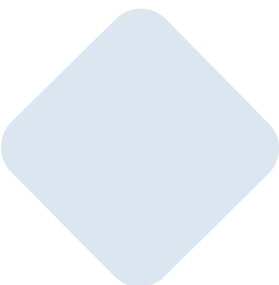




marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.



マリモ地方創生リート投資法人

2024年6月期（第16期）

決算説明会資料

2024年9月6日

（資産運用会社）マリモ・アセットマネジメント株式会社

目次

Contents

■ 決算概要 Financial Summary	… P03
■ 運用実績 Operational Results	… P08
■ サステナビリティに関する取組み Sustainability Initiatives	… P15
■ 第5回公募増資の概要 Outline of the 5th Public Offering	… P21
■ 取得資産の概要 Summary of Acquired Assets	… P36
■ 補足資料 Appendix	… P46

16th FP

地方は、
可能性を
秘めている。

決算概要



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

エグゼクティブサマリー 第16期 (2024年6月期)

物件売却

■ アルティザ千代田譲渡による譲渡益の還元



所在地	愛知県名古屋市中区 千代田四丁目4番22号
敷地面積	420.08㎡
延床面積	2,176.78㎡
戸数	74戸 (1K)
取得価格	980百万円
鑑定評価額	1,200百万円
売却価格	1,200百万円
竣工年月	2017年9月 (築7年)

引渡決済日

第1回 (準共有持分40%) 2024年6月28日
譲渡益: 約**120**百万円

第2回 (準共有持分60%) 2024年8月30日
譲渡益: 約**180**百万円

財務指標

総資産LTV 48.7%	格付 (JCR) A-安定的	グリーンファイナンス・ フレームワーク評価 (JCR) Green 1 (F)
平均借入残存期間 2.3年	平均借入金利 0.867%	固定金利: 変動金利 14.2% : 85.8%

内部成長

■ 内部成長による「収益性」の向上

- 光明池アクト → 電気プランの見直しによるコスト削減
- 名古屋エリア → 駐車場条例改定に伴う区画見直しによるコスト削減
- アルティザ鶴舞 → 監視カメラリース契約の廃止によるコスト削減
- MRR宇都宮 → 駐車場1区画増設による収益向上
- アルティザ浅間町他 → 電子ブレーカー設置によりコスト削減
- プレスト博多祇園ビル → 共用部LED化等によりコスト削減

各施策により

合計 約**1,088**万円UP/期あたり

■ 新規契約による「安定性」の確保

ポートフォリオ
平均稼働率

98.4%

ポートフォリオ利回り

平均 鑑定NOI利回り	平均償却後 鑑定NOI利回り
6.2%	4.7%

サステナビリティ

■ CASBEE不動産評価認証取得 (2024年6月10日) 「アルティザ博多プレミア」 **Aランク** ★★★★★

■ GRESBへの参加

本投資法人は今後GRESBリアルエステイト評価において、「Green Star」の評価を取得することを目指します。
2024年より初参加、2024年10月に結果公表予定



(注) 詳細につきましては巻末をご参照ください。以下同じです。

マリモ地方創生リート投資法人 第16期(2024年6月期) 決算説明会資料

決算ハイライト 第16期 (2024年6月期)

第16期 (2024年6月期) 決算概要

【単位:百万円】	A	B	C	D	前期比 (百万円)	予想比 (百万円)
	第15期実績	第16期予想 (2024年2月19日)	第16期予想B (2024年3月29日)	第16期実績	(前期比率 (%)) (注3)	(予想比率 (%)) (注4)
営業収益 (注1)	2,081	2,093	2,203	2,208	+126 (106.1%)	+4 (100.2%)
営業利益 (注1)	899	857	961	977	+77 (108.7%)	+16 (101.7%)
経常利益 (注1)	711	658	762	784	+72 (110.2%)	+22 (102.9%)
当期純利益 (注1)	712	657	761	783	+70 (109.9%)	+21 (102.9%)
【単位:円】						
1口当たり分配金 (EPU) (利益超過分配を含まない) ...①	3,003	2,771	3,208	3,301	+298 (109.9%)	+93 (102.9%)
1口当たり利益超過分配金...②	449	484	396	383	▲66 (85.3%)	▲13 (96.7%)
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...①+②	3,452	3,255	3,604	3,684 (注2)	+232 (106.7%)	+80 (102.2%)

(注1) 単位未満切捨て

(注2) ペイアウトレシオ調整前 77.0%
 ペイアウトレシオ調整後 75.0%
 配当比率 (対減価償却費割合) 23.8%

(注3) 前期比、前期比率はDとAでそれぞれ算出しています。

(注4) 予想比、予想比率はDとCでそれぞれ算出しています。

決算ハイライト 第16期 (2024年6月期)

第16期 (2024年6月期) 予想比詳細

(単位：百万円)	第15期実績 (A)	第16期予想 (B) (注1)	差異 (B-A)	第16期実績 (C)	差異 (C-B)	予想比との主な差異要因
営業収益	2,081	2,203	121	2,208	+4	
不動産賃貸事業収益	2,081	2,092	10	2,093	+1	
賃料・共益費収入	1,793	1,805	12	1,802	▲3	
駐車場収入	68	67	▲1	68	0	
その他賃貸収入	117	116	▲0	116	0	
水道・光熱費収入	71	67	▲4	65	▲2	
その他収入	29	35	5	40	+5	礼金・更新料などの増加
不動産等売却益	—	111	111	115	+3	
営業費用	1,181	1,242	60	1,230	▲11	
不動産賃貸事業費用	879	936	56	923	▲13	
管理業務費	165	176	10	166	▲9	広告宣伝費減少
水道光熱費	105	107	2	92	▲15	光明池アクト 水道光熱費の減少
公租公課	130	175	45	173	▲1	
修繕費	47	48	1	58	+9	テナント入替に係る内装工事費の増加
減価償却費	379	378	▲0	382	+3	
その他賃貸事業費用	51	49	▲1	49	0	
その他営業費用合計	302	305	3	307	+1	
資産運用報酬	193	192	▲0	197	+5	
その他営業費用	109	113	4	109	▲3	
営業利益	899	961	61	977	+16	
営業外収益	0	0	▲0	0	0	
営業外費用	189	198	9	194	▲4	
経常利益	711	762	50	784	+22	
当期純利益	712	761	48	783	+21	
1口当たり分配金 (EPU) (単位：円)	3,003	3,208	205	3,301	+93	
1口当たり利益超過分配金 (DPU) (単位：円)	449	396	▲53	383	▲13	
1口当たり分配金の額 (単位：円)	3,452	3,604	152	3,684	+80	

(注1) 2024年3月29日発表

(注2) 単位未満切捨て

1口当たり分配金の推移

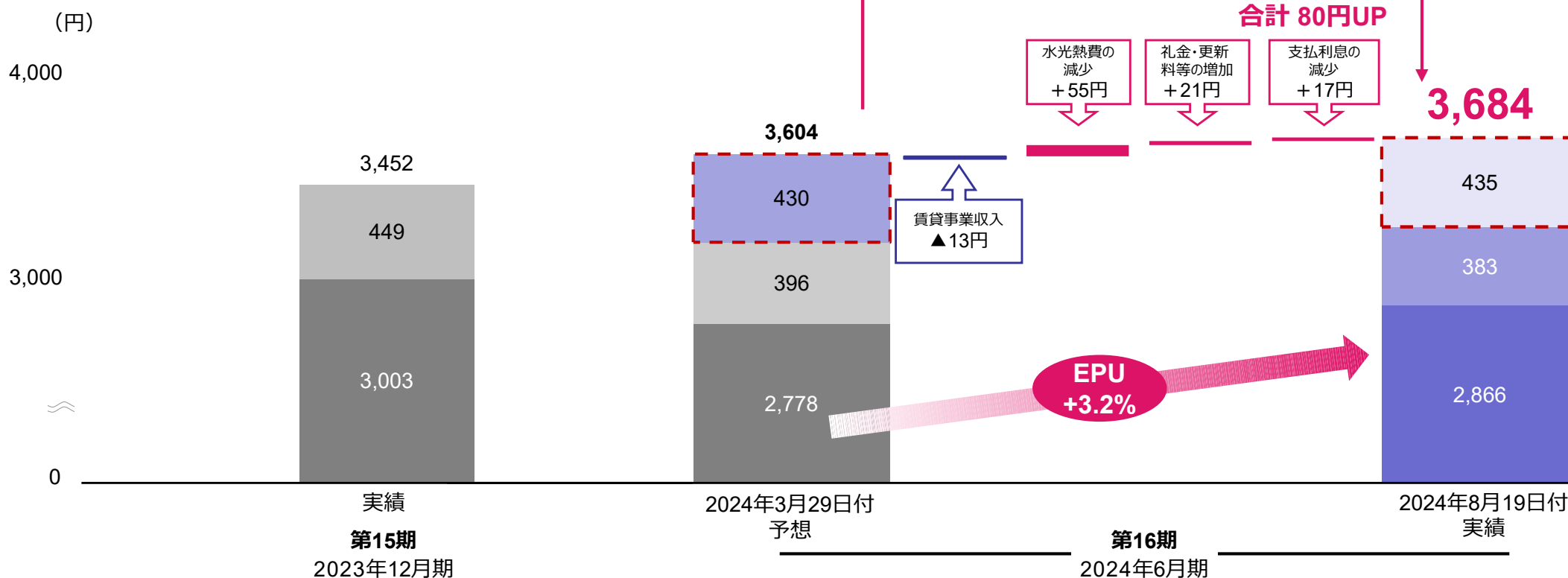
譲渡益に加え、内部成長効果による分配金の成長を実現

- 1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）（円）
- 1口当たり利益超過分配金（円）
- 1口当たり譲渡益（円）

物件譲渡（第16期）



アルティザ千代田
準共有持分40%譲渡
譲渡益：約**120**百万円



1口当たり分配金
（譲渡益除く）

3,452円

3,174円

3,249円

16th FP

運用実績

HOTEL LiVEMAX

HOTE

セグメント別運用状況 第16期（2024年6月期）

第16期（2024年6月期）

アセット	物件数	状況	稼働率の変化と要因	
			前期末	今期末
レジデンス	24件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ アルティザ千代田を2期に分けて譲渡 準共有持分40%（約120百万円）の譲渡益を全額還元 ✓ 5月に解約が重なり95.4%まで下降したが埋戻しが進む 	97.4%	96.0% （▲1.4%）
				✓ 解約が重なり▲1.4%減少したが埋戻しにより 上昇を見込む
商業施設	21件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ M R Rくまもと 1階1区画 29.3坪 解約・契約1件（整骨院） → ダウンタイム25日 ✓ M R Rおおむた 1区画 250坪 解約・契約1件（100円ショップ） → ダウンタイム90日 ✓ M R Rいとしま 2階1区画 173坪 及び 光明池アクト B1F 98.4坪、6階 57.4坪 それぞれリーシング中 	99.6%	99.2% （▲0.4%）
				✓横ばいに推移
ホテル	2件	✓ 安定稼働中	100%	100% （±0%）
				✓ 安定稼働中
オフィス	4件	✓ プレスト博多祇園ビル6階 60.2坪 解約	99.5%	98.4% （▲1.1%）
				✓ 左記1区画以外は満室稼働
物流施設	1件	✓ 安定稼働中	100%	100% （±0%）
				✓ 安定稼働中

外部成長 継続的な資産入替の取組み 第16期（2024年6月期）

物件名称	取得済資産（取得価格合計 2,683 百万円） （取得日：2024年7月2日）			第5回公募増資 取得資産（取得価格合計 10,035 百万円） （取得日：2024年9月3日）					
取得価格	415百万円	618百万円	1,650百万円	741百万円	5,528百万円	510百万円	1,600百万円	1,283百万円	373百万円
鑑定NOI利回り	5.7%	5.1%	5.1%	6.1%	6.7%	5.3%	5.5%	5.5%	7.1%
償却後鑑定NOI利回り	5.0%	4.5%	3.1%	4.0%	5.5%	4.7%	3.5%	4.4%	6.1%



物件名称	譲渡資産 (2024年6月28日、8月30日)		譲渡理由
		帳簿価格合計（見込み） 899 百万円	
取得価格/ 譲渡価格	980百万円 / 1,200百万円		譲渡のポイント 2024年6月期（2024年6月28日）に準共有持分40%、 2024年12月期（2024年8月30日）に準共有持分60%を譲渡する分割譲渡により、 分配金の安定と向上を実現
鑑定NOI利回り	5.1% / 4.1%（譲渡価格に対するNOIの比率）		
償却後鑑定NOI利回り	3.2% / 2.6%（譲渡価格に対する償却後NOIの比率）		

継続的な資産入替により、ポートフォリオの質の向上 / 譲渡益の投資主還元の両立を企図

※ アルティザ千代田の鑑定NOI利回り及び償却後鑑定NOI利回りの各数値については、当該資産の2024年6月30日を価格時点とする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に基づき、左側の各数値については当該資産の取得価格をベースに算出した（償却後）鑑定NOI利回りを、右側の各数値については譲渡価格に対する（償却後）NOIの比率をそれぞれ記載しています。

内部成長 利益成長と資産価値向上 第16期（2024年6月期）

収益向上の施策

アルティザ鶴舞

監視カメラリース廃止→新設 10.8万円/期 **コスト削減**

アルティザ浅間町、アルティザ東島田

電子ブレーカー設置により基本料減少 約5万円/期 **コスト削減**



MRRおおむた

テナント退去につき後継テナントをダウンタイム90日で契約

MRRくまもと

テナント退去につき後継テナントをダウンタイム25日で契約

MRR宇都宮

平面駐車場1区画増設

プレスト博多祇園ビル

共用部LED化、共用部水栓を自家発電タイプに切替え



光明池アクト

電力費用の見直しによる収益向上 約1,000万円/期 **コスト削減**

名古屋エリア3物件

共同住宅における附置義務駐車場の設置ルールが2024年4月より変更不要となった5台分を解約 46.3万円/期 **コスト削減**

収益向上の施策により

合計 約1,088万円UP/期あたり

居住者/テナント 満足度向上の施策

アルティザ相武台



植栽を変更し、景観及び安全性を確保

MRR宇都宮



駐車場を1区画を増設し
利便性を向上

ESG向上の為の施策

満足度調査

テナント向けの満足度調査を実施

CASBEE不動産評価認証取得

アルティザ博多プレミアにて「**Aランク★★★★**」を新規取得
現在、レジデンス3物件取得 今後、商業施設取得に向けて準備中

グリーンリース契約の締結

新規契約・テナント更新の際にオフィスや商業を中心に
グリーンリース契約を締結

現在商業・オフィスの**約7%**締結済み 今後も継続的に締結予定



財務状況

本投資法人初のグリーンローンでの調達を実現

■ 格付機関の評価 (2024年8月1日現在)

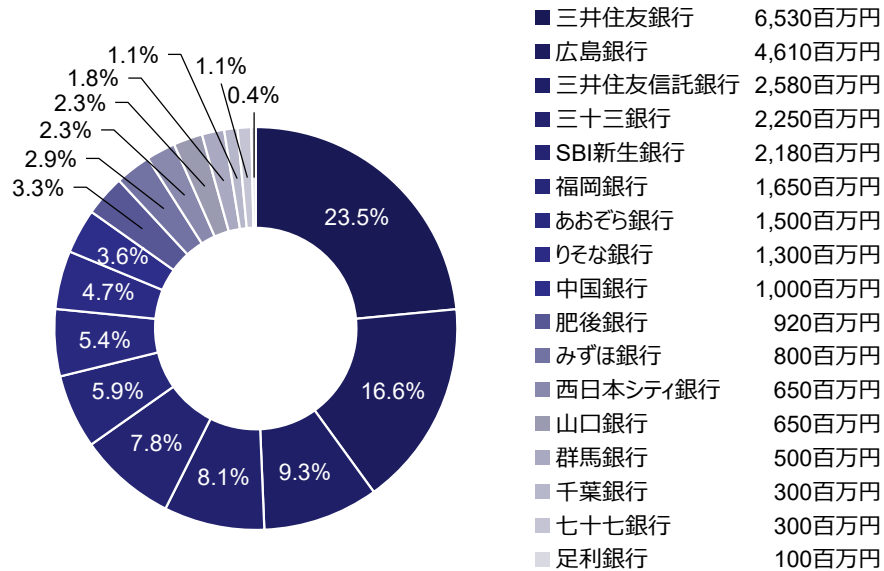
JCR長期発行体格付	JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価		
A- (安定的)	総合評価	グリーン性評価	管理・運営・透明性評価
	Green 1(F)	g1(F)	m1(F)

最上位評価

■ 財務指標 (2024年6月30日現在)

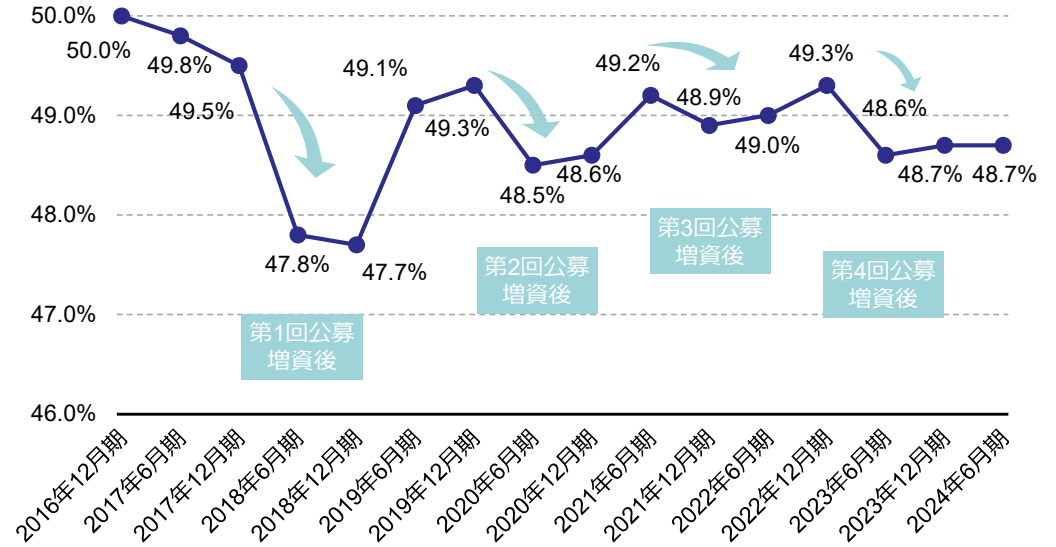
有利子負債残高	固定比率 : 変動比率
278億円	14.2% : 85.8%

■ 借入先の分散状況 (2024年6月30日時点)



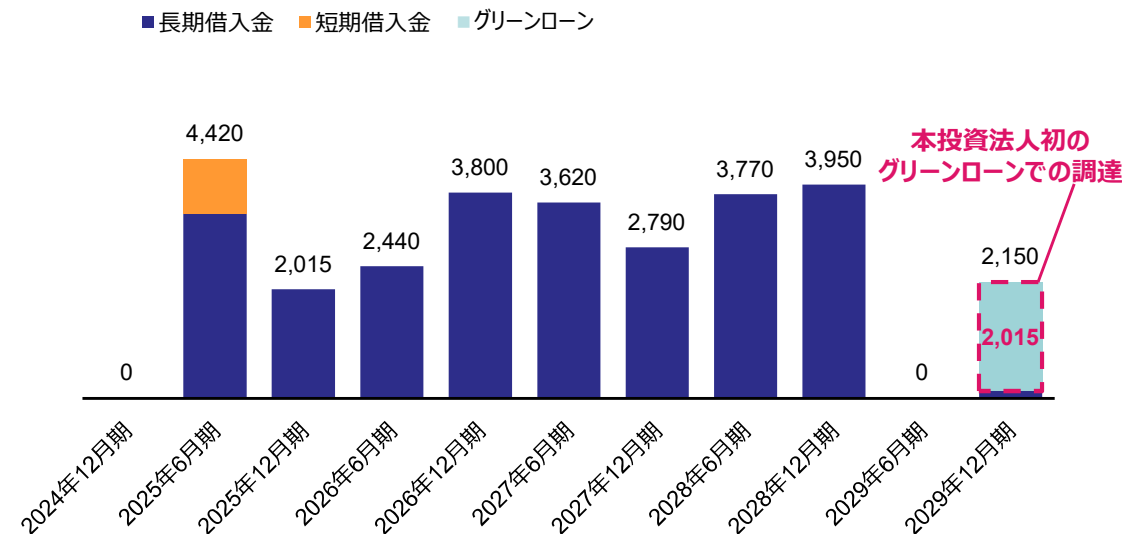
※第5回公募増資のシンジケート団に、**イオン銀行**が参画

■ 総資産LTV (各期末時点)



■ 返済期限の分散状況 (2024年8月1日時点)

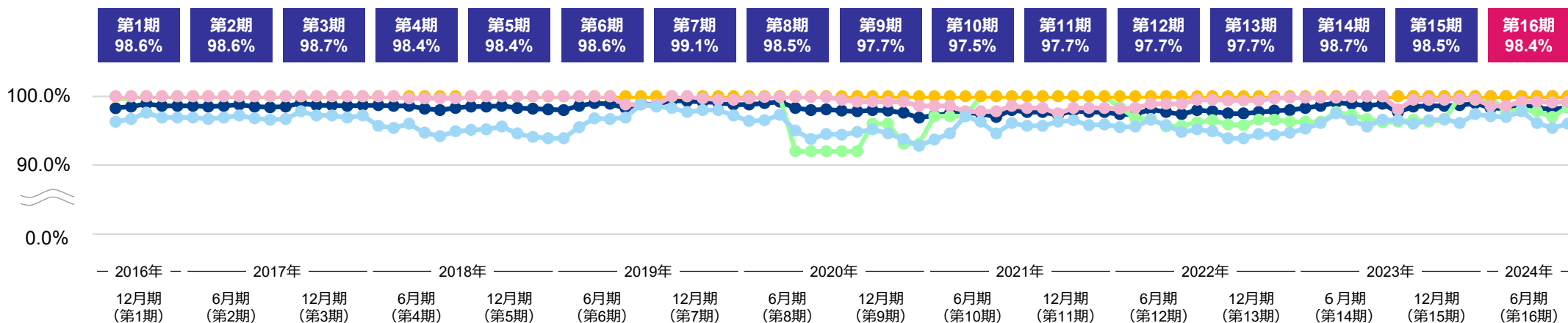
(単位: 百万円)



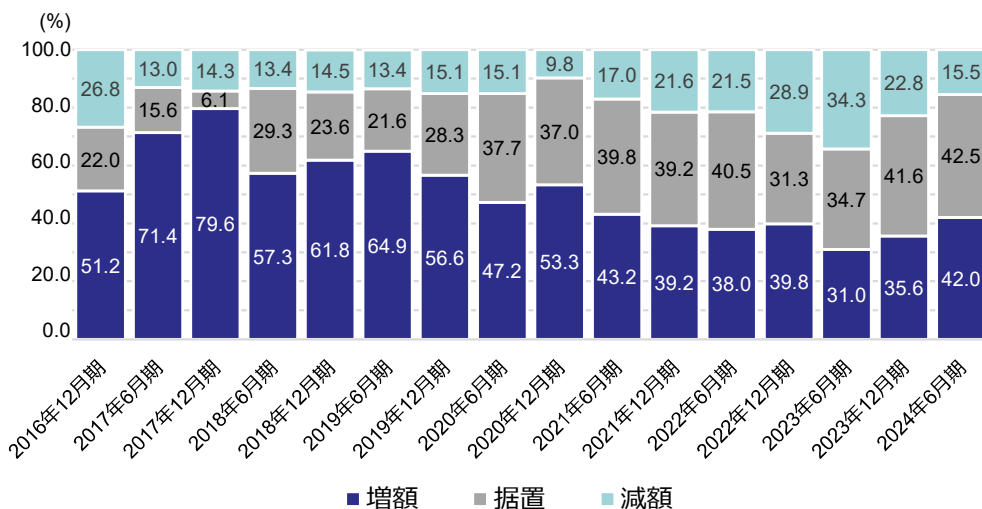
ポートフォリオ運営実績

高い稼働率に裏打ちされた安定的な運営実績

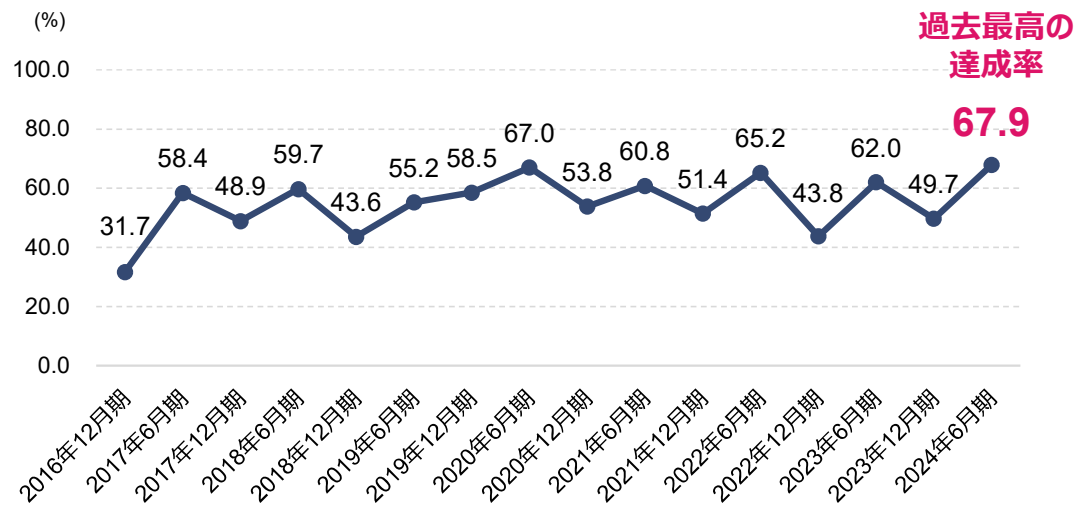
■ ポートフォリオにおける期中平均稼働率



■ レジデンスの入替時の賃料増減



■ レジデンスのダウンタイム（60日以内）目標達成率



IR活動 第16期 (2024年6月期)

