



第7期（2019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2回公募増資の概要 3

- 第2回公募増資の概要及び投資口価格の推移
- 新規取得資産の概要
- ポートフォリオの変化
- ポートフォリオPML値

第7期決算概要 8

- 第7期決算ハイライト
- 第7期予想・実績
- 第8期・第9期業績予想
- 1口当たり分配金及びNAVの推移

第7期運用実績 13

- 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（2019年12月期）
- IR活動

新規取得物件及び資産規模 19

- アルティザ鶴舞
- アルティザ淡路駅東
- （仮称）アルティザ松本
- （仮称）MRRあきたⅡ
- （仮称）MRRいちはら（底地）
- （仮称）MRRきたもと（底地）
- 着実な資産規模の拡大
- スポンサーパイプライン
- ポートフォリオ一覧①
- ポートフォリオ一覧②

Appendix 30

- 物件紹介 オフィス
- 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 マリモ設立50周年
- スポンサー・サポート会社の体制
- ESGへの取組み
- 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
- ホテル外国人宿泊旅行者数・稼働率推移
- 利益超過分配
- ポートフォリオマップ
- 物件写真
- 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7期貸借対照表・損益計算書
- 投資主の状況
- Disclaimer

01

第2回公募増資の概要



第2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、2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	2,549百万円 (第三者割当含む)
新投資口発行数	20,340口 (第三者割当含む)
物件取得額	4,950百万円
発行価格	125,580円
物件取得日 受渡日	2020年1月21日
スポンサー セイムポート 出資比率	10.5% (本募集前10.5%)
引受人	(主幹事) SMBC日興証券株式会社 野村証券株式会社 みずほ証券株式会社 大和証券株式会社



(注1) 「1口当たりNAV」とは、(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。

(注2) 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。

新規取得資産の概要



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

取得価格 (注1) 合計	鑑定評価額 (注2) 合計	含み益率 (注3)
4,950 百万円	5,727 百万円	15.7%
平均築年数 (注4)	平均鑑定NOI利回り (注5)	償却後平均鑑定NOI利回り (注6)
9.2 年	5.6%	4.7%

物件タイプ	取得予定資産	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	建築時期 (注7)	取得ルート (注8)
レジデンス	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	468	5.0	2019年2月	スポンサー開発
レジデンス	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	1,180	1,290	5.0	2019年10月	スポンサー開発
レジデンス	(仮称) アルティザ松本 (注9)	長野県松本市	640	665	7.0	1998年3月	ウェアハウジング
商業施設	(仮称) MRRあきたⅡ (注9)	秋田県秋田市	970	994	7.1	①2004年3月 ②1985年4月	ウェアハウジング
商業施設	(仮称) MRRいちほら (底地) (注9)	千葉県市原市	700	1,190	5.0	-	ウェアハウジング
商業施設	(仮称) MRRきたもと (底地) (注9)	埼玉県北本市	1,030	1,120	4.9	-	運用会社独自の取得ルート
	合計	-	4,950	5,727	5.6	-	-

(注1) 「取得価格」は、保有資産又は取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された売買代金を、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、保有資産については2019年12月31日、取得資産については2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をいいます。以下同じです。

(注3) 「含み益率」とは、当該時点の含み益を帳簿価額の総額で除した比率をいいます。また「含み益」とは、各取得資産に係る2019年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額から、取得価格の合計額を控除したものをいいます。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

(注4) 「平均築年数」は、2019年11月30日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。また、1つの物件で建物が複数存在する場合、延床面積が最大の建物の築年数を、当該建物の築年数として計算しています。

(注5) 「(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、取得価格 (の合計) に対する比率をいいます。

(注6) 「償却後平均鑑定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。

(注7) (仮称) MRRあきたⅡ にかかる建築時期については、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。

(注8) 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」、資産運用会社独自のルートを活用して取得する予定の物件には「運用会社独自の取得ルート」と記載しています。

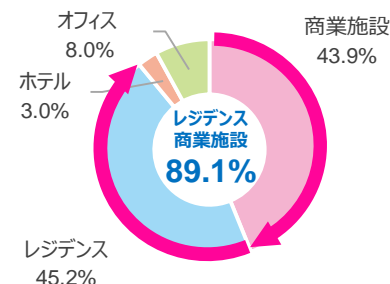
(注9) 「(仮称) アルティザ松本」、「(仮称) MRRあきたⅡ」、「(仮称) MRRいちほら (底地)」及び「(仮称) MRRきたもと (底地)」は本書の日付現在の仮称であり、今後名称を確定する予定です。以下同じです。

■ ポートフォリオ指標の推移

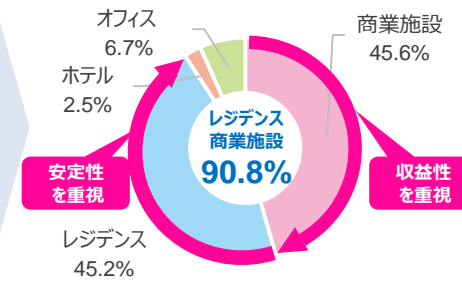
	2019年 12月期末	新規取得資産	第2回公募 増資後 ^(注1)
物件数	25件	6件	31件
取得価格合計 (百万円)	25,005	4,950	29,955
鑑定評価額合計 (百万円)	29,479	5,727	35,206
平均 鑑定NOI利回り	6.7%	5.6%	6.5%
償却後平均 鑑定NOI利回り	4.9%	4.7%	4.9%
平均築年数	14.2年	9.2年	13.6年
平均稼働率 ^{(注1)(注2)}	98.8%	98.1%	98.8%
総資産LTV	49.3%	—	49.1%

用途別投資比率

2019年12月末時点

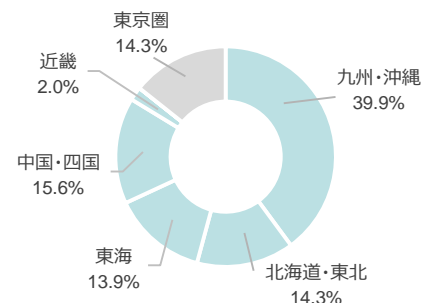


取得資産取得後

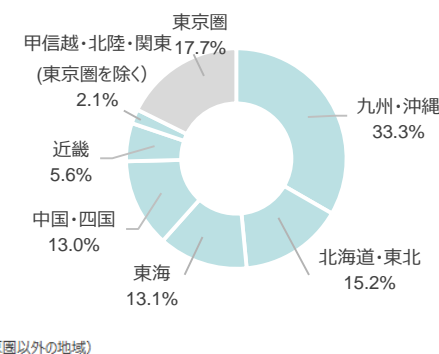


地域別投資比率

2019年12月末時点



取得資産取得後



(注1) 各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る第7期末の数値と新規取得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。

(注2) 「平均稼働率」とは、新規取得資産は2019年11月30日、第2回公募増資後は2020年1月31日の稼働率をいいます。

(注3) 取得資産のうち、アルティザ淡路駅東については、2019年10月に竣工しており、竣工後のリースアップ中です (2020年1月末時点の稼働率は76.0%)。アルティザ淡路駅東については、2020年1月21日から同年6月末日までの間、当該物件の信託受託者と株式会社マリモの間で、株式会社マリモがエンドテナントから受領する賃料に関わらず満室時の想定賃料収入の95%相当の賃料を株式会社マリモが信託受託者に対して支払うこと等を内容とする賃料固定型マスターリース契約を締結しており、本物件については稼働率を95%とみなして「新規取得資産の平均稼働率」及び「第2回公募増資後の平均稼働率」を算定しています。以下アルティザ淡路駅東を含む平均稼働率の数値については同じです。

災害リスクの軽減に向けた全国分散のポートフォリオの構築

第2回公募増資後のポートフォリオPML値

1.3%

(J-REIT全体単純平均 (注2) : 2.8%)

近畿

Cp-02 垂水駅前ゴールドビル 13.7%
Rp-10 アルティザ淡路駅東 **7.0%**

中国・四国

Rp-08 アルティザ東島田 3.1%
Cp-04 ヤマダ電機テックランド三原店 1.9%
Op-01 MRRデルタビル 5.3%

九州

Rp-03 アルティザ博多プレミア 5.1%
Rp-04 アルティザ博多駅南 3.9%
Cp-01 MRRおおむた 9.4%
Cp-03 Foodaly青葉店 4.9%
Cp-05 ヤマダ電機テックランド時津店 13.6%
Cp-07 MRRくまもと 8.9%
Cp-08 MRRさせぼ 0.5%
Cp-09 MRRいとしま 5.9%
Cp-11 スーパーセンタートリアル時津店 (底地) -
Op-02 プレスト博多祇園ビル 3.5%

北海道・東北

Rp-01 アルティザ仙台花京院 4.4%
Cp-10 MRRあきた 10.0%
Cp-12 (仮称) MRRあきたII **①7.5%**
②9.5%

東京圏

Rt-01 アルティザ池尻 8.2%
Rt-02 アルティザ都筑中央公園 6.7%
Rt-03 アルティザ川崎EAST 8.6%
Rt-04 アルティザ相武台 8.6%
Ct-01 (仮称) MRRいちばら (底地) -
Ct-02 (仮称) MRRきたもと (底地) -

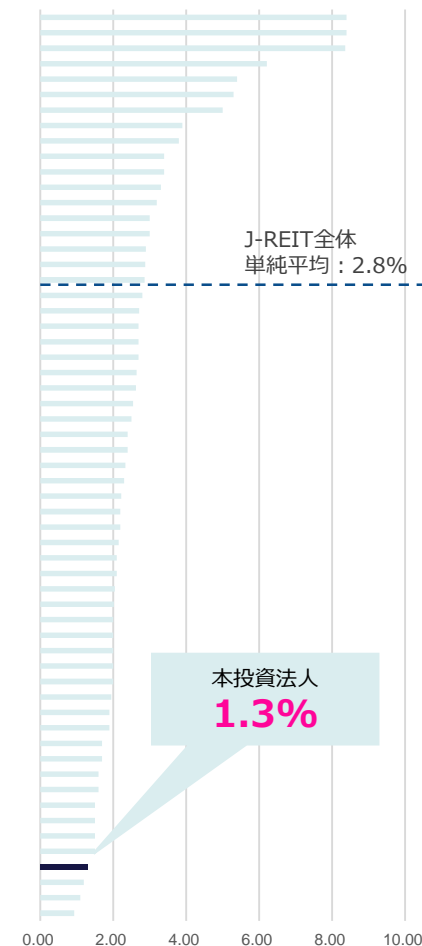
東海

Rp-02 アルティザ上前津 6.6%
Rp-05 アルティザ東別院 7.9%
Rp-06 アルティザ上前津II 6.9%
Rp-07 アルティザ千代田 6.3%
Rp-09 アルティザ鶴舞 **7.3%**
Hp-01 ルートイン一宮駅前 4.0%

甲信越・北陸・北関東

Rp-11 (仮称) アルティザ松本 **13.7%**

ポートフォリオPML値 (%)



出所：公表資料を基に本資産運用会社にて作成

(注1) 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PML値が低いほど、地震による建物被害額が低いことを表します。

(注2) 「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外は、2019年12月23日時点の各上場不動産投資法人が公表する直近資料に基づき算出しています。公表資料にポートフォリオPML値の記載が無い上場投資法人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。

02

第7期決算概要





- 上場来最高の1口当たり分配金・期中平均稼働率・含み益率
- 上場来6期連続の1口当たりNAVの上昇
- セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）を譲渡（譲渡日：2019年12月27日）

1口当たり分配金

上場来
最高

第7期実績
第7期予想^(注1)
3,400円 → **3,504**円

1口当たりNAV^(注3)6期連続
上昇

第7期
第6期
125,547円 → **128,027**円

期中平均稼働率

上場来
最高

第7期
第6期
98.6% → **99.1**%

投資口価格

第7期末
第6期末
117,000円 → **129,700**円

含み益率^(注2)上場来
最高

第7期末
第6期末
18.1% → **20.0**%

セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）譲渡

譲渡価格
帳簿価格
2.23億円 → **2.29**億円

直近鑑定価格
2.12億円

(注1) 「第7期予想」については、2019年8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) 「含み益率」とは、鑑定評価額の合計と帳簿価格の合計の差額を帳簿価格の合計で除して小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる割合による利益が実現することを保証するものではありません。

