



マリモ地方創生リート投資法人

2023年6月期（第14期）
決算説明会資料

証券コード：3470

2023年8月17日

（資産運用会社）マリモ・アセットマネジメント株式会社

1. 決算概要

● 第14期決算ハイライト (2023年6月期)	4
● 資産入替えの取組み	5
● 第4回公募増資 取得資産マップ	6
● アルファコートとのサポート協定締結	7
● ポートフォリオ推移	8
● ポートフォリオマップ (2023年6月期)	9
● J-REITのポートフォリオPML値	10
● セグメント別運用状況	11
● 第14期予想・実績 (2023年6月期)	12
● 第15期 (2023年12月期)・第16期 (2024年6月期) 業績予想	13
● 1口当たり分配金及びNAVの推移	14

2. 成長戦略

● 資産価値向上の追求	16
● ポートフォリオ運用実績	17
● 財務状況①	18
● 財務状況②	19
● IR活動	20
● スポンサーパイプライン	21
● 資産規模の推移	22
● 投資戦略	23

3. 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	25
● サステナビリティに関する取組み②	26
● サステナビリティに関する取組み③	27

4. 第4回公募増資取得物件

● スターシップ石橋阪大前	29
● アルティザ水戸白梅	30
● グランエターナ北大前Ⅱ	31
● アルファスクエア南4条東	32
● M R R 千歳/ M R R 岩見沢	33
● M R R 函館/ M R R 江別	34
● コープさっぽろ恵み野店	35
● MrMax伊勢崎店	36
● ミラキシティ花北	37
● ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	38
● 日本通運 駒ヶ根物流センター	39

5. Appendix

● 投資法人の基本理念	41
● サポート体制	42
● スポンサー マリモの概要	43
● ポートフォリオ構築方針	44
● ポートフォリオ周辺人口増加率	45
● 物件写真 ①～②	46
● ポートフォリオ一覧①～②	48
● 利益超過分配	50
● レジデンス・商業施設 マーケットデータ	51
● オフィス 空室率・成約賃料	52
● ホテル 施設タイプ別客室稼働率推移	53
● 個別物件収支①～⑦	54
● 第14期 貸借対照表・損益計算書	61
● 投資主の状況 (2023年6月期)	62
● 注記①～④	63
● Disclaimer	67

14th FP

1.決算概要





- アルティザ都筑中央公園の準共有持分50%の譲渡 (2期分割)
第14期に譲渡益**132百万円**を投資主へ還元
- 第4回公募増資にて**13物件**取得
(レジデンス：4件、商業施設：7件、ホテル：1件、物流施設：1件)
- CASBEE 不動産評価認証の取得

アルティザ都筑中央公園の譲渡



CASBEE 不動産評価認証の取得

アルティザ仙台花京院
A ランク:★★★★

2023年2月20日付

初取得

資産規模拡大

第13期末 395.45 億円

第14期末 **501.40** 億円

26.8% UP

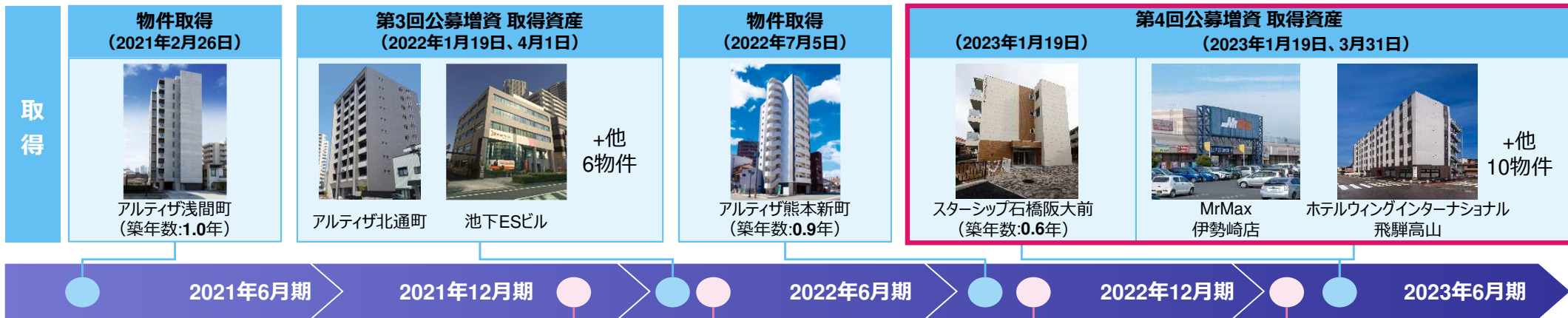
1口当たりNAV

第13期末 141,760 円

第14期末 **142,772** 円

0.7% UP

※注 アルティザ都筑中央公園の「帳簿価額」は2022年6月30日現在の数値になります。また「譲渡益」は見込金額であり実際と相違する可能性があります。



物件の将来的な収益性や買主からのオファー条件を考慮し戦略的な資産入替え

<ul style="list-style-type: none"> ■ 譲渡価格合計 : 700百万円 - 第11期 (準共有持分50%) 譲渡 (2021年12月22日) - 第12期 (準共有持分50%) 譲渡 (2022年1月26日) ■ 帳簿価額 : 459百万円 ■ 鑑定評価額 : 589百万円 ■ 譲渡益 : 240百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 譲渡価格合計 : 1,330百万円 - 第13期 (準共有持分50%) 譲渡 (2022年9月30日) - 第14期 (準共有持分50%) 譲渡 (2023年1月11日) ■ 帳簿価額 : 1,066百万円 ■ 鑑定評価額 : 1,150百万円 ■ 譲渡益 : 264百万円
--	---

- 譲渡理由:①CAPEX増大が予想される
②譲渡益が見込まれる
- 譲渡のポイント : 2期に分けての譲渡により、**分配金の安定と向上を実現**

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

※注 各物件の「築年数」「譲渡益」は、本資料の日付現在の数値ではなく、本投資法人のプレスリリースによる取得又は譲渡の公表時点の数値を記載しています。

第4回公募増資 取得資産マップ

北海道エリア初投資により、更なる全国分散のポートフォリオを構築

物件数 13 物件	取得価格合計 11,120 百万円	鑑定評価額合計 12,513 百万円	含み益率 12.5 %	平均鑑定NOI利回り 6.0 %	平均償却後鑑定NOI利回り 4.8 %
---------------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------	----------------------------	-------------------------------

Rp-21

ウエアハウジング
グランエターナ北大前Ⅱ
570百万円 **5.0**%

Rp-20

ウエアハウジング
アルティザ水戸白梅
707百万円 **5.6**%

Cp-19

運用会社独自ルート
MrMax伊勢崎店
1,461百万円 **7.3**%

Hp-02

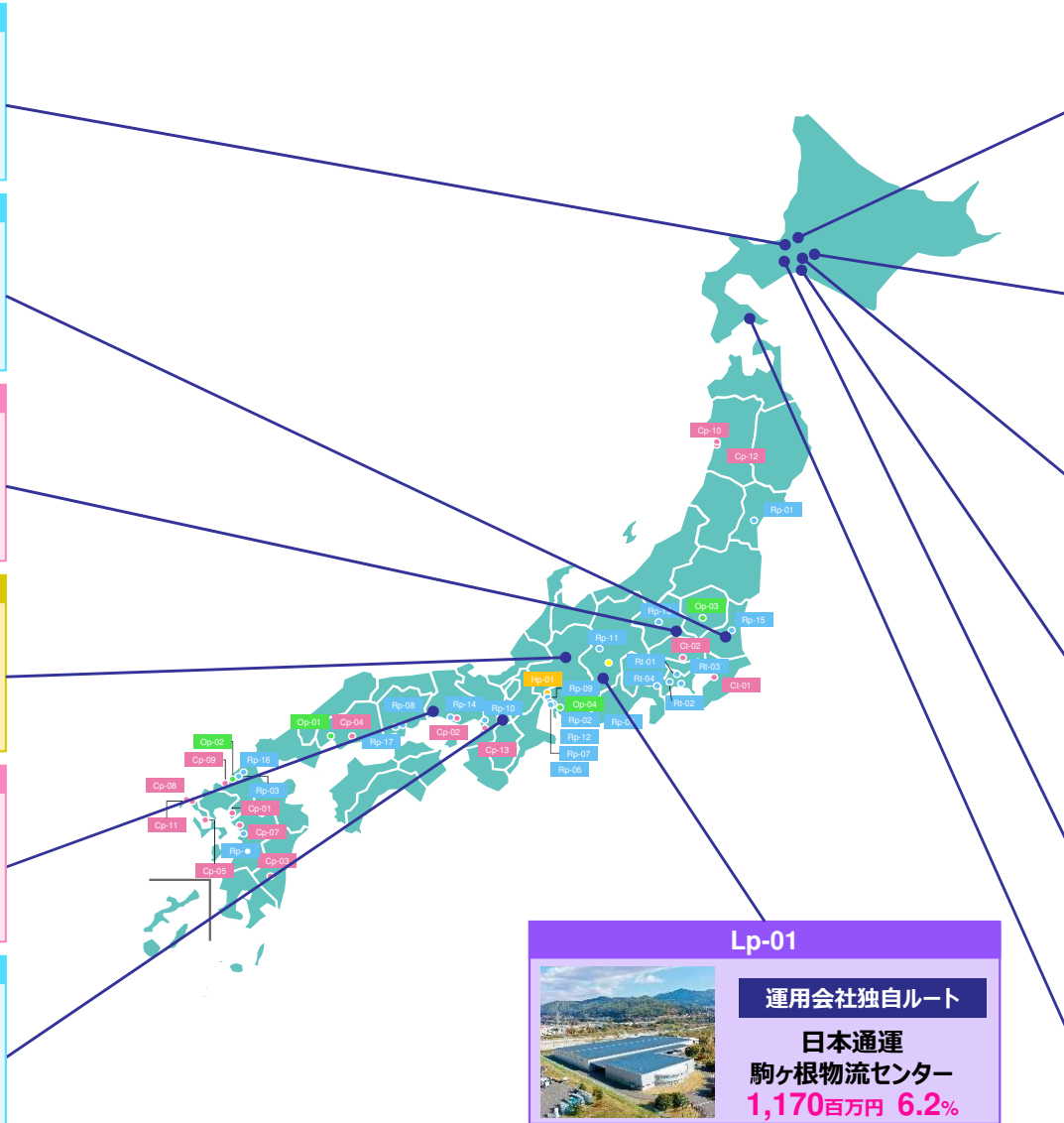
スポンサー開発
ホテルウイング
インターナショナル飛騨高山
1,750百万円 **6.3**%

Cp-20

スポンサー開発
ミラキタシティ花北
570百万円 **7.4**%

Rp-19

スポンサー開発
スターシップ石橋阪大前
1,100百万円 **4.8**%



Cp-16

運用会社独自ルート
MRR岩見沢
572百万円 **5.7**%

Cp-18

運用会社独自ルート
MRR江別
649百万円 **5.6**%

Cp-14

運用会社独自ルート
コープさっぽろ恵み野店
870百万円 **6.2**%

Cp-15

運用会社独自ルート
MRR千歳
471百万円 **5.6**%

Rp-22

運用会社独自ルート
アルファスクエア南4条東
840百万円 **5.1**%

Cp-17

運用会社独自ルート
MRR函館
390百万円 **5.6**%

Lp-01

運用会社独自ルート
日本通運
駒ヶ根物流センター
1,170百万円 **6.2**%

※注 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。なお、本頁に記載されているのは第4回公募増資取得資産の取得時点の情報であり、第14期末の情報とは異なります。

地方に良質な物件を保有するアルファコートと新たにサポート協定を締結

■ アルファコート会社概要

社名	アルファコート株式会社	
代表	川村 裕二	
設立	2004年3月22日	
本社所在地	札幌市中央区	
資本金	1億円	
従業員数	グループ連結 計52名 (2023年5月1日時点)	
事業内容	総合不動産業（不動産貸付業・デベロッパー業） 北海道内一円の再開発事業、官民連携事業及びビル・ホテル・マンション・店舗開発を行う	
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・経済産業省より「地域未来牽引企業」に認定（2018年12月25日） ・市街地再開発等功労者表彰を受賞（2022年度） ・札幌市内に土地約12.5万㎡、建物87棟、建物床面積約13.6万㎡を保有（2022年9月時点） 	

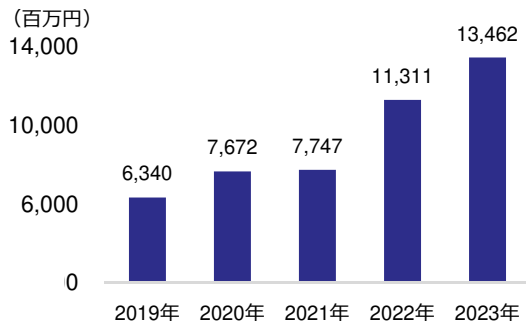
■ アルファコートグループ連結財務情報（2023年5月時点）

総資産額	47,716百万円	純資産額	10,397百万円
------	-----------	------	-----------

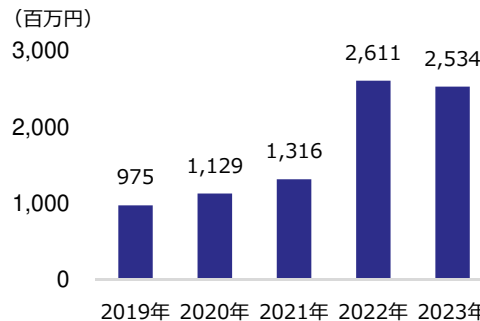
■ 保有物件事例



■ 売上高（連結）



■ 当期純利益（連結）

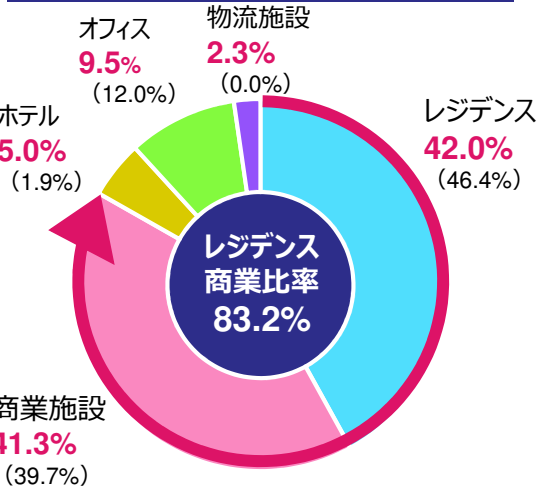


※ 市街地再開発等功労者表彰の受賞主体は「アルファコート帯広西3・9地区開発株式会社」であり、アルファコート株式会社は、基本計画・事業計画・事業推進を担当

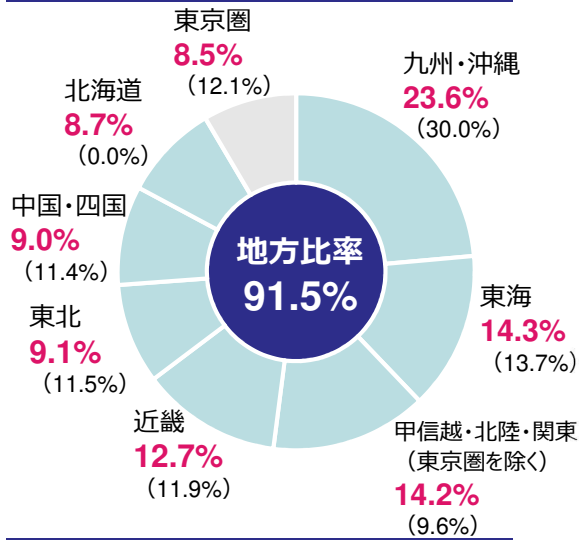
	第13期末 (注)	第13期/第14期 譲渡済資産 (アルティザ都筑中央公園)	第14期取得資産	第14期末
物件数	40件	▲1件	13件	52件
取得価格 合計	39,545 百万円	▲1,050 百万円	11,120 百万円	50,140 百万円
鑑定評価額合計	47,170百万円	▲1,150 百万円	12,513 百万円	59,194 百万円
平均鑑定NOI利回り	6.4%	5.6 %	6.0 %	6.3 %
平均償却後 鑑定NOI利回り	4.8%	4.9 %	4.8 %	4.8 %
平均築年数	16.1年	33.5 年	9.1 年	14.8 年
稼働率	98.0 %	95.3 %	99.5 %	98.9 %
総資産LTV	49.3%	0.7% Down		48.6%
1口当たりNAV	141,760円	1,012円 UP		142,772円

(注) アルティザ都筑中央公園については、本投資法人が第13期末現在保有する準共有持分（持分割合50%）に相当する金額及び比率等で計算しています。

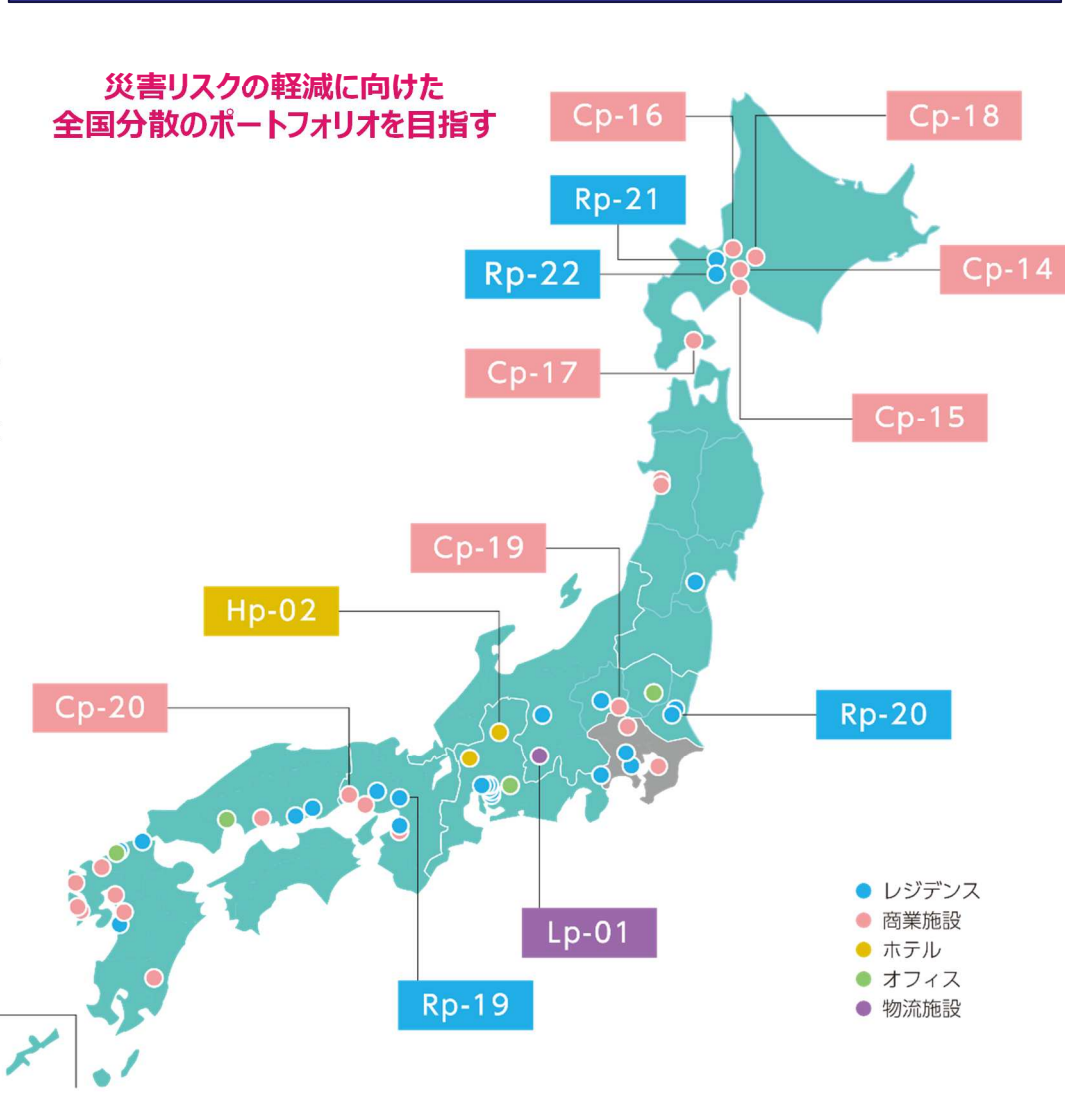
用途別 投資比率 (取得価格ベース)



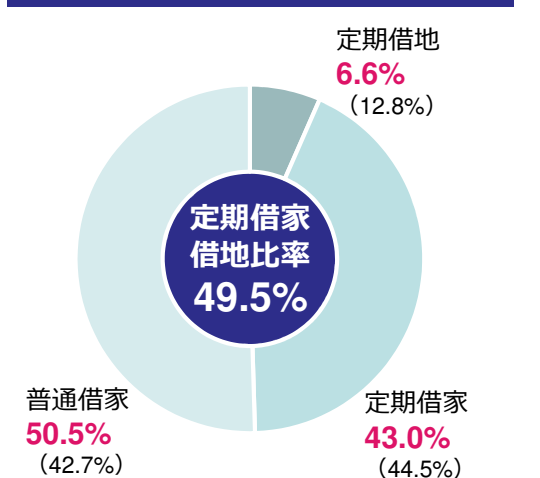
地域別 投資比率 (取得価格ベース)



