



# 第8期（2020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2回公募増資の概要 3

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

## 第8期決算概要 7

- 第8期決算ハイライト
- 新型コロナウイルスの影響
- アフターコロナへの投資戦略
- 第8期予想・実績
- 第9期・第10期業績予想
- 1口当たり分配金及びNAVの推移

## 第8期運用実績 14

- 資産価値向上の追求①
- 資産価値向上の追求②
- 安定した稼働率の維持
- 財務状況（2020年6月期）
- IR活動

## 新規取得物件及び資産規模 20

- アルティザ鶴舞
- アルティザ淡路駅東
- アルティザ松本
- M R R あきたⅡ
- M R R いちはら（底地）
- ケーズデンキ北本店（底地）
- 着実な資産規模の拡大
- スポンサーパイプライン
- ポートフォリオ一覧①
- ポートフォリオ一覧②

## Appendix 31

- 物件紹介 ①
- 物件紹介 ②
- 本投資法人の概要
- 本投資法人の基本理念
- スポンサー・サポート会社の体制
- スポンサー マリモの概要
- マリモグループのご紹介
- ESGへの取組み
- 日本のBtoC – EC市場規模
- レジデンス・商業施設 マーケットデータ
- オフィス空室率・成約賃料
- ホテル外国人宿泊旅行者数・稼働率推移
- 利益超過分配
- ポートフォリオマップ
- 物件写真
- 個別物件収支①
- 個別物件収支②
- 個別物件収支③
- 個別物件収支④
- 第8期貸借対照表・損益計算書
- 投資主の状況
- Disclaimer

01

## 第2回公募増資の概要



# 第2回公募増資の概要及び投資口価格の推移



## 着実に投資口価格を伸ばし、2回目の公募増資を実施

オファリング形態	一般募集及び第三者割当
オファリング総額	2,554百万円 (第三者割当含む)
新投資口発行数	20,340口 (第三者割当含む)
物件取得額	4,950百万円
発行価格	125,580円
物件取得日 受渡日	2020年1月21日
スポンサー セイトポート 出資比率	10.5% (本募集前10.5%)



(注1) 「1口当たりNAV」とは、(純資産 - 分配金総額 + 含み益) ÷ 発行済投資口総数にて算出しています。以下同じです。

(注2) 2016年7月29日の東京証券取引所における東証REIT指数の終値を基準として、その終値がグラフ上本投資法人の上場時の投資口価格81,500円と同値であるように調整した上で、その推移を表示したものです。

# 新規取得資産 (注1) の概要 (取得日時点)



## スポンサー開発・保有物件を主軸とし、地方への投資による「収益性」と「安定性」を確保

取得価格 <small>(注2)</small> 合計	鑑定評価額 <small>(注3)</small> 合計	含み益率 <small>(注4)</small>
4,950百万円	5,727百万円	15.7%
平均築年数 <small>(注5)</small>	平均鑑定NOI利回り <small>(注6)</small>	償却後平均鑑定NOI利回り <small>(注7)</small>
9.2年	5.6%	4.7%

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

(注1) 「新規取得資産」とは、本投資法人が2020年1月21日付で取得した6物件をいい、「保有資産」とは、本投資法人が保有する新規取得資産以外の物件をいいます。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、保有資産又は新規取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「鑑定評価額」とは、新規取得資産については2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をいいます。

(注4) 「含み益率」とは、当該時点の含み益を帳簿価額の総額で除した比率をいいます。また「含み益」とは、各新規取得資産に係る2019年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額から、取得価格の合計額を控除したものをいいます。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

(注5) 「平均築年数」は、2019年11月30日時点の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。また、一つの物件で建物複数存在する場合、延床面積が最大の建物の築年数を、当該建物の築年数として計算しています。

(注6) 「(平均) 鑑定NOI利回り」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益 (以下「鑑定NOI」といいます。) (の合計) の、取得価格 (の合計) に対する比率をいいます。

(注7) 「償却後平均鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOIからそれぞれの資産に係る減価償却費の実績値又は見込額を控除した金額の合計の、各時点における取得価格の合計に対する比率をいいます。

