



第6期（2019年6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6期決算概要 3

- 第6期決算ハイライト
- 第6期予想・実績
- 第7期・第8期業績予想
- 分配金 予想・実績

第6期運用実績 8

- 外部成長 アルティザ東島田
- 資産価値向上の追求①
- 資産価値向上の追求②
- 資産価値向上の追求③
- 安定した稼働率の維持
- 財務状況
- IR活動
- 投資口価格・分配金利回りの推移

今後の取り組み 17

- 外部成長 スポンサーパイプライン
- 外部成長 資産規模の推移

Appendix 20

- 物件紹介① プレスト博多祇園ビル
- 物件紹介② MRRあきた
- ポートフォリオマップ
- ポートフォリオPML値
- ポートフォリオ一覧①
- ポートフォリオ一覧②
- 物件写真
- 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
- ロードサイド型商業施設の選定ポイント
- 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
- 第6期貸借対照表・損益計算書
- 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
- 投資主の状況
- Disclaimer

01

第6期決算概要





- 優先的売買交渉権の行使によりマリモが開発した物件取得 (アルティガ 東島田 取得価格7億円)
- 1口当たりNAV 5期連続上昇 (第1期末比+10.4%)
- 上場時以降、98%台の安定した稼働率の維持

資産規模 (注1)

第5期	第6期
245.25億円	→ 252.25 億円

含み益率 (注3)

第5期	第6期
16.6%	→ 18.1 %

1口当たりNAV (注4)

第5期	第6期
122,535円	→ 125,547 円

1口当たり分配金

第6期予想 <small>(注2)</small>	第6期実績
3,455円	→ 3,494 円

期中平均稼働率

第5期	第6期
98.4%	→ 98.6 %

賃料増額改定割合 (注5)

第5期	第6期
61.8%	→ 64.4 %

(注1) 「資産規模」は、ポートフォリオを構成する各物件の取得価格(百万円未満切り捨て)の合計額として算出しています。以下同じです。

(注2) 「第6期予想」については、2019年2月18日発表に係る予想値(利益超過分配を含む)を指します。

(注3) 「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4) 「1口当たりNAV」とは、(出資総額 - 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。

(注5) 「賃料増額改定割合」とは、レジデンスタイプの物件(12物件)の各期の新規契約に関する賃料改定における増減改定件数を、各期の新規契約合計件数で除して算出しております。以下同じです。



【単位:百万円】	第6期 2019年6月期	第6期 2019年6月期	
	当初予想 (注1) (A)	実績 (B)	増減 (B) - (A)
営業収益 (注2)	1,111	1,121	+9
営業利益 (注2)	467	471	+3
経常利益 (注2)	391	397	+5
当期純利益 (注2)	390	396	+5

【単位:円】	第6期 2019年6月期	増減
1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない) ...①	2,953	+42
1口当たり利益超過分配金...②	502	▲3
1口当たり分配金...①+② (利益超過分配を含む)	3,455	+39

差異要因 (単位:百万円)	
営業収益	+9
その他収入の増加 (礼金・原状回復収入等)	+8
駐車場収入の増加	+1
営業費用	▲5
外注委託費の増加	▲10
広告宣伝費の減少	+2
上記以外の費用減少	+3

(注) +は増益要因 ▲は減益要因

(注1) 2019年2月18日発表

(注2) 単位未満切捨

業績予想 （注1）



	第6期 2019年6月期	第7期 2019年12月期	増減	第8期 2020年6月期	増減
	実績 (A)	予想 (B)	(B) - (A)	予想 (C)	(C) - (B)
【単位:百万円】					
営業収益 <small>（注2）</small>	1,121	1,105	▲15	1,100	▲5
営業利益 <small>（注2）</small>	471	468	▲2	469	+0
経常利益 <small>（注2）</small>	397	385	▲13	385	▲0
当期純利益 <small>（注2）</small>	396	384	▲12	384	▲0

	第6期 2019年6月期	第7期 2019年12月期	増減	第8期 2020年6月期	増減
	実績 (A)	予想 (B)	(B) - (A)	予想 (C)	(C) - (B)
【単位:円】					
1口当たり分配金 <small>（利益超過分配を含まない）...①</small>	2,995	2,903	▲92	2,902	▲1
1口当たり利益超過分配金...②	499	497	▲2	498	+1
1口当たり分配金...①+② <small>（利益超過分配を含む）</small>	3,494	3,400	▲94	3,400	+0

第7期予想と 第8期予想の前提 <small>（単位:百万円）</small>	
第7期予想	
営業収益	▲15
賃料の減少 <small>（MRRおおむた一部他）</small>	▲7
その他収入の減少 <small>（礼金・原状回復収入等）</small>	▲10
上記以外収入の増加	+2
営業費用	+12
外注委託費の減少	+9
修繕費の減少	+6
投資主総会費用の増加	▲2
上記以外費用の増加	▲1
営業外費用	▲7
融資関連費用の増加	▲6
支払利息の増加	▲1
第8期予想	
営業収益	▲5
賃料の減少 <small>（MRRくまもと一部他）</small>	▲1
地代収入の減少 <small>（セブンイレブン甲府）</small>	▲7
水光熱費収入の減少	▲4
駐車場収入の増加	+2
その他収入の増加 <small>（礼金・原状回復収入等）</small>	+7
上記以外収入の減少	▲2
営業費用	+6
外注委託費の増加	▲3
投資主総会費用の減少	+2
上記以外費用の減少	+7
営業外費用	▲1
支払利息の増加	▲1

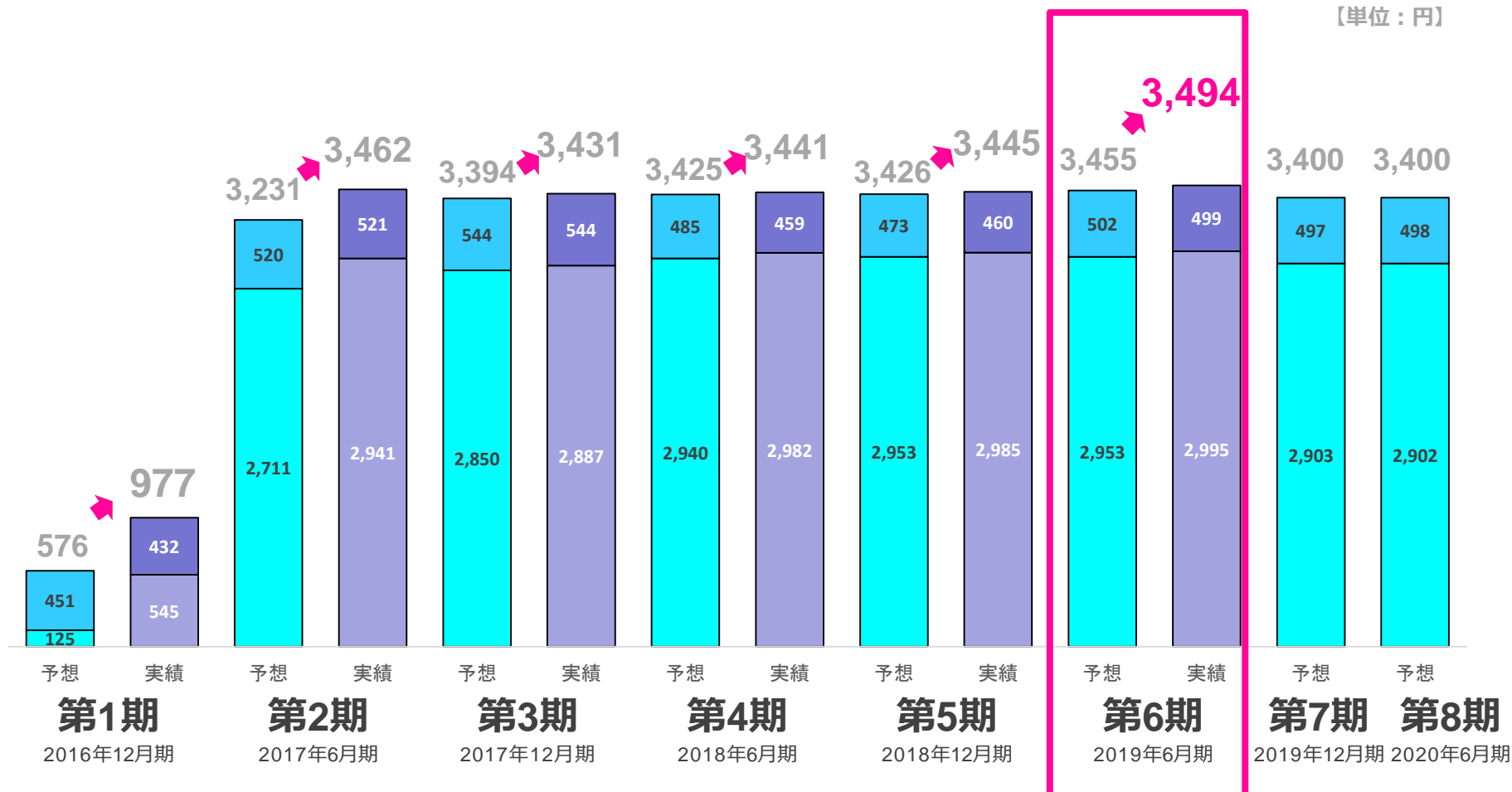
（注1） 第7期予想、第8期予想については実現を保障するものではありません。

（注2） 単位未満切捨て

（注） +は増益要因 ▲は減益要因

1口当たり分配金（利益超過分配を含む）

【単位：円】



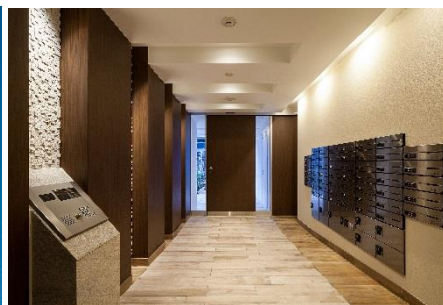
(注) 第7期予想、第8期予想については実現を保障するものではありません。

02

第6期運用実績



優先的売買交渉権の行使によるスポンサー開発物件の取得



自転車置き場として活用可能（9部屋）

■ 物件特性

- ・JR山陽本線・山陽新幹線「岡山」駅の南西方約900m（徒歩約12分）
- ・岡山市中心部のオフィスゾーンや、西日本最大級のショッピングモールである「イオンモール岡山」が徒歩圏内
- ・竣工後2年、内外装・設備等に相応のグレード感を有し、法人借上げ住宅等を中心に根強い需要

