



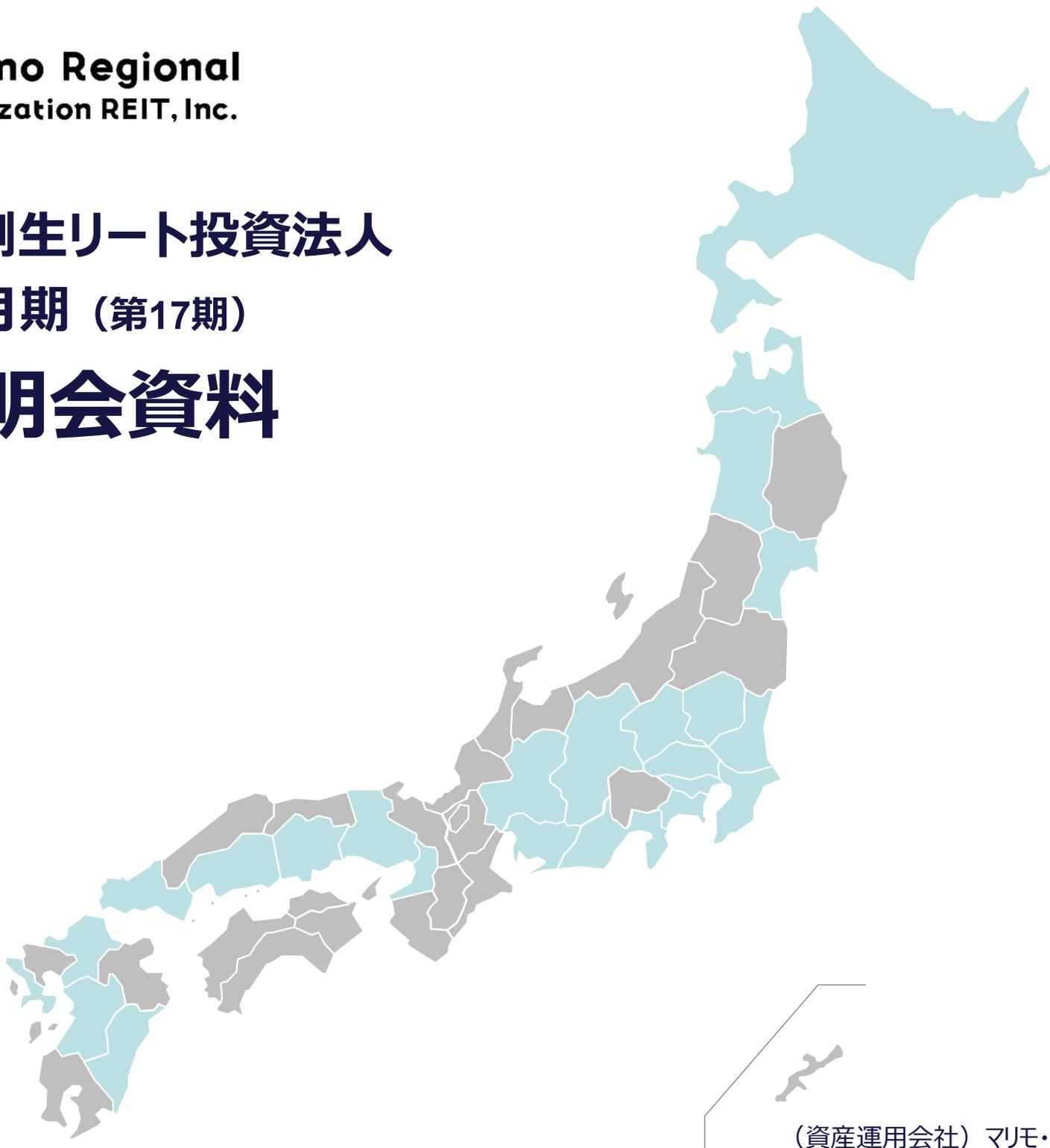
**marimo Regional**  
Revitalization REIT, Inc.

**マリモ地方創生リート投資法人**

**2024年12月期 (第17期)**

**決算説明会資料**

2025年2月19日



(資産運用会社) マリモ・アセットマネジメント株式会社

# 目次

Contents

<b>■ 決算概要</b> Financial Summary	… P03
<b>■ 運用実績</b> Operational Results	… P08
<b>■ セグメント別運用状況</b> Management Status by Segment	… P17
<b>■ 今後の取組み方針・施策</b> Policies and Measures for Future Initiatives	… P25
<b>■ サステナビリティに関する取組み</b> Sustainability Initiatives	… P29
<b>■ 補足資料</b> Appendix	… P35

# 17th FP

地方は、  
可能性を  
秘めている。

## 決算概要



**marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.**

# エグゼクティブ・サマリー 第17期 (2024年12月期)

## 外部成長

### ■ 継続した資産入替の実行 譲渡益：約180百万円を投資主様に還元

	譲渡済資産※	取得済資産 (2024年7月2日)
物件名	アルティザ千代田	* ホテル SUI 浜松 by ABEST * M R R 麻生クリニックビル * リソラ大府クリニックモール
譲渡価格/取得価格	1,200百万円	2,683百万円/3物件合計
鑑定評価額	1,200百万円	2,850百万円/3物件合計
鑑定NOI利回り	4.1%	5.2%/平均
償却後鑑定NOI利回り	2.6%	3.7%/平均

※第2回譲渡（準共有持分60%）を2024年8月30日に実施しています。第1回譲渡（準共有持分40%）を併せた数値を記載していますが、譲渡益は第2回譲渡の数値を記載しています。

### ■ 資産規模1,000億円（中長期目標）に向け、3年連続上場来5回目の公募増資を実施

	2024年6月期末 (第16期)	2024年12月期末 (第17期)
物件数	52 件	60 件
取得価格合計	49,748百万円	61,879百万円
鑑定評価額合計	58,133百万円	71,546百万円
平均鑑定NOI利回り	6.2%	6.2%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.7%	4.7%
総資産LTV	48.7%	48.5%

(注) 詳細につきましては巻末をご参照ください。以下同じです。  
Copyright © Marimo Asset Management Co.,Ltd.

## 内部成長

### ■ 内部成長による「資産価値」の維持 重厚感と高級感のある外観へ

#### プレスト博多祇園ビルの大規模修繕

全館の防水塗装の他に鉄部塗装には  
アクリルシリコン樹脂を採用  
→断熱効果の向上



### ■ 内部成長による「収益性」の向上

- M R R 宇都宮 →電気代（共用部）見直しによるコスト削減
- 光明池アクト →期間限定催事スペースによる収入増
- M R R おおむた、アルティザ川崎EAST →非常灯、誘導灯のLED化

上記3施策により 合計 約1,800千円/期あたりUP

### ■ 新規契約による「安定性」の確保

期末平均稼働率  
第16期  
98.4% → 98.8%

## サステナビリティ

### ■ CASBEE不動産評価認証取得 (2024年12月13日)

「CASBEE 不動産評価認証」において、本投資法人では商業施設は初取得 (3物件)

物件名	CASBEE 不動産評価認証取得
「M R R いとしま」「M R R させぼ」	Aランク ★★★★★ 取得
「M R R くまもと」	B+ランク ★★★ 取得

### ■ GRESBリアルエステイト評価取得

2024年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。今後は「Green Star」の評価を取得することを目指し、「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。



# 決算ハイライト 第17期 (2024年12月期)

## 第17期 (2024年12月期) 決算概要

	A 第16期実績	B 第17期予想 (2024年8月19日)	C 第17期実績	前期比 (百万円) (前期比率 (%)) (注3)	予想比 (百万円) (予想比率 (%)) (注4)
【単位:百万円】					
営業収益 (注1)	2,208	2,575	<b>2,578</b>	+ 370 (116.8%)	+ 3 (100.1%)
営業利益 (注1)	977	1,206	<b>1,241</b>	+ 263 (127.0%)	+ 34 (102.9%)
経常利益 (注1)	784	909	<b>977</b>	+ 193 (124.7%)	+ 68 (107.5%)
当期純利益 (注1)	783	908	<b>976</b>	+ 193 (124.7%)	+ 68 (107.5%)
【単位:円】					
1口当たり分配金 (EPU) (利益超過分配を含まない) ...①	3,301	3,226	<b>3,470</b>	+ 169 (105.1%)	+ 244 (107.6%)
1口当たり利益超過分配金...②	383	380	<b>147</b>	▲236 (38.4%)	▲233 (38.7%)
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...① + ②	3,684	3,606	<b>3,617</b> (注2)	▲67 (98.2%)	+ 11 (100.3%)

(注1) 単位未満切捨て

(注2) ペイアウトレシオ調整前 78.0%

ペイアウトレシオ調整後 71.5%

配当比率 (対減価償却費割合) 9.25%

ペイアウトレシオ：当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。以下同じです。

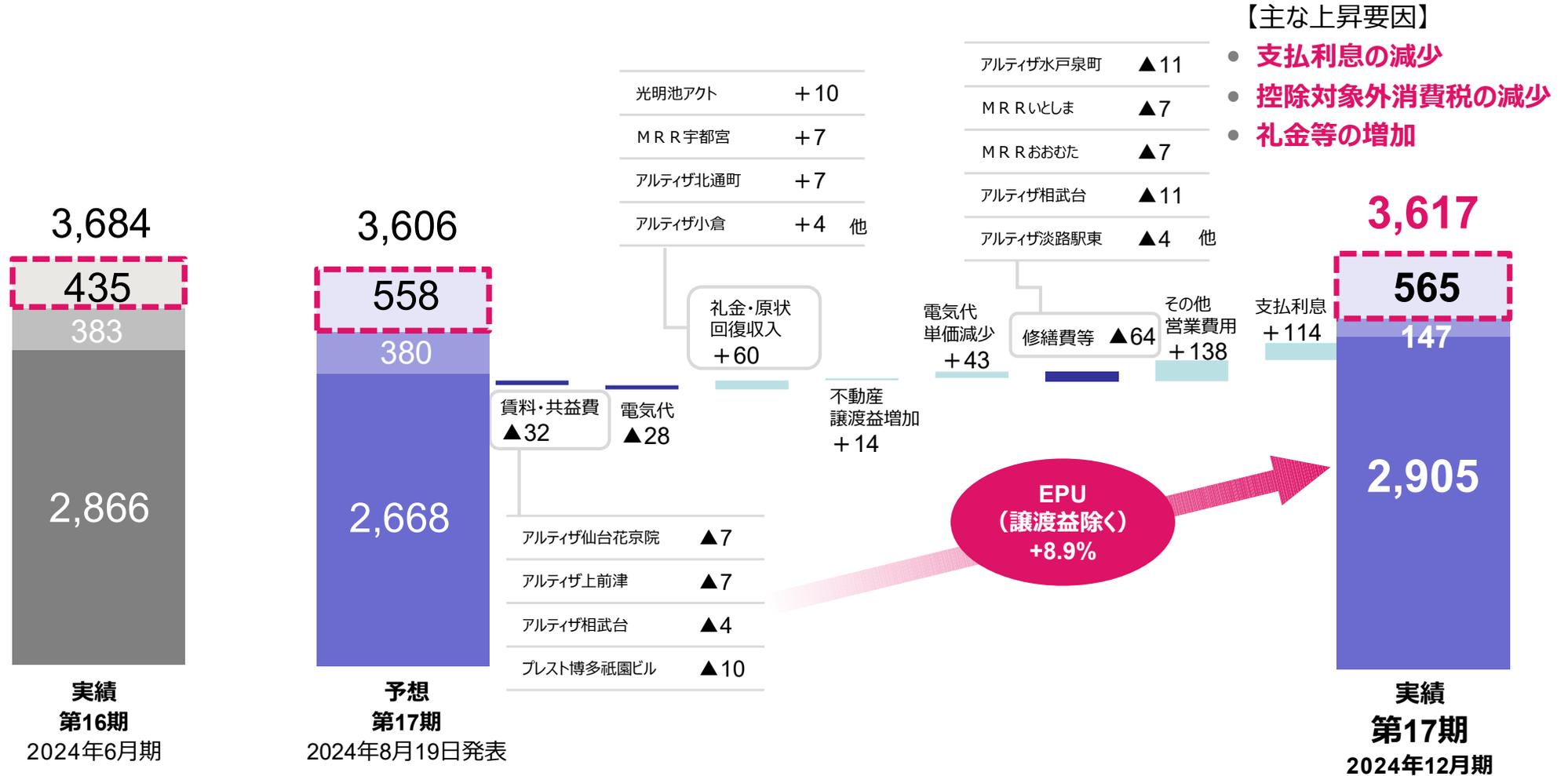
(注3) 前期比、前期比率はCとAでそれぞれ算出しています。

(注4) 予想比、予想比率はCとBでそれぞれ算出しています。

# 1口当たり分配金の推移 (第17期予想・実績)

譲渡益に加え、内部成長効果による分配金の成長を実現

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

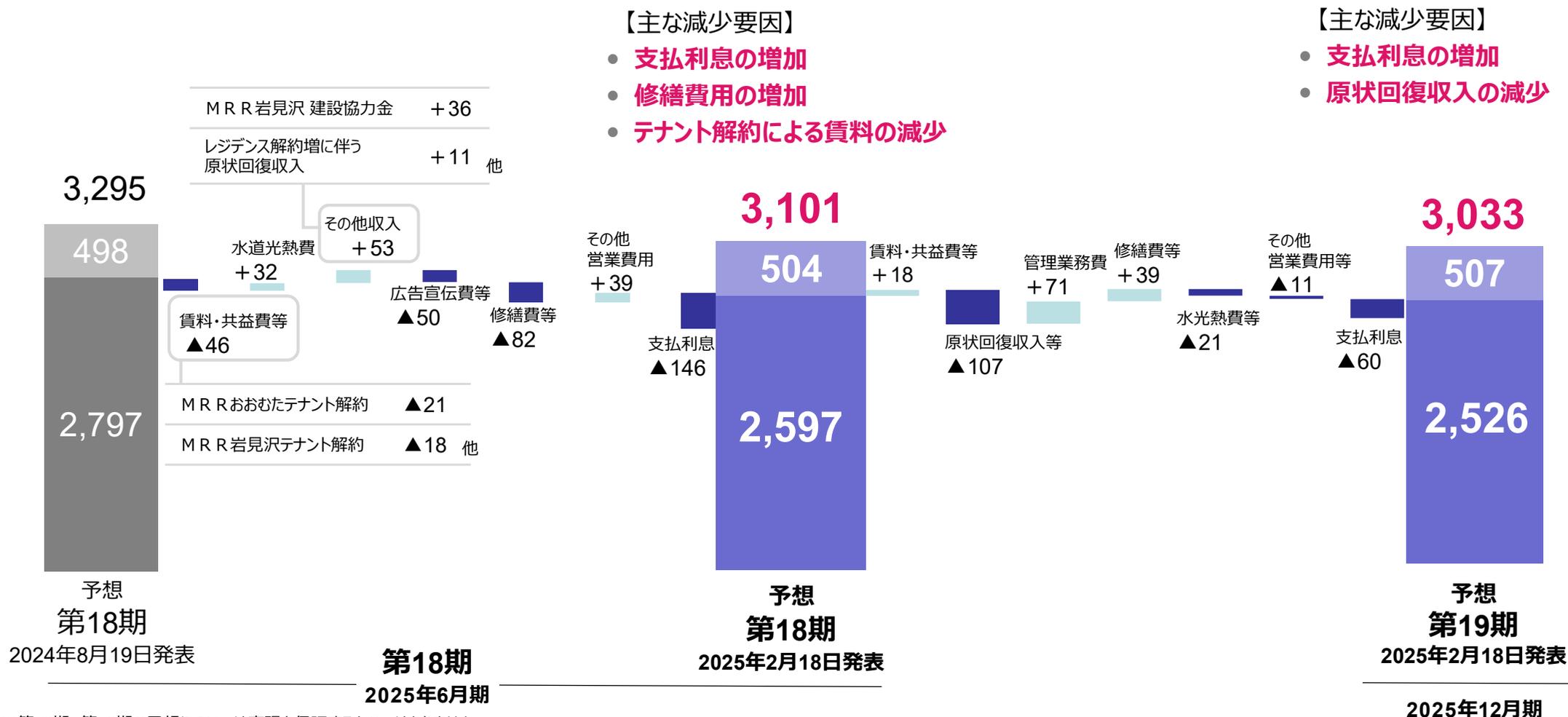


※全て円単位での記載であり、発行済み投資口数281,494口で計算しています。  
 ※端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

# 1口当たり分配金予想の差異 (第18期・第19期予想)

戦略的な資産入替に加え収益性の高い物件を取得し、更なる分配金の成長を見込む

- 1口当たり利益分配金 (円)
- 1口当たり利益超過分配金 (円)



### 【主な減少要因】

- 支払利息の増加
- 修繕費用の増加
- テナント解約による賃料の減少

### 【主な減少要因】

- 支払利息の増加
- 原状回復収入の減少

※第18期、第19期の予想については実現を保障するものではありません。  
 ※全て円単位での記載であり、発行済み投資口数281,494口で計算しています。  
 ※端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

17th FP

運用実績



# 外部成長 第17期 (2024年12月期)

「収益性」の確保と「安全性」を追求し、全国分散のポートフォリオを構築

## 第5回公募増資ハイライト

1. 上場以来一貫した運用方針の下、「継続的な外部成長」の実現
2. 地方を中心に、相対的に利回りの高い物件への重点投資による「収益性」の確保
3. 地域・用途の分散によるポートフォリオの更なる「安定性」の追求

## 3年連続の公募増資により着実に資産規模を拡大

9物件 取得価格合計

**127.18億円**

平均鑑定NOI利回り

**6.0%**

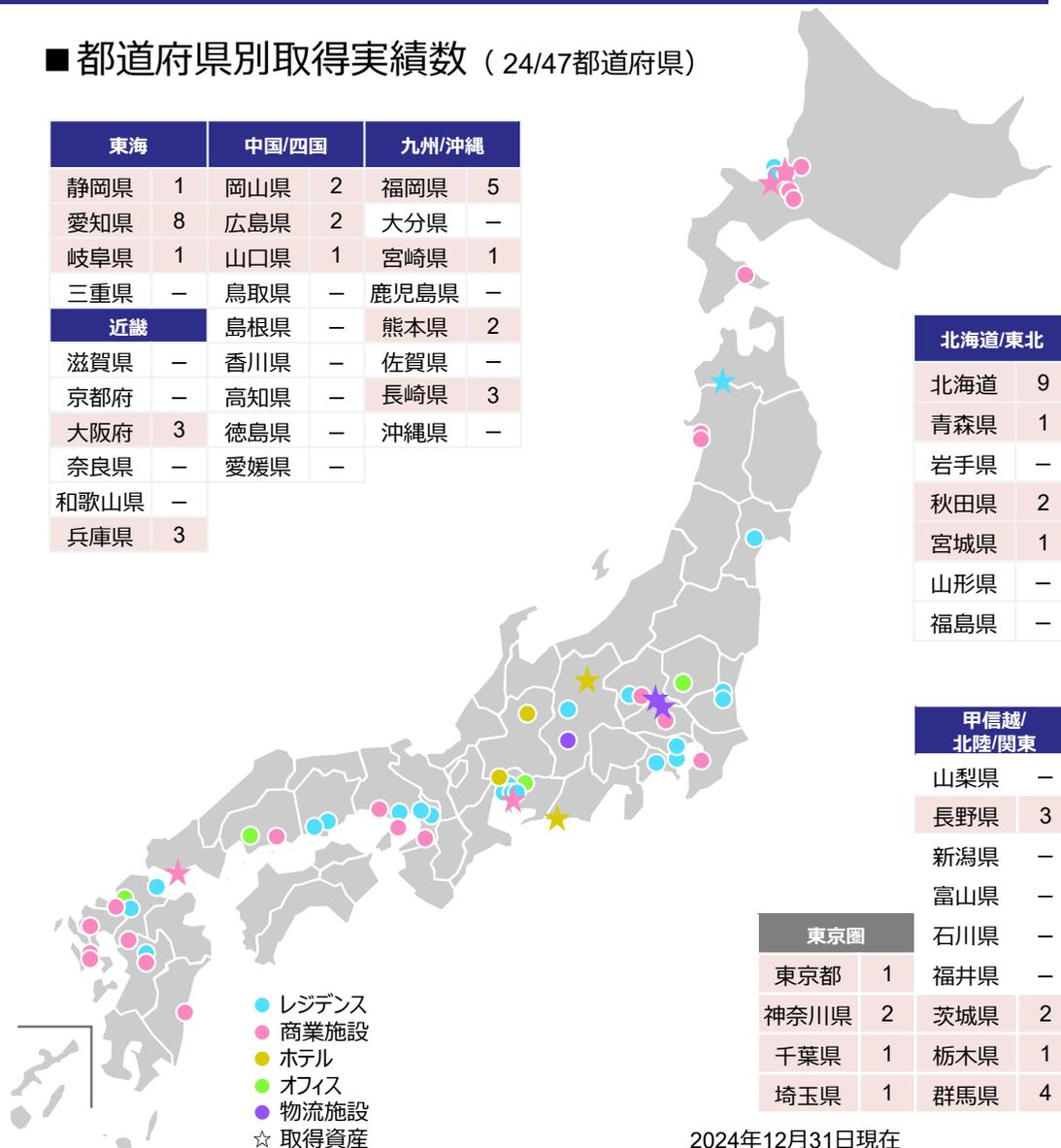
平均償却後鑑定NOI利回り

**4.7%**

エリア	物件名	取得価格／鑑定NOI利回り
北海道	M R R 江別Ⅱ	510百万円 / 5.3%
	M R R 麻生クリニックビル	415百万円 / 5.7%
青森県	ドーミー弘前	741百万円 / 6.1%
群馬県	太田清原ロジスティクスセンター	1,283百万円 / 5.5%
	千代田町ロジスティクスセンター	373百万円 / 7.1%
長野県	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM長野駅前	1,600百万円 / 5.5%
静岡県	ホテルSUI浜松 by ABEST	1,650百万円 / 5.1%
愛知県	リソラ大府クリニックモール	618百万円 / 5.1%
山口県	フジグラン宇部	5,528百万円 / 6.7%

