

2018年12月19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

### 2019年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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。）は、2018年8月17日付「2018年6月期決算短信（REIT）」において公表した2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）の運用状況及び分配金の予想（以下「本予想」といいます。）について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

#### 1. 2019年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
前回発表予想 (A)	1,086 百万円	461 百万円	387 百万円	386 百万円	3,404 円	2,918 円	486 円
今回修正予想 (B)	1,111 百万円	467 百万円	391 百万円	390 百万円	3,455 円	2,953 円	502 円
増減額 (B-A)	24 百万円	6 百万円	4 百万円	4 百万円	51 円	35 円	16 円
増減率	2.2 %	1.4 %	1.2 %	1.2 %	1.5 %	1.2 %	3.3 %

(参考) 2019年6月期 : 予想期末発行済投資口数 132,340口、1口当たり予想当期純利益 2,953円

(注1) 2019年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正は現時点のものであり、実際の数値については変動する可能性があります。本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、本予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、割合については小数第2位を四捨五入して記載しております。

#### 2. 修正の理由

本修正の主な要因は、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」において、お知らせした不動産信託受益権（アルティザ東島田）の取得（以下「本取得」といいます。）、本取得に伴う資金の借入れを勘案した結果、2019年6月期（第6期）（2019年1月1日～2019年6月30日）の予想の前提に変更が生じたため、運用状況及び分配金の予想の修正を行います。

なお、2018年12月期（第5期）の運用状況及び分配金の予想については、現時点での修正はございません。

以上

\*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

2019年6月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2019年 6月期（第6期）（2019年1月1日～2019年 6月30日）（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権25物件（以下「保有資産」といいます。）を2019年6月期末まで保有し続けること、及び本投資法人が2019年1月4日付で不動産信託受益権（アルティザ東島田）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得して2019年6月期末まで保有し続けることを前提としています。</li> <li>● 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約書記載の賃料等及び過去の実績値等を基準として算出しています。取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料の変動予測等を勘案して算出しています。</li> <li>● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>● 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2019年6月期に631百万円を見込んでいます。</li> <li>● 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しており、本取得による取得資産の当該精算金相当分が取得原価に算入されるため2019年6月期については費用計上されていません。したがって、2020年度の固定資産税及び都市計画税等が2020年6月期から費用計上されることとなります。保有資産に取得予定資産を加えた26物件において、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、2020年6月期に83百万円を見込んでいます。なお、取得予定資産の取得における影響額は2020年6月期に1百万円を見込んでいます。</li> <li>● 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2019年6月期に33百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年6月期に222百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 支払利息及びその他融資関連費用として、2019年6月期に70百万円を見込んでいます。</li> <li>● 投資口交付費償却額として、2019年6月期に5百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 取得予定資産の取得に伴い、2019年1月4日付で総額700百万円の借入れ（以下「新規借入れ」といいます。）を行い、取得予定資産の取得資金及び付帯費用の一部に充当することを前提としております（新規借入れの詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください）。</li> <li>● 有利子負債総額は、2019年6月期末に13,787百万円を前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本日現在の発行済投資口の総口数132,340口を前提としています。</li> <li>● 2019年6月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は変動する可能性があります。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。</li> <li>● 利益超過分配については、税会不一致の合計額を、課税の軽減を目的とする一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。</li> <li>● 本日現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないものと判断しています。</li> <li>● 2019年6月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や借入金に係るリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該期間においては有利子負債削減等に優先的に資金充当を行うべき状況にはないものと考えています。</li> <li>● 保有資産に係る減価償却費として、2019年6月期に222百万円を見込む中、保有資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額（いずれも更新費（資本的支出）に該当するもの。）を合計した額の6か月平均額は、60百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は2019年6月期において59百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びに上記のポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んでいます。</li> <li>● 以上を勘案し、本日現在、2019年6月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、2019年6月期の利益超過分配金総額として、66百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額を1百万円、その他の利益超過分配は65百万円を見込んでいます（注1）。この場合、当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の29.8%に相当する金額となり、ペイアウトレシオ（注2）は、74.5%となる見込みです。  （注1） 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施されるものとします。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想にかかわらず、第6期（2019年6月期）においても利益超過分配を実施しません。  また、本投資法人は、本日現在、2019年6月期に関しては、各計算期間について、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額を上限として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、ペイアウトレシオが75%を上回らない範囲において、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としていますので、これらの限度に抵触する場合には利益超過分配を行わないか利益超過分配金額が減少する可能性があります。  さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合には、2019年6月期においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本日現在における方針が変更され、2019年6月期においても利益超過分配が実施されない場合や利益超過分配金額が減少する場合があります。例えば、かかる計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間における上記のような利益超過分配金額に関する限度が見直される可能性があります。  （注2） 「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。以下同じです。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>