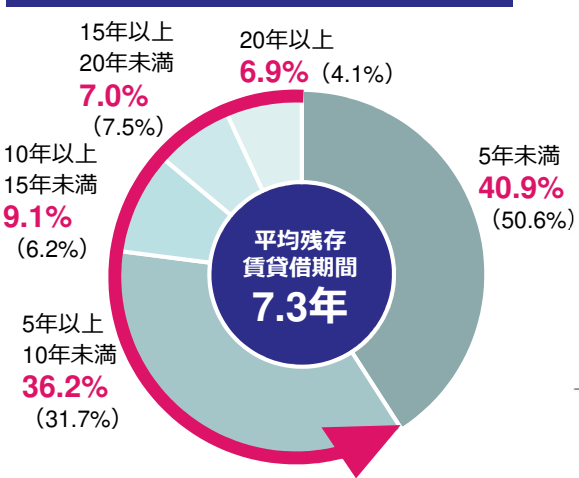
全国マップ



賃貸借契約形態の 構成比率 (賃料ベース)



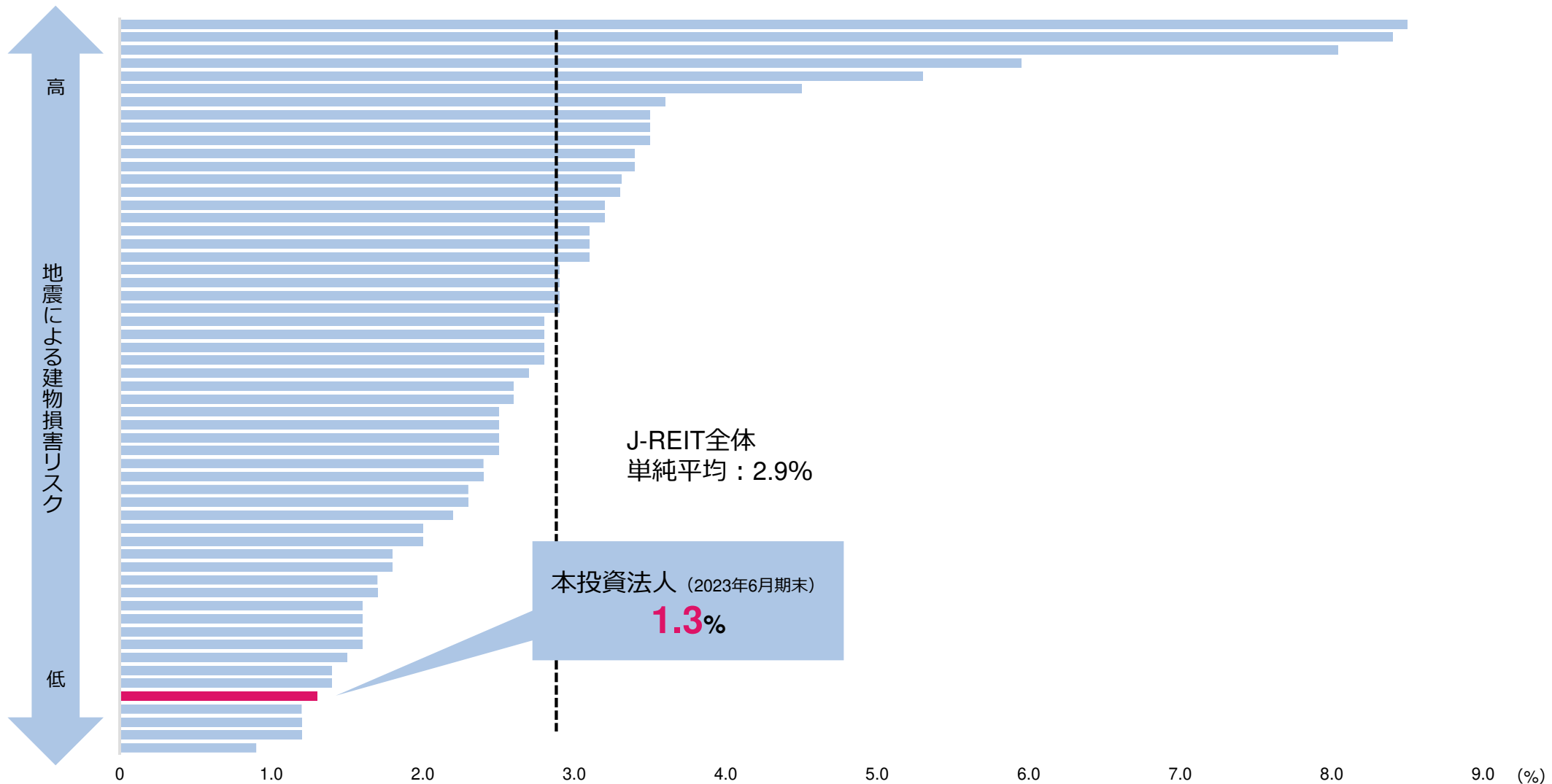
残存賃貸借期間の 構成比率 (賃料ベース)



※「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」はレジデンスの集計を除きます。
 ※ () 内は第13期末数値になります。

※日本地図上の「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ、物件ごとに番号を付したものであり、物件名称については、48、49ページ「ポートフォリオ一覧」をご参照下さい。
 「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。

全国分散により、地震による建物損害リスクを低減



※注「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。本投資法人以外については2023年7月14日以前における直近決算期末時点の数値を記載しています。
PMLについての統一的な定義はなく、2023年7月14日時点の各上場不動産投資法人が公表するPML値の定義が同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があります。
本投資法人のPML値の定義、その他の詳細については後記注記をご参照ください。

景況の影響を受けにくい安定したポートフォリオを構築

	物件数	第14期の状況	稼働率の変化と要因	
			第13期末	第14期末
レジデンス	24物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ レジデンス4物件新規取得 (2023年1月19日) 	94.7%	96.6% (+1.9%)
			✓ 空室の埋め戻しにより 上昇	
商業施設	21物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 契約締結 (光明池アクト1件) ✓ 解約通知受領 (ミラキタシティ花北2件、光明池アクト、M R Rいとしま、M R Rおおむた各1件) ✓ 商業施設7物件新規取得 (2023年1月19日・3月31日) 	99.8%	100% (+0.2%)
			✓ 空室の埋め戻しにより 上昇 (第15期より影響の可能性あり)	
ホテル	2物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ホテル1物件新規取得 (2023年1月19日取得) ホテルウイングインターナショナル飛騨高山 (長期賃貸借契約) 	100%	100% (±0%)
			✓ 変化なし	
オフィス	4物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 契約締結 (M R Rデルタビル1件) ✓ 賃料減額要請 (プレスト博多祇園ビル1件) ✓ 解約通知受領 (M R R宇都宮1件) 	96.3%	96.2% (▲0.1%)
			✓ ほぼ横ばい	
物流施設	1物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 物流施設1物件新規取得 (2023年3月31日) 日本通運 駒ヶ根物流センター (長期賃貸借契約) 	—	100% (—)
			—	

	第14期 2023年6月期 当初予想 (注1) (A)	第14期 2023年6月期 実績 (B)	増減差異要因 (注4) (B) - (A)
【単位:百万円】			
営業収益 (注2)	2,140	2,141	+1
営業利益 (注2)	981	985	+4
経常利益 (注2)	790	800	+10
当期純利益 (注2)	789	799	+10

差異要因 (注4) (単位:百万円)	
営業収益	+1
賃料収入の増加 (注5) (光明池アクト、A水戸白梅、AS南4条東)	+6
水道光熱費収入の減少 (MRRさせば他)	▲6
その他収入の増加	+1
営業費用等	▲2
水道光熱費の減少(MRRくまもと他)	+6
外注委託費の増加(A千代田、A小倉)	▲6
保険料の減少	+2
営業外収益、費用等	+7
保険金の受領 (MRRくまもと他)	+3
支払利息他の減少	+4

	第14期 2023年6月期 当初予想 (注1) (A)	第14期 2023年6月期 実績 (B)	増減差異要因 (注4) (B) - (A)
【単位:円】			
1口当たり分配金 (EPU) (利益超過分配を含まない) ...①	3,326	3,370	+44
1口当たり利益超過分配金...②	358	343	▲15
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...①+②	3,684	3,713 (注3)	+29

EPU 1.3%UP

DPU 0.8%UP

(注4) +は増益要因 ▲は減益要因

(注5) Aは「アルティガ」ASは「アルファスクエア」を意味します。
以下同じです。

(注1) 2023年2月17日発表

(注2) 単位未満切捨て

(注3)

ペイアウトレシオ調整前	77.6%
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)	約22%

業績予想 (注1)

【単位:百万円】	第14期 2023年6月期	第15期 2023年12月期	増減 (注5)	第16期 2024年6月期	増減 (注5)
	実績 (A)	予想 (B)	(B) - (A)	予想 (C)	(C) - (B)
営業収益 (注2)	2,141	2,096	▲45	2,097	+1
営業利益 (注2)	985	874	▲111	835	▲39
経常利益 (注2)	800	685	▲115	646	▲39
当期純利益 (注2)	799	686	▲113	645	▲41

【単位:円】	第14期 2023年6月期	第15期 2023年12月期	増減 (注5)	第16期 2024年6月期	増減 (注5)
	実績 (A)	予想 (B)	(B) - (A)	予想 (C)	(C) - (B)
1口当たり分配金 (EPU) (利益超過分配を含まない) ...①	3,370	2,893	▲477	2,722	▲171
1口当たり利益超過分配金...②	343	481	+138	483	+2
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...①+②	3,713	3,374 <small>(注3)</small>	▲339	3,205 <small>(注4)</small>	▲169

(注1) 第15期予想、第16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

(注3)
 ペイアウトレシオ調整前 75.0%
 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) 約29%

(注4)
 ペイアウトレシオ調整前 73.9%
 ペイアウトレシオ調整後 73.9%
 配当比率 (対減価償却費割合) 約29%

第15期と第16期予想の前提 (注5)	
第15期予想	
営業収益	▲45
賃料等の増加 (第4回公募増資取得13物件日割賃料)	+37
水道光熱費収入の増加 (季節要因)	+33
その他収入の減少 (原状回復費用等)	▲20
譲渡益の剥落 (A都筑中央公園)	▲96
営業費用等	
水道光熱費の増加	▲31
不動産鑑定費用の増加 (第4回公募増資取得分)	▲5
投資主総会費用の増加	▲3
その他上記以外の費用の増加	▲26
営業外収益、費用等	
保険金剥落	▲3
その他上記以外の費用の増加	▲1
第16期予想	
営業収益	+1
賃料等の増加 (空室埋戻し (MRRいとしま))	+9
水道光熱費収入の減少	▲16
その他収入の増加	+8
営業費用等	
水道光熱費の減少	+12
修繕費の増加	▲13
固定資産税・都市計画税等の増加 (第4回公募増資取得13物件 他)	▲44
資産運用報酬の減少	+7
投資主総会費用の剥落	+3
その他上記以外の費用の増加	▲4

(注5) +は増益要因 ▲は減益要因



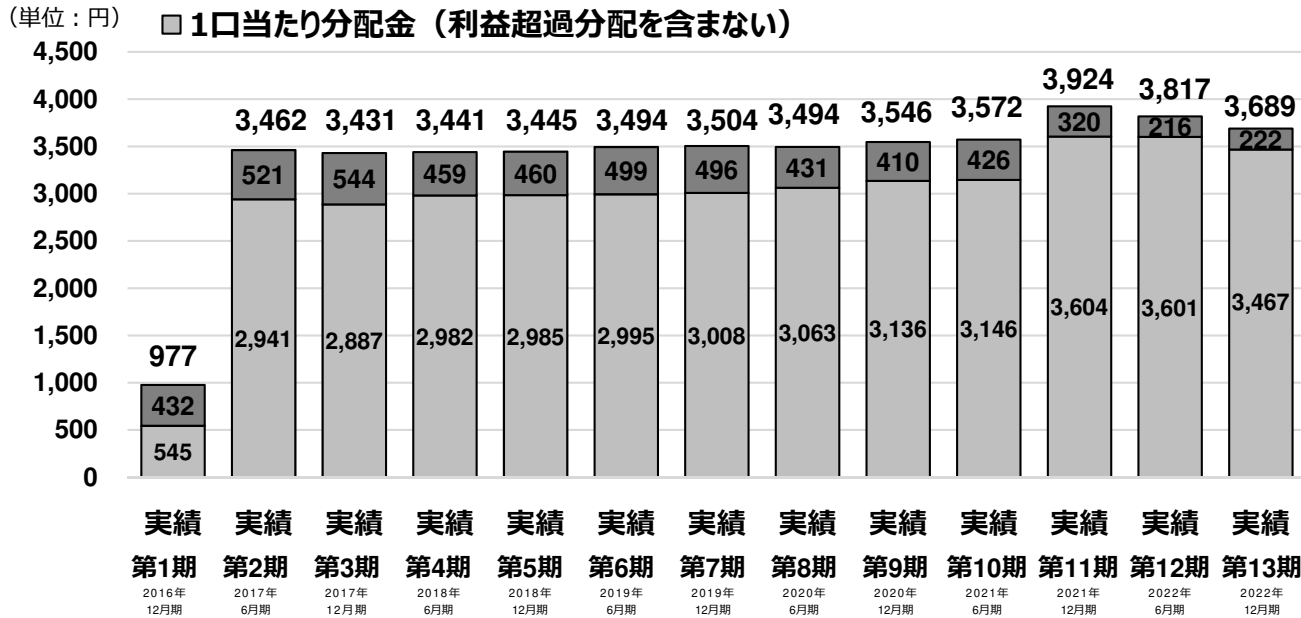
1口当たり分配金及びNAVの推移



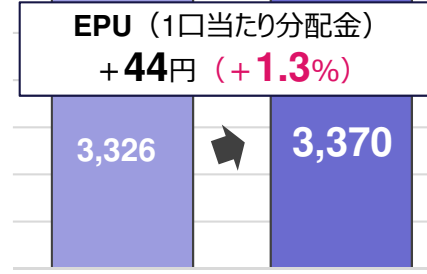
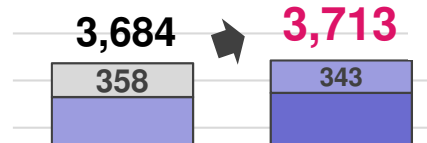
marimo Regional Revitalization REIT, Inc.

1口当たり分配金の推移

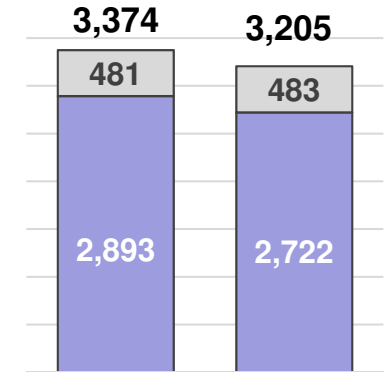
- 1口当たり利益超過分配金
- 1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）



DPU (1口当たり分配金)
+29円 (+0.8%)



当初予想 実績
第14期
2023年6月期

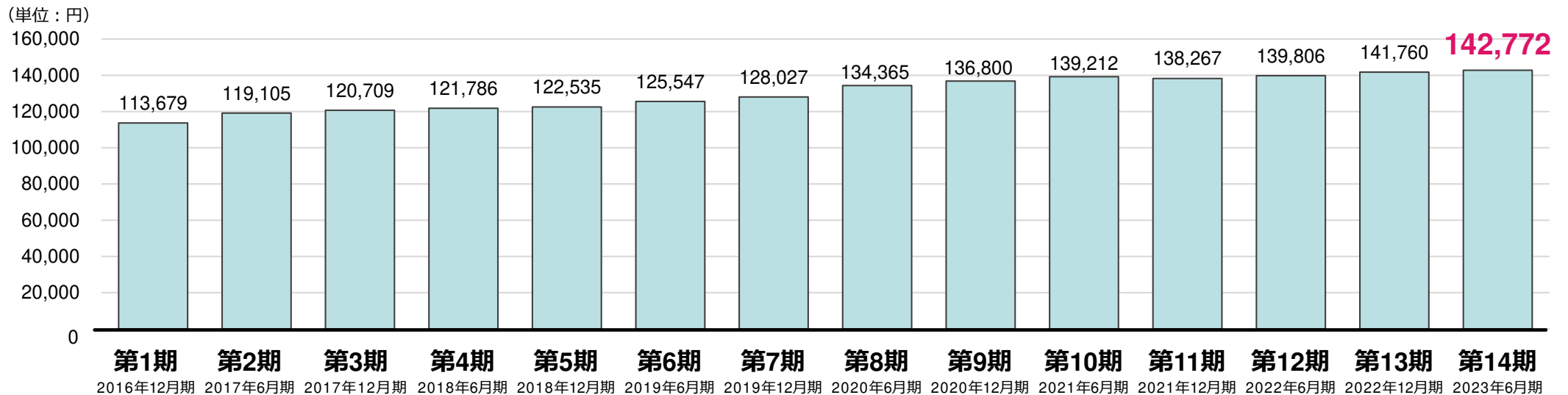


予想
第15期
2023年12月期

予想
第16期
2024年6月期

(注) 第15期予想、第16期予想については実現を保証するものではありません。

1口当たりNAVの推移



14th FP

2.成長戦略



【レジデンス】収益向上の施策

- リフォーム（アルティザ相武台）
築30年の物件のバリューUP工事を実施
無垢床の導入、扉の色変更等

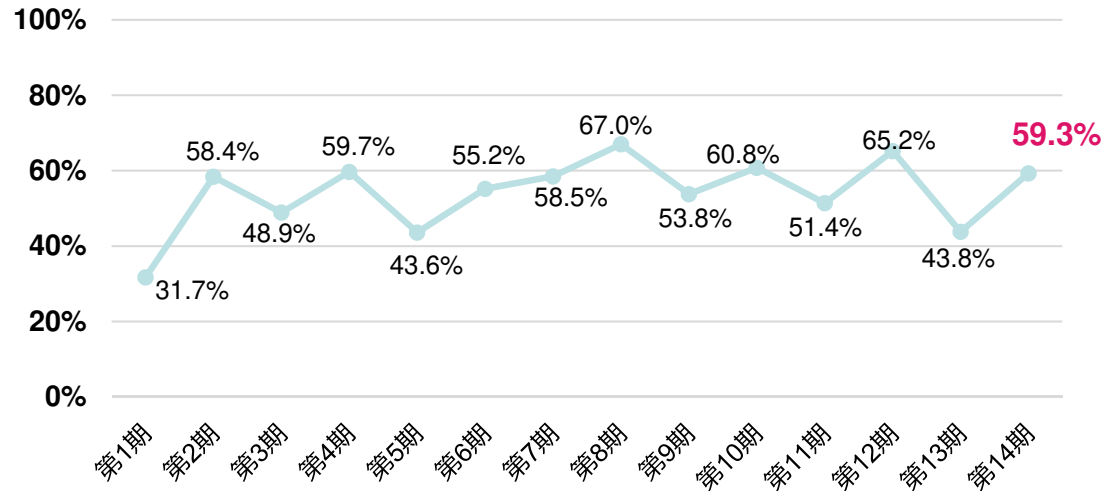


- リフォーム（アルティザ上前津Ⅱ）
築8年の物件のキッチンの更新
ミニキッチンから、新型のシステムキッチンへ変更



- 駐車場一括貸し（アルファスクエア南4条東）
機械式立体駐車場の空き区画（10台）を法人に一括貸しで収入増を見込む

ダウタイム（60日以内）目標達成率の推移



顧客満足度向上の施策

- 無料インターネット導入

導入率 **85%**

※レジデンス（1棟貸除く）20物件中

- 自動水栓の導入（MR Rくまもと）

環境に配慮し自己発電する自動水栓を導入

- スマート置き配（東海エリア 6物件）

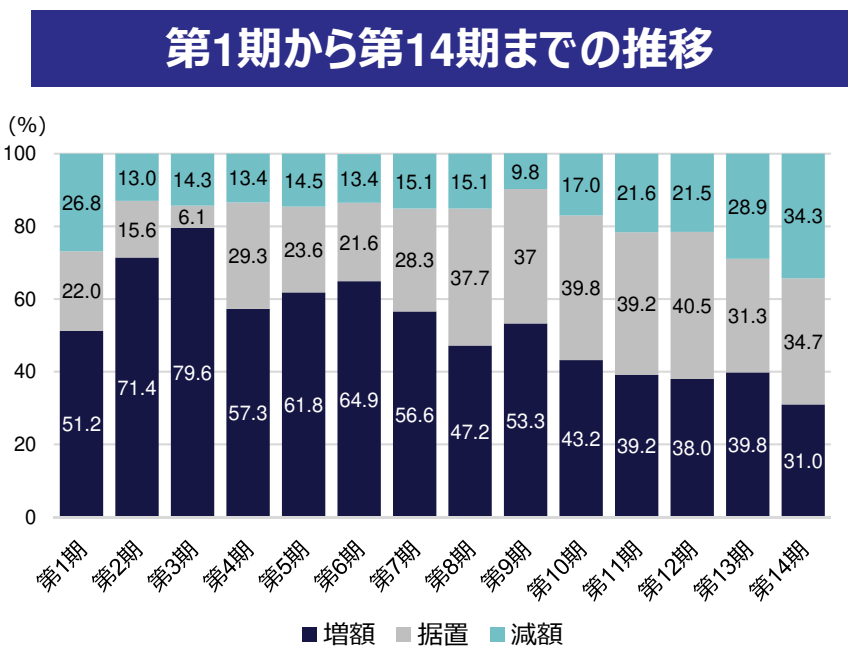
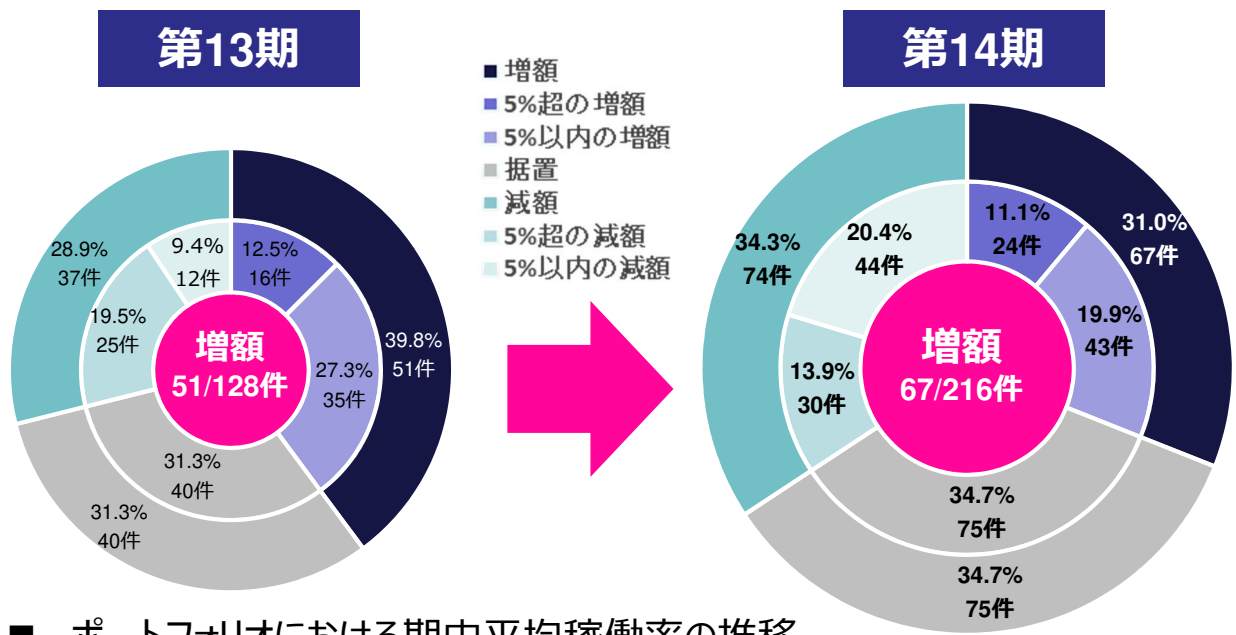
宅配ボックスの設置に加えて、置き配サービスを導入することにより入居者の利便性向上が見込めるため、物件の差別化を図る

