産の権利に関する事項が現況と一致していない場合もあります。加えて、権利に関する事項のみならず、登記簿中の不動産の表示に関する事項も現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 不動産の境界に関するリスク

本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされることなどにより、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

(二) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には契約期間中であっても賃貸借契約が終了することがあり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

他方で、賃貸人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃貸人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法上の更生手続その他の倒産手続(以下、併せて「倒産等手続」と総称します。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、いわゆる保証会社が保証人となっている場合を中心として、賃借人の保証人との間の保証契約において、物件の売買等を理由として賃貸人が変更された場合に保証契約が承継されない旨の特約がなされる場合があります。この場合、本投資法人が物件を取得しても、保証会社による保証の対象外となることとなります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、物件から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人とテナントの間で締結される賃貸借契約において、固定賃料と売上実績に連動した変動賃料が組み合わさった賃料構成が採用されることがありますが、売上実績に連動した変動賃料の支払いを受ける場合には、売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請

求もできなくなるため、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

g. 更新料、敷引等に関するリスク

賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、貸主が受領した敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、また契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、これらの規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

(ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の稼働停止を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。さらに、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要の図面や書面等が失われている不動産については、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来用途に利用することができなくなる可能性もあります。

(ヘ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「(ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。さらに、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来用途に利用することができなくなる可能性もあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じたりする可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少したりして収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(チ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得する場合において、当該不動産等に、水質汚濁防止法に規定される特定施設が設置されている場合があります。

水質汚濁防止法によれば、特定施設の設置者は、排水基準に適合しない排水を排出するおそれがある場合には、都道府県知事により汚水等の処理の方法等の改善や特定施設の使用若しくは排水の排出の一時停止を命ぜられることがあり、また、特定施設の破損その他の事故が発生し、有害物質等を含む水等が排出され又は地下に浸透したことにより人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがあるときには、有害物質等を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置を講ずべき義務を負い、これを講じない場合には、都道府県知事により応急の措置を命ぜられることがあります。さらに、有害物質に該当する物質を含む水の地下への浸透があったことにより、現に人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な限度において、地下水の水質の浄化のための措置を命ぜられることがあります。これらの場合、本投資法人に多額の費用の負担が生じる可能性があります。加えて、かかる有害物質が含まれた排水の排出又は地下への浸透により、人の生命又は身体を害したときは、当該排出又は地下への浸透をした者は、無過失責任を負うものとされていることから、特定施設において事故等が生じた場合には、本投資法人が第三者に対して多額の損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(リ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギー及び温室効果ガスの削減並びに耐震診断及び耐震改修の促進を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。加えて、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヌ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（本(ヌ)において、以下「買主」といいます。）からさらに不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

さらに、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふとみなされるリスク）もあります。

(ル) マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

本投資法人、マスターレシー及び信託受託者との間で締結されたマスターリース契約が、マスターレシーの倒産又は契約期間満了等により終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、本投資法人がそれまでのマスターレシー（以下「旧マスターレシー」といいます。）及びエンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターレシーのエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならない可能性があります。

また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資

法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

これらの場合、旧マスターレシーに対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、旧マスターレシーが破綻状態に陥っており、十分に損害を回復できない場合には、本投資法人は損失を被ることになります。

(ヲ) 転貸に関するリスク

賃借人(転借人を含みます。)に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなったりする可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ワ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、テナントによる不動産の利用状況の悪化を阻止できない可能性があります。

(カ) 周辺環境の悪化等に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の周辺環境が本投資法人の支配できない事由により悪化する可能性があり、その結果、本投資法人の運用資産である不動産の収益の低下や価値の下落が生じ、本投資法人に悪影響が生じる可能性があります。そのような事由として、例えば、周辺建物の建替え等により、騒音、振動等を発したり、静謐な環境を妨げる施設が誕生することによる環境の悪化、周辺建物のテナント属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等があげられます。

(コ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第252条本文)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性(民法第256条第1項本文)、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性(民法第258条第2項)があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法第60条)。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(タ) 区分所有建物に関するリスク

「区分所有建物」とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分と共有となる共用部分及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(レ) 借地物件に関するリスク

借地権(転借地権を含みます。以下本「(レ) 借地物件に関するリスク」において同じです。)とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、旧借地法第4条第2項)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。加えて、本投資法人又は信託受託者が有する権利が転借地権である場合、借地権(転借地権を除きます。)が解除その他の理由により消滅してしまうと、原則として、本投資法人又は信託受託者が有する転借地権も消滅します。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地の抵当権等が実行されたりすることにより第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件(借地権の登記又は借地権を有している土地に借地権者が登記されている建物を所有していることが該当します。)が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してきたりする場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ソ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物(共有持分、区分所有権等を含みます。)を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「(レ) 借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(ツ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、その上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条及び旧借地法第4条第2項)。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行う旨を規定する条項が含まれています。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合(借地借家法第19条)や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(ネ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することはありません。しかしながら、本投資法人は、後記「その他(二)特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク」に記載のとおり、資産流動化法に基づく特定目的会社とその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあり、かかる特定目的会社の投資先である不動産等の中に、開発段階の物件が存在する場合があります。かかる場合、当該特定目的会社は、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、当該特定目的会社を得る開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を当該特定目的会社が負担し若しくは被ったりする可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ナ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ラ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、自然由来と推定される原因によって有害物質が存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質に関連する会計基準の変更がされたりすること等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

(ル) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

(ウ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第252条本文)、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、準共有されている信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

更に、前記のとおり、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されているため、準共有者は、他の準共有者が予期せず変動し、その結果、不利益を受ける可能性もあります。

準共有されている信託受益権については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益超過分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(一定の海外子会社を除きます。)

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかつた場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額(又は配当可能額)は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当(又は配当可能額の90%超の金銭分配)ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うもの(規約第13条第3項)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(二) 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 不動産の鑑定評価士その他専門家の意見への依拠に関するリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

さらに、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のマーケットレポートを取得することがあります。とりわけ、利害関係人等に不動産等を賃貸する場合はマーケットレポートを必ず取得することとしています。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情

報及び想定賃料水準等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではありません。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日)及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日))が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(二) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件(前記「税制に関するリスク(イ)導管性要件に係るリスク」をご参照ください。)に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。ただし、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかし、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、したがって、売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「不動産及び信託の受益権に関するリスク(ネ)開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

(ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。また、本募集と並行して行われる借入れが実行できない場合においても、同様の可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

本投資法人の資産規模は比較的小さいため、各種費用が資産規模との関係で相対的に高くなり、結果として本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

本投資法人においては、その役員会規程において、役員会を3か月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席し、本資産運用会社が同席の上、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等について執行役員の報告が行われることとされており、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。なお、執行役員の職務執行状況並びに資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況の報告は3か月に1回以上行うこととされています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係人等との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理の統括者及び重大な問題の発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーション・リスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び各部署のリスク管理に関する責任者である各部署の部長の役割を定めています。なお、リスクの状況については、コンプライアンス・オフィサーが、少なくとも半期ごとに1度又は必要場合は随時、モニタリングの上、評価及び分析し、その結果につきコンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性又は有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査及び外部機関による監査等により検証を行うものとして

います(かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照ください。)

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査を担当し、全部署に対して定期の内部監査を実施するほか、コンプライアンス・オフィサーの判断により、臨時の内部監査を実施することができるものとし、また、代表取締役社長が指示した場合には、特別監査を実施するものとします。内部監査は、各組織の業務及び運営が、金融商品取引法、投信法及び宅地建物取引業法等の法令、投信協会が定める諸規則及び本資産運用会社の社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、事務リスク管理態勢の監査、システムリスクに関する監査並びにその他必要な事項の内部監査等を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査を終了したときはすみやかに内部監査報告書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告し、また、必要に応じて改善指示書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、代表取締役社長の承認を得た上で、被監査部長に内部監査報告書及び改善指示書を交付します。被監査部の責任者は、内部監査責任者から改善又は処置すべき事項について「内部監査報告書」及び「改善指示書」を受けた場合には、すみやかにその処理を行うとともに、その結果を「改善報告書」に記載しコンプライアンス・オフィサーを経由して代表取締役社長に報告しなければなりません。被監査部の責任者より「改善報告書」が提出された場合、コンプライアンス・オフィサーは意見のあるものについては、直ちに審議し再度意見を述べるものとし、実施事項については、処置の確認を行います。

(ハ) 利害関係人等取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係人等取引規程」をご参照ください。

(二) 内部者取引等防止規程

本資産運用会社では、内部者取引等防止規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本資産運用会社の役職員は、本投資証券等の売買等を行ってはならないものとされています(ただし、本資産運用会社の役職員が本資産運用会社に入社する時点で本投資証券等を保有している場合又は入社後に相続等により本投資証券等を保有するにいたった場合は、法人関係情報管理責任者(本資産運用会社の財務管理部長がこれにあたります。)の許可を得た上で、かかる本投資証券等を売却することができるものとされています。)

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を締結する際には、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から決済・物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規程を遵守し、当該リスクを管理しています。

(注) 取得予定資産に係る売買契約等については、いずれもフォワード・コミットメント等に該当しますが、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず、一般募集と併せて当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。詳細については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 フォワード・コミットメント等に関する方針」をご参照ください。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第7条第1項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第7条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第30条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

(イ) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額25万円を上限として役員会が定める金額を、毎月、当月分を当月の最終営業日までに当該執行役員が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとします。

(ロ) 各監督役員に対する報酬は、1人当たり月額25万円を上限として役員会が定める金額を、毎月、当月分を当月の最終営業日までに当該監督役員が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとします。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、役員の投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令の限度において、免除することができるものとします（規約第49条）。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第29条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が、本資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成されるものとし、本資産運用会社の指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

(イ) 運用報酬

各営業期間について、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限り、以下同じです。）に記載された総資産額に年率0.4%を上限として乗じた金額（1年365日として当該営業期間の実日数により日割計算。1円未満切捨て。）を運用報酬とします。

ただし、本投資法人の設立後最初の営業期間の運用報酬については、当該営業期間中に本投資法人が取得した不動産等の取得価格に年率0.4%を乗じ、当該不動産等の取得日から第1期営業期間の末日までの実日数で日割計算をした金額（1円未満切捨て。）とします。

本投資法人は、運用報酬を当該報酬営業期間の終了日の翌月末日までに支払います。ただし、本投資法人の第1期営業期間の運用報酬については、第1期営業期間に係る決算期の翌月末日までに支払います。

(ロ) 運用報酬

各営業期間について、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨て。）とします。

< 計算式 >

運用報酬 = NOI × 運用報酬 控除前EPU × 0.0015%を上限として別途合意する料率

「NOI」とは、各営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

「運用報酬 控除前EPU」とは、各営業期間における税引き前当期純利益（ただし、運用報酬及び控除対象外消費税等控除前）を当該営業期間にかかる決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（運用報酬 控除前1口当たり税引き前当期純利益）をいいます。本投資法人は、運用報酬を当該営業期間に係る決算期後3か月以内に支払います。

(ハ) 取得報酬

本投資法人が資産を取得した場合において、その取得価額(ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。)の1.0%を上限として乗じた金額(1円未満切捨て。)を取得報酬とします。ただし、本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等から取得した場合は、0.5%を上限として乗じた金額(1円未満切捨て。)としますが、当該資産の本投資法人に対する売主が利害関係人等の場合であっても当該利害関係人等が利害関係人等以外の者からウェアハウジングのために取得し、保有しているものであるときはこの限りではありません。

本投資法人は、取得報酬を当該資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)から翌月末日までに支払います。

(二) 譲渡報酬

本投資法人が資産を譲渡した場合において、その譲渡価額(ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。)の1.0%を上限として乗じた金額(1円未満切捨て。)を譲渡報酬とします。ただし、本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に譲渡した場合は、0.5%を上限として乗じた金額(1円未満切捨て。)とします。

本投資法人は、取得報酬を当該資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)から翌月末日までに支払います。

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び一般事務(税務)受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び一般事務(税務)受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、後記「基準報酬額表」に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、後記「基準報酬額表」に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上決定するものとします。
- b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間ごとに、前記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払うものとします。
- c. 前記a.及びb.の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適當になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上これを変更することができます。

(基準報酬額表)

ある暦月(この表において以下「計算対象月」といいます。)における業務手数料(月額)の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額(ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金100万円に満たなかった場合は金100万円とします。)を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社の間で別途合意の上で算出した金額とします。

$\text{各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額} \times 0.03\% \div 12$
--

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料(月額)については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

(ロ) 一般事務受託者の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として、一般事務受託者に対し、後記「基準報酬額表」に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、後記「基準報酬額表」に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上決定するものとします。
- b. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間（最初の計算期間は、本契約の締結日から平成28年12月末日までとし、その後毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの期間を意味します。以下、本b.において同じです。）ごとに、前記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- c. 前記a.及びb.の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適當になったときは、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上これを変更することができます。

（基準報酬額表）

ある暦月（この表において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金100万円に満たなかった場合は金100万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者の間で別途合意の上で算出した金額とします。

$\text{各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額} \times 0.09\% \div 12$
--

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

（八）投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、後記「手数料明細表」に定める手数料を支払います。ただし、後記「手数料明細表」に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、決定します。
- b. 前記a.の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを投資主名簿等管理人に支払います。
前記手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込又は本投資法人が投資主名簿等管理人に開設した銀行口座からの引落の方法により、請求のあった月の末日までにこれを投資主名簿等管理人に支払います。
- c. 前記a.及びb.の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適當になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、随時これを変更することができます。

（手数料明細表）

・ 経常事務手数料

項 目	手数料率	対象事務の内容	
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額(月額)。ただし、上記に関わらず、最低料金を月額210,000円とする。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資主名簿等の管理 ・ 経常業務に伴う月報等諸報告 ・ 期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定除く)における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 	
	1 ~ 5,000名		86円
	5,001 ~ 10,000名		73円
	10,001 ~ 30,000名		63円
	30,001 ~ 50,000名		54円
	50,001 ~ 100,000名		47円
	100,001名以上		40円
	(2) 除籍投資主 1名につき	<ul style="list-style-type: none"> ・ 除籍投資主データの整理 	

項目	手数料率	対象事務の内容												
分配金事務 手数料	<p>(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。ただし、最低料金を1回につき350,000円とする。</p> <table> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>105円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>90円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円</p> <p>(3) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p> <p>(4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成 1回につき 15,000円 配当割納付代行 1回につき 10,000円</p>	1 ~ 5,000名	120円	5,001 ~ 10,000名	105円	10,001 ~ 30,000名	90円	30,001 ~ 50,000名	80円	50,001 ~ 100,000名	60円	100,001名以上	50円	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・分配金計算書の作成 ・配当割納付申告書の作成 ・配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え
1 ~ 5,000名	120円													
5,001 ~ 10,000名	105円													
10,001 ~ 30,000名	90円													
30,001 ~ 50,000名	80円													
50,001 ~ 100,000名	60円													
100,001名以上	50円													
未払分配金 支払手数料	<p>(1) 分配金領収証 1枚につき 450円</p> <p>(2) 月末現在の未払分配金領収証 1枚につき 3円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理 												
諸届・調査・ 証明手数料	<p>(1) 諸届 1件につき 300円</p> <p>(2) 調査 1件につき 1,200円</p> <p>(3) 証明 1件につき 600円</p> <p>(4) 投資口異動証明 1件につき 1,200円</p> <p>(5) 個別投資主通知 1件につき 300円</p> <p>(6) 情報提供請求 1件につき 300円</p> <p>(7) 個人番号等登録 1件につき 300円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録 												

項目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送 手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで 1通につき 25円 1種増すごとに5円加算	・ 招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成
	(2) 封入発送料(手封入の場合) 封入物2種まで 1通につき 40円 1種増すごとに15円加算	・ 葉書、シール葉書の発送 ・ 諸通知等発送のための宛名印字
	(3) 葉書発送料 1通につき 10円	・ 2種以上の封入物についての照合
	(4) シール葉書発送料 1通につき 20円	・ 宛名ラベルの送付物への貼付
	(5) 宛名印字料 1通につき 15円	
	(6) 照合料 1件につき 10円	
	(7) ラベル貼付料 1通につき 10円	
還付郵便物 整理手数料	1通につき 200円	・ 投資主総会関係書類、分配金その他 還付郵便物の整理、保管、再送

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき15円	・ 議決権行使書用紙の作成
	(2) 議決権行使集計料	・ 議決権行使書の集計
	a. 一般事務受託者が集計登録を行う場合	・ 電子行使の集計
	議決権行使書(委任状)1枚につき 70円	
	電子行使1回につき 35円	
	ただし、最低料金を投資主総会1回につき	
	70,000円とする。	
	議決権不統一行使集計料	・ 議決権不統一行使の集計
	1件につき 70円加算	
	投資主提案等の競合議案集計料	・ 投資主提案等の競合議案の集計
1件につき 70円加算		
b. 本投資法人が集計登録を行う場合		
議決権行使書(委任状)1枚につき 35円		
電子行使1回につき 35円		
ただし、最低料金を投資主総会1回につき		
30,000円とする。		
(3) 投資主総会受付補助等	・ 投資主総会受付事務補助等	
1名につき10,000円		
(4) 議決権行使電子化基本料	・ 議決権電子行使投資主の管理	
1回につき 200,000円	・ 議決権行使サイトに関する運営、管	
(5) 議決権行使コード付与料	理、各種照会対応	
(パソコン端末での行使)	・ 議決権行使コード、パスワードの付	
基準日現在における議決権を有する投資主数を基	与、管理	
準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分	・ 電子行使による議決権行使集計に関	
計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円	する報告書類の作成	
とする。		
1 ~ 5,000名 35円		
5,001 ~ 10,000名 33円		
10,001 ~ 30,000名 29円		
30,001 ~ 50,000名 25円		
50,001 ~ 100,000名 20円		
100,001名以上 13円		

項目	手数料率	対象事務の内容												
投資主総会 関係手数料	<p>(6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とする。</p> <table border="0"> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>15円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>13円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>12円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>10円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>8円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>6円</td> </tr> </table> <p>(7) 招集通知電子化基本料 月 額 16,000円</p> <p>(8) メールアドレス登録・変更料 1件につき 150円</p> <p>(9) 招集メール等送信料 対象投資主1名につき 40円</p> <p>(10) 議決権行使ログデータ保存料 1回につき 30,000円</p> <p>(11) 議決権行使書イメージデータ保存料 1回につき 70,000円</p>	1 ~ 5,000名	15円	5,001 ~ 10,000名	13円	10,001 ~ 30,000名	12円	30,001 ~ 50,000名	10円	50,001 ~ 100,000名	8円	100,001名以上	6円	<ul style="list-style-type: none"> ・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理(変更含む) ・電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
1 ~ 5,000名	15円													
5,001 ~ 10,000名	13円													
10,001 ~ 30,000名	12円													
30,001 ~ 50,000名	10円													
50,001 ~ 100,000名	8円													
100,001名以上	6円													
投資主一覧表 作成手数料	<p>該当投資主1名につき 20円 ただし、最低料金を1回につき5,000円とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各種投資主一覧表の作成 												
CD-ROM 作成手数料	<p>(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき 15円 該当投資主1名につき 20円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とする。</p> <p>(2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき 5円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とする。</p> <p>(3) CD-ROM複写料 1枚につき 10,000円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成 												

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主管理 コード設定 手数料	(1) 投資主番号指定での設定 1件につき	・所有者詳細区分の設定(役員を除く)
	100円	
未払分配金 受領促進 手数料	(2) 投資主番号指定なしでの設定 1件につき	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送
	200円	

・振替制度関連事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主1名につき	・新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知 データ処理 手数料	対象 1件につき	・総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新
個人番号等 データ処理 手数料	個人番号等データ処理 1件につき	・個人番号等の振替機関への請求 ・個人番号等の振替機関からの受領 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・行政機関等に対する個人番号等の提供

