

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年9月26日
【発行者名】	マリモ地方創生リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 北方 隆士
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号
【事務連絡者氏名】	マリモ・アセットマネジメント株式会社 財務管理部長 島田 勝博
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号
【電話番号】	03-6205-4755
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

1【提出理由】

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、本投資法人の規約の一部変更に係る議案（以下「本議案」といいます。）を2025年9月26日開催の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）にて決議し、本議案は、原案のとおり承認可決されました。本投資法人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、2025年8月28日開催の取締役会において、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て、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部を変更することを決議しており、上記の承認可決によりこの条件が成就し、運用ガイドラインが変更されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

（1）変更の内容についての概要

① 規約の一部変更の内容

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います。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、ヘルスケア施設も投資対象とするため、本議案を本投資主総会にて決議し、本議案が承認可決されました。

本議案の内容は以下のとおりです。

（下線は変更部分を示します。）

変更前	変更後
第12条（投資方針）	第12条（投資方針）
1. （省略）	1. （現行通り）
2. ポートフォリオにおける用途としては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。	2. ポートフォリオにおける用途としては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。
3. （省略）	3. （現行通り）
4. （省略）	4. （現行通り）
5. （省略）	5. （現行通り）

② 運用ガイドラインの一部改定の内容

本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインにおける投資方針に関する規定につき、当該規約変更に伴い、ヘルスケア施設についても投資対象とすることとし、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、本資産運用会社の運用ガイドラインの一部改定を行うものです（なお、本資産運用会社の意思決定フローに関する内部規則についても改定を行っています。）。主な改定内容は以下のとおりです。

（下線は変更部分を示します。）

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） （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 （2）～（4）（省略）	（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、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、<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）（現行通り）

変更前	変更後
(5) 用途別投資基準 ①～⑤（省略） ⑥（新設） ⑥駐車場（省略） ⑦底地（省略） （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） 6（新設）	(5) 用途別投資基準 ①～⑤（現行通り） ⑥ヘルスケア施設 <u>i.投資エリア</u> 地方を中心に、東京圏にも投資する。 <u>ii.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> <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。 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（現行通り） 5 <u>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> 6 <u>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>

変更前	変更後
	<u>（３）当会社の要望に応じて投資運用委員会等へ出席し、意見を述べる事が可能であること</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。）</u> <u>（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</u>

変更前			変更後		
(デュー・ディリジェンスにおける調査項目)			(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。			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。		
評価項目		調査事項	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	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 <u>(ヘルスケア施設の場合)</u> <u>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</u>
	(中略)			(中略)	
	(新設)	(新設)		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
	(後略)				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)		

変更前	変更後
(新設)	(オペレーター選定方針) <u>第17条の2 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>
	(ヘルスケア施設の管理) <u>第20条の2 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> <u>(1) 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> <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。</u> <u>(2) 投資法人の仕組みの周知</u> <u>当会社は、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。</u> <u>(3) ヘルスケア施設の適切な運営の確認</u> <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。</u> <u>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。</u> <u>(4) ヘルスケア施設の適切な運営の確保</u> <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。</u>

(2) 変更の年月日

2025年9月26日