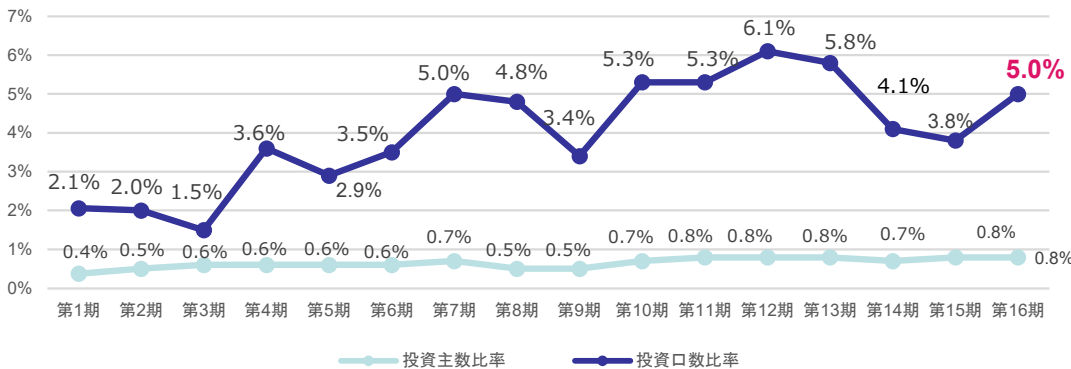
第16期 実績 (2024年1月～6月)

海外機関投資家向けIR

海外機関投資家個別対応

	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
香港	4社	0社	1社	0社	4社	1社	3社
シンガポール	1社	0社	0社	0社	1社	1社	2社
台湾	3社	3社	3社	3社	5社	3社	3社
韓国	0社	0社	0社	5社	1社	0社	0社
その他	0社	1社	0社	0社	0社	1社	0社
合計	8社	4社	4社	8社	11社	6社	8社

海外投資家の投資口保有割合の推移



国内機関投資家向けIR

- ① 第16期決算説明会 (アナリスト向け会場開催) 2月19日
- ② 機関投資家個別対応 (カンファレンスコール等) 3月以降

個人投資家向けIR

個人投資家向けイベントに参加

(イベント終了後は動画公開実施)

- 大和証券株式会社主催 「ダイワJ-REITキャラバン」(大阪)
- 日本証券新聞主催 「マリモ地方創生リート投資法人会社説明会」(福岡)
- 岡三証券株式会社主催 「岡三証券グループ3社合同個人投資家向け説明会」(東京)
- 株式会社東京証券取引所、ラジオNIKKEI、株式会社プロネクサス主催 「J-REITファン」(名古屋)
- その他
 - * マリモハウス主催 中国銀行との合同説明会 (高松)
 - * みずほ銀行 従業員向け会社説明会 (WEB)



16th FP

サステナビリティに関する取組み



サステナビリティに関する取組み①

サステナビリティに関する評価 ~CASBEE 不動産評価認証~

Aランク ★★★★★

NEW アルティザ博多プレミア (2024年6月10日取得)



建物名称	アルティザ博多プレミア
交通	JR鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩約8分
敷地面積	982.70㎡
延床面積	3,961.45㎡
戸数	117戸 (1LDK、2K)
取得価格	1,060百万円
鑑定評価額	1,380百万円
鑑定NOI利回り	6.6%
竣工年月	2006年2月 (築18年)

Sランク ★★★★★

アルティザ小倉 (2023年12月25日取得)



Aランク ★★★★★

アルティザ仙台花京院 (2023年2月20日取得)



本投資法人の取組み

E 環境 (Environment)

■ サステナビリティに関する取組み

本投資法人の運用会社であるマリモ・アセットマネジメント株式会社は、環境・社会・ガバナンスに配慮しサステナビリティを推進する取組みを行うことが中長期的な投資主の利益の最大化に資するものであるという認識のもと、2023年12月26日に「サステナビリティ方針」「サステナビリティ推進委員会規程」を制定しました。

今後の取組み

本投資法人は今後GRESBリアルエステイト評価において、「Green Star」の評価を取得することを目指します。
2024年より初参加、2024年10月に結果公表予定です。



G R E S B

■ 保有物件への取組み事例

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排出削減の取組みの一環として、新たに利用者様向けへ「SDG s POP」等を設置等様々な取組みを実施しています。

共用部照明器具LED化

低炭素型交通手段

電子プレーカー導入

自己発電する自動水栓導入



その他の取組み事例

- 投資主向け資産運用報告等の印刷物において、環境に配慮したFSC森林認証紙、ベジタブルインクを使用しています。
- 目論見書の削減 (第4回、第5回公募増資で実施)
B5用紙 約90万枚の削減 15,000 (単位: kg-CO₂) の削減しています。
- 第15期から窓付き封筒のビニール箇所を**グラシン紙**に変更。
分別せずにそのまま紙資源としてリサイクル可能になりました。
- 本社移転に伴い運用会社の名刺及び封筒などもFSC森林認証紙を使用したものに変更いたしました。



サステナビリティに関する取組み②

本投資法人の取組み

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やテナントの安心・安全の確保、医療機器提供による人命救助活動の補助等を通じ、社会貢献活動を継続、実施しています。



監視カメラ設置
(アルティザ淡路駅東他)



AED設置
(M R Rデルタビル 他)



社会貢献型・災害支援型
自動販売機の設置 (光明池アクト)



災害用備蓄スタンドの設置
(アルティザ相武台)



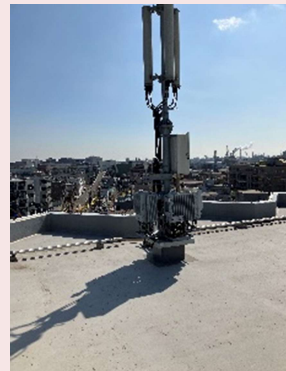
EV内 防災設備の設置
(池下ESビル)



宅配BOX設置
(アルティザ東別院他)



カーシェア設置
(アルティザ上前津Ⅱ)



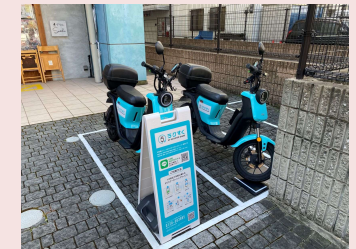
携帯電話等基地局設置
(アルティザ川崎EAST)

■ 地域貢献活動への取組み

低炭素型交通網の構築、移動手段の多様化と利便性の向上



シェアサイクル設置
(M R Rデルタビル他)

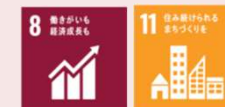


電動スクーターシェアリングサービス
(プレスト博多祇園ビル)

サステナビリティに関する取組み③

本資産運用会社の取組み

地方の収益不動産への投資（マリモ地方創生リート投資法人）による地方活性化の推進と事業継続、雇用機会の確保



■ 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 / 在宅勤務制度 / 健康診断の負担補助制度 / 資格取得支援制度 / 時間単位有給制度
- ・有給取得率：75.7%（2023年度実績）
 - ※期間内の従業員有休取得日数÷期間内の有休付与日数
 - ・健康診断受診率：100%（2023年度実績）

■ 資格取得制度（2024年6月末日現在）

～マリモグループでは社員のキャリアアップのため、各種資格の取得を支援～
マリモ・アセットマネジメント株式会社（役職員21名）

- 宅地建物取引士 16名
- 不動産証券化協会認定マスター 7名
- 不動産コンサルティング・マスター 4名

■ 社会貢献活動への取組み

- ・エコキャップ運動への参加
累計個数 8,480個 62.12kgCO2の削減
- ・マリモファームの田植えに参加



■ 地域貢献活動への取組み

「芝地区クリーンキャンペーン」に参加



東京都港区が主催する清掃活動に参加しました。
これらの活動を通して、街の美化を進め、
地域の方や従業員同士のコミュニケーションの場になりました。

■ 働きやすい職場環境整備

- ・女性比率：33%
- ・衛生委員会の開催：産業医の選任、役職員との面談の実施
- ・役職員向けストレスチェックの実施：受診率100%（2023年度実績）
- ・在宅勤務の社内ルール化
- ・サテライトオフィスの利用推進

■ 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～

毎月テーマを決め、コンプライアンス研修会を全役職員に向け実施。
研修後アンケートを実施し、社内で共有しています。

（今期8回：ESG研修会、ハラスメント防止とコミュニケーション等）

その他研修

- 弁護士による年2回のコンプライアンス研修
- 不動産鑑定士による年2回の不動産マーケットレビュー

■ SECURITY ACTION自己宣言「2スター」

「SECURITY ACTION」は、独立行政法人情報処理推進機構が実施する、事業者自らが情報セキュリティ対策に取り組むことを自己宣言する制度です。
資産運用会社は下記の情報セキュリティ5か条に取り組むことを宣言し、これからも安全な情報セキュリティ対策を実施してまいります。

■ FSC®（森林認証紙）認証紙に「名刺」や「封筒」を変更

FSC認証とは
環境保全を目的とし、森林の生物多様性を守り、地域社会や先住民、労働者の権利を守りながら適切に生産された製品を消費者に届けるためのマークです。

サステナビリティに関する取組み④

本投資法人の取組み

G ガバナンス (Governance)

■ スポンサーのセიმボート出資

第16期末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：16,866口（第16期末保有比率：7.1%）

■ 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

■ 1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、総資産連動型の報酬体系に加え、1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系を導入しており、本資産運用会社が投資主と利益を共有することで、収益向上の実現に向けたインセンティブになると考えています。

運用報酬Ⅰ	本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額×0.4%（上限）
運用報酬Ⅱ	NOI ^(注1) × 運用報酬Ⅱ控除前EPU ^(注2) × 0.0015%（上限）
取得報酬	取得価額×1.0%（上限） ^(注3)
譲渡報酬	譲渡価額×1.0%（上限） ^(注4)
合併報酬	新設合併設立法人又は吸収合併存続法人が継承し又は保有するものの合併の効力発生日における評価額の合計額×1.0%（上限） ^(注5)

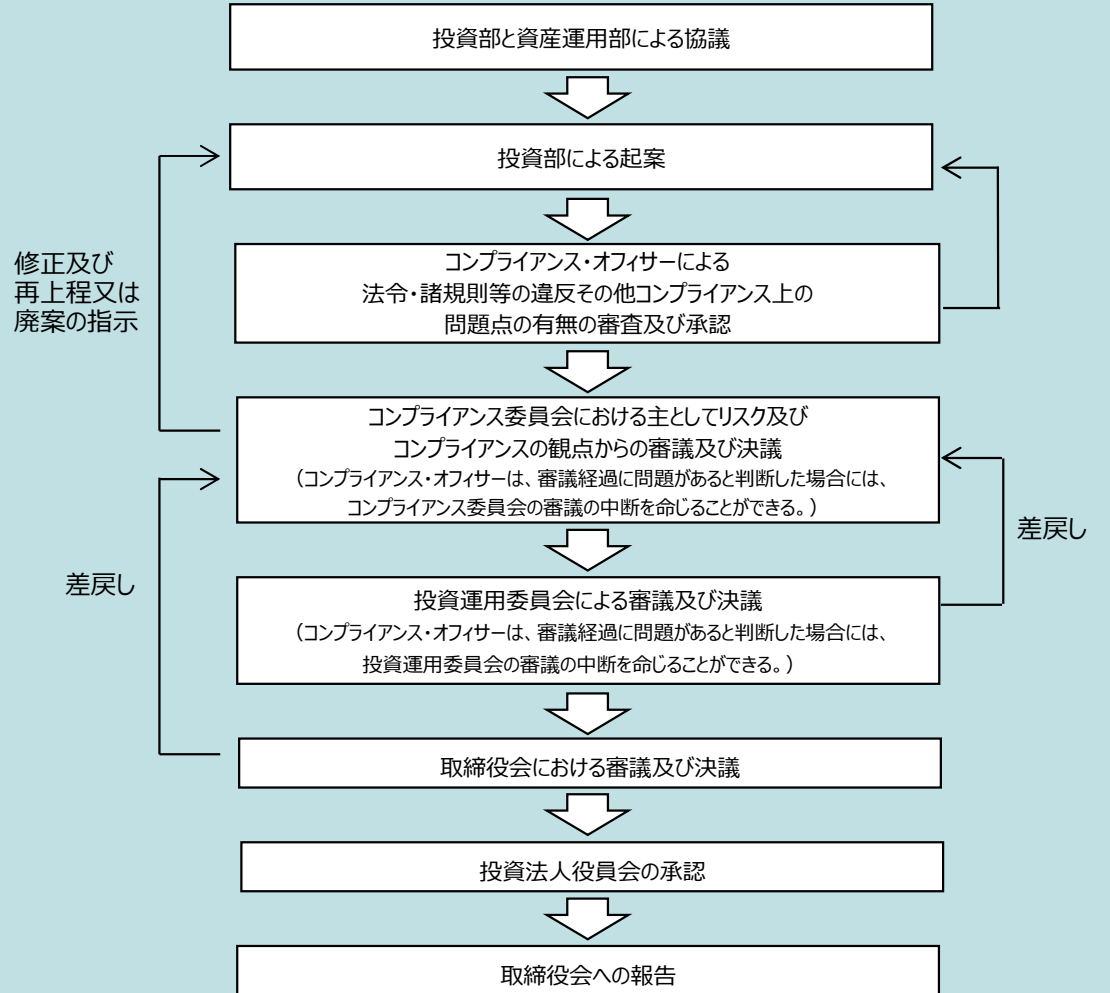
(注1) NOI = 各営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額。

(注2) 運用報酬Ⅱ控除前EPU = 各営業期間における税引き前当期純利益（ただし、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前）÷当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数。

(注3) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等から取得した場合（ただし、当該利害関係人等が利害関係人等以外の者からウェアハウジングのために取得し、保有している場合を除きます。）は0.5%を上限とします。

(注4) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に譲渡した場合は0.5%を上限とします。

(注5) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に該当する投資法人又は利害関係人等がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合は0.5%を上限とします。



サステナビリティに関する取組み⑤

マリモグループの取組み

「他（顧客、社員、社会、家族、自然など自分以外のすべて）を利することを喜び、感謝が感謝を生む人間社会実現のために、わたしたちは利他と感謝の精神を経営理念とする」。マリモグループはこの「利他と感謝」を経営理念として掲げ、事業活動を通じて社会への貢献を目指してきました。そして今、「ソーシャルビジネスカンパニー」へのチャレンジを通して、社会の要請に応えながら多彩な新規事業を芽吹かせています。他を利する心をもって行動し、社会が抱える問題と真摯に向き合っていく。事業を通じて持続可能な社会実現に貢献するマリモグループの取組みを紹介します。

地方創生への取組み

公園を活用した地域活性化



「LEMON FARM GLAMPINGしまなみ」
(株)せともす

事業承継による 観光地の賑わい創出



SAUNA & FISHING HOTEL「セトノウツ」
(株)マリモホールディングス

SDGsの取組み



日本語ができる優秀な外国人を
企業に紹介し、人手不足解消へ

(株)マリモホールディングス



里山の農地で、有機農業の
普及と雇用創出を目指す

(株)マリモファーム



行政や企業、釣り人と交流
しながら、釣り場のゴミ問題解決へ

(株)フィッシュフレnds

CSR ～新興国における学校建設支援～

カンボジア
Prey Tralach (プリー・トララック) 中学校



カンボジア
Au Ampil (オウ・アンピル) 小学校



カンボジア
Bour (ボア) 中学校



ラオス
Mueang Muay (ムアンムエ) 中学校



校舎建設費



トイレ建設費

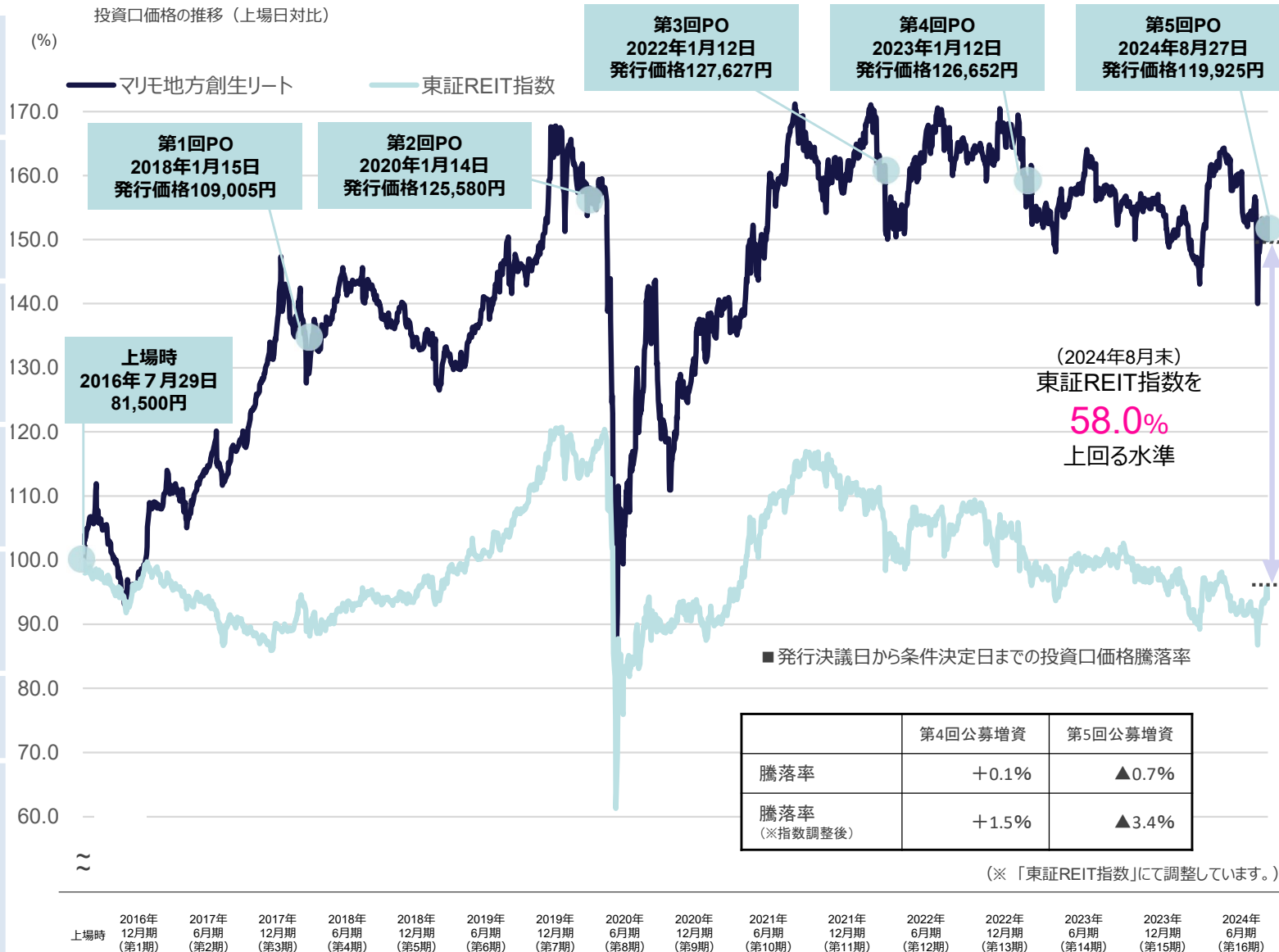
第5回公募増資の概要



第5回公募増資の概要及び投資口価格の推移

昨年の第4回公募増資に引続き、第5回公募増資を実施

オファリング 形	一般募集及び 第三者割当
オファリング 総額	5,121百万円 (第三者割当含む)
新投資 発行口数	44,338口 (第三者割当含む)
物件取得額	12,718百万円
本取組後の 発行済投資口数	281,563口
発行価格	119,925円
引受人	(事務主幹事兼単独ブックランナー) SMBC日興証券株式会社 (幹事) 岡三証券株式 (幹事) みずほ証券株式会社 (シ回) 野村証券株式会社 (シ回) 大和証券株式会社 (シ回) 株式会社SBI証券



(注) 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。

※ 69ページ注記をご参照ください。

インベストメント・ハイライト

1. 上場以来一貫した運用方針の下、「継続的な外部成長」の実現

- 3年連続・上場以来5回目の公募増資実施により、**資産規模618億円**へ
- 流動性の向上や、主要指数への組入れを目標に、資産規模**1,000億円**の早期達成を目指す
- 継続的な物件入替の実施により、ポートフォリオの質の向上と譲渡益の投資家還元の両立を企図
- 運用会社独自のソーシング力向上と豊富なスポンサーパイプライン
- 今後も総合型の特性を活かし、マーケット環境を捉えた柔軟な物件取得戦略を実施

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（本取組み後の平均鑑定NOI利回り：**6.2%**）が得られる地方投資を継続
- 前回に引き続き変動賃料形態のホテルを取得し、インフレ局面に対応したアセットを拡充
- 昨年同様、帳簿価格を上回る譲渡価格で資産譲渡を実行することで、投資家への譲渡益の還元の継続を企図
- NOI利回りと上場来のトータルリターンは、全J-REITの中でトップクラス※

