

2024年8月19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

2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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。)は、2024年3月29日付「2024年6月期及び2024年12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」において公表した2024年12月期(2024年7月1日～2024年12月31日)の運用状況及び分配金の予想を下記のとおり修正しましたので、お知らせします。また、新たに算出した2025年6月期(2025年1月1日～2025年6月30日)における運用状況及び分配金の予想についても、下記のとおりお知らせします。

記

1. 2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2025年6月期の運用状況及び分配金の予想
(1) 2024年12月期(2024年7月1日～2024年12月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正の内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
					(利益超過分配金を含む)	(利益超過分配金は含まない)	
前回発表予想(A)	2,235 百万円	1,000 百万円	800 百万円	799 百万円	3,605 円	3,369 円	236 円
今回修正予想(B)	2,575 百万円	1,206 百万円	909 百万円	908 百万円	3,606 円	3,226 円	380 円
増減額(B-A)	339 百万円	205 百万円	109 百万円	109 百万円	1 円	△143 円	144 円
増減率	15.2 %	20.5 %	13.6 %	13.7 %			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(2) 2025年6月期(2025年1月1日～2025年6月30日)の運用状況及び分配金の予想の内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
					(利益超過分配金を含む)	(利益超過分配金は含まない)	
2025年6月期	2,515 百万円	1,094 百万円	788 百万円	787 百万円	3,295 円	2,797 円	498 円

(参考) 2024年12月期：予想期末発行済投資口数 281,563口、1口当たり予想当期純利益 3,226円

2025年6月期：予想期末発行済投資口数 281,563口、1口当たり予想当期純利益 2,797円

(注1) 2024年12月期及び2025年6月期の運用状況及び分配金の予想は別紙「2024年12月期及び2025年6月期の運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づいて算出した現時点におけるものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金については変動する可能性があります。上記予想は1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、上記各予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 修正及び公表の理由

本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」及び「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の発行、国内不動産信託受益権の取得及び資金の借入れの決定に伴い、2024年3月29日付「2024年6月期及び2024年12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」にて公表した2024年12月期（第17期）における運用状況及び分配金の予想につき算定の前提条件が変動したことにより運用状況及び分配金の予想の修正をするとともに、同様の前提条件に基づいて新たに2025年6月期（第18期）の運用状況及び分配金の予想についてお知らせするものです。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2024年12月期及び2025年6月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2024年12月期（第17期）（2024年7月1日～2024年12月31日）（184日） 2025年6月期（第18期）（2025年1月1日～2025年6月30日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権55物件（以下「保有資産」といいます。）のうち、アルティザ千代田（準共有持分60%）（以下「譲渡予定資産」といいます。）を2024年8月30日に譲渡し、それ以外の物件を2025年6月期末まで保有し続けること及び本投資法人が2024年9月3日付で不動産信託受益権6物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得して2025年6月期末まで保有し続けることを前提としています。譲渡予定資産の詳細については、2024年3月29日付で公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」を、取得予定資産の詳細については、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」を、それぞれご参照ください。 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は譲渡予定資産以外の保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約書記載の賃料等及び過去の実績値等を基準として算出しています。取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料の変動予測等を勘案して算出しています。 譲渡予定資産の譲渡に伴う譲渡益は、2024年12月期（第17期）に180百万円を見込んでいます。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等（取得予定資産については現受益者等より提供を受けた過去の実績値等を用いています。）をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2024年12月期に1,391百万円、2025年6月期に1,449百万円をそれぞれ見込んでいます。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算していますが、当該精算金相当分については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入されるため、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。なお、費用計上する固定資産税及び都市計画税等の総額は、2024年12月期に173百万円、2025年6月期に212百万円を見込んでいます。うち、取得予定資産の取得における影響額は2024年12月期に40百万円、2025年6月期に40百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2024年12月期に29百万円、2025年6月期に47百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費については、付随費用等、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2024年12月期に445百万円を、2025年6月期に468百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及びその他融資関連費用として、2024年12月期に277百万円、2025年6月期に290百万円をそれぞれ見込んでいます。また、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行に係る費用として48百万円を見込み、定額法により3年間で償却します。上記を含む投資口発行費用として2024年12月期に19百万円、2025年6月期に15百万円をそれぞれ見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の有利子負債残高27,820百万円に加え、2024年9月3日に資産の取得に伴い総額6,520百万円の長期借入金の借入れ及び240百万円の短期借入金の借入れを行うことを前提としています。なお、当該借入れのうち短期借入金240百万円を期限前弁済することを前提としています。 上記に加え、当該借入金の一部を原資として短期借入金1,000百万円の期限前弁済を2024年9月3日に行うことを前提としています。 これらの結果、有利子負債総額は、2024年12月期末に33,340百万円、2025年6月期末に33,340百万円をそれぞれ見込んでいます。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである投資口237,225口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行(42,226口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限2,112口)(以下「本募集」といいます。)によって新規に発行される予定の投資口数の上限である44,338口が全て発行されることを前提としています。 上記を除き、2025年6月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない。)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない。)は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。 利益超過分配については、税会不一致の合計額を、課税の軽減を目的とする一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。 本日現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないものと判断しています。 2024年12月期及び2025年6月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や借入金に係るリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等に優先的に資金充当を行うべき状況にはないものと考えており、本日現在、2024年12月期及び2025年6月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、2024年12月期の利益超過分配金総額として、106百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額は1百万円、その他の利益超過分配金総額は105百万円、2025年6月期の利益超過分配金総額として、140百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額を1百万円、その他の利益超過分配は139百万円を見込んでいます(注1)。

