

2021年11月16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	アルティザ博多駅南
譲渡予定価額（注2）	第1回（準共有持分50%）：350百万円 第2回（準共有持分50%）：350百万円 合計：700百万円（それぞれ準共有持分の形式（準共有持分50%及び準共有持分50%）で2回に分けて譲渡することを予定しており（以下、「分割譲渡」といいます。）、各譲渡予定日における譲渡予定価額は上記の通りです。）
帳簿価額（注3）	459百万円
譲渡益（見込）（注4）	第1回（準共有持分50%）：120百万円 第2回（準共有持分50%）：120百万円
譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
媒介の有無	有（注5）
譲渡決定日	2021年11月16日
売買契約締結日	2021年11月18日
譲渡予定日	第1回（準共有持分50%）：2021年12月22日（引渡決済日） 第2回（準共有持分50%）：2022年1月26日（引渡決済日）
決済方法	各譲渡予定日に、譲渡する準共有持分に応じた売買代金の支払い及び引渡しを実施

(注1) 金額は百万円未満切捨てで表示しています。

(注2) 「譲渡予定価額」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、2021年6月期（第10期）末時点の数値を記載しています。

(注4) 「譲渡益（見込）」は、「譲渡予定価額」から「帳簿価額」を控除して算出した額です。実際の譲渡損益は、上記の「譲渡益（見込）」と異なる可能性があります。

(注5) 媒介者は、本日現在、投信法投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。

(注6) 本件譲渡に係る売買契約（以下、「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法

人若しくは買主のいずれかが故意若しくは過失により本売買契約上の債務を履行せず、又は、本売買契約に定める本投資法人の表明保証事項若しくは買主の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができます。かかる解除がされた場合には、解除された者は相手方当事者に対して、かかる解除の違約金として譲渡予定価額（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の20%相当額を直ちに支払うことになっています。但し、本売買契約では、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

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。

譲渡予定資産である「アルティザ博多駅南」（以下、本物件といたします。）は福岡県福岡市に所在するレジデンスとして、博多駅から徒歩圏のアプローチでかつテナントリーシングにおいては相応の競争力を持つ一方、竣工から15年が経過し、今後修繕費や資本的支出などのライフサイクルコストの増大が見込まれます。新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響が不透明である状況下にも拘らず、帳簿価格や直近の不動産鑑定評価額を大幅に上回る価格で譲渡が見込め、かつ投資主の皆様へ売却益を還元することが投資主利益の最大化に資すると判断したことから、今般の譲渡先への譲渡を決定しました。

本投資法人は、本物件の譲渡により得られた資金により資産の取得に努めますが、入替資産の取得可能性や想定される取得スケジュールに鑑み、本物件の譲渡による賃貸事業収益の低下が本投資法人の業績に与える影響等、総合的に勘案し本受益権をそれぞれ準共有持分の形式で2回に分けて譲渡することとしました。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		アルティザ博多駅南
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
信託期間		2016年3月29日から2026年3月31日
所在地 (注1)	地番	福岡県福岡市博多区博多駅南五丁目133番地、134番地
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅南五丁目16番19号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	敷地面積 (注1)	454.93㎡ (注2)
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
建物	所有形態	所有権
	主な用途	レジデンス
	竣工日	2006年6月20日
	延床面積	1,811.55㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
取得価格		500百万円
譲渡予定価額		700百万円(合計)
帳簿価額 (注3)		459百万円
譲渡予定価額と帳簿価額の差額		240百万円
鑑定評価額	評価方法	日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	589百万円
	価格時点	2021年11月1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	64件				
総賃料収入 (年額)	41百万円				
敷金・保証金	0百万円				
総賃貸面積	1,642.38m ²				
総賃貸可能面積	1,691.50m ²				
稼働率の推移	2019年 6月末日	2019年 12月末日	2020年 6月末日	2020年 12月末日	2021年 6月末日
	100.0%	98.6%	97.1%	91.3%	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) 2021年6月期 (第10期) 末時点の数値を記載しています。

(注4) 「テナントの総数」は、本日現在の本物件に係るエンドテナントの総数を記載しています。

「総賃料収入」は、本日現在において有効な本物件に係る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す。) 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

譲渡先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は、本日現在、投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。) に定める利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また、譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は本投資法人の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

① 媒介者の概要

媒介者の開示することにつき、同意を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人及び本資産運用会社と媒介者の間に、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当致しません。

② 媒介手数料等の額

媒介者から同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

6. 決済方法等

各譲渡予定日に、譲渡する準共有持分に応じた売買代金の支払い及び引渡しを実施することにより決済する予定です。

なお、本件譲渡に伴って得られる譲渡益は、投資主の皆様へ分配金として還元し、残金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

譲渡予定資産の譲渡による2021年12月期 (2021年7月1日～2021年12月31日) 及び2022年6月期 (2022年1月



1日～2022年6月30日)の運用状況の見通しについては、本日付「2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	アルティザ博多駅南
------	-----------

鑑定評価額	589百万円
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	2021年11月1日

項目	内容	概要等
収益価格	589,000千円	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。
直接還元法による価格	593,000千円	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	43,998千円	
可能総収益	46,576千円	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
空室等損失額	2,577千円	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定。
運営費用	11,446千円	
維持管理費	1,584千円	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	859千円	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	1,753千円	E Rの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定。
専有部の原状回復費	1,228千円	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定。
PMフィー	1,307千円	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
テナント募集費用	1,282千円	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
公租公課	3,210千円	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	97千円	保険契約の内容及び類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	122千円	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定。
運営純収益	32,552千円	
一時金の運用益	5千円	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	4,092千円	E Rの修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定。
純収益	28,464千円	
還元利回り	4.8%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	584,000千円	
割引率	4.6%	類似不動産に係る取引利回り、他の金融商

				品に係る利回りとの比較より査定
		最終還元利回り	5.0%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等を総合的に勘案して査定。
積算価格			320,000千円	
		土地比率	68.75%	
		建物比率	31.25%	

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	積算価格に比して収益価格が高く求められたが、総合的に検討し、収益価格を妥当と認め鑑定価格に採用した。
----------------------------	--

以上

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