

2025年5月22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

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

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、下記のとおり本投資法人による資産の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡予定資産の概要

特定資産の種類	信託受益権(注2)	信託受益権
譲渡資産の名称	MRRおおむた	アルティザ川崎EAST
譲渡予定価額(注3)	713百万円	1,360百万円
帳簿価額(注4)	1,095百万円	735百万円
譲渡損益(見込)(注5)	譲渡損382百万円	譲渡益624百万円
譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。	
媒介の有無	有	無
譲渡決定日	2025年5月22日	
売買契約締結予定日	2025年5月23日	
譲渡予定日	2025年5月30日	2025年6月30日
決済方法	譲渡予定日に、売買代金の支払い及び引渡しを実施	

(注1) 金額は百万円未満切捨てで表示しています。

(注2) 本投資法人は、MRRおおむたについて、本日現在において信託受益権として保有していますが、引渡し当日までに信託契約を解除した上で、現物不動産として引き渡すことを買主と合意しています。以下同じです。

(注3) 「譲渡予定価額」は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分、消費税等は含まれていません。

(注4) 「帳簿価額」は、2024年12月期(第17期)末時点の数値を記載しています。

(注5) 「譲渡損益(見込)」は、「譲渡予定価額」から「帳簿価額」を控除して算出した額です。実際の譲渡損益は、上記の「譲渡損益(見込)」と異なる可能性があります。なおMRRおおむたについて、現物不動産として引き渡すために不動産取得税15百万円、登録免許税10百万円及び新規テナントの入居に伴う修繕費用74百万円が発生する見込みです。これらの費用はその他売却費用として計上される見込みです。

(注6) 本件譲渡に係る売買契約(以下、「本売買契約」といいます。)は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法人若しくは買主のいずれかが故意若しくは過失により本売買契約上の債務を履行せず、又は、本売買契約に定める本投資法人の表明保証事項若しくは買主の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができます。かかる解除がされた場合には、解除された者は相手方当事者に対して、かかる解除の違約金として譲渡予定価額(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)の20%相当額を直ちに支払うことになっていきます。但し、本売買契約では、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

(注7) 以下、「MR Rおおむた」と「アルティザ川崎E A S T」を併せて「本譲渡予定資産」といいます。

## 2. 譲渡の理由

本投資法人は、市場状況を勘案し、ポートフォリオを構築する上で中長期的に適切であると判断した場合に物件の売却または入替えを検討します。入替え対象資産については、エリアの需給バランスや競合環境の変化等により、取得時に想定した収益性等が期待できない物件や将来における競争力が懸念される物件について売却の検討を行い、中長期的な入替え効果を総合的に判断して決定します。

本譲渡予定資産である「MR Rおおむた」と「アルティザ川崎E A S T」は本投資法人が上場時から保有している資産であり、共に竣工から20年以上が経過し、今後修繕費や資本的支出などのライフサイクルコストの増大が見込まれます。

また、「MR Rおおむた」に関しては、大牟田市内に所在する当該商業施設以外にも複数の大規模商業施設が点在し、厳しい競合環境が継続しております。その影響により、テナントの入替が発生する際には賃料の減額が恒常的に生じる状況が続いておりました。このような状況が鑑定評価額に影響を与え、帳簿価額と鑑定評価額との間に乖離が生じておりました。さらに今般、当該施設のメインテナントが2025年3月をもって退去し、新たなテナントの誘致に伴う費用の発生が見込まれることから、今後も帳簿価額と鑑定評価額の乖離が継続することが予想されております。このような事業環境を踏まえ、本投資法人は収益性の改善に取り組む一方で、本資産運用会社の独自ルート、大手仲介会社並びに地元仲介会社等を通じ、相応の期間をかけて当該物件の売却活動を継続してまいりました。こうした取組みの結果、このたび、帳簿価額は下回るものの、鑑定評価額を上回る価格にて譲渡先が決定するに至りました。

一方、「アルティザ川崎E A S T」は竣工から27年以上が経過しており、今後、大規模修繕の実施が必要となる見込みです。本投資法人では、収益性や修繕コスト等を総合的に勘案し、本物件のポートフォリオにおける位置づけおよび今後の運用戦略との整合性を検討いたしました。その結果、帳簿価額や直近の不動産鑑定評価額を大幅に上回る価格での譲渡が見込まれ、かつ、売却益を投資主の皆様へ還元することが投資主利益の最大化に資すると判断したことから、今般の譲渡先への譲渡を決定いたしました。本投資法人は、本物件の譲渡により得られた資金は、資本コストを意識した経営のもと、入替え資産の取得や自己投資口の取得も視野に入れながら、資産効率の向上に資する取組みに活用してまいります。

詳細は、本日付公表の「適時開示に関する補足説明資料」をご参照ください。

## 3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称	MR Rおおむた	アルティザ川崎E A S T	
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	2016年4月27日から2026年3月末日	2016年3月29日から2026年3月末日	
所在地 (注1)	地番	大牟田市大字手鎌字塩浜1586番地2他	川崎市川崎区田町二丁目6番地1
	住居表示	福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜1586番地2	神奈川県川崎市川崎区田町二丁目6番5号
土地	所有形態	所有権	所有権
	用途地域	準工業地域	準工業地域
	敷地面積 (注1)	20,039.48㎡	1,628.25㎡
	建ぺい率	60%	60%
	容積率	200%	200%
建物	所有形態	所有権	所有権
	主な用途	店舗	寄宿舎
	竣工日	①2005年3月25日 ②2006年6月28日 ③2005年3月25日 ④2005年11月30日 ⑤2005年3月25日 ⑥2005年3月25日 ⑦2005年3月25日	1998年3月25日

