

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

## マリモ地方創生リート投資法人（証券コード: 3470）

### 【新規】

長期発行体格付  
格付の見通し

A-  
安定的

### ■格付事由

- 16年7月に東京証券取引所に上場したJ-REIT。地方創生のコンセプトの下、レジデンスと商業施設を中心に、ホテルやオフィス、駐車場も含めた総合型ポートフォリオを構築することにより、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保と運用資産の確実な成長を志向し、投資主価値の中長期にわたる向上を目指している。スポンサーであるマリモは、広島県広島市に本社を置く総合不動産ディベロッパーであり、物件情報やウェアハウジング機能、PM業務、人的支援など、幅広いスポンサーサポートを提供している。
- IPOと3度の公募増資により、資産規模は40物件・取得価格総額395億円相当に拡大しており、物件数や所在エリア、アセットタイプなどから見たポートフォリオ分散は一定程度確保されている。スポンサー開発案件や資産運用会社独自のソーシング物件も含め、順調にパイプラインを積み上げており、追加取得によるポートフォリオ分散のさらなる進展が期待される。保有物件の運営面では、賃料水準の維持・増額を図りつつ、97%超の高稼働を維持しており、取得価格NOI利回りは6%台後半と安定して高い収益性が示されている。JCRは、スポンサーの経営戦略や資産運用会社の体制、上場以来のトラックレコードに鑑み、今後も安定した運営が期待できると判断した。以上を踏まえ、格付を「A-」とし、見通しを「安定的」とした。
- ポートフォリオの構成は、アセットタイプ別ではレジデンス46.4%、商業施設39.7%、オフィス12.0%、ホテル1.9%で、所在エリア別では北海道・東北11.5%、東京圏12.1%、甲信越・北陸・関東（首都圏を除く）9.6%、東海13.7%、近畿11.9%、中国・四国11.4%、九州・沖縄30.0%であり、広く分散している。不動産売買市場では都市部を中心に価格高騰が続いているが、本投資法人には、地方に豊富なネットワークを持つマリモからのスポンサーサポートにより相対的に競合が少ない環境で取得機会を見出していける強みがあると考えられる。今後も、質と利回りを確保した物件取得を継続していくことができるか、資産運用会社の取り組みに注目している。平均築年数は22/6期末時点で約16年と、築年の経過はさほど進んでいないが、引き続き保有物件の競争力を維持するための修繕工事や資本的支出の活用状況をフォローしていく。
- 財務面では、総資産LTVを50%以下とする方針の下、概ね48%から49%のレンジで安定的にコントロールされている。さらに財務バッファとなる保有物件の含み益によって時価ベースのLTV（有利子負債/（総資産+含み損益））は41%前後の水準である。市場規模が小さい地方の不動産を主たる投資対象としているため、市況悪化時には相対的に流動性が低下するリスクに留意する必要があるものの、現行のLTVは格付相応の水準以下に抑えられている。資金調達面では、平均借入残存期間及び固定借入比率は22/6期末時点でそれぞれ2.8年、24.3%となっており、一層の長期化、固定化及び返済年限の平準化が期待される。また、三井住友銀行を中心に計14行の金融機関とのバランスのとれたレンダーフォーメーションになっているが、新規行の招聘や投資法人債の発行など、調達先のさらなる多様化に向けた取り組みに注目していく。

（担当）杉山 成夫・中川 哲也

### ■格付対象

発行体：マリモ地方創生リート投資法人

### 【新規】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A-	安定的

## 格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2022年12月9日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者： 湊岡 由典  
主任格付アナリスト： 杉山 成夫
3. 評価の前提・等級基準：  
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」(2014年1月6日)として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：  
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に、「J-REIT」(2017年7月3日)として掲載している。
5. 格付関係者：  
(発行体・債務者等) マリモ地方創生リート投資法人
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：  
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。  
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。  
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：  
・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表  
・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：  
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. 格付関係者による関与：  
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置： なし

### ■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいております。JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

### ■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

### ■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL: 03-3544-7013 FAX: 03-3544-7026

## 株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.  
信用格付業者 金融庁長官(格付)第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル