



第5期（2018年12月期） 決算説明会資料

証券コード：3470



マリモ地方創生リート投資法人

第5期決算概要 3

- 第5期決算ハイライト
- 第5期予想・実績
- 第6期・第7期業績予想
- 分配金 予想・実績

第5期運用実績 8

- 資産価値向上の追求①
- 資産価値向上の追求②
- 資産価値向上の追求③
- 安定した稼働率の維持
- 第5期財務状況
- 第5期IR活動

今後の取り組み 15

- 物件取得 アルティザ東島田
- 外部成長 スポンサーパイプライン
- 外部成長 資産規模の推移

Appendix 19

- 物件紹介①
- 物件紹介②
- ポートフォリオマップ
- ポートフォリオ一覧①
- ポートフォリオ一覧②
- 物件写真
- 基本理念
- スポンサー マリモの概要
- スポンサー・サポート会社の体制
- ロードサイド型商業施設の選定ポイント
- 日本のBtoC – EC市場規模
- レジデンス・商業施設 マーケットデータ
- オフィス空室率・成約賃料
- ホテル外国人宿泊旅行者数・稼働率推移
- 利益超過分配
- 投資口価格・分配金利回りの推移
- 第5期貸借対照表・損益計算書
- 個別物件収支①
- 個別物件収支②
- 個別物件収支③
- 個別物件収支④
- 投資主の状況
- Disclaimer

01

第5期決算概要





財務状況

総資産LTV (注1)

第4期末 第5期末
47.8% → **47.7%**

含み益率 (注3)

第4期末 第5期末
15.9% → **16.6%**

1口当たりNAV (注4)

第4期末 第5期末
121,786円 → **122,535円**

運用状況

1口当たり分配金

第5期予想 (注2) 第5期実績
3,426円 → **3,445円**

期中平均稼働率

第4期末 第5期末
98.4% → **98.4%**

賃料増額改定割合 (注5)

第4期末 第5期末
57.3% → **61.8%**

(注1) 「総資産LTV」とは、期末有利子負債残高÷期末総資産額×100にて算出しています。以下同じです。

(注2) 「第5期予想」については、2018年8月17日発表に係る予想値(利益超過分配を含む)を指します。

(注3) 「含み益率」とは、鑑定評価額の合計と帳簿価格の合計の差額を帳簿価格の合計で除して小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる割合による利益が実現することを保証するものではありません。

(注4) 「1口当たりNAV」とは、(出資総額 - 分配金総額 + 含み益) ÷ 発行済投資口総数にて算出しています。以下同じです。

(注5) 「賃料増額改定割合」とは、レジデンスタイプの物件(11物件)の各期の新規契約に関する賃料改定における増減改定件数を、各期の新規契約合計件数で除して算出しております。以下同じです。



【単位:百万円】	第5期 2018年12月期	第5期 2018年12月期	増減
	当初予想 (注1) (A)	実績 (B)	(B) - (A)
営業収益 (注2)	1,086	1,093	+7
営業利益 (注2)	467	471	+4
経常利益 (注2)	391	395	+4
当期純利益 (注2)	390	395	+4

【単位:円】	第5期 2018年12月期	第5期 2018年12月期	増減
	当初予想 (注1) (A)	実績 (B)	(B) - (A)
1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない) ...①	2,953	2,985	+32
1口当たり利益超過分配金...②	473	460	▲13
1口当たり分配金...①+② (利益超過分配を含む)	3,426	3,445	+19

差異要因 (単位:百万円)

営業収益	+7
水道光熱費の増加	+4
その他収入の増加 (礼金・原状回復収入等)	+3
営業費用	▲3
水道光熱費の増加	▲2
外注委託費の増加	▲2
上記以外費用の減少	+1

(注) +は増益要因 ▲は減益要因

(注1) 2018年8月17日発表

(注2) 単位未満切捨て

業績予想 （注1）



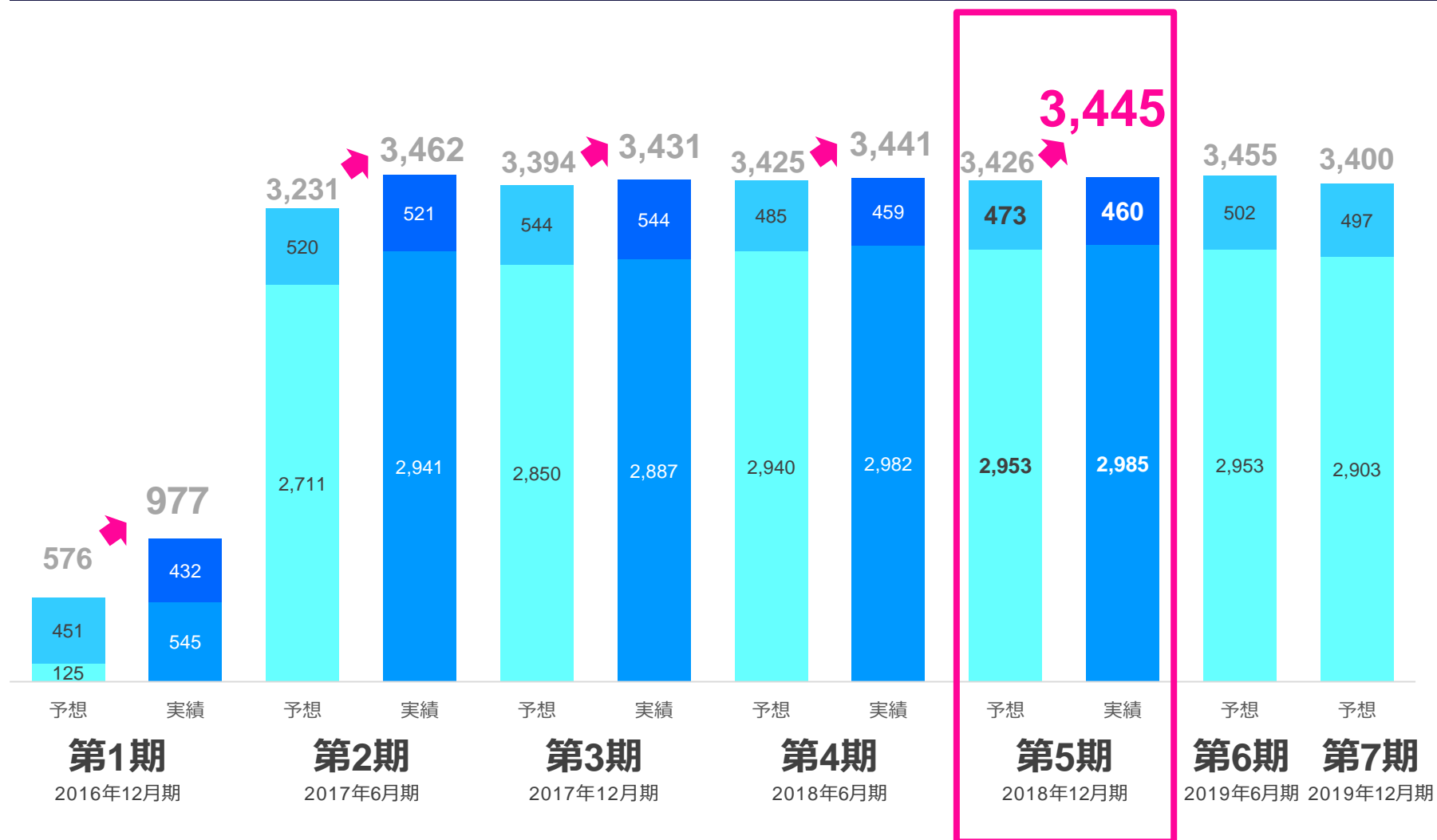
	第5期 2018年12月期	第6期 2019年6月期	増減	第7期 2019年12月期	増減	第6期予想と 第7期予想の前提（単位:百万円）
	実績 (A)	予想 (B)	(B) - (A)	予想 (C)	(C) - (B)	
【単位:百万円】						
営業収益 <small>（注2）</small>	1,093	1,111	+17	1,105	▲5	第6期予想 営業収益 +17
営業利益 <small>（注2）</small>	471	467	▲3	468	+1	賃料の増加 +24 （アルティガ東島田1月4日取得 +22） 水道光熱費収入の減少 ▲4 その他収入の減少 ▲3 （礼金・原状回復収入等）
経常利益 <small>（注2）</small>	395	391	▲4	385	▲6	営業費用 ▲20
当期純利益 <small>（注2）</small>	395	390	▲4	384	▲6	修繕費の減少 +19 第4期取得7物件固都税の増加 ▲26 減価償却費の増加 ▲10 上記以外費用の増加 ▲3
【単位:円】						
1口当たり分配金 <small>（利益超過分配を含まない）...①</small>	2,985	2,953	▲32	2,903	▲50	第7期予想 営業収益 ▲5
1口当たり利益超過分配金...②	460	502	+42	497	▲5	水道光熱費収入の増加 +3 1テナント解約予告（MRRおおむた） ▲7 その他収入の減少 ▲1
1口当たり分配金...①+② <small>（利益超過分配を含む）</small>	3,445	3,455	+10	3,400	▲55	営業費用 +6
						修繕費の減少 +7 水道光熱費の増加 ▲3 投資主総会費用の増加 ▲2 上記以外費用の減少 +4
						営業外費用 ▲7
						支払利息の増加 ▲1 融資関連費用の増加 ▲6

（注1）第6期予想、第7期予想については実現を保障するものではありません。

（注2）単位未満切捨て

（注）+は増益要因 ▲は減益要因

1口当たり分配金（利益超過分配を含む）



(注) 第6期予想、第7期予想については実現を保証するものではありません。

02

第5期運用実績





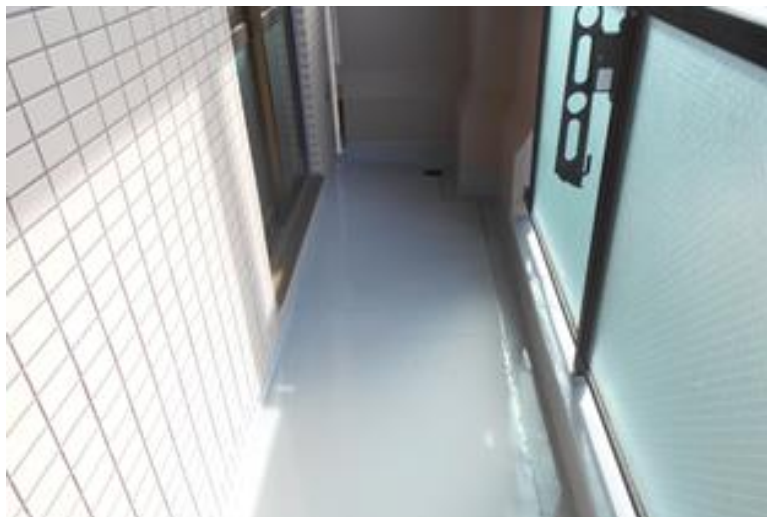
顧客満足度向上のため、大規模修繕工事を実施（工事総額49百万円）



外観（タイル等補修）



外廊下（廊下天井補修）



バルコニー（壁面補修、床ウレタン防水補修）

※壁面補修では、汚れが付着しにくいコーティング剤を塗装しました。

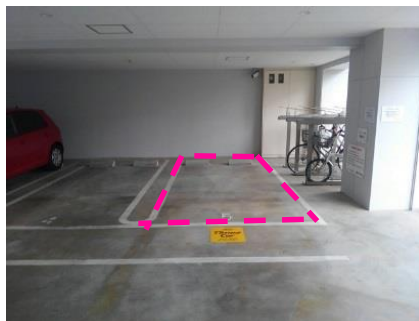


昇降機（外装補修）

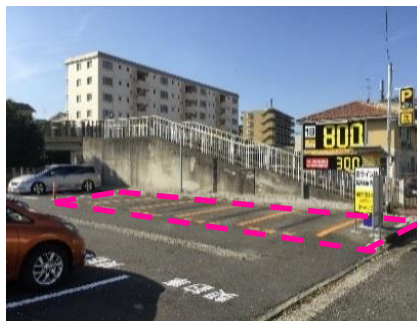
駐車場収入の増加、コスト削減と早期リーシングへの取組み

■カーシェアリング、コインパーキング

駐車場の一部を運営会社に賃貸することにより、賃貸収入を確保



カーシェアリング
(アルティザ上前津Ⅱ・アルティザ博多駅南)



