



2026年6月期（第20期）

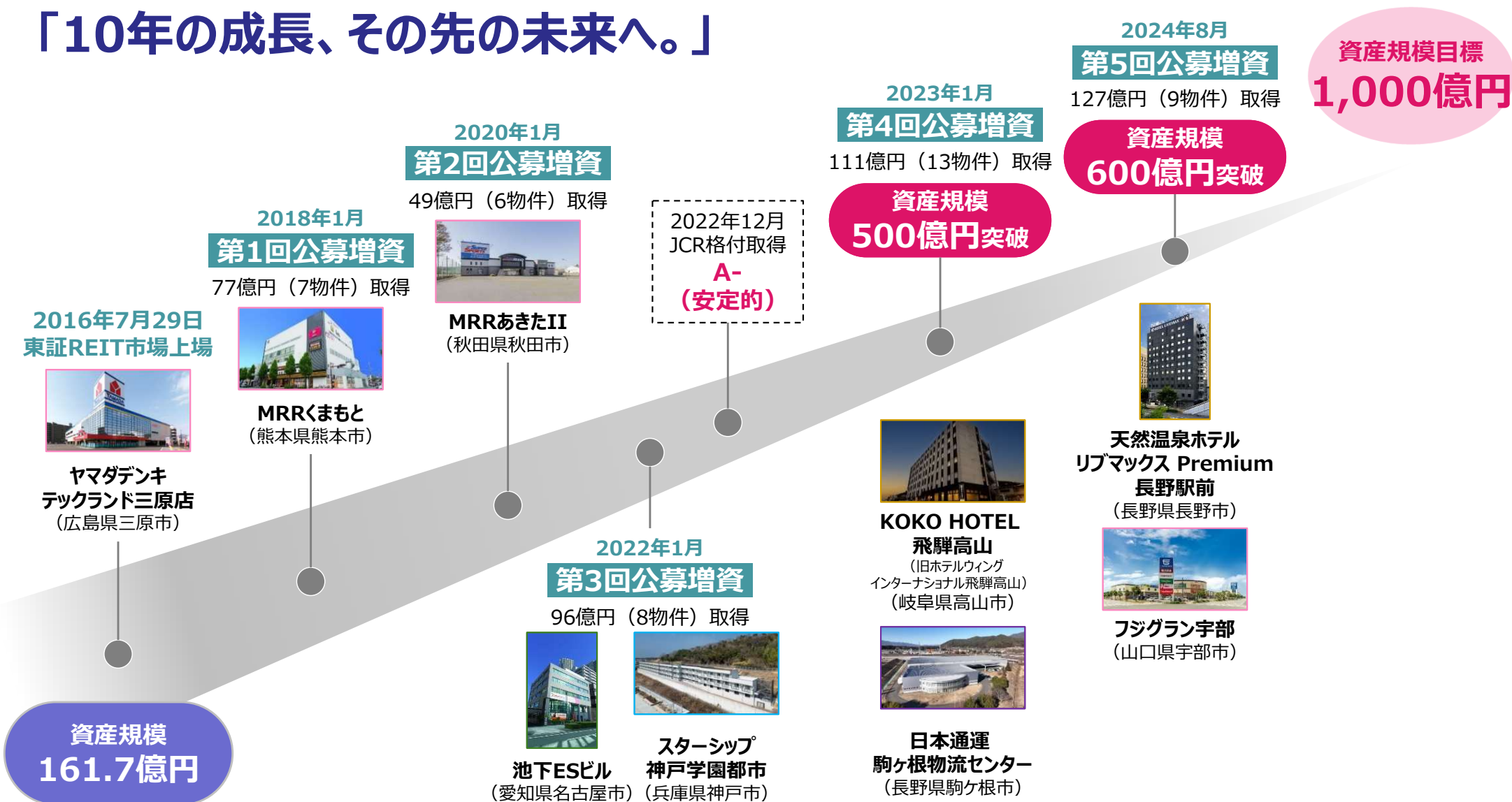
決算説明会資料（2026年8月19日）

マリモ地方創生リート投資法人（3470）

マリモ地方創生リート投資法人の沿革

本投資法人は上場10周年を迎えました

「10年の成長、その先の未来へ。」



（注） 上場時点の主な保有物件及び、各公募増資における主な取得物件を掲載しています。また、公募増資の実施年月はローンチ日を基準として記載しています。

目次

Contents

■ 決算ハイライト	… P.5
■ 成長戦略	… P.13
■ 補足資料	… P.24

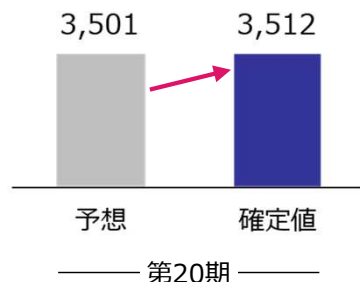
エグゼクティブ・サマリー

第20期は物件入替により売却益を還元。内部成長と物件入替をドライバーに投資主価値向上を企図

2026年6月期（第20期）

◆ 1口当たり分配金（利益超過分配を含む）

7ページ



- ✓ アルティザ相武台の譲渡益のうち、持分35%が第20期に計上

◆ 物件入替の実施

9・15ページ

【取得】ツクイ・サンフォレスト水戸



- ・ヘルスケア施設初取得
- ・鑑定評価額を下回る取得価格



【譲渡】アルティザ相武台



- ・鑑定評価額を上回る譲渡価額で譲渡益を計上

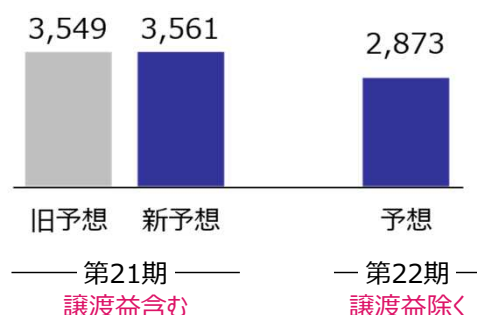
◆ その他トピックス

- ✓ レジデンス全体の賃料改定率+3.5%
- ✓ KOKO HOTEL飛騨高山の変動賃料が過去最高を更新
- ✓ HOTEL SUI 浜松 by ABESTの変動賃料が過去最高を更新

2026年12月期（第21期）以降

◆ 1口当たり分配金（利益超過分配を含む）

8ページ



- ✓ 第21期
アルティザ相武台の譲渡益のうち、持分65%が第21期に計上
- ✓ 第22期
譲渡益が剥落。1口当たり分配金4,000円を目指し売却活動中

◆ レジデンスの取得

10ページ

【取得】アルティザ高松中央町



所在地	香川県高松市
取得価格	920百万円
鑑定評価額	1,070百万円
鑑定NOI利回り	6.2%
稼働率	87.0%

◆ その他トピックス

- ✓ 光明池アクトへ戦略的CAPEXの実施（中央監視システムの交換・50百万円）
- ✓ MRRいちばら（底地）のテナントにおける事業用定期借地契約の終了に伴う底地代の上昇（予定）

20th FP

決算ハイライト

決算ハイライト 2026年6月期（第20期）

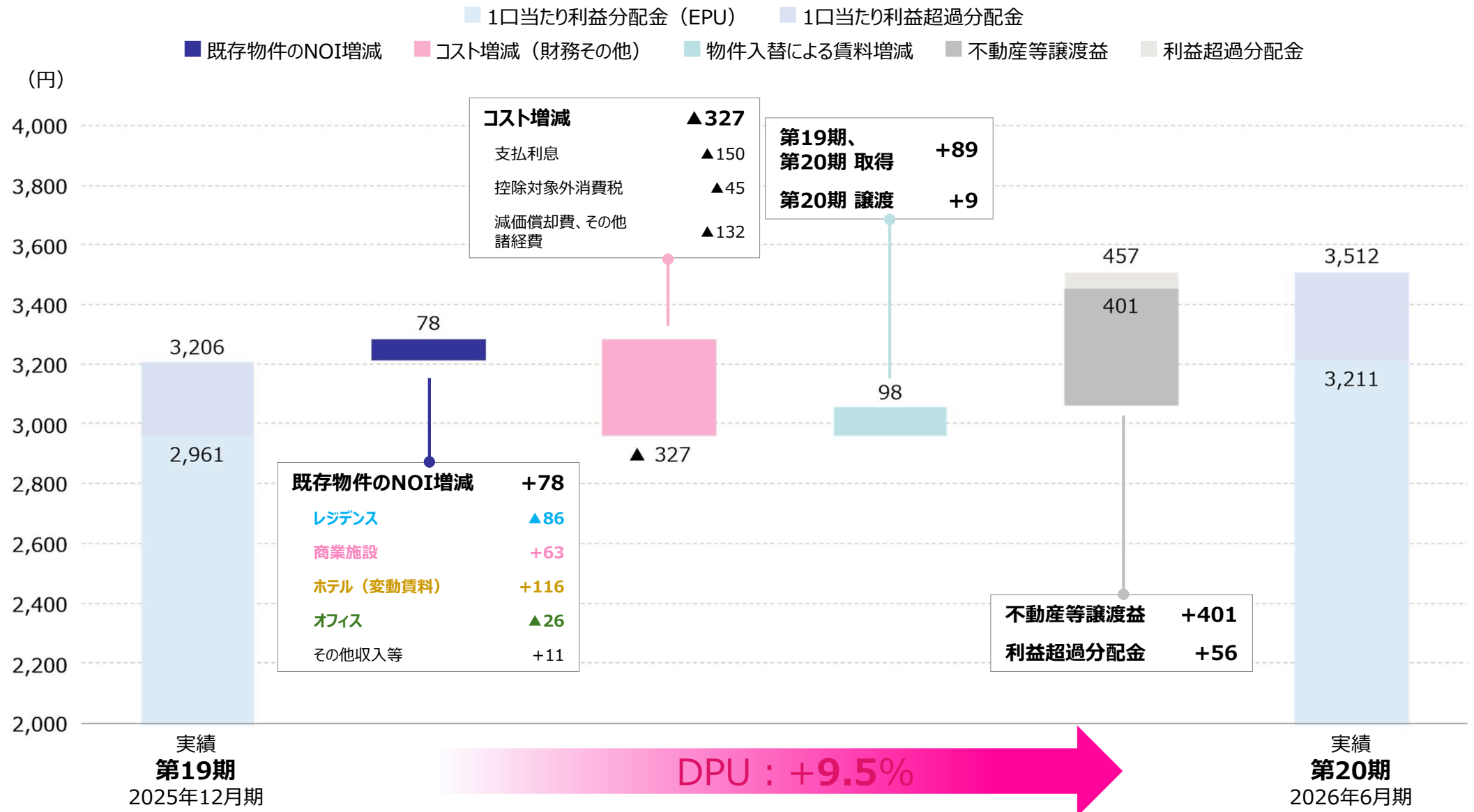
実績・予想

	実績			予想	
	2026年6月期 (第20期)	前期比		2026年12月期 (第21期)	2027年6月期 (第22期)
営業収益	2,708百万円	+193百万円	+7.7%	2,768百万円	2,578百万円
営業利益	1,253百万円	+103百万円	+9.0%	1,310百万円	1,138百万円
当期純利益	903百万円	+70百万円	+8.5%	878百万円	670百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	3,512円	+306円	+9.5%	3,561円	2,873円
発行済投資口数	281,494口	0口	—	281,494口	281,494口
期中平均稼働率 ^(注)	99.2%	—	▲0.1%	98.8%	99.0%

(注) 「予想稼働率」は、2026年6月末日現在における各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の（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予想す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。

