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

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

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、2026年8月19日付「2026年6月期　決算短信（ＲＥＩＴ)」で公表した2027年6月期(2027年1月1日～2027年6月30日)における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。

記

1. 2027年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正

(1) 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（利益超過分配金を含む）	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
前回発表予想(A)	2,578百万円	1,138百万円	671百万円	670百万円	2,873円	2,383円	490円
今回修正予想(B)	2,949百万円	1,490百万円	974百万円	973百万円	3,795円	3,458円	337円
増減額(B-A)	370百万円	352百万円	302百万円	302百万円	922円	1,075円	△153円
増減率	14.4%	31.0%	45.1%	45.1%	32.1%	45.1%	△31.2%

（参考）　2027年6月期　：期末発行済投資口数　281,494口、1口当たり予想当期純利益3,458円

（注1）　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

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

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

別紙

2027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	・ 2027 年 6 月期（第 22 期）（2027 年 1 月 1 日～2027 年 6 月 30 日）（181 日）
運用資産	・ 本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権 61 物件（以下「保有資産」といいます。）のうち、ルートイン一宮駅前（以下「譲渡予定資産」といいます。）を 2027 年 1 月 29 日に譲渡し、それ以外の物件を 2027 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、2026 年 11 月 20 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」をご参照ください。
営業収益	・ 本投資法人の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。 ・ 譲渡予定資産の譲渡に伴う譲渡益は、2027 年 6 月期（第 22 期）に 447 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	・ 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（不動産等売却損益を除く。）は、2027年6月期に1,464百万円を見込んでいます。 ・ 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、2027年6月期に205百万円を見込んでいます。 ・ 建物の修繕費は、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。）が策定する中長期の修繕計画を基に、2027年6月期に80百万円を見込んでいます。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、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。 ・ 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、2027 年 6 月期に 451 百万円を見込んでいます。
営業外費用	・ 支払利息及びその他融資関連費用として、2027 年 6 月期に 514 百万円を見込んでいます。 ・ 投資口交付費償却額として、2027 年 6 月期に 7 百万円を見込んでいます。
借入金	・ 有利子負債総額は、2027 年 6 月期末に 33,340 百万円を前提としています。
投資口	・ 本日現在の発行済投資口の総口数 281,494 口を前提としています。 ・ 2027 年 6 月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）	・ 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。 ・ 第 22 期においては、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満になる端数部分を除き、当期未処分利益から一時差異等調整引当額の戻入れを控除した残額の全額を分配することを前提としています。 ・ 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。

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	・ 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。 ・ 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。 ・ 2027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等に鑑みると、当該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、2027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、2027年6月期の利益超過分配金総額として、94百万円を見込んでいます(注1)。 (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、2027年6月期においても利益超過分配を実施しません。 また、本投資法人は、本日現在、2027年6月期に関しては、各計算期間について、一般社団法人資産運用業協会(以下「資産運用業協会」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。 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、2027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の本日現在における方針が変更され、2027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もあります。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。 (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。