コインパーキング
(アルティザ都筑中央公園)

■コスト削減に向けた取組み

- 空調設備更新……MRRデルタビル
- LED化工事……MRRいとしま
- 電力供給会社変更…アルティザ上前津Ⅱ
アルティザ千代田
MRRくまもと
MRRさせば
MRRいとしま



空調設備更新
(MRRデルタビル)

LED化工事、電力供給会社変更により、
合計約380万円の**コスト削減**を実現

■リーシング活動

MRRさせばにて、テナント解約がありました。スポンサーのマリモ（PM会社）の地方都市におけるコネクションを活用し後継テナントのリーシング活動を行い、早期契約に至りました。



早期リーシングへのポイント

リレーション	本投資法人は、全国7拠点のマリモが構築した地方都市における不動産情報ネットワークを活用し、テナントリーシングに関して、実際の運用経験に基づいた独自の分析等を行うと共に、各地の不動産業者と良好なリレーションを有しています。
物件力	本物件は、佐世保市中心部と同市南東部を繋ぐ国道35号線に面しており、同路線は車両通行量が多く、本エリアで希少な平坦地になります。本物件は、定期的に修繕等を実施しており、一定の物件競争力を維持しています。

顧客満足度向上への取り組み

- 宅配BOX新規設置……アルティザ上前津・アルティザ上前津Ⅱ
- 無料インターネット（Wi-Fi）設置……アルティザ上前津Ⅱ
- AED設置……MRRくまもと



宅配BOX新規設置

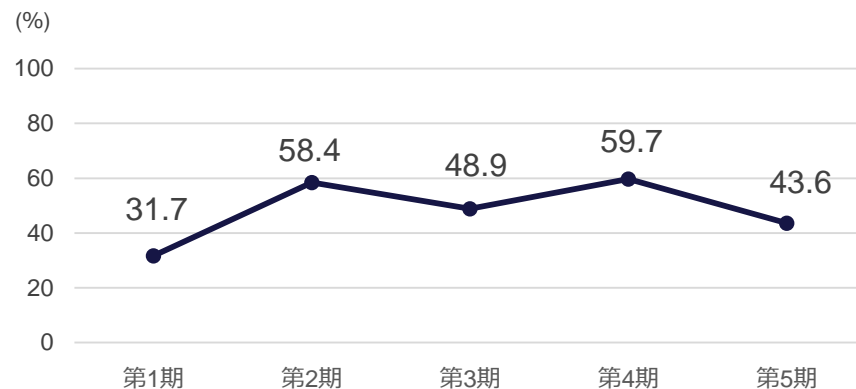


無料インターネット設置



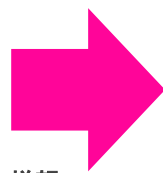
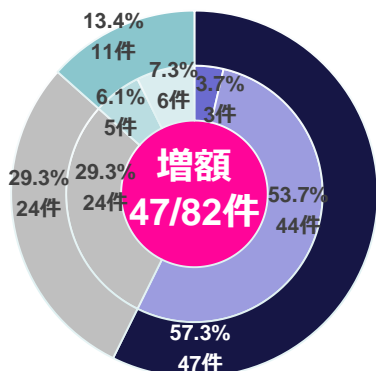
AED設置

ダウンタイム（60日以内） 目標達成率の推移

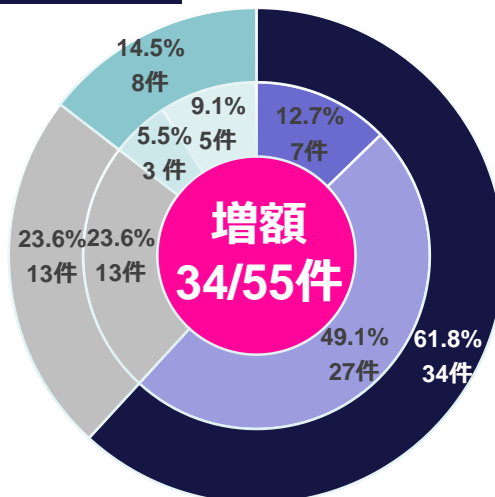


レジデンスの賃料増減実績

第4期

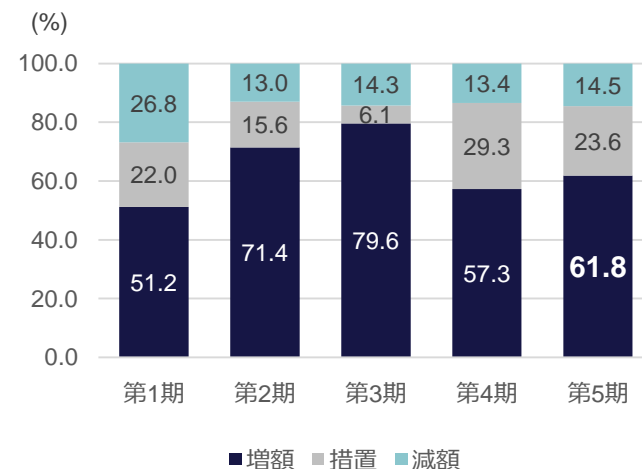


第5期



- 増額
- 5%超の増額
- 5%以内の増額
- 据置
- 減額
- 5%超の減額
- 5%以内の減額

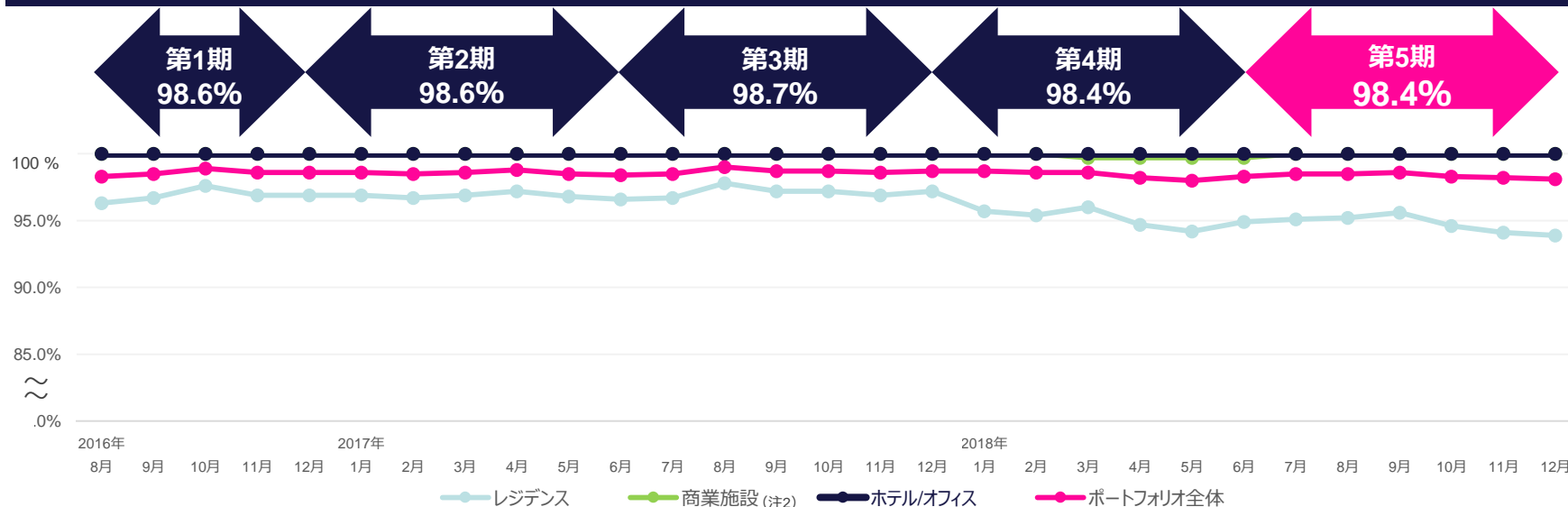
第1期から第5期までの推移



安定した稼働率の維持



ポートフォリオ全体 期中平均稼働率



稼働率 (%) (注1)	第1期 (2016年12月期)	第2期 (2017年6月期)	第3期 (2017年12月期)	第4期 (2018年6月期)	第5期 (2018年12月期)					
	12月末	6月末	12月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末
レジデンス	96.9	96.6	97.2	94.9	95.1	95.2	95.6	94.6	94.1	93.9
商業施設	100	100	100	99.7	100	100	100	100	100	100
ホテル/オフィス	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ポートフォリオ全体	98.6	98.4	98.7	98.3	98.5	98.5	98.6	98.3	98.2	98.1

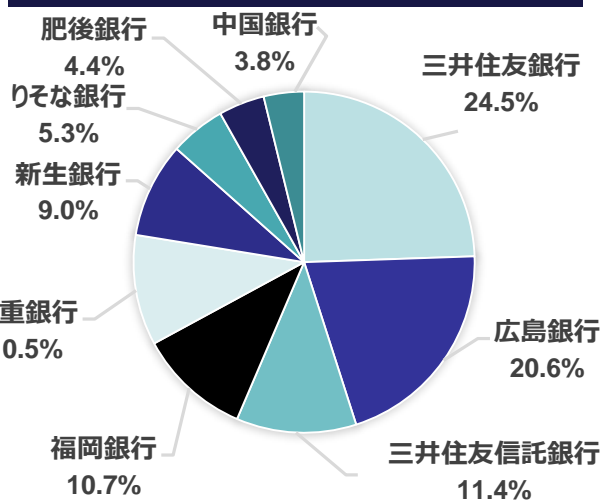
(注1) 第1期から第4期までは期末、第5期につきましては月末時点での稼働率を記載しております。

(注2) 2016年8月から2018年2月までの商業施設に係るポートフォリオ全体期中平均稼働率は、いずれの時点においても100%です。

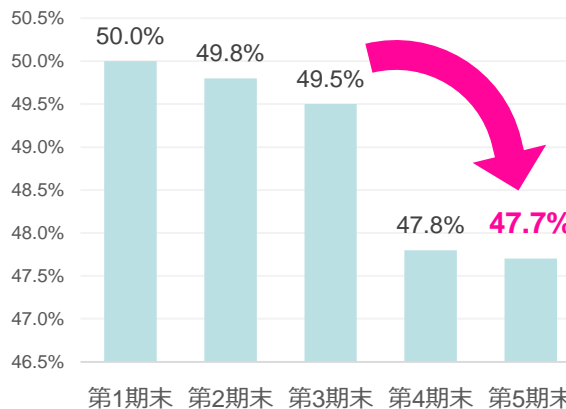


借入先	第4期末借入残高	第5期返済額	第5期新規借入額	第5期末借入残高	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団	3,330	0	0	3,330	変動	3M TIBOR +0.6%		2019年8月1日	無担保・無保証
・三井住友銀行 ・広島銀行 ・三井住友信託銀行	3,500	0	0	3,500	固定	0.86669%	2016年8月1日	2021年8月2日	
・福岡銀行 ・三重銀行	1,447	15	0	1,432		1.09908%		2023年8月1日	
・新生銀行 ・りそな銀行	4,840	0	0	4,840	変動	3M TIBOR +0.6%	2018年1月23日	2021年2月1日	
・肥後銀行 ・中国銀行	145	145	0	0		3M TIBOR +0.2%			
合計	13,262	160	0	13,102					