## 都道府県別取得実績数 (24/47都道府県)

東海	中国/四国	九州/沖縄
静岡県 1	岡山県 2	福岡県 5
愛知県 8	広島県 2	大分県 -
岐阜県 1	山口県 1	宮崎県 1
三重県 -	鳥取県 -	鹿児島県 -
<b>近畿</b>	島根県 -	熊本県 2
滋賀県 -	香川県 -	佐賀県 -
京都府 -	高知県 -	長崎県 3
大阪府 3	徳島県 -	沖縄県 -
奈良県 -	愛媛県 -	
和歌山県 -		
兵庫県 3		



北海道/東北
北海道 9
青森県 1
岩手県 -
秋田県 2
宮城県 1
山形県 -
福島県 -

甲信越/北陸/関東
山梨県 -
長野県 3
新潟県 -
富山県 -
石川県 -
福井県 -
茨城県 2
栃木県 1
群馬県 4

東京圏
東京都 1
神奈川県 2
千葉県 1
埼玉県 1

2024年12月31日現在

## アンコミットメントライン※を活用し、全国分散を意識した物件取得を目指す

※アンコミットメントラインの詳細につきましては、2025年1月24日付「アンコミットメントライン契約に関するお知らせ」をご参照ください。

# 内部成長 収益向上と資産価値向上 第17期（2024年12月期）

## テナント満足度向上の施策

### 適切な資本的支出を実施

#### プレスト博多祇園ビル

工事費※：40,400千円



全館防水塗装の実施



#### MRRあきた

工事費※：7,500千円



防水塗装の実施



※第17期に計上済の各物件の工事費を記載しています。

## 収益向上の施策

#### MRR宇都宮

電力費用の見直しによる収益向上 約**1,560**千円/期

#### 光明池アクト

期間限定催事スペースによる一時的な収入の増加

#### MRRおおむた、アルティザ川崎EAST

非常灯、誘導灯のLED化により 電気代削減

収益向上の施策により

合計 約**1,800**千円UP/期あたり



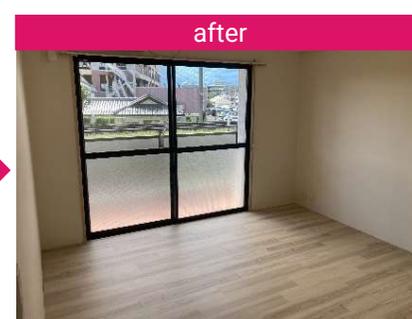
### 資産価値の向上

#### アルティザ仙台花京院

リニューアル工事（エアコン交換・フロアタイル施工）

#### アルティザ松本

リニューアル工事（和室の洋室化、インナーサッシ新設）



## ESG向上の為の施策

### CASBEE不動産評価認証取得

「CASBEE 不動産評価認証」において、本投資法人では商業施設は**初取得（3物件）**

物件名	CASBEE 不動産評価認証取得
「MRRいとしま」「MRRさせば」	Aランク ★★★★★ 取得
「MRRくまもと」	B+ランク ★★★ 取得

### グリーンリース契約の締結

新規契約・テナント更新の際にオフィスや商業を中心にグリーンリース契約を締結  
現在商業・オフィスの約**8.7%**（テナント件数ベース）締結済  
今後も継続的に締結予定

### 環境に配慮した取組みの継続

テナント入替え時や共用部分の照明器具を随時LED照明に切替  
現在保有物件全体の約**30%**（物件数ベース）導入済

# 財務状況 第17期 (2024年12月期)

## リファイナンス、期限前弁済の実施 (2025年2月3日現在)

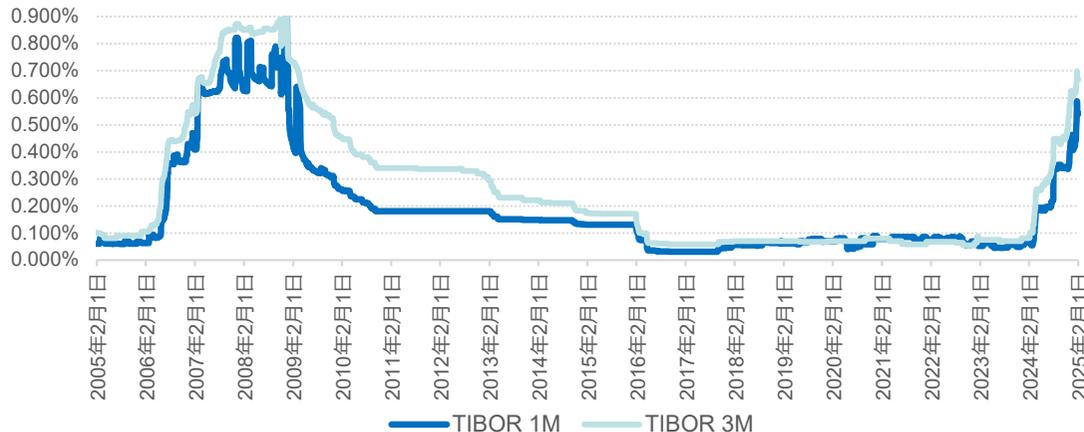
リファイナンス (グリーンローン)		期限前弁済
借入日 : 2024年8月1日	借入日 : 2025年2月3日	返済日 : 2024年11月1日
借入金額 : 2,015百万円	借入金額 : 2,420百万円	借入金額 : 240百万円
借入期間 : 5年	借入期間 : 4年	借入期間 : 1年
変動固定 : 変動金利	変動固定 : 変動金利	変動固定 : 変動金利
借入金利 : 3M TIBOR + 0.75%	借入金利 : 1M TIBOR + 0.65%	借入金利 : 1M TIBOR + 0.20%
担保 : 無担保・無保証	担保 : 無担保・無保証	担保 : 無担保・無保証

## 財務指標 (2025年2月3日現在)

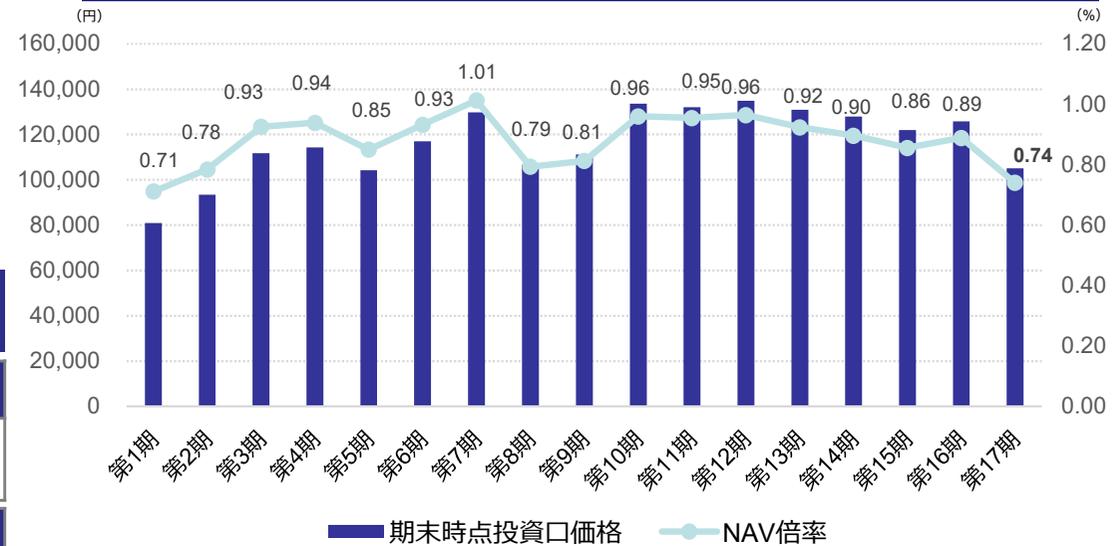
JCR 長期発行体格付	有利子負債残高	固定比率 : 変動比率
<b>A-</b> (安定的)	<b>333.4億円</b>	<b>11.4% : 88.6%</b>
平均借入金利	総資産LTV	
第16期 <b>0.867% → 1.044%</b>	第16期 <b>48.7% → 48.5%</b>	

## 金利選考について

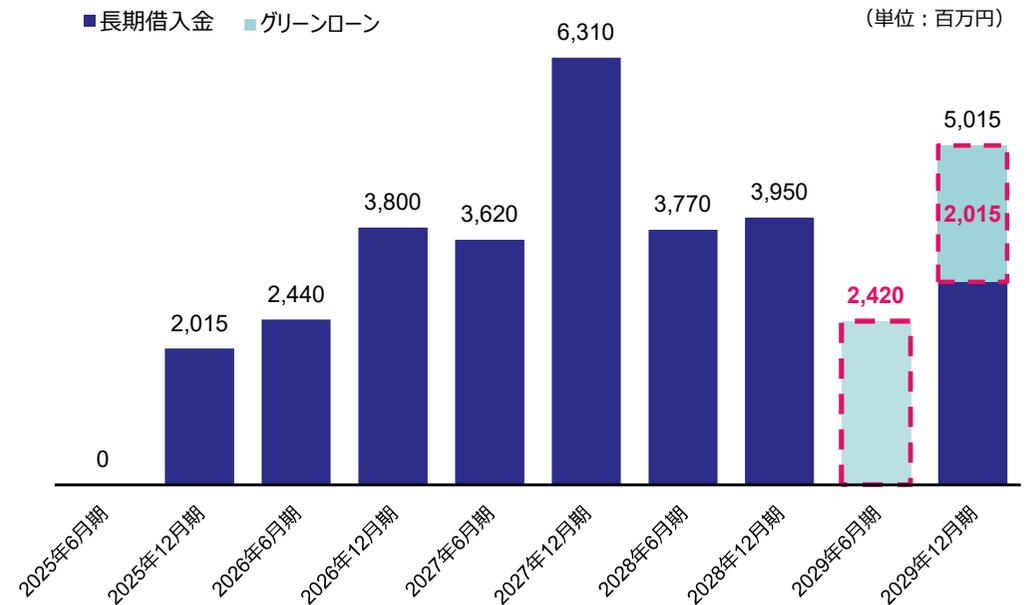
### 固定・変動の金利差、マーケットのトレンド等を検討し判断



## 投資口価格とNAV倍率の推移



## 返済期限の分散状況 (2025年2月3日現在)



# IR活動 第17期 (2024年12月期)

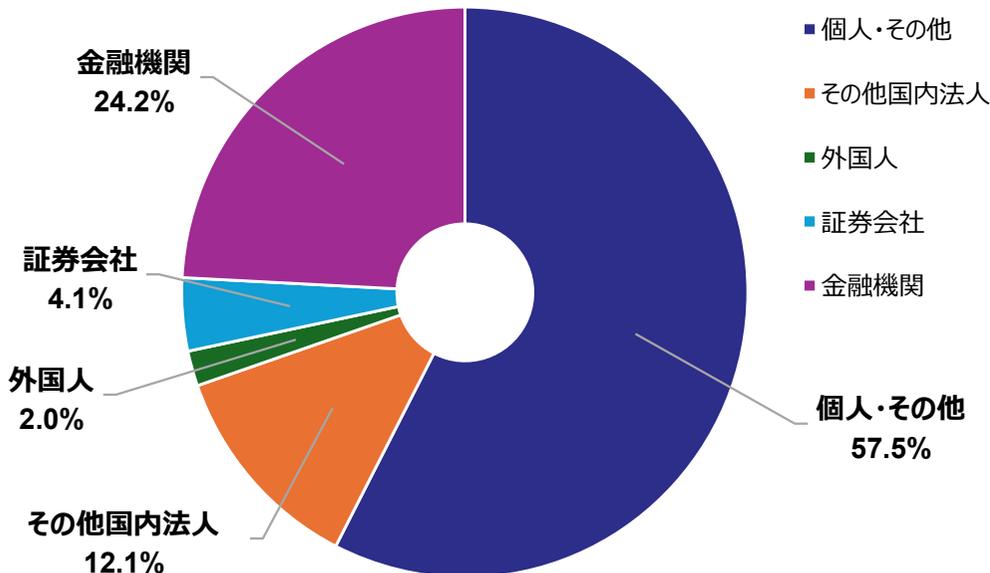
## 第17期 実績 (2024年7月～12月)

### 海外機関投資家向けIR

#### 海外機関投資家個別対応

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
香港	0社	1社	0社	4社	1社	3社	<b>3社</b>
シンガポール	0社	0社	0社	1社	1社	2社	<b>2社</b>
台湾	3社	3社	3社	5社	3社	3社	<b>3社</b>
韓国	0社	0社	5社	1社	0社	0社	<b>0社</b>
その他	1社	0社	0社	0社	1社	0社	<b>2社</b>
合計	4社	4社	8社	11社	6社	8社	<b>10社</b>

### 投資主構成比率 (投資口数ベース)



### 国内機関投資家向けIR

- ①第5回公募増資 機関投資家向け対応 8月21日～23日
- ②決算説明 機関投資家個別対応 9月～10月実施
- ③海外投資家向けIR 10月～11月実施

### 個人投資家向けIR

#### 個人投資家向けイベントに参加

- 日本証券新聞主催  
「マリモ地方創生リート投資法人会社説明会」(札幌)
- 大和証券株式会社主催  
「ダイワJ-REITキャラバン」(大阪)
- 岡三証券株式会社主催  
「個人投資家向け説明会」(宇部)

ダイワJ-REITキャラバン



日本証券新聞



個人投資家向け説明会

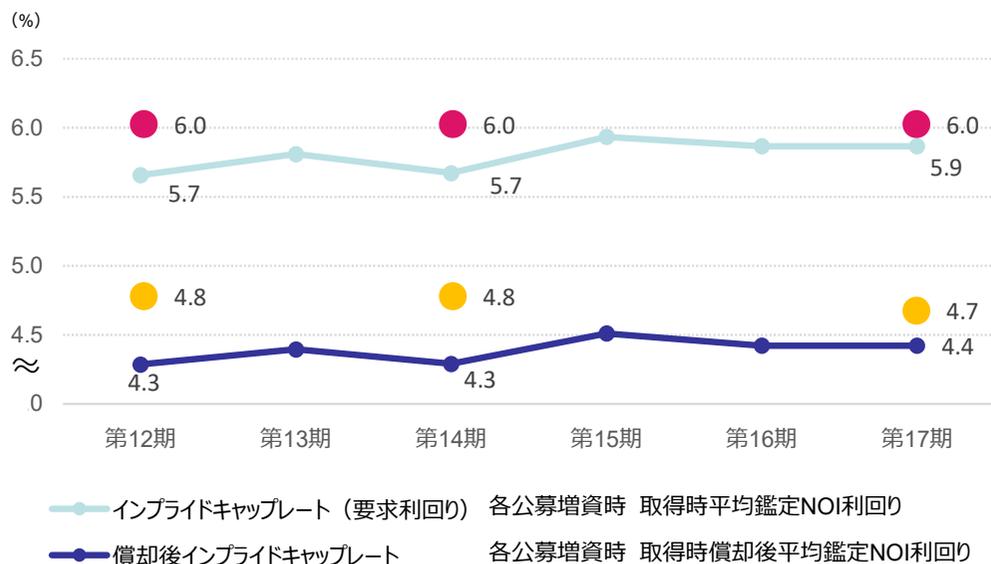


# 資本コスト

投資口価格の上昇：キャピタルゲイン＋インカムゲイン＋ $\alpha$

方針		取組み内容
キャピタルゲイン インカムゲイン	内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>高稼働を維持し賃料収入の安定</li> <li>インフレに対応した交渉の継続</li> </ul>
	外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>インプライドキャップレートを意識した厳選投資</li> <li>投資口の流動性の向上や、主要指数への組入れを目標</li> </ul>
	物件入替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>含み益の顕在化</li> <li>ポートフォリオの質の向上</li> </ul>
	利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>ペイアウトレシオ75%以内で投資主への還元</li> </ul>

## インプライドキャップレートと鑑定NOI利回り



## 総資産LTVの推移



# 内部留保の資金使途検証

## 取得例（イメージ）

### 前提条件

- 手元資金：5億円
- 発行済み投資口数：281,494口
- 投資口価格：105,000円（2024年12月末時点）

### 検証①

#### 自己投資口取得

自己投資口を取得した場合  
（前提条件に基づき投資口数4,762口減少）

### 検証②

#### 新規物件取得

自己資金のみで、現在の償却後平均鑑定NOI利回り  
（4.7%）で物件を購入した場合

## 検証結果

$$\textcircled{1} = \textcircled{2}$$



一口当たりの分配金  
+ 42円

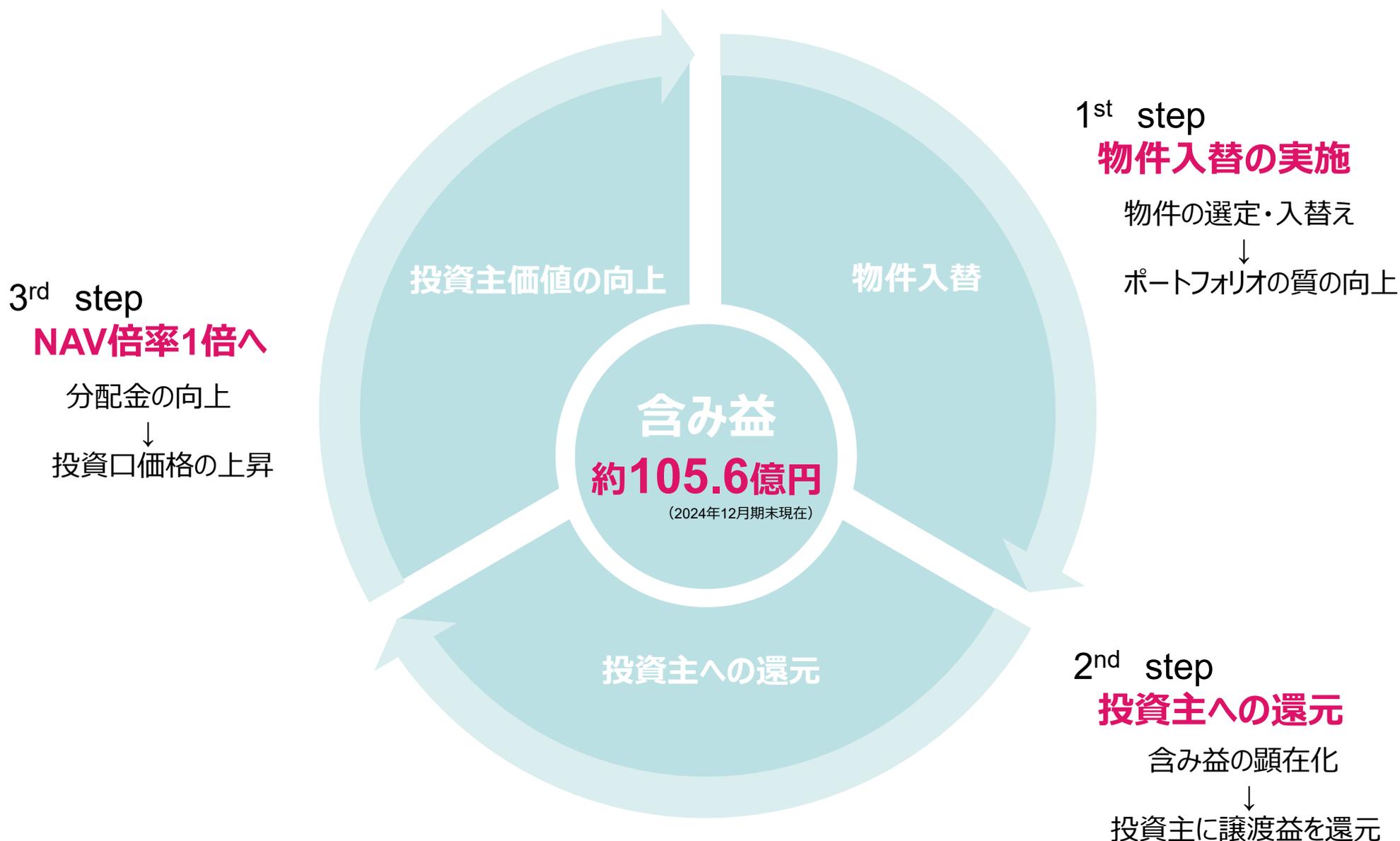
※各検証に係る消費税及び地方消費税並びに売買手数料を含む諸費用は考慮していません。

※現在、新規物件取得又は自己投資口取得に充当すべき手元資金が存在していることを示唆するものでなく、本資料の日付現在、新規物件取得又は自己投資口取得の具体的な予定はありません。

※複数の仮定に基づく試算にすぎず、かならず分配金が増加することを保証するものではありません。

# 投資主価値向上への施策

含み益のある物件の売却を通じて、長期安定分配の実現を目指す



(注1) 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。

(注2) 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

# MEMO

A memo template with a light blue border and rounded corners. The main area contains ten horizontal dashed lines for writing.

