

2025年5月27日

各位

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 島田 勝博
TEL:03-6205-4755

(訂正)「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」の一部訂正に関するお知らせ

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、2025年5月22日付で開示した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」において、内容の一部に誤りがありましたので下記のとおり訂正いたします。

記

- 訂正の理由
アルティザ川崎EASTの鑑定評価書概要の記載の一部に誤りがあった事が判明したため。
- アルティザ川崎EASTの鑑定評価書の概要 7ページ
鑑定評価書の概要
収益価格
直接還元法による収益価格
(3)運営純収益
- 「鑑定評価書の概要」訂正内容(訂正箇所を下線で表示しています。)

(訂正前)

鑑定評価書の概要			
物件名称	アルティザ川崎EAST		
鑑定評価額	1,060百万円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2025年5月1日		
項目	内容(単位:千円)	概要等	
収益価格	1,060,000		
	直接還元法による収益価格	1,090,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
	(1)運営収益	62,833	
	可能総収益	62,833	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
	空室等損失等	—	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
	(2)運営費用	7,259	

a. 維持管理費	678	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
b. 水道光熱費	—	一棟貸しで賃借人負担としている事から非計上
c. 修繕費	108	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
d. PM フィー	599	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
e. テナント募集費用等	—	テナントの入替を想定しないことから非計上。
f. 公租公課	4,655	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	491	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
h. その他費用	726	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
(3) 運営純収益	<u>49,811</u>	
(4) 一時金の運用益	300	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
(5) 資本的支出	3,385	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	52,488	
還元利回り	4.8%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	1,040,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	1,020,000	
土地比率	85.1%	
建物比率	14.9%	
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低く求められたが、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	

(訂正後)

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルティザ川崎EAST	
鑑定評価額	1,060百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年5月1日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	1,060,000	
直接還元法による収益価格	1,090,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	62,833	



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

可能総収益	62,833	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
空室等損失等	—	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
(2) 運営費用	7,259	
a. 維持管理費	678	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
b. 水道光熱費	—	一棟貸しで賃借人負担としている事から非計上
c. 修繕費	108	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
d. PMフィー	599	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
e. テナント募集費用等	—	テナントの入替を想定しないことから非計上。
f. 公租公課	4,655	公租公課関係資料に基づき査定
g. 損害保険料	491	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
h. その他費用	726	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
(3) 運営純収益	55,574	
(4) 一時金の運用益	300	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
(5) 資本的支出	3,385	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	52,488	
還元利回り	4.8%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	1,040,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	1,020,000	
土地比率	85.1%	
建物比率	14.9%	
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低く求められたが、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/>