(注8) 「(仮称) アルティザ松本」、「(仮称) MRRあきたⅡ」、「(仮称) MRRいちはら (底地) 」及び「(仮称) MRRきたもと (底地) 」は、それぞれ「アルティザ松本」、「MRRあきたⅡ」、「MRRいちはら (底地) 」及び「ケースデンキ北本店 (底地) 」に名称変更致しました。以下同じです。

(注9) 「MRRあきたⅡ」にかかる建築時期については、敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。

(注10) スポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、スポンサーが一時的に保有していた物件 (スポンサーのウェアハウジング機能を活用した物件) には「ウェアハウジング」、資産運用会社独自のルートを活用して取得する予定の物件には「運用会社独自の取得ルート」と記載しています。



# ポートフォリオの変化

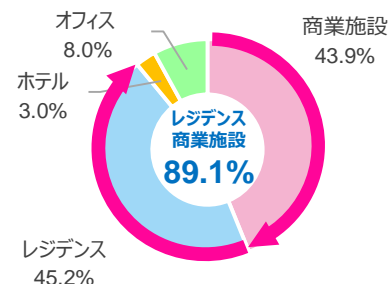


## ■ ポートフォリオ指標の推移

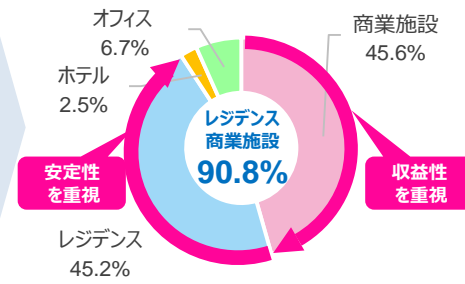
	2019年 12月期末	新規取得資産	2020年 6月期末
物件数	25件	6件	➡ <b>31件</b>
取得価格合計 (百万円)	25,005	4,950	➡ <b>29,955</b>
鑑定評価額合計 (百万円) (注1)	29,479	5,727	➡ <b>35,542</b>
平均 鑑定NOI利回り	6.7%	5.6%	➡ <b>6.6%</b>
償却後平均 鑑定NOI利回り	4.9%	4.7%	➡ <b>5.0%</b>
平均築年数	14.2年	9.2年	➡ <b>14.1年</b>
平均稼働率 (注2)(注3)	98.8%	98.1%	➡ <b>98.1%</b>
総資産LTV	49.3%	—	➡ <b>48.5%</b>

## 用途別投資比率（取得価格ベース）

2019年12月末時点

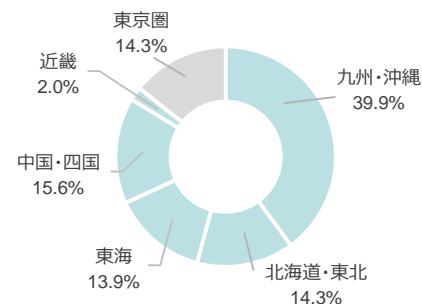


2020年6月末時点

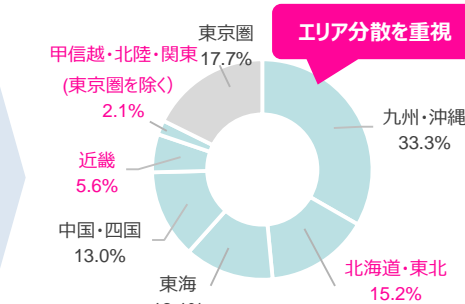


## 地域別投資比率（取得価格ベース）

2019年12月末時点



2020年6月末時点



(注1) 「鑑定評価額合計」は、2019年12月末の記載は保有資産に係る2019年12月31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の合計額を、新規取得資産は新規取得資産に係る2019年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額を、2020年6月末の記載は保有資産及び新規取得資産に係る2020年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額をいいます。

(注2) 「平均稼働率」とは、保有資産について2019年12月末の記載は2019年12月31日時点、新規取得資産は2019年11月30日時点、2020年6月末の記載は2020年6月30日時点の稼働率をいいます。

