

2025年6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

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。

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3)	鑑定NOI 利回り(%) (注4)	媒介の有 無
Lp-04	下妻冷凍冷蔵物流センター	茨城県下妻市	785	902	6.0	有

(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)「下妻冷凍冷蔵物流センター」の本日現在の名称は異なりますが、本投資法人の取得後に使用する予定の新名称を記載しています。

(注3)「鑑定評価額」は、2025年6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4)「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 : 2025年6月19日
- (2) 売買契約締結日 : 2025年6月20日
- (3) 代金支払予定日及び取得予定日 : 2025年7月1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 : 自己資金
- (6) 決済方法 : 取得予定日に全額支払予定

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。

- ・下妻エリアは、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の「坂東 IC」から北へ約 9km に位置し、圏央道や国道 294 号線などの主要幹線道路へのアクセスが良好であることから、物流施設の立地に適したエリアに立地していること。
- ・EC 市場の急速拡大とともに、2011 年から 2024 年にかけて冷凍食品の国内消費量が 17%、一人当たり消費量が 14% 増加するなど、冷凍食品の需要拡大に伴い、今後も冷凍・冷蔵倉庫への需要は一層高まる可能性が高いこと。

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。

- ・「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 5 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 5 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 5 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 5 月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃借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 5 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 5 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 5 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 5 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5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、東京海上ディール株式会社による2025年5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。

物件番号	Lp-04	物件名称	下妻冷凍冷蔵物流センター	分類	物流施設
特定資産の概要					
取得予定年月日	2025年7月1日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	785百万円		鑑定評価額 (価格時点)	902百万円 (2025年6月1日)	
所在地	茨城県下妻市村岡字西原乙167番4				
交通	首都圏中央連絡自動車道「坂東IC」から北へ約9km				
土地	地番	下妻市村岡字西原乙167番4		建築年月日	① 2011年4月7日 ② 2025年1月23日
	建ぺい率	60%		構造/階数	① 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ② 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	容積率	200%		延床面積	① 2,179.72㎡ ② 204.95㎡
	用途地域	指定のない区域		設計者	① 有限会社AOI建築設計事務所 ② 株式会社毛利一弘建築設計事務所
	敷地面積	6,156.26㎡		施工者	① 高塚建設工業株式会社 ② 中和建設株式会社
	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2)		敷金・保証金	非開示(注2)	
賃貸可能面積	2,384.67㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	2,384.67㎡		テナント総数	1	
ML会社(注3)	株式会社マリモ		ML種別	パス・スルー型	
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	2025年7月1日		信託期間満了予定日	2035年6月末日	
主要テナント	法人		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)	2.4%	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1)敷地内に2棟建物が存在するため、それぞれ記載しています。

(注2)テナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

(注3)ML契約の貸借期間10年、貸借開始予定日2025年7月1日

4. 取得予定先の概要

(1)	名称	アーク不動産株式会社
(2)	所在地	大阪市中央区今橋二丁目5番8号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 後藤 雄一郎
(4)	事業内容	総合不動産業
(5)	資本金	90百万円
(6)	設立年月日	平成7年10月
(7)	純資産	非開示(注)
(8)	総資産	非開示(注)
(9)	大株主及び持株比率	非開示(注)
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。

(注)取得予定先からの承諾を得られていないため、非開示としています。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産に係るプロパティマネジメント業務、マスターリース業務の委託予定先は、本資産運用会社の親会社である株式会社マリモ(以下「マリモ」といいます。)になります。マリモは、投信法第 201 条及び投信法施行令第 123 条に規定する利害関係人等に該当し、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、これらの者との間で取得予定資産の契約の締結を行うに当たり、当該利害関係人等取引規程に定める手続(2025年6月19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 ①、②、③ 取得価格 取得時期	前々所有者 ①、②、③ 取得価格 取得時期
下妻冷凍冷蔵物流センター	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
	-	-
	-	-

7. 媒介の概要

(1)	名称	ファンズ株式会社
(2)	所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目10番11号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 藤田 雄一郎
(4)	事業内容	第二種金融商品取引業等
(5)	資本金	100百万円
(6)	設立年月日	2016年11月1日
(7)	純資産	非開示（注）
(8)	総資産	非開示（注）
(9)	大株主及び持株比率	非開示（注）
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。
(11)	媒介手数料等の内訳及び額	非開示（注）

(注)媒介先からの承諾を得られていないため、非開示としています。

8. 決済方法等

取得予定日である 2025 年 7 月 1 日に全額を支払う予定です。

9. 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 5 月 22 日付「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」にて公表しました 2025 年 6 月期の運用状況の見通し及び 2025 年 2 月 18 日付「2024 年 12 月期 決算短信（REIT）」にて公表しました 2025 年 12 月期の運用状況の見通しに変更はございません。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要			
物件名称	下妻冷凍冷蔵物流センター		
鑑定評価額	902 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 6 月 1 日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	902,000	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	912,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定	
(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		47,158	
(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	41,953		
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	892,000		
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	454,000		
土地比率	50.2%		
建物比率	49.8%		
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

* 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 物件写真及び周辺地図

① 物件写真



(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

