



# 第9期（2020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9期決算概要 3

- 第9期決算ハイライト
- 新型コロナウイルスの影響
- 新型コロナウイルスの影響 (2)
- 第9期予想・実績
- 第10期・第11期業績予想
- 1口当たり分配金及びNAVの推移

## 第9期運用実績 10

- 資産価値向上の追求①
- 資産価値向上の追求②
- プレスト博多祇園ビル (内部成長)
- 安定した稼働率の維持
- 財務状況 (2020年12月期)
- IR活動

## 取得予定資産及び 資産規模の拡大 17

- 取得予定資産 (アルティザ浅間町)
- スポンサーパイプライン
- 着実な資産規模の拡大
- ポートフォリオ一覧①
- ポートフォリオ一覧②

## Appendix 23

- 本投資法人の基本理念
- スポンサー・サポート会社の体制
- 本投資法人の概要
- アフターコロナへの投資戦略
- スポンサー マリモの概要
- ESGへの取組み (1)
- ESGへの取組み (2)
- 日本のBtoC - EC市場規模
- レジデンス・商業施設 マーケットデータ
- オフィス空室率・成約賃料
- ホテル施設タイプ別客室稼働率推移
- 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9期貸借対照表・損益計算書
- 投資主の状況
- Disclaimer

01

## 第9期決算概要





- 新型コロナウイルスの影響は軽微であり、1口当たり分配金は**上場来最高金額を更新**
- 含み益率及び1口当たりNAVについても**上場来最高**
- 投資口価格の推移は**回復基調**

## 資産規模

上場時より  
85%UP

第8期末  
299.55億円 → **299.55** 億円  
第9期末

## 1口当たりNAV

上場来  
最高

第8期末  
134,365円 → **136,800** 円  
第9期末

## 1口当たり分配金

上場来  
最高

第9期予想<sup>(注1)</sup>  
3,507円 → **3,546** 円  
第9期実績

## 投資口価格

4.2%  
UP

第8期末  
106,600円 → **111,100** 円  
第9期末

含み益率<sup>(注2)</sup>上場来  
最高

第8期末  
20.7% → **22.4**%  
第9期末

## 総資産LTV

横ばいで  
推移

第8期末  
48.5% → **48.6**%  
第9期末

(注1) 「第9期予想」については、2020年8月19日発表に係る予想値(利益超過分配金を含む)を指します。

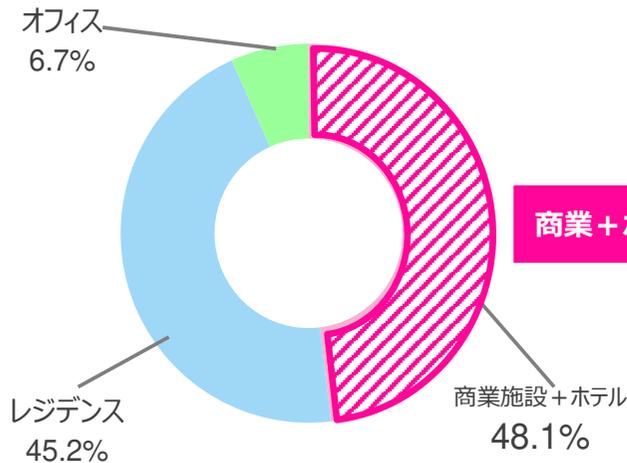
(注2) 「含み益率」とは、鑑定評価額の合計と帳簿価格の合計の差額を帳簿価格の合計で除して小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる割合による利益が実現することを保証するものではありません。

PM会社とテナントの良好なリレーションを構築、エリア・テナント分散も効果有

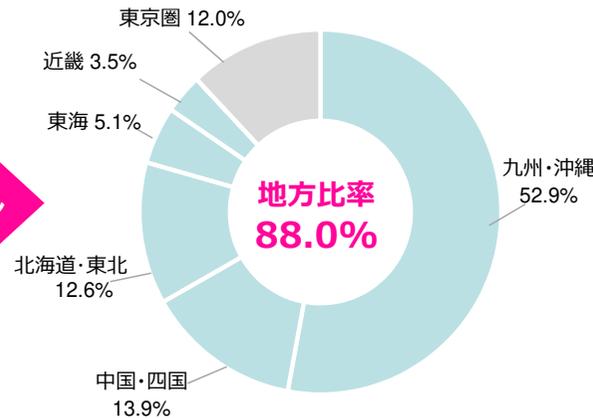
賃料減免要請テナント：前期（第8期）27.1% ➡ 今期（第9期）0%

対応テナント：前期（第8期）3.6% ➡ 今期（第9期）0%  
(支払猶予・フリーレント等)

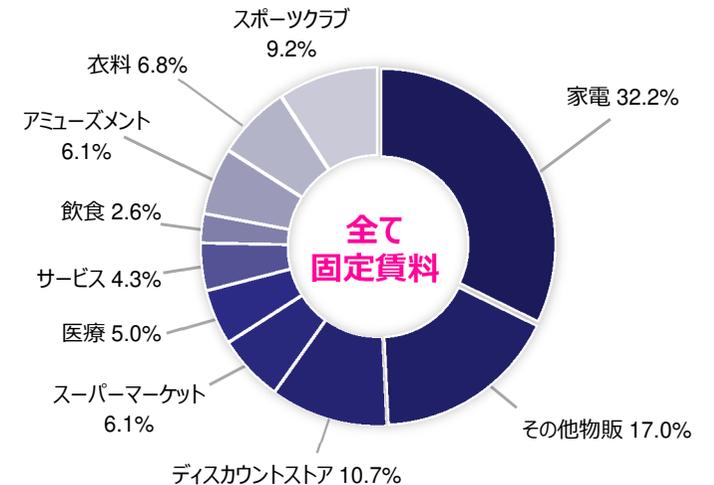
## 用途別内訳



## エリア分散



## テナント分散



## 地方の商業施設の特徴

- ◆インバウンドの影響が小さい
- ◆生活密着型のテナントが中心
- ◆車の利用者が多い

(注) 本頁の用途別内訳及びエリア分散の円グラフは、取得価格ベース、テナント分散は契約面積ベースで作成しております。

## コロナに起因する解約は少ないが、今後のテナント動向に注視

- 新型コロナウイルスに起因する解約数 ⇒ **1件のみ**
- 2021年1月に大都市圏を中心に2回目の緊急事態宣言発令 ⇒ **テナント動向に注視**

	物件数	第9期の状況	(物件名・解約数・解約坪数)
レジデンス	15物件	✓ 新型コロナウイルス感染症の影響：明確な影響なし	—
商業施設	13物件	✓ 新型コロナウイルス感染症の影響：一部テナント解約 ✓ 解約数：3/55テナント（前期解約数：0/55テナント） ✓ <u>コロナに起因する解約件数：1/3件</u> （MRRおおむた飲食店 100坪）	◆ MRRおおむた（福岡県大牟田市） 解約 2件 計300坪 ◆ MRRくまもと（熊本県熊本市） 解約 1件 102坪
ホテル	1物件	◆ ルートイン一宮（愛知県一宮市） ✓ 新型コロナウイルス感染症の影響：明確な影響なし ✓ 業績好調（地元のスポーツイベント、建築工事関連の宿泊）	—
オフィス	2物件	✓ 新型コロナウイルス感染症の影響：明確な影響なし ✓ 解約数：2/25テナント（前期解約数：0/25テナント）	◆ プレスト博多祇園ビル（福岡県福岡市） 解約 1件 60坪 ⇒新規契約済 ◆ デルタビル（広島県広島市） 解約 1件 43坪 ⇒新規申込有



【単位:百万円】	第9期 2020年12月期 当初予想 (注1) (A)	第9期 2020年12月期 実績 (B)	増減 (B) - (A)
	営業収益 (注2)	1,283	1,281
営業利益 (注2)	575	581	+6
経常利益 (注2)	471	479	+8
当期純利益 (注2)	470	478	+8

【単位:円】	EPU 1.8%UP		
	1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない) ...①	3,082	3,136
1口当たり利益超過分配金...②	425	410 (注3)	▲15
1口当たり分配金...①+② (利益超過分配を含む)	<b>3,507</b>	<b>3,546</b>	<b>+39</b>

(注1) 2020年8月19日発表  
(注2) 単位未満切捨て

DPU 1.1%UP

(注3)  
ペイアウトレシオ調整前 76.4%  
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) 25.7%

差異要因 (単位:百万円)	
営業収益	▲1
賃料の減少	▲3
(増加) P博多祇園ビル、A淡路駅東 他: +4 (減少) A仙台花京院、A相武台 他: ▲7	
その他収入の増加	+7
(礼金・原状回復収入等) (MRRデルタビル、A淡路駅東、A博多駅南 他)	
水光熱費収入の減少	▲5
(MRRくまもと、MRRいとしま)	
営業費用等	+7
水光熱費費用の削減	+6
(MRRくまもと、MRRいとしま 他)	
修繕費の削減	+5
(減少) MRRくまもと、A仙台花京院 他: +13 (増加) MRRデルタ、ヤマダ電機時津 他: ▲8	
外注委託費の増加	▲4
(A上前津 他)	
営業外費用	+2
損害保険金の受領	+2
(ヤマダ電機時津店)	

(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)



	第9期 2020年12月期 実績 (A)	第10期 2021年6月期 予想 (B)	増減 (B) - (A)	第11期 2021年12月期 予想 (C)	増減 (C) - (B)	第10期予想と第11期予想の前提
【単位:百万円】						<b>第10期予想</b>
営業収益 (注2)	1,283	1,308	+27	1,290	▲18	<b>営業収益</b> +27
営業利益 (注2)	581	564	▲17	549	▲14	賃料等の増加 +7 (増加) A浅間町、P博多祇園ビル 他 : +21 (減少) MRRおおむた 他 : ▲14
経常利益 (注2)	479	472	▲7	439	▲32	その他貸収の増加 +19 MRRおおむた (契約解約違約金) 他
当期純利益 (注2)	478	471	▲7	438	▲32	<b>営業費用等</b> ▲32
【単位:円】						固定資産税の増加 (前回PO分) ▲15
1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない) ...①	3,136	3,086	▲50	2,871	▲215	修繕費の増加(A松本 仙台 他) ▲27
1口当たり利益超過分配金...②	410	443	+33	486	+43	その他上記以外費用の減少 +10
1口当たり分配金...①+② (利益超過分配を含む)	<b>3,546</b>	<b>3,529</b> (注3)	▲17	<b>3,357</b> (注4)	▲172	<b>営業外費用等</b> ▲12
						IPO取得物件のER再取得(5年毎) ▲10
						融資関連費用 (意見書等) 他 ▲2
						<b>営業外収益</b> +10
						損害保険金 (MRRおおむた) 他
						<b>第11期予想</b>
						<b>営業収益</b> ▲18
						賃料の増加 A浅間町 (第10期初日割り) +5
						契約解約違約金 (剥落) 他 ▲23
						<b>営業費用等</b> ▲10
						修繕費の増加 (A仙台)
						<b>営業外費用等</b> +14
						ER、融資関連費用 (剥落) 他 +16
						投資主総会関連費用 ▲2
						<b>営業外収益</b> ▲18
						損害保険金 (剥落) ▲13
						融資関連費用 ▲5
						TrancheC (IPO) リファイナンス

(注1) 第10期予想、第11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 75.9%  
 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) 27.4%

