

平成 30 年 1 月 4 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

平成 30 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに平成 30 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

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、平成 29 年 8 月 14 日付「平成 29 年 6 月期 決算短信(R E I T)」において公表した平成 30 年 6 月期(第 4 期:平成 30 年 1 月 1 日~平成 30 年 6 月 30 日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたので、お知らせします。また、平成 30 年 12 月期(第 5 期:平成 30 年 7 月 1 日~平成 30 年 12 月 31 日)における運用状況及び分配金の予想の見通しについて、下記のとおりお知らせします。

なお、平成 29 年 12 月期(第 3 期:平成 29 年 7 月 1 日~平成 29 年 12 月 31 日)の運用状況及び分配金の予想については、変更ありません。

記

1. 平成 30 年 6 月期(第 4 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	1 口当たり	1 口当たり
					分配金 (利益超過分配金を含む)	分配金 (利益超過分配金含まない)	利益超過分配金
前回発表予想 (A)	754 百万円	311 百万円	259 百万円	258 百万円	3,389 円	2,841 円	548 円
今回修正予想 (B)	1,033 百万円	463 百万円	390 百万円	389 百万円	3,424 円	2,938 円	486 円
増減額 (B-A)	278 百万円	151 百万円	130 百万円	130 百万円	35 円	97 円	▲62 円
増減率	37.0 %	48.5 %	50.3 %	50.5 %	1.0 %	3.4 %	▲11.3 %

(参考)平成 30 年 6 月期:予想期末発行済投資口数 132,443 口、1 口当たり予想当期純利益 2,938 円

(注1) 平成30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口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金については変動する可能性があります。上記予想は1口当たり分配金及び1口当たり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、上記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て表示しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 30 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 30 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. 平成30年12月期(第5期)の運用状況及び分配金の予想

	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
平成30年 12月期 (第5期)	1,077 百万円	461 百万円	390 百万円	389 百万円	3,425 円	2,944 円	481 円

(参考)平成30年12月期：予想期末発行済投資口数 132,443口、1口当たり予想当期純利益 2,944円

- (注1) 平成30年12月期の運用状況及び分配金の予想は現時点におけるものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金については変動する可能性があります。上記予想は1口当たり分配金及び1口当たり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、上記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て表示しています。

3. 修正及び公表の理由

本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の発行、国内不動産信託受益権の取得並びに資金の借入れ及び借入金の期限前弁済等の決定に伴い、平成29年8月14日付の「平成29年6月期 決算短信(REIT)」にて公表した平成30年6月期における運用状況及び分配金の予想につき、算定的前提条件が変動したことにより、営業収益の予想については10%以上、経常利益及び純利益の予想については30%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況及び分配金の予想の修正をするとともに、新たに平成30年12月期の運用状況及び分配金の予想についてお知らせするものです。

なお、平成29年8月14日付の「平成29年6月期 決算短信(REIT)」にて公表した平成29年12月期の運用状況及び分配金の予想については、本日現在、変更はありません。

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：<http://www.marimo-reit.co.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成30年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

平成30年6月期及び平成30年12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"> ● 平成30年6月期(第4期)(平成30年1月1日～平成30年6月30日)(181日) ● 平成30年12月期(第5期)(平成30年7月1日～平成30年12月31日)(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権18物件(以下「保有資産」といいます。)を平成30年12月期末まで保有し続けること、及び本投資法人が平成30年1月23日付で不動産信託受益権7物件(以下「取得予定資産」といいます。)を取得して平成30年12月期末まで保有し続けることを前提としています。取得予定資産の詳細については、本日付で公表の「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」をご参照下さい。 ● 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。なお、アルティザ千代田については、平成30年1月23日から同年4月末日までの間、信託受託者と株式会社マリモ(以下「マリモ」といいます。)との間で、マリモがエンドテナントから受領する賃料に関わらず稼働率80%相当の賃料をマリモが信託受託者に対して支払うこと、マリモがエンドテナントから受領する賃料が当該稼働率80%相当額を超過した場合は、当該超過額をマリモが信託受託者に支払うことを内容とする賃料固定型マスターリース契約を締結することを前提に算出しています。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。 ● 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 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(取得予定資産については現受益者等より提供を受けた過去の実績値等を用いています。)をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 ● 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、平成30年6月期に599百万円、平成30年12月期に623百万円をそれぞれ見込んでいます。 ● 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いますが、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得予定資産については、平成31年度の固定資産税及び都市計画税等が平成31年6月期から費用計上されることとなります。なお、費用計上される固定資産税及び都市計画税等の総額は、平成31年6月期に83百万円、平成31年12月期に83百万円を見込んでいます。うち、取得予定資産の取得における影響額は、平成31年6月期に27百万円、平成31年12月期に27百万円を見込んでいます。 ● 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、平成30年6月期に37百万円、平成30年12月期に55百万円をそれぞれ見込んでいます。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。 ● 減価償却費については、付随費用等、将来の追加の資本的支出を含めて定額法

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成30年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

項目	前提条件
	により算出しており、平成30年6月期に215百万円、平成30年12月期に214百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息及びその他融資関連費用として、平成30年6月期に68百万円、平成30年12月期に66百万円をそれぞれ見込んでいます。また、平成30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及び第三者割当による新投資口の発行に係る費用として29百万円を見込み、定額法により3年間で償却することを前提として、平成30年6月期に4百万円、平成30年12月期に4百万円をそれぞれ見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成30年1月23日に資産の取得及び借入金の返済に伴い5,360百万円の借入れを行うことを前提としています。 ● 本日公表の「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」、「3. 本期限前弁済の内容」に記載の既存借入金の期限前弁済として1,140百万円を返済することを前提としています。 ● 平成30年12月期に消費税の還付を受け、当該還付金を原資として平成30年12月期に145百万円を返済することを前提としています。 ● 有利子負債総額は、平成30年6月期末に13,637百万円、平成30年12月期末に13,477百万円を前提としています。 ● 上記に加え、減価償却費の一部から生じる内部留保を原資として、每期15百万円の元本返済を行うことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済みである投資口90,968口に加えて、平成30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(39,500口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限1,975口)によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計41,475口が全て発行されることを前提としています。 ● 上記を除き、平成30年12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。
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"> ● 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。 ● 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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本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。 ● 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。 ● 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。 ● 平成30年6月期及び平成30年12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2計算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。 ● 保有資産及び取得予定資産に係る減価償却費として、平成30年6月期に215百万円、平成30年12月期に214百万円を見込む中、保有資産及び取得予定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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成30年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

項目	前提条件
	<p>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)は平成30年6月期において52百万円、平成30年12月期において62百万円に留まるため、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の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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 以上を勘案し、本日現在、平成30年6月期及び平成30年12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、平成30年6月期の利益超過分配金総額として、64百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額は1百万円、その他の利益超過分配金総額は63百万円、平成30年12月期の利益超過分配金総額として、63百万円、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62百万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%、29.6%に相当する金額となり、ペイアウトレシオ(注2)は、それぞれ75.0%、75.0%となる見込みです。 <p>(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平成30年6月期及び平成30年12月期においても利益超過分配を実施しません。</p> <p>また、本投資法人は、本日の日付現在、平成30年6月期及び平成30年12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。</p> <p>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、平成30年6月期及び平成30年12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書の日付現在における方針が変更され、平成30年6月期及び平成30年12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。</p> <p>(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。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 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ことを前提としています。 ● 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成30年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年12月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。