(注3) 「1口当たりNAV」とは、(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。



【単位:百万円】	第7期 2019年12月期 当初予想 (注1) (A)	第7期 2019年12月期 実績 (B)	増減 (B) - (A)
	営業収益 (注2)	1,105	1,129
営業利益 (注2)	468	482	+14
経常利益 (注2)	385	398	+13
当期純利益 (注2)	384	398	+13

【単位:円】			
1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない) ...①	2,903	3,008	+105
1口当たり利益超過分配金...②	497	496 (注3)	▲1
1口当たり分配金...①+② (利益超過分配を含む)	3,400	3,504	+104

EPU3.6%UP

DPU3.1%UP

(注3)
 ペイアウトレシオ調整前 75.0%
 ペイアウトレシオ調整後 75.0%
 配当比率 (対減価償却費割合) 29.8%

差異要因

【単位:百万円】

営業収益	+23
賃料の増加 (アルティザ 仙台・相武台・博多駅南等)	+13
不動産売却益の発生 (セブンイレブン甲府相生1丁目(底地))	+4
その他収入の増加 (礼金・原状回復収入等)	+3
駐車場収入の増加 (MRRくまもと等)	+2
上記以外の収入増加	+1
営業費用等	▲9
修繕費の増加 (アルティザ 相武台EV修繕等)	▲8
運用会社にて機関運営実施	+2
保険料の削減	+2
上記以外の費用減少	▲5

(注) +は増益要因 ▲は減益要因

(注1) 2019年8月19日発表
 (注2) 単位未満切捨て

業績予想 （注1）



	第7期 2019年12月期 実績 (A)
営業収益 <small>（注2）</small>	1,129
営業利益 <small>（注2）</small>	482
経常利益 <small>（注2）</small>	398
当期純利益 <small>（注2）</small>	398

	第7期 2019年12月期 実績 (A)
1口当たり分配金 <small>（利益超過分配を含まない）...①</small>	3,008
1口当たり利益超過分配金...②	498
1口当たり分配金...①+② <small>（利益超過分配を含む）</small>	3,504

第8期 2020年6月期 予想 (B)	増減 (B) - (A)
1,257	+128
563	+80
461	+62
460	+62
3,014	+6
449 <small>（注3）</small>	▲49
3,463	▲41

（注3）
 ペイアウトレシオ調整前 75.6%
 ペイアウトレシオ調整後 75.0%
 配当比率（対減価償却費割合） 28.1%

第9期 2020年12月期 予想 (C)	増減 (C) - (B)
1,275	+17
574	+10
470	+9
469	+9
3,074	+60
433 <small>（注4）</small>	▲16
3,507	+44

（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） 27.1%

第8期予想と第9期予想の前提	
第8期予想	【単位：百万円】
営業収益	+128
賃料の増加	} (公募増資による 6物件取得分) +92
地代収入の増加	
上記以外収入の増加	+1
営業費用等	▲47
減価償却費の増加	▲24
外注委託費の増加	▲15
資産運用報酬の増加	▲6
上記以外費用の増加	▲2
営業外費用	▲17
融資関連費用の増加	▲7
支払利息の増加	▲6
投資口交付費の増加	▲4
第9期予想	
営業収益	+17
賃料の増加	} (公募増資による 6物件取得日割分) +16
地代収入の増加	
その他収入の減少 <small>（礼金・原状回復収入等）</small>	▲8
上記以外収入の増加	+4
営業費用等	▲7
外注委託費の減少	+13
資産運用報酬の増加	▲12
修繕費の増加	▲3
上記以外費用の増加	▲5
営業外費用	▲1
支払利息の増加	▲1

（注）+は増益要因 ▲は減益要因

（注1）第8期予想、第9期予想については実現を保証するものではありません。

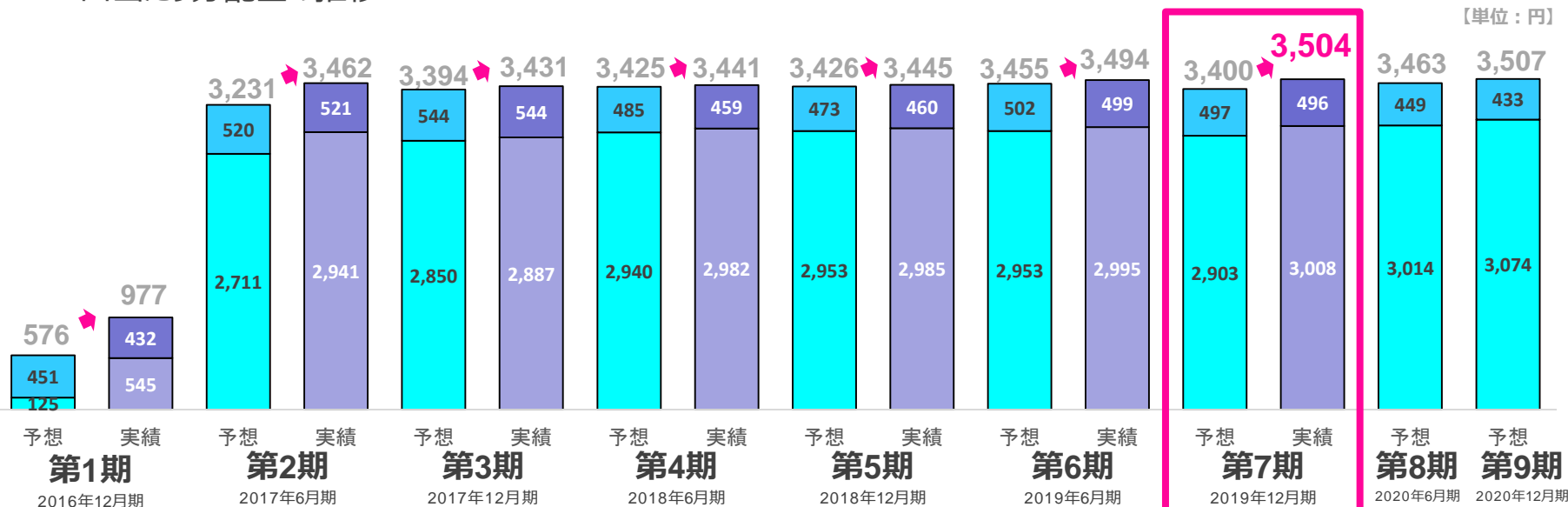
（注2）単位未満切捨て

1口当たり分配金及びNAVの推移



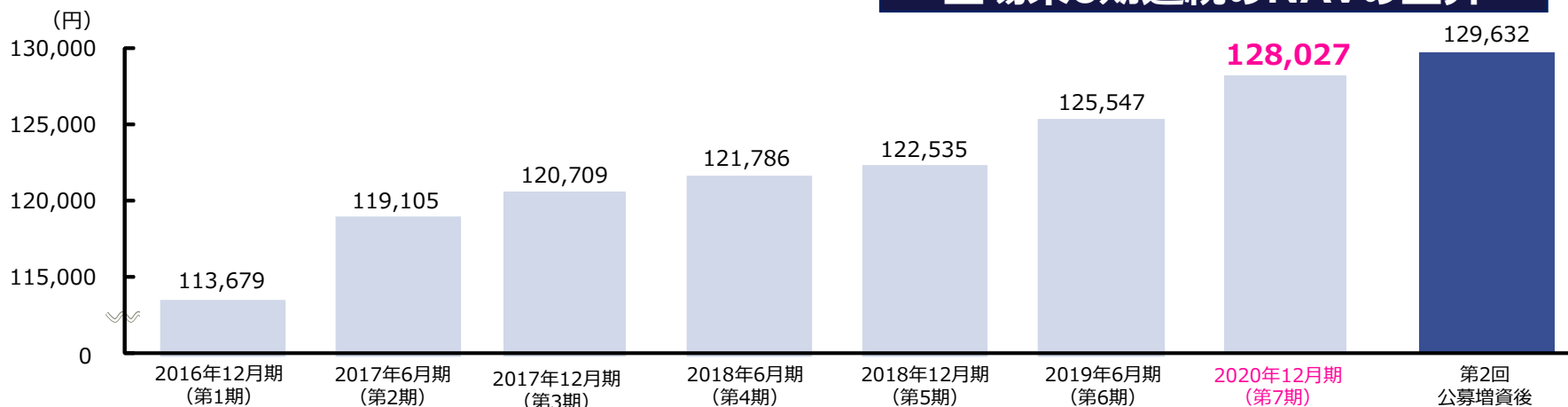
1口当たり分配金の推移

着実な分配金の成長



1口当たりNAV

上場来6期連続のNAVの上昇



(注) 第8期予想、第9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7期運用実績



収入増加、コスト削減への取り組み

■ 収入増加に向けた取り組み

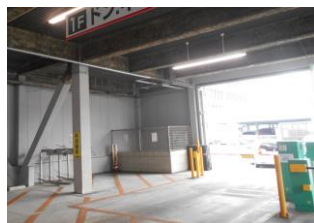
- MRRデルタビル オフィスの賃料増加 (3.3%増加)



- アルティザ仙台花京院 レンタサイクル設置による収入増加



- MRRくまもと 駐車場サブリース業者変更による収入増加



- アルティザ川崎EAST 屋上携帯電話基地局の設置による収入増加



- アルティザ池尻 屋上携帯電話基地局の設置

合計約290万円の収入増加を想定 (期当たり)

■ コスト削減に向けた取り組み

- 火災保険の見直しによる支出削減 (対象物件: 全物件)
- 町内会費の見直しによる支出削減 (対象物件: アルティザ仙台)

合計約200万円のコスト削減を想定 (期当たり)

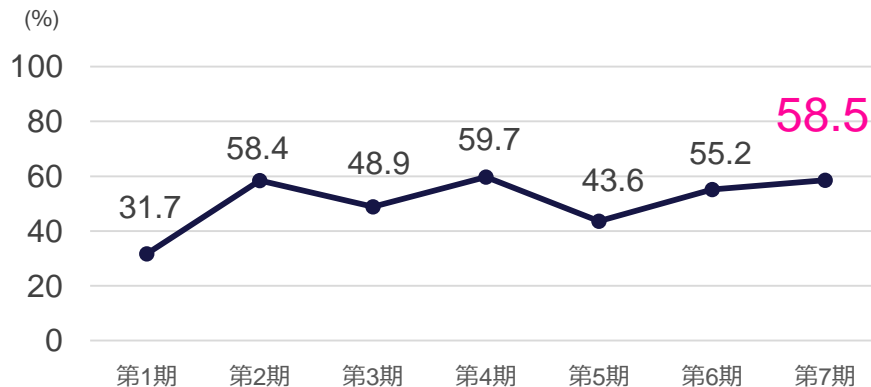
顧客満足度向上への取り組み

- 宅配ボックス設置.....アルティザ博多駅南



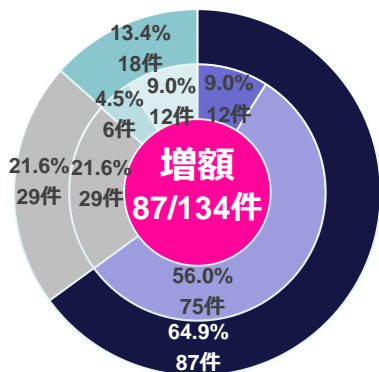
- 監視カメラ増設.....MRRくまもと

ダウンタイム (60日以内) 目標達成率の推移

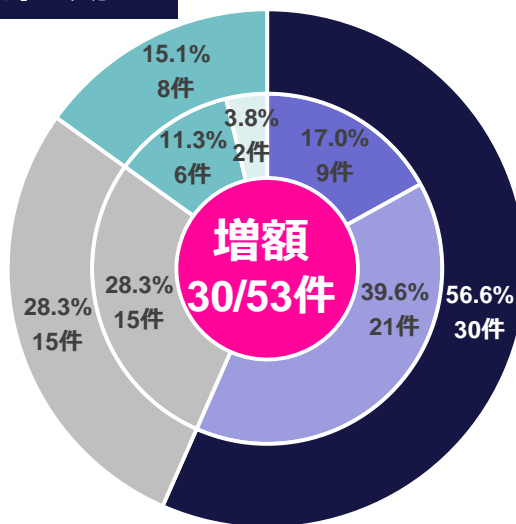
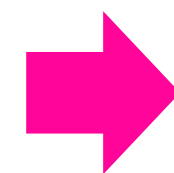