17th FP

# セグメント別運用状況



# 運用状況 & トピックス① 第17期 (2024年12月期)

※2024年12月末時点

## レジデンス

物件数

24件

取得価格合計

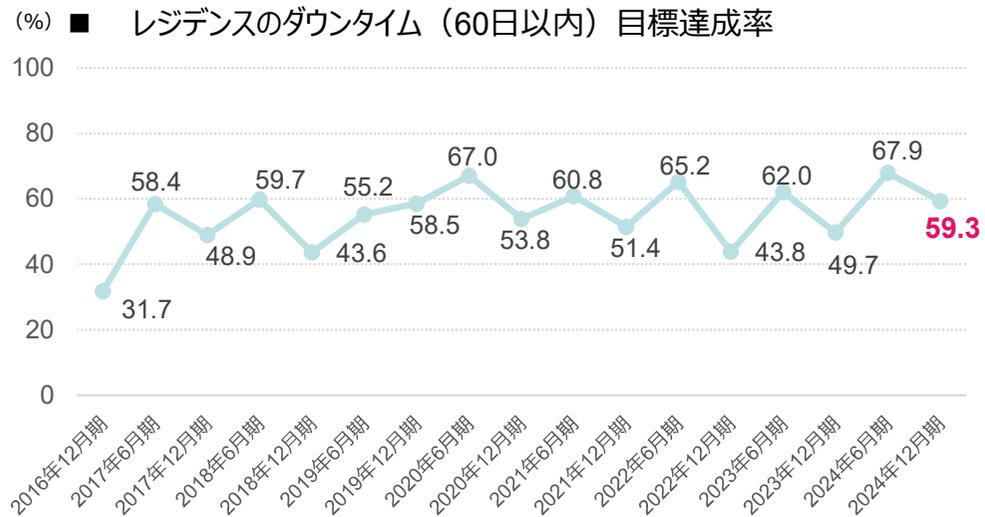
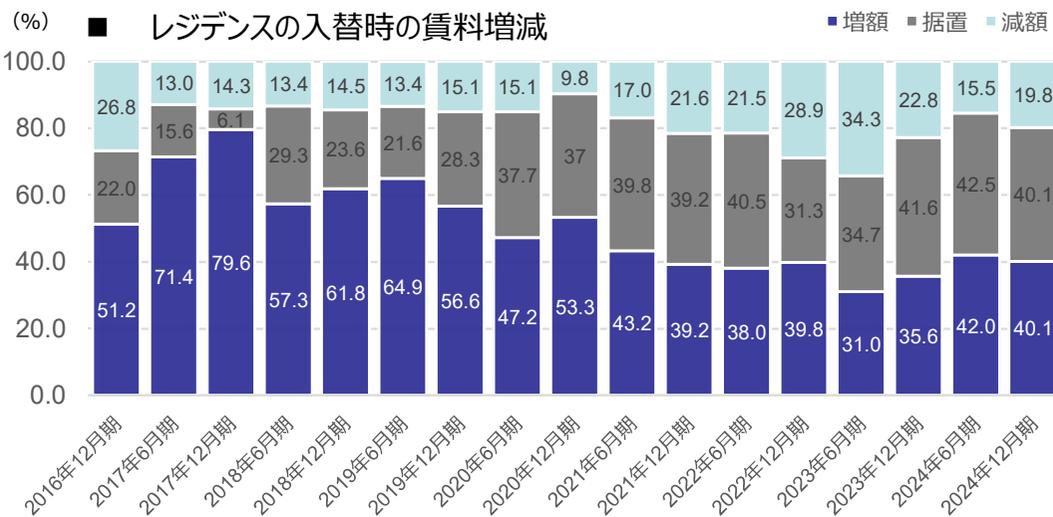
208.3億円

投資比率

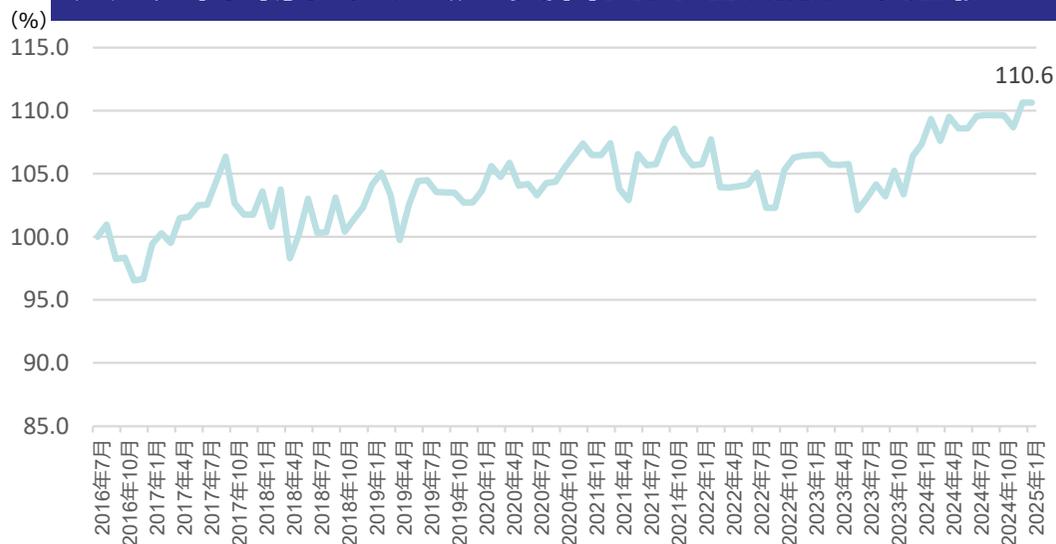
33.6%

稼働率※ (前期比)

96.3% (+0.3%)



## アルティザ博多プレミア 賃料合計増減額※の推移



※月額共益費賃料は、物件取得時点 (= 100) と比較して増減を表示しています。

## 地方都市 マンション賃料インデックス (総合)



■ 基準時点：(2009.Q1 = 100)

■ 部屋タイプ：総合18㎡以上100㎡未満

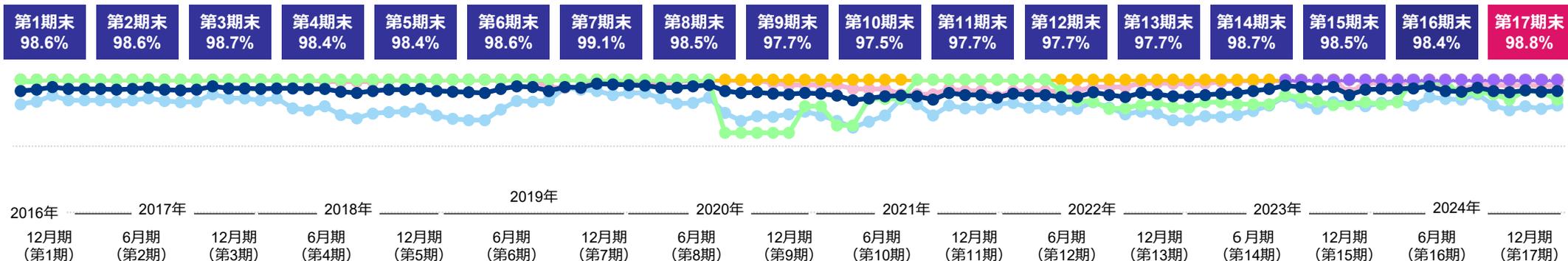
出所：「マンション賃料インデックス」(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所) を元に資産運用会社にて作成

※マンション賃料インデックスとはアットホーム(株)と(株)三井住友トラスト基礎研究所が共同で開発した賃料インデックスです。アットホーム(株)が蓄積しているマンションの成約事例に基づいて作成しており、成約賃料をヘドニックアプローチという統計的手法で品質調整し、四半期ごとの指数を算出したものをアットホームラボ(株)が編集協力しアットホーム(株)より公表しているものです。

# 運用状況 & トピックス② 第17期 (2024年12月期)

## レジデンス

■ ポートフォリオにおける期末稼働率および期中平均稼働率 (2024年7月～2024年12月末)



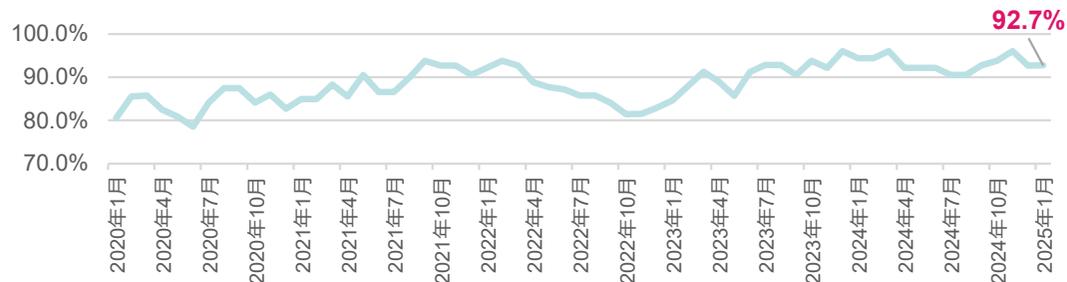
## アルティザ松本 (長野県松本市)



所在地	長野県松本市大手一丁目1番28号
取得価格	640百万円
鑑定評価額	654百万円
鑑定NOI利回り	6.6%
賃貸可能面積	3,012.53㎡
稼働率 (前期末比)	92.7% (+0.6%)

## ■ 資産価値の向上

アルティザ松本は物件取得時 (2020年1月) は稼働率が80%以下であり、運用期間中に給湯器、エアコン、床の張替え、二重サッシ等、物件の価値向上により稼働率も上昇中



## アルティザ水戸泉町 (茨城県水戸市)

### ■ その他

2024年8月19日夜の落雷による制御基盤等が焼損し動作不能、断水等が発生  
本物件はIOT物件の為、落雷の影響により一時エレベーター、自動ドア等  
使用不能となるが、予備電源により一時的に復旧  
現在不具合箇所を順次改修中

## グランエターナ北大前Ⅱ (北海道札幌市)

### ■ その他

2024年12月23日  
本物件において、消防スプリンクラー用ポンプの爆発事故が発生  
建物共用部等に一部破損あり  
詳細は、現在調査中

# 保有物件トピックス③ 第17期 (2024年12月期)

※2024年12月末時点

## 商業施設

物件数

25物件

取得価格合計

277.5億円

投資比率

44.9%

稼働率※ (前期比)

99.5% (+0.3%)

## 保有物件リーシング状況等

### MRRいとしま (福岡県糸島市)



所在地	福岡県糸島市高田五丁目23番6号
取得価格	900百万円
鑑定評価額	919百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
賃貸可能面積	2,842.78㎡
稼働率 (前期末比)	100% (+20.2%)

場所	前テナント 契約満了日	後継テナント 契約日	ダウンタイム※
2階 (173.5坪)	2023年12月31日	2024年11月1日	305日間

※契約満了日から契約開始日までの期間

### 新規テナント

## フィットネスジム



### ■リーシングポイント

本物件は、早期から各業態からの内覧あり  
業態を精査し、安定的な収益を得られる企業を選定

※ダウンタイム期間中、一時倉庫利用あり

### ■その他

2024年11月29日  
落雷による配電盤 (基盤) の破損が発覚  
→即座に電話対応 現在交換準備中



### 光明池アクト (大阪府堺市)



所在地	大阪府堺市南区鴨谷台二丁目1番3号
取得価格	2,040百万円
鑑定評価額	2,220百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
賃貸可能面積	6,379.29㎡
稼働率 (前期末比)	89.5% (▲2.4%)

場所	前テナント 契約満了日	後継テナント 契約日	ダウンタイム※
B1階 (98.4坪)	2023年6月30日	-	-日間
3階 (46坪)	2024年9月30日	2025年1月17日 契約締結済	109日間
6階 (57.4坪)	2023年6月30日	-	-日間

### ■解約情報

※契約満了日から契約開始日までの期間

3階1区画 (46坪) より即時解約の通知を受領

### ■物件ポイント

本物件は周辺にマンションも多く、ファミリー層のベッタタウンであるため  
駅前には学習塾等のテナントも多い  
3階は解約が出たがすぐに内覧がある等、根強い人気  
一方で、空室区画は広さや賃料により検討を断念されるケースもあり  
現在、リーシング活動を継続中、リーシング協力業者を増やし、情報開示や、  
WEB掲載活動も実施中

# 保有物件トピックス④ 第17期 (2024年12月期)

## 保有物件リーシング状況等

### M R R おおむた (福岡県大牟田市)

場所	前テナント 契約満了日	後継テナント 契約日
1棟 (507坪)	2025年3月31日	出店申込み受領

- リーシング状況 (契約期間満了1件)  
テナント1棟 (スーパーマーケット/507坪) が契約満了 (定期借家) にて終了  
現在後継テナントのリーシング中

### M R R 岩見沢 (北海道岩見沢市)

場所	前テナント 契約満了予定日	後継テナント 契約日
1棟 (169.9坪)	2034年10月31日	2025年1月31日 契約締結済

- リーシング状況 (解約通知1件)  
テナント1棟 (スーパーマーケット/169.9坪) の運営会社が経営破産したことにより  
現在後継テナント契約済  
※本物件はテナントが閉店、解約は2024年12月末です

### リソラ大府クリニックモール (愛知県大府市)

場所	前テナント 退去日	後継テナント 契約日
1階1区画 (46.6坪)	2022年7月※	—

- リーシング状況 (継続中)  
取得時より空室の1区画 (46.6坪) 現地仲介業者に赴き、WEB掲載含め依頼済み  
現在後継テナントのリーシング中  
※物件購入時より空室であり、正確な日時は不明です

### M R R あきた (秋田県秋田市)



所在地	秋田県秋田市茨島一丁目1番16号
取得価格	840百万円
鑑定評価額	904百万円
鑑定NOI利回り	6.8%
賃貸可能面積	8,416.10㎡
稼働率 (前期末比)	100% (±0%)

- 資産価値の向上  
M R R あきた (2020年1月取得) は物件から西へ約4.5km進むと日本海が広がっており  
エリア的には塩害がおりやすい地域

建物も築30年を超えたため、防水塗装を実施

工事費：7,500千円



防水塗装の実施



# 保有物件トピックス⑤ 第17期 (2024年12月期)

※2024年12月末時点

<b>ホテル</b>	物件数	取得価格合計	投資比率	稼働率※ (前期比)
	4物件	57.4億円	9.3%	100% (±0%)

## ホテルウイングインターナショナル飛騨高山 (岐阜県高山市)

■その他  
高山市は「誰にもやさしいまちづくり」を推進しております。  
市、市民、事業所が一体となって推進するために「誰にもやさしいまちづくり認定」制度が設けられており、本物件は「ハード部門」で認定されました。



## 天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM長野駅前 (長野県長野市)



所在地	長野県長野市大字栗田 字源田窪2145番地
取得価格	1,600百万円
鑑定評価額	1,680百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
賃貸可能面積	2,918.15㎡
稼働率 (前期末比)	100% (±0%)

◎天然温泉 中伊豆の天然温泉「神代の湯」を堪能できる特別なお宿  
◎固定賃料形態を採用し、安定的なキャッシュフローの享受が可能

「定期的に観光に訪れている都道府県」ランキング にて

**長野県は第1位** ※観光統計 長野県 観光スポーツ部 山岳高原観光課資料より抜粋

(単位: 千人)	令和3年	令和4年	令和5年	対前年比
日帰り	36,754	52,707	54,148	2.3%
宿泊	15,913	22,739	25,993	14.3%
延利用者数	52,666	75,447	80,141	6.2%

※出典: 2024年 民間企業 (ブランド総合研究所) 調査参照

Copyright © Marimo Asset Management Co., Ltd.

## ホテルSUI浜松 by ABEST (静岡県浜松市)



所在地	静岡県浜松市中央区連尺町 314番地47
取得価格	1,650百万円
鑑定評価額	1,750百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
賃貸可能面積	2,355.21㎡
稼働率 (前期末比)	100% (±0%)

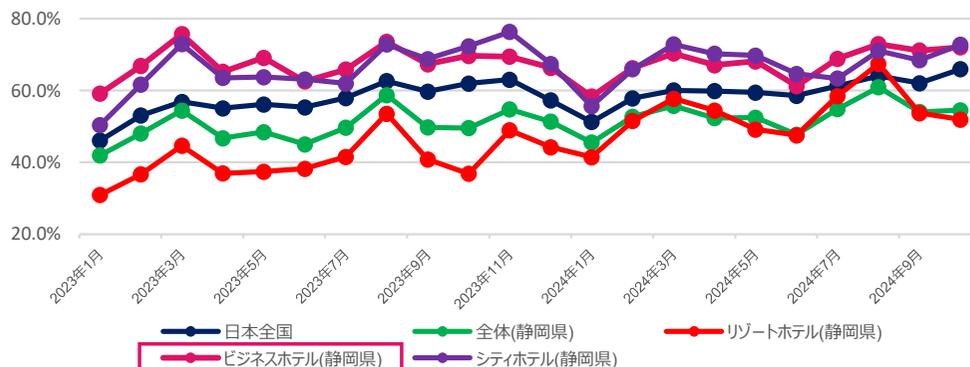
◎リブランドに伴い、賃料形態を固定+変動賃料へ改変し、インフレ対応のアセットとして期待

### 2024年9月※から2024年12月末までの変動賃料※の実績

固定賃料 + 変動賃料 (固定賃料の約25%) /月

※今期の変動賃料の実績は本格稼働後2か月後から発生

### ■施設タイプ別客室稼働率推移



出所: 国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、マリモ・アセットマネジメント株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) にて作成

# 保有物件トピックス⑥ 第17期 (2024年12月期)

※2024年12月末時点

## オフィス

物件数	4物件
-----	-----

取得価格合計	47.5億円
--------	--------

投資比率	7.7%
------	------

稼働率※ (前期比)	97.3% (▲1.1%)
------------	---------------

### 保有物件リーシング状況

#### プレスト博多祇園ビル (福岡県福岡市)



所在地	福岡県福岡市博多区祇園町2番35号
取得価格	800百万円
鑑定評価額	1,390百万円
鑑定NOI利回り	8.1%
賃貸可能面積	1,931.47㎡
稼働率 (前期末比)	98.7% (±0%)

### ■リーシング状況 (継続中)

テナント1区画 (60.2坪) 現在リーシング中 → 後継テナント1社申込み有

1棟サブリース当時  
(2020年4月26日時点)

個別賃貸  
(2024年12月末時点)

1階～10階 (約584坪)
合計賃料 500万円/月 (8,540円/坪)



10階 賃貸中
9階 賃貸中
8階 賃貸中
7階 賃貸中
6階 申込み有
5階 賃貸中
4階 賃貸中
3階 賃貸中
2階 賃貸中
1階 賃貸中

1階～10階 (約584坪)
合計賃料 約665万円/月 (12,689円/坪) ※申し込み賃料含む
賃料単価 /坪 約48.6%上昇



### 適切な資本的支出を実施



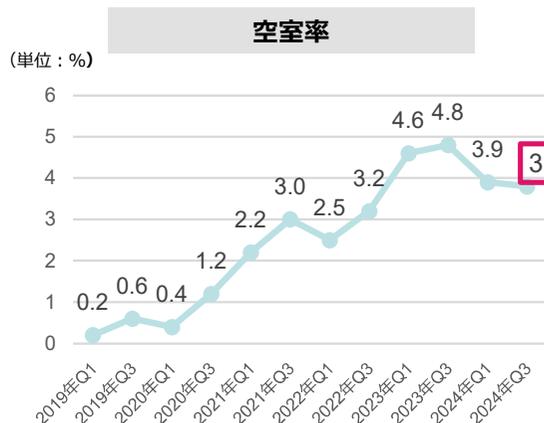
築年数17年のプレスト博多祇園ビル

全館の防水塗装の他に鉄部塗装には  
アクリルシリコン樹脂を採用

→断熱効果の向上

工事費：40,400千円

### 福岡市



出所:シービーアールイー株式会社「MARKET VIEW Japan Office, Q3 2024」を基に、本資産運用会社にて作成。

# 保有物件トピックス⑦ 第17期 (2024年12月期)

※2024年12月末時点

## 物流施設

物件数	3物件
-----	-----

取得価格合計	28.2億円
--------	--------

投資比率	4.6%
------	------

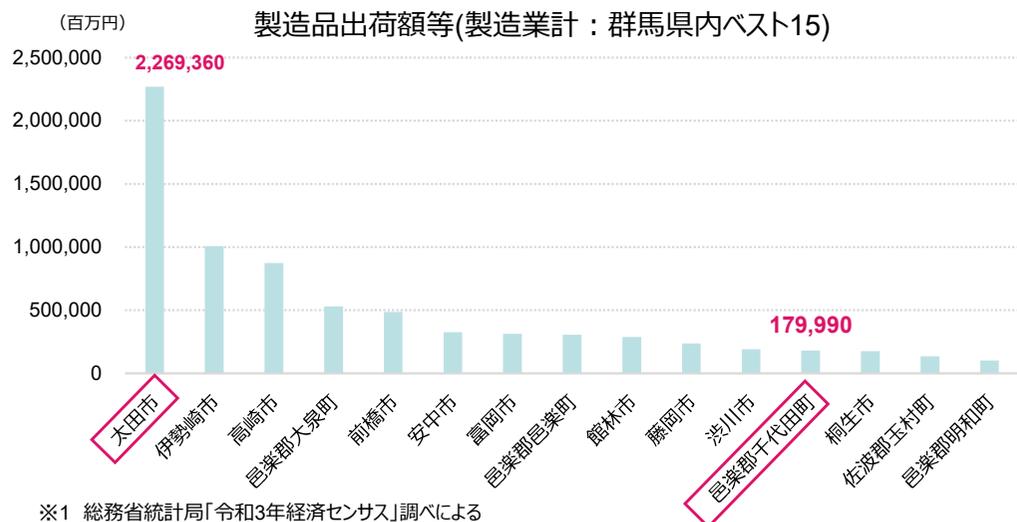
稼働率※ (前期比)	100% (±0%)
------------	------------

### 太田清原ロジスティクスセンター (群馬県太田市)



所在地	群馬県太田市清原町10番地1
取得価格	1,283百万円
鑑定評価額	1,580百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
賃貸可能面積	9,048.48㎡
稼働率 (前期末比)	100% (-)

■ 状況 (安定稼働中)  
北関東自動車道「太田桐生」ICから約2.3kmの好立地に位置する太田市は北関東地域の市町村において製造品出荷額等が1位 (2兆円超) ※



※1 総務省統計局「令和3年経済センサス」調べによる

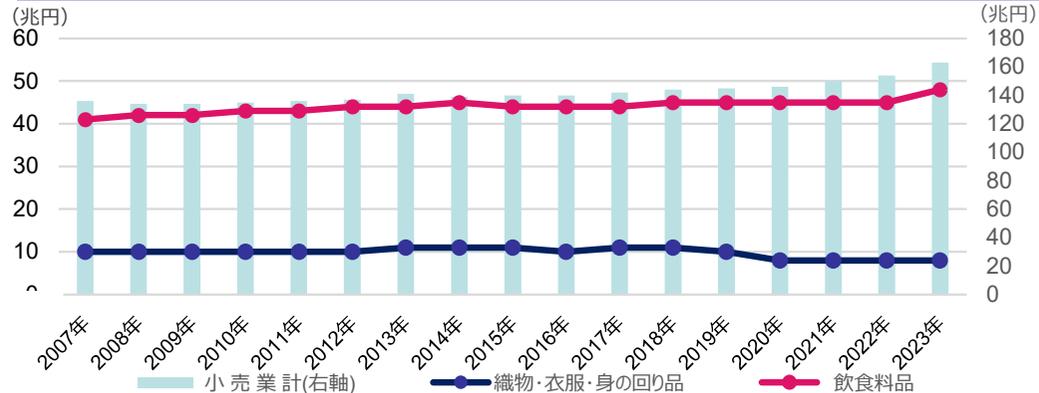
### 千代田町ロジスティクスセンター (群馬県邑楽郡)