(注4)  
 ペイアウトレシオ調整前 74.6%  
 ペイアウトレシオ調整後 74.6%  
 配当比率 (対減価償却費割合) 29.9%

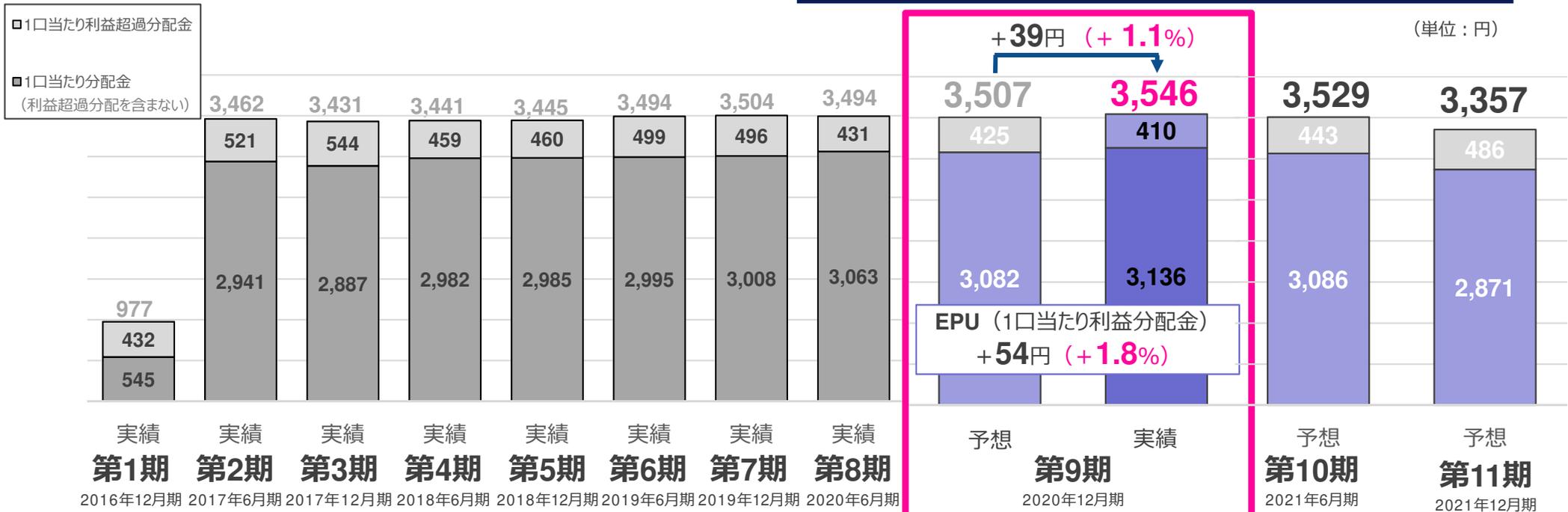
(注) +は増益要因 ▲は減益要因

# 1口当たり分配金及びNAVの推移



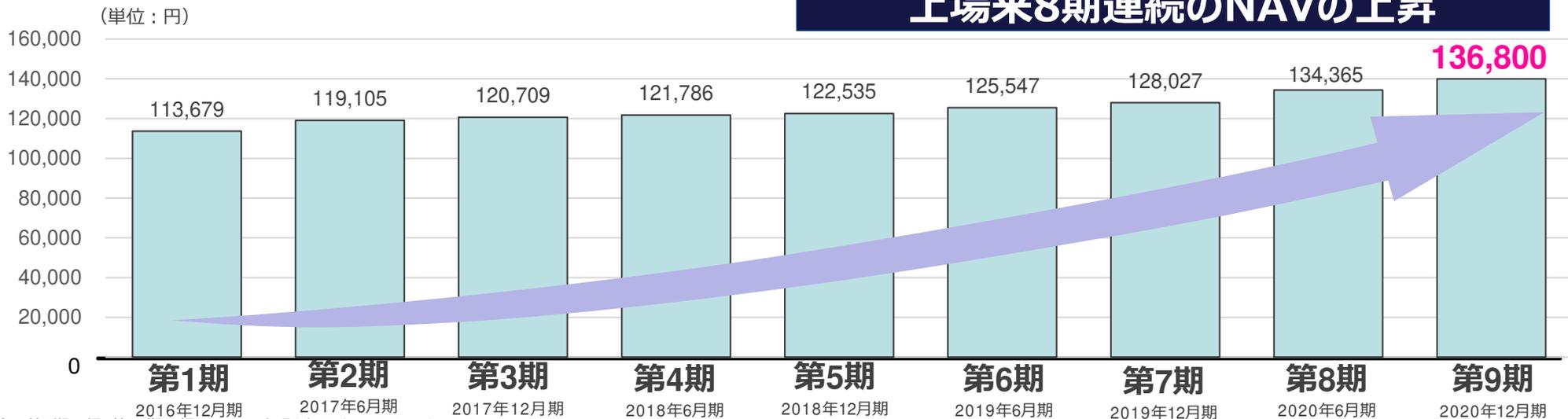
## 1口当たり分配金の推移

## 安定的な分配金とEPUの着実な成長



## 1口当たりNAV

## 上場来8期連続のNAVの上昇



02

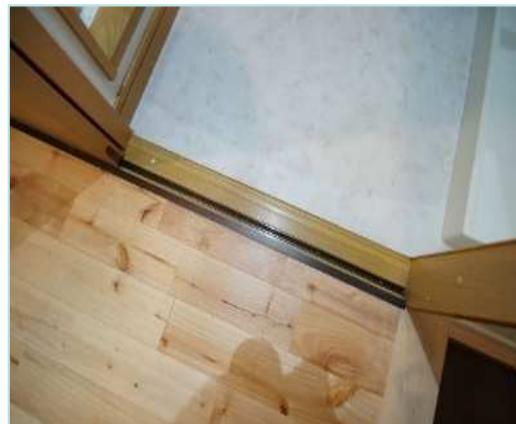
## 第9期運用実績



## 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

- 無垢床材導入による賃料増加（アルティザ博多駅南）



- 契約更新に伴う賃料増加（MRRデルタビル）
  - 1区画（60坪）賃料上昇率： **8.7%**
  - 1区画（50坪）賃料上昇率： **15.5%**

### ■ コスト削減に向けた取組み

- 電子ブレーカー導入（アルティザ松本、アルティザ千代田）

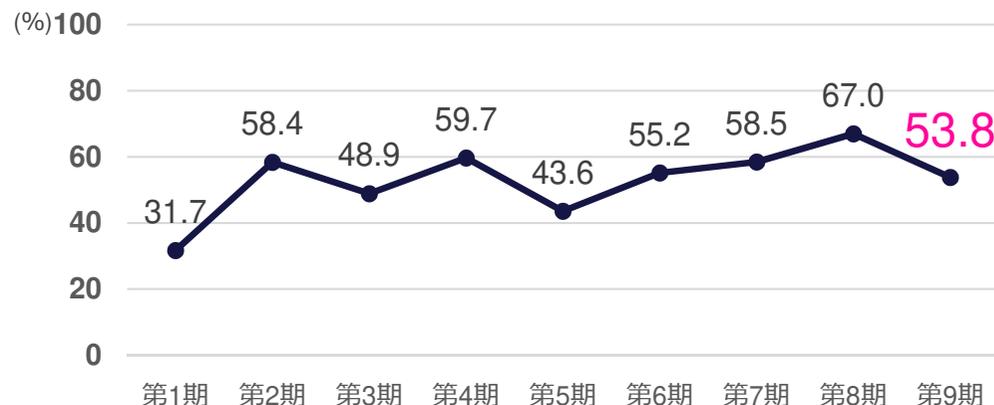


## 顧客満足度向上への取り組み

- OAフロアー、空調、ダクト新設工事（資本的支出）・・・MRRくまもと

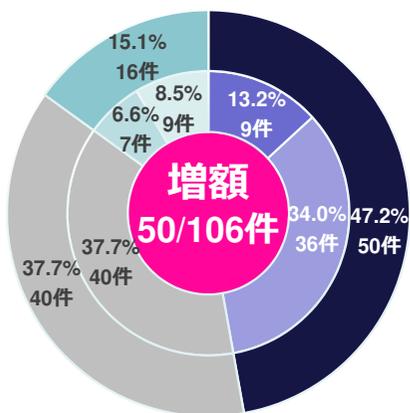


## ダウンタイム（60日以内）目標達成率の推移

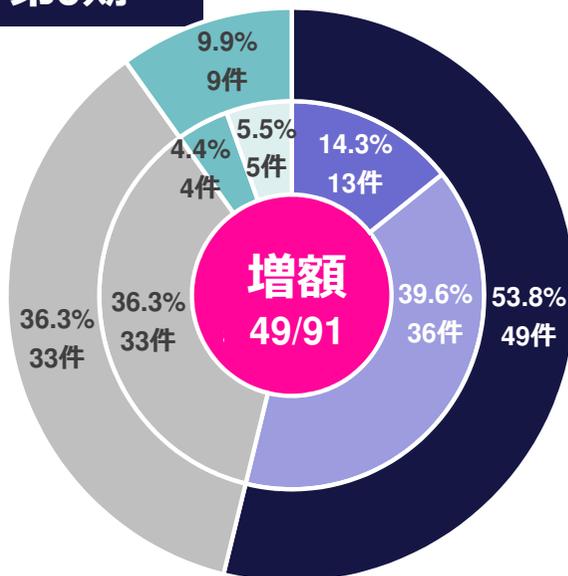


## レジデンスの賃料増減実績

### 第8期

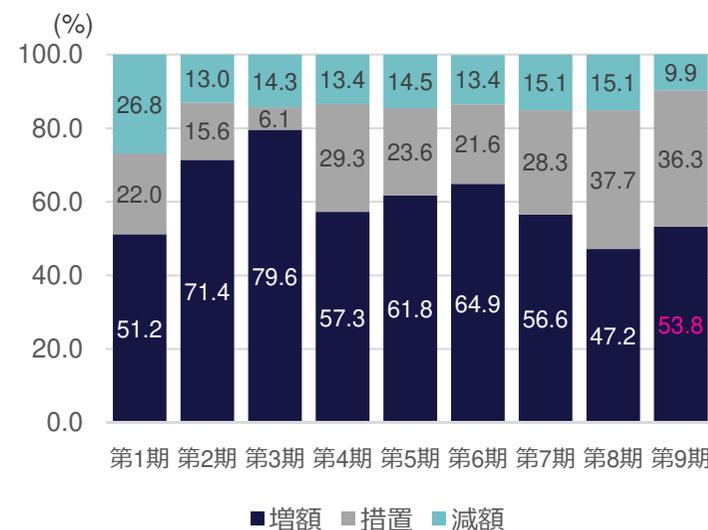


### 第9期



- 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9期までの推移



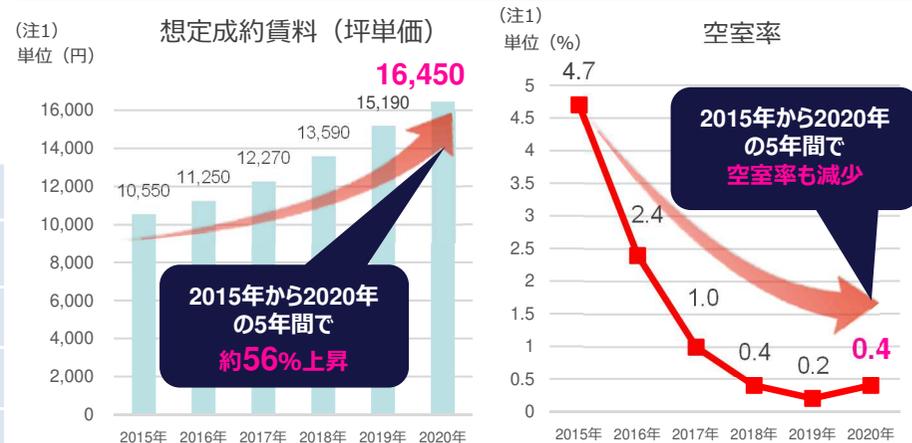
# prest博多祇園ビル (内部成長)

1棟サブリース⇒個別賃貸切替効果 賃料282万円/月 増額 (上昇率約56%)



所在地	福岡県福岡市博多区
鑑定NOI利回り	7.6⇒8.0%
期末簿価	750百万円 (含み益率72%)
取得価格	800百万円
鑑定評価額	1,230⇒1,290百万円
竣工年月	2008年8月

## 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

### ■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

### ◆1棟サブリース (2020年4月26日)

1階~10階 (約584坪)
合計賃料 500万円/月 (8,540円/坪)