・新投資口予約権関連事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理 手数料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の新投資口 予約権者数 1名につき ただし、最低料金を月額10,000円とする。	・新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明 1件につき	・新投資口予約権原簿の記載事項に関する各種調査、各種証明書の発行
新投資口予約権 行使受付 手数料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に1,000分の1 を乗じた金額。ただし、ストックオプションに関 しては、その行使請求払込額に1,000分の2を乗じ た金額。 (2) 行使事務料 行使請求1件につき	・行使請求書類の受付、審査 ・新規記録通知データの作成、通知 ・行使状況の報告

- (二) 一般事務（税務）受託者の報酬
- a. 報酬は、一事業年度あたり1,000万円を上限として別途協議し、合意して定める金額とします。
 - b. 一般事務（税務）受託者は作業完了後、本投資法人に対し請求書を送付し、本投資法人は請求書を受領した日の翌月末日までに一般事務（税務）受託者の指定する銀行口座に振り込む方法により支払うものとします。なお、支払いに要する振込手数料の負担は本投資法人の負担とします。

(ホ) 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額と、引受人が本投資法人に支払う引受価額の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部証券情報 第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（13）引受け等の概要」をご参照ください。）。

会計監査人報酬（規約第31条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会が定める金額を、当該決算期終了後原則として3か月以内に会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとします。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、会計監査人の投信法第115条の6第1項の責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を助案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令の限度において、免除することができるものとします（規約第53条）。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

マリモ・アセットマネジメント株式会社
東京都港区虎ノ門一丁目1番21号
電話番号 03-6205-4755

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する公租公課、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務又は事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金

投資口又は新投資口予約権の発行及び上場に関する費用

有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

法令等に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

専門家等に対する報酬又は費用（本投資法人の法律顧問、税務顧問及び司法書士等に対する報酬及び費用、鑑定評価及び資産精査等の費用を含みます。）

投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費、保険料及び立替金等

運用資産の取得、管理、運営、処分等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他上記 から までに類する費用で本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

a. 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

(注1) 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(注2) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

b. 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

(注1) 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注2) 上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記a.の源泉徴収税率と同じです。

(注3) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

c. 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

(注) 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で平成27年まで年間100万円を上限、平成28年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(注1) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(注2) 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

(注3) 平成28年4月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（平成28年から平成35年まで新規投資額で年間80万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払いを受けるべきもの及び継続管理勘定で支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません（未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方及びその年に出生した方に限ります。また、本非課税措置の適用を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。）。

(ロ) 利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入からなるものとして取り扱われます。

a. みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうち、みなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ハ)における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整(減額)(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合
純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

a. 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

(注) 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

b. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

(注) 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

c. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収率は、上記a.の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

d. 少額投資非課税制度

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で平成27年まで年間100万円を上限、平成28年以後は年間120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

(注1) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(注2) 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記b.及びc.の損益通算や繰越控除には適用できません。

(注3) 平成28年4月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度(ジュニアNISA)に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等(平成28年から平成35年まで新規投資額で年間80万円を上限)を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合及び継続管理勘定で譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座内で譲渡損失が生じても、当該損失は、ないものとみなされ、上記b.及びc.の損益通算や繰越控除は適用できません。

法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税(復興特別法人税の課税期間終了後は法人税)からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%(復興特別所得税0.315%を含みます。)
平成50年1月1日～	15%

(ロ) 利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配を除きます。)は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入からなるものとして取り扱われます。

a. みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b. みなし譲渡収入

資本の払戻額のうち、みなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整(減額)を行います。

(注) 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整(減額)の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益超過分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいい、次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が平成29年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成29年3月31日	平成29年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する一定の不動産	1.3%	

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課税されますが、住宅及び土地については平成30年3月31日までに取得する場合には3%の税率となります。

また、本投資法人が平成29年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

該当事項はありません。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
平成28年2月5日 (設立時)	200	200	100,000

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成28年12月末日に終了するため、該当事項はありません。

【自己資本利益率(収益率)の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成28年12月末日に終了するため、該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込(販売)手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みは、平成28年7月22日(金)から平成28年7月27日(水)までの期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、平成28年7月29日(金)です。発行価格、売出価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照ください。

(2) 買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第7条第1項)。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています(規約第7条第2項)。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

- (イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式で算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

- (ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。）、投信協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則その他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、運用資産の種類ごとに規約に定められた方法及び基準により行うものとし、なお、外貨建取引等については、外貨建取引等会計処理基準に従い、会計処理及び評価を行うものとし、

- (ハ) 本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期とします。ただし、規約第11条第1項第2号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします。

- (ニ) 計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

保管

本投資法人は、平成28年6月27日（月）の役員会において、本投資口を株式会社証券保管振替機構（保管振替機構）にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までとします。ただし、第1期営業期間は、本投資法人設立の日である平成28年2月5日から平成28年12月末日までとします（規約第24条）。

その他

- (イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第9条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとし、募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当た

りの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします(規約第5条)。

c. 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。なお、租税特別措置法に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って読み替えるものとします(規約第6条)。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第93条の2第2項、第140条)。

本投資証券の上場(売買開始)日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

a. 本資産運用会社：マリモ・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（平成28年3月16日）に効力を生ずるものとし、契約期間は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとする。</p> <p>iv. 上記i. からiii. の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 上記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。</p> <p>(i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとし、
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部又は一部を第三者に委託することはできません。ただし、本資産運用会社は、委託業務の遂行にあたり、再委託とみなされない範囲で、第三者から役務提供を受け、その他第三者のサービスを利用することができます。

b. 資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社
 資産保管委託契約

期間	資産保管委託契約の締結日(平成28年2月5日)から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>(i) 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>(ii) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約の失効前に生じた同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>(iii) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立(その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。)がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。</p> <p>ii. 本投資法人は、資産保管委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約します。資産保管会社は、資産保管委託契約締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役及び監査役が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。</p> <p>(i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 (vi) その他上記(i)から(v)に準ずる者</p>
変更等	<p>i. 資産保管委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>

投資主名簿等管理事務委託契約

期間	平成28年2月5日から効力を生じます。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>(ii) 上記(i)の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>(iii) 当事者の何れか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。</p> <p>(iv) 以下の(a)又は(b)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>(a) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。</p> <p>(b) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。</p> <p>ii. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団員等若しくは下記(i)(a)から(e)のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、もしくは下記(ii)(a)から(e)のいずれかに該当する行為をし、又は下記(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者（以下「相手方」といいます。）から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の執行役員、監督役員、取締役、執行役員及び監査役（以下「役員」といいます。）が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、及び次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>(c) 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること</p> <p>(d) 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること</p>

	<p>(ii) 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して次の(a)から(e)に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他上記(a)から(d)に準ずる行為</p>
変更等	<p>i. 投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>

一般事務委託契約

期間	一般事務委託契約の締結日(平成28年2月5日)から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>(i) 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>(ii) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は一般事務委託契約失効後においても一般事務委託契約の失効前に生じた同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>(iii) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立(その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。)がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が下記(i)から(vi)のいずれかに該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、下記の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>本投資法人は、一般事務委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に確約します。一般事務受託者は、一般事務委託契約締結日において、一般事務受託者、一般事務受託者の取締役、執行役及び監査役が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等</p> <p>(vi) その他上記(i)から(v)に準ずる者</p>

変更等	<p>i. 一般事務委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>
-----	--

c. 一般事務（税務）受託者：税理士法人平成会計社

税務事務委託契約

期間	契約対象期間となる本投資法人の事業年度は平成28年2月5日から平成28年12月末日までの事業年度と平成29年1月1日から平成29年6月末日までの事業年度とします。
更新	有効期間満了6か月前までに、双方いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、税務事務委託契約は自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 税務事務委託契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その2か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務（税務）受託者より税務事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が一般事務（税務）受託者以外の者との間で税務事務委託契約に定める委託業務（以下「本業務」といいます。）の委託に関する契約を締結し本業務が引き継がれるまで、税務事務委託契約は引き続き効力を有するものとします。</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに税務事務委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 税務事務委託契約の各条項のいずれかに違背し、かつ、かかる不履行が税務事務委託契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められる場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務（税務）受託者が、暴力団員等若しくは下記(i)(a)から(e)のいずれかに該当し、若しくは下記(ii)(a)から(e)のいずれかに該当する行為をし、又は下記(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他の一方が取引を継続することが不適切であると判断した場合には、他の一方は何ら催告をしないで直ちに税務事務委託契約を解除することができるものとします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(i) 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等（以下これらを「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、及び次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること</p> <p>(d) 暴力団員等に対して不当に資金等を提供し、又は不当に便宜を供与するなどの社会的に非難されるべき関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること</p> <p>(ii) 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、自ら又は第三者を利用して次の(a)から(e)の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他前記(a)から(d)に準ずる行為</p>

変更等	本投資法人及び一般事務(税務)受託者は、互いに協議し合意の上、税務事務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更には関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。
-----	--

d. 特定関係法人：株式会社マリモ
スポンサーパイプライン・サポート契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日(平成28年3月16日)から5年間とします。
更新	期間満了の2か月前までに、当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間自動更新するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本投資法人、本資産運用会社及び株式会社マリモのいずれかが、下記(i)及び(ii)の表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちにスポンサーパイプライン・サポート契約を解除することができるものとします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>本投資法人、本資産運用会社及び株式会社マリモは、それぞれ、他の当事者に対し、スポンサーパイプライン・サポート契約締結日において次の及びの事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、スポンサーパイプライン・サポート契約の有効期間中、次の及びの事項に違反しないことを誓約する。</p> <p>i. 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。</p> <p>ii. スポンサーパイプライン・サポート契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと。</p>
変更等	スポンサーパイプライン・サポート契約の規定は、契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

e. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ホ) 会計監査人：PwCあらた監査法人

本投資法人は、PwCあらた監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項、規約第51条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします(投信法第103条、規約第52条)。

(ヘ) 公告の方法

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします(規約第4条)。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(ハ) 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

(二) 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、）、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（登録投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - i. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - ii. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
 - iii. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

(ホ) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産(土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限り、以下本(ホ)において「不動産等特定資産」といいます。)の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています(ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りではありません。)(投信法第201条第1項)。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産(指定資産を除きます。)の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社(その利害関係人等を含みます。)及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています(ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。)(投信法第201条第2項)。

さらに、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

利害関係人等取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係人等(後記(ロ)において定義します。)との取引に係る規程(以下「利害関係人等取引規程」といいます。)を大要以下のとおり定めています。

(イ) 基本原則

利害関係人等との間で、物件の取得、譲渡、賃貸、PM業務等の委託、売買若しくは賃貸の媒介委託又は工事等の発注(以下、本において総称して「利害関係人等との取引」といいます。)を行う場合、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係人等取引規程の定めを遵守するものとします。

(ロ) 利害関係人等の範囲

利害関係人等取引規程における「利害関係人等」とは、以下のa.からh.までのいずれかに該当する者をいいます。

- a. 本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主
- b. 投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3に定める利害関係人等
- c. 上記a.又はb.に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人(以下「SPC」といいます。)
- d. 投資顧問(助言)契約による投資助言業務又は資産運用委託契約若しくは投資一任契約による投資運用業務を上記a.又はb.に該当する者に委託している法人
- e. 投資顧問(助言)契約による投資助言業務又は資産運用委託契約若しくは投資一任契約による投資運用業務を上記a.又はb.に該当する者から受託している法人
- f. 本資産運用会社の役員及び従業員等
- g. 本資産運用会社の役員又は従業員が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人
- h. 本資産運用会社との間で、本投資法人に対し自ら保有する物件の優先的売買交渉権を付与する内容の契約を締結している法人

(ハ) 利害関係人等との取引基準

- a. 物件の取得
 - i. 利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権(以下、本a.において「対象物件」と総称します。)を取得する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含みます。以下同じです。)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

- ii. 利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記i.に拘らず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
 - iii. 利害関係人等からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記i.及びii.に準ずるものとします。
 - iv. 利害関係人等から上記i.、ii.及びiii.に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- b. 物件の譲渡
- i. 利害関係人等へ不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権(以下、本b.において「対象物件」と総称します。)を譲渡する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - ii. 利害関係人等へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記i.に準ずるものとします。
 - iii. 利害関係人等に対する上記i.及びii.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- c. 物件の賃貸
- i. 利害関係人等へ物件を賃貸する場合(不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得することに際して新たに賃貸する場合のほか、賃貸借契約を承継する場合を含みます。)は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。
 - ii. 利害関係人等に対する上記i.に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- d. 物件のPM業務等の委託
- i. 利害関係人等へPM業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。
 - ii. 取得する物件について、利害関係人等が既にPM業務等を行っている場合は、取得後のPM業務等について当該利害関係人等に継続して委託することができるが、この場合においても、委託料の決定については上記i.に準じて検討の上、交渉するものとします。
 - iii. 利害関係人等に対する上記i.及びii.に基づくPM業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- e. 物件の売買又は賃貸の媒介委託
- i. 利害関係人等へ特定資産の売買の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法第46条に規定する範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - ii. 利害関係人等へ賃貸の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法に規定する範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - iii. 利害関係人等に対する上記i.及びii.に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- f. 工事等の発注
- i. 利害関係人等へ工事等を発注する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。
 - ii. 利害関係人等に対して上記i.に基づく工事等の発注を行う場合、工事別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

利害関係者との取引状況等

(イ) 資産の取得

取得予定資産の取得に関し、利害関係者(利害関係人等取引規程に定義する利害関係人等をいいます。以下本「利害関係者との取引状況等」において同じです。)との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得予定価格 (百万円)(注)
株式会社マリモ	アルティザ仙台花京院	2,730
	アルティザ上前津	400
	アルティザ博多プレミア	1,060
	アルティザ博多駅南	500
	アルティザ池尻	610
	アルティザ都筑中央公園	1,050
	アルティザ川崎EAST	780
	アルティザ相武台	1,130
	(仮称)MRRおおむた	1,250
	垂水駅前ゴールドビル	500
	F o o d a l y 青葉店	250
	ヤマダ電機テックランド 三原店	2,000
	ヤマダ電機テックランド 時津店	950
	セブンイレブン甲府相生 1丁目店(底地)	220
	ルートイン一宮駅前	740
	(仮称)MRRデルタビル	1,200
プレスト博多祇園ビル	800	

(注) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各物件の売買代金(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。

(ロ) 利害関係者への賃貸借状況

取得予定資産の賃貸借に関し、取得予定資産の取得日現在における利害関係者への賃貸借の概要は、以下のとおりです。なお、マリモは、いずれの物件においてもマスターリース会社です。また、各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は、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、それ以外のものについてはエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリース契約です。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料収入 (百万円)(注1)
株式会社マリモ	アルティザ仙台花京院	239
	アルティザ上前津	35
	アルティザ博多プレミア	89
	アルティザ博多駅南	41
	アルティザ池尻	33
	アルティザ都筑中央公園	69
	アルティザ川崎EAST	55
	アルティザ相武台	91
	(仮称)MRRおおむた	110
	垂水駅前ゴールドビル	38
	Foodaly青葉店	31
	ヤマダ電機テックランド三原店	非開示(注2)
	ヤマダ電機テックランド時津店	非開示(注2)
	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	15
	ルートインー宮駅前	非開示(注2)
	(仮称)MRRデルタビル	89
プレスト博多祇園ビル	60	

(注1) 「年間賃料収入」は、平成28年4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、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、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。

(注2) 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。

(八) 利害関係者へのPM業務委託状況

本投資法人は、取得予定資産のすべてについて、PM業務を株式会社マリモに委託する予定です。取得予定資産の取得日現在における利害関係者への業務委託料の概要は、以下のとおりです。

PM業務委託先	報酬項目	業務委託料
株式会社マリモ	基本報酬	当月に請求した賃料、共益費(その他、駐車場使用料、会議室使用料等を含みます。)の合計金額に3.00%を乗じて算出した金額(1円未満切捨て)並びにこれにかかる消費税・地方消費税との合計額
	新規賃貸報酬	新規テナントと契約した場合(内部テナントとの貸増しを含みます。)、賃料の1か月分相当額。
	更新報酬	当月中のテナントとの更新契約に際し、テナントから受領する更新料または更新手数料の50%相当額並びにこれにかかる消費税・地方消費税との合計額。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
 - b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
 - c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））
 - d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
 - e. 規約の変更（投信法第140条）
 - f. その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）
- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第40条）。
 - b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第37条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的記録により提供しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、第3項、規約第37条第2項）。
 - c. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第1項、規約第38条第1項）。
 - d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第38条第2項）。
 - e. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができます（規約第39条第1項）。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提出して行います（投信法第92条の2第1項、規約第39条第2項）。
 - f. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第39条第3項）。
 - g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第41条第1項）。
 - h. 上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第41条第2項）。
 - i. 本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から3か月以内に開催される場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第36条第1項）。
 - j. 上記i.の定めにかかわらず、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者としてすることができます（投信法第77条の3第2項、第3項、会社法第124条第2項及び第3項、規約第36条第2項）。

その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権(投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条(第2項を除きます。))
- 6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。
- (ロ) 投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)
- 投資主は、投資主総会の招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。
- また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。
- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)
- 執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- (ニ) 新投資口発行差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)
- 投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。
- (ホ) 新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)
- 投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)
- 投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。
- (ト) 合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)
- 投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。
- (チ) 合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)
- 投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(リ) 設立無効訴権(投信法第75条第6項、会社法828条第1項第1号、第2項第1号)

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

(ヌ) 投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文)

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

(ル) 投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

(ロ) 検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。

(ワ) 執行役員等解任請求権(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

(カ) 解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ若しくは生じるおそれがある場合、又は本投資法人の財産の管理若しくは処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求をすることができます。

分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します(振替法第228条、第149条)。

残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

払戻請求権（規約第7条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項ないし第3項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

投資証券交付請求権（投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料の書面（当該資料が電磁的記録をもって作成されているときは当該電磁的記録に記録された事項を表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行わせることができます。

第2【財務ハイライト情報】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人の設立日である平成28年2月5日から平成28年12月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表についてPwCあらた監査法人の監査を受けます。

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(振替法第226条第1項、第227条第1項)。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替(譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。)の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります(振替法第228条、第140条)。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込(販売)手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員状況
 - (5) 事業内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
純資産額計算書
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成28年2月2日	設立企画人(マリモ・アセットマネジメント株式会社)による 投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成28年2月5日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人 の成立
平成28年2月25日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成28年3月16日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録 の実施(登録番号 関東財務局長 第113号)
平成28年6月7日	規約の変更

2【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	北方 隆士	平成10年4月	蝶理株式会社 入社 住宅都市開発部	-
		平成14年4月	蝶理都市開発株式会社 出向	
		平成16年8月	株式会社ファンドクリエーション 入社 不動産投資部 主任	
		平成17年6月	FCリート・アドバイザーズ株式会社 出向 不動産運用部 マネージャー	
		平成17年12月	株式会社ファンドクリエーション 不動産投資部 マネージャー	
		平成19年6月	株式会社ファンドクリエーション 不動産投資部 シニアマネージャー	
		平成22年6月	株式会社ファンドクリエーション アジア事業推進室 室長	
		平成24年1月	有限会社ヘラクレス・プロパティ 兼任出向 取締役	
		平成25年1月	株式会社ファンドクリエーション 事業開発部 シニアマネージャー	
		平成27年1月	株式会社ファンドクリエーション 事業開発部兼不動産投資部 シニアマネージャー	
		平成27年6月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	
		平成27年9月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長兼投資部長	
		平成28年1月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任)	
		平成28年2月	マリモ地方創生リート投資法人 執行役員 (現任)	
監督役員	藤間 義雄	昭和49年11月	監査法人中央会計事務所 入所	-
		平成2年9月	中央新光監査法人 社員	
		平成8年8月	中央監査法人 代表社員	
		平成23年6月	株式会社JIEC 監査役 (現任)	
		平成24年5月	ネオス株式会社 監査役 (現任)	
		平成28年2月	マリモ地方創生リート投資法人 監督役員 (現任)	
監督役員	田中 美穂	平成16年10月	弁護士登録 (第二東京弁護士会)	-
		平成16年10月	あさひ・狛法律事務所 (現西村あさひ法律事務所)	
		平成19年2月	TMI総合法律事務所	
		平成21年8月	米国ミシガン大学ロースクール(LL.M.) 入学	
		平成27年7月	芝経営法律事務所 パートナー (現任)	
		平成28年2月	マリモ地方創生リート投資法人 監督役員 (現任)	

