



第11期（2021年12月期） 決算説明会資料

証券コード：3470



マリモ地方創生リート投資法人

第3回公募増資の概要 3

- 第3回公募増資の概要及び投資口価格の推移
- インベストメント・ハイライト
- 取得（予定）資産
- ポートフォリオ推移
- ポートフォリオ概要（2022年4月1日予定）
- 取得（予定）資産マップ
- 資産入替概要
- 複数の物件取得チャンネル

第11期決算概要 12

- 第11期決算ハイライト
- 新型コロナウイルスの影響
- 第11期予想・実績
- 第12期・第13期業績予想
- 1口当たり分配金の成長
- 1口当たり分配金及びNAVの推移

第11期運用実績 19

- 資産価値向上の追求①
- 資産価値向上の追求②
- 安定した稼働率の維持
- 財務状況（2021年12月期）
- IR活動
- 資産規模推移
- スポンサーパイプライン
- 投資戦略
- ポートフォリオ構築方針

新規取得物件 29

- アルティザ北通町
- スターシップ神戸学園都市
- アルティザ水戸泉町
- アルティザ小倉
- アルティザ倉敷
- 光明池アクト
- ビッグ・ビー東宿郷
- 池下ESビル

Appendix 38

- ESGに関する取組み
- 本投資法人の基本理念
- スポンサー マリモの概要
- スポンサー・サポート会社の体制
- ポートフォリオマップ
- 物件写真
- ポートフォリオ一覧①
- ポートフォリオ一覧②
- 利益超過分配
- 日本のBtoC - EC市場規模
- レジデンス・商業施設 マーケットデータ
- オフィス空室率・成約賃料
- ホテル施設タイプ別客室稼働率推移
- 個別物件収支①
- 個別物件収支②
- 個別物件収支③
- 個別物件収支④
- 第11期 貸借対照表・損益計算書
- 投資主の状況
- 注記①
- 注記②
- Disclaimer

01

第3回公募増資の概要



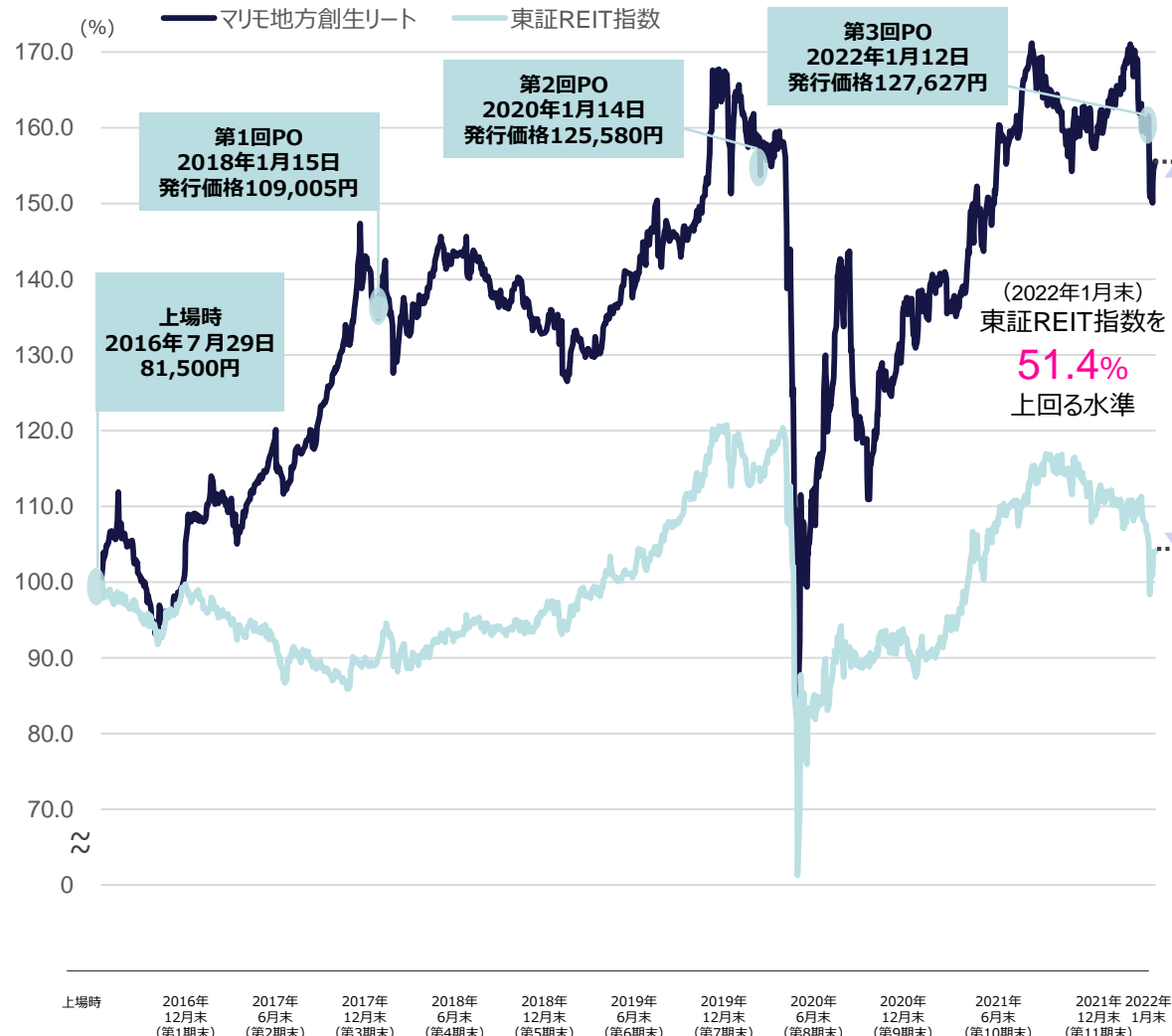
第3回公募増資の概要及び投資口価格の推移



着実に投資口価格を伸ばし、3回目の公募増資を実施

オファリング 形態	一般募集及び 第三者割当
オファリング 総額	4,855百万円 (第三者割当含む)
新投資口 発行数	39,546口 (第三者割当含む)
物件取得 (予定)額	9,600百万円
発行価格	127,627円
スポンサー セイムポート 出資比率	8.8%
引受人	(主幹事) SMBC日興証券株式会社 野村証券株式会社 岡三証券株式会社 みずほ証券株式会社 大和証券株式会社 株式会社SBI証券

投資口価格の推移 (上場日対比)



(注) 2016年7月29日の東京証券取引所における東証REIT指数の終値を基準として、その終値がグラフ上本投資法人の上場時の投資口価格81,500円と同値であるように調整した上で、その推移を表示したものです。

1. コロナ禍においても相対的に堅実な総合型ポートフォリオの構築による「安定性」の確保

- 商業施設比率の低下（44.9%→**39.7%**）と、レジデンス比率の上昇（46.1%→**46.4%**）
- 厳選された稼働率の安定性に優れる地方物件を中心としたポートフォリオの構築

2. 地方を中心とした、相対的に利回りの高い物件への重点投資による「収益性」の確保

- 東京圏に比べ高い利回り（平均鑑定NOI利回り**6.4%**）が得られる地方投資を継続
- 鑑定評価額を上回る譲渡価格で資産譲渡を実行し、譲渡益を還元することを企図

3. スポンサーサポート及び運用会社独自の取得ルートを活用した「着実な外部成長」の実現

- スポンサーサポートに加えて本資産運用会社独自の取得ルートを活用し、**資産規模400億円**を視野
- 取得チャネルの多様化と豊富なパイプライン

「安定性」と「収益性」を確保した「着実な外部成長」の実現

物件数
8 物件

取得（予定）価格合計
9,600 百万円

鑑定評価額合計
10,855 百万円

平均鑑定NOI利回り
6.0 %

平均償却後鑑定NOI利回り
4.8 %

レジデンス



アルティザ北通町



スターシップ神戸学園都市

オフィス



ビッグ・ビー東宿郷



池下Eビル



アルティザ水戸泉町



アルティザ小倉



アルティザ倉敷

商業施設



光明池アクト

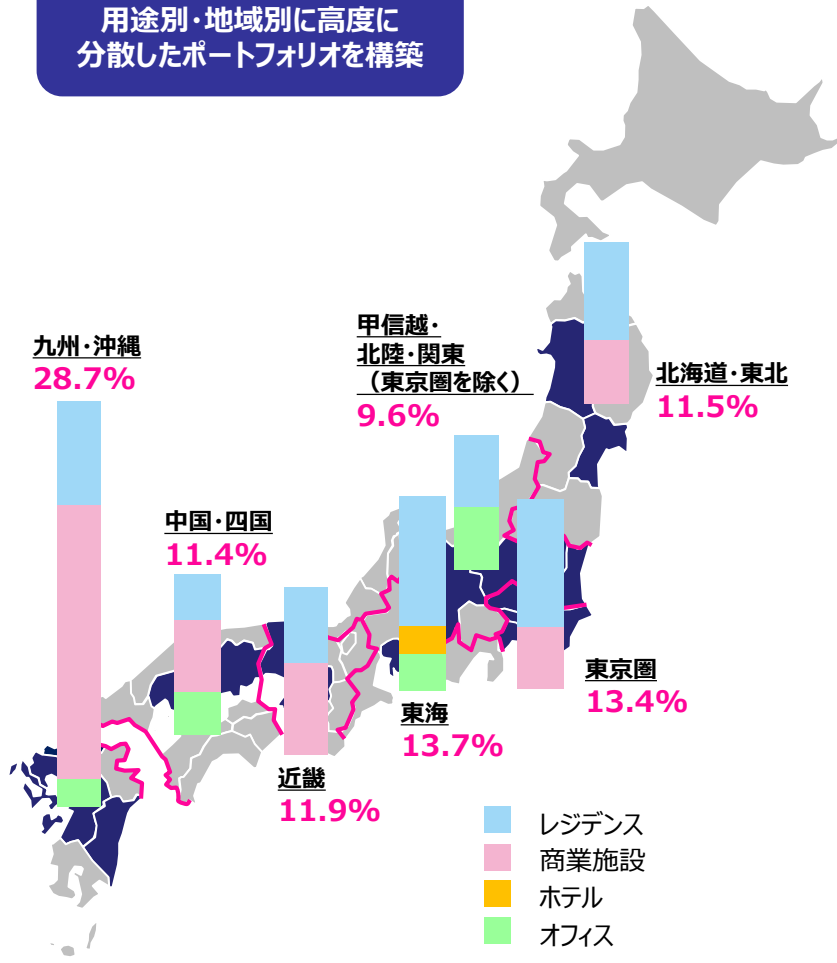
	2021年6月期末 (第10期末)	第11期/第12期 譲渡資産 (アルティザ博多駅南)	取得(予定)資産	2022年4月1日予定
物件数	32	▲1	8	39
取得(予定)価格 合計	30,450 百万円	▲500 百万円	9,600 百万円	39,550 百万円
鑑定評価額 合計	36,506 百万円	▲580 百万円 (第10期末時点)	10,855 百万円	46,822 百万円
平均鑑定NOI利回り	6.6 %	6.5 %	6.0 %	6.4 %
平均償却後 鑑定NOI利回り	5.0 %	3.7 %	4.8 %	4.9 %
総資産LTV	49.2 %	➔		48.9 %



ポートフォリオ概要 (2022年4月1日予定)

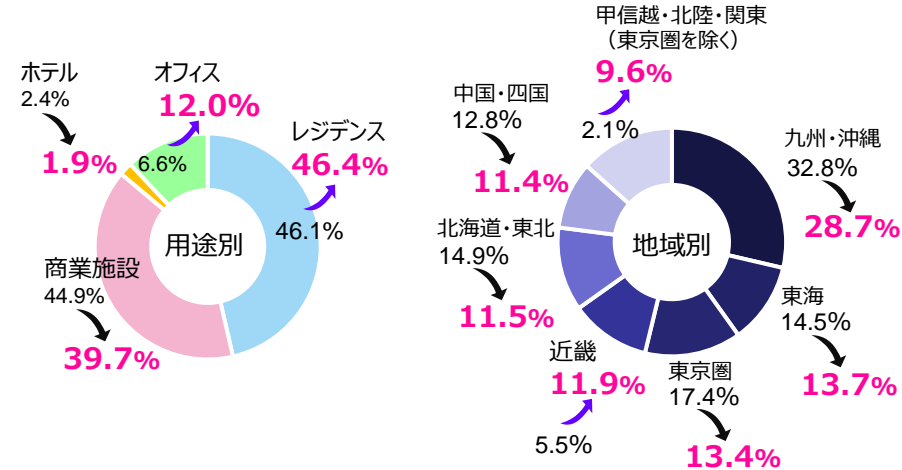
■ ポートフォリオ投資比率

全国分散を進展させ
用途別・地域別に高度に
分散したポートフォリオを構築



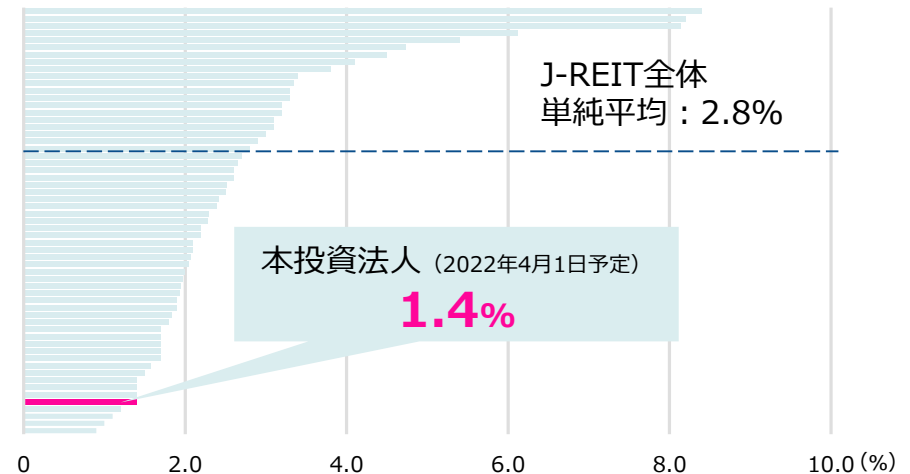
■ 用途別投資比率及び地域別投資比率

レジデンス比率の上昇及び全国分散の更なる進展



■ ポートフォリオPML値 (本投資法人以外については2021年10月末時点)

リスクマネジメントの効いた低水準PML値の全国分散型ポートフォリオの構築



※ 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。
PMLについての統一的な定義はなく、2021年10月31日時点の各上場不動産投資法人が公表するPML値の定義が同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があります。

