

2019年12月23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譲渡に関するお知らせ

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譲渡（以下、「本件譲渡」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

譲渡資産の名称	セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）
譲渡価額	229百万円
帳簿価額	223百万円
譲渡益	5百万円
譲渡先	株式会社マリモ
媒介の有無	該当事項はありません。
譲渡決定日	2019年12月23日
契約締結日	2019年12月27日
譲渡日	2019年12月27日
代金受取日	2019年12月27日

(注1) 金額は百万円未満切捨てで表示しています。

(注2) 「譲渡価額」は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分、消費税等は含まれていません。

(注3) 「帳簿価額」は、譲渡日時点の見込額を記載しています。

(注4) 「譲渡益」は、譲渡価格から譲渡日時点の帳簿価額の見込額を控除して算出した額です。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、市場状況を勘案し、ポートフォリオを構築する上で中長期的に適切であると判断した場合に物件の売却または入替えを検討します。入替え対象資産については、エリアの需給バランスや競合環境の変化等により、取得時に想定した収益性等が期待できない物件や将来における競争力が懸念される物件について売却の検討を行い、中長期的な入替え効果を総合的に判断して決定します。

セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）（以下、「本件土地」といいます。）については、本投資法人は、2019年7月4日付でテナントから解約通知をうけており、2020年1月3日を以って本件土地に係る賃貸借契約が終了する予定です。

本投資法人は、本件土地に関するテナント退去後の運用方針について、以下の選択肢を中心に検討してきました。

- ① 商業施設として後継テナントのリーシング
- ② 外部への売却
- ③ スポンサー（株式会社マリモ）への売却

その結果、本投資法人はスポンサーへ本件土地の売却を行うことが、本投資法人の投資主価値の最大化に資するものと判断しました。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
契約期間		2015年7月15日から2045年7月14日				
所在地 （注1）	地番	山梨県甲府市相生一丁目168番2				
	住居表示	山梨県甲府市相生一丁目3番18号				
土地	所有形態	所有権				
	用途	商業施設				
	敷地面積（注1）	904.27㎡（注2）				
	建ぺい率	80%				
	容積率	400%				
建物	所有形態	—				
	主な用途	—				
	竣工日	—				
	延床面積	—				
	構造	—				
取得価格		220百万円				
譲渡価額		229百万円				
帳簿価額（注3）		223百万円				
譲渡予定価額と帳簿価額の差額		5百万円				
鑑定評価額	評価方法	一般社団法人日本不動産研究所による鑑定評価				
	鑑定評価額	212百万円				
	価格時点	2019年11月30日				
賃貸借の内容（注4）						
	マスターリース(ML)会社	株式会社マリモ				
	テナントの総数	1件				
	総賃料収入	15百万円				
	敷金・保証金	1百万円				
	総賃貸面積	904.27㎡				
	総賃貸可能面積	904.27㎡				
	稼働率の推移	2017年 6月末日	2017年 12月末日	2018年 6月末日	2018年 12月末日	2019年 6月末日
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
その他特筆すべき事項		—				

（注1） 「所在地（地番）」及び「敷地面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

（注2） 所有する土地の面積となっています。

（注3） 譲渡日時点の見込額を記載しています。

（注4） 「総賃料収入」は、本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みません。）の合計を12倍した金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額（百万円未満切り捨てています。）を記載しています。

「総賃貸面積」は、エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「総賃貸可能面積」は、賃貸が可能な合計面積を記載しています。

4. 譲渡先の概要

(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 (2019年7月31日現在)
(6) 設立年月日	1969年3月27日
(7) 純資産	21,056百万円 (2019年7月31日現在の貸借対照表に基づく)
(8) 総資産	98,419百万円 (2019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100%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。また、当該会社は、本投資法人との間で2019年1月4日付で締結した信託受益権売買契約書に基づき、2019年1月4日付で、本投資法人に対して700百万円で不動産信託受益権 (アルティザ東島田) 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きます。

5. 媒介の概要

本件譲渡に係る取引に媒介はありません。

6. 決済方法等

譲渡予定日に、譲渡先より本件土地の売買代金全額の一括支払いを受けることにより決済する予定です。なお、譲渡に伴って得られる自己資金については今後の物件入替等を含めたポートフォリオ運営に使用する予定です。

7. 今後の見通し

本件譲渡に伴う運用状況への影響は軽微であり、2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想に変更はありません。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）
鑑定評価額	212百万円
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	212,000千円	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより市場に適合した価格であると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、査定した。
直接還元法による価格	215,000千円	－
運営収益	12,802千円	－
可能総収益	12,802千円	新たな賃貸借契約に基づく予想賃料収入を計上した。
空室等損失額	0千円	賃借人の状況、契約内容等を勘案し、空室等損失の計上は不要であると判断した。
運営費用	974千円	－
維持管理費	0千円	維持管理費として計上すべき費用はない。
PMフィー	384千円	契約管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定した。
公租公課	590千円	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	0千円	損害保険料はない。
その他費用	0千円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	11,828千円	－
一時金の運用益	11千円	新たな賃貸借契約に基づく月額支払賃料の1ヶ月を敷金として、当該敷金の額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
資本的支出	0千円	－
純収益	11,839千円	－
還元利回り	5.5%	還元利回りは、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、契約条件及びその他条件（土地の権利関係等）に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。

	DCF法による価格	209,000千円	—
	割引率	4.6%	J-REITの公表事例に基づく取引利回り、その他類似不動産に係る取引利回り、不動産投資家調査の結果のほか、契約残存期間等を総合的に勘案して査定した。
	最終還元利回り	6.1%	類似不動産に係る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うえ査定した。
割合法による価格		138,000千円	更地価格に国税庁が定める「財産評価基本通達」に準じて求めた底地割合を乗じて査定した。
	土地比率	—	—
	建物比率	—	—

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	対象不動産は甲府市内の中心部に位置しており、オフィスワーカーのほか、背後の住宅地の顧客も集客可能な立地にある。また、対象不動産の現行地代は周辺地域の地代水準と比較すると高水準にあると判断し、還元利回りを高める要因として考慮した。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

以上

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