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令の規定により設立に際して役員となる設立時執行役員及び設立時監督役員を除き、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第44条)。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます(投信法第108条第2項)。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします(規約第45条第1項)。また、補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会)において選任された役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません。(規約第45条第2項)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引き続き当該投資口当該投資口を有する投資主に限ります。)は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照ください。本投資法人は、平成28年6月7日開催の投資主総会において、規約を変更しました。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第7条第1項)。

本投資口が、東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています(規約第7条第2項)。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式で算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとします(規約第18条)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権(規約第11条第1項第1号 から までに定めるもの)

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によるものとします。ただし、設備等部分については、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合で、かつ投資者保護上問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(規約第11条第1項第1号に定めるもの)

信託資産のうち上記(イ)に掲げる資産については、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとします。

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第11条第1項第1号 に定めるもの)

信託財産のうち上記(イ)に掲げる資産については、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとします。

(ニ) 匿名組合出資持分(規約第11条第1項第1号 に定めるもの)

匿名組合出資持分の構成資産のうち上記(イ)から(ハ)までに掲げる資産については、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、当該匿名組合出資の持分相当額を評価するものとします。

(ホ) 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第11条第1項第1号 に定めるもの)

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとします。

(ヘ) 有価証券(規約第11条第1項第2号、第2項 、 及び に定めるもの)

以下の方法により評価するものとします。なお、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

a. 当該有価証券の市場価格がある場合

市場価格に基づく価額(金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。)とします。

b. 市場価格がない場合

合理的な方法により算定された価額とします。

- (ト) 金銭債権（規約第11条第2項 に定めるもの）
取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価するものとします。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価するものとします。
- (チ) デリバティブ取引に係る権利（規約第11条第2項 に定めるもの）
- 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
基準日における当該金融商品取引所の最終価格（終値をいい、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。）に基づき算出した価額により評価するものとします。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価するものとします。
 - 金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価するものとします。なお、時価評価に当たっては、最善の見積り額を使用するものとするが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価するものとします。
 - 一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用するものとします。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約等に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げないものとします。
- (リ) 動産（規約第11条第3項 に定めるもの）
取得価格から減価償却累計額を控除した価格をもって評価するものとします。なお、減価償却の算定方法は、原則として定額法によるものとするが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。
- (ヌ) その他
上記に定めがない場合は、当該資産の種類ごとに、投信協会の評価基準又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価するものとします。
- 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記 と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第19条）。
- (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価又は調査報告に基づく評価額
- (ロ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権
信託資産の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合は、上記(イ)に従った評価をするものとします。また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純財産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとします。
- (ハ) 匿名組合出資持分
匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合は、上記(イ)に従って評価し、金融資産である場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資の持分相当額を評価するものとします。
- (ニ) デリバティブ取引に係る権利（上記（チ）c.に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）
上記（チ）a.又はb.に定める価額

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期(毎年6月末日及び12月末日)とします。ただし、規約第11条第1項第2号及び同条第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とします(規約第17条)。

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。)第58条、第68条)。投資法人は、各営業期間(毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日まで)に係る計算書類(貸借対照表、損益計算書を含みます。)、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し(投信法第129条)、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します(投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条)ほか、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

上場後は、投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

(2)【保管】

該当事項はありません。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までとします。各営業期間の末日を決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人の設立日(平成28年2月5日)から平成28年12月末日までとします(規約第24条)。

(5)【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします(規約第9条)。

(ロ) 投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認する金額とします(規約第5条)。

(ハ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。なお、租税特別措置法に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って読み替えるものとします(規約第6条)。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併(合併により本投資法人が、消滅する場合に限りです。)

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項)。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照ください。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社：マリモ・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日(平成28年3月16日)に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとする。</p> <p>iv. 上記i.からiii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合(ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。)</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 上記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。</p> <p>(i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者(金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。)でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部又は一部を第三者に委託することはできません。ただし、本資産運用会社は、委託業務の遂行にあたり、再委託とみなされない範囲で、第三者から役務提供を受け、その他第三者のサービスを利用することができます。

(口) 資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社
資産保管委託契約

期間	資産保管委託契約の締結日(平成28年2月5日)から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>(i) 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>(ii) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約の失効前に生じた同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>(iii) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立(その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。)がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。</p> <p>ii. 本投資法人は、資産保管委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約します。資産保管会社は、資産保管委託契約締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役及び監査役が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等</p> <p>(vi) その他上記(i)から(v)に準ずる者</p>
変更等	<p>i. 資産保管委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>

投資主名簿等管理事務委託契約

期間	平成28年2月5日から効力を生じます。
更新	該当事項はありません。

解約	<p>i. 投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>(ii) 上記(i)の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>(iii) 当事者の何れか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。</p> <p>(iv) 以下の(a)又は(b)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>(a) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。</p> <p>(b) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。</p> <p>ii. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団員等若しくは下記(i)(a)から(e)のいずれかに該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、もしくは下記(ii)(a)から(e)のいずれかに該当する行為をし、又は下記(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役(以下「役員」といいます。)が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下「暴力団員等」といいます。)に該当しないこと、及び次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>(c) 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること</p> <p>(d) 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること</p> <p>(ii) 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して次の(a)から(e)に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p>
----	---

	(e) その他上記(a)から(d)に準ずる行為
変更等	<p>i. 投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>

一般事務委託契約

期間	一般事務委託契約の締結日(平成28年2月5日)から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>(i) 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>(ii) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は一般事務委託契約失効後においても一般事務委託契約の失効前に生じた同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>(iii) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立(その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。)がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が下記(i)から(vi)のいずれかに該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、下記の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>本投資法人は、一般事務委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に確約します。一般事務受託者は、一般事務委託契約締結日において、一般事務受託者、一般事務受託者の取締役、執行役及び監査役が次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の(i)から(vi)のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等</p> <p>(vi) その他上記(i)から(v)に準ずる者</p>
変更等	<p>i. 一般事務委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>

(八) 一般事務(税務)受託者: 税理士法人平成会計社 税務事務委託契約

期間	契約対象期間となる本投資法人の事業年度は平成28年2月5日から平成28年12月末日までの事業年度と平成29年1月1日から平成29年6月末日までの事業年度とします。
更新	有効期間満了6か月前までに、双方いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、税務事務委託契約は自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 税務事務委託契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その2か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務(税務)受託者より税務事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が一般事務(税務)受託者以外の者との間で税務事務委託契約に定める委託業務(以下「本業務」といいます。)の委託に関する契約を締結し本業務が引き継がれるまで、税務事務委託契約は引き続き効力を有するものとし、</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務(税務)受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに税務事務委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 税務事務委託契約の各条項のいずれかに違背し、かつ、かかる不履行が税務事務委託契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められる場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務(税務)受託者が、暴力団員等若しくは下記(i)(a)から(e)のいずれかに該当し、若しくは下記(ii)(a)から(e)のいずれかに該当する行為をし、又は下記(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他の一方が取引を継続することが不適切であると判断した場合には、他の一方は何ら催告をしないで直ちに税務事務委託契約を解除することができるものとし、</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(i) 本投資法人及び一般事務(税務)受託者は、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等(以下これらを「暴力団員等」といいます。)に該当しないこと、及び次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること</p> <p>(d) 暴力団員等に対して不当に資金等を提供し、又は不当に便宜を供与するなどの社会的に非難されるべき関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること</p> <p>(ii) 本投資法人及び一般事務(税務)受託者は、自ら又は第三者を利用して次の(a)から(e)の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他前記(a)から(d)に準ずる行為</p>
変更等	本投資法人及び一般事務(税務)受託者は、互いに協議し合意の上、税務事務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとし、

(二) 特定関係法人：株式会社マリモ
スポンサーパイプライン・サポート契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日(平成28年3月16日)から5年間とします。
更新	期間満了の2か月前までに、当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間自動更新するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本投資法人、本資産運用会社及び株式会社マリモのいずれかが、下記(i)及び(ii)の表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちにスポンサーパイプライン・サポート契約を解除することができるものとします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>本投資法人、本資産運用会社及び株式会社マリモは、それぞれ、他の当事者に対し、スポンサーパイプライン・サポート契約締結日において次の及びの事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、スポンサーパイプライン・サポート契約の有効期間中、次の及びの事項に違反しないことを誓約する。</p> <p>i. 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。</p> <p>ii. スポンサーパイプライン・サポート契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと。</p>
変更等	スポンサーパイプライン・サポート契約の規定は、契約当事者全員の書面による合意によつてのみ、変更又は修正することができます。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：PwCあらた監査法人

本投資法人は、PwCあらた監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令の規定により、設立に際して会計監査人となる設立時会計監査人を除き、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項、規約第51条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします(投信法第103条、規約第52条)。

公告の方法

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- (イ) 当該金融商品取引業者が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条各号に定めるものを除きます。
- (ロ) 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- (ハ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- (ニ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (ホ) 上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければなら

らず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません(投信法第201条の2)。

資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。)、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為(登録投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為(資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等)を除きます。)を行ってはなりません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条)。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借
- (ホ) 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - a. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - b. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
 - c. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産(土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本において「不動産等特定資産」といいます。)の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています(ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りではありません。)(投信法第201条第1項)。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産(指定資産を除きます。)の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社(その利害関係人等を含みます。)及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています(ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。)(投信法第201条第2項)。

さらに、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利害関係人等取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係人等取引規程を大要以下のとおり定めています。

(イ) 基本原則

利害関係人等との間で、物件の取得、譲渡、賃貸、PM業務等の委託、売買若しくは賃貸の媒介委託又は工事等の発注(以下、本(2)において総称して「利害関係人等との取引」といいます。)を行う場合、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係人等取引規程の定めを遵守するものとします。

(ロ) 利害関係人等の範囲

利害関係人等取引規程における「利害関係人等」とは、以下のa.からh.までのいずれかに該当する者をいいます。

- a. 本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主
- b. 投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3に定める利害関係人等
- c. 上記a.又はb.に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人

- d. 投資顧問(助言)契約による投資助言業務又は資産運用委託契約若しくは投資一任契約による投資運用業務を上記a.又はb.に該当する者に委託している法人
- e. 投資顧問(助言)契約による投資助言業務又は資産運用委託契約若しくは投資一任契約による投資運用業務を上記a.又はb.に該当する者から受託している法人
- f. 本資産運用会社の役員及び従業員等
- g. 本資産運用会社の役員又は従業員が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人
- h. 本資産運用会社との間で、本投資法人に対し自ら保有する物件の優先的売買交渉権を付与する内容の契約を締結している法人

(八) 利害関係人等との取引基準

- a. 物件の取得
 - i. 利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権(以下、本a.において「対象物件」と総称します。)を取得する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含みます。以下同じです。)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - ii. 利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記i.に拘らず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
 - iii. 利害関係人等からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記i.及びii.に準ずるものとします。
 - iv. 利害関係人等から上記i.、ii.及びiii.に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- b. 物件の譲渡
 - i. 利害関係人等へ不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権(以下、本b.において「対象物件」と総称します。)を譲渡する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - ii. 利害関係人等へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記i.に準ずるものとします。
 - iii. 利害関係人等に対する上記i.及びii.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- c. 物件の賃貸
 - i. 利害関係人等へ物件を賃貸する場合(不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得することに際して新たに賃貸する場合のほか、賃貸借契約を承継する場合を含みます。)は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。
 - ii. 利害関係人等に対する上記i.に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- d. 物件のPM業務等の委託
 - i. 利害関係人等へPM業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

- ii. 取得する物件について、利害関係人等が既にPM業務等を行っている場合は、取得後のPM業務等について当該利害関係人等に継続して委託することができるが、この場合においても、委託料の決定については上記i.に準じて検討の上、交渉するものとします。
 - iii. 利害関係人等に対する上記i.及びii.に基づくPM業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- e. 物件の売買又は賃貸の媒介委託
- i. 利害関係人等へ特定資産の売買の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法第46条に規定する範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - ii. 利害関係人等へ賃貸の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法に規定する範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - iii. 利害関係人等に対する上記i.及びii.に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- f. 工事等の発注
- i. 利害関係人等へ工事等を発注する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。
 - ii. 利害関係人等に対して上記i.に基づく工事等の発注を行う場合、工事別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

(3) 利害関係者との取引状況等

資産の取得

取得予定資産の取得に関し、利害関係者（利害関係人等取引規程に定義する利害関係人等をいいます。以下本「(3) 利害関係者との取引状況等」において同じです。）との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得予定価格 (百万円)(注)
株式会社マリモ	アルティザ仙台花京院	2,730
	アルティザ上前津	400
	アルティザ博多プレミア	1,060
	アルティザ博多駅南	500
	アルティザ池尻	610
	アルティザ都筑中央公園	1,050
	アルティザ川崎EAST	780
	アルティザ相武台	1,130
	(仮称)MRRおおむた	1,250
	垂水駅前ゴールドビル	500
	F o o d a l y 青葉店	250
	ヤマダ電機テックランド 三原店	2,000
	ヤマダ電機テックランド 時津店	950
	セブンイレブン甲府相生 1丁目店(底地)	220
	ルートイン一宮駅前	740
	(仮称)MRRデルタビル	1,200
プレスト博多祇園ビル	800	

(注) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各物件の売買代金(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。

利害関係者への賃貸借状況

取得予定資産の賃貸借に関し、取得予定資産の取得日現在における利害関係者への賃貸借の概要は、以下のとおりです。

なお、マリモは、いずれの物件においてもマスターリース会社です。また、各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は、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、それ以外のものについてはいずれもエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリース契約です。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料収入 (百万円)(注1)
株式会社マリモ	アルティザ仙台花京院	239
	アルティザ上前津	35
	アルティザ博多プレミア	89
	アルティザ博多駅南	41
	アルティザ池尻	33
	アルティザ都筑中央公園	69
	アルティザ川崎EAST	55
	アルティザ相武台	91
	(仮称)MRRおおむた	110
	垂水駅前ゴールドビル	38
	Foodaly青葉店	31
	ヤマダ電機テックランド三原店	非開示(注2)
	ヤマダ電機テックランド時津店	非開示(注2)
	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	15
	ルートインー宮駅前	非開示(注2)
	(仮称)MRRデルタビル	89
プレスト博多祇園ビル	60	

(注1) 「年間賃料収入」は、平成28年4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、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、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。

(注2) 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。

(ハ) 利害関係者へのPM業務委託状況

本投資法人は、取得予定資産のすべてについて、PM業務を株式会社マリモに委託する予定です。取得予定資産の取得日現在における利害関係者への業務委託料の概要は、以下のとおりです。

PM業務委託先	報酬項目	業務委託料
株式会社 マリモ	基本報酬	当月に請求した賃料、共益費(その他、駐車場使用料、会議室使用料等を含みます。)の合計金額に3.00%を乗じて算出した金額(1円未満切捨て)並びにこれにかかる消費税・地方消費税との合計額
	新規賃貸報酬	新規テナントと契約した場合(内部テナントとの貸増しを含みます。)、賃料の1か月分相当額。
	更新報酬	当月中のテナントとの更新契約に際し、テナントから受領する更新料または更新手数料の50%相当額並びにこれにかかる消費税・地方消費税との合計額。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています(投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文)。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任(ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。)及び解任(投信法第96条、第104条、第106条)
- (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意(投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項)
- (ハ) 投資口の併合(投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項(第3号及び第4号を除きます。))
- (ニ) 投資法人の解散(投信法第143条第3号)
- (ホ) 規約の変更(投信法第140条)
- (ヘ) その他投信法又は規約で定める事項(投信法第89条)

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第40条)。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます(規約第37条第1項)。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的記録により提供しなければなりません(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、第3項、規約第37条第2項)。
- (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」といいます。)に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います(投信法第92条第1項、規約第38条第1項)。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第38条第2項)。
- (ホ) 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができます(規約第39条第1項)。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提出して行います(投信法第92条の2第1項、規約第39条第2項)。
- (ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条の2第3項、規約第39条第3項)。
- (ト) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第1項、規約第41条第1項)。
- (チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第41条第2項)。
- (リ) 本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から3か月以内に開催される場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします(規約第36条第1項)。
- (ヌ) 上記(リ)の定めにかかわらず、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます(投信法第77条の3第2項、第3項、会社法第124条第2項及び第3項、規約第36条第2項)。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。

執行役員等解任請求権(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ若しくは生じるおそれがある場合、又は本投資法人の財産の管理若しくは処分が著しく不当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求をすることができます。

(3) 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得しません(振替法第228条、第149条)。

(4) 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権(規約第7条第1項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権(投信法第78条第1項ないし第3項)

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行う

ことができます(振替法第228条、第140条)。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(7) 投資証券交付請求権(投信法第85条第1項)

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません(振替法第227条第1項)。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

(8) 帳簿等閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料の書面(当該資料が電磁的記録をもって作成されているときは当該電磁的記録に記録された事項を表示したもの)の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

(9) 投資口買取請求権(投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13)

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

(10) 少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、振替機関が個別投資主通知(振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行行使することができます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
マリモ・アセットマネジメント株式会社
- b. 資本金の額
本書の日付現在 100百万円
- c. 事業の内容
 - i. 投資運用業
 - ii. 投資法人の設立企画人としての業務
 - iii. 宅地建物取引業
 - iv. 不動産の管理業務
 - v. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託事務
 - vi. 上記i.～v.に付帯又は関連する一切の事業

会社の沿革

平成27年6月2日	マリモ・アセットマネジメント株式会社設立
平成27年7月10日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)98097号)
平成27年12月7日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第98号)
平成27年12月17日	金融商品取引業(投資運用業)に係る登録 (関東財務局長(金商)第2885号)

株式の総数及び資本金の額の増減

- (イ) 発行可能株式総数(本書の日付現在)
10,000株
- (ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)
2,000株
- (ハ) 最近5年間ににおける資本金の額の増減
該当事項はありません。

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期満了前に退任した取締役の補欠として又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の満了するまでとし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の満了するまでとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、その日から2週間以内に内閣総理大臣へ届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第1項)。

- (口) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実
本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