取得（予定）資産マップ



全国分散を実現し、安定性かつ収益性の高いポートフォリオを構築

平均鑑定NOI利回り

6.0%

平均償却後鑑定NOI利回り

4.8%

近畿

運用会社独自ルート



光明池アクト

2,040百万円
6.2% / 5.1%

近畿

スポンサー開発



スターシップ
神戸学園都市

982百万円
5.9% / 4.5%

中国・四国

運用会社独自ルート



アルティザ倉敷

590百万円
5.7% / 4.5%

九州・沖縄

運用会社独自ルート



アルティザ小倉

1,849百万円
5.4% / 4.1%

甲信越・北陸・関東（東京圏を除く）



スポンサー開発

アルティザ北通町

780百万円
5.6% / 4.2%

甲信越・北陸・関東（東京圏を除く）



運用会社独自ルート

ビッグ・ビー東宿郷

1,750百万円
6.6% / 5.4%

甲信越・北陸・関東（東京圏を除く）



ウェアハウジング

アルティザ水戸泉町

609百万円
5.9% / 4.5%

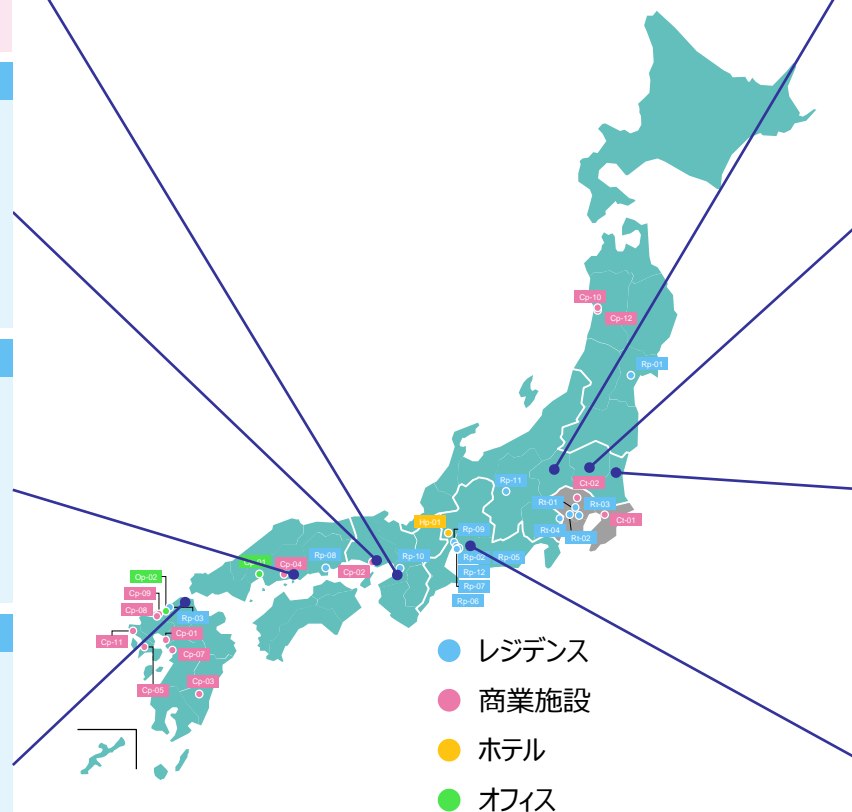
東海



運用会社独自ルート

池下ESビル

1,000百万円
6.0% / 5.6%



※ 物件名の下に、赤字で取得（予定）価格及び鑑定NOI利回り / 償却後鑑定NOI利回りを記載しています。

第11期及び第12期 分割資産譲渡

■ 第1回（準共有持分50%）譲渡

譲渡価額： 350百万円
譲渡益： 120百万円
譲渡日： 2021年12月22日
(引渡決済日)



アルティザ博多駅南

■ 第2回（準共有持分50%）譲渡

譲渡価額： 350百万円
譲渡益： 120百万円
譲渡日： 2022年1月26日
(引渡決済日)

譲渡益合計： **240**百万円

帳簿価格： 460百万円
取得価格： 500百万円
鑑定評価額(2021年11月1日時点)： 589百万円
譲渡価額合計： 700百万円

資産入替



第12期 8物件資産取得（予定）



アルティザ
北通町



アルティザ小倉



アルティザ
水戸泉町

他5物件

取得価格： 9,600百万円
鑑定評価額： 10,855百万円

- 修繕費や資本的支出などのコスト増大が見込まれることによる収益変動リスクを低減
- バリューアップ工事を行ったことで、収益性が改善し、NOI利回りを取得時より向上させた上での譲渡が実現
- 帳簿価額や直近の不動産鑑定評価額を大幅に上回る価格での譲渡により**2.4億円**の譲渡益を計上し投資主に還元することを企図

- 8物件、**96億円**の取得により、資産規模は**400億円**を視野に
- ポートフォリオにおける全国分散の更なる進展を実現
- レジデンス比率**46.4%**への上昇と平均鑑定NOI利回り**6.4%**のポートフォリオ構築により安定性の向上と収益性の維持

複数の物件取得チャンネルを活用した機動的な成長の実現

運用会社独自ルート

■ 取得予定資産の取得方法3パターン

①地位譲渡による取得

- ・ スポンサーが買主の地位を譲渡して本投資法人が取得



アルティザ倉敷



ビッグ・ビー
東宿郷



光明池アクト

②リース会社経由での取得



アルティザ小倉

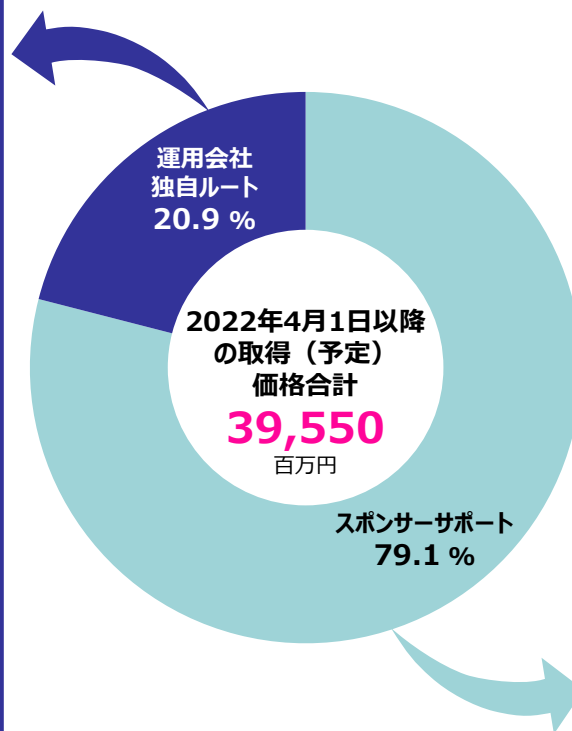
- ・ リース会社にてブリッジ取得した後に本投資法人が取得

③第三者より本投資法人が直接取得



池下ESビル

- ・ 本投資法人が売買契約を締結することにより直接取得



スポンサーサポート

■ 取得予定資産の取得方法2パターン

①スポンサー開発物件の取得

- ・ マリモが開発した高品質な物件の取得



アルティザ北通町



スターシップ神戸学園都市

②ウェアハウジング機能の活用



アルティザ水戸泉町

- ・ マリモが一時的に保有することで柔軟なタイミング等での取得が可能

02

第11期決算概要





- アルティザ博多駅南の準共有持分50%の譲渡 (2期分割)
 鑑定評価額589百万円を大幅に上回る価格で譲渡し、**譲渡益120百万円**を投資主へ還元
- アルティザ仙台花京院の大規模修繕工事を実施
 外壁タイル補修工事、屋上防水工事、長尺シート更新工事など総工事費**230百万円**
- 1口当たり分配金は、**上場来最高の3,924円**

アルティザ博多駅南の譲渡



1口当たり分配金 (DPU)



総資産LTV



分配金利回り



(注1) 「第11期予想」については、2021年8月18日付決算短信 (2021年6月期) における予想値(利益超過分配金を含む)を指します。

新型コロナウイルス感染症の影響を受けにくいポートフォリオを構築

	物件数	第11期の状況	稼働率の変化と要因	
			第10期末	第11期末
レジデンス	16物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 明確な影響なし 	96.1%	95.9% (▲0.2%)
			<ul style="list-style-type: none"> ✓ 一時的な要因で稼働率が若干低下 	
商業施設	13物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 賃料減額要請3件 (55テナント中3件) ✓ 新規契約2件 (MRRおおむた、MRRくもと) 	98.6%	98.3% (▲0.3%)
			<ul style="list-style-type: none"> ✓ 賃料減額要請1件:減額無しで確定 ✓ 賃料減額要請2件:交渉中 	
ホテル	1物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 明確な影響なし (ルートイン一宮駅前 固定賃料型) 	100%	100% (±0%)
			<ul style="list-style-type: none"> ✓ 特に条件等変更なし 	
オフィス	2物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 明確な影響なし ✓ 退去通知受領1件 (プレスト博多祇園ビル) (31テナント中1件) ⇒2022年4月退去予定 	100%	100% (±0%)
			<ul style="list-style-type: none"> ✓ 第11期は満室稼働を継続 	



【単位:百万円】	第11期 2021年12月期 当初予想 (A) (注1)	2021年11月16日 開示 修正予想 (B)	第11期 2021年12月期 実績 (C)	増減 (当初比) (C) - (A)
	営業収益 (注2)	1,281	1,395	1,402
営業利益 (注2)	557	638	654	+96
経常利益 (注2)	445	534	551	+105
当期純利益 (注2)	444	533	550	+105

【単位:円】	EPU 23.7%UP			
	1口当たり分配金 (EPU) (利益超過分配を含まない) ...①	2,913	3,495	3,604
1口当たり利益超過分配金...②	488	355	320	▲168
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...①+②	3,401	3,850	3,924 (注3)	+523

(注1) 2021年8月18日発表

(注2) 単位未満切捨て

(注3)

ペイアウトレシオ調整前 78.1%

ペイアウトレシオ調整後 75.0%

配当比率 (対減価償却費割合) 19.6%

当初予想との差異要因

(単位:百万円)

営業収益	+120
不動産譲渡益の増加 (A博多駅南 (注5) 分割譲渡)	+111
賃料の増加 (A仙台花京院、Mおおむた 他)	+6
上記以外の収入増加	+3
営業費用等	▲24
資産運用報酬の増加 (利益増加分他)	▲12
支払手数料の増加	▲5
上記以外の費用増加	▲7
営業外収益	+6
保険料収入の発生	+6
営業外費用	+2
支払利息の減少	+2

(注4) +は増益要因 ▲は減益要因

(注5) Aは「アルティザ」を、Mは「MRR」を意味します。
以下同じです。

業績予想 (注1)



【単位:百万円】	第11期 2021年12月期	第12期 2022年6月期	増減	第13期 2022年12月期	増減
	実績 (A)	予想 (B)	(B) - (A)	予想 (C)	(C) - (B)
営業収益 (注2)	1,402	1,765	+363	1,700	▲65
営業利益 (注2)	654	825	+171	750	▲74
経常利益 (注2)	551	675	+124	597	▲77
当期純利益 (注2)	550	674	+124	596	▲77

【単位:円】	第11期 2021年12月期	第12期 2022年6月期	増減	第13期 2022年12月期	増減
	実績 (A)	予想 (B)	(B) - (A)	予想 (C)	(C) - (B)
1口当たり分配金 (EPU) (利益超過分配を含まない) ...①	3,604	3,499	▲105	3,095	▲404
1口当たり利益超過分配金...②	320	316	▲4	434	+118
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...①+②	3,924	3,815 (注3)	▲109	3,529 (注4)	▲286

(注1) 第12期予想、第13期予想については実現を保証するものではありません。

(注2) 単位未満切捨て

(注3)
 ペイアウトレシオ調整前 78.1%
 ペイアウトレシオ調整後 75.0%
 配当比率 (対減価償却費割合) 19.9%

(注4)
 ペイアウトレシオ調整前 76.0%
 ペイアウトレシオ調整後 75.0%
 配当比率 (対減価償却費割合) 26.9%

第12期予想と第13期予想の前提	
第12期予想	
営業収益	+363
賃料等の増加 (第3回PO取得8物件 他)	+377
賃料等の減少 (A博多駅南 分割譲渡)	▲20
その他上記以外収入の増加	+6
営業費用等	▲191
費用等の増加 (第3回PO取得8物件 他)	▲164
資産運用報酬の増加	▲20
その他上記以外費用の増加	▲7
営業外収益、費用等	▲33
支払利息の増加	▲22
その他上記以外の費用の増加	▲11
第13期予想	
営業収益	▲65
不動産譲渡益の剥落	▲111
賃料等の増加 (第3回PO取得8物件 日割家賃他)	+59
その他上記以外収入の減少	▲13
営業費用等	▲8
費用等の増加 (第3回PO取得8物件 他)	▲15
その他上記以外費用の減少	+7
営業外収益、費用等	▲3
支払利息の増加	▲2
その他上記以外の費用の増加	▲1

(注5) +は増益要因 ▲は減益要因

1口当たり分配金の成長



投資主に利益を還元しつつ、第12期の1口当たり分配金も向上する見込み

1口当たり分配金の推移

■ 1口当たり利益分配金 (円)

■ 1口当たり利益超過分配金 (円)

譲渡①

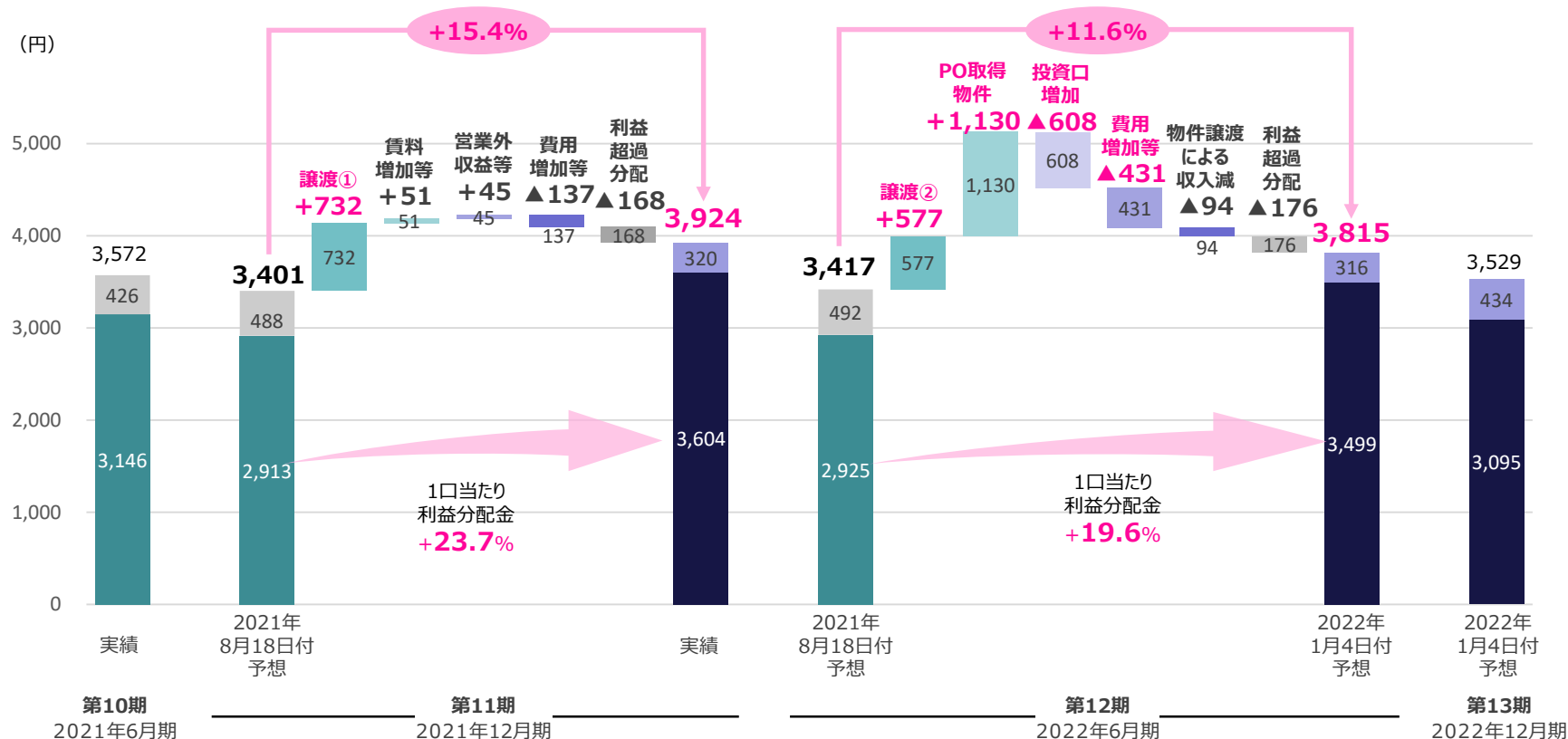
アルティザ博多駅南
準共有持分50%譲渡
(第11期に譲渡済み)
譲渡益：120百万円

