



各 位

2026年1月29日

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門二丁目3番17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 脇山 貴洋
TEL:03-6205-4755

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

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資産運用会社であるマリモ・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「取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)を行うことについて決定しましたので、お知らせします。また、これに伴い、取得予定資産の貸借(以下「本貸借」といいます。)の開始を行うことになりますので、併せてお知らせします。

ヘルスケア施設の取得に関し、本資産運用会社は、国土交通省の定める「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」に従い、必要な運用体制の整備を完了しております。これに伴い、本資産運用会社は、宅地建物取引業法に基づく国土交通大臣への取引一任代理等の認可申請事項のうち、業務の方法に関する事項について、ヘルスケア施設の取引等を行うための運用体制を追加する変更の届出を行っております。(詳細は2025年9月26日付で公表の「不動産投資信託証券に関する発行者等の運用体制に関する報告書」をご参照ください。)

なお、取得予定資産の売主である株式会社マリモ(以下「マリモ」ということがあります。)は、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、以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、2026年1月29日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています。また、マリモは、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、マリモとの間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続(2026年1月29日開催の本投資法人の役員会の承認を含みます。以下同じです。)を経ています。

記

1. 取得の概要

物件番号 (注1)	物件名称(注2)	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI利回り (%) (注3)	媒介の有無
HCp-01	ツクイ・サンフォレスト水戸	茨城県水戸市	1,080	1,200	5.7%	無

(注1)「物件番号」及び「取得予定価格」の定義については、後記「3. 取得予定資産の概要」をご参照ください。

(注2)「鑑定評価額」は、2025年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注3)「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (1) 取得決定日 : 2026年1月29日
(2) 売買契約締結日 : 2026年1月29日
(3) 代金支払予定日及び取得予定日 : 2026年2月9日
(4) 取得予定先 : 後記「4. 取得予定先の概要」をご参照ください。
(5) 取得資金 : 借入金(注4)及び自己資金
(6) 決済方法 : 取得予定日に全額支払予定
- (注4) 詳細につきましては、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、新たな不動産信託受益権の取得により、中長期にわたる投資主価値の継続的な向上を目指すとともに、「安定性」と「収益性」の確保とポートフォリオの着実な成長を図ることを目的として、市場動向、1口当たり分配金水準等に留意し、検討した結果、取得予定資産の取得を決定しました。本投資法人は、本取得の決定に際し、以下の点を評価しました。

- ・JR常磐線「水戸」駅から徒歩11分に位置し、利便性の高い駅近の立地に加え、「偕楽園」をはじめとする歴史・文化資源や自然に囲まれた落ち着いた街並みにより、水戸市内に留まらず、常磐線沿いの近隣市町村からも入居者を獲得している。
- ・水戸市の75歳以上高齢化率は15.5%と全国平均(16.6%)及び茨城県平均(16.8%)よりも低く、75歳以上人口はCAGR1.0%(2025年～2050年)と推計され、全国平均の0.3%を上回る水準で増加する見通しであり、今後ヘルスケア施設のニーズ増加が見込まれる(注)。

※「CAGR」とは、Compounded Annual Growth Rateの略称であり、複利年平均成長率を意味します。

(注) 総務省 住民基本台帳(2024年1月)、厚生労働省 介護保険事業状況報告(2024年1月)参照

3. 取得予定資産の概要

取得予定資産である信託受益権に係る不動産の概要は、以下のとおりです。

a. 資産の概要に関する説明

- ・「物件番号」は、本投資法人の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て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、Lは物流施設、HCはヘルスケア施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。以下同じです。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。
- ・「分類」は、本投資法人が投資対象とするレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設、ヘルスケア施設又は駐車場のいずれかを記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、不動産信託受益権を取得する予定の日を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。ただし、いずれの場合も都道府県を含めて記載しています。
- ・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間(単位未満切上げ)又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況調査報告書等に記載された時間又は距離を記載しています。

- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含み、以下「建築基準法」といいます。)第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値(指定建ぺい率)(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。)第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載(借地がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築年月日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人の取得後に存続する担保の有無を記載しています。
- ・「年間賃料収入」は、2025 年 12 月末日現在の取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地(平面駐車場を含みます。)を除きます。)に規定されている月額固定賃料(共益費を含みます。)を 12 倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、2025 年 12 月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を 12 倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、2025 年 12 月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別(パス・スルー型又は賃料固定型の別。以下同じです。)が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結される予定の賃貸借契約等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いています。
- ・「敷金・保証金」は、入居済みのテナントに関して、入居時に必要とされていた敷金・保証金(百万円未満は切り捨て)の合計額を記載しています。ただし、その一部が返還されている場合には、2025 年 12 月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃貸人が保有している敷金・保証金の合計額とは異なります。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、2025 年 12 月末日現在、取得予定資産に係る建物の(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面積を記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。

- ・「賃貸面積」は、2025年12月末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取得持分に相当する面積で、本投資法人又は信託受託者とテナントの間で締結予定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記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結予定の場合にはエンドテナントと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記載しています。締結予定のマスターリース契約においてパス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存する場合には、パス・スルー型の区画についてはエンドテナントとの間で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、賃料固定型の区画については当該マスターリース契約に表示されているものを記載しています。以下同じです。
 - ・「稼働率」は、2025年12月末日現在における、取得予定資産に係る賃貸面積の合計を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - ・「ML会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、取得予定資産の取得後にマスターリース会社、プロパティマネジメント会社及び信託受託者となる予定の者を記載しています。また、「ML種別」については、その取得後に予定されているマスターリース種別を記載しています。
 - ・「テナント総数」は、2025年12月末日現在において、マスターリース会社又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約を有するテナントの数を記載しています。
 - ・「主要テナント」は、2025年12月末日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。ただし、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合において、パス・スルー型マスターリース契約の物件についてはエンドテナントを記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結予定又は締結済みの場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。なお、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設、ヘルスケア施設及び駐車場についてはテナントの承諾が得られていないものについては個人・法人の別のみを記載しています。
 - ・「賃貸可能戸数」は、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しているか、又は住居を用途とする取得予定資産若しくは区画において本投資法人が賃貸可能な戸数(区画数)を、記載しています。
 - ・「PML値(予想最大損失率)」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社による2025年12月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本日現在、本投資法人の各保有資産及び取得予定資産について 地震保険を付保する予定はありません。
 - ・「特記事項」には、本日現在において取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- b. 入居者の状況・施設の概要に関する説明（ヘルスケア施設のみ記載しています。）
- ・「オペレーター」は、重要事項説明書に表示された取得予定資産において介護事業を運営している運営事業者を記載しています。
 - ・「開設年月」は、重要事項説明書に表示された施設の開設年月を記載しています。
 - ・「施設の類型」は、重要事項説明書に表示された施設の類型を記載しています。
 - ・「居室数」は、重要事項説明書に表示された居室数を記載しています。
 - ・「居住の権利形態」は、重要事項説明書に表示された居住の権利形態を記載しています。
 - ・「定員(人)」は、重要事項説明書に表示された定員を記載しています。
 - ・「居室面積帯(m²)」は、重要事項説明書に表示された居室の床面積を記載しています。
 - ・「入居者数(人)」は、重要事項説明書に表示された入居者数を記載しています。
 - ・「入居時要件」は、重要事項説明書に表示された施設の入居に関する要件を記載しています。
 - ・「入居率(%)」は、重要事項説明書に表示された入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
 - ・「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1から5まではそれぞれ1から5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

