



# 第12期（2022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
- ポートフォリオ推移
- ポートフォリオ概要
- 取得資産マップ
- 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
- MRR宇都宮
- 池下ESビル

## 第12期決算概要 16

### 第13期・第14期業績予想

- 第12期決算ハイライト
- 新型コロナウイルスの影響
- 第12期予想・実績
- 第13期・第14期業績予想
- 取得資産
- 譲渡予定資産
- 1口当たり分配金及びNAVの推移

## 第12期運用実績 24

- 資産価値向上の追求
- 安定した稼働率の維持
- リーシング実績
- 財務状況（2022年6月期）
- IR活動
- スポンサーパイプライン
- 資産規模推移
- 投資戦略

## Appendix 33

- 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
- ポートフォリオ構築方針
- ポートフォリオマップ
- 物件写真①
- 物件写真②
- 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
- 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
- 個別物件収支⑤
- 第12期 貸借対照表・損益計算書
- 投資主の状況
- Disclaimer

01

## 第3回公募増資の概要

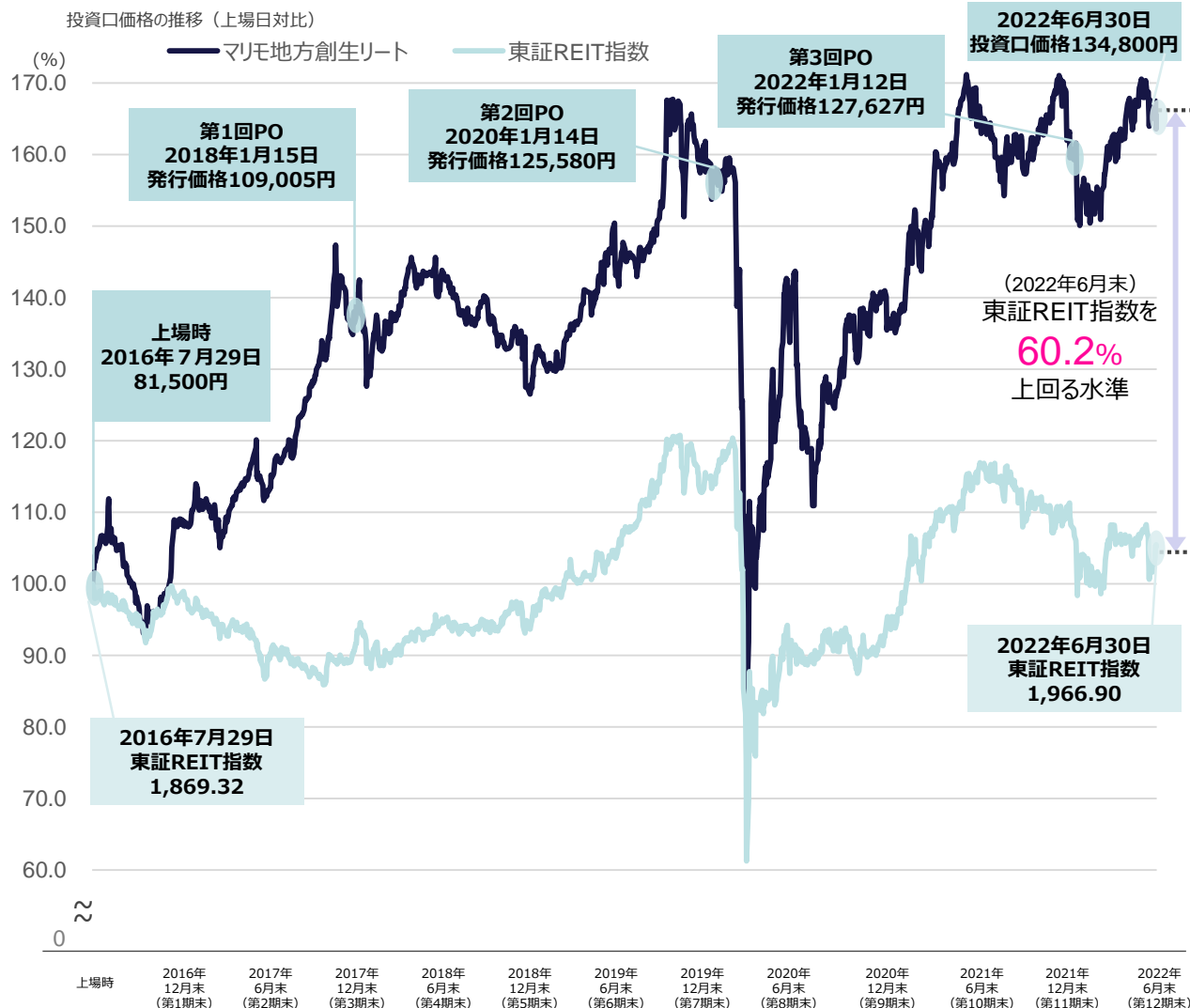


# 第3回公募増資の概要及び投資口価格の推移



## 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)
新投資口数	39,546口 (第三者割当含む)
物件取得額	9,600百万円
発行価格	127,627円
スポンサーセイト出資比率	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



(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。

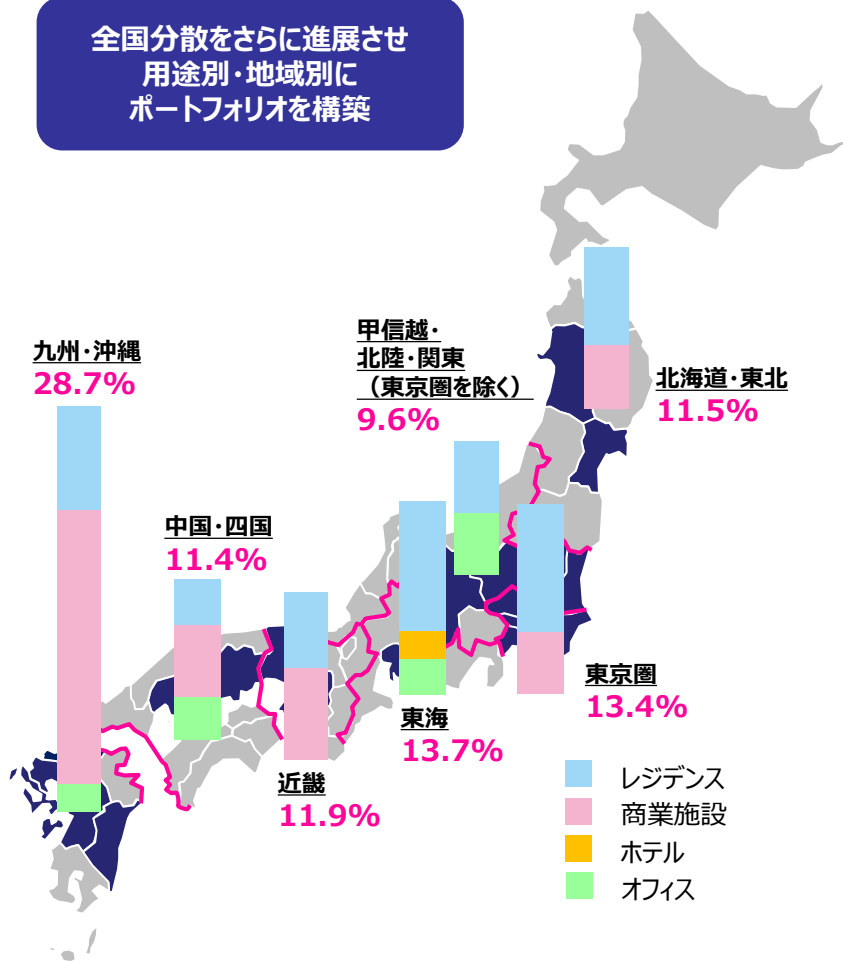
	2021年6月期末 (第10期末)	第11期/第12期 譲渡資産 (アルティザ博多駅南)	取得資産	2022年6月期末 (第12期末)
物件数	32	▲1	8	39
取得価格合計	30,450 百万円	▲500 百万円	9,600 百万円	39,550 百万円
鑑定評価額 合計	36,506 百万円	▲580 百万円 (第10期末時点)	10,855 百万円	46,896 百万円
平均鑑定NOI利回り	6.6 %	6.5 %	6.0 %	6.4 %
平均償却後 鑑定NOI利回り	5.0 %	3.7 %	4.8 %	4.8 %
総資産LTV	49.2 %	➔		49.0 %

- 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: 譲渡資産の「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。
- 注3: 2022年6月30日の鑑定評価額合計、平均鑑定NOI利回り、平均償却後鑑定NOI利回りは、2022年6月期末（第12期末）の鑑定評価書に基づき算出した数値を記載しています。

# ポートフォリオ概要 (2022年6月30日現在)

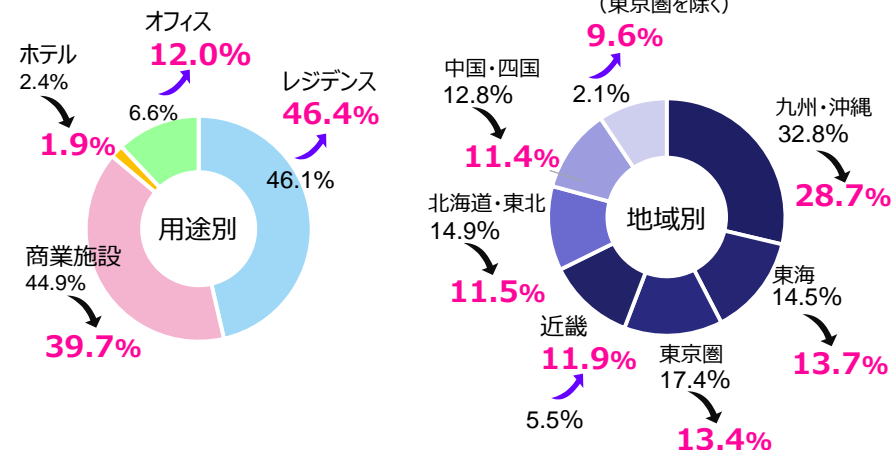
## ■ ポートフォリオ投資比率

全国分散をさらに進展させ  
用途別・地域別に  
ポートフォリオを構築



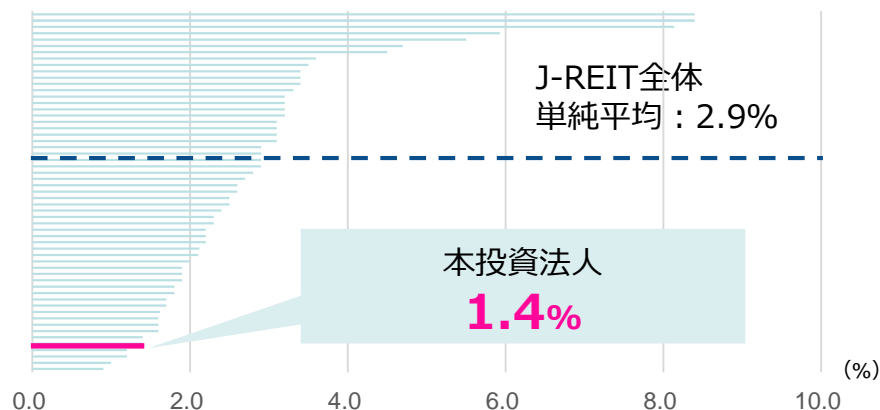
## ■ 用途別投資比率及び地域別投資比率

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

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



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、取得価格に基づいて2022年6月30日時点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、取得価格に基づいて用途別の比率を記載しています。

注2: 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3: 「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。

## 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

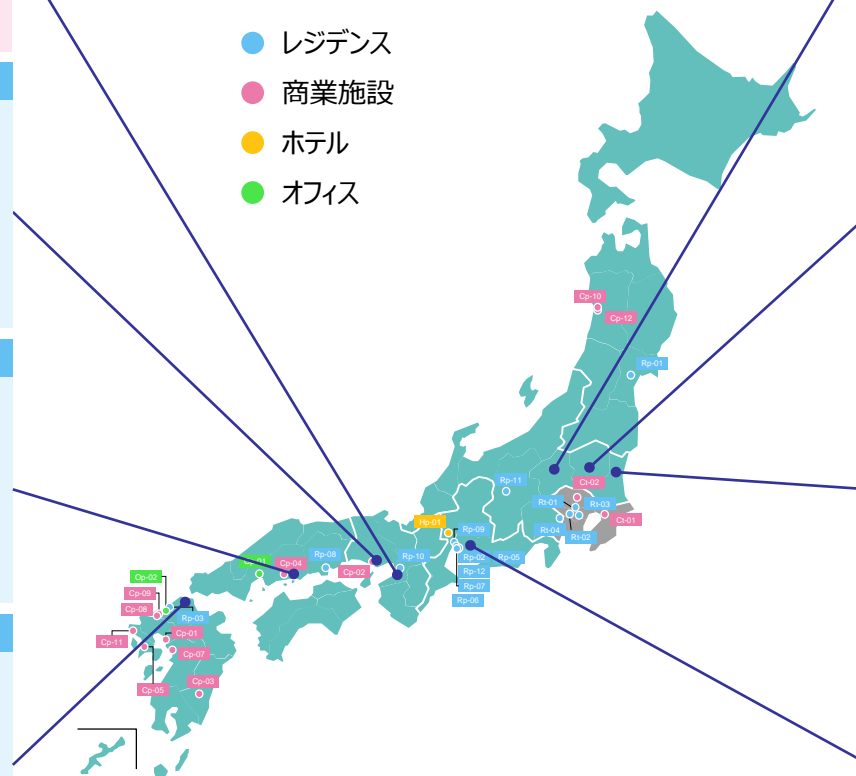
平均鑑定NOI利回り

6.0%

平均償却後鑑定NOI利回り

4.8%

- レジデンス
- 商業施設
- ホテル
- オフィス



### 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

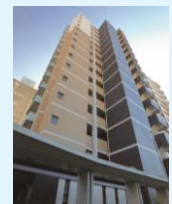
運用会社独自ルート



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

MRR宇都宮 (注)  
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、赤字で取得時の取得価格及び鑑定NOI利回り / 償却後鑑定NOI利回りを記載しています。  
(注) 2022年7月1日付にて、「ビッグ・ビー東宿郷」は「MRR宇都宮」に名称変更しております。