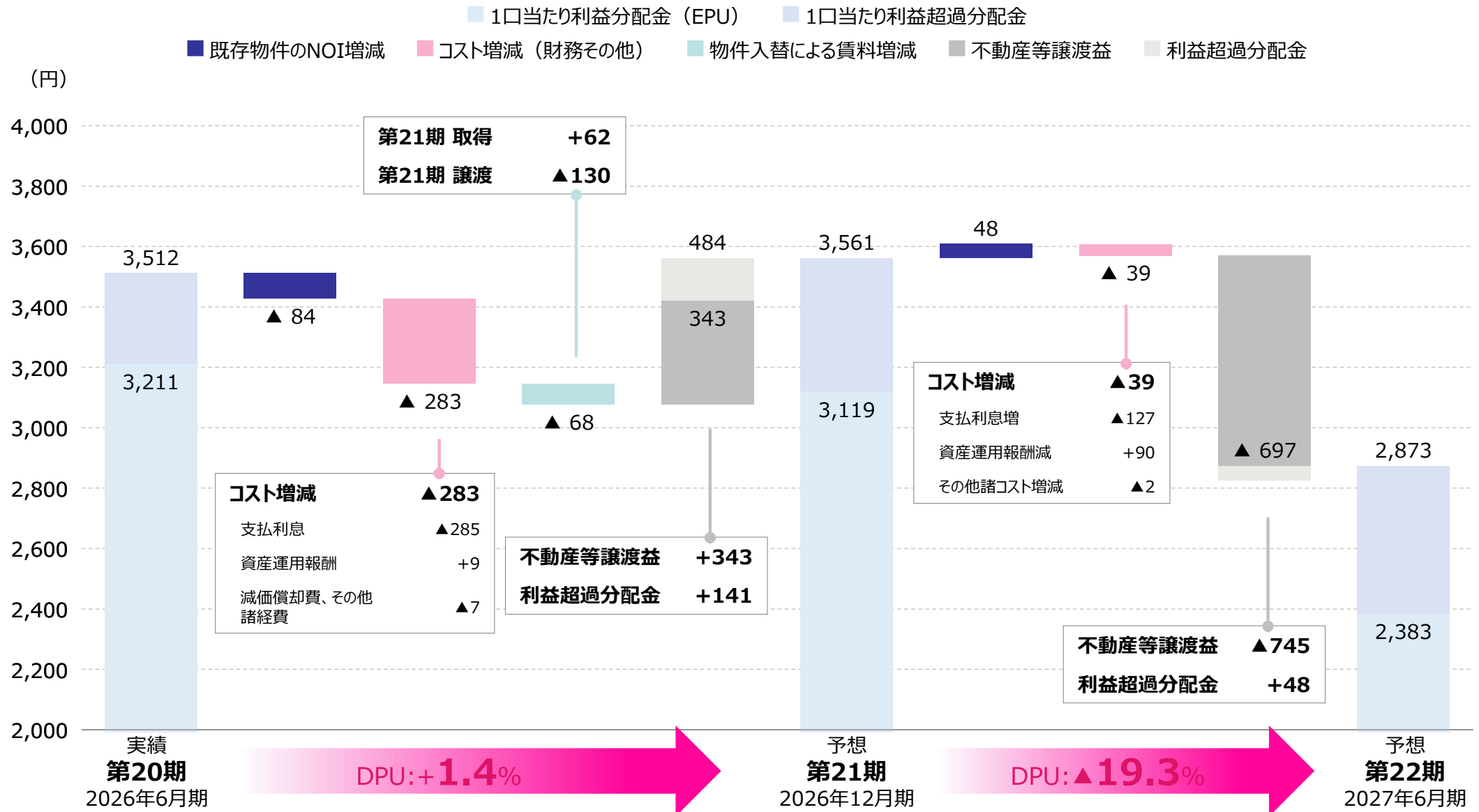
1口当たり分配金の推移 第19期・第20期実績

内部成長効果及び譲渡益による分配金の成長を実現



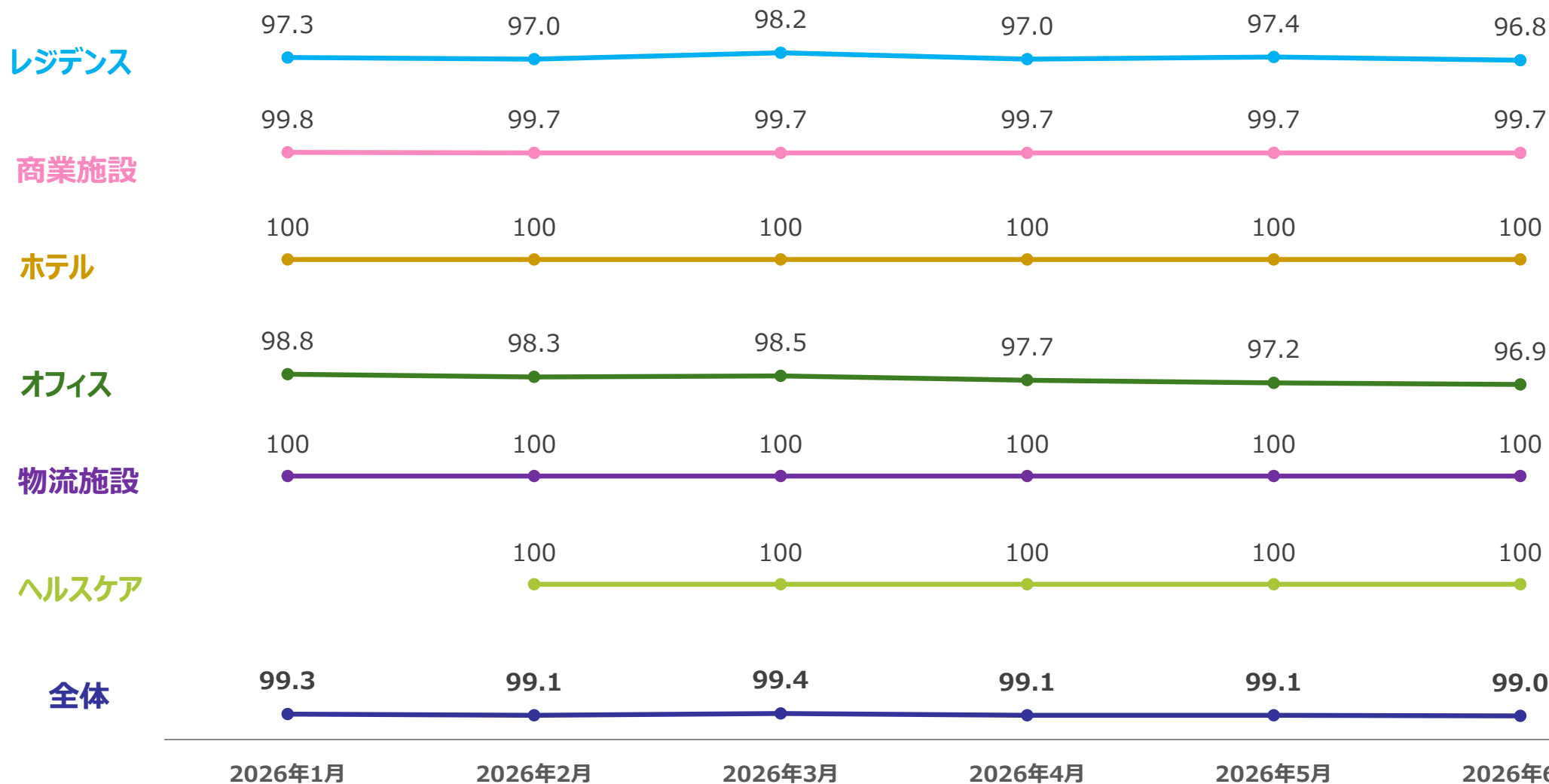
1口当たり分配金の予想 第21期・第22期予想

第21期は資産譲渡により含み益を還元し、DPUの増加を実現見込み



アセット別の稼働率推移

ポートフォリオ全体平均稼働率99.2%と高稼働を維持



第20期取得物件 ツクイ・サンフォレスト水戸

中長期にわたる投資主価値の継続的な向上を目指す ―ヘルスケア施設 初取得―



所在地	茨城県水戸市中央二丁目6番32号	賃貸可能戸数	1
取得価格	1,080百万円	敷地面積	1,341.11m ²
鑑定評価額	1,210百万円	延床面積	3,477.05m ²
鑑定NOI利回り	5.7%	竣工年月	2015年2月
稼働率	100.0%	取得日	2026年2月9日
		構造/階数	鉄骨造/5階建

【物件特性】

株式会社ツクイが運営する居室数75室、定員80名のサービス付き高齢者向け住宅。同一建物内には訪問介護、通所介護、居宅介護支援を併設する複合施設。1階に通所介護やコンシェルジュカウンター、居室は2階～5階。自立を含む軽度者がメインターゲット。フィットネスコーナーやラウンジコーナーなどの共用エリアが充実。施設外の利用者に対するサービス（訪問介護・通所介護・居宅介護支援）も提供。

(注1) 出典：総務省 住民基本台帳（2024年1月）、厚生労働省 介護保険事業状況報告（2024年1月）

(注2) 鑑定評価額は、2026年6月末時点の算定価格を記載しています。

立地

水戸駅徒歩11分の利便性に加え、偕楽園など歴史文化と自然に恵まれ、近隣市町村からも入居者を集めている立地

水戸市 需要分析 (注1)

地域におけるヘルスケア施設の需要は今後さらに高まると予測

◆75歳以上高齢化率「15.5%」
→全国平均16.6%、茨城県平均16.8%

◆75歳以上人口は2025～2050年にCAGR1.0%で増加すると推計
→全国平均0.3%

※「CAGR」とは、Compounded Annual Growth Rateの略称、複利年平均成長率

資金調達

自己資金及び短期借入（アンコミットメントライン300百万円）

内観イメージ



第21期取得物件 アルティザ高松中央町

中長期にわたる投資主価値の継続的な向上を目指す 一好立地かつ競争力のあるレジデンス取得一



立地

高松市中心部に近接し、JR高徳線「栗林公園北口」駅のほか、琴電「瓦町」駅も徒歩圏に位置する、**交通利便性の高い立地**

間取り

専有面積31m²～45m²、間取りは1R・1DK・1LDKで構成され、**单身者を中心とした幅広い居住ニーズに対応**

賃貸需要

行政機関や国立大学が至近に位置し、個人のほか、法人による**社宅・職員住宅等の需要も期待できる立地特性**

その他

本物件の取得により、**四国エリアへ初進出し**、ポートフォリオの地域分散を推進。取得時点で16%の含み益率を確保

所在地	香川県高松市中央町5番22号	敷地面積	534.26m ²
取得価格	920百万円	延床面積	3,402.43m ²
鑑定評価額	1,070百万円	賃貸可能面積	3,010.54m ²
鑑定NOI利回り	6.2%	建築年月	2008年9月
稼働率	87.0%	取得日	2026年8月7日
賃貸可能戸数	78戸	構造/階数	鉄筋コンクリート造 14階建

【物件特性】

JR高徳線「栗林公園北口」駅から徒歩7分に位置し、香川県庁・高松国税局・高松市役所などの行政機関や複数の総合病院、オフィス街への優れたアクセス性の高さから、これらに勤務する单身者・転勤者の需要が見込めるエリアに所在。单身者向けマンションに求められる設備スเปックを備えており、十分な競争力を有する。

(注1) 「アルティザ高松中央町」の本日現在の名称は異なりますが、本投資法人の取得後に使用する予定の新名称を記載しています。

(注2) 鑑定評価額は、2026年6月1日時点の算定価格を記載しています。

内観イメージ



内部成長事例 リソラクリニック大府クリニックモール / アルティザ池尻

大幅な賃料上昇を実現

リソラ大府クリニックモール（愛知県大府市）

施設概要	所在地	愛知県大府市柁山町一丁目175番地の1
	取得価格	618百万円
	鑑定評価額	626百万円
	鑑定NOI利回り	4.9%
	延床面積 ^(注)	①1,230.0m ² ②164.85m ²
	賃貸可能面積	1,114.51m ²
	稼働率	100%
	建築時期	2009年9月

賃料改定状況

■ 第19期賃料

■ 増加分

店舗区画
(153.90㎡)

11.1%
UP

契約更新時にテナントへの
賃料増額交渉を行い、
増額契約の締結に成功

賃料 **11.1%UP**

(第19期比較)

第19期

第20期

【物件特性】

成長商圈に立地する大府市のクリニックモール。西三河地域に隣接し幹線道路からのアクセスも良好。周辺の人口・世帯数は増加基調にあり、隣接する大型商業施設「リソラ大府ショッピングテラス」との相互利用による高い集客効果が期待できる優れた環境。

(注) 敷地内に複数棟建物が存在するため延床面積をそれぞれ記載しています。

アルティザ池尻（東京都世田谷区）

施設概要	所在地	東京都世田谷区池尻三丁目29番3号
	取得価格	610百万円
	鑑定評価額	755百万円
	鑑定NOI利回り	4.8%
	延床面積	781.69m ²
	賃貸可能面積	641.16m ²
	稼働率	95.4%
	建築時期	2014年3月

賃料改定状況

■ 第19期賃料

■ 増加分

住居
(対象:3戸)

19.8%
UP

テナント入替時の賃料ギャップ
を捉え、賃料増額での
契約締結を実現

賃料 **19.8%UP**

(第19期比較)

第19期

第20期

【物件特性】

東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩約9分、「池尻大橋」駅から「渋谷」駅までは所要約3分と都心主要中心部へのアクセス良好。駅周辺には小売店舗、飲食店舗のほか金融機関などの生活利便施設が多くある一方で、世田谷公園等の緑地及び教育施設もあり、住環境は良好。

20th FP

成長戦略

投資主価値向上に向けた基本戦略

キャッシュフローを意識したポートフォリオ循環モデルにより持続可能な投資主価値向上を実現

内部成長の取組み

- レジデンスやホテルを中心に賃料増額を実現
- 商業施設においても、より高い賃料水準を目指してリーシングに取組み

内部成長を実現した物件例



MRRくもと



KOKO HOTEL 飛騨高山



ホテルSUI浜松

*Growth
&
Dividend*

継続的な物件譲渡

- ポートフォリオの質向上と含み益の還元に資する有益な譲渡機会を、以下の基準より継続的に探索
 - 1 マーケット水準を上回る価格で買付希望があり、**大きな譲渡益創出**が見込まれる
 - 2 足元高利回りでも、市況の変化や築年数等を背景に、**修繕費用の増加もしくはCAPEX**が今後見込まれる
 - 3 時々のマーケット環境に応じたポートフォリオ戦略の上で資産入替の必要性が高く、中長期的な観点でも物件譲渡が適切と判断

譲渡物件例



アルティザ相武台



アルティザ川崎EAST



MRRおむた

引き続き有益な譲渡機会を探索

高利回りもしくはキャッシュフローを意識した物件取得

- マーケット対比、**高い利回り水準**での取得を追求
- 取得時の利回りだけではなく、**中長期的な修繕費用の増加やCAPEX**も考慮し、**総合的なキャッシュフロー**を加味して、取得を検討

取得物件例



ツクイ・サンフォレスト水戸

中長期的な利益貢献を重視し、取得を実施

内部成長により積み重ねた含み益の還元

含み益の還元によりDPU 4,000円を目指す

継続的な物件入替により高位安定的な分配金を維持及び向上

高水準の物件利回り及びFFO

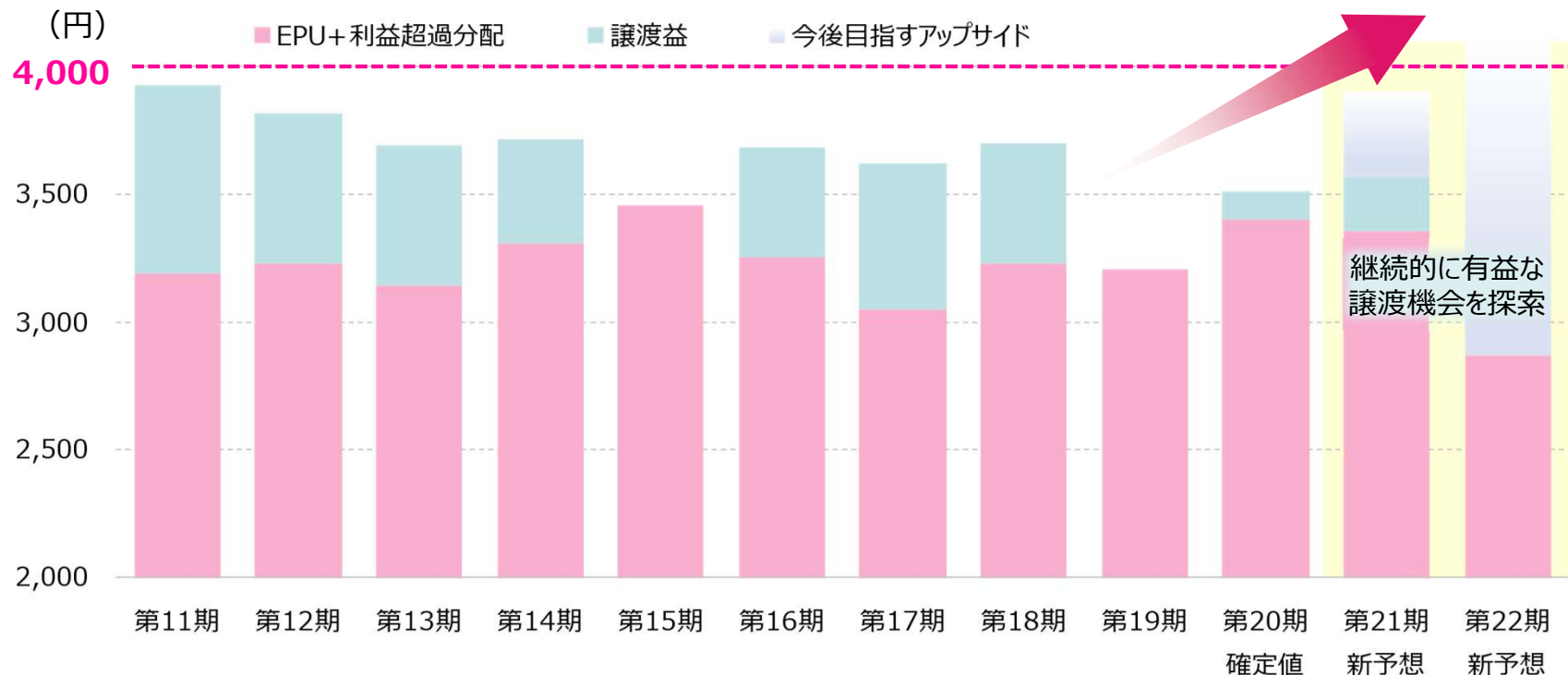
- マーケット対比、高い取得利回りのポートフォリオ構築
- 地方分散のポートフォリオ構築により実現される高水準のFFOを原資とした利益超過分配の実施も検討可能



