



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

マリモ地方創生リート投資法人

補足説明資料

2025年5月22日公表のプレスリリースについて

証券コード：3470

2025年5月22日

資産譲渡による運用状況の予想修正

譲渡益を分配金として還元する方針

含み損物件を譲渡し
資産効率を改善

1口当たり予想分配金 (注1)

第18期 (2025年6月期) 3,101円 **+14.2% 上昇** **3,542円**



M R R おおむた	取得価格	1,265百万円
	譲渡予定価格	713百万円
	鑑定評価額	711百万円
	帳簿価額	1,095百万円
	譲渡損	▲382百万円
	鑑定NOI利回り	7.7%
	償却後鑑定NOI利回り	3.4%



アルティザ川崎 E A S T	取得価格	780百万円
	譲渡予定価格	1,360百万円
	鑑定評価額	1,060百万円
	帳簿価額	735百万円
	譲渡益	624百万円
	鑑定NOI利回り	4.1%
	償却後鑑定NOI利回り	3.6%

譲渡のポイント

- M R R おおむた**
- 含み損を抱えている
 - 収益性等の懸念 (今後の運用計画やコストに課題)
 - ・賃料のダウンスайдリスク
 - ・テナント誘致に伴う費用 (リーシング・CAPEX) の増加
- テナント入替えによる投資法人負担の工事 (74百万円) を実施中 (2025年6月末完了予定)

譲渡のポイント

- アルティザ川崎 E A S T**
- 築27年が経過し、老朽化による修繕費の増大が見込まれる
 - 東京圏のレジデンスのマーケットが好調
→ 鑑定評価額と比較し +28.3%UPで譲渡が見込まれる

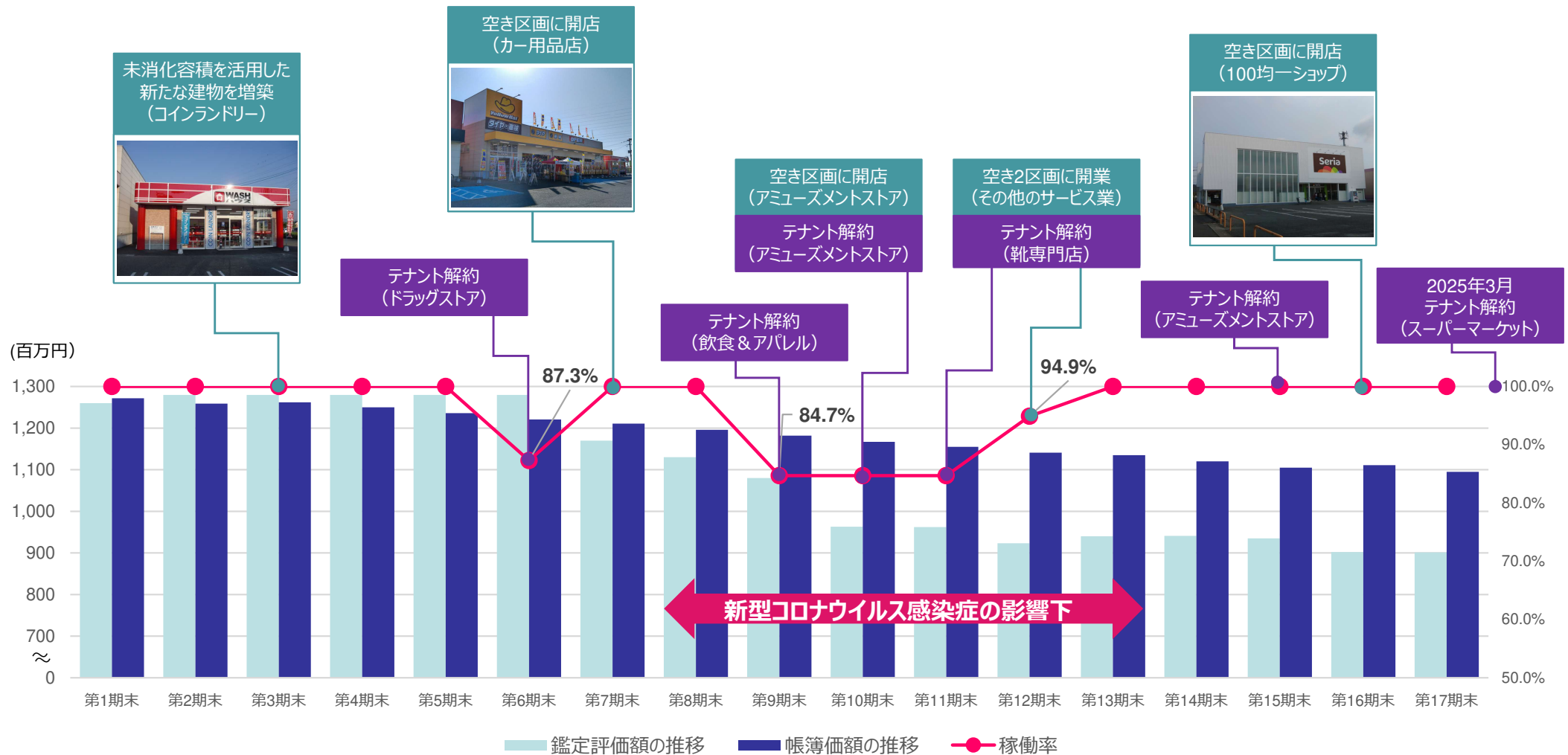
(注1) 本資料の日付現在における本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。当該数値の算出の前提は、本日公表の「2025年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
 (注2) 帳簿価額、2024年12月期 (第17期) 末時点での数値を使用しています。
 (注3) 鑑定評価額は2025年5月1日時点の算定価格を、鑑定NOI利回り及び償却後鑑定NOI利回りは、2025年5月1日時点の算定価格に基づき本資産運用会社にて試算した数値を記載しております。
 Copyright © marimo Regional Revitalization REIT, Inc. マリモ地方創生リート投資法人 補足説明資料 2

