

2023年10月26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

国内不動産の追加取得に関するお知らせ（スターシップ神戸学園都市）

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、本日開催した本投資法人役員会の承認を受けて、本投資法人の運用資産である「スターシップ神戸学園都市」（以下「本物件」といいます。）について、新たな土地（当該土地に付帯する確認申請を伴わない工作物（階段）を含み、以下、個別に又は総称して「本土地」といいます。）の追加取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたのでお知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の譲渡人である株式会社マリモ（以下「マリモ」といいます。）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（2023年10月26日開催の本投資法人の役員会の承認を含みます。）を経ています。

記

1. 本取得の概要

- | | |
|-----------|--------------------------------|
| (1) 取得資産 | : 国内不動産（注1） |
| (2) 物件名称 | : スターシップ神戸学園都市（物件番号：Rp-14）（注2） |
| (3) 取得価格 | : 0円（注3） |
| (4) 契約予定日 | : 2023年10月27日 |
| (5) 取得予定日 | : 2023年10月27日 |
| (6) 売主 | : 後記「4. 取得先の概要」参照 |
| (7) 仲介の有無 | : 該当無し |

（注1）本投資法人は、本土地を不動産として取得し、同日付で追加信託する予定です。

（注2）「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。

（注3）本土地は譲渡人から無償で取得するものであり、本投資法人が本土地の対価として譲渡人に対して支払う金銭はないため、0円と記載しています。

2. 取得の理由

本土地は、本物件に隣接する 59 m²の帯状地であり、本物件の ML 会社であるマリモが、本物件のエンドテナント等からの要望に応じ、自己が所有する本土地上に階段を設置しました。本投資法人は、本物件の利用に供するために階段が設置されたこと及び本土地が階段の設置以外の方法で利用されておらず、今後もそのような見込みがないことを鑑み、無償で本投資法人に対して譲渡する旨の申し出がマリモからなされ、本物件の利用者がかかる階段を今後継続的に無条件で使用できることが本物件の価値向上に資すると考え、本土地を取得することといたしました。

本投資法人としましては、本土地は、居住者（学生）用の通学に使用することで本物件の利便性を向上させることができると考えています。

本投資法人は、本投資法人の掲げる成長戦略の一環として、本土地を追加で取得することにより、本投資法人の資産価値の向上に資するものと判断しました。

3. 取得資産の内容

信託設定日	2023年10月27日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2032年3月末日	
所在地	土地	兵庫県神戸市垂水区小東台東 868 番 1462 (注1)
	建物	-
	住居表示	-
用途	-	
所有形態	土地	所有権
	建物	-
面積	土地	59 m ² (注2)
	建物	-
構造	-	
竣工年月	-	
設計	-	
施工	-	
建築確認機関	-	
鑑定評価	鑑定評価額：190万円 価格時点：2023年6月1日 鑑定機関：日本ヴァリュアーズ株式会社	
地震PML	-	
担保設定の有無	無し	
特記事項	-	

(注1) 追加取得を決定した本土地の登記簿上の地番を記載しています。

(注2) 本物件の取得時敷地面積は「3,385.52 m²」であり、上記記載は追加取得分（本土地敷地面積）を示しています。本取得後、本物件の敷地面積の合計は「3,444.52 m²」となります。

4. 取得先の概要

(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	分譲マンション事業、収益不動産事業
(5)	資本金	100百万円 (2022年7月末日現在)
(6)	設立年月日	1970年9月1日
(7)	純資産	21,031百万円 (2022年7月末日現在の貸借対照表に基づく)
(8)	総資産	102,721百万円 (2022年7月末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 70%、イオンモール株式会社 30%
(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7.1%(16,866口)(注1)を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社へ100%出資しています。
	人的関係	本日現在、出向者はありません。
	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。当該会社は、本投資法人との間で2022年6月30日付に締結した信託受益権売買契約書に基づき、2022年7月5日付で、本投資法人に対して520百万円(注2)で不動産信託受益権を譲渡し、2022年8月26日付並びに2023年1月4日付に締結した信託受益権売買契約書に基づき、2023年1月19日付で、本投資法人に対して4,697百万円(取得価格合計)(注2)で保有資産のうち5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、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり当該会社は、投信法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を経ています。

(注1) 発行済投資口総口数 237,225 口に対しての 2023 年 6 月末時点所有投資口数の割合を記載しています。

(注2) 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。)に記載しています。

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 神戸学園都市	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社 ③ 資産価値向上	特別な利害関係にある者以外
	1 百万円（土地のため非課税）	-
	2022 年 7 月	-

6. 利害関係人等との取引

本土地の取得先及び本土地を含む本物件に係るマスターリース業務の委託先は、本資産運用会社の親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、マリモとの間で本土地の取得の取引及び契約の締結並びに本土地の取得に伴う本物件のマスターリース契約（以下「本マスターリース契約」といいます。）並びに本投資法人、本資産運用会社及びマリモ他 2 社が当事者となっているプロパティ・マネジメント契約の変更を行うに当たり、当該利害関係人等取引規程に定める手続（2023 年 10 月 26 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. 決済方法

本投資法人とマリモは、2023 年 10 月 27 日に土地無償譲渡契約を締結し、これに基づき本投資法人は同年 10 月 27 日に本土地の所有権を取得する予定です。本投資法人からマリモに対して本土地の対価を支払うことはありません。なお、同日付で本投資法人は本土地を信託受託者に追加信託する予定です。

8. 今後の見通し

本土地は、本取得予定日と同日付で本マスターリース契約に基づいて信託受託者からマリモに対して本物件と併せて賃貸される予定ですが、本マスターリース契約における賃料総額に変更はないので、本取得による業績への影響は軽微であり、2023 年 8 月 17 日付「2023 年 6 月期 決算短信（REIT）」に記載の運用状況の見通しに変更はありません。

9. その他

本物件のその他概要については、2022 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」をご参照ください。

以上

<添付資料>


参考資料 1 現地写真

参考資料 2 地図

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

参考資料1 現地写真
竣工後全体写真



取得予定箇所 ( 内)



参考資料2 地図(広域)



地図(詳細)



旧ルート (階段増築前) 徒歩約 11 分
 新ルート (階段増築後) 徒歩約 6 分
 ※ (徒歩 80m/分で算出しています。)