

2024年3月29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(以下、「本受益権」といいます。)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	アルティザ千代田
譲渡予定価額(注2)	第1回(準共有持分40%) : 480百万円 第2回(準共有持分60%) : 720百万円 合計 : 1,200百万円(それぞれ準共有持分の形式(準共有持分40%及び準共有持分60%)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)	908百万円
譲渡益(見込)(注4)	第1回(準共有持分40%) : 117百万円 第2回(準共有持分60%) : 175百万円
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	無
譲渡決定日	2024年3月29日
売買契約締結日	2024年3月29日
譲渡予定日	第1回(準共有持分40%) : 2024年6月28日(引渡決済日) 第2回(準共有持分60%) : 2024年8月30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、2023年12月期(第15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) 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きます。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「アルティザ千代田」（以下、「本物件」といいます。）は愛知県名古屋市中区千代田に所在するレジデンスとして、交通利便性が優れており、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、周辺の競合が激化しています。このような背景から、帳簿価格や直近の不動産鑑定評価額を上回る価格での譲渡を行い、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入替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		アルティザ千代田
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間		2018年1月23日から2028年1月末日
所在地 (注1)	地番	愛知県名古屋市中区千代田四丁目 424 番地 2 他
	住居表示	愛知県名古屋市中区千代田四丁目 4 番 22 号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	敷地面積 (注1)	420.08 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	500%
建物	所有形態	所有権
	主な用途	レジデンス
	竣工日	2017年9月12日
	延床面積 (注1)	2,176.78 m ²
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
取得価格		980百万円
譲渡予定価額		1,200百万円
帳簿価額 (注2)		908百万円
譲渡予定価額と帳簿価額の差額		292百万円
鑑定評価額	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
	鑑定評価額	1,200百万円
	価格時点	2023年12月31日
賃貸借の内容 (注3)		
	マスターリース (ML) 会社	株式会社マリモ
	テナントの総数	78件

総賃料収入（年額）	65百万円				
敷金・保証金	3百万円				
総賃貸面積	1,981.80㎡				
総賃貸可能面積	2,062.06㎡				
稼働率の推移	2021年 12月末日	2022年 6月末日	2022年 12月末日	2023年 6月末日	2023年 12月末日
	97.4%	100.0%	88.5%	97.5%	94.8%
その他特筆すべき事項	名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場の附置義務を満たすために 敷地外に駐車場を賃借しています。				

(注1) 「所在地（地番）」、「敷地面積」及び「延床面積」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) 2023年12月期（第15期）末時点の数値を記載しています。

(注3) 「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・保証金等を合計した金額（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

なし

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2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況の見通しについては、本日付「2024年6月期及び2024年12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	アルティザ千代田
------	----------

鑑定評価額	1,200百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,200,000千円	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	1,230,000千円	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	66,378千円	
可能総収益	69,882千円	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うえ、査定。
空室等損失額	3,504千円	対象不動産の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。
運営費用	16,567千円	
維持管理費	1,732千円	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、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。
水道光熱費	371千円	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る検証を行い査定。
修繕費	589千円	類似不動産の修繕費の水準による検証からER記載の年平均修繕費を妥当と判断し査定。
専有部の原状回復費	1,559千円	テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し査定。
PMフィー	1,945千円	プロパティマネジメント契約の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定。
テナント募集費用	1,248千円	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定。
公租公課	4,818千円	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	386千円	契約額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い査定。
その他費用	3,916千円	依頼者から入手した実績額を参考に、消耗品費、予備費等のその他物件運営費用を査定。
運営純収益	49,811千円	

		一時金の運用益	48千円	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うえ運用利回りを査定。
		資本的支出	1,767千円	類似不動産の更新費の水準による検証からER記載の年平均更新費を妥当と判断し査定。
		純収益	48,093千円	
		還元利回り	3.9%	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	1,190,000千円	
		割引率	4.0%	類似の不動産の評価事例等との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ査定。
		最終還元利回り	4.1%	類似の評価事例等に係る評価利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
		積算価格	997,000千円	
		土地比率	44.3%	
		建物比率	55.7%	

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	収益価格に比して積算価格が高く求められたが、総合的に検討し、収益価格がより説得性が高いと判断し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>