



**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

2026年3月17日公表のプレスリリースについて

- ①国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ
- ②2026年6月期及び2026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

証券コード：3470

2026年3月17日

資産譲渡による運用状況の予想修正

アルティザ相武台（神奈川県座間市）

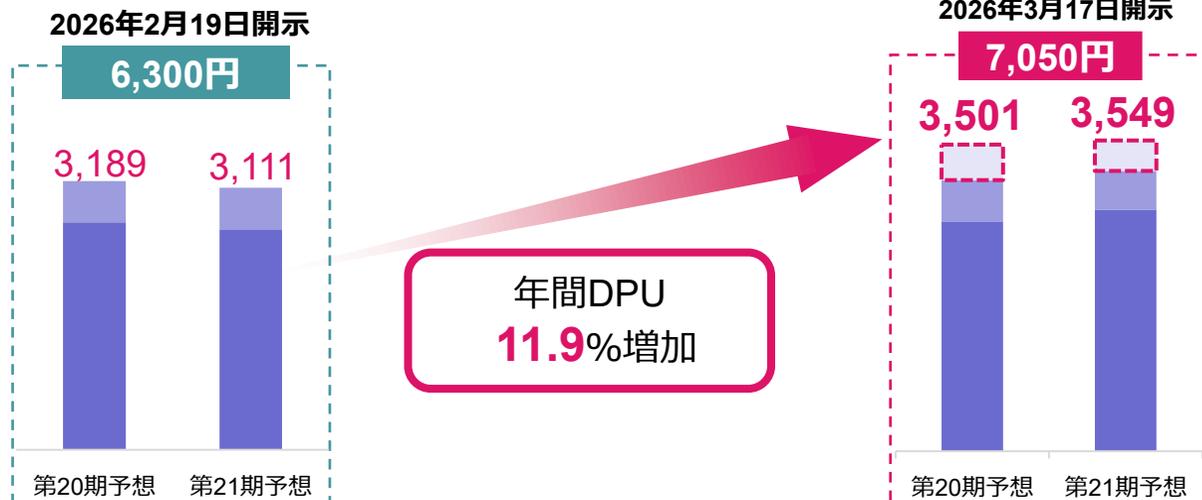
— 鑑定評価額を上回る譲渡予定価額で譲渡益を計上 —



譲渡予定価額	1,500百万円	2回に分けて準共有持分譲渡 第1回 譲渡予定日：2026年6月30日（準共有持分35%） 譲渡益（見込）：135百万円 第2回 譲渡予定日：2026年7月30日（準共有持分65%） 譲渡益（見込）：252百万円
取得価格	1,130百万円	
鑑定評価額	1,330百万円	
第20期末想定帳簿価額	1,112百万円	
譲渡益（見込）	387百万円	
1口当たり分配金	第20期予想 3,501円(譲渡益406円) 第21期予想 3,549円(譲渡益754円)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 築33年となり、将来の修繕費・資本的支出の増大が懸念 ✓ 帳簿価額や鑑定評価額を大きく上回る譲渡を通じて譲渡益を確保し投資主利益の一層の向上を図る施策を実施
資金使途	物件の取得資金および借入金返済等にて活用	

	取得価格	譲渡予定価額
	1,130百万円	1,500百万円
鑑定NOI利回り	6.3%	4.8%
償却後鑑定NOI利回り	5.0%	3.8%

敷地面積	3,244.25 m ²
延床面積	6,148.56m ²
竣工年月	1993年2月
取得日	2016年8月1日
構造	鉄筋コンクリート造・亜鉛メッキ鋼板葺8階建



(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「2026年6月期及び2026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」をご参照ください。

(注2)鑑定評価額は、2025年12月末日時点の算定価格を記載しています。

(注3)「帳簿価額」は、第1回譲渡予定日である2026年6月30日時点の想定帳簿価額を採用しており、本物件の第19期減価償却実績を参考に本資産運用会社が想定した数値を使用しています。