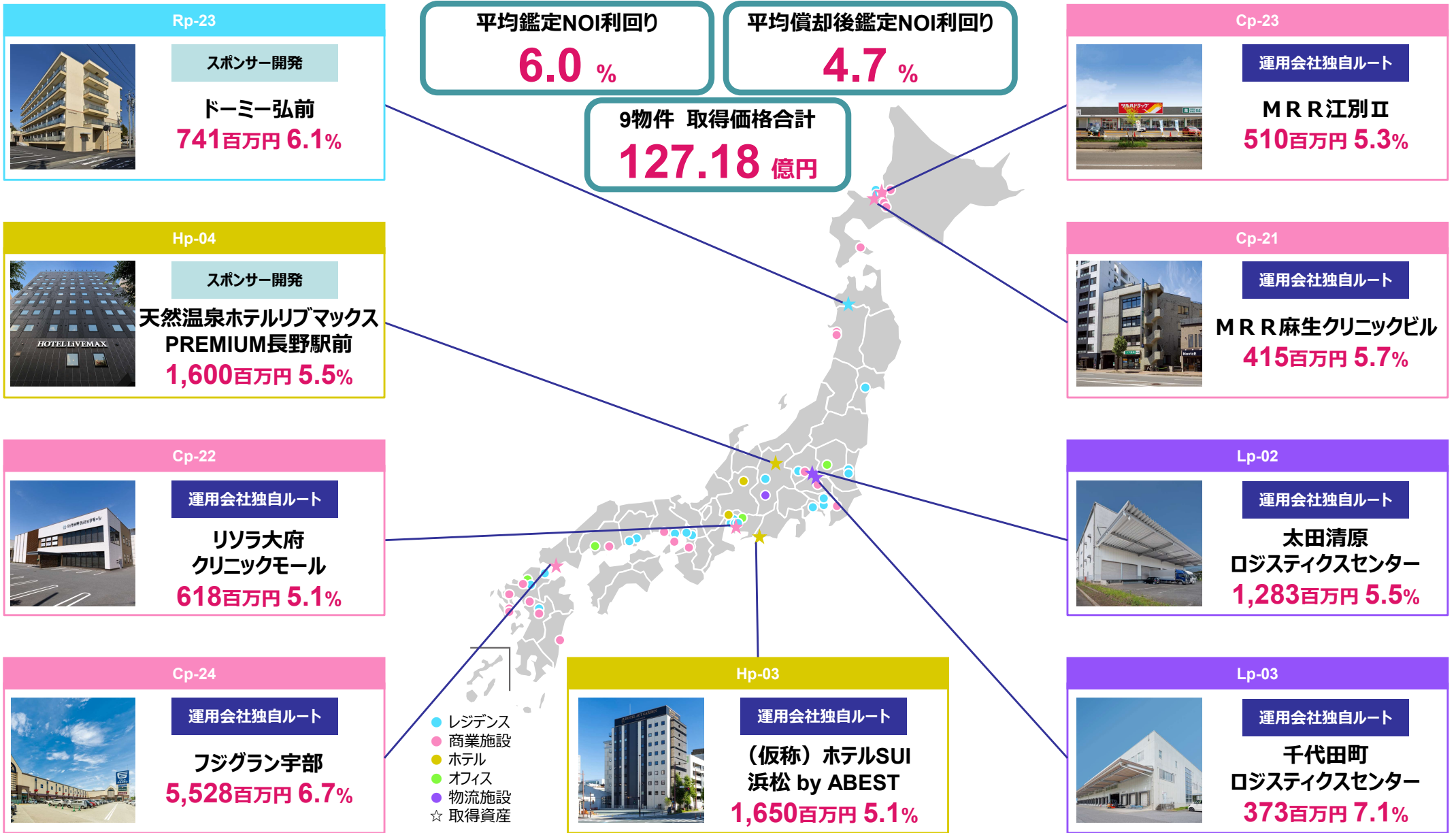
3. 地域分散・用途分散によるポートフォリオの更なる「安定性」の追求及び健全な財務運営

- 本投資法人初、青森県・静岡県・山口県の物件を組入れ、ポートフォリオ分散を推進
- 稼働率（第16期期中平均：**98.4%**）が高い水準で推移しており、収益性に優れた物件を中心にポートフォリオを構築
- 本年7月に株式会社日本格付研究所（JCR）より、グリーンファイナンス・フレームワークの総合評価（**Green 1 (F)**）を取得し、8月に本投資法人初のグリーンローンでの借入金調達を実施
- JCRより長期発行体格付A-（安定的）を維持

※ 一定の計算方法を用いて2024年6月30日時点の公表情報又は本投資法人に関する情報に基づき算出し、J-REIT（上場不動産投資法人、58銘柄）の中で比較した結果に過ぎない点ご注意ください。

本取得資産マップ

青森県、静岡県、山口県の物件を初取得。全国分散を加速し、安定的なポートフォリオを構築



※ 物件名の下に、赤字で取得価格及び鑑定NOI利回りを記載しています。

本取組みによる効果

	2023年 12月期末 (第15期末)	本取得資産			本取組み後
		2024年 6月28日/8月30日 譲渡資産 (アルティザ千代田)	2024年7月2日 取得済資産 ((仮称) ホテルSUI浜松 by ABEST +他2物件)	2024年9月3日 取得済資産	
物件数	52 件	▲1 件	3 件	6 件	60 件
取得価格合計	50,140 百万円	▲980 百万円	2,683 百万円	10,035 百万円	61,879 百万円
鑑定評価額合計	58,959 百万円	▲1,200 百万円	2,850 百万円	11,283 百万円	71,546 百万円
平均鑑定NOI利回り	6.2 %	5.1 %	5.2 %	6.2 %	6.2 %
平均償却後 鑑定NOI利回り	4.7 %	3.2 %	3.7 %	4.9 %	4.7 %
平均築年数	15.2 年	6.8 年	8.9 年	18.4 年	16.0 年
平均稼働率	99.0 %	92.3 %	96.6 %	100.0 %	98.8 %

+

本取組みの中で
譲渡益の投資主還元を企図
 - 譲渡価格 : 1,200百万円
 - 譲渡益 (見込み) : **301**百万円

複数の物件取得チャンネル

スポンサーサポートと運用会社独自ソーシングによる成長機会の創出

運用会社独自ルート (計10,377百万円)

① 第三者より本投資法人が直接取得



フジグラン宇部



M R R 麻生クリニックビル



リソラ大府クリニックモール



千代田町ロジスティクスセンター

④ アルファコート

② 地位譲渡による取得 ③ ウェアハウジング機能の活用 (サポート会社) グループより取得



(仮称) ホテルSUI
浜松 by ABEST

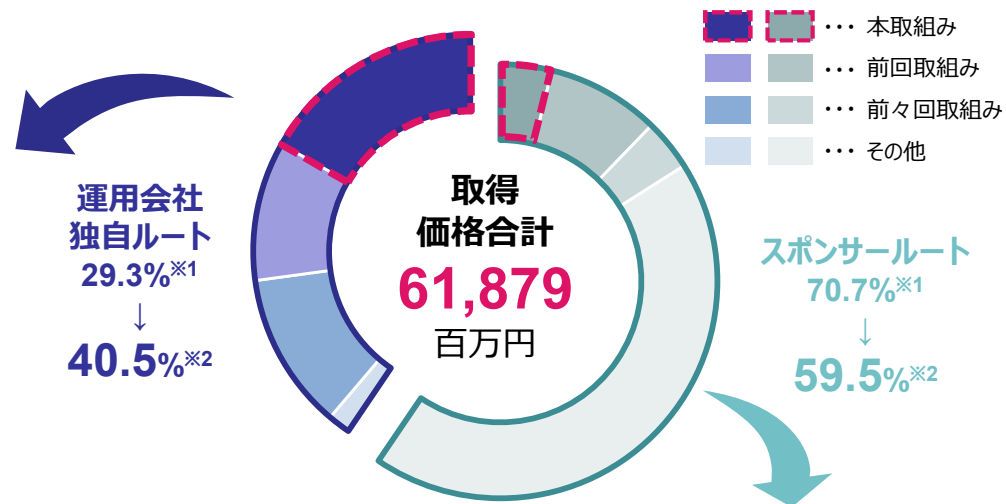


太田清原
ロジスティクスセンター



M R R 江別Ⅱ

本取組み後のポートフォリオ全体における取得割合 (取得価格ベース)



スポンサールート (計2,341百万円)

スポンサー開発物件の取得



ドミー弘前



天然温泉ホテルリブマックス
PREMIUM長野駅前

※1 第4回公募増資後
 ※2 本取組み後

スポンサーパイプライン

全国に分散したスポンサーパイプライン

No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工年月
1	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2月
2	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	26戸 (1LDK)	2024年3月
3	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	31戸 (1LDK)	2024年3月
4	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	88戸 (1K)	2024年4月
5	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	52戸 (1K他)	2024年5月
6	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	31戸 (1K)	2024年6月
7	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	23戸 (1LDK他)	2024年7月 (予定)
8	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	60戸 (1K)	2024年8月 (予定)
9	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	51戸 (1R他)	2025年2月 (予定)
10	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	43戸 (1K)	2025年5月 (予定)
11	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸 (1K)	2025年5月 (予定)
12	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス	45戸 (1K他)	2025年8月 (予定)
13	スポンサー開発	愛知県名古屋市	レジデンス	36戸 (1DK他)	2025年8月 (予定)
14	スポンサー開発	兵庫県尼崎市	レジデンス	45戸 (1K)	2025年9月 (予定)
15	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	56戸 (1LDK)	2025年12月 (予定)
16	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	70戸 (1K)	2025年12月 (予定)
17	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	47戸 (1LDK他)	2025年12月 (予定)
18	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	36戸 (1R)	2026年1月 (予定)
19	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	63戸 (1K)	2026年6月 (予定)
20	スポンサー開発	大阪府吹田市	商業施設	4区画	2025年3月 (予定)
21	スポンサー開発	長野県長野市	ホテル	117室	2020年7月
22	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2025年1月 (予定)
23	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	14区画	2026年6月 (予定)

取得価格合計
(2物件)

2,341百万円

レジデンス



ドーミー弘前

ホテル



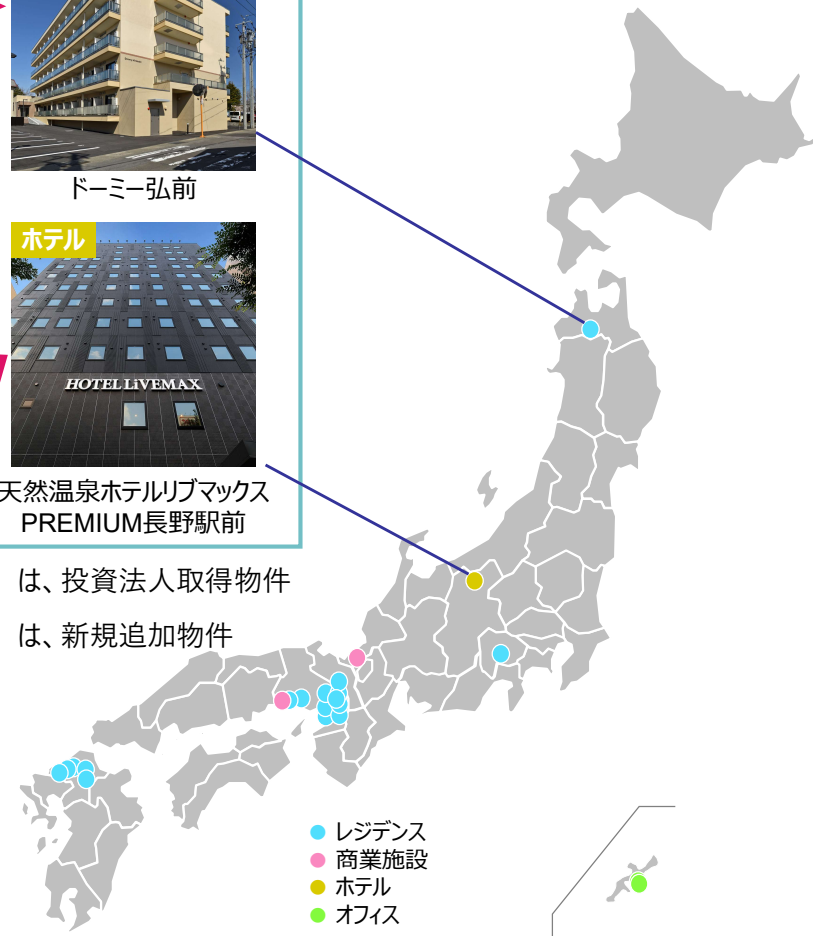
天然温泉ホテルリブマックス
PREMIUM長野駅前

最新スポンサーパイプライン

● レジデンス	18件
● 商業施設	1件
● ホテル	0件
● オフィス	2件

は、投資法人取得物件

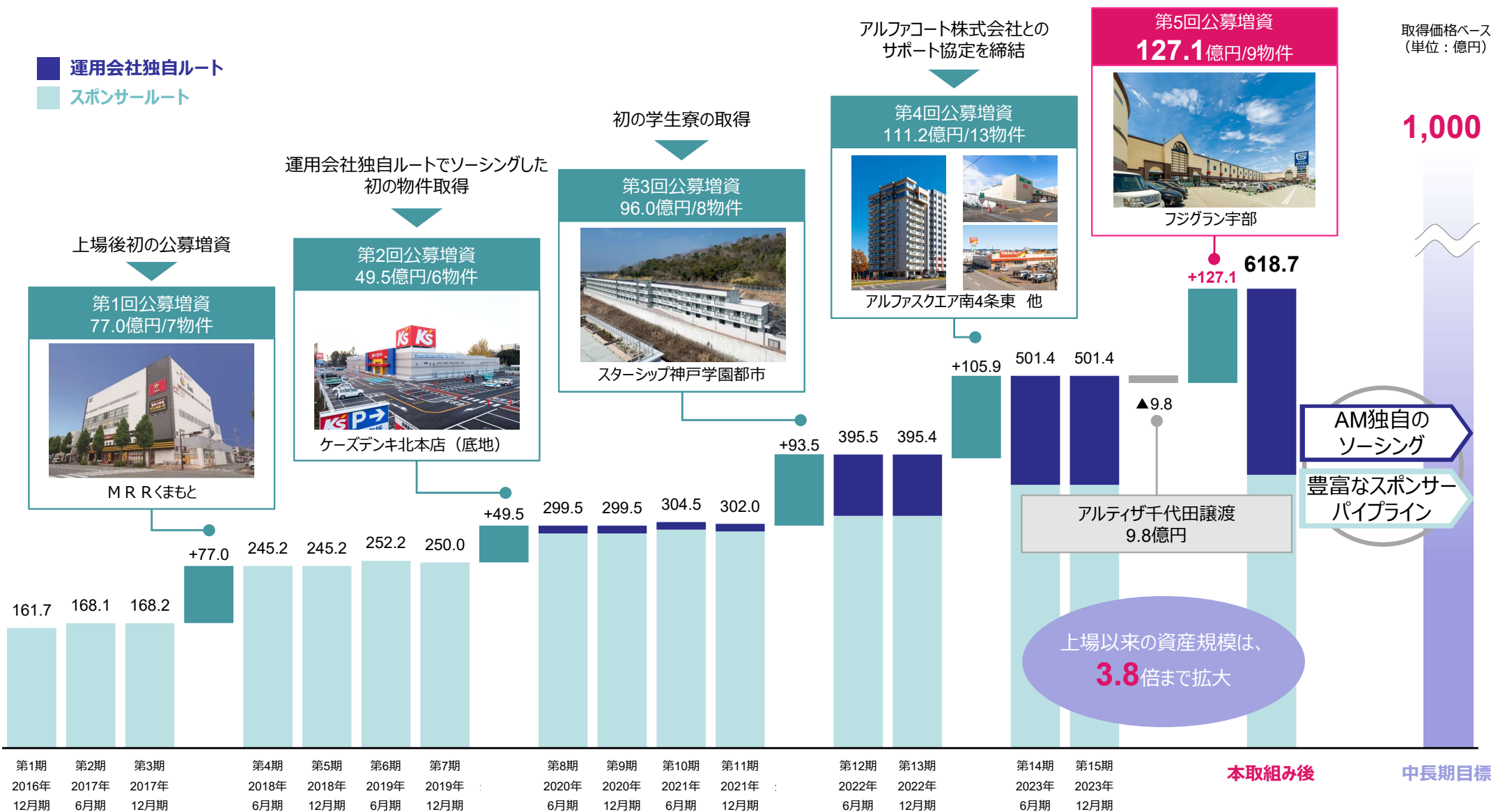
は、新規追加物件



※ 2024年6月30日時点におけるスポンサーパイプラインを記載しています。取得予定資産として記載されているNo.1及びNo.21を除く各物件について、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。2024年6月末時点において、No.7からNo.20まで、No.22及びNo.23の各物件の開発は完了しておらず、「戸数/区画数」及び「竣工年月」は2024年6月末時点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。

資産規模の推移

運用会社のソーシング力に裏付けされた着実な外部成長により、資産規模1,000億円を目指す



※ 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。
 ※ 棒グラフにおける第3回公募増資に係る資産規模の増加額 (93.5億円) は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計 (96.0億円) から、当該公募増資と併せて2022年6月期 (第12期) に譲渡したアルティザ博多駅南の不動産信託受益権の準共有持分50%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。また、棒グラフにおける第4回公募増資に係る資産規模の増加額 (105.9億円) は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計 (111.2億円) から、当該公募増資と併せて2023年6月期 (第14期) に譲渡したアルティザ都筑中央公園の不動産信託受益権の準共有持分50%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。

第5回公募増資後の予想 (第17期・第18期)

第17期、第18期 業績予想

(単位：百万円)	第16期実績 (A)	第17期予想 (B)	差異 (B-A)	第18期予想 (C)	差異 (C-B)	差異の主な要因
営業収益	2,208	2,575	366	2,515	▲59	第17期予想 (第16期実績対比)
不動産賃貸事業収益	2,093	2,403	309	2,515	112	賃貸事業収益
賃料・共益費収入	1,802	2,087	284	2,204	116	賃料・共益費収入 +284 第5回公募増資分
駐車場収入	68	78	10	82	3	駐車場収入 +10 第5回公募増資分
その他賃貸収入	116	118	2	120	1	水道・光熱費収入 +34 第5回公募増資分
水道・光熱費収入	65	99	34	73	▲25	その他収入 ▲22 (閑散期による一時的な減少)
その他収入	40	18	▲22	35	16	
不動産等売却益	115	172	57	-	▲172	賃貸事業費用
営業費用	1,230	1,368	138	1,420	51	水道光熱費 +43 第5回公募増資分
不動産賃貸事業費用	923	1,011	88	1,066	55	修繕費 ▲28 (原状回復工事減少)
管理業務費	166	171	4	173	2	減価償却費 +62 第5回公募増資分
水道光熱費	92	135	43	107	▲28	
公租公課	173	173	▲0	212	39	
修繕費	58	29	▲28	47	18	
減価償却費	382	445	62	468	23	
その他賃貸事業費用	49	55	5	56	0	
その他営業費用合計	307	357	50	354	▲3	
資産運用報酬	197	237	40	226	▲10	
その他営業費用	109	119	10	127	7	
営業利益	977	1,206	228	1,094	▲111	第18期予想 (第17期予想対比)
営業外収益	0	0	▲0	0	-	賃貸事業収益
営業外費用	194	297	102	306	9	賃料・共益費収入 +116 第5回公募増資分
経常利益	784	909	125	788	▲120	水道・光熱費収入 ▲25 (季節要因)
当期純利益	783	908	125	787	▲120	その他収入 +16 (繁忙期による一次的な増加)
1口当たり分配金 (EPU) (単位：円)	3,301	3,226	▲75	2,797	▲429	譲渡益の剥落 (A千代田) ▲172
1口当たり利益超過分配金 (DPU) (単位：円)	383	380	▲3	498	118	
1口当たり分配金の額 (単位：円)	3,684	3,606	▲78	3,295	▲311	賃貸事業費用
						水道・光熱費支出 ▲28
						固定資産税・都市計画税等の増加 +39 (第5回公募増資取得9物件 他)
						修繕費 +18
						減価償却費 +23

(注1) 第17期予想、第18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) 単位未満切捨て

1口当たり分配金予想の差異

戦略的な資産入替に加え収益性の高い物件を取得し、更なる分配金の成長を見込む

本取組みのポイント

- 資産入替によるポートフォリオクオリティの向上
- 収益性の高い物件取得による外部成長効果

物件譲渡を除く本取組みによる効果

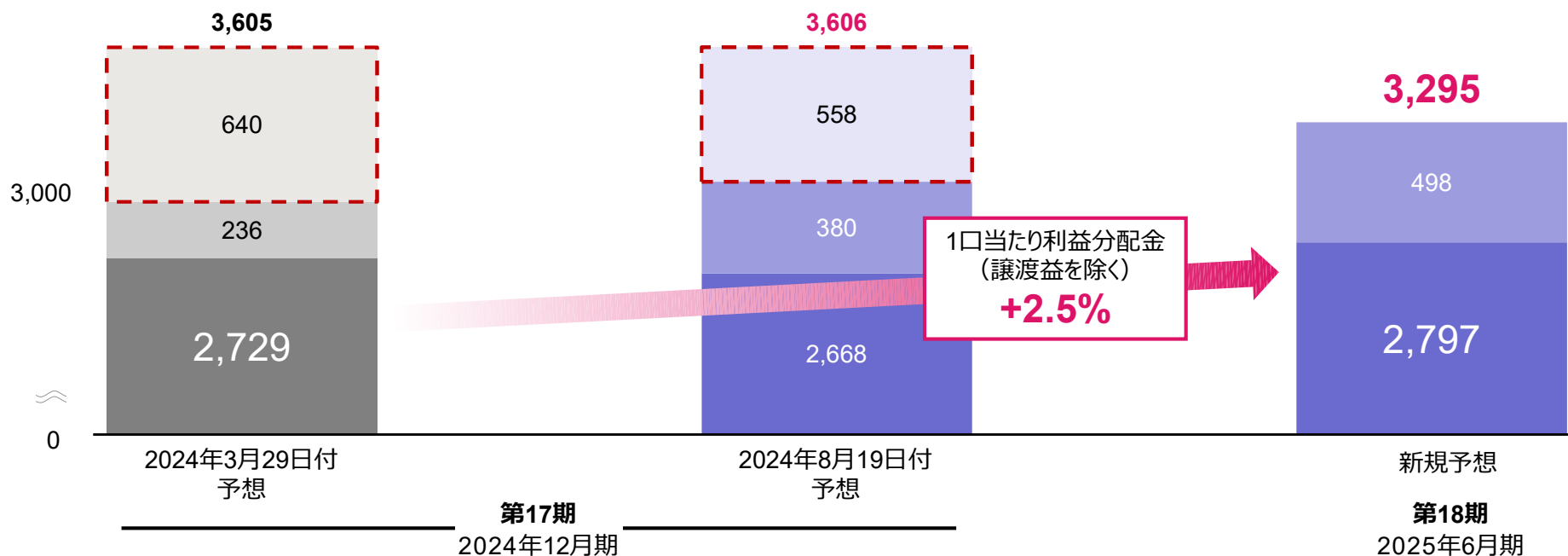
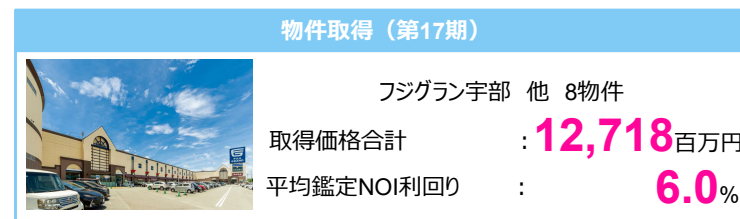
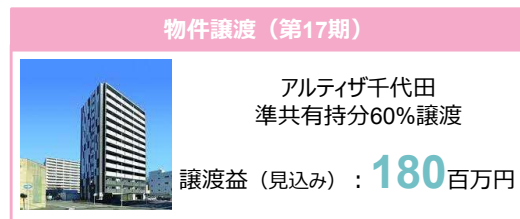
- 1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）へは**+2.5%**の効果