借入先の分散状況



総資産LTV



平均借入金利

0.76%

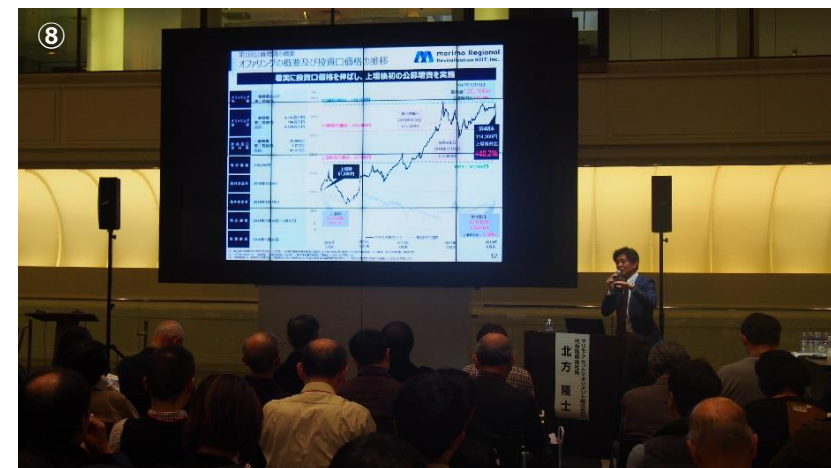
長期負債比率

100%

個人投資家向け説明会に注力し、認知度向上に努める

第5期IR活動実績 (2018年7月 - 12月)

- | | | |
|---|----------|-------|
| ① SMBC日興証券
個人投資家向け会社説明会 (長崎) | 9月 6日 | (木) |
| ② ARES J-REITフェア (東京) | 9月21・22日 | (金・土) |
| ③ 野村証券
個人投資家向け会社説明会 (東京) | 9月25日 | (火) |
| ④ ARES リート普及全国キャラバン (天神) | 9月28日 | (金) |
| ⑤ ラジオNIKKEI「ザ・マネー」 | 10月 9日 | (火) |
| ⑥ SMBC日興証券 J-REITフェア (東京) | 10月20日 | (土) |
| ⑦ ダイワJリートキャラバン (福岡) | 11月22日 | (木) |
| ⑧ 東京証券取引所・日経ラジオ社・プロネクサス
J-REITファン2018秋 (東京) | 11月24日 | (土) |
| ⑨ SMBC NIKKO “Property Conference
Tokyo 2018” (機関投資家向け) (東京) | 12月 6日 | (木) |

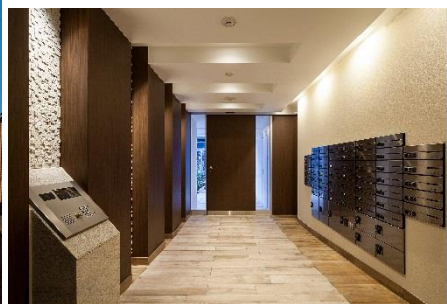


03

今後の取り組み



優先的売買交渉権の行使によるスポンサー開発物件の取得



岡山市内においてポレスターシリーズ
分譲マンション12棟開発実績あり(注1)



物件所在地	鑑定NOI利回り	稼働率
岡山県岡山市	5.3% (注2)	100%
取得価格	鑑定評価額	竣工年月
700百万円	730百万円 (注2)	2016年12月
物件タイプ	専有面積 (戸)	戸数
1K、1LDK	34.8㎡	52戸

継続して高い稼働率を維持



■ 物件特性

- ・JR山陽本線・山陽新幹線「岡山」駅の南西方約900m (徒歩約12分)
- ・岡山市中心部のオフィスゾーンや、西日本最大級のショッピングモールである「イオンモール岡山」が徒歩圏内
- ・竣工後2年、内外装・設備等に相応のグレード感を有し法人借上げ住宅等を中心に根強い需要

(注1) マリモ分譲マンションについて、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

(注2) 「鑑定NOI利回り」、「鑑定評価額」は、2018年10月末日時点の数値になります。

外部成長 スポンサーパイプライン



スポンサー市街地再開発物件



ミラキタシティ姫路
所在地： 兵庫県姫路市
主たる用途： 商業施設（区分）
竣工： 2019年1月

**優先的売買交渉権
スポンサー開発物件**



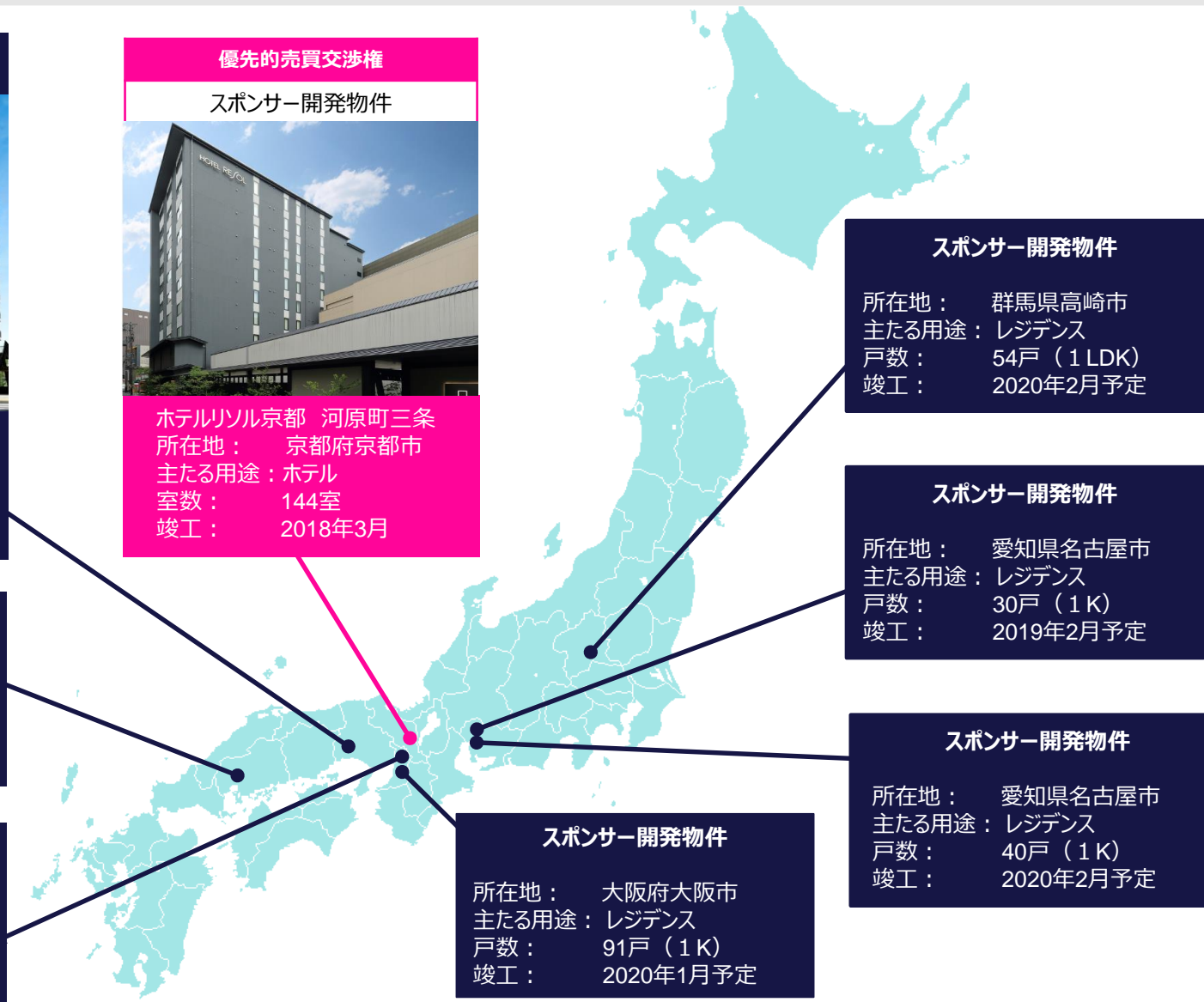
ホテルリソル京都 河原町三条
所在地： 京都府京都市
主たる用途： ホテル
室数： 144室
竣工： 2018年3月

スポンサー開発物件

所在地： 広島県広島市
主たる用途： ホテル
室数： 228室
竣工： 2018年6月

スポンサー開発物件

所在地： 大阪府箕面市
主たる用途： 商業施設
竣工： 2019年12月予定



スポンサー開発物件

所在地： 群馬県高崎市
主たる用途： レジデンス
戸数： 54戸（1LDK）
竣工： 2020年2月予定

スポンサー開発物件

所在地： 愛知県名古屋市
主たる用途： レジデンス
戸数： 30戸（1K）
竣工： 2019年2月予定

スポンサー開発物件

所在地： 愛知県名古屋市
主たる用途： レジデンス
戸数： 40戸（1K）
竣工： 2020年2月予定

スポンサー開発物件

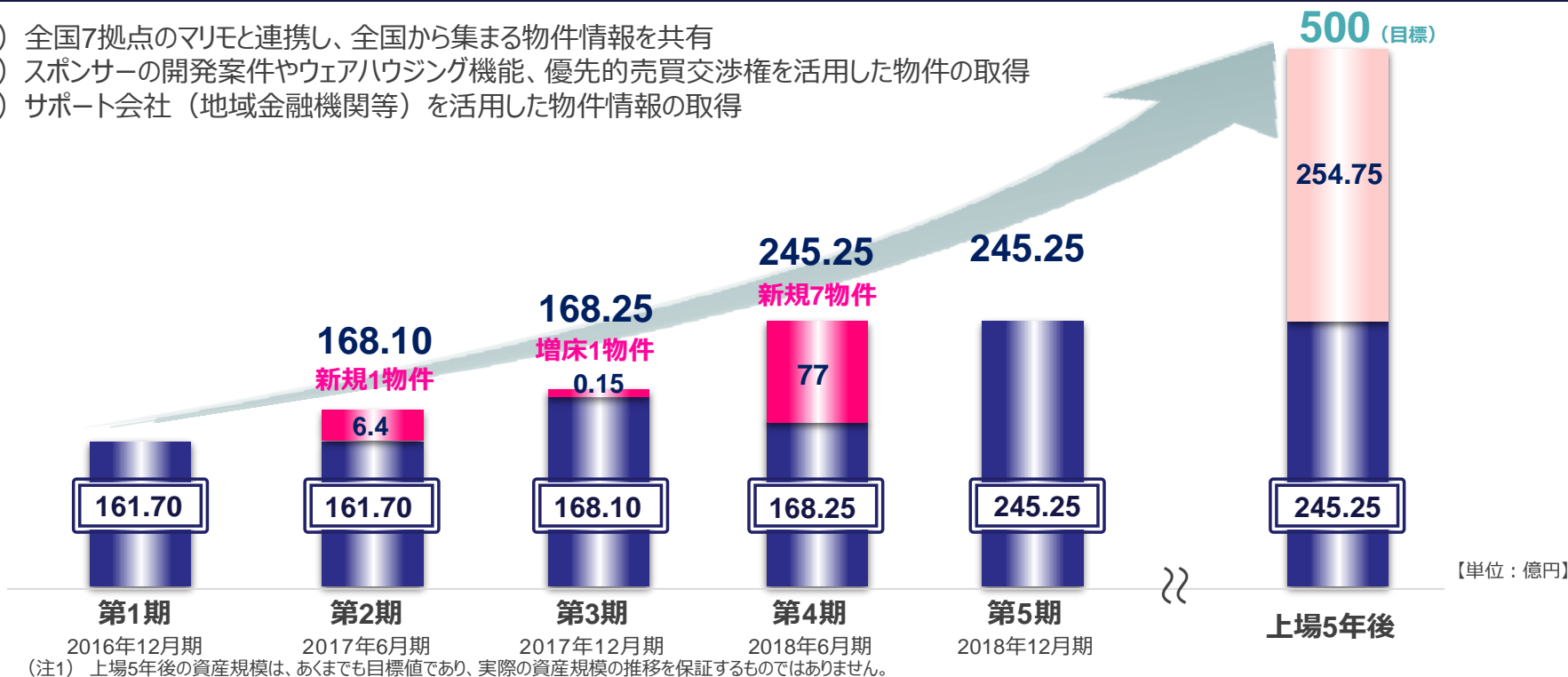
所在地： 大阪府大阪市
主たる用途： レジデンス
戸数： 91戸（1K）
竣工： 2020年1月予定