（注1）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。

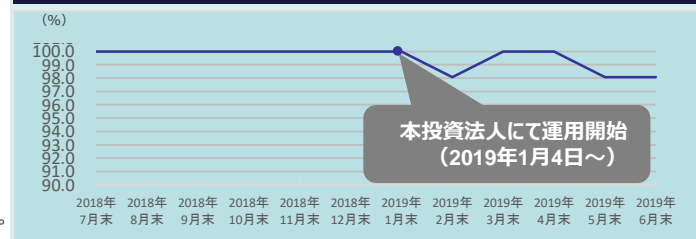
（注2）「鑑定NOI利回り」、「稼働率」、「鑑定評価額」は、2019年6月末日時点の数値になります。以下同じです。

岡山市内においてポレスターシリーズ分譲マンション12棟開発実績あり（注1）



物件所在地	鑑定NOI利回り	稼働率
岡山県岡山市	5.3%（注2）	98.1%（注2）
取得価格	鑑定評価額	竣工年月
700百万円	730百万円（注2）	2016年12月
物件タイプ	専有面積（戸）	戸数
1K、1LDK	34.8㎡	52戸

継続して高い稼働率を維持



資産価値向上の追求①



リノベーション工事（アルティザ相武台 3LDK 66.69㎡ での事例）

■ 物件概要

物件所在地	鑑定NOI利回り	竣工年月
神奈川県座間市	6.8%	1993年2月
物件タイプ	専有面積（戸）	戸数
3LDK、2LDK+S	66.69～73.16㎡	81戸（住戸）

■ 賃料（対象住戸）

88,000円



92,000円
(+4.5%)



■ バリューアップ内容

洗面台更新、浴槽更新、床の貼替、キッチン用電灯のLED化、玄関ドアノブ交換、建具塗装等

■ バリューアップのポイント

最適化	本物件周辺の不動産業者へのヒアリング結果により、周辺エリアでは、畳部屋需要が一定数見込まれるので、畳部屋のフローリング化工事を避けてコストを圧縮し、周辺エリア需要に合った工事を実施
費用対効果	過剰な工事を見送り、コストパフォーマンスを重視したバリューアップ工事を実施

Before



洗面室



建付扉



廊下

After



洗面室



建付扉



廊下

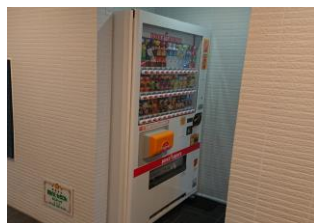
収入増加、コスト削減への取組み

■ 収入増加に向けた取組み

- MRRデルタ レンタサイクル設置 (ピーすくる)



- アルティザ東別院 自動販売機設置



- アルティザ池尻 屋上携帯電話基地局の設置
- アルティザ仙台花京院 バイク置き場一部サブリース開始

■ コスト削減に向けた取組み

- 広告宣伝費 (資産運用報告書の変更)



・カラーページ数削減
・法定ページを白黒印刷
等実施

- アルティザ上前津 監視カメラ変更 (更新時買取)



- アルティザ東島田 電力会社を新電力に切り替え
- アルティザ博多駅南 電子ブレーカー導入
- アルティザ博多プレミア 電子ブレーカー導入
- 一般事務委託手数料 委託業務内容等の見直し

合計約34万円の収入増加を想定 (期当り)

合計約420万円のコスト削減を想定 (期当り)

顧客満足度向上への取り組み

- エアコン交換.....アルティザ博多プレミア・アルティザ博多駅南
- 屋上防水工事.....ルートイン一宮駅前
- 空調更新工事.....MRRデルタビル



エアコン交換

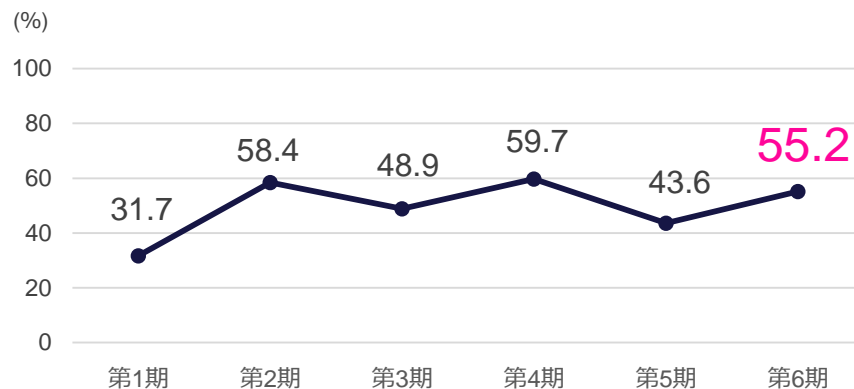


屋上防水工事



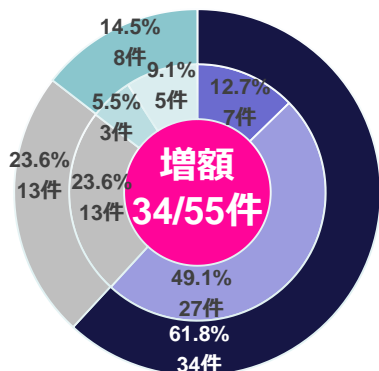
空調更新工事

ダウンタイム（60日以内） 目標達成率の推移

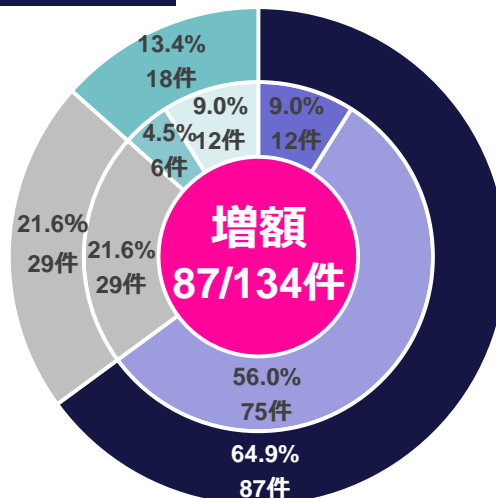


レジデンスの賃料増減実績

第5期

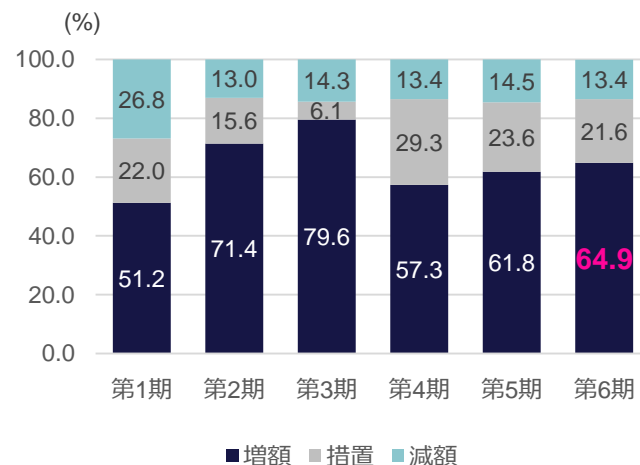


第6期



- 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

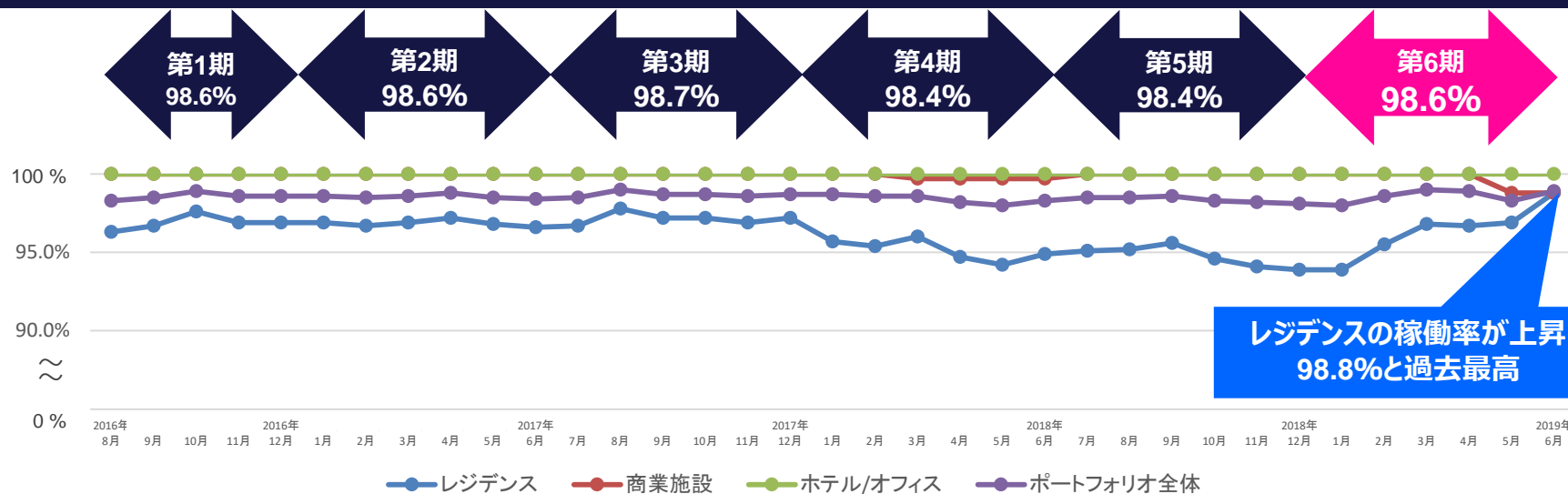
第1期から第6期までの推移



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)	第5期 (2018年12月期)	第6期 (2019年6月期)					
	12月末	6月末	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	94.9	93.9	93.9	95.5	96.8	96.7	96.9	98.8
商業施設	100	100	100	99.7	100	100	100	100	100	98.8	98.8
ホテル/オフィス	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	98.0	98.6	99.0	98.9	98.3	98.9

(注1) 第1期から第5期までは期末、第6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6月期)

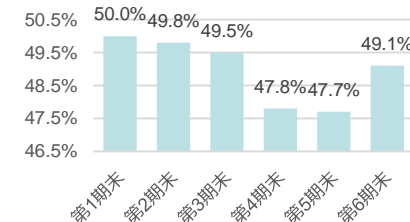


marimo Regional Revitalization REIT, Inc.

