

# 決算説明会資料

第4期（2018年6月期）



マリモ地方創生リート投資法人



(証券コード3470)

01

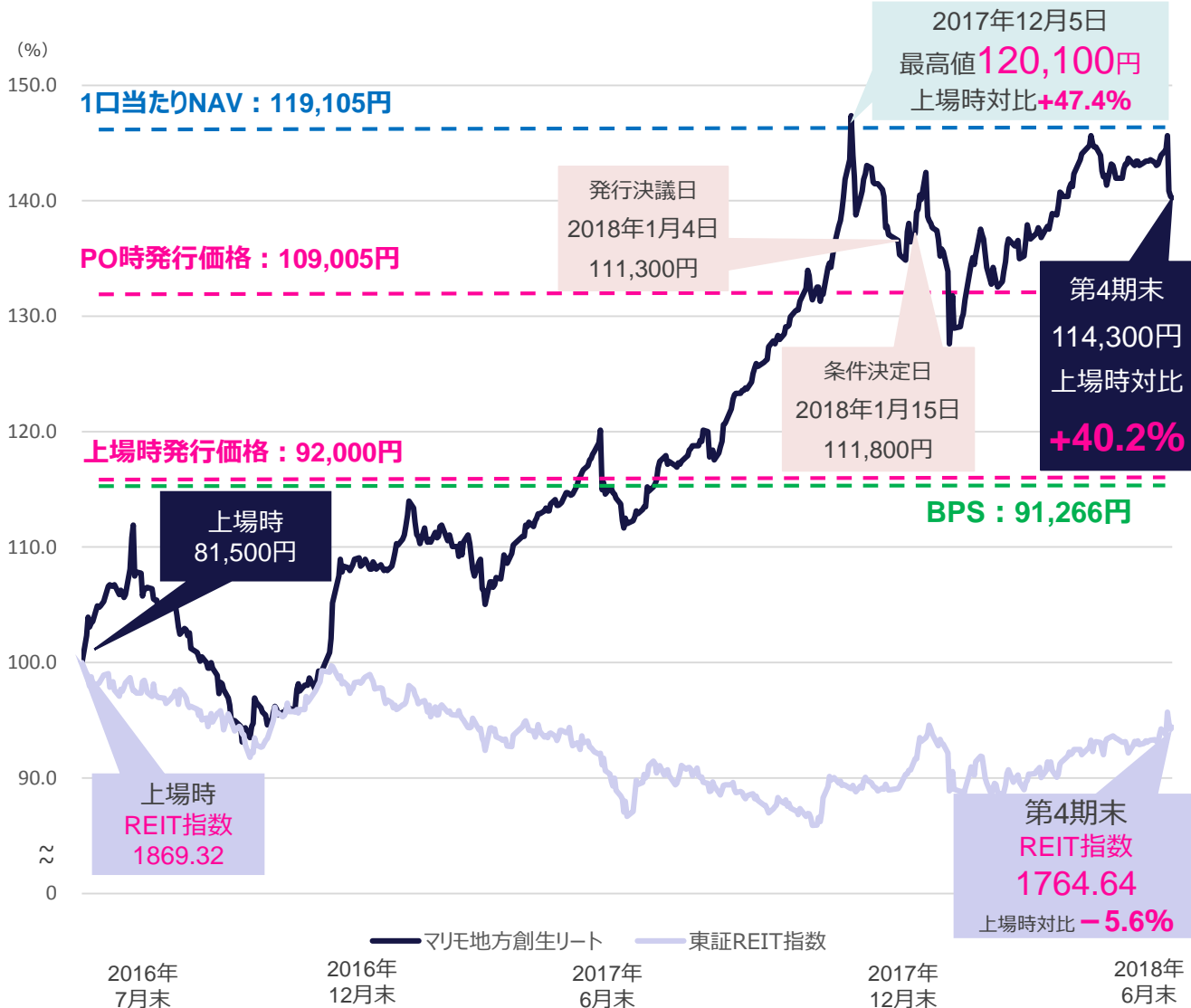
## 上場後初の公募増資





## 着実に投資口価格を伸ばし、上場後初の公募増資を実施

オファリング 形態	一般募集および 第三者割当	
オファリング 総額	一般募集: 第三者割当: 合計:	4,142百万円 196百万円 4,338百万円
新投資口 発行数	一般募集: 第三者割当: 合計:	39,500口 1,872口 41,372口
発行価格	109,005円	
発行決議日	2018年1月4日	
条件決定日	2018年1月15日	
申込期間	2018年1月16日～1月17日	
受渡期日	2018年1月23日	



(1) 東証REIT指数は2016年7月29日（上場日）の投資口価格終値を基準に指数化。1口当たりNAV及びBPS（1口当たり純資産）は、2期末（2017年6月末）時点です。

(2) 「1口当たりNAV」は、（純資産－分配金総額＋含み益）÷発行済投資口総数にて算出しています。以下同じです。

(3) 「取得価格」は、各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。



## スポンサー開発・保有物件を主軸とし、地方への投資による「収益性」と「安定性」を確保

物件数	取得価格合計	取得時鑑定評価額合計
7物件	77.00億円	84.16億円
平均築年数	平均鑑定NOI利回り	平均償却後鑑定NOI利回り
8.9年	6.2%	5.0%

新規取得資産	所在地	物件外観	取得価格 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	取得ルート
★ アルティザ上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市中区		720	761	5.3	スポンサー開発
★ アルティザ千代田	愛知県 名古屋市中区		980	1,070	5.3	スポンサー開発
★ M R Rくまもと	熊本県 熊本市中央区		2,120	2,280	6.8	ウェアハウジング
M R Rさせぼ	長崎県 佐世保市		990	1,260	7.4	ウェアハウジング
M R Rいとしま	福岡県 糸島市		900	970	6.0	ウェアハウジング
M R Rあきた	秋田県 秋田市		840	875	6.7	ウェアハウジング
スーパーセンター トライアル時津店（底地）	長崎県 西彼杵郡時津町		1,150	1,200	5.0	ウェアハウジング

(1) 「取得時鑑定評価額」とは、2017年10月31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。

(2) 「平均築年数」は、2017年10月31日時点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。以下、同様の計算方法で算出しています（ただし、築年数の基準日はそれぞれ明示しています。）。

(3) 「（平均）鑑定NOI利回り」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（以下「鑑定NOI」といいます。）（の合計）の、取得価格（の合計）に対する比率をいいます。以下同じです。

(4) 「（平均）償却後鑑定NOI利回り」は、鑑定NOI（の合計）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の合計を控除した金額の、取得価格（の合計）に対する比率をいいます。以下同じです。

(5) 「M R Rくまもと」は、本投資法人のブランドイメージの確立を目的として、2018年6月1日に「ACTYくまもと」から名称変更いたしました。

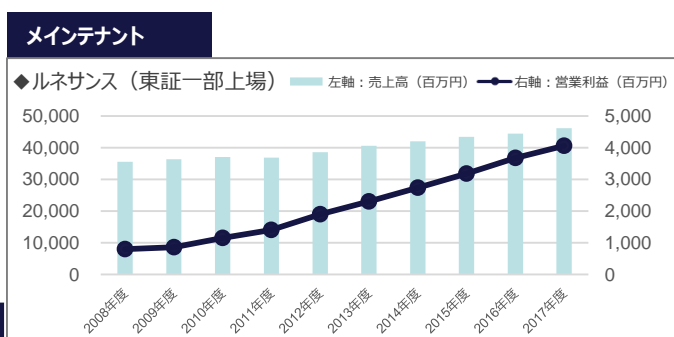
★ 優先的売買交渉権

# 取得物件ハイライト

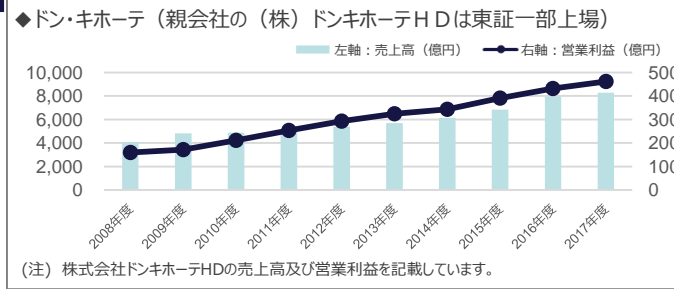
## MRRくまもと



所在地	熊本県熊本市中央区 南熊本一丁目9番25号
取得価格	2,120百万円
鑑定評価額	2,300百万円
鑑定NOI利回り	6.7%
建築時期	商業棟等:2008年10月 駐車場棟:1986年1月
駐車台数	259台



1F~5F	立体駐車場 259台
6F~10F	レジデンス 44戸
3F~5F	スポーツクラブ(ルネサンス)
2F	フリニック オフィス
1F	総合デスカウンスタック 美容サロン等



出所：株式会社ルネサンスHP、株式会社ドンキホーテホールディングスHPより、本資産運用会社にて作成。

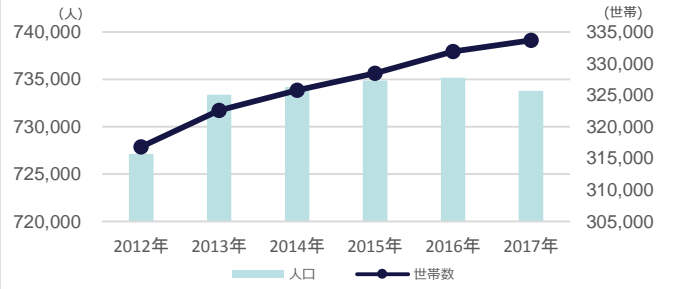
### 物件特性

熊本市中心部から約1km圏の市街地に位置し、周辺は事業所と住宅が混在する地域に立地する。熊本市から南方面へ向かう主要幹線道路の浜線バイパス（国道104号線・266号線）に面し、車によるアクセスは良好。

レジデンス（44戸）、オフィス（7区画）、商業施設（6テナント）及び259台の大型立体駐車場が完備された複合施設であり中でも商業施設のメインとなる「ルネサンス」「ドン・キホーテ」は近年業績も非常に安定的であることから、将来的に安定した収益性が期待できる。

※「鑑定評価額」「鑑定NOI利回り」は、2018年6月30日時点に記載しております。以下同じです。

### 熊本市人口総数および世帯数の推移



出所：熊本市「推計人口及び人口動態」を基に、本資産運用会社にて作成。

### 熊本市中央区南熊本商圏人口

半径5Km圏の人口：390,986人  
(2012年対比：1.6%増)

出所：政府統計の総合窓口（e-Stat）<http://www.e-stat.go.jp/>「2010年・2015年国税調査結果」を基に、本資産運用会社にて作成。

(注) マリモが関与している2018年6月末日現在の市街地再開発事業計画に基づき建設される予定のザ・熊本ガーデンズ及び当該事業全体の完成イメージ図であり、本書の日付現在、本投資法人がこの物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。



ザ・熊本ガーデンズのポイント(注)

- 熊本市中心、中央区桜町という立地性
- バスターミナル、商業（物販・飲食）、シネコン、ホテル、公益施設（仮称熊本城ホール）等、多様な施設からなる熊本市計画桜町地区第一種市街地再開発事業の高い利便性

# 取得物件ハイライト

## ■スーパーセンタートライアル時津店（底地）



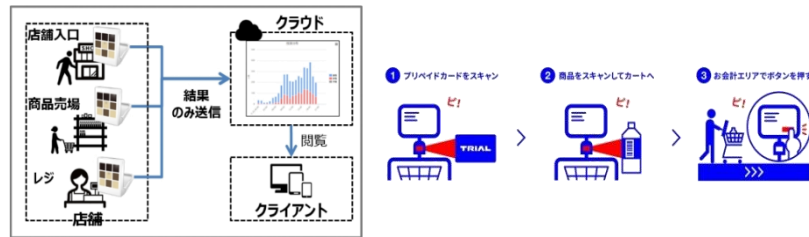
所在地	長崎県西彼杵郡時津町日並郷新開3613番
取得価格	1,150百万円
鑑定評価額	1,200百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
建築時期	-
駐車台数	224台

### 物件特性

西彼杵郡時津町は長崎市に接する都市であり、対象地は長崎駅より北に約10kmの距離に立地。本物件は、周辺居住者の主要幹線道路となっている国道206号線沿いに立地し平日12時間交通量は2.4~2.9万台と交通量が多く、且つ224台の駐車場を有し視認性に優れるなどロードサイド型店舗としてアプローチしやすい好立地。