譲渡の判断に至った背景となる運用実績および評価の推移

M R R おおむた

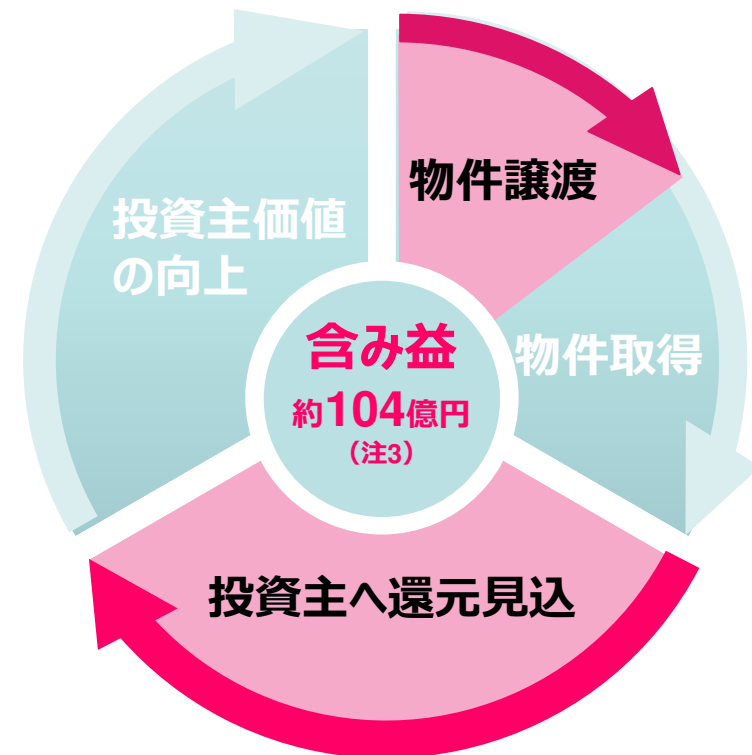
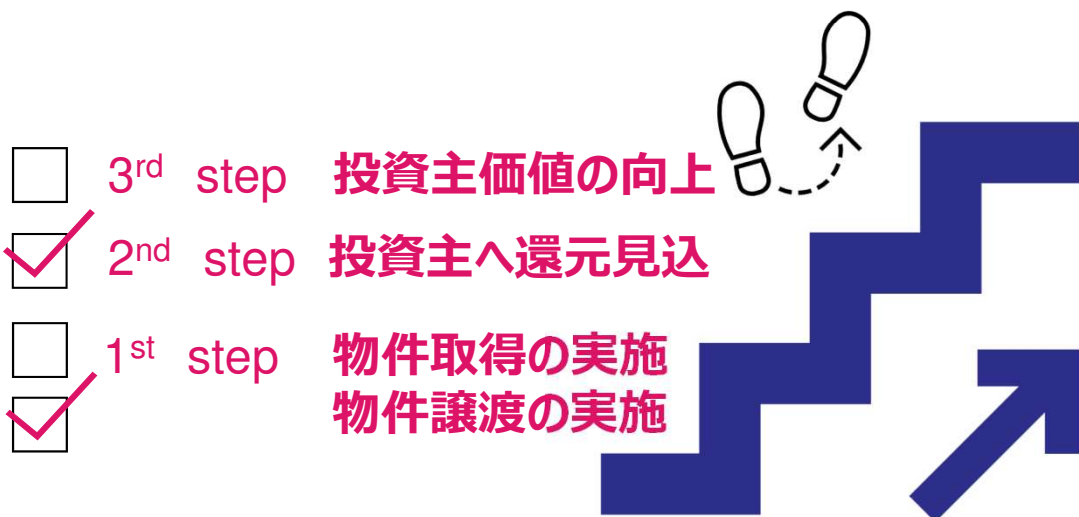
鑑定NOI
の推移
88,589千円/年

