



2024年6月20日

各 位

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

(コード番号 3470)

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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

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

記

1. 取得の概要

物件番号(注1)	物件名称(注2)	所在地	取得予定価格(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)(注3)	鑑定NOI利回り(%) (注4)	媒介の有無
Hp-03	(仮称) ホテルSUI浜松 by ABEST	静岡県 浜松市	1,650	1,750	5.1	有
Cp-21	MR R麻生クリニックビル	北海道 札幌市	415	453	5.7	無
Cp-22	リソラ大府クリニックモール	愛知県 大府市	618	647	5.1	無

(注1)「物件番号」及び「取得予定価格」の定義については、後記「3. (1)取得予定資産の概要」をご参照ください。以下同じです。

(注2)「(仮称) ホテルSUI浜松 by ABEST」及び「MR R麻生クリニックビル」の本日現在の名称は異なりますが、本投資法人の取得後に使用する予定の新名称を記載しています。詳しくは後記「3. (1)取得予定資産の概要」各物件の注記をご参照ください。

(注3)「鑑定評価額」は、2024年3月1日及び2024年4月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注4)「鑑定NOI利回り」は、各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取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (1) 取得決定日 : 2024年6月20日
(2) 売買契約締結日(注1) : 2024年6月20日
(3) 代金支払予定日及び取得予定日 : 2024年7月2日
(4) 取得予定先 : 後記「4. 取得予定先の概要」をご参照ください。
(5) 取得資金 : 自己資金及び借入金(注2)
(6) 決済方法 : 取得予定日に全額支払

- (注1) 「(仮称) ホテル SUI 浜松 by ABEST」については、現所有者と株式会社マリモの間で締結した、2024年3月19日付信託受益権売買契約の買主としての地位及びこれに基づく権利義務を本投資法人に移転する旨の地位譲渡契約（以下「本件地位譲渡契約」といいます。）の締結日を記載しています。
- (注2) 当該借入金の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、新たな不動産信託受益権の取得により、中長期にわたる投資主価値の継続的な向上を目指すとともに、「安定性」と「収益性」の確保とポートフォリオの着実な成長を図ることを目的として、市場動向、1口当たり分配金水準等に留意し、検討した結果、取得予定資産(合計3物件)の取得を決定しました。各物件の特徴については、以下の表のとおりです。

物件番号	物件名称	概要
Hp-03	(仮称) ホテル SUI 浜松 by ABEST	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、利用目的に合わせた全8タイプの客室構成により、ビジネス需要に加え今後のレジャー需要の取込みを見込む。 東海旅客鉄道、東海道新幹線及び JR 東海道本線の駅でもある「浜松」駅までは、徒歩約11分に位置し、市内の観光スポットやオフィス街も徒歩圏内である。また、周辺の工業団地へのアクセスもしやすいことから、利便性の高い立地特性を有する。
Cp-21	MRR 麻生クリニックビル	<ul style="list-style-type: none"> 本物件の最寄り駅は地下鉄南北線「麻生」駅（札幌市営地下鉄南北線・東豊線の「さっぽろ」駅まで5駅約9分）から徒歩約1分の距離に存する。 本物件は1km圏内に4万人以上と人口集積度の高い立地に位置しており、同駅前には、スーパーやドラッグストア、飲食店などの生活密着型の商業施設や店舗が集積。
Cp-22	リソラ大府クリニックモール	<ul style="list-style-type: none"> 本物件が所在する大府市は、隣接する名古屋市のベッドタウン、また、トヨタグループの主要企業が軒並み本社を構える隣接する刈谷市とともに、自動車産業を中心とした工業都市として人口増加傾向にある地域。 本物件は1km圏内に1.8万人以上と人口集積度の高い立地に位置しており、本物件と一体開発された市内最大規模の商業施設が隣接する他、分譲マンションや戸建中心の住宅地が広がる。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

取得予定資産である信託受益権に係る不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

- ・「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせる物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィス、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。以下同じです。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。
- ・「分類」は、本投資法人が投資対象とするレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設又は駐車場のいずれかを記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、各不動産信託受益権を取得する予定の日を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、日本ヴァリュアーズ株式会社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。
- ・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間(単位未満切上げ)又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書等に記載された時間又は距離を記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含み、以下「建築基準法」といいます。)第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値(指定建ぺい率)(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載(借地がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築年月日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造/階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人の取得後に存続する担保の有無を記載しています。
- ・「年間賃料収入」は、2024年3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、2024年3月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出していま