### トライアルの革新的な取り組み

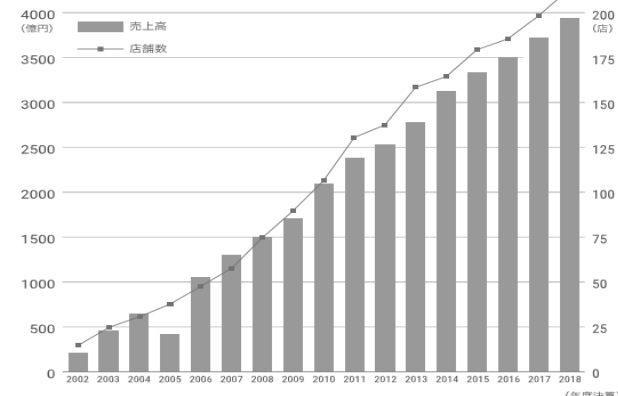
株式会社トライアルカンパニー（以下「トライアル」といいます。）は、「流通情報革命」をスローガンに、テクノロジーでの流通変革を目指しており、IT企業としてのノウハウを流通業に生かし、スーパーマーケットの店舗展開を行っています。今年2月にオープンした福岡にある「スーパーセンタートライアルアイランドシティ店」では、トライアルが独自に開発した商品動向を分析することができるスマートカメラ、パナソニックが開発したお客様の動きを分析することができるVieurekaプラットフォームを使ったスマートカメラを店内に計700台設置し、その分析結果を元に、商品の見つけやすさや品揃えを改善し、商品棚の欠品を防ぎ、より一層のお客様満足度の向上に役立てていきます。また、レジ待ちをなくすためにRemmoとの共同開発で生まれたタブレット決済機能付きのレジカートを導入しており、日本初の“スマートな購買体験”を実現したスマートストアとなっています。



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

### メインテナント

トライアルグループのメイン事業は、スーパーセンターを中心とした小売業です。グループ内で物流機能や商品開発・製造機能を持つことで、さらに構造的なローコストを実現し、売上高・店舗数ともに上昇しています。



出所：株式会社トライアルカンパニーHPより引用。

※株式会社トライアルカンパニー2018年2月13日「NEWS RELEASE」より引用。スーパーセンタートライアル時津店では上記スマートカメラ等は導入されていません。

# 取得物件ハイライト

## ■ MRRいとしま



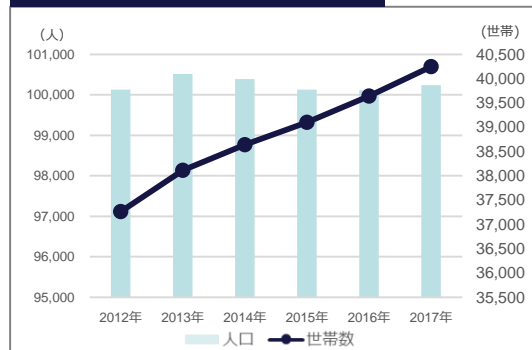
所在地	福岡県糸島市高田五丁目23番6号
取得価格	900百万円
鑑定評価額	982百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
建築時期	2008年7月
駐車場台数	136台



## 九州大学新キャンパス



### 糸島市人口総数および世帯数の推移



出所：糸島市「推計人口及び人口動態」を基に、本資産運用会社にて作成。

### 物件特性及び周辺環境

福岡市に隣接し、福岡市中心部へのアクセスが良好なため、福岡市のベッドタウンとして人気の居住エリア。2014年に九州大学（生徒数3.2万人）の一部キャンパスが福岡市から糸島市へ移転し、人口増加、住宅や商業施設などが急速に発展している都市である。本物件が接する国道202号線は糸島市を東西に走る唯一の幹線道路であるため昼夜を問わず自動車交通量が多い。沿道にはスーパー、ホームセンター、ドラッグストア、ガソリンスタンド、大手ファストファッション、飲食店、娯楽施設など多種多様な商業施設が立ち並び路線商業地域。本物件のテナントは、DVDレンタル、カラオケ、ネットカフェにて構成され、駐車場136台と大型の駐車場を有している複合商業施設。

福岡市内においてアルティザシリーズ賃貸マンション4棟開発実績あり



# 取得物件ハイライト

## ■ M R R させぼ



### 物件特性

JR佐世保線・松浦鉄道西九州線「佐世保」駅から南東方約2.4km（道路距離）、国道35号沿いに位置し、駐車場を131台保有する複合型ショッピングセンターであり、テナントは5テナント（スポーツ、100円均一ショップ、釣具販売店、飲食店、不動産仲介店舗）で構成され、全体的に専門的な色合いの強い店舗構成。



所在地	長崎県佐世保市 大和町978番地 6
取得価格	990百万円
鑑定評価額	1,270百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
建築時期	2008年4月
駐車場台数	131台

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

## ■ M R R あきた



### 物件特性

本物件の前面道路となる国道13号線は、7km圏内で最大の主要幹線道路であり、至近でこの国道と交差する県道56号線も自動車通行量の多い主要幹線道路のため商圏内の各方面からの車によるアクセス性は良好な立地。秋田市内で最もロードサイド型店舗が集積するエリアにある駐車場149台を完備する底地とアミューズメント施設の複合商業施設。底地上の3テナントは、中古車販売店（ガリバー/建築時期:2017年2月）、紳士服量販店（AOKI/建築時期:2017年3月）、回転寿司（くら寿司/建築時期:2017年3月）で構成され、アミューズメントはセガワールドに土地建物を賃貸。



所在地	秋田県秋田市 次島一丁目1番16号
取得価格	840百万円（注）
鑑定評価額	879百万円（注）
鑑定NOI利回り	6.7%
建築時期	1994年4月
駐車場台数	149台

(注1) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

(注2) マリモ分譲マンションについて、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。



## ■ アルティザ上前津Ⅱ



所在地	愛知県名古屋市中区 富士見町17番30号
取得価格	720百万円
鑑定評価額	770百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
建築時期	2016年2月
賃貸可能戸数	シングル30戸、コンパクト20戸
稼働率	94.7%

### 物件特性

名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅から徒歩約7分の距離にあり、名古屋有数の商業地域「栄エリア」の中心である栄駅までは乗り換えなしで2駅（約3分）と都心への接近性は良好です。幹線道路沿いには中高層共同住宅や事務所ビル等が建ち並ぶ地域。前面道路を挟み西側にコンビニがあるほか、東方徒歩約3分程度にスーパーマーケット、また約1km圏内に名古屋随一の商店街である「大須商店街」があり、日用品や衣料、雑貨、飲食店舗等がひしめく便利な立地。

## ■ アルティザ千代田

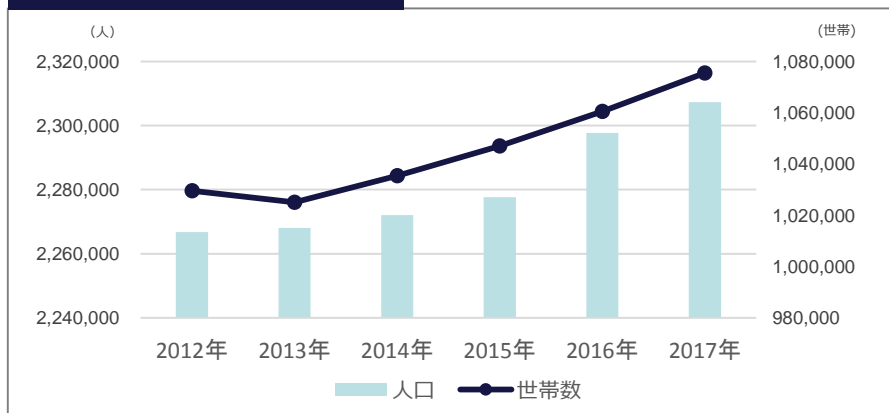


所在地	愛知県名古屋市中区 千代田四丁目4番22号
取得価格	980百万円
鑑定評価額	1,080百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
建築時期	2017年9月
賃貸可能戸数	シングル78戸
稼働率	93.7%

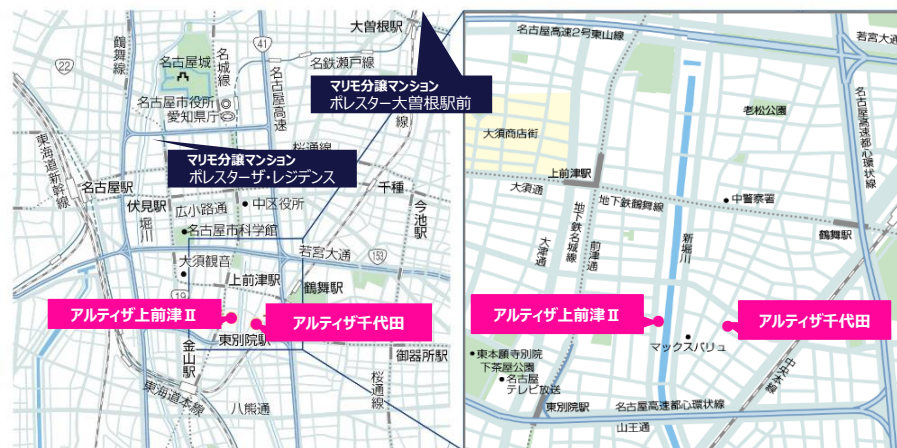
### 物件特性

「千代田エリア」は名古屋市中区南東部に位置し、名古屋市の中心商業地域である栄地区や、古くは門前町として栄え、現在では若者向け店舗や電気店街として改めて活況を呈している大須地区に隣接。名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約8分の距離。また、周辺にはスーパーなどの生活利便施設も点在し、居住環境は良好。

### 名古屋市人口総数および世帯数の推移



出所：名古屋市「推計人口及び人口動態」を基に、本資産運用会社にて作成。



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

02

## 第4期決算概要





## 財務内容

## 総資産LTV

第3期末

第4期末

49.5% → 47.8%

## 投資口価格

第3期末

第4期末

111,700円 → 114,300円

## 1口あたりNAV

第3期末

第4期末

120,709円 → 121,786円

## 資産状況

## 1口あたり分配金

第4期予想 (注1)

第4期実績

3,425円 → 3,441円

## 資産規模

第3期末

第4期末

168.25億円 → 245.25億円

## 平均築年数 (注2)

第3期末

第4期末

13.9年 → 13.0年

(注1) 「第4期予想」については、2018年2月19日発表に係る予想値（利益超過分配を含む）を指します。

(注2) それぞれ、第3期末又は第4期末現在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4期 2018年6月期 当期予想 (注1) (A)
【単位:百万円】	
営業収益 (注2)	1,033
営業利益 (注2)	461
経常利益 (注2)	390
当期純利益 (注2)	389
【単位:円】	
1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない) ...①	2,940
1口当たり利益超過分配金...②	485
1口当たり分配金...①+② (利益超過分配を含む)	<b>3,425</b>

第4期 2018年6月期 今回実績 (B)	増減 (B) - (A)
1,057	+24
472	+11
395	+5
394	+5
2,982	+42
459	▲26
<b>3,441</b>	<b>+16</b>

## 差異要因 (単位:百万円)

営業収益	+24
貸貸事業収入の増加	+3
水道光熱費の増加	+6
解約違約金等の発生 (MRRさせば)	+6
その他収入の増加 (礼金・原状回復収入等)	+9
営業費用	▲13
看板変更費用の発生 (MRRくまもと)	▲2
修繕費の増加	▲2
広告宣伝費の増加	▲6
その他費用の増加	▲3

(注) +は増益要因 ▲は減益要因

(注1) 2018年2月19日発表

(注2) 単位未満切捨て

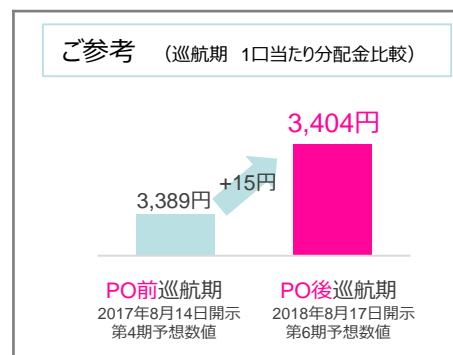
# 業績予想 (注1)



	第4期 2018年6月期	第5期 2018年12月期		第6期 2019年6月期	
	当期実績 (A)	今回予想 (B)	増減 (B) - (A)	今回予想 (C)	増減 (C) - (B)
<b>【単位:百万円】</b>					
営業収益 <small>(注2)</small>	1,057	1,086	+29	1,086	±0
営業利益 <small>(注2)</small>	472	467	▲4	461	▲6
経常利益 <small>(注2)</small>	395	391	▲3	387	▲4
当期純利益 <small>(注2)</small>	394	390	▲3	386	▲4
<b>【単位:円】</b>					
1口当たり分配金 <small>(利益超過分配を含まない) ...①</small>	2,982	2,953	▲29	2,918	▲35
1口当たり利益超過分配金...②	459	473	+14	486	+13
1口当たり分配金...①+② <small>(利益超過分配を含む)</small>	<b>3,441</b>	<b>3,426</b>	<b>▲15</b>	<b>3,404</b>	<b>▲22</b>