また、再配達の減少による「CO2排出量の削減」も期待できる

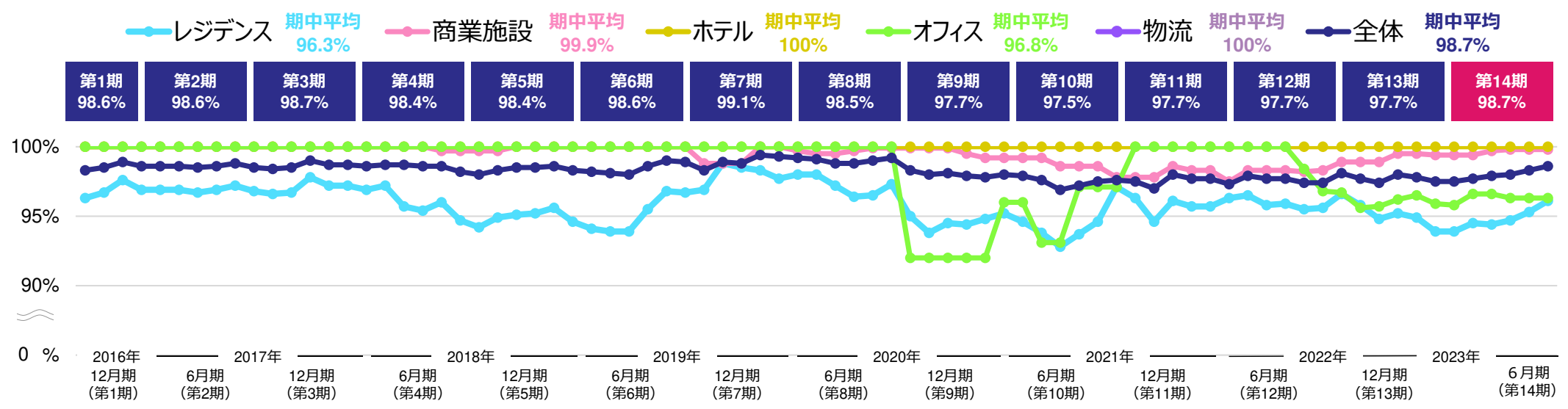


（注）マリモ地方創生リート投資法人およびマリモ・アセットマネジメント株式会社は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

レジデンスの賃料増減実績（入替時）



ポートフォリオにおける期中平均稼働率の推移

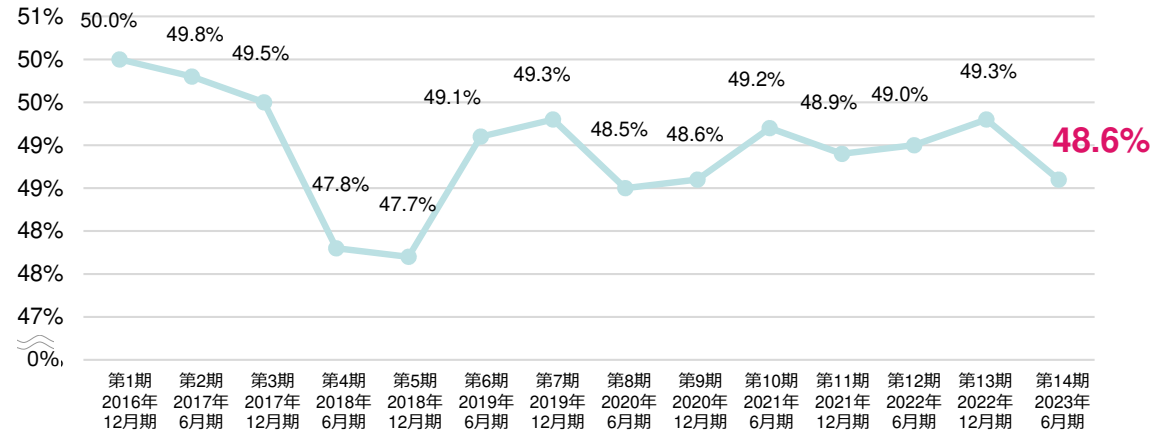


借入先の分散が進展し、日本格付研究所より信用格付を取得

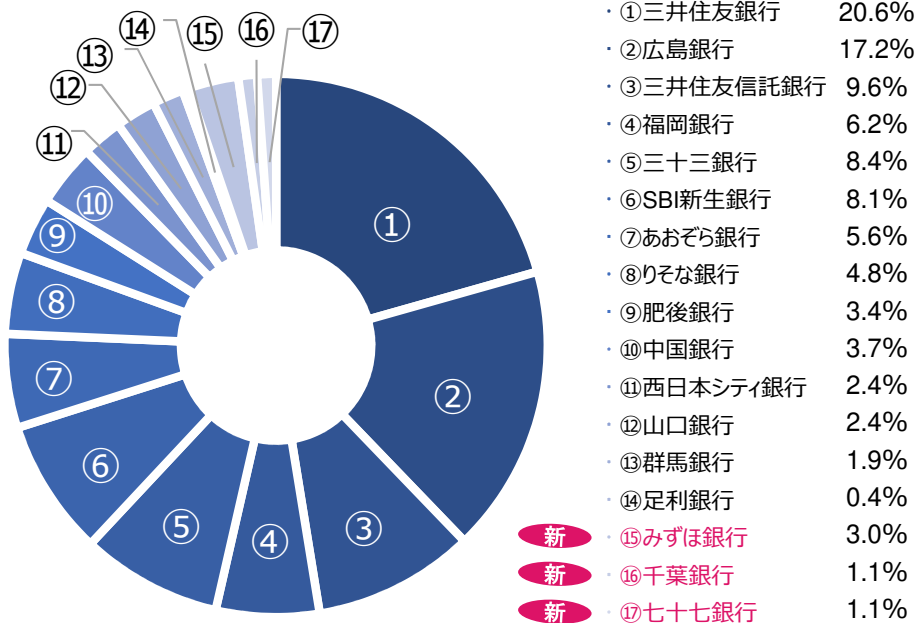
■ 格付の取得 (2022年12月13日)



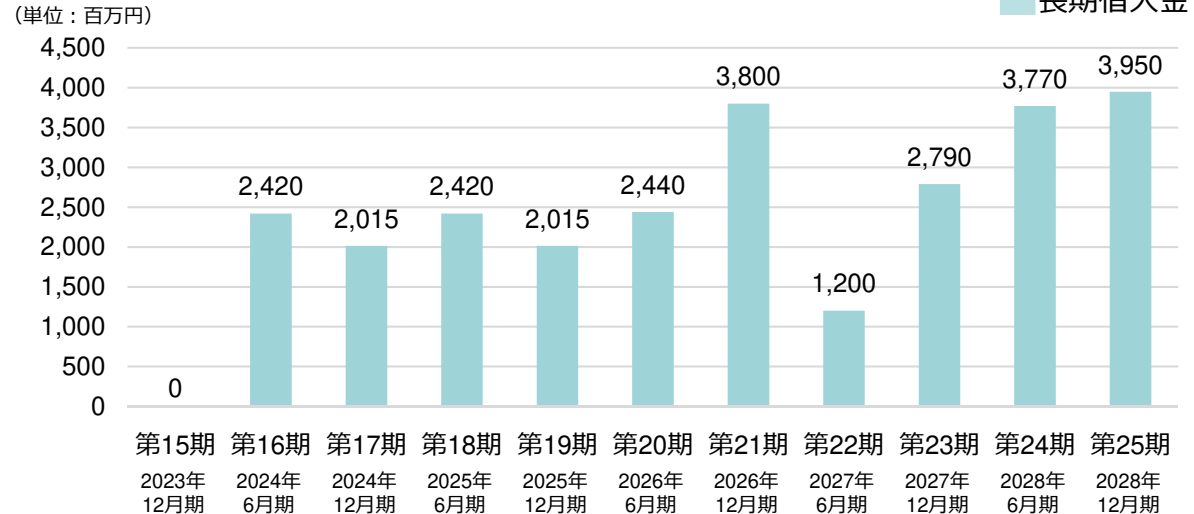
■ 総資産LTVの推移



■ 借入先の分散状況 (2023年8月1日現在)



■ 返済期限の分散状況 (2023年8月1日現在)



(単位：百万円、単位未満切捨て)

借入先	第13期末	第14期借入額	第14期返済額	第14期末	固定・変動	借入金利	借入日	返済期日
	1,312	-	-	1,297	固定	1.099%	2016年8月1日	2023年8月1日
	2,015	-	-	2,015	変動	3M TIBOR +0.8%	2019年8月1日	2024年8月1日
三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	2,140	-	2,140	0	変動	3M TIBOR +0.6%	2020年1月21日	2023年1月23日
	2,420	-	-	2,420	変動	3M TIBOR +0.6%	2021年2月1日	2024年2月1日
	2,420	-	-	2,420	変動	3M TIBOR +0.7%	2021年2月1日	2025年2月1日
	3,800	-	-	3,800	固定	+0.86186%	2021年8月2日	2026年8月3日
	1,200	-	-	1,200	変動	3M TIBOR +0.8%	2022年1月19日	2027年1月19日
	3,770	-	-	3,770	変動	3M TIBOR +0.9%	2022年1月19日	2028年1月19日
	300	-	300	0	変動	3M TIBOR +0.2%	2022年7月5日	2023年1月23日
	2,015	-	-	2,015	変動	3M TIBOR +0.6%	2022年8月1日	2025年8月1日
	第4回 公簿増資 に伴う 借入	1,500	-	1,500	変動	3M TIBOR +0.7%	2023年1月19日	2027年7月19日
		3,950	-	3,950	変動	3M TIBOR +0.8%	2023年1月19日	2028年7月19日
	260	260	0	変動	3M TIBOR +0.2%	2023年1月19日	2024年1月19日 (注1)	
	2,440	-	2,440	変動	3M TIBOR +0.6%	2023年1月23日	2026年1月23日	
合計	21,392	8,150	2,700	26,827				

**第15期実施の
リファイナンス
(2023年8月1日)**

**長期借入金
1,290百万円
(借入期間：4年)**

借入日：2023年8月1日
 変動固定：変動金利
 借入金利：3M TIBOR + 0.65%
 担保：無担保・無保証

■ 財務指標 (2023年8月1日現在)

長期負債比率	100%
有利子負債残高	268億円
平均借入金利	0.825%

※注1 本借入れについては、2023年6月19日に期限前弁済しております。
 ※注2 協調融資団を構成する金融機関は、各借入れで異なります。

第14期IR活動実績 (2023年1月～6月)

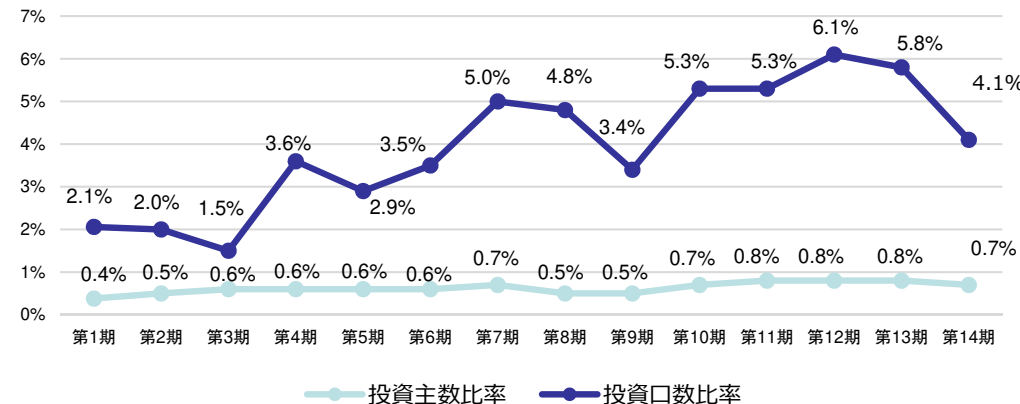
- ▶ 海外機関投資家へのIR活動に注力
- ▶ 個人投資家向けIRは動画配信サービスを中心に実施

海外機関投資家向けIR

海外機関投資家個別対応

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
香港	4社	2社	4社	0社	1社	0社	4社
シンガポール	3社	1社	1社	0社	0社	0社	1社
豪州	0社	1社	0社	1社	0社	0社	0社
台湾	0社	4社	3社	3社	3社	3社	5社
韓国	0社	0社	0社	0社	0社	5社	1社
合計	7社	8社	8社	4社	4社	8社	11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

国内IRは主にオンライン方式にて実施

- ① 第13期決算説明会 (動画配信) 2月17日
- ② 機関投資家個別対応 (カンファレンスコール等) 2月以降

個人投資家向けIR

- ① 証券会社主催の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)



SBI証券主催
個人投資家向けオンライン会社説明会
※上記画面は、過去SBI証券が投資家向けに作成してSBI証券HP上のオンライン会社説明会/IRセミナーページに掲載したものです。



岡三証券主催
オンラインIR (企業紹介動画)
※株式会社岡三証券HPより抜粋

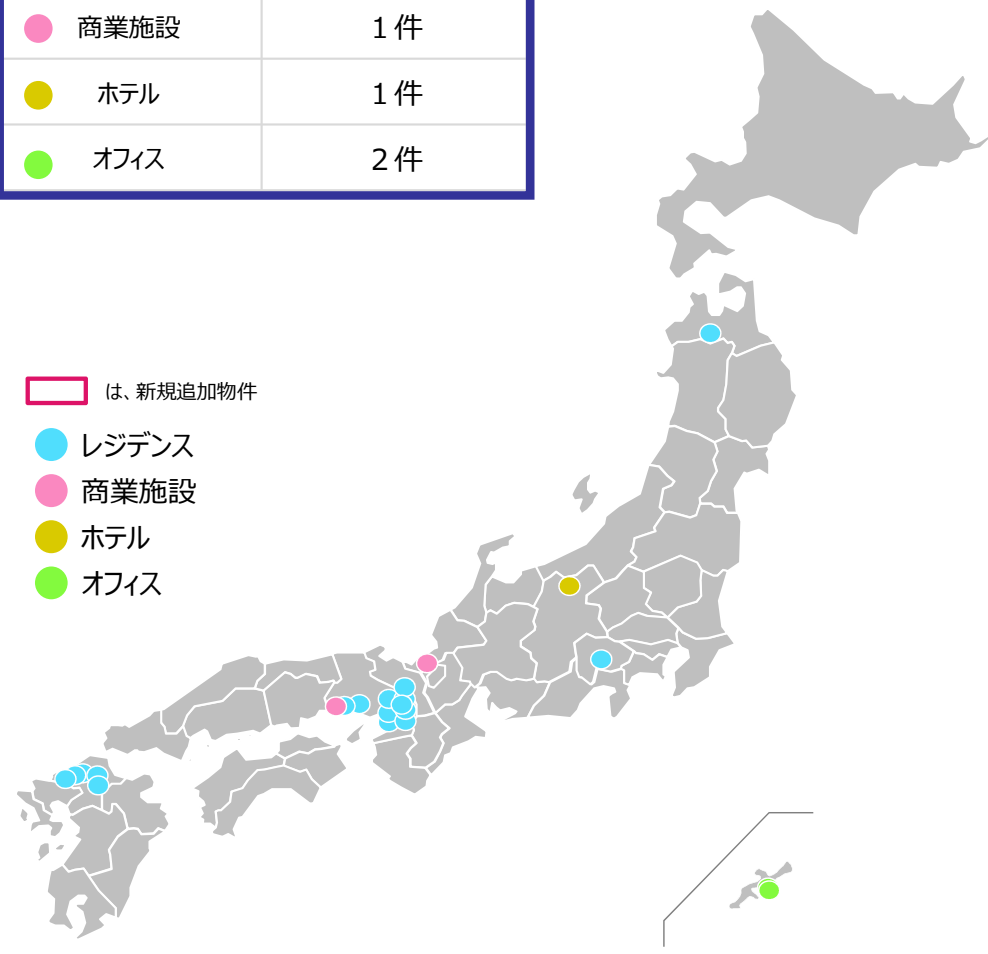
- ② ラジオNIKKEI 朝イチマーケットスクエア「アサザイ」に出演 (2023年5月31日放送)

No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工
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月竣工
2	スポンサー開発	大阪府茨木市	レジデンス (学生寮)	142戸	2023年3月竣工
3	スポンサー開発	大阪府茨木市	レジデンス (学生マンション)	48戸	2023年9月 (予定)
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 (予定)
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6月 (予定)
6	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	92戸 (1R)	2024年11月 (予定)
7	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	140戸 (1R)	2025年2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	兵庫県神戸市	レジデンス (学生寮)	177戸	2023年9月 (予定)
10	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸 (1K)	2024年10月 (予定)
11	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 (予定)
12	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 (予定)
13	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	48戸 (1LDK)	2023年3月竣工
14	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 (予定)
15	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	23戸 (1LDK他)	2024年6月 (予定)
16	スポンサー開発	山梨県甲府市	レジデンス (学生寮)	120戸	2025年1月 (予定)
17	スポンサー市街地再開発	滋賀県長浜市	商業施設 (区分所有権)	8区画	2021年3月竣工
18	スポンサー開発	長野県長野市	ホテル	117室	2020年8月竣工
19	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2024年3月 (予定)
20	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	13区画	2025年6月 (予定)

