

平成 29 年 5 月 25 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 (MR R おおむた)

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。)の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、本投資法人の運用資産である「MR R おおむた」(以下「本物件」といいます。)について、新たな建物の建築(増築)(以下「本増築」といいます。)に伴う追加取得(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売主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(平成 29 年 5 月 25 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. 新たに取得する建物の概要

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| (1) 物件名称   | : MR R おおむた(物件番号:Cp-01)(注1)       |
| (2) 所在地  | : 福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜 1586 番地 2        |
| (3) 取得予定資産   | : 国内不動産(注2)                       |
| (4) 用途   | : 商業施設                            |
| (5) 用途地域   | : 準工業地域                           |
| (6) 延床面積   | : 約 80.35 m <sup>2</sup> (予定)(注3) |
| (7) 構造及び規模   | : 鉄骨造平屋建て(予定)                     |
| (8) 取得予定価格   | : 15 百万円(注4)                      |
| (9) 取得資金   | : 自己資金                            |
| (10) 施工者   | : 未定                              |
| (11) スケジュール  | : 後記「8. スケジュール(予定)」をご参照ください。      |
| (12) 想定増加 NOI                                      | : 約 1,250 千円(注5)                  |
| (13) 本取得の取得予定価格に対する<br>本物件の想定増加 NOI にて算定<br>される利回り | : 約 8.3%(注6)                      |
| (14) 完成予定日(取得予定日)                                  | : 平成 29 年 9 月上旬(予定)               |

- (注1) 「物件番号」は、「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 はオフィスを表し、p は地方、t は東京圏を表します。
- (注2) 本投資法人は、本増築部分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3) 延床面積は、現時点における本増築部分の設計図（建築確認申請前）に基づいて記載しています。なお、本増築部分の設計図その他の本増築の内容は今後変更される可能性があり、延床面積は増加又は減少する可能性があります。以下同じです。
- (注4) 売買契約書に記載された売買代金（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、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 想定増加 NOI は、本物件の年間の想定賃貸事業収入から年間の想定賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）を引いた金額のうち、本取得による増加部分に係る金額をいいます。ただし、取得年度の特異要因を排除しており、また、費用には、賃貸管理業務報酬、公租公課、保険料等を含みます。また、年間の想定賃貸事業収入については、現時点で想定される賃貸借予約契約に基づく賃料（月額 12 万円）より想定しております。そのため、上記想定増加 NOI は今後変更される可能性があります。上記想定増加 NOI は、現時点の想定であり、本取得による本投資法人の NOI の増加を保証又は約束するものではありません。以下同じです。
- (注6) 想定増加 NOI を取得予定価格で除した値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

## 2. 建築による取得の理由

本取得は、本投資法人の掲げる内部成長戦略の一環として、保有物件の未消化容積（注1）を活用し、保有物件の敷地内に建物を追加で取得することで、収益力の向上及び資産価値の向上を図ることを目的としています。特に、本取得の取得予定価格に対する本物件の想定増加 NOI にて算定される利回りは現時点の想定に基づけば約 8.3% の見込みであり（注2）、また、本取得後を想定した鑑定評価機関（一般財団法人日本不動産研究所）による本物件全体の調査価額（注3）は 1,280 百万円であり、同鑑定評価機関の平成 28 年 12 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額である 1,260 百万円よりも 20 百万円の増額になる見込みであることから、本投資法人の収益性の向上及び資産価値の向上に資するものと判断しました。

- (注1) 「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って適用される建築基準法第 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を、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値をいい、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。
- (注2) 本取得の取得予定価格及び想定増加 NOI は、現時点の想定であり、今後変更される可能性があります。取得予定価格が増加し、又は本取得に伴う増加 NOI が低下した場合、実際の利回りは上記より低いものとなる可能性があります。上記利回りは、現時点の想定であり、本取得に関する投資の利回りを保証又は約束するものではありません。
- (注3) 鑑定評価による鑑定評価額ではなく、価格等調査による調査価額です。

## 3. 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、海外マンション分譲事業
(5)	資本金	1億円（平成28年11月1日現在）
(6)	設立年月日	昭和45年9月1日
(7)	純資産	18,252百万円（平成28年7月31日現在の貸借対照表に基づく）
(8)	総資産	81,046百万円（平成28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 11.0%（10,000口）を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社へ91%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員のうち3名が当該会社から、2名が株式会社マリモホールディングスからの出向者です。
	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。

		また、当該会社は、本投資法人との間で平成28年6月15日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、平成28年8月1日付で、本投資法人に対して16,170百万円（取得価格（注）合計）で合計17物件を譲渡しました。 さらに、当該会社は、本投資法人との間で平成29年5月23日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、平成29年6月1日付で、本投資法人に対して640百万円（取得予定価格）で1物件を譲渡します。
	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の子会社であり、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、各信託受益権売買契約書に記載された各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。以下同じです。

#### 4. 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
MR R おおむた	① 株式会社マリモ	—
	② 本資産運用会社の兄弟会社	
	③ 新規開発を目的 開発目的のため省略	
	平成29年8月（予定）	—