譲渡②

アルティザ博多駅南
準共有持分50%譲渡
(第12期に譲渡済み)
譲渡益：120百万円

資産取得

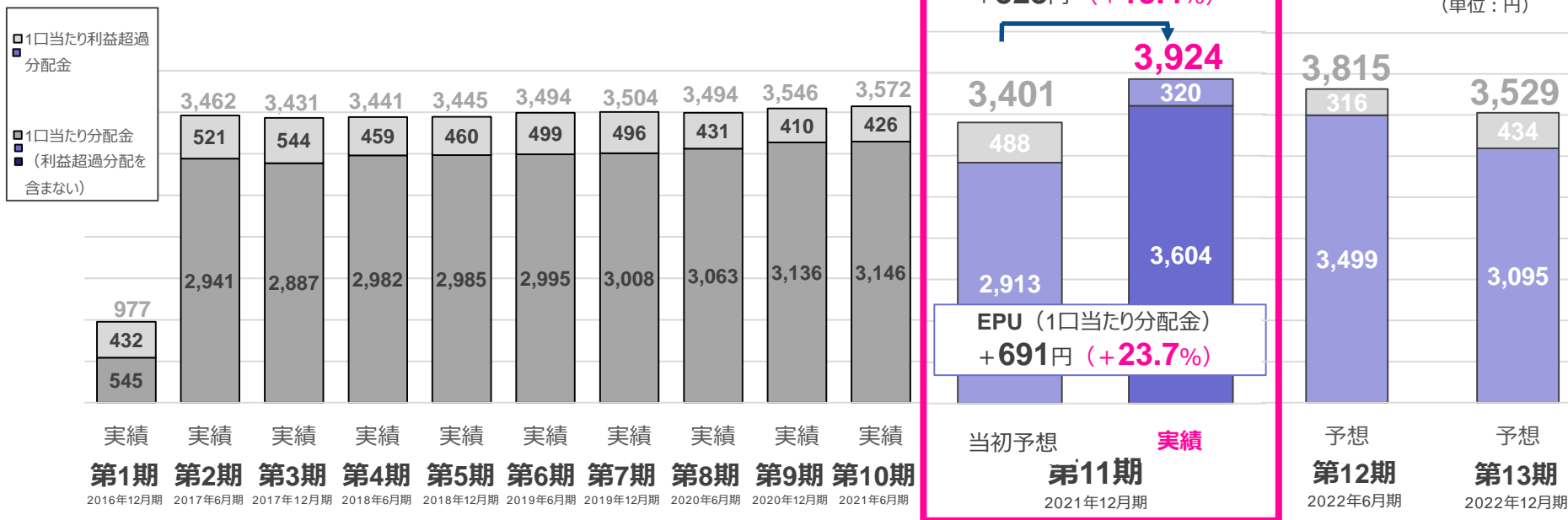
アルティザ北通町 他 7物件
取得予定価格：9,600百万円
平均鑑定NOI利回り：6.0%



1口当たり分配金及びNAVの推移

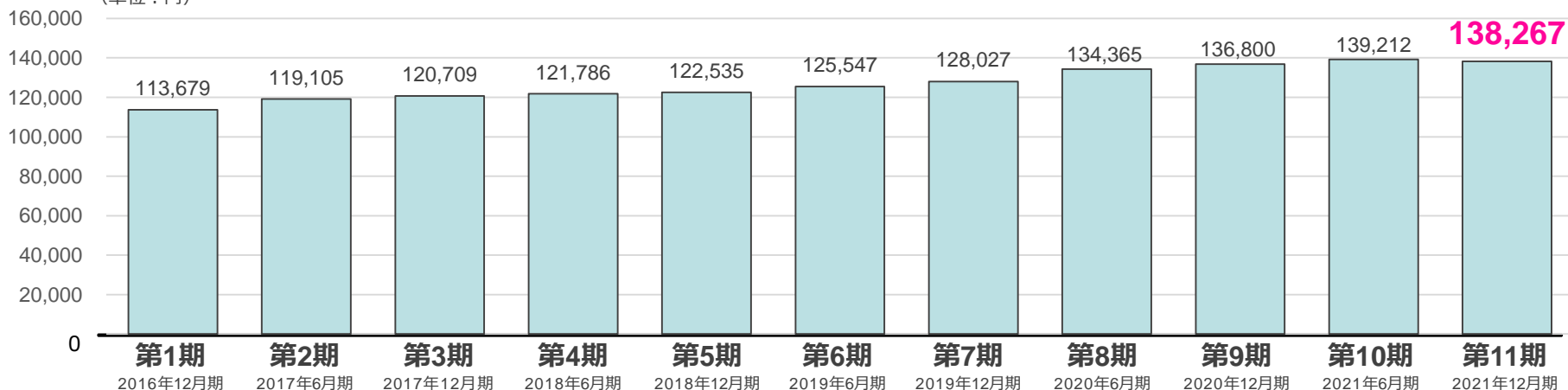


1口当たり分配金の推移



1口当たりNAV

(単位：円)



(注) 第12期予想、第13期予想については実現を保障するものではありません。

03

第11期運用実績



NOI増加への取組み

■コスト削減に向けた取組み

- コスト削減 ビルメンテナンス契約の見直し (アルティザ東別院、アルティザ上前津Ⅱ)
- コスト削減 電子ブレーカー設置 (アルティザ上前津Ⅱ)
- コスト削減 電力会社見直し (アルティザ松本)
- コスト削減 共用部電灯LED化 (アルティザ松本)

コスト削減を行い、合計約**352**千円のNOI増加を想定 (期当たり想定)

顧客満足度向上への取組み

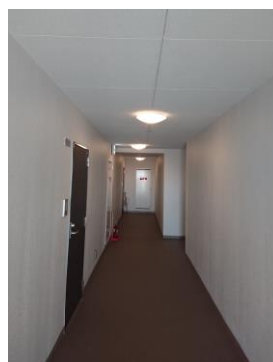
■大規模修繕工事の実施 (旗艦物件：アルティザ仙台花京院)



外壁タイル補修工事



屋上防水工事



長尺シート更新工事



階段用床材新設工事

総工事費 **230**百万円

・所在地	宮城県仙台市
・取得価格	2,730百万円
・鑑定評価額	3,930百万円
・鑑定NOI利回り	7.5%
・稼働率	96.1%
・総戸数	208戸
・専有面積	30㎡～76.92㎡
・竣工日	2009年1月26日

(注) 鑑定評価額・鑑定NOI利回り・稼働率は2021年12月末時点

顧客満足度向上への取り組み

- コインパーキングから月極区画へ変更…………… MRRくまもと
- 室内用無料WiFi導入……………アルティザ池尻

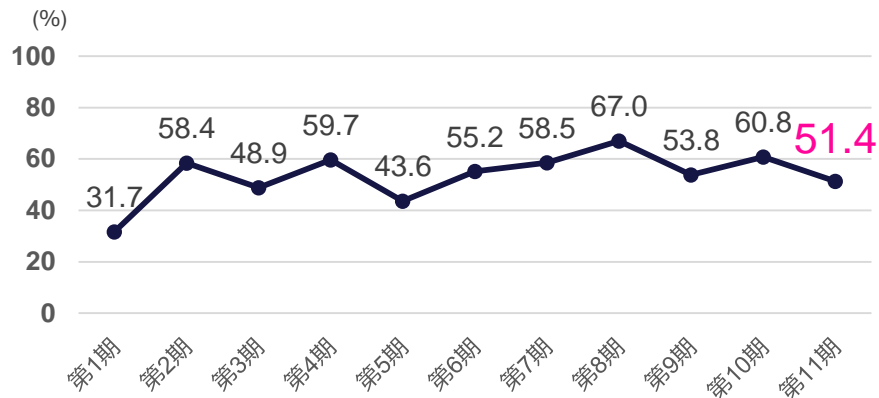


月極区画への変更



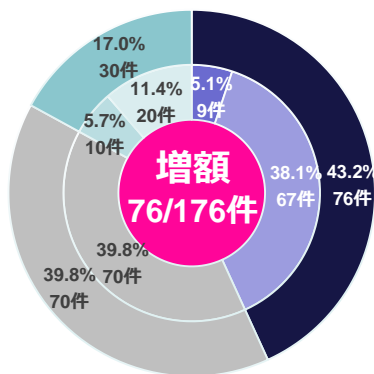
室内用無料WiFi導入

ダウンタイム（60日以内） 目標達成率の推移

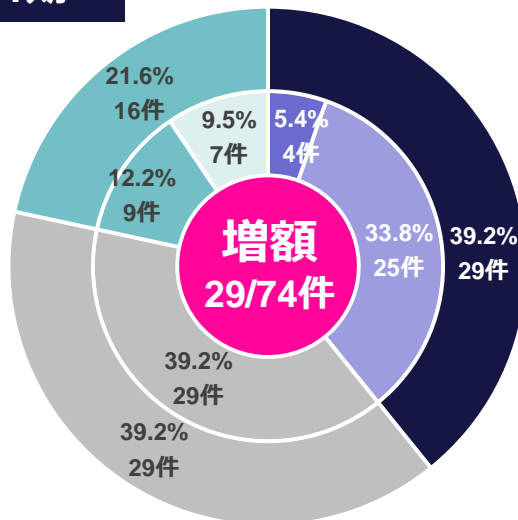


レジデンスの賃料増減実績（入替時）

第10期

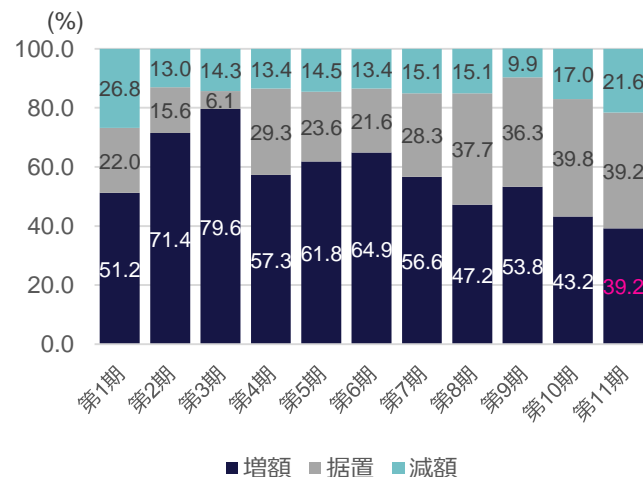


第11期



- 増額
- 5%超の増額
- 5%以内の増額
- 据置
- 減額
- 5%超の減額
- 5%以内の減額

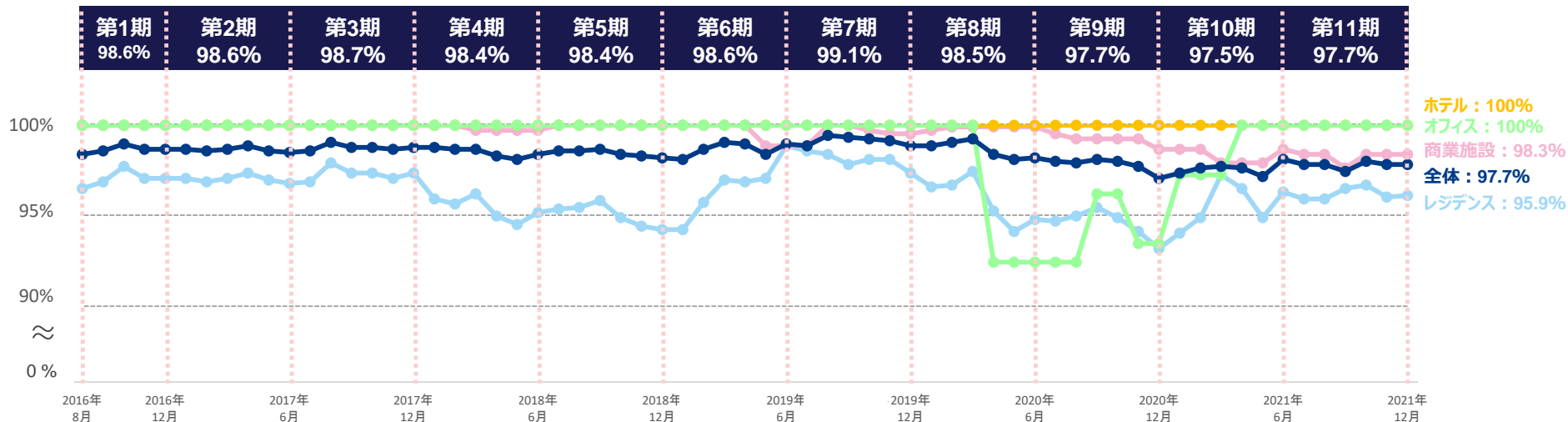
第1期から第11期までの推移



- 増額
- 据置
- 減額

安定した稼働率の維持

ポートフォリオ全体 期中平均稼働率



稼働率 (注) (%)	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期					
	2016年	2017年		2018年		2019年		2020年			2021年					
	12月末	6月末	12月末	6月末	12月末	6月末	12月末	6月末	12月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末
レジデンス	96.9	96.6	97.2	94.9	93.9	98.8	97.2	94.5	92.8	96.1	95.7	95.7	96.3	96.5	95.8	95.9
商業施設	100	100	100	99.7	100	98.8	99.5	99.9	98.6	98.6	98.3	98.3	97.5	98.3	98.3	98.3
ホテル	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
オフィス	100	100	100	100	100	100	100	92.0	93.1	100	100	100	100	100	100	100
全体	98.6	98.4	98.7	98.3	98.1	98.9	98.8	98.1	96.9	98.0	97.7	97.7	97.3	97.9	97.7	97.7

(注) 第1期から第10期までは期末、第11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。

財務状況 (2021年12月期)

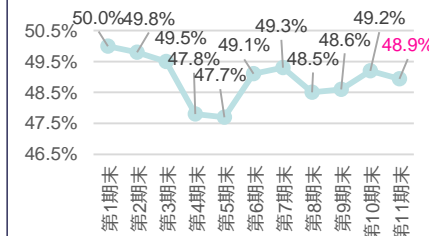


marimo Regional Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人
(単位：百万円、単位未満切捨て)

借入先	第10期末 借入残高	第11期 借入額	第11期 返済額	第11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	3,500	—	3,500	0	固定	0.86669%	2016年 8月1日	2021年 8月2日	無担保 無保証
・三井住友銀行	1,357	—	15	1,342		1.09908%		2023年 8月1日	
・広島銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.6%	2019年 8月1日	2022年 8月1日	
・三井住友信託銀行								2024年 8月1日	
・福岡銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.8%	2020年 1月21日	2023年 1月21日	
・三十三銀行	2,140	—	—	2,140	変動	3M TIBOR +0.6%	2021年 2月1日	2024年 2月1日	
・新生銀行	2,140	—	—	2,140	変動	3M TIBOR +0.6%	2021年 2月1日	2025年 2月3日	
・あおぞら銀行	2,420	—	—	2,420	変動	3M TIBOR +0.6%	2021年 2月1日	2026年 8月3日	
・りそな銀行	2,420	—	—	2,420	変動	3M TIBOR +0.7%	2021年 2月1日	2022年 2月28日	
・肥後銀行	2,420	—	—	2,420	変動	3M TIBOR +0.7%	2021年 2月1日	2026年 8月3日	
・中国銀行									
・西日本シティ銀行	3,800	—	—	3,800	固定	0.86186%	2021年 8月2日	2026年 8月3日	
・三井住友銀行	300	—	300	0	変動	1M TIBOR +0.2%	2021年 2月26日	2022年 2月28日	
合計	16,167	3,800	3,815	16,152					

総資産LTV



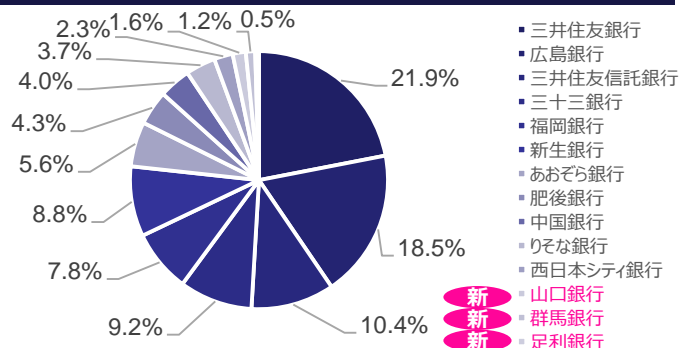
平均借入金利

0.78%

長期負債比率

100.0%

借入先の分散状況



第3回PO実施に伴う新規借入の実施

1,200百万円
(借入期間：5年)

