



本日付公表のプレスリリース に関する補足説明資料

証券コード：3470

2020年1月6日



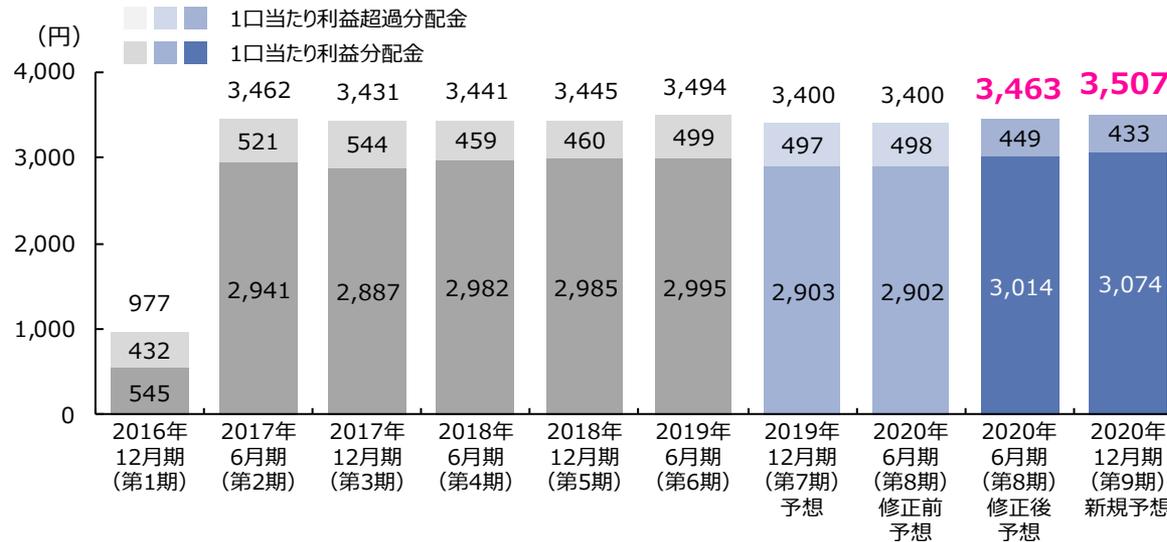
マリモ地方創生リート投資法人

- 本資料は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2020年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020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」、「国内不動産信託受益権の取得及びそれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の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いただき、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