レジデンスの賃料増減実績

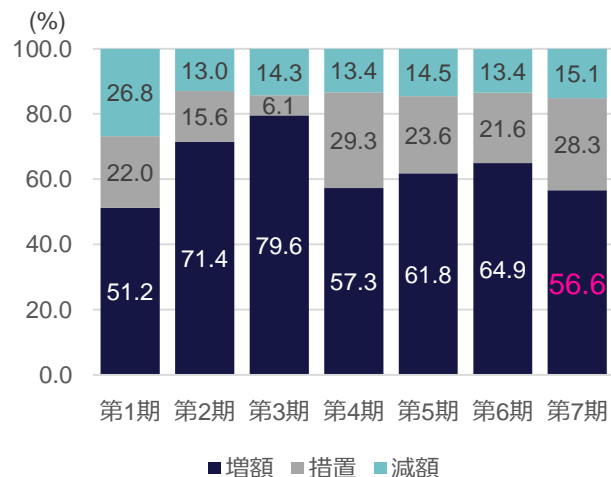
第6期



第7期



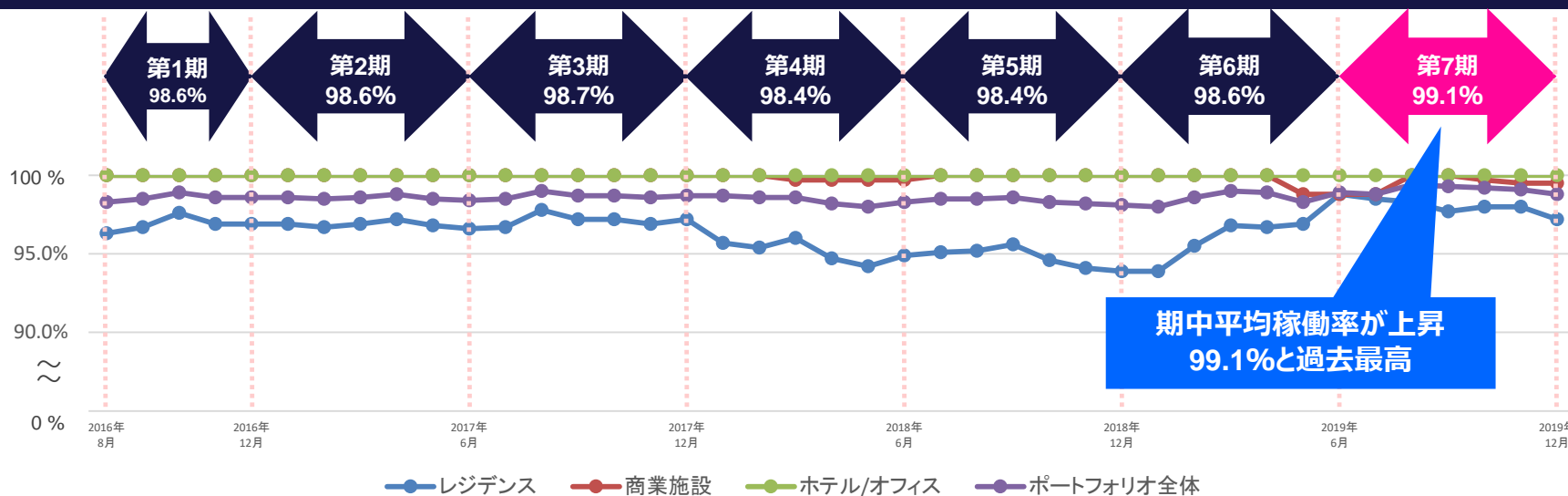
第1期から第7期までの推移



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 (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)	第5期 (2018年12月期)	第6期 (2019年6月期)	第7期 (2019年12月期)					
	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	98.5	98.3	97.7	98.0	98.0	97.2
商業施設	100	100	100	99.7	100	98.8	98.8	100	100	99.7	99.5	99.5
ホテル/オフィス	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ポートフォリオ全体	98.6	98.4	98.7	98.3	98.1	98.9	98.8	99.4	99.3	99.2	99.1	98.8

(注) 第1期から第6期までは期末、第7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。

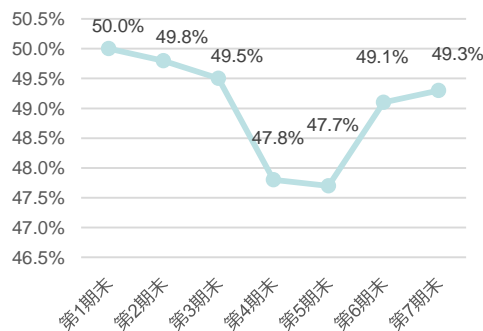
財務状況 (2019年12月期)



借入先	第6期末借入残高	第7期返済額	第7期新規借入額	第7期末借入残高	変動・固定	借入金利率	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	3,330	3,330	—	—	変動	3M TIBOR +0.6%	2016年8月1日	2019年 8月1日	無担保 無保証	
・三井住友銀行	3,500	—	—	3,500	固定	0.86669%		2021年 8月2日		
・広島銀行		1,417	15					—		1,402
・三井住友信託銀行	—		—	—	4,840	変動		3M TIBOR +0.6%		
・福岡銀行	4,840	—	—	4,840	変動	3M TIBOR +0.6%	2019年8月1日	2022年 8月1日		
・三重銀行		—	—					—		2,015
・新生銀行	700	—	—	—	変動	3M TIBOR +0.8%	2019年8月1日	2024年 8月1日		
・りそな銀行		—	—					—		2,015
・肥後銀行	700	—	—	—	変動	1M TIBOR +0.2%	2019年1月4日	2019年 8月1日		
・中国銀行		—	—					—		—
・あおぞら銀行	700	700	—	—	変動	1M TIBOR +0.2%	2019年1月4日	2019年 8月1日		
合計	13,787	4,045	4,030	13,772						

リファイナンス (8月1日)
3,330(3年) → 2,015(3年)
700(7ヶ月) → 2,015(5年)

総資産LTV



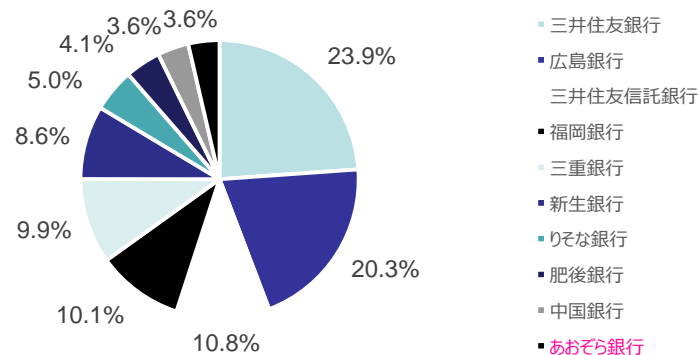
平均借入金利率

0.78%

長期負債比率

100.0%

借入先の分散状況



第7期IR活動実績 (2019年7月～12月)

個人投資家向けIRセミナー



ダイワJ-REITキャラバン2019大阪

- ①ダイワJ-REITキャラバン2019大阪 (大阪) 8月30日 (金)
- ②運用状況報告会 (東京) 9月27日 (金)

国内機関投資家向けIR

- ①第6期決算説明会 (東京) 8月19日 (月)
- ②国内機関投資家訪問 (全国) 8月～10月
- ③日興証券支店向け説明会 (金沢) 10月25日 (金)

海外機関投資家向けIR

- ①海外機関投資家電話会議 (香港、シンガポール)
- ②英文資料、英文HPの充実



英文資料



英文HP

04

新規取得物件 及び資産規模



アルティザ鶴舞

スポンサー開発



marimo Regional Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人

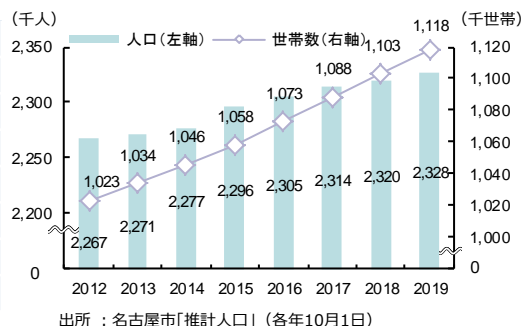


物件の特徴及びハイライト

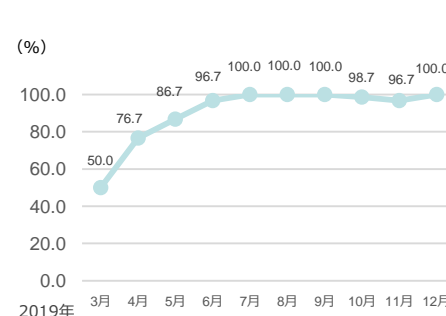
- JR中央本線「鶴舞」駅から徒歩約4分、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約5分と2線2駅が利用可能であり、徒歩圏内に商業施設も複数あり利便性の高いエリア
- 2019年2月竣工の新築建物。単身者向けマンションに求められる設備スペックを十分に備えており、且つ当該エリアは単身者需要が高いため、安定した稼働が見込まれる
- 本物件が存する「千代田」エリアは、都心接近性や、生活利便性の高さを背景として比較的安定的な居住需要が見込まれる地域

所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区千代田五丁目17番23号
取得価格	430百万円
鑑定評価額	468百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
稼働率（2020年1月末）	100.0%
敷地面積	213.21㎡
竣工年月	2019年2月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

名古屋市全体の人口及び世帯数



稼働率の推移



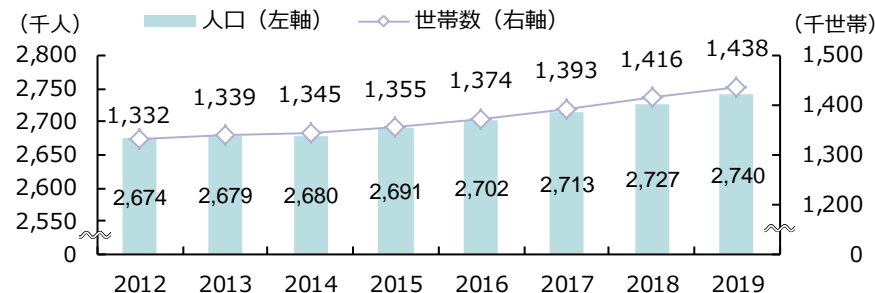


物件の特徴及びハイライト

- 2019年3月に開通したJRおおさか東線「JR淡路」駅から徒歩約6分。阪急京都線及び阪急千里線の2線乗り入れの「淡路」駅も徒歩圏内にあり、中心地へのアクセスが良好
- 2019年10月竣工の新築建物。単身者向けマンションに求められる設備スペックを十分に備えており、且つ当該エリアは単身者需要が高いため、安定した稼働が見込まれる
- 阪急「淡路」駅の高架化、阪急線とJR線の各「淡路」駅の連絡、東西を「新大阪」駅まで車で繋ぐ主要道路・歌島豊里線の開通等の再開発が予定されていることから、ますます発展していくポテンシャルを有する
- 2020年1月21日～6月30日の間はスポンサーからの賃料保証（満室時の想定賃料収入の95%相当）により収益が安定

所在地（住居表示）	大阪府大阪市東淀川区菅原七丁目1番29
取得価格	1,180百万円
鑑定評価額	1,290百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
稼働率（2020年1月末）	95.0%（実際稼働率76.0%）
敷地面積	856.49㎡
竣工年月	2019年10月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

