



## 補足説明資料① 第3回公募増資及び新規取得資産の概要

2022年1月4日

証券コード：3470



マリモ地方創生リート投資法人

- 本資料は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2022年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 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。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧ください。投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。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れ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、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他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。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異な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。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 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。

*Intentionally Blank*

# インベストメント・ハイライト



## 1. コロナ禍においても相対的に堅実な総合型ポートフォリオの構築による「安定性」の確保

- 商業施設比率の低下（44.9%→**39.7%**）と、レジデンス比率の上昇（46.1%→**46.4%**）
- 厳選された稼働率の安定性に優れる地方物件を中心としたポートフォリオの構築

## 2. 地方を中心とした、相対的に利回りの高い物件への重点投資による「収益性」の確保

- 東京圏に比べ高い利回り（平均鑑定NOI利回り**6.4%**）が得られる地方投資を継続
- 鑑定評価額を上回る譲渡価格で資産譲渡を実行し、譲渡益を還元することを企図

## 3. スポンサーサポート及び運用会社独自の取得ルートを活用した「着実な外部成長」の実現

- スポンサーサポートに加えて本資産運用会社独自の取得ルートを活用し、**資産規模400億円**を視野
- 取得チャネルの多様化と豊富なパイプライン



## 「安定性」と「収益性」を確保した「着実な外部成長」の実現

物件数  
**8 物件**

取得予定価格合計  
**9,600 百万円**

鑑定評価額合計  
**10,855 百万円**

平均鑑定NOI利回り  
**6.0 %**

平均償却後鑑定NOI利回り  
**4.8 %**

### レジデンス



アルティザ北通町



スターシップ神戸学園都市

### オフィス



ビッグ・ビー東宿郷



池下ESビル

### 商業施設



アルティザ水戸泉町



アルティザ小倉



アルティザ倉敷



光明池アクト

# ポートフォリオ推移



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.  
マリモ地方創生リート投資法人

|                   | 2021年6月期末<br>(第10期末) | 第11期/第12期<br>譲渡(予定)資産<br>(アルティザ博多駅南) | 取得予定資産     | 本取組み後      |
|-------------------|----------------------|--------------------------------------|------------|------------|
| 物件数               | 32                   | ▲1                                   | 8          | 39         |
| 取得(予定)価格<br>合計    | 30,450 百万円           | ▲500 百万円                             | 9,600 百万円  | 39,550 百万円 |
| 鑑定評価額<br>合計       | 36,506 百万円           | ▲580 百万円<br>(第10期末時点)                | 10,855 百万円 | 46,781 百万円 |
| 平均鑑定NOI利回り        | 6.6 %                | 6.5 %                                | 6.0 %      | 6.4 %      |
| 平均償却後<br>鑑定NOI利回り | 5.0 %                | 3.7 %                                | 4.8 %      | 4.9 %      |
| 総資産LTV            | 49.2 %               |                                      |            | 48.9 %     |
| 1口当たりNAV          | 139,212円             |                                      |            | 142,509円   |

# ポートフォリオ概要（本取組み後）

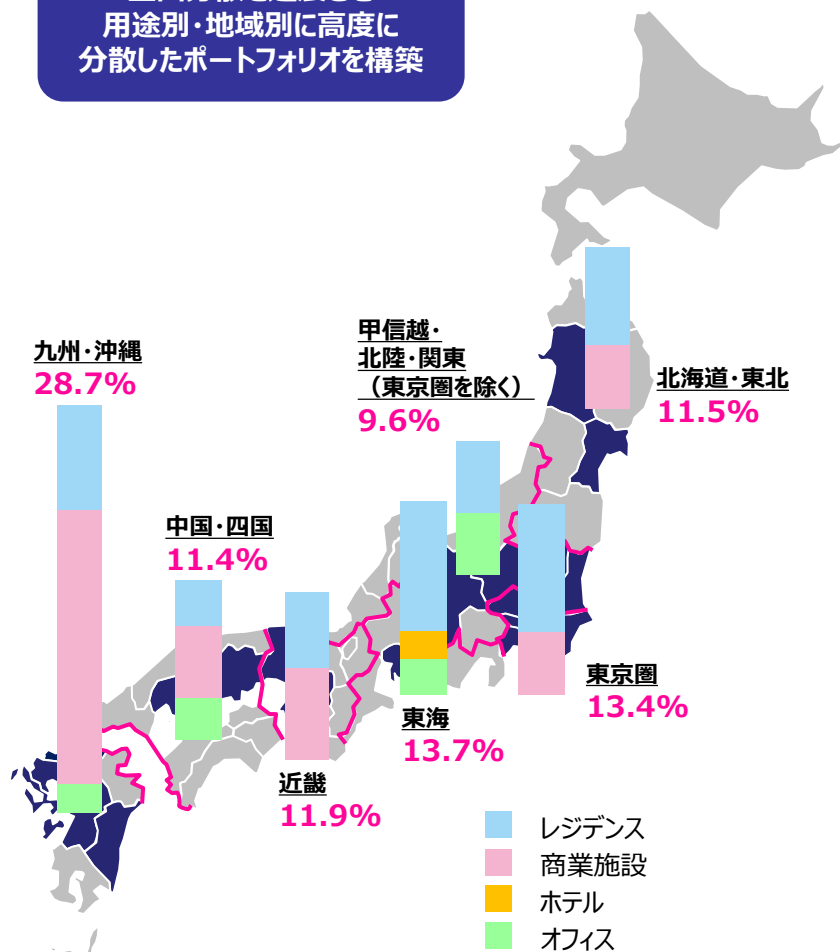
1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

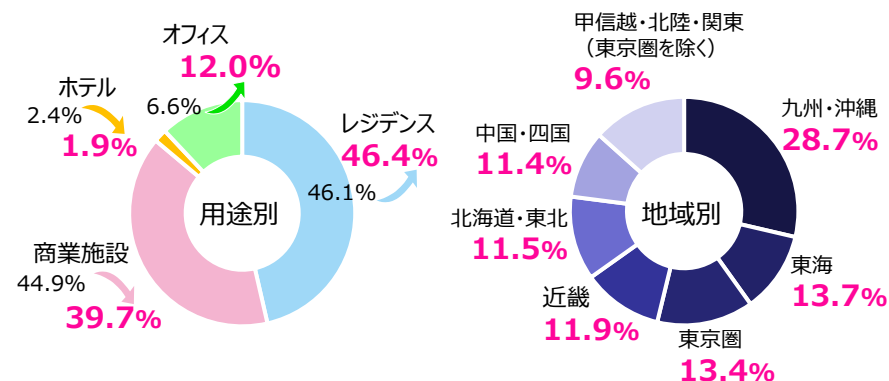
## ■ ポートフォリオ投資比率

全国分散を進展させ  
用途別・地域別に高度に  
分散したポートフォリオを構築



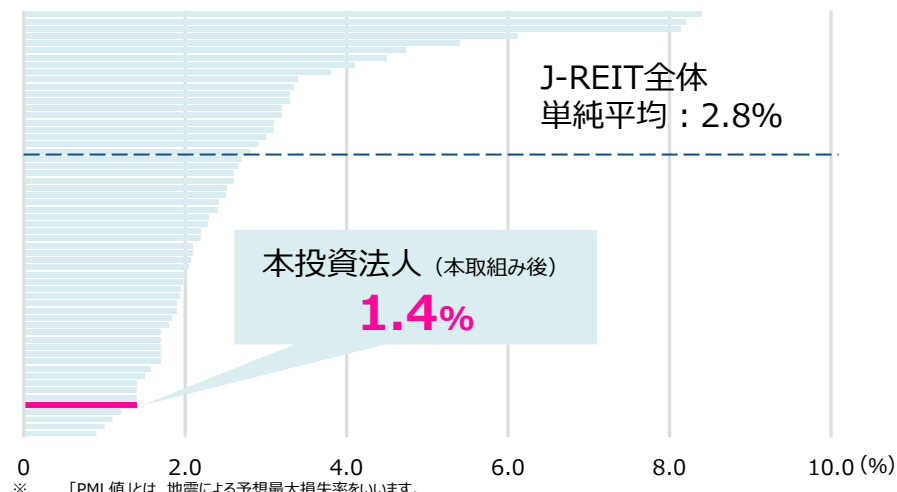
## ■ 用途別投資比率及び地域別投資比率

レジデンス比率の上昇及び全国分散の更なる進展



## ■ ポートフォリオPML値（本投資法人以外については2021年10月末時点）

リスクマネジメントの効いた低水準PML値の全国分散型ポートフォリオの構築



※ 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。  
PMLについての統一的な定義はなく、2021年10月31日時点の各上場不動産投資法人が公表するPML値の定義が同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があります。本投資法人のPML値の定義、その他の詳細については後記注記②及び注記③をご参照ください。