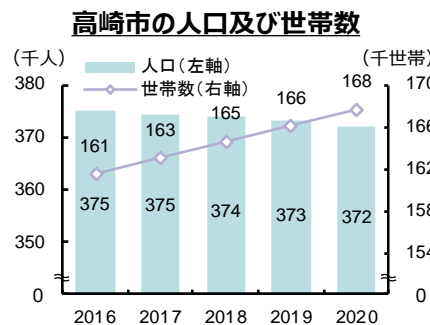
## 高崎駅に近く、高い法人契約割合を誇る、スポンサー開発の築浅レジデンス



- 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（81.2%）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 <sup>2</sup>
鑑定評価額	859百万円	延床面積	2,535.52m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	5.7%	竣工年月	2020年6月
稼働率	96.2%	取得日	2022年1月19日
		構造	鉄筋コンクリート造 地上10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」

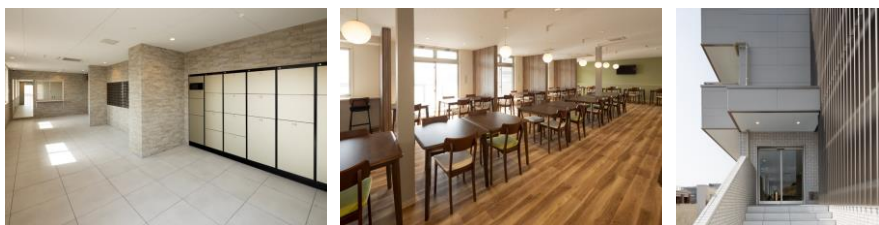
### 1日あたりの乗車人員 (群馬県、2020年度)

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

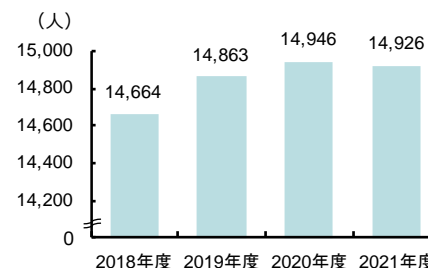


所在地	兵庫県神戸市 垂水区小東台東 868番1416
取得予定価格	982百万円
鑑定評価額	1,230百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
稼働率	100%※

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

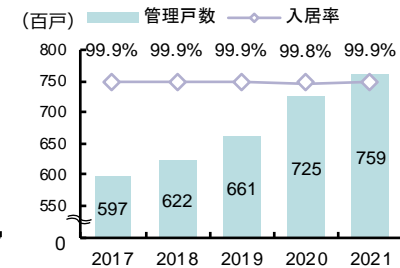
※ 賃料固定型サブリース物件であり、稼働率100%表記にしております。

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

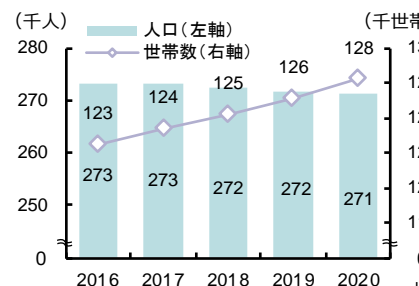


- 京成百貨店や水戸芸術館、新市民会館（2023年7月開館予定）が集積している水戸の中心地に立地
- 大手企業の地方支店もあり、百貨店、ホテル、飲食店等が並ぶ水戸市中心商業エリア背後に立地するため、法人・個人を問わず、安定した需要を見込む



所在地	茨城県水戸市泉町三丁目3番26号	戸数	コンパクト 47戸
取得価格	609百万円	敷地面積	964.09m <sup>2</sup>
鑑定評価額	707百万円	延床面積	1,896.92m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	5.9%	竣工年月	2019年3月
稼働率	93.9%	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

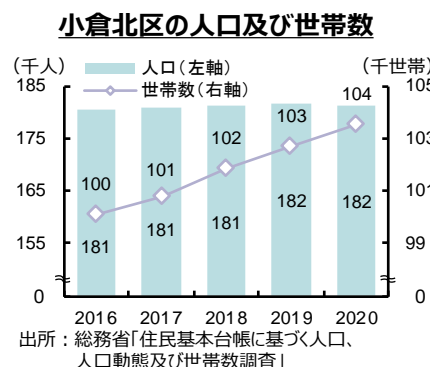


- 豊富な間取りを備え、幅広い顧客層からの需要に応えることが可能
- JR「小倉」駅へ3駅である北九州モノレール「香春口三萩野」駅まで徒歩約6分、周辺には商業施設も多く所在し生活利便性の高い立地
- 大手企業の支店も多く、転勤者が多いエリアであることから、高い法人需要を見込む



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	1,960百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
稼働率	88.8%

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 <sup>2</sup>
延床面積	5,730.84m <sup>2</sup>
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



### 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)」

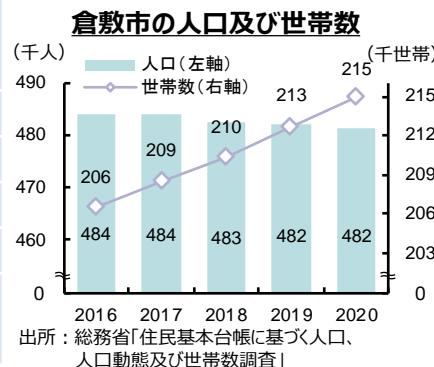
## 住宅街としての環境が良好なエリアに立地し、希少性の高い2LDKタイプを備えるレジデンス



- 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%
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 <sup>2</sup>
延床面積	2,404.42m <sup>2</sup>
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  
「あちてらす倉敷」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 鴨谷台二丁目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 <sup>2</sup>
鑑定評価額	2,350百万円	延床面積	12,013.67m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	6.3%	竣工年月	1988年4月
稼働率	96.3%	取得日	2022年1月19日
		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」

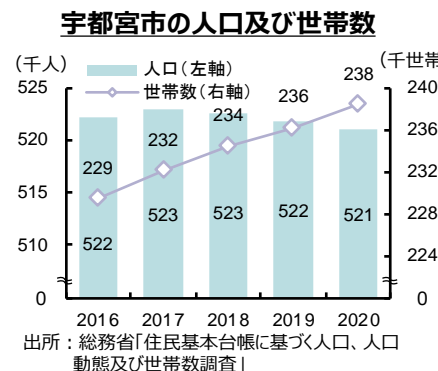
## 宇都宮駅東口の好立地にあり、オフィス・レジデンス共に安定需要を見込む複合施設



- 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	戸数/区画数	シングル 70戸 オフィス 12区画
取得価格	1,750百万円	敷地面積	1,905.14m <sup>2</sup>
鑑定評価額	2,000百万円	延床面積	7,197.22m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	6.6%	竣工年月	2001年2月
稼働率	94.8% (オフィス 100.0%) (レジデンス 88.6%)	取得日	2022年1月19日
		構造	鉄骨鉄筋コンクリート地上10階



(注) 2022年7月1日付にて、「ビッグ・ビー東宿郷」は「MRR宇都宮」に名称変更しております。

## 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

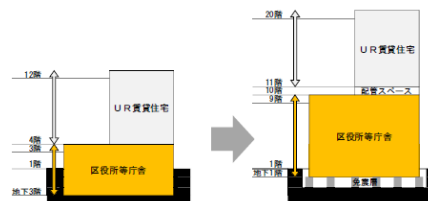


所在地	愛知県名古屋市千種区覚王山通八丁目70番1号
取得価格	1,000百万円
鑑定評価額	1,150百万円
鑑定NOI利回り	6.1%
稼働率	100%

区画数	5区画 (区分所有)
敷地面積	8,641.41m <sup>2</sup>
延床面積	2,373.13m <sup>2</sup>
竣工年月	1997年10月
取得日	2022年1月19日
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

02

# 第12期決算概要 第13期・第14期業績予想







- 第3回POで8物件96億円の物件を取得し、安定性と収益性の向上を実現
- 2022年1月26日にアルティザ博多駅南の準共有持分50%を譲渡し、売却完了
- 1口当たりNAVは139,806円と上場来最高額（上場時比23%上昇）
- 2022年7月5日にアルティザ熊本新町を取得し、資産規模は400.70億円に拡大

## 資産規模

 上場時より  
 145%UP

 第11期末  
 302.00億円 → **395.50** 億円  
 第12期末

## 1口当たり分配金

 2円  
 UP

 第12期予想(注)  
 3,815円 → **3,817** 円  
 第12期実績

## 投資口価格

 2.1%  
 UP

 第11期末  
 132,000円 → **134,800** 円  
 第12期末

## 1口当たりNAV

 上場来  
 最高

 第11期末  
 138,267円 → **139,806** 円  
 第12期末

## 運用物件数

 21.9%  
 UP

 第11期末  
 32物件 → **39** 物件  
 第12期末

## ダウンタイム (60日以内) 目標達成率の推移

 26.8%  
 UP

 第11期末  
 51.4% → **65.2**%  
 第12期末

(注) 「第12期予想」については、2022年2月18日発表に係る予想値(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12期の状況	稼働率の変化と要因	
			第11期末	第12期末
レジデンス	20物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 明確な影響なし</li> </ul>	95.9%	95.2% (▲0.7%)
				<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 一時的な要因で稼働率が若干低下</li> </ul>
商業施設	14物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 賃料減額要請3件 (84テナント中3件)</li> <li>✓ 退去通知受領2件 (光明池アクト) ⇒2022年7月、2022年8月退去予定</li> <li>✓ 新規契約3件 (MRRおおむた、MRRくまもと)</li> </ul>	98.3%	99.5% (+1.2%)
				<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 賃料減額要請3件の内訳 (レントホリデー3ヶ月、減額なし、交渉中)</li> </ul>
ホテル	1物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 明確な影響なし (ルートイン一宮駅前 固定賃料型)</li> </ul>	100%	100% (±0%)
				<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 特に条件等変更なし</li> </ul>
オフィス	4物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 退去通知受領1件 (MRRデルタビル) ⇒2022年8月退去予定</li> <li>✓ 退去1件 (プレスト博多祇園ビル) ⇒2022年4月退去</li> </ul>	100%	96.2% (▲3.8%)
				<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 一時的な要因で稼働率が若干低下</li> </ul>



【単位:百万円】	第12期 2022年6月期 当初予想 (注1) (A)	第12期 2022年6月期 実績 (B)	増減 (B) - (A)
	営業収益 (注2)	1,765	1,779
営業利益 (注2)	825	841	+15
経常利益 (注2)	675	693	+17
当期純利益 (注2)	674	692	+17
<b>EPU 2.9%UP</b>			
【単位:円】			
1口当たり分配金 (EPU) (利益超過分配を含まない) ...①	3,499	3,601	+102
1口当たり利益超過分配金...②	316	216	▲100
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...①+②	<b>3,815</b>	<b>3,817</b> (注3)	<b>+2</b>

(注1) 2022年2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 78.5%

ペイアウトレシオ調整後 73.5%

配当比率 (対減価償却費割合) 13.6%

## 差異要因

(単位:百万円)

営業収益	+13
その他収入の増加 (礼金・原状回復収入 等) (A千代田、A鶴舞 他)	+10
水光熱費収入の増加 (MRRくまもと、MRRさせぼ他)	+6
上記以外の収入減少	▲3
営業費用等	+2
修繕費の減少	+13
水光熱費費用の増加 (光明池アクト、MRRくまもと 他)	▲11
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」を意味します。以下同じです。

# 業績予想 (注1)



【単位:百万円】	第12期 2022年6月期	第13期 2022年12月期	増減	第14期 2023年6月期	増減
	実績 (A)	予想 (B)	(B) - (A)	予想 (C)	(C) - (B)
営業収益 (注2)	1,779	1,806	+27	1,792	▲14
営業利益 (注2)	841	789	▲51	768	▲21
経常利益 (注2)	693	638	▲54	622	▲15
当期純利益 (注2)	692	637	▲54	621	▲15

