

2022年8月25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（スターシップ石橋阪大前）（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。

なお、取得予定資産の売主である株式会社マリモ（以下「マリモ」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、2022年8月25日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています。また、マリモは、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、マリモとの間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続（2022年8月25日開催の本投資法人の役員会の承認を含みます。以下同じです。）を経ています。

記

1. 取得の概要

物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注)
スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	1,100

(注) 取得予定価格は、取得予定資産に係る2022年8月26日に締結予定の信託受益権売買契約書に記載される予定の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。）に記載しています。以下同じです。

- (1) 取得決定日 : 2022年8月25日
 (2) 売買契約締結予定日 : 2022年8月26日
 (3) 代金支払予定日及び取得予定日 : 2023年1月31日
 (4) 取得予定先 : 下記「4. 取得予定先の概要」をご参照ください。
 (5) 取得資金 : 「アルティザ都筑中央公園」の譲渡資金及び自己資金
 (6) 決済方法 : 取得日に全額支払。本売買契約は金融庁の定める「金融商品取引業

者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。解約条件等の内容については、後記「8. 決済方法等」をご参照下さい。

(7) 媒介の有無 : 該当なし

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

2. 取得の理由

本取得の決定にあたっては、ポートフォリオの拡充を図ることを目的とし、ポートフォリオの構築方針や不動産マーケットの動向、個別物件の特性等を総合的に勘案しています。

マリモが開発した学生寮である本物件は、本投資法人の投資基準に合致しています。本投資法人は、本取得の決定に際し、以下の点を評価しました。

- ・ 石橋エリアは、市内南東部の「石橋阪大前」駅周辺に広がるエリアであり、駅前の商業地域を除けば、概ね中小規模の戸建住宅が広がる成熟した閑静な住宅街が形成されている。また、エリア内及び周辺に主要街路や高速道路が整備されており、大阪都心部へ容易にアクセス可能である。よって、生活利便性は良好で、住宅需要が堅調なエリアである。また、エリア南東方に大阪大学豊中キャンパスがあり、周囲に複数の教育機関が見られるため、学生街としての性格も有する。
- ・ 対象不動産は国道からはやや奥まっております、背後の住宅エリア同様の居住の快適性を十分に享受できる。また、画地は不整形で、開発道路部分の間口が比較的狭い一方、整形部分が広く確保されまとまった規模を有するため、建物等の配置が適切になされれば、利用上特段の問題が生じることがなく、共同住宅用地としてのポテンシャルは高いと認められる。
- ・ 対象建物は築浅の学生寮であり、一体として環境に適合し、敷地と建物との適応の状態も概ね良好と判断され、地域にあっても高い競争力を発揮している。

3. 取得予定資産の内容

物件名称	スターシップ石橋阪大前		分類	レジデンス	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2023年1月31日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,100百万円		鑑定評価額 (価格時点)	1,170百万円 (2022年8月1日)	
所在地(住居表示)	大阪府池田市石橋二丁目12-7				
交通	阪急宝塚本線・箕面線「石橋阪大前」駅より 徒歩約2分				
土地	地番	大阪府池田市石橋二丁目54番1、55番1、52番4、194番	建物	建築年月日	2022年1月20日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造地上4階建
	容積率	200%		延床面積	1,892.90 m ²
	用途地域	第一種住居地域・第二種住居地域		設計者	福井智成建築設計事務所
	敷地面積	1,049.81 m ²		施工者	株式会社吉川工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
年間賃料収入 (共益費含む)	40百万円(注1)		敷金・保証金	敷金:0百万円	
賃貸可能面積	1,892.90 m ²		稼働率	71.4%	
ML会社	株式会社マリモ(注1)		ML種別	パス・スルー型(注1)	
PM会社	株式会社マリモ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定予定日	2023年1月31日		信託期間満了予定日	2032年1月末日	
担保設定の有無	なし		賃貸可能戸数	77戸	

予想最大損失値 (地震PML値)	8.6%	鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社
特記事項：該当事項はありません。			

(注1) 2022年7月末日現在の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及び取得予定資産の取得後に有効である予定の各種契約の内容及び記載しています。なお、2023年4月にML会社を株式会社ジェイ・エス・ビーに、ML種別を賃料固定型に変更する予定ですが、変更後の年間賃料収入(共益費含む)については、同社の承諾を得られていないため、非開示としています。