物件入替による含み益の還元

- 継続的なポートフォリオ見直しと有益な譲渡機会の探索
- 1年当たり約**50**億円（AUM対比約**8**%）の物件売却を企図
- 足元約**119**億円（AUM対比約**19**%）の含み益を顕在化し、分配金へ上乗せ

当面の現実的な
目標水準として
DPU4,000円
を目指す



継続的な
含み益還元

高水準のFFOを
原資とした分配

継続的な物件入替の実施 第20期以降

1年当たり50億円（売却価格ベース）の物件売却を目指し資産入替を実施

取得

ツクイ・サンフォレスト水戸



取得日	2026年2月9日
取得価格	1,080百万円
鑑定評価額	1,210百万円
築年数	11.3年

アルティザ高松中央町



取得日	2026年8月7日
取得価格	920百万円
鑑定評価額	1,070百万円
築年数	17.8年

決算期

2026年6月期

2026年12月期

2027年6月期

売却実績

進捗実績:15億円

1年経過時点まで、あと35億円

以降も継続的に物件入替を推進

譲渡益

1.13億円

2.09億円（業績予想値）

譲渡

アルティザ相武台



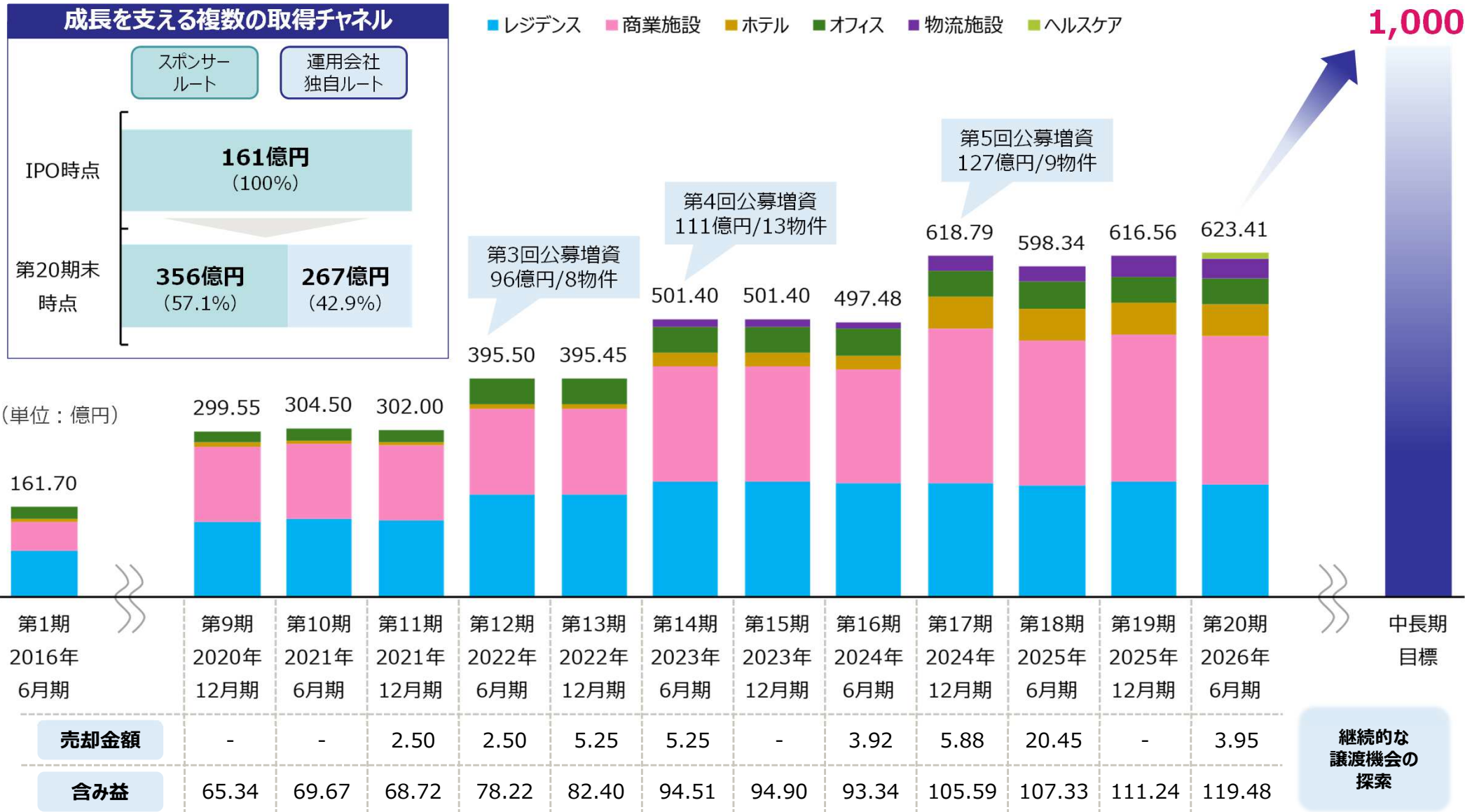
譲渡日	2026年6月30日（35%） 2026年7月30日（65%）
譲渡価格	1,500百万円
当初取得価格	1,130百万円
鑑定評価額	1,330百万円
築年数	33.3年

2026年12月末迄に
50億円（売却価格ベース）の
物件売却達成を目指し、
譲渡機会を探索中

（注）築年数は2026年6月末時点で計算しています。

資産規模の推移・目標

資産規模の成長推移（アセットタイプ別）ー分散投資で強固なポートフォリオを構築ー



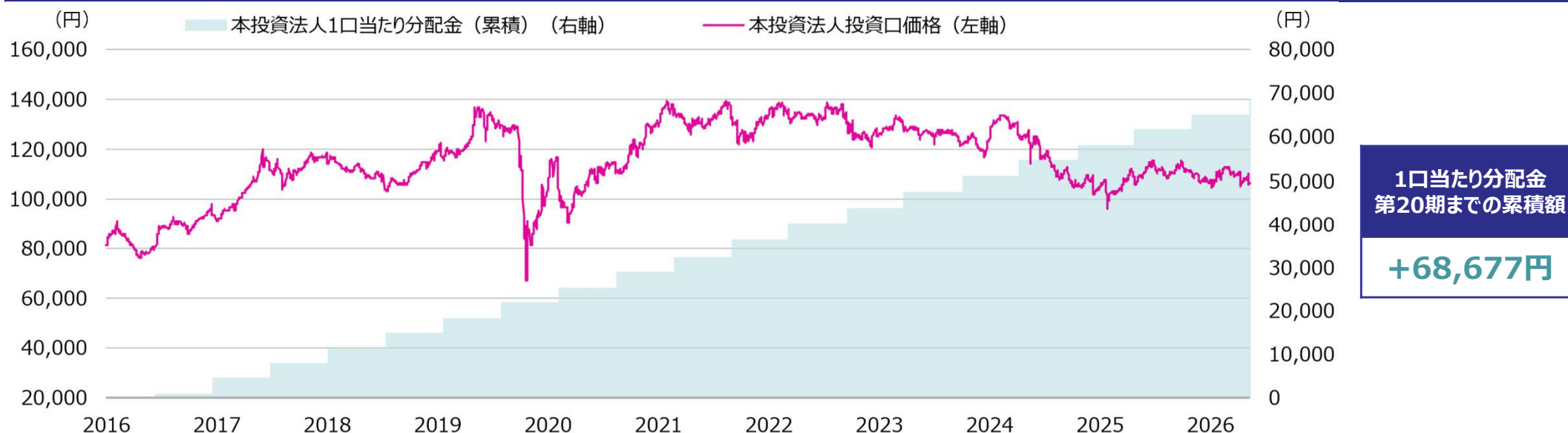
上場10年間における投資リターン実績

上場来の10年間、高水準な利益分配と投資口価格パフォーマンスを実現

トータルリターン^(注1) (2016年7月29日~2026年6月30日)



投資口価格^(注2)と1口当たり分配金累積額の推移 (2016年7月29日~2026年6月30日)



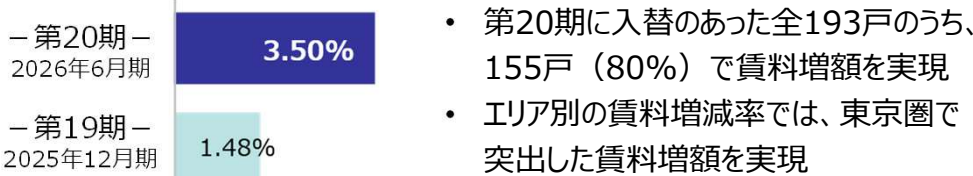
(注1) 2016年7月29日から2026年6月30日、J-REIT全58銘柄を対象に算出。但し、2016年7月29日時点で上場していない銘柄は夫々上場日より計算

(注2) 2016年7月29日から2026年6月30日の終値

運用状況（レジデンス）

レジデンスでは積極的に賃料増額を追求

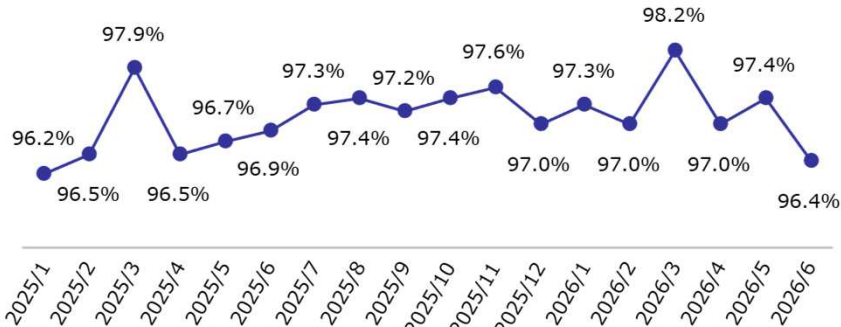
レジデンスの入替時の賃料増減率



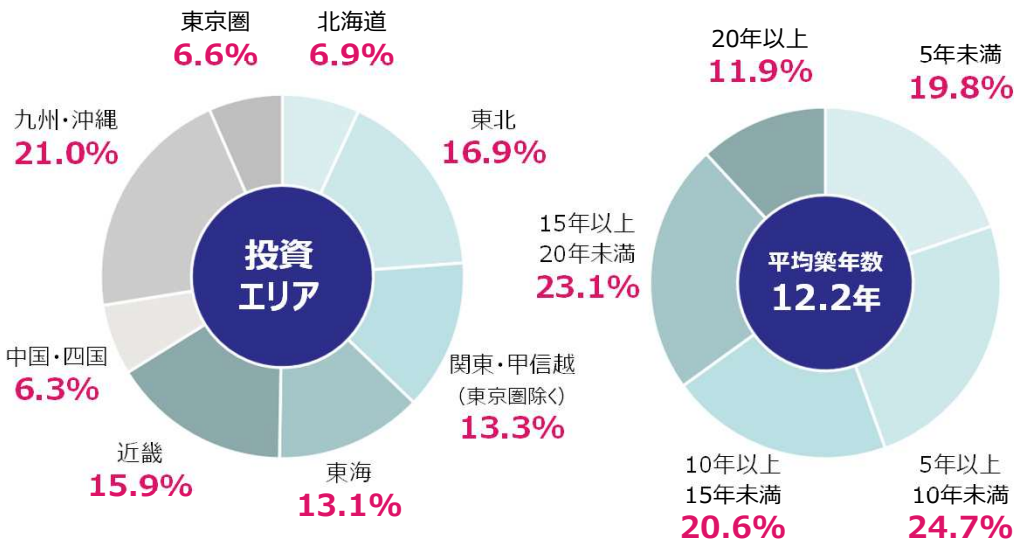
エリア別の賃料増減率		今後の対応方針
関東 (東京圏除く)	3% 1%	賃料を2~3%増額し、募集を推進
近畿	3% 2%	賃料を2~3%増額し、募集を推進
九州	2% 1%	賃料を2~3%増額し、募集を推進
甲信越	0% 1%	賃料を1~3%増額し、募集を推進
中国	3% ▲2%	賃料を0~2%増額し、募集を推進
東海	3% 2%	競合は多いものの、賃料を2~3%増額し、募集を推進
東京圏	10% 4%	10%以上賃料増額を検討
東北	5% 2%	間取りや駐車場による差が大きいため、特に2LDK以上は賃料3~5%増額を検討
北海道	6% 2%	賃料を3~5%増額し、募集を推進

レジデンスの稼働率

- 足元の需給環境を踏まえ、一時的な稼働率低下を許容しながらも、**賃料増額を最大化するリーシング戦略を推進**

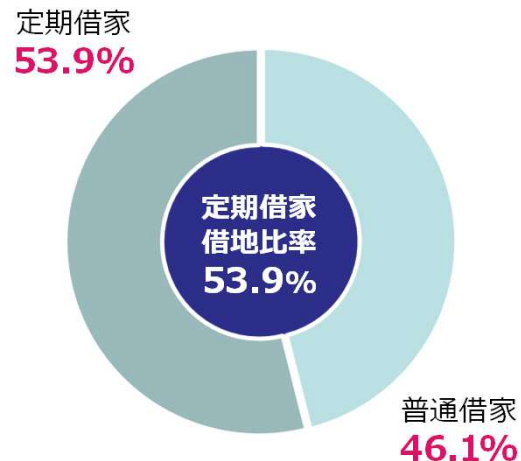


レジデンスの投資エリア / 築年数（取得価格ベース）

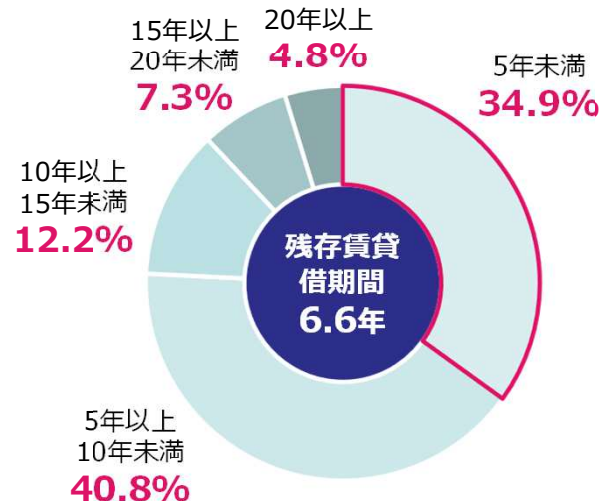


運用状況（レジデンス以外）

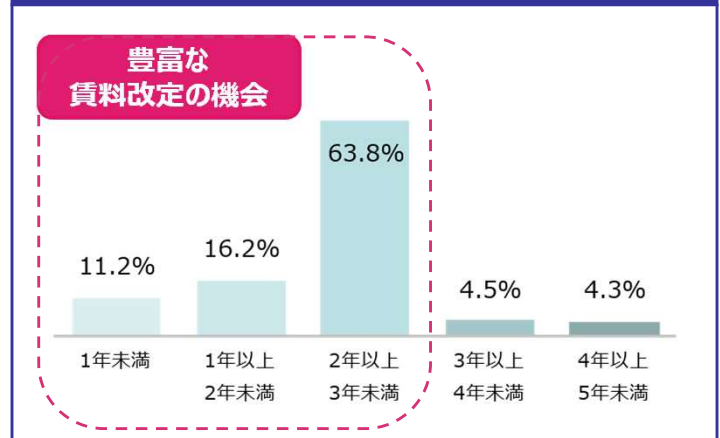
賃貸借契約形態^(注)