【単位:円】	第12期 2022年6月期	第13期 2022年12月期	増減	第14期 2023年6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	3,601	3,316	▲285	3,235	▲81
1口当たり利益超過分配金...②	216	327	+111	411	+84
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...①+②	<b>3,817</b>	<b>3,643</b> (注3)	▲174	<b>3,646</b> (注4)	+3

(注1) 第13期予想、第14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 76.8%  
 ペイアウトレシオ調整後 73.5%  
 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 76.6%  
 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) 25.3%

第13期予想と第14期予想の前提	
<b>第13期予想</b>	
営業収益	+27
賃料等の増加 (第3回PO取得8物件日割賃料、A熊本新町)	+53
其他収入の減少 (礼金・原状回復収入)	▲21
其他上記以外の収入の減少 (A博多駅南持分50%の譲渡益剥落) (A都筑中央公園持分50%の譲渡益 他)	▲5
営業費用等	▲78
水道光熱費の増加 (光明池アクト、池下ESビル 他)	▲19
修繕費の増加 (A博多プレミア、MRRくまもと 他)	▲15
資産運用報酬の増加	▲14
其他上記以外費用の増加	▲30
営業外収益、費用等	▲2
支払利息の増加	▲1
其他上記以外の費用の増加	▲1
<b>第14期予想</b>	
営業収益	▲14
賃料等の減少 (A都筑中央公園譲渡 他)	▲18
其他上記以外収入の増加	+4
営業費用等	▲6
固定資産税・都市計画税等の増加 (第3回PO取得8物件 他)	▲35
修繕費の減少	+10
其他上記以外費用の減少	+19
営業外収益、費用等	+5
投資口交付費の減少	+4
其他上記以外の費用の減少	+1

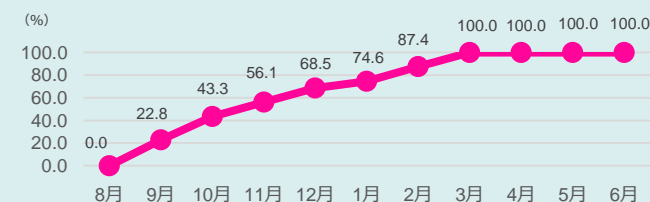
(注5) +は増益要因 ▲は減益要因

## スポンサーが開発したレジデンスの取得 (取得日: 2022年7月5日)



物件所在地	鑑定NOI利回り	稼働率
熊本県熊本市	5.3% (注2)	100%
取得価格	鑑定評価額	竣工年月
520百万円	524百万円 (注2)	2021年8月
物件タイプ	専有面積 (戸)	戸数
1LDK	30.69~35.64m <sup>2</sup>	48戸

竣工7か月で稼働率100%達成



### ■ 物件特性

- ・熊本市交通局上熊本線「蔚山町」停留所より徒歩約4分
- ・熊本市中心部からも徒歩圏内にあるなど、都心接近性に恵まれた立地
- ・南東方に複合商業施設「SAKURA MACHI Kumamoto」が存し、生活利便性が良好

(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」、「鑑定評価額」は、2022年5月末日時点の数値になります。以下同じです。

## 物件譲渡 (2分割) を行い、投資主利益の還元を実施予定

### 第13期及び第14期 分割資産譲渡 (予定)

#### ■ 第1回 (準共有持分50%) 譲渡

譲渡価額 (予定)	665百万円
譲渡益 (見込)	132百万円
譲渡予定日	2022年9月30日

#### ■ 第2回 (準共有持分50%) 譲渡

譲渡価額 (予定)	665百万円
譲渡益 (見込)	132百万円
譲渡予定日	2023年1月11日

譲渡益合計 (見込) : **264**百万円



アルティザ都筑中央公園  
1989年竣工

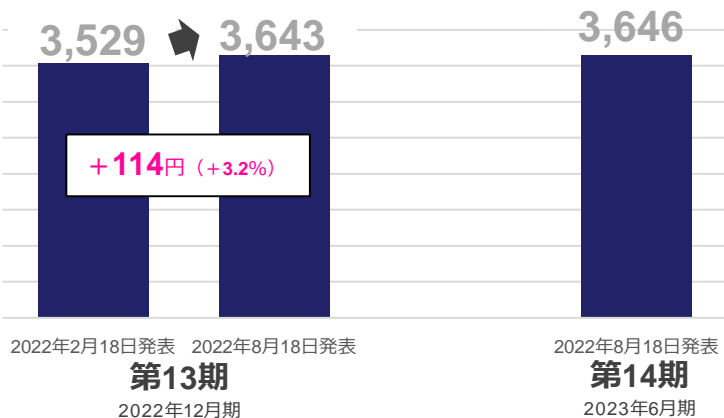
帳簿価格	: 1,066百万円
取得価格	: 1,050百万円
鑑定評価額(2022年6月30日時点)	: 1,150百万円
譲渡価額 (予定) 合計	: 1,330百万円

### ■ 譲渡のポイント

- 成長戦略の一環として、中長期的な資産入替を行い、ポートフォリオの質の向上を実現
- 2期に分けての譲渡 (2022年12月期、2023年6月期) により、分配金の安定と向上を実現することを狙う

### 1口当たり分配金の変化

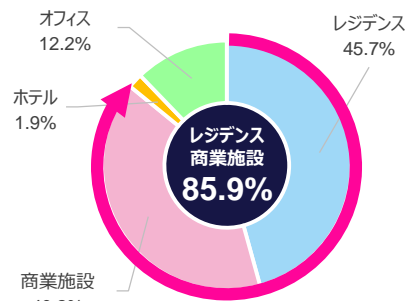
(単位: 円)



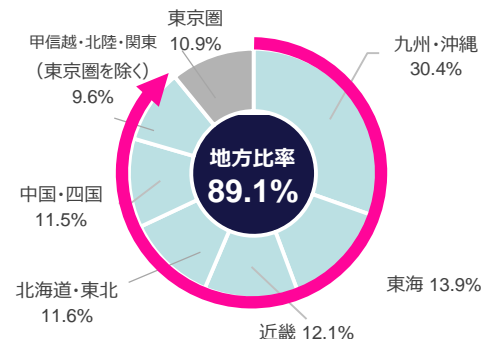
(注) 1口当たり分配金の変化についてはあくまでも予想に基づくものであり、実現を保証するものではありません。

### 想定ポートフォリオ (2023年1月末想定)

#### 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)



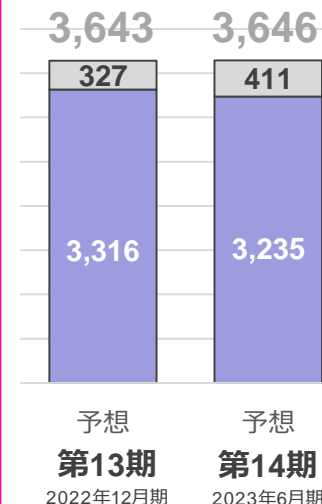
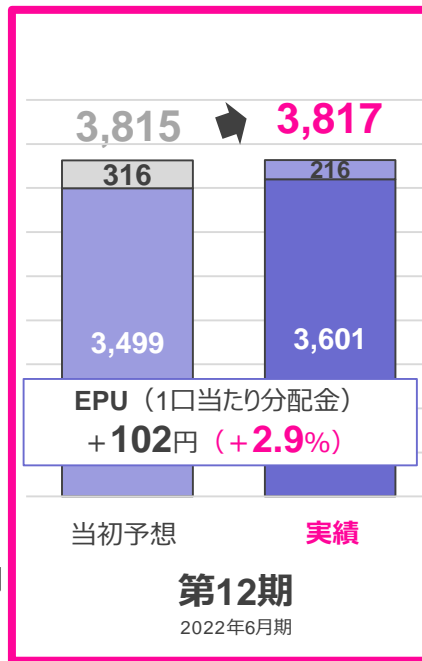
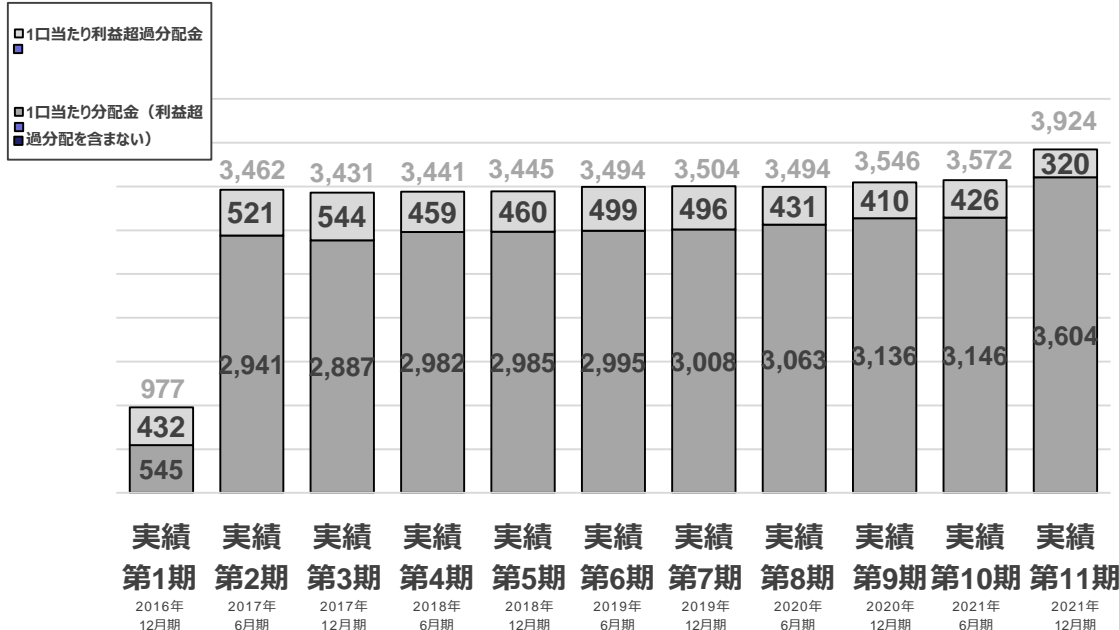
地方比率  
89.1%

# 1口当たり分配金及びNAVの推移



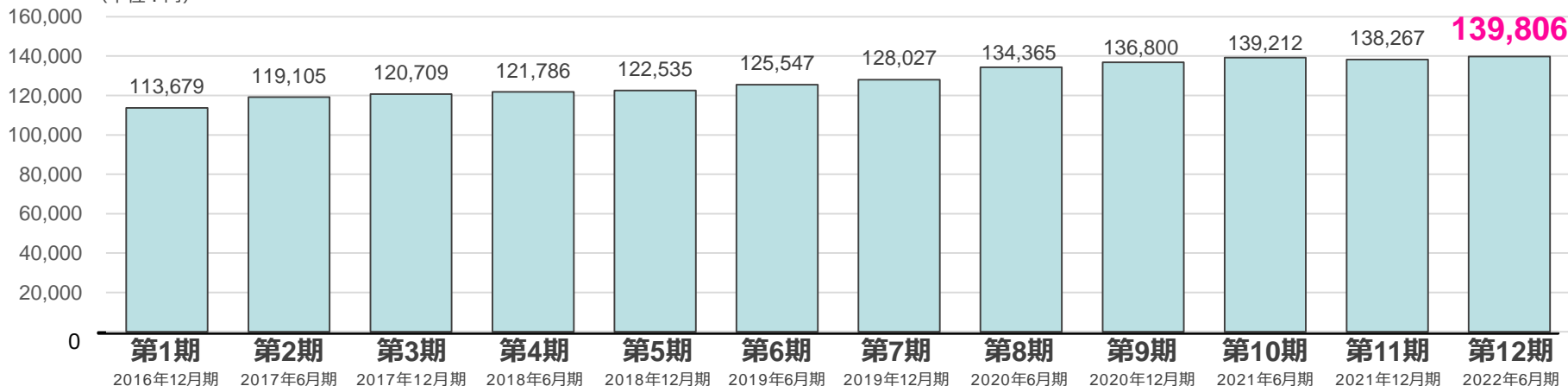
## 1口当たり分配金の推移

(単位：円)



## 1口当たりNAV

(単位：円)



(注) 第13期予想、第14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12期運用実績





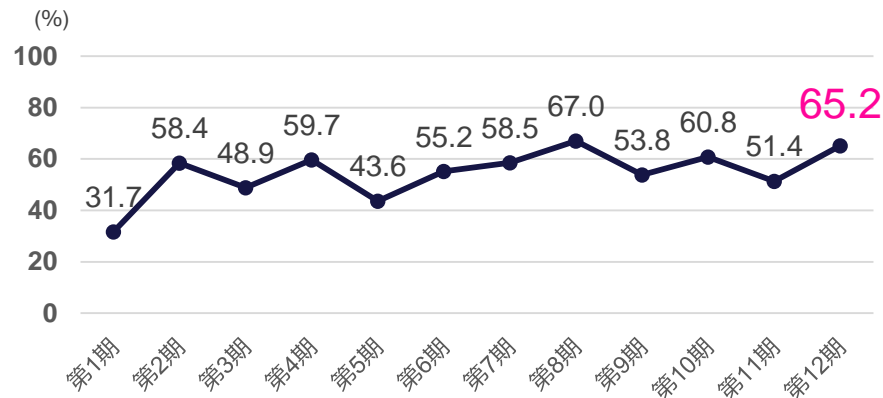
## NOI増加への取組み

■ 室内リフォーム工事を実施……………アルティザ松本



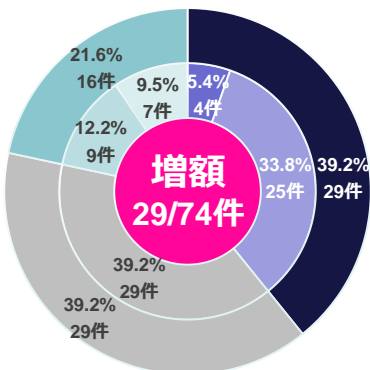
- ・ 床材を畳からフローリングに変更（和室を廃止）
  - ・ 間取変更（2LDKから1LDKに変更）
- 上記変更により契約賃料増加