変動固定：変動
借入金利：3M TIBOR + 0.8%
担保：無担保・無保証

3,770百万円
(借入期間：6年)

変動固定：変動
借入金利：3M TIBOR + 0.9%
担保：無担保・無保証

230百万円
(借入期間：1年)

変動固定：変動
借入金利：1M TIBOR + 0.2%
担保：無担保・無保証

借入日：2022年1月19日

・山口銀行
・群馬銀行
・足利銀行

上記3行が新たに参画し
レンダーフォーメーションが拡充

(注) 上記グラフは2022年1月19日の分散状況になります。

第11期IR活動実績（2021年7月～12月）

- 海外機関投資家へのIR活動に注力
- コロナ禍の影響で、個人投資家向け説明会の開催は自粛

海外機関投資家向けIR

海外機関投資家が、地方の不動産にも注目

海外機関投資家個別対応（カンファレンスコール中心）

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

国内機関投資家向けIR

国内IRは主にオンライン方式にて実施

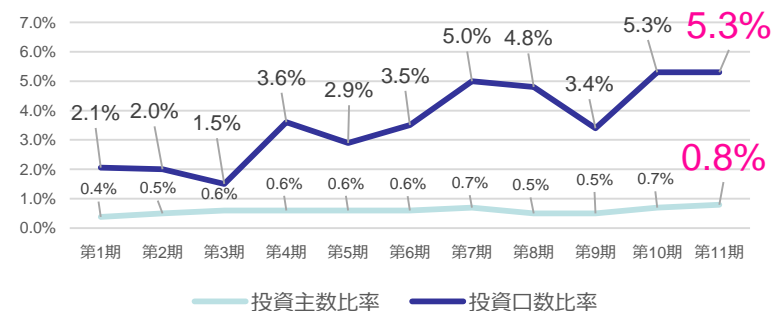
- ① 第10期決算説明会（動画配信） 8月18日
- ② 機関投資家個別対応（カンファレンスコール等） 8月以降

海外機関投資家の資金流入状況

J-REITに海外機関投資家の資金流入が続く

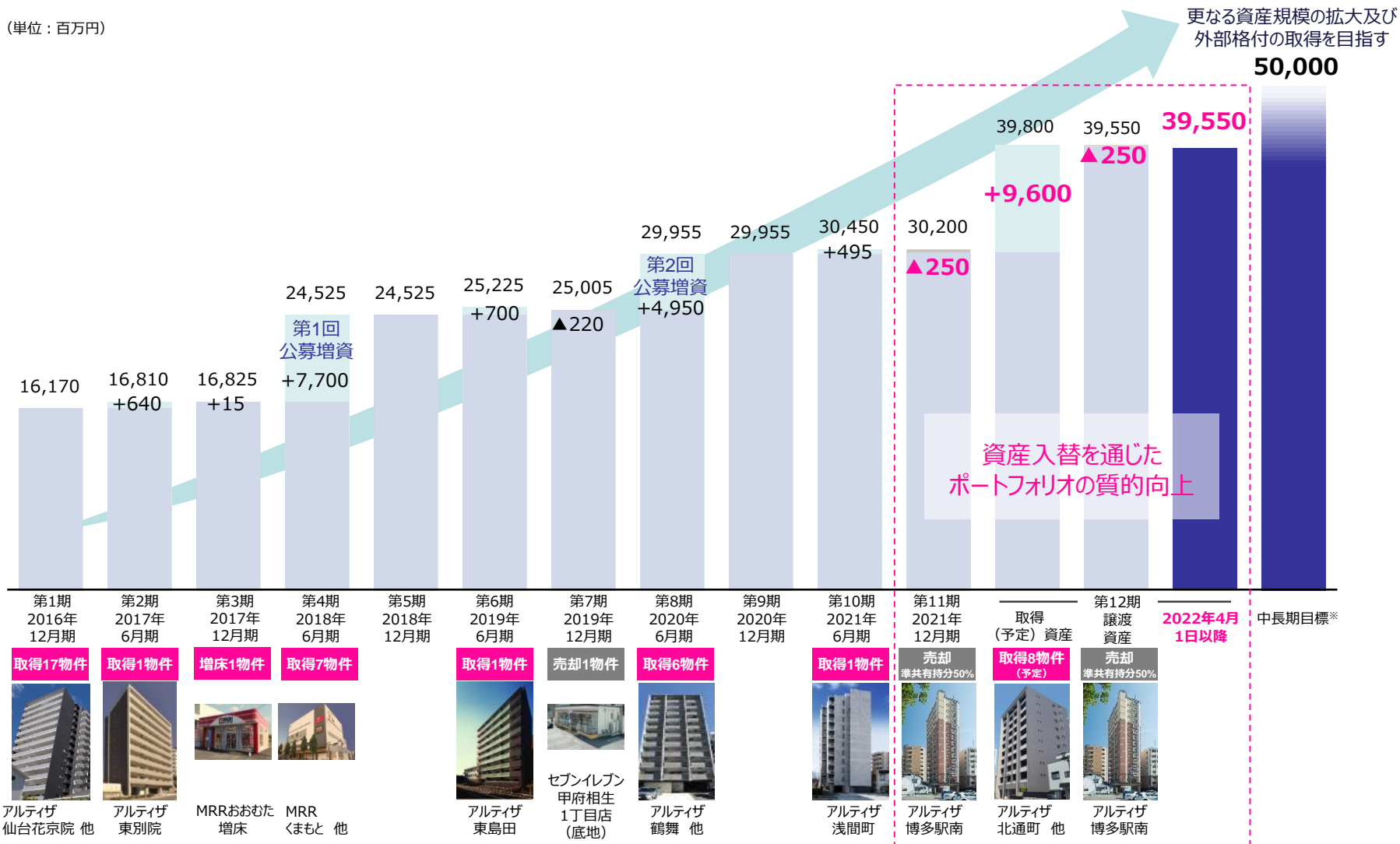


海外投資家の投資口保有割合が増加



着実な外部成長に伴い、資産規模は400億円を視野に

(単位：百万円)



※ 資産規模に関する中長期目標は、あくまでも現在の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。

スポンサーパイプライン

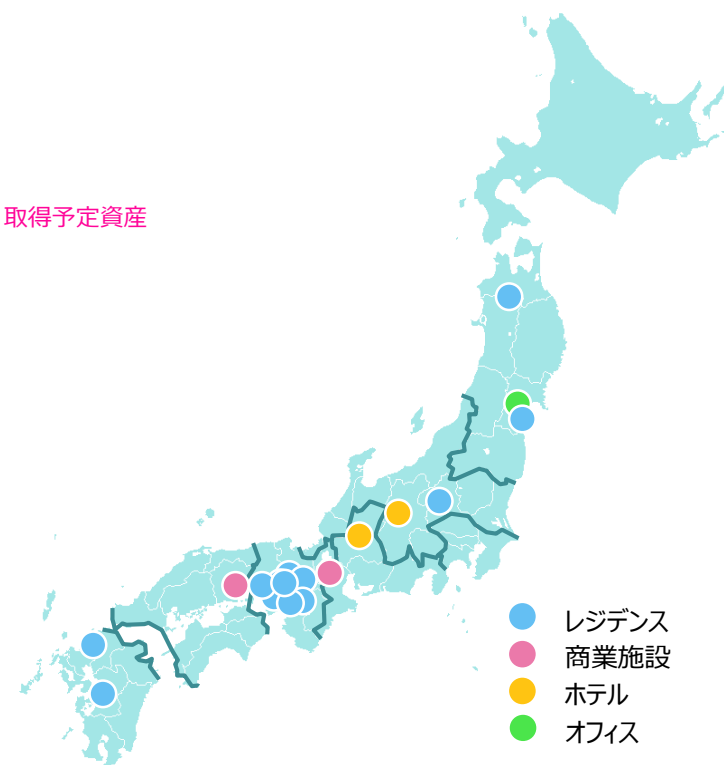


No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工
1	スポンサー市街地再開発	兵庫県姫路市	商業施設 (区分所有権)	9区画	2019年1月
2	スポンサー開発	群馬県高崎市	レジデンス	54戸 (1LDK)	2020年6月
3	スポンサー開発	長野県長野市	ホテル	117室	2020年8月
4	スポンサー開発	岐阜県高山市	ホテル	139室	2020年12月
5	スポンサー市街地再開発	滋賀県長浜市	商業施設 (区分所有権)	8区画	2021年3月
6	スポンサー開発	熊本県熊本市	レジデンス	48戸 (1LDK)	2021年8月
7	スポンサー開発	大阪府池田市	レジデンス (学生寮)	77戸	2022年1月
8	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス (学生寮)	106戸	2022年3月 (予定)
10	スポンサー開発	青森県弘前市	レジデンス (学生寮)	100戸	2023年1月 (予定)
11	スポンサー開発	宮城県仙台市	レジデンス (学生寮)	74戸	2023年2月 (予定)
12	スポンサー開発	大阪府茨木市	レジデンス (学生寮)	142戸	2023年2月 (予定)
13	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	88戸 (1K)	2023年2月 (予定)
13	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	48戸 (1LDK)	2023年3月 (予定)
14	スポンサー開発	大阪府茨木市	レジデンス (学生マンション)	48戸	2023年3月 (予定)
15	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	92戸 (1K)	2023年8月 (予定)
16	スポンサー開発	宮城県仙台市	オフィス	25区画	2024年7月 (予定)
17	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス (学生寮)	177戸	2024年10月 (予定)
18	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	112戸 (1R)	2025年5月 (予定)

取得資産

取得予定資産

- 全国に分散したパイプライン
- 豊富なレジデンス物件
— **13** 物件 / 18 物件
(取得 (予定) 資産含む)



※各物件について、取得予定資産として記載されている物件を除き、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。本資料の日付現在、No.8からNo.18までの各物件の開発は完了しておらず、竣工予定及び戸数予定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。

■ 成長戦略

目標（第10期決算説明会資料より）	目標達成に向けた取組み	取組み結果
ポートフォリオの質的向上と収益変動リスクの低減を狙った資産入替への取組み	<ul style="list-style-type: none"> 第11期及び第12期にアルティザ博多駅南を分割譲渡 第12期に8物件を取得予定 	安定性と収益性の向上
スポンサーサポートを基本としつつ独自ルートも活かした物件仕入れの拡大	<ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産のうち3物件がスポンサーサポートによる取得 取得資産のうち5物件が運用会社独自ルートによる取得 	
コロナ禍においても安定資産であるレジデンスの投資比率引上げ	<ul style="list-style-type: none"> レジデンス投資比率が上昇（46.1%→46.4%） 	

■ 取得方針

投資対象	今後の取得方針	用途別投資比率（当面の方針）
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、価格柔軟性や売上等が安定しているテナントを注視し、積極的に検討	
ホテル	国内需要及びインバウンド需要の回復状況を注視しつつ、各エリアの需給動向を踏まえて柔軟に検討	合計30%以下
オフィス	在宅勤務等の影響を勘案しつつ、オフィスニーズの高いエリアを選別し厳選投資	
物流施設	物流拠点としての立地、建物スペック、テナントの定着性等を総合的に勘案しつつ、積極的に検討	

投資対象資産に物流施設を追加

投資比率	投資エリア区分		用途 <small>(注3)</small>					
			レジデンス	商業施設	ホテル	オフィス	物流施設 <small>(注2)</small>	駐車場
70%以上	地方	【地方都市】 東京圏を除いた原則として 人口20万人以上の都市 <small>(注1)</small>	●	●	●	●	●	●
		【その他地域】 地方都市及び 東京圏を除いた 全国の地域		●	●		●	●
30%未満	東京圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	●	●			●	
最低投資金額（1物件あたり取得価格ベース） <small>(注4)</small>			3億円以上	2億円以上	3億円以上	5億円以上	3億円以上	2億円以上
最高投資金額（1物件あたり取得価格ベース）			物件取得後の資産規模に対し25%を上限					
底地割合			物件取得後の資産規模に対し15%を上限					

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

(注2) 2021年9月28日開催の投資主総会において規約一部変更に関する議案が承認され、物流施設が投資対象資産に追加されております。

(注3) 1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途とします。

(注4) 持分の追加取得や隣地の買増し等の場合には、これらの基準は適用しません。

04

新規取得物件



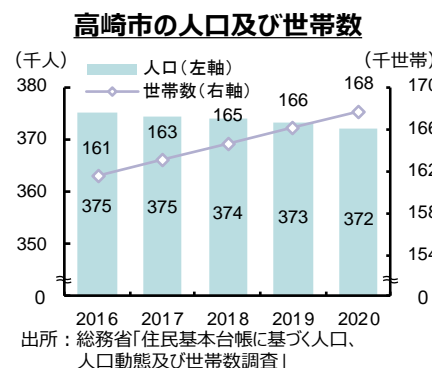
高崎駅に近く、高い法人契約割合を誇る、スポンサー開発の築浅レジデンス



- 1LDKタイプの単身者向け賃貸用住戸を備える築浅レジデンス
- ターミナル駅であるJR「高崎」駅徒歩約8分に位置し、生活利便性及び住宅希少性に優れたエリアに立地
- 通勤者のニーズにも応えることで高い法人契約割合（83.2%）を誇る



所在地	群馬県高崎市北通町1番地	戸数	総戸数 54戸 (シングル 27戸) (コンパクト 27戸)
取得価格	780百万円	敷地面積	496.20m ²
鑑定評価額	856百万円	延床面積	2,535.52m ²
鑑定NOI利回り	5.6%	竣工年月	2020年6月
償却後鑑定NOI利回り	4.2%	取得日	2022年1月19日
稼働率	98.1%	構造	鉄筋コンクリート造 地上10階



1日あたりの乗車人員 (群馬県、2020年度)

順位	駅名	人数 (人)
1	高崎	20,207
2	前橋	7,304
3	新前橋	4,441
4	伊勢崎	4,418
5	高崎間屋町	2,973

出所：JR東日本「各駅の乗車人員」

2km圏内に5大学が所在し安定した需要を見込む、スポンサー開発の新築学生寮



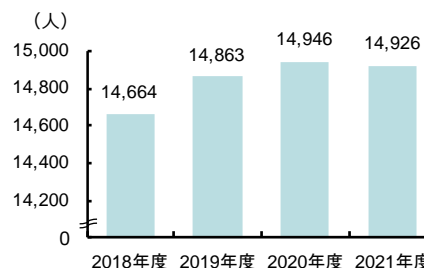
- 2km圏内に5つの大学が所在し、学生寮の供給が少ないエリアに立地
- 学生マンション事業に特化している株式会社ジェイ・エス・ビーによる安定運営が見込まれる

所在地	兵庫県神戸市垂水区小束台東868番1416
取得予定価格	982百万円
鑑定評価額	1,230百万円
鑑定NOI利回り	5.9%
償却後鑑定NOI利回り	4.5%
稼働率	※

区画数	1区画
敷地面積	3,384.00m ²
延床面積	2,801.77m ²
竣工年月	2022年3月竣工予定
取得予定日	2022年4月1日
構造	鉄骨造 地上3階 (予定)