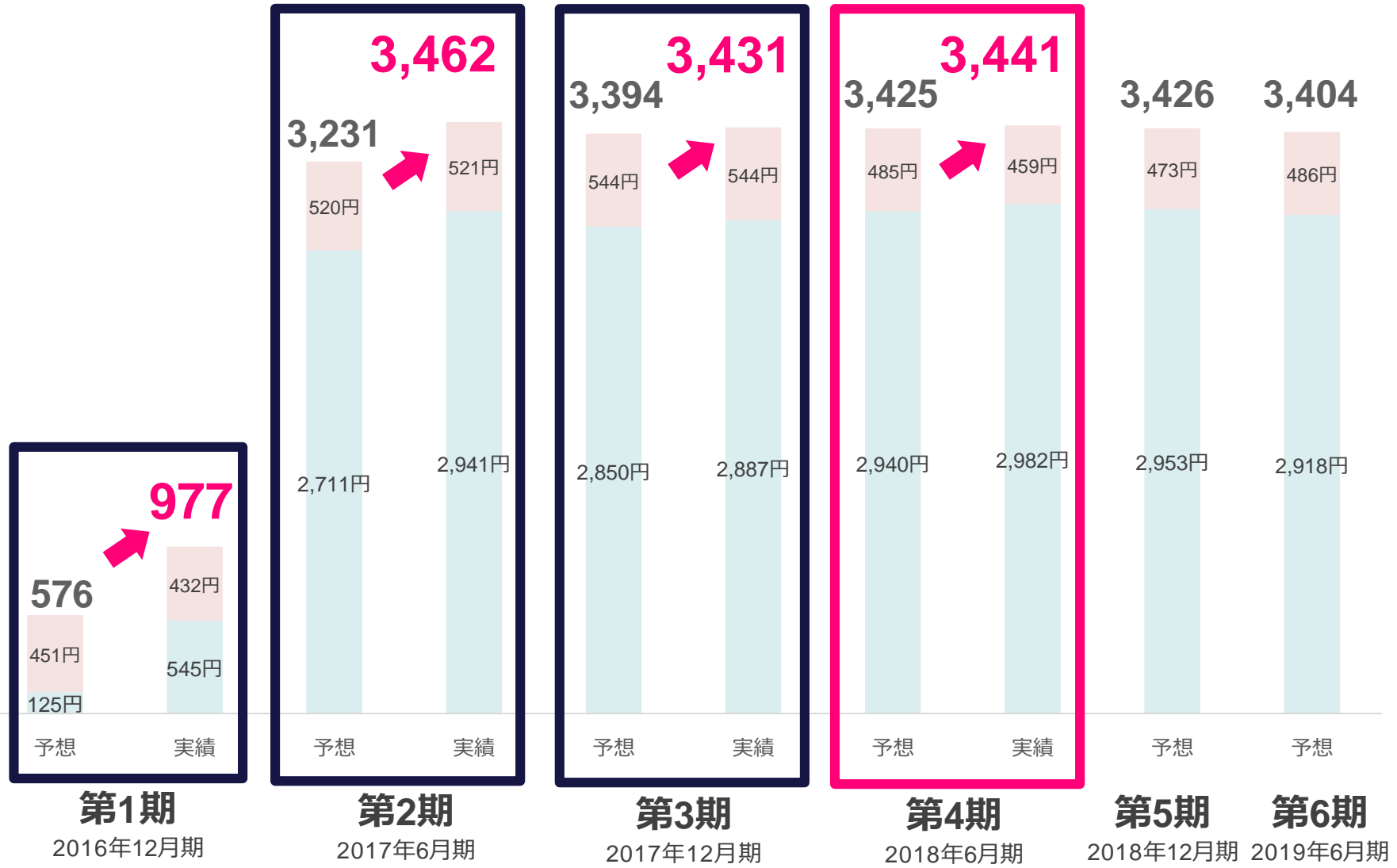
第5期予想と 第6期予想の前提	
<b>第5期予想</b>	
営業収益	+29
第4期取得物件の日割賃料 (1/1~1/22)の解消による増加	+29
営業費用	▲33
修繕費の増加	▲13
資産運用報酬の増加	▲18
その他費用の増加	▲1
<b>第6期予想</b>	
営業費用	▲6
修繕費の減少	+19
第4期取得物件の固定資産税・ 都市計画税の増加	▲26
その他費用の減少	+1

(注) +は増益要因 ▲は減益要因



(注1) 第5期予想、第6期予想については実現を保障するものではありません。  
(注2) 単位未満切捨て

1口当たり分配金（利益超過分配を含む）



(注) 第5期予想、第6期予想については実現を保証するものではありません。

03

## 第4期運用実績



## 顧客満足度向上への取り組み

- ガス給湯器交換 (アルティザ相武台/アルティザ都筑中央公園)
- 店舗外壁改修 (M R Rおおむた)
- 宅配BOX設置 (アルティザ都筑中央公園)



## ■ リーシング促進

一部居室においてインテリアや小物などで飾り付けし、モデルルームのような空間を演出し、賃貸希望者にアプローチする。



## 収益向上に向けた取り組み

- 携帯電話等基地局 (アンテナ) の誘致による収益向上 (アルティザ博多駅南)



屋上に携帯電話等の基地局を誘致。収入増を見込む



## ■ リフォーム (アルティザ都筑中央公園)

Before



after



Before



after





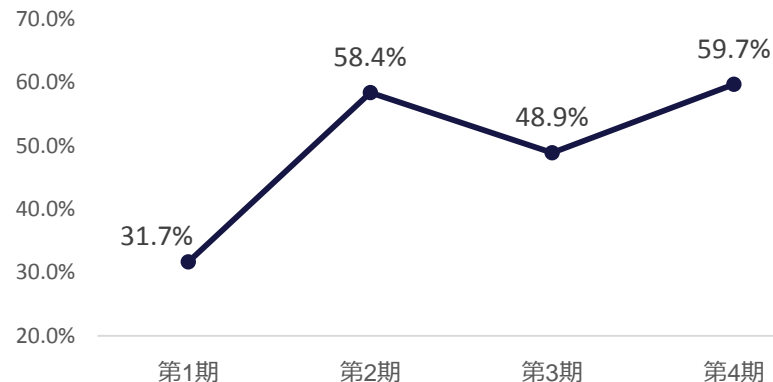
## コスト削減に向けた取り組み

### ■ 共用部照明LED化

(垂水駅前ゴールドビル/MRRさせぼ/MRRいとしま(一部))

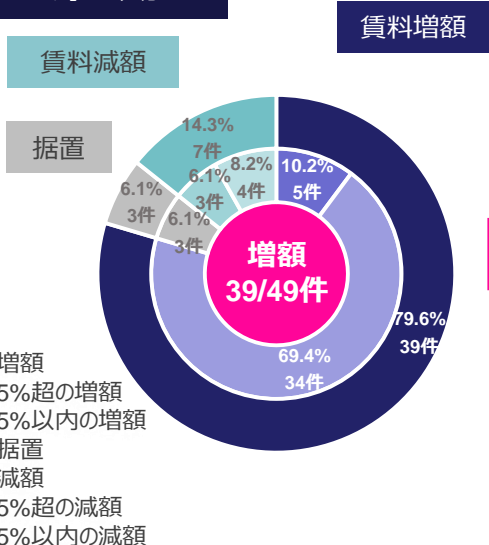


## ダウンタイム (60日以内) 目標達成率の推移

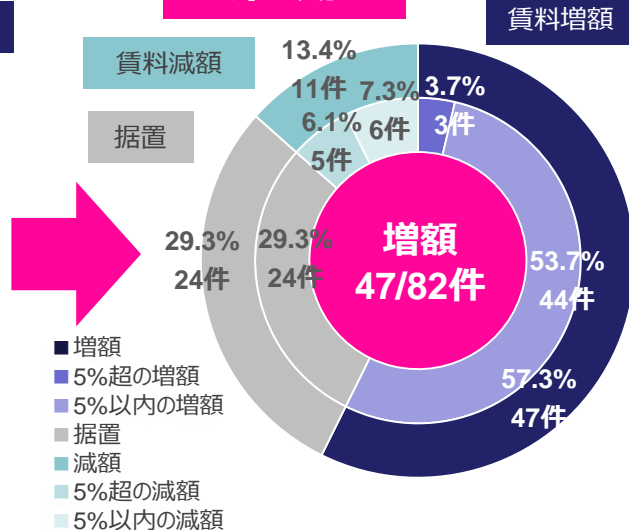


## レジデンスの賃料増減実績

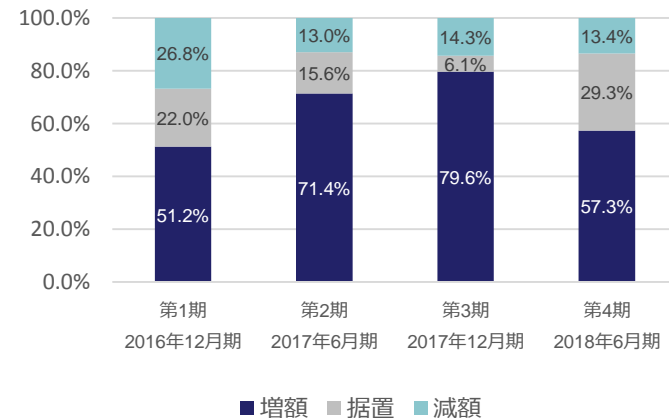
### 第3期



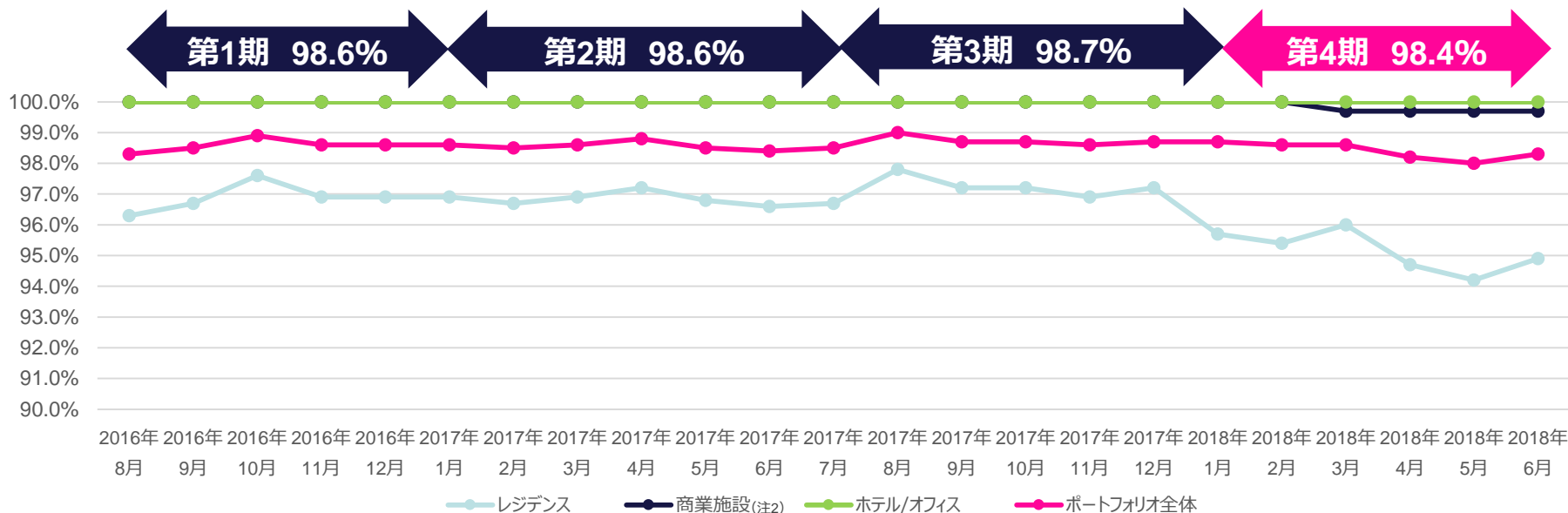
### 第4期



### 第1期から第4期までの推移



## ポートフォリオ全体期中平均稼働率



稼働率 (%) (注1)	第1期 (2016年12月期)	第2期 (2017年6月期)	第3期 (2017年12月期)	第4期 (2018年6月期)					
	12月末	6月末	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末
レジデンス	96.9	96.6	97.2	95.7	95.4	96.0	94.7	94.2	94.9
商業施設	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	99.7	99.7	99.7
ホテル/オフィス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ポートフォリオ全体	98.6	98.4	98.7	98.7	98.6	98.6	98.2	98.0	98.3

