

2020年2月14日

お客様各位

不動産特定共同事業者
 (金融庁長官・国土交通大臣 第100号)
 東京都新宿区富久町9番11号
 株式会社マリオン
 代表取締役 福田敬司

対象不動産(LEGALAND参宮橋)の追加取得完了に関するお知らせ

事業者である株式会社マリオン(以下、「本事業者」といいます。)は、2020年2月1日付で、下記のとおり、対象不動産の追加取得(以下、「本取得」といいます。)を完了しましたので、お知らせいたします。

記

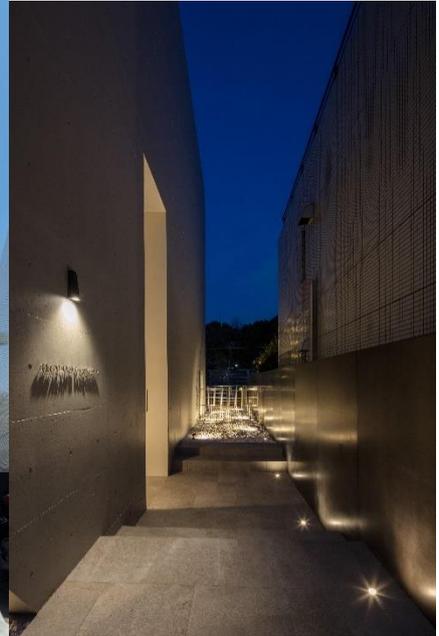
1. 対象不動産の表示(*1)

土地	所在地 地目 地積	東京都渋谷区代々木五丁目 54番7 宅地 223.07 m ²
建物	所 家屋番号 種類 構造 床面積 延床面積	東京都渋谷区代々木五丁目54番地7 54番7の2 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建 1階 76.69 m ² 2階 110.61 m ² 3階 111.03 m ² 4階 111.03 m ² 地下1階 89.77 m ² 499.13 m ²

その他の対象不動産を特定するために必要な表示

建物の名称	LEGALAND参宮橋
住居表示	東京都渋谷区代々木五丁目54番4号
建物の総戸数	住宅15戸
駐車場	3台
築年月日	2019年3月15日
土地・建物の権利形態	所有権

対象不動産の写真



2. 対象不動産の追加取得をした日

2020年2月1日

3. 対象不動産の価格

523,000,000 円

4. 対象不動産の鑑定評価額(*2)

523,000,000 円

5. 譲渡人と本事業者との関係

利害関係人取引

譲 渡 人	株式会社マリオン
本 事 業 者	株式会社マリオン

6. 追加取得をした日における対象不動産の財産の状況

現預金	-	未払金	-
対象不動産	523,000,000	優先出資	496,850,000
		劣後出資	26,150,000
		剰余金	-
		(うち、優先出資利 益分配額)	-
計	523,000,000	計	523,000,000

7. 対象不動産により営む不動産取引の方法

賃貸及び売買

8. 修繕費、損害保険料その他の対象不動産を管理するために必要な費用の負担に関する事項

	項目	負担内容
1.	管 理 費	主に建物管理
2.	広 告 宣 伝 費	主に賃借人募集に係る広告宣伝
3.	保 険 料	主に火災/落雷/破裂/爆発/風災/雹災/雪災/水災/盗難等/破損等の補償に対する保険料
4.	修 繕 費	主に設備不具合等による修繕、賃借人解約に伴う原状回復等

5.	消 耗 品 費	主に共用部及び専有部の備品、部品交換等
6.	水 道 光 熱 費	電気料金/主に共用部の電気等 水道料金/主に共用部の清掃等
7.	通 信 費	主に切手代等
8.	支 払 手 数 料	主に法定点検、管理会社への銀行振込手数料等
9.	租 税 公 課	主に固定資産税、都市計画税等
10.	そ の 他	1～9 以外の必要経費等

9. 対象不動産の売却等の予定の有無

現時点で対象不動産の売却予定はございません。

対象不動産は中長期保有を目的に取得しており、短期売却(取得後1年以内)は行いません。

10. 本取得によるポートフォリオ概況(参考)

	建物名称	用途	地域	取得価格	投資比率(*3)
1.	AIFLAT dokanyama	住居	首都圏	570,000,000 円	36.99%
2.	マリオン桑園	住居	政令指定都市	448,000,000 円	29.07%
3.	LEGALAND 参宮橋	住居	首都圏	523,000,000 円	33.94%

(*1)対象不動産の所在地等の記載は、登記情報の表示をもとに記載しています。

(*2)対象不動産の鑑定評価額を示す資料は、不動産鑑定評価書(一部抜粋)をご参照ください。

(*3)小数点第3位を四捨五入して記載しています。

以上

i-Bondとは

これまで、お金の置き場は「預貯金(第1の置き場)」か「投資(第2の置き場)」の二者択一が一般的でした。そこで、i-Bond のコンセプトは、「預貯金(第1の置き場)」か「投資(第2の置き場)」の間に位置する「**お金 第3の置き場**」®としました。