所在地	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木字横根原3019番地2
取得価格	373百万円
鑑定評価額	523百万円
鑑定NOI利回り	7.1%
賃貸可能面積	4,605.38㎡
稼働率 (前期末比)	100% (-)

■ 状況 (安定稼働中)  
東北自動車道「館林」ICから約12kmにあり、千代田町の中でも5つの工業団地が点在する工業専用地域に立地

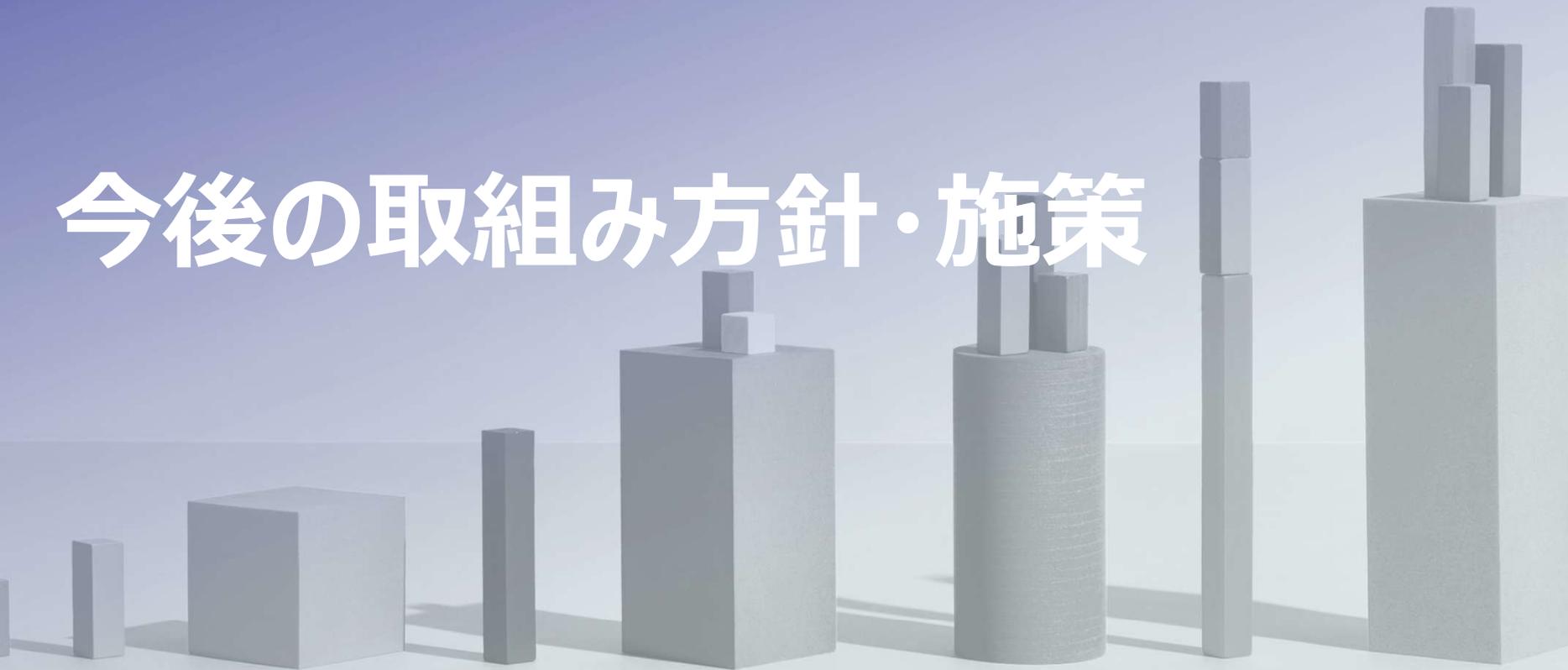
### 小売業全体及び生活必需品の販売額推移



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

17th FP

# 今後の取組み方針・施策



# 今後の取組み方針・施策 第17期（2024年12月期）

## 成長戦略

目標	目標達成に向けた取組みおよび実績	取組み効果
ポートフォリオの質的向上と収益変動リスクの低減を狙った資産入替への取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオ全体のバランスや、状況分析を行いながら、入替物件を選定</li> </ul>	<p>安定性と収益性の向上</p>
スポンサーサポート及び地方連合構想の拡大に伴う運用会社独自ルートでの物件取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーとのさらなるリレーションの強化 サポート会社からの物件情報の取得、地方不動産仲介からの情報収集を継続</li> <li>新たなサポート会社の模索</li> <li>金融機関からの紹介による企業アプローチの継続</li> </ul>	
資本コストを意識した経営	<ul style="list-style-type: none"> <li>含み益を顕在化し投資主に還元する</li> </ul>	
インフレに対応した柔軟な賃料形態の思索（一部変動賃料を含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規物件取得時に変動賃料の導入</li> <li>契約更新時の交渉の継続</li> </ul>	
ESG関連の対応強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE不動産認証 新規取得3物件</li> <li>2024年 GRESB リアルエステイト評価において「1 スター」を取得</li> </ul>	

## 取得方針

投資対象	今後の取得方針	用途別投資比率 (運用ガイドライン)
レジデンス	安定資産として、スポンサー開発案件及び運用会社独自ルート案件を積極的に検討	合計70%以上
商業施設	商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状況を注視しつつ、各エリアの需給動向を踏まえて積極的に検討	合計30%以下
オフィス	新規開発やオフィス需要を勘案しつつ、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、柔軟に検討	

# スポンサーパイプライン 第17期 (2024年12月期)

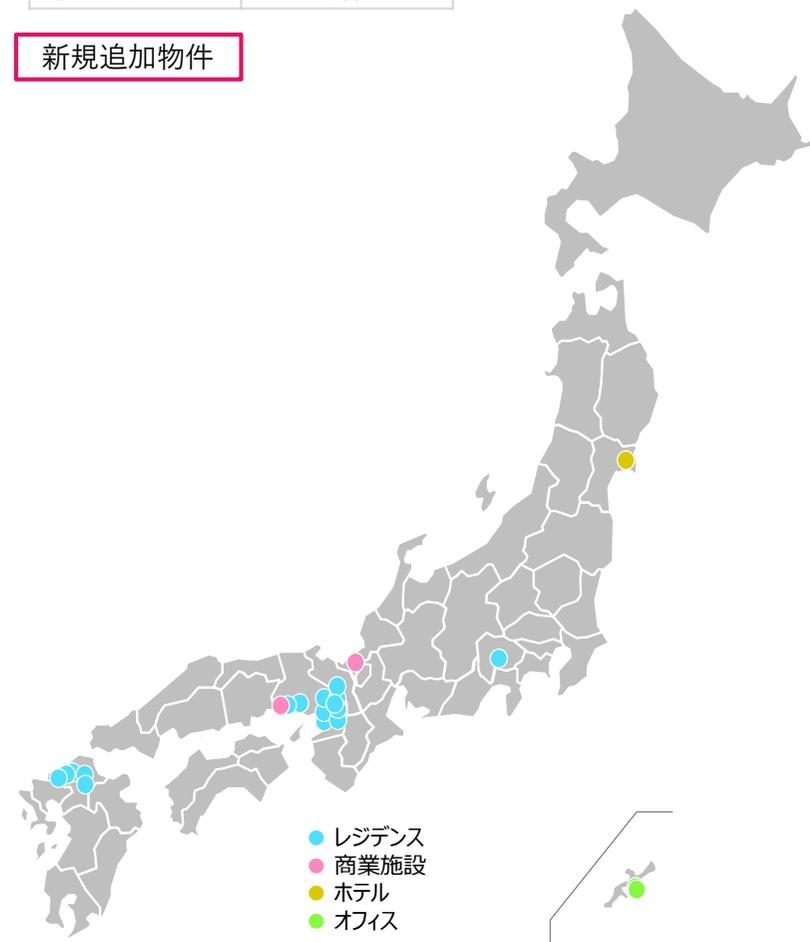
## 全国に分散したスポンサーパイプライン

No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工年月
1	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	26戸 (1LDK)	2024年3月
2	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
3	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	52戸 (1R他)	2025年2月 (予定)
4	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	43戸 (1K)	2025年5月 (予定)
5	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸 (1K)	2025年6月 (予定)
6	スポンサー開発	愛知県名古屋市	レジデンス	36戸 (1DK他)	2025年12月 (予定)
7	スポンサー開発	兵庫県尼崎市	レジデンス	45戸 (1K)	2025年8月末 (予定)
8	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	36戸 (1R)	2025年11月 (予定)
9	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	70戸 (1K)	2025年12月 (予定)
10	スポンサー開発	岡山県岡山市	レジデンス (学生マンション)	50戸	2026年1月 (予定)
11	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	24戸 (1DK他)	2026年2月 (予定)
12	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	55戸 (1LDK)	2026年2月 (予定)
13	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	63戸 (1K)	2026年6月 (予定)
14	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	43戸 (1LDK他)	2026年7月 (予定)
15	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス	45戸 (1K他)	2026年9月 (予定)
16	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	42戸 (1K)	2026年10月 (予定)
17	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	53戸 (1R)	2026年11月 (予定)
18	スポンサー開発	大阪府吹田市	商業施設	4区画	2025年6月 (予定)
19	スポンサー開発	宮城県仙台市	ホテル	117室	2026年2月 (予定)
20	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2025年1月 (予定)
21	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	14区画	2026年10月 (予定)

### 最新スポンサーパイプライン

● レジデンス	17件
● 商業施設	1件
● ホテル	1件
● オフィス	2件

新規追加物件

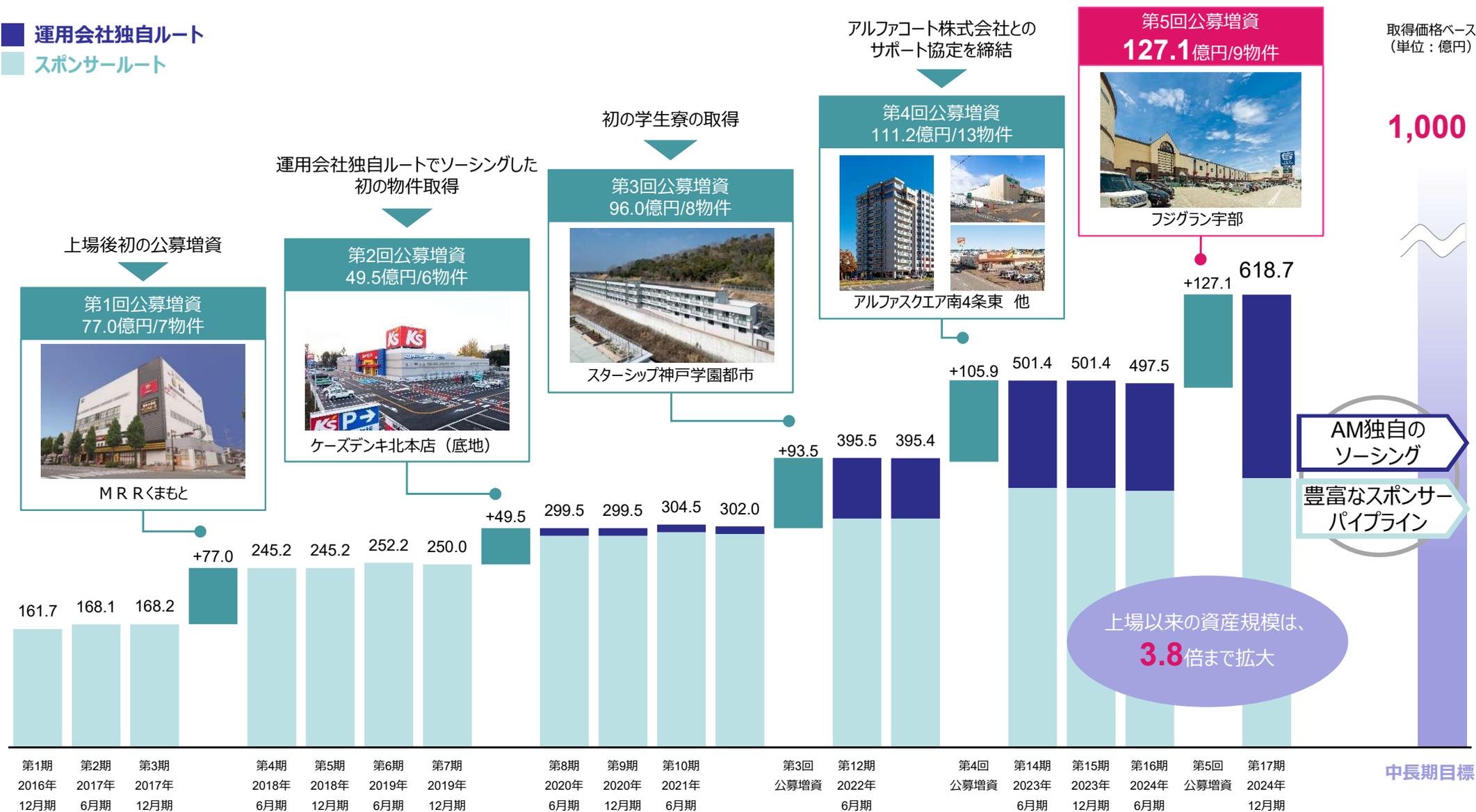


※物件情報は2024年12月末時点で記載

# 資産規模の推移・目標

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

■ 運用会社独自ルート  
■ スポンサールート



上場以来の資産規模は、**3.8**倍まで拡大

AM独自のソーシング  
豊富なスポンサーパイプライン

※ 資産規模に関する中長期目標は、あくまでも本資料の日付現在の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。  
 ※ 棒グラフにおける第3回公募増資に係る資産規模の増加額（93.5億円）は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計（96.0億円）から、当該公募増資と併せて第12期に譲渡したアルティザ博多駅南の不動産信託受益権の準共有持分50%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。また、棒グラフにおける第4回公募増資に係る資産規模の増加額（105.9億円）は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計（111.2億円）から、当該公募増資と併せて第14期に譲渡したアルティザ都筑中央公園の不動産信託受益権の準共有持分50%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。また、棒グラフの第17期における資産規模はアルティザ千代田の不動産信託受益権の準共有持分60%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。

17th FP

# サステナビリティに関する取組み



# サステナビリティに関する取組み①

## サステナビリティに関する評価 ~GRESB~

### ■GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2024年GRESBリアルエステイト評価に初参加いたしました。10月に公表された結果において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付される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 商業施設 3物件において取得 (2024年12月13日)



Aランク ★★★★★

MRRいとしま



Aランク ★★★★★

MRRさせぼ  
(店舗部分)



B+ランク ★★★

MRRくまもと  
(事務所・店舗部分)



※取得時の写真の為、現況と異なる場合があります。

## 本投資法人の取組み

### E 環境 (Environment)

#### ■サステナビリティに関する取組み

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

第17期は本投資法人ホームページにて、新たにグリーンファイナンスのページを追加し、項目ごとに分ける等改修を行いました。引き続き投資家の皆様にわかりやすい情報開示に努めます。

#### ■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CO<sub>2</sub>排出削減の取組みの一環として、新たに利用者様向けへ「SDG s POP」等を設置等様々な取組みを実施しています。

- ・共用部照明器具LED化
- ・自己発電する自動水栓導入
- ・電子ブレーカー導入
- ・低炭素型交通手段の置き場の設置



#### その他の取組み事例

■投資主向け資産運用報告等の印刷物において、環境に配慮したFSC森林認証紙、ベジタブルインクを使用しています。



■目論見書の電子交付による紙の削減  
(第4回、第5回公募増資で実施)

B5用紙 約90万枚の削減 15,000 (単位: kg-CO<sub>2</sub>) を削減しています。

■第15期から窓付き封筒のビニール箇所を**グラシン紙**に変更。  
分別せずにそのまま紙資源としてリサイクル可能になりました。



■本社移転に伴い運用会社の名刺及び封筒をFSC森林認証紙を使用したものに変更。また環境に配慮した材料を使用した備品に変更

# サステナビリティに関する取組み②

## 本投資法人の取組み

### S 社会 (Social)

#### ■ 社会貢献活動への取組み

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



監視カメラ設置  
(アルティザ淡路駅東他)



AED設置  
(M R Rデルタビル 他)



社会貢献型・災害支援型  
自動販売機の設置 (光明池アクト)



災害用備蓄スタンドの設置  
(アルティザ相武台)



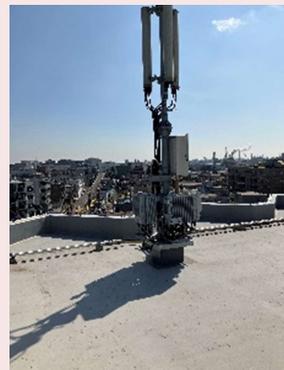
EV内 防災設備の設置  
(池下ESビル)



宅配BOX設置  
(アルティザ東別院他)



カーシェア設置  
(アルティザ上前津Ⅱ)



携帯電話等基地局設置  
(アルティザ川崎EAST)

#### ■ 地域貢献活動への取組み

低炭素型交通網の構築、移手段の多様化と利便性の向上



シェアサイクル設置  
(M R Rデルタビル他)



電動スクーターシェアリングサービス  
(プレスト博多祇園ビル)

# サステナビリティに関する取組み③

## 本資産運用会社の取組み

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

### ■ 福利厚生制度

～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 / 時差出勤導入

・有給取得率：75.7%（2023年度実績）

※期間内の従業員有休取得日数÷期間内の有休付与日数

・健康診断受診率：100%（2023年度実績）

### ■ 働きやすい職場環境整備

本社移転に伴い、より従業員の快適性に配慮した職場環境を整備

- ・エントランス後方に共有カフェスペースを設置し、コミュニケーションを促進
- ・集中作業用個室の設置、WEB会議用個室の設置等多様な働き方をサポート
- ・執務環境の改善の為、オフィスBGMを導入
- ・加湿器導入、オフィス内緑化



### ■ 人材教育研修

～従業員のスキル、専門性の向上の為の研修～

今期7回：投資法人資産運用会社向け業務研修会(投信協会WEBセミナー) 其他弁護士、不動産鑑定士等による研修や希望者に「GLOBIS」を実施

### ■ 資格取得制度（2024年12月末日現在）

～各種資格の取得を支援～（役職員21名）

- 宅地建物取引士 16名
- 不動産証券化協会認定マスター 8名
- 不動産コンサルティング・マスター 2名

### ■ 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 12,419個 90.97kg CO<sub>2</sub>の削減
- ・マリモファームの田植えに参加（2024年春）



### ■ 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  
（2024年11月）3回目

### ■ ガバナンスへの取組み

- ・リスクマネジメントの強化  
入居ビルの防災訓練に参加。避難方法の確認や、煙体験ハウスで煙の怖さを実感することで社員の防災意識が高まりました。



### ■ Child's Dreamへの寄付



マリモグループはChild's Dreamの日本における公式パートナーになりました。今回は社内で寄付を募集したところグループ全体で285,000円の支援が集まりました。

各生徒（計592名）にバックパックと文房具セットを配布



Child's Dream  
ホームページ



# サステナビリティに関する取組み④

## 本投資法人の取組み

### G ガバナンス (Governance)

#### ■ スポンサー（マリモ）のセიმボート出資

第17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数：17,293口（第17期末保有比率：6.1%）

#### ■ サポート会社（アルファコート）のセიმボート出資

第17期末の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17期末保有比率：0.001%）

#### ■ 利害関係人等との取引における意思決定フロー

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

#### ■ 1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系の導入

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

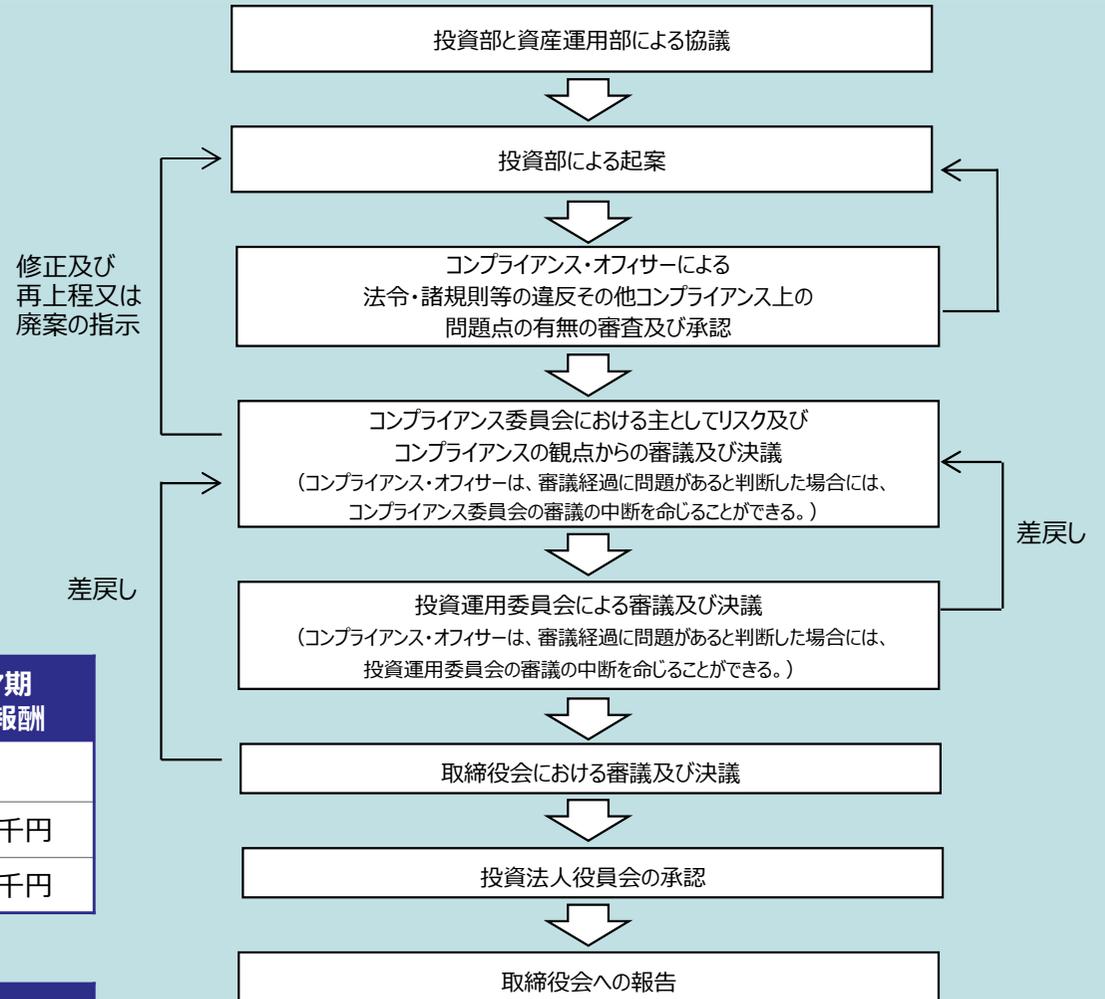
#### ■ 当期における執行役員・監督役員の状況（役員会出席率・報酬）

役職名	氏名	第16期 (計9回)	第17期 (計10回)	第17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	12,500千円