(注1) 第1期から第3期までは期末、第4期につきましては月末時点での稼働率を記載しております。

(注2) 2016年8月から2018年2月までの商業施設に係るポートフォリオ全体期中平均稼働率は、いずれの時点においても100.0%です。

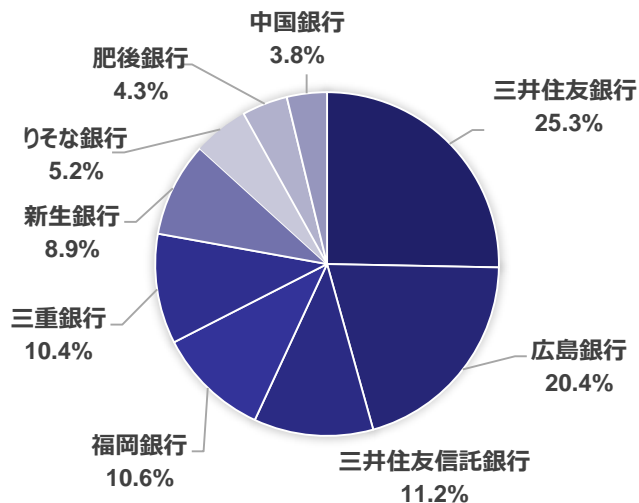


【単位：百万円】

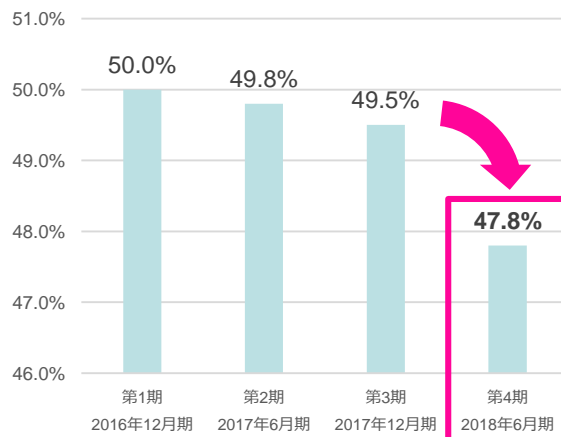
借入先	第3期末借入残高	第4期返済額	第4期新規借入額	第4期末借入残高	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団 ・三井住友銀行 ・広島銀行 ・三井住友信託銀行 ・福岡銀行 ・三重銀行 ・新生銀行 ・りそな銀行 <b>肥後銀行 NEW</b> ・中国銀行	640	640		—	変動	1M TIBOR +0.2%	2017年6月1日	2018年6月1日 (注)	無担保・無保証
	500	500		—		3M TIBOR +0.2%	2017年8月1日	2018年8月1日 (注)	
	3,330			3,330		3M TIBOR +0.6%	2016年8月1日	2019年8月1日	
	3,500			3,500	0.86669%	2021年8月2日			
	1,462.5	15		1,447.5	固定	1.09908%		2023年8月1日	
			4,840	4,840		3M TIBOR +0.6%		2021年2月1日	
				145	145	変動	3M TIBOR +0.2%	2018年1月23日	
合計	9,432.5	1,155	4,985	13,262.5					

(注) 2018年1月23日一部期限前弁済の実施

## 借入先の分散状況



## 総資産LTV



## 平均借入残存期間

2.96年

## 平均借入金利

0.76%

## 長期負債比率

100%

個人投資家向け説明会に注力し、認知度向上に努める

第4期IR活動実績 (2018年1月-6月)

- |   |           |
|---|-----------|
| ① SMBC日興証券<br>J-REITセミナー (福岡)                 | 2月23日 (金) |
| ② 環境不動産普及促進機構<br>第20回Re-Seedセミナー (東京)         | 2月23日 (金) |
| ③ 東京証券取引所・日経ラジオ社・プロネクサス<br>J-REITファン2018 (東京) | 2月24日 (土) |
| ④ ARES<br>Jリート普及全国キャラバン (広島)                  | 3月1日 (木)  |
| ⑤ SMBC日興証券<br>J-REITセミナー (新潟)                 | 3月8日 (木)  |
| ⑥ 日興アイ・アール<br>個人投資家向け合同IR (名古屋)               | 3月17日 (土) |
| ⑦ 日本証券新聞リサーチ<br>個人投資家向け合同IR (大阪)              | 4月18日 (水) |
| ⑧ 日本証券新聞リサーチ<br>個人投資家向け合同IR (名古屋)             | 5月28日 (月) |



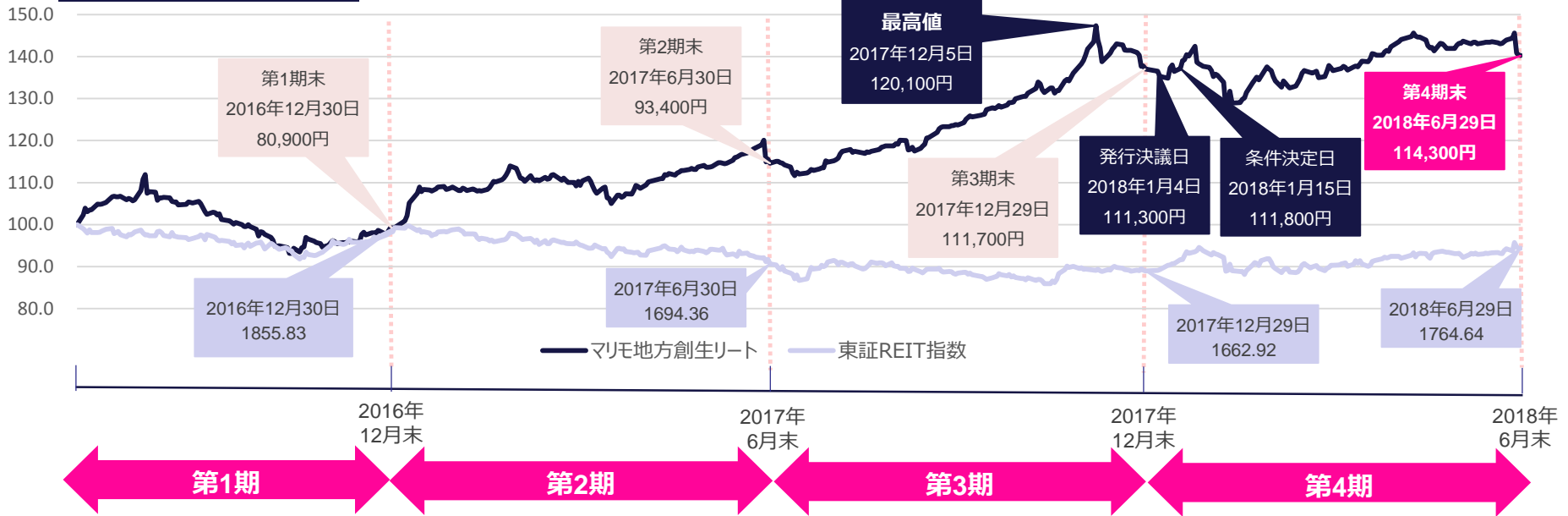
第5期IR活動予定 (2018年7月-12月)