## ダウンタイム（60日以内）目標達成率の推移

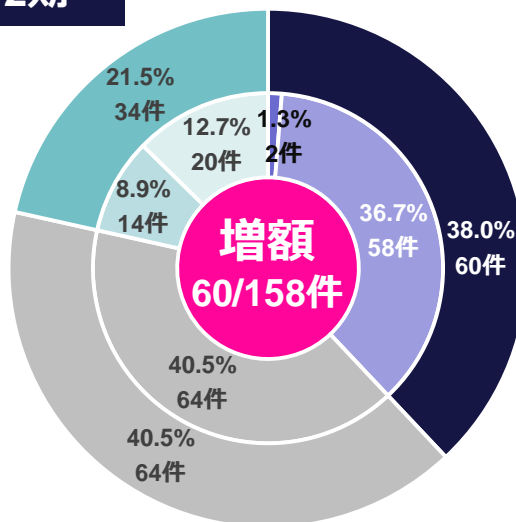


## レジデンスの賃料増減実績（入替時）

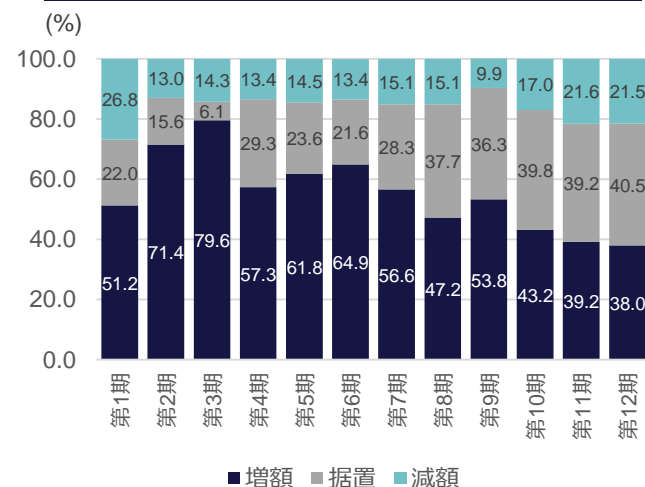
### 第11期



### 第12期

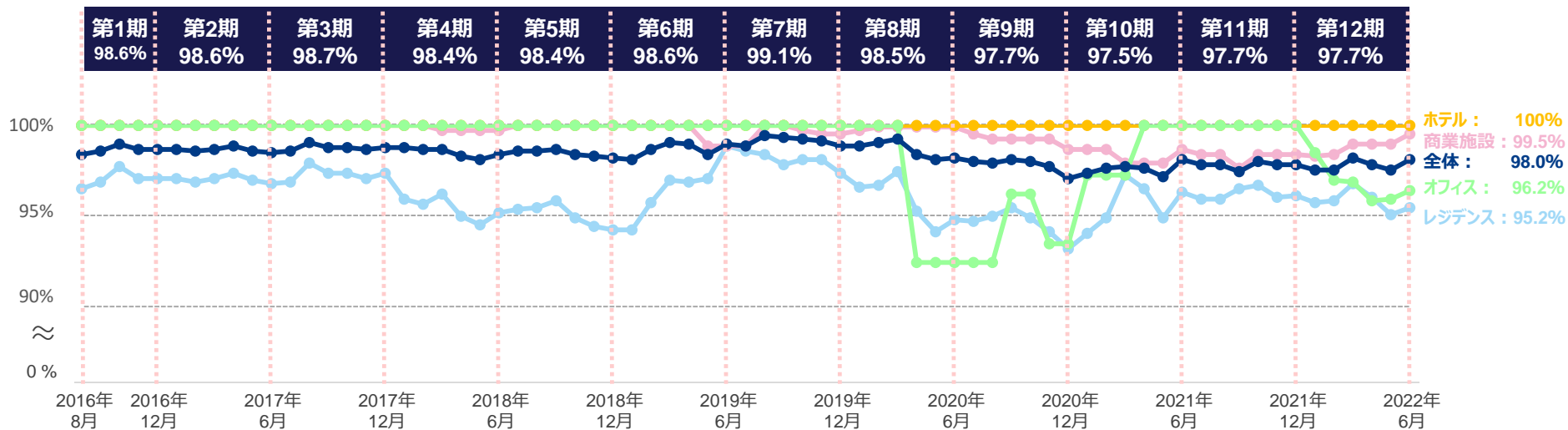


### 第1期から第12期までの推移



# 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	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	第12期					
	2016年	2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022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	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	98.8	97.2	94.5	92.8	96.1	95.9	95.5	95.6	96.6	95.8	94.8	95.2
商業施設	100	100	100	99.7	100	98.8	99.5	99.9	98.6	98.6	98.3	98.2	98.3	98.9	98.9	98.9	99.5
ホテル	100	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	98.4	96.8	96.7	95.6	95.7	96.2
全体	98.6	98.4	98.7	98.3	98.1	98.9	98.8	98.1	96.9	98.0	97.7	97.4	97.4	98.1	97.7	97.4	98.0

(注) 第1期から第11期までは期末、第12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。

## 継続したリーシング活動により、8月中に満室稼働予定



### ■リーシングのポイント

- リーシング活動により稼働率は**94.9%**まで上昇
- 残り1区画は申込取得済み。8月中に満室稼働予定

- 2020年8月以降テナント退去が相次ぎ、リーシング活動の強化を実施
- マーケット状況を把握し柔軟な対応を行い、水耕栽培施設（障がい者雇用施設）等を新たに誘致

### ■建物配置図



配置番号	業種
①	アミューズメント施設
②	衣料品チェーンストア
③	水耕栽培施設（障がい者雇用施設）
④	食品スーパーマーケット
⑤	カー用品店
⑥	コインランドリー
⑦	美容室
⑧	水耕栽培施設（障がい者雇用施設）
⑨	空店舗（申込有 8月契約予定）

### ■水耕栽培施設（コルディアール農園）

- 株式会社JSHによる地方の農園を活用した障がい者雇用支援サービス
- 利用企業100社以上、就労実績900名以上
- 九州地区13農園



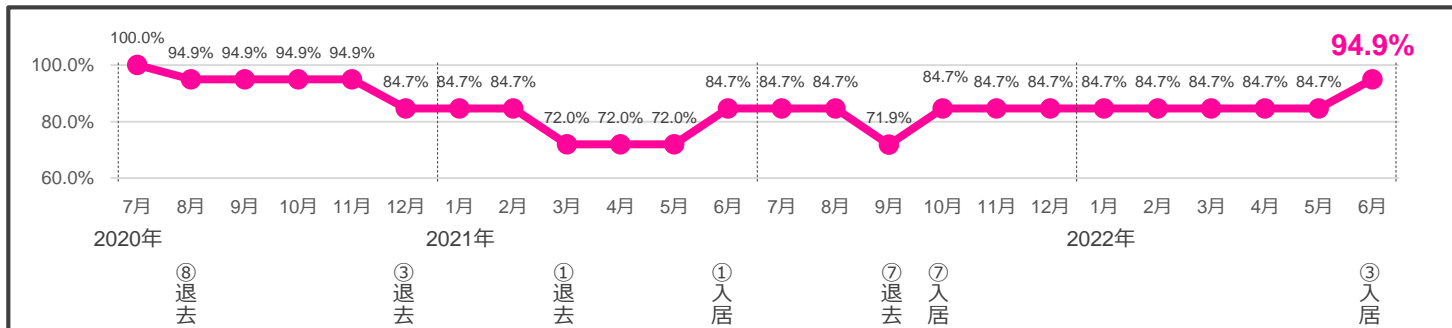
水耕栽培施設の運営会社概要	
会社名	株式会社JSH
所在地	東京都中央区1丁目1-5
資本金	19億1,015万円
事業内容	障がい者雇用支援サービス他

障がい者雇用施設に建物提供を行うことで、社会支援活動に貢献

### ■稼働率推移

(2020年7月～2022年6月)

MRRおおむた概要	
所在地	福岡県大牟田市
取得価格	1,265百万円
敷地面積	20,040.49㎡
賃貸可能面積	6,485.11㎡
駐車場	平面241台



# 財務状況 (2022年6月期)

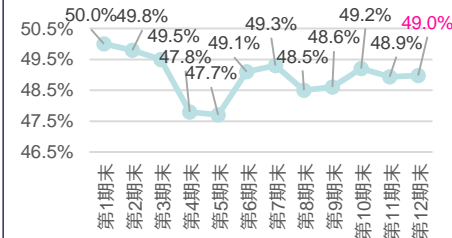


(単位：百万円、単位未満切捨て)

借入先	第11期末借入残高	第12期借入額	第12期返済額	第12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ジャーとする協調融資団	1,342	—	15	1,327	固定	1.09908%	2016年8月1日	2023年8月1日	無担保 無保証
・三井住友銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR + 0.6%	2019年8月1日	2022年8月1日	
・広島銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR + 0.8%		2024年8月1日	
・三井住友信託銀行	2,140	—	—	2,140	変動	3M TIBOR + 0.6%	2020年1月21日	2023年1月21日	
・三十三銀行	2,420	—	—	2,420	変動	3M TIBOR + 0.6%	2021年2月1日	2024年2月1日	
・新生銀行	2,420	—	—	2,420	変動	3M TIBOR + 0.7%	2021年2月1日	2025年2月1日	
・福岡銀行	3,800	—	—	3,800	固定	0.86186%	2021年8月2日	2026年8月3日	
・あおぞら銀行	1,200	—	—	1,200	変動	3M TIBOR + 0.8%	2022年1月19日	2027年1月19日	
・肥後銀行	3,770	—	—	3,770	変動	3M TIBOR + 0.9%	2022年1月19日	2028年1月19日	
・中国銀行	230	230	0	0	変動	1M TIBOR + 0.2%	2022年1月19日	2023年1月19日	
・りそな銀行									
・西日本シティ銀行									
・山口銀行									
・群馬銀行									
・足利銀行									
・三井住友銀行									
合計	16,152	5,200	245	21,107					

第3回POに伴う借入

## 総資産LTV



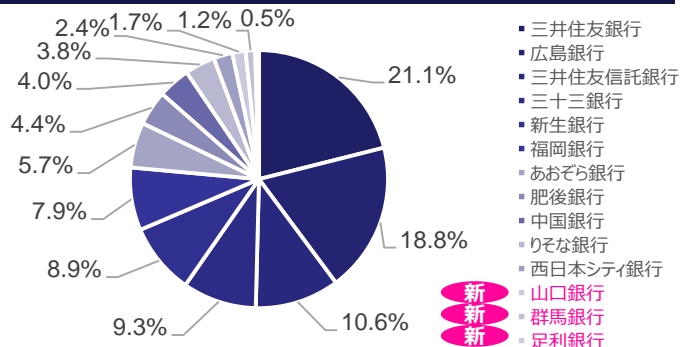
## 平均借入金利率

0.82%

## 長期負債比率

100.0%

## 借入先の分散状況



(注) 上記グラフは2022年6月30日の分散状況になります。

## 第13期実施の新規借入れ (7月5日) 及びリファイナンス (8月1日)

アルティザ熊本新町  
取得に伴う借入金

300百万円  
(借入期間：6か月)

借入日：2022年7月5日  
変動固定：変動  
借入金利率：3M TIBOR + 0.2%  
担保：無担保・無保証

長期借入金  
2,015百万円  
(借入期間：3年)



長期借入金  
2,015百万円  
(借入期間：3年)

借入日：2022年8月1日  
変動固定：変動  
借入金利率：3M TIBOR + 0.6%  
担保：無担保・無保証

## 第12期IR活動実績 (2022年1月～6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IRは動画配信サービスを中心に実施

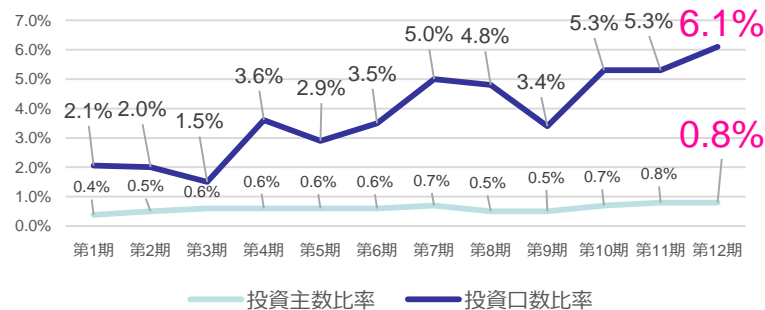
### 海外機関投資家向けIR

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	第12期
香港	4社	2社	4社	0社	1社
シンガポール	3社	1社	1社	0社	0社
豪州	0社	1社	0社	1社	0社
台湾	0社	4社	3社	3社	3社
合計	7社	8社	8社	4社	4社