※会計監査人については、当期の監査（監査証明業務）に係る報酬として支払うべき額9,500千円と、2024年9月の新投資口の追加発行に伴うコンフォートレター作成業務（非監査業務）に係る報酬3,000千円の合計を記載しております。なお、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。



# サステナビリティに関する取組み⑤

## マリモグループの取組み

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

### 地方創生への取組み

#### 公園を活用した地域活性化



「LEMON FARM GLAMPING」まなみ  
(株)せともす

#### 事業承継による 観光地の賑わい創出



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

### SDGsの取組み



日本語ができる優秀な外国人を  
企業に紹介し、人手不足解消へ  
(株)マリモホールディングス



里山の農地で、有機農業の  
普及と雇用創出を目指す  
(株)マリモファーム



行政や企業、釣り人と交流  
しながら、釣り場のゴミ問題解決へ  
(株)フィッシュフレnds

### CSR ～新興国における学校建設支援～

カンボジア  
Prey Tralach (プリー・トララック) 中学校



カンボジア  
Au Ampil (オウ・アンピル) 小学校



カンボジア  
Bour (ボア) 中学校



### 健康経営宣言

マリモグループは、健康経営を通じて、一人ひとりが自らの殻を破り、最高のパフォーマンスを発揮する環境を目指します。



2024  
健康経営優良法人  
Health and productivity

#### 健康経営推進体制



17th FP

補足資料



# 本投資法人の基本理念

基本理念 = “地方から日本を強くしていく”

## 地方の創生

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



雇用の創出



地域経済の活性化

地方の不動産への投資による「まち」の活性化

マリモ地方創生リート投資法人

不動産開発  
市街地再開発ノウハウ



株式会社マリモ

物件情報の提供 (注)



Alpha Court co.,ltd



株式会社リビタ

(注) みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行については、各行の判断により、任意で、物件情報の提供を行うものとされています。また、三十三銀行、関西みらい銀行、リビタ及びアルファコートとのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に行われるものとはされていません。

# サポート体制

地方の有力なサポート会社により、安定的な外部成長が期待

マリモ地方創生リート投資法人



(注)本資産運用会社に対する支援になります。

# スポンサー マリモの概要

社名	株式会社マリモ
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
設立	1970年9月1日
売上高（単体）	<b>645</b> 億円（2024年7月末）
事業内容	分譲マンション事業、収益不動産事業 他
子会社	マリモ・アセットマネジメント、GMアソシエ、マリモハウス、マリモ不動産販売

## 分譲住宅開発

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



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

## 賃貸住宅開発

- 賃貸マンション事業
- アルティザ東島田 アルティザ熊本新町



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

## オフィスビル・商業施設等開発

- オフィスビル開発事業
- M.BALANCE 仙台一番町



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

分譲マンション開発実績（2024年7月末現在）  
**全国45都道府県 478棟 30,899戸**

## マリモの沿革

1970年9月	株式会社アイ建築設計工務所（現 株式会社マリモ）を広島市に設立
1990年10月	自社分譲マンション1棟目「グランドール鳥栖」竣工
2009年1月	再生マンションプロジェクト（買取再販事業）開始
2009年8月	中国上海市に現地法人設立
2010年4月	市街地再開発事業 第1号となる「げやき大通り第一種市街地再開発事業」（和歌山市）参画
2014年1月	収益不動産プロデュース事業本格化
2014年3月	国内賃貸マンション事業開始
2015年6月	マリモ・アセットマネジメント株式会社設立 株式会社GMアソシエ設立
2015年8月	株式会社ブレック（現 株式会社マリモハウス）を子会社化
2015年10月	株式会社マリモコンサルティング設立 （注 2022年8月 株式会社マリモと合併） 株式会社ユー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

# 決算ハイライト 第17期 (2024年12月期)

## 第17期 (2024年12月期) 予想比詳細

(単位：百万円)	第16期 実績 (A)	第17期 予想 (B) <small>(注1)</small>	差異 (B-A)	第17期 実績 (C)	差異 (C-B)	予想比との主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>2,208</b>	<b>2,575</b>	<b>366</b>	<b>2,578</b>	<b>3</b>	
不動産賃貸事業収益	2,093	2,403	309	2,401	▲1	
賃料・共益費収入	1,802	2,087	284	2,078	▲8	レジデンス入替に伴う一時的減少+テナント解約
駐車場収入	68	78	10	77	▲1	
その他賃貸収入	116	118	2	119	0	
水道・光熱費収入	65	99	34	90	▲8	電気代単価減少の為
その他収入 (原状回復収入・礼金他)	40	18	▲22	36	17	テナント入替に伴う収入の増加
不動産等売却益	115	172	57	176	4	
<b>営業費用</b>	<b>1,230</b>	<b>1,368</b>	<b>138</b>	<b>1,337</b>	<b>▲31</b>	
不動産賃貸事業費用	923	1,011	88	1,019	8	
管理業務費	166	171	4	172	0	
水道光熱費	92	135	43	123	▲12	電気代単価減少の為
公租公課	173	173	▲0	173	0	
修繕費	58	29	▲28	45	15	
減価償却費	382	445	62	447	2	
その他賃貸事業費用	49	55	5	57	1	テナント入替時の原状回復工事など
その他営業費用合計	307	357	50	317	▲39	
資産運用報酬	197	237	40	218	▲19	
その他営業費用	109	119	10	99	▲20	
<b>営業利益</b>	<b>977</b>	<b>1,206</b>	<b>228</b>	<b>1,241</b>	<b>34</b>	
営業外収益	0	0	▲0	0	0	
営業外費用	194	297	102	264	▲32	支払利息
経常利益	784	909	125	977	68	
当期純利益	783	908	125	976	68	
1口当たり分配金 (EPU) (単位：円)	3,301	3,226	▲75	3,470	244	
1口当たり利益超過分配金 (DPU) (単位：円)	383	380	▲3	147	▲238	
1口当たり分配金の額 (単位：円)	3,684	3,606	▲78	3,617	6	

(注1) 2024年8月19日発表

(注2) 単位未満切捨て

# 第18期・第19期業績予想

## 第18期、第19期 業績予想

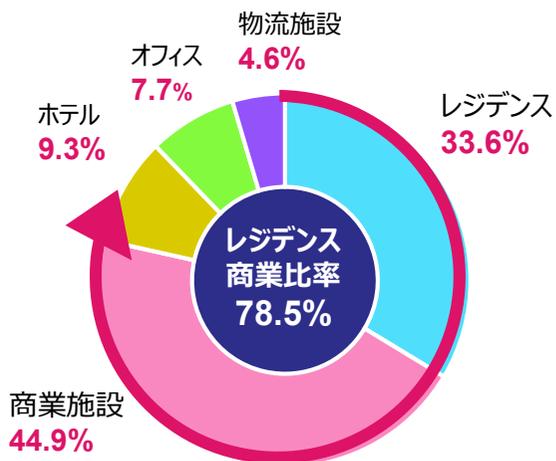
(単位：百万円)	第17期 実績 (A)	第18期 2024年 8月19日予想 (B)	第18期 予想 (C)	差異 (C-A)	差異 (C-B)	第19期 予想 (D)	差異 (D-C)	差異の主な要因
<b>営業収益</b>	<b>2,578</b>	<b>2,515</b>	<b>2,527</b>	<b>▲51</b>	<b>12</b>	<b>2,509</b>	<b>▲17</b>	第18期予想 (第17期実績対比)
不動産賃貸事業収益	2,401	2,515	2,527	125	11	2,509	▲17	<b>賃貸事業収益</b>
賃料・共益費収入	2,078	2,204	2,192	113	▲11	2,196	3	賃料・共益費収入 +113 第5回公募増資分
駐車場収入	77	82	79	2	▲2	82	2	駐車場収入 +2 第5回公募増資分
その他賃貸収入	119	120	126	7	6	125	▲1	水道・光熱費収入 ▲13 第5回公募増資分
水道・光熱費収入	90	73	76	▲13	3	83	6	その他収入 +14 繁忙期による増加
その他収入 (原状回復収入・礼金他)	36	35	50	14	15	21	▲29	<b>賃貸事業費用</b>
不動産等売却益	176	-	-	▲176	-	-	-	水道光熱費 ▲15
<b>営業費用</b>	<b>1,337</b>	<b>1,420</b>	<b>1,447</b>	<b>110</b>	<b>26</b>	<b>1,432</b>	<b>▲14</b>	→ 第5回公募増資 + 季節要因
不動産賃貸事業費用	1,019	1,066	1,104	85	26	1,086	▲18	修繕費 +16
管理業務費	172	173	188	16	14	167	▲20	→ 原状回復増加：繁忙期
水道光熱費	123	107	108	▲15	0	114	6	減価償却費 +26 第5回公募増資分
公租公課	173	212	209	35	▲3	211	2	<b>第19期予想 (第18期予想対比)</b>
修繕費	45	47	62	16	14	50	▲11	<b>賃貸事業収益</b>
減価償却費	447	468	473	26	5	476	2	賃料・共益費収入 +3
その他賃貸事業費用	57	56	62	5	6	64	2	水道・光熱費収入 +6 (季節要因)
その他営業費用合計	317	354	342	24	▲11	346	3	その他収入 ▲29 (非繁忙期による収入減)
資産運用報酬	218	226	221	3	▲5	220	▲0	<b>賃貸事業費用</b>
その他営業費用	99	127	121	21	▲5	125	3	管理業務費 ▲20
<b>営業利益</b>	<b>1,241</b>	<b>1,094</b>	<b>1,079</b>	<b>▲161</b>	<b>▲14</b>	<b>1,077</b>	<b>▲2</b>	水道・光熱費支出 +6
営業外収益	0	0	0	▲0	0	0	-	修繕費 ▲11
営業外費用	264	306	347	83	41	365	17	減価償却費 +2
経常利益	977	788	732	▲245	▲56	712	▲19	
当期純利益	976	787	731	▲245	▲56	711	▲19	
1口当たり分配金 (EPU) (単位：円)	3,470	2,797	2,597	▲873	▲200	2,526	▲71	
1口当たり利益超過分配金 (DPU) (単位：円)	147	498	504	357	6	507	3	
1口当たり分配金の額 (単位：円)	3,617	3,295	3,101	▲516	▲194	3,033	▲68	

(注1) 第18期予想、第19期予想については実現を保証するものではありません。

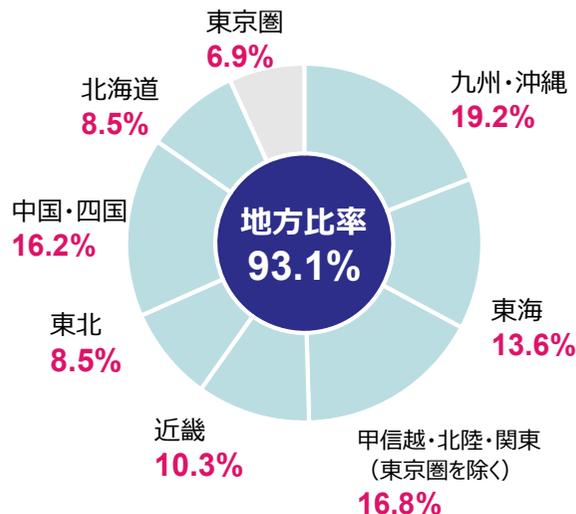
(注2) 単位未満切捨て

# ポートフォリオ期末各種比率 (2024年12月期)

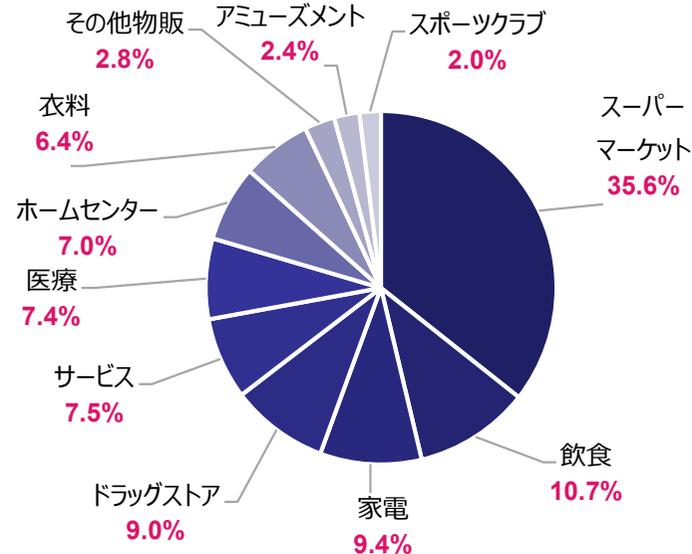
用途別  
投資比率 (取得価格ベース)



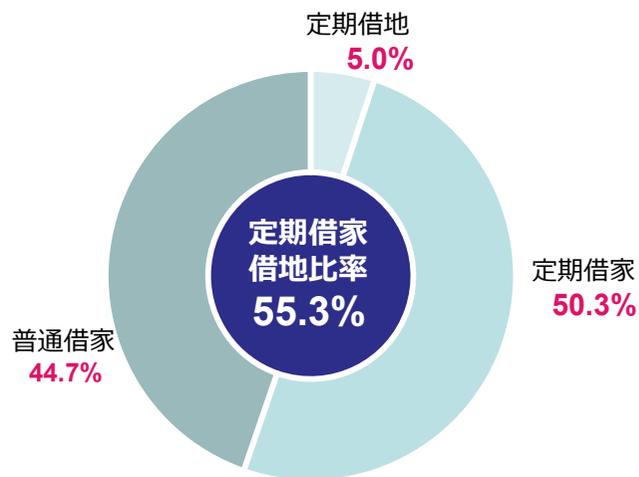
地域別  
投資比率 (取得価格ベース)



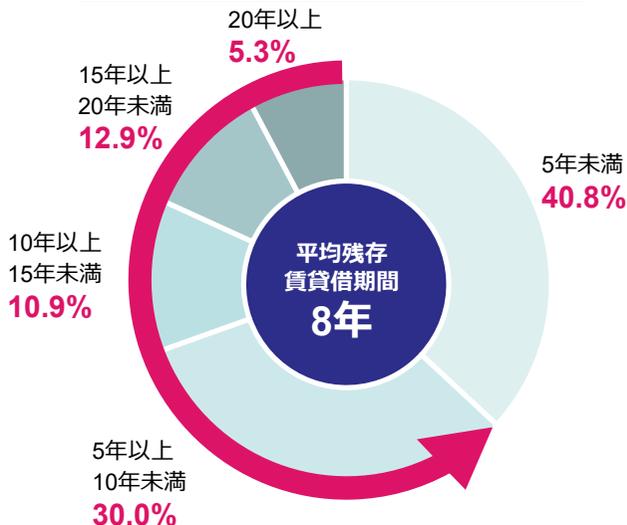
業態別  
テナント比率



賃貸借契約形態の  
構成比率 (賃料ベース)



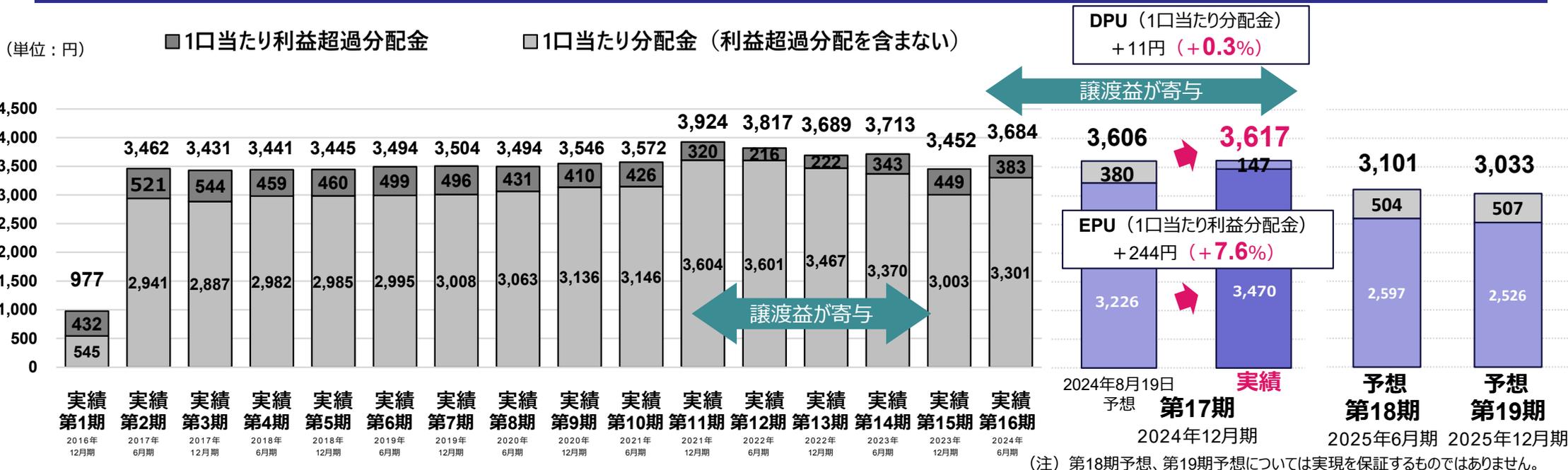
残存賃貸借期間の  
構成比率 (賃料ベース)



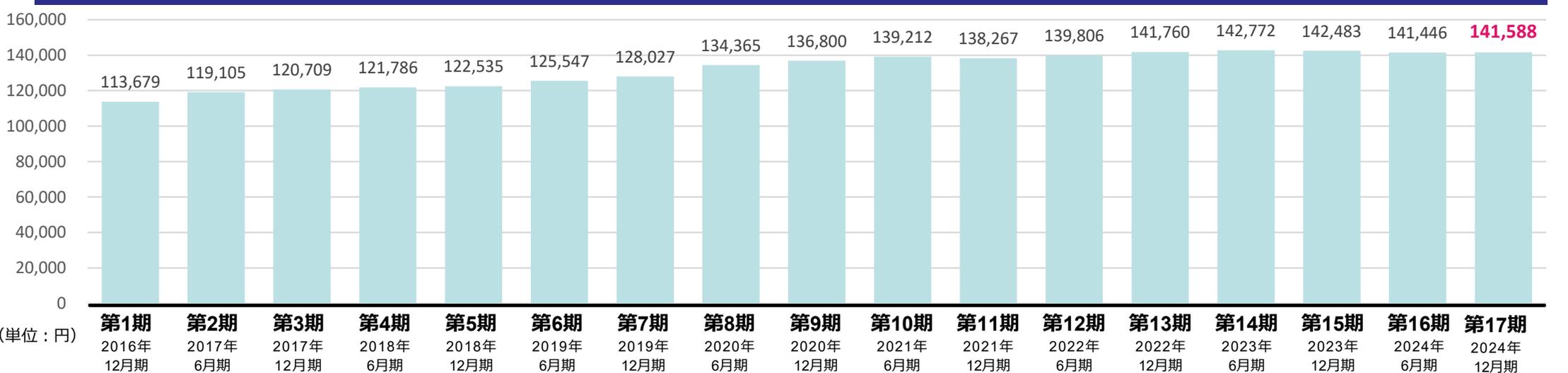
※「平均残存賃貸借期間」は各賃貸借契約の「賃料 (円/月) × 残存期間 (年)」の合計を賃料 (円/月) の合計で除して、加重平均しています。  
 ※「賃貸借契約形態の構成比率」「残存賃貸借期間の構成比率」は商業、オフィス、ホテル、物流、学生寮等の集計であり、その他レジデンスの集計は除きます。