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

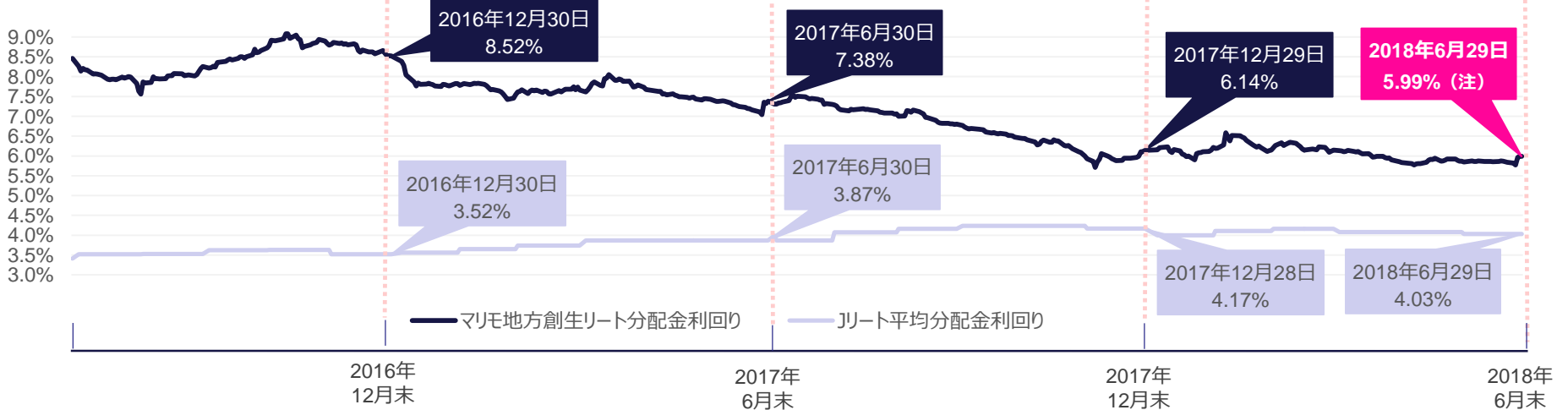
# 投資口価格・分配金利回りの推移

## 投資口価格の推移

※2016年7月29日終値を100として各営業日の終値を指数化しています。



## 分配金利回りの推移



(注) 第4期実績分配金及び第5期予想分配金の合計値を2018年6月30日の終値で除して算出

04

## 今後の取り組み





## 選定ポイント

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



**キャッシュフローの安定性**

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

### 自家用乗用車の世帯当たり普及台数

2017年3月末現在

東京圏	地方圏
0.702台	1.216台

出所：一般財団法人自動車検査登録情報協会  
統計資料（2017年8月15日公表）

### (例) 既存施設の駐車場台数

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

出所：社内資料より作成

駐車場台数を注視

### (例) M R R させぼ周辺の交通量について

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

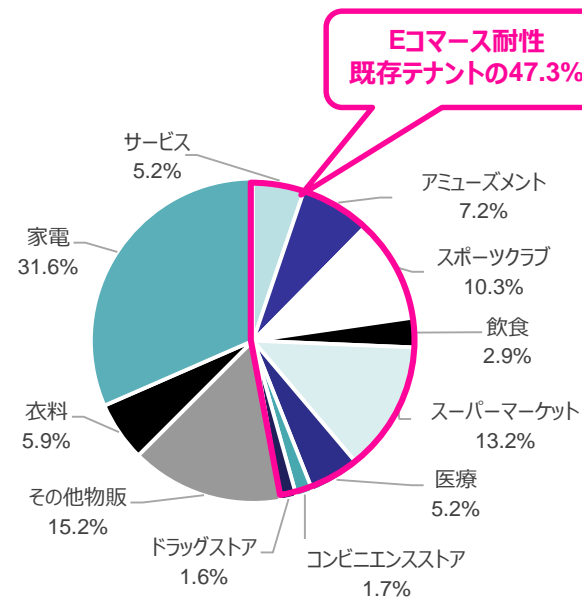
#### 混雑度の目安

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

出所：2015年度 道路交通センサス

交通量・混雑度を注視

### 既存テナントの属性

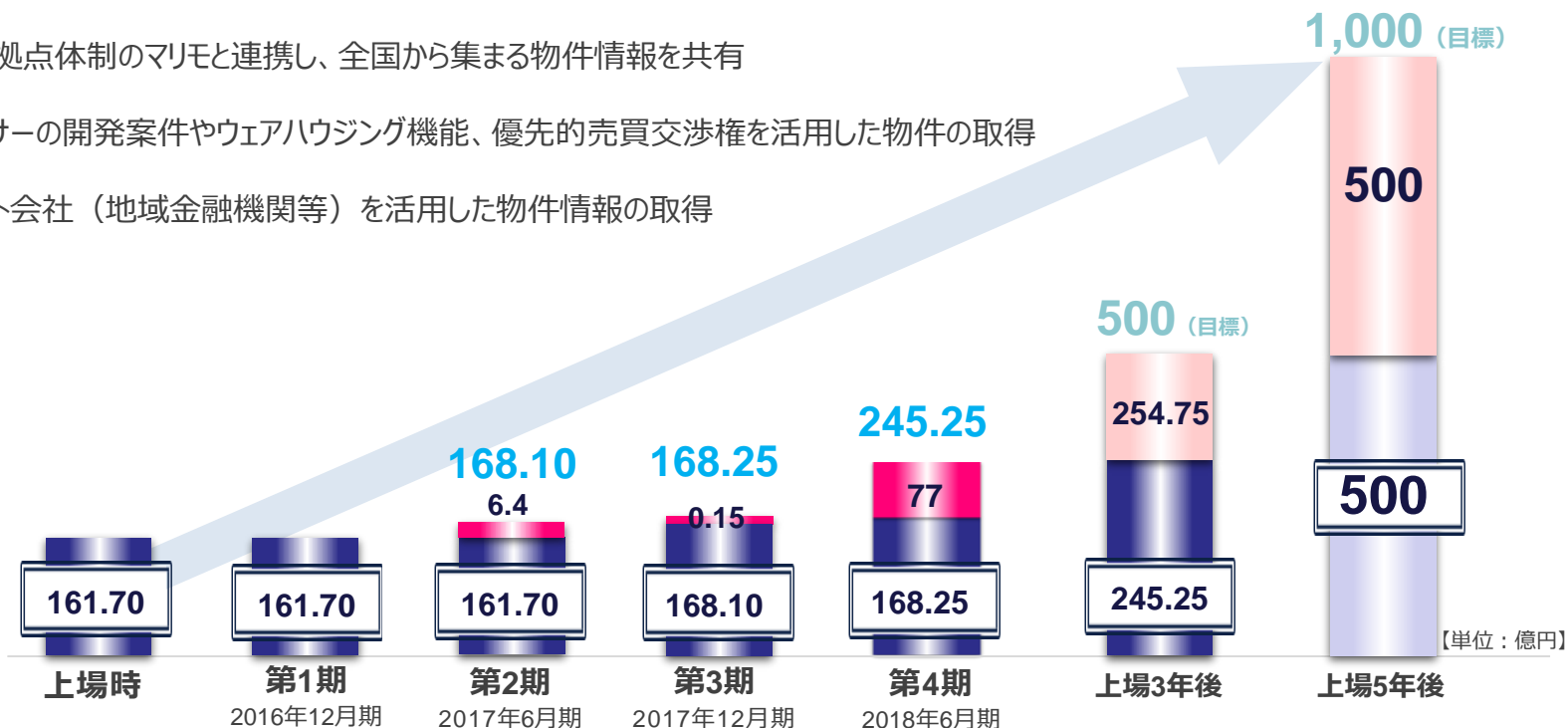


Eコマースへの耐性を注視



公募増資等により、資産規模は新規上場より約1年6か月で約1.5倍へ拡大

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



資産規模の拡大に伴い投資主価値の向上を目指す

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期予想	第6期予想
1口当たり 分配金	977円 当初予想比+69.6%	3,462円 当初予想比+7.2%	3,431円 当初予想比+1.1%	3,441円 当初予想比+0.5%	3,426円	3,404円
1口当たり NAV	113,679円	119,105円 前期比+4.8%	120,709円 前期比+1.3%	121,786円 前期比+0.9%	-	-

(注1) 上場3年後及び上場5年後の資産規模は、あくまでも目標値であり、実際の資産規模の推移を保証するものではありません。

(注2) 第5期予想及び第6期予想については、実現を保証するものではありません。



## 優先的売買交渉権

スポンサー開発



アルティザ東島田  
所在地：岡山県岡山市  
竣工：2016年12月  
戸数：52戸

スポンサー開発



ホテルリソル京都 河原町三条 (注1)  
所在地：京都府京都市  
竣工：2018年3月  
室数：144室

## スポンサー開発物件

所在地	主たる用途	戸数/客室数	築年
広島県広島市	ホテル (注2)	228室	2018年6月竣工
愛知県名古屋市	レジデンス	30戸	2019年2月竣工予定
群馬県高崎市	レジデンス	54戸	2019年9月竣工予定
大阪府大阪市	レジデンス	91戸	2020年1月竣工予定
愛知県名古屋市	レジデンス	40戸	2020年2月竣工予定

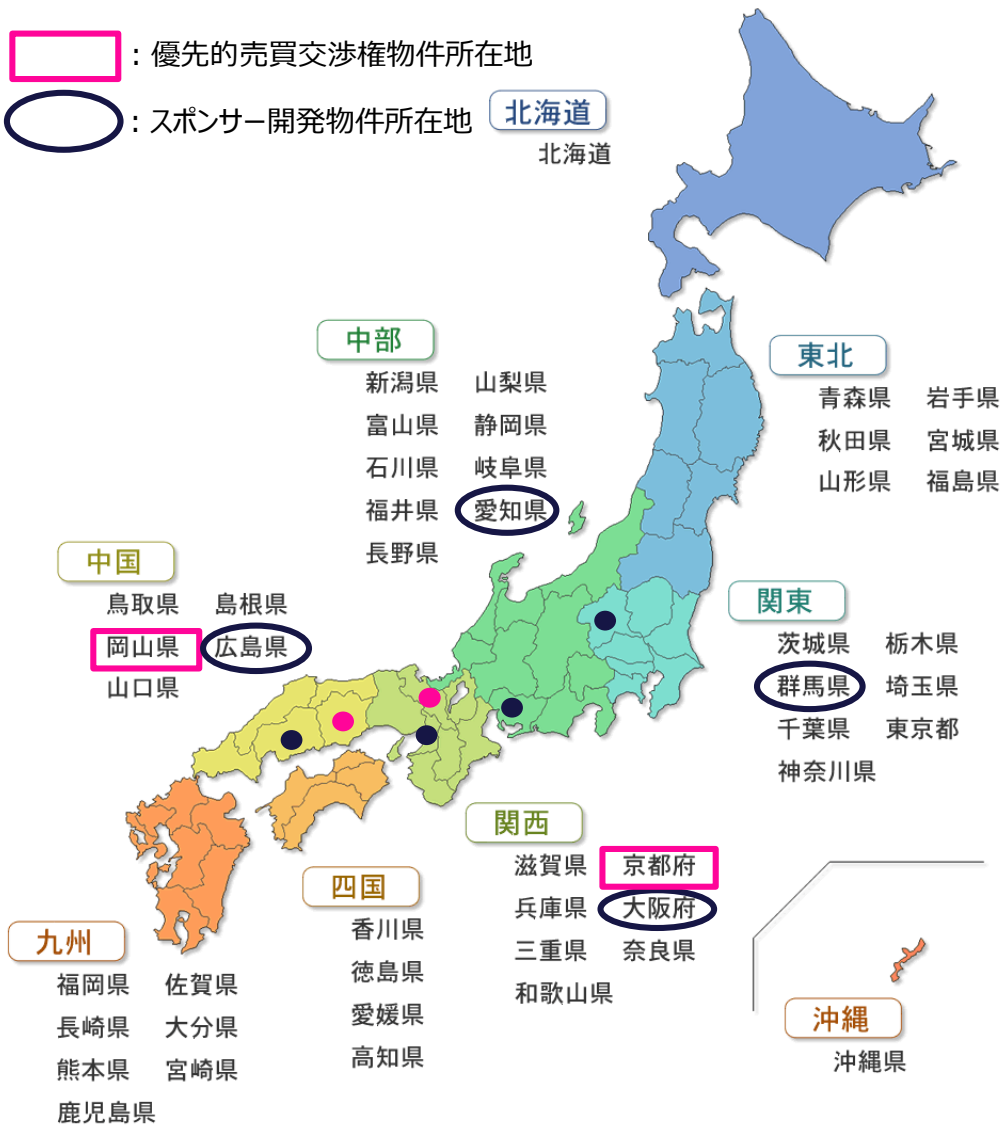
(注1) 従前、「(仮称)リソルホテル京都」と表記しておりましたが、本物件の名称は、「ホテルリソル京都 河原町三条」に決定されました。

(注2) 本物件は、株式会社マリモがエクイティ出資している特定目的会社が所有しております。

(注3) 本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

□ : 優先的売買交渉権物件所在地

○ : スポンサー開発物件所在地



05

# 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

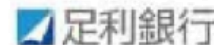
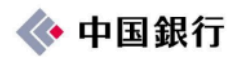
地方の不動産への投資による「まち」の活性化

## 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。

# スポンサー マリモの概要

<b>社名</b>	株式会社マリモ
<b>本社所在地</b>	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
<b>設立</b>	1970年9月1日
<b>展開エリア</b>	日本、中国、マレーシア等
<b>売上高 (単体)</b>	507億円 (2017年7月末日現在)
<b>従業員</b>	215名 (2017年7月末日現在)
<b>事業内容</b> (子会社の事業内容を含む)	分譲住宅の企画・開発・設計・監理・販売業務・ 不動産流動化事業・海外マンション分譲事業

1970年の創業以来  
47期連続黒字を達成

分譲マンション開発実績  
(2018年5月末日現在)  
全国43都道府県 133都市  
379棟 24,463戸

## 市街地再開発事業 (注)

ザ・熊本ガーデンズ



## 国内賃貸マンション事業



## 収益不動産プロデュース事業



(注) 上記の物件のうち、市街地再開発事業に係る図はマリモが関与している2018年6月末日現在の市街地再開発事業計画に基づき建設される予定のザ・熊本ガーデンズ及び当該事業全体の完成イメージ図です。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

## マリモ地方創生リート投資法人

優先的物件情報の提供

優先的売買交渉権の付与

ウェアハウジング機能

CMサポート

PM業務

リーシングサポート

保有資産の再生サポート

賃料固定型ML

セイムポート出資

人材確保支援

資産運用会社への出資比率

マリモHD96.0%

三重銀行2.5%

みちのく銀行1.5%

物件情報の提供 (注)

ファイナンスに  
関する助言・補助

商標の使用許諾

スポンサー



サポート会社



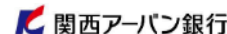
家庭の銀行



東京スター銀行

ReBITA

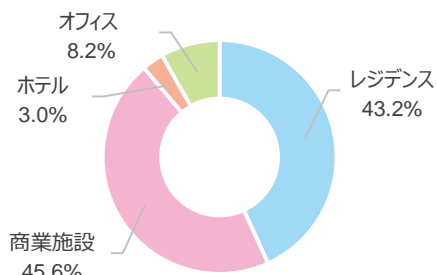
株式会社リビタ



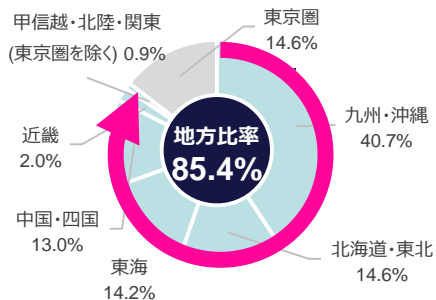
(注) みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行については、各行の判断により、任意で、物件情報の提供を行うものとされています。



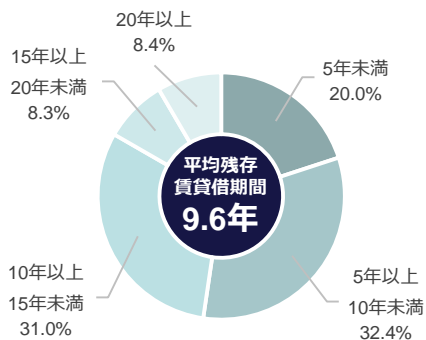
## 用途別 投資比率 (取得価格ベース)



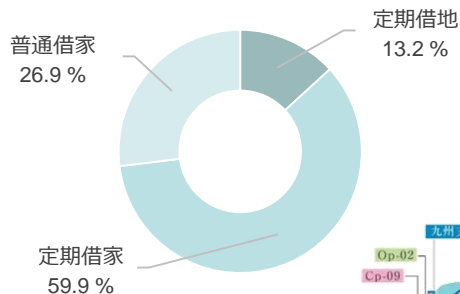
## 地域別 投資比率 (取得価格ベース)



## 残存賃貸借期間の 構成比率 (賃料ベース)



## 賃貸借契約形態の 構成比率 (賃料ベース)



- : マリモ本社及び支店所在地
- : サポート会社
- : 商業施設
- : レジデンス
- : オフィス
- : ホテル
- : 新幹線網
- ✈ : 空港



※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で物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。物件名称につきましては、31ページ「ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