### ◆個別賃貸切り替え後 (2020年4月27日)

10階 空室
9階 継続入居
8階 空室
7階 転貸承継
6階 転貸承継
5階 転貸承継
4階 転貸承継
3階 転貸承継
2階 転貸承継
1階 転貸承継

サブリース会社 9階のみ入居

7月解約通知 12月末退去予定



### ◆個別賃貸 (2021年1月末)

10階 9月1日開始
9階 賃貸中
8階 1月7日開始
7階 賃貸中
6階 1月1日開始
5階 賃貸中
4階 賃貸中
3階 賃貸中
2階 賃貸中
1階 賃貸中

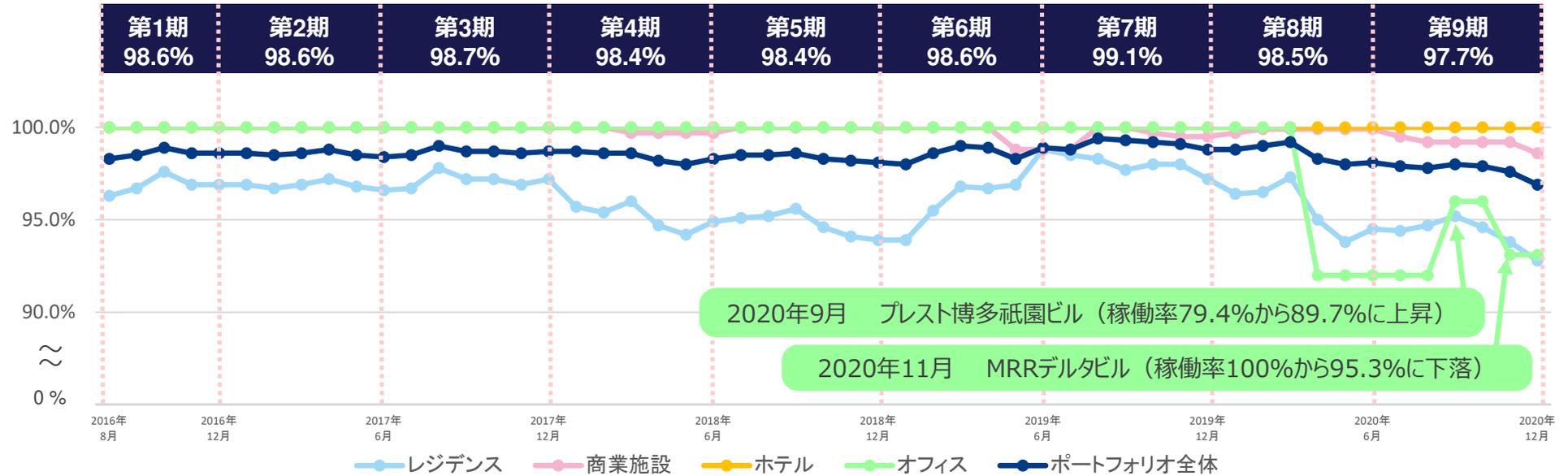
賃料上昇  
テナント分散  
100%稼働  
レントギャップ有

1階~10階 (約584坪)  
合計賃料 約782万円/月 (13,390円/坪)

賃料単価 約56%上昇

	第7期 2019年 12月末	第8期 2020年 6月末	第9期 2020年 12月末	2021年 1月末
稼働率	100%	79.4%	89.7%	100%
月額賃料 (万円)	500	595	688	782
鑑定価格 (百万円)	1,020	1,230	1,290	-
鑑定NOI利回り	6.2%	7.6%	8.0%	-
テナント数	1/1	10/12	11/12	12/12
形態	サブリース	2020年4月27日より個別賃貸へ切替		

## ポートフォリオ全体 期中平均稼働率



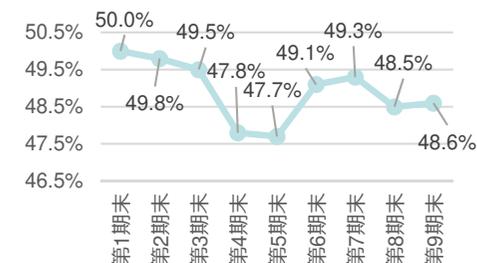
稼働率（注） （％）	第1期 (2016年12月期)	第2期 (2017年6月期)	第3期 (2017年12月期)	第4期 (2018年6月期)	第5期 (2018年12月期)	第6期 (2019年6月期)	第7期 (2019年12月期)	第8期 (2020年6月期)	第9期 (2020年12月期)					
	12月末	6月末	12月末	6月末	12月末	6月末	12月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末
レジデンス	96.9	96.6	97.2	94.9	93.9	98.8	97.2	95.6	94.4	94.7	95.2	94.6	93.8	92.8
商業施設	100	100	100	99.7	100	98.8	99.5	99.8	99.5	99.2	99.2	99.2	99.2	98.6
ホテル	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	96.0	92.0	92.0	96.0	96.0	93.1	93.1
ポート フォリオ全体	98.6	98.4	98.7	98.3	98.1	98.9	98.8	98.5	97.9	97.8	98.0	97.9	97.6	96.9

（注）第1期から第8期までは期末、第9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 (2020年12月期)

借入先	第8期末借入残高	第9期新規借入額	第9期返済額	第9期末借入残高	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,500	—	—	3,500	固定	0.86669%	2016年8月1日	2021年8月2日	無担保 無保証
	1,387	—	15	1,372		1.09908%		2023年8月1日	
・三井住友銀行	4,840	—	—	4,840	変動	3M TIBOR + 0.6%	2018年1月23日	2021年2月1日	
・広島銀行									
・三井住友信託銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR + 0.6%	2019年8月1日	2022年8月1日	
・福岡銀行									
・三重銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR + 0.8%	2024年8月1日	2024年8月1日	
・新生銀行									
・りそな銀行	2,140	—	—	2,140	変動	3M TIBOR + 0.6%	2020年1月21日	2023年1月21日	
・肥後銀行									
・中国銀行									
合計	15,897	—	15	15,882					

## 総資産LTV



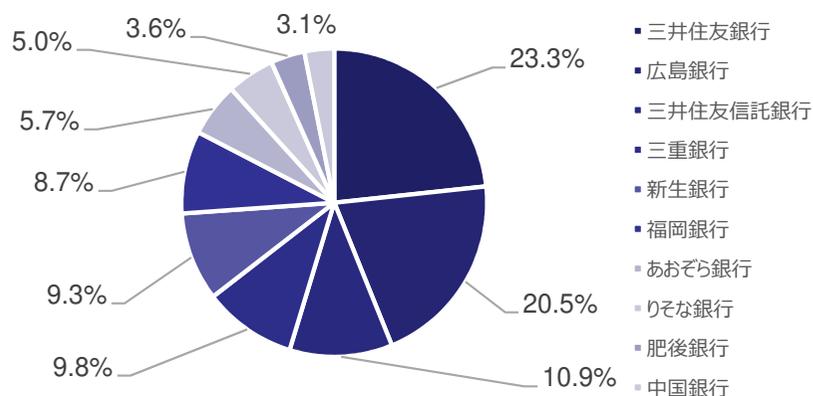
## 平均借入金利

0.78%

## 長期負債比率

100.0%

## 借入先の分散状況



(注) 上記グラフは第9期末 (2020年12月末日) の分散状況になります。

## 第10期予定のリファイナンス (2月1日) 及び新規借入れ (2月26日)

長期借入金  
4,840百万円  
(借入期間: 3年)

2,420百万円  
(借入期間: 3年)

2,420百万円  
(借入期間: 4年)

借入日 : 2021年2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 : 2021年2月1日  
 変動固定 : 変動  
 借入金利 : 3M TIBOR + 0.7%  
 担保 : 無担保・無保証

アルティザ浅間町  
取得に伴う借入金

300百万円  
(借入期間: 1年)

借入日 : 2021年2月26日  
 変動固定 : 変動  
 借入金利 : 1M TIBOR + 0.2%  
 担保 : 無担保・無保証

## 第9期IR活動実績 (2020年7月~12月)

- 海外機関投資家へのIR活動に注力
- 従来の個人投資家向け説明会に替えて、ラジオ放送に出演し、広く投資家にアプローチ

### 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

①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
香港	4件	2件
シンガポール	3件	1件
豪州		1件
台湾		<b>新</b> 4件
合計	7件	8件

### 国内機関投資家向けIR

国内IRは主に非接触方式にて、実施

- ①第8期決算説明会 (動画配信) 8月20日
- ②機関投資家個別対応 (カンファレンスコール) 8月以降

### 個人投資家向けIR

不特定多数の個人投資家向けに本リートの魅力の説明

- ①FM軽井沢「軽井沢ラジオ大学」出演 9月28日



<http://www.karuizawaradio.university/>

- ②ラジオNIKKEI  
「朝イチマーケットスクエア アサザイ」出演 12月24日

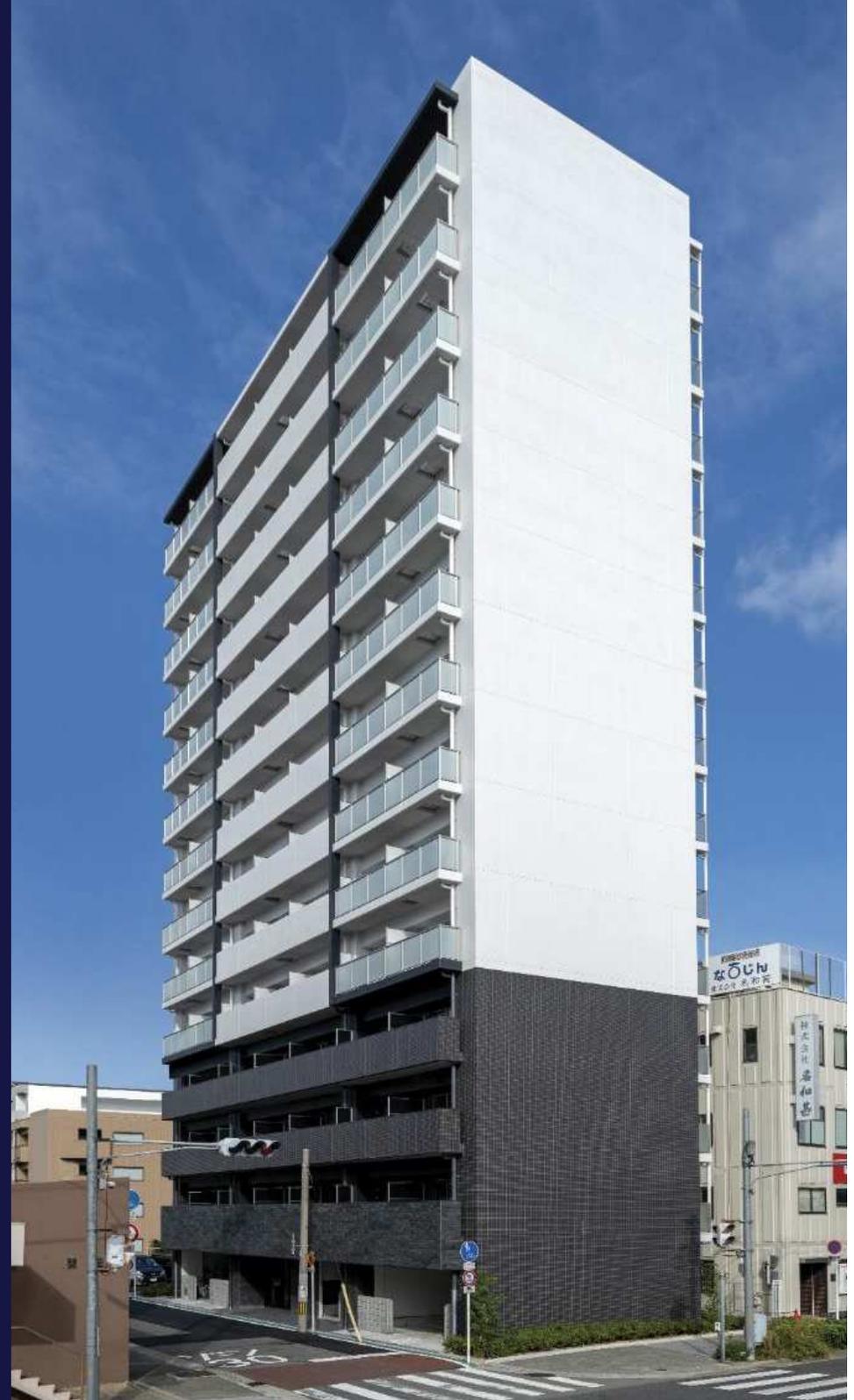
PRONEXUS presents



<http://www.radionikkei.jp/asazai/>

03

## 取得予定資産 及び資産規模の拡大



# 取得予定資産 (アルティザ浅間町)

## スポンサーが開発したレジデンスの取得 (取得予定日: 2021年2月26日)



物件所在地	鑑定NOI利回り	稼働率
愛知県名古屋市	5.1% (注2)	100% (注2)
取得予定価格	鑑定評価額	竣工年月
495百万円	517百万円 (注2)	2020年2月
物件タイプ	専有面積 (戸)	戸数
1K	27.3㎡	40戸

継続して高い稼働率を維持



### ■ 物件特性

- ・地下鉄鶴舞線「浅間町」駅の西方約240m (徒歩約3分)
- ・「浅間町」駅からオフィス・官庁街である「丸の内」駅まで約2分。近隣バス停からバスで名古屋駅まで約10分
- ・南西方約800mに2021年秋、「(仮称)ノリタケの森プロジェクト (イオンモール)」が開業予定

(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、2020年12月末日時点の数値になります。以下同じです。