# 1口当たりの推移 第17期 (2024年12月期)

## 1口当たり分配金の推移



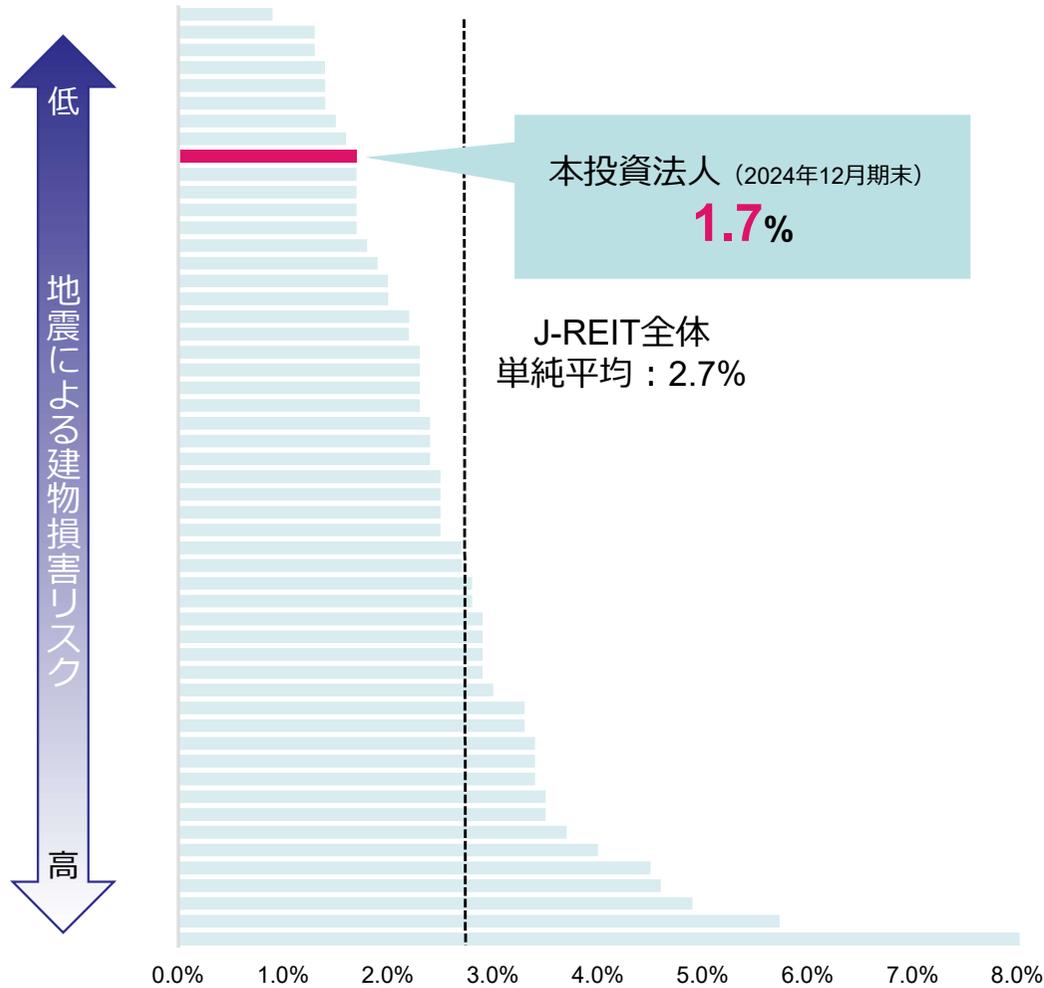
## 1口当たりNAVの推移



# 本投資法人のポートフォリオ安定性

## 災害リスクの低減を考慮した全国分散のポートフォリオを構築

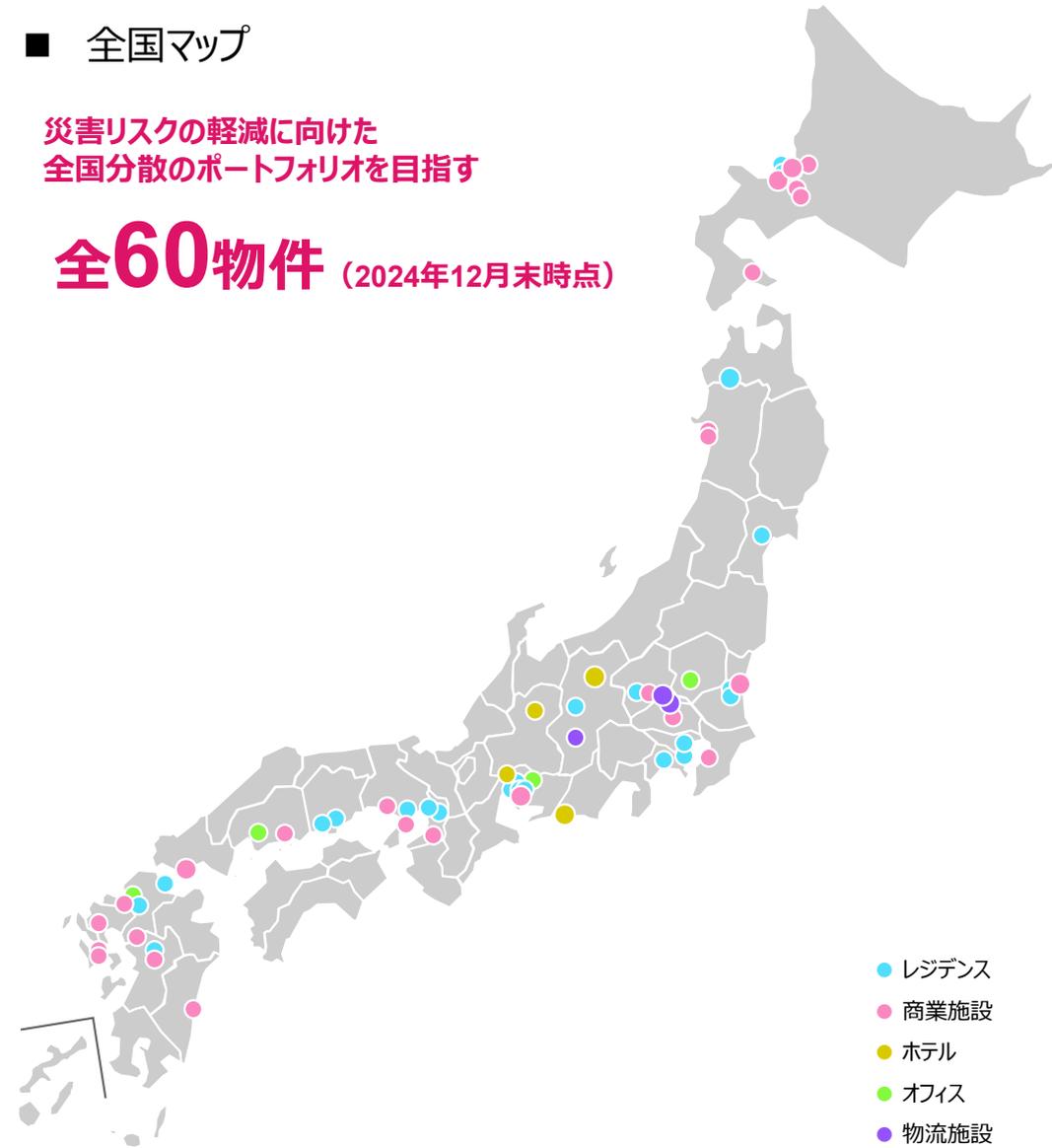
### ■ ポートフォリオPML値



### ■ 全国マップ

災害リスクの軽減に向けた  
全国分散のポートフォリオを目指す

**全60物件** (2024年12月末時点)

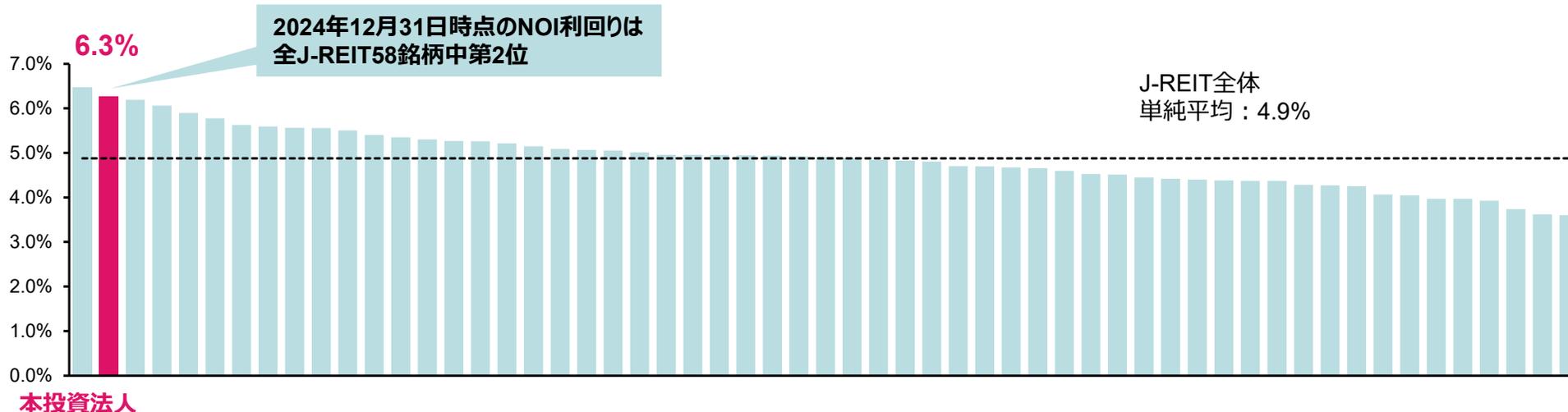


※ 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外については2024年12月末日時点の各J-REITが公表する直近資料に基づき算出しています。2024年6月末日時点の各J-REITが公表するPML値の定義（詳細については後記注記をご参照ください。）が本投資法人におけるPML値の定義と同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があることにご留意ください。公表資料にポートフォリオPML値の記載がないJ-REITについては除外して計算しています。本投資法人以外の各J-REITの個別のPML値についても同様です。

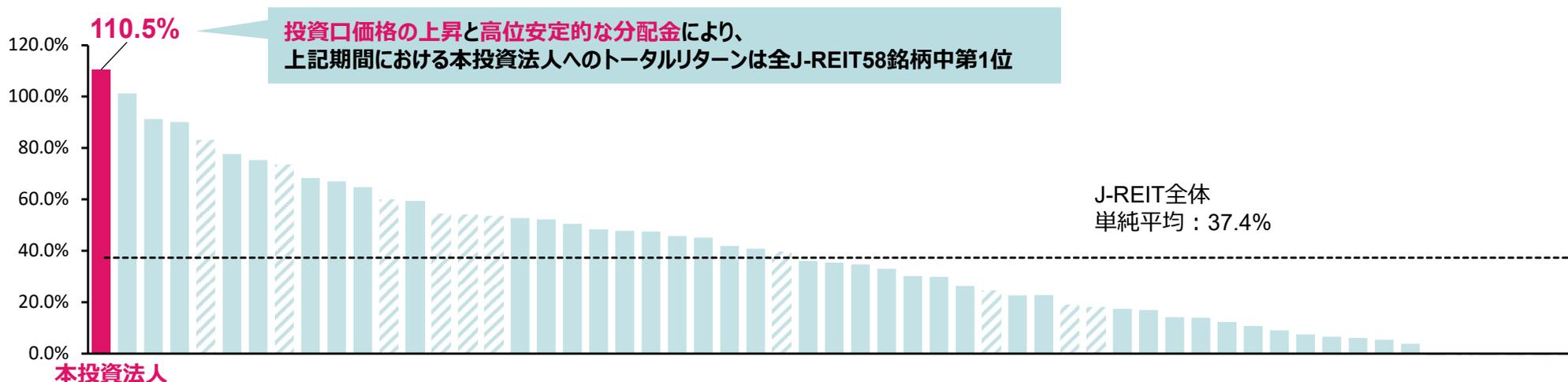
# NOI利回りとトータルリターン

本投資法人の投資リターンはJ-REITの中でトップクラスに位置

## ■ NOI利回り（2024年12月31日時点）



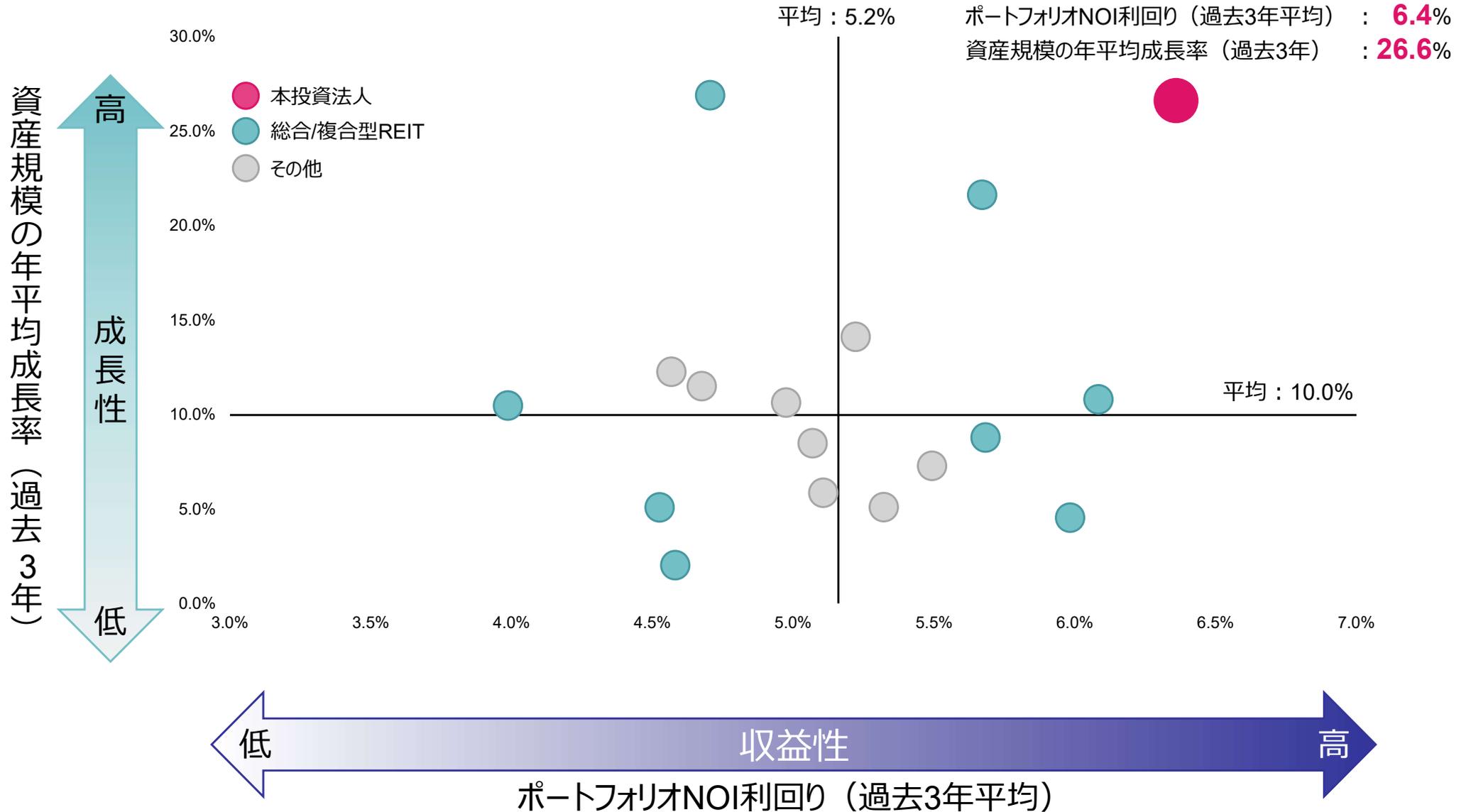
## ■ トータルリターン（上場日：2016年7月29日～2024年12月31日）



※ トータルリターンについて、本投資法人の上場日である2016年7月29日を基準日として算出。2016年7月29日以後上場のJ-REIT（斜線ハイライト）に関しましては、各投資法人の上場日を基準日として算出。  
※ 本ページの各情報は、一定の計算方法を用いて2024年12月31日時点の公表情報又は本投資法人に関する情報に基づき算出し、J-REIT（上場不動産投資法人、58銘柄）の中で比較した結果に過ぎない点ご注意ください。

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

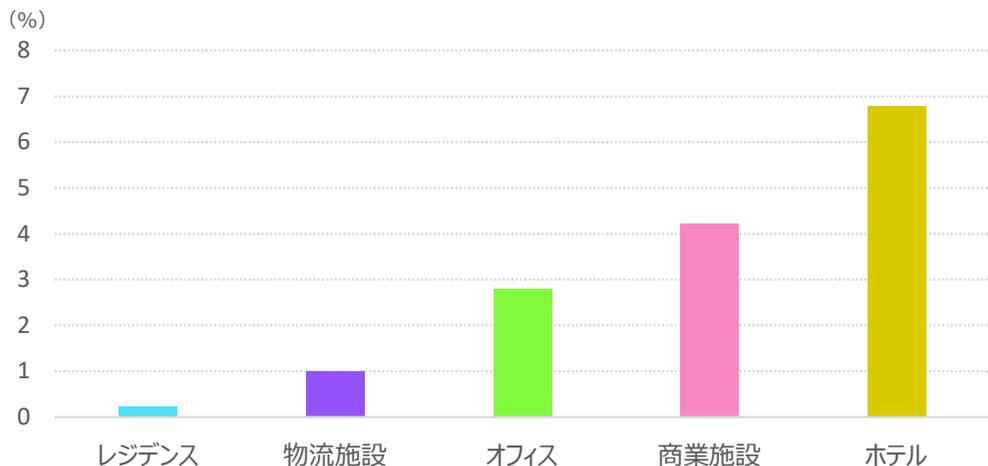
## 収益性と成長性双方で高いプレゼンス



※ 2024年12月末時点で資産規模2,000億円以下のJ-REITで比較。本投資法人の直近資産規模は、2024年12月末時点の資産規模の数値を使用。

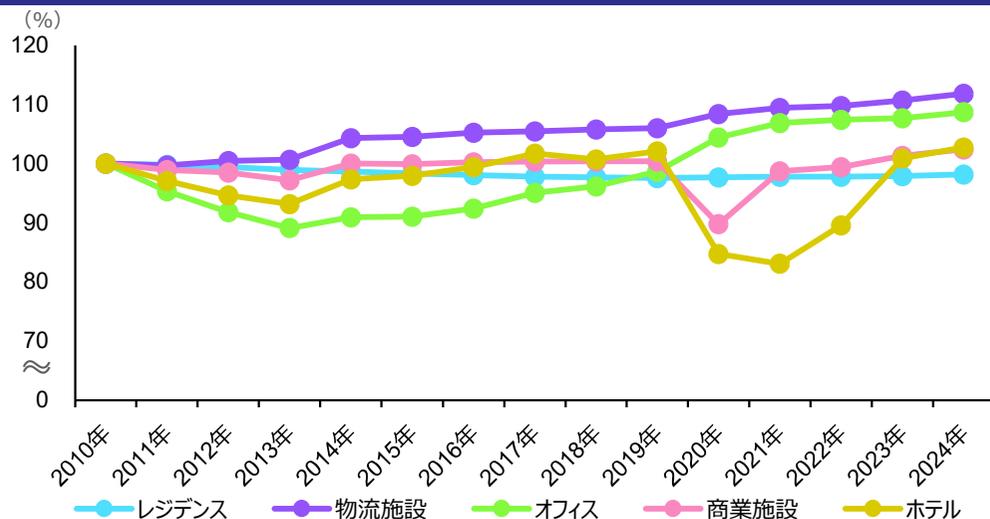
# レジデンス・商業施設 マーケットデータ

## 不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



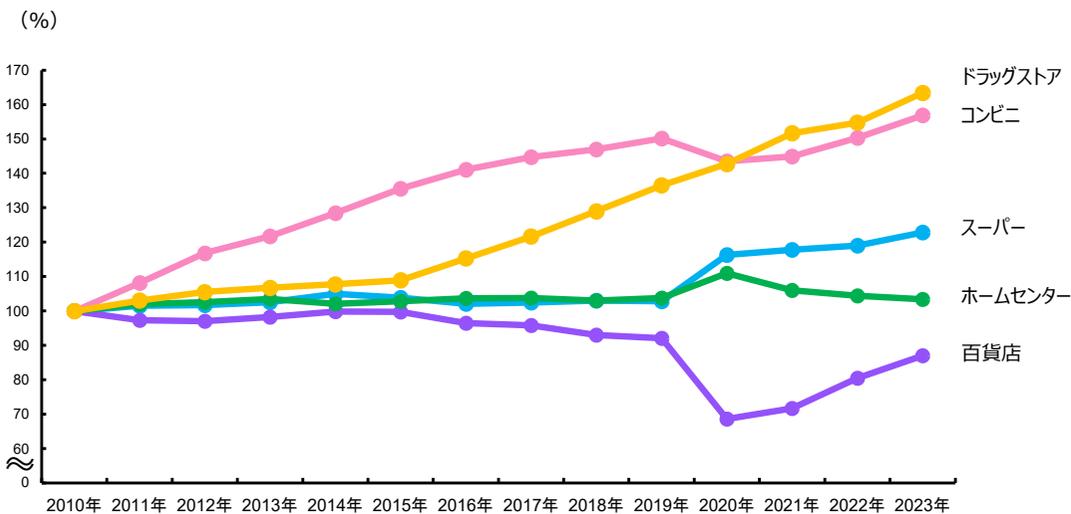
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2010年から2024年まで）

## 企業向けサービス指数・消費者物価指数 (2010年=100)



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

## 各種商品小売業の年間販売額の推移



出所：経済産業省「商業動態統計」、一般社団法人日本ドゥ・イット・ユアセルフ協会及び日本チェーンドラッグストア協会「2023年度版 日本のドラッグストア実態調査」のデータを基に、本資産運用会社にて作成（2010年=100）

## 小売業全体及び生活必需品の販売額推移



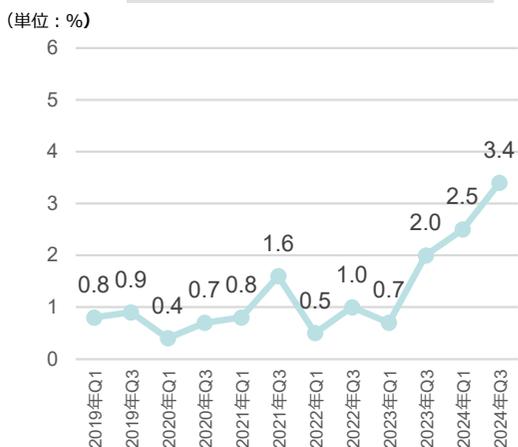
出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

