2026年11月20日公表のプレスリリースについて

補足説明資料（2026年11月20日）

マリモ地方創生リート投資法人（3470）

①国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ
②2027年6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

（資産運用会社）マリモ・アセットマネジメント株式会社

資産譲渡による運用状況の予想修正

ルートイン一宮駅前（愛知県一宮市）　ー鑑定評価額を上回る譲渡予定価額で譲渡益を計上ー



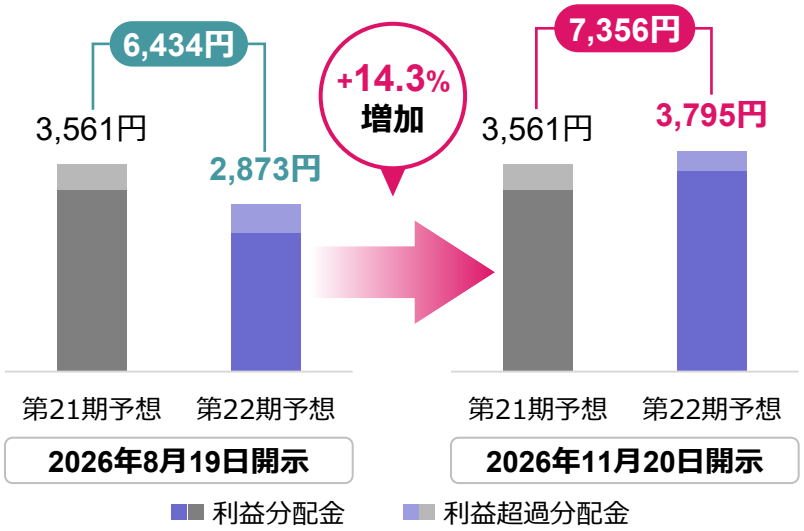
敷地面積	817.67 m^2
延床面積	3,988.87 m^2
竣工年月	2008年5月
取得日	2016年8月1日
構造	鉄骨造陸屋根13階建

譲渡予定価額	**1,000**百万円
取得価格	740百万円
鑑定評価額	795百万円
第21期末想定帳簿価額	552百万円
譲渡益(見込)	**447**百万円
第22期予想1口当たり分配金	**3,795**円
資金使途	将来の物件の取得資金等にて活用

	取得価格	譲渡予定価額
	740百万円	**1,000**百万円
鑑定NOI利回り	6.9%	5.1%
償却後鑑定NOI利回り	3.8%	2.8%

- 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
- 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