## スポンサーのマリモによる開発 全国のレジデンス、学生寮、商業施設、ホテル等を順次開発

**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  
区画数： 6区画  
竣工： 2020年1月

**スポンサー開発物件**  
所在地： 兵庫県神戸市（灘）  
主たる用途： レジデンス（学生寮）  
戸数： 177戸  
竣工： 2023年1月予定

**スポンサー開発物件**  
所在地： 兵庫県神戸市（垂水）  
主たる用途： レジデンス（学生寮）  
戸数： 108戸  
竣工： 2022年1月予定

**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）  
区画数： 9区画  
竣工： 2019年1月

**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  
戸数： 48戸（1LDK）  
竣工： 2021年10月予定

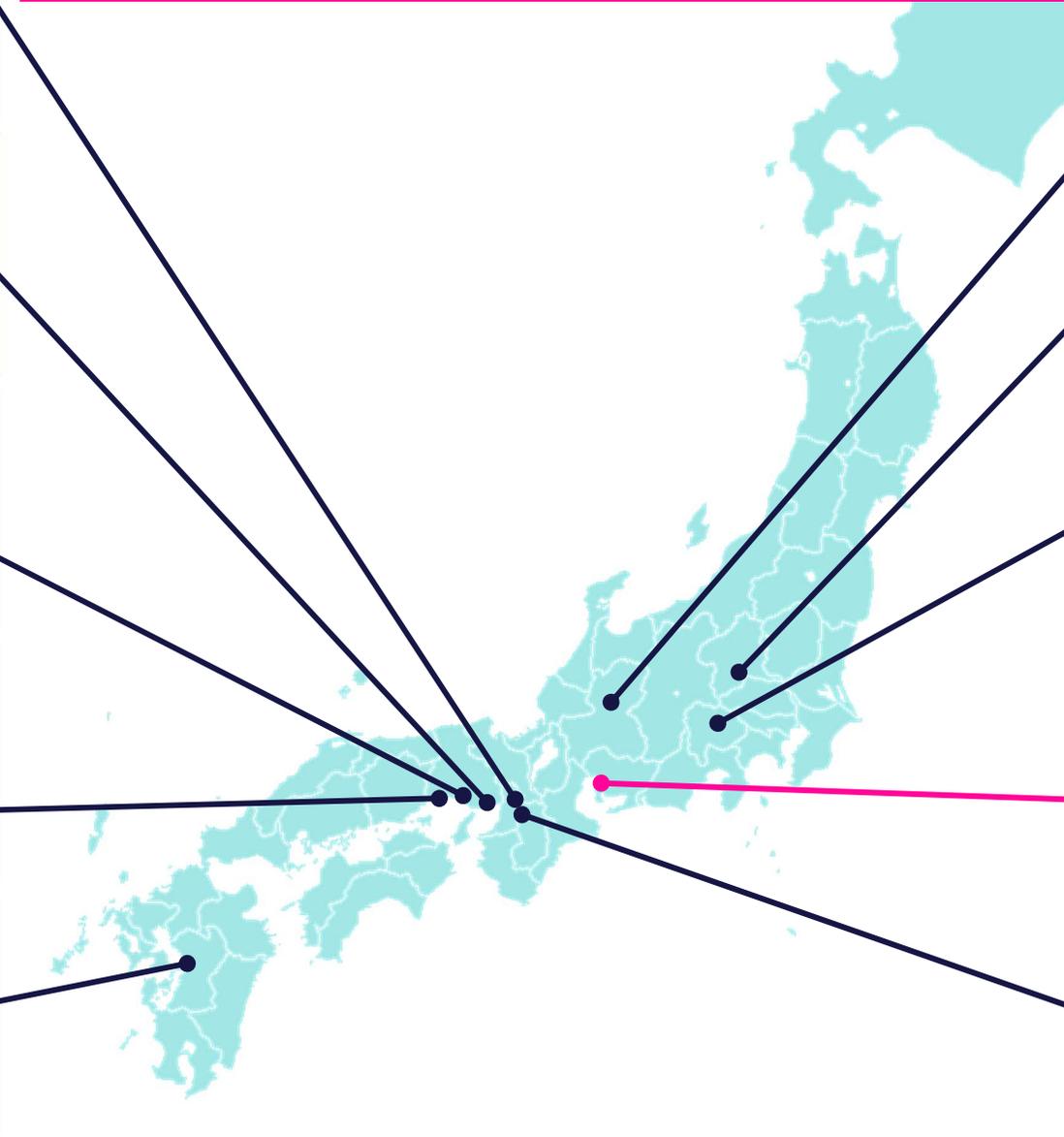
**スポンサー開発物件**  
所在地： 岐阜県高山市  
主たる用途： ホテル  
室数： 139室  
竣工： 2020年12月

**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

**スポンサー開発物件**  
所在地： 山梨県甲府市  
主たる用途： レジデンス  
戸数： 67戸（1R他）  
竣工： 2022年3月予定

**2021年2月26日に取得予定**  
**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： 40戸（1K）  
竣工： 2020年2月

**NEW** **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： 81戸（1K・1DK）  
竣工： 2022年9月予定



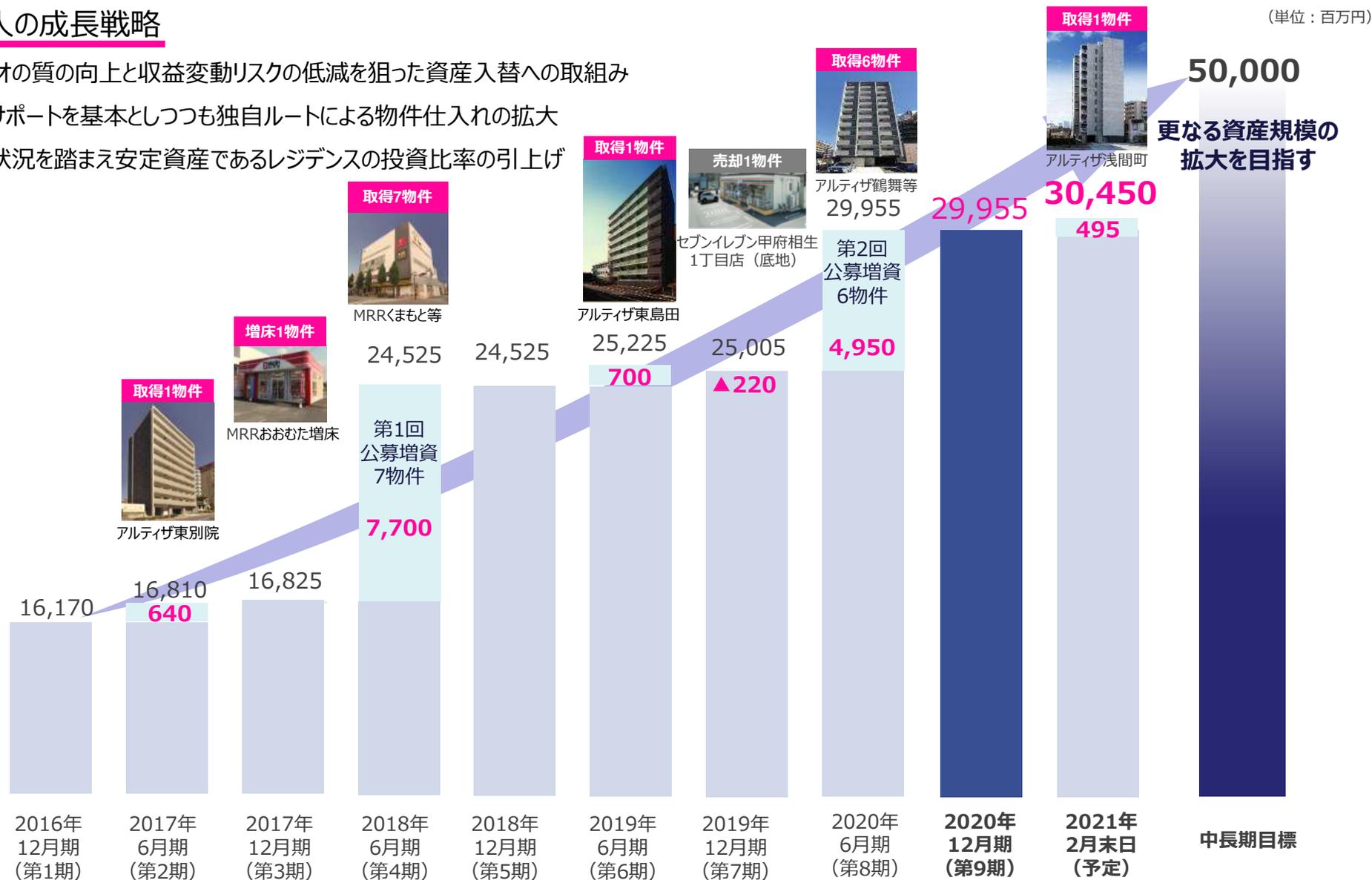
(注) スポンサー開発物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

# 着実な資産規模の拡大

## 優良な物件を厳選投資し、資産規模は約300億円へと着実に成長

### 本投資法人の成長戦略

- ✓ ポートフォリオの質の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
- ✓ スポンサーサポートを基本としつつも独自ルートによる物件仕入れの拡大
- ✓ コロナ禍の状況を踏まえ安定資産であるレジデンスの投資比率の引上げ





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) <sup>(注1)</sup>	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 <sup>(注2)</sup>	稼働率 <sup>(注3)</sup>	
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	2,562	3,790	5.3%	7.5%	2009年1月	91.4%
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	400	380	546	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	970	1,260	5.2%	6.8%	2006年2月	99.1%
	Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	500	465	564	5.1%	6.4%	2006年6月	91.3%
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	640	617	675	4.9%	5.1%	2016年2月	96.3%
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市	720	710	770	5.0%	5.3%	2016年2月	94.1%
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市	980	961	1,120	4.6%	5.2%	2017年9月	92.4%
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	696	731	5.2%	5.4%	2016年12月	92.3%
	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	601	735	4.0%	4.8%	2014年3月	95.6%
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	1,050	1,073	1,150	5.0%	6.1%	1989年4月	88.5%
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	759	956	5.2%	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	1,159	1,350	5.2%	6.9%	1993年2月	91.7%	
Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	440	468	4.5%	4.9%	2019年2月	90.0%	
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	1,180	1,202	1,300	4.6%	5.0%	2019年10月	98.9%	
Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	640	656	668	5.9%	7.0%	1998年3月	82.7%	

(注1) : 「期末帳簿価格」とは、2020年12月31日現在における帳簿価格を記載しています。以下同じです。

(注2) : 「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2020年12月31日現在における各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。



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	MRRおおむた	福岡県大牟田市	1,265	1,182	1,080	6.3%	5.8%	2005年3月 <sup>(注1)</sup>	84.7%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	466	552	6.1%	6.7%	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	221	405	6.3%	10.3%	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	1,855	2,800	6.3%	8.9%	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	907	1,150	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	2,141	2,500	5.9%	7.2%	①2008年10月 ②1986年1月 <sup>(注2)</sup>	95.7%
	Cp-08	MRRさせば	長崎県佐世保市	990	977	1,290	5.8%	7.6%	2008年4月	100.0%
	Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市	900	904	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	891	6.9%	6.8%	1994年4月	100.0%
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	長崎県西彼杵郡	1,150	1,170	1,230	5.0%	5.2%	-	100.0%
	Cp-12	MRRあきた II	秋田県秋田市	970	980	1,030	6.8%	7.3%	①2004年3月 ②1985年4月 <sup>(注2)</sup>	100.0%
	ホテル	Ct-01	MRRいちはら (底地)	千葉県市原市	700	717	1,220	-	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	1,130	4.5%	4.9%	-	100.0%
オフィス	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	740	661	840	6.1%	7.0%	2008年5月	100.0%
	Op-01	MRRデルタビル	広島県広島市	1,200	1,127	1,290	5.7%	6.4%	2002年11月	95.3%
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	800	750	1,290	5.0%	8.0%	2008年8月	89.7%
合計		31物件	29,955	29,223	35,575	-	6.6%	-	96.9%	

(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。

## Appendix



## 基本理念 = “地方から日本を強くしていく”

### 地方の創生

本投資法人が考える地方の創生は、「東京一極集中」を是正し、日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創出することです。