定期借家契約の残存賃貸借期間^(注1)



残存賃貸借期間が「5年未満」の内訳



KOKO HOTEL 飛騨高山

■ 固定賃料 ■ 変動賃料

第20期は、取得時予想
を大幅に上回る実績
(約2.4倍)



- インバウンド率：64%
- 中国、台湾等の渡航自粛や中東情勢を背景とした欧米圏からの渡航自粛によるインバウンド需要への影響が懸念されていたが、海外比率は前年度比▲3%と概ね例年通り

ホテルSUI浜松 by ABEST

■ 固定賃料 ■ 変動賃料

第20期は、取得時予想
を大幅に上回る実績
(約2.2倍)



- 利用客は国内客が中心であり、平日はビジネス需要、休日はライブ等のイベント需要が旺盛
- ブランド認知度の向上に伴い、リピーターの獲得にも寄与

(注1) 「賃貸借契約形態」及び「定期借家契約の残存賃貸借期間」の構成比率は何れも賃料ベースです。また、商業・オフィス・ホテル・物流施設・学生寮等・ヘルスケアの集計であり、その他レジデンスの集計は除きます。

(注2) 「KOKO HOTEL 飛騨高山」の変動賃料は、第19期までは1年毎に、第20期以降は半期毎に受領する契約となっています。また、「ホテルSUI浜松」の変動賃料は、第18期以降に受領する契約となっています。

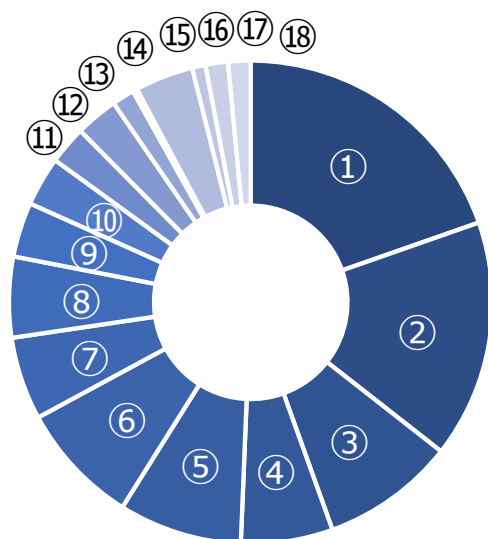
財務戦略（1）

資金調達の多様化と財務健全性

ローン借入内容

	リファイナンス対象		新規借入
借入日	2021年8月2日		2026年8月3日
金額	3,800百万円		3,800百万円
期間	5年		3.5年
基準金利	固定 (0.862)		変動 (1M TIBOR + 0.60%)
資金使途	リファイナンス		リファイナンス

借入先の分散状況（2026年6月末日現在）



①三井住友銀行	19.6%
②広島銀行	15.9%
③三井住友信託銀行	8.9%
④福岡銀行	6.1%
⑤三十三銀行	8.2%
⑥SBI新生銀行	8.2%
⑦あおぞら銀行	5.5%
⑧りそな銀行	5.4%
⑨肥後銀行	3.7%
⑩中国銀行	3.3%
⑪西日本シティ銀行	2.5%
⑫山口銀行	2.8%
⑬群馬銀行	1.5%
⑭足利銀行	0.3%
⑮みずほ銀行	3.9%
⑯千葉銀行	0.9%
⑰七十七銀行	1.5%
⑱イオン銀行	1.5%

JCR長期発行体格付

2026年6月期末
(第20期末)

A-（安定的）

有利子負債の状況

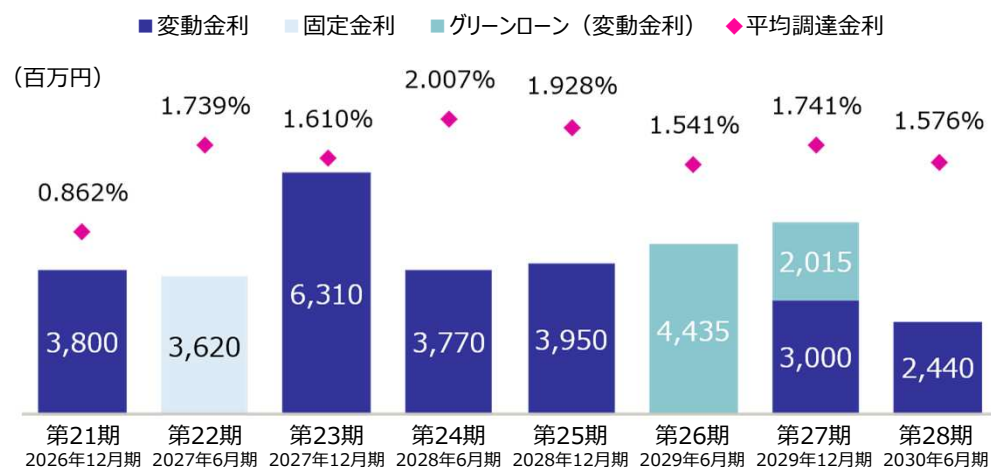
	2025年12月期末 (第19期末)	2026年6月期末 (第20期末)
総資産LTV	49.0%	48.9%
時価LTV	42.1%	41.6%
有利子負債残高	33,340百万円 うちグリーンローン： 6,450百万円	33,340百万円 うちグリーンローン： 6,450百万円
平均借入残存年数	2年	2年
平均調達金利	1.359%	1.625%
変動金利比率	88.6%	88.6%
変動金利残高	合計295億円 うち1M：109億円 うち3M：185億円	合計295億円 うち1M：133億円 うち3M：161億円

(注)平均調達金利は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

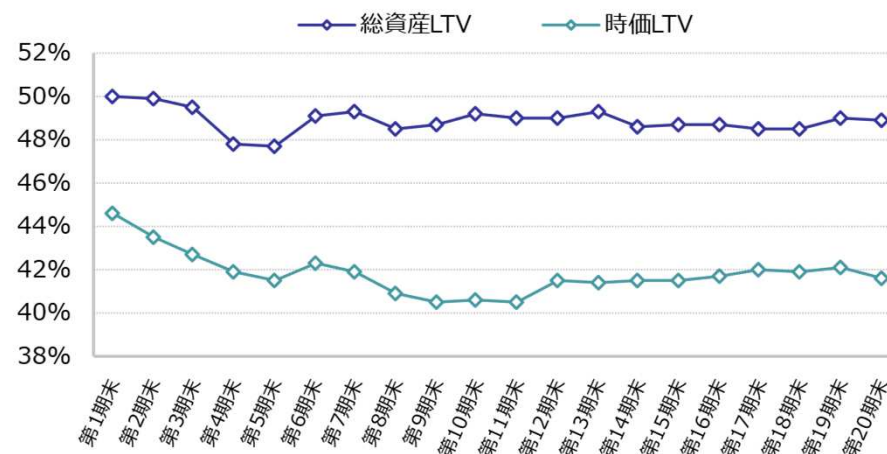
財務戦略（2）

長短金利差等を見極めながら、借入条件を適宜判断

返済期限の分散状況（2026年6月末時点）



LTVの推移



金利指標の推移

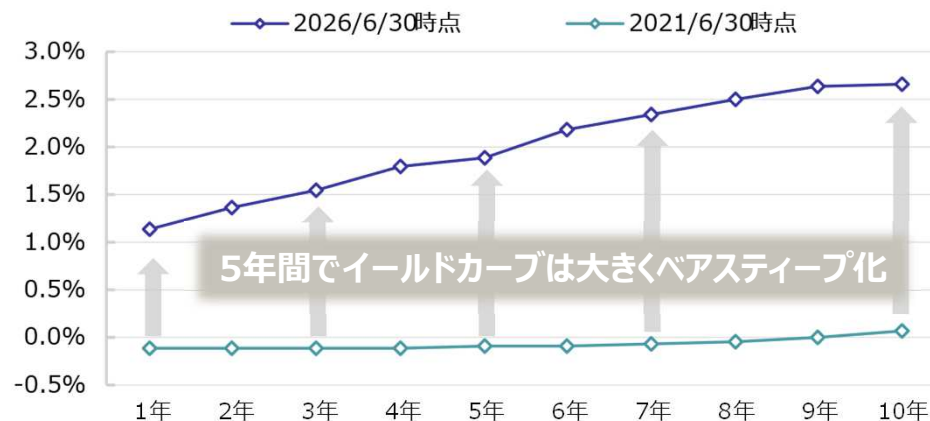
長期金利は短期金利を大きく上回るスピードで上昇



(注)平均調達金利は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

日本国債のイールドカーブ

金利固定化コストは大きく上昇傾向



財務戦略（3）

金利上昇シミュレーション

	第20期	第21期	第22期	コメント
有利子負債残高	33,340百万円	33,340百万円	33,340百万円	
うち変動金利比率	88.6%	100%	100%	2026年8月3日リファイナンスにより100%変動金利
平均調達金利 予想前提 (注)	1.625 % 1M 94 bps 3M 124 bps	2.086 % 1M 130 bps 3M 155 bps	2.336 % 1M 155 bps 3M 180 bps	・金融政策の現状を勘案し、利上げペースは 第21期+25bps、第22期+25bpsと想定 ・支払利息予実対比 第21期（第20期実績比）80M 増加 第22期（第21期予想比）35M 増加
金利10bsp上昇時の DPU影響額	約50円	約50円	約50円	

(注)20期においては平均調達金利の実績値、2026年1月1日～2026年6月30日間のTIBORの平均値をそれぞれ記載しています。

資産譲渡による資金の活用方針

物件譲渡資金

簿価相当分

譲渡益相当分

資金使途	目的・効果
物件取得 ・ CAPEX投資	- 譲渡物件のNOI剥落補填 - 事業成長、ポートフォリオ質の改善 - 物件取得やCAPEX投資は、将来的なキャッシュフローの安定性が期待
借入金返済	- 金利コストの削減 - LTVが低下
自己投資口取得	投資口数減少により、EPU上昇効果が期待

分配金への上乗せ分として投資主へ還元

複数の選択肢を
比較検討し、
財務健全性の観点から
最適と判断される
使途に充当する方針

20th FP

補足資料

決算実績・業績予想（1）

2025年12月期（第19期）・2026年6月期（第20期）実績対比

（単位：百万円）	第19期実績 (A)	第20期実績 (B)	前期比（金額） (B-A)	主な差異要因
営業収益	2,514	2,708	193	
不動産賃貸事業収益	2,514	2,595	80	
賃料・共益費収入	2,199	2,265	65	レジデンス賃料増加（+4），商業施設賃料増加（+2） ホテル変動賃料（+32），ヘルスクエア新規取得（+27）
駐車場収入	77	77	▲0	
その他賃貸収入	120	123	3	
水道・光熱費収入	90	77	▲12	季節要因
その他収入（原状回復収入・礼金他）	25	51	25	事業用定期借地契約の解約に伴う違約金（+10），レジデンス繁忙期
不動産等譲渡益	0	113	113	アルティザ相武台1回目 譲渡による
営業費用	1,363	1,454	90	
不動産賃貸事業費用	1,021	1,086	64	
管理業務費	164	186	22	レジデンス繁忙期による外注委託費増
水道光熱費	118	103	▲15	季節要因
公租公課	202	208	5	
修繕費	52	66	13	
減価償却費	426	460	33	
固定資産除却損	-	-	▲0	
その他賃貸事業費用	57	61	4	
不動産等譲渡損	-	-	-	
その他営業費用合計	342	368	25	
資産運用報酬	235	244	8	
その他営業費用	106	123	16	控除対象外消費税計算による
営業利益	1,150	1,253	103	
営業外収益	7	8	1	
営業外費用	323	356	33	平均調達金利（第19期実績）1.359%（第20期実績）1.625%
経常利益	834	904	70	
当期純利益	833	903	70	
1口当たり分配金（EPU）(単位：円)	2,961	3,211	250	
1口当たり利益超過分配金(DPU)(単位：円)	245	301	56	
1口当たり分配金の額（単位：円）	3,206	3,512	306	

決算実績・業績予想 (2)

2026年6月期（第20期）予想・実績対比

(単位：百万円)	第20期予想 (A)	第20期実績 (B)	予想比（金額） (B-A)	主な差異要因
営業収益	2,699	2,708	9	
不動産賃貸事業収益	2,584	2,595	10	
賃料・共益費収入	2,231	2,265	33	レジデンス賃料増加（+2），商業施設賃料増加（+5） ホテル変動賃料（+20），オフィス賃料増加（+4）
駐車場収入	76	77	0	
その他賃貸収入	144	123	▲ 21	ホテル変動賃料を計上（▲20）
水道・光熱費収入	86	77	▲ 8	
その他収入（原状回復収入・礼金他）	45	51	5	
不動産等譲渡益	114	113	▲ 1	
営業費用	1,473	1,454	▲ 19	
不動産賃貸事業費用	1,114	1,086	▲ 27	
管理業務費	183	186	3	
水道光熱費	115	103	▲ 12	保守的予想による
公租公課	209	208	▲ 0	
修繕費	79	66	▲ 12	
減価償却費	462	460	▲ 2	
固定資産除却損	0	0	▲ 0	
その他賃貸事業費用	63	61	▲ 2	保守的予想による
不動産等譲渡損	-	-	-	
その他営業費用合計	359	368	8	
資産運用報酬	236	244	7	
その他営業費用	123	123	0	
営業利益	1,225	1,253	28	
営業外収益	4	8	4	
営業外費用	377	356	▲ 20	平均調達金利（第20期予想）1.724%（第20期実績）1.625%
経常利益	852	904	52	
当期純利益	851	903	52	
1口当たり分配金（EPU）(単位：円)	3,024	3,211	187	
1口当たり利益超過分配金(DPU)(単位：円)	477	301	▲ 176	
1口当たり分配金の額（単位：円）	3,501	3,512	11	

決算実績・業績予想 (3)

2026年12月期（第21期）・2027年6月期（第22期）業績予想

	第20期実績 (A)	第21期予想 (B)	第22期予想 (C)	予想比 (額) (B-A)	予想比 (額) (C-B)
営業収益	2,708	2,768	2,578	60	▲ 190
不動産賃貸事業収益	2,595	2,559	2,578	▲ 35	19
賃料・共益費収入	2,265	2,242	2,258	▲ 22	15
駐車場収入	77	75	75	▲ 1	0
その他賃貸収入	123	125	126	2	0
水道・光熱費収入	77	91	79	13	▲ 12
その他収入（原状回復収入・礼金他）	51	23	38	▲ 27	15
不動産等譲渡益	113	209	0	96	▲ 209
営業費用	1,454	1,458	1,440	3	▲ 17
不動産賃貸事業費用	1,086	1,092	1,099	5	7
管理業務費	186	163	188	▲ 22	24
水道光熱費	103	119	105	15	▲ 13
公租公課	208	208	208	0	0
修繕費	66	84	80	18	▲ 3
減価償却費	460	458	460	▲ 1	1
固定資産除却損	0	0	0	0	0
その他賃貸事業費用	61	56	55	▲ 4	0
不動産等譲渡損	0	0	0	0	0
その他営業費用合計	368	366	340	▲ 1	▲ 25
資産運用報酬	244	241	216	▲ 2	▲ 25
その他営業費用	123	124	124	0	0
営業利益	1,253	1,310	1,138	56	▲ 172
営業外収益	8	7	7	▲ 1	0
営業外費用	356	438	473	81	34
経常利益	904	879	671	▲ 25	▲ 207
当期純利益	903	878	670	▲ 25	▲ 207
1口当たり分配金（EPU）(単位：円)	3,211	3,119	2,383	▲ 92	▲ 736
1口当たり利益超過分配金(DPU)	301	442	490	141	48
1口当たり分配金の額	3,512	3,561	2,873	49	▲ 688