海外投資家の投資口保有割合が増加



### 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11期決算説明会 (動画配信) 2月18日
- ② 機関投資家個別対応 (カンファレンスコール等) 2月以降

### 個人投資家向けIR

証券会社の個人向け動画配信サービスにて実施



SBI証券  
(2022年3月16日)



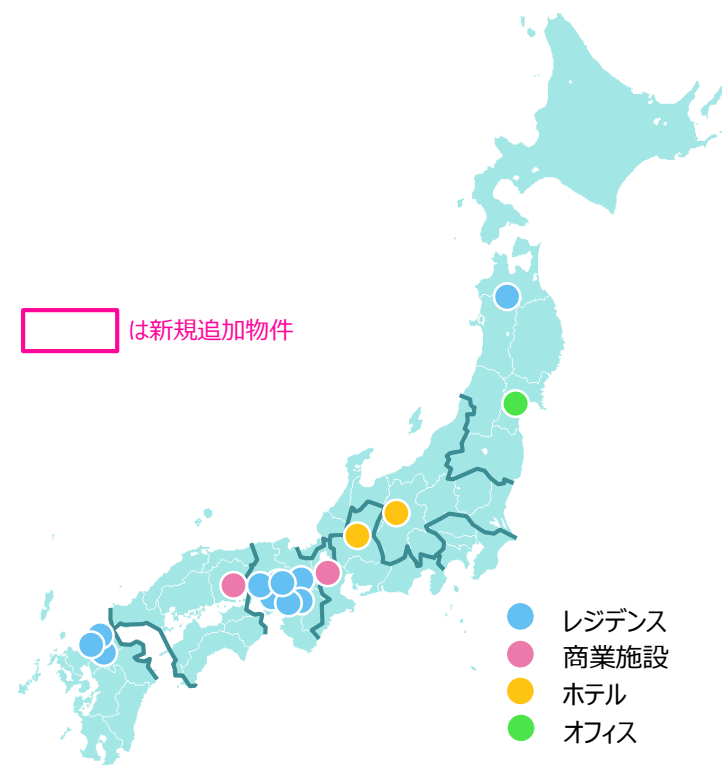
岡三オンライン証券  
(2022年3月29日)

# 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	長野県長野市	ホテル	117室	2020年8月
3	スポンサー開発	岐阜県高山市	ホテル	139室	2020年12月
4	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
5	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
6	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)
7	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)
8	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3月 (予定)
9	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)
10	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6月 (予定)
11	スポンサー開発	宮城県仙台市	オフィス	17区画	2023年7月 (予定)
12	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス (学生寮)	177戸	2023年9月 (予定)
13	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	31戸 (1LDK)	2023年12月 (予定)
14	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	86戸 (1K)	2024年1月 (予定)
15	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	31戸 (1K)	2024年2月 (予定)
16	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)

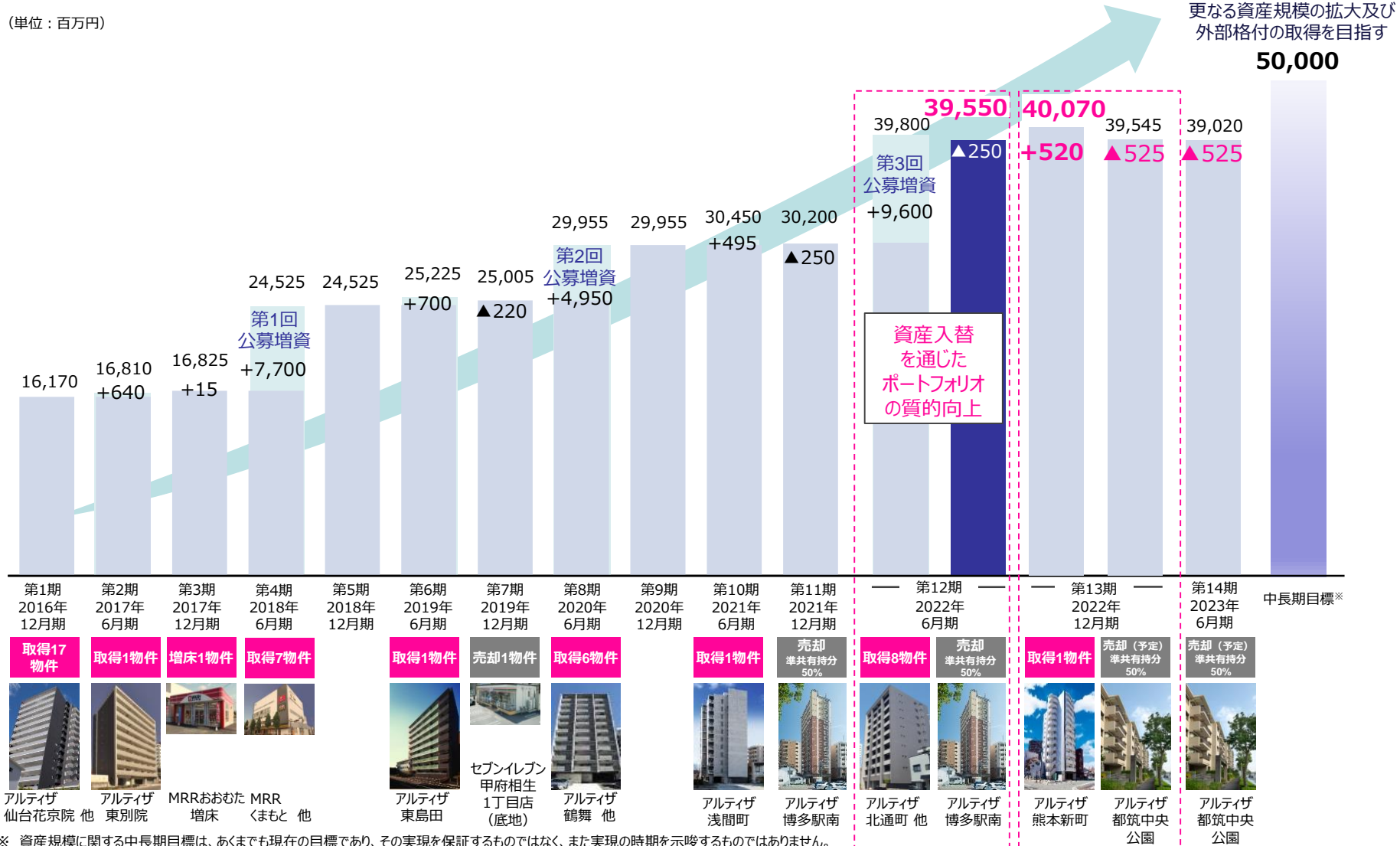
- 全国に分散したパイプライン
- 豊富なレジデンス物件  
— **11** 物件 / 16 物件



※各物件について、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.6からNo.16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。

## 上場以降、公募増資を3回実施し、着実な外部成長を実現

(単位：百万円)



## ■ 成長戦略

目標	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"> <li>第11期及び第12期にアルティザ博多駅南を分割譲渡</li> <li>第12期に8物件を取得</li> </ul>	<p>安定性と収益性の向上</p>
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"> <li>取得資産のうち3物件がスポンサーサポートによる取得</li> <li>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</li> </ul>	
コロナ禍においても安定資産であるレジデンスの取得、収益性が高い商業施設の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>レジデンス投資比率が上昇（46.1%→46.4%）</li> <li>商業施設新規取得（鑑定NOI利回り 6.2%）</li> </ul>	
外部格付けの取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>第13期より外部格付取得に向けた準備</li> </ul>	

## ■ 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	



04

# Appendix



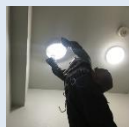
## 保有資産の運用を通じて、サステナビリティ向上への取組みを実践

### ■ 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

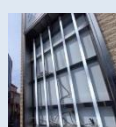
保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取組み



LED照明設置  
(11物件導入済み)



電子ブレーカー設置  
(9物件導入済み)



看板のLED化  
(2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

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： 16,866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)



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

# スポンサー マリモの概要

<b>社名</b>	株式会社マリモ
<b>本社所在地</b>	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
<b>設立</b>	1970年9月1日
<b>展開エリア</b>	日本、中国、フィリピン
<b>売上高（単体）</b>	471億円（2021年7月末）
<b>事業内容</b> (子会社の事業内容を含む)	分譲マンション事業、収益不動産事業

## ■ 国内分譲マンション事業

### 宮崎県宮崎市

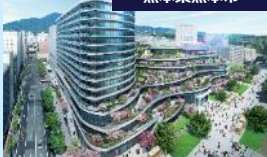


### ● ポレスター宮崎ザ・レジデンス

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（2022年7月末現在）  
全国44都道府県 440棟 28,637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	株式会社ブレイク（現 株式会社マリモハウス）を子会社化
2015年10月	株式会社マリモコンサルティング設立（注 2022年8月株式会社マリモと合併） 株式会社ユーリックホームを子会社化（注 2022年8月株式会社マリモハウスと合併）
2016年7月	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იმボート出資

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



## 投資対象資産はレジデンス、商業施設を中心に構成

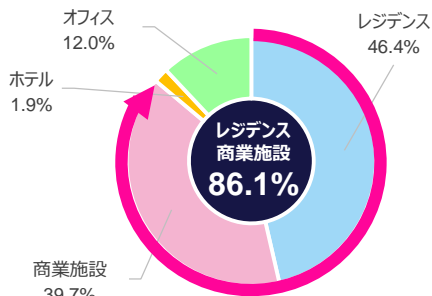
投資比率	投資エリア区分		用途 <small>(注2)</small>					
			レジデンス	商業施設	ホテル	オフィス	物流施設	駐車場
70%以上	地方	【地方都市】 東京圏を除いた原則として 人口20万人以上の都市 <small>(注1)</small>	●	●	●	●	●	●
		【その他地域】 地方都市及び 東京圏を除いた 全国の地域		●	●		●	●
30%未満	東京圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	●	●			●	
最低投資金額（1物件あたり取得価格ベース） <small>(注3)</small>			3億円以上	2億円以上	3億円以上	5億円以上	3億円以上	2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

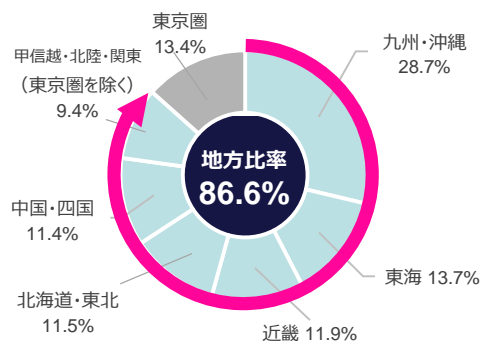
(注2) 1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途とします。

(注3) 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。

## 用途別 投資比率 (取得価格ベース)

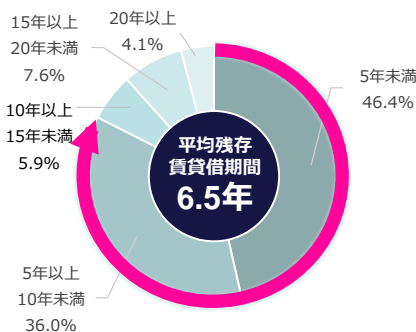


## 地域別 投資比率 (取得価格ベース)

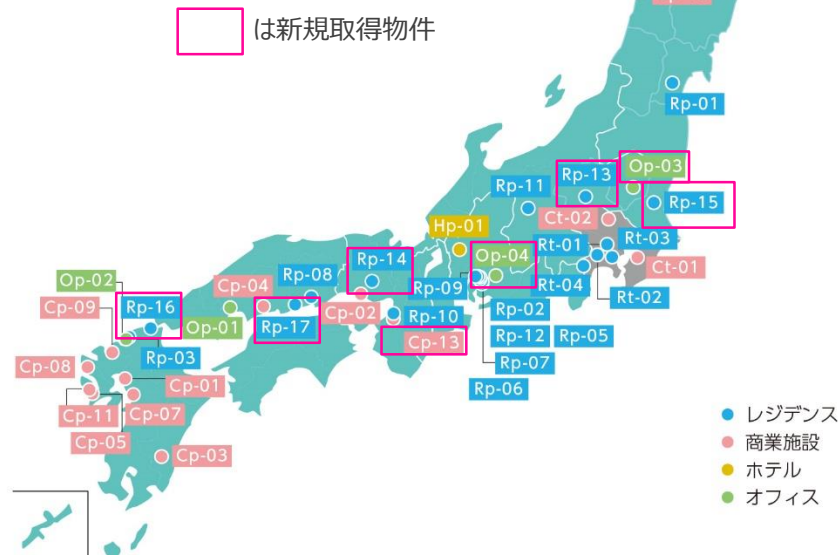
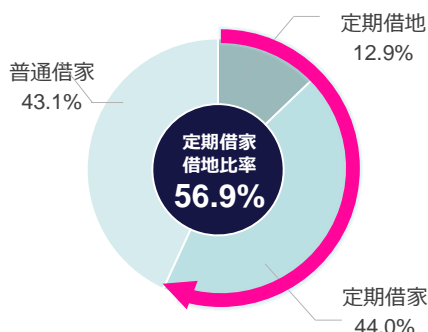