- 「入居者の平均年齢（歳）」は、重要事項説明書に表示された平均年齢を切り捨てて記載しています。
- 「入居一時金（千円）」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の入居一時金を記載しています。
- 「月額利用料（千円）」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金（介護保険サービスの自己負担額を除きます。）を記載しています。
- 「介護に関する職員体制」は、重要事項説明書に表示された契約上の職員配置比率を記載しています。
- 「夜間職員体制（最小時人数）」は、重要事項説明書に表示された夜間職員体制（最小時人数）を記載しています。
- 「協力医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力医療機関等を記載しています。
- 「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力歯科医療機関を記載しています。
- 「本物件の特徴」は、取得予定資産について、本資産運用会社が入手した不動産鑑定会社の鑑定評価書、マーケットレポート及び重要事項説明書における記載等に基づき本資産運用会社が分析した特性等の内容を作成しています。

物件番号	HCp-01	物件名称	ツクイ・サンフォレスト水戸	分類	ヘルスケア施設			
特定資産の概要								
取得予定年月日	2026年2月9日	特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,080百万円	鑑定評価額 (価格時点)	1,200百万円 (2025年12月1日)					
所在地	茨城県水戸市中央二丁目6番32号							
交通	JR常磐線「水戸」駅 徒歩11分							
土地	地番	水戸市中央二丁目6番7他	建物	建築年月日	2015年2月24日			
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄骨造陸屋根5階建			
	容積率	400%		延床面積	3,477.05 m ²			
	用途地域	商業地域		設計者	大和ハウス工業株式会社茨城支店 建築設計一級建築士事務所			
	敷地面積	1,341.11 m ²		施工者	大和ハウス工業株式会社茨城支店			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権			
担保設定の有無	なし							
年間賃料収入	非開示(注1)	敷金・保証金	非開示(注1)					
賃貸可能面積	3,482.15 m ²	稼働率	100.0%					
賃貸面積	3,482.15 m ²	テナント総数	1					
ML会社(注2)	株式会社マリモ	ML種別	パ・スル一型					
PM会社	株式会社マリモ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託設定予定日	2026年2月9日	信託期間満了予定期日	2036年2月末日					
主要テナント	株式会社ツクイ	賃貸可能戸数	1					
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	PML値 (予想最大損失率)	2.6%					
特記事項：								
該当事項はありません。								

(注1) テナントからの承諾を得られていないため、非開示としています。

(注2) ML契約の賃借期間10年、賃借開始日2024年11月29日

入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書等記載日 2025年11月1日)			
ツクイ・サンフォレスト水戸			
オペレーター	株式会社ツクイ	開設年月	2015年3月
施設の類型	サービス付き高齢者向け住宅	居室数(室)	75
居住の権利形態	終身建物賃貸借方式	定員(人)	80
居室面積帯(m ²)	18.33～36.77	入居者数(人)	79
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(%)	98.8
入居者の平均要介護度	1.91	入居者の平均年齢(歳)	87.5
利用者の支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)	-	-	
月額利用料(千円)	-	153～321	
介護に関わる職員体制	一(注)	夜間職員体制 (最少時人数)	1人
協力医療機関	医療法人社団友建会 水戸ホームクリニック (内科・呼吸器内科) 医療法人社団いばらき会 いばらき診療所みと (内科)		
協力歯科医療機関	医療法人社団陸栄会 水戸デンタルクリニック		

本物件の特徴	
ツクイ・サンフォレスト水戸は、株式会社ツクイが運営する居室数75室、定員80名のサービス付き高齢者向け住宅であり、同一建物内には訪問介護、通所介護、居宅介護支援を併設する複合施設です。建物は1～5階で構成しており、1階に通所介護やコンシェルジュカウンターが配置されており、居室は2～5階に配置されています。自立を含む軽度者をメインターゲットとしていることもあります。フィットネスコーナーやラウンジコーナーなどの共用エリアが充実しています。施設外の利用者に対する居宅サービス（訪問介護・通所介護・居宅介護支援）も相応に提供している点が特徴であり、居宅サービス利用からのサービス付き高齢者向け住宅の入居者獲得も期待できます。	