アルティザ相武台の譲渡により
分配金の増額および賃料・
共益費収入の一部剥落

2026年6月期（第20期）実績と 2026年12月期予想との比較（B-A）

賃貸事業収入

賃料・共益費	▲22	売却賃料減、物件取得賃料増
水道・光熱費	+13	季節要因
その他収入	▲27	解約に伴う違約金 レジデンス非繁忙期

賃貸事業費用

管理業務費	▲22	季節要因
水道・光熱費	+15	季節要因
修繕費	+18	商業・レジデンス修繕
その他賃貸事業費用	▲4	信託期間延長手数料

2026年12月期（第21期）予想と 2027年6月期（第22期）予想との比較（C-B）

賃貸事業収入

賃料・共益費	+15	ホテル変動賃料、物件取得賃料増 オフィス新規賃料
水道・光熱費	▲12	季節要因
その他収入	+15	レジデンス繁忙期

賃貸事業費用

管理業務費	+24	季節要因
水道・光熱費	▲13	季節要因

（注1）第21期予想、第22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

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評価 ～GRESB～

■ GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2025年GRESBリアルエステイト評価に参加し、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。今後も本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるマリモ・アセットマネジメント株式会社は、環境への配慮、社会への貢献及びガバナンス強化の取組みが重要であるという認識のもと、「サステナビリティ方針」に基づき、ESGに配慮した取組みを推進してまいります。



サステナビリティに関する評価 ～CASBEE 不動産評価認証～

■ CASBEE 不動産評価認証 累計10物件取得

2026年取得



2025年取得



2024年取得



2023年取得



※ 取得時の写真のため、現況と異なる場合があります。

本投資法人及び資産運用会社の取組み

■ 社会貢献活動への取組み

- エコキャップ運動継続
累計個数 24,154個
171.3kg CO₂の削減



■ 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（2026年6月11日）
6回目



■ 福利厚生制度 ～従業員の満足度向上のための 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
有給休暇制度 / 時差出勤導入

- 有給休暇取得率：62.3%
（2025年度実績）
※ 期間内の従業員有給休暇取得日
数÷期間内の有給休暇付与日数
- 健康診断受診率：100%
（2025年度実績）

■ 資格取得制度（2026年6月末日現在） ～各種資格の取得を支援～（役職員26名）

- ◆ 宅地建物取引士 18名
- ◆ 不動産証券化協会認定マスター 8名
- ◆ 不動産コンサルティング・マスター 1名

■ スポンサー（マリモ）セイムポート出資

第20期末、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数：17,293口
（第20期末保有比率：6.1%）

■ サポート会社（アルファコート）セイムポート出資

第20期末、サポート会社であるアルファコート株式会社が
保有する本投資法人の投資口数：321口
（第20期末保有比率：0.1%）

■ 当期における執行役員・監督役員の状況（役員会出席率・報酬）

役職名	氏名	第19期 (計7回)	第20期 (計9回)	第20期 役員報酬
執行役員	北方 隆士	100%	100%	—
監督役員	藤間 義雄	100%	100%	1,500千円
	田中 美穂	100%	100%	1,500千円

■ 当期における会計監査人の報酬

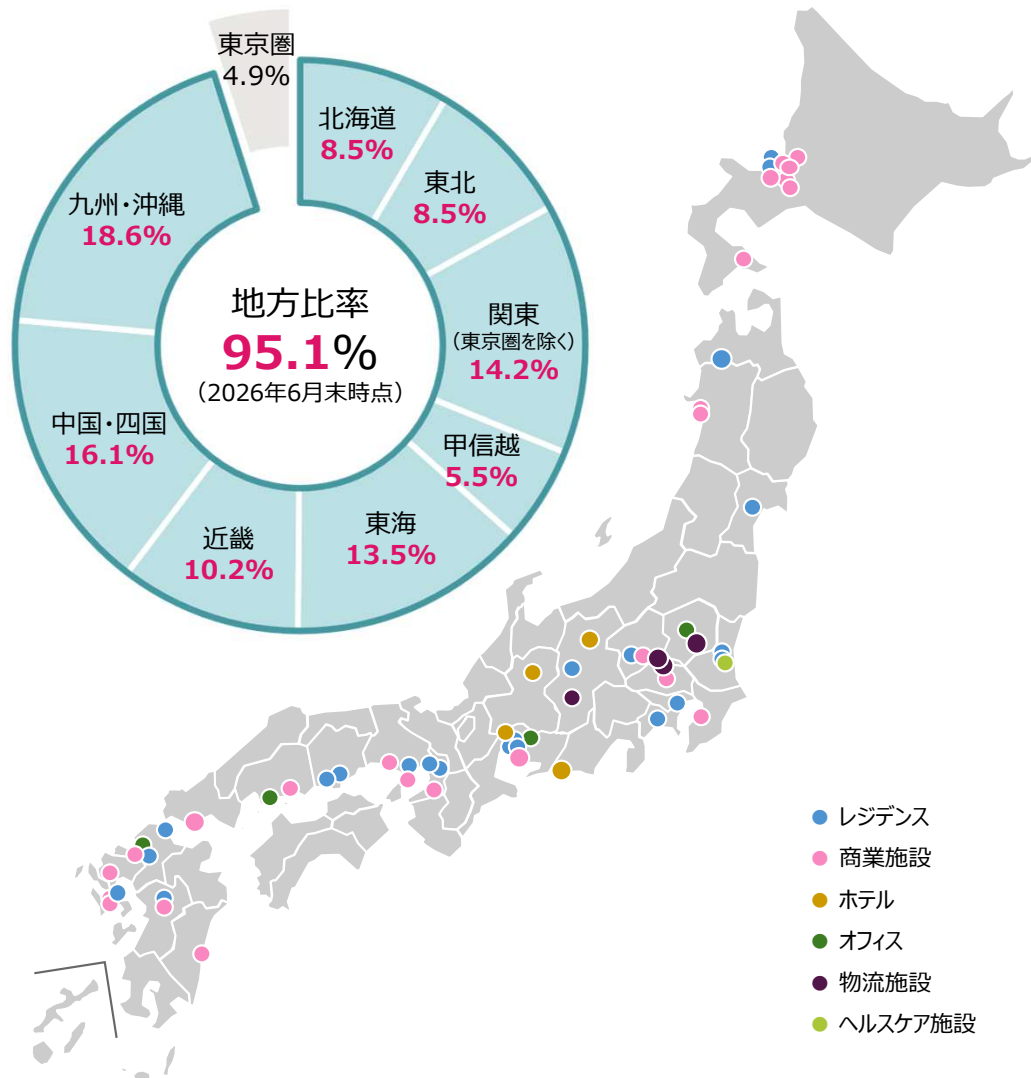
役職	名称	報酬
監査法人	PwC Japan有限責任監査法人	9,500千円

※ 上記を除いて、会計監査人と同一のネットワークに属する者から業務の提供は受けておらず、報酬の支払はありません。

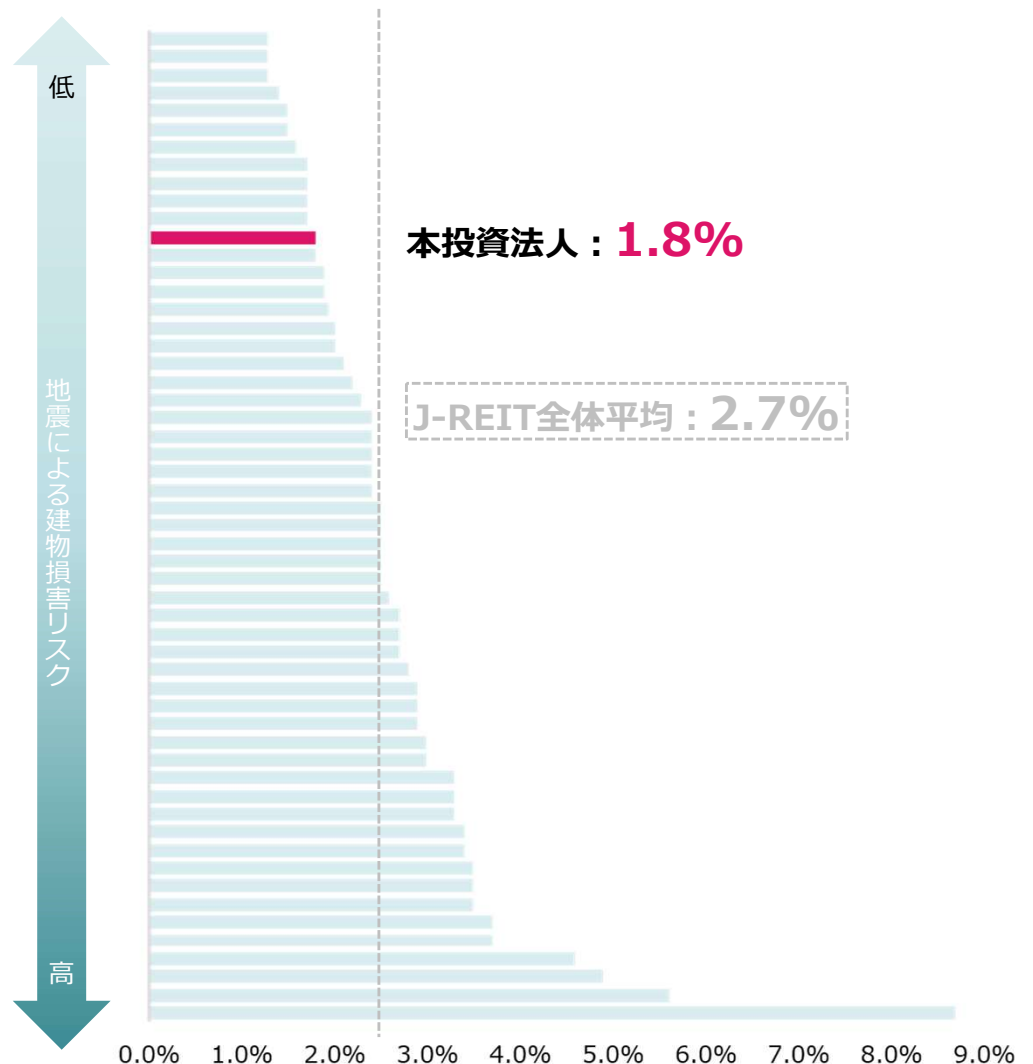
本投資法人のポートフォリオ安定性

全国分散のポートフォリオによる災害リスクの低減

地域別投資比率（取得価格ベース）



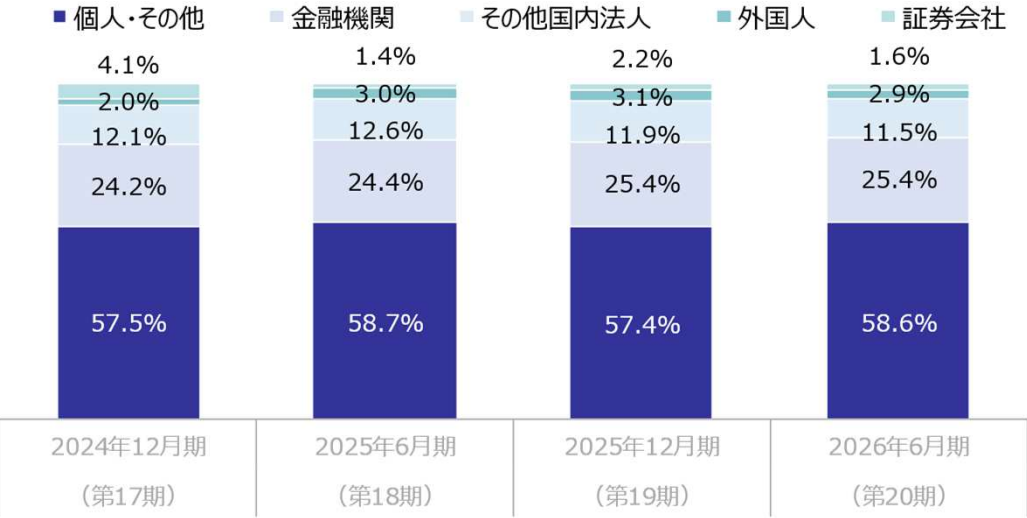
J-REITのポートフォリオPML値



(注) 「J-REIT全体平均」は、本投資法人以外は2026年6月末日時点における各J-REITが公表する直近の開示資料に基づき算出しています。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。

投資主の状況 第20期（2026年6月期）

投資口数比率



所有者別投資主数

	2024年12月期 (第17期)	2025年6月期 (第18期)	2025年12月期 (第19期)	2026年6月期 (第20期)
個人・その他	19,177人	19,233人	18,761人	18,532人
政府・地方公共団体	-	-	-	-
金融機関	16人	16人	16人	16人
その他国内法人	326人	331人	315人	296人
外国人	153人	157人	162人	162人
証券会社	21人	20人	25人	24人
合計	19,693人	19,757人	19,279人	19,030人

(注)各比率につきましては、数値の小数第2位を四捨五入しています。

主要な投資主

氏名又は名称	2026年6月期 (第20期)	
	投資口数	比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	27,182口	9.7%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	25,231口	9.0%
株式会社マリモ	17,293口	6.1%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,661口	4.1%
個人	4,825口	1.7%
個人	4,600口	1.6%
個人	2,226口	0.8%
富士伊豆農業協同組合	2,160口	0.8%
米沢信用金庫	2,000口	0.7%
株式会社 T K C	1,505口	0.5%
計	98,683口	35.1%
発行済投資口数	281,494口	100.0%

本投資法人の基本理念及びサポート体制

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。

地方の不動産への投資による「まち」の活性化

(雇用の創出、地域経済の活性化)

マリモ地方創生リート投資法人



スポンサーの概要

会社概要

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）	678 億円（2025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