# 取得予定資産マップ

1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

## 全国分散を実現し、安定性かつ収益性の高いポートフォリオを構築

### 近畿



運用会社独自ルート

**光明池アクト**  
2,040百万円  
6.2% / 5.1%

### 近畿



スポンサー開発

**スターシップ  
神戸学園都市**  
982百万円  
5.9% / 4.5%

### 中国・四国



運用会社独自ルート

**アルティザ倉敷**  
590百万円  
5.7% / 4.5%

### 九州・沖縄



運用会社独自ルート

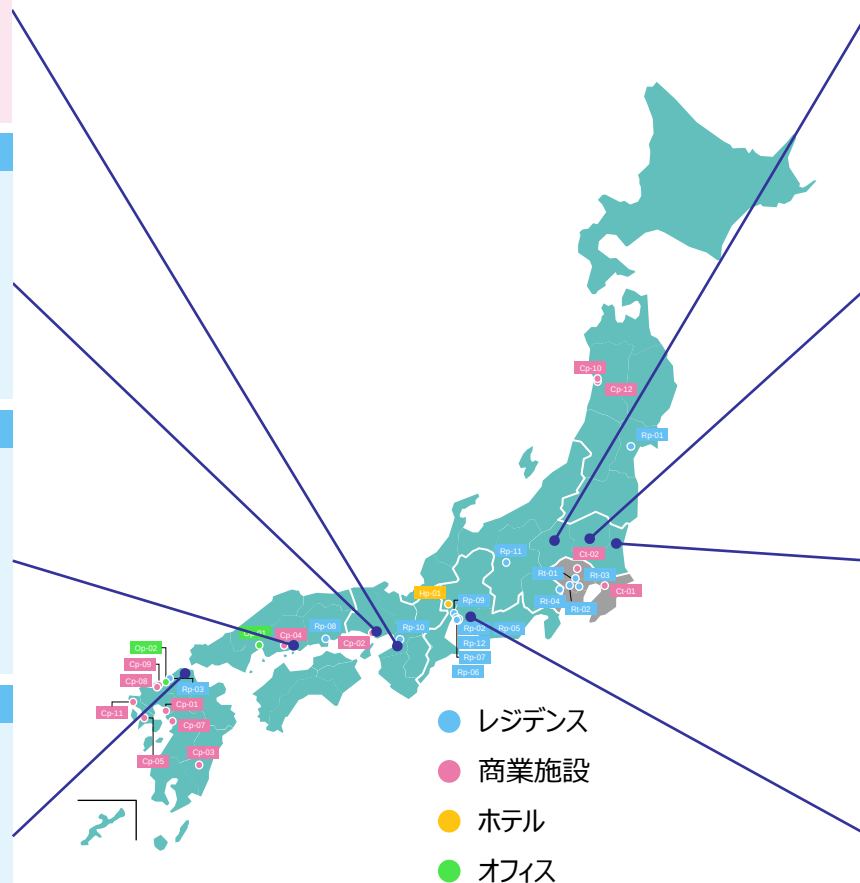
**アルティザ小倉**  
1,849百万円  
5.4% / 4.1%

平均鑑定NOI利回り

**6.0 %**

平均償却後鑑定NOI利回り

**4.8 %**



### 甲信越・北陸・関東（東京圏を除く）



スポンサー開発

**アルティザ北通町**  
780百万円  
5.6% / 4.2%

### 甲信越・北陸・関東（東京圏を除く）



運用会社独自ルート

**ビッグ・ビー東宿郷**  
1,750百万円  
6.6% / 5.4%

### 甲信越・北陸・関東（東京圏を除く）



ウェアハウジング

**アルティザ水戸泉町**  
609百万円  
5.9% / 4.5%

### 東海



運用会社独自ルート

**池下ESビル**  
1,000百万円  
6.0% / 5.6%

※ 物件名の下に、赤字で取得予定価格及び鑑定NOI利回り / 償却後鑑定NOI利回りを記載しています。

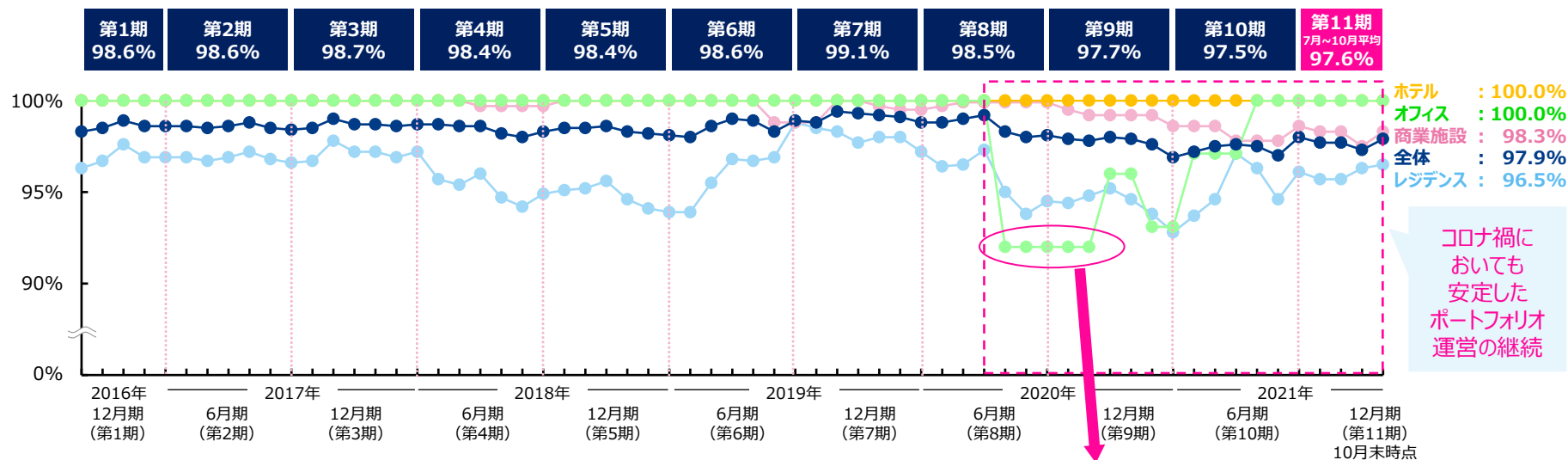
# ポートフォリオ運営実績

1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

## ■ ポートフォリオにおける期中平均稼働率の推移



## ■ 取得予定資産の稼働率一覧 (2021年10月末時点)



## ■ プレスト博多祇園ビルにおける個別賃貸への切替

サブリース契約を解約し、一時的に稼働率は下がるが、賃料増額に成功

◆サブリース契約時  
(2020年4月26日まで)

◆個別賃貸に変更  
(2021年1月に100%稼働達成)



# 資産入替概要

1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

## 第11期及び第12期 分割資産譲渡（予定）

### ■ 第1回（準共有持分50%）譲渡

譲渡価額： 350百万円  
譲渡益： 120百万円  
譲渡日： 2021年12月22日  
(引渡決済日)



アルティザ博多駅南

### ■ 第2回（準共有持分50%）譲渡

譲渡予定価額： 350百万円  
譲渡益（見込）： 120百万円  
譲渡予定日： 2022年1月26日  
(引渡決済日)

譲渡益合計（見込）： **2.4億円**

譲渡（予定）価額合計： 700百万円  
鑑定評価額（2021年11月1日時点）： 589百万円

- 修繕費や資本的支出などのコスト増大が見込まれることによる収益変動リスクを低減
- バリューアップ工事を行ったことで、収益性が改善し、NOI利回りを取得時より向上させた上での譲渡が実現
- 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の譲渡により**2.4億円**の譲渡益を計上し投資主に還元することを企図

## 第12期 8物件資産取得（予定）



アルティザ  
北通町



アルティザ小倉



アルティザ  
水戸泉町

他5物件

取得予定価格： 9,600百万円  
鑑定評価額： 10,855百万円

## 資産入替

- 8物件、**96億円**の取得により、資産規模は**400億円を視野に**
- ポートフォリオにおける全国分散の更なる進展を実現
- レジデンス比率**46.4%**への上昇と平均鑑定NOI利回り**6.4%**のポートフォリオ構築により安定性の向上と収益性の維持

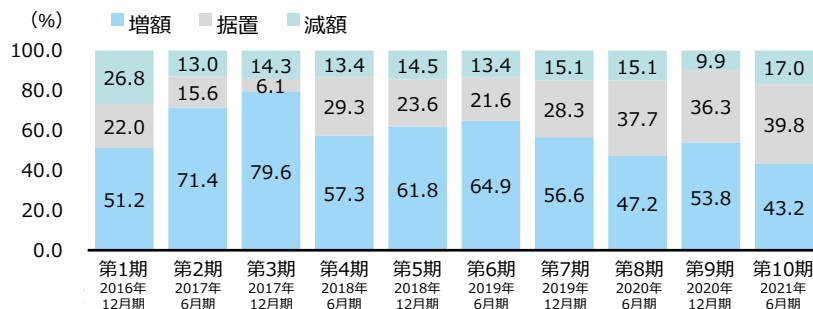
## ポートフォリオの質向上



## 収益力向上

### レジデンスの賃料増減実績推移（テナント入替時(件数ベース)）

#### ■ 10期連続で賃料増額の割合が最大



### 賃貸借契約の見直し

#### ■ 1棟サブリースから個別賃貸へ切替え（第8期、第9期、第10期にて実施）



プレスト博多祇園ビル

好調なマーケット環境を背景に大幅な賃料増額を実現

#### 一棟サブリース時（2019年12月末）と2021年6月末の比較

賃料単価：+56.8%

鑑定評価額：1,020百万円→1,300百万円

鑑定NOI利回り：6.2%→8.0%

### NOI増加への取組み

#### ■ 収入増加、コスト削減を行いNOI増加を実現（NOI増加：7,360千円） （第10期 期当たり想定）


アルティザ  
東別院

自動販売機やシェアサイクル  
の設置により収入増加


MRR  
デルタビル

垂水駅前  
ゴールドビル

看板のLED化や節水型トイレ  
の導入によりコスト削減


MRR  
デルタビル

スーパーセンター  
トライアル時津店  
（底地）

ルートイン  
一宮駅前

PM契約の見直し  
によるPMフィー削減

### 追加投資

#### ■ 追加投資によって大規模修繕工事を実施しバリューアップ（工事総額49百万円） （第5期に実施）

#### アルティザ相武台



外観（タイル等補修）



昇降機（意匠変更）


バルコニー（壁面補修、  
床ウレタン防水補修）

# 資産規模推移

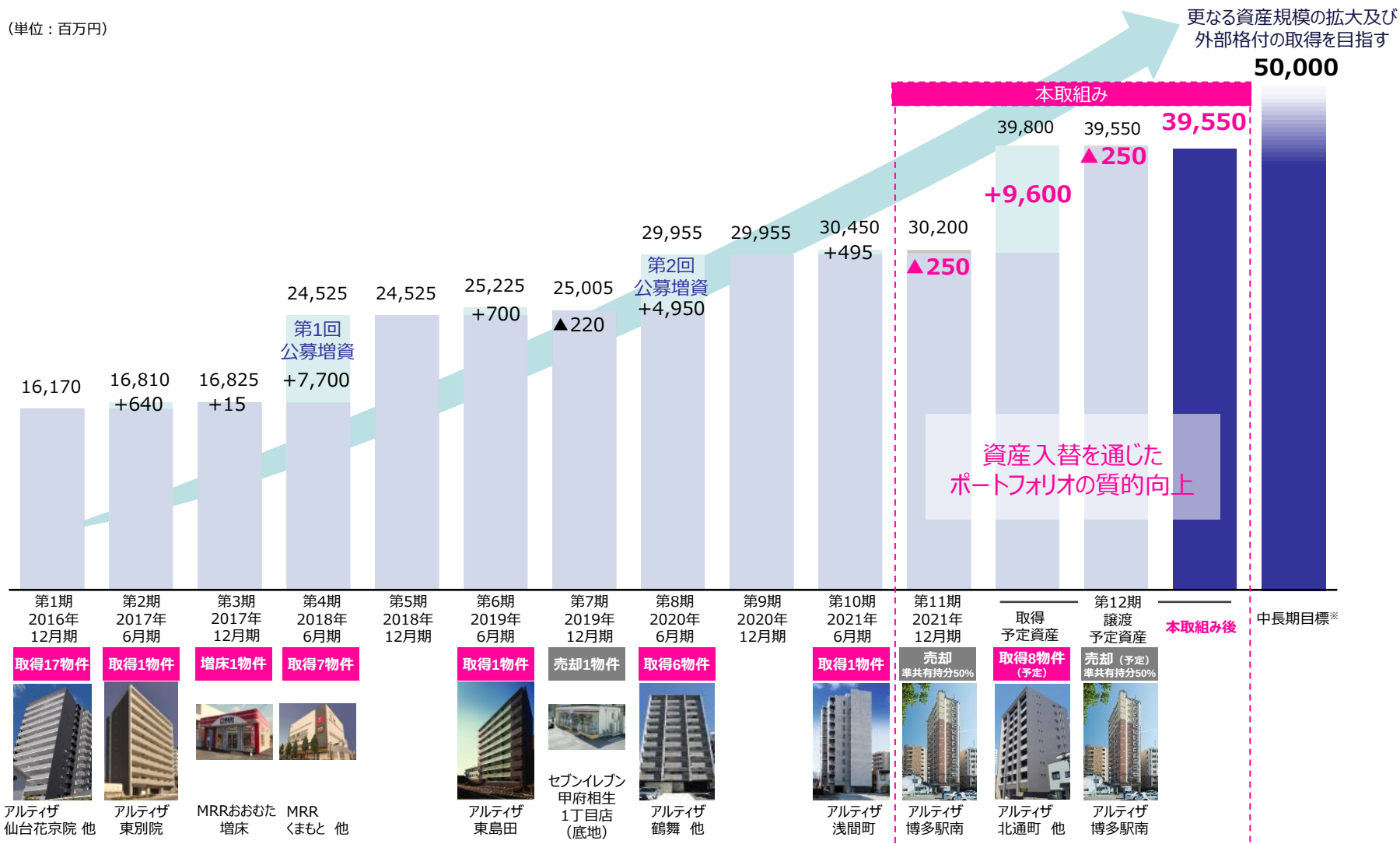
1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

## 着実な外部成長に伴い、資産規模は400億円を視野に

(単位：百万円)



