



補足説明資料

2023年1月4日公表のプレスリリースについて

2023年1月4日

証券コード：3470



マリモ地方創生リート投資法人

1口当たり分配金の成長

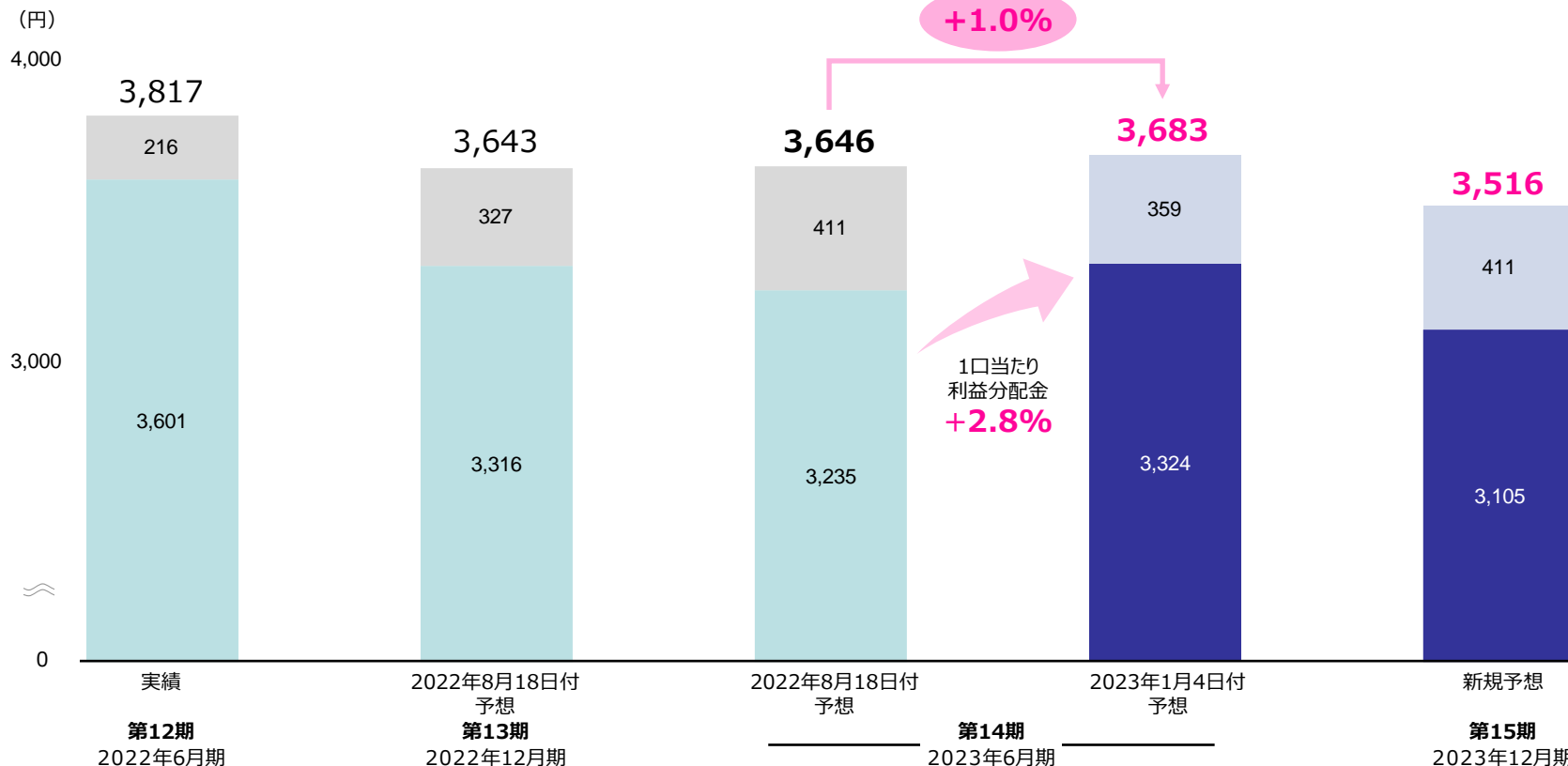


戦略的な資産入替及び外部成長を通じ、高位安定的な分配金を投資主に還元

1口当たり分配金

■ 1口当たり利益分配金 (円) ■ 1口当たり利益超過分配金 (円)