■ 1口当たり利益分配金（譲渡益を除く）（円）

■ 1口当たり利益超過分配金（円）

□ 1口当たり譲渡益（円）

（円）
4,000



1口当たり分配金
（譲渡益除く）

2,965円

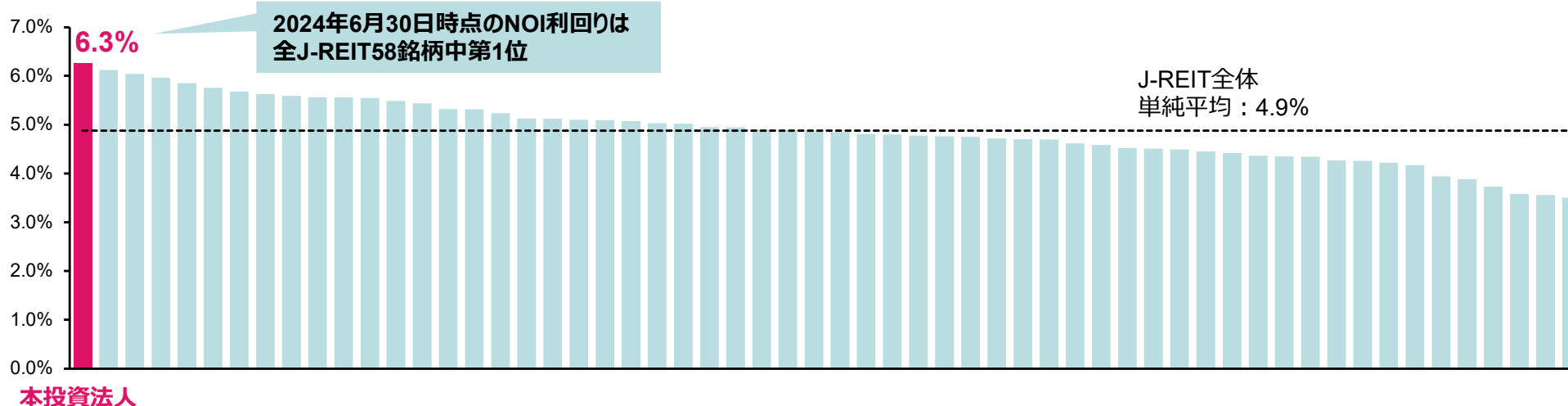
3,048円

3,295円

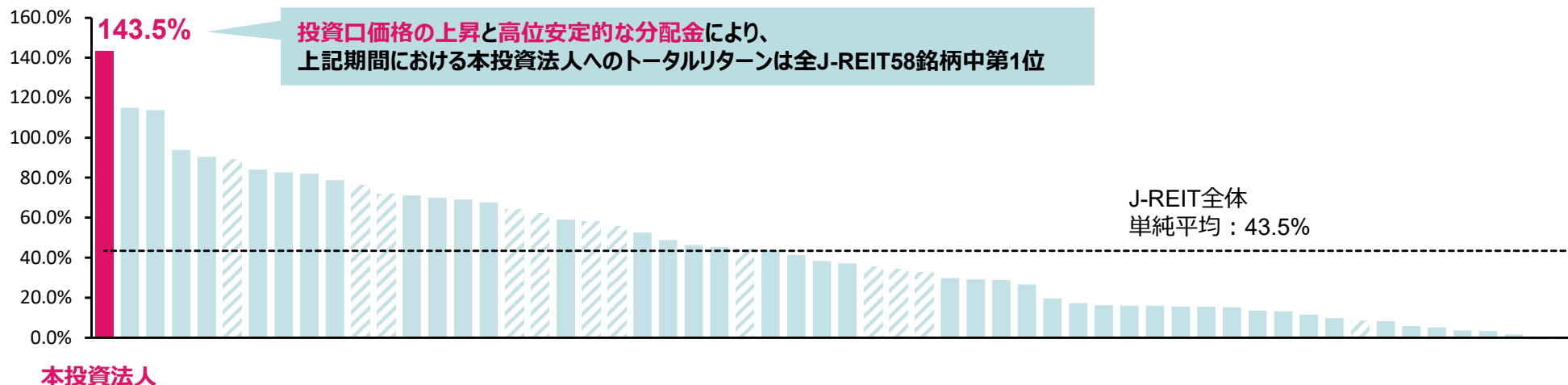
NOI利回りとトータルリターン

本投資法人の投資リターンはJ-REITの中でトップクラスに位置

■ NOI利回り（2024年6月30日時点）



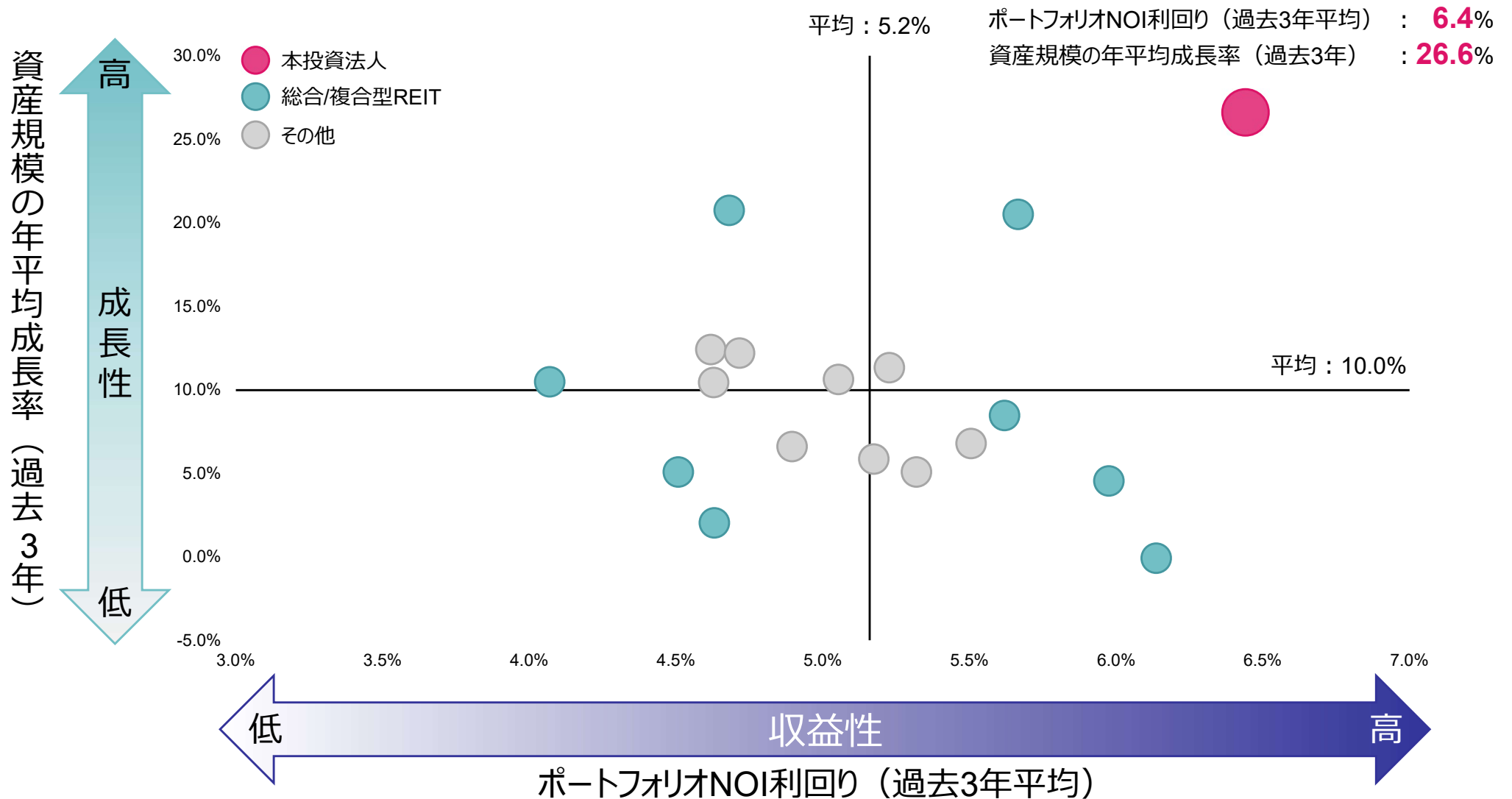
■ トータルリターン（上場日：2016年7月29日～2024年6月30日）



※ トータルリターンについて、本投資法人の上場日である2016年7月29日を基準日として算出。2016年7月29日以後上場のJ-REIT（斜線ハイライト）に関しましては、各投資法人の上場日を基準日として算出。
※ 本ページの各情報は、一定の計算方法を用いて2024年6月30日時点の公表情報又は本投資法人に関する情報に基づき算出し、J-REIT（上場不動産投資法人、58銘柄）の中で比較した結果に過ぎない点ご注意ください。

J-REIT市場でのポジション (資産規模2,000億円以下のJ-REIT)

収益性と成長性双方で高いプレゼンス






※ 2024年6月末時点で資産規模2,000億円以下のJ-REITと比較。本投資法人の直近資産規模は、本取組み後の資産規模の数値を使用。

高い含み益を活かした分配金マネジメント

含み益の実現による安定的な分配金の創出

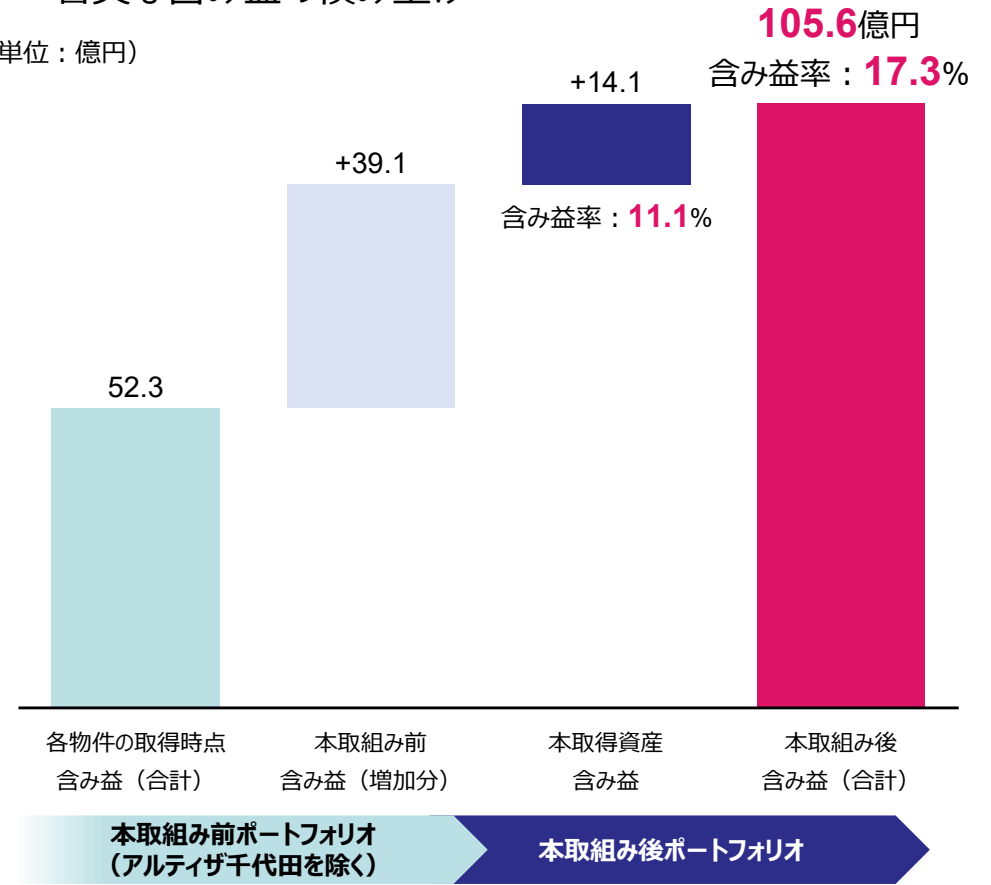
■ 過去の物件譲渡実績



譲渡済資産			
物件名称	 セブンイレブン 甲府相生1丁目店 (底地)	 アルティザ博多駅南	 アルティザ都筑 中央公園
譲渡日	2019年12月27日	①2021年12月22日 (準共有持分50%) ②2022年1月26日 (準共有持分50%)	①2022年9月30日 (準共有持分50%) ②2023年1月11日 (準共有持分50%)
譲渡価格	229百万円	700百万円	1,330百万円
帳簿価額	223百万円	459百万円	1,066百万円
譲渡益	5 百万円	240 百万円	264 百万円

■ 着実な含み益の積み上げ

(単位：億円)



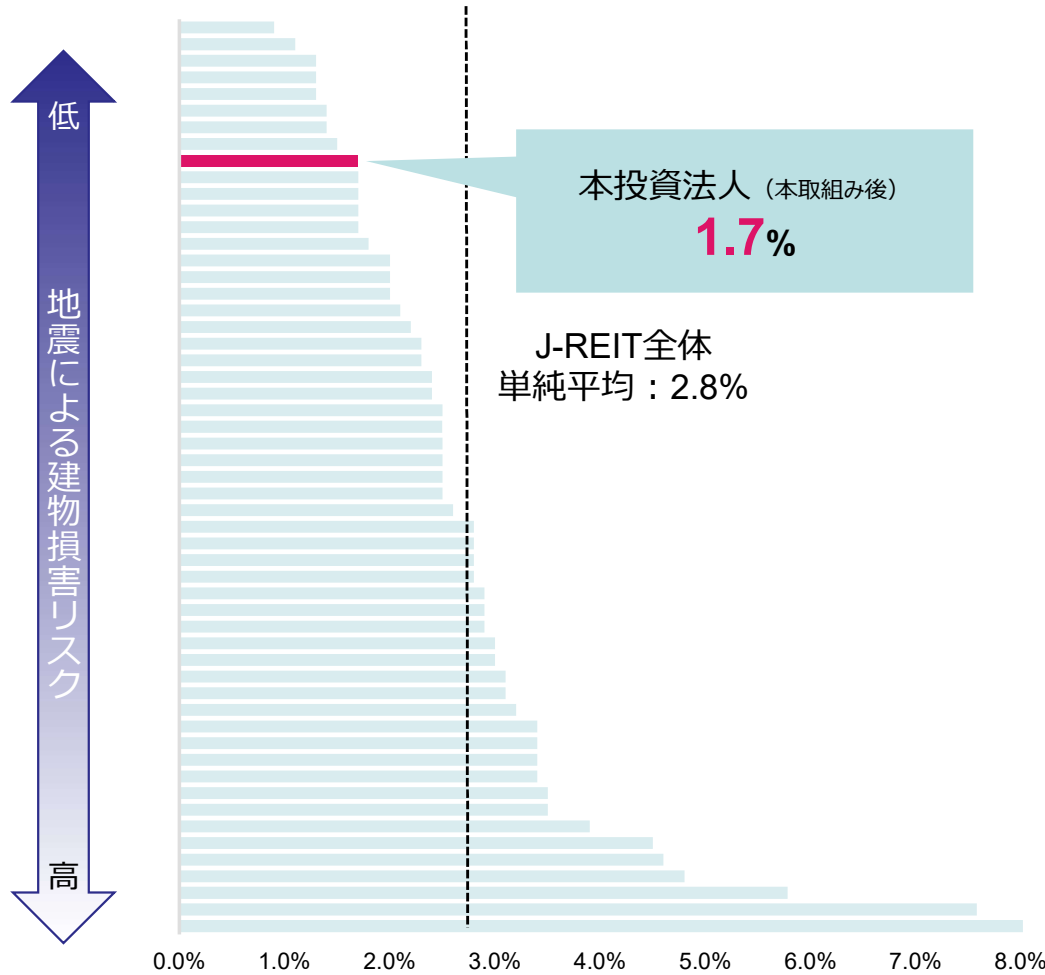
含み益のある物件の売却を通じて 今後も長期安定分配の実現を目指す

※ 本取組み前の含み益は、アルティザ千代田及び本取得資産を除く保有資産の第16期末の鑑定評価額合計から第16期末の帳簿価格合計を控除した額をいいます。本取得資産の含み益は、本取得資産の鑑定評価額合計から取得価格合計を控除した額をいいます。詳細については後記注記をご参照ください。

本投資法人のポートフォリオ安定性

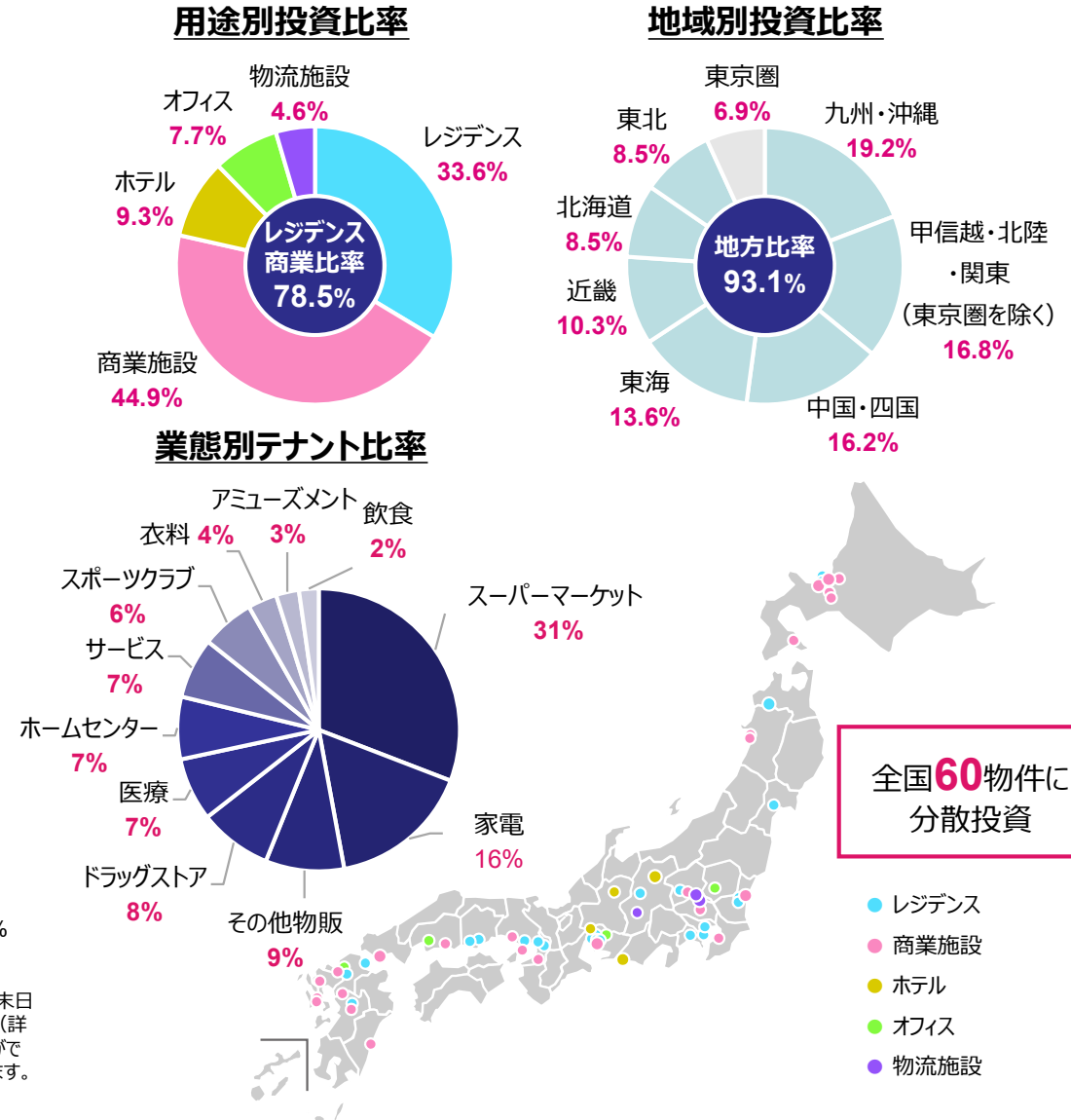
災害リスクの低減を考慮した全国分散のポートフォリオを構築

■ ポートフォリオPML値



※ 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外については2024年6月末日時点の各J-REITが公表する直近資料に基づき算出しています。2024年6月末日時点の各J-REITが公表するPML値の定義（詳細については後記注記をご参照ください。）が本投資法人におけるPML値の定義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J-REITの個別のPML値についても同様です。

■ 本取組み後のポートフォリオマップ (取得価格ベース)



投資戦略 第16期 (2024年6月期)

成長戦略

目標	目標達成に向けた取組みの実績	取組み効果
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"> ポートフォリオ全体のバランスや、状況分析を行いながら、入替物件を選定 →アルティザ千代田の売却 	安定性と収益性の向上
スポンサーサポート及び運用会社独自ルートを活かした物件取得の拡大	<ul style="list-style-type: none"> スポンサーとのさらなるリレーションの強化 →地位譲渡によりホテルを取得 (浜松市) サポート会社からの物件情報の取得、地方不動産仲介からの情報収集を継続 →アルファコートグループから商業施設を取得 (江別市) 	
地方連合構想の拡大	<p>2023年1月 アルファコート株式会社がサポート会社として参画</p> <ul style="list-style-type: none"> 新たなサポート会社の模索 金融機関からの紹介による企業アプローチの継続 	
インフレに対応した柔軟な賃料形態の思索 (一部変動賃料を含む)	<ul style="list-style-type: none"> 新規物件取得時に変動賃料の導入 → (仮称) ホテル SUI 浜松 by ABEST 	
ESG関連の対応強化	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE不動産認証 新規取得1件 (アルティザ博多プレミア/Aランク★★★★) GRESBリアルエステイト評価 2024年初参加 	

取得方針

投資対象	今後の取得方針	用途別投資比率 (運用ガイドライン)
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	商圏分析や地域密着性を考慮しつつ、代替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	

HOTEL ACT GARDEN
HAMAMATSU

HOTEL
ACT GARDEN
HAMAMATSU

取得資産の概要



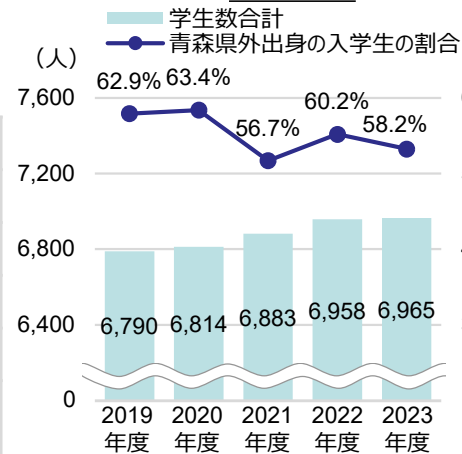
弘前大学まで徒歩約10分以内に位置する築浅学生寮



- 2023年2月に竣工し、弘前大学文京町地区キャンパスまで徒歩約9分、本町地区キャンパスまで徒歩約10分に位置する学生寮
- オペレーターである共立メンテナンスの寮事業はコロナ禍においても稼働率は90%超と高い水準を維持しており、今後も安定的な稼働を見込む
- オペレーターと長期固定賃料契約により、安定的なキャッシュフローを創出

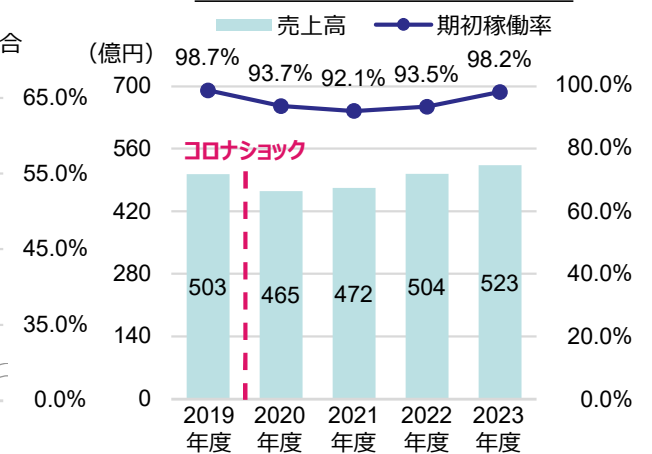
所在地	青森県弘前市大字 富田一丁目8番地1	賃貸可能戸数	1
取得価格	741百万円	敷地面積	1,475.16m ²
鑑定評価額	797百万円	延床面積	2,904.09m ²
鑑定NOI利回り	6.1%	竣工年月	2023年2月
償却後鑑定NOI利回り	4.0%	取得日	2024年9月3日
稼働率	100%	構造/階数	鉄筋コンクリート造/ 6階建

弘前大学・大学院の学生数及び青森県外出身の入学生の割合推移



出所：弘前大学「弘前大学概要」

株式会社共立メンテナンスの寮事業における売上高及び期初稼働率推移



出所：株式会社共立メンテナンス 有価証券報告書

地域の生活の中心となっている生活密着型商業施設

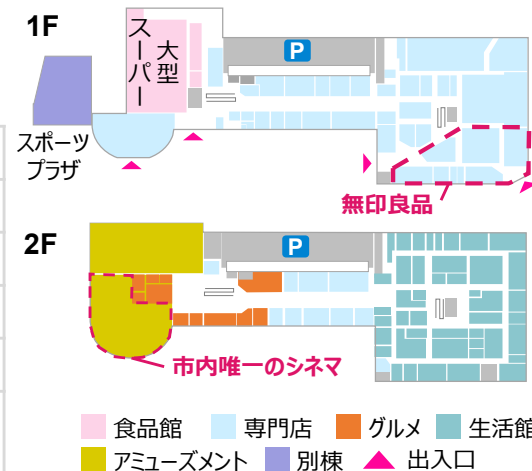


- 中心市街地や空港から3km圏内とアクセスが良好で、幅広い種類のテナントが入居する生活密着型大型商業施設
- 宇部市唯一の無印良品とシネマに加え、大型スーパーなど市民の生活に寄り添ったテナントが多数入居しており、宇部市の生活の中心的存在
- イオン株式会社の子会社である株式会社フジと長期固定賃料契約を締結し、安定的なキャッシュフローを創出

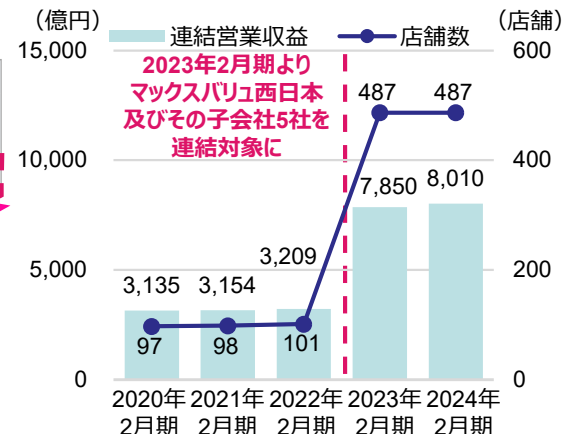
所在地	山口県宇部市明神町三丁目1番1号
取得価格	5,528百万円
鑑定評価額	6,120百万円
鑑定NOI利回り	6.7%
償却後鑑定NOI利回り	5.5%
稼働率	100%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	38,469.44m ²
延床面積	49,243.53m ²
竣工年月	1999年3月
取得日	2024年9月3日
構造/階数	鉄骨造/3階建