※ 資産規模に関する中長期目標は、あくまでも本資料の日付現在の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。



# 複数の物件取得チャンネル

1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

## 複数の物件取得チャンネルを活用した機動的な成長の実現

### 運用会社独自ルート

#### ■ 取得予定資産の取得方法3パターン

##### ①地位譲渡による取得

- ・ スポンサーが買主の地位を譲渡して本投資法人が取得



アルティザ倉敷



ビッグ・ビー  
東宿郷



光明池アクト

##### ②リース会社経由での取得



アルティザ小倉

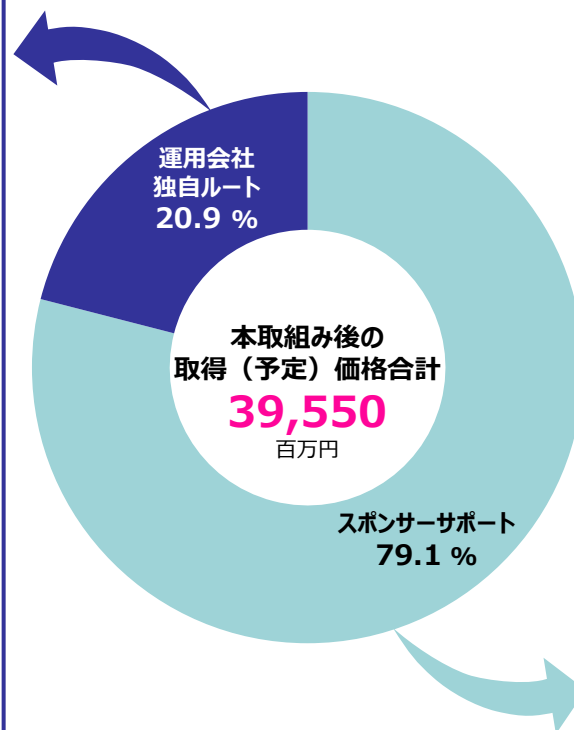
- ・ リース会社にてブリッジ取得した後に本投資法人が取得

##### ③第三者より本投資法人が直接取得



池下ESビル

- ・ 本投資法人が売買契約を締結することにより直接取得



### スポンサーサポート

#### ■ 取得予定資産の取得方法2パターン

##### ①スポンサー開発物件の取得

- ・ マリモが開発した高品質な物件の取得



アルティザ北通町



スターシップ神戸学園都市

##### ②ウェアハウジング機能の活用



アルティザ水戸泉町

- ・ マリモが一時的に保有することで柔軟なタイミング等での取得が可能



# スポンサーパイプライン

1. 安定性

2. 収益性

3. 着実な外部成長

| No. | 開発          | 所在地    | 用途              | 戸数/区画数        | 竣工            |
|-----|-------------|--------|-----------------|---------------|---------------|
| 1   | スポンサー市街地再開発 | 兵庫県姫路市 | 商業施設<br>(区分所有権) | 9区画           | 2019年1月       |
| 2   | スポンサー開発     | 群馬県高崎市 | レジデンス           | 54戸<br>(1LDK) | 2020年6月       |
| 3   | スポンサー開発     | 長野県長野市 | ホテル             | 117室          | 2020年8月       |
| 4   | スポンサー開発     | 岐阜県高山市 | ホテル             | 139室          | 2020年12月      |
| 5   | スポンサー市街地再開発 | 滋賀県長浜市 | 商業施設<br>(区分所有権) | 8区画           | 2021年3月       |
| 6   | スポンサー開発     | 熊本県熊本市 | レジデンス           | 48戸<br>(1LDK) | 2021年8月       |
| 7   | スポンサー開発     | 兵庫県神戸市 | レジデンス (学生寮)     | 106戸          | 2022年1月 (予定)  |
| 8   | スポンサー開発     | 大阪府池田市 | レジデンス (学生寮)     | 77戸           | 2022年2月 (予定)  |
| 9   | スポンサー開発     | 宮城県仙台市 | オフィス            | 17区画          | 2022年12月 (予定) |
| 10  | スポンサー開発     | 青森県弘前市 | レジデンス (学生寮)     | 100戸          | 2023年1月 (予定)  |
| 11  | スポンサー開発     | 宮城県仙台市 | レジデンス (学生寮)     | 74戸           | 2023年1月 (予定)  |
| 12  | スポンサー開発     | 大阪府茨木市 | レジデンス (学生寮)     | 144戸          | 2023年1月 (予定)  |
| 13  | スポンサー開発     | 福岡県福岡市 | レジデンス           | 48戸<br>(1LDK) | 2023年2月 (予定)  |
| 14  | スポンサー開発     | 大阪府大阪市 | レジデンス           | 88戸<br>(1K)   | 2023年2月 (予定)  |
| 15  | スポンサー開発     | 大阪府大阪市 | レジデンス           | 92戸<br>(1K)   | 2023年8月 (予定)  |
| 16  | スポンサー開発     | 大阪府大阪市 | レジデンス           | 112戸<br>(1R)  | 2024年6月 (予定)  |
| 17  | スポンサー開発     | 兵庫県神戸市 | レジデンス (学生寮)     | 177戸          | 未定            |

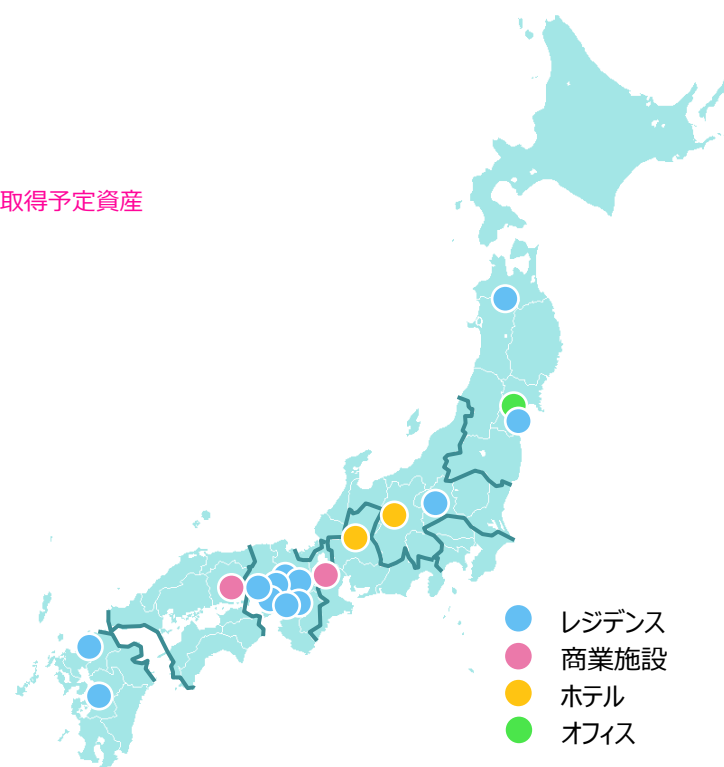
取得予定資産

取得予定資産

■ 全国に分散したパイプライン

■ 豊富なレジデンス物件

— **12** 物件 / 17 物件  
(取得予定資産含む)



# 取得予定資産



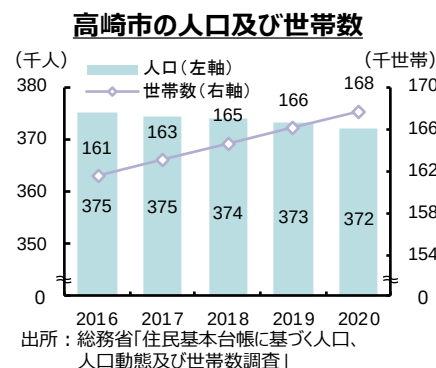
## 高崎駅に近く、高い法人契約割合を誇る、スポンサー開発の築浅レジデンス



- 1LDKタイプの単身者向け賃貸用住戸を備える築浅レジデンス
- ターミナル駅であるJR「高崎」駅徒歩約8分に位置し、生活利便性及び住宅希少性に優れたエリアに立地
- 通勤者のニーズにも応えることで高い法人契約割合（83.5%）を誇る



|             |              |       |                                      |
|-------------|--------------|-------|--------------------------------------|
| 所在地         | 群馬県高崎市北通町1番地 | 戸数    | 総戸数 54戸<br>(シングル 27戸)<br>(コンパクト 27戸) |
| 取得予定価格      | 780百万円       | 敷地面積  | 496.20m <sup>2</sup>                 |
| 鑑定評価額       | 856百万円       | 延床面積  | 2,535.52m <sup>2</sup>               |
| 鑑定NOI利回り    | 5.6%         | 竣工年月  | 2020年6月                              |
| 償却後鑑定NOI利回り | 4.2%         | 取得予定日 | 2022年1月19日                           |
| 稼働率         | 100.0%       | 構造    | 鉄筋コンクリート造<br>地上10階                   |



**1日あたりの乗車人員  
(群馬県、2020年度)**

| 順位 | 駅名    | 人数 (人) |
|----|-------|--------|
| 1  | 高崎    | 20,207 |
| 2  | 前橋    | 7,304  |
| 3  | 新前橋   | 4,441  |
| 4  | 伊勢崎   | 4,418  |
| 5  | 高崎問屋町 | 2,973  |

出所：JR東日本「各駅の乗車人員」



## 2km圏内に5大学が所在し安定した需要を見込む、スポンサー開発の新築学生寮



- 2km圏内に5つの大学が所在し、学生寮の供給が少ないエリアに立地
- 学生マンション事業に特化している株式会社ジェイ・エス・ビーによる安定運営が見込まれる

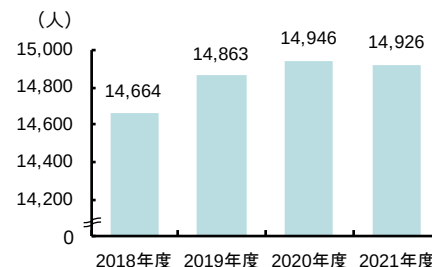


|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| 所在地         | 兵庫県神戸市垂水区小束台東868番1416 |
| 取得予定価格      | 982百万円                |
| 鑑定評価額       | 1,230百万円              |
| 鑑定NOI利回り    | 5.9%                  |
| 償却後鑑定NOI利回り | 4.5%                  |
| 稼働率         | ※                     |

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 区画数   | 1区画                    |
| 敷地面積  | 3,384.00m <sup>2</sup> |
| 延床面積  | 2,801.77m <sup>2</sup> |
| 竣工年月  | 2022年1月竣工予定            |
| 取得予定日 | 2022年4月1日              |
| 構造    | 鉄骨造<br>地上3階（予定）        |