# ポートフォリオ一覧 (2018年6月期)

物件番号	物件名称	所在地	分類	取得価格	第4期末 帳簿価格	第3期末鑑定 評価額	第4期末鑑定 評価額	第3期末 最終還元利回り	第4期末 最終還元利回り	鑑定NOI 利回り	【単位：百万円】
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	レジデンス	2,730	2,706	3,630	3,640	5.5%	5.5%	7.5%	
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋	レジデンス	400	399	522	525	5.2%	5.2%	6.9%	
Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	レジデンス	1,060	1,041	1,230	1,240	5.3%	5.2%	6.7%	
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	レジデンス	500	494	557	564	5.2%	5.1%	6.4%	
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋	レジデンス	640	650	659	667	5.0%	4.9%	5.0%	
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋	レジデンス	720	739	-	770	-	5.0%	5.3%	
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋	レジデンス	980	1,006	-	1,080	-	4.9%	5.3%	
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	レジデンス	610	613	681	681	4.2%	4.2%	4.6%	
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	レジデンス	1,050	1,082	1,100	1,100	5.2%	5.2%	6.0%	
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	レジデンス	780	783	885	886	5.4%	5.4%	6.7%	
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	レジデンス	1,130	1,148	1,290	1,290	5.4%	5.4%	6.8%	
Cp-01	M R R おおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,265	1,250	1,280	1,280	6.6%	6.6%	7.0%	
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	商業施設	500	488	524	538	6.2%	6.1%	6.5%	
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮城県宮崎市	商業施設	250	240	400	405	6.4%	6.3%	10.3%	
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	商業施設	2,000	1,949	2,690	2,730	6.4%	6.3%	8.7%	
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡	商業施設	950	938	1,100	1,120	6.5%	6.4%	7.9%	
Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店 (底地)	山梨県甲府市	商業施設	220	223	220	220	7.0%	7.1%	6.6%	
Cp-07	M R R くまもと	熊本県熊本市	商業施設	2,120	2,182	-	2,300	-	5.9%	6.7%	
Cp-08	M R R させぼ	長崎県佐世保市	商業施設	990	1,009	-	1,270	-	5.8%	7.4%	
Cp-09	M R R いとしま	福岡県糸島市	商業施設	900	914	-	982	-	5.4%	6.0%	
Cp-10	M R R あきた	秋田県秋田市	商業施設	840	852	-	879	-	6.8%	6.7%	
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	長崎県西彼杵郡	商業施設	1,150	1,170	-	1,200	-	5.0%	5.0%	
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	709	838	841	6.1%	6.1%	6.9%	
Op-01	M R R デルタビル	広島県広島市	オフィス	1,200	1,187	1,280	1,280	5.8%	5.7%	6.4%	
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	オフィス	800	783	975	983	5.2%	5.1%	6.1%	
合計 / 平均			25物件	24,525	24,569	19,861	28,471	-	-	6.7%	

(注) 「鑑定NOI利回り」は、第4期末鑑定NOI÷取得価格で算出しています。

## レジデンス (11物件)

アルティザ仙台花京院



アルティザ上前津



アルティザ博多プレミア



アルティザ博多駅南



アルティザ東別院



アルティザ千代田



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



アルティザ上前津II



## 商業施設 (11物件)

MRRおおむた



垂水駅前ゴールドビル



Foodaly青葉店



セブンイレブン甲府相生1丁目店 (底地)



ヤマダ電機テックランド時津店



ヤマダ電機テックランド三原店



MRRくまもと



MRRさせぼ



MRRいとしま



MRRあきた



スーパーセンタートライアル時津店 (底地)



## ホテル (1物件)

ルートイン一宮駅前



## オフィス (2物件)

MRRデルタビル



プレスト博多祇園ビル





# 個別物件収支①

投資エリア		地方					東京圏				
物件番号		Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-04	Rp-05	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04	
物件名称		アルティザ 仙台花京院	アルティザ 上前津	アルティザ 博多プレミア	アルティザ 博多駅南	アルティザ 東別院	アルティザ 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		2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2017年 6月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	
価格 情報	取得価格 (百万円)	2,730	400	1,060	500	640	610	1,050	780	1,130	
	投資比率 (%)	11.1	1.6	4.3	2.0	2.6	2.5	4.3	3.2	4.6	
	期末帳簿価額 (注1) (百万円)	2,706	399	1,041	494	650	613	1,082	783	1,148	
賃貸借 情報	賃貸可能面 (注1) (㎡)	9,810.37	1,096.48	3,804.39	1,691.50	1,336.50	641.16	3,731.75	3,055.80	5,703.73	
	賃貸面積 (注1) (㎡)	9,159.37	1,071.56	3,675.08	1,666.88	1,336.50	568.12	3,374.00	3,055.80	5,430.50	
	稼働率 (注1) (%)	93.4	97.7	96.6	98.5	100.0	88.6	90.4	100.0	95.2	
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	181日間	
	②賃貸事業収益合計 (千円)	130,403	17,626	48,230	23,269	22,394	17,500	41,431	30,073	53,639	
		賃貸事業収入	123,783	17,369	45,988	21,861	21,093	16,593	39,768	30,073	51,909
		その他賃貸事業収入	6,619	257	2,242	1,408	1,300	907	1,662	-	1,729
	③賃貸事業費用合計 (千円)	27,480	3,442	13,138	6,098	5,795	5,319	10,796	3,886	15,711	
		管理委託費	9,303	1,328	3,952	2,134	2,092	1,769	3,795	1,062	5,235
		公租公課	7,693	1,338	3,268	1,559	1,619	767	2,867	2,318	3,730
		水道光熱費	975	144	502	363	158	141	244	-	474
		修繕費	8,528	121	4,759	1,577	569	2,346	3,465	151	5,226
		保険料	493	70	190	78	101	42	195	130	327
		信託報酬	220	225	220	220	225	225	225	225	225
		その他賃貸事業費用	265	213	246	164	1,029	27	3	-	491
	④NOI (= ②-③) (千円)	102,923	14,184	35,091	17,170	16,598	12,180	30,634	26,186	37,928	
	⑤減価償却費 (千円)	30,160	4,403	16,305	7,019	6,569	2,462	3,331	5,367	10,047	
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	72,762	9,780	18,786	10,150	10,029	9,718	27,303	20,818	27,881	
	⑦資本的支出 (千円)	350	-	137	-	-	-	15,205	6,727	8,343	
	⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	102,572	14,184	34,954	17,170	16,598	12,180	15,429	19,458	29,585	

(注1) 第4期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第4期における収支を記載しています。

# 個別物件収支②



投資エリア		地方									
物件番号		Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-06	Hp-01	Op-01	Op-02	
物件名称		M R R おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	F oodaly 青葉店	ヤマダ電機 テックランド 三原店	ヤマダ電機 テックランド 時津店	セブンイレブン 甲府相生 1丁目店 (底地)	ルートイン 一宮駅前	M R R デルタビル	プレスト 博多祇園ビル	
取得年月日		2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	
価格 情報	取得価格 (百万円)	1,265	500	250	2,000	950	220	740	1,200	800	
	投資比率 (%)	5.2	2.0	1.0	8.2	3.9	0.9	3.0	4.9	3.3	
	期末帳簿価額 (注1) (百万円)	1,250	488	240	1,949	938	223	709	1,187	783	
賃貸借 情報	賃貸可能面 (注1) (㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	904.27	3,860.81	3,053.57	1,931.47	
	賃貸面積 (注1) (㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	904.27	3,860.81	3,053.57	1,931.47	
	稼働率 (注1) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
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	181日間	
	②賃貸事業収益合計 (千円)	56,184	21,122	16,308	※	※	7,800	※	56,404	30,000	
		賃貸事業収入	56,133	19,434	16,308	※	※	7,800	※	51,041	30,000
		その他賃貸事業収入	51	1,687	—	—	—	—	—	5,363	—
	③賃貸事業費用合計 (千円)	10,961	3,640	3,255	※	※	766	※	18,624	5,212	
	管理委託費	2,333	1,324	489	※	※	234	※	3,714	2,319	
		公租公課	4,893	723	1,111	8,732	3,033	296	3,974	5,066	2,391
		水道光熱費	78	1,281	—	—	—	—	—	5,704	—
		修繕費	1,070	13	—	—	—	—	—	3,401	98
		保険料	163	27	45	376	239	—	180	247	114
		信託報酬	225	220	220	220	225	220	225	220	220
		その他賃貸事業費用	2,196	49	1,388	15	3,853	15	—	271	69
④NOI (= ②-③) (千円)	45,223	17,482	13,052	※	※	7,033	※	37,779	24,787		
⑤減価償却費 (千円)	14,699	4,951	3,963	18,695	6,268	—	10,844	14,711	6,802		
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	30,523	12,530	9,088	※	※	7,033	※	23,067	17,984		
⑦資本的支出 (千円)	3,004	166	—	—	846	—	—	6,371	—		
⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	42,219	17,315	13,052	※	※	7,033	※	31,408	24,787		

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

(注1) 第4期末時点の数値を記載しています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店及びヤマダ電機テックランド時津店の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫庫 (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4期における収支を記載しています。

# 個別物件収支③

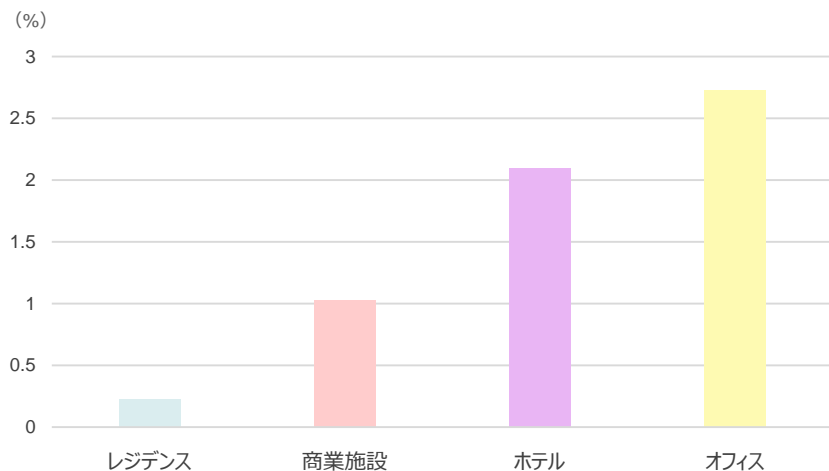
投資エリア		地方						
物件番号		Rp-06	Rp-07	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10	Cp-11
物件名称		アルティザ上前津Ⅱ	アルティザ千代田	M R Rくまもと	M R Rさせぼ	M R Rいとしま	M R Rあきた	スーパーセンター トライアル 時津店（底地）
取得年月日		2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日
価格 情報	取得価格 (百万円)	720	980	2,120	990	900	840	1,150
	投資比率 (%)	2.9	4.0	8.6	4.0	3.7	3.4	4.7
	期末帳簿価額 (注1) (百万円)	739	1,006	2,182	1,009	914	852	1,170
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	1,557.90	2,062.06	11,157.71	5,070.01	2,842.78	8,416.10	13,719.74
	賃貸面積 (注1) (㎡)	1,475.27	1,931.46	11,157.71	4,872.23	2,842.78	8,416.10	13,719.74
	稼働率 (注1) (%)	94.7	93.7	100.0	96.1	100.0	100.0	100.0
収支 (注2)	①運用日数	159日間	159日間	159日間	159日間	159日間	159日間	159日間
	②賃貸事業収益合計 (千円)	20,380	28,861	103,467	54,848	36,184	28,304	※
	賃貸事業収入	19,370	25,544	91,925	42,864	29,498	28,304	※
	その他賃貸事業収入	1,010	3,317	11,542	11,984	6,685	—	—
	③賃貸事業費用合計 (千円)	3,559	8,463	32,615	14,173	10,350	2,492	※
	管理委託費	1,957	7,409	13,505	4,805	2,735	849	※
	公租公課	—	—	—	0	—	—	—
	水道光熱費	162	164	15,254	6,053	6,377	—	—
	修繕費	825	—	2,821	2,880	802	258	—
	保険料	82	106	540	223	78	30	—
	信託報酬	196	196	218	196	218	196	196
	その他賃貸事業費用	335	586	275	14	139	1,158	60
	④NOI (= ②-③) (千円)	16,821	20,397	70,852	40,675	25,833	25,811	※
⑤減価償却費 (千円)	6,175	9,170	19,790	6,390	3,090	911	—	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	10,645	11,227	51,061	34,285	22,742	24,900	※	
⑦資本的支出 (千円)	—	—	2,640	5,667	2,400	—	—	
⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	16,821	20,397	68,212	35,007	23,433	25,811	※	