(注3) 取得資産のうち、「アルティザ淡路駅東」については、2019年10月に竣工しており、竣工後のリースアップ中です。「アルティザ淡路駅東」については、2020年1月21日から同年6月末日までの間、当該物件の信託受託者と株式会社マリモとの間で、株式会社マリモがエンドテナントから受領する賃料に関わらず満室時の想定賃料収入の95%相当の賃料を株式会社マリモが信託受託者に対して支払うこと等と内容とする賃料固定型マスターリース契約を締結しており、本物件については2020年6月末日までの間、稼働率が95%を上回る場合には実績値を、95%を下回る場合には賃料固定型マスターリース契約により稼働率を95%として「平均稼働率」を算出いたします。以下、「アルティザ淡路駅東」を含む平均稼働率の数値については同じです。

02

## 第8期決算概要





- 新型コロナウイルスの影響は軽微であり、分配金へのインパクトは**限定的**
- 第2回公募増資により6物件を新規取得し、**資産規模・分配金ともに成長**
- 総資産LTVが**0.8%改善し、財務の安定化を実現**

## 資産規模

上場時より  
85%UP

第7期末  
250.05億円 → **299.55** 億円  
第8期末

## 1口当たりNAV

7期連続  
上昇

第7期末  
128,027円 → **134,365** 円  
第8期末

## 1口当たり分配金

0.9%  
UP

第8期予想<sup>(注1)</sup>  
3,463円 → **3,494** 円  
第8期実績

## 1口当たり純資産

3.8%  
UP

第7期末  
94,355円 → **97,905** 円  
第8期末

含み益率<sup>(注2)</sup>上場来  
最高

第7期末  
20.0% → **20.7** %  
第8期末

## 総資産LTV

0.8%  
DOWN

第7期末  
49.3% → **48.5** %  
第8期末

(注1) 「第8期予想」については、2020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。



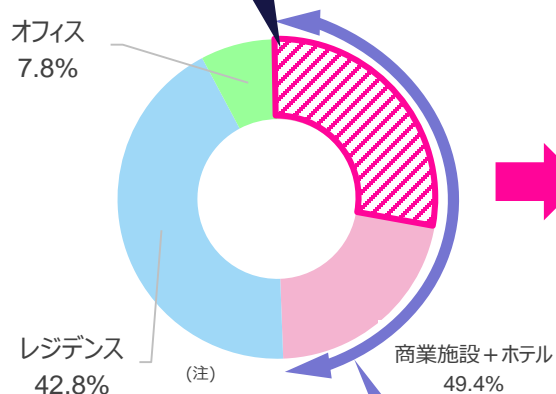
## 要請の大半は支払猶予で対応し、分配金へのインパクトは限定的

用途別投資比率（賃料ベース）

### 賃料減額要請テナント

27.1%

- ・飲食業 4件
- ・サービス業 6件
- ・物販業 8件
- 合計18件



### テナント対応方針

以下の要素を考慮し対応方針を決定

- ・足元の業績
- ・売上高減少率
- ・財務状況
- ・契約形態
- ・休業日数
- ・ホテル賃料分析（稼働率、RevPAR等）
- ・投資法人の運営に与える影響

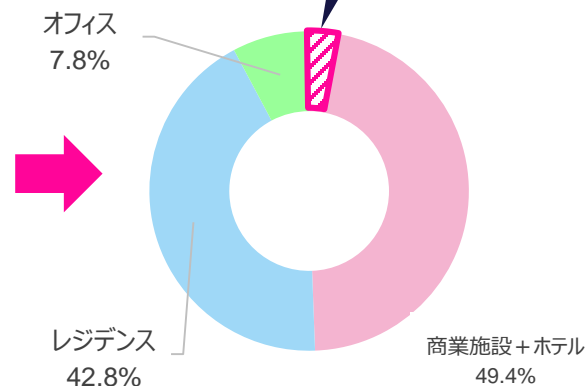
用途別投資比率（賃料ベース）

### 対応テナント

3.6%

- ① 大半が月額賃料の一部を支払猶予にて対応
- ② 休業したテナントは一部フリーレントにて対応

⇒賃料減額テナントはゼロ



商業施設・ホテルは、全て賃料固定型の賃貸借契約

(注) 本頁の円グラフは、「用途別投資比率（賃料ベース）」で作成しており、6頁の円グラフ「用途別投資比率（取得価格ベース）」とは異なります。

## 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>



【単位:百万円】	第8期 2020年6月期 当初予想 (注1) (A)	第8期 2020年6月期 実績 (B)	増減 (B) - (A)
	営業収益 (注2)	1,257	1,265
営業利益 (注2)	563	571	+7
経常利益 (注2)	461	468	+7
当期純利益 (注2)	460	467	+7