61,182千円/年

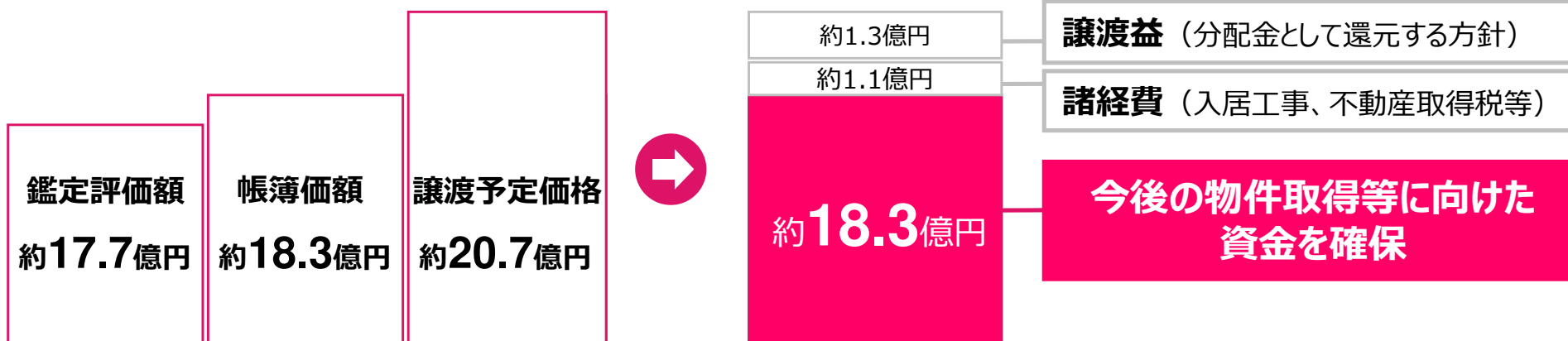


資産譲渡効果

投資主価値向上に向けた施策の実施



手元資金の確保



(注1) 譲渡益については、分配金として還元する方針としていますが、現時点における業績予想に基づいたものであり、その実現及び金額を保証するものではありません。

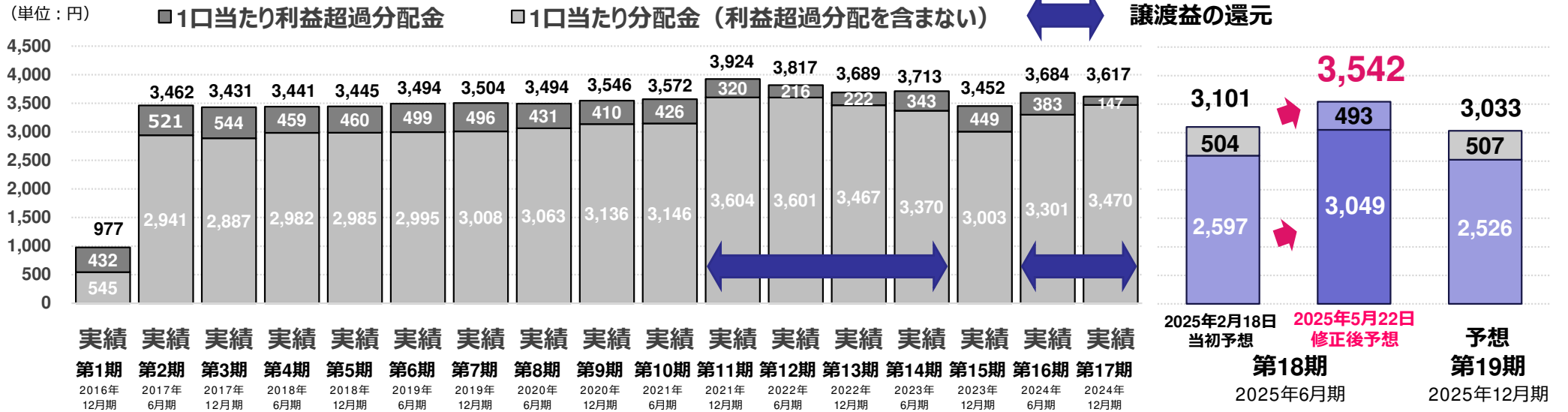
(注2) 「帳簿価額」は、2024年12月期（第17期）末時点での数値を使用しています。

(注3) 含み益はMRRおおむた及びアルティザ川崎EASTの譲渡後のポートフォリオの数値になります。

(注4) 手元資金の確保の項目には、MRRおおむた及びアルティザ川崎EASTに関する各金額の合計を記載しています。譲渡益及び諸経費は現時点における予想又は見積もりに基づくものであり、譲渡予定価格から譲渡益及び諸経費を控除した「約18.3億円」の記載についても変更の可能性があります。