災害リスクの軽減に向けた  
全国分散のポートフォリオを目指す

## 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、42、43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① (2022年6月期)



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

## レジデンス (20物件)

アルティザ仙台花京院



アルティザ上前津



アルティザ博多プレミア



アルティザ東別院



アルティザ千代田



アルティザ東島田



アルティザ池尻



アルティザ都筑中央公園



アルティザ川崎EAST



アルティザ相武台



アルティザ上前津Ⅱ



アルティザ鶴舞



アルティザ淡路駅東



アルティザ松本



アルティザ浅間町



アルティザ北通町



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





# 物件写真② (2022年6月期)



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

## 商業施設 (14物件)

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時津店



ヤマダ電機テックランド三原店



MRRくもと



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



MRRいちはら (底地)



ケーズデンキ北本店 (底地)



光明池アクト



## ホテル (1物件)

ルートイン一宮駅前



## オフィス (4物件)

MRRデルタビル



プレスト博多祇園ビル



MRR宇都宮



池下ESビル



# ポートフォリオ一覧① (2022年6月期)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期	期末稼働率	
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	2,723	3,930	5.1%	7.5%	2009年1月	95.3%
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	400	366	539	4.9%	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	926	1,310	4.9%	6.7%	2006年2月	95.7%
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	640	599	688	4.5%	4.9%	2016年2月	92.6%
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市	720	692	794	4.7%	5.1%	2016年2月	100.0%
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市	980	933	1,170	4.4%	5.2%	2017年9月	100.0%
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	673	732	5.2%	5.4%	2016年12月	96.2%
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	430	477	4.3%	4.7%	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	1,179	1,310	4.5%	4.9%	2019年10月	100.0%
	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	640	655	647	5.9%	6.7%	1998年3月	87.2%
	Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市	495	521	535	4.7%	5.0%	2020年2月	97.5%
	Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	780	837	859	5.2%	5.7%	2020年6月	96.2%
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	982	1,040	1,230	4.8%	5.8%	2022年3月	100.0%
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	609	651	707	5.1%	5.9%	2019年3月	93.9%
	Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	1,849	1,951	1,960	5.0%	5.3%	2015年6月	88.8%
	Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	590	632	612	5.1%	5.7%	2007年11月	94.2%
	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	595	740	3.9%	4.7%	2014年3月	100.0%
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	1,050	1,066	1,150	4.9%	5.6%	1989年4月	93.6%	
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	747	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	1,139	1,320	5.1%	6.3%	1993年2月	95.3%	

(注1) : 「期末帳簿価格」とは、2022年6月30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、2022年6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2022年6月30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6月期)



物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期	期末稼働率	
商業 施設	Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市	1,265	1,141	923	6.3%	5.0%	2005年3月 <sup>(注1)</sup>	94.9%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	452	552	5.9%	6.7%	2008年6月	100.0%
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮崎県宮崎市	250	209	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	1,799	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	888	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	2,095	2,500	5.9%	7.2%	①2008年10月 ②1986年1月 <sup>(注2)</sup>	100.0%
	Cp-08	MRRさせぼ	長崎県佐世保市	990	959	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	895	976	5.4%	5.9%	2008年7月	100.0%
	Cp-10	MRRあきた	秋田県秋田市	840	851	892	7.0%	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	1,008	1,020	6.8%	7.3%	①2004年3月 ②1985年4月 <sup>(注2)</sup>	100.0%
	Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	2,040	2,126	2,350	4.9%	6.3%	1988年4月	96.3%
	ホテル	Ct-01	MRRいちばら (底地)	千葉県市原市	700	717	1,240	-	5.0%	-
Ct-02		ケーズデンキ北本店 (底地)	埼玉県北本市	1,030	1,047	1,120	4.5%	4.9%	-	100.0%
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	740	628	768	5.9%	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	1,084	1,310	5.3%	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	735	1,330	4.6%	8.0%	2008年8月	89.7%
	Op-03	MRR宇都宮	栃木県宇都宮市	1,750	1,876	2,000	5.2%	6.6%	2001年2月	94.8% オフィス：100.0% レジデンス：88.6%
	Op-04	池下ESビル	愛知県名古屋	1,000	1,019	1,150	4.8%	6.1%	1997年10月	100.0%
合計/平均		39物件	39,550	39,073	46,896	-	6.4%	-	98.0%	

(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12期実績値)

### 検証②:利益超過分配金の金額

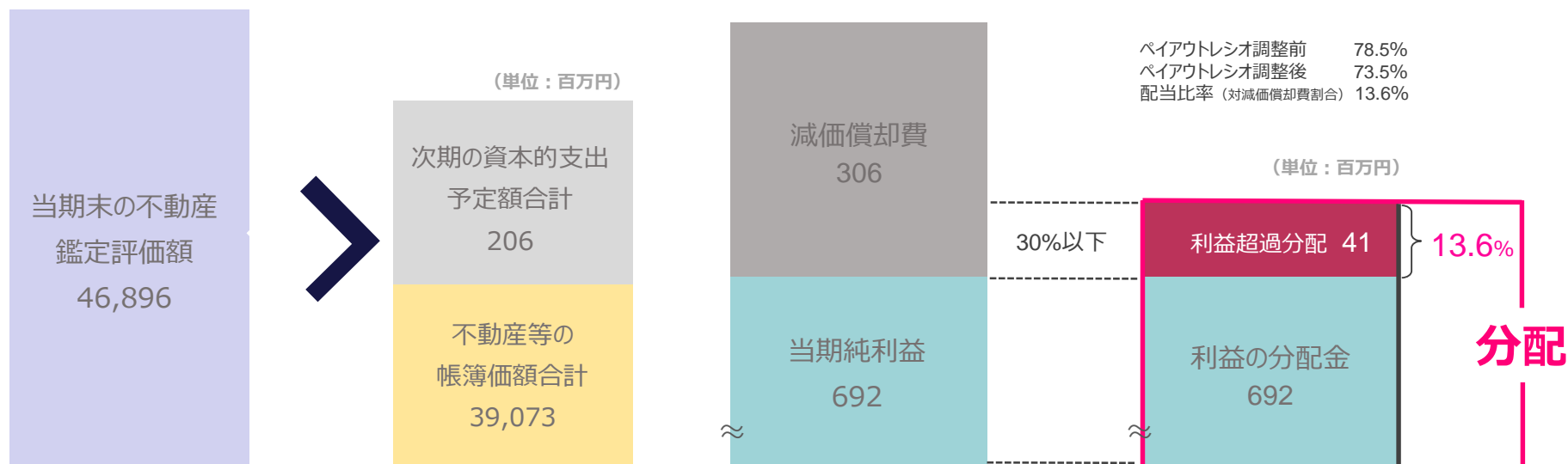
減価償却費の30%以下かつペイアウトレシオ※75%以下

(数値は第12期実績値)

※ペイアウトレシオ計算式

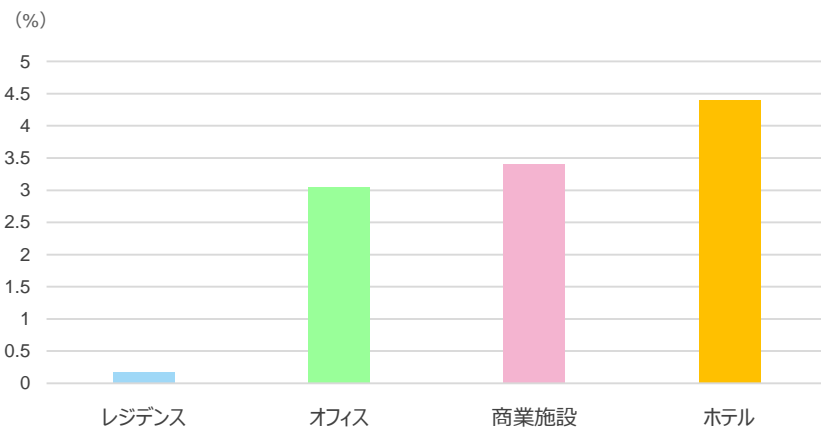
$$\frac{\text{分配金総額 (利益超過分配含む)}}{\text{当期純利益 + 減価償却費}}$$

ペイアウトレシオ調整前 78.5%  
ペイアウトレシオ調整後 73.5%  
配当比率 (対減価償却費割合) 13.6%



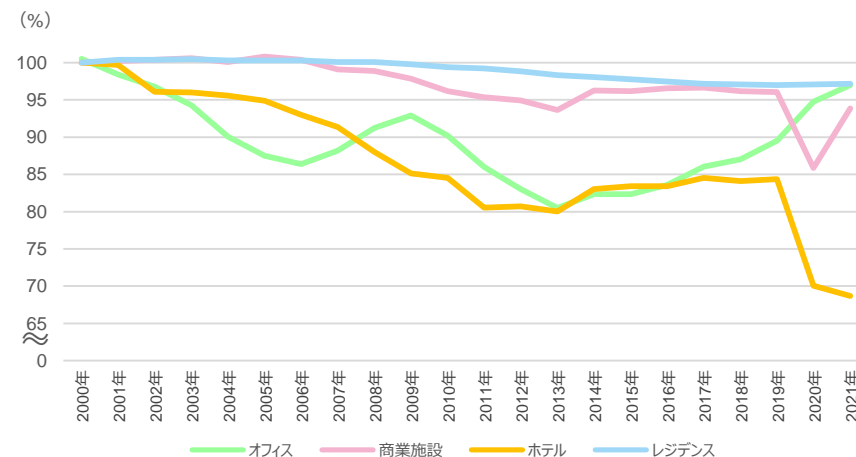
(注) 上図中の金額は、あくまで第12期のもです。上図は、当期純利益又は減価償却費に対する分配又は利益超過分配の比率を示すものではありません。経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性があります。

## 不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



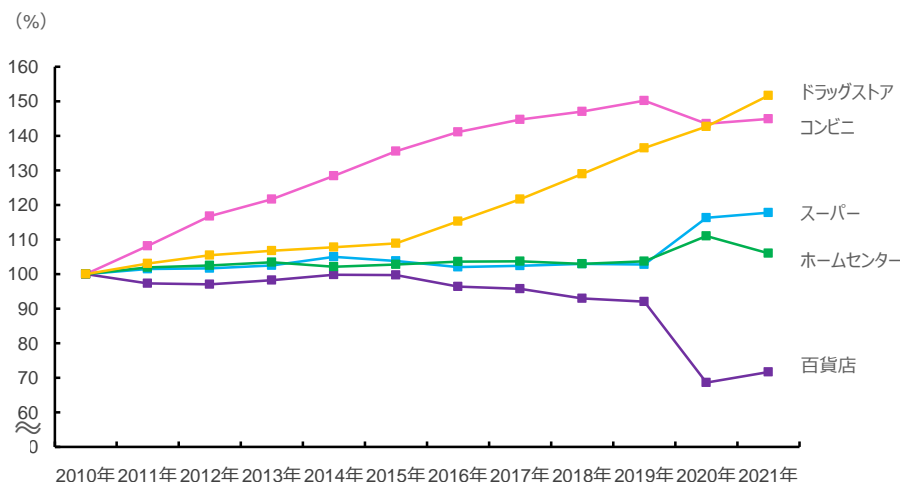
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2000年から2021年まで）

## 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

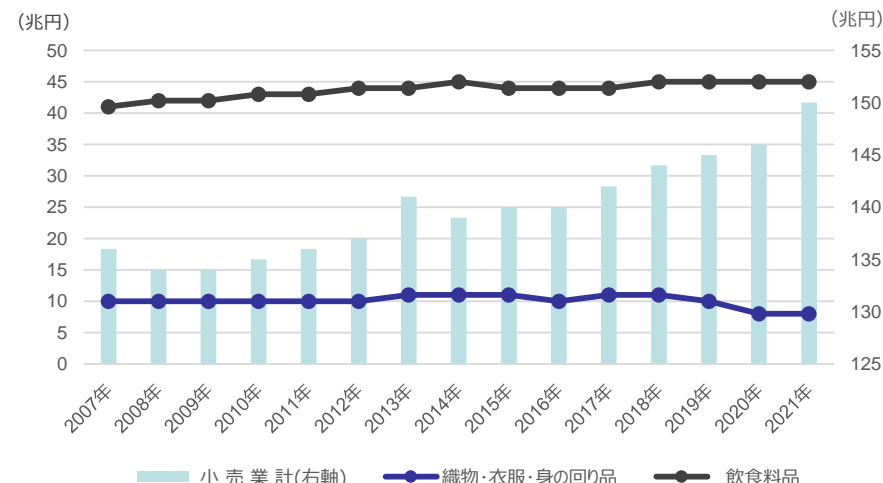
## 各種商品小売業の年間販売額の推移



2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年

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「2021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