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5期末 借入残高	第6期 返済額	第6期 新規借入額	第6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	3,330	-	-	3,330	変動	3M TIBOR +0.6%	2019年 8月1日	2019年 8月1日	無担保 無保証
・三井住友銀行									
・広島銀行									
・三井住友信託銀行									
・福岡銀行	3,500	-	-	3,500	固定	0.86669%	2016年 8月1日	2021年 8月2日	無担保 無保証
・三重銀行									
・新生銀行									
・りそな銀行	1,432	15	-	1,417	変動	1.09908%	2018年 1月23日	2021年 2月1日	無担保 無保証
・肥後銀行									
・中国銀行									
・三井住友銀行	-	-	700	700	変動	1M TIBOR +0.2%	2019年 1月4日	2019年 8月1日	無担保 無保証
合計	13,102	15	700	13,787					

総資産LTV



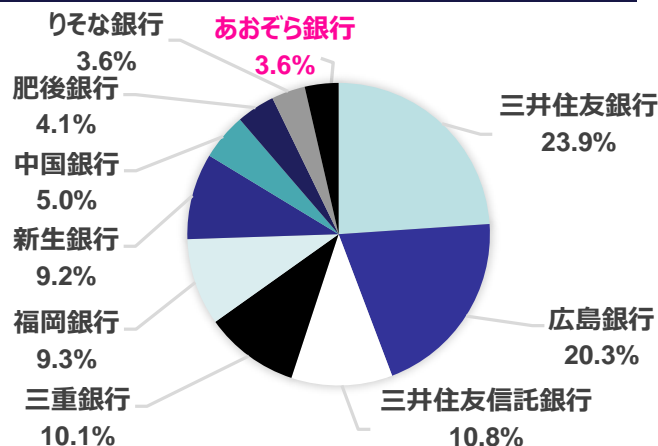
平均借入金利

0.76%

長期負債比率

94.9%

借入先の分散状況



(注) 上記グラフは8月1日時点で新規レンダーあおぞら銀行加入後の分散状況になります。

リファイナンス (8月1日実施) の内容

長期借入金
3,330百万円
(3年)

短期借入金
700百万円
(約7ヶ月)



長期借入金
2,015百万円
(3年)

長期借入金
2,015百万円
(5年)

借入日 : 2019年8月1日
変動固定 : 変動
借入金利 : 3M TIBOR + 0.6%
担保 : 無担保・無保証

借入日 : 2019年8月1日
変動固定 : 変動
借入金利 : 3M TIBOR + 0.8%
担保 : 無担保・無保証

個人投資家向けIRに加え、機関投資家向けIRに注力

第6期IR活動実績（2019年1月～6月）



① 日本証券新聞主催
個人投資家向けセミナー（札幌） 4月22日（月）

② ARES Jリート普及全国キャラバン（天神） 5月13日（月）

③ ARES Jリート普及全国キャラバン（大阪） 5月16日（木）



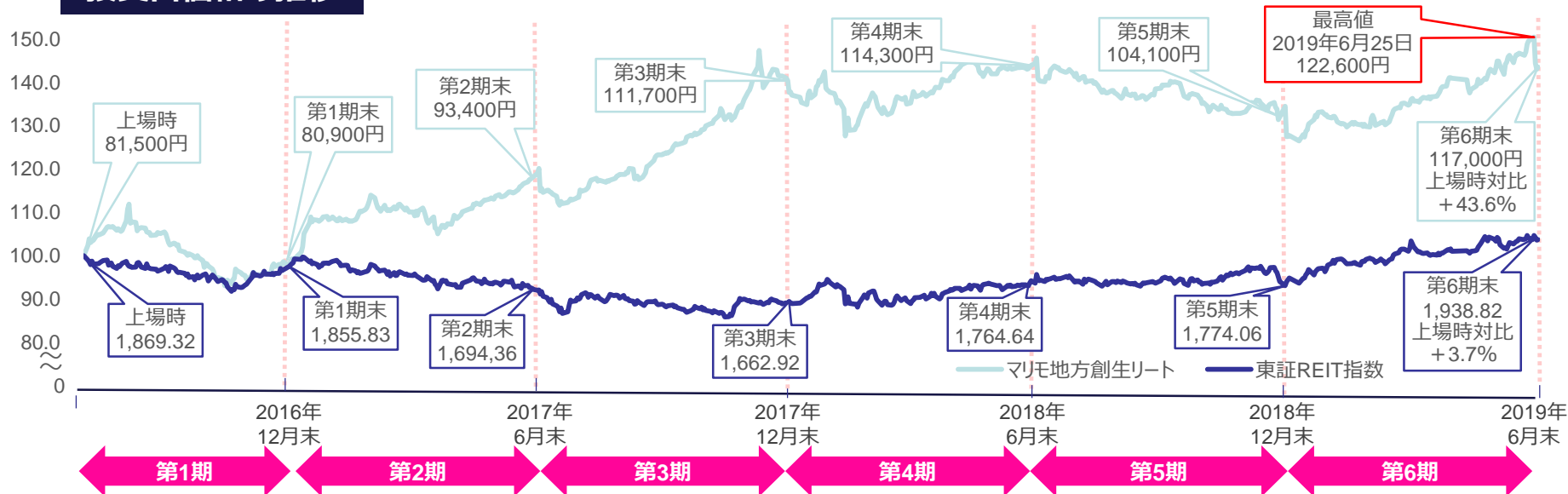
投資主層の拡充を図るべく、機関投資家へのIRに注力

投資口価格・分配金利回りの推移

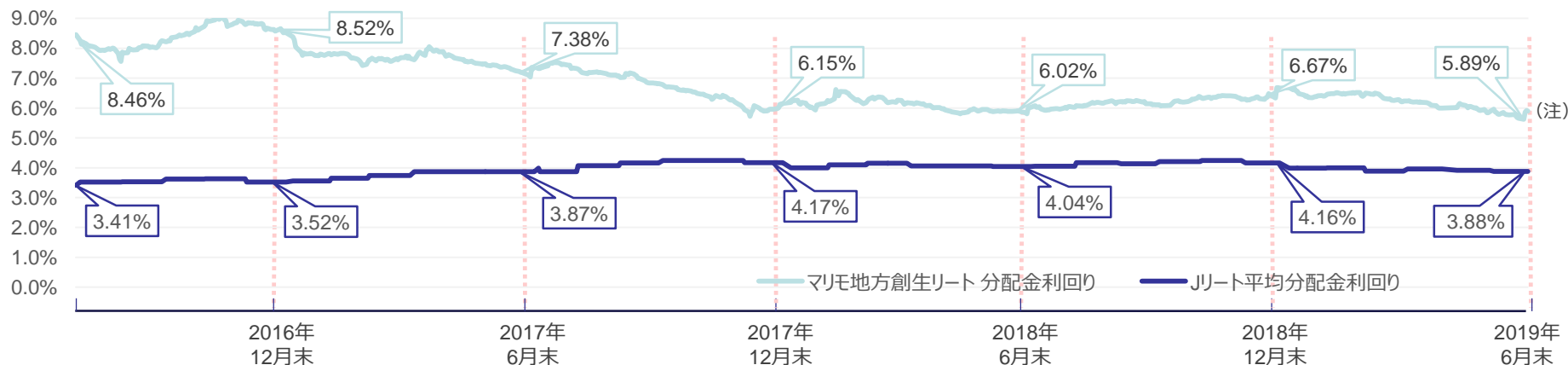


投資口価格の推移

※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) 「マリモ地方創生リート 分配金利回り」について、第5期までの分配金利回りは、2期分の確定分配金合計を期末終値で除して算定しています。第6期の分配金利回りは、第6期確定分配金3,494円及び第7期予想分配金3,400円の合計値を2019年6月末日終値で除して算出しています。「Jリート平均分配金利回り」はProp Tech plus株式会社「J-REIT市況月次レポート」を基に、本資産運用会社にて作成しています。

03

今後の取り組み



外部成長 スポンサーパイプライン



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

優先的売買交渉権

スポンサー開発物件



ホテルリソル京都 河原町三条

所在地： 京都府京都市
主たる用途： ホテル
室数： 144室
竣工： 2018年3月

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： 2021年1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： 117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2月予定

スポンサー開発物件

所在地： 愛知県名古屋市
主たる用途： レジデンス
戸数： 30戸（1K）
竣工： 2019年2月

スポンサー開発物件

所在地： 愛知県名古屋市
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： 広島県広島市
主たる用途： ホテル
室数： 224室
竣工： 2022年7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： 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月予定

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： 2019年12月予定

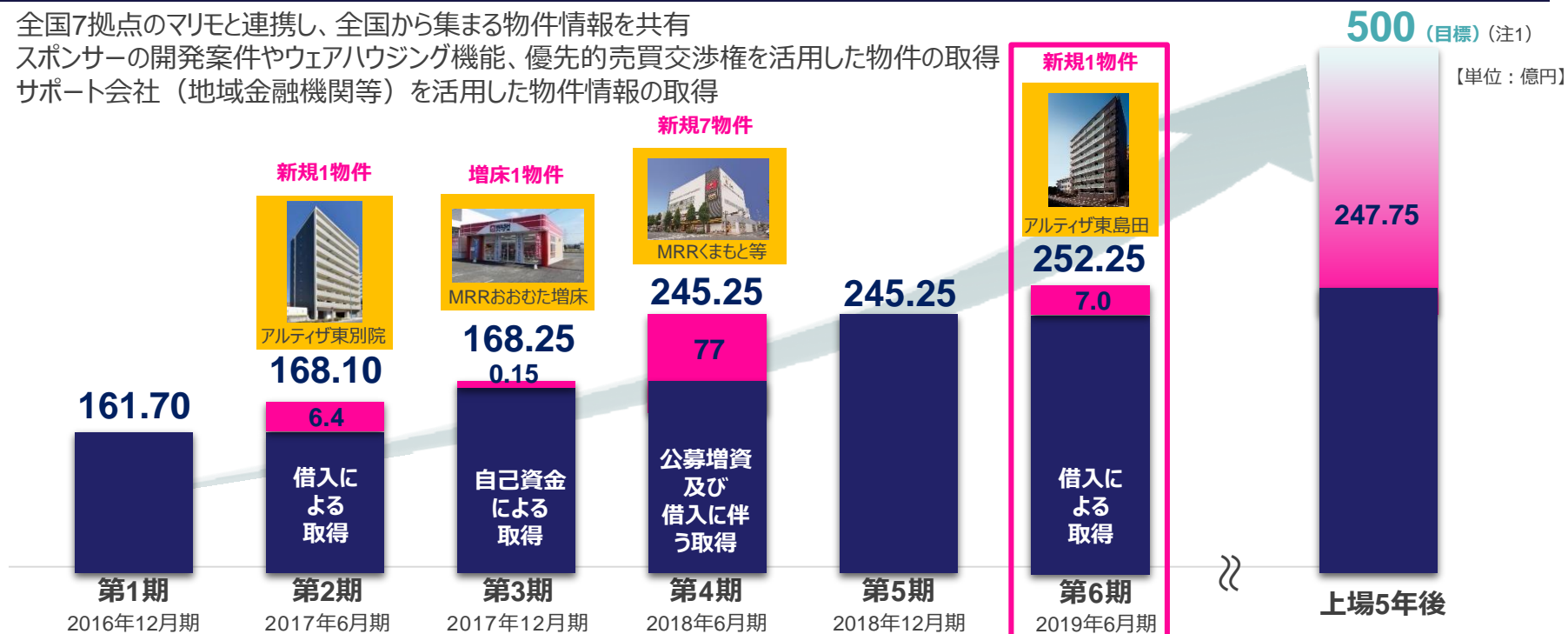
（注） スポンサー開発物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