  
雇用の創出

  
地域経済の活性化

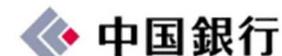
地方の不動産への投資による「まち」の活性化

## マリモ地方創生リート投資法人

不動産開発  
市街地再開発  
ノウハウ

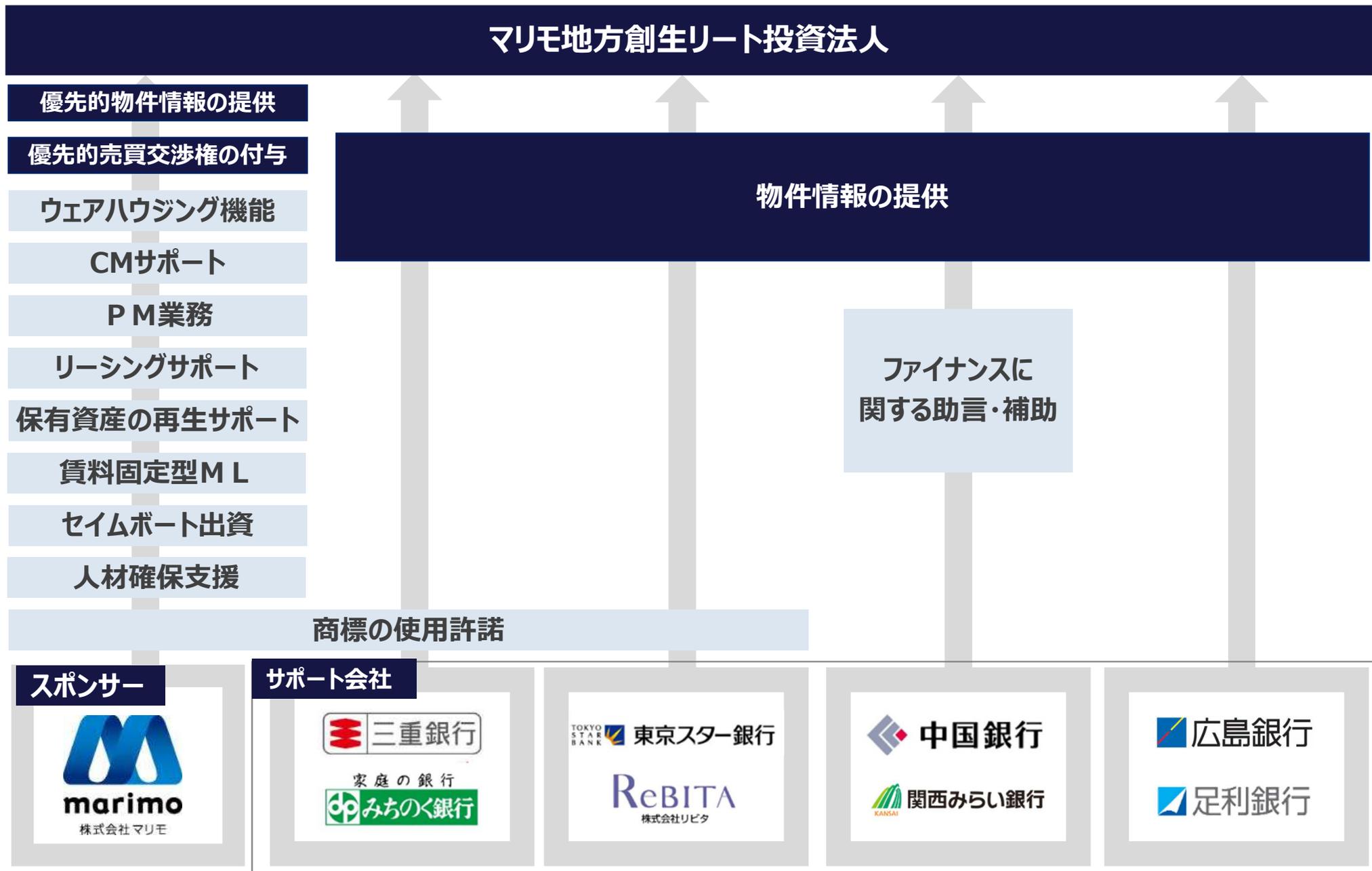


物件情報の提供 (注)



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

# スポンサー・サポート会社の体制



# 本投資法人の概要

～ポートフォリオ構築方針～



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

投資比率	投資エリア区分		用途				
			レジデンス	商業施設	ホテル	オフィス	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 (注)	●	●	●	●	●
		【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）			3億円以上	2億円以上	3億円以上	5億円以上	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) 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。

## スポンサーの開発案件を踏まえ、総合型リートの特徴を活かし戦略的に投資

	ビフォーコロナ (投資基準)	アフターコロナ
レジデンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>比較的稳定した賃貸需要及び賃料水準が見込め、近隣競合物件との比較において競争力が維持できる物件に投資</li> </ul>	安定資産として、 <b>スポンサー開発案件及び外部取得案件を積極的に検討</b>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>商圈分析によって評価された立地、運用安定性及び資産性が望める物件、及び地域の生活に密着し、安定した購買需要が見込める物件に、立地条件、視認性、周辺競合状況等を鑑みて投資</li> </ul>	商業施設へ投資するプレイヤーが全国的に減少する中、 <b>価格の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</b>
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前、空港、観光地、ビジネス街、繁華街、ターミナル駅等の交通の要所付近等の宿泊需要が見込める立地の物件に投資</li> </ul>	運営状況・エリア需給動向を注視しつつも、 <b>検討姿勢は消極的</b>
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>最寄駅から徒歩5分以内の立地、又はビジネス街に位置する立地の物件に投資</li> <li>企業集積度が高く、底堅いテナント需要があり、一定の流動性を有する物件に投資</li> </ul>	在宅勤務等の影響を勘案しつつ、 <b>オフィスニーズの高いエリアを選別し厳選投資</b>

# スポンサー マリモの概要

社名	株式会社マリモ
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
設立	1970年9月1日
展開エリア	日本、中国
売上高（単体）	544億円（2020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、環境衛生事業、海外マンション分譲事業

## ■ 国内分譲マンション事業

### 宮崎県宮崎市



#### ● ポレスター宮崎ザ・レジデンス

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

## ■ 市街地再開発事業

### 熊本県熊本市



#### ● ザ・熊本ガーデンズ ・熊本都市計画桜町地区第一種市街地再開発事業

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

## ■ 海外事業

### 中国



#### ● 北極星花園 ・「蘇州工業園区」で開発した第1弾プロジェクト（853戸）

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

## ■ 収益不動産プロデュース事業

### 東京都渋谷区



#### ● 恵比寿西一丁目ビル

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

分譲マンション開発実績（2020年7月末日現在）  
全国44都道府県 410棟 26,789戸

## マリモの沿革

1970年9月	株式会社アイ建築設計事務所（現 株式会社マリモ）を広島市に設立
1990年10月	自社分譲マンション1棟目「グランドール鳥栖」竣工
2009年1月	再生マンションプロジェクト（買取再販事業）開始
2009年8月	中国上海市に現地法人設立
2010年4月	市街地再開発事業 第1号になる「けやき大通り第一種市街地再開発事業」（和歌山市）参画
2014年1月	収益不動産プロデュース事業本格化
2014年3月	国内賃貸マンション事業開始
2015年6月	マリモ・アセットマネジメント株式会社設立 株式会社GMアソシエ設立
2015年8月	株式会社ブレック（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 株式会社ユーリックホームを子会社化
2016年7月	マリモ地方創生リート投資法人が上場
2016年11月	株式会社マリモホールディングスを持株会社とするグループ再編
2017年5月	中国にて、「尚雅苑」18棟1,260戸のうち、第1期532戸の販売を開始（即月完売）
2018年1月	マリモ地方創生リート投資法人が第1回公募増資を実施
2020年1月	マリモ地方創生リート投資法人が第2回公募増資を実施

## マリモグループの取組み

### 環境 (Environment)

投資法人実施

#### ■ 環境負荷の低減への取組み

LED照明の導入やエアコン交換による消費電力削減、電子ブレーカー設置など、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排出削減の取組みに努めています



エアコン交換  
(アルティザ博多駅南)



非常用照明LED工事  
(MRRあきたⅡ)

### 社会 (Social)

#### ■ 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 ボア中学校
- \* カンボジア オウ・アンピル小学校
- \* ラオス ムアンムエ中学校

スポンサー実施

#### ■ マリモグループSDGs宣言



### ガバナンス (Governance)

#### ■ 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が利害関係者等となる場合は、慎重な意思決定フローを採用しています。

・「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を求めています。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しています。

#### ■ 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

・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（2020年12月末時点）

## マリモ・アセットマネジメント株式会社の取組み

### ■ 感染予防対策

マリモ・アセットマネジメント株式会社では、新型コロナウイルス感染症の予防対策の為、以下を実施しております。

- ・ 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)
- ・ 執務室内でのマスク着用、定期的な換気
- ・ 体温測定、手指消毒液の設置
- ・ 出張、会食等の制限
- ・ 発熱時等の出勤制限の実施

### ■ 福利厚生制度

マリモ・アセットマネジメント株式会社では、以下の福利厚生制度を設け従業員の満足度向上に努めています。

- ・ 出産、育児、介護休暇制度
- ・ 慶弔見舞金制度
- ・ 高年齢者の再雇用制度
- ・ リフレッシュ休暇制度
- ・ 特別休暇制度
- ・ 育児、介護短縮勤務制度
- ・ 子育て手当制度
- ・ 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

#### ■ 資格取得支援制度

マリモグループでは、資格取得支援制度を設定し、社員のスキル向上、専門性の維持向上に努めております。

##### ● 対象資格

宅地建物取引士、一級建築士、一級建築施工管理技士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士等

##### ● 支援内容

費用負担及び試験日の出勤調整

##### ● 資格保有者 (マリモ・アセットマネジメント株式会社に在籍者15名)

- ・ 宅地建物取引士：9名
- ・ 不動産証券化協会認定マスター：4名
- ・ 不動産コンサルティングマスター：3名
- ・ 管理業務主任者：3名

#### ■ 人材育成の研修

常勤役職員を対象に以下の研修を実施しております。

- ・ 毎月：個人情報等の漏えい事案等の報告、ハラスメント研修等
- ・ 随時：弁護士による研修 (年2回)、社外専門家による個人情報保護研修等

# 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

	2018年	2019年	伸び率
A. 物販系分野	92,992億円 (EC化率 6.22%)	100,515億円 (EC化率 6.76%)	8.09%
B. サービス系分野	66,471億円	71,672億円	7.82%
C. デジタル系分野	20,382億円	21,422億円	5.11%
総計	179,845億円	193,609億円	7.65%

### 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

## 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。

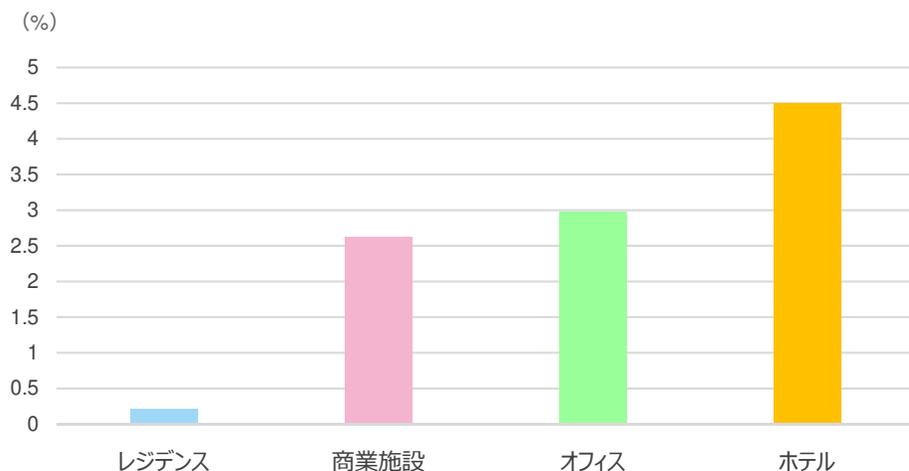
出所：経済産業省 商務情報政策局 情報経済課  
「令和元年度 内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業  
（電子商取引に関する市場調査）」

BtoC-EC市場規模は、拡大傾向にありますが、物販系分野を対象とした2019年のEC化率は**6.76%**

(注1) 消費者向け電子商取引をBtoC-ECと称しております。

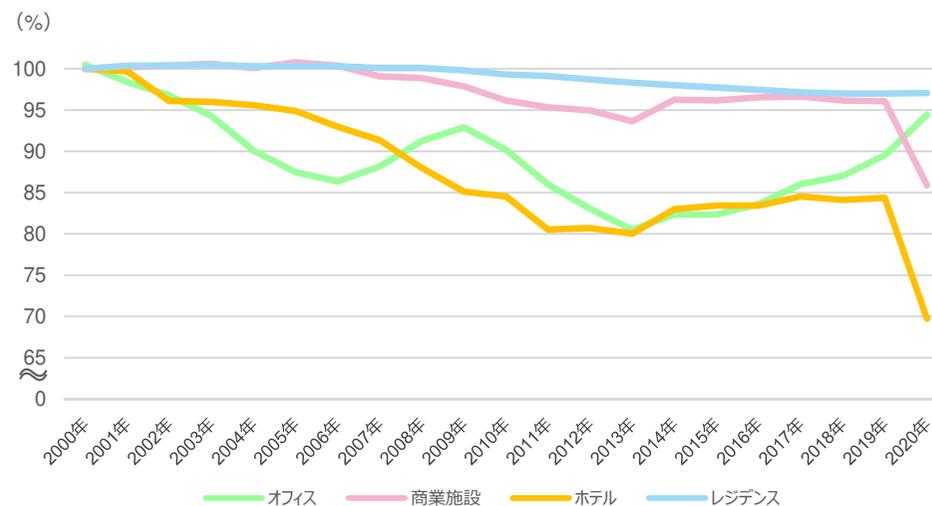
出所：経済産業省 商務情報政策局 情報経済課 「令和元年度 内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」