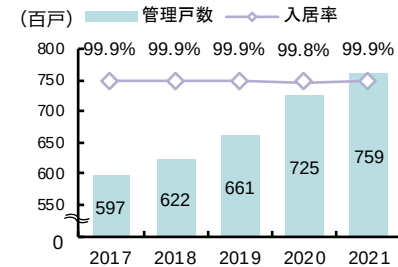
※ 未竣工のため稼働率は記載していません。

近隣大学の学生数



出所：兵庫県立大学、神戸市看護大学、流通科学大学、神戸市外国語大学、神戸芸術工科大学 HPより  
本資産運用会社が作成

株式会社ジェイ・エス・ビーの運営実績



出所：株式会社ジェイ・エス・ビー「四半期報告書 第33期 第3四半期（2021年10月期）」

## 水戸市中心部に立地し、法人・個人から安定需要が見込まれる築浅レジデンス

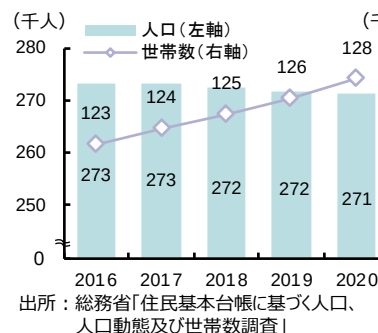


- 京成百貨店や水戸芸術館、新市民会館（2023年7月開館予定）が集積している水戸の中心地に立地
- 大手企業の地方支店もあり、百貨店、ホテル、飲食店等が並ぶ水戸市中心商業エリア背後に立地するため、法人・個人を問わず、安定した需要を見込む

|             |                  |       |                        |
|-------------|------------------|-------|------------------------|
| 所在地         | 茨城県水戸市泉町三丁目3番26号 | 戸数    | コンパクト 47戸              |
| 取得予定価格      | 609百万円           | 敷地面積  | 964.09m <sup>2</sup>   |
| 鑑定評価額       | 707百万円           | 延床面積  | 1,896.92m <sup>2</sup> |
| 鑑定NOI利回り    | 5.9%             | 竣工年月  | 2019年3月                |
| 償却後鑑定NOI利回り | 4.5%             | 取得予定日 | 2022年1月19日             |
| 稼働率         | 97.7%            | 構造    | 鉄筋コンクリート造地上12階         |



### 水戸市の人口及び世帯数



### 泉町1丁目北地区市街地再開発

- 水戸芸術館と京成百貨店、市民会館に隣接している立地特性を活かし、新市民会館の整備によって、市民の交流拠点を創出することで、まちなかにおける交流拠点の創出を目指す再開発事業



水戸市新市民会館及び周辺の外観の鳥瞰図

出所：泉町1丁目北地区市街地再開発組合「泉町1丁目北地区市街地再開発事業」、水戸市HP「新市民会館整備事業及び泉町1丁目北地区市街地再開発事業の概要」



## 1Rから2LDKまで幅広いニーズに対応可能な大型ハイグレードレジデンス

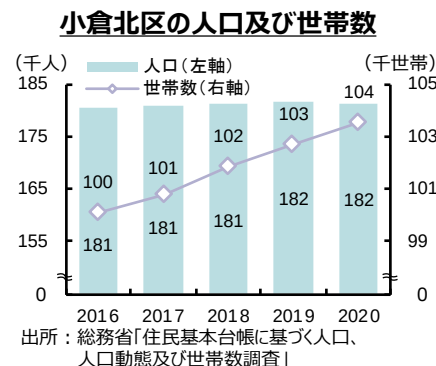


- 豊富な間取りを備え、幅広い顧客層からの需要に応えることが可能
- JR「小倉」駅へ3駅である北九州モノレール「香春口三萩野」駅まで徒歩約6分、周辺には商業施設も多く所在し生活利便性の高い立地
- 大手企業の支店も多く、転勤者が多いエリアであることから、高い法人需要を見込む



|             |                      |
|-------------|----------------------|
| 所在地         | 福岡県北九州市小倉北区吉野町11番10号 |
| 取得予定価格      | 1,849百万円             |
| 鑑定評価額       | 1,970百万円             |
| 鑑定NOI利回り    | 5.4%                 |
| 償却後鑑定NOI利回り | 4.1%                 |
| 稼働率         | 97.1%                |

|       |                                                      |
|-------|------------------------------------------------------|
| 戸数    | 総戸数 140戸<br>(シングル 56戸)<br>(コンパクト 56戸)<br>(ファミリー 28戸) |
| 敷地面積  | 1,671.92m <sup>2</sup>                               |
| 延床面積  | 5,730.84m <sup>2</sup>                               |
| 竣工年月  | 2015年6月                                              |
| 取得予定日 | 2022年1月19日                                           |
| 構造    | 鉄筋コンクリート造<br>地上15階                                   |



**1日あたりの乗車人員  
(九州地方、2020年度)**

| 順位 | 駅名    | 人数 (人) |
|----|-------|--------|
| 1  | 博多    | 87,674 |
| 2  | 小倉    | 25,014 |
| 3  | 鹿児島中央 | 14,013 |
| 4  | 大分    | 13,250 |
| 5  | 吉塚    | 12,524 |

出所：JR九州「駅別乗車人員 (2020年度)」

## 住宅街としての環境が良好なエリアに立地し、希少性の高い2LDKタイプを備えるレジデンス

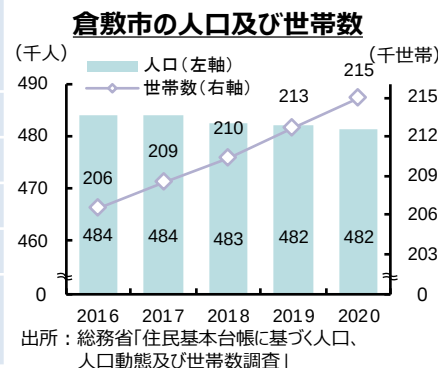


- JR「倉敷」駅まで徒歩約12分に位置しており、周辺にはスーパーやドラッグストアなども所在するなど、生活利便性が高いエリアに立地
- 住宅エリアとしての環境が良好なエリアであり、周辺にはマリモの新築分譲マンションブランドである「ポレスター」マンションを含む分譲マンションも多数所在



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| 所在地             | 岡山県倉敷市<br>稻荷町5番13号 |
| 取得予定価格          | 590百万円             |
| 鑑定評価額           | 612百万円             |
| 鑑定NOI利回り        | 5.7%               |
| 償却後鑑定<br>NOI利回り | 4.5%               |
| 稼働率             | 94.2%              |

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 戸数    | 総戸数 48戸<br>(コンパクト 32戸)<br>(ファミリー 16戸) |
| 敷地面積  | 883.14m <sup>2</sup>                  |
| 延床面積  | 2,404.42m <sup>2</sup>                |
| 竣工年月  | 2007年11月                              |
| 取得予定日 | 2022年1月19日                            |
| 構造    | 鉄筋コンクリート造<br>地上9階                     |



### 倉敷市阿知3丁目東地区 再開発事業の概要

- JR「倉敷」駅に近接する立地優位性を活かし、商業・住居・公共・医療の複合施設を建築し、周辺の中心市街地活性化に貢献することを目的とする



2021年10月に  
グランドオープンした  
「あちてらす倉敷」外観

出所：倉敷市阿知3丁目東地区市街地再開発組合、  
倉敷市観光情報発信協議会HP



## 再開発が期待される光明池駅至近に立地する商業施設



- 泉北ニュータウンのターミナル駅である泉北高速鉄道「光明池」駅から徒歩約2分に立地し、高い交通利便性を有する
- 堺市において、泉北ニュータウン駅前再編整備事業の一環として光明池駅前地域活性化に向けた取り組みを実施



|                 |                       |       |                          |
|-----------------|-----------------------|-------|--------------------------|
| 所在地             | 大阪府堺市南区<br>鴨谷台二丁目1番3号 | 区画数   | 32区画                     |
| 取得予定価格          | 2,040百万円              | 敷地面積  | 2,081.39m <sup>2</sup>   |
| 鑑定評価額           | 2,340百万円              | 延床面積  | 12,013.67m <sup>2</sup>  |
| 鑑定NOI利回り        | 6.2%                  | 竣工年月  | 1988年4月                  |
| 償却後鑑定<br>NOI利回り | 5.1%                  | 取得予定日 | 2022年1月19日               |
| 稼働率             | 97.0%                 | 構造    | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>地下2階、地上7階 |

### 光明池駅前再編整備事業の概要

- ・ 堺市が実施した光明池周辺地区の住民を対象としたアンケートで約6割が休日の主な過ごし方は「光明池駅前の商業施設に行く」と回答（調査対象約40,000人、回答数329人、複数回答）

出所：堺市HP「未来の光明池駅前地域活性化に向けたアンケート結果について」

### 1日あたりの乗降客数 (泉北高速鉄道線 2020年度)

| 順位 | 駅名   | 人数(人)  |
|----|------|--------|
| 1  | 泉ヶ丘  | 31,309 |
| 2  | 中百舌鳥 | 30,119 |
| 3  | 光明池  | 24,119 |
| 4  | 和泉中央 | 23,793 |
| 5  | 深井   | 20,907 |

出所：南海電気鉄道「ハンドブック南海」

## 宇都宮駅東口の好立地にあり、オフィス・レジデンス共に安定需要を見込む複合施設

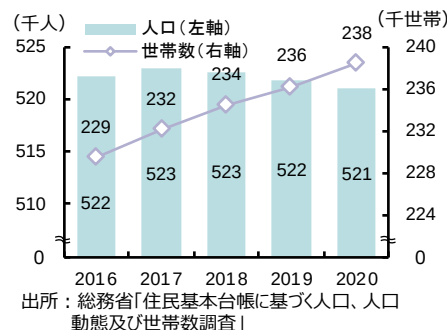


- JR「宇都宮」駅徒歩約12分に位置し、駐車場（収容台数：113台）を有することからオフィス・レジデンス共に高い法人割合を誇る複合施設
- 宇都宮市街地中心に、2023年3月、芳賀・宇都宮LRTが開通予定であり、本物件から最寄り停留場である「駅東公園前」停留場までは徒歩1～2分であることから、利便性が高まることで更なる需要を見込む



|                 |                                       |        |                        |
|-----------------|---------------------------------------|--------|------------------------|
| 所在地             | 栃木県宇都宮市<br>東宿郷六丁目<br>1番7号、同3番9        | 戸数/区画数 | シングル 70戸<br>オフィス 12区画  |
| 取得予定価格          | 1,750百万円                              | 敷地面積   | 1,905.14m <sup>2</sup> |
| 鑑定評価額           | 1,990百万円                              | 延床面積   | 7,197.22m <sup>2</sup> |
| 鑑定NOI利回り        | 6.6%                                  | 竣工年月   | 2001年2月                |
| 償却後鑑定<br>NOI利回り | 5.4%                                  | 取得予定日  | 2022年1月19日             |
| 稼働率             | 95.0%<br>(オフィス100.0%)<br>(レジデンス88.8%) | 構造     | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>地上10階   |

宇都宮市の人口及び世帯数

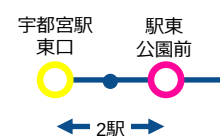


芳賀・宇都宮LRTの概要

- 最新の技術が反映された次世代型の路面電車の導入により高齢者を含む幅広い年代が使いやすい公共交通ネットワークを整備



次世代型路面電車「ライトライン」



出所：宇都宮市HP「芳賀・宇都宮LRT」



## 安定した稼働実績を誇る池下駅至近のオフィスビル



- 名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅徒歩約1分に位置
- 「池下」駅付近には改築予定である千種区役所が所在しているほか、複数の商業施設が立地
- 「池下」駅直結の高層マンションを始め、周辺では分譲マンションの開発が継続

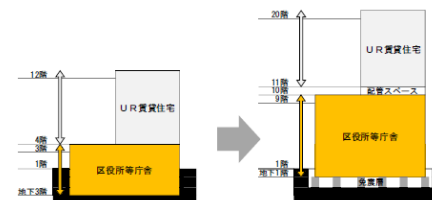
|             |                        |
|-------------|------------------------|
| 所在地         | 愛知県名古屋市千種区覚王山通八丁目70番1号 |
| 取得予定価格      | 1,000百万円               |
| 鑑定評価額       | 1,150百万円               |
| 鑑定NOI利回り    | 6.0%                   |
| 償却後鑑定NOI利回り | 5.6%                   |
| 稼働率         | 100.0%                 |