外部成長 資産規模の推移

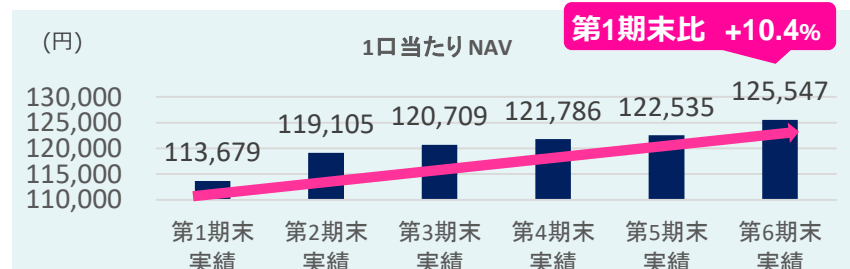
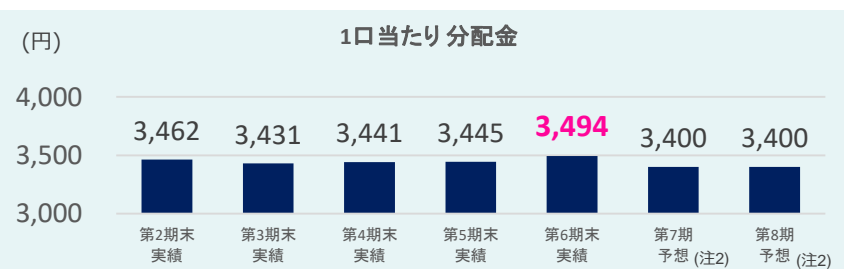


中長期的な外部成長と安定した収益の確保を目指す

- 1) 全国7拠点のマリモと連携し、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



(注1) 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7期予想及び第8期予想については、実現を保証するものではありません。

04

Appendix.



プレスト博多祇園ビル



所在地	福岡県福岡市
鑑定NOI利回り	6.1% (注1)
稼働率	100%
取得価格	800百万円
鑑定評価額	1,000百万円
竣工年月日	2008年8月

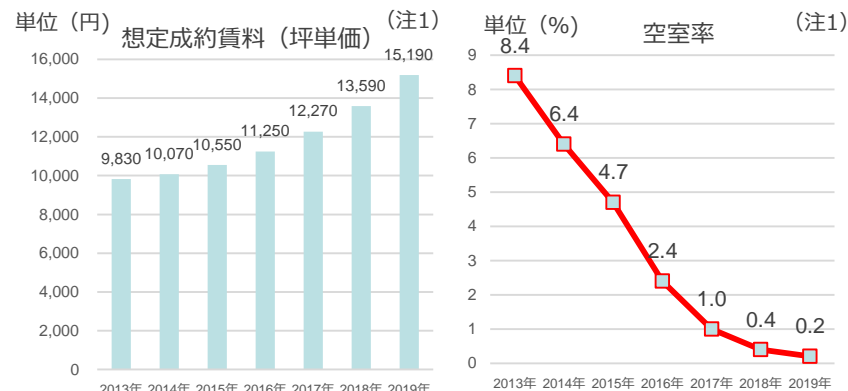
■ 物件特性

- ・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。

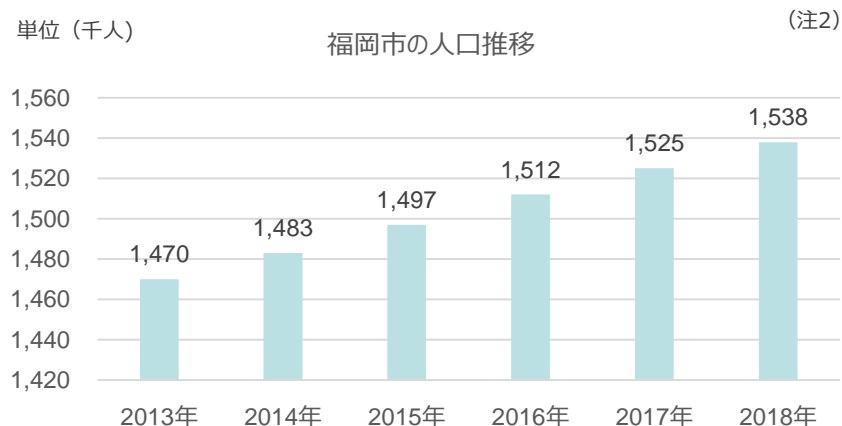
ポイント

- ・契約期間は2015年4月27日～2020年4月26日
- ・賃貸面積は1931.47㎡（約584坪）
- ・周辺エリアの賃料相場は上昇傾向

福岡市内のオフィスマーケットは好調に推移



福岡市の人口は徐々に増加

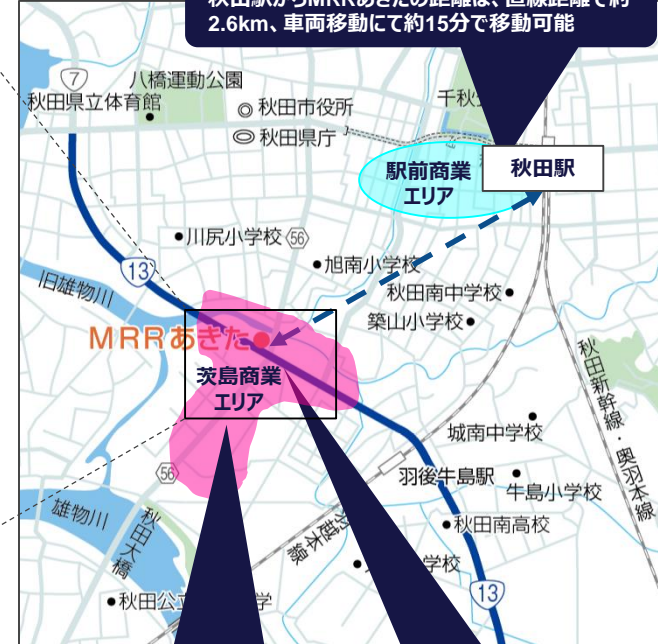


(注1) 出所：CBRE「ジャパンオフィスマーケットレビュー」を基に、本資産運用会社にて作成
(注2) 出所：福岡市ホームページ記載のデータを基に、本資産運用会社にて作成

MRRあきた（建物賃貸1テナント&底地3テナント）



次島商業エリア拡大地図
MRRあきたの周辺はチェーン店を中心にロードサイド店舗が展開



■ 物件特性

- ・JR羽越本線「羽後牛島」駅の北西方約1.4km
- ・南西側で幅員約23mの国道13号線に接面
- ・近隣地域周辺には、ロードサイド型の物販店舗、飲食店舗等が所在
- ・秋田県庁舎、JR秋田駅周辺の中心市街地まで概ね3km圏内により接近性良好
- ・国道を中心に車両交通量が多く、底堅い店舗需要が見込まれるエリア

次島商業エリアは、大型小売店（物販店舗1,000㎡以上）は1km圏内に13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号線は、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）（注）
県道56号線も車通行量が多く、当該商圏の主要な幹線道路（混雑度：1.37）（注）

（注）2015年度 道路交通センサス一般交通量調査結果（混雑度の説明は、32ページ参照）

所在地	鑑定NOI利回り	稼働率
秋田県秋田市	6.7%	100%
取得価格	鑑定評価額	竣工年月日
840百万円	879百万円	1994年4月

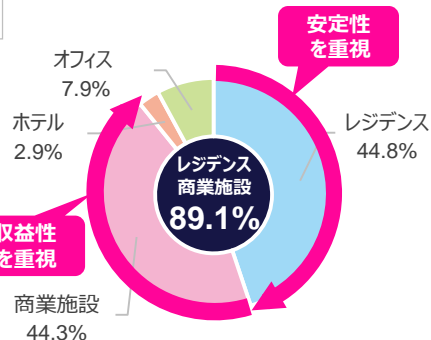
秋田市周辺環境

秋田市は、人口/306,668人 世帯数/136,736世帯（2019年6月1日現在）

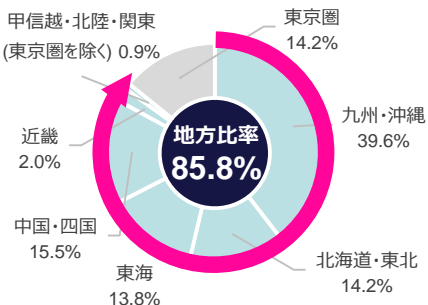
ポートフォリオマップ (2019年6月期)



用途別 投資比率 (取得価格ベース)



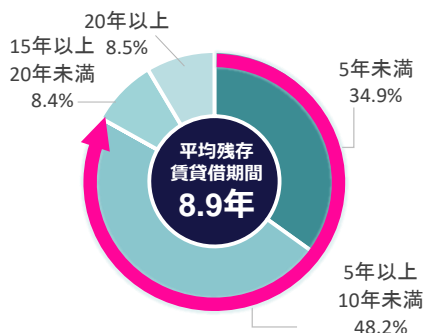
地域別 投資比率 (取得価格ベース)