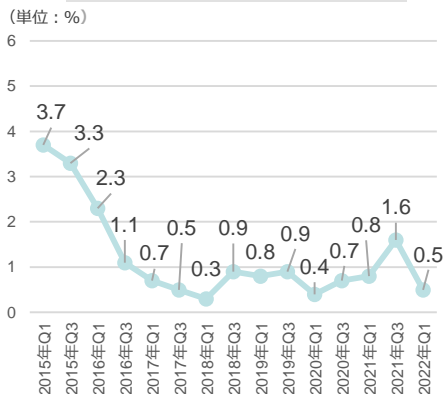


出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

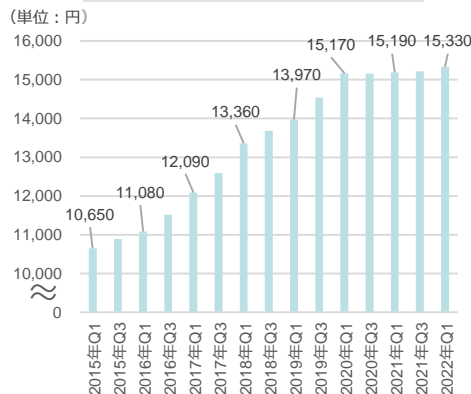
## 想定成約賃料の水準は頭打ち傾向が継続

### 札幌市

空室率

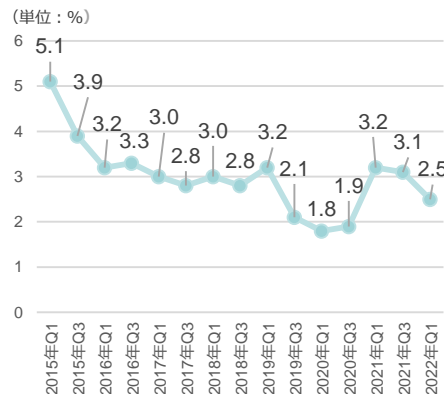


想定成約賃料

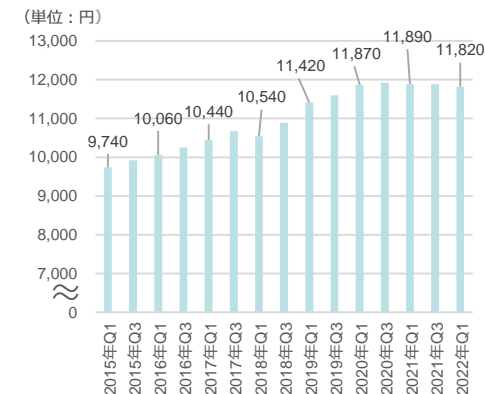


### 広島市

空室率

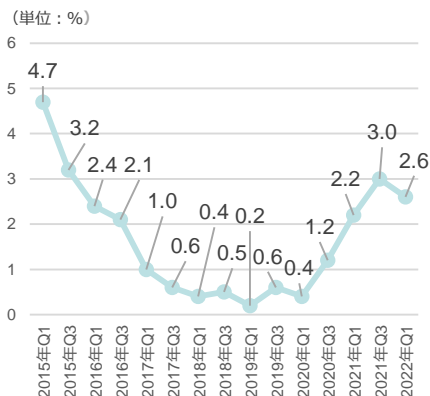


想定成約賃料

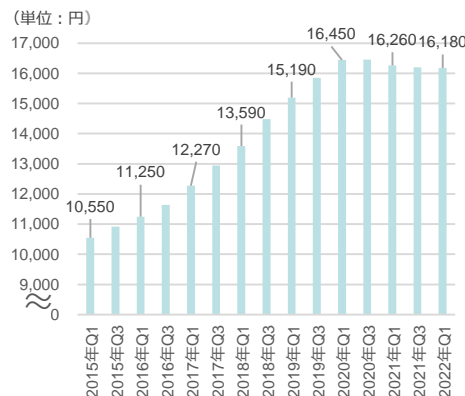


### 福岡市

空室率

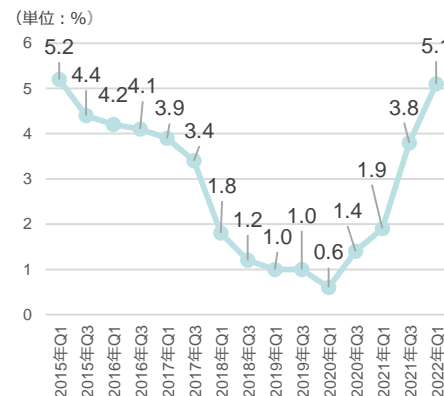


想定成約賃料

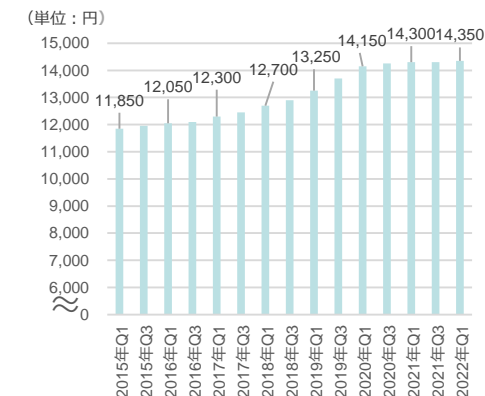


### 名古屋市

空室率



想定成約賃料

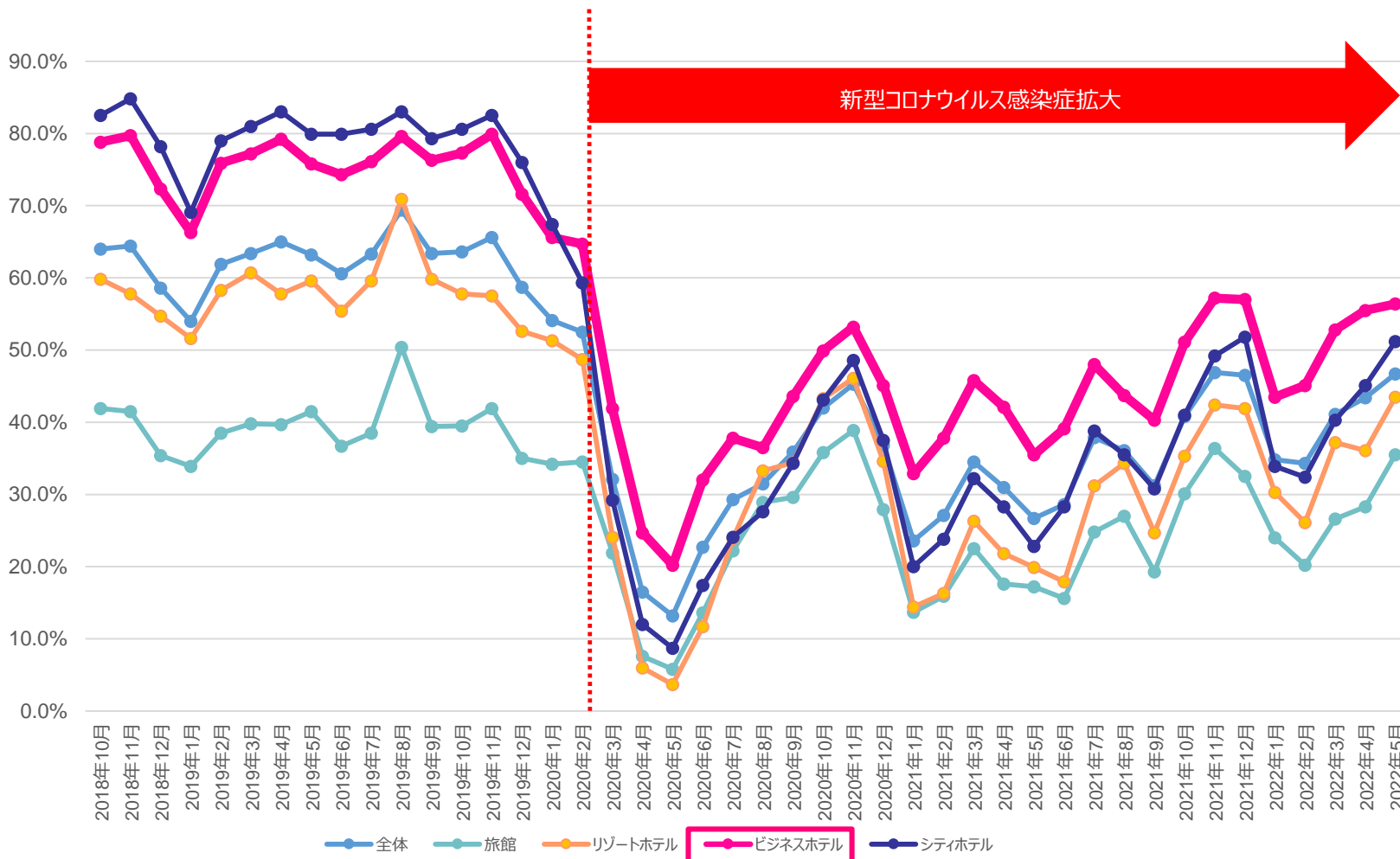


出所:シービーアールイー株式会社「オフィスマーケットビュー」を基に、本資産運用会社にて作成。(名古屋市想定成約賃料はグレードBのデータを引用)

# 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 (2022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 (注1)	(百万円)	2,730	400	1,060	-	640	720	980	700
	投資比率 (注1)	(%)	6.9	1.0	2.7	-	1.6	1.8	2.5	1.8
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,723	366	926	-	599	692	933	673
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	9,810.37	1,096.48	3,804.39	-	1,336.50	1,557.90	2,062.06	1,809.60
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	9,352.52	1,071.56	3,641.83	-	1,237.50	1,557.90	2,062.06	1,740.00
	稼働率 (注1)	(%)	95.3	97.7	95.7	-	92.6	100	100	96.2
収支 (注2)	①運用日数		181日間	181日間	181日間	26日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	130,269	17,344	49,879	1,561	22,309	24,247	35,313	24,779
	賃貸事業収入		123,281	16,569	47,879	1,509	21,476	23,531	34,313	23,757
	その他賃貸事業収入		6,987	774	2,000	51	833	716	999	1,021
	③賃貸事業費用合計	(千円)	27,468	6,581	11,416	556	6,441	5,853	8,198	6,689
	管理委託費		12,153	3,115	3,606	82	2,004	2,689	2,948	3,299
	公租公課		7,717	1,351	3,281	1	1,593	1,716	2,401	1,755
	水道光熱費		1,086	137	461	32	202	151	165	200
	修繕費		5,949	1,465	3,307	136	1,183	454	1,082	539
	保険料		304	43	117	132	58	58	76	58
	信託報酬		220	225	220	221	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		37	243	421	△49	1,175	558	1,298	611
	④NOI (= ②-③)	(千円)	102,800	10,762	38,463	1,004	15,868	18,393	27,114	18,089
⑤減価償却費	(千円)	33,274	4,544	16,369	592	6,662	6,286	9,179	7,622	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	69,526	6,218	22,094	411	9,205	12,106	17,935	10,467	
⑦資本的支出	(千円)	3,833	-	3,802	-	-	-	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	98,967	10,762	34,660	1,004	15,868	18,393	27,114	18,089	

(注1) 第12期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第12期における収支を記載しています。



# 個別物件収支② (2022年6月期)



投資エリア			地方									
物件番号			Rp-09	Rp-10	Rp-11	Rp-12	Rp-13	Rp-14	Rp-15	Rp-16	Rp-17	
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	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	
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	2022年 1月19日	2022年 4月1日	2022年 1月19日	2022年 1月19日	2022年 1月19日	
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	430	1,180	640	495	780	982	609	1,849	590	
	投資比率 (注1)	(%)	1.1	3.0	1.6	1.3	2.0	2.5	1.5	4.7	1.5	
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	430	1,179	655	521	837	1,040	651	1,951	632	
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	841.50	2,180.10	3,012.53	1,079.20	1,915.65	2,801.77	1,843.68	5,307.82	2,275.84	
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	813.45	2,180.10	2,265.83	1,052.22	1,843.37	2,801.77	1,730.52	4,714.50	2,144.32	
	稼働率 (注1)	(%)	96.7	100	87.2	97.5	96.2	100	93.9	88.8	94.2	
収支 (注2)	①運用日数		181日間	181日間	181日間	181日間	163日間	91日間	163日間	163日間	163日間	
	②賃貸事業収益合計		(千円)	14,571	38,930	28,673	17,480	27,161	19,931	21,423	55,432	23,049
	賃貸事業収入			13,958	38,001	27,097	17,217	25,330	19,447	19,935	52,973	19,128
	その他賃貸事業収入			613	928	1,576	263	1,830	484	1,488	2,458	3,921
	③賃貸事業費用合計		(千円)	4,258	8,181	10,369	4,125	4,633	4,776	3,831	9,000	3,634
	管理委託費			1,566	3,136	2,554	1,416	3,300	2,978	2,820	5,004	1,886
	公租公課			1,227	3,472	2,064	1,725	-	11	-	-	-
	水道光熱費			128	322	518	156	265	1,665	184	528	662
	修繕費			584	708	4,241	99	544	-	405	2,471	802
	保険料			37	83	104	6	12	8	10	188	13
	信託報酬			225	225	225	225	201	112	201	201	201
	その他賃貸事業費用			89	232	661	495	309	-	209	606	67
	④NOI (= ②-③)		(千円)	10,313	30,749	18,303	13,355	22,528	15,155	17,592	46,432	19,415
⑤減価償却費		(千円)	3,386	7,696	6,159	3,701	6,651	3,614	4,779	12,868	4,226	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)		(千円)	6,926	23,052	12,144	9,653	15,877	11,540	12,812	33,563	15,189	
⑦資本的支出		(千円)	-	-	5,228	-	273	-	-	-	655	
⑧NCF (= ④-⑦)		(千円)	10,313	30,749	13,074	13,355	22,255	15,155	17,592	46,432	18,760	