年間DPU予想

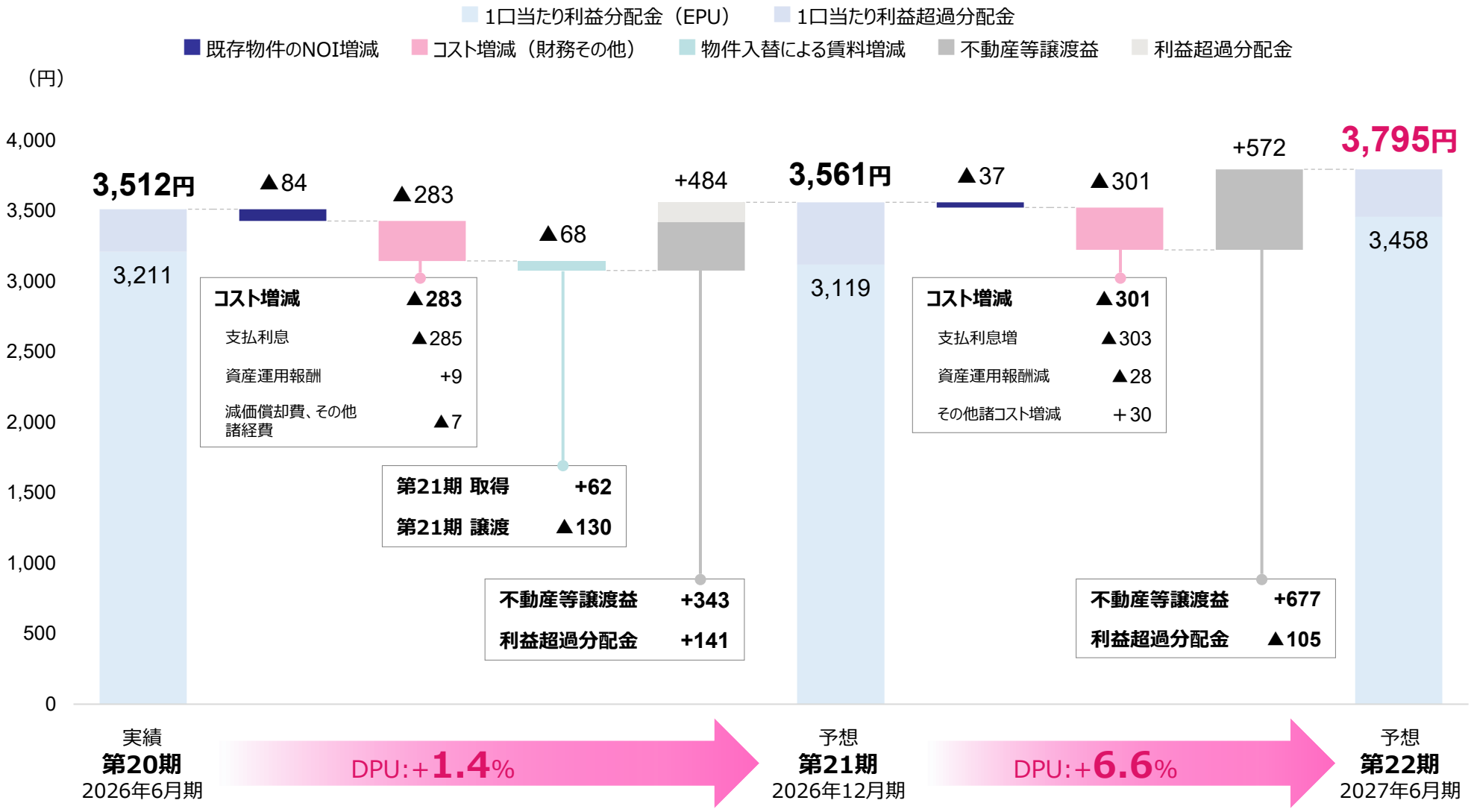


(注1) 本資料の日付現在における本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。
当該数値の算出の前提は、本日公表の「2027年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。
(注2) 鑑定評価額は、2026年6月末日時点の算定価格を記載しています。
(注3) 「帳簿価額」は、第21期末（2026年12月末時点）の想定帳簿価額を採用しており、本物件の第20期減価償却額実績を参考に本資産運用会社が想定した数値を使用しています。
(注4) 「譲渡益(見込)」は、「譲渡予定価額」から「第21期末想定帳簿価額」を控除して算出した額です。実際の譲渡損益は、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。

Copyright © Marimo Asset Management Co.,Ltd.

1口当たり分配金の予想 第21期・第22期予想

資産譲渡による含み益の還元を第21期に続き第22期も継続実現



Copyright © Marimo Asset Management Co.,Ltd.

財務戦略（2）

金利上昇シミュレーション

金利上昇ペースを鑑み、金利予想前提を修正

	第22期 予想 （2026年8月19日開示）	第22期 予想修正	コメント
有利子負債残高 （期末時点）	33,340百万円	33,340百万円	
うち変動金利比率	100%	100%	● 2026年8月3日リファイナンスにより100%変動金利
予想前提	**2.336**% 1M **155**bps 3M **180**bps	**2.636**% 1M **185**bps 3M **210**bps	**想定政策金利** ● 第21期 1.25% ● 第22期 1.50～**1.75**% **支払利息予実対比** ● 第21期（第20期実績比）80M増加 ● 第22期（第21期予想比）**85M増加**
金利10bps上昇時の DPU影響額	約50円	約50円	

(注1) 2026年11月20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」に基づき修正数値、コメントは赤字記載をしております。

Copyright © Marimo Asset Management Co.,Ltd.

決算実績・業績予想（3）

2026年12月期（第21期）・2027年6月期（第22期）業績予想

	第20期実績 (A)	第21期予想 (B)	第22期予想 (C)	実績比（額） (B-A)	予想比（額） (C-B)
営業収益	2,708	2,768	2,949	60	180
不動産賃貸事業収益	2,595	2,559	2,549	▲ 35	▲ 10
賃料・共益費収入	2,265	2,242	2,230	▲ 22	▲ 12
駐車場収入	77	75	75	▲ 1	▲ 0
その他賃貸収入	123	125	125	2	▲ 0
水道・光熱費収入	77	91	79	13	▲ 12
その他収入（原状回復収入・礼金他）	51	23	38	▲ 27	15
不動産等譲渡益	113	209	400	96	190
営業費用	1,454	1,458	1,459	3	0
不動産賃貸事業費用	1,086	1,092	1,084	5	▲ 7
管理業務費	186	163	186	▲ 22	22
水道光熱費	103	119	105	15	▲ 13
公租公課	208	208	205	0	▲ 3
修繕費	66	84	80	18	▲ 3
減価償却費	460	458	451	▲ 1	▲ 7
固定資産除却損	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	61	56	54	▲ 4	▲ 1
不動産等譲渡損	-	-	-	-	-
その他営業費用合計	368	366	374	▲ 1	7
資産運用報酬	244	241	249	▲ 2	7
その他営業費用	123	124	124	0	▲ 0
営業利益	1,253	1,310	1,490	56	179
営業外収益	8	7	7	▲ 1	-
営業外費用	356	438	522	81	84
経常利益	904	879	974	▲ 25	95
当期純利益	903	878	973	▲ 25	95
１口当たり分配金（EPU)(単位：円)	3,211	3,119	3,458	▲ 92	339
１口当たり利益超過分配金(単位：円)	301	442	337	141	▲ 105
１口当たり分配金の額（DPU) (単位：円)	3,512	3,561	3,795	49	234

ルートイン一宮駅前の譲渡により
分配金の増額および賃料・
共益費収入の一部剥落

**2026年6月期（第20期）実績と
2026年12月期予想との比較（B-A）**

賃貸事業収入		
賃料・共益費	▲22	売却賃料減、物件取得賃料増
水道・光熱費	+13	季節要因
その他収入	▲27	解約に伴う違約金 レジデンス非繁忙期
賃貸事業費用		
管理業務費	▲22	季節要因
水道・光熱費	+15	季節要因
修繕費	+18	商業・レジデンス修繕
その他賃貸事業費用	▲4	信託期間延長手数料

**2026年12月期（第21期）予想と
2027年6月期（第22期）予想との比較（C-B）**

賃貸事業収入		
賃料・共益費	▲12	ホテル変動賃料、物件取得賃料増 オフィス新規賃料
水道・光熱費	▲12	季節要因
その他収入	+15	レジデンス繁忙期
賃貸事業費用		
管理業務費	+22	季節要因
水道・光熱費	▲13	季節要因

(注1) 第21期予想、第22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) 百万円単位未満切捨て
(注3) 2026年11月20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」に基づき修正数値、コメントは赤字記載をしております。

Copyright © Marimo Asset Management Co.,Ltd.

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、一般社団法人資産運用業協会の
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、一般社団法人資産運用業協会会員）

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

Copyright © Marimo Asset Management Co.,Ltd.