（注） スポンサー開発物件については、本書の日付現在、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。

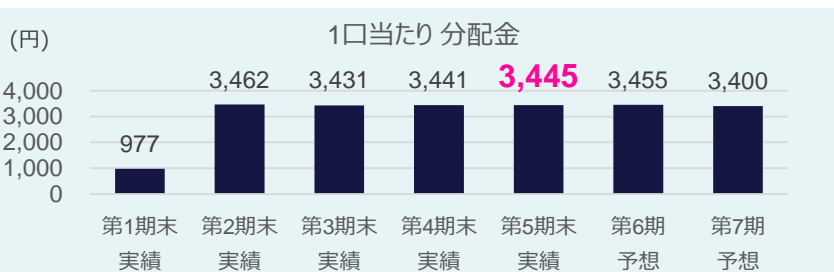


中長期的な外部成長と安定した収益の確保を目指す

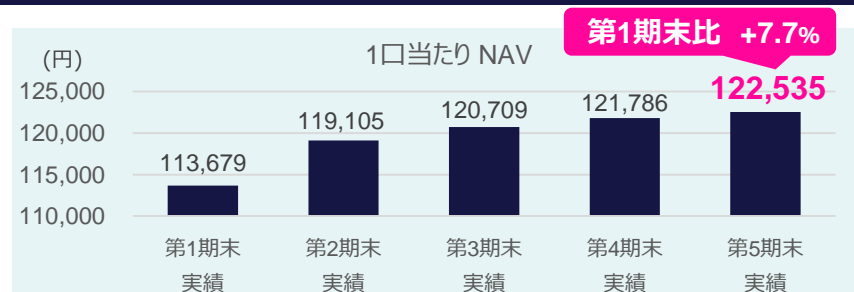
- 1) 全国7拠点のマリモと連携し、全国から集まる物件情報を共有
- 2) スポンサーの開発案件やウェアハウジング機能、優先的売買交渉権を活用した物件の取得
- 3) サポート会社（地域金融機関等）を活用した物件情報の取得



資産規模の拡大に伴い投資主価値の向上を目指す



(注2) 第6期予想及び第7期予想については、実現を保証するものではありません。



04

Appendix.



垂水駅前ゴールドビル



■ 物件特性

- ・JR山陽本線「垂水」駅、山陽電鉄「山陽垂水」駅の北東方約350m（徒歩約5分）
- ・近隣地域は中層の店舗・事務所ビル等が建ち並び、比較的人通りの多いエリア
- ・金融機関も立地し、駅からの効率的な動線が配され、商業地としての環境は良好
- ・クリニック等の医療関係者がテナントとして入居する医療モールビル
- ・景気変動に左右されにくい、安定的なテナントが入居
- ・人口 約152万人（神戸市 2019年1月1日現在）

（注1）「鑑定NOI利回り」は、第5期末鑑定NOI÷取得価格で算出しています。

（注2）「鑑定NOI利回り」、「稼働率」、「鑑定評価額」は、2018年12月末日時点の数値になります。



出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社で加工

本物件は、垂水駅前再開発エリアに隣接しております。垂水駅前再開発エリアでは、垂水区役所、食品スーパー、タワーマンション等が開発されており、本物件は今後も立地優位性を活かした集客が期待できます。

所在地	鑑定NOI利回り	稼働率
兵庫県神戸市	6.5%（注1、注2）	100%（注2）
取得価格	鑑定評価額	竣工年月日
500百万円	542百万円（注2）	2008年6月

テナント			
3階	クリニック（眼科）	コンタクトレンズ販売	薬局事務所
2階	クリニック（消化器）		クリニック（心療内科）
1階	薬局	クリニック（整形外科）	

Foodaly青葉店



■ 物件特性

- ・JR日豊本線「宮崎」駅の北東方約650m（徒歩約7分）
- ・百貨店等の大型店舗が立地する「宮崎」駅西口エリアは徒歩圏内
- ・マリモが開発したポレスター青葉シティプラザに所在する店舗部分建物
- ・1～2階の店舗部分を保有しスーパーマーケットに一括賃貸

(注1) 「鑑定NOI利回り」は、第5期末鑑定NOI÷取得価格で算出しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」、「稼働率」、「鑑定評価額」は、2018年12月末日時点の数値になります。



所在地	鑑定NOI利回り	稼働率
宮崎県宮崎市	10.0% (注1、注2)	100% (注2)
取得価格	鑑定評価額	竣工年月日
250百万円	395百万円 (注2)	2009年4月

安定性 日常的に利用する食品スーパーマーケット

収益性 鑑定NOI利回り10.0%

宮崎市周辺環境

宮崎市は、人口/403,238人 世帯数/195,232世帯（2019年1月1日現在）年平均気温は18℃前後で、冬でも温暖な気候であり、プロ野球、Jリーグのキャンプ等が実施されています。

ポートフォリオマップ

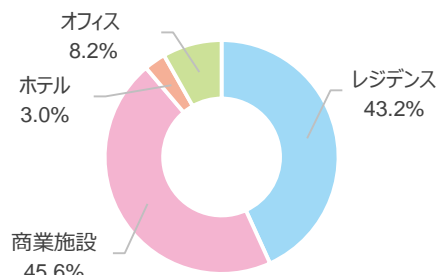
(2018年12月末時点)



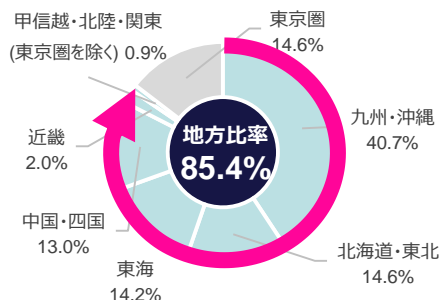
marimo Regional Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人

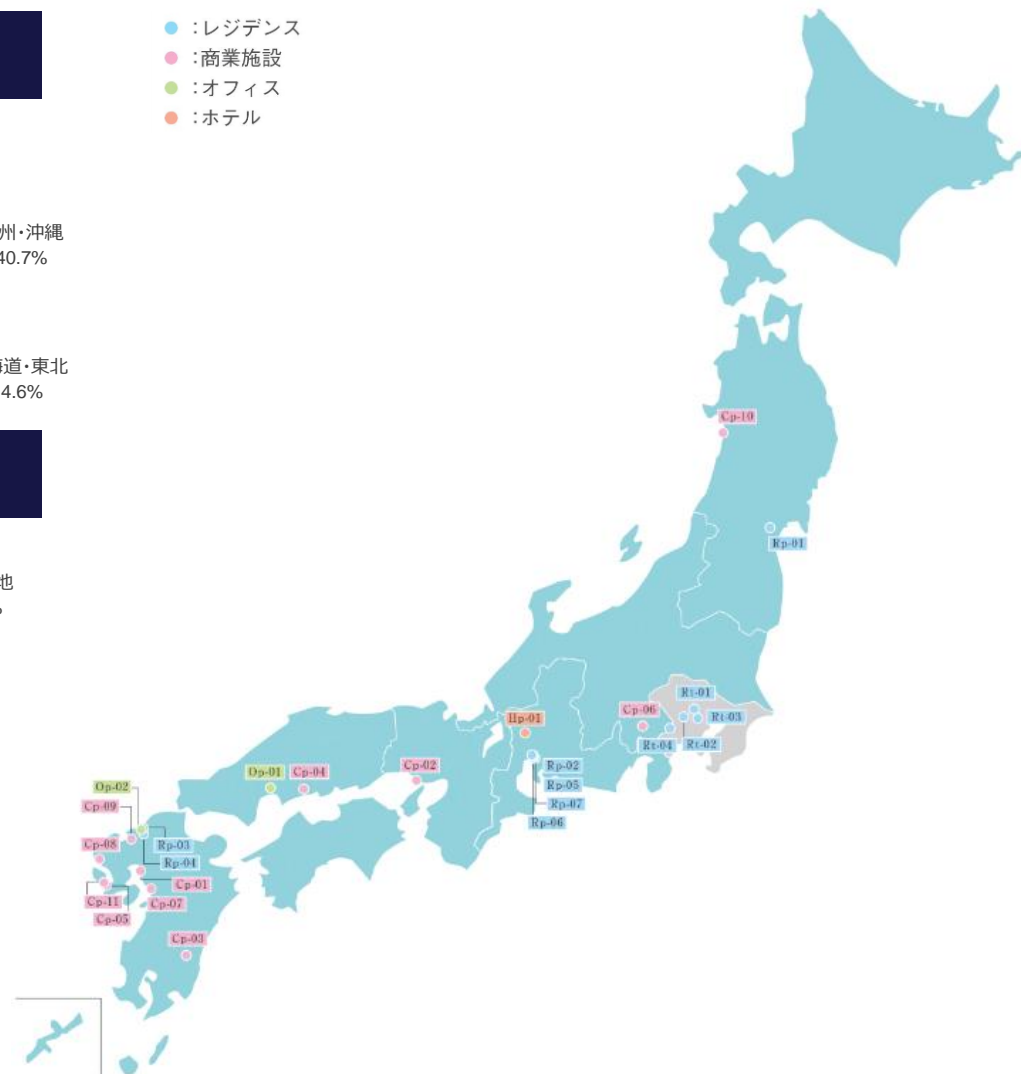
用途別 投資比率 (取得価格ベース)



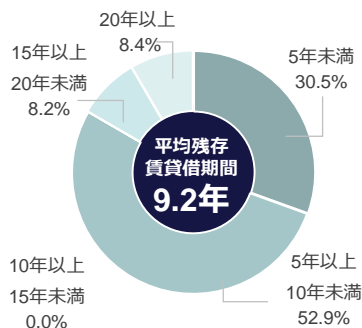
地域別 投資比率 (取得価格ベース)



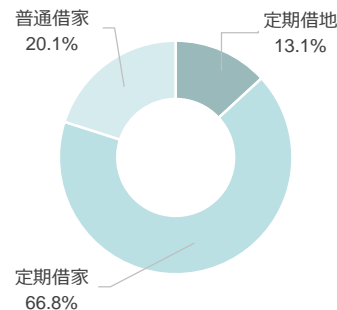
- : レジデンス
- : 商業施設
- : オフィス
- : ホテル



残存賃貸借期間の 構成比率 (賃料ベース) (※)



賃貸借契約形態の 構成比率 (賃料ベース)



※日本地図上の「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで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。物件名称につきましては、24、25ページ「ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

ポートフォリオ一覧① (2018年12月期)



