

2026 年 7 月 28 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 脇山 貴洋
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
Rp-25	アルティザ高松中央町	香川県高松市	920	1,070	6.2%	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)「アルティザ高松中央町」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、2026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 : 2026 年 7 月 28 日
- (2) 売買契約締結日 : 2026 年 7 月 31 日
- (3) 代金支払予定日及び取得予定日 : 2026 年 8 月 7 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。

- ・JR 四国 高德線「栗林公園北口」駅から徒歩7分に位置し、香川県庁・高松国税局・高松市役所などの行政機関や複数の総合病院、オフィス街への優れたアクセス性の高さから、これらに勤務する単身者・転勤者の需要が見込めるエリアに所在する。
- ・単身者向けマンションに求められる設備スペックを備えており、十分な競争力を有すると考えられる。

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て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、HCはヘルスケア施設を表し、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、ヘルスケア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、2026年6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、2026年6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、2026年6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、2026年6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、2026年6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、2026年6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、2026年6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、2026年6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、2026年6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、ヘルスケア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 2026 年 6 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	Rp-25	物件名称	アルティザ高松中央町	分類	レジデンス
特定資産の概要					
取得予定年月日		2026 年 8 月 7 日	特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格		920 百万円	鑑定評価額 (価格時点)	1,070 百万円 (2026 年 6 月 1 日)	
所在地		高松市中央町 5 番 22 号			
交通		JR 四国高德線「栗林公園北口」駅 徒歩 7 分			
土地	地番	高松市中央町 5 番 1	建物	建築年月日	2008 年 9 月 15 日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
	容積率	600%		延床面積	3,402.43 ㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社黒木建築設計事務所
	敷地面積	534.26 ㎡		施工者	小竹興業株式会社
	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		61 百万円	敷金・保証金	9 百万円	
賃貸可能面積		3,010.54 ㎡	稼働率	87.0%	
賃貸面積		2,617.70 ㎡	テナント総数	78 戸	
ML 会社(注 1)		株式会社穴吹ハウジングサー ビス	ML 種別	パス・スルー型	
PM 会社		株式会社穴吹ハウジングサー ビス	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信託設定予定日		2026 年 8 月 7 日	信託期間満了予定日	2036 年 8 月末日	
主要テナント		個人	賃貸可能戸数	コンパクト 65 戸、シングル 13 戸	
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)	2.8%	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1) ML 契約の貸借期間10年、貸借開始予定日2026年8月7日

4. 取得予定先の概要

(1)	名称	丸紅プライベートリート投資法人
(2)	所在地	東京都港区虎ノ門二丁目2番3号 虎ノ門アルセアタワー
(3)	代表者の役職・氏名	執行役員 大室 勝秀
(4)	事業内容	不動産投資法人
(5)	資本金	非開示
(6)	設立年月日	2014年8月13日
(7)	純資産	非開示
(8)	総資産	非開示
(9)	大株主及び持株比率	非開示
(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

該当ありません。

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	前々所有者
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
アルティザ高松中央町	特別な利害関係にある者以外	-
	-	-
	-	-

7. 媒介の概要

(1)	名称	穴吹興産株式会社
(2)	所在地	香川県高松市鍛冶屋町7番地12
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 穴吹忠嗣
(4)	事業内容	不動産関連事業、第二種金融商品取引業他
(5)	資本金	755百万円
(6)	設立年月日	1964年5月25日
(7)	純資産	39,674百万円
(8)	総資産	143,155百万円
(9)	大株主及び持株比率	株式会社穴吹ハウジングサービス (47.37%)

(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該媒介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、当該媒介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。
(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 2026 年 8 月 7 日に全額を支払う予定です。

9. 今後の見通し

本取得を前提とした本投資法人の運用状況の予想については、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」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要				
物件名称		アルティザ高松中央町		
鑑定評価額		1,070 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		2026 年 6 月 1 日		
項目		内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格		1,070,000	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		1,080,000	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	78,046	
		可能総収益	82,185	現行賃料の賃料水準、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上、計上
		空室等損失等	4,138	対象不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定
	(2) 運営費用		20,842	
	a. 維持管理費	2,328	取得後の予定額を採用	
	b. 水道光熱費	2,294	実額及び類似不動産の水準を参考に査定	
	c. 修繕費	5,401	E R の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定	
	d. PM フィー	2,382	有効総収入の 3.4%で査定	
	e. テナント募集費用等	2,945	契約内容及び実績、類似不動産の水準を参考に査定	
	f. 公租公課	4,122	公租公課関係資料に基づき査定	
	g. 損害保険料	492	類似不動産の保険料等から、標準的な料率に基づき査定	
	h. その他費用	874	過年度実績及び類似不動産の水準を参考に査定	
	(3) 運営純収益		57,204	
	(4) 一時金の運用益		106	運用利回り 1.0%として査定
	(5) 資本的支出		7,504	E R の修繕更新費用及び類似不動産の水準を参考に査定
	純収益		49,806	
	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		1,050,000	
		割引率		4.4%
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		478,000		
	土地比率		55.0%	
	建物比率		45.0%	
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。		

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