		⑧2005年3月25日 ⑨2017年8月3日	
	延床面積 (注1)	①837.00 m <sup>2</sup> ②1,136.15 m <sup>2</sup> ③823.80 m <sup>2</sup> ④335.97 m <sup>2</sup> ⑤664.18 m <sup>2</sup> ⑥115.80 m <sup>2</sup> ⑦1,699.00 m <sup>2</sup> ⑧810.79 m <sup>2</sup> ⑨80.35 m <sup>2</sup>	3,055.80 m <sup>2</sup>
	構造	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ④木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ⑤鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建 ⑥鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ⑦鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ⑧鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑨鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
取得価格		1,265百万円	780百万円
譲渡予定価額		713百万円	1,360百万円
帳簿価額 (注2)		1,095百万円	735百万円
譲渡予定価額と帳簿価額の差額		△382百万円	624百万円
鑑定評価額	評価方法	一般社団法人日本不動産研究所による鑑定評価	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	711百万円	1,060百万円
	価格時点	2025年5月1日	2025年5月1日
賃貸借の内容 (注3)			
	マスターリース(ML)会社	株式会社マリモ	
	テナントの総数	9	
	総賃料収入 (年額)	82百万円	
	敷金・保証金	32百万円	
	総賃貸面積	6,485.11 m <sup>2</sup>	
	総賃貸可能面積	6,485.11 m <sup>2</sup>	
	稼働率の推移	2023年 6月末日	2023年 12月末日
	100%	100%	100%
	2024年 12月末日	2024年 6月末日	2024年 12月末日
	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項		—	

(注1) 「所在地(地番)」、「敷地面積」及び「延床面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。「所在地(住居表示)」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。

(注2) 2024年12月期(第17期)末時点の数値を記載しています。

(注3) 「テナントの総数」は、本日現在の本物件に係るエンドテナントの総数を記載しています。

「総賃料収入」は、本日現在において有効な本物件に係るエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料(賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額(百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

「敷金・保証金」は、本日現在の上記賃貸借契約における敷金・保証金等を合計した金額(百万円未満切り捨てています。)を記載しています。

「総賃貸面積」は、エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「総賃貸可能面積」は、賃貸が可能な合計面積を記載しています。

「竣工日」は、敷地内に複数の建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。

#### 4. 譲渡先の概要

##### (1) MR R おおむた

(1)	名称	株式会社レッドゾーン
(2)	所在地	福岡県久留米市諏訪野町1655番地3
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 上野 秀二
(4)	事業内容	1. カーアクセサリ、カーステレオ等の自動車用品の販売及び取付 2. タイヤ・ホイール、エンジン部品等の自動車部品の販売及び取付 3. 各種線バネの製造及び販売 4. 各種板バネの製造及び販売 5. 不動産賃貸事業 6. 前各号に附帯する一切の業務
(5)	資本金	10百万円
(6)	設立年月日	1984年11月30日
(7)	純資産	1,726百万円
(8)	総資産	8,967百万円
(9)	大株主及び持株比率	上野 秀二 55% 上野 梨理 15% 田代 瑛梨 15% 上野 紗璃 15%
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注) 2025年3月31日時点の情報に基づきます。

##### (2) アルティザ川崎EAST

(1)	名称	バイオシステム株式会社
(2)	所在地	千葉県我孫子市天王台一丁目5番1号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 花本恵嗣
(4)	事業内容	不動産賃貸業、医薬品販売等
(5)	資本金	10百万円
(6)	設立年月日	1985年6月5日
(7)	純資産	4,128百万円
(8)	総資産	47,017百万円
(9)	大株主及び持株比率	個人2名 1名55%、1名45%
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注) 2024年5月31日時点の情報に基づきます。

## 5. 媒介の概要

### (1) MR R おおむた

(1)	名称	九州リアルティ・アソシエーツ株式会社
(2)	所在地	福岡市中央区天神1丁目4番1号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 梶島 滋
(4)	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産の売買、交換、媒介及び鑑定、代理</li> <li>・不動産に関するコンサルタント業務</li> <li>・不動産投資顧問業</li> </ul>
(5)	資本金	25百万円
(6)	設立年月日	1983年9月27日
(7)	純資産	332百万円 (2025年3月3日現在)
(8)	総資産	575百万円 (2025年3月31日現在)
(9)	大株主及び持株比率	株式会社西日本新聞ビルディング 100%
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は 本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(注) 媒介手数料等の額 媒介先からの承諾が得られていないため、非開示としています。

### (2) アルティザ川崎EAST

なし

## 6. 決済方法等

各譲渡予定日に、売買代金の支払い及び引渡しを実施することにより決済する予定です。

## 7. 今後の見通し

譲渡予定資産の譲渡による 2025 年 6 月期 (2025 年 1 月 1 日～2025 年 6 月 30 日) の運用状況の見通しについては、本日付「2025 年 6 月期の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	MR R おおむた	
鑑定評価額	711 百万円	
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所	
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	711,000	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより市場に適合した価格であると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、査定。
直接還元法による収益価格	718,000	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	76,196	
可能総収益	77,749	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	1,553	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	20,928	
a. 維持管理費	1,296	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	170	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
c. 修繕費	2,931	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	2,286	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	685	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上した。
f. 公租公課	8,570	公租公課関係資料に基づき査定。
g. 損害保険料	595	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	4,395	転借料及び法定外公共物占用料をその他費用と査定。
(3) 運営純収益	55,268	
(4) 一時金の運用益	398	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	7,527	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	48,139	
還元利回り	6.7%	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	703,000	
割引率	6.0%	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	6.5%	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	737,000	
土地比率	66.1%	
建物比率	33.9%	
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。	

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	49,811	
(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>