全国に分散したパイプライン

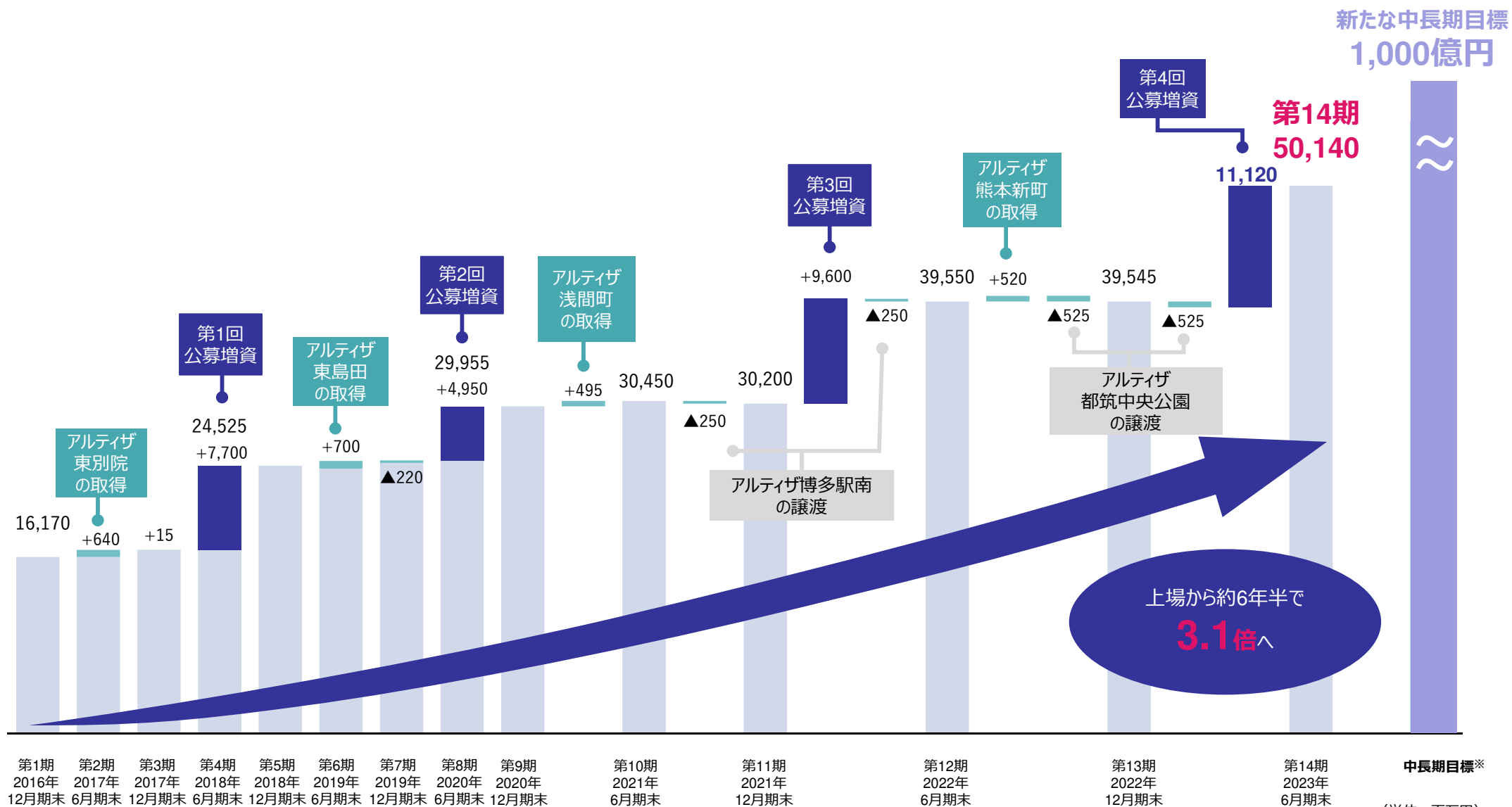
豊富なレジデンス物件

● レジデンス	16件
● 商業施設	1件
● ホテル	1件
● オフィス	2件



※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。
また、予定表記がある各物件は、開発段階であり竣工及び戸数は本資料の日付現在の計画に基づくもので、実際とは異なる可能性があります。

着実な外部成長及び資産入替により、資産規模目標 500億円超を達成



※ 資産規模に関する中長期目標は、あくまでも現在の目標であり、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。

■ 成長戦略

目標	目標達成に向けた取組み	取組み結果
ポートフォリオの質的向上と収益変動リスクの低減を狙った 資産入替への取組み	<ul style="list-style-type: none"> 第13期・第14期にアルティザ都筑中央公園を分割譲渡 第14期に13物件を取得 	<p>安定性と収益性の向上</p>
スポンサーサポートを基本としつつ 運用会社独自ルートも活かした物件取得の拡大	<ul style="list-style-type: none"> 取得資産のうち5物件がスポンサーサポートによる取得 取得資産のうち8物件が運用会社独自ルートによる取得 	
安定資産であるレジデンスの取得と収益性の高い商業施設の取得	<ul style="list-style-type: none"> レジデンス4物件の新規取得 商業施設7物件の新規取得 	
ESG関連の対応強化	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE不動産認証新規取得 (アルティザ仙台花京院：Aランク★★★★) GRESBリアルエステイト評価等の取得に向けた準備 	

■ 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)	投資比率
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	<p>投資比率</p>
商業施設	商圈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		

14th FP

3.サステナビリティに関する取組み



本投資法人の取組み

E 環境 (Environment)

■ 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排出削減の取組みをしています。

共用部照明器具LED化



天井照明
(16物件導入済)



看板照明
(2物件導入済)



人感センサー
階段照明
(池下ESビル)

電子ブレーカー導入



電子ブレーカー設置
(12物件導入済)

自己発電する自動水栓導入



自動水栓設置
(MRRくまもと)



■ スマート置き配 (東海エリア 6物件)

再配達の減少によるCO2排出量の削減が期待されることから、ESGへの取組み効果も期待できる

グリーンリース契約導入開始

ビルオーナーとテナントが協働し、契約や覚書等により不動産の省エネなど環境負荷を低減する取組みについて自主的 (任意) に取り決め、ビルオーナー・テナント双方が水光熱費削減等の恩恵を受けるWin-Winの関係を実現するための取組み

※グリーンリース・ガイド (国土交通省) より抜粋

グリーンリース契約の締結



グリーンリース契約導入 ※オフィスのみ
(今後契約更新毎に提案予定)

■ 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。



サステナビリティに関する評価

CASBEE 不動産評価認証取得 Aランク ★★★★★



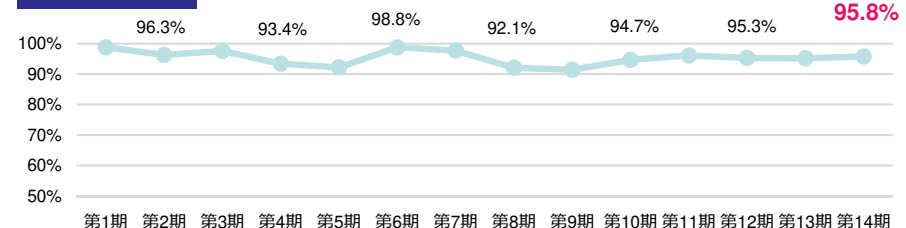
■ 評価ポイント

- ・新耐震基準を満たす。
- ・自然災害リスクが該当しない。
- ・公共交通機関 (バス停) から 徒歩2分圏内の立地であり利便性が高い。



建物名称	アルティザ仙台花京院
交通	JR東北本線「仙台」駅から 徒歩約7分
敷地面積	2,213.78㎡
延床面積	11,345.53㎡
戸数	208戸 (シングル93戸・コンパクト50戸・ファミリー65戸)
期末簿価	2,663百万円
鑑定評価額	4,000百万円
含み益率	50.2%
鑑定NOI利回り	7.5%
建築時期	2009年1月26日 (築14年)

稼働率の推移



賃料上昇率 (※)
1.3%

※取得時時点と第14期末時点
で比較 (共益費迄含んだ総額)

S 社会 (Social)

■ 社会貢献活動への取組み

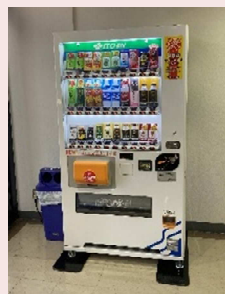
社会生活上の利便性の向上やテナントの安心・安全の確保、医療機器提供による人命救助活動の補助等を通じ、社会貢献活動を実施しています。



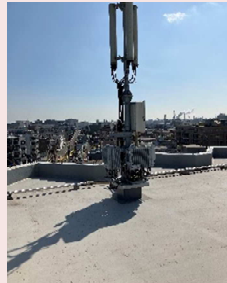
監視カメラ設置 (アルティザ淡路駅東他)



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)



携帯電話等基地局設置 (アルティザ川崎EAST)



カーシェア設置 (アルティザ上前津Ⅱ)



シェアサイクル設置 (M Rデルタビル他)



宅配BOX設置 (アルティザ東別院他)



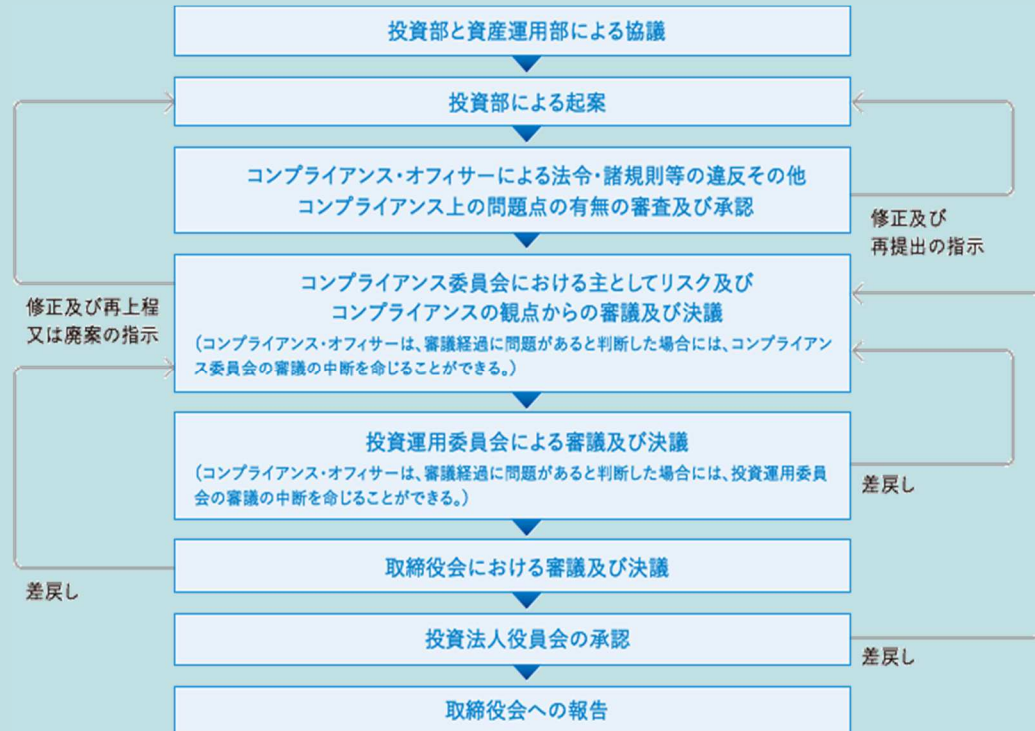
G ガバナンス (Governance)

■ スポンサーのセイムポート出資

第14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14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



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

■ 資格取得制度

～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（在籍者19名）

- 宅地建物取引士 15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

■ 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。

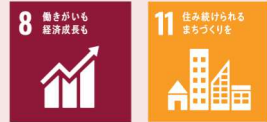
研修後アンケートを実施し、社内で共有しています。

（今期7回：個人情報保護、インサイダー取引の未然防止等）

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



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

遊休不動産の再生



「LEMON FARM GLAMPINGしまなみ」

地方都市の施設再生



SAUNA & FISHING HOTEL
「セトノウツ」

SDGsの取組み



1 貧困をなくそう
8 働きがいも経済成長も
日本語ができる優秀な外国人を農家に紹介し、人手不足解消



2 気候変動に具体的な対策を
8 働きがいも経済成長も
15 陸の豊かさを守ろう
里山の農地で、有機農業の普及と雇用創出を目指す



14 海の豊かさを守ろう
17 パートナリシップで目標を達成しよう
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

CSR

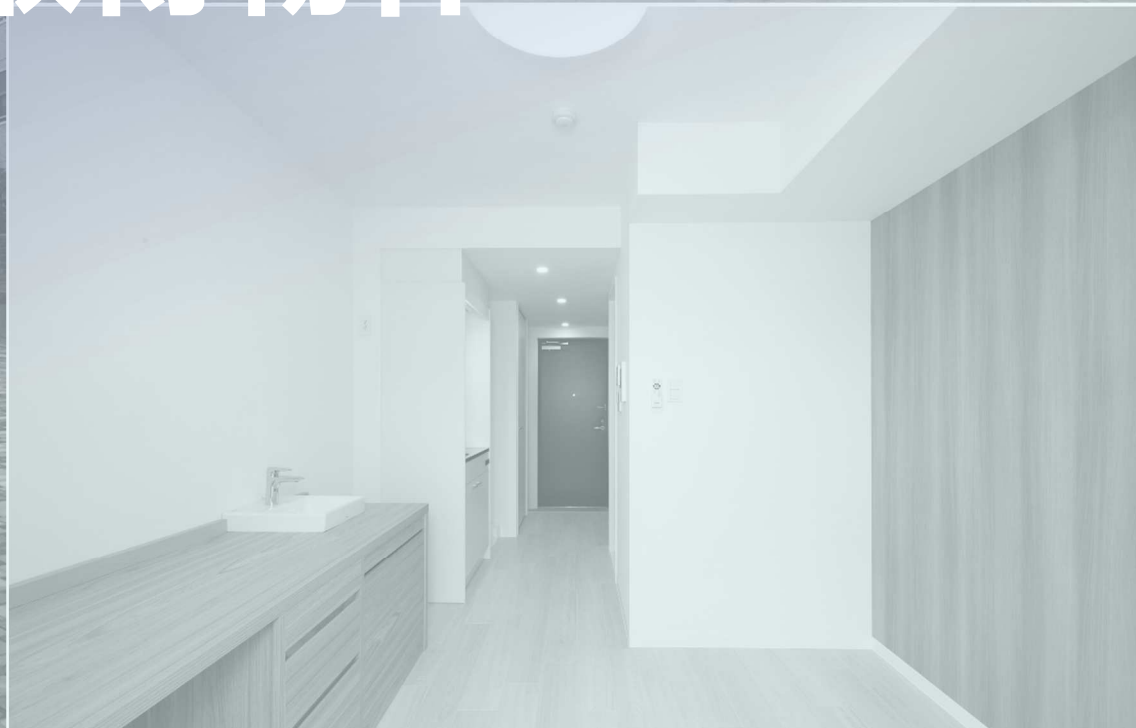
新興国における学校建設支援



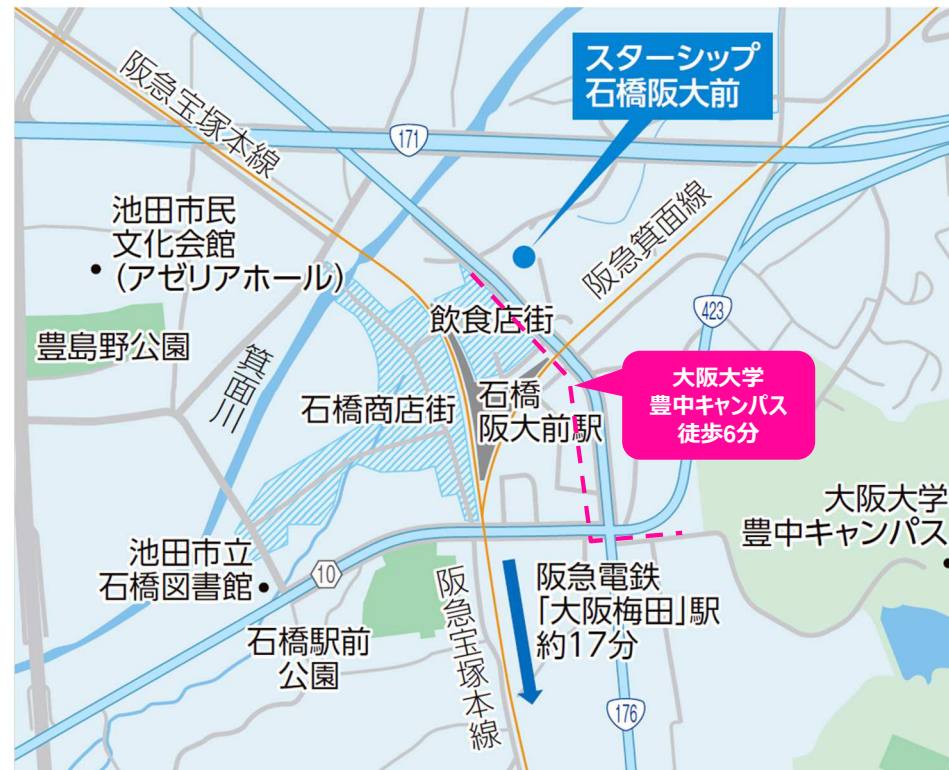
マリモグループが建設を支援しているカンボジアの Prey Tralach（プリー・トララック）中学校の新校舎が完成し、開校式が開催されました

14th FP

4.第4回公募増資取得物件



大阪大学まで徒歩6分以内に位置する築浅学生寮

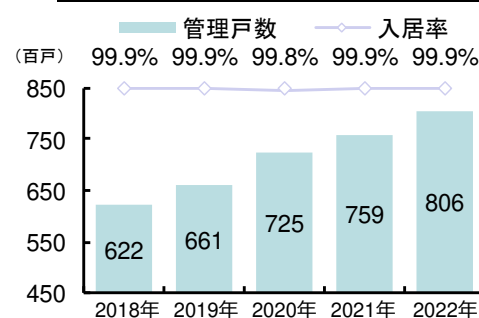


- 大阪大学豊中キャンパスから徒歩約6分に位置する築浅学生寮
- 2023年4月から株式会社ジェイ・エス・ビーとオペレーター契約締結

所在地	大阪府池田市 石橋二丁目12番7号	賃貸可能戸数	1
取得価格	1,100百万円	敷地面積	1,049.78m ²
鑑定評価額	1,190百万円	延床面積	1,838.20m ²
鑑定NOI利回り	4.8%	竣工年月	2022年1月
稼働率	100.0%	取得日	2023年1月19日
		構造	鉄骨造地上4階
		オペレーター	株式会社 ジェイ・エス・ビー

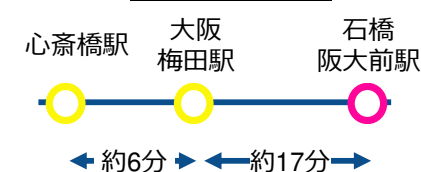
※2023年6月末現在の数値

株式会社ジェイ・エス・ビーの運営実績



出所：株式会社ジェイ・エス・ビー「四半期報告書 第33期 第3四半期（2022年10月期）」

石橋阪大前駅から各所へのアクセス



「大阪梅田」駅まで約17分、
「心斎橋」駅まで約23分

出所：阪急電鉄「路線図」、大阪メトロ「路線図」を基に本資産運用会社が作成

水戸中心部に位置し、通勤者に人気の高い駅近の新築レジデンス



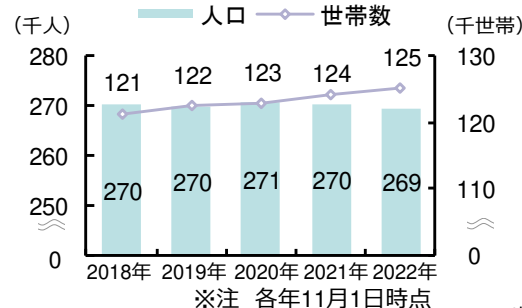
- 単身者向けにニーズの高い新築のコンパクト型レジデンス
- ターミナル駅であるJR「水戸」駅から徒歩約10分の好立地にある
- 単身者向けマンションに求められる設備スペックを備えており、十分な競争力を有すると考えられる



所在地	茨城県水戸市 白梅一丁目5番 12号	賃貸可能戸数	63 (コンパクトタイプ中心)
取得価格	707百万円	敷地面積	706.87m ²
鑑定評価額	800百万円	延床面積	2,167.50m ²
鑑定NOI利回り	5.8%	竣工年月	2022年2月
稼働率	100.0%	取得日	2023年1月19日
		構造	鉄筋コンクリート造 地上13階

※2023年6月末現在の数値
 ※コンパクトタイプは専有面積30㎡以上50㎡未満の部屋を指します。

水戸市の人口及び世帯数



出所：水戸市「人口及び世帯数」

1日あたりの乗車人員 (茨城県、2021年度)

順位	駅名	人数 (人)
1	水戸	22,843
2	取手	21,058
3	守谷	19,192
4	つくば	12,654
5	土浦	11,720

出所：JR東日本「各駅の乗車人員」・つくばエクスプレス「乗車人員」を基に本資産運用会社が作成

中心地へのアクセスが良く、付近に北海道大学が立地する駅近レジデンス



- 株式会社ジェイ・エス・ビーが運営する、ロフト・床下収納付き1Kタイプ、オール電化の学生向け賃貸用住戸を備えるレジデンス
- 地下鉄南北線「北18条」駅まで徒歩約2分に位置し、北海道大学他周辺学生の需要を見込む

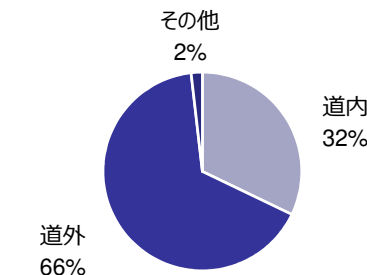


所在地	北海道札幌市北区 北十八条西四丁目 2番8号
取得価格	570百万円
鑑定評価額	588百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
稼働率	100.0%

※2023年6月末現在の数値

賃貸可能戸数	1
敷地面積	400.80m ²
延床面積	2,021.39m ²
竣工年月	2007年3月
取得日	2023年1月19日
構造	鉄骨造 地上10階
オペレーター	株式会社 ジェイ・エス・ビー

北海道大学学士課程入学者の 道内外別割合



出所：北海道大学「ファクトブック【学外版】」
(令和3年度)を基に本資産運用会社が作成

札幌市営地下鉄南北線

大通駅 さっぽろ駅 北18条駅



←約2分→ ←約4分→

南北線直通で
「さっぽろ」駅まで約4分、
「大通」駅まで約6分

出所：札幌市交通局「路線図」を基に本資産運用会社が作成

札幌中心部に位置し、広々とした部屋を備えるデザイナーズマンション



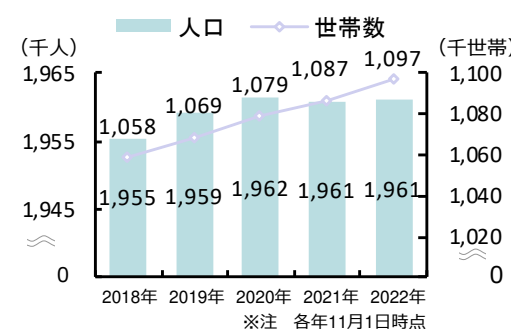
- 1LDK・2LDK・4LDKタイプのDINKS層、家族層向け双方のニーズに応える賃貸用住戸を備えるデザイナーズマンション
- 地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅徒歩約8分の好立地に位置し、オフィス街への優れたアクセス性から通勤者需要を見込む