フジグラン宇部のフロアマップ



株式会社フジの 連結営業収益と店舗数の推移



※ 連結子会社5社のうち1社は、全株式が売却されたことに伴い、2024年2月期に連結子会社から除外されています。
出所：株式会社フジ開示資料

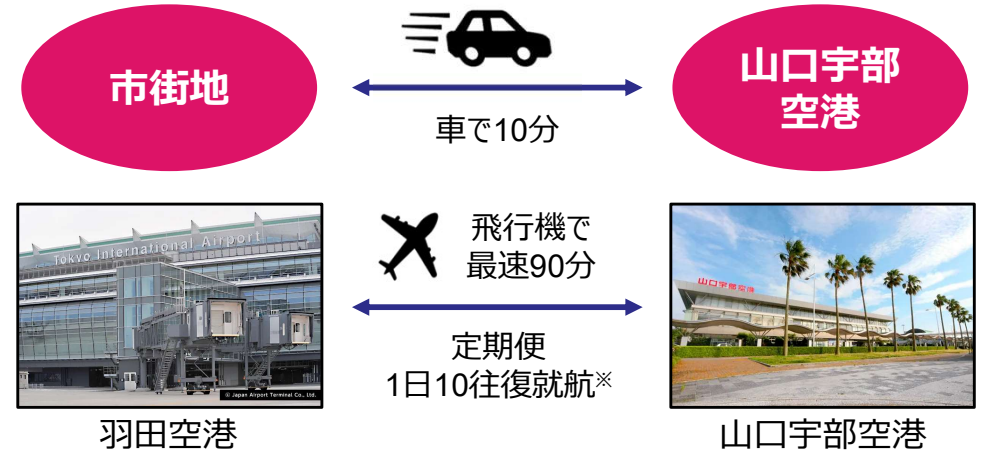
宇部の特徴

交通のアクセスが良く、人口15万人超の経済圏を有する地方都市

瀬戸内海沿いに大型商業施設が展開



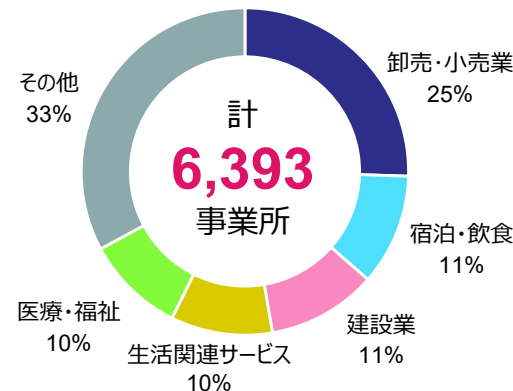
空港への抜群のアクセス性



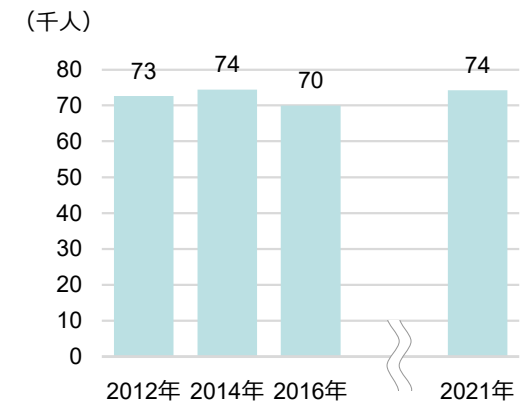
* 2024年8月19日時点
出所：山口宇部空港ホームページ

産業の集積と安定した雇用

産業別事業所数 (2021年6月1日時点)



従業者数の推移



出所：宇部市統計書（令和5年刊）「14. 経済センサス」

出所：宇部市統計書（令和5年刊）「14. 経済センサス」

M R R 麻生クリニックビル

商業施設

運用会社
独自ルート

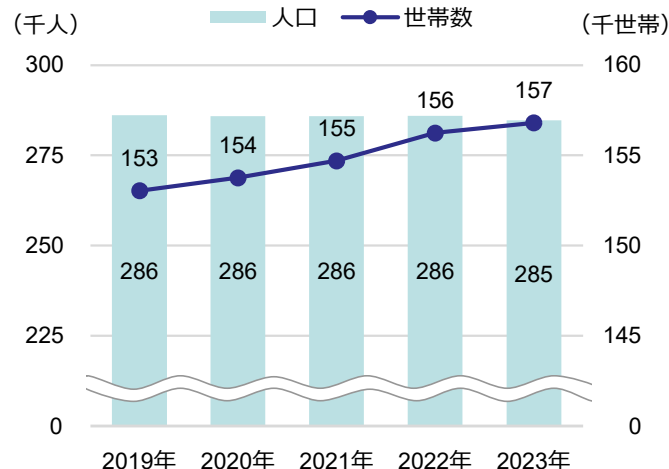
住宅密集地に位置する駅近クリニックビル



- 札幌市営地下鉄南北線の始発駅である「麻生」駅から徒歩約1分にあり、当該物件を中心とした1km圏内に人口4万人が居住する住宅密集地に立地
- 複数の医療・介護系テナントが集積しており、単科クリニックのみのビルと比較して「利用しやすい」という高い機能性を有する

所在地	北海道札幌市北区 北39条西五丁目 1番15号	賃貸可能戸数	5
取得価格	415百万円	敷地面積	400.00m ²
鑑定評価額	453百万円	延床面積	1,239.30m ²
鑑定NOI利回り	5.7%	竣工年月	2001年2月
償却後鑑定 NOI利回り	5.0%	取得日	2024年7月2日
稼働率	100%	構造/階数	鉄筋コンクリート造/ 4階建

札幌市北区の人口及び世帯数

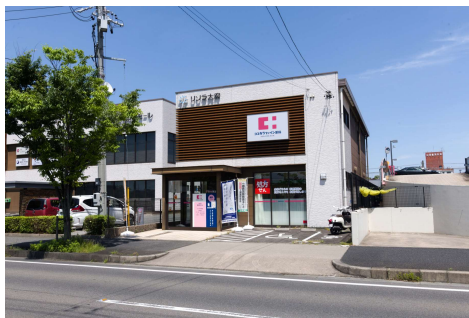
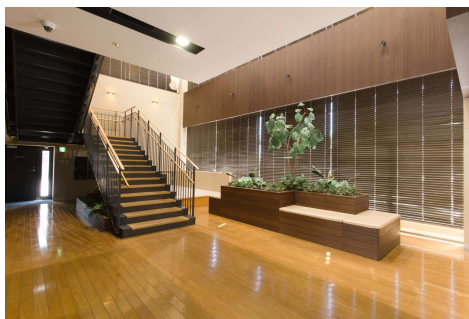


出所：住民基本台帳

テナント一覧

フロア	テナント
4	心療内科 障害福祉サービス事業所
3	内科
2	眼科
1	調剤薬局

大型商業施設に隣接するクリニックモール

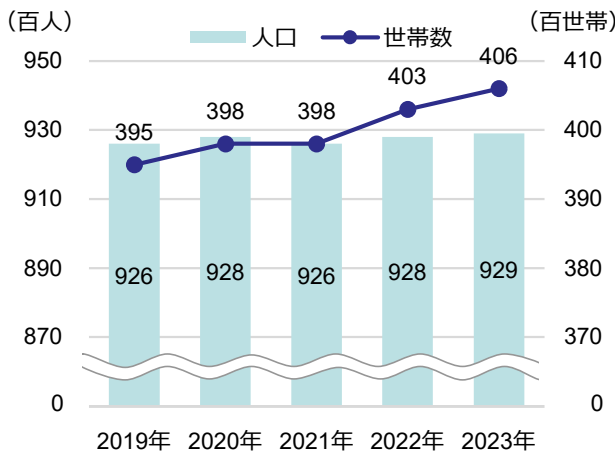


- 豊田市や刈谷市のある西三河地域に隣接する大府市に位置しており、幹線道路への接続がスムーズな立地を有するクリニックモール
- 当該施設周辺の商圈人口・世帯数は増加しており、商圈ボリュームは拡大傾向
- 施設北部の大型ショッピングセンター「リソラ大府ショッピングテラス」と隣接し、ショッピングモールと相互利用を目的とした層の流入に期待

所在地	愛知県大府市柘山町一丁目175番地1	賃貸可能戸数	7
取得価格	618百万円	敷地面積	1,852.99m ²
鑑定評価額	647百万円	延床面積※	①1,230.07m ² ②164.85m ²
鑑定NOI利回り	5.1%	竣工年月	2009年9月
償却後鑑定NOI利回り	4.5%	取得日	2024年7月2日
稼働率	86.2%	構造/階数	①②鉄骨造/2階建

※ 敷地内に建物2棟が存在するため、それぞれ記載しています。

大府市の人口



出所：住民基本台帳

テナント一覧

フロア	テナント		
2	心療内科	小児科・アレルギー科	小児歯科
1	銀行	糖尿病・内分泌内科	空室

フロア	テナント
別棟	薬局

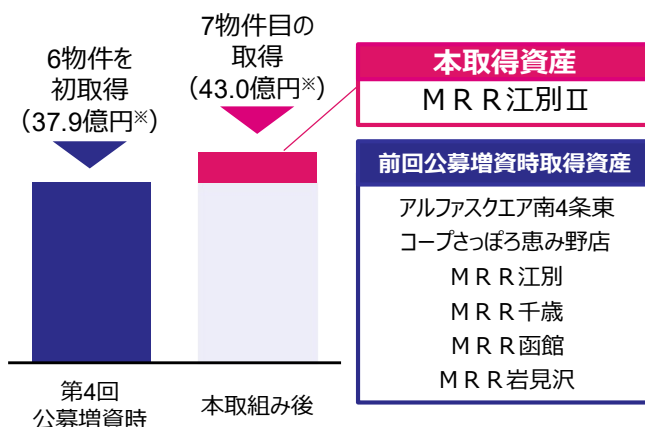
札幌市中心部から近く、視認性に優れた立地の商業施設



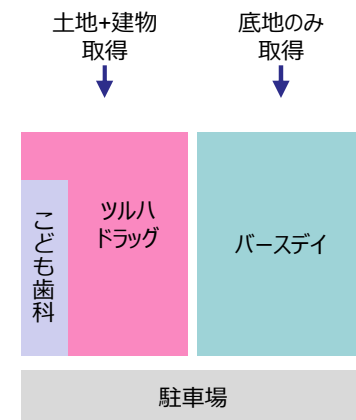
- 最寄り駅であるJR「大麻」駅から「札幌」駅まで電車で約16分、札幌市中心部までは一般道を使って車で約30分と、アクセス性が良好な場所に位置する商業施設
- 本物件より北東に位置するツルハドラッグ江別住吉店（M R R 江別）は前回の公募増資時の取得物件。ツルハドラッグのドミナント戦略による安定集客を見込む
- ツルハドラッグに隣接するベビー用品店のバースデイの底地も併せて取得し、安定的な収益の確保を実現予定

所在地	北海道江別市大麻南樹町1番地4	賃貸可能戸数	3
取得価格	510百万円	敷地面積	5,324.49m ²
鑑定評価額	572百万円	延床面積	1,291.49m ²
鑑定NOI利回り	5.3%	竣工年月	2020年10月
償却後鑑定NOI利回り	4.7%	取得日	2024年9月3日
稼働率	100%	構造/階数	鉄骨造/平家建

アルファコート（サポート会社）グループからの物件取得数と合計取得価格



入居テナント一覧

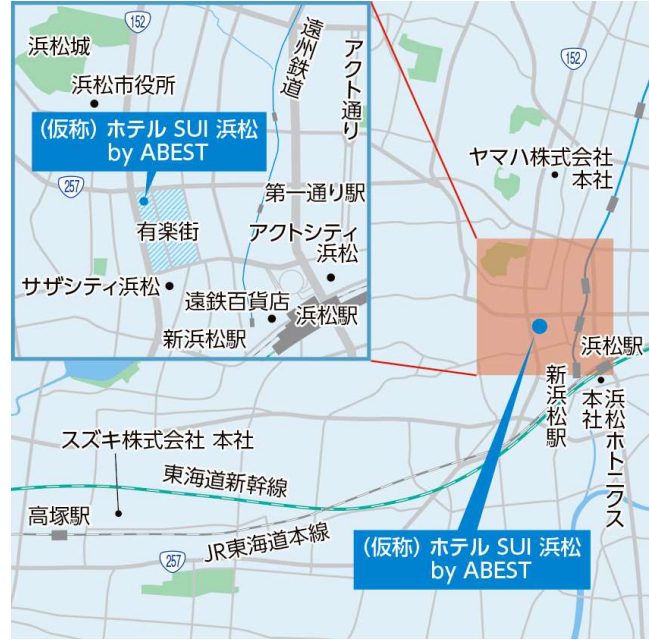


(仮称) ホテルSUI浜松 by ABEST

ホテル

運用会社
独自ルート

安定的なビジネス旅客需要と一部変動賃料によるアップサイド期待のあるホテル



- 浜松市にはスズキ株式会社・ヤマハ株式会社といった日本を代表する企業が本社を構え、静岡県有数のオフィス集積地としてビジネス需要の取り込みを期待
- リブランドに伴い、オペレーターとしてアベストコーポレーションを招聘。賃料形態を固定+変動賃料へ改変し、インフレ対応のアセットとして期待

所在地	静岡県浜松市中央区連尺町314番地47
取得価格	1,650百万円
鑑定評価額	1,750百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
償却後鑑定NOI利回り	3.1%
稼働率	100%

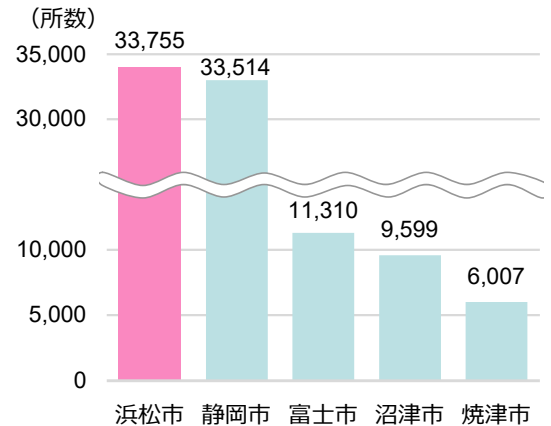
賃貸可能戸数/ 客室数	1戸 / 106室
敷地面積	418.92m ²
延床面積	2,323.26m ²
竣工年月	2021年6月
取得日	2024年7月2日
構造/階数	鉄骨造/9階建

株式会社アベストコーポレーションの概要

設立年	2003年10月
本店所在地	兵庫県神戸市中央区波止場町6-1
資本金	5,000万円
運営ホテル軒数	22軒 (1都1道2府9県) (2024年7月時点)
事業内容	ホテル事業、飲食事業、ペット事業等

出所：株式会社アベストコーポレーションホームページ

静岡県の主要都市の事業所数

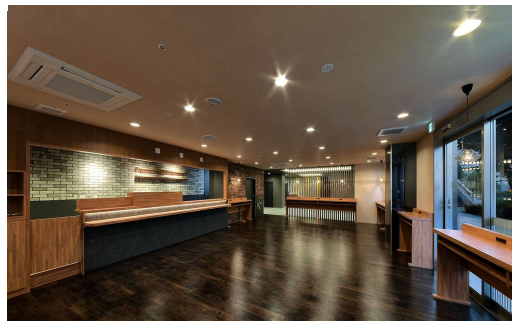
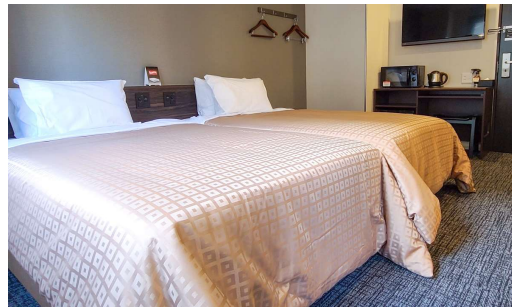


出所：静岡県の事業所 (令和3年経済センサス 活動調査報告書)

天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前

ホテル スポンサー開発

安定した観光客需要の取り込みが期待できるビジネスホテル

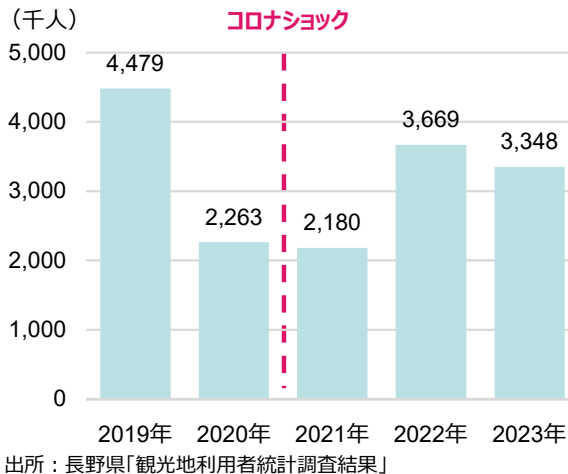


※ ★は株式会社マリモが開発した分譲マンションの位置を記載。本投資法人の保有資産又は取得予定資産ではありません。

- 長野市は、JR「東京」駅から新幹線で最速77分で到着するアクセス性の高さを有し、善光寺や戸隠神社といった観光名所を有する日本有数の観光地
- 固定賃料形態を採用し、安定的なキャッシュフローの享受が可能
- JR「長野」駅より徒歩約3分の好立地にあり大浴場・サウナを完備する築浅ホテル

長野地域の延宿泊者数推移

株式会社リブ・マックスの概要



設立年	1998年7月
売上高	338億円 (2023年6月期)
従業員数	1,349名 (2024年7月1日時点)
運営ホテル軒数	167軒 (1都1道2府24県) (2024年8月時点)
事業内容	不動産管理事業、マンション事業、ホテル事業、等 その他多数の事業を展開

※ 従業員数は契約社員、アルバイトを含む
 ※ 運営ホテル軒数はリゾート事業店舗も含む
 出所：株式会社リブ・マックスホームページ

所在地	長野県長野市大字栗田字源田窪2145番地
取得価格	1,600百万円
鑑定評価額	1,680百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.5%
稼働率	100%

賃貸可能戸数/客室数	1戸 / 117室
敷地面積	693.09m ²
延床面積	2,918.15m ²
竣工年月	2020年7月
取得日	2024年9月3日
構造/階数	鉄骨造/11階建

北関東一の工業都市に立地する物流施設



- 北関東自動車道「太田桐生」ICから約2.3kmの好立地に位置する
- 株式会社SUBARUの企業城下町であり、北関東地域の市町村において製造品出荷額等が1位（2兆円超）※1である太田市に位置し、原材料や部品等の保管及び広域配送への拠点としての需要が見込まれる
- 人口集積地に近く、当該施設から5km圏内に約4.7万人の就業人口※2を有し、労働力確保が比較的容易

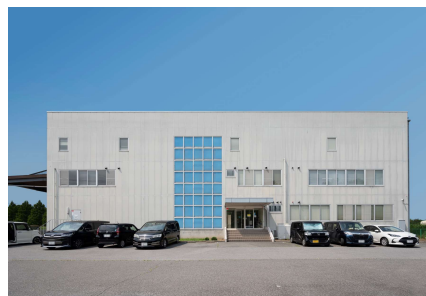
所在地	群馬県太田市清原町10番地1
取得価格	1,283百万円
鑑定評価額	1,590百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
償却後鑑定NOI利回り	4.4%
稼働率	100%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	4,950.01m ²
延床面積	9,048.39m ²
竣工年月	2004年5月
取得日	2024年9月3日
構造/階数	鉄骨造/3階建

※1 総務省統計局「令和3年経済センサス」

※2 総務省統計局「令和2年国勢調査」

工業団地内に立地する物流施設



- 東北自動車道「館林」ICから約12kmにあり、千代田町の中でも5つの工業団地が点在する工業専用地域に立地
- 北関東地域1位の製造品出荷額を誇る太田市と、大手醤油メーカーの正田醤油株式会社の本社・工場・研究所がある館林市の中に位置しており、町内及び周辺都市に進出している企業からのニーズが見込まれる

所在地	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木字横根原3019番地2
取得価格	373百万円
鑑定評価額	524百万円
鑑定NOI利回り	7.1%
償却後鑑定NOI利回り	6.1%
稼働率	100%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	6,236.13m ²
延床面積	4,584.54m ²
竣工年月	1999年1月
取得日	2024年9月3日
構造/階数	鉄骨造/3階建

16th FP

補足資料

本投資法人の基本理念

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



物件情報の提供 (注)



(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、三十三銀行、関西みらい銀行、リビタ及びアルファコートとのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に行われるものとはされていません。

サポート体制

地方の有力なサポート会社により、安定的な外部成長が期待

マリモ地方創生リート投資法人



(注)本資産運用会社に対する支援になります。

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
売上高（単体）	588 億円（2023年7月末）
事業内容	分譲マンション事業、収益不動産事業 他
子会社	マリモ・アセットマネジメント、GMアソシエ、マリモハウス、マリモ不動産販売

分譲住宅開発

- 市街地再開発事業
ザ・熊本ガーデンズ
熊本都市計画桜町地区
第一種市街地再開発事業 ※住宅棟



多彩なライフスタイルに応える都市機能、豊かな自然、交流が盛んなコミュニティなど、分譲マンション事業で培ってきたノウハウを発揮し、多くの都市で中心市街地の活性化に貢献しています。

賃貸住宅開発

- 賃貸マンション事業
アルティザ東島田 アルティザ熊本新町



全国の都市部を中心に賃貸マンション事業を展開しています。都市で快適に暮らすためのレジデンスをテーマに、建築デザインや機能性などにこだわっています。

オフィスビル・商業施設等開発

- オフィスビル開発事業
M.BALANCE 仙台一番町



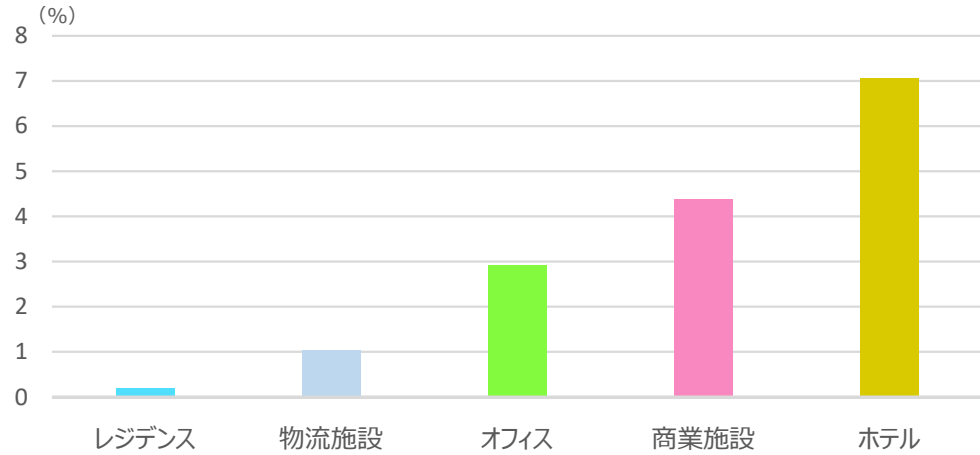
不動産を収益物件として企画・開発・プロデュースする事業を多数手がけています。

分譲マンション開発実績（2023年7月末現在）
全国45都道府県 478棟 30,899戸

マリモの沿革	
1970年9月	株式会社アイ建築設計工務所（現 株式会社マリモ）を広島市に設立
1990年10月	自社分譲マンション1棟目「グランドール鳥栖」竣工
2009年1月	再生マンションプロジェクト（買取再販事業）開始
2009年8月	中国上海市に現地法人設立
2010年4月	市街地再開発事業 第1号となる「げやき大通り第一種市街地再開発事業」（和歌山市）参画
2014年1月	収益不動産プロデュース事業本格化
2014年3月	国内賃貸マンション事業開始
2015年6月	マリモ・アセットマネジメント株式会社設立 株式会社GMアソシエ設立
2015年8月	株式会社ブレック（現 株式会社マリモハウス）を子会社化
2015年10月	株式会社マリモコンサルティング設立 （注 2022年8月 株式会社マリモと合併） 株式会社ユークリックホームを子会社化 （注 2022年8月 株式会社マリモハウスと合併）
2016年7月	スポンサーを務めるマリモ地方創生リート投資法人が上場
2016年11月	株式会社マリモホールディングスを持株会社とするグループ再編
2023年3月	グループ成長戦略の一環として、マリモホールディングスがグループ内の事業を、「国内不動産事業」、「海外不動産事業」、「非不動産事業」の3つに再編 国内不動産事業を行うマリモ・アセットマネジメント、GMアソシエ、マリモハウス、マリモ不動産販売を子会社化 国内不動産事業強化のための成長戦略として、イオンモール株式会社と資本業務提携
2024年8月	代表取締役会長に深川真、代表取締役社長に谷本勝秀がそれぞれ就任