# オフィス 空室率・成約賃料

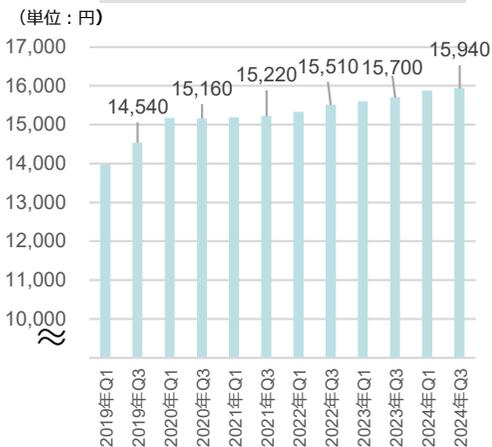
想定成約賃料の水準は頭打ち傾向継続、一部エリアで空室率上昇傾向

## 札幌市

空室率

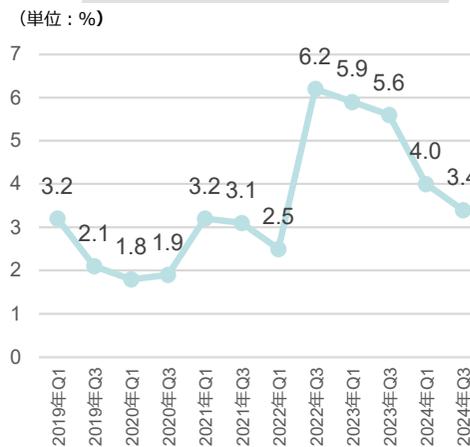


想定成約賃料

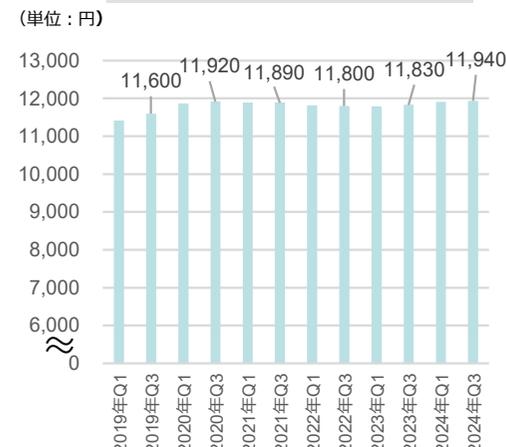


## 広島市

空室率



想定成約賃料

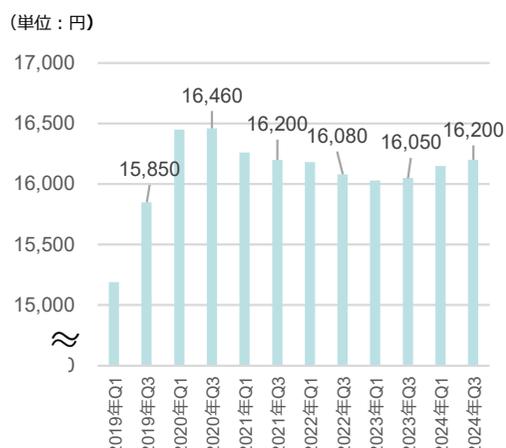


## 福岡市

空室率

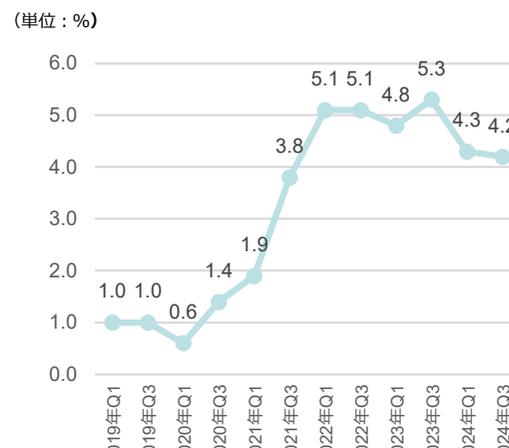


想定成約賃料

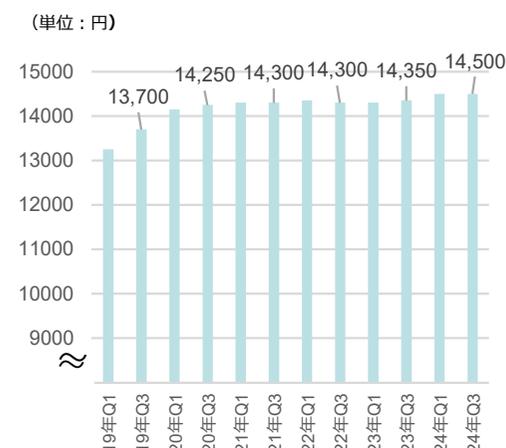


## 名古屋市

空室率



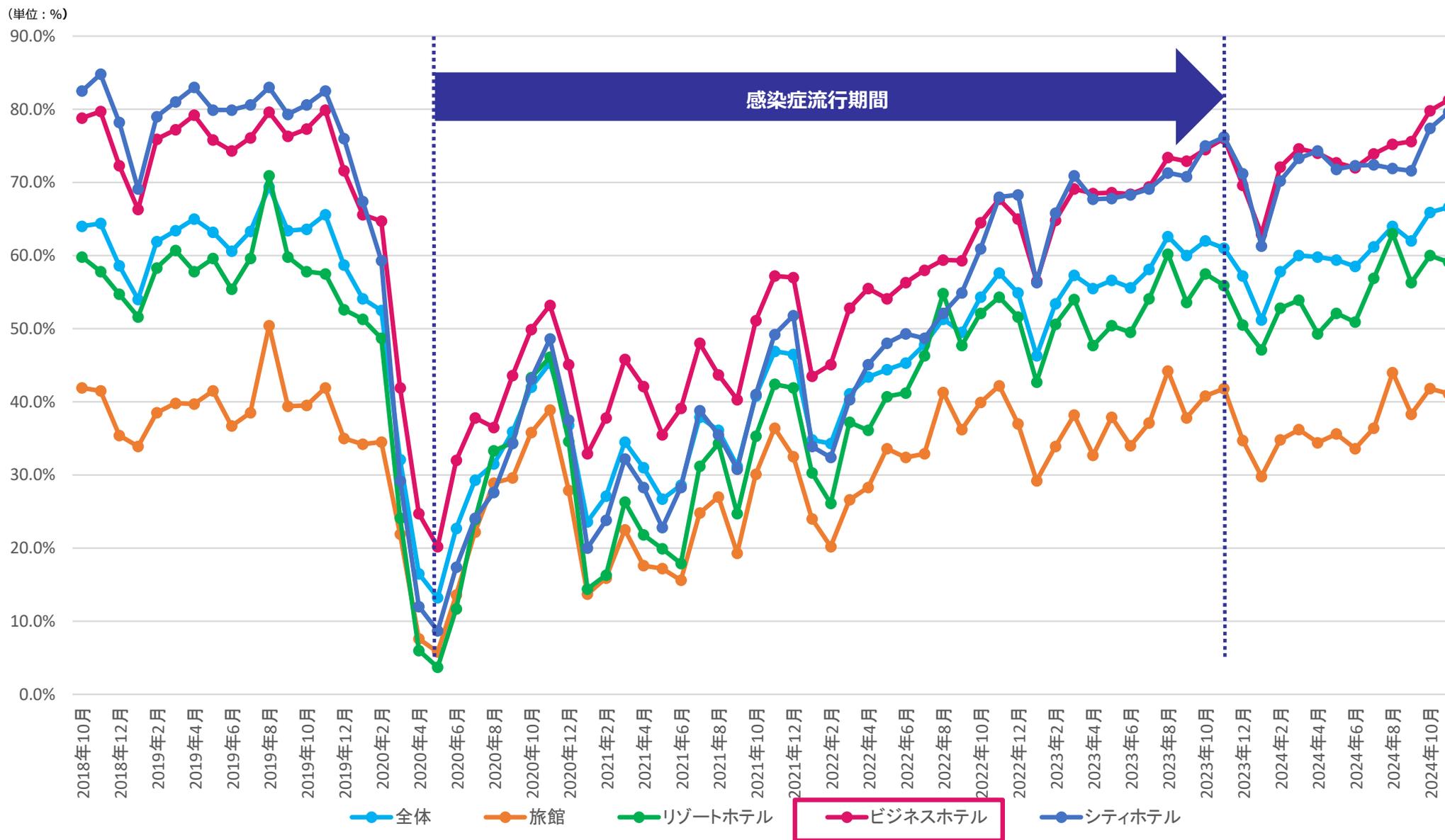
想定成約賃料



出所：シービーアールイー株式会社「MARKET VIEW Japan Office, Q3 2024」を基に、本資産運用会社にて作成。（名古屋市想定成約賃料はグレードBのデータを引用）

# 施設タイプ別客室稼働率推移

## ビジネスホテルは稼働率の早期回復を実現



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

# ポートフォリオ一覧① 第17期（2024年12月期末）

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	竣工年月 (注3)	稼働率 (注4)	
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	2,730	2,575	4,000	4.9%	7.4%	2009年1月	93.4%
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	400	344	532	4.8%	6.7%	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	926	1,380	4.6%	6.6%	2006年2月	100.0%
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	640	567	702	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	661	830	4.4%	5.1%	2016年2月	97.7%
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	635	669	5.0%	4.9%	2016年12月	100.0%
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	414	483	4.0%	4.6%	2019年2月	90.0%
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	1,180	1,142	1,280	4.4%	4.8%	2019年10月	98.9%
	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	640	658	654	5.9%	6.6%	1998年3月	92.7%
	Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市	495	503	553	4.5%	5.0%	2020年2月	95.0%
	Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	780	804	862	5.2%	5.7%	2020年6月	90.6%
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	982	1,007	1,210	4.8%	5.8%	①2022年2月②2022年2月(注5)	100.0%
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	609	628	711	4.9%	5.6%	2019年3月	87.6%
	Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	1,849	1,888	1,910	4.9%	5.1%	2015年6月	97.6%
	Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	590	616	602	5.1%	5.6%	2007年11月	91.8%
	Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市	520	543	525	5.0%	5.2%	2021年8月	100.0%
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	1,100	1,133	1,170	4.6%	4.8%	2022年1月	100.0%
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	707	752	789	5.2%	5.7%	2022年2月	98.4%
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌市	570	591	580	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	872	889	4.5%	5.1%	2008年9月	94.2%
	Rp-23	ドミー弘前	青森県弘前市	741	806	796	5.7%	6.1%	2023年2月	100.0%

(注1) : 「期末帳簿価額」とは、2024年12月31日現在における帳簿価格であり、小数点第2位を四捨五入してを記載しています。以下同じです。

(注2) : 「鑑定評価額」は、保有資産については、2024年12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。以下同じです。

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

(注4) : 「稼働率」は、2024年12月31日未現在における各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

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

# ポートフォリオ一覧② 第17期 (2024年12月末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	竣工年月	稼働率	
商業施設	Cp-01	M R R おおむた	福岡県大牟田市	1,265	1,095	901	6.2%	4.8%	2005年3月	100.0%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	429	547	5.9%	6.6%	2008年6月	100.0%
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮崎県宮崎市	250	190	401	6.3%	9.9%	2009年4月	100.0%
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	2,000	1,706	2,910	6.3%	9.0%	2008年9月	100.0%
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡	950	856	1,160	6.4%	8.2%	1981年5月	100.0%
	Cp-07	M R R くまもと	熊本県熊本市	2,120	2,030	2,420	5.9%	7.1%	①2008年10月②1986年1月	99.3%
	Cp-08	M R R させぼ	長崎県佐世保市	990	945	1,330	5.6%	7.7%	2008年4月	100.0%
	Cp-09	M R R いとしま	福岡県糸島市	900	907	919	5.2%	5.4%	2008年7月	100.0%
	Cp-10	M R R あきた	秋田県秋田市	840	863	904	6.8%	6.8%	1994年4月	100.0%
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	長崎県西彼杵郡	1,150	1,170	1,290	4.8%	5.2%	-	100.0%
	Cp-12	M R R あきたⅡ	秋田県秋田市	970	978	1,030	6.8%	7.3%	①2004年3月②1985年4月	100.0%
	Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	2,040	2,085	2,220	4.8%	5.8%	1988年4月	89.5%
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	870	911	1,010	5.2%	6.1%	2010年3月	100.0%
	Cp-15	M R R 千歳	北海道千歳市	471	489	501	5.2%	5.5%	2019年8月	100.0%
	Cp-16	M R R 岩見沢	北海道岩見沢市	572	572	611	5.3%	5.6%	①2018年10月②2019年9月	100.0%
	Cp-17	M R R 函館	北海道函館市	390	394	429	5.1%	5.5%	2018年9月	100.0%
	Cp-18	M R R 江別	北海道江別市	649	674	684	5.2%	5.4%	①2018年6月②2018年7月	100.0%
	Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	1,461	1,546	1,950	5.5%	7.3%	1997年12月	100.0%
	Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	570	563	699	6.1%	7.4%	2019年1月	100.0%
	Cp-21	M R R 麻生クリニックビル	北海道札幌市	415	423	453	4.9%	5.7%	2001年2月	100.0%
	Cp-22	リソラ大府クリニックモール	愛知県大府市	618	627	647	4.8%	5.1%	2009年9月	86.2%
	Cp-23	M R R 江別Ⅱ	北海道江別市	510	534	583	4.6%	5.3%	2020年10月	100.0%
	Cp-24	フジグラン宇部	山口県宇部市	5,528	5,588	6,110	5.6%	6.6%	1999年3月	100.0%

(注1)物件番号Cp-1は敷地内に複数の建物が存在するため、そのうち建物面積が最大の建物の竣工年月を記載しています。

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

# ポートフォリオ一覧③ 第17期 (2024年12月末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	竣工年月	稼働率	
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	740	598	774	5.6%	6.9%	2008年5月	100.0%
	Hp-02	ホテルウイングインターナショナル飛騨高山	岐阜県高山市	1,750	1,702	1,920	5.8%	6.3%	2020年12月	100.0%
	Hp-03	ホテル SUI 浜松 by ABEST	静岡県浜松市	1,650	1,727	1,750	4.9%	5.1%	2021年6月	100.0%
	Hp-04	天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM 長野駅前	長野県長野市	1,600	1,597	1,680	5.3%	5.5%	2020年7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	1,014	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	748	1,390	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	1,827	1,920	5.1%	6.2%	2001年2月	97.4%
	Op-04	池下ESビル	愛知県名古屋市	1,000	1,019	1,120	4.8%	5.9%	1997年10月	100.0%
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	1,170	1,206	1,210	5.6%	6.2%	2007年6月	100.0%
	Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	1,283	1,296	1,580	4.5%	5.4%	2004年5月	100.0%
	Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	373	386	523	4.5%	7.1%	1999年1月	100.0%
東京圏	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	竣工年月	稼働率	
レジデンス	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	583	753	3.9%	4.8%	2014年3月	100.0%
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	735	1,060	5.0%	7.1%	1998年3月	100.0%
	Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	1,130	1,116	1,330	5.1%	6.3%	1993年2月	95.3%
商業施設	Ct-01	M R R いちはら (底地)	千葉県市原市	700	717	1,280	-	5.2%	-	100.0%
	Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	埼玉県北本市	1,030	1,047	1,120	4.5%	4.9%	-	100.0%
合計/平均		60物件	61,879	60,986	71,546	-	6.2%	-	98.8%	

# 個別物件収支① 第17期（2024年12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	
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	
物件写真								
収支 (注2)	運用日数	(日)	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	61日間
	①賃貸事業収益合計	(千円)	126,688	16,093	51,291	22,019	23,842	6,558
	賃貸事業収入		122,350	15,543	50,033	21,479	22,968	6,331
	その他賃貸事業収入		4,338	550	1,257	540	874	226
	②賃貸事業費用合計	(千円)	25,426	5,060	10,310	5,405	6,448	3,755
	管理委託費		10,355	2,080	3,409	2,081	2,679	793
	公租公課		7,786	1,354	3,290	1,606	1,727	2,416
	水道光熱費		1,288	140	603	194	167	47
	修繕費		4,614	992	2,345	246	1,090	297
	損害保険料		1,081	144	398	181	183	77
	信託報酬		220	225	220	225	225	47
	その他賃貸事業費用		80	123	42	868	375	75
	③NOI (=①-②)	(千円)	101,262	11,032	40,980	16,614	17,394	2,802
	④減価償却費	(千円)	33,465	4,521	17,776	6,778	6,323	1,844
⑤賃貸事業利益	(千円)	67,796	6,511	23,204	9,835	11,070	958	
⑥資本的支出	(千円)	4,741	-	315	111	-	-	
⑦NCF (=③-⑥)	(千円)	96,520	11,032	40,665	16,502	17,394	2,802	

(注1) 第17期末時点の数値を記載しています。以下同じです。

(注2) 第17期における収支を記載しています。以下同じです。

# 個別物件収支② 第17期（2024年12月期）

投資エリア		地方					
物件番号		Rp-08	Rp-09	Rp-10	Rp-11	Rp-12	Rp-13
物件名称		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	アルティザ 北通町
物件写真							
運用日数	(日)	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	(千円)	24,568	13,123	38,699	29,253	17,130	31,089
賃貸事業収入		23,839	12,832	37,763	27,940	16,641	27,361
その他賃貸事業収入		729	290	935	1,312	488	3,728
②賃貸事業費用合計	(千円)	6,447	3,433	9,693	7,571	4,994	7,886
管理委託費		2,716	1,172	3,915	3,163	1,876	4,278
公租公課		1,759	1,205	3,402	2,062	1,608	1,599
水道光熱費		201	124	317	349	146	289
修繕費		823	447	1,332	740	667	1,125
損害保険料		183	114	268	335	155	206
信託報酬		225	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用		537	144	232	695	314	162
③NOI (=①-②)	(千円)	18,121	9,689	29,006	21,681	12,135	23,202
④減価償却費	(千円)	7,632	3,425	7,760	6,398	3,727	6,675
⑤賃貸事業利益	(千円)	10,489	6,264	21,245	15,283	8,408	16,526
⑥資本的支出	(千円)	-	390	118	984	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	(千円)	18,121	9,299	28,887	20,697	12,135	23,202

# 個別物件収支③ 第17期（2024年12月期）

投資エリア		地方						
物件番号		Rp-14	Rp-15	Rp-16	Rp-17	Rp-18	Rp-19	
物件名称		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	
物件写真								
運用日数	(日)	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	
①賃貸事業収益合計	(千円)	非開示 (注)	22,616	62,594	22,631	18,419	非開示 (注)	
賃貸事業収入		非開示 (注)	21,832	60,764	21,345	17,684	非開示 (注)	
その他賃貸事業収入		非開示 (注)	784	1,830	1,286	735	非開示 (注)	
②賃貸事業費用合計	(千円)	非開示 (注)	7,868	14,563	5,727	5,209	非開示 (注)	
管理委託費		非開示 (注)	2,368	5,250	2,065	2,267	非開示 (注)	
公租公課			2,925	1,536	5,744	1,745	2,116	
水道光熱費		非開示 (注)		266	569	786	161	非開示 (注)
修繕費			-	3,082	1,491	418	111	46
損害保険料			302	192	611	252	193	203
信託報酬			225	225	225	250	250	250
その他賃貸事業費用			1	198	672	233	203	1
③NOI (= ①-②)	(千円)	非開示 (注)	14,747	48,031	16,903	13,210	非開示 (注)	
④減価償却費	(千円)		7,266	4,835	12,927	4,771	6,338	
⑤賃貸事業利益	(千円)	非開示 (注)	9,912	35,103	12,410	8,438	非開示 (注)	
⑥資本的支出	(千円)		-	-	121	884	136	-
⑦NCF (= ③-⑥)	(千円)	非開示 (注)	14,747	47,910	16,019	13,073	非開示 (注)	

(注) テナントの承諾が得られないため、非開示としています。以下同じです。

# 個別物件収支④ 第17期（2024年12月期）

投資エリア		地方						
物件番号		Rp-20	Rp-21	Rp-22	Rp-23	Cp-01	Cp-02	Cp-03
物件名称		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	ドーミー弘前	M R R おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	Foodaly 青葉店
物件写真								
運用日数（日）		184日間	184日間	184日間	120日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	（千円）	28,422	非開示（注）	29,626	非開示（注）	41,995	20,882	15,489
賃貸事業収入		26,927	非開示（注）	28,956	非開示（注）	41,943	19,435	13,800
その他賃貸事業収入		1,495	非開示（注）	670	非開示（注）	52	1,447	1,689
②賃貸事業費用合計	（千円）	7,221	非開示（注）	8,165	非開示（注）	11,206	3,586	3,334
管理委託費		3,238	非開示（注）	2,833	非開示（注）	1,878	1,176	138
公租公課		2,381	2,020	2,623	—	4,284	691	1,102
水道光熱費		294	非開示（注）	782	非開示（注）	97	1,399	—
修繕費		587	736	1,185	—	2,268	11	—
損害保険料		212	200	305	178	353	56	171
信託報酬		250	250	250	246	225	220	220
その他賃貸事業費用		257	—	185	—	2,100	29	1,702
③NOI（＝①-②）	（千円）	21,200	非開示（注）	21,461	非開示（注）	30,788	17,295	12,154
④減価償却費	（千円）	6,630	4,049	6,471	5,403	15,799	4,809	3,644
⑤賃貸事業利益	（千円）	14,570	非開示（注）	14,989	非開示（注）	14,988	12,486	8,510
⑥資本的支出	（千円）	—	1,635	575	—	487	504	—
⑦NCF（＝③-⑥）	（千円）	21,200	非開示（注）	20,885	非開示（注）	30,301	16,791	12,154

# 個別物件収支⑤ 第17期（2024年12月期）

投資エリア		地方					
物件番号		Cp-04	Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10
物件名称		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	M R R いとしま	M R R あきた
物件写真							
運用日数（日）		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	（千円）	非開示（注）	非開示（注）	124,990	58,063	34,411	32,106
賃貸事業収入		非開示（注）	非開示（注）	105,302	49,560	24,601	32,106
その他賃貸事業収入		非開示（注）	非開示（注）	19,688	8,503	9,810	—
②賃貸事業費用合計	（千円）	非開示（注）	非開示（注）	52,236	21,260	20,012	3,332
管理委託費		非開示（注）	非開示（注）	15,536	6,012	5,370	321
公租公課		8,242	2,844	11,138	4,306	2,276	1,529
水道光熱費		非開示（注）	非開示（注）	22,071	9,402	9,348	—
修繕費		—	1,170	1,570	918	2,381	—
損害保険料		710	487	1,211	388	159	56
信託報酬		220	225	250	225	250	225
その他賃貸事業費用		14	3,953	458	8	226	1,200
③NOI（＝①-②）	（千円）	非開示（注）	非開示（注）	72,754	36,802	14,399	28,773
④減価償却費	（千円）	18,695	6,303	23,100	7,054	3,943	1,335
⑤賃貸事業利益	（千円）	非開示（注）	非開示（注）	49,653	29,748	10,456	27,438
⑥資本的支出	（千円）	—	—	6,033	—	10,320	8,350
⑦NCF（＝③-⑥）	（千円）	非開示（注）	非開示（注）	66,721	36,802	4,079	20,423