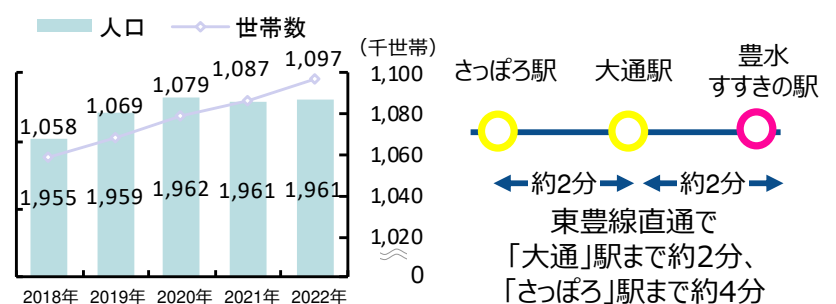
所在地	北海道札幌市中央区南四条東四丁目7番地1	賃貸可能戸数	43 (1階は店舗)
取得価格	840百万円	敷地面積	524.97m ²
鑑定評価額	891百万円	延床面積	2,822.06m ²
鑑定NOI利回り	5.1%	竣工年月	2008年9月
稼働率	97.8%	取得日	2023年1月19日
		構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付地上13階

※2023年6月末現在の数値

札幌市の人口及び世帯数



札幌市営地下鉄東豊線



安定した需要が見込まれる商業施設



主要道路に面した好立地の商業施設



- ツルハドラッグのブランド力により安定した集客を見込む
- 千歳市は、新千歳空港とJR「札幌」駅双方に交通の利便性が高い好立地にあることから人気が高いと考えられ、人口は約10万人を誇る

- 周辺地域で最も交通量の多い道道に接続性が良好な道路に面し、63台分の駐車場を確保している
- ツルハドラッグに加え、大容量かつ低価格帯の商品を提供する業務スーパーにより安定した集客を見込む

所在地	北海道千歳市 住吉二丁目7番8号	賃貸可能戸数	2
取得価格	471百万円	敷地面積	3,855.48m ²
鑑定評価額	508百万円	延床面積	1,521.93m ²
鑑定NOI利回り	5.6%	竣工年月	2019年8月
稼働率	100.0%	取得日	2023年1月19日
		構造	鉄骨造平家建

所在地	北海道岩見沢市 五条東六丁目3番地9	賃貸可能戸数	4
取得価格	572百万円	敷地面積	5,003.74m ²
鑑定評価額	628百万円	延床面積	①1,484.53m ² ②681.48m ²
鑑定NOI利回り	5.8%	竣工年月	①2018年10月 ②2019年9月
稼働率	100.0%	取得日	2023年1月19日
		構造	鉄骨造平家建 2棟

※1 2023年6月末現在の数値

※2 人口は2022年12月31日時点 出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

視認性に優れた立地の商業施設



- 北海道第3の都市として人口約24万人を誇る函館市内に所在
- 函館市が推進する福祉コミュニティエリアの一角で、周辺地域の住みやすさ・利便性向上の役割を担っており、安定した需要の取り込みを見込む

所在地	北海道函館市 日吉町四丁目16番 31号	賃貸可能戸数	1
取得価格	390百万円	敷地面積	5,655.32m ²
鑑定評価額	439百万円	延床面積	1,484.31m ²
鑑定NOI利回り	5.7%	竣工年月	2018年9月
稼働率	100.0%	取得日	2023年1月19日
		構造	鉄骨造平家建

※1 2023年6月末現在の数値

※2 人口は2022年12月31日時点 出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

※3 プロノの店舗数は2022年10月19日時点 出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」、ハミュレ株式会社HP

ベッドタウンの中心部に位置する商業施設



- 最寄りのJR「野幌」駅からJR「札幌」駅まで電車で約20分と札幌中心部へのアクセス性が良好なことから、札幌のベッドタウンとして人気であり、江別市の人口は約12万人を誇る
- ツルハドラッグに加え、北海道を中心に51店舗展開し道内で認知度の高いプロノ（ホームセンター）による安定した集客を見込む

所在地	北海道江別市野幌 住吉町37番地2	賃貸可能戸数	2
取得価格	649百万円	敷地面積	6,779.89m ²
鑑定評価額	696百万円	延床面積	①1,483.43m ² ②837.00m ²
鑑定NOI利回り	5.6%	竣工年月	①2018年6月 ②2018年7月
稼働率	100.0%	取得日	2023年1月19日
		構造	鉄骨造平家建 2棟

住宅密集地域に立地し、周辺住民の安定的な需要が見込まれる商業施設



- 恵庭、島松、恵み野の3つのJR駅を中心としたコンパクトシティの推進により住宅が密集しているエリアにあり、三方道路に接道する視認性の高い立地
- 道内で100店舗以上展開し、高い認知度を誇るコープさっぽろを中心とした多業種複合の商業施設であり、高い集客力を見込む



コープさっぽろの概要

店舗数	106店舗 (28市19町)
事業高	2,940億円 (うち店舗事業1,769億円)
組合員数	1,968,441名
職員数	正規職員：2,464名 専任職員：2,179名 パート・アルバイト職員：10,016名

※2023年3月20日時点
出所:生活協同組合コープさっぽろHP

(千人) コープさっぽろの組合員数推移



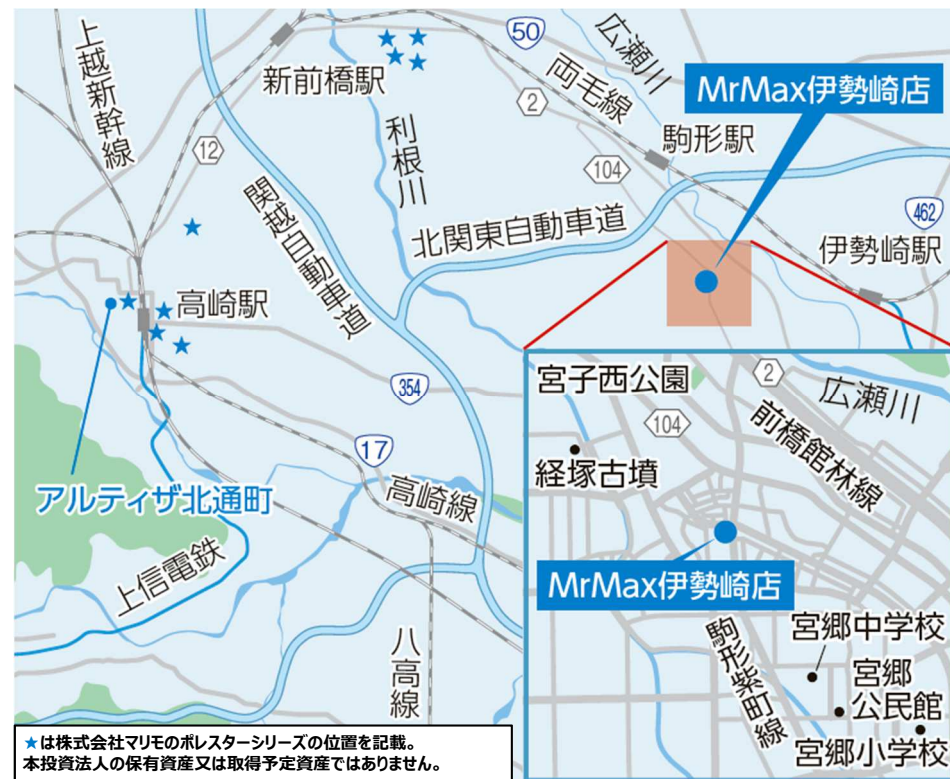
所在地	北海道恵庭市 恵み野西五丁目3番 1号	賃貸可能戸数	1
取得価格	870百万円	敷地面積	8,354.24m ²
鑑定評価額	1,030百万円	延床面積	3,927.97m ²
鑑定NOI利回り	6.3%	竣工年月	2010年3月
稼働率	100.0%	取得日	2023年3月31日
		構造	鉄骨造 地上2階

※2023年6月末現在の数値

ディスカウントストアを核とし、高い集客力が見込める大型商業施設



- 主要都市である前橋市と繋がる交通量の一定程度ある幹線道路に面している多業種複合の大型商業施設
- 株式会社ミスターマックスHDと長期賃料固定契約を締結しており、安定した収益を見込む



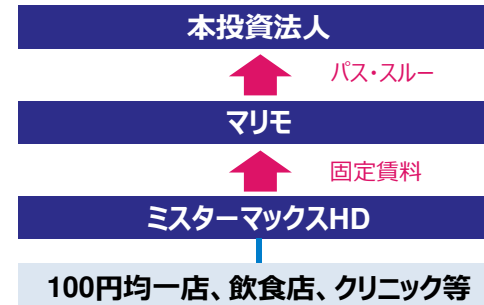
所在地	群馬県伊勢崎市 宮子町3556番地1
取得価格	1,461百万円
鑑定評価額	1,990百万円
鑑定NOI利回り	7.5%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	35,832.49m ²
延床面積	①11,083.31m ² ②4,735.04m ² ③999.60m ² ④499.93m ² ⑤1,996.87m ²
竣工年月	1997年12月
取得日	2023年1月19日
構造	鉄骨造地上2階 2棟 鉄骨造平家建 3棟

ミスターマックス・ホールディングス概要

店舗数	57店舗 (2023年2月末時点)
従業員数	2,411名 (パート含む)
連結売上高	1,269億円 (2023年2月期)
上場市場	東証プライム市場 福岡証券取引所

出所:株式会社ミスターマックス・ホールディングスHP



※1 本投資法人の取得時に締結済みのML契約及びテナントとの賃貸借契約に基づいて記載しています。
 ※2 パス・スルーとはマリモがテナントから収受した賃料と同額を本投資法人に支払うスキームを指しています。
 ※3 2023年6月末現在の数値

姫路市北部の中心地であり、好立地を生かした高い集客力が期待できる商業施設



- 近隣で最も新しく（※3）、大型分譲マンションと複合している商業施設の区分所有
- 中心地であるJR「姫路」駅から2駅のJR「野里」駅から徒歩約4分にあり、交通利便性が高いと考えられる

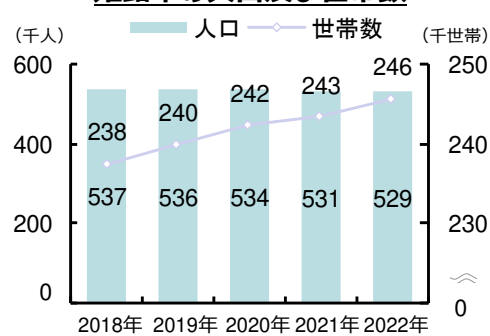
所在地	兵庫県姫路市 増位新町一丁目 24番地	賃貸可能戸数	9
取得価格	570百万円	敷地面積	4,353.46m ²
鑑定評価額	712百万円	延床面積 (取得分)	1,363.97m ²
鑑定NOI利回り	7.4%	竣工年月	2019年1月
稼働率	100.0%	取得日	2023年1月19日
		構造 (取得分)	鉄骨造 地上2階

※1 2023年6月末現在の数値

※2 「イオン姫路店」は、取得予定資産ではありません

※3 2022年10月31日時点の情報を記載

姫路市の人口及び世帯数

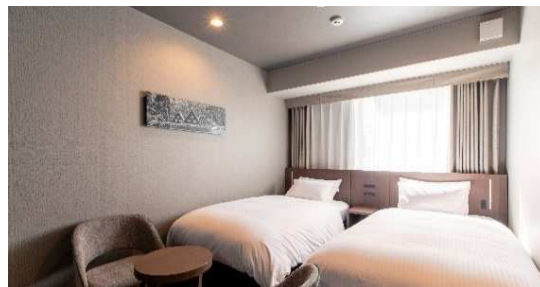


フロアマップ

テナント			
2階	学習塾 (1区画)	事務所 (1区画)	図書館
1階	ショールーム (2区画)	美容室	クリニック (1区画) 調剤薬局 (4区画)

区分取得対象部分 () 内は区画数

駅近の好立地にあり、旅行需要の回復で収益性の向上が期待できるホテル

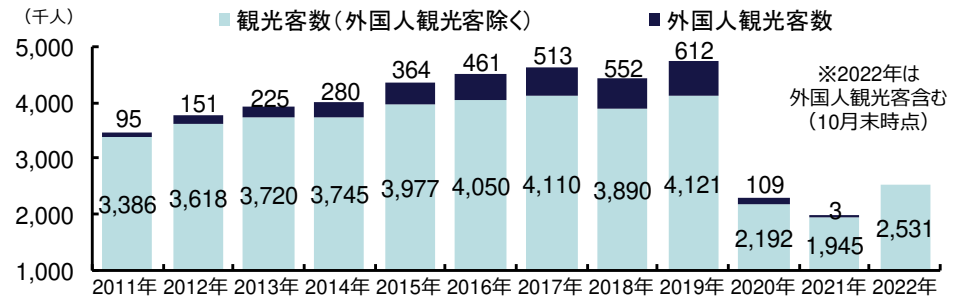


- 全室2名以上宿泊可能な客室構成により、旅行需要に加え、今後のビジネス需要の取り込みを見込む
- JR「高山」駅から徒歩約7分に位置し、市内の観光スポットまで徒歩圏内であり、利便性の高い立地性を有する

所在地	岐阜県高山市初田町二丁目51番地	賃貸可能戸数	1
取得価格	1,750百万円	敷地面積	1,021.09m ²
鑑定評価額	1,940百万円	延床面積	3,188.55m ²
鑑定NOI利回り	6.4%	竣工年月	2020年12月
稼働率	100.0%	取得日	2023年1月19日
		構造	鉄骨造 地上6階

※2023年6月末現在の数値

高山市の観光客年別推移



- 江戸時代の面影を残す商家群や寺院群が立ち並び、ユネスコ無形文化遺産の高山祭は、4月と10月に行われ、絢爛豪華な屋台が並ぶ



※飛騨高山観光の各写真に掲載されている建物等は取得予定資産ではありません
出所:飛騨高山観光公式HP、高山市、岐阜県白川村役場

首都圏と名古屋都市圏の中間地点に位置する物流施設



- 中央自動車道の中間にある「駒ヶ根」ICから車で約10分（約5km）の好立地に位置する
- NIPPON EXPRESS HD株式会社の子会社である日本通運株式会社との長期賃料固定契約により、安定したキャッシュフローの確保を見込む

所在地	長野県駒ヶ根市下平 4495番地31
取得価格	1,170百万円
鑑定評価額	1,230百万円
鑑定NOI利回り	6.2%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	24,386.47m ²
延床面積	9,968.95m ²
竣工年月	2007年6月
取得日	2023年3月31日
構造	鉄骨造平家建

※2023年6月末現在の数値

NIPPON EXPRESS ホールディングス株式会社概要

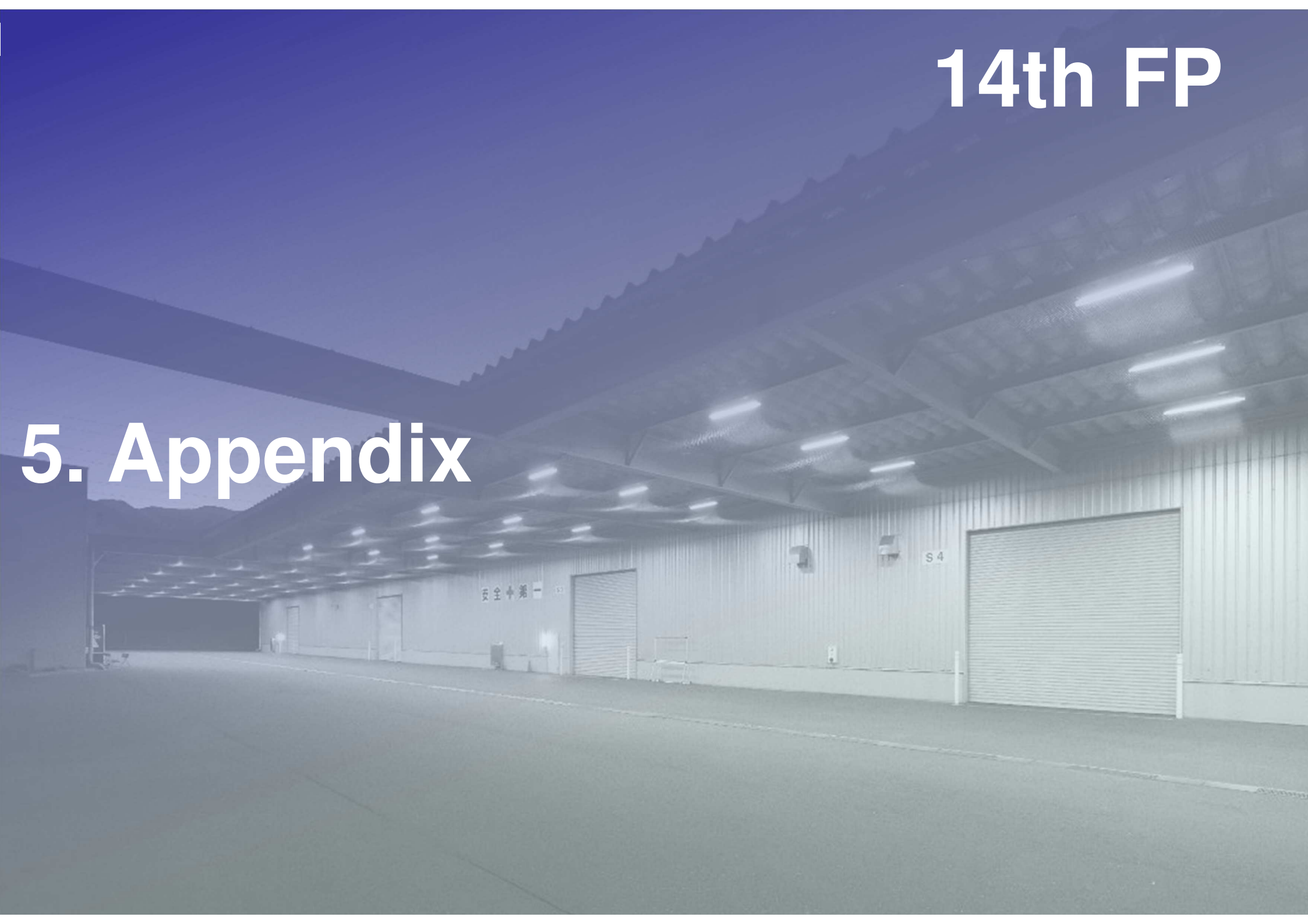
連結売上高	2兆6,197億 46百万円
従業員数	73,482人名 (グループ全体)
海外拠点	49ヶ国 (730都市)
上場市場	東証プライム市場

※ 2022年12月期
出所 :NIPPON EXPRESSホールディングス株式会社HP



14th FP

5. Appendix



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されるものとはされていません。

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



(注)本資産運用会社に対する支援になります。

社名	株式会社マリモ
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
設立	1970年9月1日
展開エリア	日本、中国、フィリピン
売上高（単体）	524億円（2022年7月末）
事業内容 （子会社の事業内容を含む）	分譲マンション事業、収益不動産事業 他

マリモの沿革	
1970年9月	株式会社アイ建築設計事務所（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

■ 国内分譲マンション事業



宮崎県宮崎市
●ポレスター宮崎ザ・レジデンス

他社が進出しない地方都市でも事業展開を続け、良質な住宅を提供することで、まちなか居住やコンパクトシティ実現にも寄与

■ 市街地再開発事業



熊本県熊本市
●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

「地方に元気を」という熱意と分譲マンション事業で培ったノウハウで、地方中心市街地の活性化に貢献

■ 海外事業



中国
●北極星花園
「蘇州工業園区」で開発した第1弾プロジェクト（853戸）

中華人民共和国江蘇省蘇州市において、地元の国有企業と合併で内装付き分譲マンション全2,113戸を完売。

■ 収益不動産プロデュース事業



東京都渋谷区
●恵比寿西一丁目ビル

店舗、住宅、オフィスのリノベーションに加えリーシングまで行い、収益の持続性を向上

分譲マンション開発実績（2023年7月末現在）

全国44都道府県 463棟 29,980戸

投資対象資産はレジデンス、商業施設を中心に構成

投資比率	投資エリア区分		用途 <small>(注2)</small>					
			70%以上		30%以下			
			レジデンス	商業施設	ホテル	オフィス	物流施設	駐車場
70%以上	地方	【地方都市】 東京圏を除いた原則として 人口20万人以上の都市 <small>(注1)</small>	●	●	●	●	●	●
		【その他地域】 地方都市及び 東京圏を除いた 全国の地域		●	●		●	●
30%以下	東京圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	●	●			●	
最低投資金額（1物件あたり取得価格ベース） <small>(注3)</small>			3億円以上	2億円以上	3億円以上	5億円以上	3億円以上	2億円以上
最高投資金額（1物件あたり取得価格ベース）			物件取得後の資産規模に対し25%を上限					
底地割合			物件取得後の資産規模に対し15%を上限					