物件譲渡 (第12期)	物件取得 (第13期)	物件譲渡 (第13期、第14期)	物件取得 (第14期)
 <p>アルティザ博多駅南 準共有持分50%譲渡 譲渡益: 120百万円</p>	 <p>アルティザ熊本新町 取得予定価格 : 520百万円 鑑定NOI利回り : 5.3%</p>	 <p>アルティザ都筑中央公園 準共有持分を2期に分け譲渡 譲渡益(見込み) : 各期 132百万円</p>	 <p>スターシップ石橋阪大前 他 12物件 取得予定価格合計 : 11,120百万円 平均鑑定NOI利回り : 6.0%</p>



1口当たり巡航分配金の差異

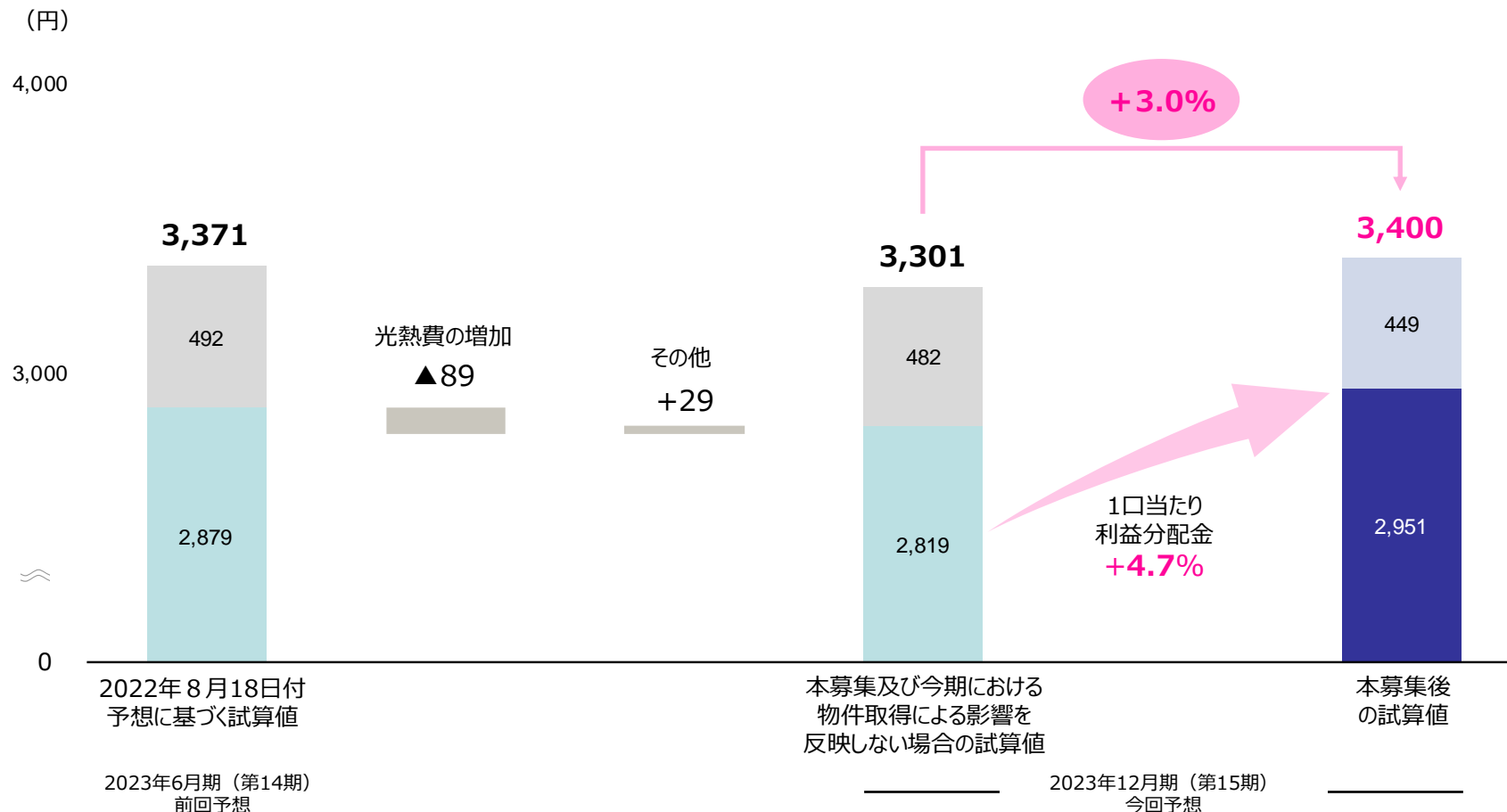


外部成長効果により、コスト上昇局面においても巡航分配金の成長を実現

1口当たり巡航分配金

■ 1口当たり利益分配金 (円) ■ 1口当たり利益超過分配金 (円)

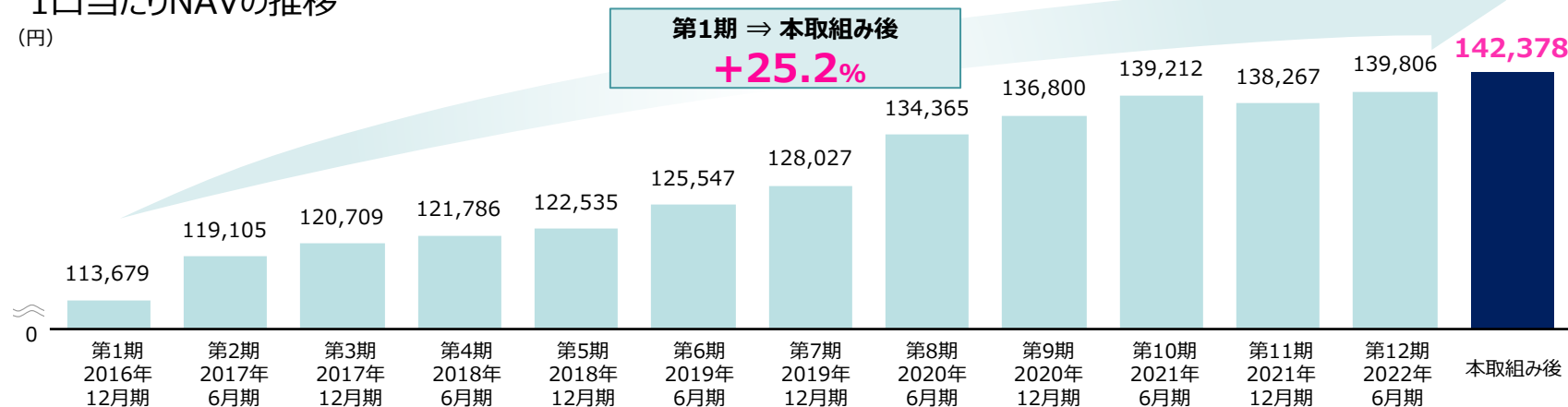
- 1口当たり巡航分配金へは**+3.0%**の効果
- 1口当たり巡航利益分配金へは**+4.7%**の効果