物件番号	物件名称	所在地	分類	取得価格	第5期末帳簿価格	第4期末鑑定評価額	第5期末鑑定評価額	第4期末最終還元利回り	第5期末最終還元利回り	鑑定NOI利回り
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	レジデンス	2,730	2,676	3,640	3,640	5.5%	5.5%	7.5%
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋	レジデンス	400	395	525	525	5.2%	5.2%	6.9%
Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	レジデンス	1,060	1,025	1,240	1,250	5.2%	5.2%	6.7%
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	レジデンス	500	487	564	564	5.1%	5.1%	6.4%
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋	レジデンス	640	644	667	668	4.9%	4.9%	5.1%
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋	レジデンス	720	735	770	770	5.0%	5.0%	5.3%
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋	レジデンス	980	997	1,080	1,090	4.9%	4.8%	5.2%
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	レジデンス	610	611	681	682	4.2%	4.2%	4.6%
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	レジデンス	1,050	1,082	1,100	1,100	5.2%	5.2%	6.0%
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	レジデンス	780	778	886	886	5.4%	5.4%	6.7%
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	レジデンス	1,130	1,176	1,290	1,290	5.4%	5.4%	6.8%

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで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、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。以下同じです。

(注2)「鑑定NOI利回り」は、第5期末鑑定NOI÷取得価格で算出しています。以下同じです。

ポートフォリオ一覧② (2018年12月期)



物件番号	物件名称	所在地	分類	取得価格	第5期末帳簿価格	第4期末鑑定評価額	第5期末鑑定評価額	第4期末最終還元利回り	第5期末最終還元利回り	鑑定NOI利回り	
商業施設	Cp-01	M R R おおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,265	1,236	1,280	1,280	6.6%	6.6%	7.0%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	商業施設	500	483	538	542	6.1%	6.1%	6.5%
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮崎県宮崎市	商業施設	250	236	405	395	6.3%	6.3%	10.0%
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	商業施設	2,000	1,930	2,730	2,730	6.3%	6.3%	8.7%
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡	商業施設	950	932	1,120	1,120	6.4%	6.4%	7.9%
	Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店 (底地)	山梨県甲府市	商業施設	220	223	220	220	7.1%	7.1%	6.6%
	Cp-07	M R R くまもと	熊本県熊本市	商業施設	2,120	2,162	2,300	2,300	5.9%	5.9%	6.7%
	Cp-08	M R R させば	長崎県佐世保市	商業施設	990	1,003	1,270	1,270	5.8%	5.8%	7.4%
	Cp-09	M R R いとしま	福岡県糸島市	商業施設	900	915	982	955	5.4%	5.4%	5.8%
	Cp-10	M R R あきた	秋田県秋田市	商業施設	840	855	879	879	6.8%	6.8%	6.7%
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	長崎県西彼杵郡	商業施設	1,150	1,170	1,200	1,200	5.0%	5.0%	5.0%
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	698	838	841	6.1%	6.1%	6.9%
オフィス	Op-01	M R R デルタビル	広島県広島市	オフィス	1,200	1,178	1,280	1,280	5.7%	5.7%	6.4%
	Op-02	ブレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	オフィス	800	776	975	1,000	5.1%	5.0%	6.1%
合計 / 平均			25物件	24,525	24,415	28,471	28,477	-	-	6.7%	

物件写真 (2018年12月期)



レジデンス (11物件)



商業施設 (11物件)



ホテル (1物件)



オフィス (2物件)



基本理念 = “地方から日本を強くしていく”

地方の創生

本投資法人が考える地方の創生は、「東京一極集中」を是正し、日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創出することです。



雇用の創出



地域経済の活性化

地方の不動産への投資による「まち」の活性化

マリモ地方創生リート投資法人

不動産開発
市街地再開発
ノウハウ



株式会社マリモ

物件情報の提供 (注)



東京スター銀行



株式会社リビタ

(注) みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行については、各行の判断により、任意で、物件情報の提供を行うものとされています。
また、関西アーバン銀行は、2019年4月1日に近畿大阪銀行と合併し、関西みらい銀行となる予定です。以下同じです。

スポンサー マリモの概要

社名	株式会社マリモ
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
設立	1970年9月1日
展開エリア	日本、中国、マレーシア等
売上高 (単体)	430億円 (2018年7月末日現在)
事業内容 (子会社の事業内容を含む)	分譲住宅の企画・開発・設計・監理・販売業務・ 不動産流動化事業・海外マンション分譲事業

1970年の創業以来
48期連続黒字を達成

分譲マンション開発実績
(2018年12月末日現在)
全国43都道府県
387棟 24,922戸

市街地再開発事業 (注)

国内賃貸マンション事業

収益不動産開発事業



ザ・熊本ガーデンズ



アルティザ東銀座



アルティザ池尻



Mビル恵比寿 I



ホテルリソル京都 河原町三条

(注) 上記の物件のうち、市街地再開発事業に係る図はマリモが関与している2018年12月末日現在の市街地再開発事業計画に基づき建設される予定のザ・熊本ガーデンズ及び当該事業全体の完成イメージ図です。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

マリモ地方創生リート投資法人

優先的物件情報の提供

優先的売買交渉権の付与

ウェアハウジング機能

CMサポート

PM業務

リーシングサポート

保有資産の再生サポート

賃料固定型ML

セムポート出資

人材確保支援

物件情報の提供

ファイナンスに
関する助言・補助

資産運用会社への出資比率

マリモHD96.0%

三重銀行2.5%

みちのく銀行1.5%

商標の使用許諾

スポンサー



サポート会社



家庭の銀行



TOKYO STAR BANK 東京スター銀行

ReBITA

株式会社リビタ

中国銀行

関西アーバン銀行

広島銀行

足利銀行

ロードサイド型商業施設の選定ポイント

選定ポイント

- ① 駐車場台数
- ② 幹線道路沿いの立地・交通量
- ③ Eコマースへの耐性

⇒ **キャッシュフローの安定性**

地方の大半は車社会であり、会社帰りに車で買い物をしたり、週末は家族と共に車で行楽地に出かけたり、買い物を楽しむ傾向にあると推測。

自家用乗用車の世帯当たり普及台数

2018年3月末現在

東京圏	地方圏
0.696台	1.214台

出所：一般財団法人自動車検査登録情報協会
統計資料（2018年8月15日公表）

（例）既存施設の駐車場台数

施設名	駐車場台数
M R R くまもと	259台
M R R させぼ	131台
M R R いとしま	136台
M R R あきた	149台
スーパーセンタートライアル時津店（底地）	224台

出所：社内資料より作成

駐車場台数を注視

（例）M R R させぼ周辺の交通量について

	24時間自動車類交通量	混雑度
最寄地点	50,742台	1.71
県平均	9,876台	0.73

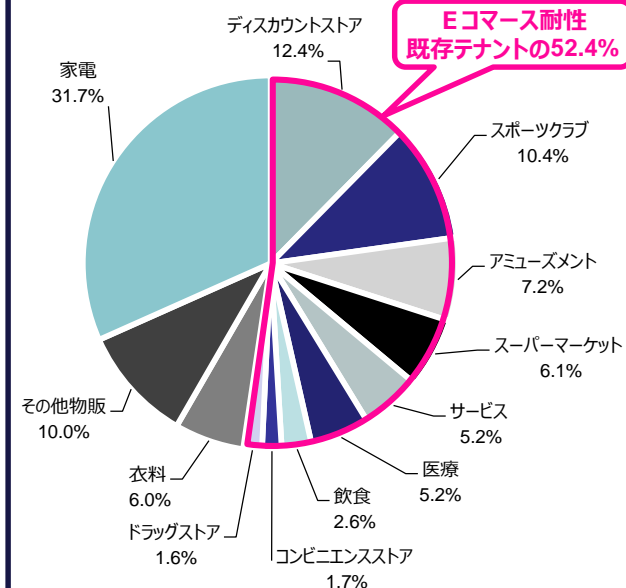
混雑度の目安

1.00以下	道路が混雑することなく円滑に走行できる。
1.25～1.75	ピーク時間帯はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が加速度的に増加する可能性が高い。
2.00以上	慢性的混雑状態、昼間12時間のうち混雑する時間帯が約70%に達する。

出所：2015年度 道路交通センサス

交通量・混雑度を注視

既存テナントの属性



※2018年9月14日以降、既存テナント属性の細分化のため、「その他物販」「スーパーマーケット」の一部を「ディスカウントストア」に再配分して表示しています。

Eコマースへの耐性を注視

日本のBtoC – EC市場規模



BtoC-EC (注1) 市場規模及び各分野の構成比率

	2016年	2017年	伸び率
A. 物販系分野	80,043 億円 (EC化率 5.43%)	86,008 億円 (EC化率 5.79%)	7.5%
B. サービス系分野	53,532 億円	59,568 億円	11.3%
C. デジタル系分野	17,782 億円	19,478 億円	9.5%
総計	151,358 億円	165,054 億円	9.1%

A. 物販系分野

(1)	食品、飲料、酒類
(2)	生活家電、AV機器、PC・周辺機器等（オンラインゲーム含まず）
(3)	書籍、映像・音楽ソフト（書籍には電子出版含まず）
(4)	化粧品、医薬品
(5)	雑貨、家具、インテリア
(6)	衣類、服装雑貨等
(7)	自動車、自動二輪車、パーツ等
(8)	事務用品・文房具
(9)	その他

B. サービス系分野

(1)	旅行サービス
(2)	飲食サービス
(3)	チケット販売
(4)	金融サービス
(5)	理美容サービス
(6)	その他（医療、保険、住居関連、教育等）

C. デジタル系分野

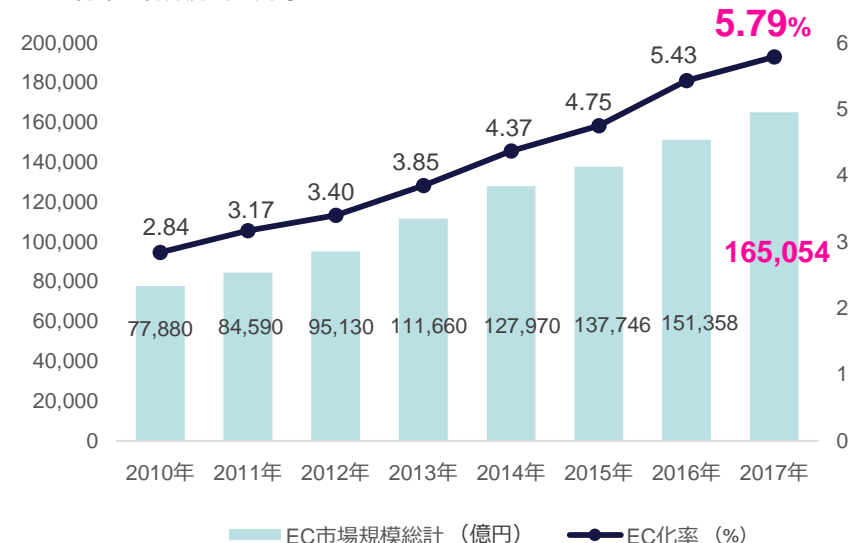
(1)	電子出版（電子書籍・電子雑誌）
(2)	有料音楽配信
(3)	有料動画配信
(4)	オンラインゲーム
(5)	その他

(注1) 消費者向け電子取引をBtoC-ECと称しております。

出所：経済産業省 商務情報政策局 情報経済課 「2017年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子取引に関する市場調査）」

BtoC-EC市場規模およびEC化率 (注2) の推移

※EC化率は物販分野を対象



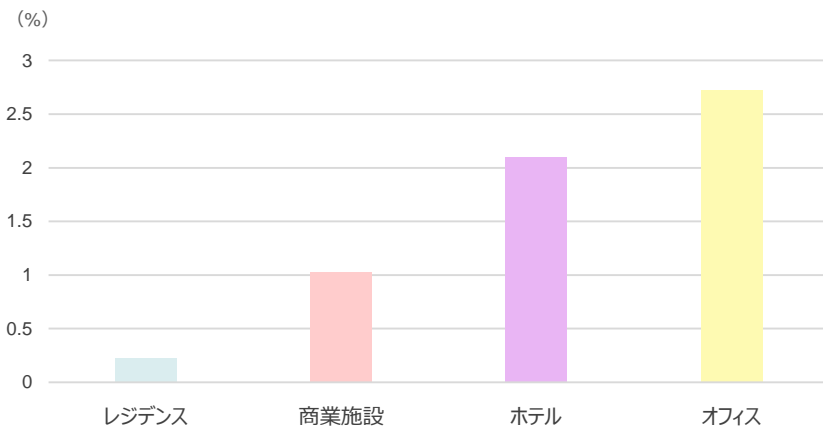
(注2) EC化率とは、全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、電子商取引市場規模の割合を指します。