※ 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4期末時点の数値を記載しています。

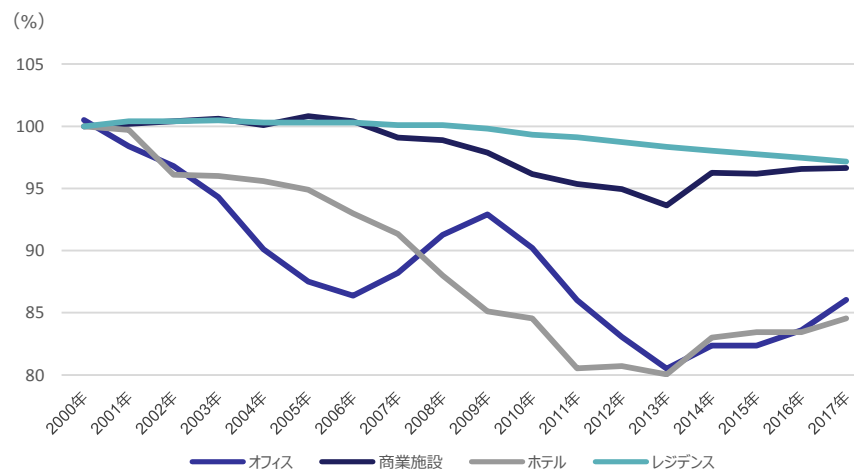
(注2) 第4期における収支を記載しています。

## 不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



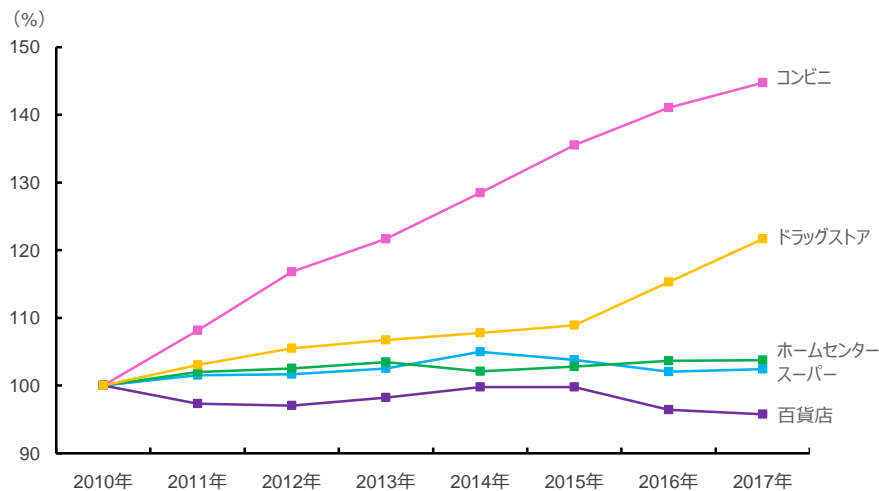
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2000年から2017年まで）

## 企業向けサービス指数・消費者物価指数（2000年=100）



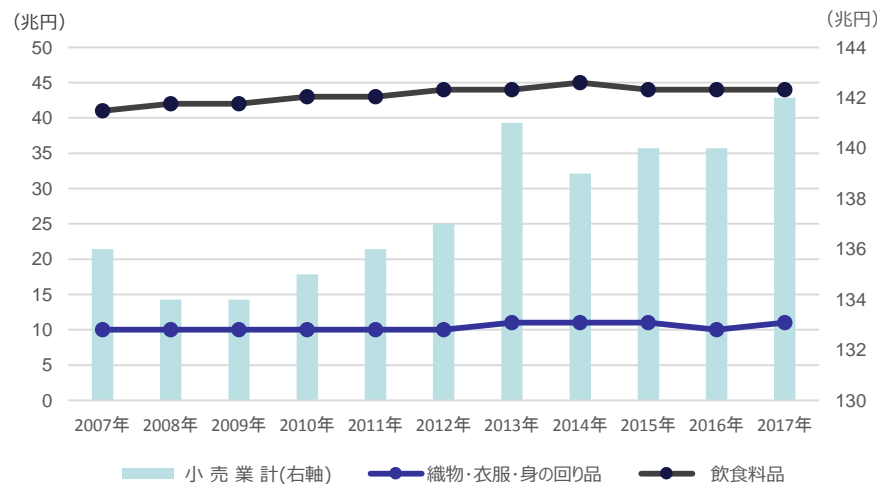
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

## 各種商品小売業の年間販売額の推移



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

## 小売業全体及び生活必需品の販売額推移

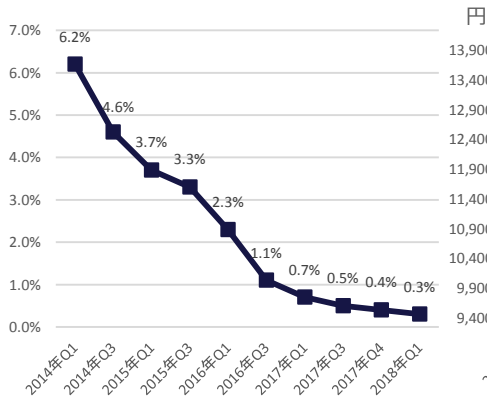


出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

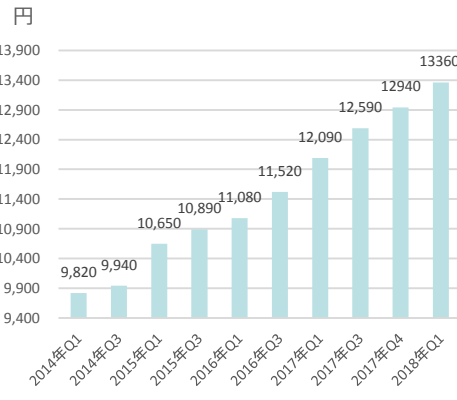
## 主要都市で賃料上昇継続、空室率も減少傾向が継続

### 札幌市

空室率

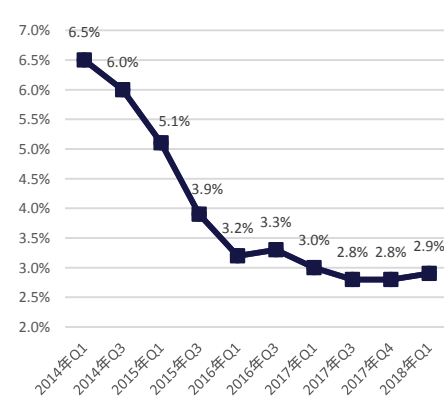


想定成約賃料

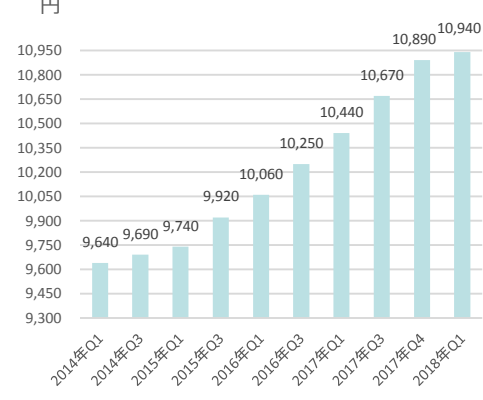


### 広島市

空室率

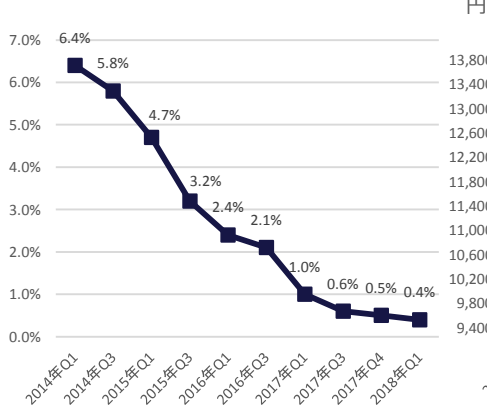


想定成約賃料

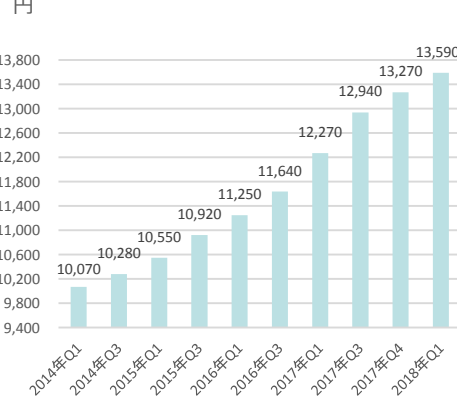


### 福岡市

空室率

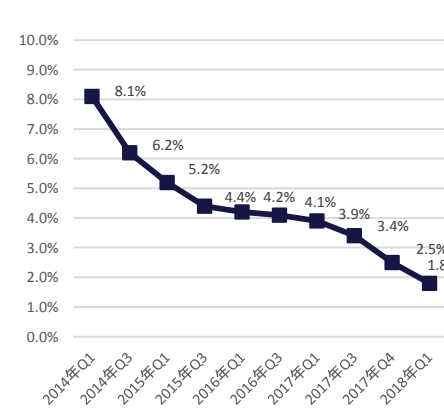


想定成約賃料

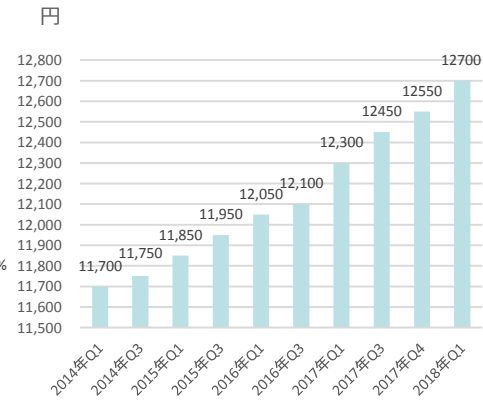


### 名古屋市

空室率



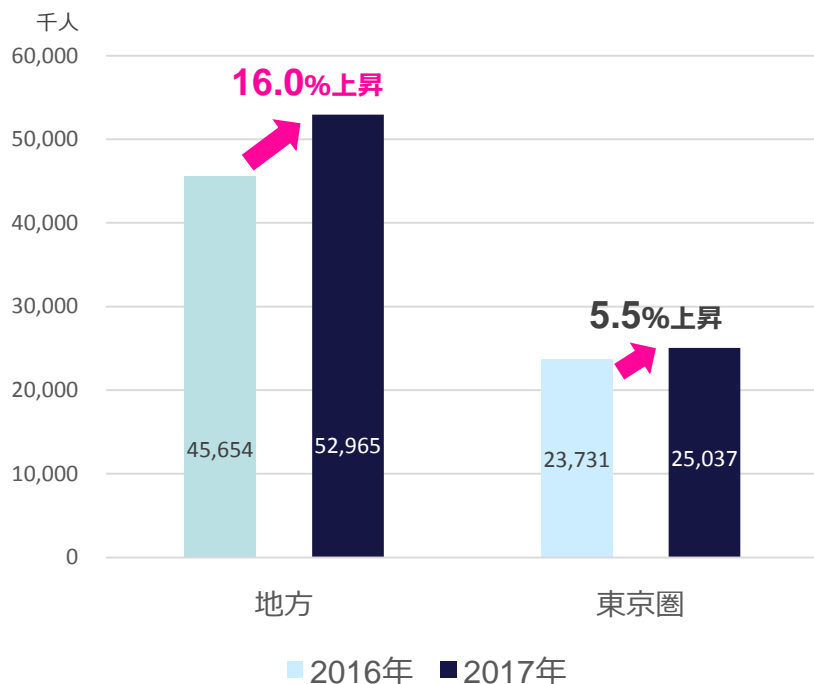
想定成約賃料





## 日本における外国人宿泊旅行者数 地方と東京圏との比較

年別宿泊者数増加率  
(2016年～2017年 単位：千人)