分譲マンション開発実績（2026年7月末現在）

全国45都道府県 508棟 32,669戸

市街地再開発事業



ザ・熊本ガーデンズ

熊本市計画桜町地区
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

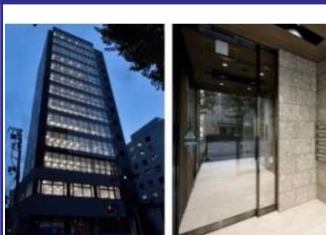


アルティザ 東島田

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。

マリモの沿革

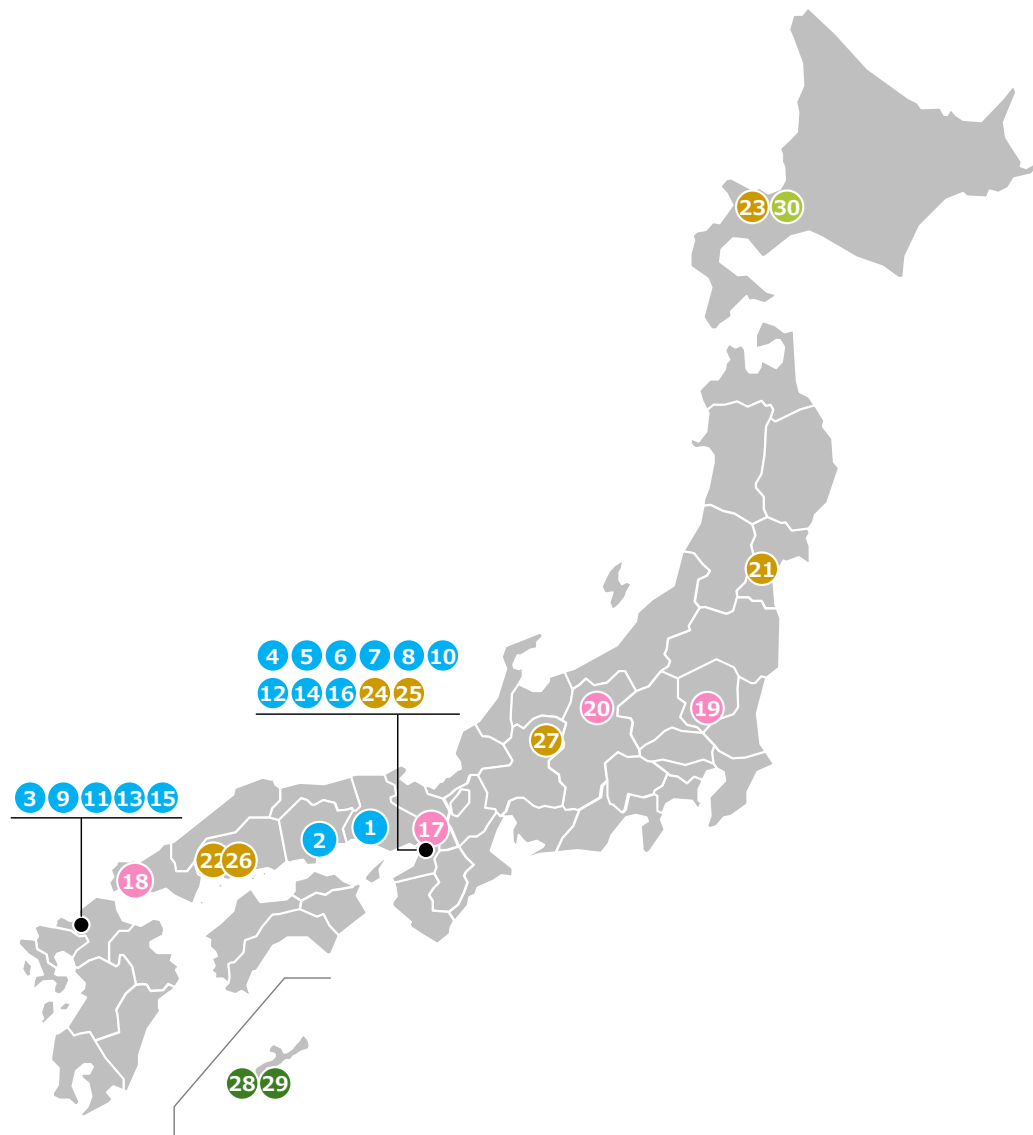
1970年9月	株式会社アイ建築設計工務所（現 株式会社マリモ）を広島市に設立
1990年10月	自社分譲マンション1棟目「グランドール鳥栖」竣工
2009年1月	再生マンションプロジェクト（買取再販事業）開始
2009年8月	中国上海市に現地法人設立
2010年4月	市街地再開発事業 第1号となる「けやき大通り第一種市街地再開発事業」（和歌山市）参画
2014年1月	収益不動産プロデュース事業本格化
2014年3月	国内賃貸マンション事業開始
2015年6月	マリモ・アセットマネジメント株式会社設立 株式会社GMアソシエ設立
2015年8月	株式会社ブラック（現 株式会社マリモハウス）を子会社化
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
2025年1月	マリモ・アセットマネジメント株式会社が株式会社マリモの賃貸マンション「ArtizA」を対象とする第1号私募ファンドを組成、運用開始
2025年6月	マリモ&イオンモール共創プロジェクト第1弾 始動 イオンモール広島祇園（広島市）敷地内に分譲マンション開発～地域コミュニティ醸成という社会課題解決のためのまちづくり～

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	用途	所在地	戸数等	竣工年月
1	レジデンス	兵庫県姫路市	126戸（1K）	2025年7月
2		岡山県岡山市	50戸（学生マンション）	2026年1月
3		福岡県福岡市	55戸（1LDK）	2026年2月
4		大阪府大阪市	87戸（1R他）	2026年9月（予定）
5		大阪府大阪市	42戸（1K）	2026年9月（予定）
6		大阪府大阪市	65戸（1LDK他）	2026年10月（予定）
7		大阪府大阪市	43戸（1LDK他）	2026年11月（予定）
8		大阪府大阪市	45戸（1R他）	2027年2月（予定）
9		福岡県福岡市	30戸（1DK）	2027年3月（予定）
10		大阪府大阪市	98戸（1LDK他）	2027年3月（予定）
11		福岡県福岡市	53戸（1R）	2027年3月（予定）
12		大阪府大阪市	64戸（1LDK）	2027年5月（予定）
13		福岡県福岡市	26戸（1LDK）	2027年7月（予定）
14		大阪府大阪市	60戸（1K他）	2027年9月（予定）
15		福岡県福岡市	48戸（2DK）	2028年3月（予定）
16		大阪府大阪市	36戸（2LDK）	2028年4月（予定）
17	商業施設	大阪府吹田市	5区画	2026年2月
18		山口県宇部市	1テナント	2026年2月
19		栃木県下野市	1テナント	2027年7月（予定）
20		長野県長野市	1テナント	2027年7月（予定）
21	ホテル	宮城県仙台市	117室	2026年3月
22		広島県広島市	31室	2027年5月（予定）
23		北海道札幌市	82室	2027年9月（予定）
24		大阪府大阪市	66室	2027年12月（予定）
25		大阪府大阪市	24室	2028年2月（予定）
26		広島県広島市	52室	2028年3月（予定）
27		岐阜県高山市	96室	2028年3月（予定）
28	オフィス	沖縄県那覇市	7区画	2025年1月
29		沖縄県那覇市	14区画	2027年1月（予定）
30	ヘルスケア施設	北海道札幌市	71室	2025年6月

（注）新たに追加されたパイプライン物件を黄色でハイライトしています。



各種指標推移

		2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期	2026年6月期
		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
営業収益	百万円	1,313	1,402	1,779	1,841	2,141	2,081	2,208	2,578	3,157	2,514	2,708
うち、不動産等譲渡損益	百万円	-	111	112	105	96	-	115	176	148	-	113
賃貸NOI	百万円	1,019	999	1,262	1,286	1,540	1,581	1,552	1,829	1,918	1,919	1,968
NOI利回り（取得価格ベース）	%	6.8	6.5	7.3	6.5	6.9	6.3	6.2	5.1	6.4	6.3	6.5
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.2	4.9	5.8	4.9	5.4	4.7	4.7	4.4	4.8	4.9	5.0
インプライドキャップレート	%	5.9	5.8	5.7	5.8	5.7	5.9	5.9	6.0	6.7	6.3	6.6
営業利益	百万円	570	654	841	815	985	899	977	1,241	1,226	1,150	1,253
当期純利益	百万円	480	550	692	666	799	712	783	976	919	833	903
分配金総額	百万円	545	599	733	709	880	818	873	1,018	1,040	902	988
1口当たり分配金	円/口	3,572	3,924	3,817	3,689	3,713	3,452	3,684	3,617	3,697	3,206	3,512
うち、利益分配等	円/口	3,146	3,604	3,601	3,467	3,370	3,003	3,301	3,470	3,197	2,961	3,211
うち、一時差異等調整引当額	円/口	7	8	6	6	5	5	5	5	-	-	-
うち、その他の利益超過分配	円/口	419	312	210	216	338	444	378	142	500	245	301
FFO	百万円	727	687	885	874	1,078	1,092	1,050	1,247	1,240	1,260	1,251
1口当たりFFO	円/口	4,764	4,502	4,606	4,550	4,545	4,603	4,427	4,432	4,407	4,476	4,445
資本金支出	百万円	29	327	24	135	64	103	71	118	117	128	100
AFFO	百万円	697	360	860	739	1,013	988	979	1,128	1,122	1,131	1,151
1口当たりAFFO	円/口	4,568	2,359	4,477	3,845	4,274	4,165	4,126	4,010	3,987	4,020	4,089
ペイアウトレシオ	%	75.0	75.0	73.5	72.4	75.0	75.0	75.0	71.5	74.9	71.6	72.5
総資産	百万円	32,851	33,001	43,095	43,384	55,234	55,066	55,042	68,735	68,788	68,093	68,187
有利子負債総額	百万円	16,167	16,152	21,107	21,392	26,827	26,820	26,820	33,340	33,340	33,340	33,340
純資産	百万円	14,832	14,837	19,786	19,718	25,297	25,129	25,093	30,314	30,216	30,008	30,010
LTV	%	49.2	48.9	49.0	49.3	48.6	48.7	48.7	48.5	48.5	49.0	48.9
LTV（時価）	%	40.6	40.5	41.5	41.4	41.5	41.5	41.7	42.0	41.9	42.1	41.6
1口当たり純資産	円/口	97,147	97,179	102,931	102,581	106,641	105,930	105,780	107,692	107,341	106,605	106,611
1口当たりNAV	円/口	139,212	138,267	139,806	141,760	142,772	142,483	141,446	141,588	141,776	142,917	145,547
総資産経常利益率（ROA）年換算値	%	3.0	3.3	3.7	3.1	3.3	2.6	2.9	3.1	2.7	2.4	2.7
物件数	物件	32	32	39	40	52	52	52	60	58	60	61
取得価格合計	百万円	30,450	30,200	39,550	39,545	50,140	50,140	49,748	61,879	59,834	61,656	62,341
期末帳簿価格	百万円	29,538	29,389	39,073	38,929	49,742	49,468	48,798	60,986	58,811	60,462	60,841
鑑定価格合計	百万円	36,506	36,261	46,896	47,170	59,194	58,959	58,133	71,546	69,545	71,587	72,790
含み損益	百万円	6,967	6,872	7,822	8,240	9,451	9,490	9,334	10,559	10,733	11,124	11,948
発行済投資口総数	口	152,680	152,680	192,226	192,226	237,225	237,225	237,225	281,494	281,494	281,494	281,494

アセット別指標

2026年6月期（第20期）末時点

（単位：百万円）

用途	投資比率	物件数	取得価額	期末 帳簿価格	期末 算定価額	含み 損益 ^(注1)	鑑定NOI	鑑定NOI 利回り	償却前 実質NOI 価額 ^(注2)	償却後 実質NOI 価額 ^(注2)	期中平均稼働率	
											2026年 6月期 (第20期) 実績	2026年 12月期 (第21期) 予想
レジデンス	32.9%	24	20,498	19,874	23,744	3,870	1,171	5.7%	590	403	97.2%	95.6%
商業施設	42.8%	24	26,660	26,176	31,438	5,261	1,766	6.6%	896	746	99.7%	99.7%
ホテル	9.2%	4	5,740	5,462	6,285	822	334	5.8%	188	128	100%	100%
オフィス	7.6%	4	4,750	4,519	5,860	1,340	313	6.6%	164	126	97.9%	96.7%
物流施設	5.8%	4	3,611	3,685	4,253	567	217	6.0%	102	81	100%	100%
ヘルスケア施設	1.7%	1	1,080	1,122	1,210	87	61	5.7%	26	21	100%	100%
合計	100%	61	62,341	60,841	72,790	11,948	3,864	6.2%	1,968	1,508	99.2%	98.8%

(注1) 含み損益は2026年6月期末現在で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。
(注2) 実質NOI価額は、第20期実績に基づく半年分のNOIを用いて算定しています。償却後実質NOIは賃貸事業利益を指します。

ポートフォリオ一覧 (1) 地方

物件番号	Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-05	Rp-06	Rp-08	Rp-09	Rp-10	Rp-11	Rp-12
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 東島田	アルティザ 鶴舞	アルティザ 淡路駅東	アルティザ 松本	アルティザ 浅間町
写真										
所在地	宮城県仙台市	愛知県名古屋市	福岡県福岡市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	岡山県岡山市	愛知県名古屋市	大阪府大阪市	長野県松本市	愛知県名古屋市
取得価格	2,730	400	1,060	640	720	700	430	1,180	640	495
期末帳簿価額	2,496	331	880	547	643	612	404	1,120	648	492
鑑定評価額	3,990	533	1,390	700	831	658	491	1,280	655	554
最終還元利回り	4.9%	4.8%	4.6%	4.3%	4.4%	5.0%	4.0%	4.4%	5.9%	4.5%
鑑定NOI利回り	7.4%	6.7%	6.8%	4.8%	5.1%	4.8%	4.6%	4.8%	6.6%	5.0%
竣工年月	2009年1月	2014年3月	2006年2月	2016年2月	2016年2月	2016年12月	2019年2月	2019年10月	1998年3月	2020年2月
稼働率	93.1%	88.6%	99.1%	96.3%	95.9%	98.1%	96.7%	100%	92.8%	95.0%
取得チャネル	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー

物件番号	Rp-13	Rp-14	Rp-15	Rp-16	Rp-17	Rp-18	Rp-19	Rp-20	Rp-21	Rp-22
物件名称	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	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
写真										
所在地	群馬県高崎市	兵庫県神戸市	茨城県水戸市	福岡県北九州市	岡山県倉敷市	熊本県熊本市	大阪府池田市	茨城県水戸市	北海道札幌市	北海道札幌市
取得価格	780	982	609	1,849	590	520	1,100	707	570	840
期末帳簿価額	784	986	613	1,849	613	529	1,114	732	588	862
鑑定評価額	867	1,220	711	1,920	601	527	1,180	810	582	894
最終還元利回り	5.2%	4.8%	4.9%	4.9%	5.1%	5.0%	4.6%	5.2%	4.5%	4.5%
鑑定NOI利回り	5.7%	5.8%	5.7%	5.1%	5.6%	5.2%	4.8%	5.9%	5.0%	5.1%
竣工年月(注)	2020年6月	①2022年2月 ②2022年2月	2019年3月	2015年6月	2007年11月	2021年8月	2022年1月	2022年2月	2007年3月	2008年9月
稼働率	94.4%	100%	89.2%	96.5%	94.2%	98.1%	100%	98.4%	100%	98.1%
取得チャネル	スポンサー	スポンサー	スポンサー	運用会社独自	運用会社独自	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	運用会社独自