## 不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



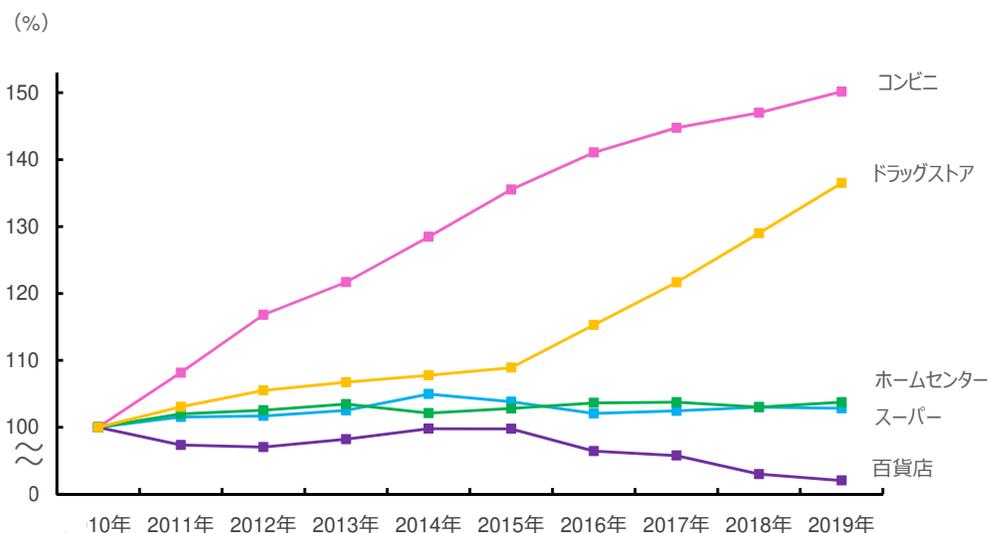
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2000年から2020年まで）

## 企業向けサービス指数・消費者物価指数（2000年=100）



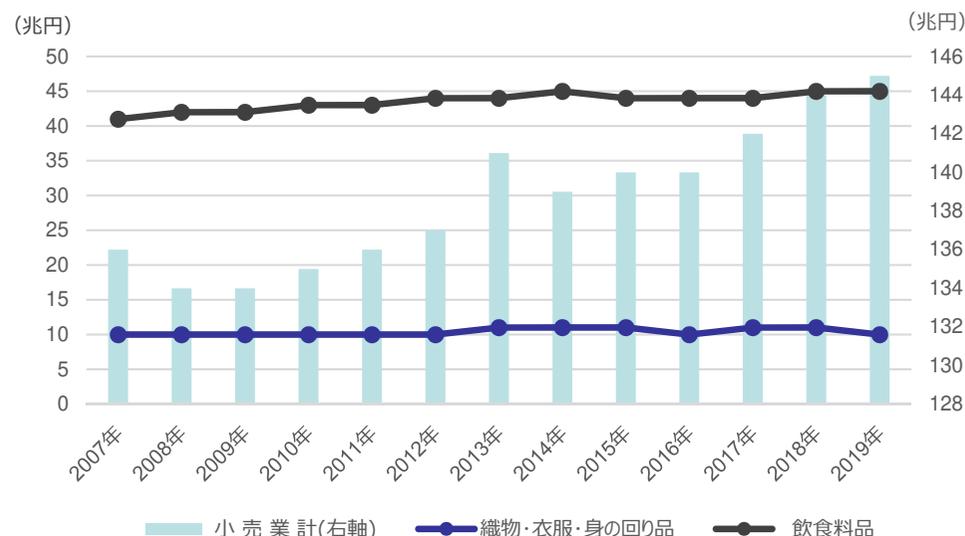
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

## 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・ユアセルフ協会及び日本チェーンドラッグストア協会「2019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