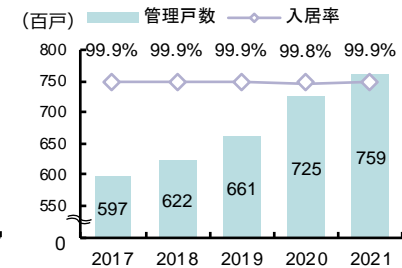
※ 未竣工のため稼働率は記載していません。

近隣大学の学生数



出所：兵庫県立大学、神戸市看護大学、流通科学大学、神戸市外国語大学、神戸芸術工科大学 HPより本資産運用会社が作成

株式会社ジェイ・エス・ビーの運営実績



出所：株式会社ジェイ・エス・ビー「四半期報告書 第33期 第3四半期 (2021年10月期)」

水戸市中心部に立地し、法人・個人から安定需要が見込まれる築浅レジデンス



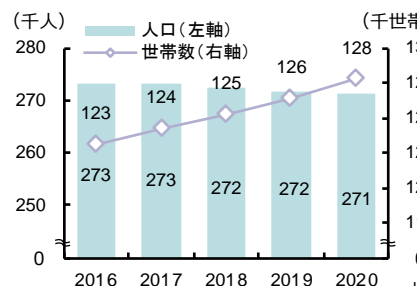
- 京成百貨店や水戸芸術館、新市民会館（2023年7月開館予定）が集積している水戸の中心地に立地
- 大手企業の地方支店もあり、百貨店、ホテル、飲食店等が並ぶ水戸市中心商業エリア背後に立地するため、法人・個人を問わず、安定した需要を見込む



所在地	茨城県水戸市泉町三丁目3番26号
取得価格	609百万円
鑑定評価額	707百万円
鑑定NOI利回り	5.9%
償却後鑑定NOI利回り	4.5%
稼働率	100.0%

戸数	コンパクト 47戸
敷地面積	964.09m ²
延床面積	1,896.92m ²
竣工年月	2019年3月
取得日	2022年1月19日
構造	鉄筋コンクリート造地上12階

水戸市の人口及び世帯数



出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

泉町1丁目北地区市街地再開発

水戸芸術館と京成百貨店、市民会館に隣接している立地特性を活かし、新市民会館の整備によって、市民の交流拠点を創出することで、まちなかにおける交流拠点の創出を目指す再開発事業



水戸市新市民会館及び周辺の外観の鳥瞰図

出所：泉町1丁目北地区市街地再開発組合「泉町1丁目北地区市街地再開発事業」、水戸市HP「新市民会館整備事業及び泉町1丁目北地区市街地再開発事業の概要」

1Rから2LDKまで幅広いニーズに対応可能な大型ハイグレードレジデンス

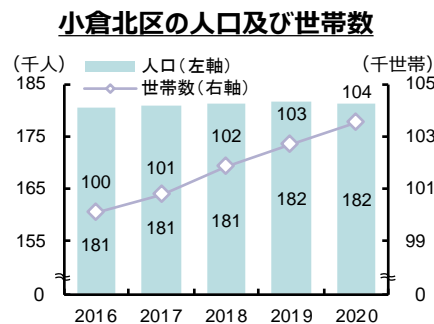


- 豊富な間取りを備え、幅広い顧客層からの需要に応えることが可能
- JR「小倉」駅へ3駅である北九州モノレール「香春口三萩野」駅まで徒歩約6分、周辺には商業施設も多く所在し生活利便性の高い立地
- 大手企業の支店も多く、転勤者が多いエリアであることから、高い法人需要を見込む



所在地	福岡県北九州市小倉北区吉野町11番10号
取得価格	1,849百万円
鑑定評価額	1,970百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
償却後鑑定NOI利回り	4.1%
稼働率	96.4%

戸数	総戸数 140戸 (シングル 56戸) (コンパクト 56戸) (ファミリー 28戸)
敷地面積	1,671.92m ²
延床面積	5,730.84m ²
竣工年月	2015年6月
取得日	2022年1月19日
構造	鉄筋コンクリート造地上15階



出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

1日あたりの乗車人員 (九州地方、2020年度)

順位	駅名	人数 (人)
1	博多	87,674
2	小倉	25,014
3	鹿児島中央	14,013
4	大分	13,250
5	吉塚	12,524

出所：JR九州「駅別乗車人員 (2020年度)」

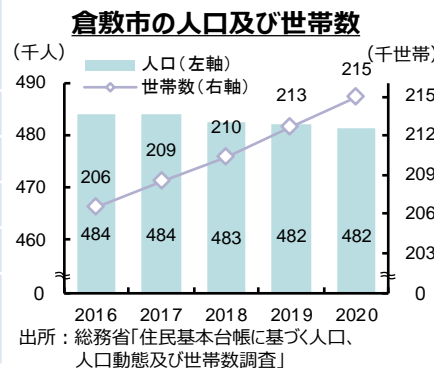
住宅街としての環境が良好なエリアに立地し、希少性の高い2LDKタイプを備えるレジデンス



- JR「倉敷」駅まで徒歩約12分に位置しており、周辺にはスーパーやドラッグストアなども所在するなど、生活利便性が高いエリアに立地
- 住宅エリアとしての環境が良好なエリアであり、周辺にはマリモの新築分譲マンションブランドである「ポレスター」マンションを含む分譲マンションも多数所在

所在地	岡山県倉敷市 稻荷町5番13号
取得価格	590百万円
鑑定評価額	612百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
償却後鑑定NOI利回り	4.5%
稼働率	94.2%

戸数	総戸数 48戸 (コンパクト 32戸) (ファミリー 16戸)
敷地面積	883.14m ²
延床面積	2,404.42m ²
竣工年月	2007年11月
取得日	2022年1月19日
構造	鉄筋コンクリート造 地上9階



倉敷市阿知3丁目東地区再開発事業の概要

- JR「倉敷」駅に近接する立地優位性を活かし、商業・住居・公共・医療の複合施設を建築し、周辺の中心市街地活性化に貢献することを目的とする



2021年10月に
グランドオープンした
「あちでらす倉敷」外観

出所：倉敷市阿知3丁目東地区市街地再開発組合、倉敷市観光情報発信協議会HP

再開発が期待される光明池駅至近に立地する商業施設



- 泉北ニュータウンのターミナル駅である泉北高速鉄道「光明池」駅から徒歩約2分に立地し、高い交通利便性を有する
- 堺市において、泉北ニュータウン駅前再編整備事業の一環として光明池駅前地域活性化に向けた取組みを実施



所在地	大阪府堺市南区 鴨谷台二丁1番3号	区画数	32区画
取得価格	2,040百万円	敷地面積	2,081.39m ²
鑑定評価額	2,340百万円	延床面積	12,013.67m ²
鑑定NOI利回り	6.2%	竣工年月	1988年4月
償却後鑑定NOI利回り	5.1%	取得日	2022年1月19日
稼働率	97.0%	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階、地上7階

光明池駅前再編整備事業の概要

- 堺市が実施した光明池周辺地区の住民を対象としたアンケートで約6割が休日の主な過ごし方は「光明池駅前の商業施設に行く」と回答（調査対象約40,000人、回答数329人、複数回答）

出所：堺市HP「未来の光明池駅前地域活性化に向けたアンケート結果について」

1日あたりの乗降客数 (泉北高速鉄道線 2020年度)

順位	駅名	人数(人)
1	泉ヶ丘	31,309
2	中百舌鳥	30,119
3	光明池	24,119
4	和泉中央	23,793
5	深井	20,907

出所：南海電気鉄道「ハンドブック南海」

宇都宮駅東口の好立地にあり、オフィス・レジデンス共に安定需要を見込む複合施設



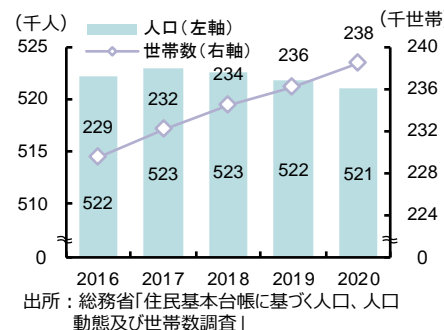
- JR「宇都宮」駅徒歩約12分に位置し、駐車場（収容台数：113台）を有することからオフィス・レジデンス共に高い法人割合を誇る複合施設
- 宇都宮市街地中心に、2023年3月、芳賀・宇都宮LRTが開通予定であり、本物件から最寄り停留場である「駅東公園前」停留場までは徒歩1~2分であることから、利便性が高まることで更なる需要を見込む



所在地	栃木県宇都宮市東宿郷六丁目1番7号、同3番9
取得価格	1,750百万円
鑑定評価額	1,990百万円
鑑定NOI利回り	6.6%
償却後鑑定NOI利回り	5.4%
稼働率	95.0% (オフィス100.0%) (レジデンス88.8%)

戸数/区画数	シングル 70戸 オフィス 12区画
敷地面積	1,905.14m ²
延床面積	7,197.22m ²
竣工年月	2001年2月
取得日	2022年1月19日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階

宇都宮市の人口及び世帯数

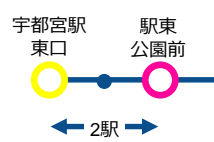


芳賀・宇都宮LRTの概要

- 最新の技術が反映された次世代型の路面電車の導入により高齢者を含む幅広い年代が使いやすい公共交通ネットワークを整備



次世代型路面電車「ライトライン」



出所：宇都宮市HP「芳賀・宇都宮LRT」

安定した稼働実績を誇る池下駅至近のオフィスビル



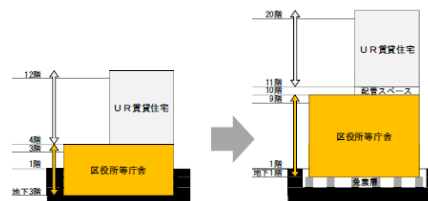
- 名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅徒歩約1分に位置
- 「池下」駅付近には改築予定である千種区役所が所在しているほか、複数の商業施設が立地
- 「池下」駅直結の高層マンションを始め、周辺では分譲マンションの開発が継続



所在地	愛知県名古屋市千種区覚王山通八丁目70番1号	区画数	5区画（区分所有）
取得価格	1,000百万円	敷地面積	8,641.41m ²
鑑定評価額	1,150百万円	延床面積	2,373.13m ²
鑑定NOI利回り	6.0%	竣工年月	1997年10月
償却後鑑定NOI利回り	5.6%	取得日	2022年1月19日
稼働率	80.3%	構造	鉄筋コンクリート造地上5階

千種区役所の改築

- 施設の老朽化が進んでいることから改築が決定
- 「池下」駅付近に所在し、区内の交通利便性が高いことから現地改築が最良と市が判断



出所：名古屋市HP「千種区役所改築の概要」

名古屋市営地下鉄東山線



東山線直通で「栄」駅まで4駅、「名古屋」駅まで6駅

出所：名古屋市交通局

05

Appendix



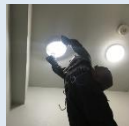
保有資産の運用を通じて、サステナビリティ向上への取組みを実践

■ 本投資法人の取組み

E 環境 (Environment)

■ 環境負荷の低減への取組み

保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取組み



LED照明設置
(10物件導入済み)



電子キー設置
(6物件導入済み)



看板のLED化
(1物件導入済み)

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、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



シェアサイクル設置
(MRRデルタ等)



カーシェア設置
(アルティザ上前津Ⅱ)



AED設置
(MRRくまもと等)

G ガバナンス (Governance)

■ スポンサーのセイムポート出資 – 投資主とマリモグループの利益の共有化を図るため、セイムポート出資を実施

1月4日時点のスポンサーである株式会社マリモが保有する本投資法人の投資口：16,031口
⇒一般募集及び第三者割当実施後：16,866口（保有比率：8.8%）

■ 利害関係人等との取引における意思決定フロー

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

■ 本資産運用会社の取組み

■ 感染予防対策 – 新型コロナウイルス感染症の予防対策の為の取組みを実施

緊急事態宣言の内容に応じたテレワーク、時差勤務の実施 / 面談、会議をオンライン会議へ切り替え（office365の導入） / 体温測定、手指消毒液の設置

■ 福利厚生制度 – 福利厚生制度を設け従業員の満足度向上の為の取組みを実施

出産、育児、介護休暇制度 / リフレッシュ休暇制度 / 育児、介護短縮勤務制度 / 健康診断の負担補助制度 / 資格取得支援制度

■ 人材教育研修 – 社員のスキル向上、専門性の維持向上の為の取組みを実施

月1回の研修会の実施（テーマ：個人情報保護、ハラスメント防止等） / 弁護士による年2回のコンプライアンス研修の実施

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1)



(注1) 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

社名	株式会社マリモ
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
設立	1970年9月1日
展開エリア	日本、中国
売上高（単体）	471億円（2021年7月末）
事業内容 (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

■ 国内分譲マンション事業

宮崎県宮崎市



● ポレスター宮崎ザ・レジデンス

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

■ 市街地再開発事業

熊本県熊本市



● ザ・熊本ガーデンズ ・熊本都市計画桜町地区第一種市街地再開発事業

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

■ 海外事業

中国



● 北極星花園 ・「蘇州工業園区」で開発した第1弾プロジェクト（853戸）

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

■ 収益不動産プロデュース事業

東京都渋谷区



● 恵比寿西一丁目ビル

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

分譲マンション開発実績（2021年7末日現在）
全国44都道府県 423棟 27,597戸

マリモの沿革

1970年9月	株式会社アイ建築設計事務所（現 株式会社マリモ）を広島市に設立
1990年10月	自社分譲マンション1棟目「グランドール鳥栖」竣工
2009年1月	再生マンションプロジェクト（買取再販事業）開始
2009年8月	中国上海市に現地法人設立
2010年4月	市街地再開発事業 第1号になる「けやき大通り第一種市街地再開発事業」（和歌山市）参画
2014年1月	収益不動産プロデュース事業本格化
2014年3月	国内賃貸マンション事業開始
2015年6月	マリモ・アセットマネジメント株式会社設立 株式会社GMアソシエ設立
2015年8月	株式会社ブラック（現 株式会社マリモハウス）を子会社化
2015年10月	株式会社マリモコンサルティング設立 株式会社ユーリックホームを子会社化
2016年7月	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
2017年5月	中国にて、「尚雅苑」18棟1,260戸のうち、第1期532戸の販売を開始（即月完売）
2018年1月	マリモ地方創生リート投資法人が第1回公募増資を実施
2020年1月	マリモ地方創生リート投資法人が第2回公募増資を実施
2022年1月	マリモ地方創生リート投資法人が第3回公募増資を実施

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

物件情報の提供

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



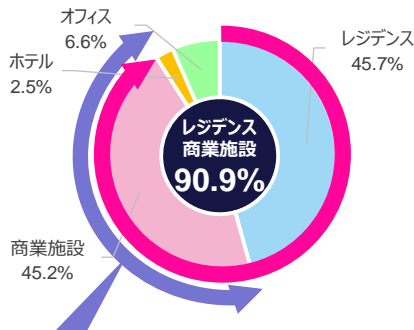
サポート会社



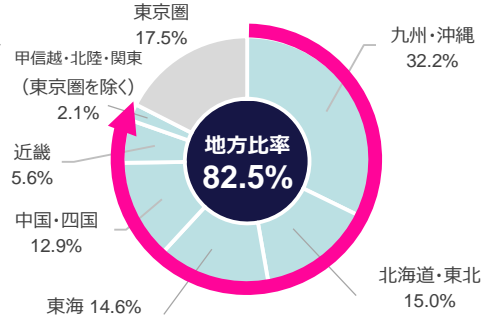
ポートフォリオマップ (2021年12月期)



用途別 投資比率 (取得価格ベース)



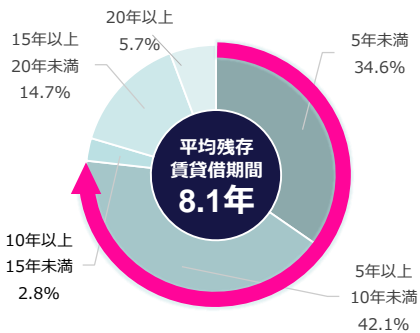
地域別 投資比率 (取得価格ベース)