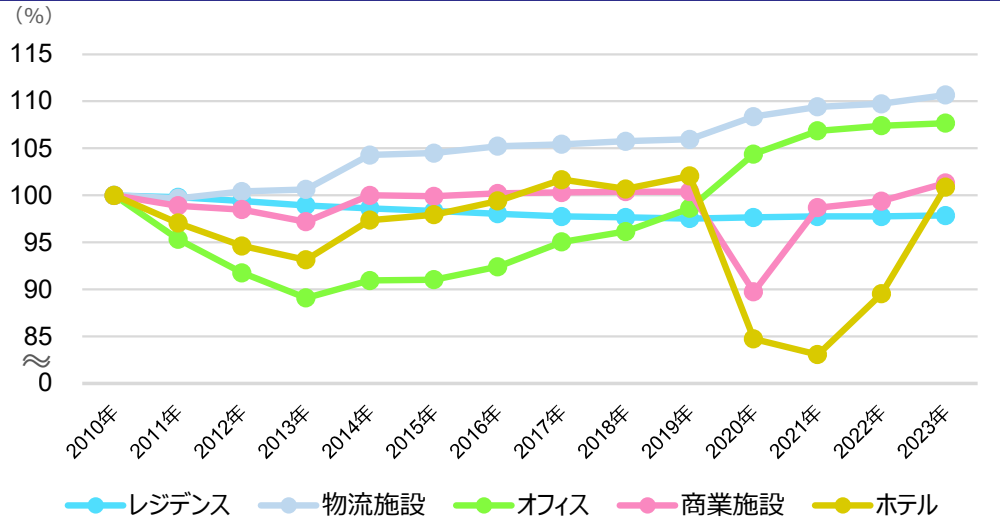
レジデンス・商業施設 マーケットデータ

不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



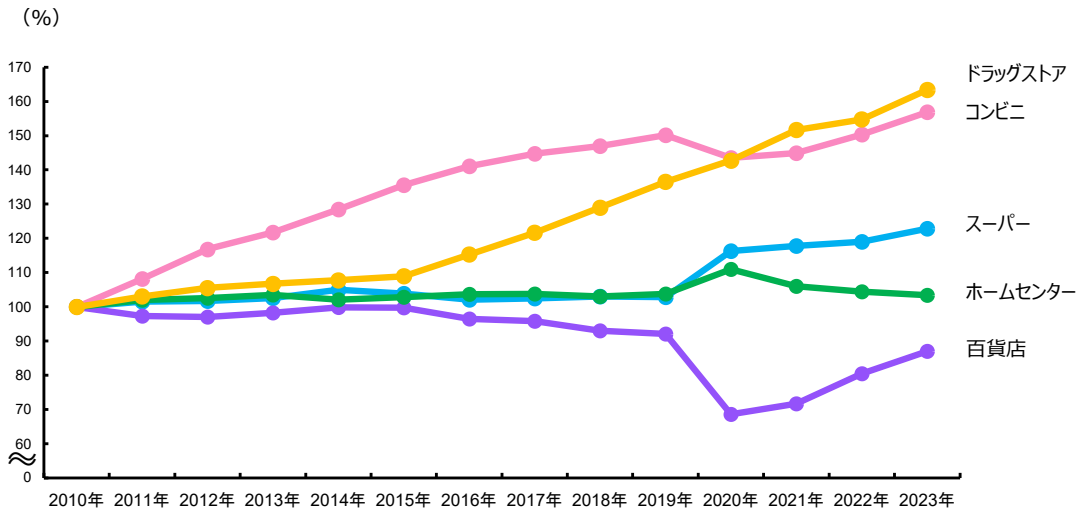
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2010年から2023年まで）

企業向けサービス指数・消費者物価指数 (2010年=100)



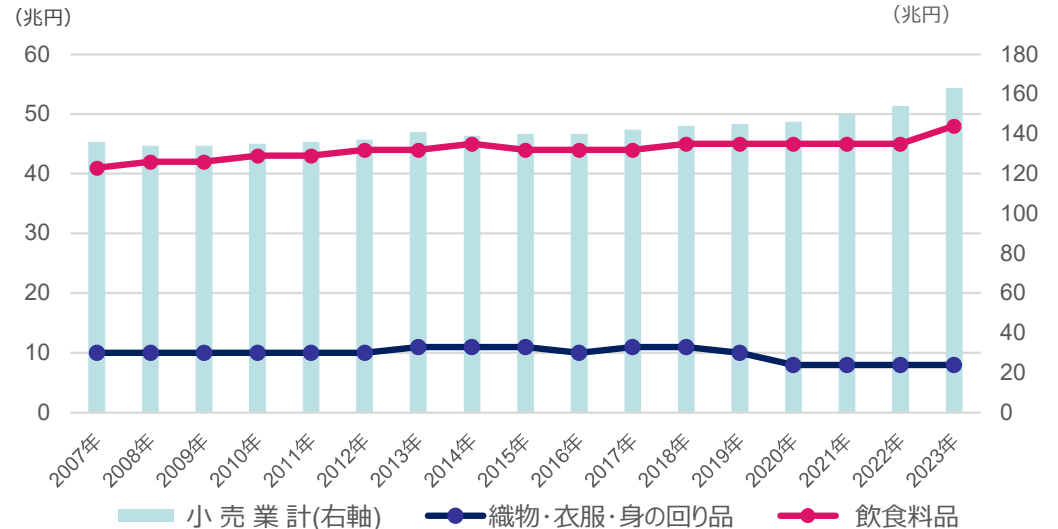
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

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・イット・ユアセルフ協会及び日本チェーンドラッグストア協会「2023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



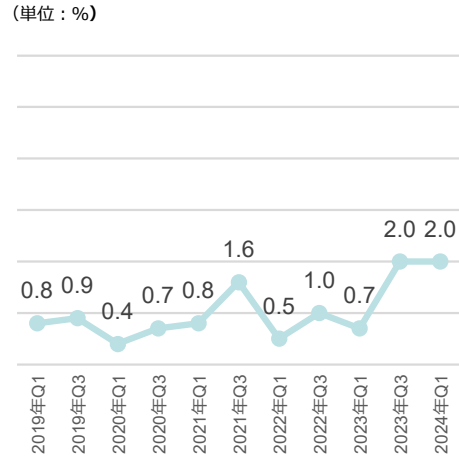
出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

オフィス 空室率・成約賃料

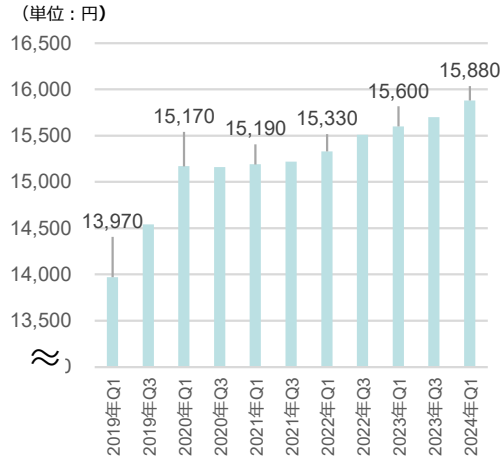
想定成約賃料の水準は頭打ち傾向継続、一部エリアで空室率上昇傾向

札幌市

空室率

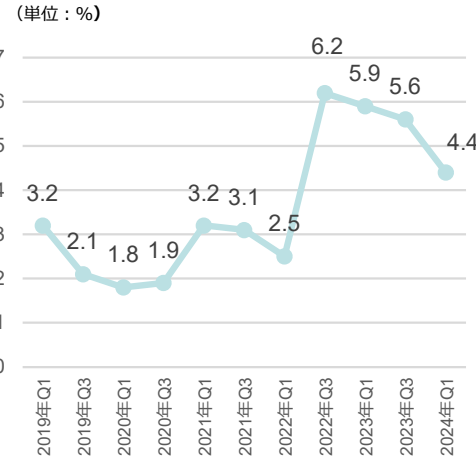


想定成約賃料

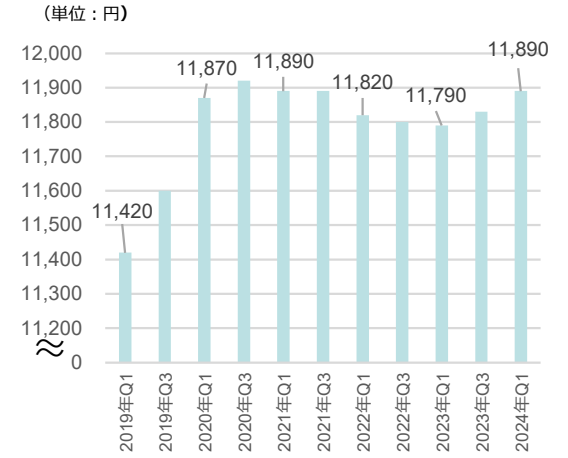


広島市

空室率

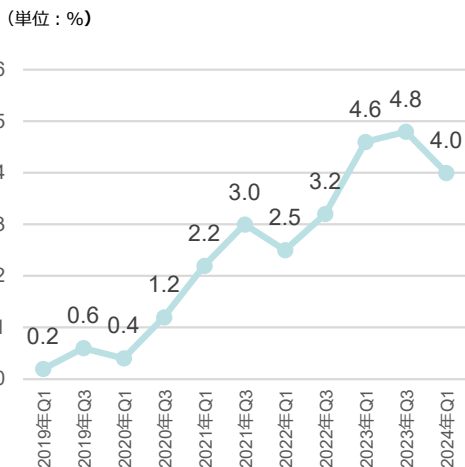


想定成約賃料

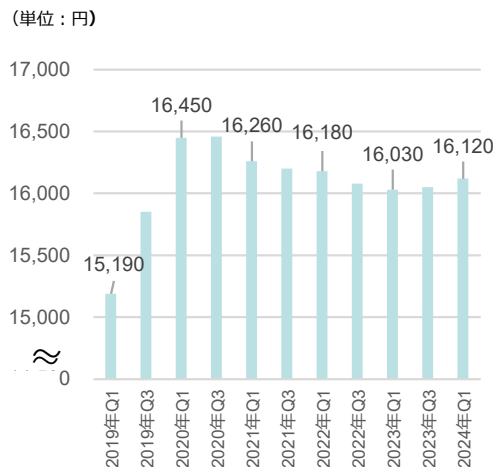


福岡市

空室率

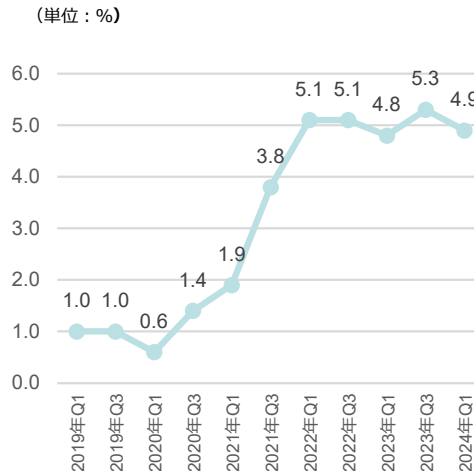


想定成約賃料

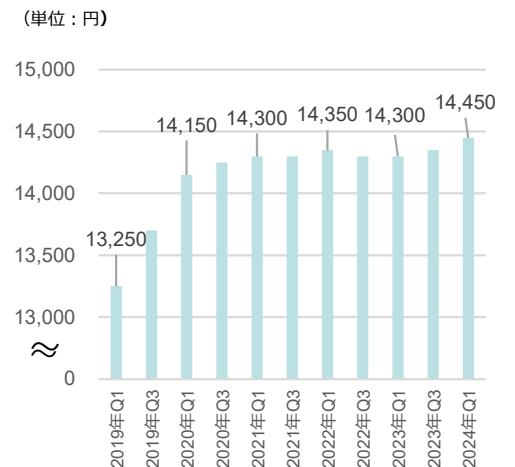


名古屋市

空室率



想定成約賃料

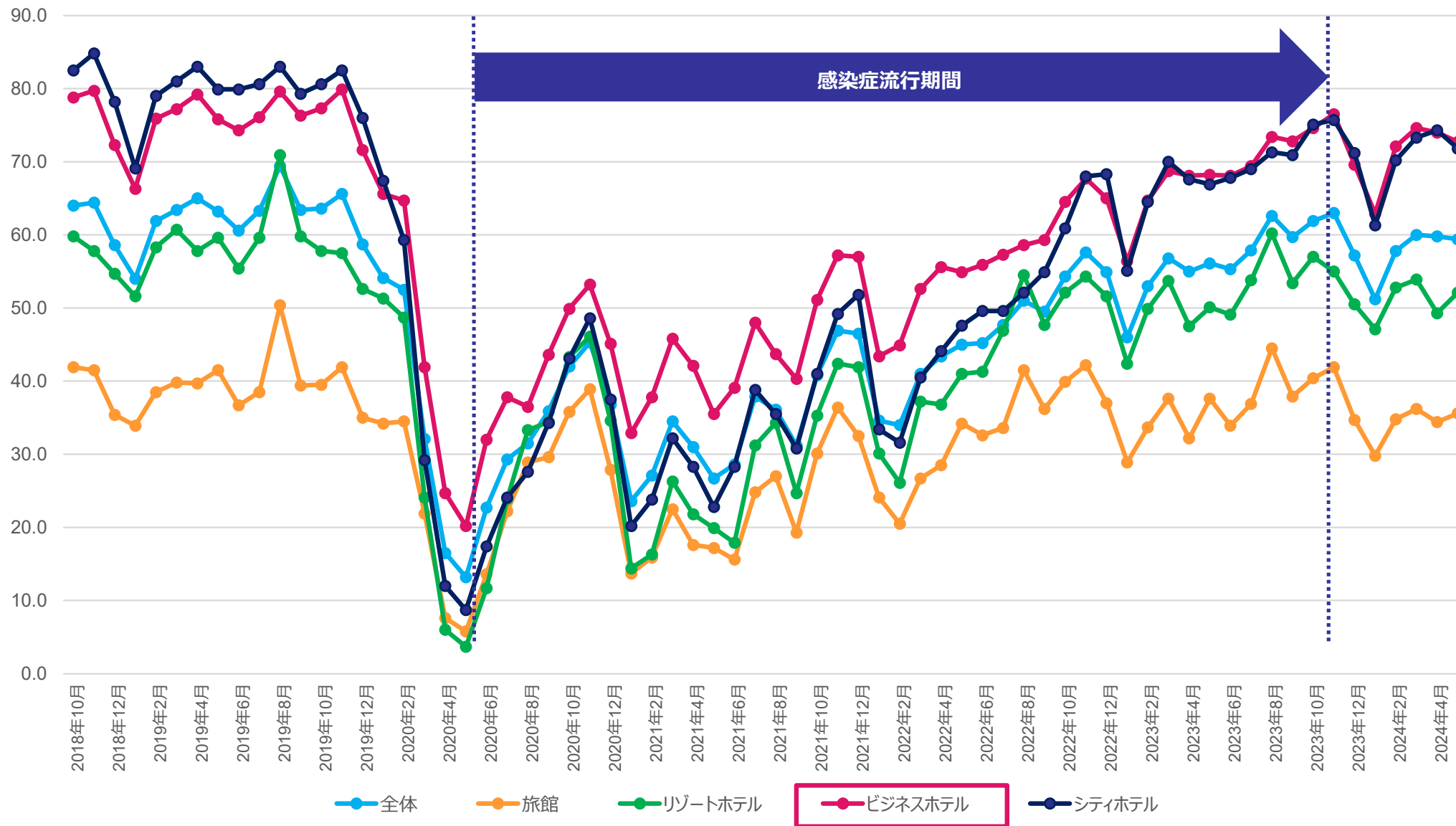


出所:シービーアールイー株式会社「MARKET VIEW Japan Office,Q1 2024」を基に、本資産運用会社にて作成。(名古屋市想定成約賃料はグレードBのデータを引用)

施設タイプ別客室稼働率推移

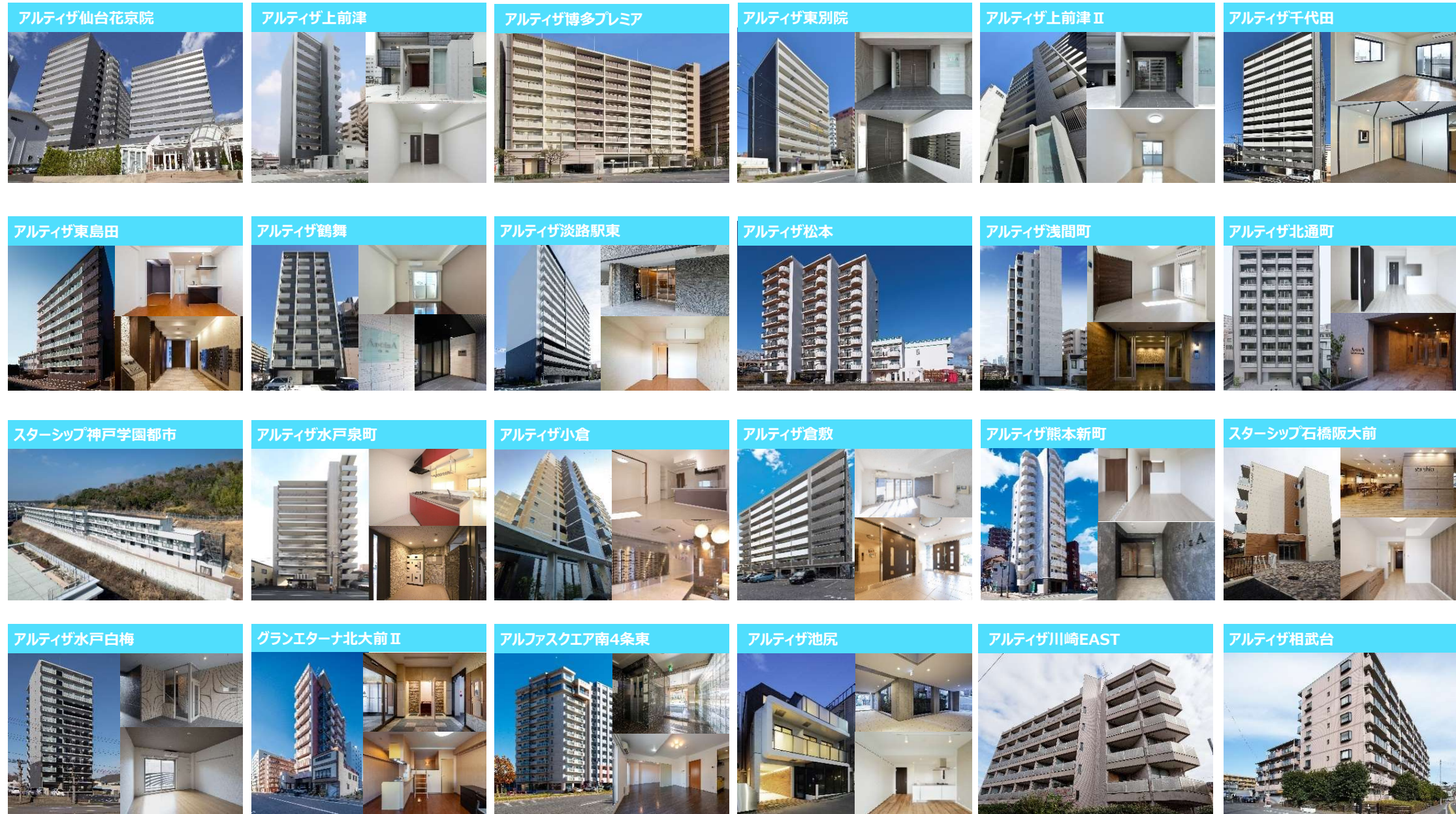
ビジネスホテルは稼働率の早期回復を実現

(単位：%)



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

物件写真① 第16期 (2024年6月期)



物件写真② 第16期 (2024年6月期)

MRRおおむた



垂水駅前ゴールドビル



Foodaly青葉店



ヤマダ電機テックランド時津店



ヤマダ電機テックランド三原店



MRRくもと



MRRさせぼ



MRRいとしま



MRRあきた



スーパーセンタートライアル
時津店 (底地)



MRRあきたII



光明池アクト



MRRいちはら (底地)



ケースデンキ北本店 (底地)



コープさっぽろ恵み野店



MRR千歳



MRR岩見沢



MRR函館



MRR江別



MrMax伊勢崎店



ミラキタシティ花北



ルートイン一宮駅前



ホテルウィングインターナショナル
飛騨高山



日本通運 駒ヶ根物流センター



MRRデルタビル



プレスト博多祇園ビル



MRR宇都宮



池下ESビル



ポートフォリオ一覧① 第16期（2024年6月期末）

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	竣工年月 (注3)	稼働率 (%) (注4)	
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	2,730	2,604	4,000	4.9	7.4	2009年1月	93.4	
	Rp-02	アルティザ上前津	400	349	533	4.8	6.7	2014年3月	90.9	
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	1,060	944	1,380	4.6	6.6	2006年2月	98.3	
	Rp-05	アルティザ東別院	640	574	702	4.3	4.8	2016年2月	94.4	
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	720	667	830	4.4	5.1	2016年2月	94.1	
	Rp-07	アルティザ千代田	588	539	720	4.1	5.1	2017年9月	92.3	
	Rp-08	アルティザ東島田	700	643	679	5.0	5.0	2016年12月	96.2	
	Rp-09	アルティザ鶴舞	430	417	490	4.0	4.6	2019年2月	96.7	
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	1,180	1,149	1,280	4.4	4.8	2019年10月	100.0	
	Rp-11	アルティザ松本	640	664	654	5.9	6.6	1998年3月	92.1	
	Rp-12	アルティザ浅間町	495	507	552	4.5	5.0	2020年2月	97.5	
	Rp-13	アルティザ北通町	780	810	861	5.2	5.7	2020年6月	90.3	
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	982	1,015	1,210	4.8	5.8	①2022年2月②2022年2月(注5)	100.0
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	609	633	711	4.9	5.6	2019年3月	97.6
	Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	1,849	1,901	1,910	4.9	5.1	2015年6月	96.1
	Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	590	619	603	5.1	5.6	2007年11月	94.2
	Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市	520	547	524	5.0	5.2	2021年8月	91.7
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	1,100	1,139	1,170	4.6	4.8	2022年1月	100.0
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	707	758	788	5.2	5.7	2022年2月	98.4
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌市	570	594	581	4.5	5.0	2007年3月	100.0
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	840	878	884	4.5	5.0	2008年9月	97.7
	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	585	749	3.9	4.8	2014年3月	95.4
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	739	1,060	5.0	7.1	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	1,120	1,330	5.1	6.3	1993年2月	96.5

(注1) : 「期末帳簿価額」とは、2024年6月30日現在における帳簿価格を記載しています。以下同じです。

(注2) : 「鑑定評価額」は、保有資産については、2024年6月末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。

(注3) : 「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。以下同じです。

(注4) : 「稼働率」は、2024年6月30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（ただし、底地物件については、その土地の）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。以下同じです。

(注5) : 敷地内に2棟建物が存在するため竣工年月をそれぞれ記載しています。

ポートフォリオ一覧② 第16期 (2024年6月末時点)