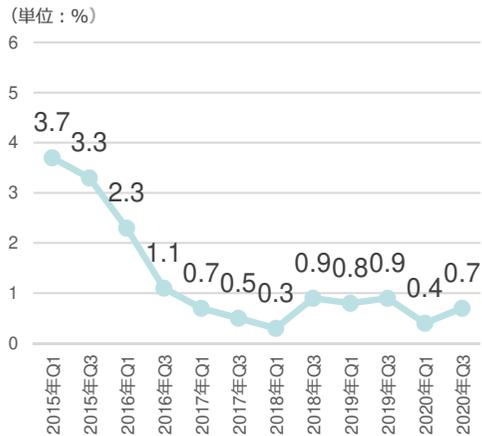


出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

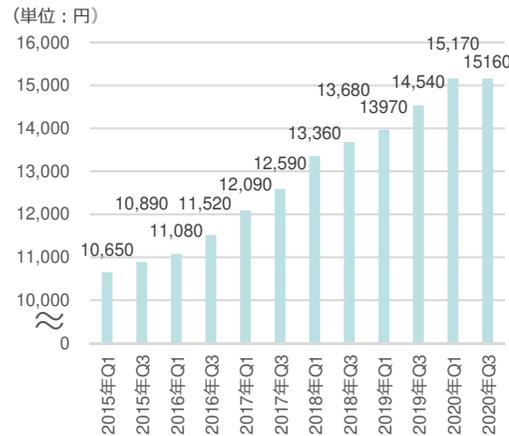
## 主要都市で賃料上昇継続、空室率は増加傾向へ

### 札幌市

空室率

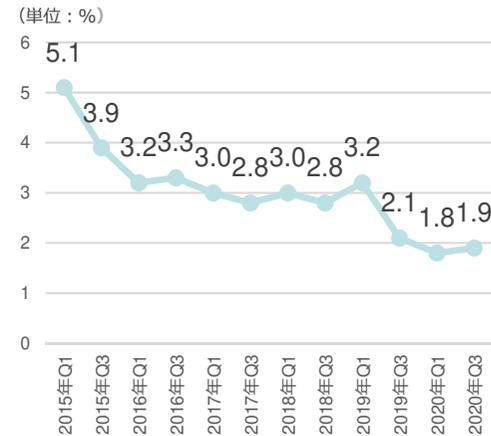


想定成約賃料

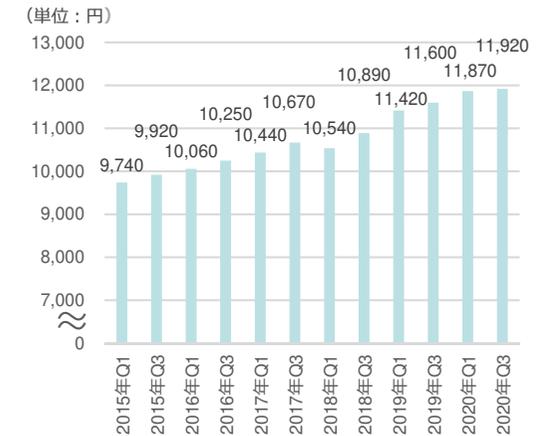


### 広島市

空室率

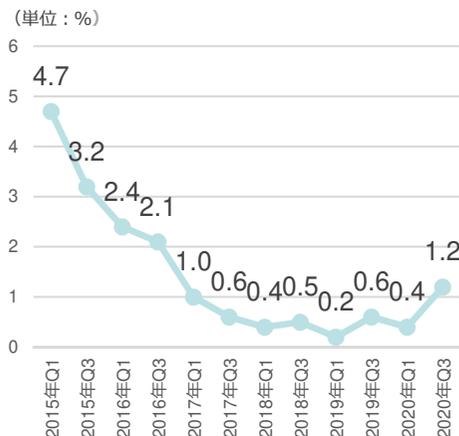


想定成約賃料

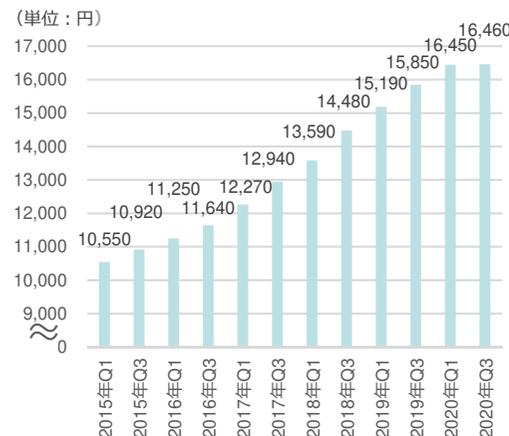


### 福岡市

空室率

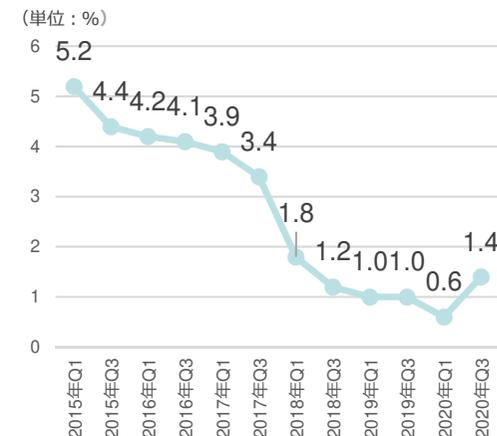


想定成約賃料

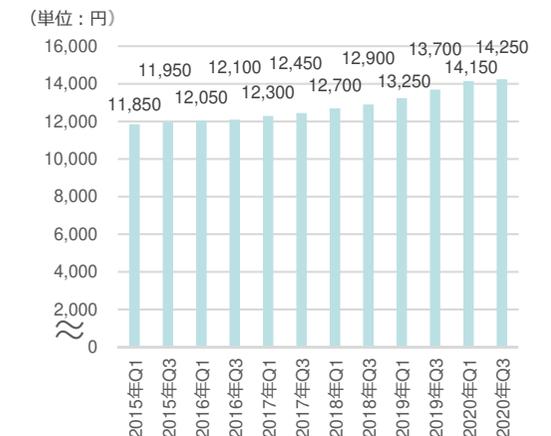


### 名古屋市

空室率



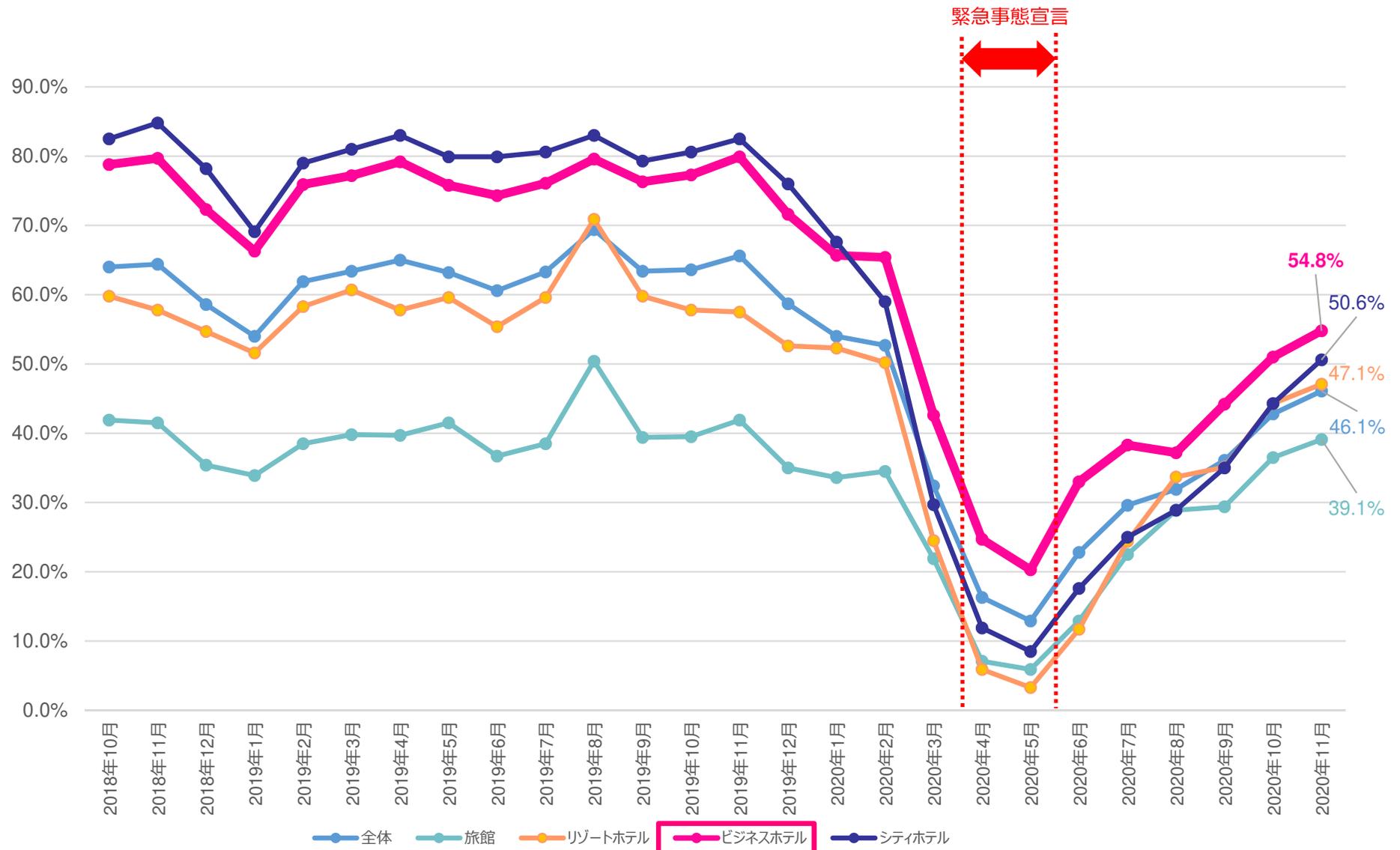
想定成約賃料



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



## 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

## 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

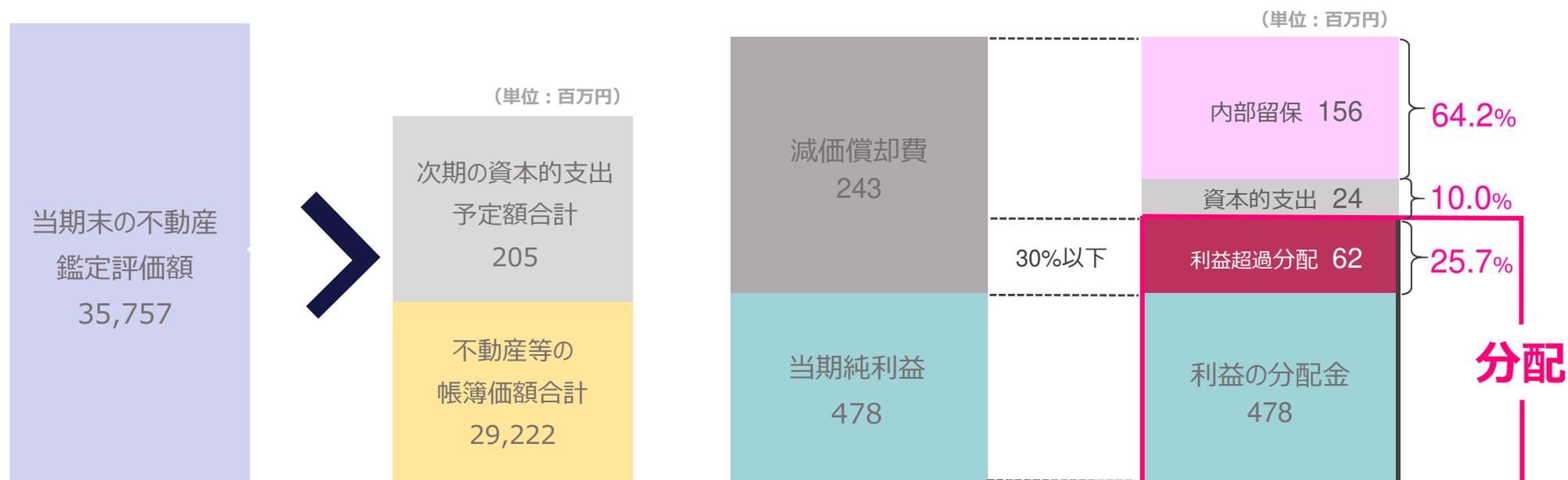
(下記の条件を満たす場合に実施)

### 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9期実績値)

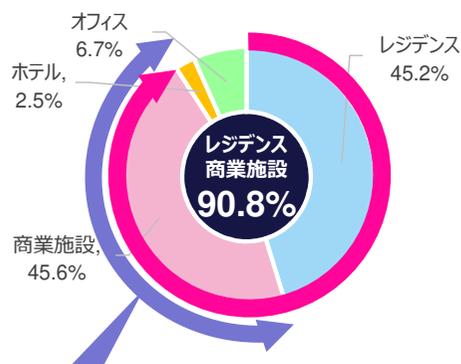
第9期実績  
※  $\frac{\text{分配金総額 (利益超過分配含む)}}{\text{当期純利益 + 減価償却費}} = 75.0\%$



(注) 上図中の金額は、あくまで第9期のものです。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られない可能性があります。

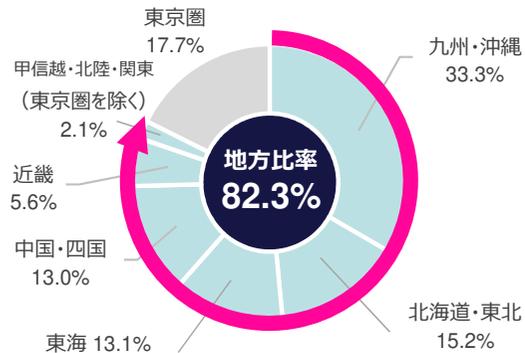
# ポートフォリオマップ (2020年12月期)

用途別  
投資比率 (取得価格ベース)



商業施設・ホテルは、全て賃料固定型の賃貸借契約

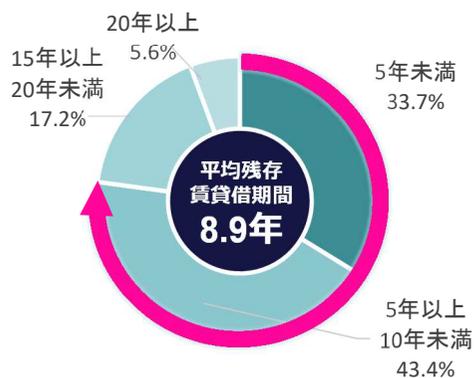
地域別  
投資比率 (取得価格ベース)



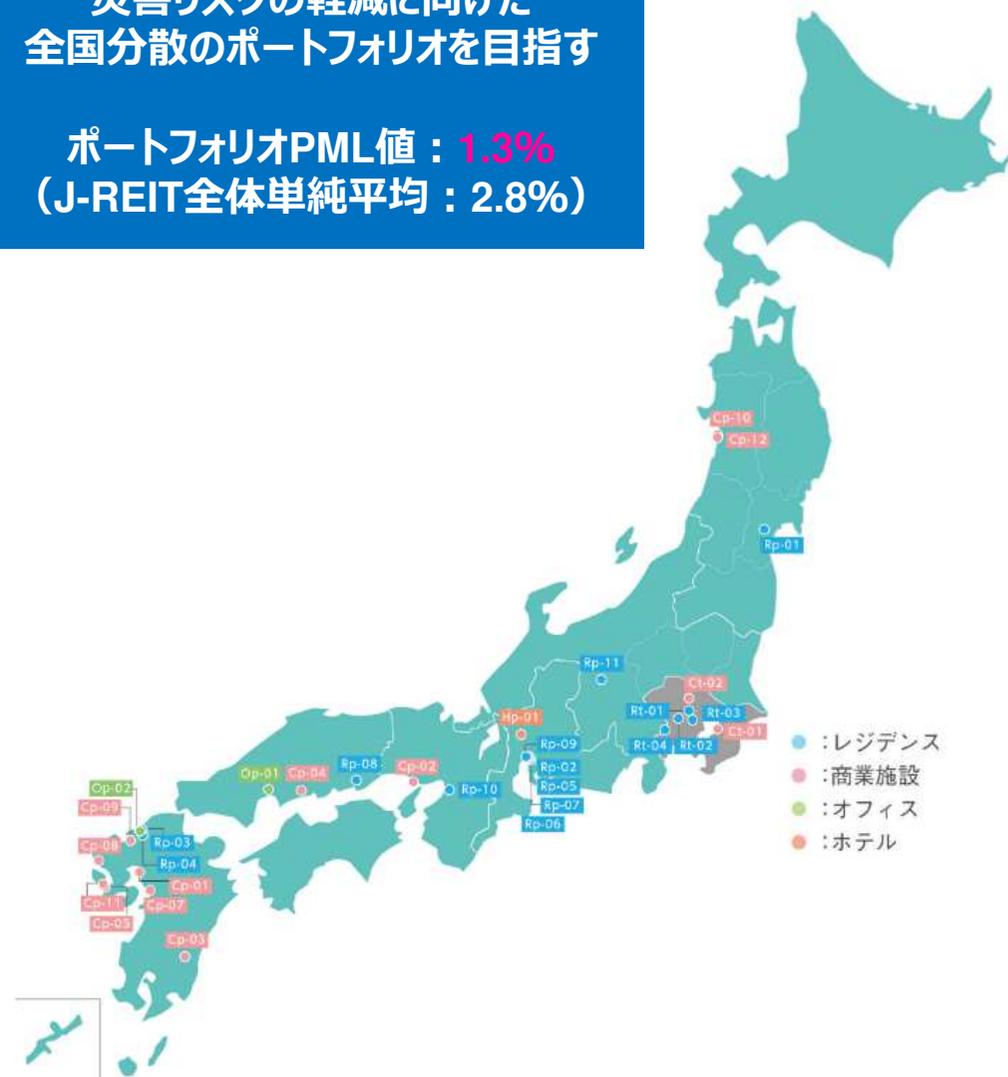
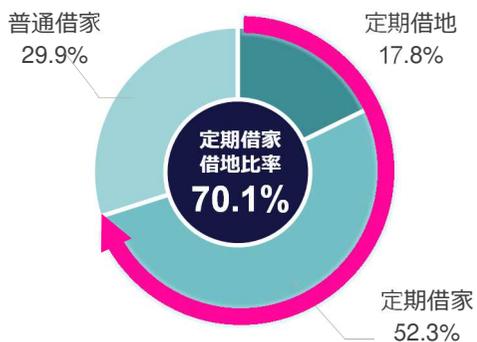
災害リスクの軽減に向けた  
全国分散のポートフォリオを目指す

ポートフォリオPML値：1.3%  
(J-REIT全体単純平均：2.8%)

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)



※「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。

※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て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、29、30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。

## レジデンス (15物件)



## 商業施設 (13物件)



# 個別物件収支① (2020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	(%)	9.1	1.3	3.5	1.7	2.1	2.4	3.3	2.3
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,562	380	970	465	617	710	961	696
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)	(㎡)	8,968.44	1,071.56	3,771.99	1,544.38	1,287.00	1,466.35	1,904.39	1,670.40
	稼働率 (注1)	(%)	91.4	97.7	99.1	91.3	96.3	94.1	92.4	92.3
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)	126,497	18,563	49,633	23,503	22,046	24,973	35,041	24,779
	賃貸事業収入		123,064	17,474	47,957	21,835	21,721	24,094	34,232	24,260
	その他賃貸事業収入		3,433	1,089	1,675	1,668	324	878	809	519
	③賃貸事業費用合計	(千円)	20,455	5,433	10,505	5,621	4,922	5,427	7,172	5,370
	管理委託費		8,908	3,214	3,539	1,851	1,519	1,983	2,355	2,306
	公租公課		7,706	1,346	3,312	1,583	1,620	1,753	2,577	1,799
	水道光熱費		822	118	422	327	184	172	173	158
	修繕費		2,341	300	2,670	1,490	420	661	637	252
	保険料		306	44	118	49	59	59	78	60
	信託報酬		220	225	220	220	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		150	183	221	100	893	571	1,125	567
	④NOI (= ②-③)	(千円)	106,042	13,130	39,127	17,881	17,124	19,545	27,869	19,409
⑤減価償却費	(千円)	30,205	4,544	16,383	7,028	6,569	6,238	9,171	7,622	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	75,837	8,586	22,744	10,852	10,554	13,307	18,697	11,786	
⑦資本的支出	(千円)	1,136	-	915	2,957	-	-	272	-	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	104,906	13,130	38,212	14,923	17,124	19,545	27,596	19,409	