出所：経済産業省 商務情報政策局 情報経済課 「2017年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子取引に関する市場調査）」

BtoC-EC市場規模は、拡大傾向にあります。物販系分野を対象とした2017年のEC化率は**5.79%**

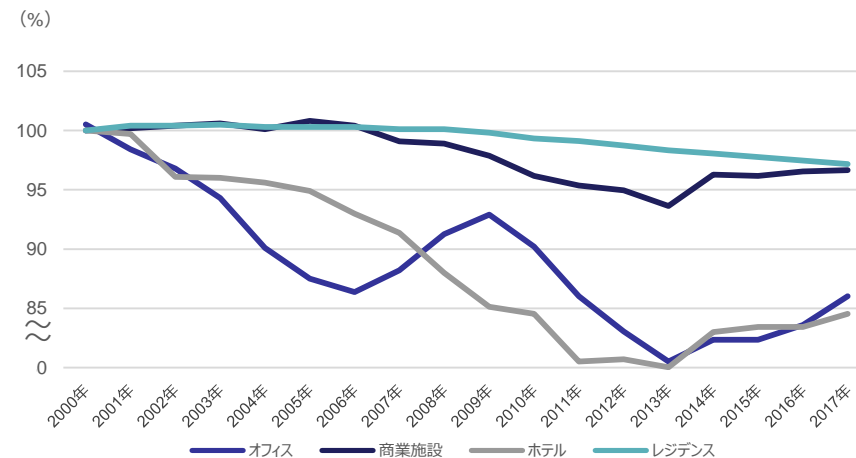


不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



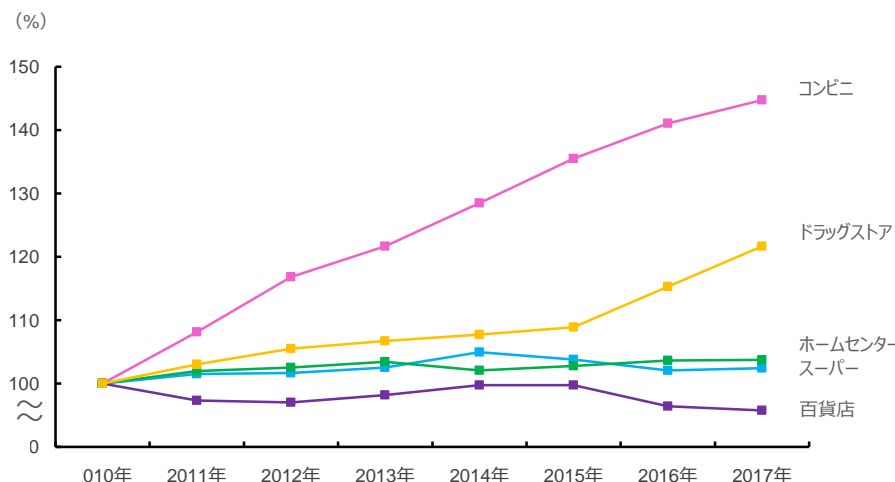
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2000年から2017年まで）

企業向けサービス指数・消費者物価指数（2000年=100）



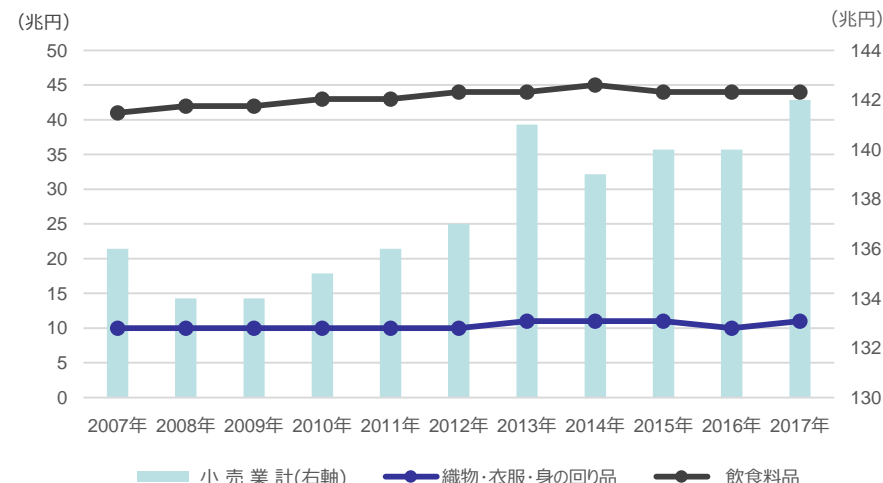
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

各種商品小売業の年間販売額の推移



出所：経済産業省「商業動態統計」、一般社団法人日本ドゥ・イト・エアセルフ協会及び日本チェーンドラッグストア協会「2017年度版 日本のドラッグストア実態調査」のデータを基に、本資産運用会社にて作成（2010年=100）

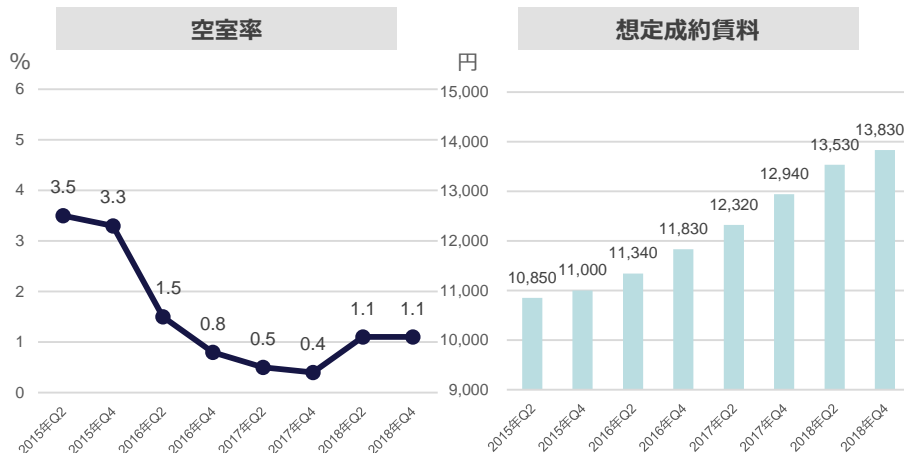
小売業全体及び生活必需品の販売額推移



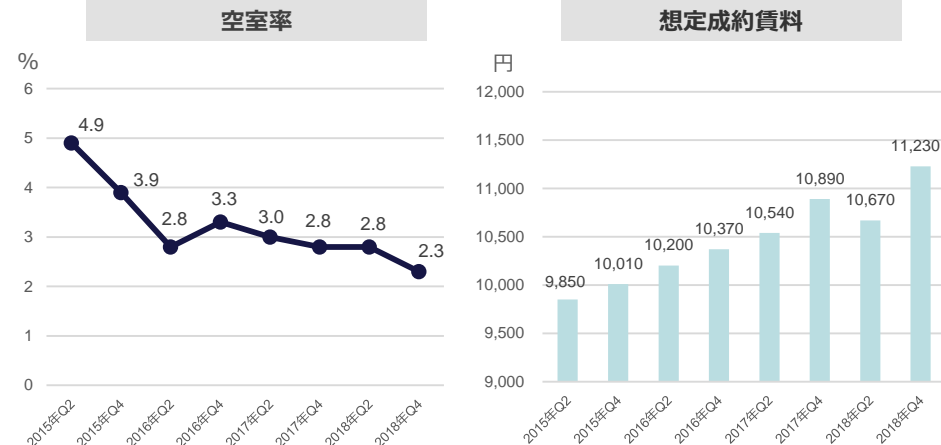
出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

主要都市で賃料上昇継続、空室率も減少傾向が継続

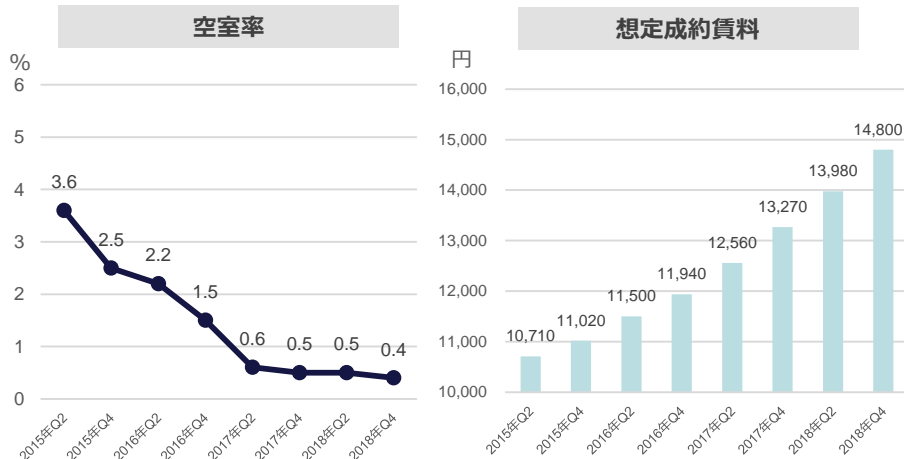
札幌市



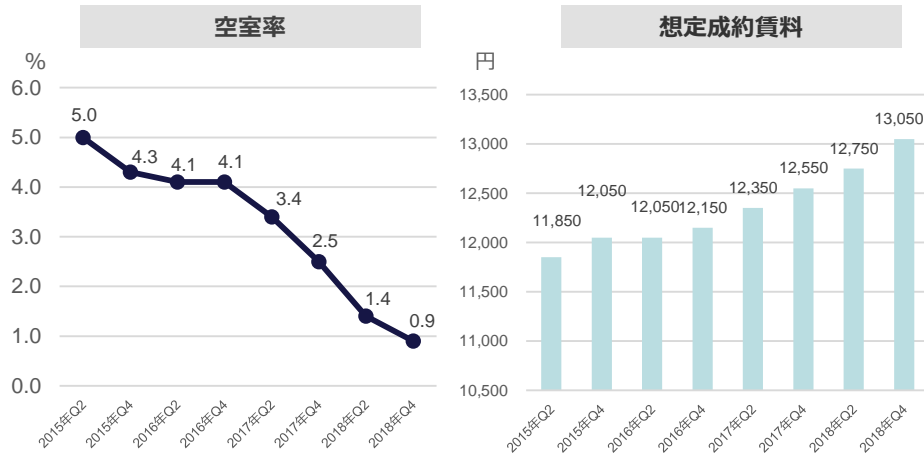
広島市



福岡市



名古屋市

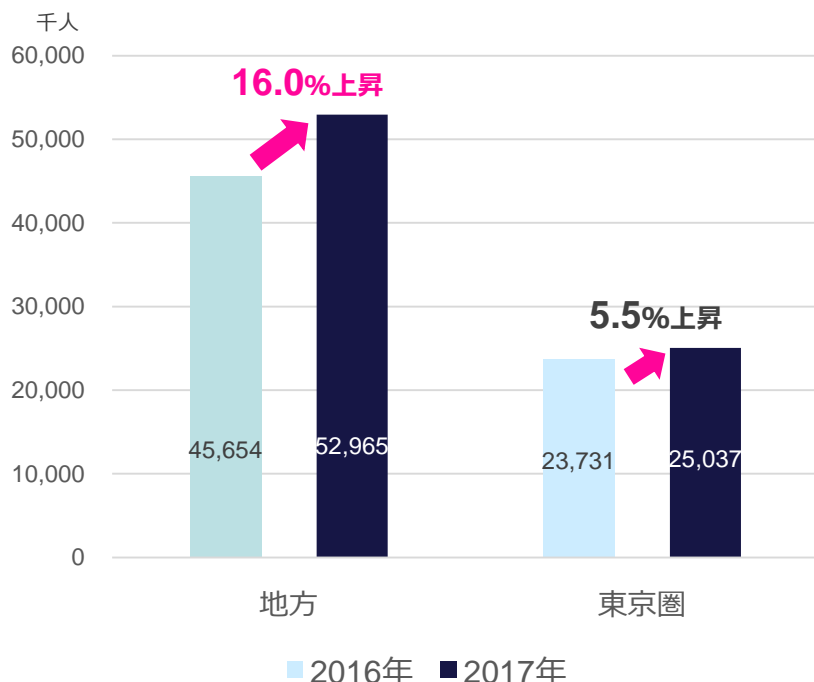


出所:シービーアールイー株式会社「ジャパンインベストメントマーケットビュー」を基に、本資産運用会社にて作成。(名古屋市想定成約賃料はグレードBのデータを引用)