(注) 敷地内に複数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) 地方

物件番号	Rp-23	Rp-24	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10
物件名称	ドーミー弘前	アルティザ 長崎水辺の森	垂水駅前 ゴールドビル	Foodaly青葉店	ヤマダデンキテック ランド三原店	ヤマダデンキテック ランド時津店	MRRくまもと	MRRささげ	MRRいとしま	MRRあきた
写真										
所在地	青森県弘前市	長崎県長崎市	兵庫県神戸市	宮崎県宮崎市	広島県三原市	長崎県西彼杵郡	熊本県熊本市	長崎県佐世保市	福岡県糸島市	秋田県秋田市
取得価格	741	870	500	250	2,000	1,116	2,120	990	900	840
期末帳簿価額	782	939	415	200	1,650	1,018	2,007	933	923	859
鑑定評価額	798	920	537	401	2,810	1,310	2,360	1,330	921	915
最終還元利回り	5.7%	4.8%	5.9%	6.3%	6.3%	6.2%	5.9%	5.6%	5.2%	6.7%
鑑定NOI利回り	6.1%	5.3%	6.5%	9.9%	9.0%	7.5%	6.8%	7.6%	5.5%	6.9%
竣工年月(注)	2023年2月	2019年2月	2008年6月	2009年4月	2008年9月	1981年5月	①2008年10月 ②1986年1月	2008年4月	2008年7月	1994年4月
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	97.8%	100%	100%	100%
取得チャネル	スポンサー	運用会社独自	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー	スポンサー

物件番号	Cp-11	Cp-12	Cp-13	Cp-14	Cp-15	Cp-16	Cp-17	Cp-18	Cp-19	Cp-20
物件名称	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	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
写真										
所在地	長崎県西彼杵郡	秋田県秋田市	大阪府堺市	北海道恵庭市	北海道千歳市	北海道岩見沢市	北海道函館市	北海道江別市	群馬県伊勢崎市	兵庫県姫路市
取得価格	1,150	970	2,040	870	471	572	390	649	1,461	570
期末帳簿価額	1,170	967	2,089	910	484	565	390	667	1,530	552
鑑定評価額	1,290	1,040	2,240	1,010	504	629	433	689	2,000	701
最終還元利回り	4.8%	6.8%	4.8%	5.2%	5.2%	5.3%	5.1%	5.2%	5.5%	6.1%
鑑定NOI利回り	5.2%	7.3%	5.9%	6.1%	5.5%	5.8%	5.6%	5.4%	7.5%	7.4%
竣工年月(注)	-	①2004年3月 ②1985年4月	1988年4月	2010年3月	2019年8月	①2018年10月 ②2019年9月	2018年9月	①2018年6月 ②2018年7月	1997年12月	2019年1月
稼働率	100%	100%	94.0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
取得チャネル	スポンサー	スポンサー	運用会社独自	運用会社独自	運用会社独自	運用会社独自	運用会社独自	運用会社独自	運用会社独自	スポンサー

(注) 敷地内に複数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 (3) 地方

物件番号	Cp-21	Cp-22	Cp-23	Cp-24	Hp-01	Hp-02	Hp-03	Hp-04
物件名称	MRR麻生クリニックビル	リソラ大府クリニックモール	MRR江別Ⅱ	フジグラン宇部	ルートイン一宮駅前	KOKO HOTEL 飛騨高山	ホテルSUI浜松 by ABEST	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前
写真								
所在地	北海道札幌市	愛知県大府市	北海道江別市	山口県宇部市	愛知県一宮市	岐阜県高山市	静岡県浜松市	長野県長野市
取得価格	415	618	510	5,528	740	1,750	1,650	1,600
期末帳簿価額	421	623	530	5,499	564	1,652	1,686	1,559
鑑定評価額	456	626	586	6,170	795	2,030	1,770	1,690
最終還元利回り	4.9%	4.8%	4.5%	5.6%	5.4%	5.6%	4.9%	5.3%
鑑定NOI利回り	5.7%	4.9%	5.3%	6.7%	6.9%	6.3%	5.1%	5.5%
竣工年月	2001年2月	①2009年9月 ②2009年9月	2020年10月	1999年3月	2008年5月	2020年12月	2021年6月	2020年7月
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
取得チャネル	運用会社独自	運用会社独自	運用会社独自	運用会社独自	スポンサー	スポンサー	運用会社独自	スポンサー

物件番号	Op-01	Op-02	Op-03	Op-04	Lp-01	Lp-02	Lp-03	Lp-04	HCp-01
物件名称	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	日本通運駒ヶ根物流センター	太田清原ロジスティクスセンター	千代田町ロジスティクスセンター	下妻冷凍冷蔵物流センター	ツクイ・サンフォレスト水戸
写真									
所在地	広島県広島市	福岡県福岡市	栃木県宇都宮市	愛知県名古屋市	長野県駒ヶ根市	群馬県太田市	群馬県邑楽郡	茨城県下妻市	茨城県水戸市
取得価格	1,200	800	1,750	1,000	1,170	1,283	373	785	1,080
期末帳簿価額	978	732	1,799	1,009	1,196	1,291	388	808	1,122
鑑定評価額	1,430	1,370	1,930	1,130	1,230	1,590	527	906	1,210
最終還元利回り	5.1%	4.4%	5.1%	4.8%	5.6%	4.5%	4.5%	4.8%	4.8%
鑑定NOI利回り	6.6%	8.1%	6.3%	6.0%	6.2%	5.5%	7.1%	6.0%	5.7%
竣工年月 ^(注)	2002年11月	2008年8月	2001年2月	1997年10月	2007年6月	2004年5月	1999年1月	①2011年4月 ②2025年1月	2015年2月
稼働率	95.3%	100%	95.5%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
取得チャネル	スポンサー	スポンサー	運用会社独自	運用会社独自	運用会社独自	運用会社独自	運用会社独自	運用会社独自	スポンサー

(注) 敷地内に複数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（4） 東京圏

物件番号	Rt-01	Rt-04	Ct-01	Ct-02
物件名称	アルティザ池尻	アルティザ相武台	MRRいちばら (底地)	ケースデンキ 北本店 (底地)
写真				
所在地	東京都世田谷区	神奈川県座間市	千葉県市原市	埼玉県北本市
取得価格	610	734 (注7)	700	1,030
期末帳簿価額	576	725 (注7)	717	1,047
鑑定評価額	755	877 (注7)	1,360	1,120
最終還元利回り	3.9	5.1%	-	4.5
鑑定NOI利回り	4.8	6.4%	6.6	4.9
竣工年月	2014年3月	1993年2月		-
稼働率	95.4%	97.5%	100%	100%
取得チャネル	スポンサー	スポンサー	スポンサー	運用会社独自

(注1) : 「取得価格」の金額単位は百万円です。「ポートフォリオ一覧」のページにおいて同じです。

(注2) : 「期末帳簿価額」とは、2026年6月末日現在における帳簿価格であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。金額単位は百万円です。「ポートフォリオ一覧」のページにおいて同じです。

(注3) : 「鑑定評価額」は、保有資産については、2026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。金額単位は百万円です。「ポートフォリオ一覧」のページにおいて同じです。

(注4) : 「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。「ポートフォリオ一覧」のページにおいて同じです。

(注5) : 「稼働率」は、2026年6月末日現在における各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の（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点第2位を四捨五入して記載しています。「ポートフォリオ一覧」のページにおいて同じです。

(注6) : 「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、Lは物流施設、HCはヘルスケア施設を表し、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。「ポートフォリオ一覧」のページにおいて同じです。

(注7) : アルティザ相武台は持分65%分を掲載しています。（持分35%は譲渡済）

鑑定（1）

物件別期末評価額 2026年6月期（第20期）

（単位：百万円）

アセット	物件番号・名称	取得価格	第19期末	第20期末					第19期と第20期比較	
			鑑定評価額 (A)	鑑定評価額 (B)	期末帳簿価額 (C)	含み損益 (B-C)	最終還元利回り	鑑定NOI利回り	評価額差異 (B-A)	差異理由
レジデンス	Rp-01 アルティザ仙台花京院	2,730	4,010	3,990	2,496	1,493	4.9	7.4	▲ 20	ERの再取得による修繕費、CAPEXの見直し
	Rp-02 アルティザ上前津	400	534	533	331	201	4.8	6.7	▲ 1	償却資産税減少
	Rp-03 アルティザ博多プレミア	1,060	1,390	1,390	880	509	4.6	6.8	－	
	Rp-05 アルティザ東別院	640	701	700	547	152	4.3	4.8	▲ 1	原状回復費増加
	Rp-06 アルティザ上前津Ⅱ	720	830	831	643	187	4.4	5.1	1	新規賃料増加
	Rp-08 アルティザ東島田	700	658	658	612	45	5.0	4.8	－	
	Rp-09 アルティザ鶴舞	430	485	491	404	86	4.0	4.6	6	新規賃料増加
	Rp-10 アルティザ淡路駅東	1,180	1,280	1,280	1,120	159	4.4	4.8	－	
	Rp-11 アルティザ松本	640	654	655	648	6	5.9	6.6	1	原状回復費減少
	Rp-12 アルティザ浅間町	495	554	554	492	61	4.5	5.0	－	
	Rp-13 アルティザ北通町	780	863	867	784	82	5.2	5.7	4	新規賃料増加
	Rp-14 スターシップ神戸学園都市	982	1,210	1,220	986	233	4.8	5.8	10	建物税金減少
	Rp-15 アルティザ水戸泉町	609	711	711	613	97	4.9	5.7	－	
	Rp-16 アルティザ小倉	1,849	1,920	1,920	1,849	70	4.9	5.1	－	
	Rp-17 アルティザ倉敷	590	600	601	613	▲ 12	5.1	5.6	1	新規賃料増加
	Rp-18 アルティザ熊本新町	520	526	527	529	▲ 2	5.0	5.2	1	新規賃料増加
	Rp-19 スターシップ石橋阪大前	1,100	1,170	1,180	1,114	65	4.6	4.8	10	建物税金減少
	Rp-20 アルティザ水戸白梅	707	794	810	732	77	5.2	5.9	16	新規賃料微増、一時金収入増加
	Rp-21 グランエターナ北大前Ⅱ	570	580	582	588	▲ 6	4.5	5.0	2	建物税金減少
	Rp-22 アルファスクエア南4条東	840	893	894	862	31	4.5	5.1	1	新規賃料増加
	Rp-23 ドーミー弘前	741	795	798	782	15	5.7	6.1	3	建物税金減少
	Rp-24 アルティザ長崎水辺の森	870	917	920	939	▲ 19	4.8	5.3	3	建物税金減少
	Rt-01 アルティザ池尻	610	753	755	576	178	3.9	4.8	2	新規賃料増加
	Rt-04 アルティザ相武台	734	1,330	877	725	151	5.1	6.4	▲ 452	持分65%（持分35%は譲渡済）
レジデンス合計		20,498	24,158	23,744	19,874	3,870	－	－	▲ 414	
商業施設	Cp-02 垂水駅前ゴールドビル	500	547	537	415	121	5.9	6.5	▲ 10	修繕費、BM費増加
	Cp-03 Foodaly青葉店	250	401	401	200	200	6.3	9.9	－	
	Cp-04 ヤマダデンキテックランド三原店	2,000	2,910	2,810	1,650	1,159	6.3	9.0	▲ 100	修繕更新費増加
	Cp-05 ヤマダデンキテックランド時津店	1,116	1,310	1,310	1,018	291	6.2	7.5	－	
	Cp-07 MRRくまもと	2,120	2,330	2,360	2,007	352	5.9	6.8	30	資本的支出減少
	Cp-08 M R R させば	990	1,330	1,330	933	396	5.6	7.6	－	
	Cp-09 MRRいとしま	900	911	921	923	▲ 2	5.2	5.5	10	その他収入増加、建物税金減少
	Cp-10 MRRあきた	840	910	915	859	55	6.7	6.9	5	更地価格の上昇

鑑定（2）

物件別期末評価額 2026年6月期（第20期）

（単位：百万円）

			第19期末	第20期末					第19期と第20期比較	
アセット	物件番号・名称	取得価格	鑑定評価額 (A)	鑑定評価額 (B)	期末帳簿価額 (C)	含み損益 (B-C)	最終還元利回り	鑑定NOI利回り	評価額差異 (B-A)	差異理由
商業施設	Cp-11 スーパーセンタートライアル時津店(底地)	1,150	1,290	1,290	1,170	119	4.8	5.2	－	
	Cp-12 MRRあきたⅡ	970	1,030	1,040	967	72	6.8	7.3	10	建物税金減少
	Cp-13 光明池アクト	2,040	2,210	2,240	2,089	150	4.8	5.9	30	建物税金減少
	Cp-14 コーブさっぽろ恵み野店	870	1,010	1,010	910	99	5.2	6.1	－	
	Cp-15 M R R 千歳	471	502	504	484	19	5.2	5.5	2	前期鑑定費で減価償却減少
	Cp-16 M R R 岩見沢	572	625	629	565	63	5.3	5.8	4	前期鑑定費で減価償却減少
	Cp-17 M R R 函館	390	429	433	390	42	5.1	5.6	4	前期鑑定費で減価償却減少
	Cp-18 M R R 江別	649	685	689	667	21	5.2	5.4	4	前期鑑定費で減価償却減少
	Cp-19 M r M a x 伊勢崎店	1,461	1,970	2,000	1,530	469	5.5	7.5	30	建物税金減少
	Cp-20 ミラキタシティ花北	570	699	701	552	148	6.1	7.4	2	建物税金減少
	Cp-21 MRR麻生クリニックビル	415	453	456	421	34	4.9	5.7	3	建物税金減少
	Cp-22 リソラ大府クリニックモール	618	625	626	623	2	4.8	4.9	1	新規賃料増加
	Cp-23 MRR江別Ⅱ	510	582	586	530	55	4.5	5.3	4	建物税金減少
	Cp-24 フジグラン宇部	5,528	6,110	6,170	5,499	670	5.6	6.7	60	建物税金減少
	Ct-01 MRRいちほら（底地）	700	1,300	1,360	717	642	－	6.6	60	新規賃料増加、更地価格の上昇
	Ct-02 ケーズデンキ北本店(底地)	1,030	1,120	1,120	1,047	72	4.5	4.9	－	
商業施設合計		26,660	31,289	31,438	26,166	5,261	－	－	149	
ホテル	Hp-01 ルートインー宮駅前	740	795	795	564	230	5.4	6.9	0	
	Hp-02 KOKO HOTEL飛騨高山	1,750	1,980	2,030	1,652	377	5.6	6.3	50	利回り下落（NCF▲10bp）
	Hp-03 ホテルSUI浜松byABEST	1,650	1,750	1,770	1,686	83	4.9	5.1	20	建物税金減少
	Hp-04 天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM長野駅前	1,600	1,680	1,690	1,559	130	5.3	5.5	10	建物税金減少
ホテル合計		5,740	6,205	6,285	5,462	822	－	－	80	
オフィス	Op-01 MRRデルタビル	1,200	1,290	1,430	978	451	5.1	6.6	140	修繕費、資本的支出、水道光熱費減少
	Op-02 プレスト博多祇園ビル	800	1,390	1,370	732	637	4.4	8.1	▲ 20	修繕費増加
	Op-03 MRR宇都宮	1,750	1,910	1,930	1,799	130	5.1	6.3	20	新規賃料、駐車場収入増加
	Op-04 池下ESビル	1,000	1,120	1,130	1,009	120	4.8	6.0	10	建物税金減少
オフィス合計		4,750	5,710	5,860	4,519	1,340	－	－	150	
物流施設	Lp-01 日本通運 駒ヶ根物流センター	1,170	1,220	1,230	1,196	33	5.6	6.2	10	建物税金減少
	Lp-02 太田清原ロジスティクスセンター	1,283	1,580	1,590	1,291	298	4.5	5.5	10	建物税金減少
	Lp-03 千代田町ロジスティクスセンター	373	523	527	388	138	4.5	7.1	4	建物税金減少
	Lp-04 下妻冷凍冷蔵物流センター	785	902	906	808	97	4.8	6.0	4	建物税金減少
物流施設合計		3,611	4,225	4,253	3,685	566	－	－	28	
ヘルスケア 施設	HCp-01 ツクイ・サンフォレスト水戸	1,080	－	1,210	1,122	87	4.8	5.7	1,210	第20期取得
ヘルスケア施設合計		1,080	－	1,210	1,122	87	－	－	1,210	
アセット全体合計		62,341	71,587	72,790	60,841	11,948	－	－	1,203	