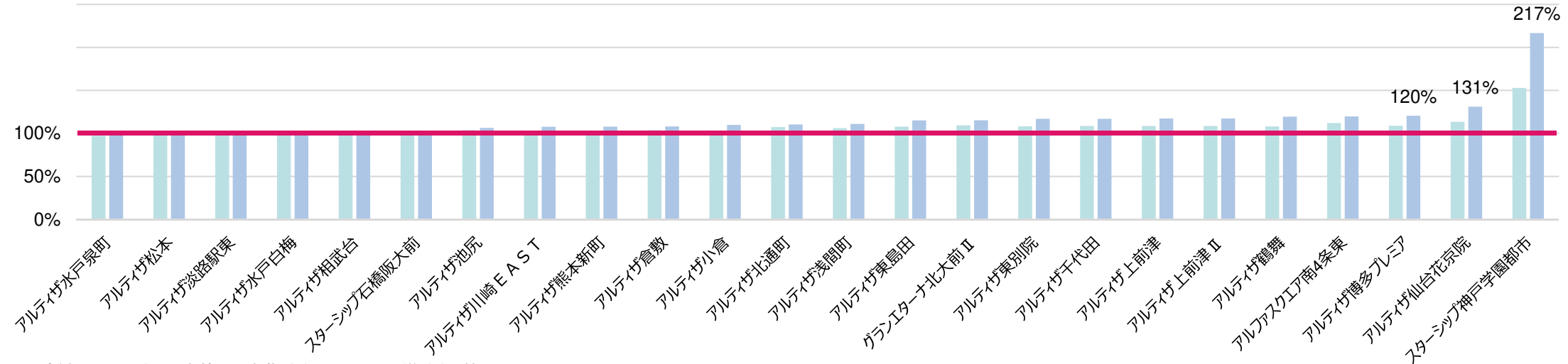
(注1) 人口20万人に満たない都市であっても、これに準ずる人口を有する都市については、産業の状況や人口動態その他の諸般の事情を考慮し、地方都市として取り扱うことがあります。

(注2) 1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途とします。

(注3) 持分の追加取得や隣地の買増し等の場合には、これらの基準は適用しません。

■レジデンス：人口は2010年以降概ね増加

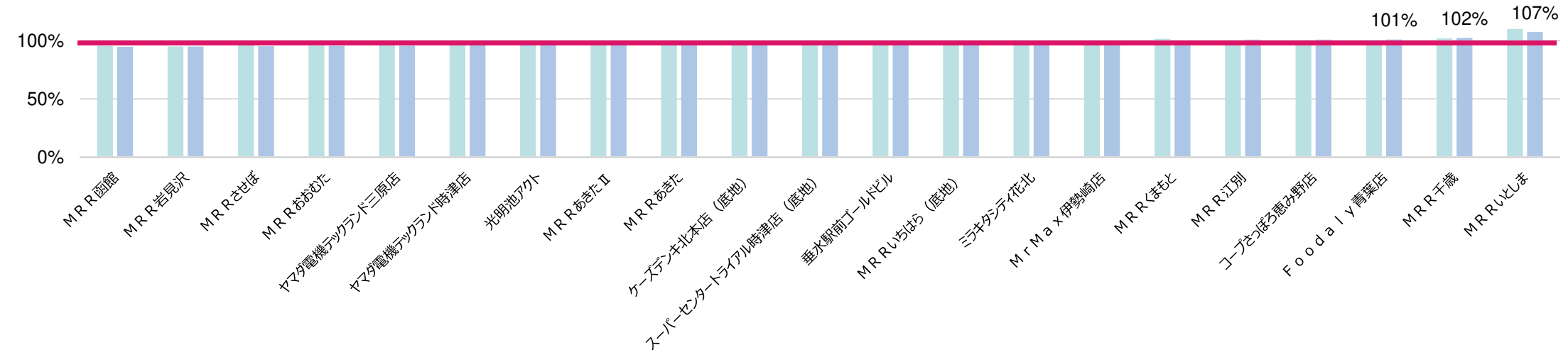
2015年 2020年



(注) 2010年度を基準値とし、各物件半径1kmの人口増減率を算出

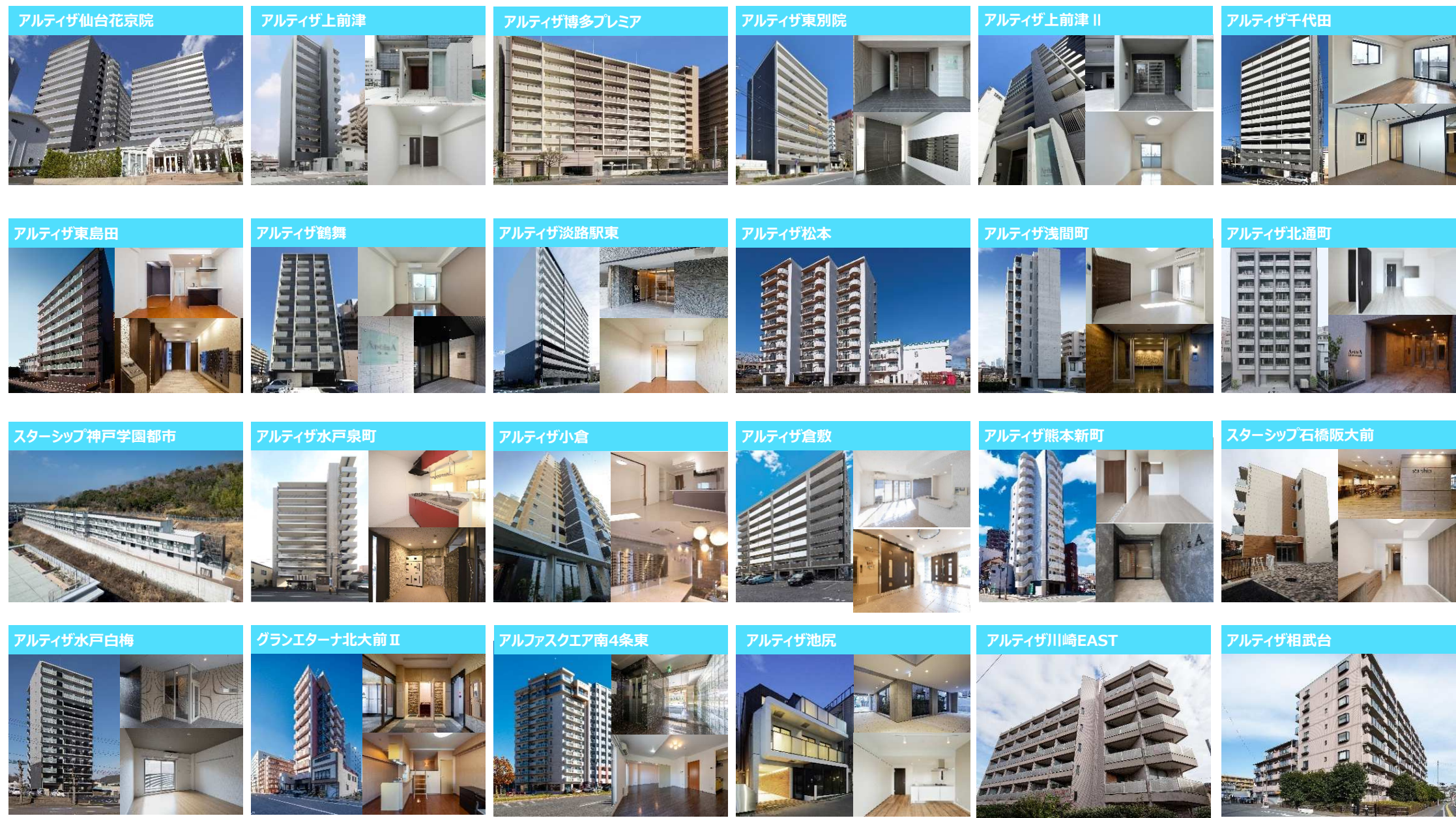
■商業施設：人口は2010年以降概ね横ばいに推移

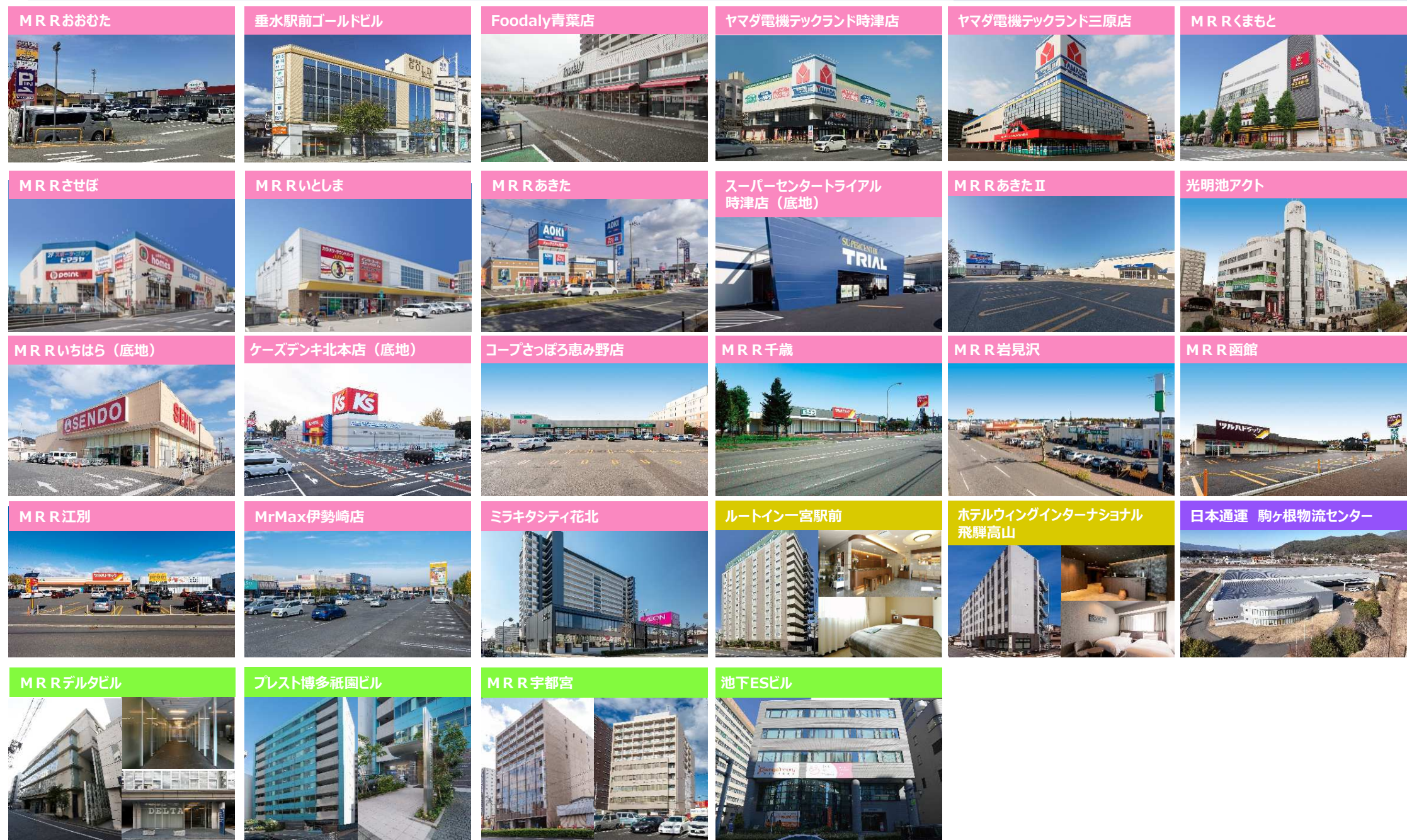
2015年 2020年



(注) 2010年度を基準値とし、各物件半径5kmの人口増減率を算出

出典：政府統計の総合窓口(e-Stat) (<https://www.e-stat.go.jp/>)







ポートフォリオ一覧① (2023年6月30日時点)



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

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	建築時期 (注3)	稼働率 (注4)	
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	2,730	2,663	4,000	5.0%	7.5%	2009年1月	95.8%
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	400	358	539	4.8%	6.8%	2014年3月	93.2%
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	1,060	969	1,360	4.6%	6.5%	2006年2月	93.1%
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	640	588	703	4.3%	4.8%	2016年2月	98.1%
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市	720	680	830	4.4%	5.1%	2016年2月	94.1%
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市	980	915	1,200	4.2%	5.1%	2017年9月	97.5%
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	658	732	5.1%	5.3%	2016年12月	86.5%
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	423	494	4.1%	4.7%	2019年2月	96.7%
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	1,180	1,165	1,350	4.4%	5.0%	2019年10月	100.0%
	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	640	659	652	5.9%	6.7%	1998年3月	91.2%
	Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市	495	514	546	4.5%	4.9%	2020年2月	100.0%
	Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	780	824	859	5.2%	5.7%	2020年6月	100.0%
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	982	1,026	1,220	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	642	707	5.0%	5.7%	2019年3月	100.0%
	Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	1,849	1,926	1,940	4.9%	5.2%	2015年6月	97.1%
	Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	590	627	613	5.1%	5.7%	2007年11月	93.8%
	Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市	520	557	533	5.0%	5.2%	2021年8月	97.8%
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	1,100	1,152	1,190	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	771	800	5.2%	5.8%	2022年2月	100.0%
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌市	570	600	588	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	887	891	4.5%	5.1%	2008年9月	97.7%
	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	590	762	3.8%	4.7%	2014年3月	100.0%
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	741	1,050	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	1,132	1,320	5.1%	6.3%	1993年2月	95.3%	

(注1) : 「期末帳簿価格」とは、2023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、2023年6月30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) : 「建築時期」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、保有物件は2023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建築時期をそれぞれ記載しています。

ポートフォリオ一覧② (2023年6月30日時点)

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	建築時期	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	1,120	941	6.2%	5.0%	2005年3月 (注1)	100.0%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	443	547	5.9%	6.6%	2008年6月	100.0%
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮崎県宮崎市	250	201	426	6.3%	10.5%	2009年4月	100.0%
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	2,000	1,762	2,930	6.3%	9.1%	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	875	1,170	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	2,069	2,480	5.9%	7.3%	①2008年10月 ②1986年1月 (注2)	100.0%
	Cp-08	M R R させぼ	長崎県佐世保市	990	947	1,300	5.8%	7.8%	2008年4月	100.0%
	Cp-09	M R R いとしま	福岡県糸島市	900	888	966	5.2%	5.7%	2008年7月	100.0%
	Cp-10	M R R あきた	秋田県秋田市	840	858	893	7.0%	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	1,240	5.0%	5.2%	-	100.0%
	Cp-12	M R R あきたⅡ	秋田県秋田市	970	993	1,030	6.8%	7.3%	①2004年3月 ②1985年4月 (注2)	100.0%
	Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	2,040	2,105	2,300	4.8%	6.0%	1988年4月	99.1%
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	870	915	1,030	5.3%	6.3%	2010年3月	100.0%
	Cp-15	M R R 千歳	北海道千歳市	471	495	508	5.3%	5.6%	2019年8月	100.0%
	Cp-16	M R R 岩見沢	北海道岩見沢市	572	582	628	5.3%	5.8%	①2018年10月 ②2019年9月 (注2)	100.0%
	Cp-17	M R R 函館	北海道函館市	390	399	439	5.1%	5.7%	2018年9月	100.0%
	Cp-18	M R R 江別	北海道江別市	649	681	696	5.3%	5.6%	①2018年6月 ②2018年7月 (注2)	100.0%
	Cp-19	MrMax伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	1,461	1,565	1,990	5.5%	7.5%	1997年12月	100.0%
	Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	570	573	712	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	1,240	-	5.3%	-
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	608	769	5.8%	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	1,753	1,940	5.8%	6.4%	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	1,058	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	722	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	1,861	1,940	5.1%	6.3%	2001年2月	94.8%
	Op-04	池下ESビル	愛知県名古屋市中区	1,000	1,024	1,150	4.8%	6.1%	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	1,224	1,230	5.6%	6.2%	2007年6月	100.0%
合計/平均			52物件	50,140	-	59,194	-	6.3%	-	98.9%

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

(注2)敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。

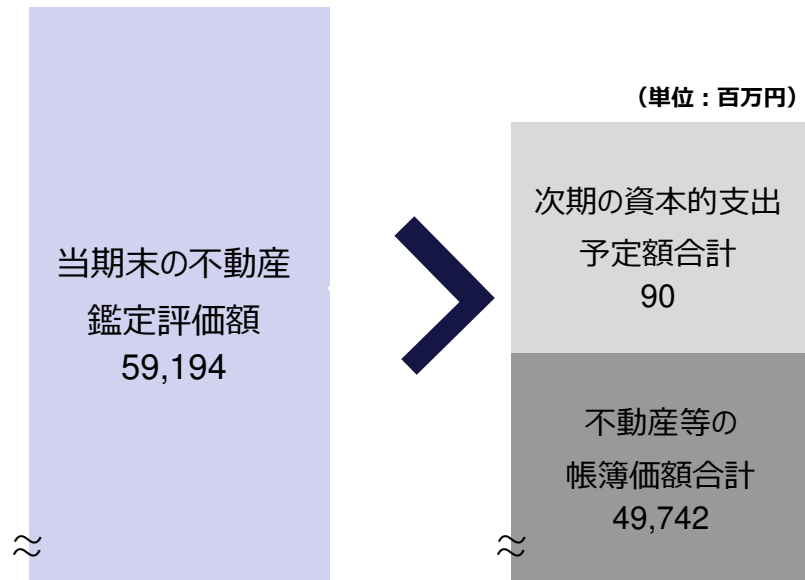
利益超過分配方針

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

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

検証①:実施の可否

(下記の条件を満たす場合に実施)
(数値は第14期実績値)



検証②:利益超過分配金の金額

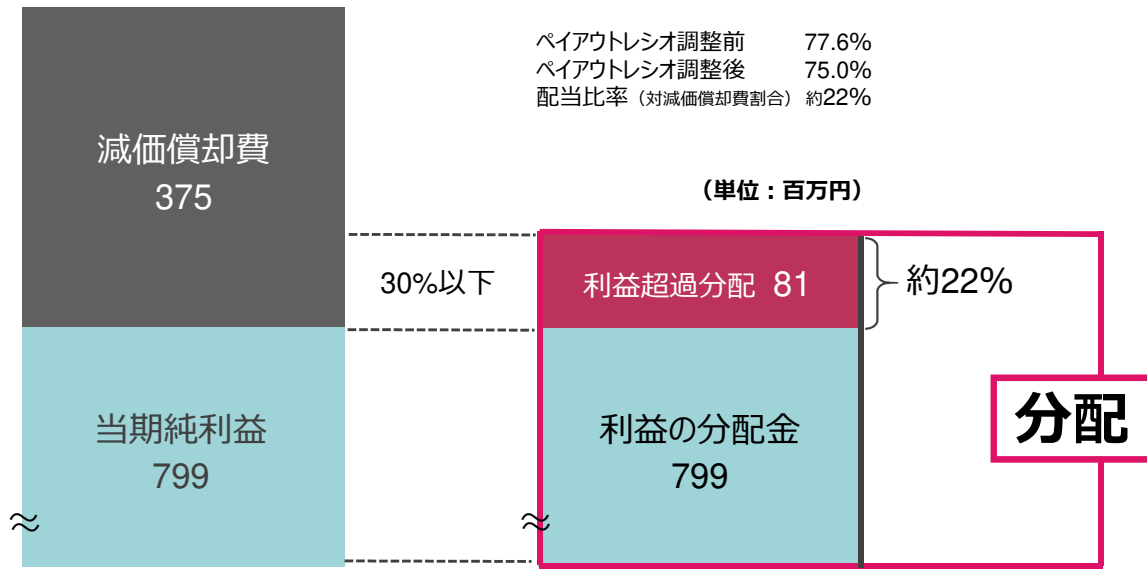
減価償却費の30%以下かつペイアウトレシオ※75%以下

(数値は第14期実績値)

※ペイアウトレシオ計算式

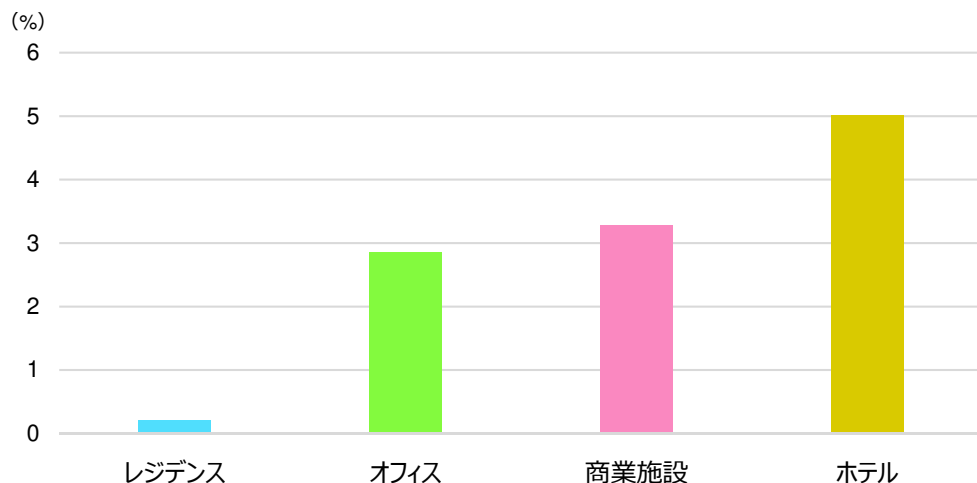
$$\frac{\text{分配金総額 (利益超過分配含む)}}{\text{当期純利益 + 減価償却費}}$$