(注1) 第12期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第12期における収支を記載しています。

# 個別物件収支③ (2022年6月期)



投資エリア			地方								
物件番号			Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09	
物件名称			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	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	
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	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 (注1)	(百万円)	1,265	500	250	2,000	950	2,120	990	900	
	投資比率 (注1)	(%)	3.2	1.3	0.6	5.1	2.4	5.4	2.5	2.3	
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,141	452	209	1,799	888	2,095	959	895	
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	11,157.71	5,070.01	2,842.78	
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	6,154.53	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	11,157.71	5,070.01	2,842.78	
	稼働率 (注1)	(%)	94.9	100	100	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	181日間	181日間	
	②賃貸事業収益合計	(千円)	37,486	21,153	16,308	※	※	116,093	57,657	39,681	
		賃貸事業収入	37,443	19,434	16,308	※	※	101,847	49,635	32,855	
		その他賃貸事業収入	43	1,718	-	-	-	14,246	8,022	6,825	
	③賃貸事業費用合計	(千円)	9,717	3,784	3,239	※	※	46,337	16,872	12,869	
		管理委託費	1,730	1,186	163	※	※	15,764	5,484	3,839	
		公租公課	4,482	705	1,101	8,446	2,916	11,210	4,392	2,175	
		水道光熱費	97	1,399	-	-	-	16,015	6,579	6,433	
		修繕費	736	220	-	-	-	2,322	22	98	
		保険料	101	16	49	232	145	391	148	56	
		信託報酬	225	220	220	220	225	250	225	250	
		その他賃貸事業費用	2,343	35	1,704	17	3,853	383	21	17	
		④NOI (= ②-③)	(千円)	27,769	17,368	13,069	※	※	69,755	40,785	26,811
		⑤減価償却費	(千円)	14,669	5,023	3,922	18,695	6,303	22,117	6,682	3,437
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	13,099	12,345	9,146	※	※	47,638	34,102	23,373	
	⑦資本的支出	(千円)	550	-	-	-	-	4,110	275	-	
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	27,219	17,368	13,069	※	※	65,645	40,510	26,811	

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。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12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、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12期における収支を記載しています。

# 個別物件収支④ (2022年6月期)



投資エリア			地方						
物件番号			Cp-10	Cp-11	Cp-12	Cp-13	Hp-01	Op-01	Op-02
物件名称			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	光明池アクト	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
取得年月日			2018年 1月23日	2018年 1月23日	2020年 1月21日	2022年 1月19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 (注1)	(百万円)	840	1,150	970	2,040	740	1,200	800
	投資比率 (注1)	(%)	2.1	2.9	2.5	5.2	1.9	3.0	2.0
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	851	1,170	1,008	2,126	628	1,084	735
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	8,416.10	13,719.74	5,587.25	6,379.29	3,860.81	3,053.57	1,931.47
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	8,416.10	13,719.74	5,587.25	6,140.34	3,860.81	3,053.57	1,732.61
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	96.3	100	100	89.7
収支 (注2)	①運用日数		181日間	181日間	181日間	163日間	181日間	181日間	181日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	32,100	※	43,078	112,927	※	57,170	50,190
	賃貸事業収入		32,100	※	43,078	92,503	※	51,903	44,898
	その他賃貸事業収入		-	-	-	20,424	-	5,267	5,292
	③賃貸事業費用合計	(千円)	3,315	※	6,638	48,362	※	16,207	12,627
	管理委託費		321	※	1,598	18,123	※	3,835	2,930
	公租公課		1,548	3,074	4,412	-	3,074	5,103	2,557
	水道光熱費		-	-	-	28,446	-	6,248	4,016
	修繕費		-	-	284	220	-	391	2,752
	保険料		21	-	118	374	-	150	70
	信託報酬		225	225	225	223	225	220	220
	その他賃貸事業費用		1,200	-	-	973	-	259	79
④NOI (= ②-③)	(千円)	28,784	※	36,440	64,565	※	40,962	37,563	
⑤減価償却費	(千円)	957	-	7,891	12,571	-	14,924	7,037	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	27,826	※	28,548	51,993	※	26,038	30,525	
⑦資本的支出	(千円)	-	-	-	105	-	-	1,289	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	28,784	※	36,440	64,460	※	40,962	36,274	

※ 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12期末時点の数値を記載しています。  
(注2) 第12期における収支を記載しています。

# 個別物件収支⑤ (2022年6月期)



投資エリア			地方		東京圏						
物件番号			Op-03	Op-04	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04	Ct-01	Ct-02	
物件名称			MRR 宇都宮	池下ES 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いちほら (底地)	ケーズデンキ 北本店 (底地)	
取得年月日			2022年 1月19日	2022年 1月19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 (注1)	(百万円)	1,750	1,000	610	1,050	780	1,130	700	1,030	
	投資比率 (注1)	(%)	4.4	2.5	1.5	2.7	2.0	2.9	1.8	2.6	
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,876	1,019	595	1,066	747	1,139	717	1,047	
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	5,106.48	2,066.02	641.16	3,731.75	3,055.80	5,703.73	18,326.76	11,451.00	
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	4,842.37	2,066.02	641.16	3,492.23	3,055.80	5,436.97	18,326.76	11,451.00	
	稼働率 (注1)	(%)	94.8	100	100	95.3	100	94.9	100	100	
収支 (注2)	①運用日数		163日間	163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)	78,124	46,154	17,720	40,207	30,283	52,710	21,226	※
		賃貸事業収入		70,423	40,073	16,909	38,688	30,033	51,274	21,226	※
		その他賃貸事業収入		7,700	6,080	810	1,519	250	1,435	-	-
	③賃貸事業費用合計		(千円)	20,453	12,069	4,461	10,262	3,176	14,979	3,941	※
		管理委託費		12,044	3,229	2,136	3,793	549	4,081	125	※
		公租公課		-	-	885	2,918	2,322	3,730	3,591	1,407
		水道光熱費		5,609	8,123	260	365	-	486	-	-
		修繕費		1,201	224	836	2,843	-	5,874	-	-
		保険料		271	147	26	118	79	197	-	-
		信託報酬		201	201	225	225	225	225	225	225
		その他賃貸事業費用		1,125	144	91	-	-	384	-	-
④NOI (= ②-③)		(千円)	57,670	34,084	13,259	29,945	27,107	37,730	17,285	※	
⑤減価償却費		(千円)	12,249	2,478	2,495	3,465	4,914	7,914	-	-	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)		(千円)	45,421	31,605	10,763	26,479	22,192	29,816	17,285	※	
⑦資本的支出		(千円)	-	-	601	2,633	-	1,340	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦)		(千円)	57,670	34,084	12,657	27,311	27,107	36,390	17,285	※	

※ 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12期末時点の数値を記載しています。  
 (注2) 第12期における収支を記載しています。



## 第12期 貸借対照表 (2022年6月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,038,601
信託現金及び信託預金	2,528,169
営業未収入金	20,377
前払費用	89,219
未収消費税等	116,940
流動資産合計	3,793,308
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	17,846,178
減価償却累計額	△2,404,457
信託建物(純額)	15,441,721
信託構築物	390,594
減価償却累計額	△72,357
信託構築物(純額)	318,236
信託機械及び装置	118,437
減価償却累計額	△33,454
信託機械及び装置(純額)	84,982
信託工具、器具及び備品	52,046
減価償却累計額	△19,674
信託工具、器具及び備品(純額)	32,371
信託土地	23,193,368
信託建設仮勘定	1,286
有形固定資産合計	39,071,966
無形固定資産	
信託借地権	3,204
無形固定資産合計	3,204
投資その他の資産	
長期前払費用	162,968
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	13,766
投資その他の資産合計	186,748
固定資産合計	39,261,920
繰延資産	
投資口交付費	40,570
繰延資産合計	40,570
資産合計	43,095,798

負債の部	
流動負債	
営業未払金	156,041
1年内返済予定の長期借入金	4,185,000
未払費用	208,766
未払法人税等	907
前受金	262,679
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	45,021
その他	10,484
流動負債合計	4,868,901
固定負債	
長期借入金	169,225,000
信託預り敷金及び保証金	1,499,973
資産除去債務	18,378
その他	10
固定負債合計	18,440,863
負債合計	23,309,764
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	19,725,556
出資総額控除額	
一時差異等調整引当額	△12,152
その他の出資総額控除額	△619,628
出資総額控除額合計	△631,781
出資総額(純額)	19,093,775
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	692,259
剰余金合計	692,259
投資主資本合計	19,786,034
純資産合計	19,786,034
負債純資産合計	43,095,798

## 第12期 損益計算書

自 2022年 1月 1日  
至 2022年 6月 30日

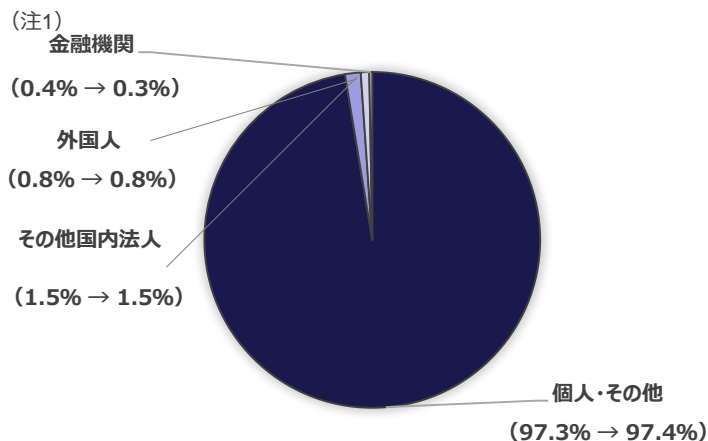
営業収益	
賃貸事業収入	1,560,094
その他賃貸事業収入	106,586
不動産等売却益	112,903
営業収益合計	1,779,585
営業費用	
賃貸事業費用	710,463
資産運用報酬	143,526
資産保管手数料	2,075
一般事務委託手数料	17,363
役員報酬	2,700
公租公課	21,314
その他営業費用	40,884
営業費用合計	938,327
営業利益	841,257
営業外収益	
受取利息	17
未払分配金戻入	164
受取保険金	681
営業外収益合計	864
営業外費用	
支払利息	84,378
融資関連費用	52,801
投資口交付費償却	11,846
営業外費用合計	149,026
経常利益	693,095
税引前当期純利益	693,095
法人税、住民税及び事業税	910
法人税等調整額	0
法人税等合計	910
当期純利益	692,184
前期繰越利益	74
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	692,259

# 投資主の状況 (2022年6月期)

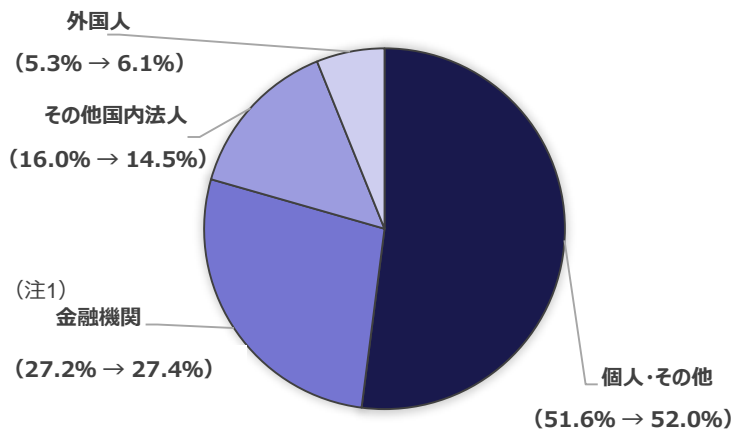


## 投資主数比率 (合計13,983人)

過去最多の投資主数 (前回 合計11,272人)



## 投資口数比率 (合計192,226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67,289口を、発行済投資口総数192,226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	16,866口	8.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	15,166口	7.9%
3	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	14,832口	7.7%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	7,228口	3.8%
5	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,491口	1.8%
6	米沢信用金庫	2,000口	1.0%
7	JPEルガン証券株式会社	1,982口	1.0%
8	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1,961口	1.0%
9	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	1,918口	1.0%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,845口	1.0%
	計	67,289口	35.0% (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



地方は、  
可能性を  
秘めている。



**marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.**