

2025 年 8 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 島田 勝博
TEL:03-6205-4755

資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

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、2025 年 9 月 26 日に開催予定の本投資法人の第 6 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において規約の一部変更に係る議案（以下「本議案」といいます。）が原案のとおり承認可決されることを条件として、本資産運用会社の運用ガイドラインの一部を下記のとおり変更することを本日決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本議案の詳細については、2025 年 8 月 28 日付「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

記

1. 変更の趣旨・経緯

本投資法人にとって、運用資産を継続的に拡大させることは、喫緊の課題であると認識しております。投資機会を高めることに加えて、本投資法人が投資の中心と位置付ける地方の高齢化率の高まりによる親和性も考慮し、ポートフォリオの安定性維持にも寄与する投資対象資産となりうるという考えのもと、ヘルスケア施設を投資対象資産に追加する本議案を本投資主総会に付議しています。これらの状況を踏まえ、本資産運用会社の運用ガイドラインにおいても、本投資法人の投資対象に「ヘルスケア施設」を追加し、用途別投資基準、デュー・ディリジェンスの方法の見直し、オペレーター選定方針や施設管理方針を定めるなど、運用ガイドラインの一部改定を行うものです。

主な変更内容は下表のとおりです。変更箇所は下線を付して表示しています。

2. 主な変更の内容（別紙の記載は省略しています。）

変更前	変更後
(基本方針) 第 4 条 本投資法人の資産の運用においては、「地方の創生」に貢献することを基本理念とし、地方（第 5 条において定義する。）を中心とした、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場に投資し、地域・用途分散を図った総合型ポートフォリオを構築することにより、「収益性」と「安定性」の確保を図る。また、株式会社マリモ、不動産業等を営む一般事業法人及び地域金融機関からのサポートを活か	(基本方針) 第 4 条 本投資法人の資産の運用においては、「地方の創生」に貢献することを基本理念とし、地方（第 5 条において定義する。）を中心とした、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス、物流施設、<u>ヘルスケア施設</u>及び駐車場に投資し、<u>地域・用途分散</u>を図った総合型ポートフォリオを構築することにより、「収益性」と「安定性」の確保を図る。また、株式会社マリモ、不動産業等を営む一般事業

した外部成長による地域分散及び用途分散を図った運用資産の確実な成長を志向し、状況に応じた利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）などの運用によって、投資主価値の中長期にわたる向上を目指す。 2～3（省略） 4（新設）	法人及び地域金融機関からのサポートを活かした外部成長による地域分散及び用途分散を図った運用資産の確実な成長を志向し、状況に応じた利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）などの運用によって、投資主価値の中長期にわたる向上を目指す。 2～3（現行通り） 4 <u>ヘルスケア施設とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。その後の改正を含む。）に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」及び老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号。その後の改正を含む。）に規定する「有料老人ホーム」並びにこれらに付随する施設をいう。</u>
（ポートフォリオ運用基準） 第 5 条 ポートフォリオ運用基準は、以下の通りとする。各運用基準の全体像については、別紙「① 投資基準マトリックス」記載の通りとする。 （1）用途及び用途別投資比率（取得価格ベース） レジデンス及び商業施設を主たる投資対象とし、ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場にも投資を行う。 具体的な用途別投資比率（取得価格ベース）は以下の通りとする。 ①レジデンス及び商業施設 70%以上 ②ホテル、オフィス、物流施設及び駐車場 30%以下	（ポートフォリオ運用基準） 第 5 条 ポートフォリオ運用基準は、以下の通りとする。各運用基準の全体像については、別紙「① 投資基準マトリックス」記載の通りとする。 （1）用途及び用途別投資比率（取得価格ベース） レジデンス及び商業施設を主たる投資対象とし、ホテル、オフィス、物流施設、<u>ヘルスケア施設</u>及び駐車場にも投資を行う。 具体的な用途別投資比率（取得価格ベース）は以下の通りとする。 ①レジデンス及び商業施設 70%以上 ②ホテル、オフィス、物流施設、<u>ヘルスケア施設</u>及び駐車場 30%以下
（2）～（4）（省略） （5）用途別投資基準 ①～⑤（省略） ⑥（新設）	（2）～（4）（現行通り） （5）用途別投資基準 ①～⑤（現行通り） ⑥ <u>ヘルスケア施設</u> i. <u>投資エリア</u> <u>地方を中心に、東京圏にも投資する。</u> ii. <u>投資基準</u> a <u>ヘルスケア拠点（高齢者人口、生活利便性、雇用確保の容易さ等）として評価された立地の物件について投資する。</u> b <u>標準的なスペックの建物施設であり、運用安定性及び資産性が望める物件に、立地条件、周辺競合状況等を鑑みて投資する。</u> c <u>主要テナントにおいては、賃貸借</u>