(注1) 第8期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第8期における収支を記載しています。

# 個別物件収支② (2020年12月期)



投資エリア			地方						
物件番号			Rp-09	Rp-10	Rp-11	Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04
物件名称			アルティザ 鶴舞	アルティザ 淡路駅東	アルティザ松本	MRR おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	Foodaly 青葉店	ヤマダ電機 テックランド 三原店
取得年月日			2020年 1月21日	2020年 1月21日	2020年 1月21日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日
価格 情報	取得価格	(百万円)	430	1,180	640	1,265	500	250	2,000
	投資比率	(%)	1.4	3.9	2.1	4.2	1.7	0.8	6.7
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	440	1,202	656	1,182	466	221	1,855
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	841.50	2,180.10	3,012.53	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	757.35	2,156.61	2,490.11	5,493.74	678.57	1,729.30	11,579.19
	稼働率 (注1)	(%)	90.0	98.9	82.7	84.7	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	184日間	184日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	14,077	38,850	27,616	47,775	21,001	16,308	※
		賃貸事業収入	13,896	37,573	26,653	47,725	19,432	16,308	※
		その他賃貸事業収入	180	1,277	963	50	1,569	-	-
	③賃貸事業費用合計	(千円)	1,922	4,231	4,912	10,020	3,456	3,574	※
		管理委託費	986	3,098	2,833	2,612	1,176	489	※
		公租公課	-	-	-	4,692	714	1,109	8,564
		水道光熱費	118	318	450	77	1,295	-	-
		修繕費	93	284	775	-	-	-	-
		保険料	32	72	89	103	17	50	234
		信託報酬	225	225	225	225	220	220	220
		その他賃貸事業費用	466	232	538	2,310	31	1,706	16
	④NOI (= ②-③)	(千円)	12,155	34,619	22,703	37,755	17,545	12,733	※
	⑤減価償却費	(千円)	3,386	7,687	5,676	14,576	4,981	3,922	18,695
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	8,769	26,931	17,027	23,178	12,563	8,810	※
	⑦資本的支出	(千円)	-	-	2,412	-	-	-	-
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	12,155	34,619	20,290	37,755	17,545	12,733	※

※ 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8期末時点の数値を記載しています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車車庫（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8期における収支を記載しています。

# 個別物件収支③ (2020年12月期)



投資エリア			地方						
物件番号			Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10	Cp-11	Cp-12
物件名称			ヤマダ電機 テックランド 時津店	MRRくまもと	MRRささぼ	MRRいとしま	MRRあきた	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	MRRあきたⅡ
取得年月日			2016年 8月1日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2020年 1月21日
価格 情報	取得価格	(百万円)	950	2,120	990	900	840	1,150	970
	投資比率	(%)	3.2	7.1	3.3	3.0	2.8	3.8	3.2
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	907	2,141	977	904	851	1,170	980
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	5,998.15	11,157.71	5,070.01	2,842.78	8,416.10	13,719.74	5,587.25
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	5,998.15	10,680.64	5,070.01	2,842.78	8,416.10	13,719.74	5,587.25
	稼働率 (注1)	(%)	100.0	95.7	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	184日間	184日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	※	114,995	57,238	39,795	32,106	※	43,075
		賃貸事業収入	※	103,400	49,646	32,860	32,106	※	43,075
		その他賃貸事業収入		-	11,595	7,592	6,935	-	-
	③賃貸事業費用合計	(千円)	※	40,756	16,683	11,671	3,993	※	2,679
		管理委託費	※	14,660	5,950	3,381	951	※	1,245
		公租公課		3,032	10,761	4,462	2,136	1,565	3,073
		水道光熱費		-	13,393	5,894	5,734	-	-
		修繕費		-	1,175	-	59	30	-
		保険料		148	393	150	56	21	-
		信託報酬		225	250	225	250	225	225
		その他賃貸事業費用		3,853	121	-	53	1,200	-
		④NOI (= ②-③)	(千円)	※	74,239	40,555	28,124	28,112	※
	⑤減価償却費	(千円)	6,303	21,274	6,568	3,411	917	-	6,207
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	※	52,965	33,986	24,712	27,195	※	34,188
	⑦資本的支出	(千円)	-	11,779	-	-	-	-	1,785
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	※	62,460	40,555	28,124	28,112	※	38,610

※ 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8期末時点の数値を記載しています。なお、ヤマダ電機テックランド時津店の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車車庫（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8期における収支を記載しています。

# 個別物件収支④ (2020年12月期)



投資エリア		地方			東京圏					
物件番号		Hp-01	Op-01	Op-02	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04	Ct-01	Ct-02
物件名称		ルートイン 一宮駅前	MRR デルタビル	プレスト 博多祇園 ビル	アルティザ 池尻	アルティザ 都筑中央 公園	アルティザ 川崎 EAST	アルティザ 相武台	MRRいちばら (底地)	ケーズデンキ 北本店 (底地)
取得年月日		2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2020年 1月21日	2020年 1月21日
価格 情報	取得価格 (百万円)	740	1,200	800	610	1,050	780	1,130	700	1,030
	投資比率 (%)	2.5	4.0	2.7	2.0	3.5	2.6	3.8	2.3	3.4
	期末帳簿価額 (注1) (百万円)	661	1,127	750	601	1,073	759	1,159	717	1,047
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	3,860.81	3,053.57	1,931.47	641.16	3,731.75	3,055.80	5,703.73	18,326.76	11,451.00
	賃貸面積 (注1) (㎡)	3,860.81	2,908.91	1,732.61	613.01	3,304.24	3,055.80	5,230.43	18,326.76	11,451.00
	稼働率 (注1) (%)	100.0	95.3	89.7	95.6	88.5	100.0	91.7	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	184日間	184日間	184日間	184日間
	②賃貸事業収益合計 (千円)	※	57,278	40,312	17,517	41,235	30,210	51,553	21,230	※
	賃貸事業収入	※	50,903	38,053	15,867	39,168	29,960	50,050	21,230	※
	その他賃貸事業収入	-	6,374	2,258	1,649	2,066	250	1,503	-	-
	③賃貸事業費用合計 (千円)	※	21,389	14,178	5,030	8,392	4,044	12,871	349	※
	管理委託費	※	3,688	7,029	2,273	3,481	1,254	4,026	124	※
	公租公課		3,929	5,050	2,497	873	2,872	2,310	-	-
	水道光熱費		-	5,134	3,509	214	263	-	391	-
	修繕費		-	6,868	723	1,403	1,428	173	2,860	-
	保険料		112	152	71	26	120	81	202	-
	信託報酬		225	220	220	225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		-	274	127	14	1	-	1,435	-
	④NOI (= ②-③) (千円)		26,859	35,888	26,133	12,486	32,842	26,166	38,682	20,880
⑤減価償却費 (千円)		10,824	14,852	6,819	2,476	3,593	4,855	7,783	-	-
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)		※	21,035	19,314	10,009	29,249	21,310	30,899	20,880	※
⑦資本的支出 (千円)		-	440	534	-	-	1,572	576	-	-
⑧NCF (= ④-⑦) (千円)		※	35,448	25,599	12,486	32,842	24,594	38,106	20,880	※

※ 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8期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第8期における収支を記載しています。



## 第9期 貸借対照表 (2020年12月31日)

第9期 貸借対照表 (2020年12月31日)		第9期 貸借対照表 (2020年12月31日)	
資産の部		負債の部	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	1,153,912	営業未払金	60,222
信託現金及び信託預金	2,116,755	1年内返済予定の長期借入金	8,370,000
営業未収入金	9,634	未払費用	161,601
前払費用	52,166	未払法人税等	957
未収消費税等	—	未払消費税等	42,465
流動資産合計	3,332,468	前受金	200,775
固定資産		1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121
有形固定資産		その他	4,057
信託建物	12,958,988	流動負債合計	8,888,200
減価償却累計額	△1,719,706	固定負債	
信託建物(純額)	11,239,282	長期借入金	7,512,500
信託構築物	324,513	信託預り敷金及び保証金	1,340,044
減価償却累計額	△51,384	資産除去債務	18,320
信託構築物(純額)	273,128	その他	58
信託機械及び装置	118,437	固定負債合計	8,870,922
減価償却累計額	△24,683	負債合計	17,759,123
信託機械及び装置(純額)	93,754	純資産の部	
信託工具、器具及び備品	38,751	投資主資本	
減価償却累計額	△10,247	出資総額	14,869,979
信託工具、器具及び備品(純額)	28,503	出資総額控除額	
信託土地	17,584,254	一時差異等調整引当額	△8,793
信託建設仮勘定	1,286	その他の出資総額控除額	△446,489
有形固定資産合計	29,220,208	出資総額控除額合計	△455,282
無形固定資産		出資総額(純額)	14,414,696
信託借地権	3,585	剰余金	
ソフトウェア	588	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	478,907
無形固定資産合計	4,174	剰余金合計	478,907
投資その他の資産		投資主資本合計	14,893,604
長期前払費用	53,618	純資産合計	14,893,604
繰延税金資産	17	負債純資産合計	32,652,728
差入保証金	10,000		
信託差入敷金及び保証金	13,578		
投資その他の資産合計	77,213		
固定資産合計	29,301,596		
繰延資産			
投資口交付費	18,663		
繰延資産合計	18,663		
資産合計	32,652,728		

## 第9期 損益計算書

自 2020年 7月 1日  
至 2020年 12月31日

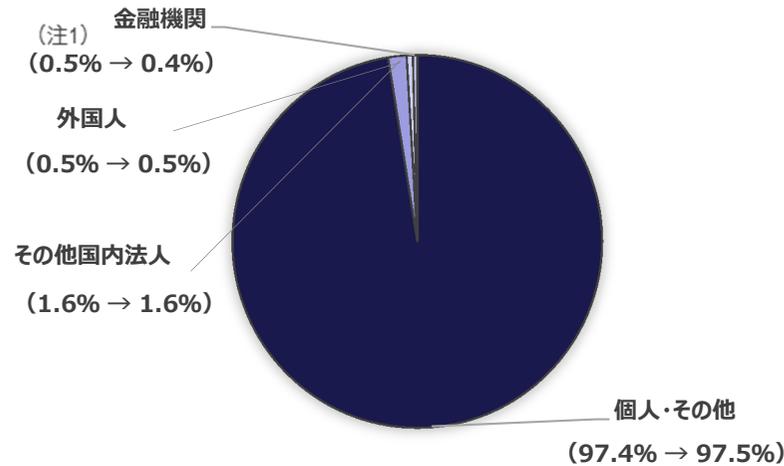
第9期 損益計算書		自 2020年 7月 1日 至 2020年 12月31日	
営業収益			
賃貸事業収入			1,226,591
その他賃貸事業収入			54,664
営業収益合計			1,281,256
営業費用			
賃貸事業費用			513,336
資産運用報酬			120,532
資産保管手数料			1,630
一般事務委託手数料			13,884
役員報酬			2,400
公租公課			14,234
その他営業費用			33,783
営業費用合計			699,801
営業利益			581,454
営業外収益			
受取利息			14
未払分配金戻入			475
還付加算金			144
受取保険金			2,700
営業外収益合計			3,335
営業外費用			
支払利息			62,599
融資関連費用			32,102
投資口交付費償却			10,295
営業外費用合計			104,996
経常利益			479,793
税引前当期純利益			479,793
法人税、住民税及び事業税			960
法人税等調整額			△0
法人税等合計			959
当期純利益			478,834
前期繰越利益			73
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			478,907

# 投資主の状況 (2020年12月期)

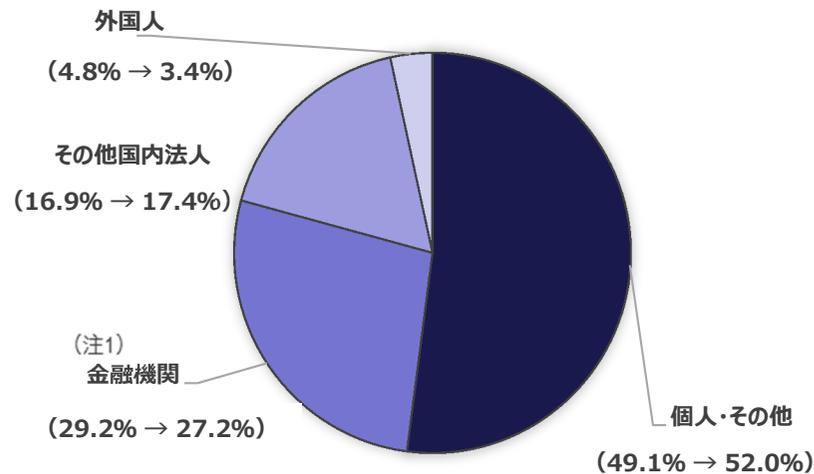


## 投資主数比率 (合計10,385人)

過去最多の投資主数 (前回 合計9,600人)



## 投資口数比率 (合計152,680口)



順位	投資主名	投資口数	保有割合
1	株式会社マリモ	16,031口	10.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	11,747口	7.7%
3	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	8,799口	5.8%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,419口	3.5%
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	2,543口	1.7%
6	モルガン・スタンレーMUFUG証券株式会社	2,176口	1.4%
7	米沢信用金庫	2,000口	1.3%
8	上田八木短資株式会社	2,000口	1.3%
9	株式会社孫の手倶楽部	1,880口	1.2%
10	野村証券株式会社	1,157口	0.8%
計		53,752口	35.2% (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53,752口を、発行済投資口総数152,680口で除し、小数以下第2位を四捨五入して算出しています。

- ▶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.