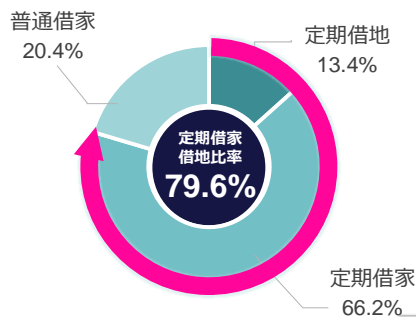
- : レジデンス
- : 商業施設
- : オフィス
- : ホテル

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)

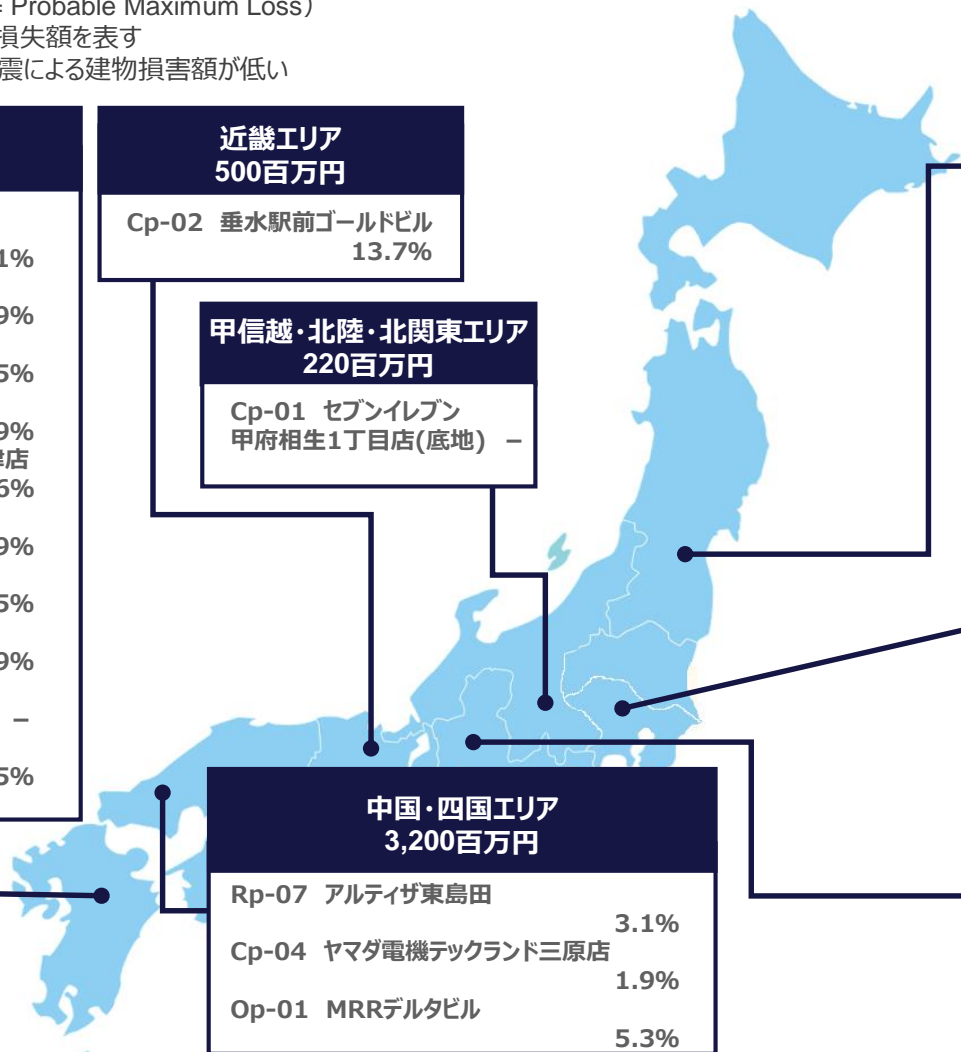


※日本地図上の「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。
物件名称につきましては、25、26ページ「ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

※「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。

全国分散によるポートフォリオPML値 1.4%

・ポートフォリオPML値 (PML = Probable Maximum Loss)
⇒全物件の地震予想最大損失額を表す
つまり、PML値が低いほど地震による建物損害額が低い



九州エリア 9,970百万円	
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	8.5%
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させば	0.5%
Cp-09 MRRいとしま	5.9%
Cp-11 スーパーセンタートライアル時津店(底地)	-
Op-02 プレスト博多祇園ビル	3.5%

近畿エリア 500百万円	
Cp-02 垂水駅前ゴールドビル	13.7%

甲信越・北陸・北関東エリア 220百万円	
Cp-01 セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	-

中国・四国エリア 3,200百万円	
Rp-07 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%

北海道・東北エリア 3,570百万円	
Rp-01 アルティザ仙台花京院	4.4%
Cp-10 MRRあきた	10.0%

東京圏 3,570百万円	
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%

東海エリア 3,480百万円	
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%
Hp-01 ルートインー宮駅前	4.0%

(注)「ポートフォリオPML値」に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2019年8月付「24物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)及びスーパーセンタートライアル時津店(底地)は、底地だけの所有で建物は所有しておらず、ポートフォリオ全体のPML値の算定対象に含まれていません。

ポートフォリオ一覧① (2019年6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)

物件番号	物件名称	所在地	分類	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額 (前期末対比)	最終還元利回り	鑑定NOI利回り
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	2,650	3,710 (+70)	5.4%	7.5%
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	レジデンス	400	392	535 (+10)	5.1%	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	1,018	1,250 (-)	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	483	564 (-)	5.1%	6.4%
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	レジデンス	640	637	675 (+7)	4.9%	5.1%
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市	レジデンス	720	729	770 (-)	5.0%	5.3%
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市	レジデンス	980	988	1,090 (-)	4.8%	5.2%
Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	レジデンス	700	719	730 (-)	5.2%	5.3%
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	レジデンス	610	608	710 (+28)	4.1%	4.7%
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	1,080	1,120 (+20)	5.1%	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	773	903 (+17)	5.3%	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	1,171	1,320 (+30)	5.3%	6.8%

レジデンス

ポートフォリオ一覧②

(2019年6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)

物件番号	物件名称	所在地	分類	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額 (前期末対比)	最終還元利回り	鑑定NOI利回り
Cp-01	M R R おおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,265	1,221	1,280 (-)	6.5%	6.9%
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	商業施設	500	481	547 (+5)	6.1%	6.6%
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮崎県宮崎市	商業施設	250	232	395 (-)	6.3%	10.0%
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	1,911	2,730 (-)	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	926	1,120 (-)	6.4%	7.9%
商業施設 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 (-)	7.2%	6.6%
Cp-07	M R R くまもと	熊本県熊本市	商業施設	2,120	2,147	2,380 (+80)	5.9%	6.9%
Cp-08	M R R させぼ	長崎県佐世保市	商業施設	990	997	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	915	965 (+10)	5.4%	5.9%
Cp-10	M R R あきた	秋田県秋田市	商業施設	840	854	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%
ホテル Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	693	853 (+12)	6.0%	6.9%
オフィス Op-01	M R R デルタビル	広島県広島市	オフィス	1,200	1,171	1,280 (-)	5.7%	6.4%
Op-02	ブレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	オフィス	800	769	1,000 (-)	5.0%	6.1%
合計 / 平均			26物件	25,225	24,970	29,496	-	6.7%

レジデンス (12物件)



商業施設 (11物件)



ホテル (1物件)



オフィス (2物件)



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)



東京スター銀行



株式会社リビタ

(注) みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行については、各行の判断により、任意で、物件情報の提供を行うものとされています。
また、関西アーバン銀行は、2019年4月1日に近畿大阪銀行と合併し、関西みらい銀行になりました。

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)	460億円 (2019年7月末 見込み)
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
(2019年6月末日現在)
全国44都道府県
395棟 25,610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8月	M&Aにより株式会社ブレック（現 株式会社マリモハウス）を子会社化
2015年10月	株式会社マリモコンサルティング設立 M&Aにより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。 全国で395棟、25,610戸の供給実績</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>海外マーケットで内装付き住宅分譲を実施。中国では全12棟853戸の分譲マンション「北極星花園」等を展開</p>
<p>熊本県熊本市</p>  <p>■ 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</p>	<p>長崎市佐世保市</p>  <p>■ ポレスター栄タワーレジデンス ■ ポレスター常盤タワーレジデンス ・栄・常盤地区第一種市街地再開発事業「サクル」</p>	<p>中国</p>  <p>■ 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</p>	<p>中国</p>  <p>■ 尚雅苑 ・呉江区で進行中の第2弾プロジェクト</p>
<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



ReBITA

株式会社リビタ



(注) 資産運用会社への出資について、2019年3月にマリモHDが三重銀行、みちのく銀行から各行保有分を取得したことにより、2019年6月末時点では、マリモHDが100%保有しております。

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

2018年3月末現在

東京圏	地方圏
0.696台	1.214台

出所：一般財団法人自動車検査登録情報協会
統計資料（2018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

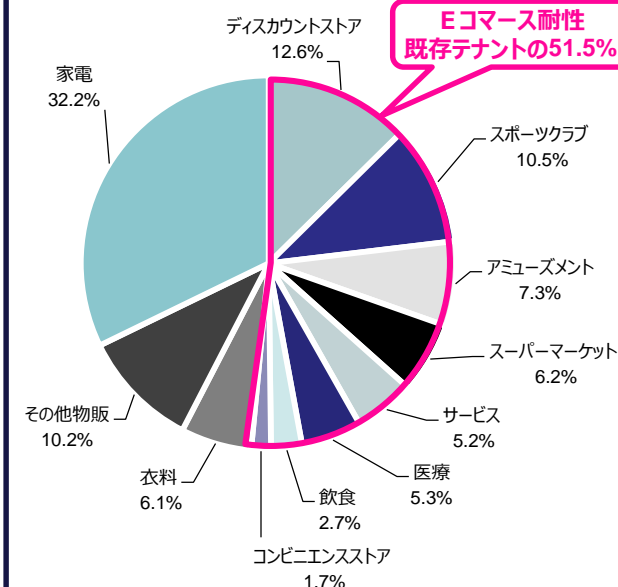
混雑度の目安

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



※2018年9月14日以降、既存テナント属性の細分化のため、「その他物販」「スーパーマーケット」の一部を「ディスカウントストア」に再配分して表示しています。

Eコマースへの耐性を注視

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

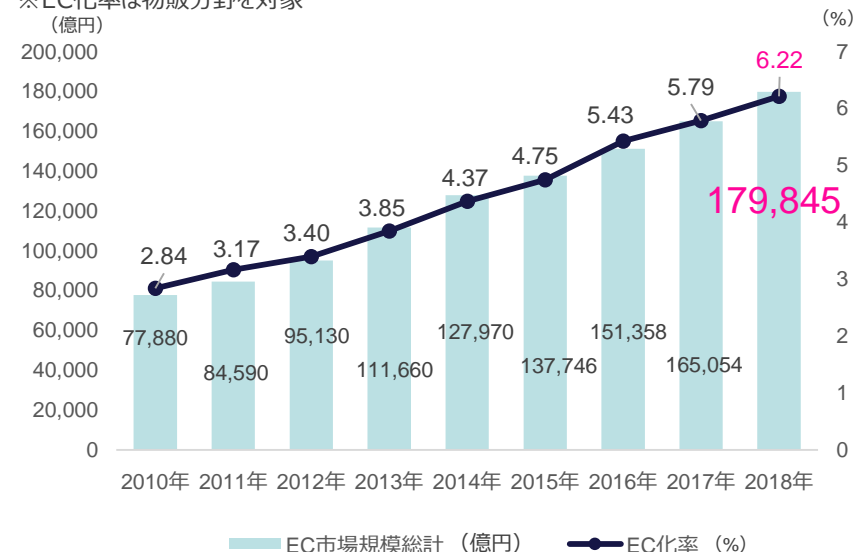
(1)	電子出版（電子書籍・電子雑誌）
(2)	有料音楽配信
(3)	有料動画配信
(4)	オンラインゲーム
(5)	その他