大阪市全体の人口及び世帯数



出所：大阪市「推計人口」（各年10月1日）

(仮称) アルティザ松本

ウェアハウジング



marimo Regional Revitalization REIT, Inc.
マリモ地方創生リート投資法人



(注) 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。

■ 物件の特徴及びハイライト

- ・ JR篠ノ井線及び大糸線の2線が乗り入れる「松本」駅から徒歩約6分
- ・ 松本駅前にはバスターミナルが所在し、松本市内だけでなく新宿や名古屋行の高速バスも利用可能
- ・ 本物件が存する松本市は「2019年 北陸・甲信越地域住みたい街ランキング」において第2位と人気の高いエリア。城下町として歴史も長く、本物件が属する学区の開智小学校は市内でも歴史ある学校として人気
- ・ 周辺にはコンビニ、クリニック、郵便局などの生活利便施設も徒歩圏内に点在しているため、安定した需要が見込まれる
- ・ 本物件の竣工後に施行された高さ制限を含む条例により、本物件と同規模の建物は建築できないため、同エリア内における優位性を有する

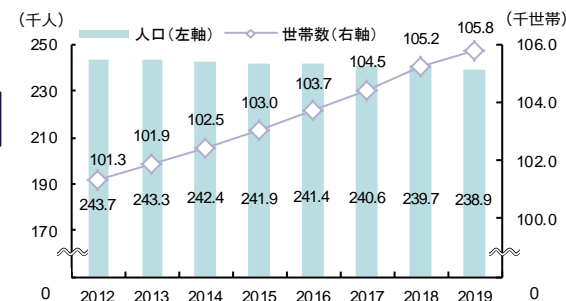
所在地 (住居表示)	長野県松本市大手一丁目1番28号
取得価格	640百万円
鑑定評価額	665百万円
鑑定NOI利回り	7.0%
稼働率 (2020年1月末)	80.6%
敷地面積	1,528.65㎡ (注)
竣工年月	1998年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

(注) 本土地の実測面積は1,668.51㎡であり、当該面積にはセットバック部分 (50.65㎡) を含みます。

2019年「北陸・甲信越地方」住みたい街ランキング

第1位	石川県金沢市
第2位	長野県松本市
第3位	新潟県新潟市
第4位	山梨県北杜市
第5位	新潟県上越市

松本市の人口及び世帯数



出所：生活ガイド.com「地域別住みたい街ランキング」 出所：松本市「松本市の統計」(各年10月1日)

(仮称) M R RあきたⅡ



ウェアハウジング



■ 物件の特徴及びハイライト

- 前面道路となる国道13号は主要幹線道路であり、至近でこの国道と交差している県道56号線も車両通行量の多い主要幹線道路。この2つの幹線道路を主要アクセス道路とすることから、商圏内各方面からアプローチしやすい立地
- 同エリア内には本投資法人の既存保有物件であるM R Rあきたのほか、その他多数の複合施設及び商業店舗が多数点在しており、国道13号の交通量が多い事からも、秋田市内において商業ニーズが高い立地
- 本物件は2テナント（スポーツ用品店・紳士服量販店）から構成されており、両テナントともに業界大手であることから与信度も高く、長期間継続して出店していることから安定した収益が見込まれる

茨島商業エリアは、大型小売店（物販店舗1,000㎡以上）が1km圏内に14施設と多く出店しています。業態としては、家具や家電などの大型の「専門店」が多く、ロードサイド型商業の集積エリア

国道13号は、7km圏内で最大の車通行量を誇る主要幹線道路（混雑度：1.64）
県道56号も車通行量が多く、当該商圏の主要な幹線道路（混雑度：1.37）

所在地（住居表示）	秋田県秋田市茨島一丁目4番63号
取得価格	970百万円
鑑定評価額	994百万円
鑑定NOI利回り	7.1%
稼働率（2020年1月末）	100%
敷地面積	14,902.48㎡
竣工年月	2004年3月 / 1985年4月
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
駐車場台数	254台

(仮称) M R RあきたⅡ周辺の交通量

	24時間 自動車類交通量	混雑度	混雑度の目安	
近隣地点	43,692台	1.64	~1.00	道路が混雑することなく円滑に走行できる。
県平均	4,695台	0.49	1.25~ 1.75	ピーク時間帯はもとより、ピーク時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。
出所：2015年度 道路交通センサス			2.00~	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。

(仮称) MRRいちほら (底地)

ウェアハウジング



marimo Regional Revitalization REIT, Inc.
マリモ地方創生リート投資法人

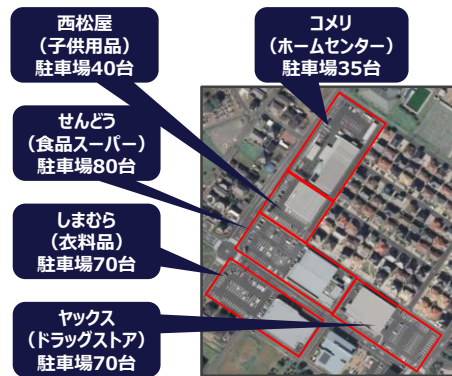
戸建住宅街に所在する生活密着型商業店舗の底地



■ 物件の特徴及びハイライト

- 本物件は市原市中心部であるJR「五井」駅から約5.8kmの市街地に位置し、近隣には学校・公園等もあり、住宅街の中に立地している地域密着型のロードサイド店舗の底地
- 周辺では都市計画道路が事業決定しており、2~3年後に開通予定。完成すればJR内房線の「姉ヶ崎」駅南部~「五井」駅南部を結ぶ都市計画道路から本物件への通り抜けが容易になり、JR内房線南部エリアからの集客が期待できる、将来性の高い物件
- テナントは、しまむら（衣料品）、コメリ（ホームセンター）、西松屋（子供用品）、せんだう（食品スーパー）、ヤックス（ドラッグストア）、と主に日常的に利用する形態の店舗が中心

所在地	千葉県市原市千種六丁目7番
取得価格	700百万円
鑑定評価額	1,190百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
駐車場台数	295台 (合計)



2~3年後に都市計画道路が開通予定



(仮称) MRRきたもと (底地)

運用会社独自の
取得ルート



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.
マリモ地方創生リート投資法人

2020年1月にオープンした国道17号沿いの商業施設の底地



■ 物件の特徴及びハイライト

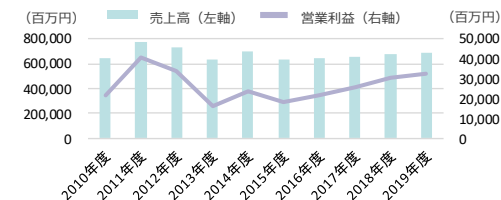
- 南東から北西方向の交通網が発達しており、鉄道はJR高崎線及びJR上越新幹線、道路は国道17号及びバイパス、旧中山道（県道164号線）が延びる
- 主要幹線道路である国道17号に沿って南東から北西方向へ大きく伸びる車商圏は道路アプローチが良好であることから、商業ニーズが高い立地
- 商圏内には広域集客型のショッピングモールなどは見受けられず、国道17号沿いにはロードサイド型店舗による商業地域が形成
- 近年、周辺道路の整備（上尾バイパス）が進み、商業用地として引き続き底堅い需要が見込まれる
- テナントとは長期の事業用定期借地権設定契約が締結されており、安定した稼働が見込まれる

(注) 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。

通常より大きい倉庫スペースを持ち、周辺地域に存在する既存店舗の配送センター及びEC配送センターを兼用。これらの既存店舗も含めた複数店舗によるドミナントで商圏内の競争力強化が見込まれる

所在地	埼玉県北本市深井四丁目46番
取得価格	1,030百万円
鑑定評価額	1,120百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
駐車場台数	136台

株式会社ケースホールディングス業績推移

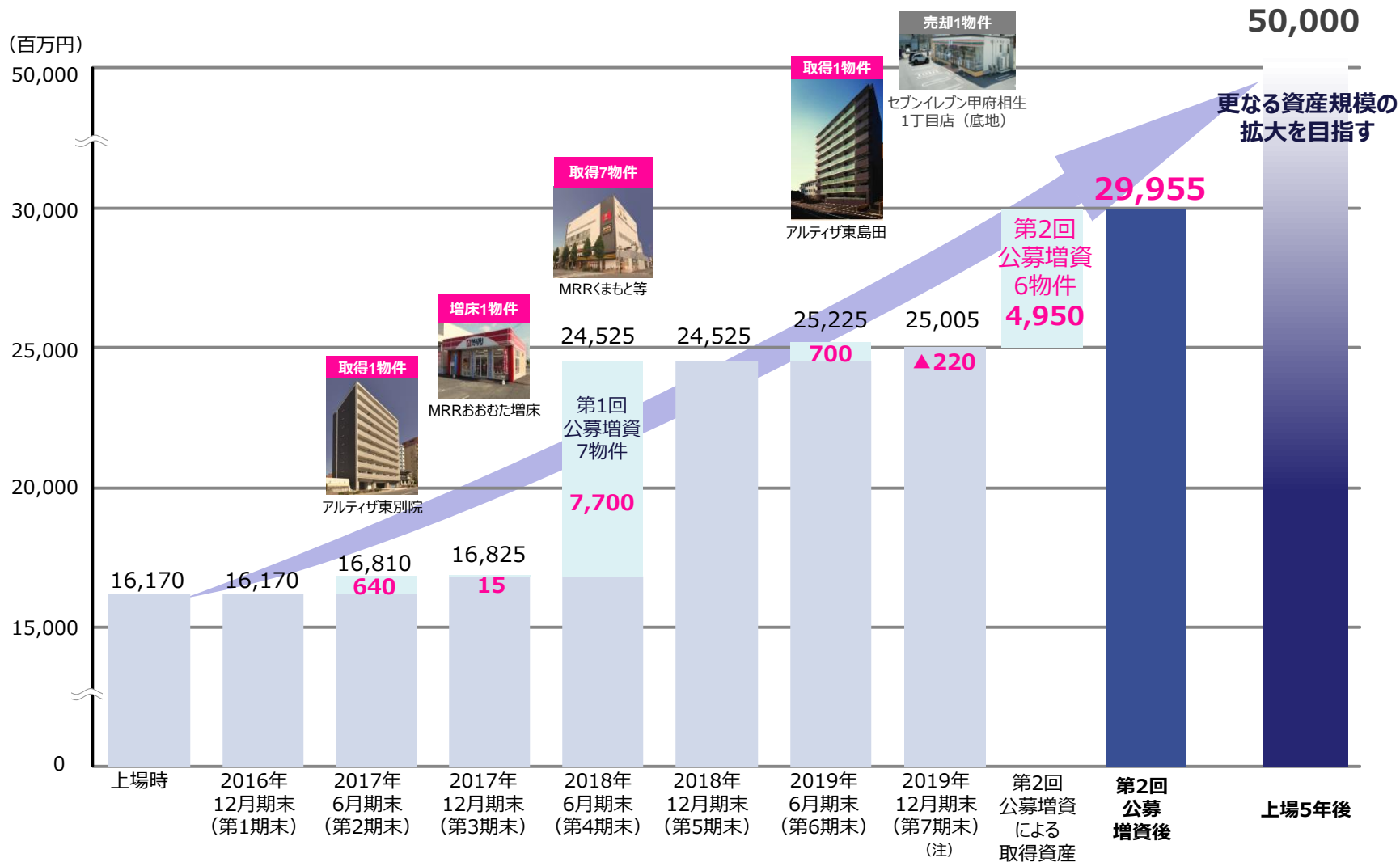


出所：株式会社ケースホールディングスHPより、本資産運用会社にて作成

着実な資産規模の拡大



取得資産計6物件を**4,950百万円**で取得し、第2回公募増資後の資産規模は**29,955百万円**に拡大



(注) 本投資法人は、保有資産であるセブンイレブン甲府相生1丁目店 (底地) を2019年12月27日付で譲渡しております。

マンション、ホテル
商業施設等を
スポンサーにて
全国各地で開発中

スポンサー開発物件
所在地： 大阪府箕面市
主たる用途： 商業施設
竣工： 2020年1月

**第2回公募増資で取得済み
スポンサー開発物件**
所在地： 大阪府大阪市
主たる用途： レジデンス
戸数： 91戸（1K）
竣工： 2019年10月

スポンサー市街地再開発物件
ミラキタシティ姫路
所在地： 兵庫県姫路市
主たる用途： 商業施設（区分）
竣工： 2019年1月

スポンサー開発物件
所在地： 広島県広島市
主たる用途： ホテル
室数： 未定
竣工： 2022年6月予定

スポンサー開発物件
所在地： 熊本県熊本市
主たる用途： レジデンス
室数： 48戸
竣工： 2021年3月予定

スポンサー開発物件
所在地： 愛知県名古屋市中区
主たる用途： レジデンス
戸数： 40戸（1K）
竣工： 2020年2月予定

スポンサー開発物件
所在地： 長野県長野市
主たる用途： ホテル
戸数： 112室
竣工： 2020年9月予定

スポンサー開発物件
所在地： 群馬県高崎市
主たる用途： レジデンス
戸数： 54戸（1LDK）
竣工： 2020年6月予定

スポンサー開発物件
所在地： 岐阜県高山市
主たる用途： ホテル
戸数： 139室
竣工： 2020年11月予定

**第2回公募増資で取得済み
スポンサー開発物件**
所在地： 愛知県名古屋市中区
主たる用途： レジデンス
戸数： 30戸（1K）
竣工： 2019年2月

（注） スポンサー開発物件については、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。

ポートフォリオ一覧①

(第2回公募増資後)