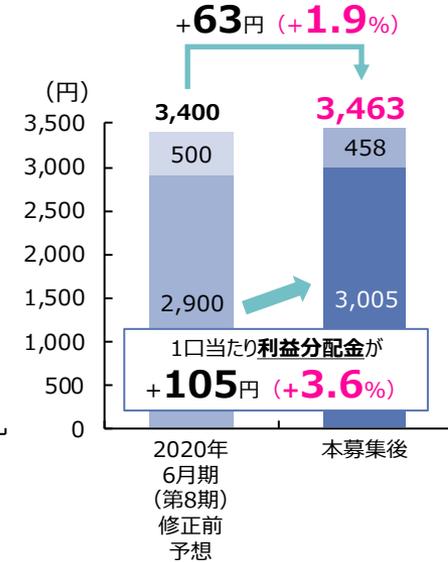
1口当たり分配金及びNAVの向上



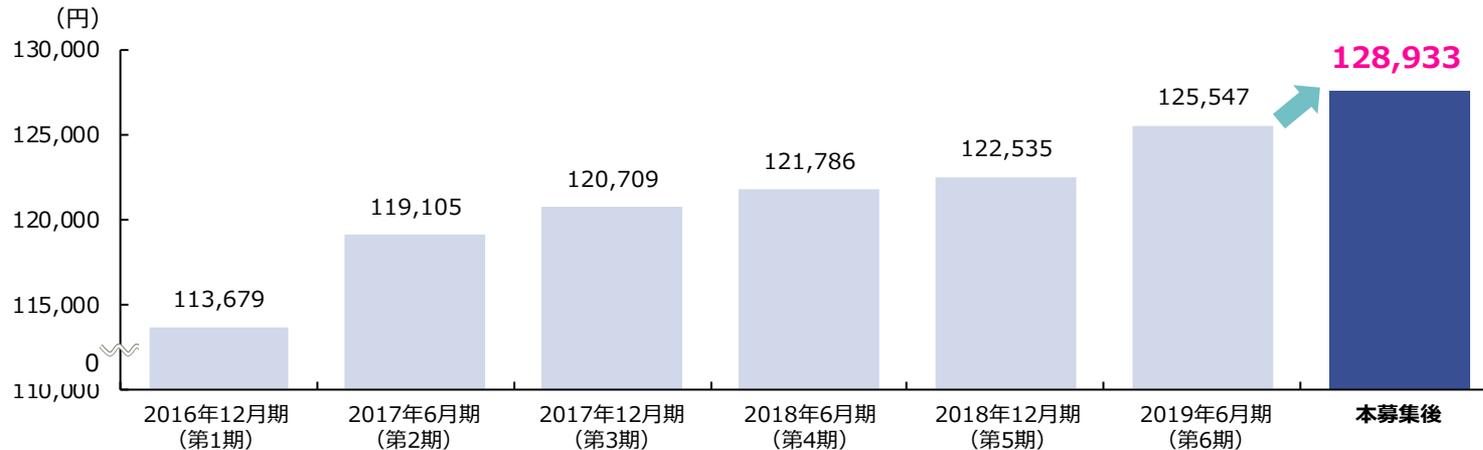
1口当たり分配金の推移 (注1)



1口当たり巡航分配金 (注2) の上昇



1口当たりNAV (注3)



財務状況の概要



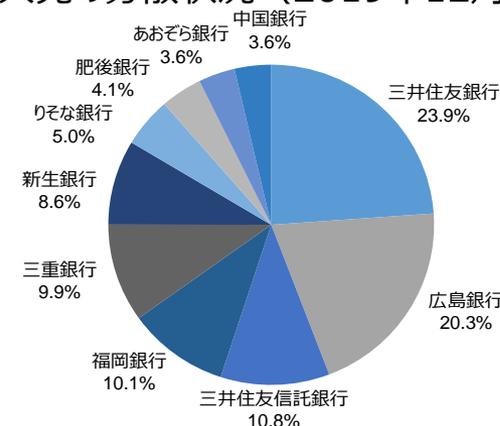
■ 本募集後の主要な財務指標



■ 借入先の状況 (2020年1月6日時点)

借入先	借入残高	新規借入の予定 (注2) (注3)	本募集後の残高
三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	三井住友銀行		16,022百万円
	広島銀行		
	三井住友信託銀行		
	福岡銀行		
	三重銀行		
	新生銀行		
	りそな銀行		
	肥後銀行		
	あおぞら銀行		
	中国銀行		
三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	-	2,140百万円	
三井住友銀行	-	110百万円	
合計	13,772百万円	2,250百万円	

■ 借入先の分散状況 (2019年12月末時点)