(注4)「譲渡益（見込）」は、「譲渡予定価額」から「第20期末想定帳簿価額」を控除して算出した額です。実際の譲渡損益は、上記の「譲渡益（見込）」と異なります。

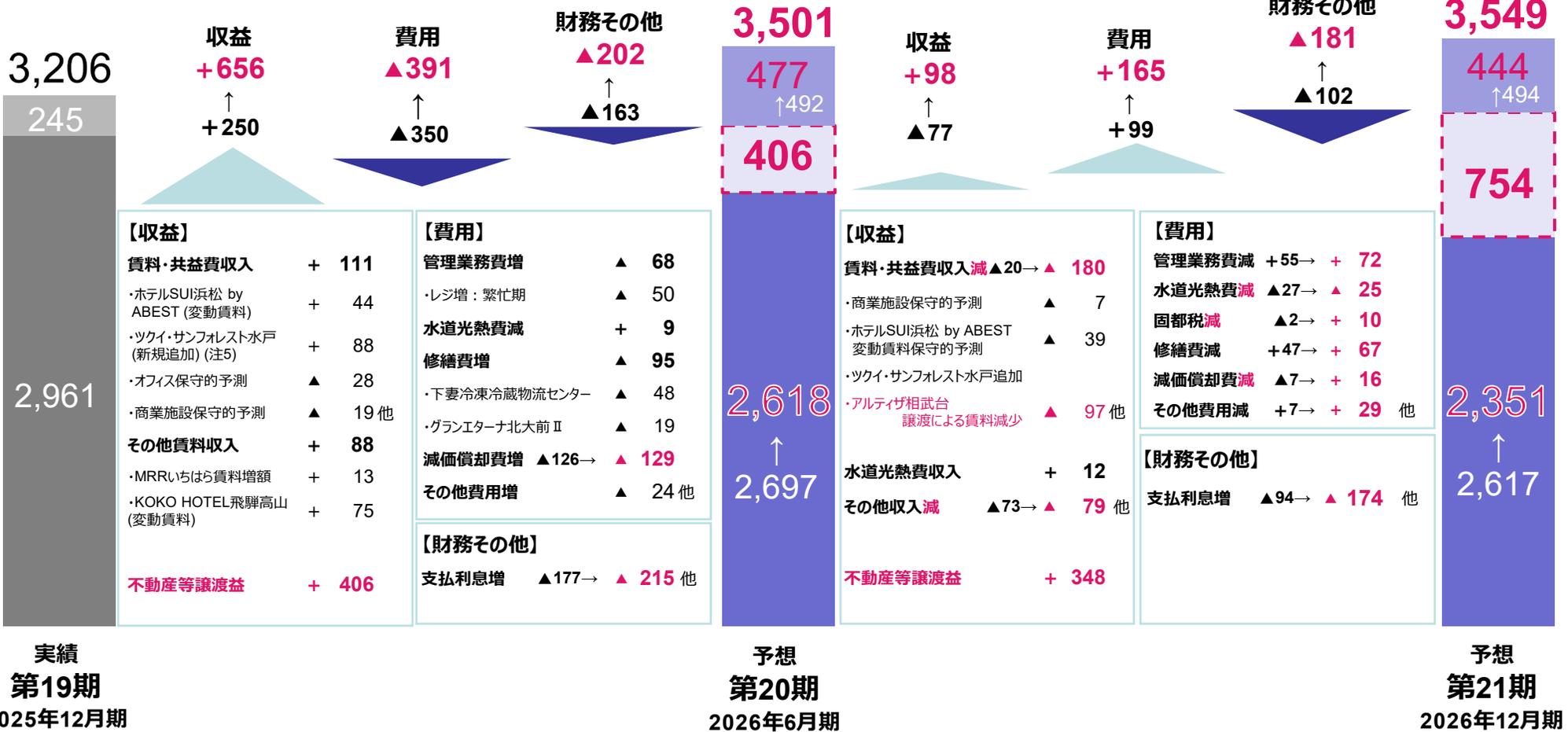
(注5)「敷地面積」及び「延床面積」は、登記簿上の表示をもとに記載しています。

1口当たり分配金予想の差異 (第20期・第21期予想)

資産譲渡により含み益を還元し、年間DPU10%以上の増加を実現

- ・アルティザ相武台の譲渡により第20期、第21期に譲渡益を計上
- ・金利上昇ペースを鑑み支払利息増加を想定し予想修正

- 1口当たり利益超過分配金 (円)
- 1口当たり譲渡益 (円)
- 1口当たり利益分配金 (円) /EPU



(注1) 全て円単位での記載であり、発行済み投資口数281,494口で計算しています。
 (注2) 端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。
 (注3) 2026年3月17日付「2026年6月期及び2026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」に基づき修正数値、コメントは赤字記載をしております。
 (注4) 第20期、第21期の予想については実現を保証するものではありません。
 (注5) 本資産運用会社が想定したNOIを元に分配金影響額を試算しています。