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人
(単位：百万円)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円) (注1)	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 (注2)	稼働率 (注3)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	2,730	2,620	3,790	5.3%	7.5%	2009年1月	97.7%
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	400	387	547	5.0%	6.9%	2014年3月	97.7%
Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	1,060	1,001	1,260	5.2%	6.8%	2006年2月	95.7%
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	500	477	564	5.1%	6.4%	2006年6月	98.6%
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	640	630	677	4.9%	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	722	770	5.0%	5.3%	2016年2月	93.6%
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市	980	979	1,110	4.7%	5.2%	2017年9月	98.7%
Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	711	730	5.2%	5.4%	2016年12月	94.2%
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	606	735	4.0%	4.8%	2014年3月	89.9%
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	1,050	1,079	1,150	5.0%	6.0%	1989年4月	94.8%
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	768	933	5.2%	6.8%	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	1,167	1,350	5.2%	6.9%	1993年2月	98.7%
Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	430	468	4.6%	5.0%	2019年2月	96.7%
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	1,180	1,180	1,290	4.6%	5.0%	2019年10月	95.0%
Rp-11	(仮称) アルティザ松本	長野県松本市	640	640	665	5.9%	7.0%	1998年3月	78.9%

(注1) : 「期末帳簿価格」とは、保有資産については2019年12月31日現在における帳簿価格を、また、取得資産については取得価格をそのまま記載しています。以下同じです。

(注2) : 「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3) : 「稼働率」は、保有物件は2019年12月31日現在における稼働率、取得物件は2019年11月30日現在の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

(第2回公募増資後)



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人
(単位: 百万円)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期	稼働率	
商業 施設	Cp-01	M R R おおむた	福岡県大牟田市	1,265	1,211	1,170	6.3%	6.2%	2005年3月 ^(注1)	100.0%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	476	551	6.1%	6.6%	2008年6月	100.0%
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮崎県宮崎市	250	228	394	6.3%	10.0%	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	1,893	2,730	6.3%	8.7%	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	919	1,120	6.4%	7.9%	1981年5月	100.0%
	Cp-07	M R R くまもと	熊本県熊本市	2,120	2,146	2,400	5.9%	6.9%	①2008年10月 ②1986年1月 ^(注2)	98.7%
	Cp-08	M R R させぼ	長崎県佐世保市	990	990	1,270	5.8%	7.5%	2008年4月	96.1%
	Cp-09	M R R いとしま	福岡県糸島市	900	911	976	5.4%	5.9%	2008年7月	100.0%
	Cp-10	M R R あきた	秋田県秋田市	840	853	879	6.8%	6.7%	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	1,210	5.0%	5.0%	-	100.0%
	Cp-12	(仮称) MRRあきた II	秋田県秋田市	970	970	994	6.8%	7.1%	①2004年3月 ②1985年4月 ^(注2)	100.0%
	Ct-01	(仮称) MRRいちばら (底地)	千葉県市原市	700	700	1,190	-	5.0%	-	100.0%
Ct-02	(仮称) MRRきたもと (底地)	埼玉県北本市	1,030	1,030	1,120	4.5%	4.9%	-	100.0%	
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	740	682	853	6.0%	6.9%	2008年5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	1,156	1,290	5.7%	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	763	1,020	5.0%	6.2%	2008年8月	100.0%
合計		31物件	29,955	29,509	35,206	-	-	-	-	

(注1) : 敷地内に複数のため物が存在するため、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。

05

Appendix.



プレスト博多祇園ビル（1棟サブリースから個別賃貸へ）



所在地	福岡県福岡市
鑑定NOI利回り	6.2%
稼働率	100%
取得価格	800百万円
鑑定評価額	1,020百万円
竣工年月	2008年8月

■ 物件特性

- ・福岡市地下鉄空港線「祇園」駅の南西方面約130m（徒歩約1分）
- ・「祇園」駅から「博多」駅まで1駅、徒歩6~7分、都心へのアプローチ良好。
- ・近隣地域周辺には、物販店舗、飲食店舗が多く見られる。
- ・近隣地域は中層の事務所ビル等が立ち並ぶ商業地域に属する。

■ 現状

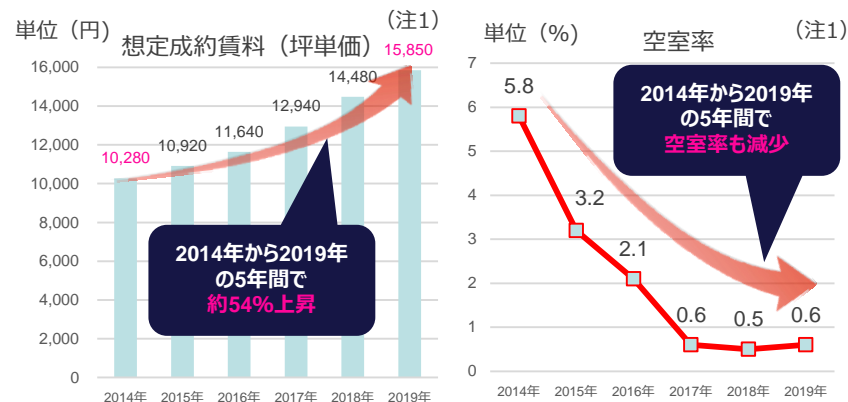
・1棟サブリース

- ・賃料単価：8,540円/坪
- ・定期借家契約満了日：2020年4月26日

■ 2020年4月27日以降

- ・個別賃貸へ切り替え予定
- ・1階～7階テナントと現契約承継予定
- ・9階は内定済
- ・8階、10階は、空き予定（募集賃料15,000円/坪）

福岡市内のオフィスマーケットは好調に推移

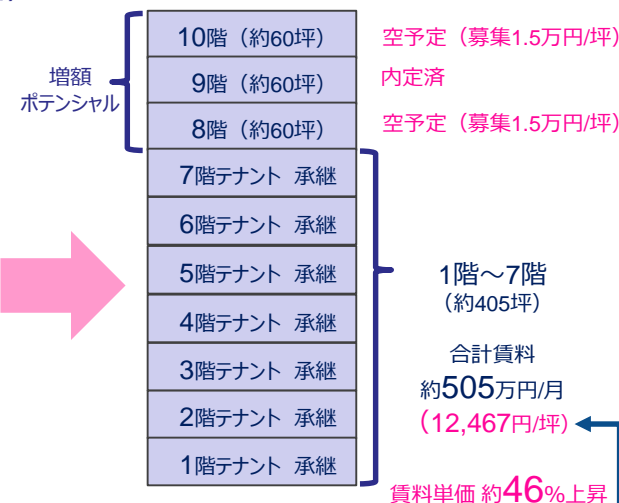


(注1) 出所：CBRE「オフィスマーケットレビュー」を基に、本資産運用会社にて作成

◆ 1棟サブリース (2020年4月26日まで)



◆ 個別賃貸 (2020年4月27日以降)



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

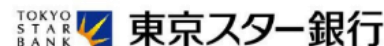
マリモ地方創生リート投資法人

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)



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。

スポンサー マリモの概要



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人

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、マレーシア等
売上高 (単体)	415億円 (2019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

分譲マンション開発実績
(2020年1月末日現在)
全国44都道府県
405棟 26,474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10月	株式会社マリモコンサルティング設立 M&Aにより株式会社ユーク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

設計事務所からスタートしたマリモは不動産総合デベロッパーへ

50th
マリモはあけきまで50周年

現在のマリモグループの主な事業展開

<p>■ 国内分譲マンション事業</p>	<p>その地域に必要な仕様・品質を吟味してその土地で求められている住まいを供給しています。</p>	<p>■ 収益不動産プロデュース事業</p>	<p>店舗、住宅、オフィスのリノベーションによる不動産価値の向上にとどまらず、自らリーシングを行い収益性、持続性を向上</p>
<p>宮崎県宮崎市</p>  <p>■ ポレスター宮崎ザ・レジデンス</p>	<p>広島県広島市</p>  <p>■ ポレスター宇品海岸ハーバービュー</p>	<p>東京都渋谷区</p>  <p>■ 恵比寿西一丁目ビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・間口が狭く敷地のみでは開発が難しい土地を、隣地所有者との交渉の上、併せて取得 ・同敷地上に店舗ビルを建設し、新テナントとしてカラオケ最大手の第一興商を誘致 	<p>広島県広島市</p>  <p>■ ホテルビスタ広島</p> <ul style="list-style-type: none"> ・株式会社ビスタホテルマネジメントを運営会社に選定 ・ビジネスユーザーをメインターゲットにしつつも、観光・イベント等にも対応できる宿泊主体型ホテルを開発
<p>■ 市街地再開発事業</p>	<p>分譲マンション事業で培ってきたノウハウを発揮し、多くの地方都市で実績を重ね、中心市街地の活性化に貢献</p>	<p>■ 海外事業</p>	<p>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、内装付分譲マンション事業を展開</p>
<p>熊本県熊本市</p>  <p>■ ザ・熊本ガーデンズ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・熊本都市計画桜町地区第一種市街地再開発事業 	<p>長崎県佐世保市</p>  <p>■ ポレスター栄タワーレジデンス</p> <p>■ ポレスター常盤タワーレジデンス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・栄・常盤地区第一種市街地再開発事業「サクル」 	<p>中国</p>  <p>■ 北極星花園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「蘇州工業園区」で開発した第1弾プロジェクト (853戸) 	<p>中国</p>  <p>■ 尚雅苑</p> <ul style="list-style-type: none"> ・呉江區で進行中の第2弾プロジェクト (1,260戸)
<p>■ リート事業</p>	<p>マリモ地方創生リート投資法人のスポンサーとして、物件供給等を含めたサポートを実施</p>		

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



家庭の銀行



TOKYO STAR BANK 東京スター銀行

ReBITA

株式会社リビタ

中国銀行

関西みらい銀行

広島銀行

足利銀行

マリモグループの取り組み

環境 (Environment)

投資法人実施

■ 環境負荷の低減への取り組み

LED照明の導入や遮熱塗料の使用、エアコンの入替えなど、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排出削減の取り組みに努めています。



MRRいとしま
(LED化)



MRRデルタビル
(エアコン交換)

社会 (Social)

スポンサー実施

■ 新興国における学校建設支援 (校舎建設費、リュックサック、文房具等)



* カンボジア オウ・アンピル小学校
* カンボジア ボア中学校



■ NPO法人 ひろしまひろがる出会いのひろば JUNOALL

JUNOALL (ジュノール) は全国で実績を持つ婚活支援団体です。“少子化問題”が現実になっている今、地域の活力を向上するためにも少子化の解消は切実な課題です。私たちの社会により良い未来を創りたい。株式会社マリモはその趣旨に賛同し、地元広島における“NPO法人 ひろしまひろがる出会いのひろばJUNOALL”の設立と活動を応援しています。