(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)



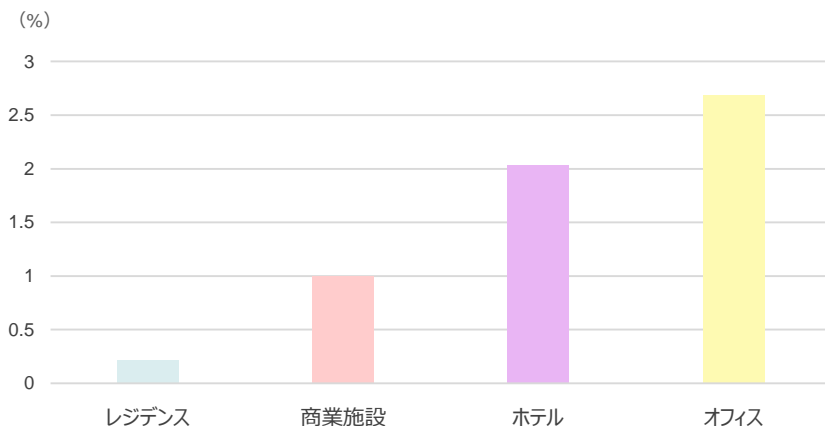
(注2) EC化率とは、全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、電子商取引市場規模の割合を指します。

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%**

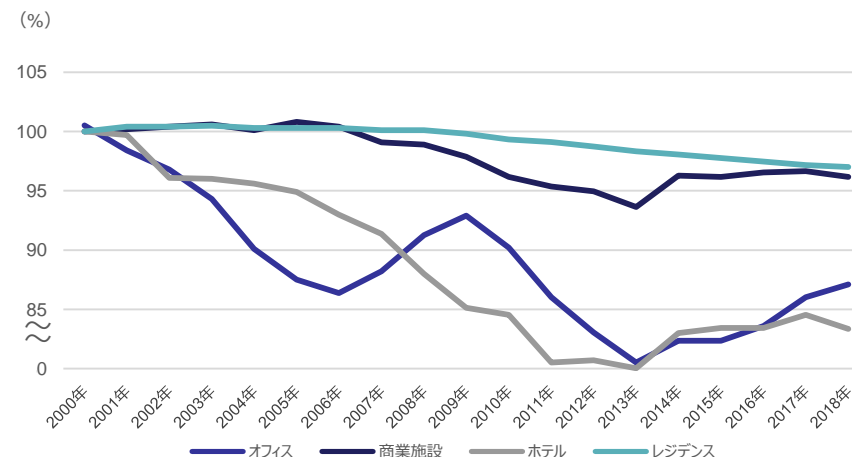


不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



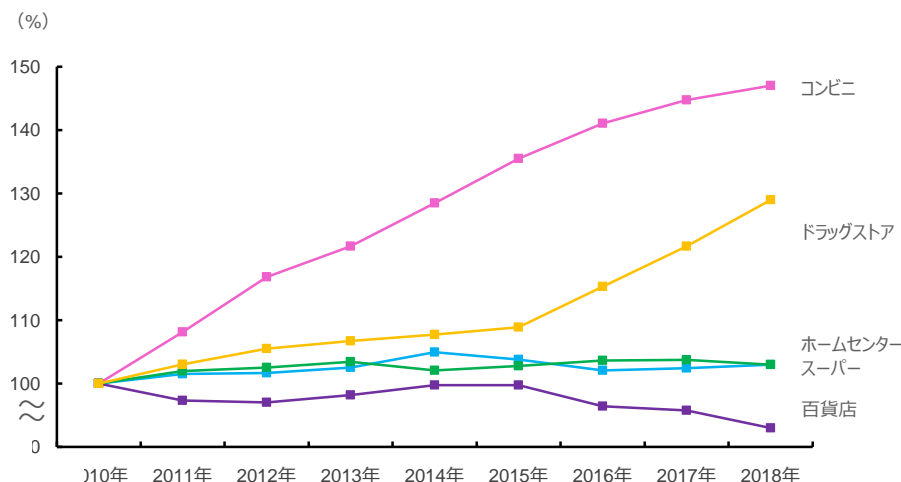
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2000年から2018年まで）

企業向けサービス指数・消費者物価指数（2000年=100）



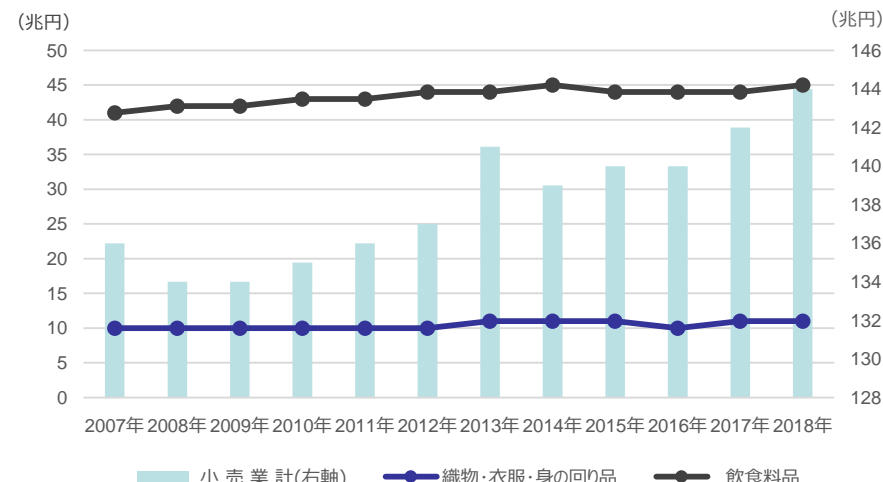
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

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）

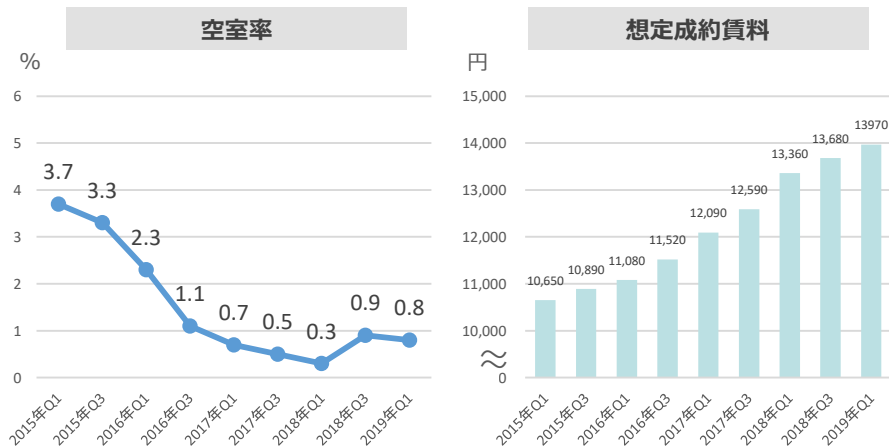
小売業全体及び生活必需品の販売額推移



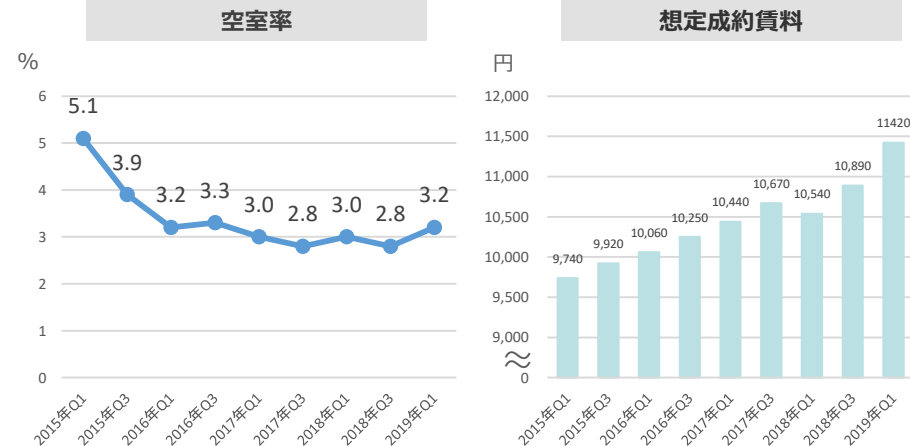
出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