ペイアウトレシオ調整前 77.6%
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) 約22%



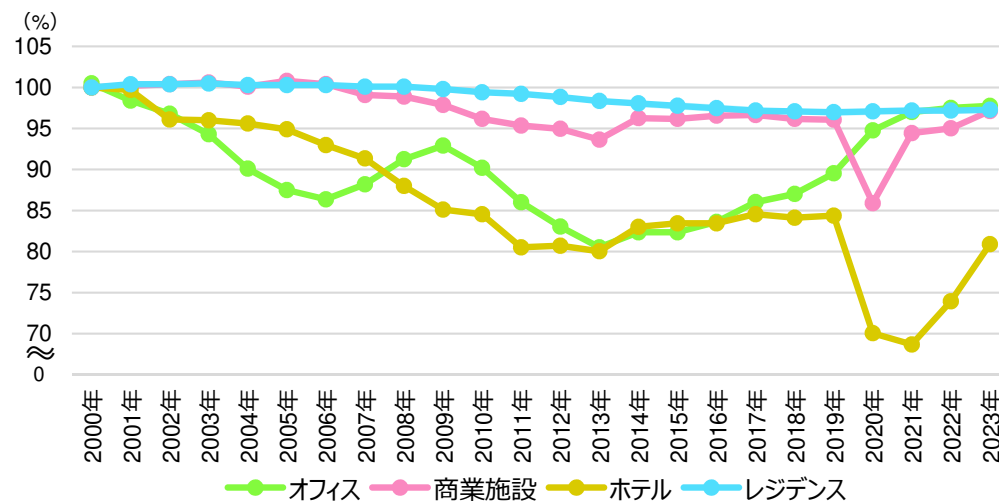
(注) 上図中の金額は、あくまで第14期のもです。上図は、当期純利益又は減価償却費に対する分配又は利益超過分配の比率を示すものではありません。経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性があります。

不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



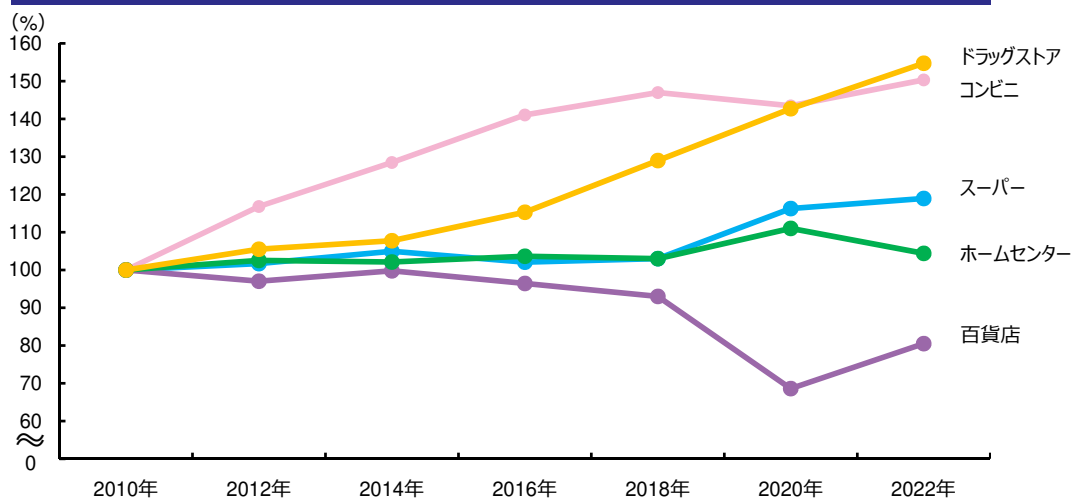
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成 (2000年から2023年まで)

企業向けサービス指数・消費者物価指数 (2000年 = 100)



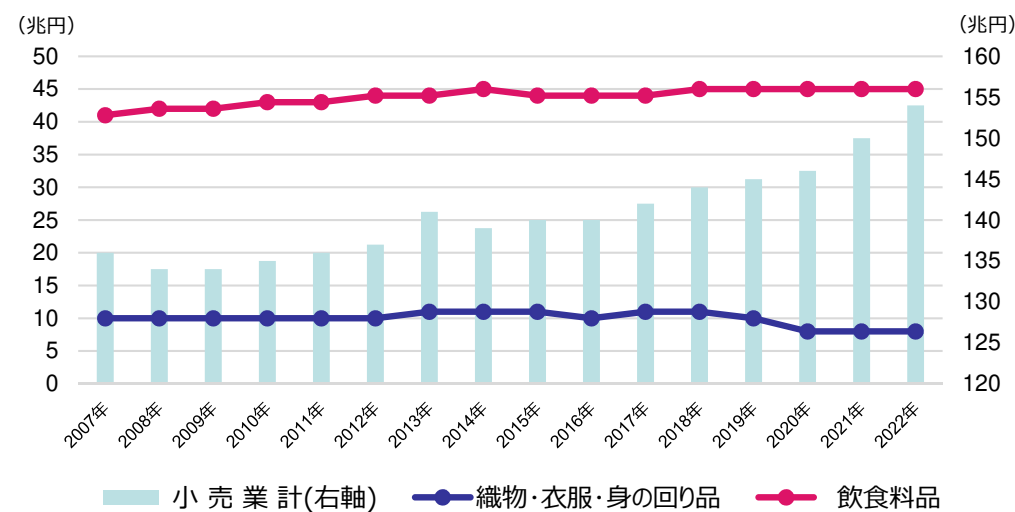
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

各種商品小売業の年間販売額の推移



出所：経済産業省「商業動態統計」、一般社団法人日本ドゥ・イト・ユアセルフ協会及び日本チェーンドラッグストア協会「2022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

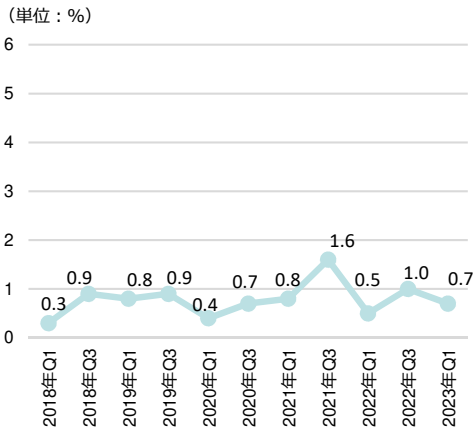


出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

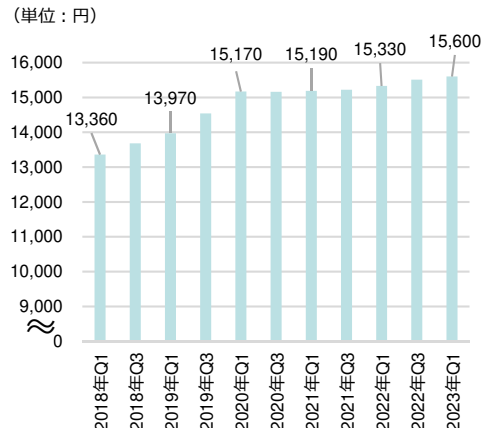
想定成約賃料坪単価の水準は頭打ち傾向継続、一部エリアで空室率上昇傾向

札幌市

空室率

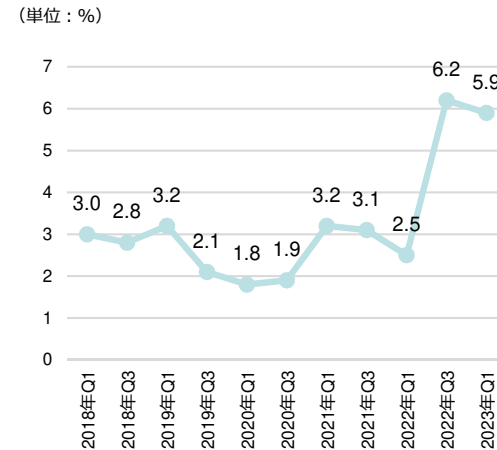


想定成約賃料

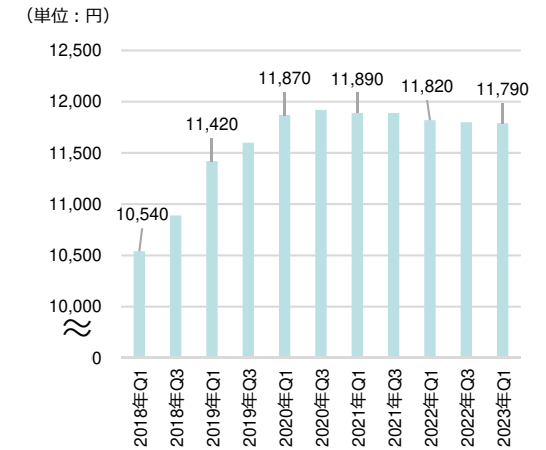


広島市

空室率

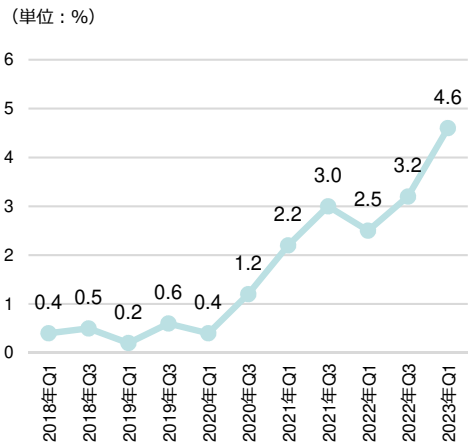


想定成約賃料

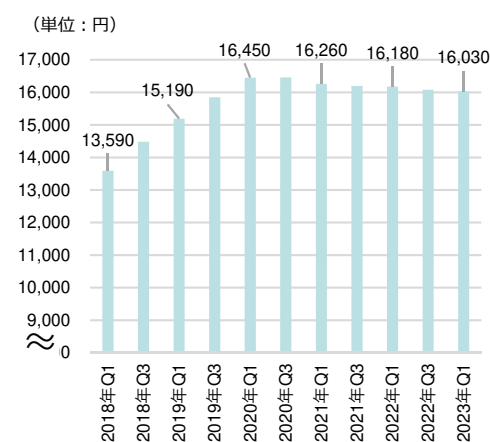


福岡市

空室率

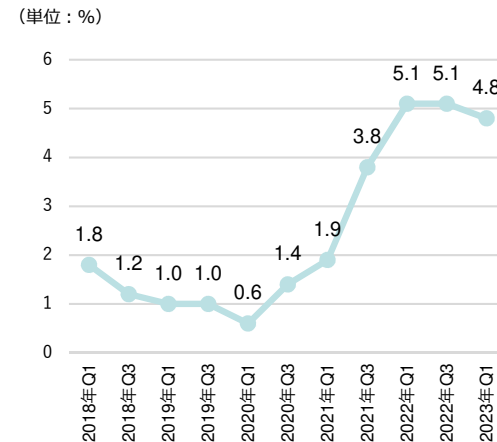


想定成約賃料

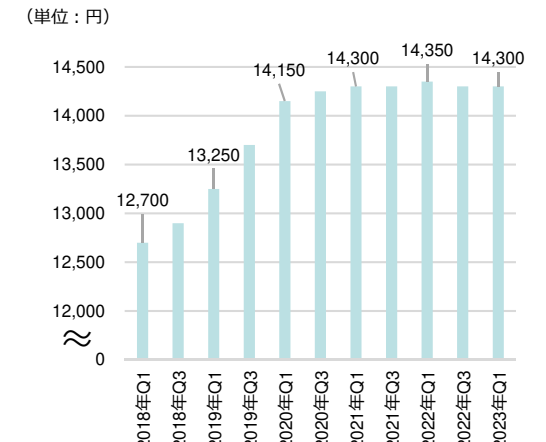


名古屋市

空室率

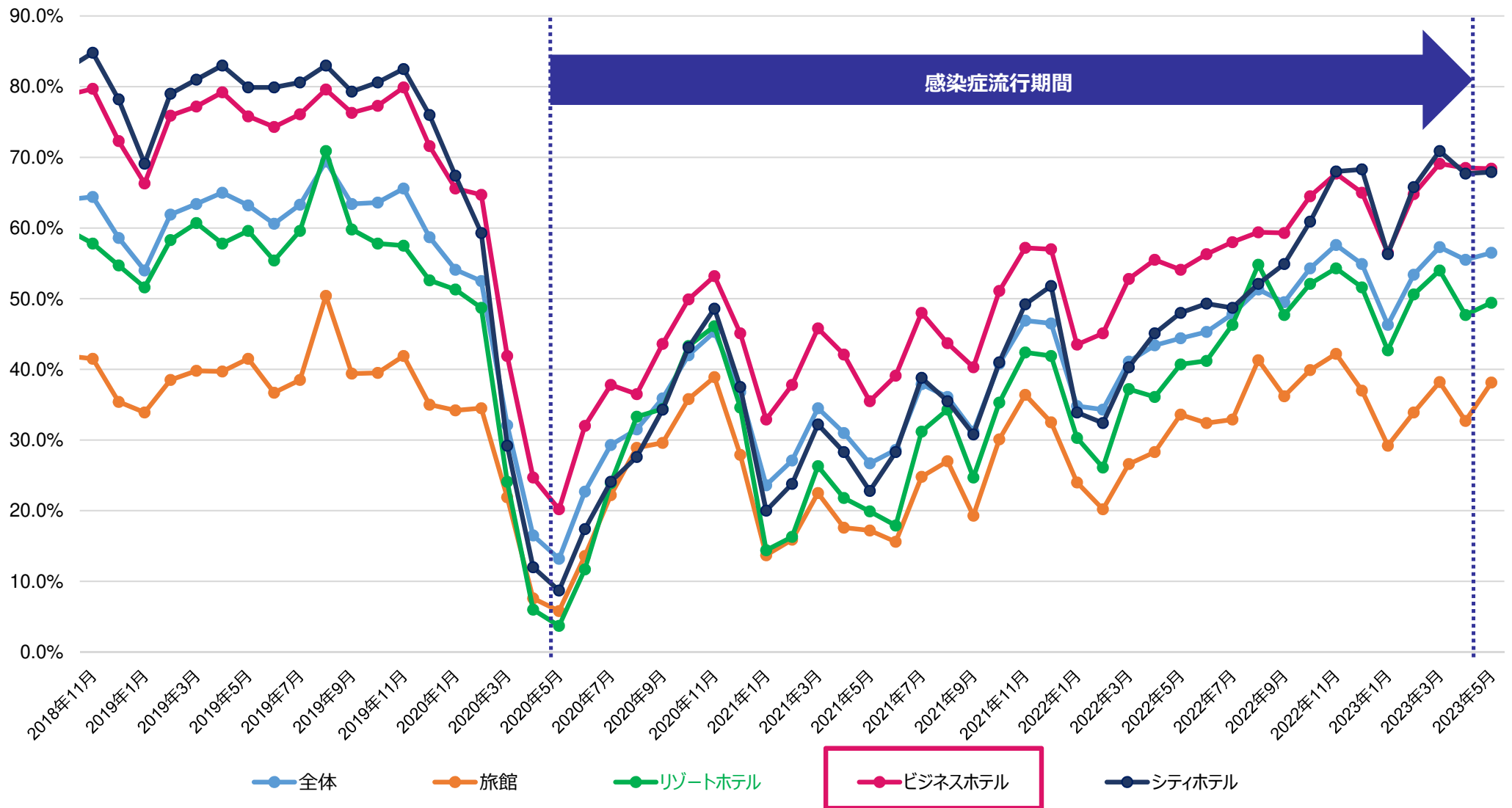


想定成約賃料



出所:シービーアールイー株式会社「MARKET VIEW Japan Office, Q1 2023」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)

ビジネスホテルは稼働率の早期回復を実現



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

個別物件収支① (2023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	980	700	430
	投資比率 (注1)	(%)	5.4	0.8	2.1	1.3	1.4	2	1.4	0.9
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,663	358	969	588	680	915	658	423
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	9,810.37	1,096.48	3,804.39	1,336.50	1,557.90	2,062.06	1,809.60	841.50
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	9,400.69	1,021.72	3,543.58	1,311.75	1,466.35	2,009.82	1,566.00	813.45
	稼働率 (注1)	(%)	95.8	93.2	93.1	98.1	94.1	97.5	86.5	96.7
収支 (注2)	①運用日数		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	130,480	17,019	49,657	21,741	24,473	32,818	23,888	13,423
	賃貸事業収入		124,110	16,300	48,019	21,337	23,279	31,433	22,620	12,769
	その他賃貸事業収入		6,370	718	1,638	404	1,194	1,385	1,268	654
	③賃貸事業費用合計	(千円)	32,648	5,613	11,032	6,218	6,274	11,252	7,821	4,561
	管理委託費		13,219	2,237	3,397	1,999	2,609	5,480	4,153	1,926
	公租公課		7,745	1,353	3,282	1,600	1,721	2,409	1,757	1,230
	水道光熱費		1,464	143	619	199	174	174	208	131
	修繕費		9,650	1,418	3,341	1,005	1,001	1,683	839	530
	保険料		309	45	120	59	60	79	60	39
	信託報酬		220	225	220	225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		38	190	51	1,129	482	1,201	576	478
	④NOI (= ②-③)	(千円)	97,832	11,406	38,625	15,522	18,199	21,565	16,067	8,862
	⑤減価償却費	(千円)	33,757	4,561	17,505	6,763	6,292	9,203	7,622	3,386
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	64,075	6,844	21,119	8,759	11,907	12,362	8,444	5,476
⑦資本的支出	(千円)	4,057	560	860	738	495	※	※	※	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	93,774	10,845	37,764	14,784	17,704	21,565	16,067	8,862	

(注1) 第14期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第14期における収支を記載しています。

個別物件収支② (2023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	1.6	2	1.2	3.7	1.2
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,165	659	514	824	1,026	642	1,926	627
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	2,180.10	3,012.53	1,079.20	1,915.65	2,801.77	1,843.68	5,307.82	2,275.84
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	2,180.10	2,747.67	1,079.20	1,915.65	2,801.77	1,843.68	5,155.31	2,133.60
	稼働率 (注1)	(%)	100	91.2	100	100	100	100	97.1	93.8
収支 (注2)	①運用日数		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	38,694	27,892	17,148	30,434	※	26,043	60,333	22,097
	賃貸事業収入		37,977	25,805	16,716	28,337	※	23,119	58,577	20,973
	その他賃貸事業収入		717	2,087	432	2,097	※	2,924	1,756	1,123
	③賃貸事業費用合計	(千円)	7,983	11,115	4,961	5,930	※	6,037	16,866	6,132
	管理委託費		3,146	4,729	2,030	3,126	※	3,353	7,461	2,491
	公租公課		3,467	2,065	1,724	1,720	2,929	1,556	5,746	1,731
	水道光熱費		258	559	175	260	※	234	457	663
	修繕費		567	3,016	274	291	38	438	1,865	918
	保険料		86	107	8	8	6	7	180	9
	信託報酬		225	225	225	225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		232	411	523	298	1	221	929	92
	④NOI (= ②-③)	(千円)	30,711	16,777	12,187	24,503	※	20,006	43,467	15,964
⑤減価償却費	(千円)	7,738	5,873	3,701	6,665	7,266	4,789	12,892	4,334	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	22,973	10,903	8,485	17,837	※	15,217	30,574	11,629	
⑦資本的支出	(千円)	827	5,874	※	200	957	※	416	1,898	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	29,884	10,902	12,187	24,303	※	20,006	43,050	14,065	

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。
(注1) 第14期末時点の数値を記載しています。
(注2) 第14期における収支を記載しています。

個別物件収支③ (2023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-02	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	アルティザ都筑 中央公園	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	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	525	780	1,130
	投資比率 (注1)	(%)	1	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)	557	1,152	771	600	887	590	—	741	1,132
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	1,598.52	1,838.24	2,095.00	2,036.19	2,276.83	641.16	1,865.88	3,055.80	5,703.73
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	1,562.88	1,838.24	2,095.00	2,036.19	2,225.36	641.16	—	3,055.80	5,436.97
	稼働率 (注1)	(%)	97.8	100	100	100	97.7	100	—	100	95.3
収支 (注2)	①運用日数		181日間	163日間	163日間	163日間	163日間	181日間	11日間	181日間	181日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	18,231	※	25,628	※	26,267	17,908	6,638	31,033	53,525
	賃貸事業収入		18,008	※	24,607	※	26,264	17,207	6,508	30,783	51,567
	その他賃貸事業収入		223	※	1,021	※	2	700	129	250	1,958
	③賃貸事業費用合計	(千円)	4,679	※	3,983	※	4,203	3,911	1,437	3,207	14,637
	管理委託費		1,813	※	3,037	※	2,371	1,949	825	549	4,854
	公租公課		2,126	0	※	※	※	898	79	2,320	3,728
	水道光熱費		155	※	248	※	663	339	102	※	465
	修繕費		127	※	215	640	713	378	382	※	4,784
	保険料		3	10	11	10	14	27	37	82	203
	信託報酬		250	423	223	223	223	225	8	225	225
	その他賃貸事業費用		204	0	247	※	217	91	0	30	376
	④NOI (= ②-③)	(千円)	13,552	※	21,644	※	22,063	13,997	5,200	27,826	38,888
⑤減価償却費	(千円)	4,761	6,338	6,605	3,964	6,230	2,520	341	4,893	7,359	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	8,790	※	15,039	※	15,833	11,476	4,859	22,932	31,528	
⑦資本的支出	(千円)	437	※	274	236	※	※	※	※	4,343	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	13,114	※	21,370	※	22,063	13,997	5,200	27,826	34,545	