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 区画数   | 5区画（区分所有）              |
| 敷地面積  | 8,641.41m <sup>2</sup> |
| 延床面積  | 2,373.13m <sup>2</sup> |
| 竣工年月  | 1997年10月               |
| 取得予定日 | 2022年1月19日             |
| 構造    | 鉄筋コンクリート造地上5階          |



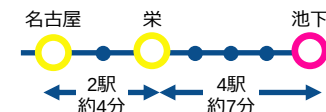
### 千種区役所の改築

- ・施設の老朽化が進んでいることから改築が決定
- ・「池下」駅付近に所在し、区内の交通利便性が高いことから現地改築が最良と市が判断



出所：名古屋市HP「千種区役所改築の概要」

### 名古屋市営地下鉄東山線



東山線直通で  
「栄」駅まで4駅、  
「名古屋」駅まで6駅

出所：名古屋市交通局

# 今後の成長戦略



## ■ 成長戦略

| 目標（第10期決算説明会資料より）                    | 目標達成に向けた取組み                                                                                                        | 取組み結果      |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ポートフォリオの質的向上と収益変動リスクの低減を狙った資産入替への取組み | <ul style="list-style-type: none"> <li>第11期及び第12期にアルティザ博多駅南を分割譲渡</li> <li>第12期に8物件を取得予定</li> </ul>                 | 安定性と収益性の向上 |
| スポンサーサポートを基本としつつ独自ルートも活かした物件仕入れの拡大   | <ul style="list-style-type: none"> <li>取得予定資産のうち3物件がスポンサーサポートによる取得</li> <li>取得予定資産のうち5物件が運用会社独自ルートによる取得</li> </ul> |            |
| コロナ禍においても安定資産であるレジデンスの投資比率引上げ        | <ul style="list-style-type: none"> <li>レジデンス投資比率が上昇（46.1%→46.4%）</li> </ul>                                        |            |

## ■ 取得方針

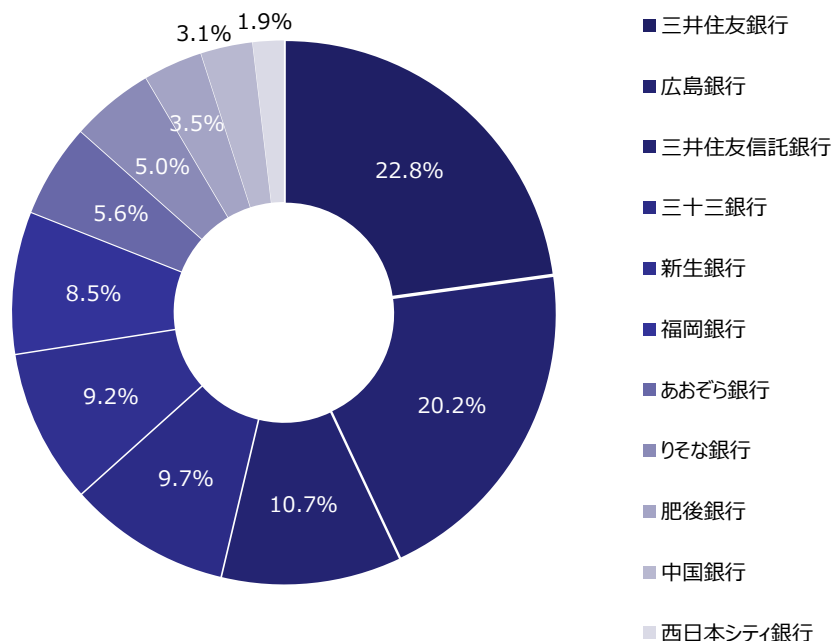
| 投資対象  | 今後の取得方針                                          | 用途別投資比率<br>（当面の方針） |
|-------|--------------------------------------------------|--------------------|
| レジデンス | 安定資産として、スポンサー開発案件及び運用会社独自ルート案件を積極的に検討            | 合計70%以上            |
| 商業施設  | 商圈分析や地域密着性を考慮しつつ、価格柔軟性や売上等が安定しているテナントを注視し、積極的に検討 |                    |
| ホテル   | 国内需要及びインバウンド需要の回復状況を注視しつつ、各エリアの需給動向を踏まえて柔軟に検討    | 合計30%以下            |
| オフィス  | 在宅勤務等の影響を勘案しつつ、オフィスニーズの高いエリアを選別し厳選投資             |                    |
| 物流施設  | 物流拠点としての立地、建物スペック、テナントの定着性等を総合的に勘案しつつ、積極的に検討     |                    |

## 安定した財務基盤の構築

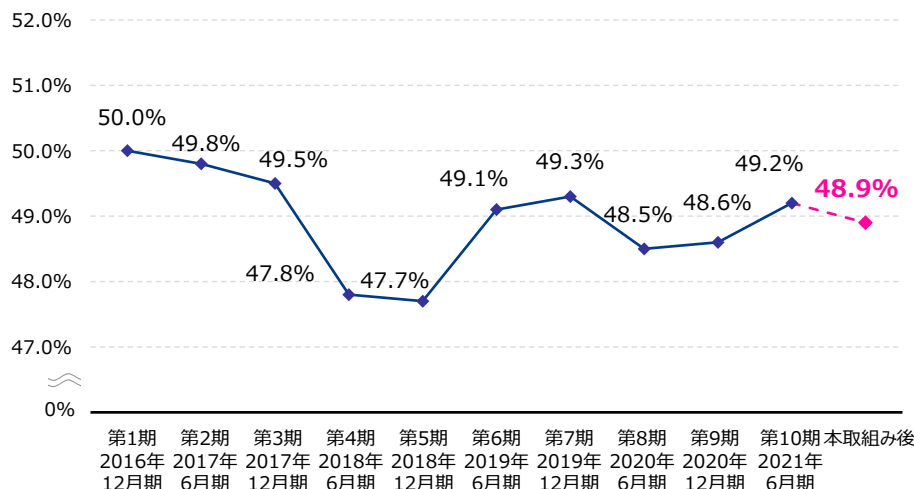
### ■ 財務指標（本取組み後）

| 有利子負債残高（上限）   | 長期負債比率         |
|---------------|----------------|
| <b>213</b> 億円 | <b>100.0</b> % |

### ■ 借入先の分散状況（2022年1月4日時点）

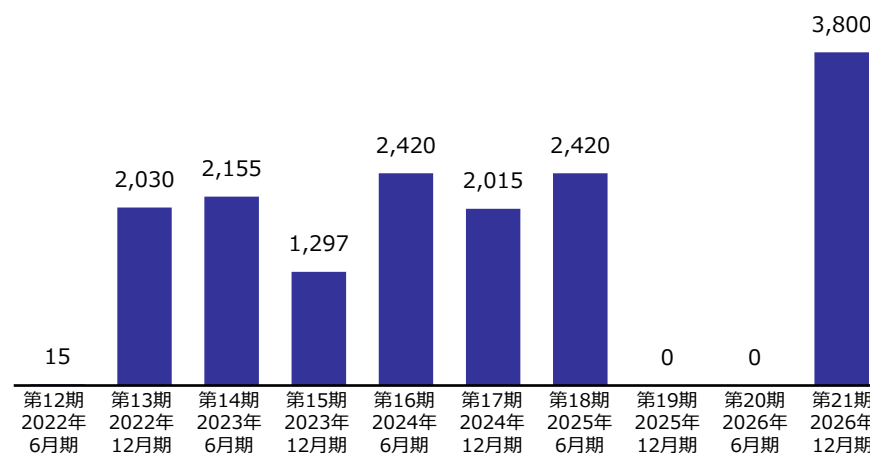


### ■ 総資産LTVの推移



### ■ 返済期限の分散状況（2022年1月4日時点）

（単位：百万円）

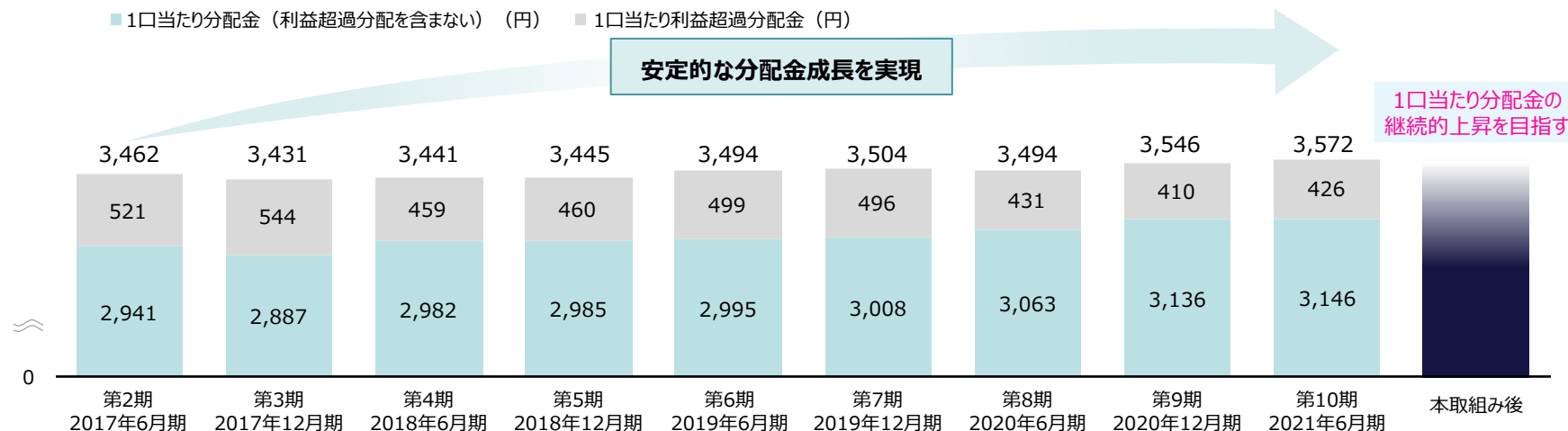




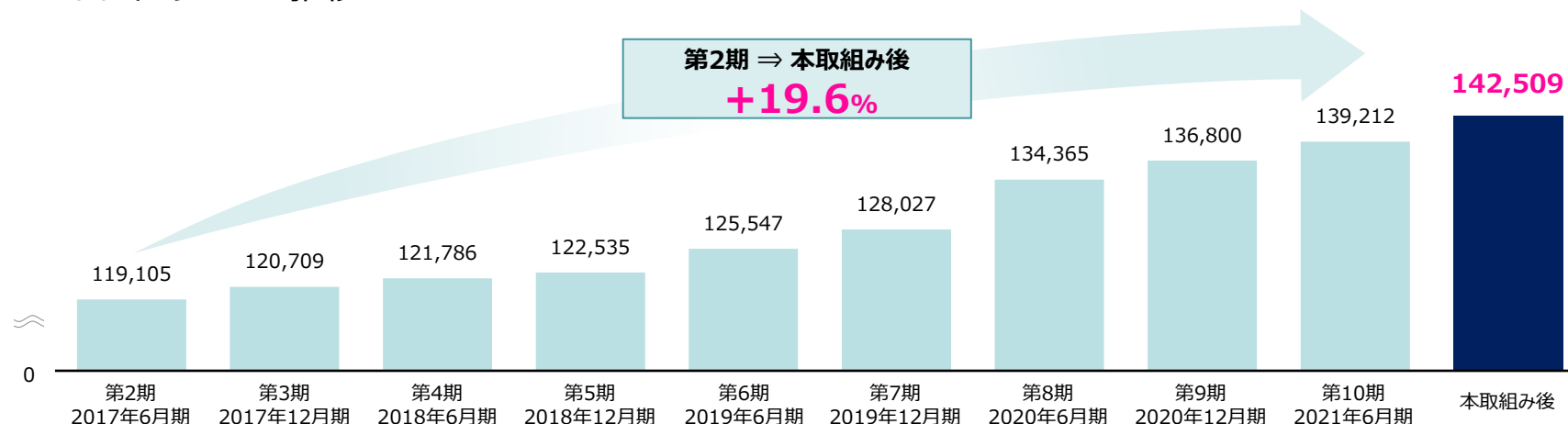
# 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移