# 個別物件収支⑥ 第17期 (2024年12月期)

投資エリア		地方					
物件番号		Cp-11	Cp-12	Cp-13	Cp-14	Cp-15	Cp-16
物件名称		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	M R R 岩見沢
							
運用日数 (日)		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	(千円)	非開示 (注)	43,078	130,230	非開示 (注)	非開示 (注)	19,350
賃貸事業収入		非開示 (注)	43,078	101,687	非開示 (注)	非開示 (注)	19,350
その他賃貸事業収入		非開示 (注)	—	28,542	非開示 (注)	非開示 (注)	—
②賃貸事業費用合計	(千円)	非開示 (注)	6,763	70,466	非開示 (注)	非開示 (注)	3,418
管理委託費		非開示 (注)	1,472	22,354	非開示 (注)	非開示 (注)	699
公租公課		3,073	4,284	8,214	4,812	1,886	2,212
水道光熱費		非開示 (注)	—	35,333	非開示 (注)	非開示 (注)	—
修繕費		—	396	1,895	118	—	144
損害保険料		—	385	1,189	212	78	112
信託報酬		225	225	250	250	250	250
その他賃貸事業費用		—	—	1,229	0	—	—
③NOI (=①-②)	(千円)	非開示 (注)	36,314	59,763	非開示 (注)	非開示 (注)	15,931
④減価償却費	(千円)	—	7,598	13,327	2,292	1,695	3,207
⑤賃貸事業利益	(千円)	非開示 (注)	28,715	46,435	非開示 (注)	非開示 (注)	12,723
⑥資本的支出	(千円)	—	1,210	6,876	2,420	—	—
⑦NCF (=③-⑥)	(千円)	非開示 (注)	35,104	52,887	非開示 (注)	非開示 (注)	15,931

# 個別物件収支⑦ 第17期（2024年12月期）

投資エリア		地方						
物件番号		Cp-17	Cp-18	Cp-19	Cp-20	Cp-21	Cp-22	
物件名称		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 麻生 クリニックビル	リソラ大府 クリニックモール	
								
収支 (注2)	運用日数（日）		184日間	184日間	184日間	184日間	120日間	120日間
	①賃貸事業収益合計	(千円)	非開示（注）	20,850	非開示（注）	26,765	17,458	20,671
	賃貸事業収入		非開示（注）	20,850	非開示（注）	25,915	15,670	18,587
	その他賃貸事業収入		非開示（注）	—	非開示（注）	849	1,787	2,084
	②賃貸事業費用合計	(千円)	非開示（注）	3,219	非開示（注）	5,020	4,830	5,716
	管理委託費		非開示（注）	348	非開示（注）	777	1,751	1,920
	公租公課		1,818	2,499	12,368	1,091	—	—
	水道光熱費		非開示（注）	—	非開示（注）	—	1,856	2,930
	修繕費		—	—	—	—	—	—
	損害保険料		77	121	1,217	146	119	149
	信託報酬		250	250	250	250	374	374
	その他賃貸事業費用		0	—	—	2,754	729	342
	③NOI（=①-②）	(千円)	非開示（注）	17,630	非開示（注）	21,745	12,627	14,954
	④減価償却費	(千円)	1,481	2,295	6,434	3,672	1,396	1,811
⑤賃貸事業利益	(千円)	非開示（注）	15,334	非開示（注）	18,072	11,231	13,142	
⑥資本的支出	(千円)	—	—	—	—	202	—	
⑦NCF（=③-⑥）	(千円)	非開示（注）	17,630	非開示（注）	21,745	12,425	14,954	

# 個別物件収支⑧ 第17期（2024年12月期）

投資エリア		地方						
物件番号		Cp-23	Cp-24	Hp-01	Hp-02	Hp-03	Hp-04	
物件名称		M R R江別Ⅱ	フジグラン宇部	ルートイン 一宮駅前	ホテルウイング インターナショナル 飛騨高山	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	
								
収支 (注2)	運用日数（日）		120日間	120日間	184日間	184日間	120日間	120日間
	①賃貸事業収益合計	（千円）	10,564	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	賃貸事業収入		10,564	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	その他賃貸事業収入		－	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	②賃貸事業費用合計	（千円）	412	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	管理委託費		125	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	公租公課		－	0	3,695	5,059	－	－
	水道光熱費		－	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	修繕費		－	388	803	120	90	－
	損害保険料		39	1,591	378	363	250	195
	信託報酬		246	164	225	250	399	246
	その他賃貸事業費用		－	－	－	－	2	－
	③NOI（＝①-②）	（千円）	10,152	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	④減価償却費	（千円）	1,043	20,323	11,099	16,937	19,883	15,977
⑤賃貸事業利益	（千円）	9,108	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	
⑥資本的支出	（千円）	－	－	20,356	－	4,250	－	
⑦NCF（＝③-⑥）	（千円）	10,152	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	

# 個別物件収支⑨ 第17期 (2024年12月期)

投資エリア		地方							
物件番号		Op-01	Op-02	Op-03	Op-04	Lp-01	Lp-02	Lp-03	
物件名称		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	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	
									
収支 (注2)	運用日数 (日)		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	120日間	120日間
	①賃貸事業収益合計 (千円)		57,558	43,309	87,862	52,712	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
	賃貸事業収入		52,238	40,069	79,390	44,321	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
	その他賃貸事業収入		5,320	3,239	8,472	8,390	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
	②賃貸事業費用合計 (千円)		17,841	10,589	29,908	20,182	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
	管理委託費		3,721	2,813	11,102	3,930	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
	公租公課		5,373	2,880	6,284	3,515	3,206	-	-
	水道光熱費		7,171	4,298	6,974	10,812	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
	修繕費		435	-	3,059	1,046	863	-	-
	損害保険料		510	239	899	480	588	219	130
	信託報酬		220	220	225	225	250	164	164
	その他賃貸事業費用		408	139	1,363	172	-	2	-
	③NOI (=①-②) (千円)		39,717	32,719	57,953	32,530	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
	④減価償却費 (千円)		14,223	7,392	12,859	3,456	6,028	3,978	1,161
⑤賃貸事業利益 (千円)		25,493	25,326	45,093	29,073	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	
⑥資本的支出 (千円)		170	40,738	2,489	140	-	-	1,110	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)		39,547	△8,018	55,463	32,390	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	

# 個別物件収支⑩ 第17期（2024年12月期）

投資エリア		東京圏					
物件番号		Rt-01	Rt-03	Rt-04	Ct-01	Ct-02	
物件名称		アルティザ 池尻	アルティザ 川崎EAST	アルティザ 相武台	M R Rいちはら (底地)	ケースデンキ 北本店(底地)	
							
収支 (注2)	運用日数(日)		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
	①賃貸事業収益合計	(千円)	18,904	31,380	52,891	21,243	非開示(注)
	賃貸事業収入		17,657	31,130	51,184	21,243	非開示(注)
	その他賃貸事業収入		1,246	250	1,706	-	非開示(注)
	②賃貸事業費用合計	(千円)	4,056	3,767	15,282	4,022	非開示(注)
	管理委託費		1,911	753	5,167	124	非開示(注)
	公租公課		908	2,329	3,729	3,672	1,396
	水道光熱費		423	-	513	-	非開示(注)
	修繕費		439	135	4,588	-	-
	損害保険料		84	293	683	-	-
	信託報酬		225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		64	30	374	-	-
	③NOI (=①-②)	(千円)	14,847	27,612	37,608	17,221	非開示(注)
④減価償却費	(千円)	2,505	3,571	7,470	-	-	
⑤賃貸事業利益	(千円)	12,341	24,040	30,138	17,221	非開示(注)	
⑥資本的支出	(千円)	231	-	2,558	-	-	
⑦NCF (=③-⑥)	(千円)	14,616	27,612	35,050	17,221	非開示(注)	

# 貸借対照表・損益計算書 第17期 (2024年12月期)

(単位：千円)

第17期 貸借対照表 (2024年12月31日)	
資産の部	負債の部
流動資産	流動負債
現金及び預金	営業未払金
1,113,807	173,424
信託現金及び信託預金	1年内返済予定の長期借入金
5,702,278	4,435,000
営業未収入金	未払費用
18,299	324,586
前払費用	未払法人税等
177,874	843
未収消費税等	未払消費税等
384,012	-
流動資産合計	前受金
7,396,272	345,781
固定資産	1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金
有形固定資産	202,276
信託建物	その他
27,513,266	16,673
減価償却累計額	流動負債合計
△4,047,804	5,498,585
信託建物 (純額)	固定負債
23,465,462	長期借入金
信託構築物	28,905,000
550,378	信託預り敷金及び保証金
減価償却累計額	3,998,442
△124,684	資産除去債務
信託構築物 (純額)	18,477
425,694	その他
信託機械及び装置	18
123,822	固定負債合計
減価償却累計額	32,921,937
△48,559	負債合計
信託機械及び装置 (純額)	38,420,523
75,263	純資産の部
信託工具、器具及び備品	投資主資本
95,294	出資総額
減価償却累計額	30,332,690
△42,124	出資総額控除額
信託工具、器具及び備品 (純額)	一時差異等調整引当額
53,169	△18,017
信託土地	その他の出資総額控除額
36,964,231	△976,697
信託建設仮勘定	出資総額控除額合計
649	△994,715
有形固定資産合計	出資総額 (純額)
60,984,469	29,337,975
無形固定資産	剰余金
信託借地権	当期未処分利益又は当期末処理損失 (△)
2,568	976,871
無形固定資産合計	剰余金合計
2,568	976,871
投資その他の資産	投資主資本合計
長期前払費用	30,314,846
271,896	純資産合計
繰延税金資産	30,314,846
14	負債純資産合計
差入保証金	68,735,369
10,000	
信託差入敷金及び保証金	
13,670	
投資その他の資産合計	
295,581	
固定資産合計	
61,282,619	
繰延資産	
投資口交付費	
56,477	
繰延資産合計	
56,477	
資産合計	
68,735,369	

第17期 損益計算書	自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月31日
営業収益	
貸貸事業収入	2,275,104
その他貸貸事業収入	126,827
不動産等売却益	176,611
営業収益合計	2,578,543
営業費用	
貸貸事業費用	1,019,416
資産運用報酬	218,072
資産保管手数料	3,110
一般事務委託手数料	25,681
役員報酬	3,000
公租公課	13,477
その他営業費用	54,460
営業費用合計	1,337,218
営業利益	1,241,324
営業外収益	
受取利息	413
未払分配金戻入	410
受取保険金	-
営業外収益合計	823
営業外費用	
支払利息	165,751
融資関連費用	79,250
投資口交付費償却	19,503
営業外費用合計	264,505
経常利益	977,642
税引前当期純利益	977,642
法人税、住民税及び事業税	906
法人税等調整額	5
法人税等合計	912
当期純利益	976,730
前期繰越利益	141
当期未処分利益又は当期末処理損失 (△)	976,871

# 投資主の状況 第17期 (2024年12月期)

## 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	第16期 (2024年6月期)				第17期 (2024年12月期)			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 (人)	比率	投資口数 (口)	比率	投資主数 (人)	比率	投資口数 (口)	比率
<b>個人・その他</b>	<b>16,773</b>	<b>97.35%</b>	<b>126,920</b>	<b>53.50%</b>	<b>19,177</b>	<b>97.38%</b>	<b>161,968</b>	<b>57.54%</b>
個人	16,703	96.94%	126,616	53.37%	19,105	97.01%	161,691	57.44%
その他	70	0.41%	304	0.13%	72	0.37%	277	0.1%
<b>政府・地方公共団体</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>金融機関</b>	<b>18</b>	<b>0.10%</b>	<b>61,849</b>	<b>26.07%</b>	<b>16</b>	<b>0.08%</b>	<b>68,075</b>	<b>24.18%</b>
銀行・信託銀行	7	0.04%	54,672	23.05%	6	0.03%	60,900	21.63%
都市銀行	-	-	-	-	-	-	-	-
地方銀行	3	0.02%	738	0.31%	2	0.01%	605	0.21%
信託銀行	4	0.02%	53,934	22.74%	4	0.02%	60,295	21.42%
生命保険会社	-	-	-	-	-	-	-	-
損害保険会社	-	-	-	-	-	-	-	-
その他金融	11	0.06%	7,177	3.03%	10	0.05%	7,175	2.55%
信用金庫	4	0.02%	4,423	1.86%	3	0.02%	4,409	1.57%
その他	7	0.04%	2,754	1.16%	7	0.04%	2,766	0.98%
<b>その他国内法人</b>	<b>275</b>	<b>1.60%</b>	<b>30,959</b>	<b>13.05%</b>	<b>326</b>	<b>1.66%</b>	<b>34,187</b>	<b>12.14%</b>
一般法人	255	1.48%	30,607	12.90%	301	1.53%	33,552	11.92%
その他法人	20	0.12%	352	0.15%	25	0.13%	635	0.23%
<b>外国人</b>	<b>144</b>	<b>0.84%</b>	<b>11,926</b>	<b>5.03%</b>	<b>153</b>	<b>0.78%</b>	<b>5,652</b>	<b>2.00%</b>
外国個人	95	0.55%	534	0.23%	106	0.54%	1,204	0.43%
外国法人	49	0.28%	11,392	4.80%	47	0.24%	4,448	1.58%
<b>証券会社</b>	<b>20</b>	<b>0.12%</b>	<b>5,571</b>	<b>2.35%</b>	<b>21</b>	<b>0.11%</b>	<b>11,612</b>	<b>4.13%</b>
<b>合計</b>	<b>17,230</b>	<b>100%</b>	<b>237,225</b>	<b>100%</b>	<b>19,693</b>	<b>100%</b>	<b>281,494</b>	<b>100%</b>

※各比率につきましては数値の小数第3位を四捨五入して記載しています。

## 主要な投資主

氏名又は名称	2024年12月期	
	投資口数	比率
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	26,199	9.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	23,237	8.3%
株式会社マリモ	17,293	6.1%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,759	3.8%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	2,871	1.0%
a uカブコム証券株式会社	2,313	0.8%
個人	2,000	0.7%
米沢信用金庫	2,000	0.7%
株式会社TKC	1,921	0.7%
播州信用金庫	1,920	0.7%
計	90,513	(注) 32.2%

(注) 上位10社の保有する投資口90,513口を、発行済投資口総数281,494口で除し、小数第2位以下を四捨五入して算出しています。

# 注記①

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

## 4ページ

- 注1： 「（平均）鑑定NOI利回り」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下「鑑定NOI」といいます。）（合計）の、取得価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。以下同じです。
- 注2： 「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3： 総資産LTVは、次の計算式より求められる数値をいいます。以下同じです。各期末時点の有利子負債残高÷各期末時点の総資産額
- 注4： 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合をいいます。以下同じです。
- 注5： GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、現在約150機関に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。
- 注6： 「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。

## 11ページ

- 注1： 全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協1か月日本円TIBORが0%を下回る場合には基準金利は0%とします。
- 注2： 「格付（JCR）」及び「JCR長期発行体格付」とは、株式会社日本格付研究所による本投資法人に関する長期発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付ではありません。以下同じです。
- 注3： グリーンローンは、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。
- 注4： 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。
- 注5： 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

## 13ページ

注1： （償却後）インプライドキャップレート = （償却後）NOI（年換算） ÷ （期末時価総額 + 有利子負債額 + 敷金保証金 - 現預金）

## 14ページ

注1： 一口当たりの分配金の増加は第17期の一口当たりの利益分配金を基準としております。

## 18ページ

- 注1： 「レジデンスの入替時の賃料増減」は、各計算期間において本投資法人が保有していたレジデンス（当該期中に譲渡した物件も含まれます。）について、各計算期間中に入居したテナントについて、前のテナントと比較して賃料が増額、据置、減額となったものに分類し、各計算期間のそれぞれの件数が、各計算期間における入居テナントの合計に占める割合を示したものです。
- 注2： 「レジデンスのダウンタイム（60日以内）目標達成率」は、各計算期間において本投資法人が保有していたレジデンス（当該期中に譲渡した物件も含まれます。）について、各計算期間中に入居した戸数のうち前のテナントが退去した日から60日以内に次のテナントとの契約が開始し入居したものを集計し、各計算期間中に入居した総戸数で除して、算出しています。

## 19ページ

- 注1： 「ポートフォリオにおける期中平均稼働率」について、第1期は2016年8月末日から2016年12月末日まで、第2期から第17期までは各期の最初の月の月末から最終の月の月末までの、各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率を単純平均して記載しています。
- 注2： ポートフォリオ全体の各用途の稼働率の計算において、1棟の建物に複数の用途が存する場合、面積の比率が最も高い用途を当該建物全体の用途としています。

# 注記②

## 26ページ

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

## 27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います。
- 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、間取りが種類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。竣工済みの物件を除き、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。
- 注3： スポンサールートを活用して取得するスポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、運用会社独自ルートを活用して取得した又はするの物件には「運用会社独自ルート」と記載しています。以下同じです。「スポンサールート」とは、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、「運用会社独自ルート」とは、スポンサールート以外の方法で物件の取得を行う方法をいいます。以下同じです。
- 注4： 「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得価格の合計額をいいます。「取得価格」とは、保有資産又は取得資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約書に記載された各不動産又は不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税、売買手数料並びに信託受益権売買契約の買主の地位の譲渡による取得を行う場合の地位の譲渡人に支払う地位譲渡対価等の諸費用を含みません。）を記載しています。以下同じです。
- 注5： 資産規模1,000億円の目標に関しては、本資料の日付時点の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。以下同じです。

## 41ページ

- 注1： 「用途別投資比率」、「地域別投資比率」および「業種別テナント比率」の円グラフは、取得価格に基づいて本取組み後の用途別及び地域別の比率を記載しています。
- 注2： 「東北」とは、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。  
「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。

## 43ページ

- 注1： PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本投資法人に関する「PML値」は想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。なお、PML値と地震PML値は同義です。以下同じです。「本投資法人（本取組み後）」に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2024年6月付地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。「スーパーセン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、底地のみ所有で建物も所有しておらず、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。

# 注記③

## 4.4ページ

- 注1： 各J-REITの「NOI利回り」は、実績NOI（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除し減価償却費を加えたものを、物件毎に当該決算期における運用期間を踏まえて年換算を行ったものをいいます。）の総額の直近期末時点における取得資産総額に対する比率をいいます。本投資法人以外の各J-REITの「NOI利回り」は、2024年12月31日時点の開示資料に基づいて算出しており、本投資法人の「NOI利回り」は2024年12月31日時点の数値に基づいて算出しています。
- 注2： 本資料における「トータルリターン」とは、2016年7月29日に取得した投資口を2024年12月31日まで保有し続けた場合のリターン（当初投資分のリターン）と、2016年7月29日から2024年12月31日までの期間における受取分配金を、投資元本に上乗せして当該受取分配金に係る権利落ち日における当該投資口の普通取引の終値で再投資した場合のリターン（再投資によるリターン）に基づき算出した投資主にとつての収益性を示す指標であり、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- $$\text{トータルリターン (\%)} = \{ (\text{当初投資分のリターン} + \text{再投資によるリターン}) - 1 \} \times 100$$
- $$\text{当初投資分のリターン} = 2024年12月30日 (月) \text{現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値} \div 2016年7月29日 (金) \text{現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値}^*$$
- $$\text{再投資によるリターン} = [ \{ (1 + \text{第}n\text{期の受取分配金} \div \text{第}n\text{期の受取分配金に係る権利落ち日における投資口の普通取引の終値}) \text{の総乗} \} - 1 ] \times (2024年6月28日 (金) \text{現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値} \div 2016年7月29日 (金) \text{現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値}^*)$$
- \* 2016年7月29日（金）より前に上場したJ-REITについては2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値、2016年7月29日（金）以降に上場したJ-REITについては当該J-REITの上場日現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値に基づいてそれぞれ計算しています。  
2016年7月29日（金）以降に上場したJ-REITについては斜線ハイライトで表示しています。

## 4.5ページ

- 注1： 「総合／複合型J-REIT」とは、2024年12月末日時点の開示資料に基づいて、2024年12月末日時点の用途別投資比率（投資対象資産をレジデンス、ホテル、オフィス、商業、物流、ヘルスケア、その他の7つの用途に分類し、各用途に該当する各投資対象資産の取得価格の合計額を全投資対象資産の取得価格の合計で除したものをいいます。）が、いずれの用途についても90%未満であるJ-REIT（本投資法人を除きます。）をいいます。以下同じです。
- 注2： 「資産規模の年平均成長率（過去3年）」は、本投資法人については、本取組み後の資産規模を、2021年6月期末時点の資産規模で除した比率を、2021年6月期末から起算して2024年12月期末までの年数である3の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。資産規模2,000億円以下の、総合／複合型J-REIT及びその他のJ-REITについては、2024年12月末日時点の開示資料を基に、直近の決算期末時点の資産規模（取得価格ベース）を、直近の決算期の6期前の決算期末の資産規模（取得価格ベース）で除した比率を、直近の決算期の6期前の決算期末から起算して直近の決算期までの年数である3の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- 注3： 「ポートフォリオNOI利回り（過去3年平均）」は、本投資法人については、2021年6月期から2024年12月期までの各決算期末におけるNOI利回り（44ページの(注1)記載のNOI利回りをいいます。以下本注において同じです。）を単純平均した数値を、資産規模2,000億円以下の、総合／複合型J-REIT及びその他のJ-REITについては、2024年12月末日時点の開示資料を基に直近の決算期から6期前までの各決算期末のNOI利回りを単純平均した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して算出しています。

## 4.9ページ

- 注： 「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ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。

# Disclaimer

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

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

資料お問い合わせ先：マリモ・アセットマネジメント株式会社  
TEL：03-6205-4755 mail: info.3470@marimo-am.co.jp 財務管理部





**marimo Regional**  
**Revitalization REIT, Inc.**