日本における外国人宿泊旅行者数 地方と東京圏との比較

年別宿泊者数増加率
(2016年～2017年 単位：千人)

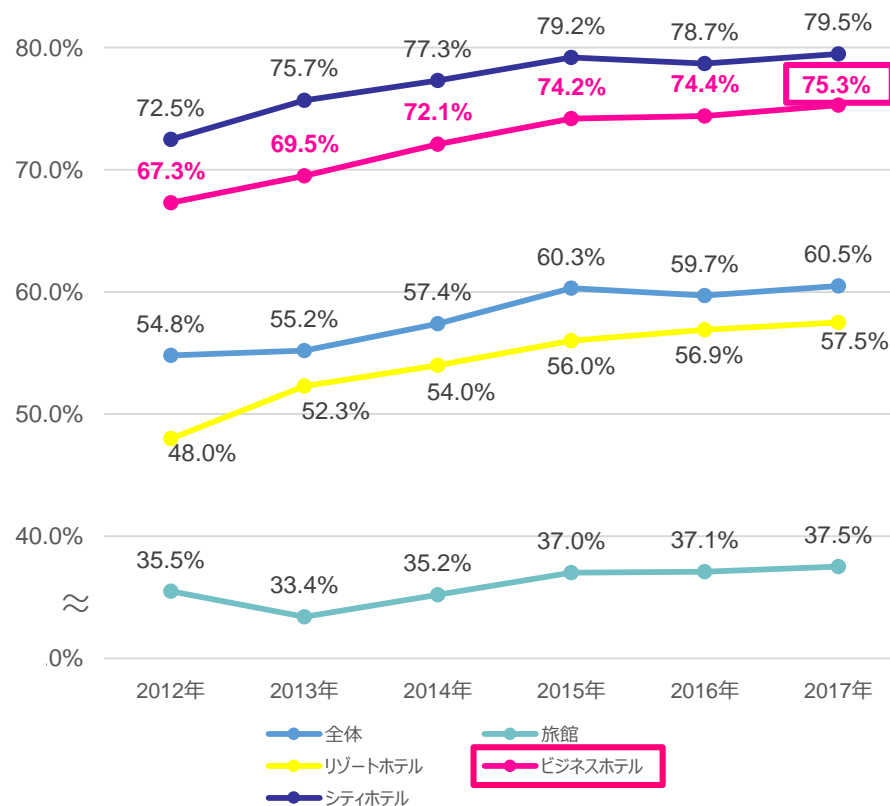


地方：東京圏以外
東京圏：東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県

出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、本資産運用会社にて作成

ビジネスホテルの堅調な稼働率推移

施設タイプ別客室稼働率の推移



利益超過分配方針

資本的支出、経済環境、不動産市況、財務状況、借入金の返済、新規物件取得資金など様々な角度から最適なキャッシュマネジメントを検証

- 本投資法人は以下の検証①及び②を経て、
毎期の利益を超える金銭の分配の実施の可否、及び金額を決定します

検証①:実施の可否

(下記の条件を満たす場合に実施)

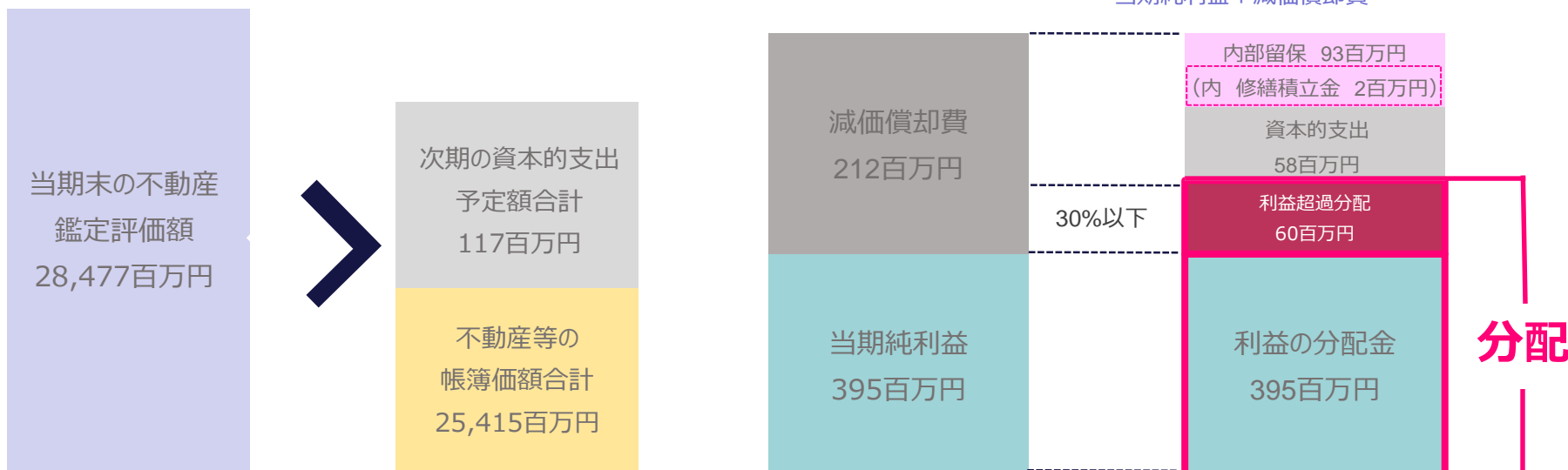
検証②:利益超過分配金の金額

減価償却費の30%以下かつパイアウトレシオ※75%以下

(数値は第5期実績値)

※ $\frac{\text{分配金総額 (利益超過分配含む)}}{\text{当期純利益} + \text{減価償却費}}$

第5期実績
= 75.0%



(注) 上図中の金額は、あくまで第5期のものであります。上図は、当期純利益又は減価償却費に対する分配又は利益超過分配の比率を示すものではありません。経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われられない可能性があります。

投資口価格・分配金利回りの推移

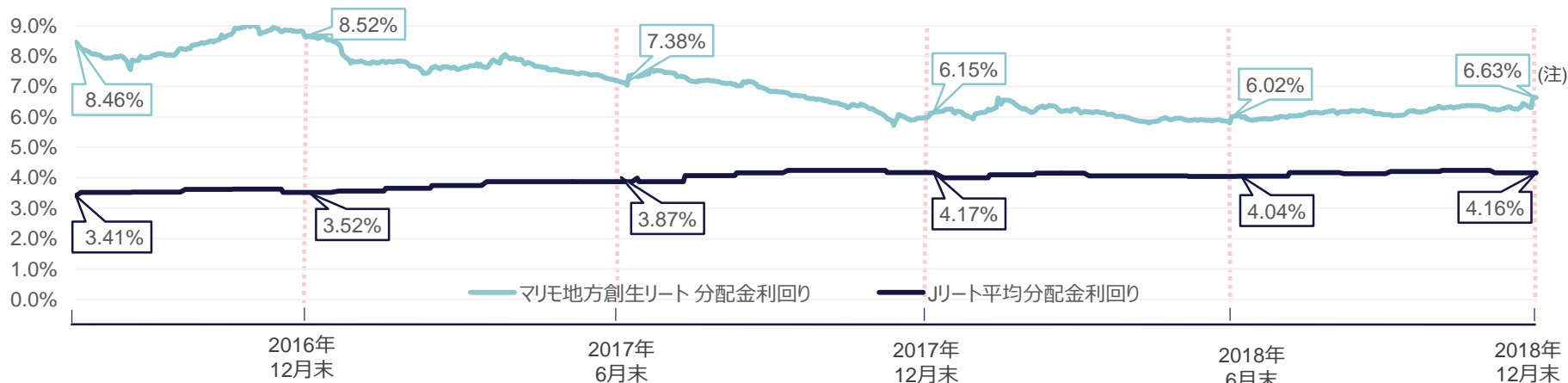


投資口価格の推移

※2016年7月29日終値を100として各営業日の終値を指数化しています。



分配金利回りの推移



(注) 第5期確定分配金3,445円及び第6期予想分配金3,455円の合計値を2018年12月28日の終値で除して算出しています。



第5期 貸借対照表 (2018年12月31日)

資産の部	負債の部
流動資産	流動負債
現金及び預金 1,018,870	営業未払金 97,585
信託現金及び信託預金 1,923,690	1年内返済予定の長期借入金 3,360,000
営業未収入金 8,474	未払費用 135,768
前払費用 39,272	未払法人税等 875
その他 93	未払消費税等 30,006
流動資産合計 2,990,402	前受金 168,612
固定資産	1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 51,817
有形固定資産	その他 3,622
信託建物 11,110,758	流動負債合計 3,848,288
減価償却累計額 △839,726	固定負債
信託建物(純額) 10,271,031	長期借入金 9,742,500
信託構築物 265,363	信託預り敷金及び保証金 1,272,545
減価償却累計額 △25,391	資産除去債務 18,241
信託構築物(純額) 239,971	その他 78
信託機械及び装置 114,331	固定負債合計 11,033,366
減価償却累計額 △13,158	負債合計 14,881,654
信託機械及び装置(純額) 101,173	純資産の部
信託工具、器具及び備品 10,129	投資主資本
減価償却累計額 △1,749	出資総額 12,412,622
信託工具、器具及び備品(純額) 8,379	出資総額控除額
信託土地 13,790,968	一時差異等調整引当額 △4,151
信託建設仮勘定 112	その他の出資総額控除額 △192,771
有形固定資産合計 24,411,637	出資総額控除額合計 △196,923
無形固定資産	出資総額(純額) 12,215,699
信託借地権 4,094	剰余金
ソフトウェア 2,951	当期末処分利益又は当期末処理損失(△) 395,076
無形固定資産合計 7,045	剰余金合計 395,076
投資その他の資産	投資主資本合計 12,610,776
長期前払費用 37,315	純資産合計 12,610,776
繰延税金資産 13	負債純資産合計 27,492,430
差入保証金 10,000	
信託差入敷金及び保証金 13,500	
投資その他の資産合計 60,828	
固定資産合計 24,479,511	
繰延資産	
投資口交付費 22,516	
繰延資産合計 22,516	
資産合計 27,492,430	