第20期・第21期 差異要因

譲渡益によるNOI想定額の変更および金利上昇シミュレーション修正を実施

	第20期	第21期	差異要因
変動金利比率	88.6%	88.6%	
2026年2月19日 予想前提	1.671% 1M 90bps 3M 120bps	1.806% 1M 95bps 3M 125bps	<p><前提条件の変更による影響> 支払利息及びその他融資関連費用（見込） 26年 6月期：358百万円→369百万円 26年12月期：386百万円→420百万円</p>
2026年3月17日 予想前提	 1.724 % 1M 100 bps 3M 125 bps	 1.893 % 1M 113 bps 3M 138 bps	
アルティザ相武台 譲渡によるNOI影響	軽微	償却後NOI剥落額 約▲27百万円	<ul style="list-style-type: none"> ・1回目譲渡26年6月30日予定 →影響は軽微 ・2回目譲渡26年7月30日予定 →NOI剥落により収益減見込 →新規物件の取得により収益確保を目指す

(注1) 2026年3月17日付「2026年6月期及び2026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」に基づき修正数値、コメントは赤字記載をしております。

決算実績・業績予想

第20期（2026年6月期）、第21期（2026年12月期）業績予想

アルティザ相武台の譲渡により分配金の増額および賃料・共益費収入の一部剥落

(単位：百万円)	A 19期実績	B 業績予想20期	C 業績予想21期	予想比(額) (B-A)	予想比(額) (C-B)
営業収益	2,514	2,699	2,726	184	27
不動産賃貸事業収益	2,514	2,584	2,514	70	▲ 70
賃料・共益費収入	2,199	2,231	2,180	31	▲ 50
駐車場収入	77	76	75	▲ 1	▲ 0
その他賃貸収入	120	144	144	24	0
水道・光熱費収入	90	86	89	▲ 4	3
その他収入(原状回復収入・礼金他)	25	45	23	20	▲ 22
不動産等譲渡益	—	114	212	114	98
営業費用	1,363	1,473	1,427	110	▲ 46
不動産賃貸事業費用	1,021	1,114	1,066	92	▲ 47
管理業務費	164	183	162	19	▲ 20
水道光熱費	118	115	122	▲ 2	7
公租公課	202	209	206	6	▲ 2
修繕費	52	79	60	26	▲ 18
減価償却費	426	462	458	36	▲ 4
固定資産除却損	0	—	—	▲ 0	—
その他賃貸事業費用	57	63	55	6	▲ 8
不動産等譲渡損	—	—	—	—	—
その他営業費用合計	342	359	360	17	1
資産運用報酬	235	236	240	0	3
その他営業費用	106	123	120	16	▲ 2
営業利益	1,150	1,225	1,299	74	73
営業外収益	7	4	4	▲ 3	—
営業外費用	323	377	428	53	50
経常利益	834	852	875	17	22
当期純利益	833	851	874	17	22
1口当たり分配金(EPU)(単位：円)	2,961	3,024	3,105	63	81
1口当たり利益超過分配金(DPU)(単位：円)	245	477	444	232	▲ 33
1口当たり分配金の額(単位：円)	3,206	3,501	3,549	295	48

2025年12月期実績と 2026年6月期予想との比較 (B-A)	
賃貸事業収益	
賃料・共益費収入	+ 31 物件取得 ホテル変動賃料等
その他賃貸収入	+ 24 商業施設賃料増 ホテル変動賃料
水道・光熱費収入	▲ 4 季節要因
その他収入	+ 20 レジデンス繁忙期
賃貸事業費用	
管理業務費	+ 19 季節要因
水道光熱費	▲ 2 季節要因
公租公課	+ 6 物件取得
修繕費	+ 26 物流・レジデンス修繕
その他賃貸事業費用	+ 6 信託報酬延長手数料
その他営業費用	+ 16 控除対象外消費税の計算による
2026年6月期予想と 2026年12月期予想との比較 (C-B)	
賃貸事業収益	
賃料・共益費収入	▲ 50 物件取得・譲渡 ホテル変動賃料
水道・光熱費収入	+ 3 季節要因
その他収入	▲ 22 レジデンス非繁忙期
賃貸事業費用	
管理業務費	▲ 20 季節要因 物件譲渡
水道光熱費	+ 7 価格上昇予想
その他賃貸事業費用	▲ 8 信託報酬延長手数料剥離

(注1) 第20期予想、第21期予想については実現を保証するものではありません。(注2) 単位未満切捨て

(注3) 2026年3月17日付「2026年6月期及び2026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」に基づき修正数値、コメントは赤字記載をしております。

Disclaimer

- ▼ 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。
- ▼ 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所上場規程又は、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- ▼ 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。
- ▼ 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。加えて、本資料の内容には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の分析・判断そのほかの見解が含まれていますが、これらは現時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、今後見解が変更され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: 3470.info@marimo-am.co.jp 財務管理部