⑥ 駐車場（省略） ⑦ 底地（省略）	<u>の状況・賃料水準・契約形態等を 勘案し、安定した収益が見込め、 テナントの定着性が見込める物 件に投資する。</u> iii. 投資対象 <u>本投資法人は、老人ホーム及びサー ビス付き高齢者住宅に投資する。具 体的な投資対象は、別紙「②-3 ヘ ルスケア施設の投資対象抜粋」記載 の通りとする。</u> ⑦ 駐車場（現行通り） ⑧ 底地（現行通り）
（デュー・ディリジェンスの実施） 第8条 運用資産を取得するに際しては、デュー・ ディリジェンスを行う。 2～4（省略） 5（新設）	（デュー・ディリジェンスの実施） 第8条 運用資産を取得するに際しては、デュー ・ディリジェンスを行う。 2～4（現行通り） <u>5 ヘルスケア施設への投資に際しては、デュー ・ディリジェンスの一環として、ヘルスケア 施設への投資業務、融資業務、デュー・デ ィリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又は オペレーション業務の経験等によりヘルス ケア施設の事業特性を十分に理解している コンサルタント会社等の外部専門家の助言 を受けるものとする。</u> <u>6 前項の外部専門家は、以下の要件を満たす ものから取引条件その他を総合的に勘案し て投資部長が決定する。</u> <u>（1）ヘルスケア施設に関する専門的助言 （ヘルスケア施設の投資、運用及びデュー ・ディリジェンス等に関するものを含む。）を行う十分な能力及び許認可があ ること</u> <u>（2）ヘルスケア施設のデュー・ディリジェ ンス業務（対象施設の外部環境分析・内 部環境分析・将来キャッシュフロー分 析、オペレーターの概要整理）に関して、 十分な調査能力及び実績があること</u> <u>（3）当会社の要望に応じて投資運用委員会 等へ出席し、意見を述べることが可能で あること</u> <u>（4）具体的なヘルスケア施設の取得検討の 際に、当会社が想定する取得スケジュール に沿って、評価報告書を当会社へ提出 することが可能なこと</u> <u>（5）反社会的勢力に属しないこと</u> <u>（6）企業信用調査会社による評価内容が経 営不安に陥るようなものでないこと（た</u>

	だし、企業信用調査会社の評価対象外である場合には、個別に審議する。) (7)「個人情報の保護」、「反社会的勢力との関係拒絶」及び「法令遵守」を誓約し、違反した場合には取引契約を解除することができること																								
(デュー・ディリジェンスにおける調査項目) 第11条 デュー・ディリジェンスにおける調査項目は、以下のとおりとする。	(デュー・ディリジェンスにおける調査項目) 第11条 デュー・ディリジェンスにおける調査項目は、以下のとおりとする。																								
<table><tr><th colspan="2">評価項目</th><th>調査事項</th></tr><tr><td rowspan="4">経済的調査</td><td>取得価格の妥当性</td><td>不動産鑑定の的確性・妥当性の検証 当会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証</td></tr><tr><td colspan="2">(中略)</td></tr><tr><td>(新設)</td><td>(新設)</td></tr><tr><td colspan="2">(後略)</td></tr></table>	評価項目		調査事項	経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定の的確性・妥当性の検証 当会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証	(中略)		(新設)	(新設)	(後略)		<table><tr><th colspan="2">評価項目</th><th>調査事項</th></tr><tr><td rowspan="2">経済的調査</td><td>取得価格の妥当性</td><td>不動産鑑定の的確性・妥当性の検証 当会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証 (ヘルスケア施設の場合) ヘルスケア施設の取引時に実施される不動産鑑定評価が、評価対象不動産の事業特性を踏まえた当該事業の持続性・安定性について分析を行っていることの確認</td></tr><tr><td colspan="2">(中略)</td></tr><tr><td></td><td>オペレーター調査 (ヘルスケア施設の場合)</td><td>以下の事項の調査 ・オペレーターのマーケティング力や施設の収益力の把握のため、退去者の施設退去事由、営業費用やその内訳の推移、営業体制、入居者獲得状況等に関する情報 ・職員体制の把握のため、職種別職員数、常勤・非常勤職員数の推移、職員の資格取得状況、離職率等に関する情報 ・介護提供の状況、コンプライアンスの状況を確認するため、ケアプラン・ケア記録、インシデント・アクシデント・レポート、行政監査 (検査)、各種マニュアル等に係る資料・</td></tr></table>		評価項目		調査事項	経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定の的確性・妥当性の検証 当会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証 (ヘルスケア施設の場合) ヘルスケア施設の取引時に実施される不動産鑑定評価が、評価対象不動産の事業特性を踏まえた当該事業の持続性・安定性について分析を行っていることの確認	(中略)			オペレーター調査 (ヘルスケア施設の場合)	以下の事項の調査 ・オペレーターのマーケティング力や施設の収益力の把握のため、退去者の施設退去事由、営業費用やその内訳の推移、営業体制、入居者獲得状況等に関する情報 ・職員体制の把握のため、職種別職員数、常勤・非常勤職員数の推移、職員の資格取得状況、離職率等に関する情報 ・介護提供の状況、コンプライアンスの状況を確認するため、ケアプラン・ケア記録、インシデント・アクシデント・レポート、行政監査 (検査)、各種マニュアル等に係る資料・
評価項目		調査事項																							
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定の的確性・妥当性の検証 当会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証																							
	(中略)																								
	(新設)	(新設)																							
	(後略)																								
評価項目		調査事項																							
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定の的確性・妥当性の検証 当会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証 (ヘルスケア施設の場合) ヘルスケア施設の取引時に実施される不動産鑑定評価が、評価対象不動産の事業特性を踏まえた当該事業の持続性・安定性について分析を行っていることの確認																							
	(中略)																								
	オペレーター調査 (ヘルスケア施設の場合)	以下の事項の調査 ・オペレーターのマーケティング力や施設の収益力の把握のため、退去者の施設退去事由、営業費用やその内訳の推移、営業体制、入居者獲得状況等に関する情報 ・職員体制の把握のため、職種別職員数、常勤・非常勤職員数の推移、職員の資格取得状況、離職率等に関する情報 ・介護提供の状況、コンプライアンスの状況を確認するため、ケアプラン・ケア記録、インシデント・アクシデント・レポート、行政監査 (検査)、各種マニュアル等に係る資料・																							