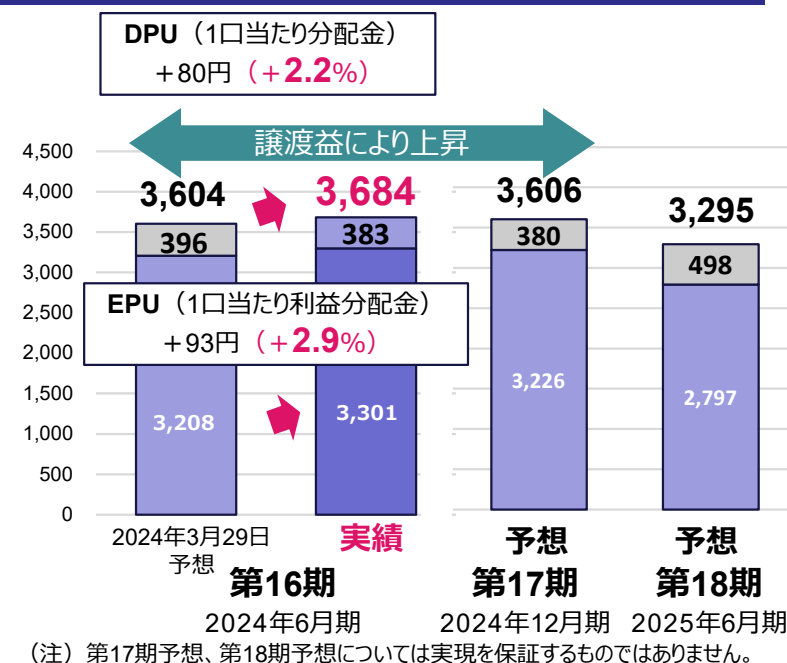
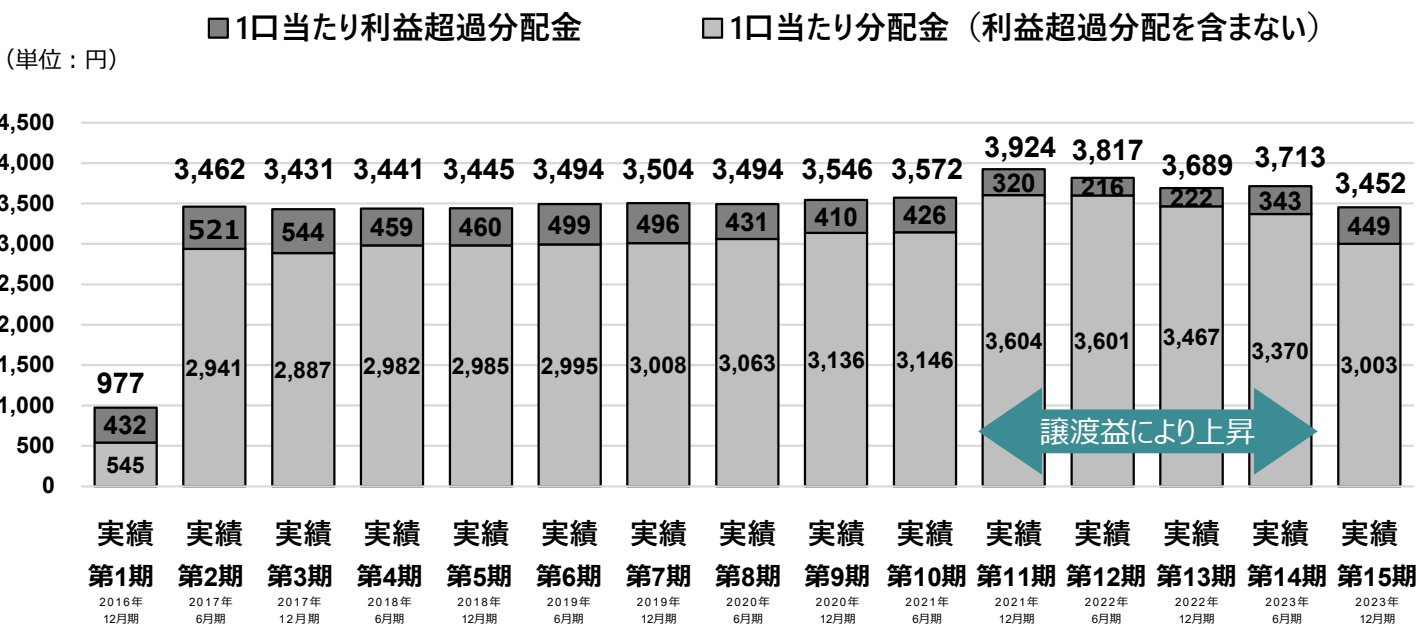
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	竣工年月	稼働率 (%)	
商業 施設	Cp-01	M R R おおむた	福岡県大牟田市	1,265	1,111	902	6.2	4.8	2005年3月	100.0
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	433	547	5.9	6.6	2008年6月	100.0
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮崎県宮崎市	250	194	401	6.3	9.9	2009年4月	100.0
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	2,000	1,725	2,910	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	863	1,160	6.4	8.2	1981年5月	100.0
	Cp-07	M R R くまもと	熊本県熊本市	2,120	2,047	2,420	5.9	7.1	①2008年10月②1986年1月	100.0
	Cp-08	M R R させぼ	長崎県佐世保市	990	952	1,320	5.7	7.8	2008年4月	100.0
	Cp-09	M R R いとしま	福岡県糸島市	900	901	922	5.2	5.5	2008年7月	79.8
	Cp-10	M R R あきた	秋田県秋田市	840	856	899	6.9	6.9	1994年4月	100.0
	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	1,150	1,170	1,270	4.9	5.2	-	100.0
	Cp-12	M R R あきたⅡ	秋田県秋田市	970	984	1,030	6.8	7.3	①2004年3月②1985年4月	100.0
	Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	2,040	2,091	2,280	4.8	6.0	1988年4月	91.9
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	870	911	994	5.3	6.1	2010年3月	100.0
	Cp-15	M R R 千歳	北海道千歳市	471	491	492	5.3	5.5	2019年8月	100.0
	Cp-16	M R R 岩見沢	北海道岩見沢市	572	575	615	5.3	5.6	①2018年10月②2019年9月	100.0
	Cp-17	M R R 函館	北海道函館市	390	396	429	5.1	5.5	2018年9月	100.0
	Cp-18	M R R 江別	北海道江別市	649	676	672	5.3	5.4	①2018年6月②2018年7月	100.0
	Cp-19	MrMax伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	1,461	1,552	1,950	5.5	7.3	1997年12月	100.0
	Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	570	566	699	6.1	7.4	2019年1月	100.0
	Ct	Ct-01	M R R いちはら (底地)	千葉県市原市	700	717	1,260	-	5.2	-
Ct-02		ケーズデンキ北本店 (底地)	埼玉県北本市	1,030	1,047	1,120	4.5	4.9	-	100.0
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	740	588	770	5.7	6.9	2008年5月	100.0
	Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	岐阜県高山市	1,750	1,719	1,920	5.8	6.3	2020年12月	100.0
オフィス	Op-01	M R R デルタビル	広島県広島市	1,200	1,028	1,300	5.1	6.4	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	714	1,400	4.4	8.1	2008年8月	89.7
	Op-03	M R R 宇都宮	栃木県宇都宮市	1,750	1,837	1,910	5.1	6.2	2001年2月	100.0
	Op-04	池下ESビル	愛知県名古屋市	1,000	1,022	1,120	4.8	5.9	1997年10月	100.0
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	1,170	1,212	1,220	5.6	6.2	2007年6月	100.0
合計/平均		52物件	49,748	48,798	58,133		6.2	-	98.4	

(注1)物件番号Cp-1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竣工年月を記載しています。

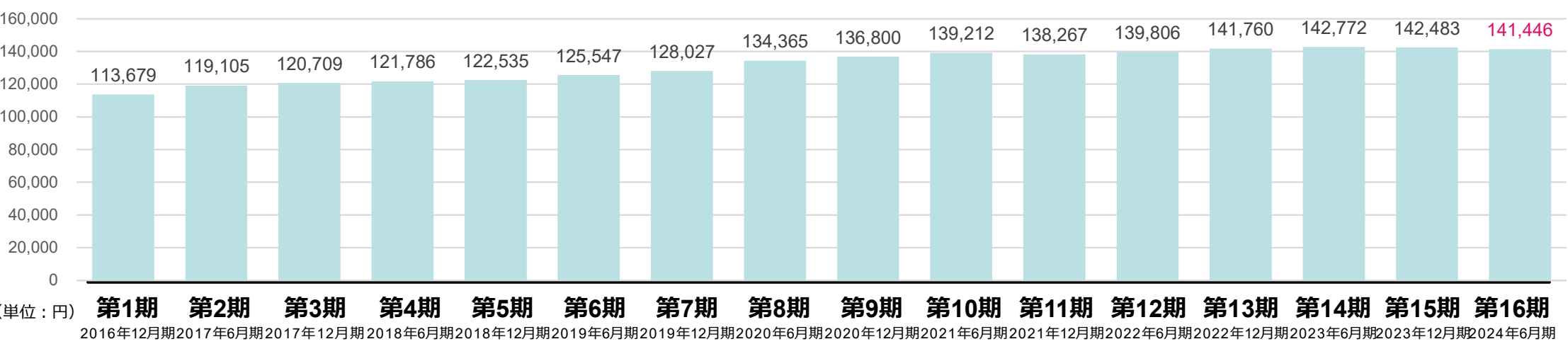
(注2)物件番号Cp-7、Cp-12、Cp-16、Cp-18は敷地内に2棟建物が存在するため竣工年月をそれぞれ記載しています。

1口当たりの推移 第16期 (2024年6月期)

1口当たり分配金の推移

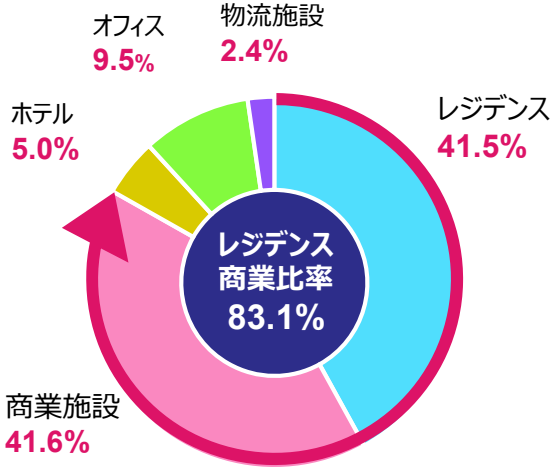


1口当たりNAVの推移

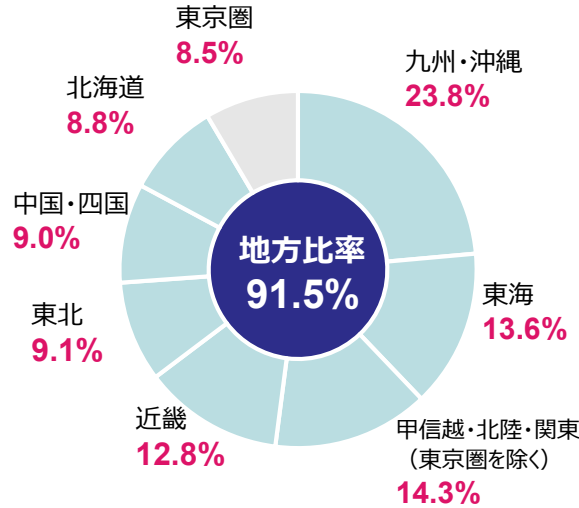


ポートフォリオマップ (2024年6月期)

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)



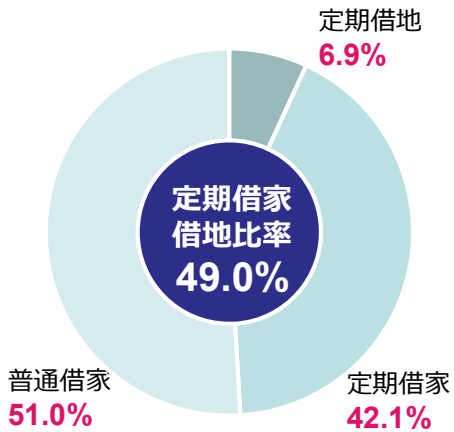
全国マップ

災害リスクの軽減に向けた
全国分散のポートフォリオを目指す

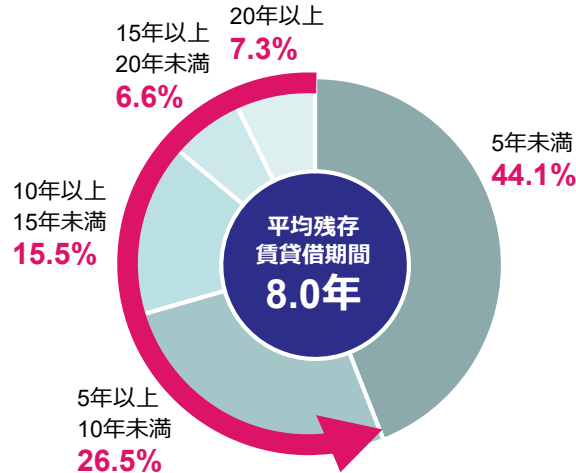
全52物件 (2024年6月末時点)



賃貸借契約形態の 構成比率 (賃料ベース)



残存賃貸借期間の 構成比率 (賃料ベース)



※「平均残存賃貸借期間」は各賃貸借契約の「賃料 (円/月) × 残存期間 (年)」の合計を賃料 (円/月) の合計で除して、加重平均しています。

※「賃貸借契約形態の構成比率」「残存賃貸借期間の構成比率」は商業、オフィス、ホテル、物流、学生寮等の集計であり、その他レジデンスの集計は除きます。

個別物件収支① 第16期（2024年6月期）

投資エリア			地方							
物件番号			Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-05	Rp-06	Rp-07	Rp-08	Rp-09
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 東別院	アルティザ 上前津Ⅱ	アルティザ 千代田	アルティザ 東島田	アルティザ 鶴舞
取得年月日			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	2019年 1月4日	2020年 1月21日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	2,730	400	1,060	640	720	588	700	430
	投資比率 (注1)	(%)	5.5	0.8	2.1	1.3	1.4	1.2	1.4	0.9
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,604	349	944	574	667	539	643	417
収支 (注2)	①運用日数		182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	129,714	17,139	50,863	22,049	24,244	33,142	23,942	13,644
	賃貸事業収入		123,111	16,787	49,534	21,526	23,735	32,030	22,755	13,467
	その他賃貸事業収入		6,603	351	1,328	523	509	1,112	1,187	177
	③賃貸事業費用合計	(千円)	29,680	4,718	12,606	6,398	5,801	8,227	8,012	3,573
	管理委託費		12,054	1,579	3,994	1,905	2,183	2,840	4,261	1,267
	公租公課		7,786	1,354	3,290	1,606	1,727	2,416	1,759	1,205
	水道光熱費		1,456	134	449	167	159	153	175	122
	修繕費		7,264	1,099	3,991	1,283	914	1,287	907	236
	保険料		862	114	317	144	146	193	146	90
	信託報酬		220	225	220	225	225	220	225	225
	その他賃貸事業費用		36	210	342	1,065	446	1,114	537	425
	④NOI (= ②-③)	(千円)	100,034	12,420	38,257	15,651	18,443	24,915	15,930	10,071
	⑤減価償却費	(千円)	33,221	4,521	17,729	6,775	6,315	9,224	7,624	3,403
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	66,813	7,898	20,527	8,875	12,128	15,690	8,306	6,667
⑦資本的支出	(千円)	2,437	-	1,354	-	122	-	286	308	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	97,596	12,420	36,903	15,651	18,321	24,915	15,644	9,763	

(注1) 第16期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第16期における収支を記載しています。

個別物件収支② 第16期（2024年6月期）

投資エリア			地方							
物件番号			Rp-10	Rp-11	Rp-12	Rp-13	Rp-14	Rp-15	Rp-16	Rp-17
物件名称			アルティザ 淡路駅東	アルティザ 松本	アルティザ 浅間町	アルティザ 北通町	スターシップ 神戸学園都市	アルティザ 水戸泉町	アルティザ 小倉	アルティザ 倉敷
取得年月日			2020年 1月21日	2020年 1月21日	2021年 2月26日	2022年 1月19日	2022年 4月1日	2022年 1月19日	2022年 1月19日	2022年 1月19日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	1,180	640	495	780	982	609	1,849	590
	投資比率 (注1)	(%)	2.4	1.3	1.0	1.6	2.0	1.2	3.7	1.2
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,149	664	507	810	1,015	633	1,901	619
収支 (注2)	①運用日数		182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	38,850	29,095	17,383	29,885	非開示 (※)	24,579	62,165	22,637
	賃貸事業収入		37,797	28,240	16,722	27,589	非開示 (※)	22,954	59,561	21,192
	その他賃貸事業収入		1,052	854	661	2,296	非開示 (※)	1,625	2,604	1,445
	③賃貸事業費用合計	(千円)	9,001	8,371	4,977	7,217	非開示 (※)	5,815	17,441	6,939
	管理委託費		3,422	2,736	1,937	3,607	非開示 (※)	3,102	6,782	2,537
	公租公課		3,402	2,062	1,608	1,599	2,936	1,525	5,753	1,746
	水道光熱費		287	400	153	269	非開示 (※)	234	479	694
	修繕費		1,217	2,232	386	1,161	85	354	3,043	1,312
	保険料		213	266	123	164	240	152	486	201
	信託報酬		225	225	225	225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		232	448	541	189	1	220	672	223
	④NOI (= ②-③)	(千円)	29,848	20,723	12,406	22,668	非開示 (※)	18,764	44,724	15,697
	⑤減価償却費	(千円)	7,759	6,359	3,719	6,675	7,266	4,835	12,916	4,412
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	22,088	14,364	8,687	15,992	非開示 (※)	13,928	31,807	11,285	
⑦資本的支出	(千円)	118	3,371	275	-	-	-	827	733	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	29,729	17,352	12,131	22,668	非開示 (※)	18,764	43,896	14,964	

(注1) 第16期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第16期における収支を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られないため、非開示 (※) としています。

個別物件収支③ 第16期 (2024年6月期)

投資エリア			地方					東京圏		
物件番号			Rp-18	Rp-19	Rp-20	Rp-21	Rp-22	Rt-01	Rt-03	Rt-04
物件名称			アルティザ 熊本新町	スターシップ 石橋阪大前	アルティザ 水戸白梅	グランエターナ 北大前II	アルファスクエア 南4条東	アルティザ 池尻	アルティザ 川崎EAST	アルティザ 相武台
取得年月日			2022年 7月5日	2023年 1月19日	2023年 1月19日	2023年 1月19日	2023年 1月19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 (注1)	(百万円)	520	1,100	707	570	840	610	780	1,130
	投資比率 (注1)	(%)	1.0	2.2	1.4	1.1	1.7	1.2	1.6	2.3
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	547	1,139	758	594	878	585	739	1,120
収支 (注2)	①運用日数		182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	18,004	非開示 (※)	31,949	非開示 (※)	29,979	18,299	31,453	54,032
	賃貸事業収入		17,550	非開示 (※)	26,626	非開示 (※)	29,066	17,415	31,203	52,316
	その他賃貸事業収入		453	非開示 (※)	5,323	非開示 (※)	913	884	250	1,716
	③賃貸事業費用合計	(千円)	5,094	非開示 (※)	9,300	非開示 (※)	10,516	4,427	3,667	13,912
	管理委託費		1,885	非開示 (※)	5,267	非開示 (※)	2,693	2,134	585	4,341
	公租公課		2,008	2,119	2,381	2,020	2,623	908	2,329	3,729
	水道光熱費		147	非開示 (※)	282	非開示 (※)	918	393	-	413
	修繕費		444	-	679	933	3,600	606	263	4,270
	保険料		153	161	168	159	243	66	233	543
	信託報酬		250	250	250	250	250	225	225	225
	その他賃貸事業費用		204	1	270	-	186	91	30	389
	④NOI (= ②-③)	(千円)	12,909	非開示 (※)	22,649	非開示 (※)	19,463	13,871	27,786	40,119
	⑤減価償却費	(千円)	4,771	6,338	6,630	4,014	6,410	2,499	5,133	7,450
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	8,138	非開示 (※)	16,019	非開示 (※)	13,052	11,372	22,653	32,669
	⑦資本的支出	(千円)	-	-	220	1,199	2,113	154	778	739
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	12,909	非開示 (※)	22,429	非開示 (※)	17,349	13,717	27,007	39,379	

(注1) 第16期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第16期における収支を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られないため、非開示 (※) としています。

個別物件収支④

第16期 (2024年6月期)

投資エリア			地方						
物件番号			Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-07	Cp-08
物件名称			M R R おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	Foodaly 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	M R R くまもと	M R R させぼ
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	2018年 1月23日	2018年 1月23日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	1,265	500	250	2,000	950	2,120	990
	投資比率 (注1)	(%)	2.5	1.0	0.5	4.0	1.9	4.3	2.0
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,111	433	194	1,725	863	2,047	952
収支 (注2)	①運用日数		182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	43,525	20,770	16,017	非開示 (※)	非開示 (※)	117,664	53,847
	賃貸事業収入		40,163	19,432	15,416	非開示 (※)	非開示 (※)	104,719	49,547
	その他賃貸事業収入		3,361	1,337	600	非開示 (※)	非開示 (※)	12,945	4,300
	③賃貸事業費用合計	(千円)	18,544	3,346	3,615	非開示 (※)	非開示 (※)	43,286	16,261
	管理委託費		4,390	1,176	449	非開示 (※)	非開示 (※)	14,464	6,502
	公租公課		4,286	695	1,103	8,243	2,846	11,138	4,306
	水道光熱費		77	1,172	-	非開示 (※)	非開示 (※)	13,720	4,818
	修繕費		7,181	-	-	-	-	2,329	90
	保険料		283	45	136	565	389	973	318
	信託報酬		225	220	220	220	225	250	225
	その他賃貸事業費用		2,100	35	1,704	17	3,853	410	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	24,980	17,423	12,402	非開示 (※)	非開示 (※)	74,378	37,586
	⑤減価償却費	(千円)	15,560	4,791	3,644	18,695	6,303	22,589	7,034
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	9,420	12,631	8,757	非開示 (※)	非開示 (※)	51,788	30,552	
⑦資本的支出	(千円)	21,178	-	-	-	-	14,254	726	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	3,801	17,423	12,402	非開示 (※)	非開示 (※)	60,124	36,860	

(注1) 第16期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第16期における収支を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られないため、非開示 (※) としています。

個別物件収支⑤ 第16期 (2024年6月期)

投資エリア			地方						
物件番号			Cp-09	Cp-10	Cp-11	Cp-12	Cp-13	Cp-14	Cp-15
物件名称			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)	M R R あきたⅡ	光明池アクト	コープさっぽろ 恵み野店	M R R 千歳
取得年月日			2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2020年 1月21日	2022年 1月19日	2023年 3月31日	2023年 1月19日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	900	840	1,150	970	2,040	870	471
	投資比率 (注1)	(%)	1.8	1.7	2.3	1.9	4.1	1.7	0.9
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	901	856	1,170	984	2,091	911	491
収支 (注2)	①運用日数		182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	30,097	32,100	非開示 (※)	43,075	123,670	非開示 (※)	非開示 (※)
	賃貸事業収入		24,600	32,100	非開示 (※)	43,075	101,554	非開示 (※)	非開示 (※)
	その他賃貸事業収入		5,497	-	非開示 (※)	-	22,116	非開示 (※)	非開示 (※)
	③賃貸事業費用合計	(千円)	12,348	3,476	非開示 (※)	6,555	62,612	非開示 (※)	非開示 (※)
	管理委託費		3,192	321	非開示 (※)	1,542	19,828	非開示 (※)	非開示 (※)
	公租公課		2,279	1,530	3,074	4,286	8,216	4,813	1,886
	水道光熱費		5,845	-	非開示 (※)	-	28,328	非開示 (※)	非開示 (※)
	修繕費		630	155	-	194	3,465	-	-
	保険料		127	45	-	308	946	170	62
	信託報酬		250	225	225	225	250	250	250
	その他賃貸事業費用		24	1,200	-	-	1,578	1	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	17,748	28,623	非開示 (※)	36,519	61,057	非開示 (※)	非開示 (※)
	⑤減価償却費	(千円)	3,872	1,159	-	7,461	13,033	2,209	1,695
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	13,875	27,464	非開示 (※)	29,057	48,024	非開示 (※)	非開示 (※)
⑦資本的支出	(千円)	-	-	-	5,840	8,350	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	17,748	28,623	非開示 (※)	30,679	52,707	非開示 (※)	非開示 (※)	

(注1) 第16期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第16期における収支を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られないため、非開示 (※) としています。

個別物件収支⑥ 第16期 (2024年6月期)