す。)。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、2024年3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(パス・スルー型又は賃料固定型の別。以下同じです。)が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いています。

- ・「敷金・保証金」は、入居済みのテナントに関して、入居時に必要とされていた敷金・保証金(百万円未満は切り捨て)の合計額を記載しています。ただし、その一部が返還されている場合には、2024年3月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃貸人が保有している敷金・保証金の合計額とは異なります。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、2024年3月末日現在、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。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。
- ・「賃貸面積」は、2024年3月末日現在の賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の取得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の賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結予定の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。締結予定のマスターリース契約においてパス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存する場合には、パス・スルー型の区画について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、賃料固定型の区画については当該マスターリース契約に表示されているものを記載しています。以下同じです。
- ・「稼働率」は、2024年3月末日現在における、各保有資産に係る賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の(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、各取得予定資産の取得後にマスターリース会社、プロパティマネジメント会社及び信託受託者となる予定の者を記載しています。また、「ML種別」については、その取得後に予定されているマスターリース種別を記載しています。
- ・「テナント総数」は、2024年3月末日現在において、マスターリース会社又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約を有するテナントの数を記載しています。
- ・「主要テナント」は、2024年3月末日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。ただし、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合において、パス・スルー型マスターリース契約の物件についてはエンドテナントを記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。なお、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場についてはテナントの承諾が得られていないものについては個人・法人の別のみを記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しているか、又は住居を用途とする取得予定資産若しくは区画において本投資法人が賃貸可能な戸数(区画数)を、記載しています。
- ・「PML値(予想最大損失率)」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上日動火災保険株式会社による2024年3月及び2024年4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、本日現在、本投資法人の各保有資産及び取得予定資産について地震保険を付保する予定はありません。
- ・「特記事項」には、本日現在において各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項

を記載しています。

物件番号	Hp-03	物件名称	(仮称) ホテル SUI 浜松 by ABEST	分類	ホテル	
特定資産の概要						
取得予定年月日	2024年7月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,650百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,750百万円 (2024年3月1日)		
所在地(住居表示)	静岡県浜松市中央区連尺町314番地の47					
交通	東海旅客鉄道、東海道新幹線及びJR東海道本線「浜松」駅 徒歩約11分					
土地	地番	静岡県浜松市中央区連尺町314番47他3筆		建築物	建築年月日	2021年6月18日
	建ぺい率	90%		建築物	構造/階数	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	600%		建築物	延床面積	2,323.26㎡
	用途地域	商業地域		建築物	設計者	株式会社都市・建築研究所
	敷地面積	418.92㎡		建築物	施工者	アサヒハウス工業株式会社
	所有形態	所有権		建築物	所有形態	所有権
担保設定の有無	なし					
年間賃料収入	非開示(注1)		敷金・保証金	非開示(注1)		
賃貸可能面積 (注2)	2,355.21㎡		稼働率	100.0%		
賃貸面積	2,355.21㎡		テナント総数	1		
ML会社(注3)	株式会社マリモ		ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社マリモ		信託受託者	株式会社SMB C信託銀行		
信託設定予定日	2024年7月2日		信託期間満了予定日	2034年7月末日		
主要テナント	株式会社アベストコーポレーション(注4)		賃貸可能戸数	1		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値 (予想最大損失率)	11.1%		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の東側隣地から工作物の一部が本土地に越境しており、越境に関する覚書は締結していません。投資基準に照らして、越境の内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資対象としています。 ・浜松市建築物における駐車施設の附置に関する条例に定められる駐車場の附置義務を満たすために敷地外に駐車場を確保しています。 						