■ 総資産LTVの推移

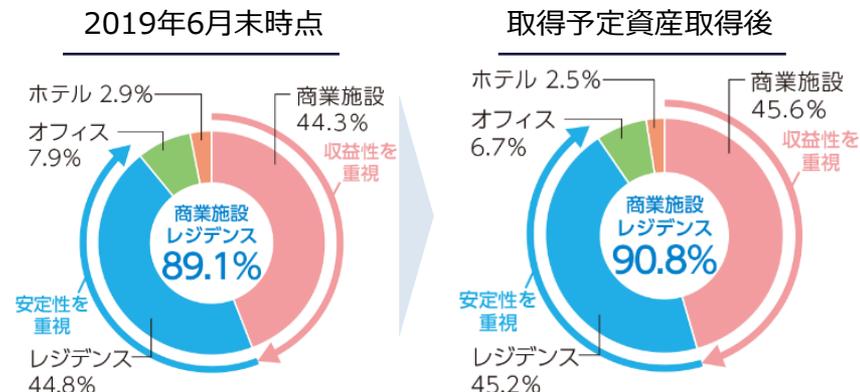


ポートフォリオの変化

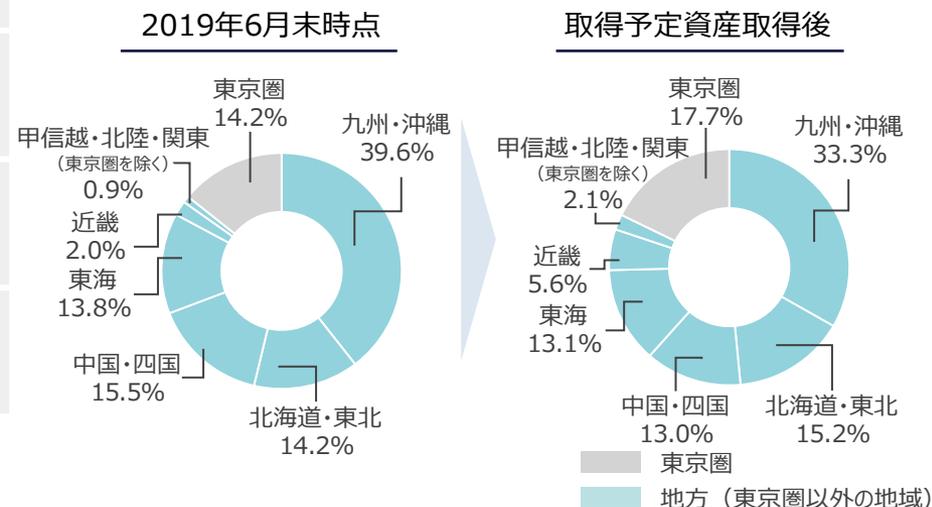
■ ポートフォリオ指標の推移

	2019年 6月期末	取得予定資産	本募集後 <small>(注1)(注2)</small>
物件数	26	6	31
取得(予定)価格 合計(百万円)	25,225	4,950	29,955
鑑定評価額 合計(百万円)	29,496	5,727	35,003
平均 鑑定NOI利回り	6.7%	5.6%	6.5%
償却後平均 鑑定NOI利回り	4.9%	4.7%	4.9%
平均築年数	14.1年	9.2年	13.5年
平均 稼働率 <small>(注3)(注4)</small>	98.6%	98.1%	98.8%

用途別投資比率 (注5)



地域別投資比率 (注5) (注6)



取得予定資産マップ^o (注)



災害リスクの軽減に向けた全国分散のポートフォリオの構築

取得(予定)資産合計

合計**31**物件
約**29,955**百万円

甲信越・北陸・関東 (東京圏を除く)