主要都市で賃料上昇継続、空室率も減少傾向が継続

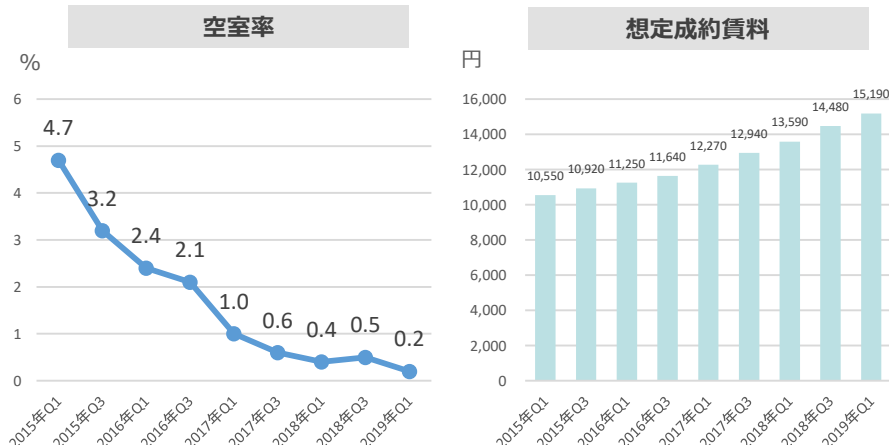
札幌市



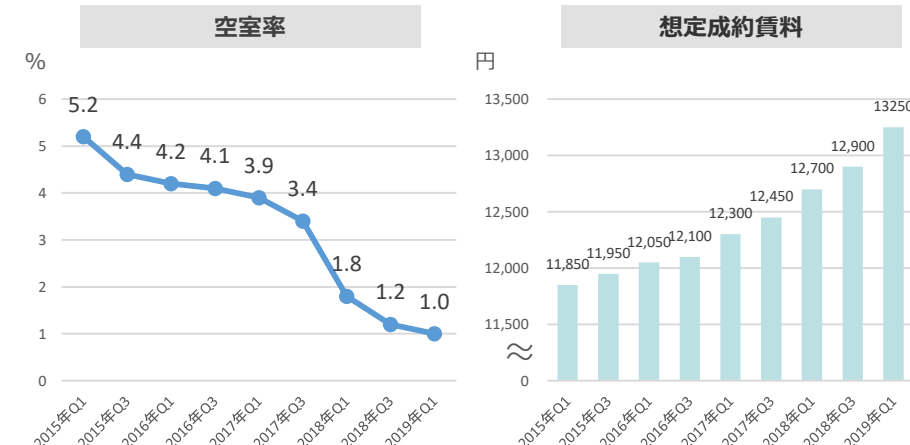
広島市



福岡市



名古屋市

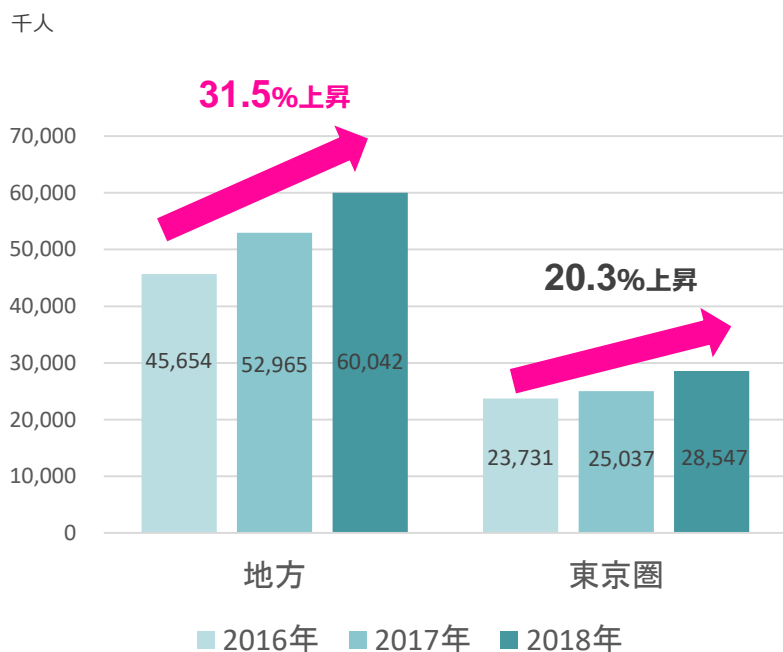


出所:シービーアールイー株式会社「ジャパンインベストメントマーケットビュー」を基に、本資産運用会社にて作成。(名古屋市想定成約賃料はグレードBのデータを引用)



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)

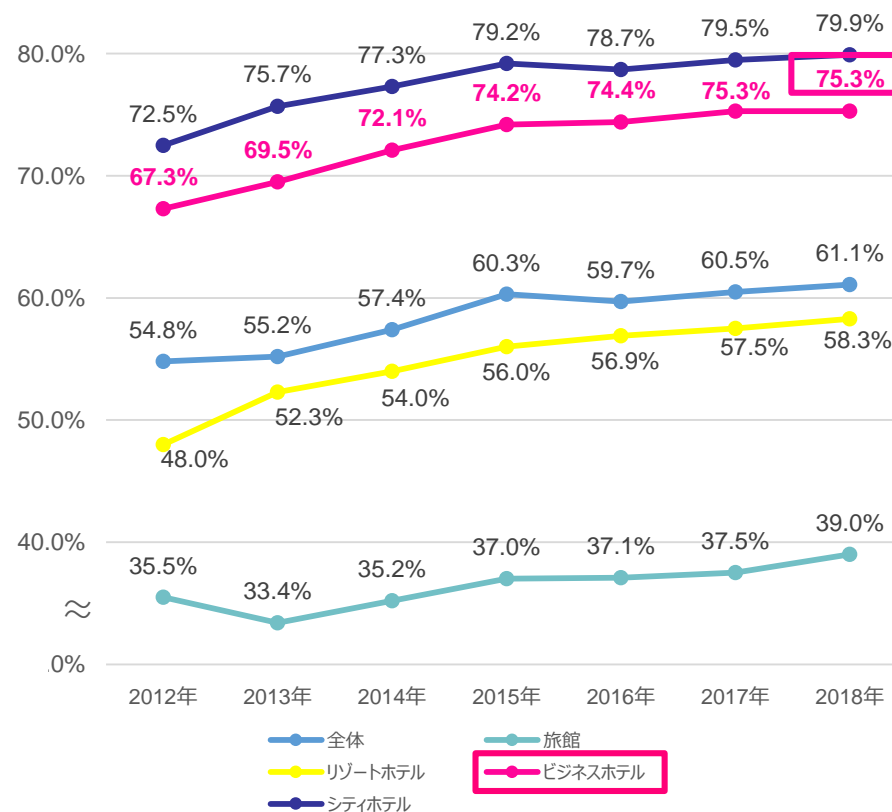


地方：東京圏以外
東京圏：東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県

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)

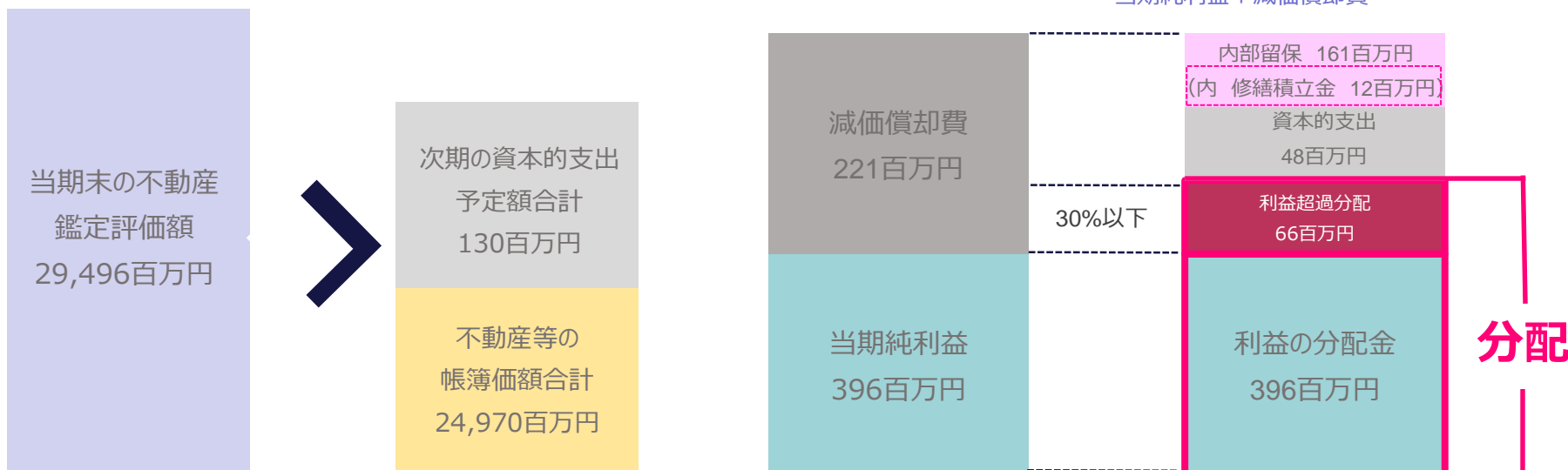
検証②:利益超過分配金の金額

減価償却費の30%以下かつパイアウトレシオ※75%以下

(数値は第6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6期実績
= 74.8%



(注) 上図中の金額は、あくまで第6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られない可能性があります。



第6期 貸借対照表 (2019年6月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,086,844
信託現金及び信託預金	1,935,258
営業未収入金	7,729
前払費用	29,236
未収消費税等	5,121
その他	—
流動資産合計	3,064,189
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	11,649,518
減価償却累計額	△1,050,836
信託建物(純額)	10,598,682
信託構築物	270,705
減価償却累計額	△31,442
信託構築物(純額)	239,262
信託機械及び装置	118,437
減価償却累計額	△15,911
信託機械及び装置(純額)	102,525
信託工具、器具及び備品	24,066
減価償却累計額	△2,770
信託工具、器具及び備品(純額)	21,296
信託土地	14,004,270
信託建設仮勘定	—
有形固定資産合計	24,966,037
無形固定資産	
信託借地権	3,967
ソフトウェア	2,360
無形固定資産合計	6,327
投資その他の資産	
長期前払費用	25,269
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	48,783
固定資産合計	25,021,148
繰延資産	
投資口交付費	16,887
繰延資産合計	16,887
資産合計	28,102,226

負債の部	
流動負債	
営業未払金	119,623
短期借入金	700,000
1年内返済予定の長期借入金	3,360,000
未払費用	133,554
未払法人税等	899
未払消費税等	—
前受金	177,164
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	49,321
その他	24,859
流動負債合計	4,565,423
固定負債	
長期借入金	9,727,500
信託預り敷金及び保証金	1,239,750
資産除去債務	18,261
その他	43
固定負債合計	10,985,555
負債合計	15,550,978
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	△5,342
その他の出資総額控除額	△252,456
出資総額控除額合計	△257,799
出資総額(純額)	12,154,823
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	396,424
剰余金合計	396,424
投資主資本合計	12,551,247
純資産合計	12,551,247
負債純資産合計	28,102,226