株式会社マリオンが提案する「**お金 第3の置き場**」®は、預貯金の金利(第1の置き場)より高い分配金と投資(第2の置き場)より低いリスク、そして現物不動産より高い流動性によって、いつでも出し入れが自由な商品です。また、お客様の大切なお金の自由度を高めることを目的に、①24時間365日買取請求の受付が可能、②手数料0円、③少額からはじめられる、3つの特長を兼ねそろえています。

商品名は、「i-Bond(アイボンド)」。「愛」、「仁」すなわち「おもいやり」という根本思想(人間愛)と ICT(インフォメーションアンドコミュニケーションテクノロジー)の「i」を合わせた当社ブランドです。

i-Bond ホームページ <https://www.i-bond.jp/>

不動産鑑定評価書写し(一部抜粋)

不動産鑑定評価基準各論第3章適用

第 MA1909001号

発行日：2019 年 10 月 18 日

物件名：LEGALAND 参 宮 橋

不動産鑑定評価書

(依頼者)

株式会社マリオン 御中

株式会社アセツブレイン

代表取締役 田上 邦 彦



ご依頼のありました鑑定評価につきましては、本鑑定評価書をもってご報告申し上げます。

不動産鑑定評価書写し(一部抜粋)

I 鑑定評価額	
鑑定評価額	<p style="text-align: center;">金523,000,000円也</p> <p>※ 当該鑑定評価額は、後記V 鑑定評価の基本的な事項に記載の条件を前提とするものである。</p>
不動産鑑定士	<p style="text-align: center;">福田 伸二</p> 
<p>本件価格等調査に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の価格等調査を行った。</p>	
II 鑑定評価の依頼目的等	
依頼者	株式会社マリオン
依頼者以外の提出先	なし
開示範囲又は公表の有無	開示範囲：投資家 公表：有 各種開示資料への掲載
鑑定評価の依頼目的	不動産特定共同事業契約の目的となる不動産の適正価値の把握
鑑定評価の依頼が必要となった背景	運用対象となる不動産についてその投資採算価値を把握する必要があることから、不動産鑑定評価基準各論第3章を適用する鑑定評価を依頼することとなったものである。
鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連	<p>本件は、前記依頼目的により、不動産特定共同事業法に基づく運用方法を所与として投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである。しかし当該運用方法は、対象不動産の最有効使用と異ならないと判断される。また、対象不動産の典型的な市場参加者は投資家であり、対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を標準として価格形成されているものと判断される。</p> <p>したがって、本件は投資採算価値を表す価格を求めるものであるが、正常価格と一致するため、求める価格は正常価格である。</p>
III 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等	
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等	関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容：いずれもない。
依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係	依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容：いずれもない。
提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係	本調査価格等が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容：いずれもない。

不動産鑑定評価書写し(一部抜粋)

VIII 鑑定評価の方針及び鑑定評価の手法の適用

【鑑定評価の方針】

本件は貸家及びその敷地の鑑定評価であるので、原価法及び収益還元法を適用して、鑑定評価額を決定する。
なお、本件においては、類似性、規範性の高い取引事例を収集することが困難であったため、取引事例比較法は採用せず土地建物一体の売買事例を参考とするに留めた。

【鑑定評価手法の適用】

〔原価法〕

価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、さらに土地建物一体としての市場性をも考慮のうえ、原価法による積算価格を「I - 2. 積算価格の試算」の通り524,000,000円と試算した（上3桁未満四捨五入）。

〔収益還元法〕

DCF法及び直接還元法を適用し、両試算価格を相互に関連付け、収益還元法による収益価格を523,000,000円と試算した。

IX 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

■ 試算価格

原価法による積算価格	524,000,000円
収益還元法による収益価格	523,000,000円
直接還元法による収益価格	533,000,000円
DCF法による収益価格	512,000,000円

■ 鑑定評価額の決定の要旨

積算価格は、主として費用性に着目して対象不動産の経済価値を把握したものであり、豊富な資料に基づいて求められた妥当な価格である。
収益価格は、主に収益性の観点から対象不動産の市場価値を把握したもので、近時の都心部の不動産市場においては、収益物件については収益性を重視した価格設定がほぼ定着しており、現実の市場における実態も反映した説得力の高い価格である。
また、本件においては、対象不動産の同一需給圏を渋谷区内の住宅地と判定した。そのうえで、対象不動産の賃貸市場及び売買市場における競争力の程度を考慮し、最有効使用を現況のまま共同住宅として使用することと判定している。対象不動産に係る売買市場における需要者としては、前記の通り各投資家等が中心になると考えられるが、当該需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いため、収益価格の説得力は高いと判断される。
以上を踏まえ、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、対象不動産の価格を以下の通り決定した。

X 鑑定評価額の決定

鑑定評価額	金523,000,000円也
-------	----------------

前記で得た価格を再度検討した結果、適正な価格であると認められるので、鑑定評価額を以上の通り決定した。
前記鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連の適否について再検討を行った。さらに対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力の違いを考察した結果、前記価格が適正な鑑定評価額であると確信し、専門職業家としての良心に従い決定した次第である。

以上