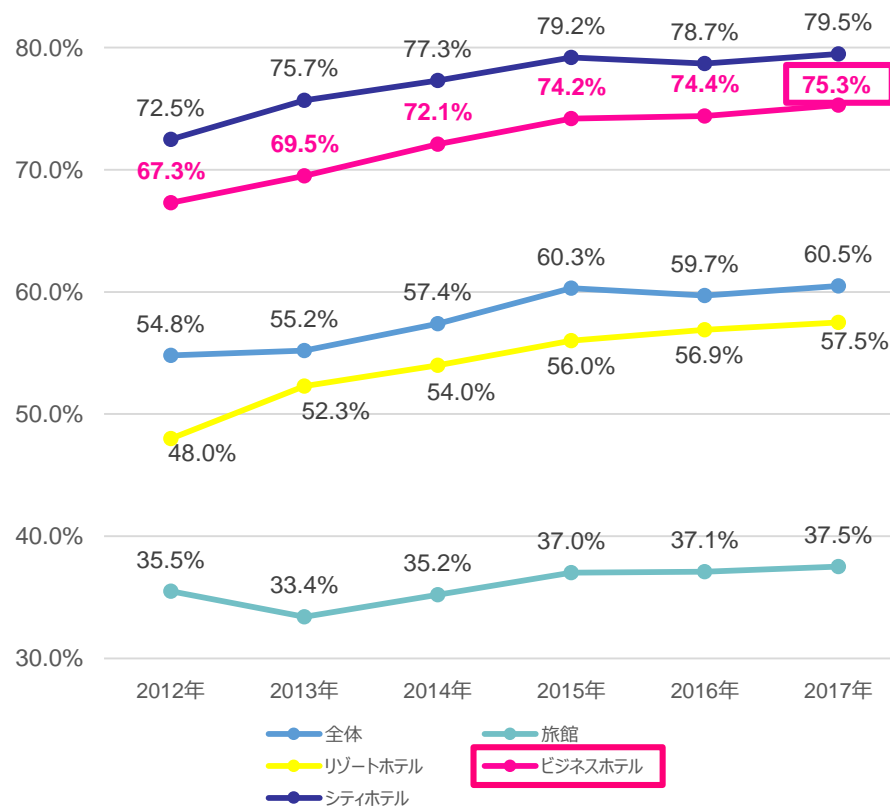


地方：東京圏以外  
東京圏：東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県

出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、本資産運用会社にて作成

## ビジネスホテルの堅調な稼働率推移

施設タイプ別客室稼働率の推移



# 日本のBtoC-EC市場規模

## BtoC-EC市場規模及び各分野の構成比率

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

### A. 物販系分野

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

### B. サービス系分野

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

### C. デジタル系分野

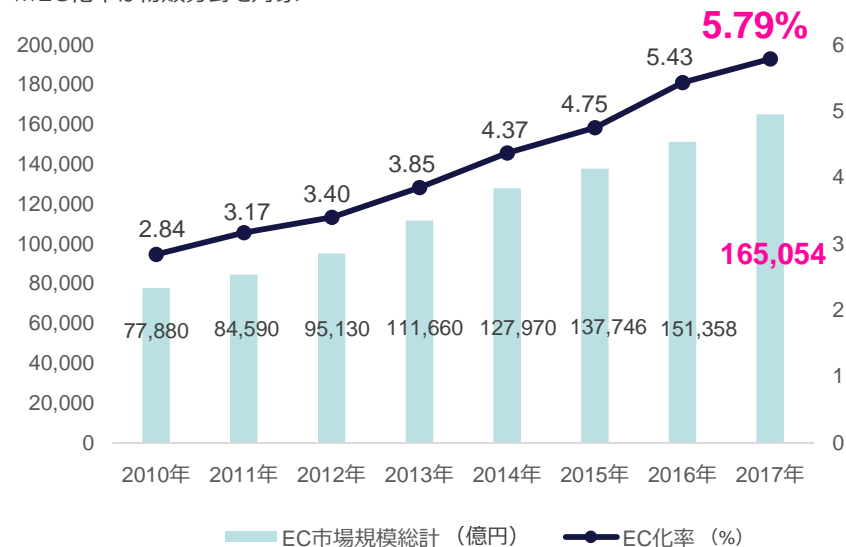
(1)	電子出版（電子書籍・電子雑誌）
(2)	有料音楽配信
(3)	有料動画配信
(4)	オンラインゲーム
(5)	その他

(注) 消費者向け電子商取引をBtoC-ECと称しております。

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

## BtoC-EC市場規模およびEC化率の経年推移

※EC化率は物販分野を対象



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

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

## 利益超過分配方針

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

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

### 検証①:実施の可否

(下記の条件を満たす場合に実施)

### 検証②:利益超過分配金の金額

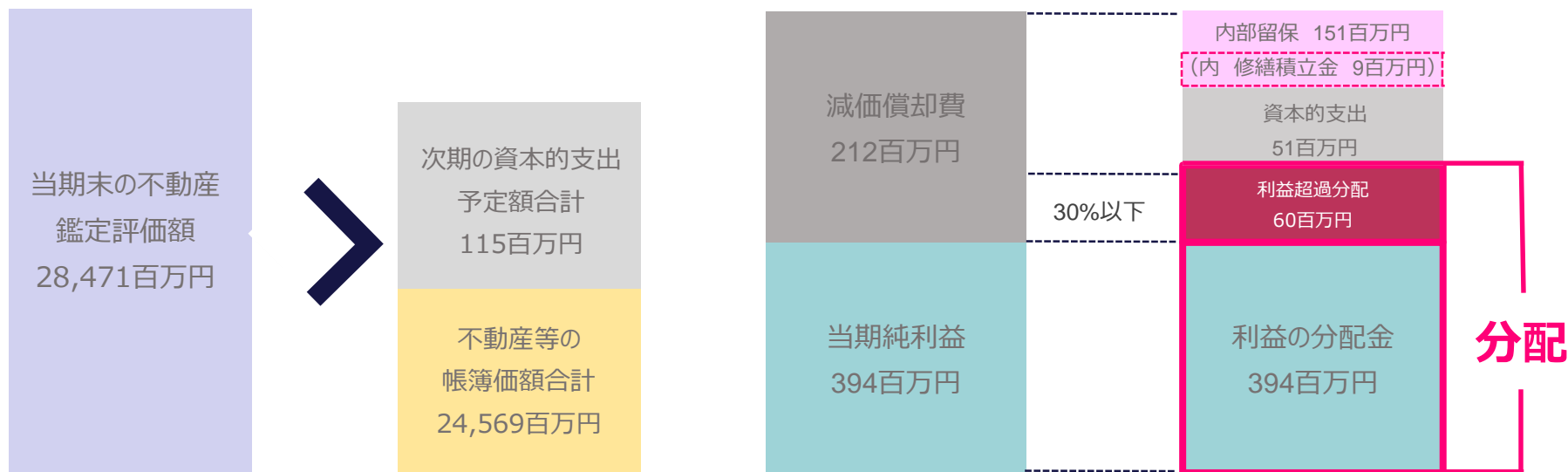
減価償却費の30%以下かつパイアウトレシオ※75%以下

(数値は第4期実績値)

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

第4期実績

=75.0%



(注) 上図中の金額は、あくまで第4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。



# 第4期貸借対照表・損益計算書



## 第4期 貸借対照表 (2018年6月30日)

資産の部	負債の部
<b>流動資産</b>	<b>流動負債</b>
現金及び預金 931,688	営業未払金 147,348
信託現金及び信託預金 1,966,582	短期借入金 -
営業未収入金 7,430	1年内返済予定の長期借入金 175,000
前払費用 35,118	未払費用 116,626
繰延税金資産 16	未払法人税等 950
未収消費税等 130,174	未払消費税等 -
その他 323	前受金 169,145
流動資産合計 3,071,334	1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 51,817
	その他 7,022
	流動負債合計 667,910
<b>固定資産</b>	<b>固定負債</b>
<b>有形固定資産</b>	長期借入金 13,087,500
信託建物 11,055,066	信託預り敷金及び保証金 1,301,219
減価償却累計額 △636,970	資産除去債務 18,222
信託建物 (純額) 10,418,095	その他 193
信託構築物 265,363	固定負債合計 14,407,134
減価償却累計額 △19,389	負債合計 15,075,045
信託構築物 (純額) 245,974	
信託機械及び装置 114,331	<b>純資産の部</b>
減価償却累計額 △10,439	投資主資本
信託機械及び装置 (純額) 103,892	出資総額 12,412,622
信託工具、器具及び備品 7,510	出資総額控除額
減価償却累計額 △1,114	一時差異等調整引当額 △3,092
信託工具、器具及び備品 (純額) 6,395	その他の出資総額控除額 △133,086
信託土地 13,790,968	出資総額控除額合計 △136,179
有形固定資産合計 24,565,326	出資総額 (純額) 12,276,443
	剰余金
<b>無形固定資産</b>	当期未処分利益又は当期未処理損失 (△) 394,697
信託借地権 4,221	剰余金合計 394,697
ソフトウェア 3,541	投資主資本合計 12,671,141
無形固定資産合計 7,762	純資産合計 12,671,141
<b>投資その他の資産</b>	負債純資産合計 27,746,186
差入保証金 10,000	
信託差入敷金及び保証金 13,500	
長期前払費用 50,115	
投資その他の資産合計 73,615	
固定資産合計 24,646,705	
<b>繰延資産</b>	
投資口交付費 28,146	
繰延資産合計 28,146	
資産合計 27,746,186	

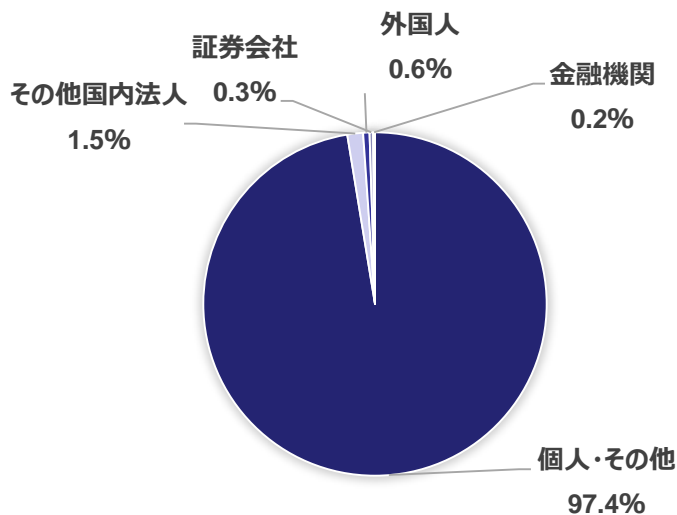
## 第4期 損益計算書

自 2018年1月1日  
至 2018年6月30日

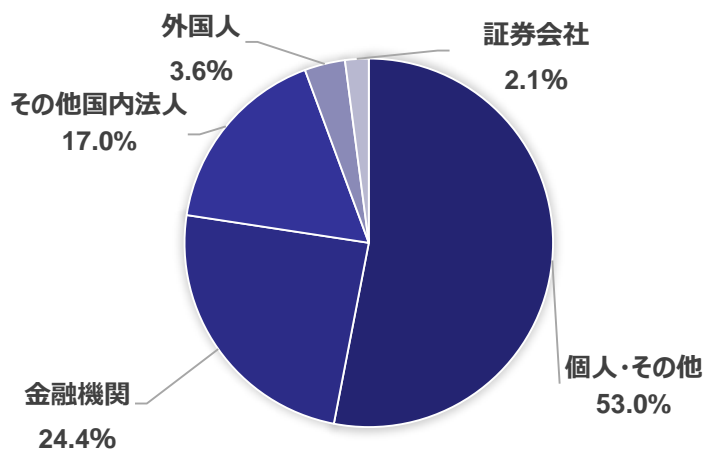
<b>営業収益</b>	
賃貸事業収入 1,000,078	
その他賃貸事業収入 57,770	
営業収益合計 1,057,848	
<b>営業費用</b>	
賃貸事業費用 447,063	
資産運用報酬 79,465	
資産保管手数料 1,349	
一般事務委託手数料 12,886	
役員報酬 2,400	
公租公課 9,354	
その他営業費用 33,255	
営業費用合計 585,775	
営業利益 472,073	
<b>営業外収益</b>	
受取利息 12	
受取保険金 384	
営業外収益合計 396	
<b>営業外費用</b>	
支払利息 48,386	
融資関連費用 22,433	
投資口交付費償却 5,629	
その他 419	
営業外費用合計 76,868	
経常利益 395,601	
税引前当期純利益 395,601	
法人税、住民税及び事業税 952	
法人税等調整額 △1	
法人税等合計 951	
当期純利益 394,650	
前期繰越利益 47	
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△) 394,697	

# 投資主の状況 (2018年6月末時点)

## 投資主数比率 (合計8,057人)



## 投資口数比率 (合計132,340口)



順位	投資主名	投資口数	保有割合
1	株式会社マリモ	13,950口	10.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9,025口	6.8%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	8,998口	6.8%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	7,337口	5.5%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,052口	3.1%
6	CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	1,342口	1.0%
7	世界心道教償却引当金	1,034口	0.8%
8	個人	1,000口	0.8%
8	個人	1,000口	0.8%
10	上田八木短資株式会社	839口	0.6%
計		48,577口	36.7% (注)

(注) 上位10社の保有する投資口48,577口を、発行済投資口総数132,340口で除し、小数以下第2位を四捨五入して算出しています。

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

資料お問い合わせ先 TEL : 03-6205-4755 mail: info@marimo-am.co.jp IR担当 福島（ふくしま）

**marimo Regional**  
Revitalization REIT, Inc.



地方は、  
可能性を  
秘めている。