(注1)テナントからの承諾を得られていないため、非開示としています。

(注2)登記簿上の建物面積に加え、軒下の駐車場部分の面積を合算した数値となります。

(注3)ML契約の貸借期間10年、貸借開始予定日2024年7月2日

(注4)本日現在、売主のグループ会社が営業中ですが、2024年7月2日から主要テナントが営業開始予定です。

(注5)物件名称は、現在商標登録申請中の為「(仮称)」を表記しています。

物件番号	Cp-21	物件名称	MRR麻生クリニックビル	分類	商業施設
特定資産の概要					
取得予定年月日	2024年7月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	415百万円		鑑定評価額 (価格時点)	453百万円 (2024年4月1日)	
所在地(住居表示)	北海道札幌市北区北39条西五丁目1番15号				
交通	地下鉄南北線「麻生」駅徒歩約1分				
土地	地番	北海道札幌市北区北三十九条西五丁目328番69、328番118		建築年月日	2001年2月9日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	容積率	400%		延床面積	1,239.30㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社宮川建設 一級建築士事務所
	敷地面積	400.00㎡		施工者	株式会社宮川建設
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし				
年間賃料収入	29百万円		敷金・保証金	15百万円	
賃貸可能面積	1,106.44㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	1,106.44㎡		テナント総数	5	
ML会社(注1)	アルファコート株式会社		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	アルファコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定予定日	2024年7月2日		信託期間満了予定日	2034年7月末日	
主要テナント	法人		賃貸可能戸数	5	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値 (予想最大損失率)	8.1%	
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部の隣地との境界が未確定となっておりますが、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。 ・法定点検において、本建物の消火器具についての指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、売買実行日までには是正を完了することを合意しています。 ・テナントの一部との間の本建物に係る賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡する場合は、第三者に優先してテナントに譲渡の申し入れをするものとされています。なお、売主が本物件を第三者に譲渡することについては、テナントから承諾を取得しています。 					

(注1)ML契約の貸借期間10年、貸借開始日2024年7月2日

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

物件番号	Cp-22	物件名称	リソラ大府クリニックモール	分類	商業施設
特定資産の概要					
取得予定年月日	2024年7月2日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	618百万円		鑑定評価額 (価格時点)	647百万円 (2024年4月1日)	
所在地(住居表示)	愛知県大府市柘山町一丁目175番地の1				
交通	JR東海道本線、武豊線「大府」駅より北西へ徒歩約14分				
土地	地番	愛知県大府市柘山町一丁目175番1、175番2		建築年月日	① 2009年9月24日 ② 2009年9月25日
	建ぺい率	60%		構造/階数	① 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ② 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	容積率	200%		延床面積	① 1,230.07㎡ ② 164.85㎡
	用途地域	工業地域		設計者	矢作建設工業株式会社
	敷地面積	1,852.99㎡		施工者	矢作建設工業株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし				
年間賃料収入	37百万円		敷金・保証金	24百万円	
賃貸可能面積	1,114.51㎡		稼働率	86.1%	
賃貸面積	960.61㎡		テナント総数	6	
ML会社(注)	株式会社マリモ		ML種別	パス・スルー型	
PM会社	株式会社マリモ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定予定日	2024年7月2日		信託期間満了予定日	2034年7月末日	
主要テナント	法人		賃貸可能戸数	7	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		PML値 (予想最大損失率)	5.9%	
特記事項： ・建物状況調査報告書等において、本建物について指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において、2024年7月を目処にその是正を完了することを合意しています。					

(注)ML契約の貸借期間10年、貸借開始日2024年7月2日

4. 取得予定先の概要

(1) (仮称) ホテル SUI 浜松 by ABEST

(1)	名称	アートプラン株式会社
(2)	所在地	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 松本修
(4)	事業内容	不動産業
(5)	資本金	100百万円
(6)	設立年月日	1998年6月19日
(7)	純資産	非開示(注)
(8)	総資産	非開示(注)
(9)	大株主及び持株比率	非開示(注)
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。

(注)取得予定先からの承諾を得られていないため、非開示としています。

(2) MR R 麻生クリニックビル、リソラ大府クリニックモール

取得予定先は、国内の同一法人であり、当該取得予定先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、当該取得予定先は、本日現在、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。）第201条の2に定める利害関係人等、並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等のいずれにも該当しません。また、当該取得予定先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該取得予定先は本投資法人の関連当事者には該当しません。

5. 利害関係人等との取引

「(仮称) ホテル SUI 浜松 by ABEST」については、売主であるアートプラン株式会社と株式会社マリモの間で締結した、2024年3月19日付信託受益権売買契約の買主としての地位及びこれに基づく権利義務を本投資法人に移転する旨の地位譲渡契約（以下「本件地位譲渡契約」といいます。）を締結しています。売主であるアートプラン株式会社は、投信法第201条の2に定める利害関係人等には該当しませんが、本件地位譲渡契約を締結した買主である株式会社マリモは本資産運用会社の親会社であり、投信法第201条第1項に規定する利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、当該利害関係人等取引規程に定める手続き（2024年6月20日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく同意を含みます。）を経ています。