Rp-11 (仮称) アルティザ松本 **7.0%**



ウェアハウジング

東海

Rp-09 アルティザ鶴舞 **5.0%**



スポンサー開発

近畿

Rp-10 アルティザ淡路駅東 **5.0%**



スポンサー開発

北海道・東北

Cp-12 (仮称) MRRあきたII **7.1%**



ウェアハウジング

東京圏

Ct-02 (仮称) MRRきたもと (底地) **4.9%**



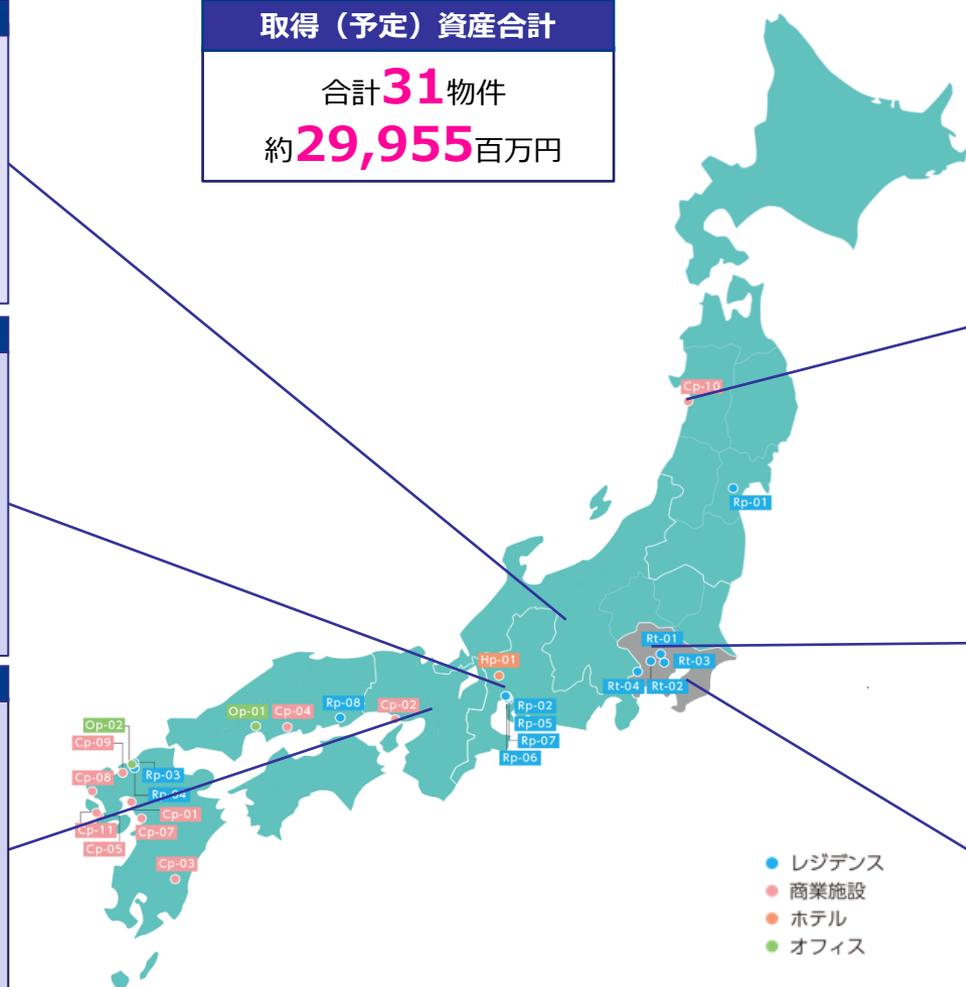
運用会社独自ルート

東京圏

Ct-01 (仮称) MRRいちばら (底地) **5.0%**



ウェアハウジング



- レジデンス
- 商業施設
- ホテル
- オフィス

1ページ

注1：2020年6月期（第8期）に係る予想の修正後の数値及び2020年12月期（第9期）に係る予想の数値は、一定の前提条件に基づくものです。前提条件の詳しい内容については、本日付「2020年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020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」をご覧ください。

注2：「1口当たり巡航分配金」とは、取得予定資産組入前後における1口当たり分配金の予想に対して、固定資産税及び都市計画税等の公租公課（以下「公租公課」といいます。）の会計処理により生じる一時的な費用の変動の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。

*公租公課が取得原価に算入され、また、取得時点において公租公課の賦課決定がされないことから公租公課が費用化されない営業期間に、公租公課が運用資産の取得時から賃貸事業費用として計上されたものとして試算

これらの1口当たり巡航分配金に記載の利益及び分配金は、特定の計算期間の利益や分配金を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益や分配金等の予想としての意味を有するものでもありません。なお、「1口当たり巡航分配金」は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定される指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、「1口当たり巡航分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。

注3：各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

各期末時点の「1口当たりNAV」=（当該期末時点の貸借対照表上の出資総額+当該期末時点の保有資産の鑑定評価額合計-当該期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計-当該期末時点の分配金総額）÷当該期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数

また、本募集後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

本募集後の1口当たりNAV =（第6期（2019年6月期）末時点の貸借対照表上の出資総額+本募集による発行価額の総見込額*+第6期（2019年6月期）末時点の保有資産の鑑定評価額**合計-セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）の鑑定評価額-第6期（2019年6月期）末時点の保有資産の期末帳簿価額合計-第6期（2019年6月期）末時点のセブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）の期末帳簿価額+取得予定資産の鑑定評価額**合計-取得予定資産の取得予定価格合計-第6期（2019年6月期）末時点の分配金総額）÷本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数***

*本募集による発行価額の総見込額として2,397,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2019年12月13日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（129,100円）を基準として、発行価額を本投資口1口当たり117,906円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当における募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、本募集による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額が前記金額よりも増加し、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。

**各保有資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「鑑定評価額」は、保有資産については、2019年6月30日を価格時点、取得予定資産については、2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額に基づき算出しています。以下同じです。

***本第三者割当における募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。本募集後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した本書の日付現在における見込値であり、実際の本募集後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。以下同じです。

本投資法人は、保有資産であるセブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）を2019年12月27日付で譲渡しており、上記の本募集後の1口当たりNAVは、同物件の譲渡を踏まえた数値を記載しています。