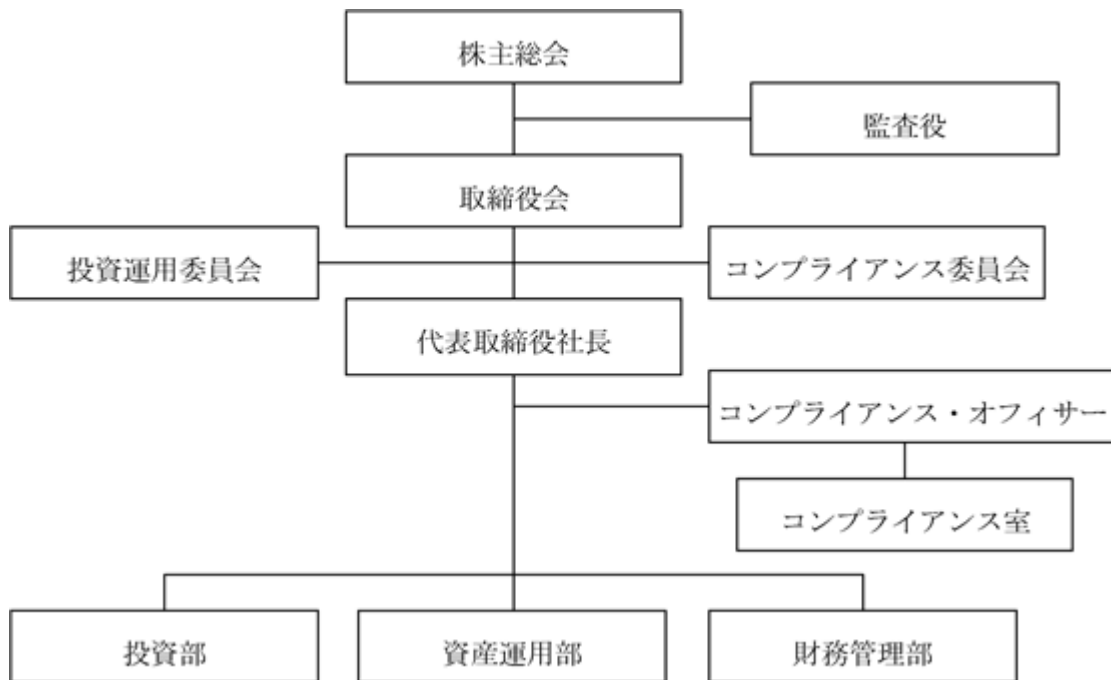
関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2) 【運用体制】

業務運営の組織体制

本資産運用会社の本投資法人の資産運用に関連する業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資部、資産運用部、財務管理部並びにコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、投資部、資産運用部及び財務管理部については、担当の部長が統括します。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を設置しています。

本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	分掌業務
取締役会	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の経営に係る事項の審議及び決議 b. 投資運用委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 c. コンプライアンス委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 d. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する事項の審議及び決議 e. 本投資法人への報告 f. その他前記に付随する業務
投資部	<ul style="list-style-type: none"> a. 運用ガイドライン及び本投資法人の運用資産の投資運用計画書の策定及び改定に関する事項 b. 投資運用委員会の運営、管理全般に関する事項 c. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する事項 d. 不動産市場等の調査分析 e. その他前記に付随又は関連する事項
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の運用資産の資産管理計画書の策定及び改定に関する事項 b. 本投資法人の運用資産の管理、その他の運用に関する事項 c. 本投資法人の運用資産の賃貸、維持管理に関する事項 d. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 e. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する投資部との協議に関する事項 f. その他前記に付随又は関連する事項
財務管理部	<ul style="list-style-type: none"> a. 資産管理計画書・投資運用計画書の策定及び改定に関する事項 b. 本投資法人の投資主総会及び役員会等に関する事項 c. 本投資法人の決算及び税務に関する事項 d. 本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行並びに借入れその他の資金調達に関する業務 e. 本投資法人の投資口に関する事項 f. 本投資法人の経理に関する事項 g. 本投資法人の予算の立案及び執行に関する事項 h. 本投資法人の関連省庁との折衝に関する事項 i. 本投資法人の投資主等への情報開示に関する事項 j. 本投資法人の投資主等への対応に関する事項 k. 本投資法人の余資の運用に関する事項 l. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会に関する事項並びに取締役等に関する事項 m. 本資産運用会社の決算に関する事項 n. 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する事項 o. 本資産運用会社の人事・労務に関する事項 p. 本資産運用会社の経理に関する事項 q. 本資産運用会社の関連省庁との折衝に関する事項 r. 本資産運用会社の電算システムに関する事項 s. 法人関係情報その他の情報管理に関する事項 t. 苦情等処理に関する事項 u. その他前記に付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> a. コンプライアンスの推進及び統括に関する事項 b. コンプライアンス委員会の運営・管理に関する事項 c. コンプライアンス・プログラムの策定及び見直しの起案に関する事項 d. 法務に関する事項 e. 社内諸規程及び諸規則等の整備及び遵守状況に関する事項 f. 苦情等処理の統括に関する事項 g. リスク管理に関する事項 h. 内部監査に関する事項 i. 監査役の職務補助の実施及び監査役との業務の連携に関する事項 j. その他前記に付随又は関連する事項

委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

(イ) コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、取締役、コンプライアンス・オフィサー（委員長）及び1名以上の本資産運用会社と利害関係のない外部委員(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> a. コンプライアンスに関する規程等の制定及び改定に関する事項の審議及び決議 b. 利害関係人等取引規程に定義する利害関係人等との取引に関する事項の審議及び決議 c. 資産運用に関するリスク及びコンプライアンスに関する事項の審議及び決議 d. その他コンプライアンス・オフィサー又は取締役が必要と認めた事項の審議及び決議
審議方法	コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全会一致により決します。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることはできません。

(注) 外部委員は、弁護士又は公認会計士の有資格者であり、かつ、コンプライアンスに関する知識及び経験があると本資産運用会社が判断した、本資産運用会社と利害関係のない者を、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、公認会計士1名が外部委員に選任されています。

(ロ) 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役、コンプライアンス・オフィサー、投資部長及び1名以上の外部委員(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> a. 運用方針（運用ガイドラインを含みます。）の策定及び改定に関する事項の審議及び決議 b. 資産管理計画書の策定及び改定に関する事項の審議及び決議 c. 資産の取得・売却に関する事項の審議及び決議 d. 資金調達に関する事項の審議及び決議 e. その他前記に付随する事項の審議及び決議
審議方法	投資運用委員会は、投資運用委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。投資運用委員会の決議は、出席した投資運用委員会委員の全会一致により決します。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に関して投資運用委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることはできません。

(注) 外部委員は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士であることを要するものとし、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。

投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係取引（利害関係人等取引規程に定める利害関係人等又は本資産運用会社と本投資法人の取引をいいます。以下同じです。）についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書のほか、投資運用計画書を含みます。）を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン、資産管理計画書及び投資運用計画書等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

(イ) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項

運用ガイドラインは、投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、投資運用委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会及び投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、当該委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資部に対し修正及び再提出の指示をすることができます。コンプライアンス委員会は、投資部に対し修正及び再上程又は廃案の指示をすることができます。また、取締役会又は投資運用委員会において否決された議案は、いずれもコンプライアンス委員会に差し戻されます。運用ガイドラインが策定又は変更された場合、投資部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。

(ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項

資産管理計画書は、毎年次ごとに資産運用部及び財務管理部が、相互に協議の上起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、投資運用委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会及び投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、当該委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用部及び財務管理部に対し修正及び再提出の指示をすることができます。コンプライアンス委員会は、資産運用部及び財務管理部に対し修正及び再上程又は廃案の指示をすることができます。また、取締役会又は投資運用委員会が必要と認めるときは、いずれもコンプライアンス委員会に差し戻されます。資産管理計画書が策定又は変更された場合、資産運用部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。

(ハ) 投資運用計画書の策定及び変更に関する事項

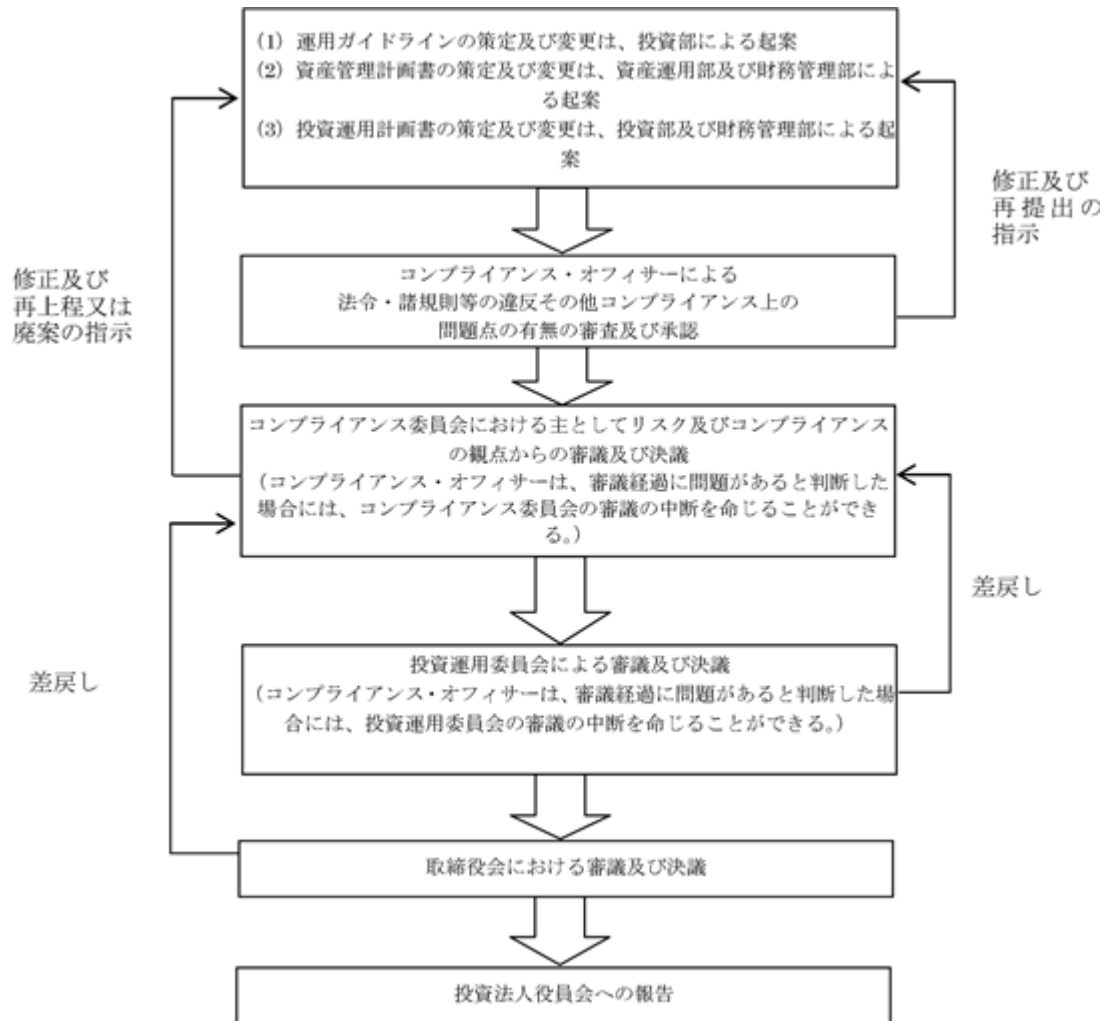
投資運用計画書は、毎年次ごとに投資部及び財務管理部が、相互に協議の上起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、投資運用委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会及び投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、当該委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資部及び財務管理部に対し修正及び再提出の指示をすることができます。コンプライアンス委員会は、投資部及び財務管理部に対し修正及び再上程又は廃案の指示をすることができます。また、取締役会又は投資運用委員会において否決された議案は、いずれ

もコンプライアンス委員会に差し戻されます。投資運用計画書が策定又は変更された場合、投資部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。

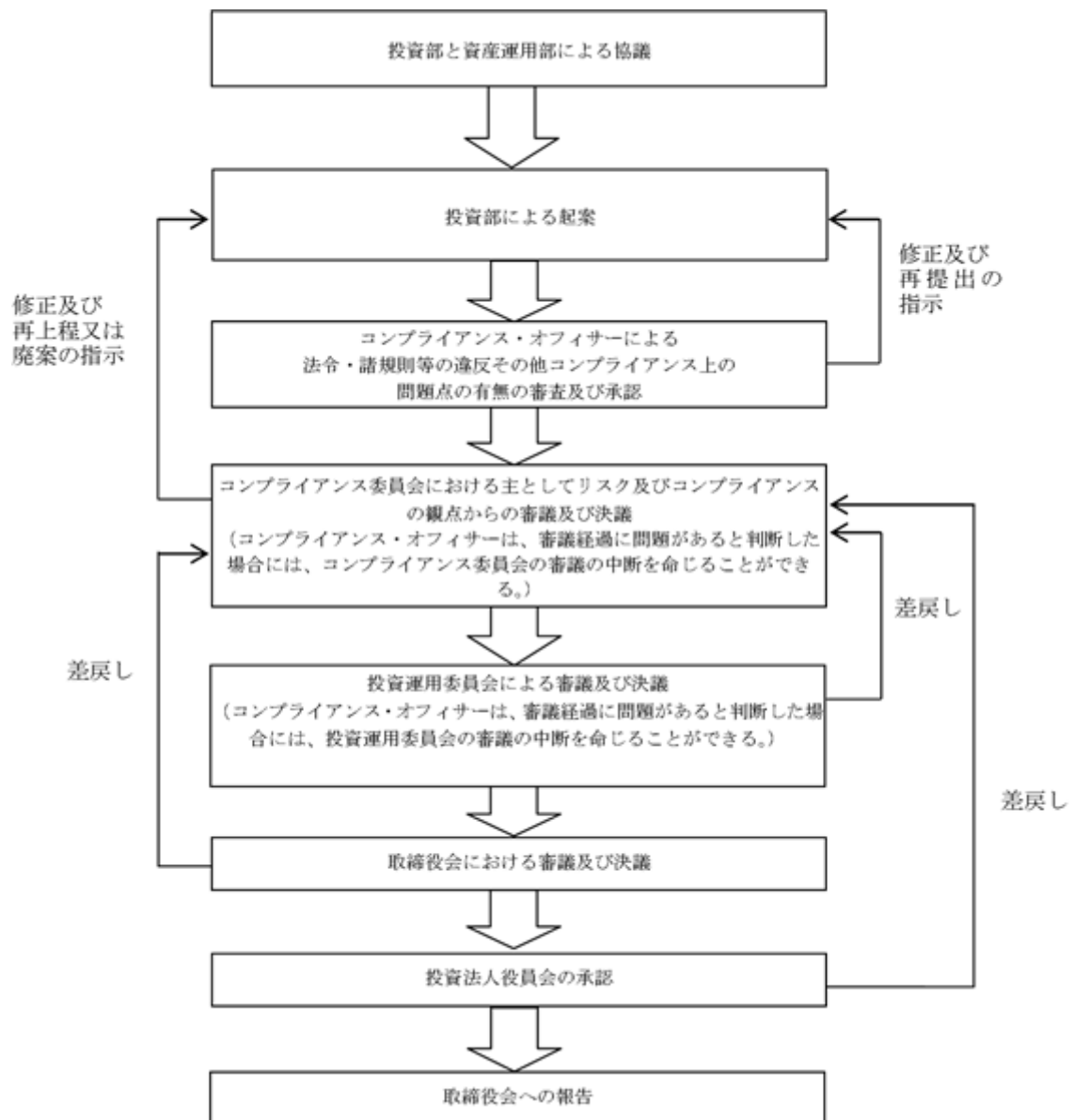
(二) 資産の取得及び譲渡に関する事項

投資部は投資適格資産を選定の上、資産運用部と長期安定稼働の観点を踏まえ協議を行った上で、起案を行います。投資部及び資産運用部は、かかる協議の議事録を作成し、投資運用委員会及び取締役会(ただし、利害関係人等からの投資法人に関する資産の取得及び譲渡については、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会並びに取締役会)に回付します。取得案及び譲渡案は、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、投資運用委員会に上程されます(ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合は、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議され、コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後投資運用委員会に上程されます。コンプライアンス委員会が必要と認めるときは、投資部に差し戻されます。)。投資運用委員会及びコンプライアンス委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で審議及び決議され、投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより決定され、投資部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。なお、取締役会又は投資運用委員会が必要と認めるときは、いずれも投資部(本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合は、コンプライアンス委員会)に差し戻されます。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合は、役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとし、本投資法人の同意を得られた場合、取締役会に報告されます。なお、役員会の承認に基づく本投資法人の同意が得られなかった議案は、コンプライアンス委員会に差し戻されるものとし、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意が得られた場合、投資部は、当該取引を実行するものとし、かかる取引は取締役会に報告されます。

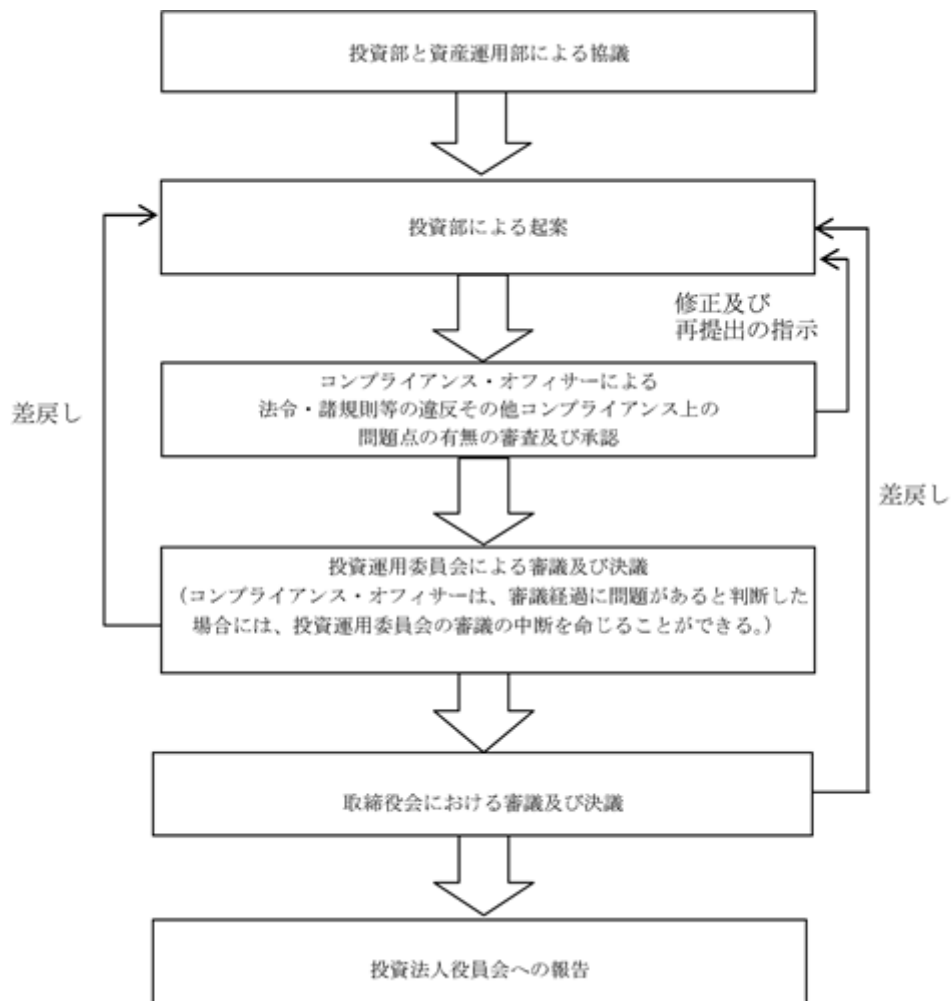
上記(イ)から(ハ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



上記(二)の事項(ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合に限ります。)に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



上記(二)の事項(ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合を除きます。)に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係人等との取引ルール、投資物件の取得及び譲渡並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理の統括者及び重大な問題の発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーション・リスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び各部署のリスク管理に関する責任者である各部署の部長の役割を定めています。なお、リスクの状況については、コンプライアンス・オフィサーが、少なくとも半年ごとに1度又は必要な場合は随時、モニタリングの上、評価及び分析し、その結果につきコンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性又は有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査及び外部機関による監査等により検証を行うものとしています（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照ください。）。