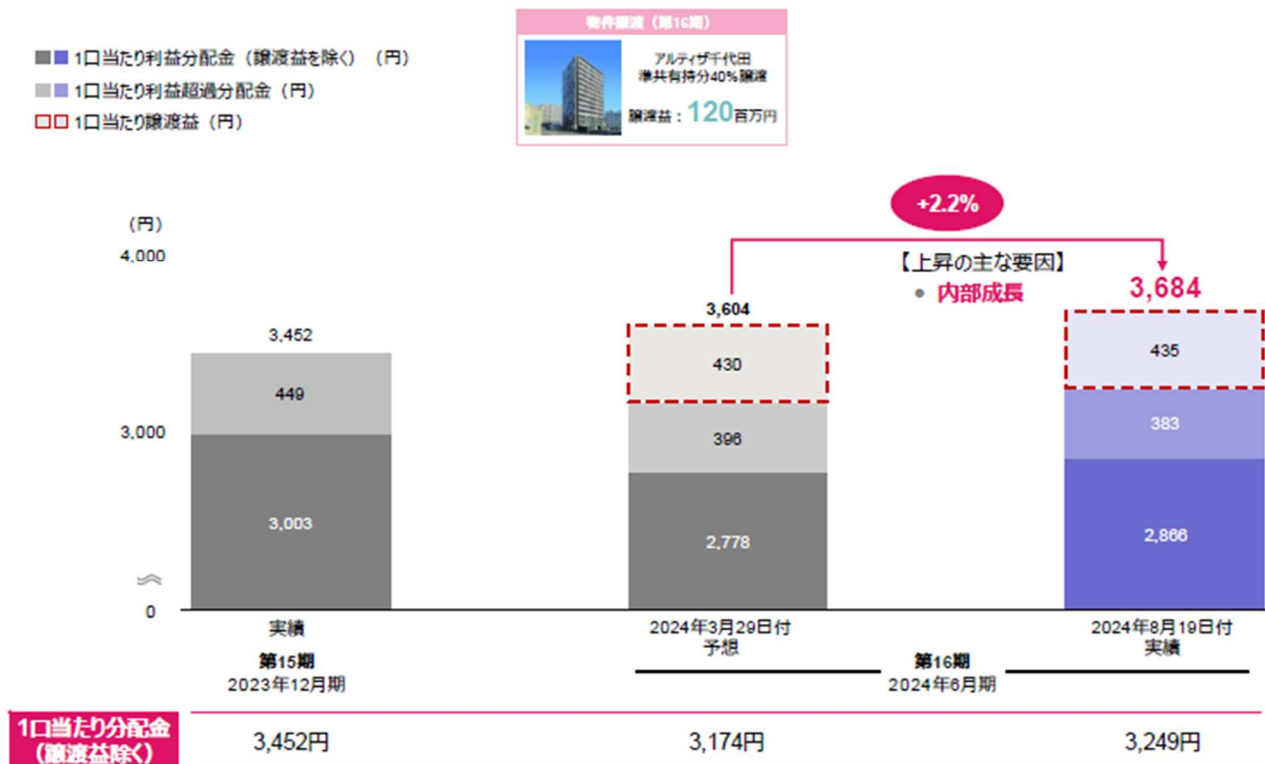
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