第6期 損益計算書

自 2019年 1月 1日
至 2019年 6月30日

営業収益	
賃貸事業収入	1,066,125
その他賃貸事業収入	54,908
営業収益合計	1,121,033
営業費用	
賃貸事業費用	490,041
資産運用報酬	98,145
資産保管手数料	1,396
一般事務委託手数料	14,131
役員報酬	2,400
公租公課	10,916
その他営業費用	32,422
営業費用合計	649,455
営業利益	471,578
営業外収益	
受取利息	14
還付加算金	—
受取保険金	1,258
営業外収益合計	1,272
営業外費用	
支払利息	50,809
融資関連費用	19,128
投資口交付費償却	5,629
その他	—
営業外費用合計	75,567
経常利益	397,283
税引前当期純利益	397,283
法人税、住民税及び事業税	902
法人税等調整額	△1
法人税等合計	900
当期純利益	396,382
前期繰越利益	41
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	396,424

個別物件収支① (2019年6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	(%)	10.8	1.6	4.2	2.0	2.5	2.9	3.9	2.8
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,650	392	1,018	483	637	729	988	719
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)	(㎡)	9,696.37	1,096.48	3,707.19	1,691.50	1,287.00	1,493.66	2,062.06	1,774.80
	稼働率 (注1)	(%)	98.8	100	97.4	100	96.3	95.9	100	98.1
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	178日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	133,587	18,066	48,525	22,944	22,285	23,061	35,151	26,674
	賃貸事業収入		125,970	17,765	47,154	21,666	21,164	21,980	34,365	25,198
	その他賃貸事業収入		7,616	300	1,370	1,277	1,121	1,080	785	1,476
	③賃貸事業費用合計	(千円)	28,164	3,575	10,674	6,915	5,806	8,531	6,956	5,061
	管理委託費		12,842	1,455	3,897	2,232	1,884	4,249	2,223	3,633
	公租公課		7,684	1,341	3,261	1,561	1,619	1,751	2,573	—
	水道光熱費		922	151	426	345	167	180	184	167
	修繕費		5,979	289	2,518	1,981	941	1,552	279	511
	保険料		242	39	114	43	73	59	85	10
	信託報酬		220	225	220	220	225	225	225	219
	その他賃貸事業費用		273	73	237	531	894	512	1,373	517
	④NOI (= ②-③)	(千円)	105,423	14,490	37,850	16,028	16,479	14,529	28,195	21,613
⑤減価償却費	(千円)	29,887	4,453	16,486	7,075	6,569	6,238	9,170	7,622	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	75,535	10,037	21,363	8,953	9,910	8,291	19,025	13,990	
⑦資本的支出	(千円)	4,105	895	9,363	2,471	—	—	—	—	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	101,317	13,594	28,487	13,557	16,479	14,529	28,195	21,613	

(注1) 第6期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第6期における収支を記載しています。

個別物件収支② (2019年6月期)



投資エリア 物件番号		地方						
		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)	
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	220
	投資比率	(%)	5.0	2.0	1.0	7.9	3.8	0.9
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,221	481	232	1,911	926	223
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	904.27
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	5,658.66	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	904.27
	稼働率 (注1)	(%)	87.3	100	100	100	100	100
収支 (注2)	①運用日数		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	53,721	21,109	16,308	※	※	7,800
		賃貸事業収入	53,673	19,434	16,308	※	※	7,800
		その他賃貸事業収入	48	1,674	-	-	-	-
	③賃貸事業費用合計	(千円)	10,169	5,034	3,581	※	※	768
		管理委託費	2,266	1,199	489	※	※	234
		公租公課	4,783	719	1,110	8,681	3,033	294
		水道光熱費	79	1,277	-	-	-	-
		修繕費	66	1,550	-	-	-	-
		保険料	544	31	53	466	298	-
		信託報酬	225	220	220	220	225	220
		その他賃貸事業費用	2,203	36	1,708	19	3,853	19
		④NOI (= ②-③)	(千円)	43,552	16,074	12,726	※	※
	⑤減価償却費	(千円)	14,768	4,947	3,922	18,695	6,303	-
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	28,783	11,127	8,803	※	※	7,031
	⑦資本的支出	(千円)	-	3,440	-	-	-	-
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	43,552	12,634	12,726	※	※	7,031

※ 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6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（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6期における収支を記載しています。

個別物件収支③ (2019年6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	(%)	8.4	3.9	3.6	3.3	4.6
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,147	997	915	854	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)	(㎡)	11,157.71	5,070.01	2,842.78	8,416.10	13,719.74
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	100	100
収支 (注2)	①運用日数		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	118,441	55,593	40,473	32,133	※
		賃貸事業収入	104,381	49,288	32,855	32,101	※
		その他賃貸事業収入	14,060	6,305	7,617	32	-
	③賃貸事業費用合計	(千円)	44,647	16,799	12,578	4,266	※
		管理委託費	14,019	6,085	3,067	963	※
		公租公課	10,774	4,492	2,145	1,568	3,075
		水道光熱費	16,371	5,098	6,564	-	-
		修繕費	2,213	545	118	277	-
		保険料	967	316	413	33	-
		信託報酬	250	225	250	225	225
		その他賃貸事業費用	51	36	19	1,200	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	73,794	38,794	27,894	27,866	※
	⑤減価償却費	(千円)	19,904	6,559	3,328	994	-
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	53,889	32,235	24,566	26,872	※
	⑦資本的支出	(千円)	4,958	-	3,453	-	-
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	68,835	38,794	24,440	27,866	※

※ 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6期末時点の数値を記載しています。
 (注2) 第6期における収支を記載しています。

個別物件収支④ (2019年6月期)



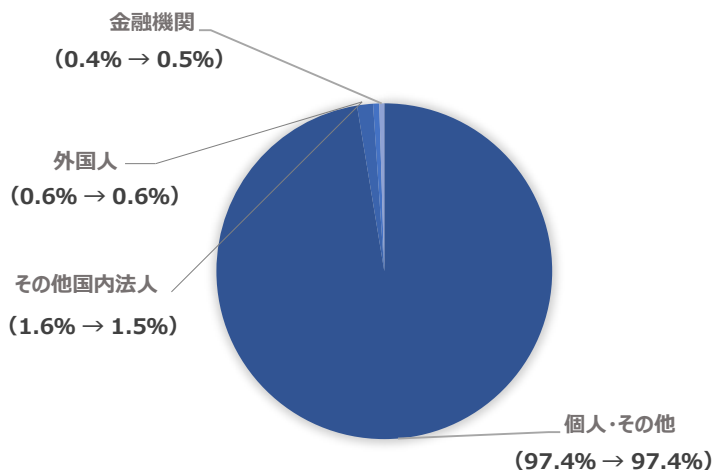
投資エリア 物件番号		地方			東京圏					
		Hp-01	Op-01	Op-02	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04		
物件名称		ルートイン 一宮駅前	M R R デルタビル	プレスト 博多祇園ビル	アルティザ 池尻	アルティザ 都筑中央公園	アルティザ 川崎 E A S T	アルティザ 相武台		
取得年月日		2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日		
価格 情報	取得価格	(百万円)	740	1,200	800	610	1,050	780	1,130	
	投資比率	(%)	2.9	4.8	3.2	2.4	4.2	3.1	4.5	
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	693	1,171	769	608	1,080	773	1,171	
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)	(㎡)	3,860.81	3,053.57	1,931.47	641.16	3,668.33	3,055.80	5,703.73	
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	100	98.3	100	100	
収支 (注2)	①運用日数		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	
	②賃貸事業収益合計	(千円)	※	56,042	30,000	17,840	41,982	30,073	51,901	
		賃貸事業収入	※	51,092	30,000	17,060	39,497	30,073	49,975	
		その他賃貸事業収入		-	4,950	-	780	2,484	-	1,925
	③賃貸事業費用合計	(千円)	※	15,470	5,518	4,572	13,028	3,674	20,466	
		管理委託費	※	3,803	2,319	2,383	5,065	1,062	6,440	
		公租公課		3,951	5,058	2,443	774	2,876	2,313	3,720
		水道光熱費		-	5,517	-	149	262	-	493
		修繕費		-	429	218	967	4,186	-	8,720
		保険料		204	179	174	45	109	73	186
		信託報酬		225	220	220	225	225	225	225
		その他賃貸事業費用		-	262	142	27	304	-	680
		④NOI (= ②-③)	(千円)	※	40,572	24,481	13,268	28,953	26,399	31,435
	⑤減価償却費	(千円)	10,776	14,594	6,802	2,462	3,460	5,301	10,754	
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	※	25,977	17,679	10,805	25,493	21,097	20,681	
	⑦資本的支出	(千円)	5,750	7,182	-	-	995	-	5,844	
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	※	33,390	24,481	13,268	27,958	26,399	25,590	

※ 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6期末時点の数値を記載しています。
 (注2) 第6期における収支を記載しています。

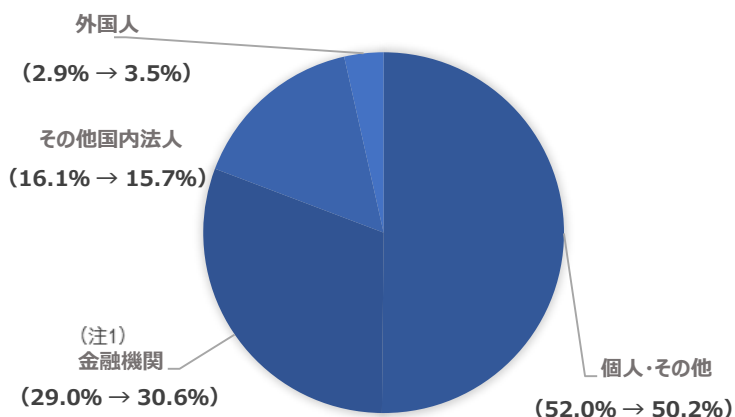
投資主の状況 (2019年6月末時点)



投資主数比率 (合計8,491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)	9,996口	7.6%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	8,908口	6.7%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	7,233口	5.5%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,166口	3.1%
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,786口	1.3%
7	J Pモルガン証券株式会社	1,686口	1.3%
8	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	1,178口	0.9%
9	BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD	1,132口	0.9%
10	いちい信用金庫	1,091口	0.8%
	計	51,126口	38.6% (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51,126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。

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

marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.



地方は、
可能性を
秘めている。