(注2) 各項目の意義は、以下のとおりです。

- ・「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、物流施設及び駐車場のいずれかを記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、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類を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された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。
- ・「交通」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を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、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。
- ・「年間賃料収入」は、2022年7月末日現在の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、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。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。
- ・「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。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

の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、取得予定資産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
- ・「稼働率」は、2022年7月末日現在における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を取得予定資産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「ML会社」及び「PM会社」は、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（以下「PM」といいます。）会社になる予定の者をいいます。また、「ML種別」については、その取得後に予定されているマスターリース種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。
- ・「信託受託者」は、取得予定資産の取得後に信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「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。
- ・「賃貸可能戸数」は、本投資法人が賃貸可能な戸数（区画数）を、記載しています。
- ・「特記事項」には、本日現在において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、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。

4. 取得予定先の概要

(1)	名称	株式会社マリモ
(2)	所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 深川 真
(4)	事業内容	分譲住宅の企画・開発・設計・監理・販売業務、不動産流動化事業、海外マンション分譲事業
(5)	資本金	1億円（2021年7月31日現在）
(6)	設立年月日	1970年9月1日
(7)	純資産	21,270百万円（2021年7月31日現在の貸借対照表に基づく）
(8)	総資産	92,904百万円（2021年7月31日現在の貸借対照表に基づく）
(9)	大株主及び持株比率	株式会社マリモホールディングス 100%
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口数の8.8%（16,866口）を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社へ100%出資している株式会社マリモホールディングスの子会社です。
	人的関係	本日現在、本資産運用会社の役職員のうち2名が当該会社からの出向者です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーパイプライン・サポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。また、当該会社は、本投資法人との間で、マスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約を締結しています。本投資法人との間で2022年1月4日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、2022年1月19日付、又は2022年4月1日付で、本投資法人に対して2,371百万円（取得価格合計）（注）で保有資産のうち3物件、他に2022年7月5日付で本投資法人に対して520百万円（取得価格）で保有資産のうち1物件を譲渡しました。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の兄弟会社であり、関連当事者に該当します。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます）

	す。)に定める利害関係人等に該当します。また、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、本資産取得の取引を行うにあたり、利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ていきます。
--	---

(注) 取得価格は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された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。）を記載しています。

5. 物件取得者等の状況

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

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	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
スターシップ石橋 阪大前	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の兄弟会社 ③ 株式会社マリモの開発物件です。マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	前所有者・信託受益者による物件取得から本投資法人への譲渡までの期間が1年を超えているため、取得価格の記載を省略しています。	
	2021年3月（土地）	

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先及び当該取得予定資産に係るプロパティマネジメント業務、マスターリース業務の委託予定先は、本資産運用会社の兄弟会社であるマリモになります。マリモは、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当し、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、これらの者との間で取得予定資産の取得の取引及び契約の締結を行うに当たり、当該利害関係人等取引規程に定める手続（2022年8月25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。）を経ていきます。

7. 媒介の概要

上記に係る取引については、該当事項はありません。

8. 決済方法等

取得予定資産については取得予定日である2023年1月31日に全額を支払う予定です。

取得予定資産に係る取得予定日は売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した2023年1月31日であることから、取得予定資産に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

当該売買契約においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了すること等が売買代金支払の前提条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金を負担することなく違約金無しで



売買契約の解除が可能とされており、売買代金の資金調達が完了できずに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も、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の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

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、2022年8月18日付「2022年6月期決算短信（REIT）」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	スターシップ石橋阪大前		
鑑定評価額	1,170 百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2022 年 8 月 1 日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,170,000	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	1,180,000	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)	—	
① 可能総収益		—	
② 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		52,342	
(4) 一時金の運用益		0	一時金の授受を想定しないため、非計上
(5) 資本的支出		330	エンジニアリングレポート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	52,012		
還元利回り	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	
DCF 法による収益価格	1,160,000		
割引率	4.2%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定	
最終還元利回り	4.6%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定	
積算価格	1,170,000		
土地比率	58.4%		
建物比率	41.6%		
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。		

(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。



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

参考資料 2 周辺地図

参考資料 1 物件写真



(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。

参考資料 2 周辺地図