項目	前提条件
	<p>(注1) 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額(本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。)の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額(資本的支出のための積立金の総額をいいます。)の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施されるものとします。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想にかかわらず、2024年12月期及び2025年6月期においても利益超過分配を実施しません。</p> <p>また、本投資法人は、本日現在、2024年12月期及び2025年6月期に関しては、各計算期間について、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)の諸規則に定める額を上限として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、ペイアウトレシオ(注2)が75%を上回らない範囲において、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としていますので、これらの限度に抵触する場合には利益超過分配を行わないか利益超過分配金額が減少する可能性があります。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合には、2024年12月期及び2025年6月期においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施すると本日現在における方針が変更され、2024年12月期及び2025年6月期においても利益超過分配が実施されない場合や利益超過分配金額が減少する場合があります。例えば、かかる計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間における上記のような利益超過分配金額に関する限度が見直される可能性があります。</p> <p>(注2) 「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

<ご参考>

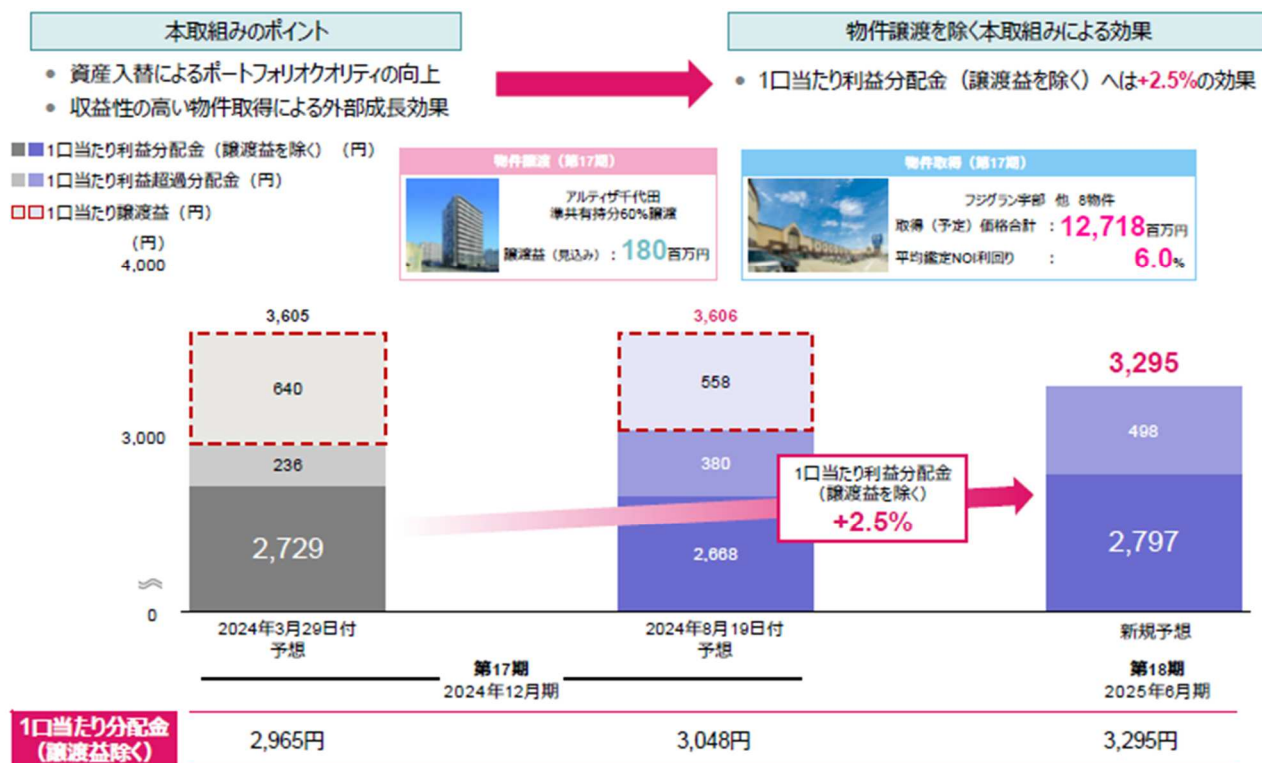
1. 1口当たり分配金の推移と2024年6月期（第16期）の1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）の試算・算出の考え方



