

平成 29 年 4 月 17 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。

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 4 月 17 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. 取得の概要

物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注)
アルティザ東別院	愛知県名古屋	640

(注) 取得予定価格は、取得予定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。以下同じです。

- (1) 取得決定日 : 平成 29 年 4 月 17 日
- (2) 売買契約締結予定日 : 平成 29 年 5 月 17 日
- (3) 代金支払日及び取得予定日 : 平成 29 年 6 月 1 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「借入金の一部期限前弁済及び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。

本物件は、マリモが開発したレジデンスです。かつ本投資法人の投資基準に合致しています。本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅下車徒歩約4分の位置に所在し、名古屋市営地下鉄鶴舞線・名城線「上前津」駅からも徒歩約8分と、2駅2路線が利用可能であり、名古屋圏へ通勤する社会人からの安定した需要が期待できる点。
- ・54テナントが1,336.50㎡の面積を賃借し、本書の日付現在、本物件の稼働率は100%である点。
- ・本物件の立地する幹線道路沿いは店舗が建ち並ぶような繁華性はなく、中高層マンションのほか自社ビル等がメインで喧騒感はない点。
- ・特に最近では分譲マンションや賃貸マンションが多く建設されているところでもあり、都心回帰による住宅需要を享受している点。

3. 取得予定資産の内容

物件名称	アルティザ東別院		分類	レジデンス	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成29年6月1日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	640百万円		鑑定評価額 (価格時点)	645百万円 (平成29年4月1日)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区富士見町10番12号				
交通	名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅下車 徒歩約4分 名古屋市営地下鉄鶴舞線・名城線「上前津」駅下車 徒歩約8分				
土地	地番	名古屋市中区富士見町1009番地	建物	建築年月日	平成28年2月22日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	600%		延床面積	1,514.38㎡
	用途地域	商業地域		設計者	合資会社三共建築設計事務所
	敷地面積	253.68㎡		施工者	株式会社日東建設
	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)	43百万円		敷金・保証金	敷金:3百万円	
賃貸可能面積	1,336.50㎡		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	平成29年6月1日		信託期間満了日	平成39年5月末日	
主要テナント	個人		賃貸可能戸数	54戸	
予想最大損失値 (地震PML値)	7.9%		鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
特記事項: 該当事項はありません。					

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、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職員のうち3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。 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。
	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、取得資産に係る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。）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
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
アルティ ザ東別院	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。
	(注)
	平成 28 年 2 月

(注) 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、前々所有者・信託受益者からの取得価格等の記載を省略しています。

6. 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。

7. 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「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」で公表しました運用状況の見通しをご確認ください。

8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要			
物件名称	アルティザ東別院		
鑑定評価額	645 百万円		
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	平成 29 年 4 月 1 日		
	項目	内容（単位：千円）	概要等
	収益価格	645,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
	直接還元法による収益価格	648,000	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計上
	(1) 運営収益	42,810	
	① 可能総収益	44,601	現行契約の賃料水準、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に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
	② 空室等損失等	1,790	空室率実績及び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、計上
	(2) 運営費用	11,033	
	a. 維持管理費	1,615	建物管理業務契約額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定、計上
	b. 水道光熱費	582	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準により検証を行い計上
	c. 修繕費	1,024	中長期的観点から類似不動産の水準を参考に査定。また、テナント入居費用を、入替率及び空室率を考慮の上、査定
	d. PM フィー	1,260	類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い査定し、計上

e. テナント募集費用等	1,171	過年度実績額を参考に類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上査定し、計上
f. 公租公課	3,822	平成 28 年度実績額等に基づき、負担水準を考慮の上、計上
g. 損害保険料	225	契約額を妥当と判断し計上
h. その他費用	1,332	管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	31,776	
(4) 一時金の運用益	32	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを査定、これを想定預かり敷金の額に乗じて求めた額を計上
(5) 資本的支出	692	中長期的観点から類似不動産の更新費の水準を参考に査定
純収益	31,116	
還元利回り	4.80%	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、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF 法による収益価格	641,000	
割引率	4.60%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.00%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	629,000	
土地比率	29.4%	
建物比率	70.5%	
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	該当事項はありません。	