## 第2期以降、1口当たり分配金は安定的に推移し、1口当たりNAVは継続的に成長

### ■ 1口当たり分配金の推移



### ■ 1口当たりNAVの推移（円）



# 投資口価格の推移とトータルリターン

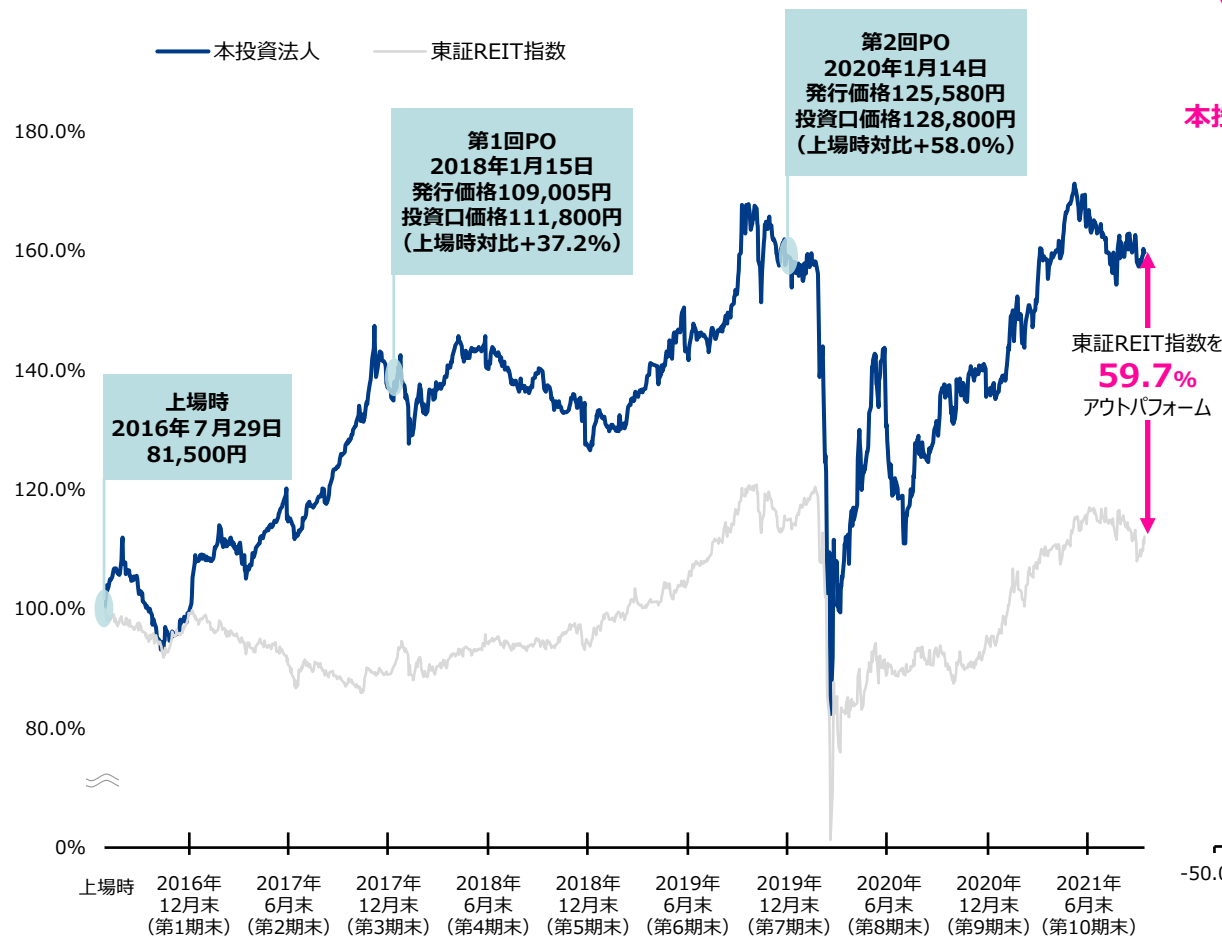


marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.  
マリモ地方創生リート投資法人

## 上場以降、投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォームして推移

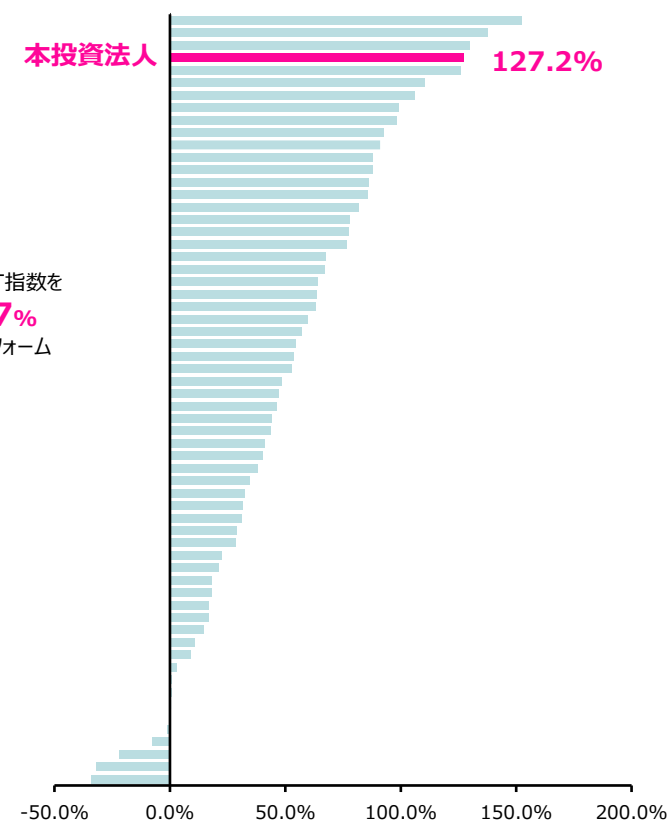
### ■ 投資口価格の推移

2021年12月17日時点で投資口価格（139,000円）は  
東証REIT指数を59.7%上回る水準



### ■ トータルリターン

他J-REIT対比高いトータルリターン水準  
(2016年7月29日～2021年12月17日)



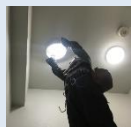
## 保有資産の運用を通じて、サステナビリティ向上への取組みを実践

### ■ 本投資法人の取組み

#### E 環境 (Environment)

##### ■ 環境負荷の低減への取組み

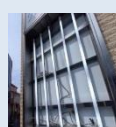
保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取組み



LED照明設置  
(10物件導入済み)



電子ブレーカー設置  
(6物件導入済み)



看板のLED化  
(1物件導入済み)

#### S 社会 (Social)

##### ■ 社会貢献活動への取組み

社会生活上の利便性の向上、医療機器提供による人命救助活動の補助等を通じ、社会貢献活動



シェアサイクル設置  
(MRRデルタ等)



カーシェア設置  
(アルティザ上前津Ⅱ)



AED設置  
(MRRくまもと等)

#### G ガバナンス (Governance)

##### ■ スポンサーのセიმボート出資 - 投資主とマリモグループの利益の共有化を図るため、セიმボート出資を実施

1月4日時点のスポンサーである株式会社マリモが保有する本投資法人の投資口：16,031口

⇒本取組み後：16,866口（保有比率：8.8%）

##### ■ 利害関係人等との取引における意思決定フロー

本投資法人は、資産の取得及び譲渡の相手が利害関係人等となる場合は、慎重な意思決定フローを採用  
「利害関係人等取引規程」「職務権限規程」の定めるところにより、事前に、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会による審議と全会一致の承認が必要  
なお、外部専門家には、弁護士又は公認会計士、不動産鑑定士等の資格を有するものであり十分な能力を有する者を選任

### ■ 本資産運用会社の取組み

##### ■ 感染予防対策 - 新型コロナウイルス感染症の予防対策の為の取組みを実施

緊急事態宣言の内容に応じたテレワーク、時差勤務の実施 / 面談、会議をオンライン会議へ切り替え（office365の導入） / 体温測定、手指消毒液の設置

##### ■ 福利厚生制度 - 福利厚生制度を設け従業員の満足度向上の為の取組みを実施

出産、育児、介護休暇制度 / リフレッシュ休暇制度 / 育児、介護短縮勤務制度 / 健康診断の負担補助制度 / 資格取得支援制度

##### ■ 人材教育研修 - 社員のスキル向上、専門性の維持向上の為の取組みを実施

月1回の研修会の実施（テーマ：個人情報保護、ハラスメント防止等） / 弁護士による年2回のコンプライアンス研修の実施

# ポートフォリオ一覧（本取組み後）



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.  
マリモ地方創生リート投資法人

| 物件番号  | 物件名称               | 所在地     | 取得（予定）価格<br>（百万円） | 期末帳簿価額<br>（百万円） | 鑑定評価額<br>（百万円） | 最終還元<br>利回り | 鑑定NOI<br>利回り | 建築時期          | 稼働率    |
|-------|--------------------|---------|-------------------|-----------------|----------------|-------------|--------------|---------------|--------|
| レジデンス | Rp-01 アルティザ仙台花京院   | 宮城県仙台市  | 2,730             | 2,536           | 3,790          | 5.1%        | 7.5%         | 2009年1月       | 97.3%  |
|       | Rp-02 アルティザ上前津     | 愛知県名古屋市 | 400               | 375             | 538            | 4.9%        | 6.9%         | 2014年3月       | 84.1%  |
|       | Rp-03 アルティザ博多プレミア  | 福岡県福岡市  | 1,060             | 955             | 1,270          | 5.1%        | 6.7%         | 2006年2月       | 100.0% |
|       | Rp-05 アルティザ東別院     | 愛知県名古屋市 | 640               | 612             | 688            | 4.8%        | 5.1%         | 2016年2月       | 96.3%  |
|       | Rp-06 アルティザ上前津Ⅱ    | 愛知県名古屋市 | 720               | 704             | 786            | 4.9%        | 5.3%         | 2016年2月       | 93.5%  |
|       | Rp-07 アルティザ千代田     | 愛知県名古屋市 | 980               | 952             | 1,130          | 4.6%        | 5.3%         | 2017年9月       | 98.7%  |
|       | Rp-08 アルティザ東島田     | 岡山県岡山市  | 700               | 688             | 731            | 5.2%        | 5.4%         | 2016年12月      | 98.1%  |
|       | Rp-09 アルティザ鶴舞      | 愛知県名古屋市 | 430               | 437             | 470            | 4.5%        | 4.9%         | 2019年2月       | 96.7%  |
|       | Rp-10 アルティザ淡路駅東    | 大阪府大阪市  | 1,180             | 1,195           | 1,300          | 4.6%        | 5.0%         | 2019年10月      | 98.9%  |
|       | Rp-11 アルティザ松本      | 長野県松本市  | 640               | 656             | 649            | 5.9%        | 6.8%         | 1998年3月       | 92.7%  |
|       | Rp-12 アルティザ浅間町     | 愛知県名古屋市 | 495               | 529             | 518            | 4.9%        | 5.0%         | 2020年2月       | 95.0%  |
|       | Rt-01 アルティザ池尻      | 東京都世田谷区 | 610               | 599             | 744            | 3.9%        | 4.7%         | 2014年3月       | 100.0% |
|       | Rt-02 アルティザ都筑中央公園  | 神奈川県横浜市 | 1,050             | 1,070           | 1,240          | 4.9%        | 6.0%         | 1989年4月       | 95.3%  |
|       | Rt-03 アルティザ川崎EAST  | 神奈川県川崎市 | 780               | 754             | 1,000          | 5.1%        | 6.9%         | 1998年3月       | 100.0% |
|       | Rt-04 アルティザ相武台     | 神奈川県座間市 | 1,130             | 1,151           | 1,420          | 5.1%        | 6.8%         | 1993年2月       | 94.2%  |
|       | Rp-13 アルティザ北通町     | 群馬県高崎市  | 780               | -               | 856            | 5.2%        | 5.6%         | 2020年6月       | 100.0% |
|       | Rp-14 スターシップ神戸学園都市 | 兵庫県神戸市  | 982               | -               | 1,230          | 4.8%        | 5.9%         | 2022年1月<br>予定 | -      |
|       | Rp-15 アルティザ水戸泉町    | 茨城県水戸市  | 609               | -               | 707            | 5.1%        | 5.9%         | 2019年3月       | 97.7%  |
|       | Rp-16 アルティザ小倉      | 福岡県北九州市 | 1,849             | -               | 1,970          | 5.0%        | 5.4%         | 2015年6月       | 97.1%  |
|       | Rp-17 アルティザ倉敷      | 岡山県倉敷市  | 590               | -               | 612            | 5.1%        | 5.7%         | 2007年11月      | 94.2%  |