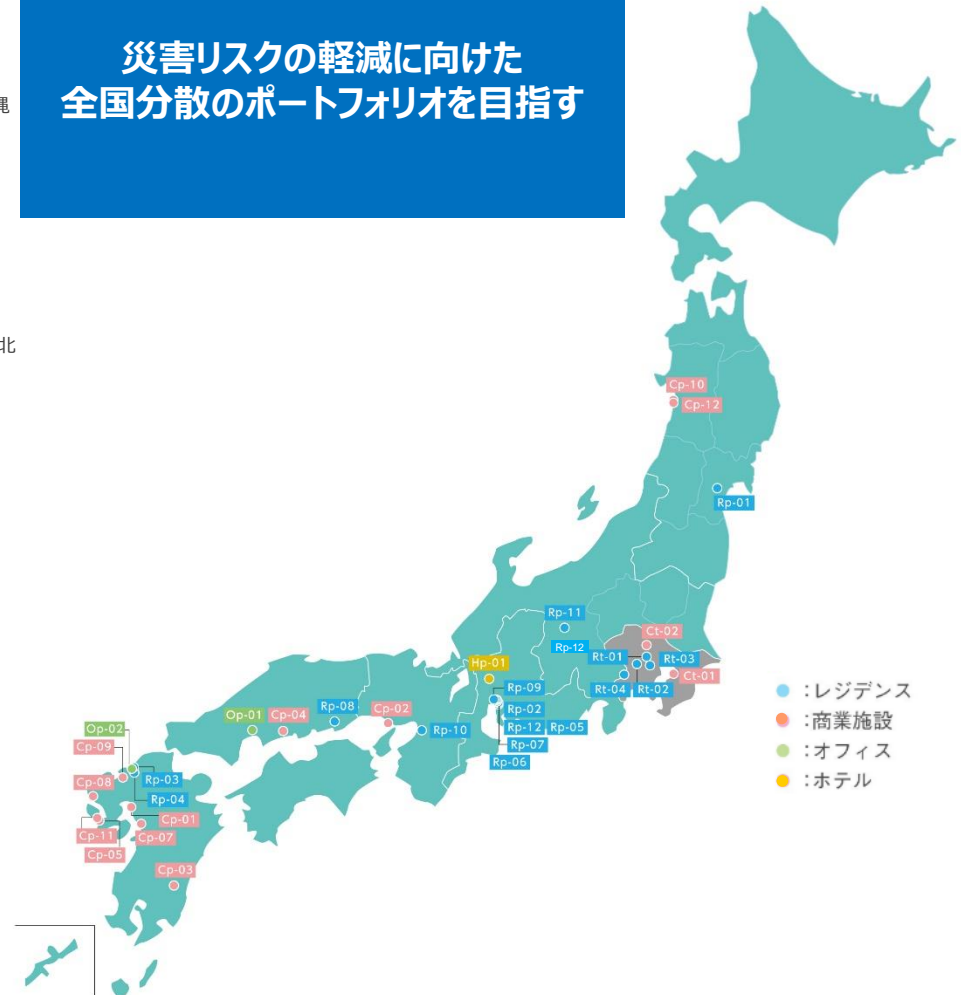
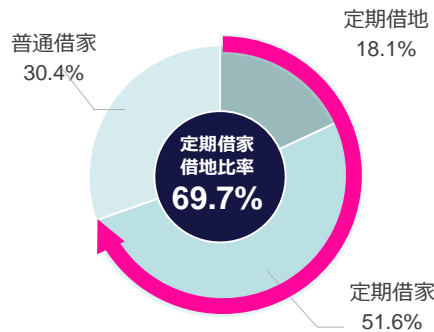
災害リスクの軽減に向けた
全国分散のポートフォリオを目指す

商業施設・ホテルは、全て賃料固定型の賃貸借契約

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)



- : レジデンス
- : 商業施設
- : オフィス
- : ホテル

※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ることで物件ごとに番号を付したものであり、物件名称については、45、46ページ「ポートフォリオ一覧」をご参照下さい。「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。

※「残存賃貸借期間の構成比率」は賃料 (円/月) × 残存期間 (年) を賃料 (円/月) で除して、加重平均しています。

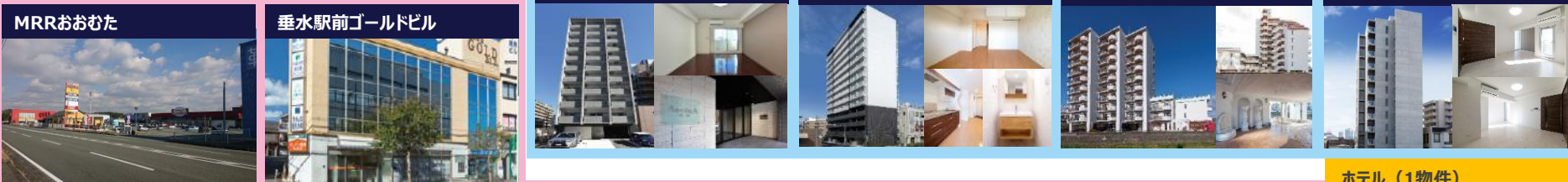
物件写真 (2021年12月期)



レジデンス (16物件)



商業施設 (13物件)



ポートフォリオ一覧① (2022年4月1日予定)

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期	稼働率	
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	2,753	3,930	5.1%	7.5%	2009年1月	96.1%
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	400	371	538	4.9%	6.9%	2014年3月	84.1%
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	1,060	939	1,270	5.1%	6.7%	2006年2月	97.4%
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	640	606	688	4.8%	5.1%	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	698	786	4.9%	5.3%	2016年2月	91.8%
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市	980	943	1,140	4.5%	5.2%	2017年9月	97.4%
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	681	732	5.2%	5.4%	2016年12月	98.1%
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	433	473	4.4%	4.8%	2019年2月	100.0%
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	1,180	1,187	1,300	4.6%	5.0%	2019年10月	100.0%
	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	640	656	649	5.9%	6.8%	1998年3月	90.5%
	Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市	495	525	518	4.9%	5.0%	2020年2月	100.0%
	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	597	740	3.9%	4.7%	2014年3月	95.4%
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	1,050	1,067	1,180	4.9%	5.7%	1989年4月	92.1%
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	752	1,000	5.1%	6.9%	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	1,146	1,350	5.1%	6.4%	1993年2月	96.5%
	Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	780	-	856	5.2%	5.6%	2020年6月	98.1%
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	982	-	1,230	4.8%	5.9%	2022年3月 予定	-
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	609	-	707	5.1%	5.9%	2019年3月	100.0%	
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	1,849	-	1,970	5.0%	5.4%	2015年6月	96.4%	
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	590	-	612	5.1%	5.7%	2007年11月	94.2%	

(注1) : 「期末帳簿価格」とは、2021年12月31日現在における帳簿価格を記載しています。以下同じです。

(注2) : 「鑑定評価額」は、保有資産については、2021年12月末日を価格時点、取得(予定)資産については、2021年8月31日、2021年9月30日、2021年11月1日又は2021年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。

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

(注4) : 「稼働率」は、保有物件は2021年12月31日現在における各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

ポートフォリオ一覧② (2022年4月1日予定)



物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期	稼働率	
商業 施設	Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市	1,265	1,155	962	6.3%	5.2%	2005年3月 ^(注1)	84.7%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	457	552	5.9%	6.7%	2008年6月	100.0%
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮崎県宮崎市	250	213	425	6.3%	10.5%	2009年4月	100.0%
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	2,000	1,818	2,920	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	894	1,170	6.4%	8.2%	1981年5月	100.0%
	Cp-07	MRRくまもと	熊本県熊本市	2,120	2,113	2,500	5.9%	7.2%	①2008年10月 ②1986年1月 ^(注2)	93.1%
	Cp-08	MRRさせぼ	長崎県佐世保市	990	966	1,300	5.8%	7.7%	2008年4月	100.0%
	Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市	900	898	976	5.4%	5.9%	2008年7月	100.0%
	Cp-10	MRRあきた	秋田県秋田市	840	852	891	6.9%	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	1,240	5.0%	5.2%	-	100.0%
	Cp-12	MRRあきたⅡ	秋田県秋田市	970	1,016	1,020	6.8%	7.3%	①2004年3月 ②1985年4月 ^(注2)	100.0%
	Ct-01	MRRいちばら(底地)	千葉県市原市	700	717	1,230	-	5.0%	-	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	1,130	4.5%	4.9%	-	100.0%
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	2,040	-	2,340	4.9%	6.2%	1988年4月	97.0%	
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	740	639	767	6.0%	7.0%	2008年5月	100.0%
オフィス	Op-01	MRRデルタビル	広島県広島市	1,200	1,099	1,290	5.4%	6.7%	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	741	1,300	4.7%	8.0%	2008年8月	100.0%
	Op-03	ビッグ・ビー東宿郷	栃木県宇都宮市	1,750	-	1,990	5.2%	6.6%	2001年2月	95.0% オフィス：100.0% レジデンス：88.8%
	Op-04	池下ESビル	愛知県名古屋	1,000	-	1,150	4.8%	6.0%	1997年10月	80.3%
合計/平均		39物件	39,550	-	46,822	-	6.4%	-	97.4%	

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

(注2)敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。

利益超過分配方針

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

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

検証①:実施の可否

(下記の条件を満たす場合に実施)
(数値は第11期実績値)

検証②:利益超過分配金の金額

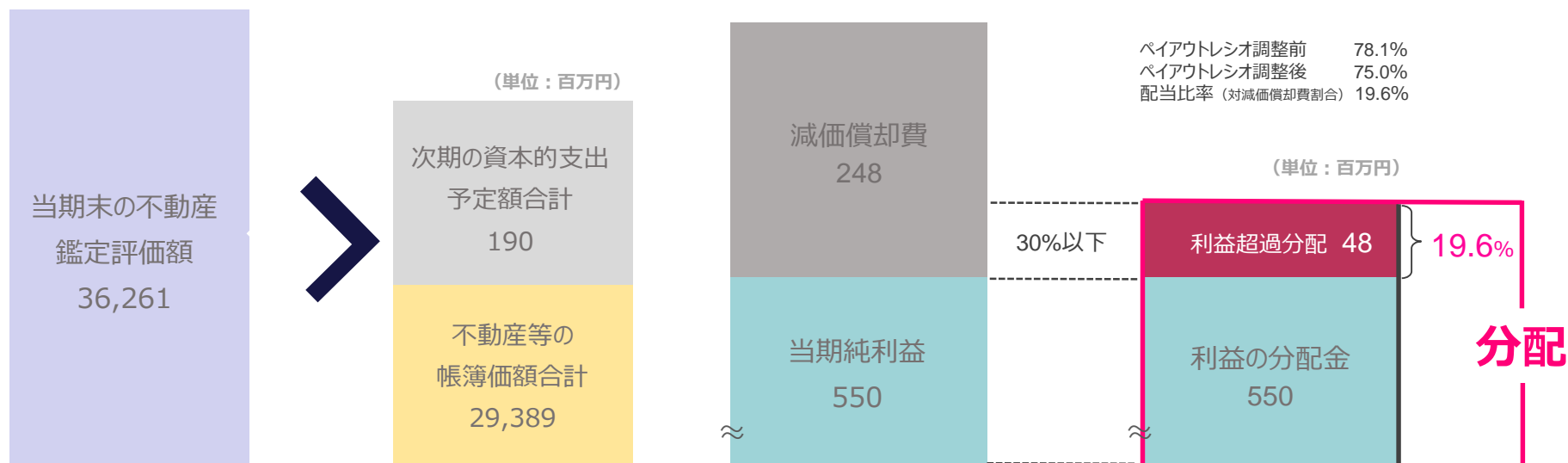
減価償却費の30%以下かつペイアウトレシオ※75%以下

(数値は第11期実績値)

※ペイアウトレシオ計算式

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

ペイアウトレシオ調整前 78.1%
ペイアウトレシオ調整後 75.0%
配当比率 (対減価償却費割合) 19.6%



(注) 上図中の金額は、あくまで第11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。

日本のBtoC – EC市場規模

BtoC-EC (注1) 市場規模及び各分野の構成比率

	2019年	2020年	伸び率
A. 物販系分野	100,515億円 (EC化率 6.76%)	122,333億円 (EC化率 8.08%)	21.71%
B. サービス系分野	71,672億円	45,832億円	▲36.05%
C. デジタル系分野	21,422億円	24,614億円	14.90%
総計	193,609億円	192,779億円	▲0.43%

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

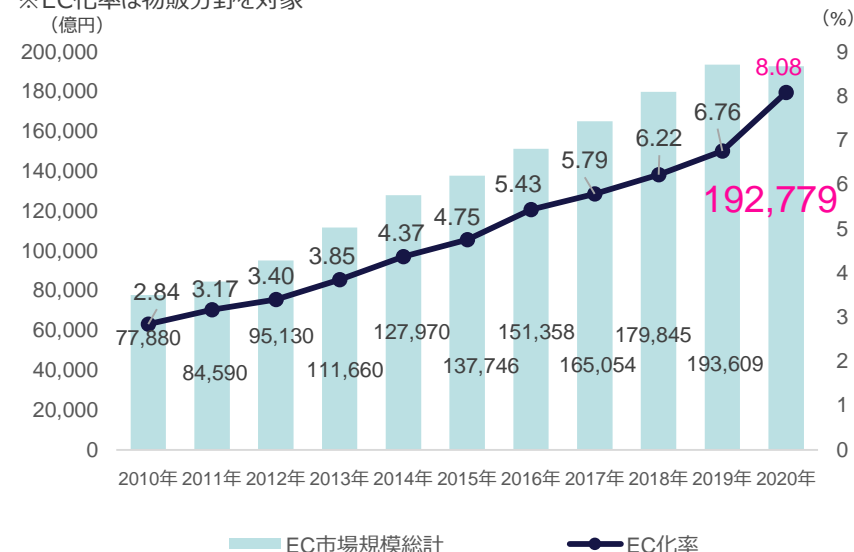
(1)	電子出版（電子書籍・電子雑誌）
(2)	有料音楽配信
(3)	有料動画配信
(4)	オンラインゲーム
(5)	その他

(注1) 消費者向け電子取引を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 「令和2年度 内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子取引に関する市場調査）」

BtoC-EC市場規模及びEC化率 (注2) の推移

※EC化率は物販系分野を対象
(億円)



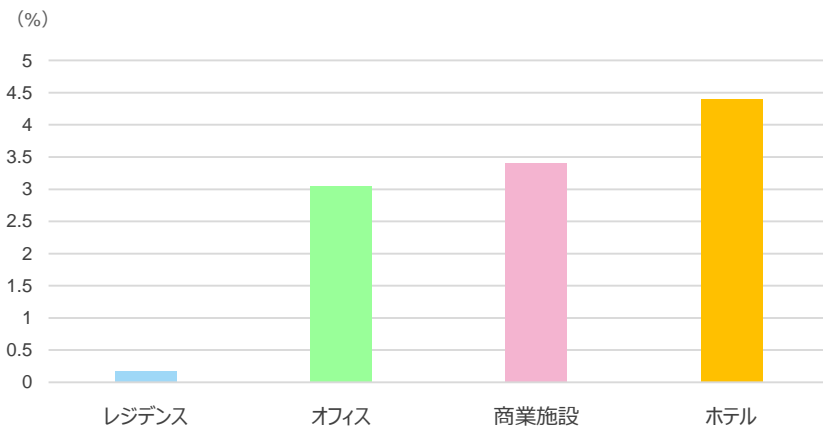
(注2) EC化率とは、全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、電子商取引市場規模の割合を指します。

出所：経済産業省 商務情報政策局 情報経済課
「令和2年度 内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業
（電子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。物販系分野を対象とした2020年のEC化率は8.08%