ガバナンス (Governance)

■ 人材育成の研修

通常のガバナンス体制の他に、毎月、全常勤役職員を対象に、「フィデューシャリー・デューティ」、「システムリスク管理」、「ESG投資」、「反社会勢力対応」等、状況に応じて研修会を実施しています。

■ スポンサーのセიმボート出資

本投資法人の投資主とマリモグループの利益の共有化を図るため、セიმボート出資を実施。
株式会社マリモは、本投資法人の投資口16,031口 (保有比率: 10.5%) を保有しています。(2020年1月末時点)



参考写真

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

	2017年	2018年	伸び率
A. 物販系分野	86,008 億円 (EC化率 5.79%)	92,992 億円 (EC化率 6.22%)	8.12%
B. サービス系分野	59,568 億円	66,471 億円	11.6%
C. デジタル系分野	19,478 億円	20,382 億円	4.6%
総計	165,054 億円	179,845 億円	9.0%

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

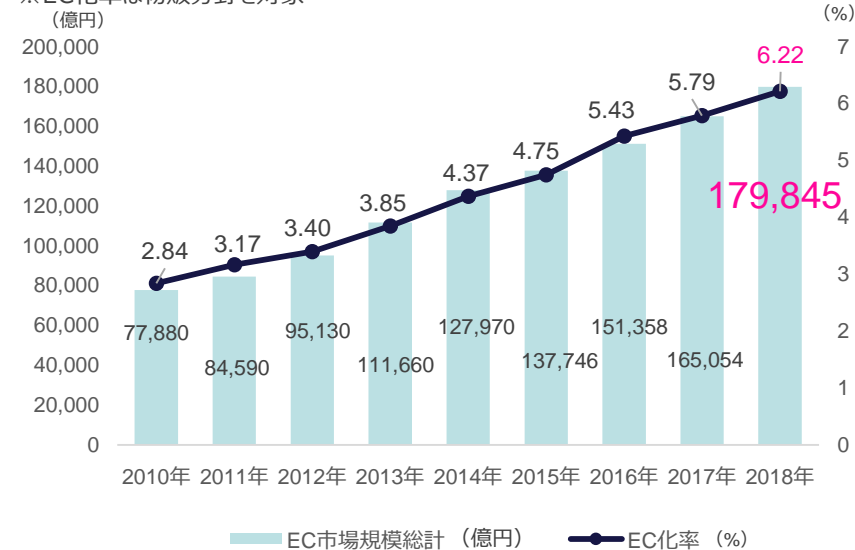
(1)	電子出版（電子書籍・電子雑誌）
(2)	有料音楽配信
(3)	有料動画配信
(4)	オンラインゲーム
(5)	その他

(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 「2018年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子取引に関する市場調査）」

BtoC-EC市場規模およびEC化率 (注2) の推移

※EC化率は物販分野を対象
(億円)



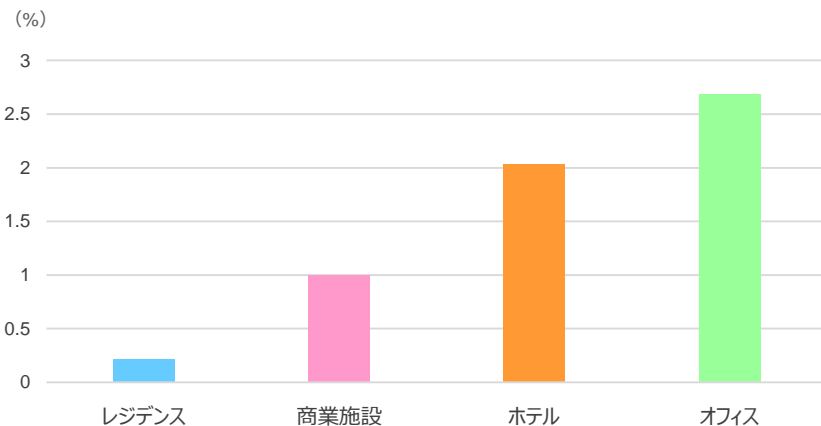
(注2) EC化率とは、全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、電子商取引市場規模の割合を指します。

出所：経済産業省 商務情報政策局 情報経済課 「2018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2018年のEC化率は**6.22%**

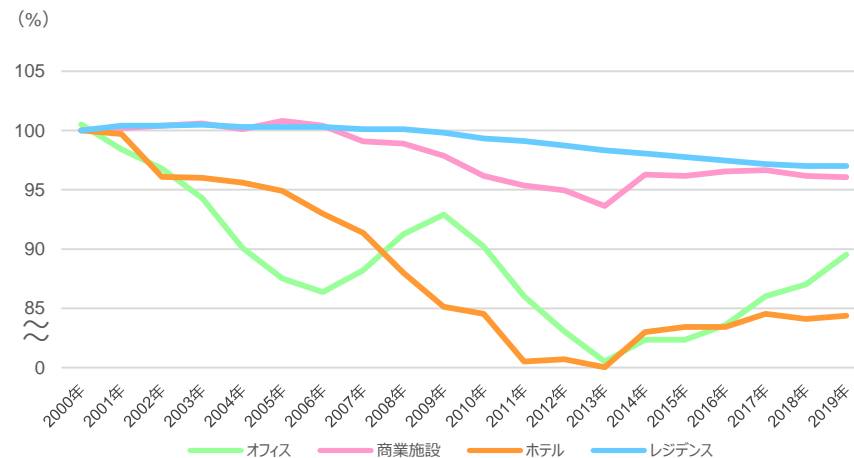


不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



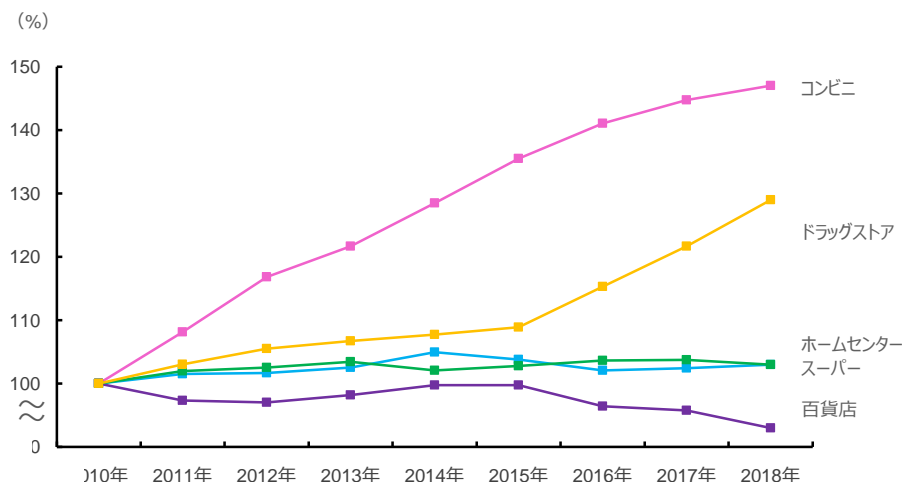
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2000年から2019年まで）

企業向けサービス指数・消費者物価指数（2000年=100）



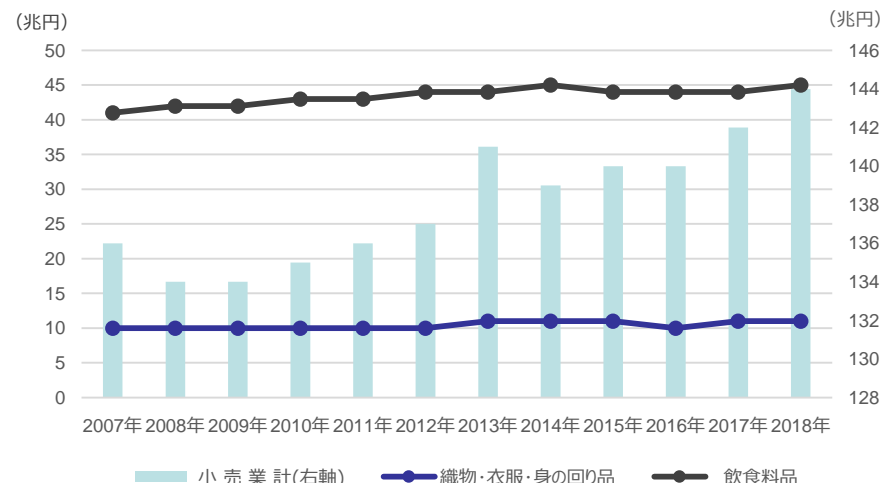
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

各種商品小売業の年間販売額の推移



出所：経済産業省「商業動態統計」、一般社団法人日本ドゥ・イト・エ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）

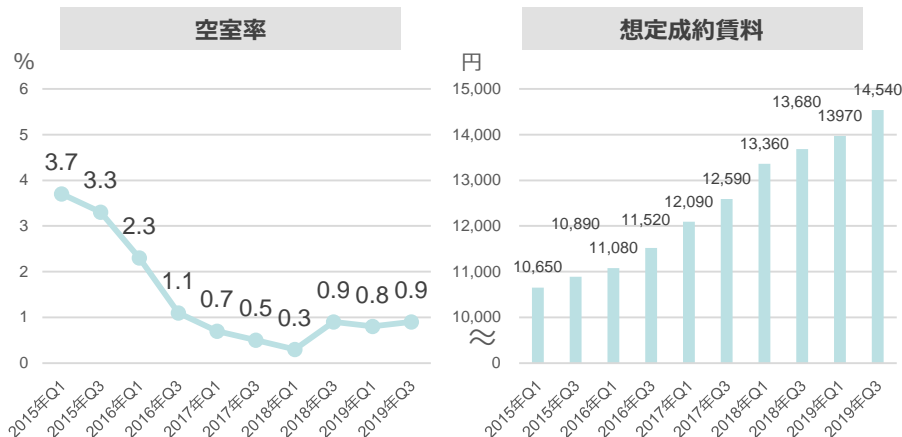
小売業全体及び生活必需品の販売額推移



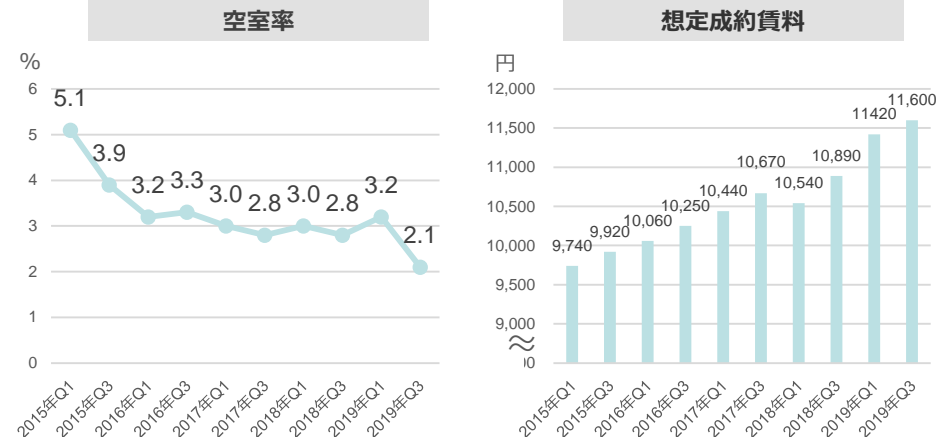
出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