- (注1) 本<お知らせ>において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し（ただし、単位未満の金額を切り捨てた結果0となる場合、単位未満の数値を記載します。）、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
- (注2) 本募集並びにこれらに伴う取得予定資産の取得及びこれらと並行して実施予定の新規借入れに加え、2024年7月2日取得済資産（2024年7月2日取得済資産の詳しい内容については2024年6月20日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご覧ください。取得予定資産と併せて「本取得資産」ということがあります。）の取得及びアルティザ千代田の譲渡を併せて「本取組み」といいます。以下同じです。
- (注3) 2024年6月期（第16期）に係る予想の数値は、一定の前提条件に基づくものであることにご留意ください。前提条件の詳しい内容については、2024年3月29日付「2024年6月期及び2024年12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」及び本日付「2024年6月期 決算短信（REIT）」をご覧ください。
- (注4) 2024年6月期（第16期）に係る2024年3月29日付予想における「譲渡益」は、2024年3月29日付で予想していた譲渡時点の簿価見込額に基づく試算値であり、2024年6月期（第16期）に係る2024年8月19日付実績における「譲渡益」は、2024年6月期末時点の簿価に基づく値です。
- (注5) 2024年3月29日付予想に係る「1口当たり譲渡益」は、アルティザ千代田の不動産信託受益権の準共有持分40%（以下「2024年6月期譲渡済資産」といいます。）の譲渡に係る2024年6月期（第16期）に計上予定の譲渡益の2024年3月29日時点での見込額から、当該譲渡に係る諸費用の同日時点での見込額を差し引いた金額を、同日時点の予想の前提である2024年6月期（第16期）末時点の発行済投資口数の見込み口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。また、2024年8月19日付実績に係る「1口当たり譲渡益」は、2024年6月期譲渡済資産の譲渡に係る2024年6月期（第16期）に計上した譲渡益から、当該譲渡に係る諸費用を差し引いた金額を、2024年6月期（第16期）末時点の発行済投資口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。
- (注6) 「1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）」は、予想又は実績の1口当たり利益分配金から1口当たり譲渡益（ただし、2023年12月期（第15期）実績及び次ページ記載の2025年6月期（第18期）新規予想については該当する金額はありません。）を控除した金額をいいます。なお、「1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）」は、特定の計算期間における利益や分配金等の予想としての意味を有するものでもありません。また、「1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）」は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定される指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものでもありません。従って、当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、「1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. 1口当たり分配期予想の差異と2024年12月期（第17期）の1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）の試算の考え方



- (注1) 2024年12月期（第17期）及び2025年6月期（第18期）に係る予想（その修正を含みます。）の数値は、一定の前提条件に基づくものであり、実際の数値がこれらと大きく異なる場合があることにご留意ください。前提条件の詳細については、2024年3月29日付「2024年6月期及び2024年12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」、本日付「2024年6月期 決算短信（REIT）」及び上記「2024年12月期及び2025年6月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。
- (注2) 「譲渡益（見込み）」は、2024年6月期末時点の簿価を用いた試算による見込み額に基づく試算値です。2024年12月期（第17期）に係る2024年3月29日付予想における「譲渡益」は、2024年3月29日付で予想していた譲渡時点の簿価見込額に基づく試算値であり、2024年8月19日付予想における「譲渡益」は、2024年6月期末時点の簿価を用いた試算による見込み額に基づく値です。
- (注3) 2024年3月29日付予想に係る「1口当たり譲渡益」は、アルティザ千代田の不動産信託受益権の準共有持分60%（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡に係る2024年12月期（第17期）に計上予定の譲渡益の2024年3月29日時点での見込額から、当該譲渡に係る諸費用の同日時点での見込額を差し引いた金額を、同日時点の予想の前提である2024年12月期（第17期）末時点の発行済投資口数の見込み口数で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。また、2024年8月19日付予想に係る「1口当たり譲渡益」は、譲渡予定資産の譲渡に係る2024年12月期（第17期）に計上予定の譲渡益の2024年8月19日時点での見込額から、当該譲渡に係る諸費用の同日時点での見込額を差し引いた金額を、予想の前提である同日時点の予想の前提である2024年12月期（第17期）末時点の発行済投資口数の見込み口数（同日時点の発行済投資口数に本募集により発行予定の新投資口数上限を加えた投資口数）で除し、1円未満の端数を切り捨てて算出しています。
- (注4) 「取得（予定）価格」とは、本取得資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約書に記載された各不動産又は不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税、売買手数料並びに信託受益権売買契約の買主の地位の譲渡による取得を行う場合の地位の譲渡人に支払う地位譲渡対価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。
- (注5) 「平均鑑定NOI利回り」とは、本取得資産に係る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合計の、取得（予定）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。