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査を担当し、全部署に対して定期の内部監査を実施するほか、コンプライアンス・オフィサーの判断により、臨時の内部監査を実施することができるものとし、また、代表取締役社長が指示した場合には、特別監査を実施するものとします。内部監査は、各組織の業務及び運営が、金融商品取引法、投信法及び宅地建物取引業法等の法令、一般社団法人投資信託協会が定める諸規則及び本資産運用会社の社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、事務リスク管理態勢の監査、システムリスクに関する監査並びにその他必要な事項の内部監査等を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査を終了したときはすみやかに内部監査報告書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告し、また、必要に応じて改善指示書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、代表取締役社長の承認を得た上で、被監査部長に内部監査報告書及び改善指示書を交付します。被監査部の責任者は、内部監査責任者から改善又は処置すべき事項について「内部監査報告書」及び「改善指示書」を受けた場合には、すみやかにその処理を行うとともに、その結果を「改善報告書」に記載しコンプライアンス・オフィサーを経由して代表取締役社長に報告しなければなりません。被監査部の責任者より「改善報告書」が提出された場合、コンプライアンス・オフィサーは意見のあるものについては、直ちに審議し再度意見を述べるものとし、実施事項については、処置の確認を行います。

(ハ) 利害関係人等取引規程

前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係人等取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等防止規程

本資産運用会社では、内部者取引等防止規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本資産運用会社の役職員は、本投資法人が発行する投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券（以下「本投資証券等」といいます。）の売買等を行ってはならないものとされています（ただし、本資産運用会社の役職員が本資産運用会社に入社する時点で本投資証券等を保有している場合又は入社後に相続等により本投資証券等を保有するにいたった場合は、法人関係情報管理責任者（本資産運用会社の財務管理部長がこれにあたります。）

の許可を得た上で、かかる本投資証券等を売却することができるものとされています。)。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を締結する際には、解約違約金(損害賠償額の予定をいいます。以下同じです。)の上限、物件の取得額の上限、契約締結から決済・物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規程を遵守し、当該リスクを管理しています。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式 数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社マリモ	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号	1,820	91.0
株式会社リビタ	東京都渋谷区渋谷二丁目16番1号	100	5.0
株式会社三重銀行	三重県四日市市西新地7番8号	50	2.5
株式会社みちのく銀行	青森県青森市勝田一丁目3番1号	30	1.5
合 計		2,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員 の 状 況】

（本書の日付現在）

役職名	氏 名	主要略歴		所有 株式数 (株)
代表取締役 社長	北方 隆士 (注1)	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員 の 状 況」をご参照ください。		0
取締役兼資 産運用部長	佐々木 謙一	平成10年4月 平成12年2月 平成17年5月 平成26年4月 平成27年6月 平成27年6月 平成27年9月	株式会社フランドル 入社 株式会社マリモ 住宅流通事業部 入社 株式会社マリモ 中部支店長 株式会社マリモ 横浜支店長 マリモ・アセットマネジメント株式会社 出向 マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼投資運用部長 マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼資産運用部長（現任）	0
取締役兼 財務管理部 長	北川 博彰	平成12年4月 平成13年1月 平成15年9月 平成21年1月 平成25年1月 平成27年6月	共盛自動車工業株式会社 営業部 入社 株式会社シティホーム 法人管理部 入社 株式会社マリモ 営業部 入社 株式会社マリモ 事業開発部 課長 株式会社マリモ 海外投資部 ヴァイスプレジデント マリモ・アセットマネジメント株式会社 出向 マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼財務管理部 長（現任）	0
監査役 (非常勤)	井上 弘之	昭和55年8月 平成元年5月 平成12年10月 平成20年8月 平成21年8月 平成23年10月 平成27年3月 平成27年5月 平成27年6月 平成27年7月 平成27年8月 平成27年8月 平成27年10月	安部憲明税理士事務所 入所 株式会社マリモ 業務部 入社 株式会社マリモ 取締役 業務本部長 株式会社マリモ 取締役 管理本部長兼総務部長 摩麗茂建築設計咨询有限公司 監査役（監事）（現任・非常 勤） 株式会社コトブキ石材 取締役（現任・非常勤） 株式会社マリモ 取締役 経営管理本部長（現任・常勤） 株式会社ブレック 取締役 マリモ・アセットマネジメント株式会社 監査役（現任・非 常勤） Marimo Real Estate Philippines, Inc. 取締役（現任・非常 勤） 株式会社マリモホールディングス 取締役（現任・非常勤） 株式会社マリモベンチャーズ 監査役 株式会社マリモコンサルティング 監査役	0

(注1) 北方隆士は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、平成28年2月17日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

(5)【事業の内容及び営業の概況】**事業の内容**

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

- A 資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼一般事務受託者(投信法第117条第2号ないし第6号及び第208条関係)
- (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】
- a. 名称
三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
 - b. 資本金の額
平成28年3月31日現在 342,000百万円
 - c. 事業の内容
銀行法(昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。)に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。)に基づき信託業務を営んでいます。
- (2)【関係業務の概要】
- a. 資産保管会社としての業務
 - i. 資産保管業務
 - ii. 金銭出納管理業務
 - iii. その他上記i.及びii.に付随関連する業務
 - b. 投資主名簿等管理人としての業務
 - i. 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
 - ii. 投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等(以下「投資主等」といいます。)の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
 - iii. 投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
 - iv. 投資主等の提出する届出の受理に関する事務
 - v. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務
 - vi. 議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務
 - vii. 金銭の分配(以下「分配金」といいます。)の計算及び支払に関する事務
 - viii. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
 - ix. 新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
 - x. 新投資口予約権の行使に関する事務
 - xi. 新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者(以下「新投資口予約権者等」といいます。)の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務
 - xii. 新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
 - xiii. 投資主名簿及び新投資口予約権原簿(これらを総称して、以下「投資主名簿等」といいます。)の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務
 - xiv. 自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務
 - xv. 投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
 - xvi. 投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務
 - xvii. 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務
 - xviii. 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号(以下「個人番号等」といいます。)について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
 - xix. 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
 - xx. 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
 - xxi. 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務

- xxii. その他振替機関との情報の授受に関する事項
 - xxiii. 上記i.からxxii.に関する照会に対する応答
 - xxiv. 上記i.からxxiii.に掲げる事項に付随する事務
 - xxv. 本投資法人の発行する未上場投資口及び未上場新投資口予約権については、上記i.からxxiv.に定める委託事務の他、次に掲げる事務の代行を投資主名簿等管理人へ委託し、投資主名簿等管理人はこれを引受けます。なお、本投資法人が発行する振替投資口以外の投資口及び振替新投資口予約権以外の新投資口予約権についても同様とします。
 - (i) 投資主等及び新投資口予約権者等の印鑑又はその変更登録に関する事務
 - (ii) 投資証券不所持に関する事務
 - (iii) 投資証券及び新投資口予約権証券の交付及び保管に関する事務
 - (iv) 信託財産の表示又はその抹消に関する事務
 - (v) 上記(i)から(iv)に掲げる事項に付随する事務
- c. 一般事務受託者としての業務
- i. 本投資法人の計算に関する事務
 - ii. 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
 - iii. 本投資法人の納税に関する事務
 - iv. 本投資法人の機関(役員会及び投資主総会をいいます。)の運営に関する事務(ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。)
 - v. その他上記i.からiv.に付随関連する事務(ただし、個人番号に関する取扱事務を除きます。)

(3) 【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 一般事務(税務)受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
名称：税理士法人平成会計社
住所：東京都中央区日本橋一丁目4番1号
- b. 資本金の額
該当事項はありません。
- c. 事業の内容
税務、財務及びコンサルティング業務

(2) 関係業務の概要

- a. 月次税務業務
 - i. 記帳に係わる税務相談(税理士法第2条第1項第3号に規定する税務相談をいいます。)
 - ii. 帳簿の月次レビュー(資本的支出・修繕費の判定を含みます。)
 - iii. 税務届出書の作成
- b. 決算業務
 - i. 法人税申告書の作成
 - ii. 消費税申告書の作成
 - iii. 法人住民税・事業税申告書の作成
 - iv. 有価証券報告書の税務部分に係わる記載のレビュー
- c. その他業務
 - i. 償却資産税申告書の作成(信託銀行への報告を含みます。)
 - ii. 本投資法人が不動産(信託受益権を含みます。)を取得した場合(区分所有権などの部分的な取得を含みます。)における取得原価の算定業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人及び税理士法人平成会計社との間には資本関係はありません。

C 引受人(投信法第117条第1号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額 (平成28年3月末日現在)(注)	事業の内容
S M B C日興証券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業(第一種金融商品取引業)を営んでいます。
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
野村證券株式会社	10,000百万円	

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各引受人の間には資本関係はありません。

D 本投資法人の特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額 (平成28年3月末日現在)(注)	事業の内容
株式会社マリモ	100百万円	総合不動産業
株式会社マリモ ホールディングス	50百万円	総合不動産業

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

株式会社マリモは、本投資法人とのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、自社保有(開発案件も含まれます。)する不動産の供給及び本投資法人の投資適格不動産の情報を提供します。また、マスターリース兼PM契約を締結し、本投資法人の保有する不動産の管理運営を委託します。

株式会社マリモホールディングスは、株式会社マリモの株式を100%保有する親会社ですが、本投資法人と業務上の関係はありません。

(3) 資本関係

本書の日付現在、株式会社マリモは、本投資口のうち2,000口を所有しています。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成28年2月5日（設立日）から平成28年12月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間以後については、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表についてPwCあらた監査法人の監査を受けます。

1【財務諸表】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成28年2月5日（設立日）から平成28年12月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

2【投資法人の現況】
【純資産額計算書】

(平成28年2月5日現在)

	金額
・資産総額	200,000,000円
・負債総額	0円
・純資産総額(-)	200,000,000円
・発行済数量	2,000口
・1口当たり純資産額(/)	100,000円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

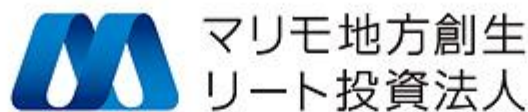
計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 平成28年2月5日 至 平成28年12月末日)	平成28年2月5日	2,000	-	2,000

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊(以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。)として投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称及び英文明称(Marimo Regional Revitalization REIT, Inc.)並びにキャッチ・コピーとして「地方は、可能性を秘めている。」という文言を記載し、本投資法人及び取得予定資産又はそのテナントのロゴマークや写真を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により前記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合には、その旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。
さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(請求目論見書)」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書(請求目論見書)です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
5. 交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律(平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。)に係る重要事項の記載を行います。
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。」
6. 交付目論見書の表紙以降に以下の内容を掲載します。



マリモ地方創生
リート投資法人

マリモ地方創生リート投資法人は、 “地方から日本を強くしていく”ことを 基本理念としています。

本投資法人は、本投資法人が地方において魅力的なレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場に投資し、地域社会へ貢献することにより、人が動き、経済が動き、都市そのものが動きだし、地域活性化に繋がるものと考えています。

本投資法人は、各地方の特性に応じた総合型収益不動産^(注1)への投資を通じて、東京一極集中の是正を目指した「まちの活性化」、「雇用の創出」及び「地域経済の活性化」を実現し、「地方から日本を強くしていく」という基本理念の実現を目指します。

さらに、本投資法人は、地方^(注2)を中心とした総合型ポートフォリオを構築することにより、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保と運用資産の確実な成長を志向し、投資主価値の中長期にわたる向上を目指します。

(注1)「総合型収益不動産」とは、賃料等の収益の創出を見込むことができる、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場の総称をいいます。

(注2)「地方」とは、東京圏以外の地域をいいます。また、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

マリモ地方創生リート投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うマリモ地方創生リート投資法人投資口8,850,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口885,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)(第5条)により有価証券届出書を平成28年6月27日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載事項についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。

金融商品取引法上、投資家は、請求により前記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合には、その旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合得されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、明産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。

(注)以下の文中において記載する数値は、別途記載するものを除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

地方の創生

本投資法人が考える地方の創生は、「東京一極集中」を是正し、日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで調いのある生活を送ることが出来る地域社会を創生することです。

雇用の創出

地域経済の活性化

地方の不動産への投資による「まち」の活性化

- スポンサー^(注1)であるマリモ^(注1)の不動産開発・市街地再開発^(注2)ノウハウ及びリビタ^(注1)の不動産再生ノウハウを活用した「まち」の再生
- 地域貢献性の高いレジデンスや商業施設等への投資による「まち」の活性化の促進



日本全国の不動産マーケットを熟知した本資産運用会社による地方への重点投資



不動産会社からの支援

スポンサー



・全国40都道府県、347棟^(注6)の
分譲マンション開発実績

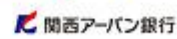
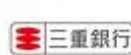
ReBITA

株式会社リビタ

・京王電鉄株式会社の子会社
・リノベーション事業中心

金融機関からの物件情報の提供等の支援

サポート会社^(注7)



^(注1)「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーバイブライン・サポート契約を締結している者をいい、「マリモ」とは株式会社マリモを、「リビタ」とは株式会社リビタをいいます。以下同じです。

^(注2)「市街地再開発」とは、市街地内の土地の合理化と健全な高度利用、都市の機能更新を図る再開発をいいます。以下同じです。

^(注3)「(仮称)MRRおおむたについては、本書の日付現在の物件名称は、OMUTA REX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。

^(注4)「含み益率」とは、鑑定評価額の合計と取得予定価格の合計の差額を取引予定価格の合計で除して得られた割合をいいます。かかる割合による利益が実現することを保証するものではありません。以下同じです。

^(注5)「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の合計の、取得予定価格の合計に対する比率を小数第3位を四捨五入して記載しています。以下、18頁まで同じです。

^(注6)第三者との共同出資を通じて開発した物件についても、全棟数を開発実績に含めています。

^(注7)「サポート会社」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート協定を締結している者をいいます。以下同じです。

インベストメント・ハイライト

Investment Highlights

本投資法人は、「地方の創生」に貢献することを基本理念とし、
地方を中心とした、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場に投資し、地域・用途分散を図った
総合型ポートフォリオを構築することにより、「収益性」と「安定性」の確保を目指します。

1 全国各地で地方創生の取組みが進められる中で、 魅力的な投資エリアになり得ると期待される地方への投資

- 地方は、政府が掲げた地方創生の推進に係る長期ビジョンにおいて重点的に支援されることが表明されており、これまで以上に魅力的な投資エリアになり得ると本投資法人は考えています。
- 魅力的な投資エリアになり得ると期待される地方において、相対的に高い収益性を見込める不動産に対する投資を実施することによって、高い収益性の確保と地域活性化への貢献の実現を目指します。

2 地方を中心とした総合型ポートフォリオによる 「収益性」と「安定性」の確保を目指した運用

- 地方を中心としたポートフォリオを構築することにより、東京圏中心のポートフォリオより相対的に高い投資利回りを確保し、かつ、安定的な収益の確保を目指します。
- 幅広い投資対象から、マリモのノウハウの活用が特に期待でき、収益も相対的に安定していると考えられるレジデンスと、まちの活性化につながるともに、マリモの市街地再開発事業による取得機会を期待することができる地域密着型の商業施設を中心とし、そのほかにもホテル、オフィス及び駐車場など、用途分散を図った総合型ポートフォリオを構築することにより、安定したキャッシュフローの創出を目指します。



アルティザ仙台花京院



(仮称)MRRおおむた



3 地方の不動産に関する多彩なノウハウを有する マリモからのサポートを活かした投資

- 本投資法人のスポンサーのうちの1社であるマリモは、以下のとおり、地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを有しています。

<p>情報収集・分析ノウハウ</p>  <p>全国各地から集まる年間1万件(注1)を超える多種多様な不動産情報について、総合的に判断し、投資不動産の価値を見極める「情報収集・分析ノウハウ」</p>	<p>不動産開発ノウハウ</p>  <p>全国での分譲マンション開発実績、市街地再開発実績(注2)、収益不動産開発実績、複合型開発実績に裏付けられた「不動産開発ノウハウ」</p>	<p>バリューアップノウハウ</p>  <p>全国のマンション設計実績を通じて培った、その地域や立地、不動産特性に応じたリノベーション工事(専有部分及び共用部分)等を企画、実行することにより稼働率の上昇や賃料の上昇に繋げるなど、不動産の価値向上を実現する「バリューアップノウハウ」</p>
--	---	--

(注1)マリモの不動産情報システムに情報を入手するたびに登録された件数の総数です。一部異なる情報提供者から同一の物件の情報を入手したなどの理由により、同一不動産が重複して登録されることもありますが、かかる重複については調整を行っていないため、実際に情報を入手した不動産の数はこれより少なくなります。以下、全国各地から集まる不動産情報について同じです。

(注2)マリモは、市街地再開発事業において、住宅部分の取得を行います。市街地再開発事業のプロジェクト全体を単独で行うものではなく、市街地再開発組合、コンサルティング会社、ゼネコン等と共にプロジェクトを推進します。

4 マリモ、リビタ及びサポート協定を締結した 各地の地域金融機関による物件取得機会の提供

- 本投資法人及び本資産運用会社は、以下のとおり、物件取得機会の提供を受けることができます。

スポンサーである、全国の地方での市街地再開発事業やマンション開発事業の実績を有するマリモ及びリノベーション事業を数多く手掛けているリビタから、優先的売買交渉権、ウェアハウジング機能、優先的物件情報の提供等の物件取得機会の提供を受けることができます。

また、サポート協定を締結した各地域に根付いた活動を展開する地域金融機関であるサポート会社からも各地の物件情報の提供を受けることができます。

<p>スポンサー</p>  <p>ReBITA</p> <p>株式会社リビタ</p>	<p>サポート会社</p> <p>本島の銀行</p>    <p>中国銀行</p> 
---	---

5 都市銀行及び各地の地域金融機関とのリレーションによる 安定的かつ健全な財務戦略並びに地方投資における特性を踏まえた分配方針

- 都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションの構築を目指します。
- 借入れの長期化と返済期限の分散を目指します。
- 資産全体に占める建物割合が東京圏と比較して高くなる地方を中心としたポートフォリオを構築し、結果として高い減価償却費を計上し、内部留保が発生することを背景とした利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を活用します。

地方への投資を取り巻く事業環境(「地方の創生」をめぐる現状認識)

本投資法人は、地方は高い成長可能性を秘めた、魅力的な投資対象エリアであると考えています。

世帯数の伸び率からは、地方の潜在力をうかがうことができ、さらに、交通網の整備・拡充などの動きもあります。また、本投資法人が主たる投資対象とする地方は、政府が掲げた地方創生の推進に係る長期ビジョンにおいて重点的に支援されることが表明されています。

地方はこれまで以上に魅力的な投資エリアになり得ると本投資法人は考えています。



(注1)「まち・ひと・しごと創生」は、政府が掲げる地方の創生の推進に係る長期ビジョンであり、国民一人一人が夢や希望を持ち、誇いのある豊かな生活を安心して営むことができる地域社会の形成、地域社会を担う個性豊かで多様な人材の確保及び地域における魅力ある多様な就業の創出を一体的に推進することをいいます(まち・ひと・しごと創生法(平成26年法律第136号、その後の改正を含みます。以下「まち・ひと・しごと創生法」といいます。))第1条参照。

(注2)「まち・ひと・しごと創生本部」は、まち・ひと・しごと創生法第11条に基づき、人口急減・超高齢化という我が国が直面する大きな課題に対し政府一体となって取り組み、各地域がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生できるよう内閣に設置された組織です。

(注3)「既存ストックのマネジメント」とは、既存の建築物(ストック)を有効に活用し、長寿命化を図る体系的な手法のことをいいます。

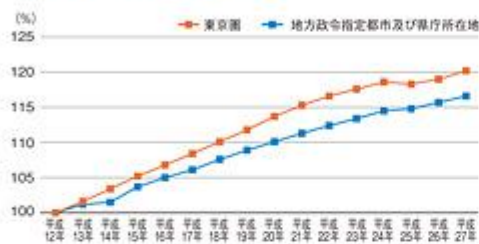
(注4)平成28年度一般会計予算に基づきます。



地方政令指定都市及び県庁所在地の成長可能性

平成12年を基準値として、平成12年から平成27年までの世帯数の伸び率を見ると、東京圏を除く地方政令指定都市及び東京圏・地方政令指定都市を除く県庁所在地は、順調な伸び率を見せており、かかるデータから、本投資法人は、これらの都市においては、世帯数の増加により、不動産投資への魅力は増すものと考えています。