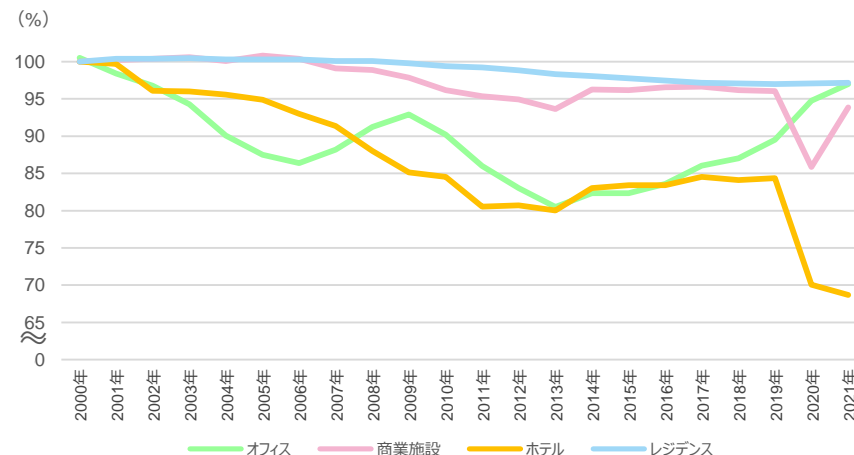


不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



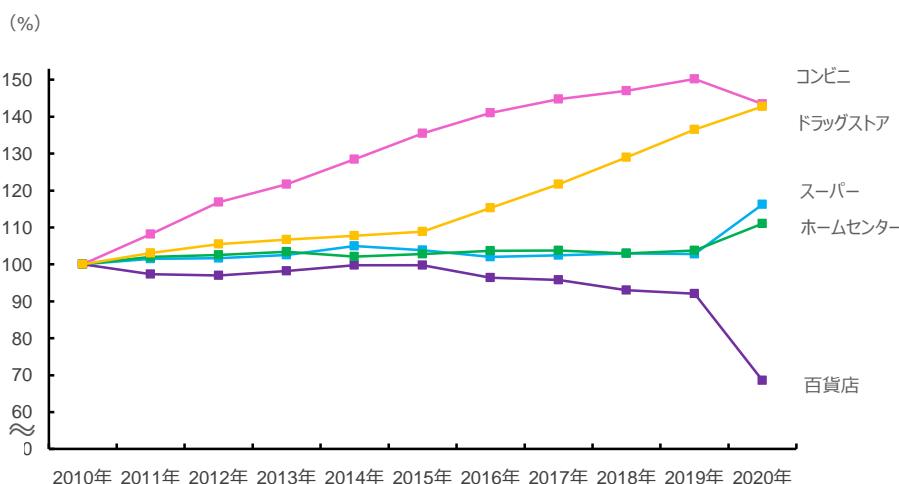
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2000年から2021年まで）

企業向けサービス指数・消費者物価指数（2000年=100）



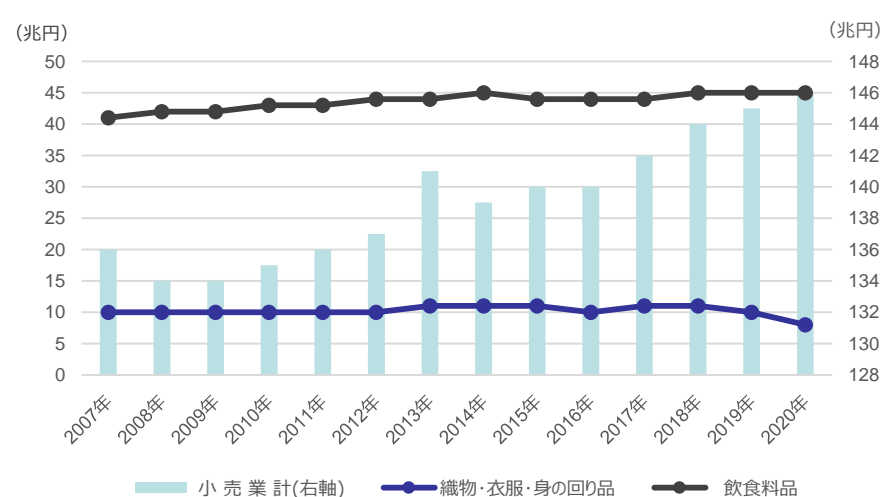
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

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「2020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

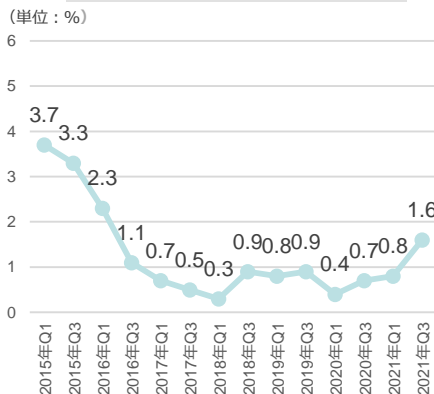


出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

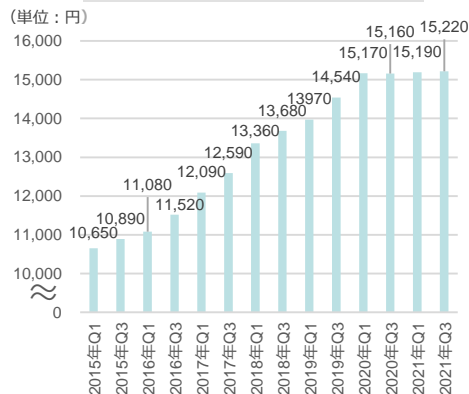
主要都市で空室率は上昇傾向へ

札幌市

空室率

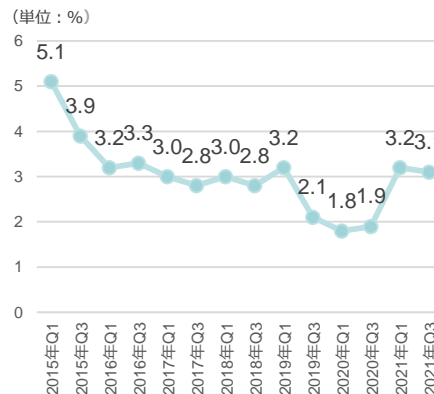


想定成約賃料

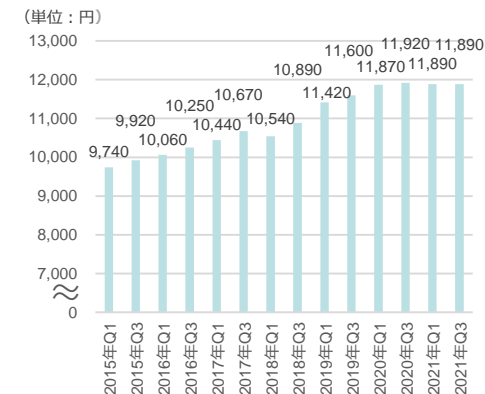


広島市

空室率

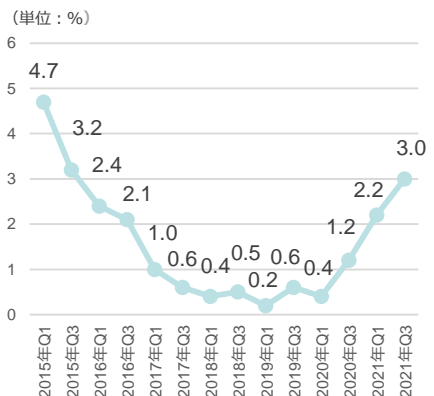


想定成約賃料

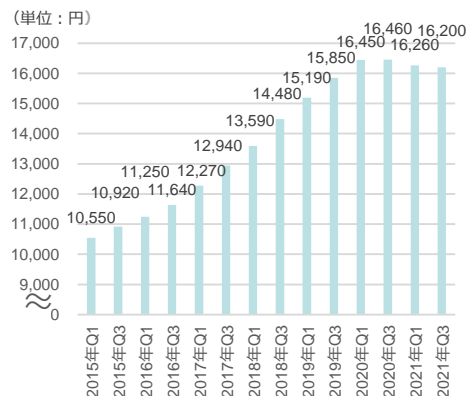


福岡市

空室率

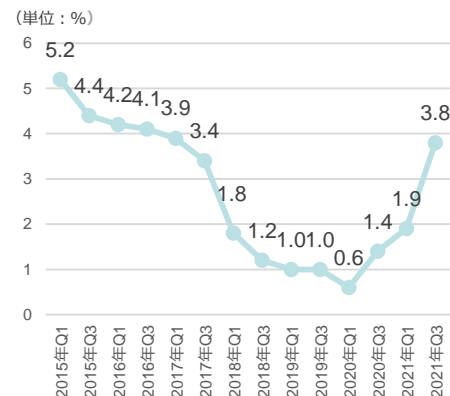


想定成約賃料

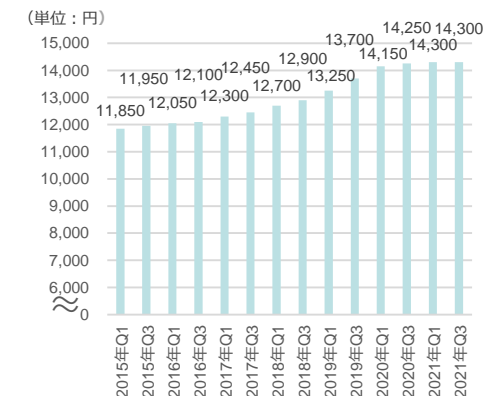


名古屋市

空室率



想定成約賃料

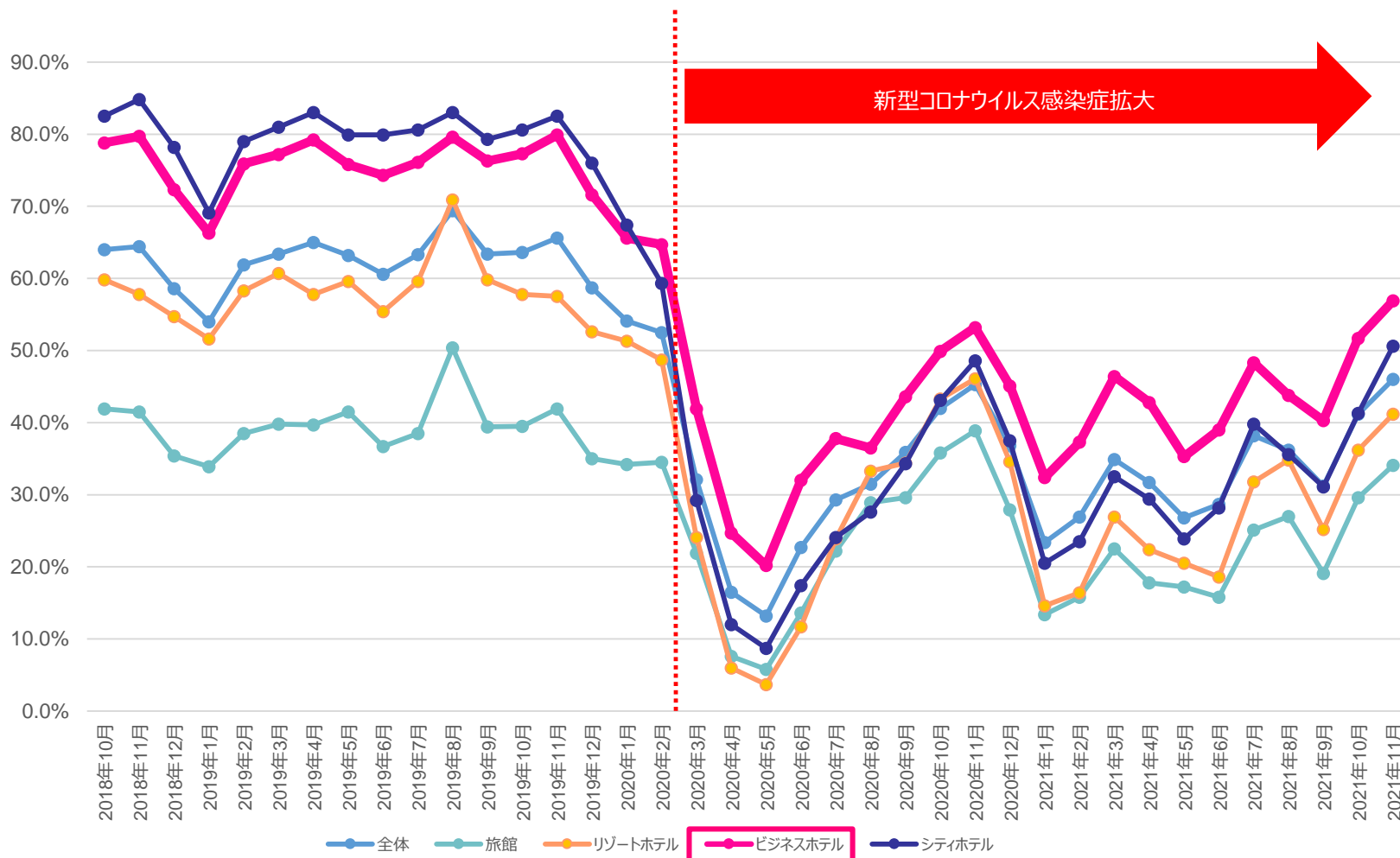


出所:シービーアールイー株式会社「オフィスマーケットビュー」を基に、本資産運用会社にて作成。(名古屋市想定成約賃料はグレードBのデータを引用)

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

個別物件収支① (2021年12月期)



投資エリア		地方							
物件番号		Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-04	Rp-05	Rp-06	Rp-07	Rp-08
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 上前津Ⅱ	アルティザ 千代田	アルティザ 東島田
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	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2019年 1月4日
価格 情報	取得価格 (百万円)	2,730	400	1,060	250	640	720	980	700
	投資比率 (%)	9.0	1.3	3.5	0.8	2.1	2.4	3.2	2.3
	期末帳簿価額 (注1) (百万円)	2,753	371	939	227	606	698	943	681
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	9,810.37	1,096.48	3,804.39	845.75	1,336.50	1,557.90	2,062.06	1,809.60
	賃貸面積 (注1) (㎡)	9,430.69	922.04	3,706.63	808.88	1,311.75	1,429.42	2,008.87	1,774.80
	稼働率 (注1) (%)	96.1	84.1	97.4	95.6	98.1	91.8	97.4	98.1
収支 (注2)	①運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
	②賃貸事業収益合計 (千円)	127,857	16,863	50,561	22,525	22,308	24,545	34,341	25,642
	賃貸事業収入	124,925	16,359	48,961	21,796	22,039	23,447	33,241	25,236
	その他賃貸事業収入	2,931	504	1,599	728	268	1,098	1,099	406
	③賃貸事業費用合計 (千円)	28,909	4,193	9,880	4,725	5,020	6,105	8,008	5,027
	管理委託費	9,136	1,296	3,183	1,568	1,595	2,284	3,273	2,009
	公租公課	7,734	1,351	3,288	1,582	1,575	1,706	2,394	1,752
	水道光熱費	1,000	111	383	312	178	131	129	161
	修繕費	9,958	982	2,487	799	329	1,166	713	238
	保険料	303	43	117	48	58	58	76	58
	信託報酬	220	225	220	208	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用	557	183	200	206	1,058	532	1,195	581
	④NOI (= ②-③) (千円)	98,947	12,670	40,680	17,800	17,288	18,440	26,332	20,615
⑤減価償却費 (千円)	31,127	4,544	16,293	7,065	6,653	6,273	9,179	7,622	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	67,820	8,126	24,386	122,520	10,634	12,166	17,153	12,992	
⑦資本的支出 (千円)	247,226	-	343	2,371	326	737	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	△148,278	12,670	40,337	15,428	16,961	17,702	26,332	20,615	

(注1) 第11期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第11期における収支を記載しています。

個別物件収支② (2021年12月期)