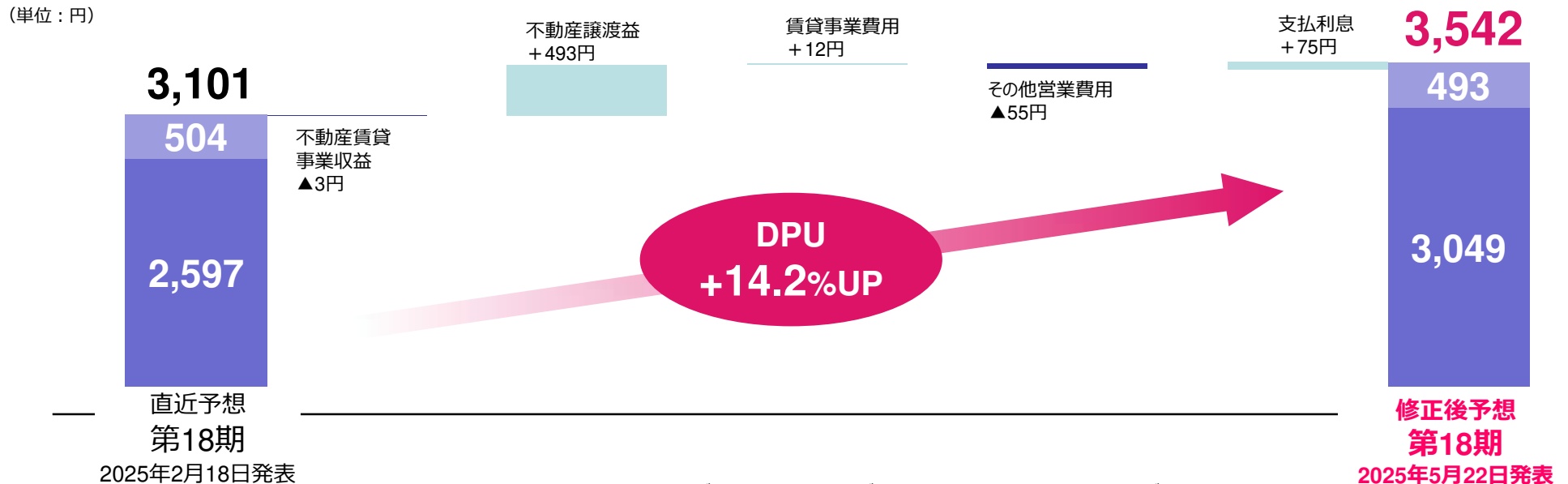
1口当たりの推移

1口当たり分配金の推移および内訳



(注) 第18期予想、第19期予想については実現を保証するものではありません。



戦略的な資産譲渡に加え支払利息減少等により、分配金の上昇を実現



(注) 2025年2月18日発表
 第18期予想については実現を保証するものではありません。第18期の直近予想のグラフと修正後予想のグラフの間には、第18期の直近予想のグラフと修正後予想の前提とした各金額の差異を現時点の発行済み投資口数281,494口で除した金額を記載しています。端数処理により合計値が表示の値と一致しない場合があります。


継続的な資産入替の取組み



継続的な資産入替により、ポートフォリオの質の向上 / 譲渡益の投資主還元への両立を企図

<p>物件名称</p> <p>ホテルSUI浜松 by ABEST 他2物件</p>  <p>取得価格合計</p> <p>2,683百万円</p> <p>平均鑑定NOI 利回り</p> <p>5.2%</p> <p>償却後平均鑑定 NOI利回り</p> <p>3.7%</p>	<p>物件名称</p> <p>フジグラン宇部 他5物件</p>  <p>取得価格合計</p> <p>10,035百万円</p> <p>平均鑑定NOI 利回り</p> <p>6.2%</p> <p>償却後平均鑑定 NOI利回り</p> <p>4.9%</p>	<p>譲渡益</p> <p>継続的確保</p> <p>▶ 分配金</p> <p>譲渡益を投資主に還元する方針</p> <p>譲渡資金</p> <p>合理性・妥当性 判断により投資</p> <p>▶ 物件取得資金への活用</p> <p>▶ 自己投資口の検討 (投資口価格およびLTV水準を踏まえて検討)</p>
--	--	--



アルティザ千代田

物件名称		
	取得価格	譲渡価格
取得価格・譲渡価格	980百万円	1,200百万円
鑑定NOI利回り	5.1%	4.1%
償却後鑑定NOI利回り	3.2%	2.6%

	M R R おおむた		アルティザ川崎 E A S T		
物件名称					
	取得価格	譲渡予定価格	取得価格	譲渡予定価格	譲渡予定価格 2物件平均
取得価格・譲渡予定価格	1,265百万円	713百万円	780百万円	1,360百万円	
鑑定NOI利回り	4.4%	7.7%	7.1%	4.1%	5.3%
償却後鑑定NOI利回り	1.9%	3.4%	6.2%	3.6%	3.5%

(注1) 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（不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下「鑑定NOI」といいます。）（の合計）の、取得価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。以下同じです。

(注2) 「償却後平均鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOIからそれぞれの資産に係る減価償却費の実績値又は見込額を控除した金額の合計の、各時点における取得価格の合計に対する比率をいいます。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。平均償却後鑑定NOI利回り算出の前提となる減価償却費の見込額も本資産運用会社が算出したものです。以下同じです。

Disclaimer

- 本資料は、2025年5月22日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」、「2025年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」、にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。マリモ地方創生リート投資法人の投資口にご関心のある方は各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。
- 本資料内の数値について、特段の注意書きがない場合は、単位未満を切捨て、割合については、小数第2位を四捨五入しています。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料で提供している情報に関しては、未監査でありその正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、マリモ地方創生リート投資法人及びマリモ・アセットマネジメント株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

資産運用会社：マリモ・アセットマネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2885号、一般社団法人投資信託協会会員）



資料お問い合わせ先：マリモ・アセットマネジメント株式会社
TEL：03-6205-4755 mail: info.3470@marimo-am.co.jp 財務管理部