

2016年6月1日

報道関係 各位

株式会社マリモ

商業店舗特化型私募ファンド（資産規模 54 億円） 組成のお知らせ

弊社は、複数の投資家から出資を受け入れて、2016年3月31日に私募ファンド「合同会社 MM Retail One」（以下、本ファンド）を組成したことをお知らせ致します。

本ファンドは弊社が取得し、バリューアップした東京都心部（原宿・表参道エリア、JR 山手線内主要ターミナル駅前）の商業店舗ビル 4 物件をシードアセットとして、弊社とアレンジャーであるみずほ信託銀行と協働して、複数の投資家（弊社を含む）から総額約 17.6 億円の出資を受け、約 54 億円の資産規模で組成し、運用を行ってまいります。

弊社は 2 年程前に新たに投資マネジメント事業部（2014 年 8 月に不動産ソリューション事業本部を設立し、PM 事業部を併設して体制を強化）を立ち上げてから、同事業部にて東京都心部の商業店舗ビルに集中して投資、開発を行って来ております。

今回の私募ファンド組成（1 号目）で、弊社の従来からの強み（デベロッパーとしての不動産企画、開発ノウハウ）を活かしつつ、より多様な取得スキーム、資金調達手段、運用体制を構築し、継続した物件取得（継続したファンドの組成）を行い、同マーケット内で増え続ける各種投資家様（国内外問わず）のニーズに応じていく予定です。

【本ファンドの概要】

ファンド名	合同会社 MM Retail One
組成時期	2016 年 3 月 31 日
投資対象	商業店舗ビル
資産規模	約 54 億円
運用期間	5 年
投資家	国内機関投資家 5 社

【本ファンドの特徴】

本ファンドの最大の特徴は、原宿・表参道エリア、JR 山手線内主要ターミナル駅前（徒歩1分以内）に立地する商業店舗ビルに特化していることです。同エリアにおいては、増え続ける国内外の旅行客の需要を継続的に取り込めること、メディアへの露出の多さ（店舗の広告効果の高さ）と、駅の利便性の高さ等で、テナントの出店ニーズが強いことから（代替性が高い）、商業店舗ビルとして安定した運用を見込むことができます。

また本ファンドは各物件それぞれにおいて、全て経営の健全度が高く、社会的信用度の高い企業と、5年から16年の定期建物賃貸借契約を締結しており、中長期的に安定したキャッシュフローを見込むことが可能です。また1物件1テナントであることから、短期的な建物、設備の修繕費、法定点検費用の一部はテナント負担であり、運用における経費比率を他のアセットタイプの物件に比べて低く抑えることができます。

以上から東京都心部の厳選された資産性の高い立地に物件を限定することが、逆にシングルテナントであることのリスクをヘッジし（代替性が高い為）、更に各テナントとは拘束力の高い賃貸借契約を締結することで安定した収益を享受するという意味で、新たなタイプのクローズドエンド型のファンドです。