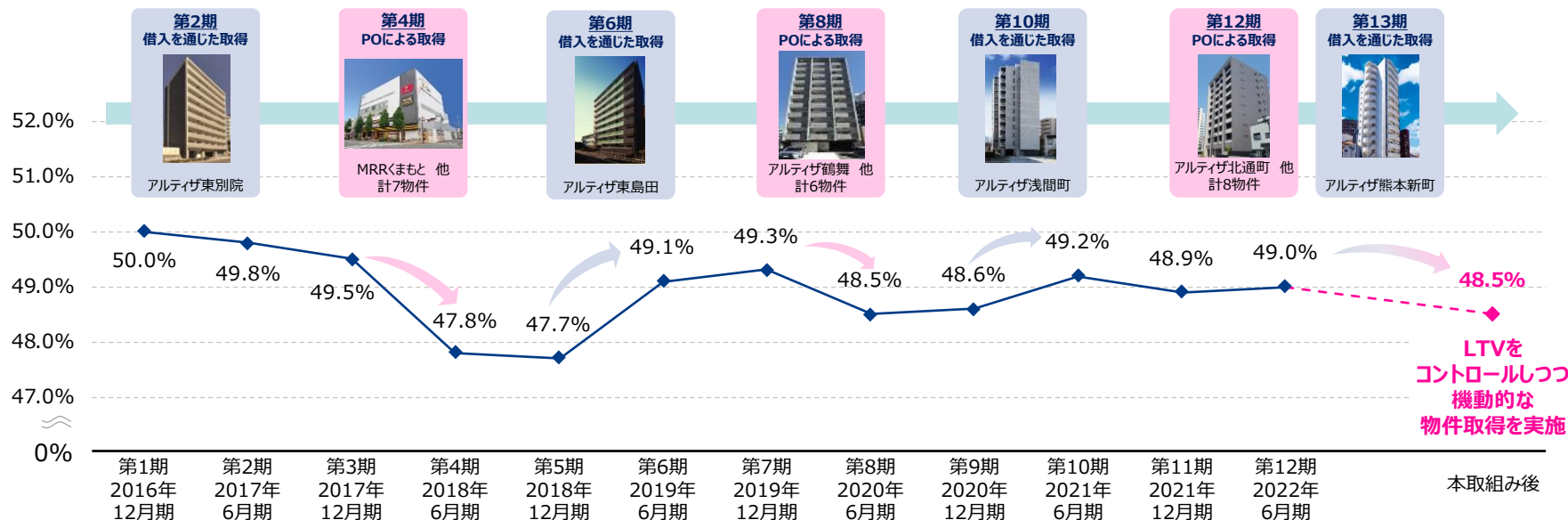
1口当たりNAVの向上及びLTVの推移

1口当たりNAVは第1期以降継続的に成長し、LTVは安定的に推移

1口当たりNAVの推移 (円)



総資産LTVの推移



1ページ

- 注1：本資料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（ただし、単位未満の金額を切り捨てた結果0となる場合、単位未満の数値を記載します。）、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全体の合計と一致しない場合があります。
- 注2：2023年1月4日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表した一般募集及び第三者割当（以下「本第三者割当」といい、一般募集と併せて「本募集」といいます。）並びにこれらに伴う取得予定資産（取得予定資産の詳しい内容については、2022年8月25日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び2023年1月4日付「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」をご覧ください。）の取得及びこれらと並行して実施予定の新規借入れ（以下「新規借入れ」といい、上記の一般募集、本第三者割当及び取得予定資産の取得と併せて「本募集」といいます。）に加え、アルティザ熊本新町の取得及びアルティザ都筑中央公園の譲渡を併せて「本取組み」といいます。以下同じです。
- 注3：2022年12月期（第13期）、2023年6月期（第14期）及び2023年12月期（第15期）に係る予想（その修正を含みます。）の数値は、一定の前提条件に基づくものであり、実際の数値がこれらと大きく異なる場合があることにご留意ください。前提条件の詳しい内容については、2022年8月18日付「2022年6月期 決算短信（REIT）」及び2023年1月4日付「2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご覧ください。
- 注4：「譲渡益（見込み）」は、当該譲渡時点の簿価見込額に基づく試算値です。
- 注5：「取得予定価格」とは、取得予定資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約書に記載された各不動産又は不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税、売買手数料並びに信託受益権売買契約の買主の地位の譲渡による取得を行う場合の地位の譲渡人に支払う地位譲渡対価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6：「平均鑑定NOI利回り」とは、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いいます。かかる数値は、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。