個別物件収支（1）

2026年6月期（第20期）

投資エリア	物件番号	物件名称	収支 ^(注)																
			運用日数	① 賃貸事業 収益合計	賃貸事業 収入	その他 賃貸事業 収入	② 賃貸事業 費用合計	管理委託 費	公租公課	水道光熱 費	修繕費	損害保険 料	信託報酬	その他 賃貸事業 費用	③ NOI (=①-②)	④ 減価 償却費	⑤ 賃貸事業 利益	⑥ 資本的 支出	⑦ NCF (=③-⑥)
				(千円)			(千円)								(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)
地方	Rp-01	アルティザ仙台花京院	181日間	129,851	122,384	7,467	33,446	14,248	7,917	1,259	7,348	906	1,235	531	96,405	34,232	62,172	1,334	95,070
	Rp-02	アルティザ上前津	181日間	17,138	16,588	550	6,404	1,742	1,360	140	2,224	120	625	190	10,734	4,454	6,279	－	10,734
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	181日間	51,817	49,946	1,870	12,648	4,070	3,318	504	2,490	333	1,235	694	39,168	16,005	23,162	122	39,046
	Rp-05	アルティザ東別院	181日間	22,164	21,566	598	6,502	2,056	1,612	185	1,246	152	225	1,024	15,661	6,653	9,008	－	15,661
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	181日間	24,248	23,402	846	7,702	2,876	1,744	166	2,064	153	225	471	16,546	6,282	10,263	－	16,546
	Rp-08	アルティザ東島田	181日間	24,136	23,280	856	6,968	3,053	1,758	193	1,203	153	225	379	17,167	7,632	9,535	－	17,167
	Rp-09	アルティザ鶴舞	181日間	13,986	13,619	367	3,435	1,174	1,214	125	438	95	225	162	10,551	3,425	7,126	－	10,551
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	181日間	39,116	37,828	1,287	10,066	3,829	3,392	326	1,835	224	225	232	29,049	7,768	21,281	1,177	27,872
	Rp-11	アルティザ松本	181日間	30,058	28,578	1,479	11,359	3,894	2,054	430	4,027	280	225	447	18,699	6,621	12,077	2,526	16,173
	Rp-12	アルティザ浅間町	181日間	17,413	16,906	507	4,661	1,811	1,615	148	413	130	225	316	12,752	3,736	9,016	－	12,752
	Rp-13	アルティザ北通町	181日間	31,812	28,114	3,698	9,748	4,578	2,636	280	1,529	173	225	325	22,064	6,675	15,388	－	22,064
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,897	非開示	－	253	225	1	非開示	7,266	非開示	－	非開示
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	181日間	25,246	22,582	2,664	8,980	3,259	1,949	222	2,942	160	225	220	16,266	4,835	11,431	－	16,266
	Rp-16	アルティザ小倉	181日間	62,357	59,881	2,476	16,837	5,966	5,732	533	3,196	511	225	672	45,519	12,941	32,578	－	45,519
	Rp-17	アルティザ倉敷	181日間	22,531	21,573	958	5,644	2,137	1,751	733	326	211	225	258	16,886	4,986	11,900	1,084	15,801
	Rp-18	アルティザ熊本新町	181日間	18,924	17,568	1,356	7,096	3,537	2,015	166	758	161	250	205	11,828	4,869	6,959	－	11,828
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,094	非開示	30	169	250	1	非開示	6,338	非開示	－	非開示
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	181日間	30,409	27,002	3,406	8,272	4,478	2,361	290	444	177	250	269	22,136	6,630	15,506	－	22,136
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,036	非開示	1,067	167	250	－	非開示	4,466	非開示	4,456	非開示
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	181日間	29,866	29,390	475	9,673	2,949	2,627	1,131	2,068	256	250	391	20,192	6,883	13,308	1,220	18,972
	Rp-23	ドーミー弘前	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,628	非開示	－	265	375	－	非開示	8,105	非開示	－	非開示
	Rp-24	アルティザ長崎水辺の森	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	23,955	6,203	17,752	－	23,955

(注) 第20期における収支を記載しています。テナントの承諾が得られない項目は、非開示としています。以下同じです。

個別物件収支（2）

2026年6月期（第20期）

投資エリア	物件番号	物件名称	収支																
			運用日数	① 賃貸事業 収益合計	賃貸事業 収入	その他 賃貸事業 収入	② 賃貸事業 費用合計	管理委託 費	公租公課	水道光熱 費	修繕費	損害保険 料	信託報酬	その他 賃貸事業 費用	③ NOI (=①-②)	④ 減価 償却費	⑤ 賃貸事業 利益	⑥ 資本的 支出	⑦ NCF (=③-⑥)
				(千円)			(千円)								(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)
地方	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	181日間	20,856	19,432	1,423	5,375	2,089	693	1,004	254	47	1,235	51	15,480	4,796	10,684	517	14,963
	Cp-03	Foodaly 青葉店	181日間	15,489	13,800	1,689	5,235	1,045	1,104	—	—	143	1,235	1,706	10,254	3,883	6,370	21,100	▲10,845
	Cp-04	ヤマダデンキテックランド 三原店	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	8,194	非開示	—	594	500	17	非開示	18,695	非開示	—	非開示
	Cp-05	ヤマダデンキテックランド 時津店	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	3,500	非開示	—	408	625	119	非開示	6,353	非開示	—	非開示
	Cp-07	M R Rくまもと	181日間	121,430	105,258	16,172	54,564	18,406	11,122	17,022	5,875	1,021	250	866	66,865	24,339	42,526	18,076	48,789
	Cp-08	M R Rさせば	181日間	54,973	49,537	5,435	17,615	5,798	4,282	5,982	993	333	225	—	37,358	7,198	30,159	7,457	29,901
	Cp-09	M R Rいとしま	181日間	38,447	30,600	7,847	15,487	3,467	2,422	8,099	543	133	250	571	22,959	4,780	18,178	115	22,844
	Cp-10	M R Rあきた	181日間	32,100	32,100	—	3,700	321	1,527	—	380	47	225	1,200	28,399	1,353	27,046	—	28,399
	Cp-11	スーパーセンタートライアル 時津店（底地）	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	3,074	非開示	—	—	225	—	非開示	—	非開示	—	非開示
	Cp-12	M R RあきたⅡ	181日間	43,075	43,075	—	6,810	1,503	4,254	—	503	323	225	—	36,264	7,499	28,765	3,330	32,934
	Cp-13	光明池アクト	181日間	125,439	104,010	21,429	64,447	22,930	8,188	27,024	3,966	995	250	1,092	60,992	14,410	46,581	7,980	53,012
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	4,992	非開示	315	179	250	66	非開示	2,350	非開示	4,723	非開示
	Cp-15	M R R千歳	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,979	非開示	—	65	250	—	非開示	1,695	非開示	—	非開示
	Cp-16	M R R岩見沢	181日間	19,653	19,653	—	3,261	729	2,187	—	—	95	250	—	16,391	3,262	13,128	—	16,391
	Cp-17	M R R函館	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,806	非開示	—	65	250	—	非開示	1,481	非開示	—	非開示
	Cp-18	M R R江別	181日間	20,850	20,850	—	3,343	348	2,642	—	—	102	250	—	17,506	2,295	15,210	—	17,506
	Cp-19	MrMax伊勢崎店	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	12,164	非開示	—	998	250	—	非開示	6,413	非開示	—	非開示
	Cp-20	ミラキタシティ花北	181日間	26,765	25,915	849	4,983	777	1,078	—	—	122	250	2,754	21,782	3,672	18,109	—	21,782
	Cp-21	M R R麻生クリニックビル	181日間	19,384	16,080	3,304	7,415	1,359	1,724	2,839	269	105	375	742	11,969	1,452	10,516	—	11,969
	Cp-22	リソラ大府クリニックモール	181日間	23,395	21,582	1,812	6,937	1,832	1,612	2,485	20	132	375	480	16,458	1,854	14,603	—	16,458
	Cp-23	M R R江別Ⅱ	181日間	16,114	16,114	—	2,846	301	2,112	—	—	58	375	—	13,268	1,564	11,703	—	13,268
	Cp-24	フジグラン宇部	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	17,822	非開示	287	2,351	250	0	非開示	30,543	非開示	1,750	非開示

個別物件収支（3）

2026年6月期（第20期）

投資エリア	物件番号	物件名称	収支																
			運用日数	① 賃貸事業 収益合計	賃貸事業 収入	その他 賃貸事業 収入	② 賃貸事業 費用合計	管理委託 費	公租公課	水道光熱 費	修繕費	損害保険 料	信託報酬	その他 賃貸事業 費用	③ NOI (=①-②)	④ 減価 償却費	⑤ 賃貸事業 利益	⑥ 資本的 支出	⑦ NCF (=③-⑥)
				(千円)			(千円)								(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)
地方	Hp-01	ルートイン一宮駅前	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	3,725	非開示	－	316	625	－	非開示	11,329	非開示	－	非開示
	Hp-02	KOKO HOTEL飛騨高山	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	5,000	非開示	－	304	250	－	非開示	16,968	非開示	－	非開示
	Hp-03	ホテルSUI浜松 by ABEST	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	4,062	非開示	45	225	400	3	非開示	15,893	非開示	－	非開示
	Hp-04	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	4,385	非開示	65	291	375	－	非開示	15,259	非開示	－	非開示
	Op-01	M R Rデルタビル	181日間	54,210	49,387	4,823	17,930	4,338	5,394	5,735	457	427	1,235	341	36,280	13,677	22,603	1,605	34,675
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	181日間	46,605	43,664	2,941	12,736	3,429	3,271	4,149	226	200	1,235	225	33,868	8,047	25,821	1,750	32,118
	Op-03	M R R宇都宮	181日間	88,283	80,509	7,774	27,764	10,922	6,456	5,809	2,234	752	225	1,364	60,519	12,462	48,056	1,432	59,087
	Op-04	池下ESビル	181日間	51,517	44,277	7,240	17,986	3,462	3,614	9,477	648	401	225	158	33,531	3,481	30,049	－	33,531
	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	3,171	非開示	900	496	250	－	非開示	6,337	非開示	－	非開示
	Lp-02	太田清原 ロジスティクスセンター	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,806	非開示	2,558	322	250	－	非開示	6,162	非開示	8,360	非開示
	Lp-03	千代田町 ロジスティクスセンター	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,180	非開示	235	192	250	－	非開示	1,832	非開示	5,797	非開示
	Lp-04	下妻冷凍冷蔵物流センター	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	19,836	6,493	13,342	－	19,836
	HCp-01	ツクイ・サンフォレスト水戸	142日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	26,579	5,076	21,502	121	26,458
東京圏	Rt-01	アルティザ池尻	181日間	18,406	17,636	769	5,474	2,209	933	409	1,134	70	625	91	12,931	2,576	10,355	－	12,931
	Rt-04	アルティザ相武台	181日間	54,798	53,370	1,427	14,025	4,638	3,761	464	3,801	571	412	376	40,772	7,639	33,132	4,071	36,700
	Ct-01	M R R いちはら（底地）	181日間	37,096	25,496	11,600	4,094	125	3,672	－	－	－	225	72	33,001	－	33,001	－	33,001
	Ct-02	ケーズデンキ北本店 （底地）	181日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,396	非開示	－	－	225	－	非開示	－	非開示	－	非開示

用語集

用語	説明
取得価格	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をいいます。（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。）
鑑定NOI利回り	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。）（の合計）の、取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、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。
稼働率	総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合をいいます。記載している稼働率は期末時点の数値です。
資産規模	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。
JCR長期発行体格付	株式会社日本格付研究所（JCR）による本投資法人に関する2025年12月19日付の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。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。
グリーンローン	本投資法人が2024年7月26日付で策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金のリファイナンスに充当する借入れをいいます。
GRESB	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。
CASBEE	建築環境総合性能評価システム。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。
スポンサールート	マリモ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ます。
運用会社独自ルート	スポンサー以外のルートによる物件取得手法をいいます。
PML（予想最大損失率）	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。記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2025年12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。「スーパーセンタートライアル時津店（底地）」、「MR Rいちほら（底地）」及び「ケースデンキ北本店（底地）」は、底地のみの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。

用語集（各種指標の計算方法）

用語	説明
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
NOI利回り	$\text{NOI賃貸の年換算} \div \{(\text{期首取得価格} + \text{期末取得価格}) \div 2\} \times 100$
インプライドキャップレート	$\text{NOI賃貸の年換算} \div (\text{期末時価総額} + \text{有利子負債} - \text{現預金} + \text{敷金} \cdot \text{保証金}) \times 100$ なお、年換算にあたっては、運用日数で除し、年間日数を乗じることにより算出しています。
FFO	当期純利益＋減価償却費－不動産等譲渡損益
1口当たりFFO	$\text{FFO} \div \text{発行済投資口総数}$
AFFO	FFO-資本的支出
1口当たりAFFO	$\text{AFFO} \div \text{発行済投資口の総口数}$
ペイアウトレシオ	$\text{分配金総額} \div (\text{当期純利益} + \text{減価償却費}) \times 100$
総資産LTV	$\text{期末有利子負債残高} \div \text{期末総資産額} \times 100$
時価LTV	$\text{期末有利子負債残高} \div (\text{期末総資産額} + \text{含み損益}) \times 100$
1口当たり純資産	$\text{純資産額} \div \text{発行済投資口の総口数}$
1口当たりNAV	$(\text{当該期末時点の貸借対照表上の純資産合計} + \text{当該期末時点の保有資産の鑑定評価額合計} - \text{当該期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計} - \text{当該期末時点の分配金総額}) \div \text{当該期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数}$
総資産経常利益率（ROA）	$\text{経常利益} \div \{(\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2\} \times 100$ なお、年換算にあたっては、運用日数で除し、年間日数を乗じることにより算出しています。

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、一般社団法人資産運用業協会会員）

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: 3470.info@marimo-am.co.jp 財務管理部



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