投資エリア			地方								
物件番号			Rp-09	Rp-10	Rp-11	Rp-12	Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	
物件名称			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	MRR おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	Foodaly 青葉店	ヤマダ電機 テックランド 三原店	
取得年月日			2020年 1月21日	2020年 1月21日	2020年 1月21日	2021年 2月26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)	430	1,180	640	495	1,265	500	250	2,000	
	投資比率	(%)	1.4	3.9	2.1	1.6	4.2	1.7	0.8	6.6	
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	433	1,187	656	525	1,155	457	213	1,818	
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	841.50	2,180.10	3,012.53	1,079.20	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	841.50	2,180.10	2,725.87	1,079.20	5,493.74	678.57	1,729.30	11,579.19	
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	90.5	100	84.7	100	100	100	
収支 (注2)	①運用日数		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	
	②賃貸事業収益合計		(千円)	14,213	38,794	28,341	17,434	31,938	21,069	16,308	※
		賃貸事業収入		13,668	38,314	27,480	16,687	31,911	19,432	16,308	※
		その他賃貸事業収入		545	479	860	746	26	1,636	-	-
	③賃貸事業費用合計		(千円)	3,841	7,715	8,228	2,978	12,598	3,547	3,485	※
		管理委託費		1,521	3,144	2,861	1,891	3,951	1,177	163	※
		公租公課		1,225	3,475	2,056	-	4,562	705	1,098	8,480
		水道光熱費		97	284	284	117	80	1,388	-	-
		修繕費		249	271	2,285	308	1,477	7	250	186
		保険料		37	83	104	7	101	16	49	232
		信託報酬		225	225	225	225	225	220	220	220
		その他賃貸事業費用		485	232	411	428	2,200	31	1,704	16
	④NOI (= ②-③)		(千円)	10,372	31,079	20,113	14,455	19,339	17,521	12,822	※
⑤減価償却費		(千円)	3,386	7,696	5,984	3,701	14,645	5,023	3,922	18,695	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)		(千円)	6,986	23,382	14,129	10,753	4,694	12,497	8,899	※	
⑦資本的支出		(千円)	-	-	6,426	-	2,850	-	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦)		(千円)	10,372	31,079	13,686	14,455	16,489	17,521	12,822	※	

※ 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11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の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫（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11期における収支を記載しています。

個別物件収支③ (2021年12月期)



投資エリア			地方						
物件番号			Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10	Cp-11	Cp-12
物件名称			ヤマダ電機 テックランド 時津店	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)	MRRあきた II
取得年月日			2016年 8月1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	2020年 1月21日
価格 情報	取得価格	(百万円)	950	2,120	990	900	840	1,150	970
	投資比率	(%)	3.1	7.0	3.3	3.0	2.8	3.8	3.2
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	894	2,113	966	898	852	1,170	1,016
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	5,998.15	11,157.71	5,070.01	2,842.78	8,416.10	13,719.74	5,587.25
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	5,998.15	10,386.64	5,070.01	2,842.78	8,416.10	13,719.74	5,587.25
	稼働率 (注1)	(%)	100	93.1	100	100	100	100	100
収支 (注2)	①運用日数		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	※	113,175	57,870	39,665	32,106	※	43,075
	賃貸事業収入		※	99,451	49,645	32,855	32,106	※	43,075
	その他賃貸事業収入		-	13,723	8,225	6,809	-	-	-
	③賃貸事業費用合計	(千円)	※	45,598	17,457	12,558	3,335	※	6,028
	管理委託費		※	14,937	5,462	3,349	321	※	1,245
	公租公課		2,916	11,172	4,408	2,122	1,550	3,073	4,439
	水道光熱費		-	15,145	6,505	6,026	-	-	-
	修繕費		1,010	3,353	708	700	17	-	-
	保険料		145	390	149	56	21	-	118
	信託報酬		225	250	225	250	225	225	225
	その他賃貸事業費用		3,853	348	-	53	1,200	-	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	※	67,576	40,412	27,107	28,770	※	37,046
⑤減価償却費	(千円)	6,303	21,779	6,675	3,437	957	-	6,512	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	※	45,797	33,737	23,669	27,812	※	30,534	
⑦資本的支出	(千円)	-	8,738	-	-	-	-	-	48,680
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	※	58,837	40,412	27,107	28,770	※	△11,633	

※ 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11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11期における収支を記載しています。

個別物件収支④ (2021年12月期)



投資エリア			地方			東京圏					
物件番号			Hp-01	Op-01	Op-02	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04	Ct-01	Ct-02
物件名称			ルートイン 一宮駅前	MRR デルタビル	プレスト 博多祇園 ビル	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	MRRいちばら (底地)	ケーズデンキ 北本店 (底地)
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	2020年 1月21日	2020年 1月21日
価格 情報	取得価格	(百万円)	740	1,200	800	610	1,050	780	1,130	700	1,030
	投資比率	(%)	2.5	4.0	2.6	2.0	3.5	2.6	3.7	2.3	3.4
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	639	1,099	741	597	1,067	752	1,146	717	1,047
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	3,860.81	3,053.57	1,931.47	641.16	3,731.75	3,055.80	5,703.73	18,326.76	11,451.00
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	3,860.81	3,053.57	1,931.47	611.88	3,437.42	3,055.80	5,503.66	18,326.76	11,451.00
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	95.4	92.1	100	96.5	100	100
収支 (注2)	①運用日数		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	※	55,913	50,024	17,907	40,410	30,210	52,472	21,226	※
	賃貸事業収入		※	51,129	47,063	17,232	39,348	29,960	50,829	21,226	※
	その他賃貸事業収入		-	4,783	2,960	675	1,062	250	1,643	-	-
	③賃貸事業費用合計	(千円)	※	15,508	10,668	3,273	8,457	4,371	16,012	3,939	※
	管理委託費		※	3,719	3,022	1,374	2,666	747	4,790	124	※
	公租公課			3,826	5,041	2,495	872	2,870	3,723	3,589	1,421
	水道光熱費			-	4,903	4,015	195	271	-	409	-
	修繕費			-	1,187	712	558	2,006	1,012	5,996	-
	保険料			110	150	70	26	118	79	197	-
	信託報酬			225	220	220	225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用			-	285	133	21	300	-	668	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	※	40,404	39,355	14,633	31,952	25,838	36,460	17,287	※
⑤減価償却費	(千円)		10,824	14,911	6,946	2,488	3,464	4,869	7,845	-	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	※	25,493	32,408	12,145	28,488	20,968	28,614	17,287	※	
⑦資本的支出	(千円)		-	322	4,039	500	266	2,001	2,274	-	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	※	40,082	35,316	14,133	31,686	23,837	34,186	17,287	※	

※ 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11期末時点の数値を記載しています。
 (注2) 第11期における収支を記載しています。



第11期 貸借対照表 (2021年12月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,322,727
信託現金及び信託預金	2,039,931
営業未収入金	23,638
前払費用	81,060
流動資産合計	3,467,357
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	13,440,809
減価償却累計額	△2,150,658
信託建物(純額)	11,290,151
信託構築物	326,486
減価償却累計額	△64,882
信託構築物(純額)	261,604
信託機械及び装置	118,437
減価償却累計額	△30,531
信託機械及び装置(純額)	87,906
信託工具、器具及び備品	50,671
減価償却累計額	△16,716
信託工具、器具及び備品(純額)	33,954
信託土地	17,712,249
信託建設仮勘定	1,286
有形固定資産合計	29,387,152
無形固定資産	
信託借地権	3,331
無形固定資産合計	3,331
投資その他の資産	
長期前払費用	110,841
繰延税金資産	15
差入保証金	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,500
投資その他の資産合計	134,356
固定資産合計	29,524,840
繰延資産	
投資口交付費	9,331
繰延資産合計	9,331
資産合計	33,001,530

負債の部	
流動負債	
営業未払金	272,698
1年内返済予定の長期借入金	2,045,000
未払費用	178,708
未払法人税等	916
未払消費税等	18,847
前受金	203,251
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	45,021
その他	5,399
流動負債合計	2,769,843
固定負債	
長期借入金	14,107,500
信託預り敷金及び保証金	1,268,427
資産除去債務	18,359
その他	10
固定負債合計	15,394,297
負債合計	18,164,140
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	14,869,979
出資総額控除額	
一時差異等調整引当額	△10,931
その他の出資総額控除額	△571,992
出資総額控除額合計	△582,923
出資総額(純額)	14,287,056
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	550,333
剰余金合計	550,333
投資主資本合計	14,837,389
純資産合計	14,837,389
負債純資産合計	33,001,530

第11期 損益計算書

自 2021年 7月 1日
至 2021年 12月 31日

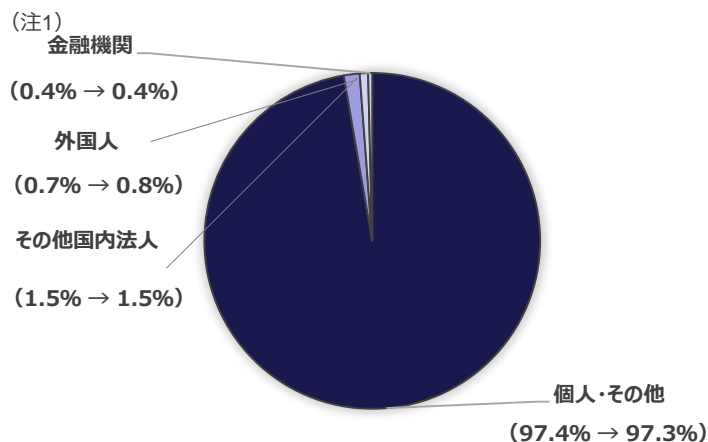
営業収益	
賃貸事業収入	1,237,775
その他賃貸事業収入	53,067
不動産等売却益	111,784
営業収益合計	1,402,627
営業費用	
賃貸事業費用	540,495
資産運用報酬	128,190
資産保管手数料	1,633
一般事務委託手数料	15,684
役員報酬	2,400
公租公課	18,293
貸倒損失	607
その他営業費用	41,279
営業費用合計	748,585
営業利益	654,041
営業外収益	
受取利息	14
未払分配金戻入	374
受取保険金	6,634
営業外収益合計	7,022
営業外費用	
支払利息	63,705
融資関連費用	41,450
投資口交付費償却	4,665
営業外費用合計	109,821
経常利益	551,242
税引前当期純利益	551,242
法人税、住民税及び事業税	918
法人税等調整額	△0
法人税等合計	917
当期純利益	550,324
前期繰越利益	8
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	550,333

投資主の状況 (2021年12月期)

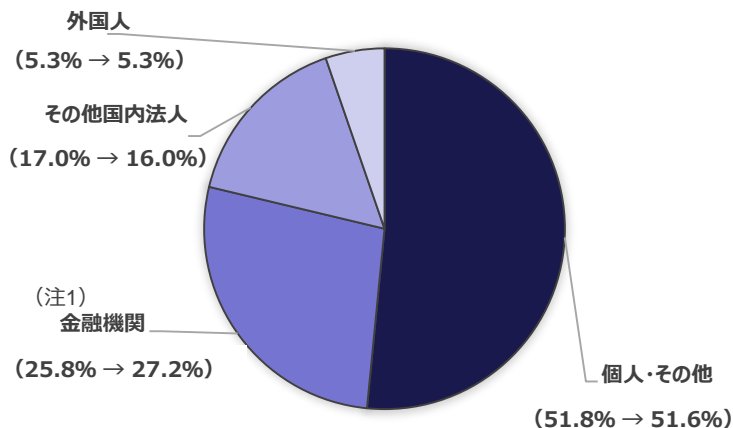


投資主数比率 (合計11,272人)

過去最多の投資主数 (前回 合計11,157人)



投資口数比率 (合計152,680口)



順位	投資主名	投資口数	保有割合
1	株式会社マリモ	16,031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)	11,272口	7.4%
3	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	9,008口	5.9%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,812口	3.2%
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	2,647口	1.7%
6	SMBC日興証券株式会社	2,439口	1.6%
7	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	2,154口	1.4%
8	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,113口	1.4%
9	米沢信用金庫	2,000口	1.3%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,858口	1.2%
	計	54,334口	35.6% (注2)

(注1) 金融機関に証券会社持ち分を含めて記載しています。

(注2) 上位10社の保有する投資口54,334口を、発行済投資口総数152,680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。

5ページ

- 注1：「商業比率」及び「レジデンス比率」の各比率は、取得（予定）価格（「取得（予定）価格」については6ページの注1をご参照ください。以下同じです。）をベースに算出しており、矢印左側が取得（予定）前の比率を示し、矢印右側が取得（予定）後の比率を示します。
- 注2：「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。以下同じです。
- 注3：「平均鑑定NOI利回り6.4%」は、取得（予定）後の平均鑑定NOI利回りを示しています。なお、「（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（以下「鑑定NOI」といいます。）（の合計）の、取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。以下同じです。
- 注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（予定）価格の合計額をいいます。

6ページ

- 注1：「取得（予定）価格」とは、保有資産又は取得（予定）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並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- 注2：「鑑定評価額」とは、取得予定資産については2021年8月31日、2021年9月30日、2021年11月1日又は2021年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をいいます。以下同じです。
- 注3：「（平均）償却後鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOIからそれぞれの資産に係る減価償却費の実績値又は見込額を控除した金額（の合計）の、各時点における取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。（平均）償却後鑑定NOI利回り算出の前提となる減価償却費の見込額も本資産運用会社が算出したものです。以下同じです。
- 注4：取得予定資産のうち、「スターシップ神戸学園都市」については、2022年2月18日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に「スターシップ神戸学園都市」の取得を2022年4月1日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。
- 注5：取得予定資産のうち、スターシップ神戸学園都市については、本資料の日付現在、未竣工であることから、外観写真は本資料の日付現在の計画に基づく完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。以下、スターシップ神戸学園都市の写真において同じです。

7ページ

- 注1：本投資法人は、2021年12月22日付で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%を譲渡済みであり、2022年1月26日付で当該物件の不動産信託受益権の準共有持分50%を譲渡致しました。
- 注2：2022年4月1日予定の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る第11期末又は2021年10月末日時点の数値と取得予定資産及び本譲渡資産に係る数値から算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- 注3：譲渡（予定）資産の「鑑定評価額」は、2021年6月期末（第10期末）の鑑定評価額を記載しています。なお、譲渡（予定）資産の鑑定評価は、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2021年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額は589百万円です。

8ページ

- 注1：「ポートフォリオ投資比率」の地図及び「地域別投資比率」の円グラフは、取得（予定）価格に基づいて2022年4月1日予定の地域別の比率を記載しています。「用途別投資比率」の円グラフは、取得（予定）価格に基づいて用途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。
「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。
「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」とは、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県及び佐賀県を指します。
- 注3：1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途とします。
- 注4：「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。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。
- 注5：「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外は、2021年10月31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。2021年10月31日時点の各J-REITが公表するPML値の定義が本投資法人におけるPML値の定義（詳細については前記注4をご参照ください。）と同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があることにご留意ください。公表資料にポートフォリオPML値の記載がないJ-REITについては除外して計算しています。本投資法人以外の各投資法人の個別のPML値についても同様です。

9ページ

- 注1：「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産について、「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はオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。以下同じです。
- 注2：スポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、スポンサーが一時的に保有していた物件（スポンサーのウェアハウジング機能を活用した物件）には「ウェアハウジング」、運用会社独自ルートを活用して取得する予定の物件には「運用会社独自ルート」と記載しています。以下同じです。

10ページ

- 注1：「譲渡（予定）価額」は、本譲渡資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- 注2：「譲渡益」は、当該譲渡時点の簿価見込額に基づく試算値です。以下同じです。
- 注3：本譲渡資産の「NOI利回り」は、各期の実績NOIを当該期の運用日数に応じて年換算した数値を、取得価格で除して本資産運用会社が算出しています。

11ページ

- 注1：「運用会社独自ルート」とは、後記「スポンサーサポート」以外の方法で物件の取得を行う方法をいいます。
- 注2：「スポンサーサポート」とは、スポンサーが開発した物件並びにウェアハウジング機能等によりマリモ又はマリモが出資する特別目的会社が第三者により保有されている物件について取得資金を負担した上で取得し、一時的な保有を行った物件の取得を行う方法をいいます。

27ページ

- 注：成長戦略の「目標」欄並びに取得方針の「今後の取得方針」及び「用途別投資比率（当面の方針）」欄に記載の戦略又は方針は現在の状況を踏まえた当面の方針であり、随時変更される可能性があります。

37ページ

- 注1：土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得する建物持分割合に相当する敷地面積は約658.26㎡（約7.6%）です。
- 注2：本建物は総合設計制度による一団地として建築されており、敷地の一部に公開空地が設けられています。

- ▶ 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。

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

資料お問い合わせ先：マリモ・アセットマネジメント株式会社

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



MEMO



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

マリモ地方創生リート投資法人



地方は、
可能性を
秘めている。



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**