2ページ

- 注1：「1口当たり巡航分配金」とは、1口当たり分配金の予想に対して、固定資産税及び都市計画税等の公租公課（以下「公租公課」といいます。）の会計処理により生じる一時的な費用の変動及び物件の譲渡による譲渡益の計上等の一時的な特殊要因の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。具体的な調整内容については以下の各注をご参照下さい。なお、1口当たり巡航分配金は、特定の計算期間の利益や分配金を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益や分配金等の予想としての意味を有するものでもありません。なお、「1口当たり巡航分配金」は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定される指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものでもありません。従って、当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、「1口当たり巡航分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。
- 注2：「2022年8月18日付予想に基づく試算値」は、2022年8月18日付「2022年6月期 決算短信（REIT）」で公表した2023年6月期における運用状況及び分配金の予想値をもとに、2022年7月5日に取得済みのアルティザ熊本新町の公租公課の費用化を前提とし、アルティザ都筑中央公園の譲渡益の計上等の一時的な特殊要因を除いた運用状況の試算に基づく1口当たり巡航分配金の試算値を記載しています。
- 注3：「本募集及び今期における物件取得による影響を反映しない場合の試算値」は、2023年1月4日付「2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表した2023年12月期における運用状況及び分配金の予想値をもとに、2022年7月5日に取得済みのアルティザ熊本新町の公租公課の費用化を前提とし、本募集及び今期（2023年6月期）における物件取得（2022年8月25日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表したスターシップ石橋阪大前の取得を含みます。）に伴う各種の要因を除いた運用状況の試算に基づく1口当たり巡航分配金の試算値を記載しています。
- 注4：「本募集後の試算値」は、2023年1月4日付「2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表した2023年12月期における運用状況及び分配金の予想値をもとに、取得予定資産及び2022年7月5日に取得済みのアルティザ熊本新町の公租公課の費用化を前提とし、一時的な特殊要因を除いた運用状況の試算値に基づく1口当たり巡航分配金の試算値を記載しています。
- 注5：「2022年8月18日付予想に基づく試算値」と「本募集後の試算値」は、2022年8月18日時点で予想されていた各数値に基づく1口当たり巡航分配金と2023年1月4日時点で予想する各数値に基づく1口当たり巡航分配金の変化とその原因を示すために記載しています。また、「本募集及び今期における物件取得による影響を反映しない場合の試算値」と「本募集後の試算値」は、2023年1月4日時点で予想する各数値に基づく1口当たり巡航分配金の試算値について、本募集を実施した場合と実施しなかった場合の影響が分かりやすいように記載しています。
- 注6：「光熱費の増加」は、本投資法人の2022年8月18日時点での保有資産（ただし、「2022年8月18日付予想に基づく試算値」において期初から保有していなかったとの仮定を置いているアルティザ都筑中央公園を除きます。）について2022年8月18日付予想において2023年6月期に生じると見込まれていた光熱費と2023年1月4日付予想において2023年12月期に生じると見込まれる光熱費の差額によって生じる1口当たり分配金への影響額を示しています。具体的には、2022年8月18日付「2022年6月期 決算短信（REIT）」で公表した2023年6月期における運用状況の予想において計上していた光熱費のうち、アルティザ都筑中央公園の光熱費を除いた金額と、2023年1月4日付「2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表した2023年12月期における運用状況の予想において計上していた光熱費のうち、取得予定資産の光熱費を除いた金額の差額を算出し、本日現在の発行済投資口の総口数192,226口を前提とした、1口当たり分配金への影響額を示しています。

2ページ（続き）

- 注7：「光熱費の増加」と「本募集及び今期における物件取得による影響を反映しない場合の試算値」の間に記載されている「その他」は、資産運用報酬等の変動によるものです。

＜2022年8月18日付予想に基づく試算値の前提条件＞

2022年8月18日付「2022年6月期 決算短信（REIT）」において公表した2023年6月期（第14期）における運用状況及び分配金の予想値をもとに下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- ・2023年6月期に計上が見込まれるアルティザ都筑中央公園の譲渡益は計上されないものとして仮定しています。
- ・アルティザ都筑中央公園を2023年6月期の期初から保有していないものとして仮定しています。
- ・2022年7月5日に取得済みのアルティザ熊本新町の公租公課の費用化を仮定しています。
- ・上記の仮定に伴い生じる資産運用報酬の変更も加味しています。