6. 物件取得者等の状況

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

物件名	前所有者・信託受益者	前々所有者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
(仮称) ホテル SUI 浜松 by ABEST	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
MR R麻生クリニックビル	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-
リソラ大府クリニックモール	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-

7. 媒介の概要

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

(仮称) ホテル SUI 浜松 by ABEST

(1)	名称	SBI東西リアルティ株式会社 (SBI Tozai Realty Advisors Co., Ltd.)
(2)	所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番20号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 平澤 順
(4)	事業内容	投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業等
(5)	資本金	55百万円
(6)	設立年月日	1998年5月18日
(7)	純資産	1,737百万円 (2023年12月31日現在)
(8)	総資産	2,095百万円 (2023年12月31日現在)
(9)	大株主及び持株比率	SBIグループ 100%
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該媒介先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該媒介先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注)媒介手数料等の内訳及び額に関しまして、媒介先からの承諾を得られていないため、非開示としています。

8. 決済方法等

取得予定日である2024年7月2日に全額を支払う予定です。

9. 今後の見通し

本取得が本投資法人の運用状況の見通しに与える影響は軽微であり、2024年3月29日付「2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」にて公表しました運用状況の見通しに変更はございません。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	(仮称) ホテル SUI 浜松 by ABEST	
鑑定評価額	1,750 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	2024 年 3 月 1 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,750,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	1,770,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	非開示 (注)	
可能総収益		—
空室等損失等		—
(2) 運営費用		
a. 維持管理費		—
b. 水道光熱費		—
c. 修繕費		—
d. PM フィー		—
e. テナント募集費用等		—
f. 公租公課		—
g. 損害保険料	—	
h. その他費用	—	
(3) 運営純収益	83,769	
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出	非開示 (注)	—
純収益	83,029	
還元利回り	4.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF 法による収益価格	1,730,000	
割引率	4.5%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	4.9%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	735,000	
土地比率	32.5%	
建物比率	67.5%	
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。	

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

鑑定評価書の概要		
物件名称	MR R麻生クリニックビル	
鑑定評価額	453 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	2024 年 4 月 1 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	453,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	455,000	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	43,713	
可能総収益	45,041	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	1,328	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	20,105	
a. 維持管理費	2,061	予定額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	11,053	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	834	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PM フィー	655	有効総収入の 2.0% で査定
e. テナント募集費用等	253	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
f. 公租公課	3,511	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	127	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
h. その他費用	1,607	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	23,607	
(4) 一時金の運用益	161	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,947	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	21,821	
還元利回り	4.8%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF 法による収益価格	450,000	
割引率	4.5%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	4.9%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	302,000	
土地比率	81.8%	
建物比率	18.2%	
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。	

鑑定評価書の概要		
物件名称	リソラ大府クリニックモール	
鑑定評価額	647 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	2024 年 4 月 1 日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	647,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	654,000	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	46,384	
可能総収益	47,985	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	1,600	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
(2) 運営費用	14,836	
a. 維持管理費	2,706	予定額及び類似不動産の水準を参考に査定
b. 水道光熱費	6,075	実額及び類似不動産の水準を参考に査定
c. 修繕費	728	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
d. PM フィー	842	有効総収入の 2.0% で査定
e. テナント募集費用等	633	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定
f. 公租公課	3,230	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	158	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定
h. その他費用	463	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	31,547	
(4) 一時金の運用益	254	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,699	ER の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益	30,102	
還元利回り	4.6%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF 法による収益価格	640,000	
割引率	4.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	4.8%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	603,000	
土地比率	83.1%	
建物比率	16.9%	
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。	

以上



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

<添付資料>

参考資料 1 物件写真及び周辺地図

参考資料 1 物件写真及び周辺地図

(1) (仮称) ホテル SUI 浜松 by ABEST



(2) MR R 麻生クリニックビル



(3) リソラ大府クリニックモール



(注) 取得予定資産の写真は、ある特定の時点における取得予定資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。