・世帯数伸び率(平成12年=100%)



出所:総務省「住民基本台帳に基づく世帯数調査」を基に本資産運用会社にて作成
 (注)東京圏は、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県合計値、「地方政令指定都市及び県庁所在地」は、東京圏を除く政令指定都市15都市の合計値と、東京圏及び政令指定都市を除く県庁所在地の合計値を指します。左記図の対象期間中に市町村合併があった場合は、当該市町村合併後は合併後の各市の世帯数を基礎とし、当該市町村合併前は合併前の各市町村の世帯数を合計した値を基礎として算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、平成25年からは外国人住民が調査の対象になりましたが、左記図の数値は外国人住民に係る世帯数を含めていません。

全国の交通網の整備・拡充

日本国内の主要都市間は、新幹線及び高速道路、空港等の高度な交通インフラによって密なネットワークが構築されており、中でも高速道路は地方の比較的近距離間における移動を容易にし、通勤可能圏及び商圏を拡大するものであり、地方への良好なアクセスによりレジデンスや商業施設の投資魅力はますます高まっていくものと本投資法人は考えています。



(注1)平成28年4月1日現在の空港法(昭和31年法律第80号。その後の改正を含みます。)に基づく拠点空港のみを記載しています。

(注2)レジデンスの物件名称については、本文「第二部ファンド情報 第1ファンドの状況 2.投資方針 (2)投資対象 ③取得予定資産の概要」をご参照ください。また、(仮称)MRRデルタビルについては、本書の日付現在の物件名称はデルタビルです。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。

05

ポートフォリオ構築方針

Investment Policy

本投資法人は、基本理念である「地方の創生」への貢献を実現するため、主として地方に所在するレジデンス及び商業施設を中心としたポートフォリオを構築し、ホテル、オフィス及び駐車場へ総合的に投資し、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保を目指します。

地域別投資比率 (取得価格ベース)	地方70%以上	地方都市	東京圏を除いた人口20万人以上の都市
		その他地域	地方都市及び東京圏を除いた全国の地域
	東京圏30%以下	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	

投資対象 **レジデンスと商業施設**を
中心としたポートフォリオを構築しつつ、ホテル、オフィス及び駐車場へも投資

(注)本投資法人は、レジデンスについては地方都市に所在する不動産を中心に、商業施設については地方に所在する不動産を中心に投資し、東京圏に所在する不動産にも投資します。ホテル及び駐車場については地方に所在する不動産に、オフィスについては地方都市に所在する不動産に投資します。

●「レジデンス」の投資基準

投資エリア	・地方都市を中心に、東京圏にも投資します。		
投資基準	・景気に左右されずに比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込め、稼働率の安定性を望むことができ、かつ立地条件やエリアに見合った建物スペック、賃料設定に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持できる物件		
投資対象	シングル	1戸当たりの専有面積 35㎡未満	最寄駅(主要なバス停(注1)を含みます。)からの距離が徒歩10分以内を目途とします。ただし、大学等の教育施設への通学圏内等(自転車10分以内(注2))で安定的な稼働が見込まれる立地はこれに限られません。
	コンパクト	1戸当たりの専有面積 35㎡以上50㎡未満	最寄駅(主要なバス停を含みます。)からの距離が徒歩15分以内を目途とします。ただし、住環境が良く、近隣にスーパーマーケット等の地域貢献型商業施設が所在するなど、生活利便性の高い地域と見込まれる立地はこれに限られません。
	ファミリー	1戸当たりの専有面積 50㎡以上	
本投資法人は、シングルタイプからファミリータイプまで幅広いレジデンスに投資します(注3)。			

(注1)「主要なバス停」とは、終日にわたり定期的なバスが運行され、日常的に通勤・通学に利用されているバス停をいいます。以下同じです。

(注2)自転車での所要時間は、分速250mの速さで移動した場合の時間(単位未満切り上げ)で算出します。

(注3)1戸当たりの専有面積に関して、35㎡未満、35㎡以上50㎡未満、50㎡以上の3つのレンジのうち、該当する戸数が最も多いレンジによって物件のタイプを決定するものとします。

●「商業施設」の投資基準

投資エリア	・地方を中心に、東京圏にも投資します。		
投資基準	・商圏分析によって評価された立地の物件 ・地域貢献性(日常生活に必要な施設であり、地域住民の利便性に資するものであること)のほか、運用安定性及び資産性が望める物件 ・主要テナントにおいては、原則として固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が見込め、地域住民の生活利便に繋がっている物件や、地域の生活に密着し、安定した購買需要が見込める物件		
投資対象	地域貢献型商業施設		
	スペシャリティストア(SS)	ネイバーフッドショッピングセンター(NSC)	リージョナルショッピングセンター(RSC)
	・スーパーマーケット ドラッグストア コンビニエンスストア スポーツクラブ等の各種専門店を有する商業施設	・家電量販店等の専門店 ・複数の各種専門店を有する 中規模ショッピングセンター	・多数の専門店(一般的には100テナント以上)を有する大規模ショッピングセンター
商圏分析による立地			
1km商圏において商圏人口1万人以上の人口集積度の高い立地	5km商圏において商圏人口5万人以上の人口集積度の高い立地	10km商圏において商圏人口20万人以上の人口集積度の高い立地	



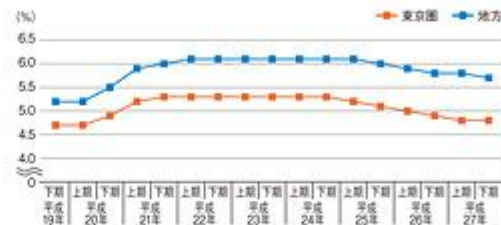
上場J-REITが継続保有する地方に所在するレジデンス・商業施設の平均CAPレートの推移

平成19年から平成27年までの期間を対象にして、上場J-REITが継続保有するレジデンス・商業施設の平均CAPレート(期末鑑定評価における直接還元法の還元利回り)を東京圏と地方で見比べると地方がCAPレートにして約0.5~1.0%高く、本投資法人も、物件を適切に選別することにより、「高い収益性」を保つことができると考えています。

・上場J-REIT保有レジデンス 平均CAPレート



・上場J-REIT保有商業施設 平均CAPレート



出所:上場J-REIT公表資料を基に、一般財団法人日本不動産研究所にて作成

(注)上場J-REITが継続保有するレジデンス又は商業施設を対象にした平均CAPレートを小数第2位を四捨五入して示したものです。東京圏に所在する不動産や地方に所在する不動産の全てを対象としたものではなく、東京圏に所在する不動産と地方に所在する不動産のCAPレートの一般的な傾向を示すものではありません。なお、上場J-REITが期中に取得又は売却した物件及び上場J-REIT公表資料において期末鑑定評価における直接還元法の還元利回りが表示されていない物件並びにレジデンスに関して平均居室面積が100㎡以上の物件を除外しています。

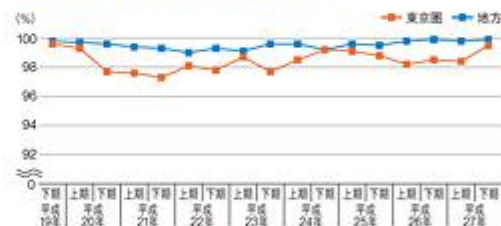
上場J-REITが継続保有する地方に所在するレジデンス・商業施設の平均稼働率の推移

平成19年から平成27年までの期間を対象にして、上場J-REITが継続保有するレジデンス・商業施設の平均稼働率(期末時点の面積稼働率)を東京圏と地方と比較すると、平成21年以降、レジデンス・商業施設とも地方の方が高い稼働率で推移しています。本投資法人は、地方における稼働率の高さは、地方の政令指定都市における世帯数の増加や交通網の整備・拡充を理由とするものと考えており、「高い安定性及び収益性」の確保に繋がると考えています。

・上場J-REIT保有レジデンス 平均稼働率



・上場J-REIT保有商業施設 平均稼働率



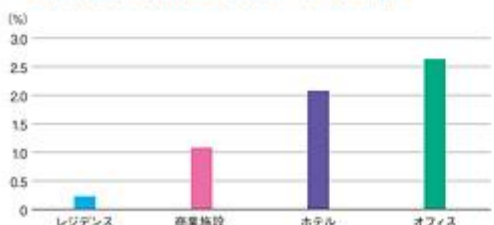
出所:上場J-REIT公表資料を基に、一般財団法人日本不動産研究所にて作成

(注)上場J-REITが継続保有するレジデンス又は商業施設を対象にした平均稼働率を小数第2位を四捨五入して示したものです。東京圏に所在する不動産や地方に所在する不動産の全てを対象としたものではなく、東京圏に所在する不動産と地方に所在する不動産の稼働率の一般的な傾向を示すものではありません。なお、上場J-REITが期中に取得又は売却した物件及び上場J-REIT公表資料において稼働率が表示されていない物件並びにレジデンスに関して平均居室面積が100㎡以上の物件を除外しています。

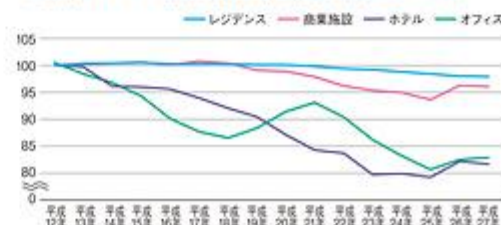
不動産用途別の賃料水準の推移

平成12年を基準値として、全国のレジデンス・商業施設・ホテル・オフィスの賃料水準の推移を見ると、総じて賃料は下落基調にあります。中でも、レジデンス・商業施設の変動幅は相対的に小さい状況となっています。本投資法人は、賃料水準の推移の変動幅が小さいことは、「収益の安定性」を示していると考えています。

・不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



・企業向けサービス指数・消費者物価指数(平成12年=100)



出所:日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

(注)レジデンスは総務省「消費者物価指数」の値、商業施設、ホテル及びオフィスは日本銀行「企業向けサービス価格指数」の値にそれぞれ基づき、平成12年を100として指数化して表示しています。なお、レジデンスは「民間家賃」、商業施設は「店舗賃貸」、ホテルは「ホテル賃貸」、オフィスは「事務所賃貸」の数値を用いています。「不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差」は、平成13年から平成26年までの各用途別の賃料水準の前年度からの変化率に係る標準偏差(各変化率の平均との差の二乗の総和を総年数で除した数の平方根)を表示したものです。

地域に根付き、 「地方の創生」を実現する サポート体制を構築

本投資法人は、地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを有するマリモに加え、地域活性化を目指し全国の地方主要都市で不動産再生事業を手掛けるリビタをスポンサーに迎えるとともに、地域に根付いた有力な地域金融機関をサポート会社とし、これらの各社による本投資法人における地方創生を実現するためのサポート体制を構築しました。

本投資法人は、当該サポート体制を活用することにより、地方において優良な不動産情報を取得し、中長期的に物件の取得機会を確保します。また、総合型ポートフォリオの運用資産を安定的に運営することにより、地方の創生を実現できるものと考えています。

成長戦略

Growth Strategy



スポンサーを中心としたサポート体制を活用した成長戦略の実現

スポンサーバイブライン・サポート



サポート会社からの物件情報の提供

サポート協定を締結した各地の地域金融機関によるサポート

(注)「コンバージョンホテル」とは、用途変更を伴うリノベーションが施されたホテルをいいます。

● スポンサー及びサポート会社からのサポート内容(注1)

サポート概要	スポンサーバイブライン・サポート契約		サポート協定				
	マリモ	リビタ	三重銀行 (三重県)	みちのく銀行 (青森県)	東京スター銀行 (東京都)	中国銀行 (岡山県)	関西アーバン銀行 (大阪府)
優先的物件情報の提供	●	●					
優先的売買交渉権の付与	●	●					
ウェアハウジング機能の提供	●	●					
コンストラクション・マネジメントサポートの提供	●	●					
物件情報の提供			●(注2)	●(注2)	●(注2)	●(注2)	●(注2)
プロパティマネジメント業務等の提供	●	●					
リーシングサポートの提供	●	●					
保有資産の再生サポートの提供	●	●					
賃料固定型マスターリース契約の提供	●						
バックアップ業務の提供		●					
ファイナンスに関する助言・補助						●	●
本資産運用会社への出資	●	●	●	●			
商標の使用許諾	●	●	●	●	●		
セムポート出資及び投資口の継続保有	●						
人材確保支援の提供	●						

(注1)各サポート会社の正式名称及び各サポート内容の詳細については、本文「第二部ファンド情報 第1ファンドの状況 2.投資方針 (1)投資方針 ③地域に根付き、地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。

(注2)「物件情報の提供」により、三重銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行及び関西アーバン銀行から、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるわけではありません。特に、みちのく銀行及び中国銀行とのサポート協定においては、みちのく銀行又は中国銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。また、三重銀行及び関西アーバン銀行とのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時にされるものとされています。

09

スポンサーであるマリモの概要

Overview of Sponsor



マリモは、設計事務所をルーツに持つ企業です。平成2年に自社分譲マンションの販売を開始して以来、全国各地の地方主要都市を中心に事業を展開しています。マリモは会社設立以来45期連続黒字を達成しています。また、近年では、不動産開発・分譲マンション事業を中心とした国内での不動産関連事業に加えて、海外での事業展開も積極的に行っています。

● 株式会社マリモの概要

社名	株式会社マリモ
代表	代表取締役 社長執行役員 深川 真
設立	昭和45年9月
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
認定事項	一級建築士事務所 広島県知事15(1)第3489号 宅地建物取引業 国土交通大臣(4)第6032号
資本金	1億円(平成28年4月末日現在)
従業員数	264名(平成28年4月末日現在)
事業内容(注)	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
展開エリア(注)	日本、中国、インドネシア、マレーシア、フィリピン、アメリカ
売上高(単体)	326億円(平成27年7月期)

(注)子会社の事業内容、展開エリアを含みます。

ご参考

地方での豊富な不動産開発実績(注1)

マリモは、同社の代表的なマンションブランド「ボレスト」の開発及び分譲、収益不動産開発、市街地再開発事業に全国で参画し、「まち」の活性化に取り組んでいます。

マリモの全国での分譲マンション開発実績(注2)

347棟 22,090戸
(平成28年4月末日現在)

地方の不動産に関する多彩なノウハウを有するマリモは、平成28年4月末日現在、40都道府県において347棟22,090戸の分譲マンション開発実績及び11棟795戸の市街地再開発実績を有しています(注3)。



(注1)参考情報としてマリモの実績を記載しているものであり、上記の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。また、将来においても、分譲マンションを本投資法人の取得対象とすることは想定していません。

(注2)第三者との共同出資を通じて開発した物件についても、全棟数及び全戸数を分譲マンション開発実績に含めています。

(注3)11棟795戸の市街地再開発実績は、347棟22,090戸の全国での分譲マンション開発実績に含まれています。



マリモの地方創生への取組み－市街地再開発事業の推進－

マリモの市街地再開発事業により、都市・地域に活力が与えられると本投資法人は考えています。再開発物件の住宅部分の分譲・販売をマリモが推進し、本投資法人がマリモの市街地再開発事業において開発される商業施設、レジデンス、オフィス、ホテル等を保有することによるマリモと本投資法人のシナジー効果により、地方の都市での市街地再開発が促進され、コンパクトシティ形成(注1)の一翼を担うことも可能となるものと本投資法人は考えています。

● 市街地再開発のイメージ(注2)



(注1)コンパクトシティ形成とは、都市の中心部に居住と各種機能を集約させた人口集積が高密度なまちを形成することです。

(注2)マリモが市街地再開発事業を行い、かかる事業により開発された物件を本投資法人が取得する場合のイメージを記載したものであり、実際とは異なる場合があります。本投資法人による商業施設・レジデンスの取得を保証するものではなく、また、上記とは異なる形態で市街地再開発が行われる場合があります。

(注3)いずれの物件も、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

マリモの収益不動産事業実績

マリモは、長年分譲マンション事業にて培ってきた経験、多彩なノウハウを活用して、住宅に限定することなく、地域別・用途別のさまざまなニーズに合致した収益不動産の開発、運営、バリューアップを行っています。その中核事業となる賃貸マンションシリーズ「アルティザ(Artiza)」の一部を、本投資法人は上場時に取得する予定です。

賃貸マンションブランドの推進

「アルティザ(Artiza)」は、快適に住まうためのレジデンスをテーマに、好立地かつ入居者の安心・安全を追求した高品質物件です。



(注)上記の物件は、取得予定資産です。

アルティザ池尻

物件価値の向上の追求

マリモは、不動産流動化事業(注1)の一環として、資産価値の低下した不動産について、エリア特性、ニーズ等に合わせたリノベーションを行うことで不動産が本来持つ価値を向上させる事業に取り組んでいます。本投資法人は、マリモが当該事業で培ったバリューアップノウハウを活用し、物件価値の向上を追求します。

バリューアップによるテナント獲得

マリモは、保有する不動産(注2)のバリューアップの結果、日本初出店のハワイのパンケーキ店を誘致し、初日は1時間以上並ぶほどの人気のある店づくりに成功しました。

所在地:東京都渋谷区神宮前 建設年月:平成18年4月 バリューアップ時期:平成26年5月



(注1)「不動産流動化事業」とは、資産価値の低下した中古のマンションやオフィス、商業施設を買い取り、エリア特性やニーズに合わせて不動産のバリューアップを行うことによって当該不動産が本来持つ価値を向上させ、再生を行う事業をいいます。以下同じです。

(注2)本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

11

スポンサーであるマリモの概要

Overview of Sponsor

マリモの総合力

マリモは、豊富な不動産開発事業・不動産流動化事業の実績を通じて、地方の不動産マーケットに関する「情報収集・分析ノウハウ」、「不動産開発ノウハウ」及び「バリューアップノウハウ」を培っており、マリモの総合力を高めています。



情報収集・分析ノウハウ

全国各地から集まる年間1万件を超える多種多様な不動産情報を収集し、地方での不動産投資・運用業務を熟知した経験豊富なメンバーによる深い知見、立地の評価、需給バランスの調査、建物の仕様・構造・設備等、様々な要素を検討し、投資対象不動産の競争力やポテンシャルを分析します。



不動産開発ノウハウ

企画力

同業他社が事業イメージを持ちにくい地方において、全国各地から集まる多種多様な不動産情報について、マリモは、長年の業務を通じて蓄積された経験を活かして、その不動産の潜在価値を最大限に活かし、ポテンシャルを引き出すことのできる様々な企画を行います。

テナント誘致力

マリモは、長年の業務を通じて構築した全国各地の地場の不動産会社とのリレーションにより、多種多様な業界のテナントへのリーシングアプローチが可能であり、対象不動産のエリアや物件特性に合わせたテナント誘致を行います。

開発力

マリモのルーツは、設計会社です。社内にて度重なる議論を経て作成された企画書に基づき、プランの精査、コスト検証等を重ね、徹底した監理を行い、プロジェクトを完遂します。



バリューアップノウハウ

全国のマンション設計実績を通じて培った、その地域や立地、不動産特性に応じたリノベーション工事(専有部分及び共用部分)を企画、実行することにより稼働率の上昇や賃料の上昇に繋げるなど不動産の価値向上を実現し、物件のポテンシャルを引き出します。

マリモの総合力を示す地方創生事例:ボレストー松山フォレストシティ^(注)

事業の概要

愛媛県松山市にてJT工場跡地約1万坪を入札で落札。マリモが複合特区としての開発の企画を実施し、自社分譲マンションをはじめ、マリモから土地を譲り受けた各社が建設をするにあたり、マリモが事務所、医療の複合特区としてトータルプロデュースを行いました。