＜本募集及び今期における物件取得による影響を反映しない場合の試算値の前提条件＞

2023年1月4日付で公表した2023年12月期（第15期）における運用状況及び分配金の予想値をもとに下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- ・本募集による取得予定資産（2022年8月25日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表したスターシップ石橋阪大前の取得を含みます。）の取得をしないものと仮定しています。
- ・2023年1月4日現在の発行済投資口の総口数192,226口を前提とし、2023年1月4日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行によって発行される予定の投資口数上限44,999口が発行されないものと仮定しています。
- ・取得予定資産の取得に伴う5,930百万円の借入れを行わないものと仮定しています。
- ・上記の仮定に伴い生じる資産運用報酬の変更も加味しています。

＜本募集後の試算値の前提条件＞

2023年1月4日付で公表した2023年12月期（第15期）における運用状況及び分配金の予想数値をもとに下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- ・取得予定資産の公租公課の費用化を仮定しています。
- ・上記の仮定に伴い生じる資産運用報酬の変更も加味しています。

3ページ

- 注1： 各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。
各期末時点の1口当たりNAV = (当該期末時点の貸借対照表上の純資産合計 + 当該期末時点の保有資産の鑑定評価額合計 - 当該期末時点の保有資産の末帳簿価額合計 - 当該期末時点の分配金総額) ÷ 当該期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数

- 注2： 「本取組み後の1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。
本取組み後の1口当たりNAV = (第12期(2022年6月期)末時点の貸借対照表上の純資産合計 + 本募集による発行価額の総見込額* + 本譲渡資産を除く第12期(2022年6月期)末時点の保有資産の鑑定評価額**合計 + 2022年12月期取得済資産の鑑定評価額** - 本譲渡資産を除く第12期(2022年6月期)末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 - 2022年12月期取得済資産の取得価格 + 取得予定資産の鑑定評価額**合計 - 取得予定資産の取得予定価格合計 - 第12期(2022年6月期)末時点の分配金総額) ÷ 本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数***
* 本募集による発行価額の総見込額として5,588,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2022年12月12日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(135,900円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり124,188円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当における募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、本募集による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額が前記金額よりも増加し、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。
** 各保有資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「鑑定評価額」は、2022年12月期取得済資産を除く保有資産については2022年6月30日、2022年12月期取得済資産については2022年5月31日時点、取得予定資産については2022年8月1日及び2022年12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不動産鑑定評価額に基づき算出しています。以下同じです。
*** 本第三者割当における募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。本取組み後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した本書の日付現在における見込値であり、実際の本取組み後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

- 注3： 「総資産LTV」とは、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。

- 注4： 本取組み後の「総資産LTV」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。
総資産LTV = (本書の日付現在の有利子負債残高 + 新規借入れの借入予定額(上限) - 新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額(上限)) ÷ (第12期(2022年6月期)末時点の総資産額 + 本譲渡資産の譲渡益 + 2022年7月5日付で借り入れた短期借入金 + 2022年8月1日付で借り入れた長期借入金 - 同日付で実施した借入金の弁済額 + 新規借入れの借入予定額(上限) - 新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額(上限) + 本募集の払込金額の見込額 - 第12期(2022年6月期)末時点の本譲渡資産の敷金 + 2022年12月期取得済資産の敷金 + 取得予定資産の敷金、建設協力金及び保証金*)
* 敷金、建設協力金及び保証金については、取得予定資産取得後において設定されている予定の担保があります。
また、本募集の払込金額の見込額は、一般募集における発行価額の総額5,322,000,000円(2022年12月12日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額)と、本第三者割当における発行価額の総額の上限266,000,000円(2022年12月12日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額)を用いています。実際の発行価額及び本第三者割当の申込口数に伴い、実際の本募集の払込金額は変動する可能性があり、本取組み後の総資産LTVも変動する可能性があります。

- 本資料は、2023年1月4日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2023年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。マリモ地方創生リート投資法人の投資口にご関心のある方は各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては、未監査でありその正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、マリモ地方創生リート投資法人及びマリモ・アセットマネジメント株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

地方は、
可能性を
秘めている。



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**