#### 5. 媒介の概要

上記に係る取引について、該当事項はありません。

#### 6. 決済方法等

引渡日に全額を支払う予定です。

#### 7. 本取得による効果

本取得による効果として以下の効果を見込んでいます。

	取得前（注1）	取得後（注2）	増減（注2）
取得（予定）価格	1,250百万円	1,265百万円	+15百万円
鑑定評価額又は調査価額	1,260百万円	1,280百万円	+20百万円
賃貸可能面積	6,404.76㎡	6,485.11㎡	+80.35㎡
テナント数	8テナント	9テナント	+1テナント
稼働率	100%（注3）	100%（注3）	—

(注1) 平成29年4月30日時点の情報を記載しています。

(注 2) 本書の日付時点における見込みを記載しているものであり、これらの数値が実現することを保証するものではありません。

(注 3) 平成 29 年 4 月 30 日時点におけるテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計と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。本取得後の稼働率は、延床面積の全てを賃貸することができることを前提として算出しています。

## 8. スケジュール (予定)

平成 29 年 5 月 25 日	建物取得の決定
平成 29 年 6 月中旬	土地賃貸借契約の締結 (注)
平成 29 年 6 月下旬	建物着工
平成 29 年 7 月下旬	建物竣工
平成 29 年 8 月中旬	売買契約の締結
平成 29 年 9 月上旬	建物引渡し及び売買代金支払い

(注) 本増築のため、信託受託者と株式会社マリモとの間で、本物件の敷地の一部について土地賃貸借契約を締結する予定です。

## 9. 今後の見通し

本取得による業績への影響は軽微であり、平成 29 年 4 月 17 日付「平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 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」に記載の運用状況の見通しに変更はありません。

## 10. 本取得後を想定した調査評価の概要

調査評価の概要			
調査価格	1,280 百万円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成 29 年 4 月 30 日		
項目	内容(単位:千円)	概要等	
収益価格	1,280,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付け試算	
直接還元法による価格	1,290,000	満室の状態にある場合の潜在収益から空室等損失・運営費用・一時金の運用益等を考慮して純収益を求め、これを還元利回りで還元して査定	
(1) 運営収益 (ア) -イ)	111,349		
ア) 可能総収益	112,472	現行の賃貸借契約に基づく賃料等、貸室の稼働率が 100%である場合の水道光熱費収入及び自動販売機設置料等の使用料を計上	
イ) 空室損失等	1,123	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向等を考慮し査定	
(2) 運営費用	21,510		
維持管理費	200	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費等を参考に査定	
水道光熱費	500	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮し査定	
修繕費	3,125	過年度実績額を参考に、類似不動産の費用水準、エンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を考慮し査定	
PM フィー	3,340	類似不動産における報酬率等、対象不動産の個別性を考慮し査定	

	テナント募集費用等	926	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
	公租公課	8,673	公租公課関係資料に基づき計上
	損害保険料	347	契約に基づく保険料等を考慮し査定
	その他費用	4,399	転借料及び法定外公共物占用料を計上
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	89,839	
	(4) 一時金の運用益	1,639	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0%で査定
	(5) 資本的支出	7,833	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案の上、査定。
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	83,645	
	(7) 還元利回り	6.5%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件等を考慮するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りや各投資家へのヒアリング結果等を勘案し査定
	DCF 法による価格	1,270,000	
	割引率	6.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	6.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	1,090,000	
	土地比率	61.4%	
	建物比率	38.6%	
試算価格の調整及び調査価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。		

以上

<添付資料>

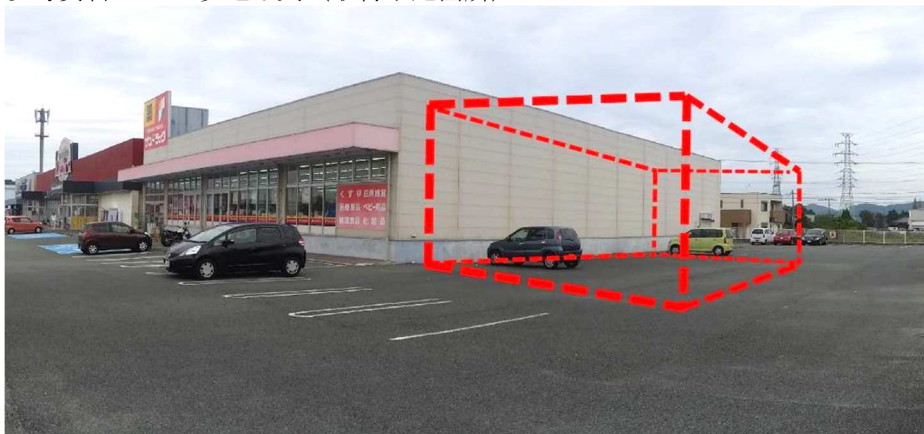
参考資料 1 現地写真（取得予定箇所）

参考資料 2 地図

\* 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/>

参考資料 1 現地写真（取得予定箇所）



（注）上記外観配置図は実際の完成した建物の配置場所とは異なる可能性があります。

参考資料 2 地図