地方創生に向けた取組み

交通利便もよく小学校隣接地であることから、主としてファミリー世帯向けの集合住宅とともに生活利便を追求した小都市を構築。都市部に不足しがちな商業施設や医療機関の拡充を図るとともに、オフィスビルを誘致することで「雇用の創出」も実現しました。

Before



After



(注)本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

スポンサーであるリビタの概要

Overview of Sponsor



ReBITA

株式会社リビタ

リビタは、「くらし、生活をリノベーションする」をコンセプトに、既存建物の改修・再生を手がける会社として、東京圏をはじめ主要都市中心に既存ストック(レジデンス、商業施設、オフィス等)の収益性を高めるリノベーション事業を数多く手がけています。リビタの不動産再生の特徴は共用部分や専有部分の建物(ハード)の再生にとどまらず、家族・近隣関係・地域などのコミュニティ再生やたのしい場作りなどを通じて既存ストックを蘇らせて豊かな暮らしの提供を目指していることです。

● 株式会社リビタの概要

社名	株式会社リビタ
代表	代表取締役 都村 智史
設立	平成17年5月
本社所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目16番1号
資本金	1億円(平成28年4月末日現在)
従業員数	126名(平成28年4月末日現在)
株主	京王電鉄株式会社、東京電力株式会社
事業内容	リノベーション分譲事業、コンサルティング事業、PMサブリース事業
売上高(単体)	109億円(平成28年3月期)



リビタの不動産再生ノウハウ

リビタは、渋谷区の企業社宅をシェア型賃貸住宅(注1)(事例①)とするリノベーションを実施しました。また、石川県金沢市の空オフィスビルを取得しシェア型複合ホテル(注1)(事例②)とするコンバージョン(用途変更を伴うリノベーションをいいます。以下同じです。)を実施しました。既存ストックを蘇らせるノウハウは、本投資法人の外部成長のパイプラインになるとともに、本投資法人がターゲットとする地方都市に多数ある同様の既存ストックを蘇らせ、地域活性化に貢献できるものと本投資法人は考えています。

リノベーション実績

事例①シェア型賃貸住宅(注2)

渋谷区の築52年の企業社宅をリビタによる総合企画にてリノベーションを行い、不動産を再生し、価値創造・収益性を創出・向上。再生後はリビタにて運営を実施し、収益性を維持。

構造 : 鉄筋コンクリート造/地下1階地上6階建
 建築年月日: 昭和38年(築52年)
 延床面積 : 3,822.91㎡(1,156.4坪)
 用途 : 店舗、スモールオフィス、
 シェアオフィス、シェア型賃貸住宅



事例②シェア型複合ホテル(注3)

石川県の築49年の事務所ビルをリビタが企画・デザイン監修を行い、シェア型複合ホテルへのコンバージョンを実施し、不動産を再生し、価値創造・収益性を創出・向上。平成28年3月に開業。開業後はリビタによる運営を実施。

構造 : 鉄筋コンクリート造/地下1階地上4階建 用途: 宿泊施設、付帯施設として飲食店、
 建築年月日: 昭和41年(築49年) シェアスペース、店舗併設
 延床面積: 933.30㎡(282.32坪) 開業: 平成28年3月



(注1)「シェア型賃貸住宅」とは、複数名の入居者が、キッチン、リビング、浴室、トイレなどの空間・設備を共同で使用する賃貸住宅をいいます。「シェア型複合ホテル」とは、ホテルの空間や設備だけでなくホテルを利用する多様な人々のアイデアや知識、ライフスタイルや価値観をシェアする場を提供するホテルをいいます。以下同じです。

(注2)本書の目付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(注3)本投資法人はこの物件について取得に係る優先的売買交渉権を有していますが、本書の目付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

外部成長戦略

External Growth Strategy

外部成長戦略における基本方針

マリモによる物件取得ルートの活用

本投資法人は、本書の日付現在、マリモとのスポンサーバイプライン・サポート契約に基づき、同社の賃貸マンションシリーズ「アルティザ(Artiza)」、同社が保有する収益不動産及び同社の市街地再開発事業により開発される商業施設の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けることができます。

リビタの不動産再生に係るノウハウの活用及び物件取得ルートの活用

本投資法人は、リビタのリノベーション及びコンバージョンにより既存ストックを甦らせるノウハウを、本投資法人の外部成長のバイプラインとして活用します。

地域に根付いた地域金融機関による物件情報提供支援^(注)の活用

本投資法人は、サポート会社である各地の地域金融機関が提供可能な物件情報を取得することができます。

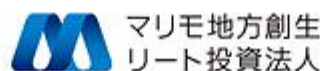
本資産運用会社独自のバイプライン

全国各地の不動産マーケットを熟知した役職員が有するネットワークに基づく、本資産運用会社独自のバイプラインを通じた物件取得を目指します。

(注)物件情報提供支援の詳細については、本文「第二部ファンド情報」第1ファンドの状況 2.投資方針 (1)投資方針 ⑥地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。

本投資法人が取得を予定又は検討している物件の一例

 <p>マリモの情報収集・分析ノウハウを活用した物件取得</p>	 <p>マリモの不動産開発ノウハウを活用した物件取得 (売却物件の優先的売買交渉権)</p>	 <p>リビタの不動産再生ノウハウを活用した物件取得(売却物件の優先的売買交渉権)</p>
取得予定資産	取得予定資産	優先的売買交渉権を有する物件
 <p>アルティザ博多プレミア</p>	 <p>アルティザ池尻</p>	 <p>(仮称)リゾルホテル京都</p>
 <p>(仮称)MRRおおむた</p>	 <p>アルティザ上筒津</p>	 <p>(仮称)アルティザ六本松</p>
		 <p>HATCHI 全沢</p>



マリモ地方創生
リート投資法人

(注)本投資法人は、取得予定資産を除き、これらの物件について取得に係る優先的売買交渉権を有していますが、本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。また、(仮称)リゾルホテル京都及び(仮称)アルティザ六本松は写真ではなく、完成予想図を掲載しています。

内部成長戦略

Internal Growth Strategy



内部成長戦略における基本方針

スポンサーサポートの活用

本投資法人は、スポンサーであるマリモ及びリビタより内部成長に係る各種サポートを受け、適切な保有資産のマネジメントを通じて、安定的な収益の確保を目指します。

資産価値の向上の追求

本投資法人は、本資産運用会社とマリモによるアセットマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務の一体的な推進を通じて資産価値の向上及び収益力の向上を図り、ひいては収益の安定化を目指します。

リノベーションサポート

資産価値の向上を図るべく、専有部のみならず共用部についてもリノベーションサポートを行います。

アルティザ都及中央公園
Before



アルティザ博多駅前
Before



資産価値の
向上

収益力の
向上

リーシングサポート

マリモと他のプロパティマネジメント会社を選定基準に照らし総合評価を行い、マリモに発注することに経済合理性があると判断した場合には、7拠点体制で全国をカバーするマリモをプロパティマネジメント会社として、リレーションを有する各地域の不動産会社及び管理会社と協働し、地域ごとの特色を踏まえたテナントリーシングにより、本投資法人のリーシング活動を支援します。

● マリモの拠点



収益の安定化

財務戦略

Financial Strategy

財務方針

本投資法人は、中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を図ります。

エクイティ戦略	新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV(借入金額と投資法人債発行残高の合計額を総資産額で除して得られる割合をいいます。以下同じです。)水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境を踏まえて決定します。
デット戦略	返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入金利の低下と固定化を目指します。借入れに際しては、資金調達機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。都市銀行及び各地の地域金融機関とのリレーションによる安定的かつ健全な財務運営に努めます。
LTV水準	LTVの条件については原則として60%を上限としますが、運営上は45～55%を目安に運用します。

借入れの予定

区分	借入先	変動/ 固定	予定利率	借入予定金額	返済期間	返済方法	資金使途	概要
短期	株式会社 三井住友銀行を アレンジヤーとする 協調融資団(注1)	変動	基準金利 +0.20%	9,800百万円 (上限)	融資実行日より 1年後の応当日	期限一括返済	取得予定 資産の購入 及びそれら の付帯費用	無担保 無保証
長期			基準金利 +0.60%		融資実行日より 3年後の応当日			
		固定	基準金利 +0.80%		融資実行日より 5年後の応当日	分割返済		
基準金利 +1.00%			融資実行日より 7年後の応当日					

(注1)本借入れについては、アレンジヤーから参加予定金融機関の検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入金額も変更されることがあります。

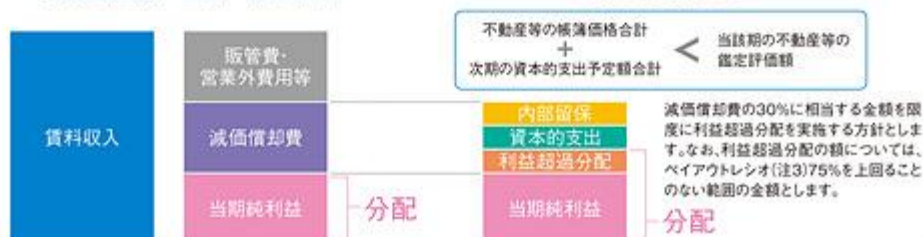
(注2)本借入れの詳細については、本文「第二部ファンド情報 第1ファンドの状況 2.投資方針 (1)投資方針 ③財務戦略」をご参照ください。

利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)

本投資法人は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額の合計を上回る場合に限り、利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益超過分配を行わない場合もあります(規約第25条第2項第2号)。利益超過分配を行う場合には、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)の諸規則に定める金額を上限とし、かつ、減価償却費の30%に相当する金額を限度とします(規約第25条第2項第2号)が、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要(資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等)に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保し、財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で本投資法人が計算期間ごとに決定する額とします(注1)。

〔利益相当額金銭の分配〕(注2)

〔利益超過分配〕



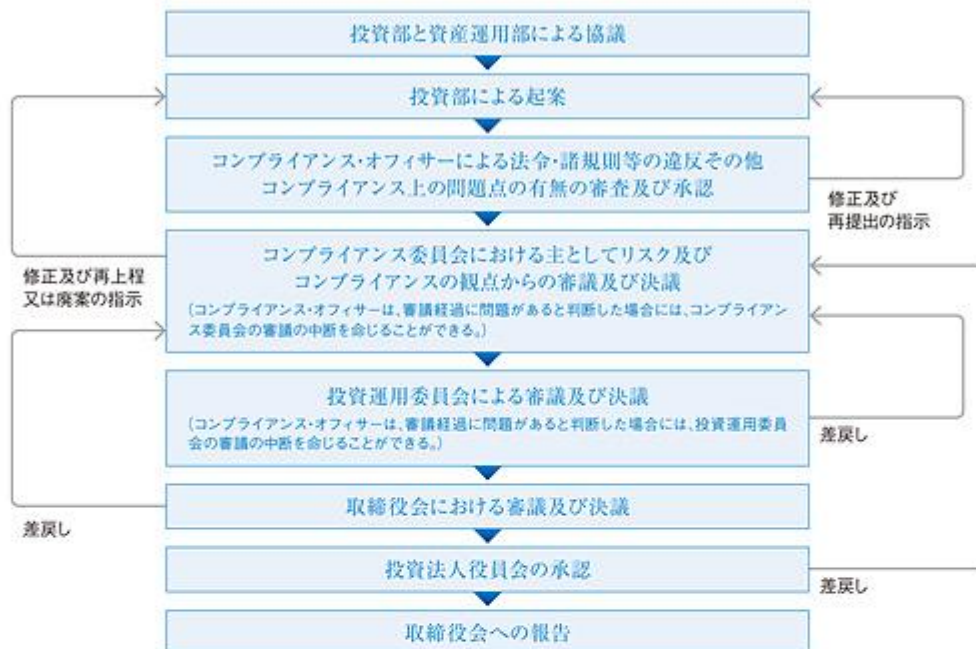
(注1)投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

(注2)上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益超過分配の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性もあります。

(注3)「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金額の割合をいいます。

資産の取得及び譲渡にかかる利害関係人等との取引における意思決定フロー

本投資法人は、資産の取得及び譲渡が本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引になる場合には、以下のとおり慎重な意思決定フローを採用しています。



セイムポート出資

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、本資産運用会社の親会社であるマリモに対して、8,000口を割り当てる予定です。マリモが本投資法人に出資し、本投資法人の投資主と利益を共有することで、本投資法人の投資主価値の向上に繋がると考えています。

株式会社マリモによる本投資法人への出資
(スポンサーのセイムポートコミットメント)

上場時において、本投資法人の発行済投資口総数の

約**11%**^(注)を保有する予定

(注)SMBC日興証券株式会社を割当先とする本投資口8,850口の第三者割当による発行済投資口の全部が発行された場合、マリモの保有割合は約10%となる予定です。

1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、総資産連動型の報酬体系に加え、1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系を導入しており、本資産運用会社が投資主と利益を共有することで、収益向上の実現に向けたインセンティブになると考えています。

運用報酬Ⅰ	本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額×0.4%(上限)
運用報酬Ⅱ	NOI ^(注1) ×運用報酬Ⅱ控除前EPU ^(注2) ×0.0015%(上限)
取得報酬	取得価額×1.0%(上限)
譲渡報酬	譲渡価額×1.0%(上限)

(注1)NOI＝各営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)の合計を控除した金額。

(注2)運用報酬Ⅱ控除前EPU＝各営業期間における税引前当期純利益(ただし、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前)÷当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数。

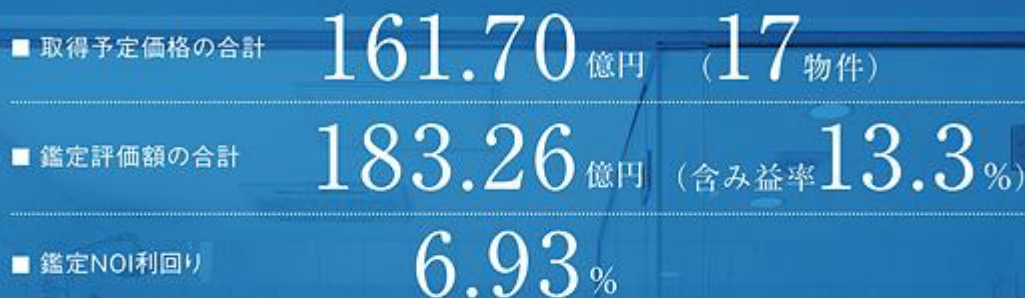
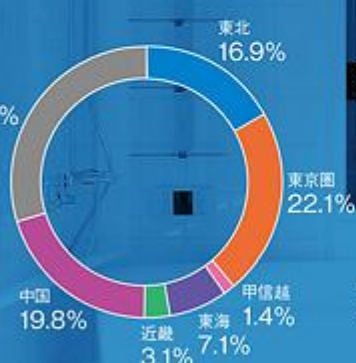
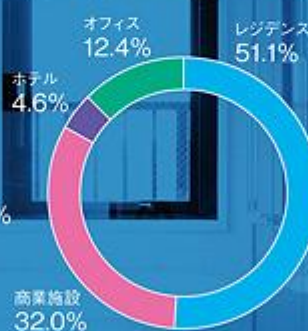
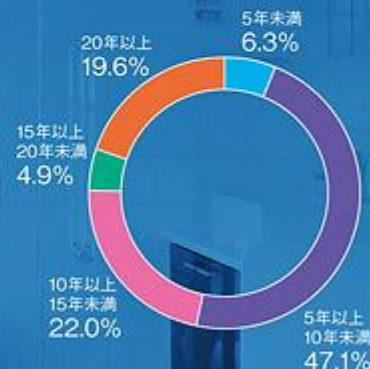
(注3)詳細については、本文「第二部ファンド情報 第1ファンドの状況 2.投資方針 (1)投資方針 ④ガバナンス体制」をご参照ください。

ポートフォリオの概要

Overview of Portfolio

本投資法人は、地方を中心とした総合型ポートフォリオによる「収益性」と「安定性」を最重要視した運用を行います。

上場時ポートフォリオ・サマリー（取得予定資産取得後）

地域別投資比率
(取得予定価格ベース)用途別投資比率
(取得予定価格ベース)築年数別比率
(取得予定価格ベース)平均稼働率^(注1)

98.1%

平均築年数^(注2)

12.7年

テナント数^(注3)

575

(注1)「平均稼働率」は、平成28年4月末日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)「平均築年数」は、平成28年4月末日現在の築年数を取得予定価格に基づいて加重平均して算出しています。

(注3)「テナント数」は、平成28年4月末日現在の各取得予定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・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの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資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。



ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	所在地	分類	取得予定価格(注1) (百万円)	鑑定評価額(注1) (百万円)	鑑定NOI 利回り(注2) (%)	賃貸 可能面積 (㎡)	建築 時期	稼働率 (%)
地方	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	宮城県 仙台市	レジデンス	2,730	3,370	7.0	9,810.37	平成21年1月	99.7
	Rp-02	アルティザ 上前津	愛知県 名古屋市	レジデンス	400	497	6.8	1,096.48	平成26年3月	100.0
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	福岡県 福岡市	レジデンス	1,060	1,150	6.7	3,804.39	平成18年2月	98.3
	Rp-04	アルティザ 博多駅南	福岡県 福岡市	レジデンス	500	514	6.4	1,691.50	平成18年6月	100.0
	Cp-01	(仮称) MRRおおむた	福岡県 大牟田市	商業施設	1,250	1,260	7.0	6,404.76	平成17年3月 他(注3)	100.0
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	兵庫県 神戸市	商業施設	500	503	6.3	678.57	平成20年6月	100.0
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮城県 宮崎市	商業施設	250	389	10.3	1,729.30	平成21年4月	100.0
	Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	広島県 三原市	商業施設	2,000	2,600	8.5	11,579.19	平成20年9月	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	商業施設	950	1,060	7.9	5,998.15	昭和56年5月	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	商業施設	220	220	6.6	904.27	—	100.0
	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	愛知県 一宮市	ホテル	740	826	6.8	3,860.81	平成20年5月	100.0
	Op-01	(仮称) MRRデルタビル	広島県 広島市	オフィス	1,200	1,210	6.3	3,053.57	平成14年11月	96.6
	Op-02	プレスト 博多紙園ビル	福岡県 福岡市	オフィス	800	910	6.1	1,931.47	平成20年8月	100.0
	東京圏	Rt-01	アルティザ 池尻	東京都 世田谷区	レジデンス	610	639	4.6	641.16	平成26年3月
Rt-02		アルティザ 都筑中央公園	神奈川県 横浜市	レジデンス	1,050	1,070	6.0	3,731.75	平成元年4月	90.3
Rt-03		アルティザ 川崎EAST	神奈川県 川崎市	レジデンス	780	868	6.6	3,055.80	平成10年3月	100.0
Rt-04		アルティザ 相武台	神奈川県 座間市	レジデンス	1,130	1,240	6.8	5,703.73	平成5年2月	88.2
合計/平均(17物件)					16,170	18,326	6.9	65,675.27	—	98.1

(注1)上記の取得予定価格及び鑑定評価額は、単位未満を切り捨てて記載しています。

(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。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。以下同じです。

(注3)詳細については、本文「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(2)「投資対象」①「取得予定資産の概要」をご参照ください。

ポートフォリオの概要

Overview of Portfolio

Rp-01 アルティザ仙台花京院

地方

レジデンス



所在地(住居表示)	宮城県仙台市宮城野区車町102番地1
取得予定価格	2,730百万円
鑑定評価額	3,370百万円
鑑定NOI利回り	7.0%
延床面積	11,345.53㎡
賃貸可能面積	9,810.37㎡
建築時期	平成21年1月26日
稼働率	99.7%

■ 物件特性

JR東北本線「仙台」駅から徒歩約7分の距離にあり、中心商業地域へのアクセスも概ね良好です。近隣地域は、中高層のマンション等が建ち並ぶ住商混在地域になり、専有面積30.00～76.92㎡から構成される本物件は都心生活の利便性と居住の快適性の双方を求める単身者層及びDINKS(逆)層等を中心に需要が見込まれ、ファミリー層の需要も見込まれる物件です。