(注)重要事項説明書に記載されていないため、「-」としています。

4. 取得予定先の概要

(1)	名称	株式会社マリモ
(2)	所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役会長 深川 真 代表取締役社長 谷本 勝秀
(4)	事業内容	分譲マンション事業、収益不動産事業
(5)	資本金	100百万円(2025年7月末日現在)
(6)	設立年月日	1970年9月1日
(7)	純資産	23,049百万円 (2025年7月末日現在)
(8)	総資産	124,042百万円 (2025年7月末日現在)
(9)	大株主及び持株比率	株式会社マリモホールディングス(67.6%)、イオンモール株式会社(30%)
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口数の約6.1%(17,293口)を保有しています。
	人的関係	本日現在、本資産運用会社の取締役1名が当該会社の取締役を兼任しています。また、本資産運用会社の監査役1名は当該会社の従業員です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーパイプライン・サポート契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。ま

		た、当該会社は、本投資法人との間で、マスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約を締結しています。
関連当事者への 該当状況		当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、本取得の取引を行うにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続（2026年1月29日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく同意を含みます。）を経ています。

5. 利害関係人等との取引

取得予定先はマリモになります。マリモは、本資産運用会社の親会社(出資割合 100%)であり、投信法第 201 条の 2 及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。) 第 123 条に規定する利害関係人等に該当し、かつ、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続（2026 年 1 月 29 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく同意を含みます。）を経ています。

6. 物件取得者等の状況

本投資法人の利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社(子会社)並びにその他特別の関係にある者(以下「特別な利害関係にある者」といいます。)からの物件取得等の状況は、以下のとおりです(会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由を③として記載しています。)。

物件名	前所有者・信託受益者	前々所有者
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
ツクイ・サンフォレスト水戸	①株式会社マリモ ②本資産運用会社の親会社 ③マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外
(注 1)		-
2024 年 11 月		-

(注1)前所有者による物件取得から本投資法人への売却までの期間が1年を超えていたため、前々所有者からの取得価格等の記載を省略しています。

(注2)本取得にあたり、本投資法人は、株式会社マリモに対して、媒介手数料や特別目的会社組成費用等を支払っていません。

7. 決済方法等

取得予定日である 2026 年 2 月 9 日に全額を支払う予定です。

8. 今後の見通し

本取得が本投資法人の運用状況の見通しに与える影響は軽微であり、2025 年 8 月 19 日付「2025 年 6 月期 決算短信（R E I T）」（2025 年 9 月 11 日付「（訂正）「2025 年 6 月期 決算短信（R E I T）」の一部訂正に関するお知らせ」による訂正を含みます。）にて公表しました 2026 年 6 月期の運用状況の見通しに変更はございません。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	ツクイ・サンフォレスト水戸	
鑑定評価額	1,200 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	2025年12月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,200,000	各手法の特性や両収益価格の均衡の程度を踏まえて、DCF法による価格と直接還元法による価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	1,210,000	
(1)運営収益	非開示（注）	
可能総収益		—
空室等損失等		—
(2)運営費用		
a.維持管理費		—
b.水道光熱費		—
c.修繕費		—
d.PM フィー		—
e.テナント募集費用等		—
f.公租公課		—
g.損害保険料		—
h.その他費用		—
(3)運営純収益	61,414	
(4)一時金の運用益	非開示（注）	—
(5)資本的支出	非開示（注）	—
純収益	55,794	
還元利回り	4.6%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格	1,190,000	
割引率	4.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	4.8%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	884,000	
土地比率	68.0%	
建物比率	32.0%	
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	該当事項はありません。	

(注)本項目につき、テナントからの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により、本投資法人に守秘義務違反による損害賠償の請求を受ける等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

以上

<添付資料>

参考資料① 現地写真

参考資料② 周辺地図

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

参考資料 現地写真及び周辺地図

① 現地写真



(注) 取得予定資産の写真は、ある特定の時点における取得予定資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。

② 周辺地図

