2026年11月20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 兼 内部監査部長　　脇山　貴洋
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、下記のとおり国内不動産信託受益権（以下、「本受益権」といいます。）の譲渡（以下、「本件譲渡」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1.　譲渡の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権（注2）
譲渡資産の名称	ルートイン一宮駅前
譲渡予定価額（注3）	1,000百万円
帳簿価額（注4）	552百万円
譲渡益（見込）（注5）	447百万円
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	無
譲渡決定日	2026年11月20日
売買契約締結日	2026年12月4日
譲渡予定日	2027年1月29日（引渡決済日）（注6）
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、譲渡資産を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、第21期（2026年12月末時点）の想定帳簿価額を採用しており、本物件の第20期減価償却額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5）　「譲渡益（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「譲渡益（見込）」と異なる可能性があります。

（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。本売買契約が解除された場合には、解除原因を生じさせた当事者は、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。

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。

譲渡予定資産である「ルートイン一宮駅前」（以下、「本物件」といいます。）は愛知県一宮市に所在する宿泊特化型ホテルとして、安定した運営実績を有しているものの、本物件に係る今後の賃貸収益のアップサイド余地が限定的であること並びに賃貸借契約条件及び中長期的な収益見通し等を総合的に勘案した結果、昨今のホテル売買市場における投資需要の高まりを背景として、継続保有時の期待収益を上回る水準での譲渡機会を獲得することができると判断しました。

本件譲渡では、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譲渡が見込め、かつ投資主の皆様に譲渡益を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しました。

本投資法人は、本物件の譲渡による賃貸事業収益の低下が本投資法人の業績に与える影響等、総合的に勘案しておりますが、本物件の譲渡により得られた資金により入替資産の取得に努めます。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		ルートイン一宮駅前
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
信託期間		2016年3月29日から2036年3月末日まで
所在地	地番（注1）	一宮市新生一丁目2番地4
	住居表示	愛知県一宮市新生一丁目2番11号
土地	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注1）	817.67㎡
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
建物	所有形態	所有権
	主な用途	ホテル
	竣工日	2008年5月30日
	延床面積（注1）	3,988.87㎡
	構造	鉄骨造陸屋根13階建
取得価格		740百万円
譲渡予定価額		1,000百万円
帳簿価額（注2）		552百万円
譲渡予定価額と帳簿価額の差額		447百万円
鑑定評価額	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	795百万円
	価格時点	2026年6月30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	1件
	総賃料収入（年額）	非開示（注4）
	敷金・保証金	非開示（注4）
	総賃貸面積	3,860.81㎡
	総賃貸可能面積	3,860.81㎡

	稼働率の推移	2024年 6月末日	2024年 12月末日	2025年 6月末日	2025年 12月末日	2026年 6月末日
		100%	100%	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。

（注2）　「帳簿価額」は、第21期（2026年12月末時点）の想定帳簿価額を採用しており、本物件の第20期減価償却額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3）　「テナントの総数」は、2026年10月末日時点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。

（注4）　テナントからの承諾を得られていないため、非開示としています。

4.　譲渡先の概要

（1）	名称	ルートインジャパン株式会社
（2）	所在地	東京都品川区大井一丁目35番3号
（3）	代表者の役職・氏名	代表取締役　永山 泰樹
（4）	事業内容	ルートインホテルズの運営・管理・企画、及び旅行企画全般
（5）	資本金	50百万円
（6）	設立年月日	1977年4月20日
（7）	純資産	214,572百万円（2026年3月31日時点）
（8）	総資産	306,769百万円（2026年3月31日時点）
（9）	大株主及び持株比率	ルートインホールディングス株式会社　100%（2026年3月31日時点）
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本日現在、当該譲渡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、当該譲渡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。

5.　媒介の概要

該当事項はありません。

6.　決済方法等

譲渡予定日に、売買代金の支払い及び本物件の引渡しを行う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2027年6月期（2027年1月1日～2027年6月30日）の運用状況の見通しについては、本日付「2027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」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			ルートイン一宮駅前	
鑑定評価額			795百万円	
鑑定評価機関の名称			大和不動産鑑定株式会社	
価格時点			2026年6月30日	
項目			内容 （単位：千円）	概要等
収益価格			795,000	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。
	直接還元法による価格		849,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定。
		運営収益	非開示（注2）	
		可能総収益		－
		空室等損失額		－
		運営費用		
		維持管理費		－
		水道光熱費		－
		修繕費		－
		専有部の原状回復費		－
		PMフィー		－
		テナント募集費用		－
		公租公課		－
		損害保険料		－
		その他費用		－
		運営純収益	50,911	現行賃貸借契約に基づく賃料収入及び各種費用を反映して査定。
		一時金の運用益	非開示（注2）	
		資本的支出	非開示（注2）	
		純収益	43,284	運営純収益から資本的支出を控除して査定。
		還元利回り	5.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、類似不動産の取引利回り等を参考として査定。
	DCF法による価格		772,000	将来のキャッシュフロー及び復帰価格を現在価値に割り戻して査定。
		割引率	4.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、類似不動産の取引利回り等を参考として査定。

		最終還元利回り	5.4%	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			712,000	原価法に基づき土地・建物・FF&E等の再調達原価から減価修正を行い査定。
	土地比率		48.8%	
	建物比率		51.2%	
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1） 金額は千円未満切捨てで表示しています。

（注2） 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