(注)「DINKS」とは、Double Income No Kidsの頭文字をとった言葉であり、子どもを持たない共働き夫婦のことをいいます。

Rt-01 アルティザ池尻

東京圏

レジデンス



所在地(住居表示)	東京都世田谷区池尻三丁目29番3号
取得予定価格	610百万円
鑑定評価額	639百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
延床面積	781.69㎡
賃貸可能面積	641.16㎡
建築時期	平成26年3月16日
稼働率	95.4%

■ 物件特性

東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩約9分、「三軒茶屋」駅から徒歩約10分の距離にあり、「池尻大橋」駅から「渋谷」駅までは東急田園都市線の利用で所要約3分と都心主要中心部へのアクセスに優れています。「池尻大橋」駅及び「三軒茶屋」駅周辺には小売店舗、飲食店舗のほか金融機関などの生活利便施設が多くある一方で、世田谷公園、駒沢オリンピック公園等の緑地及び教育施設が存するなど住環境は良好です。

ポートフォリオの概要

Overview of Portfolio

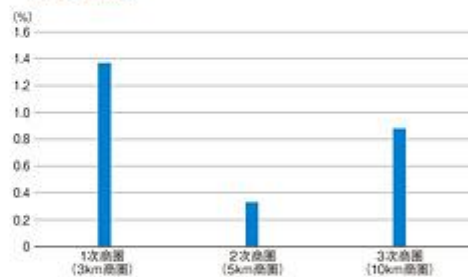
Cp-01 (仮称)MRRおおむた

地方

商業施設



世帯数増減率



出所:総務省「国勢調査」を基に、本資産運用会社にて作成



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
取得予定価格	1,260百万円
鑑定評価額	1,260百万円
鑑定NOI利回り	7.0%
延床面積	6,422.69㎡
賃貸可能面積	6,404.76㎡
建築時期	①平成17年3月、②平成18年6月、③平成17年3月、 ④平成17年11月、⑤平成17年3月、⑥平成17年3月、 ⑦平成17年3月、⑧平成17年3月
稼働率	100.0%

■ 物件特性

西鉄天神大牟田線「西鉄銀水駅」が最寄駅となります。福岡県最南端の大牟田市に位置し、幹線道路沿いに立地している大規模商業施設であり同一圏内は大牟田市及び同市に隣接する市町のうち、幹線道路沿いの商業地域一円です。本物件は日常生活に密着した業態を中心に構成された施設で、8店舗(食品スーパーマーケット、衣料品チェーンストア、シューズ販売店、アパレルショップ、ドラッグストア、飲食店、アミューズメント施設、美容室)が集積した商業施設になります。

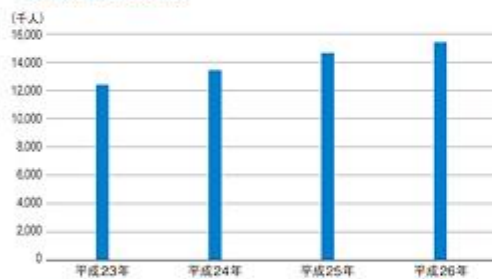
Hp-01 ルートイン一宮駅前

地方

ホテル

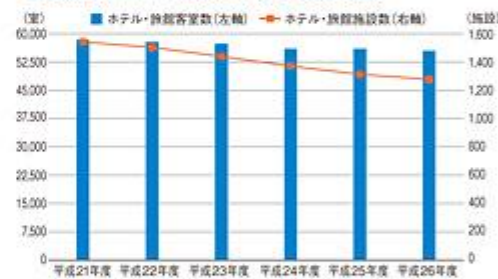


・愛知県宿泊者数推移



出所:観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、本資産運用会社にて作成

・愛知県内のホテル・旅館施設数、客室数の推移



出所:厚生労働省「衛生行政報告例」を基に、本資産運用会社にて作成



所在地(住居表示)	愛知県一宮市新生一丁目2番11号
取得予定価格	740百万円
鑑定評価額	826百万円
鑑定NOI利率	6.8%
延床面積	3,988.87㎡
賃貸可能面積	3,860.81㎡
建築時期	平成20年5月30日
稼働率	100.0%

■ 物件特性

JR東海道本線「尾張一宮」駅及び名鉄名古屋本線・尾西線「名鉄一宮」駅から徒歩約3分の距離にあります。同最寄駅から「名古屋」駅まで快速電車利用で約11分、「岐阜」駅まで約8分と主要都心部へのアクセスに優れています。また本物件が存するエリアは、名神高速道路、東海北陸自動車道が通り、4つのインターチェンジとジャンクションが主要幹線道路と接続する等、交通の要衝となっています。名古屋市中心部のほか周辺各都市への交通利便性に優れ、周辺エリアへのビジネス需要と観光客の宿泊需要も取り込むことが出来るエリアです。

ポートフォリオの概要

Overview of Portfolio

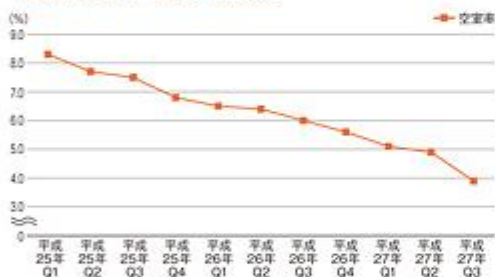
Op-01 (仮称)MRRデルタビル

地方

オフィス

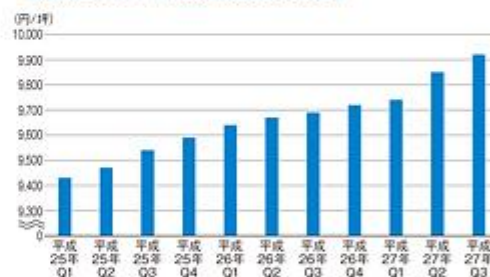


・広島市内のオフィス空室率の推移



出所:シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットレビュー」を基に、本資産運用会社にて作成

・広島市内のオフィス想定成約賃料の推移



出所:シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットレビュー」を基に、本資産運用会社にて作成



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
取得予定価格	1,200百万円
鑑定評価額	1,210百万円
鑑定NOI利回り	6.3%
延床面積	4,387.69㎡
賃貸可能面積	3,053.57㎡
建築時期	平成14年11月1日
稼働率	96.6%

■ 物件特性

広電宇品線「中電前」駅から徒歩約2分の距離に位置し、周辺はホテル、郵便局、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域になります。近隣地域は幹線道路背後地であるものの、市役所や郵便局など利便施設も近く底堅い事務所需要が認められ、近隣地域の商業地としての環境は良好です。また、広島市内の中心的商業地である「八丁堀エリア」、「紙屋町エリア」に近く、利便性の高い地域です。

Rp-02 アルティザ上前津

地方

レジデンス



所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区富士見町17番29号
取得予定価格	400百万円
鑑定評価額	497百万円
鑑定NOI(利回り)	6.8%
延床面積	1,156.48㎡
賃貸可能面積	1,096.48㎡
建築時期	平成26年3月6日
稼働率	100.0%

■ 物件特性

名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅から徒歩約7分の距離にあり、「上前津」駅から市内中心商業地である「栄」駅までは名城線を利用して約3分、ビジネスエリアである「伏見」駅及び「丸の内」駅までは鶴舞線を利用して、それぞれ約3分、約5分であり交通・接近条件は概ね良好です。大須エリアも徒歩圏にあり、中心部の生活利便性を享受できるエリアです。

Rp-03 アルティザ博多プレミア

地方

レジデンス



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
取得予定価格	1,060百万円
鑑定評価額	1,150百万円
鑑定NOI(利回り)	6.7%
延床面積	3,961.45㎡
賃貸可能面積	3,804.39㎡
建築時期	平成18年2月22日
稼働率	98.3%

■ 物件特性

JR鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩約8分の距離に位置します。福岡県庁や九州大学病院及び同大学医学部などの主要施設や、スーパーマーケット等の生活利便施設、東公園等があり、利便性、居住快適性を備えた物件です。

ポートフォリオの概要

Overview of Portfolio

Rp-04 アルティザ博多駅南

地方

レジデンス



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
取得予定価格	500百万円
鑑定評価額	514百万円
鑑定NOI利回り	6.4%
延床面積	1,811.55㎡
賃貸可能面積	1,691.50㎡
建築時期	平成18年6月20日
稼働率	100.0%

■ 物件特性

西鉄バス「春住町」バス停から徒歩約1分、バスを利用すると「博多」駅から約8分と都心への接近性は良好です。博多駅の南方約1.4kmに位置し、専門学校や事務所、高層共同住宅が建ち並ぶ中に戸建住宅等も見られる商住混在地域です。周辺には、コンビニエンスストアがあり、スーパーマーケットも半径500m以内に2軒あり、居住快適性は良好です。

Cp-02 垂水駅前ゴールドビル

地方

商業施設



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
取得予定価格	500百万円
鑑定評価額	503百万円
鑑定NOI利回り	6.3%
延床面積	771.93㎡
賃貸可能面積	678.57㎡
建築時期	平成20年6月26日
稼働率	100.0%

■ 物件特性

JR山陽本線「垂水」駅から徒歩約5分、山陽電鉄「山陽垂水」駅から徒歩約5分に位置し、交通接近性は良好です。近隣地域は中層の店舗・事務所ビル等が建ち並び、比較的人通りの多いエリアです。事務所のほか金融機関も立地し、利便性も高く、駅からの効率的な動線が配されており、商業地としての環境は良好です。



Cp-03 Foodaly青葉店

地方

商業施設



所在地(住居表示)	宮城県宮崎市宮崎駅東三丁目12番地6
取得予定価格	250百万円
鑑定評価額	389百万円
鑑定NOI利回り	10.3%
延床面積	1,681.49㎡
賃貸可能面積	1,729.30㎡
建築時期	平成21年4月20日
稼働率	100.0%

■ 物件特性

JR日本線「宮崎」駅から徒歩約7分の場所に位置し、近隣地域は高層の共同住宅が多く建ち並んでいます。本物件は平成21年竣工の区分所有の店舗であり、シングルテナントに一括で賃貸されています。

Cp-04 ヤマダ電機テックランド三原店

地方

商業施設



所在地(住居表示)	広島県三原市城町三丁目10番3号
取得予定価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,600百万円
鑑定NOI利回り	8.5%
延床面積	7,361.00㎡
賃貸可能面積	11,579.19㎡
建築時期	平成20年9月5日
稼働率	100.0%

■ 物件特性

JR山陽本線他「三原」駅から徒歩約7分の距離に位置し、三原市内の主要幹線道路に接し、系統・連続性は良好です。主要幹線道路である国道2号沿いに、大規模ショッピングセンター、ドラッグストア、家電量販店、ホームセンターなどの物件店舗のほか、飲食店舗やガソリンスタンドなど路線型の商業施設が多く建ち並んでおり、本物件周辺は、市内随一の商業繁華性を誇っています。

ポートフォリオの概要

Overview of Portfolio

Cp-05 ヤマダ電機テックランド時津店

地方

商業施設



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
取得予定価格	950百万円
鑑定評価額	1,060百万円
鑑定NOI(利回り)	7.9%
延床面積	5,998.15㎡
賃貸可能面積	5,998.15㎡
建築時期	昭和56年5月5日
稼働率	100.0%

■ 物件特性

時津町主要幹線道路は国道206号及び207号であり、本物件が面する国道206号沿いには大型店や飲食・物販店舗等が多く、大型店集積度の高いエリアです。車両交通量も多く、相応の視認性を有する点等から、近隣地域の路線商業地としての環境は良好といえます。

Cp-06 セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)

地方

商業施設



所在地(住居表示)	山梨県甲府市相生一丁目3番18号
取得予定価格	220百万円
鑑定評価額	220百万円
鑑定NOI(利回り)	6.6%
延床面積	-
賃貸可能面積	904.27㎡
建築時期	-
稼働率	100.0%

■ 物件特性

株式会社セブン・イレブン・ジャパンに対して、底地として平成27年7月から30年間土地を賃貸しています。接道は、幅員20m程度の両側歩道付舗装国道に等高に接し、車の乗り入れは問題ないと本投資法人は考えています。マイカー利用頻度の高い県民志向を反映して、車両通行量の多い店舗用地については一定の需要が見られます。



Op-02 プレスト博多祇園ビル

地方

オフィス



所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区祇園町2番35号
取得予定価格	800百万円
鑑定評価額	910百万円
鑑定NOI利回り	6.1%
延床面積	2,239.53㎡
賃貸可能面積	1,931.47㎡
建築時期	平成20年8月17日
稼働率	100.0%

■ 物件特性

福岡市地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩約1分の距離にあり、「祇園」駅から「博多」駅まで1駅、徒歩約6～7分の距離にあり都心へのアクセスは極めて良好です。

Rt-02 アルティザ都筑中央公園

東京圏

レジデンス



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
取得予定価格	1,050百万円
鑑定評価額	1,070百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
延床面積	3,913.86㎡
賃貸可能面積	3,731.75㎡
建築時期	平成元年4月27日
稼働率	90.3%

■ 物件特性

横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンラインが交差する「センター南」駅から徒歩約15分の距離に位置し、同駅から「渋谷」駅及び「東京」駅まで約40分、「横浜」駅まで約22分であり、都心中心部や横浜市中心部へのアクセスは概ね良好です。住戸タイプは、2LDK又は3LDKのため、住環境を特に重視し、かつ都心エリアや横浜中心エリアへの通勤利便性も求めるファミリー層を中心に安定した需要が見込まれます。

ポートフォリオの概要

Overview of Portfolio

Rt-03 アルティザ川崎EAST

東京圏

レジデンス



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
取得予定価格	780百万円
鑑定評価額	868百万円
鑑定NOI利回り	6.6%
延床面積	3,055.80㎡
賃貸可能面積	3,055.80㎡
建築時期	平成10年3月25日
稼働率	100.0%

■ 物件特性

京急大師線「小島新田」駅から徒歩約3分の距離に位置します。このエリアの中心となる「小島新田」駅は、京急大師線の終着駅であり、同線の中で一番乗降客が多くなっています。「小島新田」駅から「京急川崎」駅まで京急大師線の利用で所要時間約10分、「京急川崎」駅経由で「品川」駅まで約30分と都心主要中心部へ通勤・通学可能な立地にあります。

Rt-04 アルティザ相武台

東京圏

レジデンス



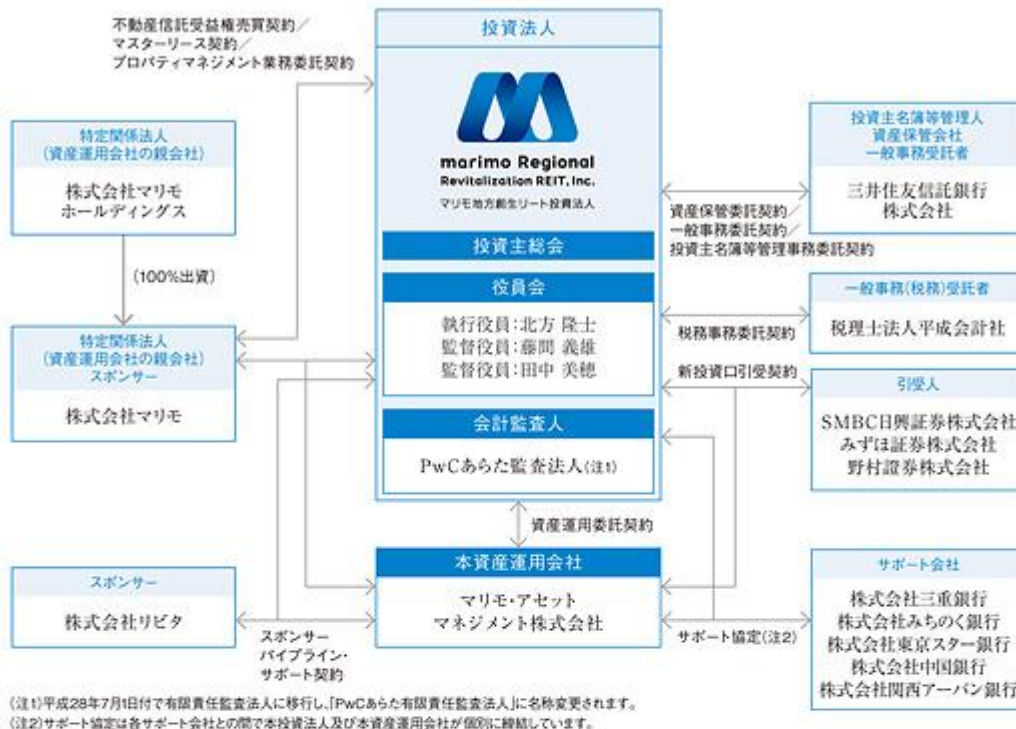
所在地(住居表示)	神奈川県座間市相武台二丁目40番9号
取得予定価格	1,130百万円
鑑定評価額	1,240百万円
鑑定NOI利回り	6.8%
延床面積	6,148.56㎡
賃貸可能面積	5,703.73㎡
建築時期	平成5年2月14日
稼働率	88.2%

■ 物件特性

小田急小田原線「相武台前」駅から徒歩約4分の距離にあり、「相武台前」駅から「新宿」駅までは所要時間約40分、「海老名」駅経由で「横浜」駅まで約30分です。本物件は平成5年竣工の店舗付共同住宅であり、経年相応の劣化は見られるものの、設備水準については2口コンロ・独立洗面台・エアコン等が設置され、需要者のニーズを満たす標準的なものとなっています。

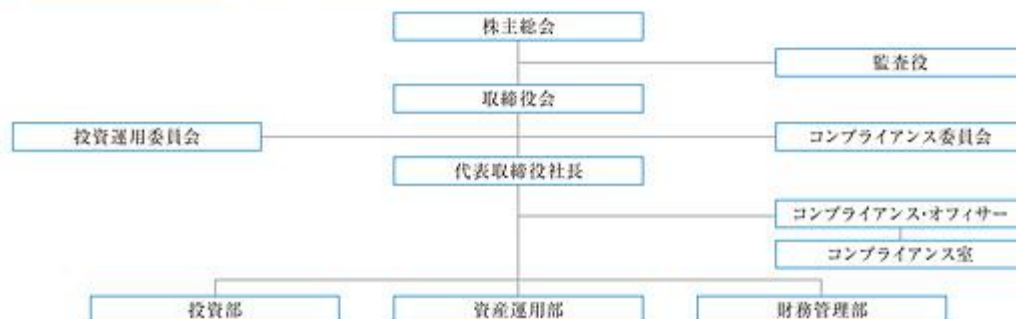


本投資法人の概要



本資産運用会社の概況(本書の日付現在)

商号	マリモ・アセットマネジメント株式会社		
役員	代表取締役社長 取締役兼資産運用部長	北方 隆士 佐々木 謙一	取締役兼財務管理部長 監査役
			北川 博彰 井上 弘之
設立年月日	平成27年6月2日		
本社所在地	東京都港区虎ノ門一丁目1番21号		
資本金	100百万円		
役員員数	12名		
金融商品取引業登録	登録番号:関東財務局長(全商)第2885号		
取引一任代理等認可	認可番号:国土交通大臣認可第98号		
宅地建物取引業免許	免許証番号:東京都知事(1)第98097号		





新投資口発行スケジュール

日	月	火	水	木	金	土
6/26	27	28	29	30	7/1	2
	有価証券届出書提出日					
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
		仮条件決定日	← ブックビルディング期間			
17	18	19	20	21	22	23
ブックビルディング期間 →				発行価格等決定日	← 申込期間	
24	25	26	27	28	29	30
申込期間 →				払込期日	上場日(受渡期日)	