# ポートフォリオ一覧（本取組み後）



**marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.**  
マリモ地方創生リート投資法人

| 物件番号     | 物件名称                           | 所在地     | 取得（予定）価格<br>（百万円） | 期末帳簿価額<br>（百万円） | 鑑定評価額<br>（百万円） | 最終還元<br>利回り | 鑑定NOI<br>利回り | 建築時期                  | 稼働率                                 |
|----------|--------------------------------|---------|-------------------|-----------------|----------------|-------------|--------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 商業<br>施設 | Cp-01 MRRおおむた                  | 福岡県大牟田市 | 1,265             | 1,167           | 963            | 6.3%        | 5.2%         | 2005年3月               | 84.7%                               |
|          | Cp-02 垂水駅前ゴールドビル               | 兵庫県神戸市  | 500               | 462             | 552            | 5.9%        | 6.7%         | 2008年6月               | 100.0%                              |
|          | Cp-03 Foodaly青葉店               | 宮崎県宮崎市  | 250               | 217             | 425            | 6.3%        | 10.5%        | 2009年4月               | 100.0%                              |
|          | Cp-04 ヤマダ電機テックランド三原店           | 広島県三原市  | 2,000             | 1,837           | 2,920          | 6.3%        | 9.0%         | 2008年9月               | 100.0%                              |
|          | Cp-05 ヤマダ電機テックランド時津店           | 長崎県西彼杵郡 | 950               | 900             | 1,170          | 6.4%        | 8.2%         | 1981年5月               | 100.0%                              |
|          | Cp-07 MRRくまもと                  | 熊本県熊本市  | 2,120             | 2,126           | 2,500          | 5.9%        | 7.2%         | ①2008年10月<br>②1986年1月 | 92.9%                               |
|          | Cp-08 MRRさせば                   | 長崎県佐世保市 | 990               | 972             | 1,300          | 5.8%        | 7.7%         | 2008年4月               | 100.0%                              |
|          | Cp-09 MRRいとしま                  | 福岡県糸島市  | 900               | 902             | 976            | 5.4%        | 5.9%         | 2008年7月               | 100.0%                              |
|          | Cp-10 MRRあきた                   | 秋田県秋田市  | 840               | 852             | 891            | 7.0%        | 6.8%         | 1994年4月               | 100.0%                              |
|          | Cp-11 スーパーセンタートライアル時津店<br>（底地） | 長崎県西彼杵郡 | 1,150             | 1,170           | 1,230          | 5.0%        | 5.2%         | -                     | 100.0%                              |
|          | Cp-12 MRRあきたⅡ                  | 秋田県秋田市  | 970               | 974             | 1,020          | 6.8%        | 7.3%         | ①2004年3月<br>②1985年4月  | 100.0%                              |
|          | Ct-01 MRRいちはら（底地）              | 千葉県市原市  | 700               | 717             | 1,220          | -           | 5.0%         | -                     | 100.0%                              |
|          | Ct-02 ケーズデンキ北本店（底地）            | 埼玉県北本市  | 1,030             | 1,047           | 1,130          | 4.5%        | 4.9%         | -                     | 100.0%                              |
|          | Cp-13 光明池アクト                   | 大阪府堺市   | 2,040             | -               | 2,340          | 4.9%        | 6.2%         | 1988年4月               | 97.0%                               |
| ホテル      | Hp-01 ルートイン一宮駅前                | 愛知県一宮市  | 740               | 650             | 765            | 6.1%        | 7.0%         | 2008年5月               | 100.0%                              |
| オフィス     | Op-01 MRRデルタビル                 | 広島県広島市  | 1,200             | 1,114           | 1,290          | 5.4%        | 6.7%         | 2002年11月              | 100.0%                              |
|          | Op-02 プレスト博多祇園ビル               | 福岡県福岡市  | 800               | 744             | 1,300          | 4.7%        | 8.0%         | 2008年8月               | 100.0%                              |
|          | Op-03 ビッグ・ビー東宿郷                | 栃木県宇都宮市 | 1,750             | -               | 1,990          | 5.2%        | 6.6%         | 2001年2月               | 95.0%<br>オフィス：100.0%<br>レジデンス：88.8% |
|          | Op-04 池下ESビル                   | 愛知県名古屋  | 1,000             | -               | 1,150          | 4.8%        | 6.0%         | 1997年10月              | 100.0%                              |
| 合計/平均    |                                | 39物件    | 39,550            | -               | 46,781         | -           | 6.4%         | -                     | 97.7%                               |

注： 本資料において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し（ただし、単位未満の金額を切り捨てた結果0となる場合、単位未満の数値を記載します。）、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## 3ページ

注1：「商業比率」及び「レジデンス比率」の各比率は、取得（予定）価格（「取得（予定）価格」については4ページの注1をご参照ください。以下同じです。）をベースに算出しており、矢印左側が本取組み（「本取組み」については5ページ注2をご参照ください。以下同じです。）前の比率を示し、矢印右側が本取組み後の比率を示します。

注2：「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。以下同じです。

注3：「平均鑑定NOI利回り6.4%」は、本取組み後の平均鑑定NOI利回りを示しています。なお、「（平均）鑑定NOI利回り」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（以下「鑑定NOI」といいます。）（の合計）の、取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。以下同じです。

注4：「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得（予定）価格の合計額をいいます。

## 4ページ

注1：「取得（予定）価格」とは、保有資産又は取得予定資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約書に記載された各不動産又は不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

注2：「鑑定評価額」とは、保有資産については2021年6月30日、取得予定資産については2021年8月31日、2021年9月30日、2021年11月1日又は2021年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をいいます。以下同じです。

注3：「（平均）償却後鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOIからそれぞれの資産に係る減価償却費の実績値又は見込額を控除した金額（の合計）の、各時点における取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。（平均）償却後鑑定NOI利回り算出の前提となる減価償却費の見込額も本資産運用会社が算出したものです。以下同じです。

注4：取得予定資産のうち、「スターシップ神戸学園都市」については、本資料の日付現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に「スターシップ神戸学園都市」の取得を2022年4月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。「スターシップ神戸学園都市」が取得できない場合、「スターシップ神戸学園都市」を除いた取得予定資産の物件数は7、取得予定価格合計は8,618百万円、鑑定評価額合計は9,625百万円、平均鑑定NOI利回りは6.0%、平均償却後鑑定NOI利回りは4.8%となります。以下同じです。

注5：取得予定資産のうち、スターシップ神戸学園都市については、本資料の日付現在、未竣工であることから、外観写真は本資料の日付現在の計画に基づく完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。以下、スターシップ神戸学園都市の写真において同じです。

注6：「アルティザ小倉」の本資料の日付現在の名称は「アーサメイジャー」であり、「アルティザ倉敷」の本資料の日付現在の名称は「アルファレガロ倉敷稲荷町」ですが、本資料においては本投資法人の取得後に使用する予定の新名称を記載しています。

## 5ページ

注1：本投資法人は、2021年12月22日付で当該物件の不動産信託受益権の準共有持分50%を譲渡済みであり、2022年1月26日付で当該物件の不動産信託受益権の準共有持分50%を譲渡する予定です。本注記①から同⑤において、当該物件を「譲渡（予定）資産」又は「本譲渡資産」といいます。

注2：「本取組み」とは、本募集（2022年1月4日付有価証券届出書に基づく一般募集及びSMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口1,908口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を総称していますが、これらに伴う取得予定資産の取得及びこれらと並行して実施予定の新規借入れも併せていう場合があります。以下同じです。）と本譲渡資産の譲渡を併せたものをいいます。

注3：本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る第10期末又は2021年10月末日時点の数値と取得予定資産及び本譲渡資産に係る数値から算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

注4：「スターシップ神戸学園都市」が取得できない場合、「スターシップ神戸学園都市」を除いた本取組み後の物件数は38、取得（予定）価格合計は38,568百万円、鑑定評価額合計は45,551百万円、平均鑑定NOI利回りは6.4%、平均償却後鑑定NOI利回りは4.9%となります。以下同じです。

注5：譲渡（予定）資産の「鑑定評価額」は、2021年6月期末（第10期末）の鑑定評価額を記載しています。なお、譲渡（予定）資産の鑑定評価は、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2021年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額は589百万円です。

## 5ページ (続き)

注6： 本取組み後の「総資産LTV」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。

総資産LTV = (本資料の日付現在の有利子負債残高 + 新規借入れの借入予定額 (上限)) ÷ (第10期末時点の総資産額 + 本譲渡資産の譲渡益 + 2021年8月2日付で借り入れた長期借入金 - 同日付で実施した借入金の期限前弁済額 - 第11期に実施した借入金の約定元本一部分弁済額 + 新規借入れの借入予定額 (上限) + 本募集の払込金額の見込額 - 第10期末時点の本譲渡資産の敷金 + 取得予定資産の敷金)

なお、新規借入れについては、本資料の日付現在、アレンジャーが金融機関から検討結果通知書を受領していますが、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって実際に借入れが行われることは保証されているわけではありません。

また、本募集の払込金額の見込額は、一般募集における発行価額の総額4,837,000,000円 (2021年12月17日 (金) 現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額) と、本第三者割当における発行価額の総額の上限241,000,000円 (2021年12月17日 (金) 現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額) を用いています。実際の発行価額及び本第三者割当の申込口数に伴い、実際の本募集の払込金額は変動する可能性があり、本取組み後の総資産LTVも変動する可能性があります。

注7： 各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

各期末時点の1口当たりNAV = (当該期末時点の貸借対照表上の純資産合計 + 当該期末時点の保有資産の鑑定評価額合計 - 当該期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 - 当該期末時点の分配金総額) ÷ 当該期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数

注8： 「本取組み後の1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

本取組み後の1口当たりNAV = (第10期 (2021年6月期) 末時点の貸借対照表上の純資産合計 + 本募集による発行価額の総見込額\* + 本譲渡資産を除く第10期 (2021年6月期) 末時点の保有資産の鑑定評価額\*\*合計 - 本譲渡資産を除く第10期 (2021年6月期) 末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 + 取得予定資産の鑑定評価額\*\*合計 - 取得予定資産の取得予定価格合計 - 第10期 (2021年6月期) 末時点の分配金総額) ÷ 本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数\*\*\*