第5期 損益計算書

自 2018年 7月 1日
至 2018年12月31日

営業収益	
賃貸事業収入 1,040,211	
その他賃貸事業収入 53,728	
営業収益合計 1,093,940	
営業費用	
賃貸事業費用 462,255	
資産運用報酬 98,854	
資産保管手数料 1,378	
一般事務委託手数料 14,518	
役員報酬 2,400	
公租公課 9,746	
その他営業費用 33,585	
営業費用合計 622,739	
営業利益 471,201	
営業外収益	
受取利息 13	
還付加算金 114	
受取保険金 52	
営業外収益合計 180	
営業外費用	
支払利息 50,951	
融資関連費用 18,902	
投資口交付費償却 5,629	
その他 -	
営業外費用合計 75,483	
経常利益 395,898	
税引前当期純利益 395,898	
法人税、住民税及び事業税 877	
法人税等調整額 3	
法人税等合計 881	
当期純利益 395,016	
前期繰越利益 59	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△) 395,076	

個別物件収支① (2018年12月期)



投資エリア		地方								
物件番号		Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-04	Rp-05	Rp-06	Rp-07		
物件名称		アルティザ 仙台花京院	アルティザ 上前津	アルティザ 博多プレミア	アルティザ 博多駅南	アルティザ 東別院	アルティザ 上前津Ⅱ	アルティザ 千代田		
取得年月日		2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2017年 6月1日	2018年 1月23日	2018年 1月23日		
価格 情報	取得価格	(百万円)	2,730	400	1,060	500	640	720	980	
	投資比率	(%)	11.1	1.6	4.3	2.0	2.6	2.9	4.0	
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,676	395	1,025	487	644	735	997	
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	9,810.37	1,096.48	3,804.39	1,691.50	1,336.50	1,557.90	2,062.06	
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	9,043.79	1,071.56	3,641.87	1,544.38	1,262.25	1,356.06	2,062.06	
	稼働率 (注1)	(%)	92.2	97.7	95.7	91.3	94.4	87.0	100	
収支 (注2)	①運用日数		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	
	②賃貸事業収益合計	(千円)	126,498	17,722	47,775	21,666	22,232	23,203	35,281	
		賃貸事業収入		121,900	17,631	46,473	20,882	21,431	22,938	34,656
		その他賃貸事業収入		4,597	91	1,302	783	800	265	625
	③賃貸事業費用合計	(千円)	22,337	3,145	15,233	6,478	5,084	2,530	4,233	
		管理委託費		8,864	1,269	3,239	1,622	1,682	1,733	2,651
		公租公課		7,693	1,338	3,268	1,559	1,619	-	-
		水道光熱費		963	151	523	378	167	187	198
		修繕費		4,047	11	7,617	2,540	412	176	172
		保険料		284	44	127	49	78	66	93
		信託報酬		220	225	220	220	225	225	225
		その他賃貸事業費用		264	106	237	108	899	141	893
	④NOI (= ②-③)	(千円)	104,160	14,577	32,542	15,187	17,147	20,673	31,048	
	⑤減価償却費	(千円)	29,904	4,407	16,310	7,021	6,569	6,188	9,170	
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	74,255	10,169	16,232	8,166	10,578	14,484	21,878	
	⑦資本的支出	(千円)	-	344	248	248	-	1,695	-	
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	104,160	14,232	32,294	14,939	17,147	18,977	31,048	

(注1) 第5期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第5期における収支を記載しています。

個別物件収支② (2018年12月期)



投資エリア		地方						
物件番号		Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-06	
物件名称		M R R おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	F oodaly 青葉店	ヤマダ電機 テックランド 三原店	ヤマダ電機 テックランド 時津店	セブンイレブン 甲府相生1丁目店 (底地)	
取得年月日		2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	
価格 情報	取得価格	(百万円)	1,265	500	250	2,000	950	220
	投資比率	(%)	5.2	2.0	1.0	8.2	3.9	0.9
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,236	483	236	1,930	932	223
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	904.27
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	904.27
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	100	100	100
収支 (注2)	①運用日数		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	56,177	21,159	16,308	※	※	7,800
		賃貸事業収入	56,128	19,432	16,308	※	※	7,800
		その他賃貸事業収入	48	1,726	-	-	-	-
	③賃貸事業費用合計	(千円)	10,588	3,728	3,421	※	※	767
		管理委託費	2,333	1,154	489	※	※	234
		公租公課	4,890	722	1,111	8,726	3,032	296
		水道光熱費	76	1,365	-	-	-	-
		修繕費	384	202	-	1,350	-	-
		保険料	481	31	52	451	288	-
		信託報酬	225	220	220	220	225	220
		その他賃貸事業費用	2,198	31	1,548	17	3,853	16
		④NOI (= ②-③)	(千円)	45,589	17,431	12,886	※	※
	⑤減価償却費	(千円)	14,768	4,943	3,929	18,695	6,303	-
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	30,821	12,487	8,957	※	※	7,032
	⑦資本的支出	(千円)	93	-	-	-	-	-
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	45,495	17,431	12,886	※	※	7,032

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店については、テナントは株式会社マリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。

(注1) 第5期末時点の数値を記載しています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店及びヤマダ電機テックランド時津店の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫（建物下のピロティ式駐車場部分）及び倉庫棟の面積を含みます。

(注2) 第5期における収支を記載しています。

個別物件収支③ (2018年12月期)



投資エリア			地方				
物件番号			Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10	Cp-11
物件名称			M R R くまもと	M R R させぼ	M R R いとしま	M R R あきた	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)
取得年月日			2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日
価格 情報	取得価格	(百万円)	2,120	990	900	840	1,150
	投資比率	(%)	8.6	4.0	3.7	3.4	4.7
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,162	1,003	915	855	1,170
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	11,157.71	5,070.01	2,842.78	8,416.10	13,719.74
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	11,157.71	5,070.01	2,842.78	8,416.10	13,719.74
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	100	100
収支 (注2)	①運用日数		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	120,890	56,864	42,168	32,104	※
		賃貸事業収入	104,670	49,308	33,455	32,104	※
		その他賃貸事業収入	16,219	7,556	8,712	—	—
	③賃貸事業費用合計	(千円)	40,107	15,515	13,395	4,064	※
		管理委託費	14,808	6,125	3,342	963	※
		公租公課	—	—	—	—	—
		水道光熱費	18,148	5,713	7,454	—	—
		修繕費	5,881	3,109	1,933	1,643	—
		保険料	915	340	360	33	—
		信託報酬	250	225	250	225	225
		その他賃貸事業費用	103	—	53	1,200	—
		④NOI (= ②-③)	(千円)	80,783	41,348	28,772	28,039
	⑤減価償却費	(千円)	19,855	6,533	3,201	952	—
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	60,928	34,815	25,571	27,087	※
	⑦資本的支出	(千円)	—	628	3,750	4,156	—
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	80,783	40,720	25,022	23,882	※

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。
(注1) 第5期末時点の数値を記載しています。
(注2) 第5期における収支を記載しています。

個別物件収支④ (2018年12月期)



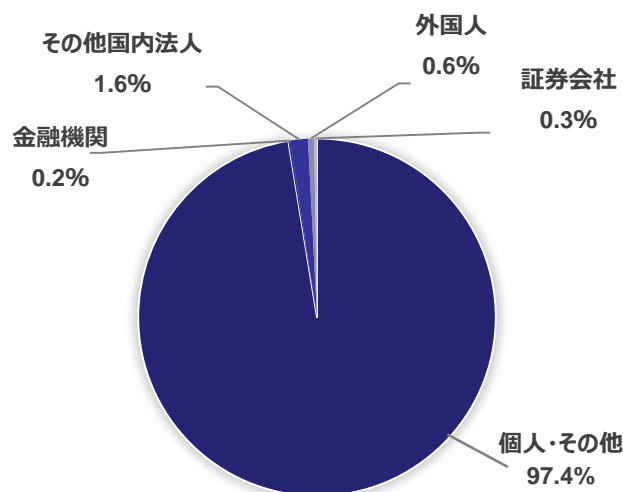
投資エリア 物件番号		地方			東京圏					
		Hp-01	Op-01	Op-02	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04		
物件名称		ルートイン 一宮駅前	M R R デルタビル	プレスト 博多祇園ビル	アルティザ 池尻	アルティザ 都筑中央公園	アルティザ 川崎 E A S T	アルティザ 相武台		
取得年月日		2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日		
価格 情報	取得価格	(百万円)	740	1,200	800	610	1,050	780	1,130	
	投資比率	(%)	3.0	4.9	3.3	2.5	4.3	3.2	4.6	
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	698	1,178	776	611	1,082	778	1,176	
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	3,860.81	3,053.57	1,931.47	641.16	3,731.75	3,055.80	5,703.73	
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	3,860.81	3,053.57	1,931.47	576.67	3,555.65	3,055.80	5,230.43	
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	89.9	95.3	100	91.7	
収支 (注2)	①運用日数		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	
	②賃貸事業収益合計	(千円)	※	56,335	30,000	17,976	42,669	30,000	51,798	
		賃貸事業収入	※	51,068	30,000	17,047	39,251	30,000	50,413	
		その他賃貸事業収入		-	5,266	-	928	3,418	-	1,384
	③賃貸事業費用合計	(千円)	※	16,882	5,200	3,438	11,623	3,886	27,325	
		管理委託費	※	3,705	2,319	1,973	4,255	1,260	4,614	
		公租公課		3,974	5,066	2,391	767	2,867	2,318	3,739
		水道光熱費		-	5,989	-	150	268	-	543
		修繕費		-	1,446	5	277	3,867	-	17,605
		保険料		200	190	164	45	123	82	209
		信託報酬		225	220	220	225	225	225	225
		その他賃貸事業費用		-	264	100	-	14	-	387
		④NOI (= ②-③)	(千円)	※	39,453	24,799	14,537	31,046	26,113	24,472
	⑤減価償却費	(千円)	10,779	14,467	6,802	2,462	3,455	5,324	10,212	
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	※	24,985	17,997	12,075	27,590	20,789	14,260	
	⑦資本的支出	(千円)	-	5,452	-	-	3,460	-	38,233	
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	※	34,001	24,799	14,537	27,586	26,113	△13,760	

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。
 (注1) 第5期末時点の数値を記載しています。
 (注2) 第5期における収支を記載しています。

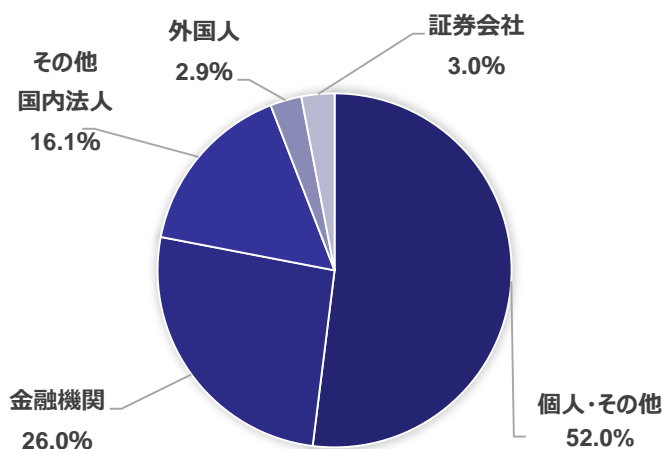
投資主の状況 (2018年12月末時点)



投資主数比率 (合計8,676人)



投資口数比率 (合計132,340口)



順位	投資主名	投資口数	保有割合
1	株式会社マリモ	13,950口	10.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9,980口	7.5%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,057口	6.8%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	7,298口	5.5%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,338口	3.3%
6	いちい信用金庫	1,091口	0.8%
7	上田八木短資株式会社	1,049口	0.8%
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	988口	0.7%
9	J Pモルガン証券株式会社	803口	0.6%
10	個人	717口	0.5%
計		49,271口	37.2% (注)

(注) 上位10社の保有する投資口49,271口を、発行済投資口総数132,340口で除し、小数以下第2位を四捨五入して算出しています。

- ▶ 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。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、一般社団法人投資信託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、一般社団法人投資信託協会会員）

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: info@marimo-am.co.jp IR担当



地方は、
可能性を
秘めている。



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**