主要都市で賃料上昇継続、空室率は下げ止まり傾向

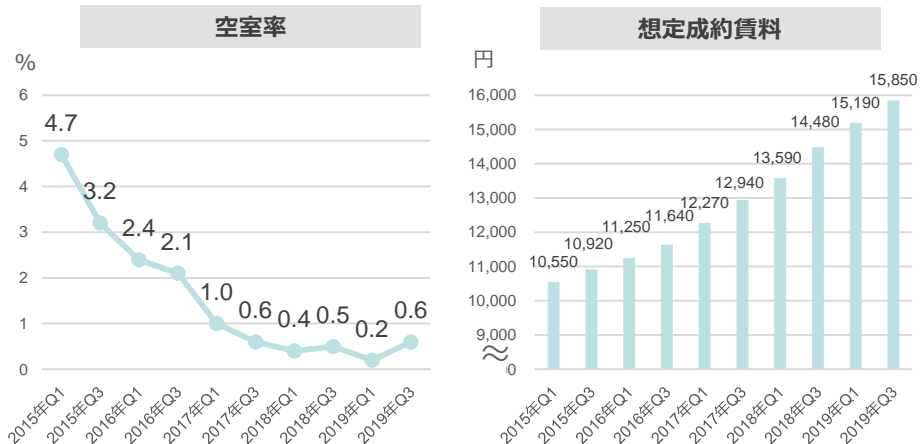
札幌市



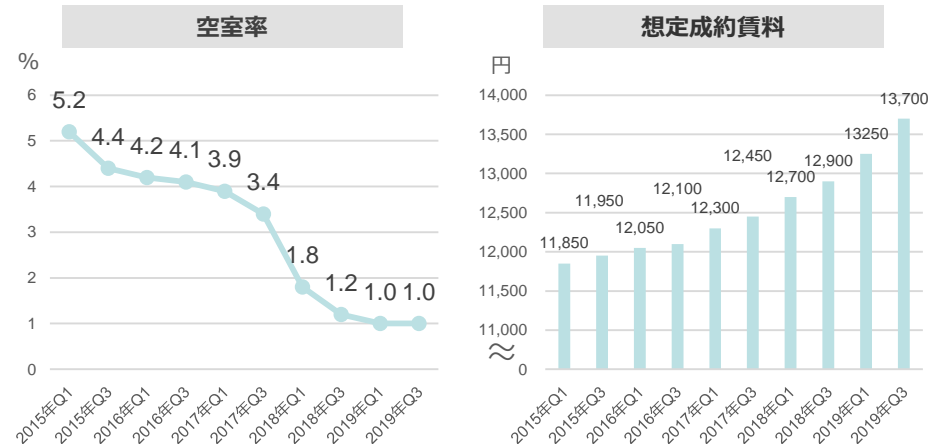
広島市



福岡市



名古屋市

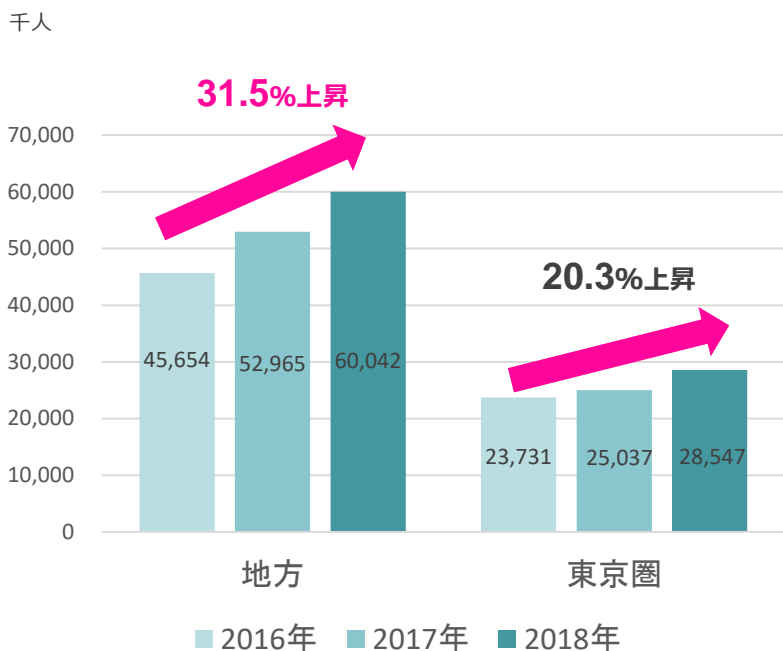


出所:シービーアールイー株式会社「オフィスマーケットビュー」を基に、本資産運用会社にて作成。(名古屋市想定成約賃料はグレードBのデータを引用)



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～2018年 単位：千人)

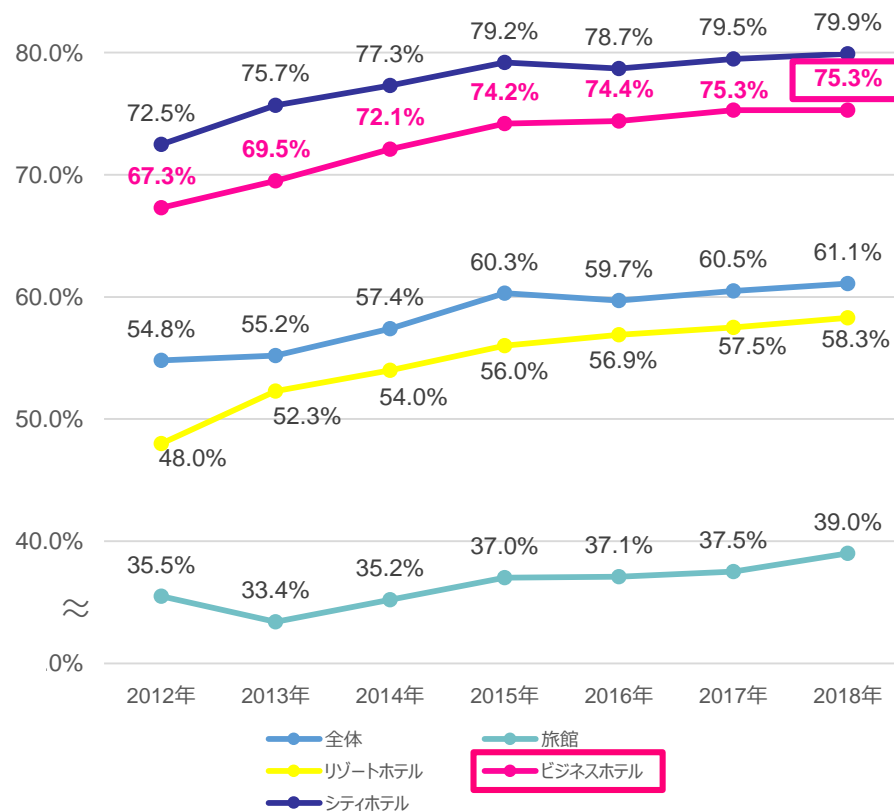


地方：東京圏以外
東京圏：東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県

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



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

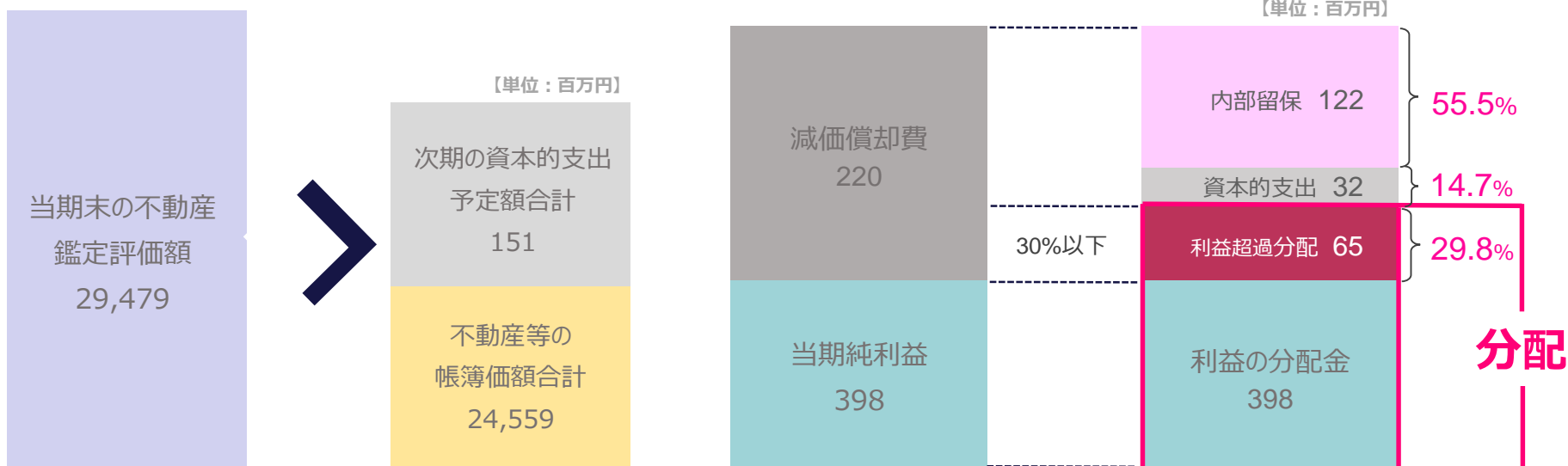
(下記の条件を満たす場合に実施)

検証②:利益超過分配金の金額

減価償却費の30%以下かつペイアウトレシオ※75%以下

(数値は第7期実績値)

※ $\frac{\text{分配金総額 (利益超過分配含む)}}{\text{当期純利益 + 減価償却費}} = 75.0\%$ 第7期実績



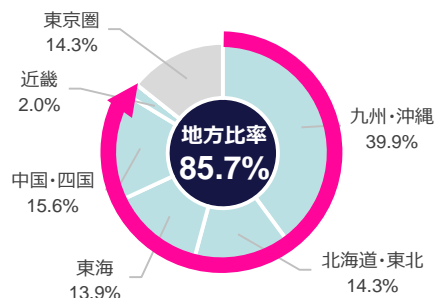
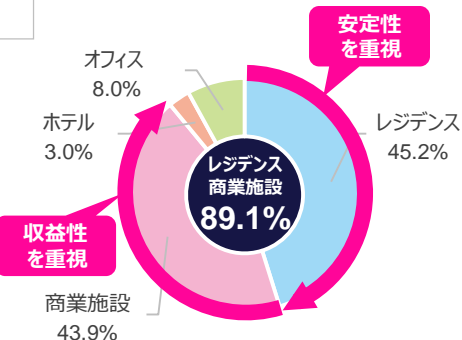
(注) 上図中の金額は、あくまで第7期のものであります。上図は、当期純利益又は減価償却費に対する分配又は利益超過分配の比率を示すものではありません。経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われぬ可能性があります。

ポートフォリオマップ (2019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)

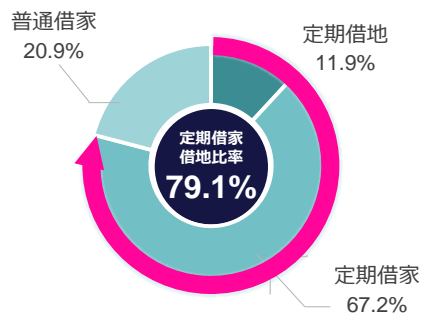
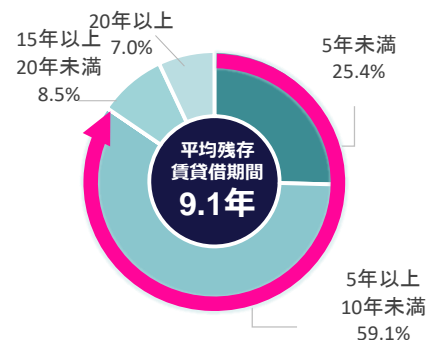


災害リスクの軽減に向けた
全国分散のポートフォリオを目指す



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)



※日本地図上の「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ物件ごとに番号を付したものであり、「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、28、29ページ「ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

レジデンス (12物件)



商業施設 (10物件)



ホテル (1物件)



オフィス (2物件)