【運用体制】

- ・アセットマネジメント

本ファンドのアレンジャーであるみずほ信託銀行がAM業務を受託します。

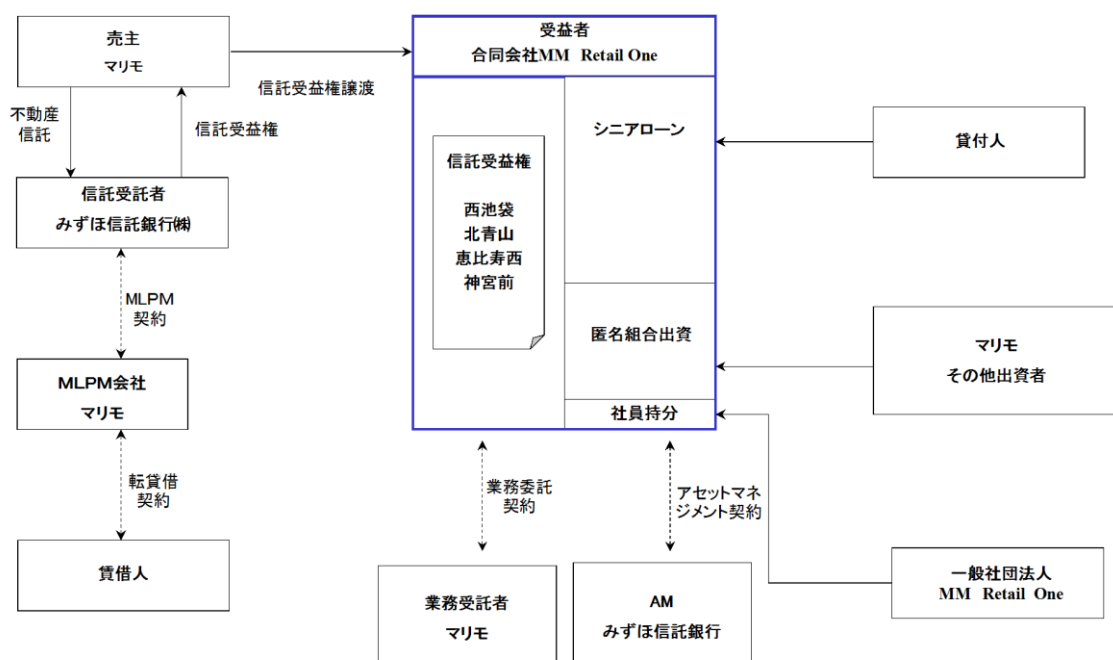
- ・プロパティマネジメント

物件開発段階から関与している弊社がPM業務を受託します。

引き続き各テナントと良好な関係を維持し、要望を取り入れながら、各物件の特徴に合った修繕計画を立て、安定的な運用を致します。

《スキーム図》

【合同会社MM Retail One】



【各物件の特徴】

1) 西池袋

- ・池袋駅徒歩1分の複合アミューズメント施設

→前所有者が自社運営のゲームセンターを閉店するに伴い、弊社にて取得。新テナントとして株式会社バグースを誘致し、共同で築24年の建物を改修し、複合アミューズメント施設（ビリヤード、ダーツバー、シミュレーションゴルフ、カラオケ、インターネットカフェ他）として再生し、バリューアップに成功。



2) 北青山

- ・表参道駅徒歩3分のデザイナーズビル

→アパレルブランドの PRETTY GREEN（ロックバンド・オアシスの元ボーカリスト、リアム・ギャラガーが設立したイギリスのファッションブランド）の日本1号店が入居している店舗ビルを弊社にて取得。

→前所有者から承継した普通建物賃貸借契約を、テナントと交渉の上、賃料を増額し、定期建物賃貸借契約へ切り替え、バリューアップに成功。今後建物のリノベーション工事も行い、安定運用可能な体制を構築。



3) 恵比寿西

- ・恵比寿駅徒歩1分の複合アミューズメント施設

→間口が狭く一敷地のみでは開発が難しい土地を、隣地所有者と交渉の上併せて取得。新テナントとしてカラオケ最大手の第一興商を誘致して、同敷地上で新築店舗ビルを建設（現在建設中 2016年7月末竣工予定）し、バリューアップすることに成功。



4) 神宮前

- ・明治神宮前駅徒歩6分 キャットストリートに面したデザイナーズビル

→アパレルブランドが集積しているキャットストリート沿いに面した個人宅を取得。

新テナントとしてアパレルブランドを誘致して、新築店舗ビルを建設（現在建設中 2016年7月末竣工予定）し、バリューアップすることに成功。

【株式会社マリモ概要】

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

設立年月：1970年9月1日

資本金：1億円

代表取締役：深川 真

投資運用対象：商業施設、賃貸住宅、オフィス、ホテル、海外不動産等

ライセンス：一級建築士事務所 広島県知事 15（1）第 3489 号
宅地建物取引業 国土交通大臣（4）第 6032 号

以上

【プレスリリースに関するお問い合わせ先】

株式会社マリモ

不動産ソリューション事業本部

TEL：03-5510-7251 / FAX：03-5510-7257

- ・本プレスリリースは、金融商品取引法に規定される広告その他これに類似するものには該当しません。
- ・本プレスリリースは、弊社による投資運用業務の提供や特定の運用商品の勧誘を目的としたものではありません。
また、弊社は、本プレスリリースを用いて本資料に記載されているファンド等について勧誘を行っているものではありません。
- ・本プレスリリース中の将来の事項に関する推定、予測、予想又は見解に係る記述については、実際の結果と一致することを保証又は約束するものではありません。