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。

(注1) 第14期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第14期における収支を記載しています。

個別物件収支④ (2023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	0.5	4	1.9	4.2	2
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,120	443	201	1,762	875	2,069	947
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	11,157.71	5,070.01
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	11,157.71	5,070.01
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	100	100	100	100
収支 (注2)	①運用日数		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	43,002	20,677	16,308	※	※	124,589	56,701
	賃貸事業収入		42,967	19,432	16,308	※	※	106,093	49,591
	その他賃貸事業収入		34	1,244	※	※	※	18,495	7,110
	③賃貸事業費用合計	(千円)	10,270	3,640	3,239	※	※	49,633	18,036
	管理委託費		2,775	1,176	163	※	※	13,668	5,290
	公租公課		4,409	702	1,101	8,344	2,916	11,188	4,369
	水道光熱費		80	1,477	※	※	※	20,650	7,955
	修繕費		322	11	※	※	※	3,177	35
	保険料		105	17	50	236	149	399	160
	信託報酬		225	220	220	220	225	250	225
	その他賃貸事業費用		2,352	35	1,704	17	3,853	299	※
	④NOI (= ②-③)	(千円)	32,731	17,037	13,069	※	※	74,956	38,665
⑤減価償却費	(千円)	14,931	4,791	3,922	18,695	6,303	21,805	6,510	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	17,800	12,245	9,146	※	※	53,150	32,154	
⑦資本的支出	(千円)	※	※	※	※	※	7,236	320	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	32,731	17,037	13,069	※	※	67,719	38,345	

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

(注1) 第14期末時点の数値を記載しています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店、ヤマダ電機テックランド時津店の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫庫（建物下のピロティ式駐車場部分）及び倉庫棟の面積を含みます。

(注2) 第14期における収支を記載しています。

個別物件収支⑤ (2023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)	888	858	1,170	993	2,105	915	495
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	2,842.78	8,416.10	13,719.74	5,587.25	6,379.29	3,933.31	1,521.93
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	2,842.78	8,416.10	13,719.74	5,587.25	6,321.01	3,933.31	1,521.93
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	100	99.1	100	100
収支 (注2)	①運用日数		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	92日間	163日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	40,353	32,100	※	43,078	132,076	※	※
	賃貸事業収入		32,855	32,100	※	43,078	106,198	※	※
	その他賃貸事業収入		7,498	※	※	※	25,878	※	※
	③賃貸事業費用合計	(千円)	14,240	3,556	※	6,138	81,049	※	※
	管理委託費		3,046	321	※	1,338	21,012	※	※
	公租公課		2,172	1,551	3,074	4,385	8,519	9	※
	水道光熱費		8,205	※	※	※	43,505	※	※
	修繕費		490	236	※	68	6,033	※	※
	保険料		58	22	※	121	355	12	4
	信託報酬		250	225	225	225	250	126	223
	その他賃貸事業費用		17	1,200	※	※	1,373	0	※
	④NOI (= ②-③)	(千円)	26,113	28,543	※	36,939	51,027	※	※
	⑤減価償却費	(千円)	3,192	1,009	※	7,630	12,743	1,463	1,695
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	22,921	27,533	※	29,308	38,284	※	※
⑦資本的支出	(千円)	※	8,990	※	※	2,666	※	※	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	26,113	19,553	※	36,939	48,361	※	※	

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。

(注1) 第14期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第14期における収支を記載しています。

個別物件収支⑥ (2023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)	ケーズデンキ 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)	582	399	681	1,565	573	717	1,047
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	2,165.67	1,485.84	2,320.43	16,829.44	1,441.77	18,326.76	11,451.00
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	2,165.67	1,485.84	2,320.43	16,829.44	1,441.77	18,326.76	11,451.00
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	100	100	100	100
収支 (注2)	①運用日数		163日間	163日間	163日間	163日間	163日間	181日間	181日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	17,480	※	18,832	※	27,073	21,226	※
	賃貸事業収入		17,480	※	18,832	※	25,175	21,226	※
	その他賃貸事業収入		※	※	※	※	1,898	※	※
	③賃貸事業費用合計	(千円)	851	※	453	※	2,946	3,986	※
	管理委託費		621	※	223	※	882	171	※
	公租公課		※	※	※	※	※	3,590	1,403
	水道光熱費		※	※	※	※	※	※	※
	修繕費		※	※	※	※	※	※	※
	保険料		6	4	7	383	4	※	※
	信託報酬		223	223	223	223	223	225	225
	その他賃貸事業費用		※	※	※	※	1,836	0	※
	④NOI (= ②-③)	(千円)	16,629	※	18,378	※	24,126	17,239	※
	⑤減価償却費	(千円)	3,207	1,481	2,295	6,434	3,664	※	※
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	13,421	※	16,082	※	20,461	17,239	※	
⑦資本的支出	(千円)	※	※	※	※	※	※	※	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	16,629	※	18,378	※	24,126	17,239	※	

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。

(注1) 第14期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第14期における収支を記載しています。

個別物件収支⑦ (2023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	ホテルウィング 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	2.3
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	608	1,753	1,058	722	1,861	1,024	1,224
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	3,860.81	3,385.68	3,053.57	1,931.47	5,106.48	2,066.02	10,047.69
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	3,860.81	3,385.68	3,053.57	1,732.61	4,840.16	2,066.02	10,047.69
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	89.7	94.8	100	100
収支 (注2)	①運用日数		181日間	163日間	181日間	181日間	181日間	181日間	92日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	※	※	56,560	44,879	88,243	51,462	※
	賃貸事業収入		※	※	51,467	41,650	80,226	44,367	※
	その他賃貸事業収入		※	※	5,092	3,229	8,017	7,095	※
	③賃貸事業費用合計	(千円)	※	※	17,583	10,365	29,937	17,755	※
	管理委託費		※	※	3,900	2,860	10,857	3,463	※
	公租公課		3,799	※	5,234	2,671	6,270	3,497	5
	水道光熱費		※	※	7,289	4,442	9,467	9,708	※
	修繕費		※	※	459	※	1,650	529	361
	保険料		114	19	153	71	261	141	138
	信託報酬		225	223	220	220	225	225	126
	その他賃貸事業費用		※	※	327	99	1,205	191	※
	④NOI (= ②-③)	(千円)	※	※	38,976	34,514	58,306	33,706	※
	⑤減価償却費	(千円)	9,951	16,937	14,856	7,095	12,455	2,885	4,019
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	※	※	24,120	27,418	45,850	30,821	※
⑦資本的支出	(千円)	※	※	2,850	1,190	8,391	10,351	※	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	※	※	36,126	33,324	49,914	23,355	※	

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。

(注1) 第14期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第14期における収支を記載しています。



(単位：千円)

第14期 貸借対照表 (2023年6月30日)

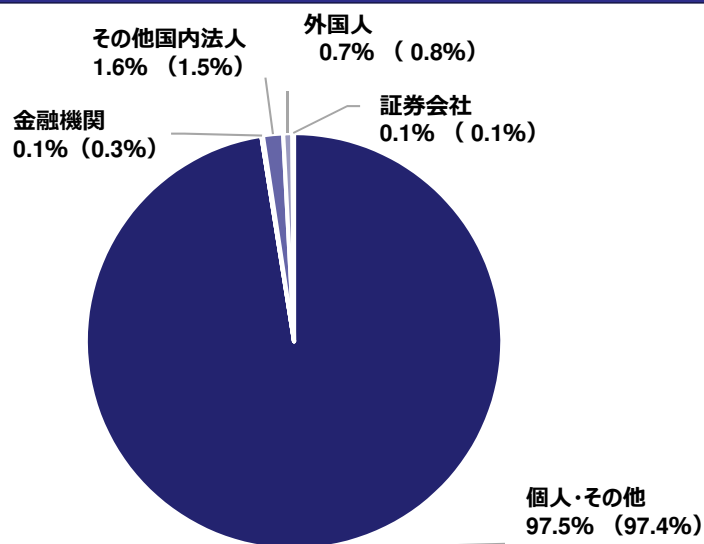
資産の部		負債の部	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	1,241,619	営業未払金	150,048
信託現金及び信託預金	3,510,551	短期借入金	—
営業未収入金	17,985	1年内返済予定の長期借入金	3,717,500
前払費用	115,747	未払費用	254,873
未収消費税等	310,097	未払法人税等	927
流動資産合計	5,196,002	未払消費税等	—
固定資産		固定負債	
有形固定資産		長期借入金	
信託建物	23,181,696	信託借入金及び保証金	2,286,553
減価償却累計額	△3,021,782	資産除去債務	18,418
信託建物(純額)	20,159,914	その他	43
信託構築物	507,248	固定負債合計	25,415,015
減価償却累計額	△89,378	負債合計	29,936,281
信託構築物(純額)	417,870	純資産の部	
信託機械及び装置	123,822	投資主資本	
減価償却累計額	△39,496	出資総額	25,214,309
信託機械及び装置(純額)	84,326	出資総額控除額	
信託工具、器具及び備品	60,766	一時差異等調整引当額	△14,459
減価償却累計額	△24,719	その他の出資総額控除額	△701,516
信託工具、器具及び備品(純額)	36,046	出資総額控除額合計	△715,976
信託土地	29,041,025	出資総額(純額)	24,498,333
信託建設仮勘定	3,004	剰余金	
有形固定資産合計	49,742,188	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	799,633
無形固定資産		剰余金合計	799,633
信託借地権	2,950	投資主資本合計	25,297,966
無形固定資産合計	2,950	純資産合計	25,297,966
投資その他の資産		負債純資産合計	55,234,247
長期前払費用	212,693		
繰延税金資産	15		
差入保証金	10,000		
信託差入敷金及び保証金	13,766		
投資その他の資産合計	236,474		
固定資産合計	49,981,613		
繰延資産			
投資口交付費	56,631		
繰延資産合計	56,631		
資産合計	55,234,247		

第14期 損益計算書

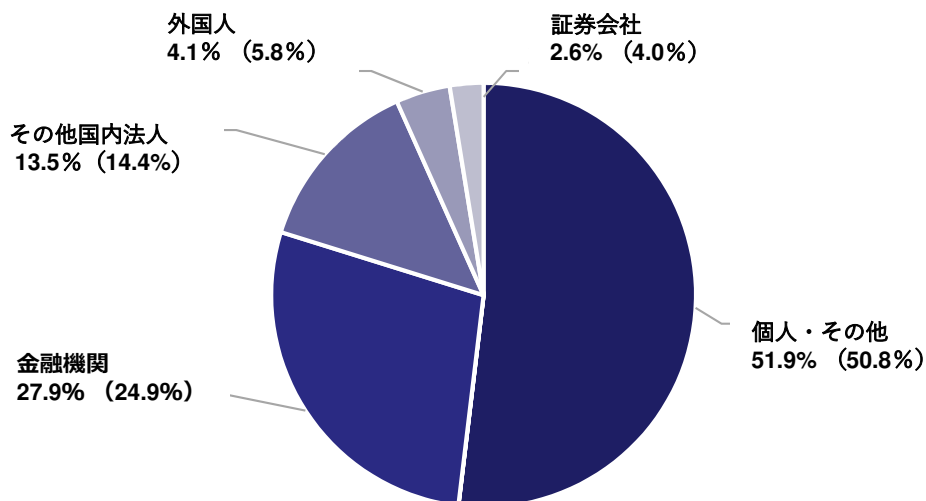
自 2023年 1月 1日
至 2023年 6月30日

営業収益	
賃貸事業収入	1,929,080
その他賃貸事業収入	116,182
不動産等売却益	96,728
営業収益合計	2,141,991
営業費用	
賃貸事業費用	880,352
資産運用報酬	175,478
資産保管手数料	2,661
一般事務委託手数料	21,844
役員報酬	3,000
公租公課	28,305
その他営業費用	45,306
営業費用合計	1,156,949
営業利益	985,041
営業外収益	
受取利息	20
未払分配金戻入	199
還付加算金	—
受取保険金	2,453
営業外収益合計	2,673
営業外費用	
支払利息	108,552
融資関連費用	64,526
投資口交付費償却	14,198
営業外費用合計	187,277
経常利益	800,437
税引前当期純利益	800,437
法人税、住民税及び事業税	929
法人税等調整額	1
法人税等合計	930
当期純利益	799,506
前期繰越利益	126
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	799,633

投資主数比率 (合計16,543名)



投資口数比率 (合計237,225口)



※ () 内は第13期末の数値になります。

順位	投資主名	投資口数	保有割合
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	27,183口	11.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	21,756口	9.2%
3	株式会社マリモ	16,866口	7.1%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,527口	4.0%
5	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,947口	1.2%
6	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,244口	0.9%
7	米沢信用金庫	2,000口	0.8%
8	株式会社TKC	1,725口	0.7%
9	個人	1,700口	0.7%
10	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1,568口	0.7%
	計	87,516口	36.9% (注)

(注) 上位10社の保有する投資口87,516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： 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： 「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。以下同じです。

注3： 各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

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

注4： 本ページのアルティザ都筑中央公園の「譲渡益」は、本投資法人のプレスリリース時点の見込金額であり、詳しくは「2023年6月期決算短信」をご確認ください。以下同じです。

5ページ

注1： 本ページ記載のアルティザ博多駅南の「譲渡益」は、本投資法人のプレスリリース時点の見込金額であり、詳しくは「2022年6月期決算短信」をご確認ください。

6ページ

注1： 「鑑定評価額」とは、第4回公募増資 取得資産マップ上の記載については、2022年8月1日及び2022年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をいいます。

注2： 取得資産の「含み益率」とは、含み益を取得価格の合計額で除した比率をいい、取得資産の「含み益」とは、各取得資産に係る2022年8月1日及び2022年12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ます。必ずこ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： 「運用会社独自ルート」とは、後記「スポンサーサポート」以外の方法で物件の取得を行う方法をいいます。

注5： 「スポンサーサポート」とは、スポンサーが開発した物件及びウェアハウジング機能等により株式会社マリモ（以下「マリモ」といいます。）又はマリモが出資する特別目的会社が第三者により保有されている物件について取得資金を負担した上で取得し、一時的な保有を行った物件の取得を行う方法をいいます。

注6： 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィス、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。

注7： スポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、スポンサーが一時的に保有していた物件（スポンサーのウェアハウジング機能(注8)を活用した物件）には「ウェアハウジング」、運用会社独自ルートを活用して取得した物件には「運用会社独自ルート」と記載しています。以下同じです。

注8： 「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9： 本ページにおいて使用している鑑定NOIは2022年8月1日及び2022年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIです。

7ページ

出所： 経済産業省「地域未来牽引企業 選定一覧 検索結果 アルファコート株式会社」、公益社団法人全国市街地再開発協会「令和4年度 市街地再開発等功労者表彰受賞者」、アルファコート決算書類

注： 本ページの「保有物件事例」記載の各物件は、アルファコートが本資料の日付現在保有する物件ですが、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。

8ページ

- 注1： 本投資法人は、2022年9月30日付で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%、2023年1月11日付で不動産信託受益権の準共有持分50%を譲渡済みです。
- 注2： 「平均築年数」は、2022年10月末日時点の各物件の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。第14期末時点は2023年6月末日時点の各物件の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。なお、各物件において本投資法人が保有し又は取得を予定している建物が複数存在する場合、延床面積が最大の建物の築年数を、当該建物の築年数として計算しています。
- 注3： 「稼働率」は、第13期末は2022年12月末日時点に記載しています。第13期/第14期譲渡済資産は、2022年10月末日の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）を記載しています。第14期取得資産は、2022年10月末日の稼働率を記載しています。第14期末は2023年6月末日時点に記載しています。
- 注4： 「取得価格合計」、「鑑定評価額合計」、「平均鑑定NOI利回り」、「平均償却後鑑定NOI利回り」、「平均築年数」及び「稼働率」として記載されている数値のうち、「第13期／第14期譲渡済資産（アルティザ都筑中央公園）」の欄に記載されている数値は、アルティザ都筑中央公園に係る数値です。
- 注5： 「総資産LTV」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。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×100

9ページ

- 注： 「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。

10ページ

- 注1： 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PML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2022年11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「ケーズデンキ北本店（底地）」は、底地のみで所有する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： 「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外は、2023年7月14日以前の各J-REITが公表する直近資料に基づき算出しています。2023年7月14日以前の各J-REITが公表するPML値の定義が本投資法人におけるPML値の定義（詳細については前記注1をご参照ください。）と同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があることにご留意ください。公表資料にポートフォリオPML値の記載がないJ-REITについては除外して計算しています。本投資法人以外の各投資法人の個別のPML値についても同様です。

17ページ

注1：「ポートフォリオにおける期中平均稼働率の推移」は、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14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。

18ページ

注1：借入先の金融機関名は略称を使用しています。

注2：「返済期限の分散状況」は、本取組み後想定のある有利子負債残高及び新規借入れの借入額に基づき記載しています。

19ページ

注1：「有利子負債残高」及び「長期負債比率」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。

有利子負債残高 = 本資料の日付現在の借入れの残高 - 新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（上限）

長期負債比率 = (本資料の日付現在の各借入れのうち長期借入れ* であるものの残高) ÷ (本資料の日付現在の借入れの残高 - 新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（上限）)

* 「長期借入れ」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年超の借入れをいい、残存期間が1年以内となっているものも含まれます。

注2：借入先の金融機関名は略称を使用しています。

21ページ

注1：「戸数/区画数」は、図面（計画中のものを含みます。）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、31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。

23ページ

注1：「用途別投資比率」「投資比率」は取得価格ベースです。

注2：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」欄に記載の内容は本資料の日付現在では準備段階のものも含まれており、実現する保証はありません。

「取組み結果」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。

25ページ

注：本投資法人は、以下のシングルタイプからファミリータイプまで幅広いレジデンスに投資します。以下同じです。

「シングル」とは、主たるテナント対象を単身世帯、1戸当たりの専有面積を35㎡未満、立地を最寄駅（主要なバス停（終日にわたり定期的にバスが運行され、日常的に通勤・通学に利用されているバス停をいいます。以下同じです。）を含みます。以下同じです。）からの距離が徒歩10分以内を目途とするレジデンスをいいます。ただし、大学等の教育施設への通学圏内等（自転車で10分以内（自転車での所要時間は、分速250mの速さで移動した場合の時間（単位未満切上げ）で算出します。））で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地はこれに限られません。

「コンパクト」とは、主たるテナント対象を2人程度の世帯、1戸当たりの専有面積を35㎡以上50㎡未満、立地を最寄駅（主要なバス停を含みます。）からの距離が徒歩15分以内を目途とするレジデンスをいいます。ただし、住環境が良く、近隣にスーパーマーケット等の地域貢献型商業施設が所在する等、生活利便性の高い地域と見込まれる立地はこれに限られません。

「ファミリー」とは、主たるテナント対象を3人以上の世帯、1戸当たりの専有面積を50㎡以上、立地を最寄駅（主要なバス停を含みます。）からの距離が徒歩15分以内を目途とするレジデンスをいいます。ただし、住環境が良く、近隣にスーパーマーケット等の地域貢献型商業施設が所在する等、生活利便性の高い地域と見込まれる立地はこれに限られません。

29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。以下同じです。
- 注2：「稼働率」は、2023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予定又は締結済みの各賃貸借契約又は当該物件の図面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3：「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るか、又は住居を用途とする2023年6月期保有資産若しくは区画において本投資法人が賃貸可能な戸数（区画数）を記載しています。
- 注4：「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。以下同じです。
- 注5：「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。以下同じです。
- 注6：建物の「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。以下同じです。
- 注7：「取得日」は、取得予定資産に係る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。以下同じです。
- 注8：「構造」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいて構造と階数を記載しています。以下同じです。

36ページ

- 注： 駐車場棟については未登記であることから、「延床面積⑤」は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき記載しており、「構造」には当該建物を記載していません。

37ページ

- 注： 敷地面積に関して、土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得する建物持分割合に相当する敷地面積は約765.76㎡（約17.6%）です。

42ページ

- 注1： アルファコート株式会社（以下「アルファコート」といいます。）とのサポート協定を除く本投資法人のサポート体制の詳細は、2023年3月24日付有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ④ 地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。
- 注2： 「物件情報の提供」により、三十三銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行、関西みらい銀行、広島銀行、足利銀行、株式会社リビタ（以下「リビタ」といいます。）及びアルファコートから、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるものではありません。特に、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行とのサポート協定においては、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。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されるものではありません。
- 注3： 「CM」とはコンストラクション・マネジメント、「ML」はマスターリース、「PM」はプロパティマネジメントをいいます。

- ▼ 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。マリモ地方創生リート投資法人の投資口にご関心のある方は各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。
- ▼ 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所上場規程又は、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- ▼ 本資料内の数値について、特段の注意書きがない場合は、単位未満を切捨て、割合については、小数第2位を四捨五入しています。
- ▼ 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。加えて、本資料の内容にはマリモ地方創生リート投資法人及びマリモ・アセットマネジメント株式会社の分析・判断そのほかの見解が含まれていますが、これらは現時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、今後見解が変更される可能性があります。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- ▼ 本資料で提供している情報に関しては、未監査でありその正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- ▼ 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、マリモ地方創生リート投資法人及びマリモ・アセットマネジメント株式会社は一切責任を負いません。
- ▼ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

資産運用会社：マリモ・アセットマネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2885号、一般社団法人投資信託協会会員）

資料お問い合わせ先：マリモ・アセットマネジメント株式会社

TEL：03-6205-4755 mail: info@marimo-am.co.jp

IR担当