投資エリア			地方					東京圏	
物件番号			Cp-16	Cp-17	Cp-18	Cp-19	Cp-20	Ct-01	Ct-02
物件名称			M R R 岩見沢	M R R 函館	M R R 江別	MrMax 伊勢崎店	ミラキタシティ 花北	M R Rいちほら (底地)	ケースデンキ 北本店 (底地)
取得年月日			2023年 1月19日	2023年 1月19日	2023年 1月19日	2023年 1月19日	2023年 1月19日	2020年 1月21日	2020年 1月21日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	572	390	649	1,461	570	700	1,030
	投資比率 (注1)	(%)	1.1	0.8	1.3	2.9	1.1	1.4	2.1
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	575	396	676	1,552	566	717	1,047
収支 (注2)	①運用日数		182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	19,353	非開示 (※)	20,850	非開示 (※)	25,188	21,226	非開示 (※)
	賃貸事業収入		19,353	非開示 (※)	20,850	非開示 (※)	24,338	21,226	非開示 (※)
	その他賃貸事業収入		-	非開示 (※)	-	非開示 (※)	849	-	非開示 (※)
	③賃貸事業費用合計	(千円)	3,274	非開示 (※)	3,195	非開示 (※)	5,006	4,222	非開示 (※)
	管理委託費		720	非開示 (※)	348	非開示 (※)	793	325	非開示 (※)
	公租公課		2,213	1,818	2,499	12,371	1,091	3,672	1,396
	水道光熱費		-	非開示 (※)	-	非開示 (※)	-	-	非開示 (※)
	修繕費		-	-	-	-	-	-	-
	保険料		90	62	97	976	116	-	-
	信託報酬		250	250	250	250	250	225	225
	その他賃貸事業費用		-	-	-	-	2,754	-	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	16,078	非開示 (※)	17,654	非開示 (※)	20,182	17,004	非開示 (※)
	⑤減価償却費	(千円)	3,207	1,481	2,295	6,434	3,671	-	-
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	12,870	非開示 (※)	15,358	非開示 (※)	16,510	17,004	非開示 (※)
⑦資本的支出	(千円)	-	-	-	-	230	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	16,078	非開示 (※)	17,654	非開示 (※)	19,952	17,004	非開示 (※)	

(注1) 第16期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第16期における収支を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られないため、非開示 (※) としています。

個別物件収支⑦

第16期 (2024年6月期)

投資エリア			地方						
物件番号			Hp-01	Hp-02	Op-01	Op-02	Op-03	Op-04	Lp-01
物件名称			ルートイン 一宮駅前	ホテルウイング インターナショナル 飛騨高山	M R R デルタビル	プレスト 博多祇園 ビル	M R R 宇都宮	池下ES ビル	日本通運 駒ヶ根 物流センター
取得年月日			2016年 8月1日	2023年 1月19日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2022年 1月19日	2022年 1月19日	2023年 3月31日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	740	1,750	1,200	800	1,750	1,000	1,170
	投資比率 (注1)	(%)	1.5	3.5	2.4	1.6	3.5	2.0	2.4
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	588	1,719	1,028	714	1,837	1,022	1,212
収支 (注2)	①運用日数		182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	非開示 (※)	非開示 (※)	57,208	41,966	87,542	51,482	非開示 (※)
	賃貸事業収入		非開示 (※)	非開示 (※)	52,215	39,588	80,795	44,367	非開示 (※)
	その他賃貸事業収入		非開示 (※)	非開示 (※)	4,993	2,378	6,746	7,114	非開示 (※)
	③賃貸事業費用合計	(千円)	非開示 (※)	非開示 (※)	17,057	10,276	28,982	18,581	非開示 (※)
	管理委託費		非開示 (※)	非開示 (※)	3,721	3,166	11,306	3,463	非開示 (※)
	公租公課		3,695	5,060	5,374	2,880	6,284	3,522	3,209
	水道光熱費		非開示 (※)	非開示 (※)	6,271	3,403	6,173	9,474	非開示 (※)
	修繕費		-	-	692	324	2,935	1,355	1,575
	保険料		301	288	406	190	715	381	473
	信託報酬		225	250	220	220	225	225	250
	その他賃貸事業費用		-	-	372	92	1,342	158	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	非開示 (※)	非開示 (※)	40,150	31,689	58,559	32,900	非開示 (※)
	⑤減価償却費	(千円)	9,951	16,937	14,854	7,290	12,737	3,450	6,028
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	非開示 (※)	非開示 (※)	25,296	24,399	45,822	29,449	非開示 (※)
⑦資本的支出	(千円)	-	-	-	4,400	953	232	-	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	非開示 (※)	非開示 (※)	40,150	27,289	57,606	32,668	非開示 (※)	

(注1) 第16期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第16期における収支を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られないため、非開示 (※) としています。

貸借対照表・損益計算書 第16期 (2024年6月期)

(単位：千円)

第16期 貸借対照表 (2024年6月30日)			
資産の部		負債の部	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	2,428,679	営業未払金	167,5
信託現金及び信託預金	3,385,859	1年内返済予定の長期借入金	4,435,0
営業未収入金	18,421	未払費用	311,2
前払費用	139,271	未払法人税等	1,0
流動資産合計	5,972,231	未払消費税等	45,6
固定資産		前受金	320,0
有形固定資産		1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	63,9
信託建物	23,057,640	その他	6,5
減価償却累計額	△3,696,556	流動負債合計	5,350,9
信託建物(純額)	19,361,083	固定負債	
信託構築物	507,552	長期借入金	22,385,0
減価償却累計額	△112,149	信託預り敷金及び保証金	2,194,3
信託構築物(純額)	395,402	資産除去債務	18,4
信託機械及び装置	123,822	その他	
減価償却累計額	△45,538	固定負債合計	24,597,8
信託機械及び装置(純額)	78,284	負債合計	29,948,7
信託工具、器具及び備品	74,693	純資産の部	
減価償却累計額	△35,220	投資主資本	
信託工具、器具及び備品(純額)	39,473	出資総額	25,214,3
信託土地	28,921,260	出資総額控除額	
信託建設仮勘定	33,184	一時差異等調整引当額	△16,8
有形固定資産合計	48,828,688	その他の出資総額控除額	△887,0
無形固定資産		出資総額控除額合計	△903,8
信託借地権	2,696	出資総額(純額)	24,310,4
無形固定資産合計	2,696	剰余金	
投資その他の資産		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	783,2
長期前払費用	186,929	剰余金合計	783,2
繰延税金資産	20	投資主資本合計	25,093,6
差入保証金	10,000	純資産合計	25,093,6
信託差入敷金及び保証金	13,670	負債純資産合計	55,042,4
投資その他の資産合計	210,619		
固定資産合計	49,042,004		
繰延資産			
投資口交付費	28,234		
繰延資産合計	28,234		
資産合計	55,042,470		

第16期 損益計算書	自 2024年 至 2024年	1月 1日 6月30日
営業収益		
賃貸事業収入		1,987,113
その他賃貸事業収入		106,025
不動産等売却益		115,313
営業収益合計		2,208,453
営業費用		
賃貸事業費用		923,012
資産運用報酬		197,857
資産保管手数料		2,740
一般事務委託手数料		23,904
役員報酬		3,000
公租公課		24,520
その他営業費用		55,658
営業費用合計		1,230,693
営業利益		977,759
営業外収益		
受取利息		23
未払分配金戻入		188
還付加算金		-
受取保険金		745
営業外収益合計		957
営業外費用		
支払利息		116,040
融資関連費用		64,327
投資口交付費償却		14,198
営業外費用合計		194,567
経常利益		784,149
特別利益		
固定資産受贈益		-
特別利益合計		-
税引前当期純利益		784,149
法人税、住民税及び事業税		1,024
法人税等調整額		△7
法人税等合計		1,016
当期純利益		783,133
前期繰越利益		87
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		783,220

投資主の状況 第16期 (2024年6月期)

所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	第15期 (2023年12月期)				第16期 (2024年6月期)			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 (人)	比率	投資口数 (口)	比率	投資主数 (人)	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	16,431	97.26%	127,458	53.73%	16,773	97.35%	126,920	53.50%
個人	16,363	96.86%	127,178	53.61%	16,703	96.94%	126,616	53.37%
その他	68	0.40%	280	0.12%	70	0.41%	304	0.13%
政府・地方公共団体	-	-	-	-	-	-	-	-
金融機関	17	0.10%	60,470	25.49%	18	0.10%	61,849	26.07%
銀行・信託銀行	6	0.04%	54,060	22.79%	7	0.04%	54,672	23.05%
都市銀行	-	-	-	-	-	-	-	-
地方銀行	1	0.01%	436	0.18%	3	0.02%	738	0.31%
信託銀行	5	0.03%	53,624	22.60%	4	0.02%	53,934	22.74%
生命保険会社	-	-	-	-	-	-	-	-
損害保険会社	-	-	-	-	-	-	-	-
その他金融	11	0.07%	6,410	2.70%	11	0.06%	7,177	3.03%
信用金庫	4	0.02%	4,003	1.69%	4	0.02%	4,423	1.86%
その他	7	0.04%	2,407	1.01%	7	0.04%	2,754	1.16%
その他国内法人	272	1.61%	32,543	13.72%	275	1.60%	30,959	13.05%
一般法人	252	1.49%	31,502	13.28%	255	1.48%	30,607	12.90%
その他法人	20	0.12%	1,041	0.44%	20	0.12%	352	0.15%
外国人	150	0.89%	8,908	3.76%	144	0.84%	11,926	5.03%
外国個人	90	0.53%	647	0.27%	95	0.55%	534	0.23%
外国法人	60	0.36%	8,261	3.48%	49	0.28%	11,392	4.80%
証券会社	24	0.14%	7,846	3.31%	20	0.12%	5,571	2.35%
合計	16,894	100%	237,225	100%	17,230	100%	237,225	100%

※各比率につきましては数値の小数第3位を四捨五入して記載しています。

主要な投資主

氏名又は名称	2024年6月期	
	投資口数	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	22,065	9.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	22,018	9.3
株式会社マリモ	16,866	7.1
野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,751	4.1
モルガン・スタンレー M U F G 証券株式会社	3,036	1.3
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	2,565	1.1
個人	2,000	0.8
米沢信用金庫	2,000	0.8
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,924	0.8
播州信用金庫	1,920	0.8
計	84,145	(注) 35.5

(注) 上位10社の保有する投資口84,145口を、発行済投資口総数237,225口で除し、小数第2位以下を四捨五入して算出しています。

注記①

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。

4ページ

- 注1： 「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能を評価し格付けする手法です。当該格付は、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- 注2： 「平均鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOIの合計の、各時点における取得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： 「稼働率」は、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。以下同じです。
- 注5： 総資産LTVは、以下の計算式より求められる数値をいいます。以下同じです。各期末時点の有利子負債残高÷各期末時点の総資産額
- 注6： 「格付（JCR）」及び「JCR長期発行体格付」とは、株式会社日本格付研究所による本投資法人に関する長期発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付ではありません。以下同じです。
- 注7： 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対するグリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンドガイドライン、グリーンローンガイドラインを参照した株式会社日本格付研究所（JCR）による評価です。当該評価において発行体又は借入人のグリーンファイナンス・フレームワークに記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これらの評価の総合評価としてJCRグリーンファイナンス・フレームワークの「総合評価」が決定されます。なお、当該評価は、発行体等のグリーンファイナンス方針に係る評価であって、当該方針に基づき実施される個別の資金使途のグリーン性及び管理・運営・透明性評価等を行うものではなく、個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。
- 「グリーンボンド原則」とは、国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。「グリーンボンド」とは、気候変動・水・生物多様性対策等、環境に好影響を及ぼす事業活動に資金使途を限定した債券をいい、一般的にはグリーンボンド原則に従い発行されます。以下同じです。
- 「グリーンローン原則」とは、ローン市場協会（Loan Market Association：LMA）及びアジア太平洋地域ローン市場協会（Asia Pacific Loan Market Association：APLMA）の定める環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいいます。「グリーンローン」とは、資金使途を環境に配慮した事業とする借入れであり、一般にグリーンローン原則に従い発行されます。以下同じです。
- 「グリーンボンドガイドライン」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2022年に最終改訂したガイドラインをいいます。
- 「グリーンローンガイドライン」とは、グリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈が示された、環境省が2020年3月に策定・公表し、2022年に最終改訂したガイドラインをいいます。
- 注8： 平均借入残存期間、平均借入金利は残高に応じた加重平均した数値を記載しています。「固定比率：変動比率」は、固定金利の借入れと変動金利の借入れの残高がそれぞれ借入金合計に占める割合を記載しています。以下同じです。
- 注9： GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、現在約150機関に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。

10ページ

- 注1： 第5回公募増資（以下「本取組み」という。）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2024年6月末日時点の数値と第5回公募増資取得物件（以下本取得資産という。）及びアルティザ千代田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2： 「償却後鑑定NOI利回り」の、算出の前提となる減価償却費の見込額は本資産運用会社が算出したものです。以下同じです。
- 注3： 「譲渡価格」とは、アルティザ千代田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。）を記載しています。以下同じです。
- 注4： 「譲渡益（見込み）」又は「譲渡益合計（見込み）」は、当該譲渡時点の簿価見込額（2024年6月期末時点の簿価を用いた試算による見込み額です。）に基づく試算値です。以下同じです。

12ページ

- 注1： 「借入先の分散状況（2024年6月30日時点）」記載の借入先の金融機関名は略称を使用しています。

注記②

13ページ

- 注1：「ポートフォリオにおける期中平均稼働率」について、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16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の稼働率を単純平均して記載しています。
- 注2：ポートフォリオ全体の各用途の稼働率の計算において、1棟の建物に複数の用途が存する場合、面積の比率が最も高い用途を当該建物全体の用途としています。
- 注3：「レジデンスの入替時の賃料増減」は、各計算期間において本投資法人が保有していたレジデンス（当該期間中に譲渡した物件も含みます。）について、各計算期間中に入居したテナントについて、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、各計算期間のそれぞれの件数が、各計算期間における入居テナントの合計に占める割合を示したものです。
- 注4：「レジデンスのダウンタイム（60日以内）目標達成率」は、各計算期間において本投資法人が保有していたレジデンス（当該期間中に譲渡した物件も含みます。）について、各計算期間中に入居した戸数のうち前のテナントが退去した日から60日以内に次のテナントとの契約が開始し入居したものを集計し、各計算期間中に入居した総戸数で除して、算出しています。

22ページ

- 注1：「新投資口発行数」の44,338口には、第三者割当て発行が実行された場合の2,112口を上限とした数値を合計したのになります。
- 注2：「物件取得額」は2024年7月2日に取得済の3物件「M R R 麻生クリニックビル、リソラ大府クリニックモール及び（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST」並びに2024年9月3日取得済の6物件「ドローミー弘前、フジグラン宇部、M R R 江別Ⅱ、天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前、太田清原ロジスティクスセンター及び千代田町ロジスティクスセンター」の合計額を表しています。

23ページ

- 注1：「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価格の合計額をいいます。「取得価格」とは、保有資産又は取得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、売買手数料並びに信託受益権売買契約の買主の地位の譲渡による取得を行う場合の地位の譲渡人に支払う地位譲渡対価等の諸費用を含みません。）を記載しています。以下同じです。
- 注2：資産規模1,000億円の目標に関しては、本資料の日付時点の目標であり、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。以下同じです。
- 注3：2024年8月19日（月）開催の本投資法人の役員会で決議された一般募集（以下「一般募集」といいます。）及びS M B C 日興証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）2,112口の第三者割当てによる新投資口発行（以下「本第三者割当て」とい、一般募集と併せて「本募集」といいます。）、これらに伴うドローミー弘前、フジグラン宇部、M R R 江別Ⅱ、天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前、太田清原ロジスティクスセンター及び千代田町ロジスティクスセンター（以下総称して「取得資産」といいます。）の取得及びこれらと並行して実施の新規借入れ（以下「新規借入れ」とい、一般募集、本第三者割当て及び取得資産の取得と併せて「本募集」といいます。）並びにM R R 麻生クリニックビル、リソラ大府クリニックモール及び（仮称）ホテルSUI浜松 by ABEST（以下、総称して「2024年7月2日取得済資産」とい、取得資産と併せて「本取得済資産」といいます。）の取得並びにアルティザ千代田の譲渡を併せて「本取組み」といいます。以下同じです。なお、本投資法人は、2024年6月28日付でアルティザ千代田の不動産信託受益権の準共有持分40%（以下「2024年6月期譲渡済資産」といいます。）を譲渡済みであり、2024年8月30日付で当該物件の不動産信託受益権の準共有持分60%（以下「譲渡資産」といいます。）を譲渡します。2024年6月期譲渡済資産と譲渡資産を併せて「本譲渡資産」という場合があります。以下同じです。
- 注4：「（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（不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下「鑑定NOI」といいます。）（合計）の、取得価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、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5：「NOI利回りと上場来のトータルリターン」の詳細については、34ページの注1及び注2をご参照ください。
- 注6：「稼働率」の詳細については、13ページをご参照ください。

24ページ

- 注：スポンサールートを活用して取得するスポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、運用会社独自ルートを活用して取得した又はするの物件には「運用会社独自ルート」と記載しています。以下同じです。「スポンサールート」とは、株式会社マリモ（以下「マリモ」又は「スポンサー」といいます。）が開発した物件の取得を行う方法及びスポンサー経由で情報を入手した物件の取得を行う方法をいい、「運用会社独自ルート」とは、スポンサールート以外の方法で物件の取得を行う方法をいいます。以下同じです。

26ページ

- 注1：「地位譲渡による取得」とは、第三者を売主とする物件の売買契約について、スポンサーから当該売買契約の買主の地位の譲渡を受け、当該物件を本投資法人が取得する方法をいいます。
- 注2：「ウェアハウジング機能」とは、将来における本投資法人による物件の取得を目的として、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の取得及び一時的な保有を行い、その後当該物件を本投資法人に売却する機能をいいます。
- 注3：「前回取組み」とは、2022年12月期に取得したアルティザ熊本新町の取得、2022年12月期及び2023年6月期のアルティザ都筑中央公園の分割譲渡並びに第4回公募増資による物件の取得をいいます。
- 注4：「前々回取組み」とは、第3回公募増資による物件の取得をいいます。
- 注5：「本取組み後のポートフォリオ全体における取得割合（取得価格ベース）」の円グラフの「運用会社独自ルート」及び「スポンサールート」の下には、第4回公募増資後の各類型の物件取得の比率（取得価格ベース）及び本取組み後の各類型の物件取得の比率（取得価格ベース）を記載しています。

注記③

27ページ

- 注1： 「戸数／区画数」は、図面（計画中のものを含まず。）を基にマリモが判断した戸数又は区画数を記載しており、37ページ以降に記載している「賃貸可能戸数」とは異なります。
- 注2： レジデンス（学生寮及び学生マンションを除きます。）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戸数が最も多い間取りを記載しています。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。

28ページ

- 注： 「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価格の合計額をいいます。

31ページ

- 注1： 各J-REITの「NOI利回り」は、実績NOI（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除し減価償却費を加えたものを、物件毎に当該決算期における運用期間を踏まえて年換算を行ったものをいいます。）の総額の直近期末時点における取得資産総額に対する比率をいいます。本投資法人以外の各J-REITの「NOI利回り」は、2024年6月30日時点の開示資料に基づいて算出しており、本投資法人の「NOI利回り」は2024年6月30日時点の数値に基づいて算出しています。
- 注2： 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2024年6月30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2024年6月30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ち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 = 2024年6月28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ち日における投資口の普通取引の終値）の総乗} - 1] ×（2024年6月28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。
- 2016年7月29日（金）以降に上場したJ-REITについては斜線ハイライトで表示しています。

32ページ

- 注1： 「総合／複合型J-REIT」とは、2024年6月末日時点の開示資料に基づいて、2024年6月末日時点の用途別投資比率（投資対象資産をレジデンス、ホテル、オフィス、商業、物流、ヘルスケア、その他の7つの用途に分類し、各用途に該当する各投資対象資産の取得価格の合計額を全投資対象資産の取得価格の合計で除したものをいいます。）が、いずれの用途についても90%未満であるJ-REIT（本投資法人を除きます。）をいいます。以下同じです。
- 注2： 「資産規模の年平均成長率（過去3年）」は、本投資法人については、本取組み後の資産規模を、2021年6月期末時点の資産規模で除した比率を、2021年6月期末から起算して2024年6月期末までの年数である3の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。資産規模2,000億円以下の、総合／複合型J-REIT及びその他のJ-REITについては、2024年6月末日時点の開示資料を基に、直近の決算期末時点の資産規模（取得価格ベース）を、直近の決算期の6期前の決算期末の資産規模（取得価格ベース）で除した比率を、直近の決算期の6期前の決算期末から起算して直近の決算期までの年数である3の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- 注3： 「ポートフォリオNOI利回り（過去3年平均）」は、本投資法人については、2021年6月期から2024年6月期までの各決算期末におけるNOI利回り（34ページの(注1)記載のNOI利回りをいいます。以下本注において同じです。）を単純平均した数値を、資産規模2,000億円以下の、総合／複合型J-REIT及びその他のJ-REITについては、2024年6月末日時点の開示資料を基に直近の決算期から6期前までの各決算期末のNOI利回りを単純平均した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して算出しています。

33ページ

- 注1： 「本取組み前ポートフォリオ（アルティザ千代田を除く）」に関する「含み益」のうち、「取得時点含み益（合計）」とは、アルティザ千代田及び本取得資産を除く2024年8月19日現在の保有資産に係る、本投資法人取得の際の不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額から、取得時点の直後の期末時点の帳簿価格の合計額を控除したものをいい、「本取組み前含み益（増加分）」とは、アルティザ千代田及び本取得資産を除く本資料の日付現在の保有資産に係る、2024年6月期末時点における不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額から2024年6月期末時点の帳簿価格の合計額を控除したものを、取得時点含み益（合計）を控除した金額をいいます。また、本取組み後ポートフォリオに関する「含み益」のうち、「本取得資産含み益」とは、2024年7月2日取得済資産については2024年3月1日及び2024年4月1日、各取得資産については2024年4月1日及び2024年6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不動産鑑定評価額の合計額から取得価格の合計額を控除したものをいい、「本取組み後含み益（合計）」とは、取得時点含み益（合計）、本取組み前含み益（増加分）及び本取得資産含み益を合算した金額をいいます。必ずこれらの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。
- 注2： 本取組み後の含み益率とは、本取組み後含み益（合計）を、アルティザ千代田及び本取得資産を除く2024年8月19日現在の保有資産に係る2024年6月期末時点の帳簿価格と本取得資産の取得価格の合計額で除した比率をいいます。

注記④

3.4ページ

- 注1： 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。なお、PML値と地震PML値は同義です。以下同じです。「本投資法人（本取組み後）」に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2024年6月付地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。「スーパーセントラートライアル時津店（底地）」、「MR Rいちほら（底地）」及び「ケーズデンキ北本店（底地）」は、底地のみ所有で建物は所有しておらず、ポートフォリオ全体のPMLの算定対象に含まれていません。
- 注2： 「用途別投資比率」及び「地域別投資比率」の円グラフは、取得価格に基づいて本取組み後の用途別及び地域別の比率を記載しています。「レジデンス商業比率」とは、レジデンスの比率及び商業施設の比率の合計をいいます。
- 注3： 「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。
「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。
「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・沖縄」とは、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県、佐賀県及び沖縄県を指します。

3.5ページ

- 注1： 成長戦略における「目標」欄及び取得方針における「今後の取得方針」欄に記載した内容は現在の状況を踏まえた当面の目標及び方針であり、随時変更される可能性があります。また、「目標達成に向けた取組みの実績」欄に記載の内容は本資料の日付現在で実行された取組み及び準備段階のものが含まれております。「取組み効果」欄には、「目標達成に向けた取組み」が実現した場合の結果を記載しています。
- 注2： 「地方連合構想」とは、資産運用会社が独自に呼んでいる呼称です。地方を中心に活躍しているディベロッパーや総合不動産業者と共に、地方の魅力を発信し、東京一極集中の是正を実現することで、日本全体の活力を高め、「地方から日本を強くしていこう」という基本理念に共感いただきながら、相互に協力しあえる体制を創出する構想です。

3.7ページ

- 注1： 「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。ただし、いずれの場合も都道府県を含めて記載しています。
- 注2： 「賃貸可能戸数」は、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しています。
- 注3： 「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。
- 注4： 「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。
- 注5： 「取得日」は、取得済資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得日又は取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された各取得資産の取得日を記載しています。
- 注6： 「構造/階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。

4.5ページ

- 注： 太田清原ロジスティクスセンターの「竣工年月」及び「構造/階数」は、登記簿上の附属建物である倉庫について記載しています。

5.5ページ

- 注： 「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得資産について、「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、Lは物流施設を表し、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。

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 財務管理部