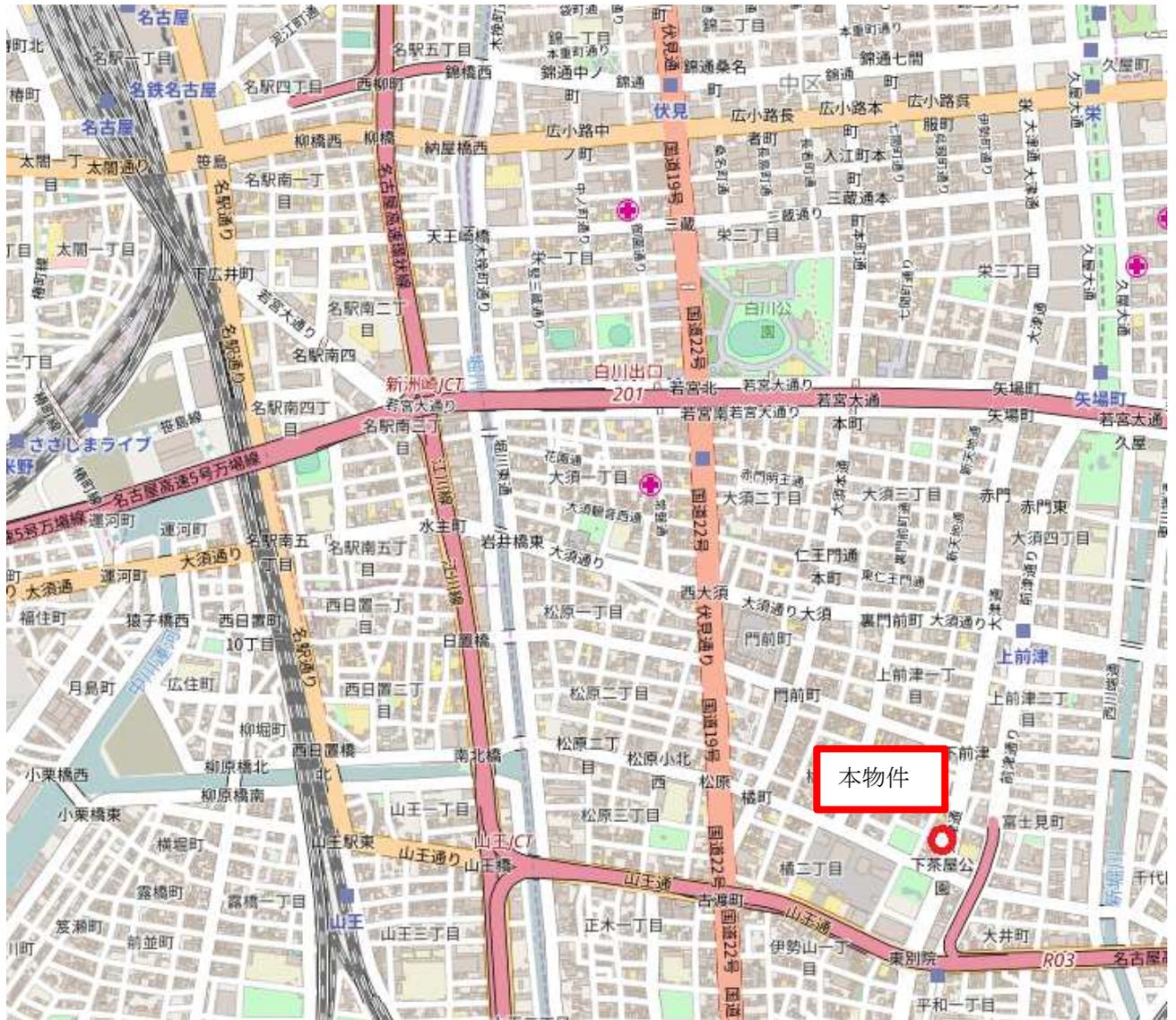
*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料> 参考資料 物件写真及び地図



(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。



(C) OpenStreetMap contributors