		情報 ・オペレーターや賃料支払いを保証する賃貸借契約保証人の財務状況を確認するための過去数年分の財務諸表や勘定科目明細等 ・入居者の満足度向上に向けた意見を把握する取組みや、第三者評価の実施状況等に係る情報 入居者の満足度向上に向けた意見を把握する取組みや、第三者評価の実施状況等に係る情報 必要に応じて、当会社自らも、取引を行うヘルスケア施設に赴き、施設長などのヘルスケア施設の運営責任者へのヒアリング等を通じた、オペレーターが適切に運営していることの確認の実施を行う。
		(後略)
(新設)	(オペレーター選定方針) 第17条の2 <u>ヘルスケア施設のオペレーターについては、第11条に規定するオペレーター調査（ヘルスケア施設の場合）を実施の上、オペレーターの施設運用状況、財務状況等を勘案して、ヘルスケア施設を運営する者として適格なオペレーターを選定する。</u>	
(新設)	(ヘルスケア施設の管理) 第20条の2 <u>本投資法人がヘルスケア施設を保有する場合、当会社は、ヘルスケア施設の利用料及びそこで提供されるサービス内容について利用者に不安を抱かせることのないよう、オペレーターと共同の上、次に掲げる事項に配慮するものとする。</u> (1) <u>オペレーターとの信頼関係の構築及び運営状況の把握</u> 当会社は、オペレーターの運営状況を適切に把握できるよう、オペレーター	

	との緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築する。 (2) <u>投資法人の仕組みの周知</u> 当社は、オペレーターに対して、利用者に投資法人の仕組み等を十分に周知するよう働きかけを行い、必要に応じてその周知活動への協力を行う。 (3) <u>ヘルスケア施設の適切な運営の確認</u> ヘルスケア施設の状態、利用料及び利用契約の内容等について、関係法令への適合状況、地方公共団体による通知等への対応状況についての確認を行う。 特に有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けたものを含む。）については、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」（平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）を参考に、地方公共団体が地域の実情に応じた指導指針を策定し、それに基づいた行政指導を行っているので留意する。 (4) <u>ヘルスケア施設の適切な運営の確保</u> ヘルスケア施設の利用料及び利用契約の内容等に関して、本投資法人とオペレーターの賃貸借契約書等において、オペレーターが本投資法人の運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるように求める。
--	---

3. 変更日

2025年9月26日（予定）

※ 本投資主総会において本議案が原案のとおり承認可決されることを条件とします。

4. 運用状況の見通し

本変更による運用状況への影響はありません。

5. その他

2025年9月26日付で、関東財務局長に臨時報告書を提出する予定です。

以上

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