\* 本募集による発行価額の総見込額として5,078,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2021年12月17日 (金) 現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値

(139,000円) を基準として、発行価額を本投資口1口当たり126,770円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当における募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、本募集による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額が前記金額よりも増加し、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。

\*\* 各保有資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「鑑定評価額」は、保有資産については、2021年6月末日を価格時点、取得予定資産については、2021年8月31日、2021年9月30日、2021年11月1日又は2021年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額に基づき算出しています。以下同じです。

\*\*\* 本第三者割当における募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、かつ、払込みがなされることを前提としています。

本取組み後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した本資料の日付現在における見込値であり、実際の本取組み後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

## 6ページ

注1： 「ポートフォリオ投資比率」の地図及び「地域別投資比率」の円グラフは、取得 (予定) 価格に基づいて本取組み前と本取組み後の用途別の比率を記載しています。「用途別投資比率」の円グラフは、取得 (予定) 価格に基づいて本取組み前と本取組み後の用途別の比率を記載しています。

注2： 「東北」とは、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。

「関東 (東京圏を除く)」とは、茨城県、栃木県及び群馬県を指します。

「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。

「甲信越」とは、山梨県、長野県及び新潟県を指します。

「北陸」とは、富山県、石川県及び福井県を指します。

「東海」とは、静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。

「近畿」とは、滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。

「中国」とは、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。

「四国」とは、香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。

「九州」とは、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県及び佐賀県を指します。

注3： 1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途とします。

注4： 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本投資法人に関する「PML値」は想定した予定使用期間 (50年 = 一般的建物の耐用年数) 中に、想定される最大規模の地震 (475年に一度起こる大地震 = 50年間に起こる可能性が10%の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものをいいます。

## 6ページ続き

注5：「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外は、2021年10月31日時点の各J-REITが公表する直近資料に基づき算出しています。2021年10月31日時点の各J-REITが公表するPML値の定義が本投資法人におけるPML値の定義（詳細については前記注4をご参照ください。）と同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があることにご留意ください。公表資料にポートフォリオPML値の記載がないJ-REITについては除外して計算しています。本投資法人以外の各投資法人の個別のPML値についても同様です。

## 7ページ

注1：「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせる物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。以下同じです。

注2：スポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、スポンサーが一時的に保有していた物件（スポンサーのウェアハウジング機能を活用した物件）には「ウェアハウジング」、運用会社独自ルートを活用して取得する予定の物件には「運用会社独自ルート」（「運用会社独自ルート」については12ページの注1をご参照ください。）と記載しています。以下同じです。

## 8ページ

注1：第1期は2016年8月末日から2016年12月末日まで、第2期から第10期までは各期の最初の月の月末から最終の月の月末までの、各月末時点におけるポートフォリオ全体平均稼働率を単純平均して記載しています。また、第11期は2021年7月末日から10月末日までにおけるポートフォリオ全体平均稼働率を記載しています。

注2：「平均稼働率」とは、各時点の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）をいいます。

注3：保有物件及び取得予定資産の「稼働率」は、2021年10月末日現在における、各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、取得予定資産のうち、「スターシップ神戸学園都市」については、2021年10月末日現在、未竣工のため賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の稼働率は記載しておらず、平均稼働率にも含まれていません。以下同じです。

## 9ページ

注1：「譲渡（予定）価額」は、本譲渡資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

注2：「譲渡益」は、当該譲渡時点の簿価見込額に基づく試算値です。以下同じです。

注3：本譲渡資産の「NOI利回り」は、各期の実績NOIを当該期の運用日数に応じて年換算した数値を、取得価格で除して本資産運用会社が算出しています。

## 10ページ

注1：「レジデンスの賃料増減実績推移」は、入替が行われたテナントについて、入替前のテナントと比較して賃料が増額、据置、減額となったものに分類し、各期のそれぞれの件数が、各期における入替テナントの合計に占める割合を示したものです。

注2：「NOI増加」の数値については、2021年4月及び同年5月の実績を平均し、1か月当たりの本投資法人の取組みにより収入が増加した金額及びコストが削減した金額の合計（千円未満切捨て）について、第10期の他の月においても同額であると想定の上、6を乗じて1万円未満を切り捨てて算出したものです。

注3：「PM」とは、プロパティ・マネジメントをいい、不動産の所有者に代わって、不動産の維持・管理、テナント管理、入出金管理等の業務を行うことを意味します。

## 12ページ

注1：「運用会社独自ルート」とは、後記「スポンサーサポート」以外の方法で物件の取得を行う方法をいいます。

注2：「スポンサーサポート」とは、スポンサーが開発した物件並びにウェアハウジング機能等によりマリモ又はマリモが出資する特別目的会社が第三者により保有されている物件について取得資金を負担した上で取得し、一時的な保有を行った物件の取得を行う方法をいいます。

注3：「スターシップ神戸学園都市」が取得できない場合、「スターシップ神戸学園都市」を除いた本資産運用会社の独自ルートによる物件取得の比率は21.4%となります。

## 13ページ

注1：各物件について、取得予定資産として記載されている物件を除き、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。本資料の日付現在、No.7からNo.17までの各物件の開発は完了しておらず、竣工予定及び戸数予定は本資料の日付現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。

注2：レジデンスの戸数欄には各住戸の間取りを記載しています。なお、間取りが一種類のみの物件については当該間取りを記載し、複数の間取りがある物件については間取りを記載していません。各物件の開発は完了しておらず、間取りは本資料の日付現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。



## 15ページ

- 注1： 駅からの所要時間は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。以下同じです。
- 注2： 「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。以下同じです。
- 注3： 「戸数」又は「区画数」は、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しているか、又は住居を用途とする取得予定資産若しくは区画において本投資法人が賃貸可能な戸数（区画数）を、住戸タイプ別に記載しています。以下同じです。
- 注4： 本投資法人は、以下のシングルタイプからファミリータイプまで幅広いレジデンスに投資します。以下同じです。  
「シングル」とは、主たるテナント対象を単身世帯、1戸当たりの専有面積を35㎡未満、立地を最寄駅（主要なバス停（終日にわたり定期的にバスが運行され、日常的に通勤・通学に利用されているバス停をいいます。以下同じです。））を含みます。以下同じです。）からの距離が徒歩10分以内を目途とするレジデンスをいいます。ただし、大学等の教育施設への通学圏内等（自転車で10分以内（自転車での所要時間は、分速250mの速さで移動した場合の時間（単位未満切上げ）で算出します。））で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地はこれに限られません。  
「コンパクト」とは、主たるテナント対象を2人程度の世帯、1戸当たりの専有面積を35㎡以上50㎡未満、立地を最寄駅（主要なバス停を含みます。）からの距離が徒歩15分以内を目途とするレジデンスをいいます。ただし、住環境が良く、近隣にスーパーマーケット等の地域貢献型商業施設が所在する等、生活利便性の高い地域と見込まれる立地はこれに限られません。  
「ファミリー」とは、主たるテナント対象を3人以上の世帯、1戸当たりの専有面積を50㎡以上、立地を最寄駅（主要なバス停を含みます。）からの距離が徒歩15分以内を目途とするレジデンスをいいます。ただし、住環境が良く、近隣にスーパーマーケット等の地域貢献型商業施設が所在する等、生活利便性の高い地域と見込まれる立地はこれに限られません。
- 注5： 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。以下同じです。
- 注6： 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。以下同じです。
- 注7： 建物の「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。以下同じです。
- 注8： 「取得予定日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された各取得予定資産の取得予定日を記載しています。なお、本募集の払込期日又は今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。以下同じです。
- 注9： 「構造」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいて構造と階数を記載しています。

## 16ページ

- 注1： 「竣工年月」及び「取得予定日」は、本資料の日付現在における予定日であり、建物の建設工事の進捗によっては、竣工年月及び取得予定日が変更される場合があります。
- 注2： 未竣工のため建物について未登記であることから、「所在地」は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「構造」及び「延床面積」は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき竣工時点の予定を、「区画数」については本資料の日付現在の想定を、それぞれ記載しています。

## 22ページ

- 注1： 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得する建物持分割合に相当する敷地面積は約658.26㎡（約7.6%）です。
- 注2： 本建物は総合設計制度による一団地として建築されており、敷地の一部に公開空地が設けられています。

## 24ページ

- 注： 成長戦略の「目標」欄並びに取得方針の「今後の取得方針」及び「用途別投資比率（当面の方針）」欄に記載の戦略又は方針は現在の状況を踏まえた当面の方針であり、随時変更される可能性があります。

## 25ページ

- 注1： 本取組み後の「有利子負債残高（上限）」及び「長期負債比率」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。  
有利子負債残高（上限）＝本資料の日付現在の借入れの残高＋新規借入れの予定額（上限）  
長期負債比率＝（本資料の日付現在の各借入れのうち長期借入れ\*であるものの残高＋新規借入れのうち長期借入れ\*であるものの借入予定額（上限））÷（本資料の日付現在の借入れの残高＋新規借入れの借入予定額（上限）－新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（上限））  
\*「長期借入れ」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年超の借入れをいい、残存期間が1年以内となっているものも含みます。  
なお、新規借入れについては、アレンジャーが金融機関から検討結果通知書を受領していますが、本資料の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって実際に借入れが行われることは保証されているわけではありません。本取組み後の有利子負債残高及び長期負債比率は変動する可能性があります。
- 注2： 借入先の金融機関名は略称を使用しています。

## 27ページ

注1：「投資口価格の推移」は、上場日である2016年7月29日から2021年12月17日までの推移です。

注2：「投資口価格の推移」は、2016年7月29日の東京証券取引所における東証REIT指数の終値を基準として、その終値がグラフ上本投資法人の上場時の投資口価格81,500円と同値であるように調整した上で、その推移を表示したものです。

注3：本資料における「トータルリターン」とは、2016年7月29日に取得した投資口を2021年12月17日まで保有し続けた場合のリターン（当初投資分のリターン）と、2016年7月29日から2021年12月17日までの期間における受取分配金を、投資元本に上乗せして当該受取分配金に係る権利落し日における当該投資口の普通取引の終値で再投資した場合のリターン（再投資によるリターン）に基づき算出した投資主にとっての収益性を示す指標であり、以下の計算式により求めています。以下同じです。

トータルリターン（％）

= {（当初投資分のリターン+再投資によるリターン）-1} × 100

当初投資分のリターン

= 2021年12月17日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値 ÷ 2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値\*

再投資によるリターン

= [ {（1+第n期の受取分配金 ÷ 第n期の受取分配金に係る権利落し日における投資口の普通取引の終値）の総乗} - 1 ] × （2021年12月17日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値 ÷ 2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値\*）

\* 2016年7月29日（金）より前に上場したJ-REITについては2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値、2016年7月29日（金）以降に上場したJ-REITについては当該J-REITの上場日現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値に基づいてそれぞれ計算しています。

## 28ページ

注：本取組み後のスポンサーである株式会社マリモが保有する本投資口の保有比率は、本第三者割当による発行投資口の全部が発行されることを前提としています。

## 29ページ

注1：「期末帳簿価額」は、保有資産については2021年6月30日現在における帳簿価格を記載しています。

注2：各保有資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「鑑定評価額」は、保有資産については、2021年6月末日を価格時点、取得予定資産については、2021年8月31日、2021年9月30日、2021年11月1日又は2021年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。

## 30ページ

注1：MRRおおむたは、敷地内に複数の建物が存在するため、そのうち建物面積が最大の建物の建築時期を記載しています。

注2：MRRくまもと及びMRRあきたⅡは、敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。

地方は、  
可能性を  
秘めている。



**marimo Regional**  
Revitalization REIT, Inc.