個別物件収支① (2019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	500	640	720	980	700
	投資比率	(%)	10.9	1.6	4.2	2.0	2.6	2.9	3.9	2.8
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,620	387	1,001	477	630	722	979	711
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	9,810.37	1,096.48	3,804.39	1,691.50	1,336.50	1,557.90	2,062.06	1,809.60
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	9,587.13	1,071.56	3,642.12	1,667.00	1,311.75	1,457.43	2,035.94	1,705.20
	稼働率 (注1)	(%)	97.7	97.7	95.7	98.6	98.1	93.6	98.7	94.2
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)	132,918	17,812	49,203	23,010	22,373	24,730	35,245	25,528
	賃貸事業収入		128,959	17,375	47,523	22,440	22,010	23,818	34,685	24,380
	その他賃貸事業収入		3,958	436	1,680	569	362	912	559	1,148
	③賃貸事業費用合計	(千円)	19,802	4,021	10,940	4,983	4,827	5,840	6,645	3,724
	管理委託費		8,204	1,450	3,414	1,576	1,595	2,393	2,182	2,436
	公租公課		7,684	1,341	3,260	1,561	1,619	1,751	2,573	—
	水道光熱費		908	152	427	312	192	181	181	167
	修繕費		2,274	732	3,257	1,155	234	575	217	281
	保険料		321	47	127	52	66	64	86	56
	信託報酬		220	225	220	220	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		190	72	231	105	893	647	1,179	557
	④NOI (= ②-③)	(千円)	113,115	13,791	38,263	18,027	17,546	18,890	28,600	21,804
⑤減価償却費	(千円)	30,066	4,490	17,132	7,279	6,569	6,238	9,170	7,622	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	83,049	9,300	21,131	10,747	10,976	12,652	19,429	14,181	
⑦資本的支出	(千円)	108	—	565	1,103	—	—	—	—	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	113,007	13,791	37,697	16,923	17,546	18,890	28,600	21,804	

(注1) 第7期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第7期における収支を記載しています。

個別物件収支② (2019年12月期)



投資エリア		地方						
物件番号		Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-06	
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) (注3)	
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	
価格 情報	取得価格	(百万円)	1,265	500	250	2,000	950	—
	投資比率	(%)	5.1	2.0	1.0	8.0	3.8	—
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,211	476	228	1,893	919	—
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	—
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	—
	稼働率 (注1)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—
収支 (注2)	①運用日数		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	179日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	50,693	21,100	16,308	※	※	7,590
		賃貸事業収入	50,647	19,432	16,308	※	※	7,590
		その他賃貸事業収入	46	1,667	—	—	—	—
	③賃貸事業費用合計	(千円)	10,662	3,526	3,580	※	※	799
		管理委託費	2,902	1,176	489	※	※	273
		公租公課	4,780	718	1,110	8,678	3,032	294
		水道光熱費	81	1,332	—	—	—	—
		修繕費	290	25	—	—	—	—
		保険料	185	20	55	292	185	—
		信託報酬	225	220	220	220	225	216
		その他賃貸事業費用	2,197	31	1,706	16	3,853	14
		④NOI (= ②-③)	(千円)	40,031	17,574	12,727	※	※
	⑤減価償却費	(千円)	14,649	4,981	3,922	18,695	6,303	—
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	25,381	12,592	8,804	※	※	6,790
	⑦資本的支出	(千円)	4,525	—	—	—	—	—
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	35,505	17,574	12,727	※	※	6,790

※ 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7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7期における収支を記載しています。

(注3) セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）は2019年12月27日付で譲渡しています。

個別物件収支③ (2019年12月期)



投資エリア			地方				
物件番号			Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10	Cp-11
物件名称			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
価格 情報	取得価格	(百万円)	2,120	990	900	840	1,150
	投資比率	(%)	8.5	4.0	3.6	3.4	4.6
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,146	990	911	853	1,170
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	11,157.71	5,070.01	2,842.78	8,416.10	13,719.74
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	11,018.04	4,871.10	2,842.78	8,416.10	13,719.74
	稼働率 (注1)	(%)	98.7	96.1	100.0	100.0	100.0
収支 (注2)	①運用日数		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)	121,327	56,240	41,007	32,106	※
		賃貸事業収入	104,982	48,646	32,855	32,106	※
		その他賃貸事業収入	16,344	7,593	8,151	—	—
	③賃貸事業費用合計	(千円)	51,388	16,596	13,906	4,064	※
		管理委託費	15,709	5,828	3,452	963	※
		公租公課	10,773	4,490	2,144	1,568	3,073
		水道光熱費	18,722	5,794	6,705	—	—
		修繕費	5,328	50	1,180	83	—
		保険料	521	208	120	25	—
		信託報酬	250	225	250	225	225
		その他賃貸事業費用	83	—	53	1,200	—
		④NOI (= ②-③)	(千円)	69,938	39,644	27,101	28,041
	⑤減価償却費	(千円)	20,240	6,565	3,411	994	—
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	49,697	33,078	23,690	27,047	※
	⑦資本的支出	(千円)	18,915	148	—	—	—
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	51,023	39,496	27,101	28,041	※

※ 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7期末時点の数値を記載しています。
(注2) 第7期における収支を記載しています。

個別物件収支④ (2019年12月期)



投資エリア 物件番号		地方			東京圏					
		Hp-01	Op-01	Op-02	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04		
物件名称		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	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 E A S T	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	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)	740	1,200	800	610	1,050	780	1,130	
	投資比率	(%)	3.0	4.8	3.2	2.4	4.2	3.1	4.5	
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	682	1,156	763	606	1,079	768	1,167	
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	
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	3,860.01	3,053.57	1,931.47	576.67	3,537.81	3,055.80	5,630.57	
	稼働率 (注1)	(%)	100.0	100.0	100.0	89.9	94.8	100.0	98.7	
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)	※	56,048	30,000	17,948	42,286	30,166	54,527	
		賃貸事業収入	※	51,199	30,000	17,175	40,801	30,000	53,325	
		その他賃貸事業収入		—	4,849	—	773	1,484	166	1,202
	③賃貸事業費用合計	(千円)	※	16,067	5,428	4,006	10,130	3,933	22,214	
		管理委託費	※	3,751	2,319	1,594	3,044	1,154	4,213	
		公租公課		3,950	5,058	2,443	774	2,875	2,313	3,720
		水道光熱費		—	5,546	—	200	270	—	457
		修繕費		—	1,090	232	1,180	3,559	154	12,877
		保険料		137	170	94	31	129	86	216
		信託報酬		225	220	220	225	225	225	225
		その他賃貸事業費用		—	230	119	—	26	—	504
	④NOI (= ②-③)	(千円)	※	39,980	24,571	13,941	32,155	26,232	32,312	
	⑤減価償却費	(千円)	10,824	14,843	6,802	2,469	3,534	5,055	8,006	
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	※	25,137	17,768	11,472	28,621	21,177	24,306	
	⑦資本的支出	(千円)	—	340	—	291	2,585	—	3,734	
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	※	39,640	24,571	13,650	29,570	26,232	28,578	

※ 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7期末時点の数値を記載しています。
 (注2) 第7期における収支を記載しています。



第7期 貸借対照表 (2019年12月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,359,172
信託現金及び信託預金	1,878,767
営業未収入金	7,614
前払費用	53,837
未収消費税等	—
その他	4,654
流動資産合計	3,304,045
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	11,675,924
減価償却累計額	△1,259,445
信託建物(純額)	10,416,478
信託構築物	270,705
減価償却累計額	△37,493
信託構築物(純額)	233,212
信託機械及び装置	118,437
減価償却累計額	△18,835
信託機械及び装置(純額)	99,602
信託工具、器具及び備品	29,976
減価償却累計額	△4,909
信託工具、器具及び備品(純額)	25,067
信託土地	13,780,877
有形固定資産合計	24,555,237
無形固定資産	
信託借地権	3,839
ソフトウェア	1,769
無形固定資産合計	5,609
投資その他の資産	
長期前払費用	60,979
繰延税金資産	14
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	84,493
固定資産合計	24,645,340
繰延資産	
投資口交付費	11,258
繰延資産合計	11,258
資産合計	27,960,644

負債の部	
流動負債	
営業未払金	73,160
短期借入金	—
1年内返済予定の長期借入金	30,000
未払費用	140,493
未払法人税等	892
未払消費税等	28,206
前受金	173,414
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121
その他	5,614
流動負債合計	499,902
固定負債	
長期借入金	13,742,500
信託預り敷金及び保証金	1,212,964
資産除去債務	18,280
その他	54
固定負債合計	14,973,800
負債合計	15,473,703
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	12,412,622
出資総額控除額	
一時差異等調整引当額	△6,533
その他の出資総額控除額	△317,303
出資総額控除額合計	△323,837
出資総額(純額)	12,088,785
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	398,155
剰余金合計	398,155
投資主資本合計	12,486,940
純資産合計	12,486,940
負債純資産合計	27,960,644

第7期 損益計算書

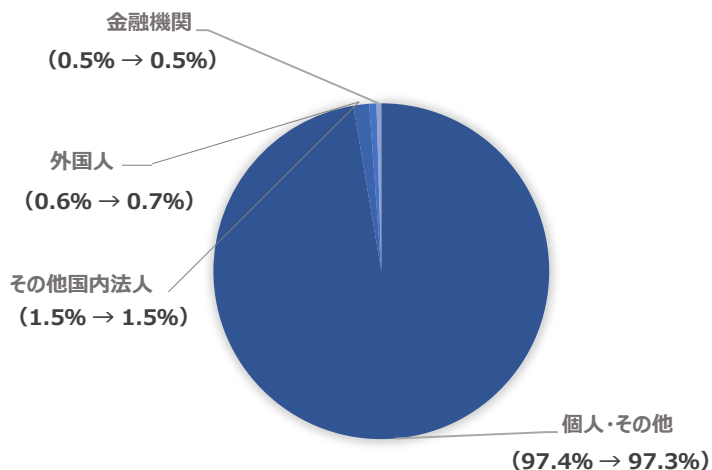
自 2019年 7月 1日
至 2019年 12月31日

営業収益	
賃貸事業収入	1,073,574
その他賃貸事業収入	51,908
不動産等売却益	3,818
営業収益合計	1,129,301
営業費用	
賃貸事業費用	479,297
資産運用報酬	101,589
資産保管手数料	1,397
一般事務委託手数料	12,190
役員報酬	2,400
公租公課	13,755
その他営業費用	35,957
営業費用合計	646,588
営業利益	482,713
営業外収益	
受取利息	14
還付加算金	24
受取保険金	846
営業外収益合計	885
営業外費用	
支払利息	54,397
融資関連費用	24,586
投資口交付費償却	5,629
営業外費用合計	84,613
経常利益	398,984
税引前当期純利益	398,984
法人税、住民税及び事業税	894
法人税等調整額	0
法人税等合計	894
当期純利益	398,089
前期繰越利益	66
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	398,155

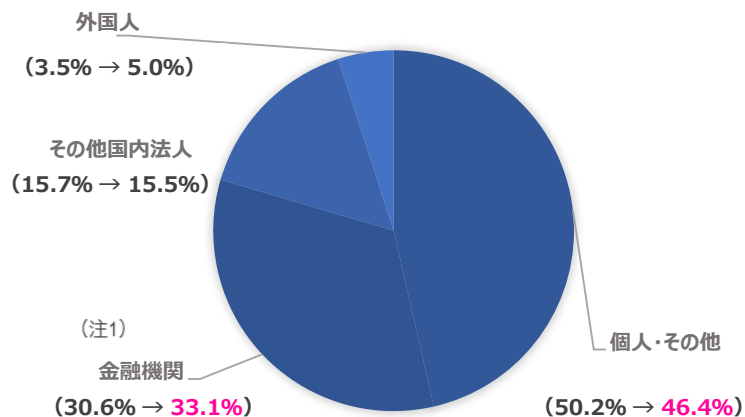
投資主の状況 (2019年12月末時点)



投資主数比率 (合計8,445人)



投資口数比率 (合計132,340口)



(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52,147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。

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)	10,547口	8.0%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	7,866口	5.9%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	6,817口	5.2%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,437口	3.4%
6	S M B C日興証券株式会社	2,139口	1.6%
7	クレディ・スイス証券株式会社	1,722口	1.3%
8	株式会社S B I証券	1,654口	1.2%
9	J Pモルガン証券株式会社	1,565口	1.2%
10	米沢信用金庫	1,450口	1.1%
	計	52,147口	39.4% (注2)

- ▶ 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



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.



地方は、
可能性を
秘めている。