2ページ

注1 本募集後の「総資産LTV」、「長期負債比率」及び「平均借入金利率」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。

総資産LTV = (本書の日付現在の有利子負債残高 (13,772百万円) + 新規借入れの借入予定額 (2,250百万円)) ÷ (第6期末時点の総資産額 + 新規借入れの借入予定額 + 本募集の払込金額の見込額)

長期負債比率 = (本書の日付現在の各借入れのうち長期借入れ (*) であるものの残高 + 新規借入れのうち長期借入れ (*) であるものの残高) ÷ (本書の日付現在の借入れの残高 + 新規借入れの借入予定額 (2,250百万円))

平均借入金利率 = (本書の日付現在の借入れ残高に本書の日付現在の各適用利率 (年利) (**)) を乗じて算出し年換算した各支払利息の合計 + 新規借入れの借入予定額 (2,250百万円) に2019年12月13日現在想定される各適用金利 (年利) (***) を乗じて算出し年換算した支払利息の合計) ÷ (本書の日付現在の有利子負債残高 (13,772百万円) + 新規借入れの借入予定額 (2,250百万円))

(*) 「長期借入れ」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年超の借入れをいい、残存期間が1年以内となっているものも含まれます。

(**) 変動金利での借入れについては、今後金利スワップ契約の締結により金利を固定化する可能性があります。上記の計算においてはかかる可能性は考慮せず、現在適用されている変動金利による利率に基づいて計算しています。

(***) 新規借入れは変動金利での借入れとする予定ですが、新規借入れの想定金利は、2019年12月13日時点の全銀協3か月日本円 T I B O R を用いています。なお、今後金利スワップ契約の締結により金利を固定化する可能性があります。上記の計算においてはかかる可能性は考慮せず、変動金利であることを前提とした想定金利に基づいて計算しています。

注2 「新規借入」として記載する金額は、2020年1月6日現在の借入予定額の最大額を記載しています。最終的な借入総額は、一般募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更されることがあります。また、当該借入れの予定上限金額は2,250百万円ですが、実際の借入金額は、本募集の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、本募集における手取金額により変動する可能性があります。

注3 新規借入れについては、アレソが金融機関から検討結果通知書を受領していますが、2020年1月6日現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に新規借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入金総額も変更されることがあります。

3ページ

注1 本募集後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る第6期末又は2019年11月30日時点の数値と取得予定資産に係る数値から算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。

注2 本投資法人は、保有資産であるセブンイレブン甲府相生1丁目店 (底地) を2019年12月27日付で譲渡しており、下記の数値は同物件の譲渡を踏まえた数値を記載しています。

注3 「平均稼働率」とは、2019年11月30日の稼働率 (総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合) をいいます。なお、「(総) 賃貸可能面積」とは、各物件に係る建物の (ただし、底地物件については、その土地の) 本投資法人が賃貸可能と考える (合計) 面積をいい、「(総) 賃貸面積」とは、2019年11月30日現在の賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する (合計) 面積で、本投資法人とテナントの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものをいいます。以下同じです。

注4 取得予定資産のうち、アルティザ淡路駅東については、2019年10月に竣工しており、本書の日付現在未だ竣工後のリースアップ中です (2019年11月末時点の稼働率は14.3%)。アルティザ淡路駅東については、2020年1月21日から同年6月30日までの間、当該物件の信託受託者と株式会社マリモとの間で、株式会社マリモがエンドテナントから受領する賃料に関わらず満室時の想定賃料収入の95%相当の賃料を株式会社マリモが信託受託者に対して支払うこと等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予定であることから、本物件については稼働率を95%とみなして「取得予定資産の平均稼働率」及び「本募集後の平均稼働率」を算定しています。

注5 各比率は、取得 (予定) 価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

注6：「東北」とは、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。
「関東（東京圏を除きます。）」とは、茨城県、栃木県及び群馬県を指します。
「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を指します。
「甲信越」とは、山梨県、長野県及び新潟県を指します。
「北陸」とは、富山県、石川県及び福井県を指します。
「東海」とは、静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。
「近畿」とは、滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。
「中国」とは、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。
「四国」とは、香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。
「九州」とは、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県及び佐賀県を指します。

4ページ

注：「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで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。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。

marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.



地方は、
可能性を
秘めている。