

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

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（アルティザ東島田）（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。

記

1. 取得の概要

物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注)
アルティザ東島田	岡山県岡山市	700

(注) 取得予定価格は、取得予定資産に係る2019年1月4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。）を記載しています。以下同じです。

- (1) 取得決定日 : 2018年12月19日  
 (2) 売買契約締結予定日 : 2019年1月4日  
 (3) 代金支払日及び取得予定日 : 2019年1月4日  
 (4) 取得予定先 : 後記「4. 取得予定先の概要」をご参照ください。  
 (5) 取得資金 : 自己資金及び借入金 (注)  
 (6) 決済方法 : 取得日に全額支払

(注) 当該借入金の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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。

株式会社マリモ（以下「マリモ」といいます。）が開発したレジデンスである本物件は、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。

- 本物件は、JR山陽本線・山陽新幹線「岡山」駅の南西方向約900mに位置し、岡山市中心部のオフィスゾーンや、西日本最大級のショッピングモールである「イオンモール岡山」が徒歩圏内にあるなど近隣に生活利便施設等が豊富にあり、生活及び交通の利便性等に優れるため単身者を中心に相応

の住宅需要が見込める地域である点。

- ・本物件は、新築後2年の築浅物件で、内外装・設備等に相応のグレード感を有し、法人借上げ住宅等を中心に根強い住宅需要が期待される物件で、今後も安定的な収益獲得が見込める点。

### 3. 取得予定資産の内容

物件名称	アルティザ東島田		分類	レジデンス	
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2019年1月4日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	700百万円		鑑定評価額 (価格時点)	730百万円 (2018年10月31日)	
所在地(住居表示)	岡山県岡山市北区東島田一丁目5番4号				
交通	JR山陽本線・山陽新幹線「岡山」駅下車 徒歩約12分				
土地	地番	岡山県岡山市北区東島田一丁目46番1	建物	建築年月日	2016年12月16日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	400%		延床面積	2,029.25㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社マリモ
	敷地面積	572.80㎡		施工者	株式会社みなみ
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし				
年間賃料収入 (共益費含む)	51百万円		敷金・保証金	敷金:7百万円	
賃貸可能面積	1,809.60㎡		稼働率	100%	
ML会社	株式会社マリモ		ML種別	パス・スルー型	
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	
信託設定日	2019年1月4日		信託期間満了日	2029年1月末日	
主要テナント	株式会社リロケーション・ジャパン		賃貸可能戸数	シングル52戸	
予想最大損失値 (地震PML値)	3.1%		鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
特記事項: 該当事項はありません。					

(注) 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、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別を記載しています。
- ・「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。

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。
- ・「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。
- ・「年間賃料収入」は、2018年10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、2018年10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と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、取得予定資産について、それぞれマスターリース契約、プロパティマネジメント（以下「PM」といいます。）業務委託契約を締結している者をいいます。また、「ML種別」については、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、取得予定資産の信託受託者を記載しています。
- ・「主要テナント」は、2018年10月末日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。ただし、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、パス・スルー型マスターリース契約の物件についてはエンドテナントを記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、本投資法人が賃貸可能な戸数（区画数）を、住戸タイプ別に記載しています。
- ・「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 社長執行役員 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、環境衛生事業、海外マンション分譲事業、中国温浴事業
(5)	資本金	1億円（2018年7月31日現在）
(6)	設立年月日	1970年9月1日
(7)	純資産	18,776百万円（2018年7月31日現在の貸借対照表に基づく）

(8)	総資産	74,194百万円 (2018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10.5% (13,950口) を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社へ96%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2018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、2018年1月23日付で、本投資法人に対して7,700百万円（取得価格合計）で保有資産のうち7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
アルティザ東島田	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。	
	2016年12月	

## 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き（2018 年 12 月 19 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. 今後の見通し

本取得が運用状況の見通しに与える影響は軽微です。なお、詳細につきましては、本日付で公表した「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」をご確認ください。

## 9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ東島田	
鑑定評価額	730 百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018 年 10 月 31 日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	730,000	DCF 法による価格を標準に直接還元法による検証を行い試算。
直接還元法による収益価格	735,000	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	50,000	
① 可能総収益	52,677	同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向等に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上査定。
② 空室等損失等	2,676	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定。
(2) 運営費用	12,635	
a. 維持管理費	1,715	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定。
b. 水道光熱費	434	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定。
c. 修繕費	1,812	中長期的観点からER記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定。また、原状回復費用を、退去率等を考慮の上、査定。
d. PM フィー	1,499	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づき設定。
e. テナント募集費用等	1,963	類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用及びプロパティマネジメント業務委託契約書等を考慮の上査定。

	f. 公租公課	3,487	2018年評価額に基づき査定。
	g. 損害保険料	222	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定。
	h. その他費用	1,500	類似不動産の費用水準等に基づき査定。
	(3) 運営純収益	37,365	
	(4) 一時金の運用益	38	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	666	中長期的観点からER記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定。
	純収益	36,737	
	還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回りとの比較検討を行い、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による収益価格	728,000	
	割引率	5.1%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	5.2%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
	積算価格	731,000	
	土地比率	30.2%	
	建物比率	69.8%	
	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	市場参加者の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。	

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/>

<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