【単位:円】	第8期 2020年6月期 当初予想 (注1) (A)	第8期 2020年6月期 実績 (B)	増減 (B) - (A)
	1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない) ...①	3,014	3,063
1口当たり利益超過分配金...②	449	431 (注3)	▲18
1口当たり分配金...①+② (利益超過分配を含む)	<b>3,463</b>	<b>3,494</b>	<b>+31</b>

EPU1.6%UP

DPU0.9%UP

(注3)  
 ペイアウトレシオ調整前 76.0%  
 ペイアウトレシオ調整後 75.0%  
 配当比率 (対減価償却費割合) 27.0%

## 差異要因

(単位:百万円)

営業収益	+8
賃料の増加 (プレスト博多祇園ビル: 1棟サブリースから個別契約へ変更) (アルティガ 淡路駅東: 賃料保証 (95%稼働) を上回る稼働率)	+3
その他収入の増加 (礼金・原状回復収入等)	+7
水光熱費収入の減少 (MRRくまもと、MRRいとしま等)	▲4
上記以外の収入増加	+2
営業費用等	0
修繕費の増加 (アルティガ 上前津、MRRささげ等)	▲8
水光熱費費用の削減 (MRRくまもと、MRRいとしま等)	+6
外注委託費の削減 (アルティガ 淡路駅東等)	+2
保険料の削減	+1
上記以外の費用増加	▲1
営業外費用	▲1
融資関連費用の増加	▲1

(注) +は増益要因 ▲は減益要因

(注1) 2020年2月18日発表  
 (注2) 単位未満切捨て

# 業績予想 (注1)



【単位:百万円】	第8期 2020年6月期	第9期 2020年12月期	増減	第10期 2021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)	1,265	1,283	+17	1,283	0
営業利益 (注2)	571	575	+4	563	▲11
経常利益 (注2)	468	471	+2	461	▲10
当期純利益 (注2)	467	470	+2	460	▲10

【単位:円】	第8期	第9期	増減	第10期	増減
	実績 (A)	予想 (B)	(B) - (A)	予想 (C)	(C) - (B)
1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない) ...①	3,063	3,082	+19	3,015	▲67
1口当たり利益超過分配金...②	431	425 (注3)	▲6	449 (注4)	+24
1口当たり分配金...①+② (利益超過分配を含む)	<b>3,494</b>	<b>3,507</b>	+13	<b>3,464</b>	▲43

(注1) 第9期予想、第10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 76.1%  
 ペイアウトレシオ調整後 75.0%  
 配当比率 (対減価償却費割合) 26.7%

(注4)  
 ペイアウトレシオ調整前 75.6%  
 ペイアウトレシオ調整後 75.0%  
 配当比率 (対減価償却費割合) 28.0%

## 第9期予想と第10期予想の前提

### 第9期予想 (単位:百万円)

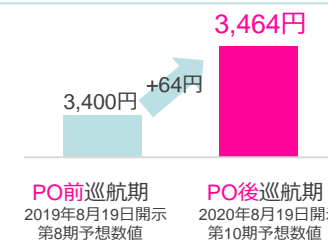
営業収益	+17
賃料の増加	+7 (前期取得6物件)
地代収入の増加	+5 (日割賃料分)
上記以外収入の増加	+5
営業費用等	▲13
水光熱費費用の増加	▲11
資産運用報酬の増加	▲10
外注委託費の削減	+5
修繕費の削減	+5
上記以外費用の増加	▲2

### 第10期予想

営業費用等	▲11
固定資産税の増加	▲15
水光熱費費用の削減	+9
修繕費の増加	▲8
上記以外費用の増加	+3
営業外費用	+1
投資口交付費の減少	+5
融資関連費用の増加	▲4

(注) +は増益要因 ▲は減益要因

### ご参考 (巡航期 1口当たり分配金比較)

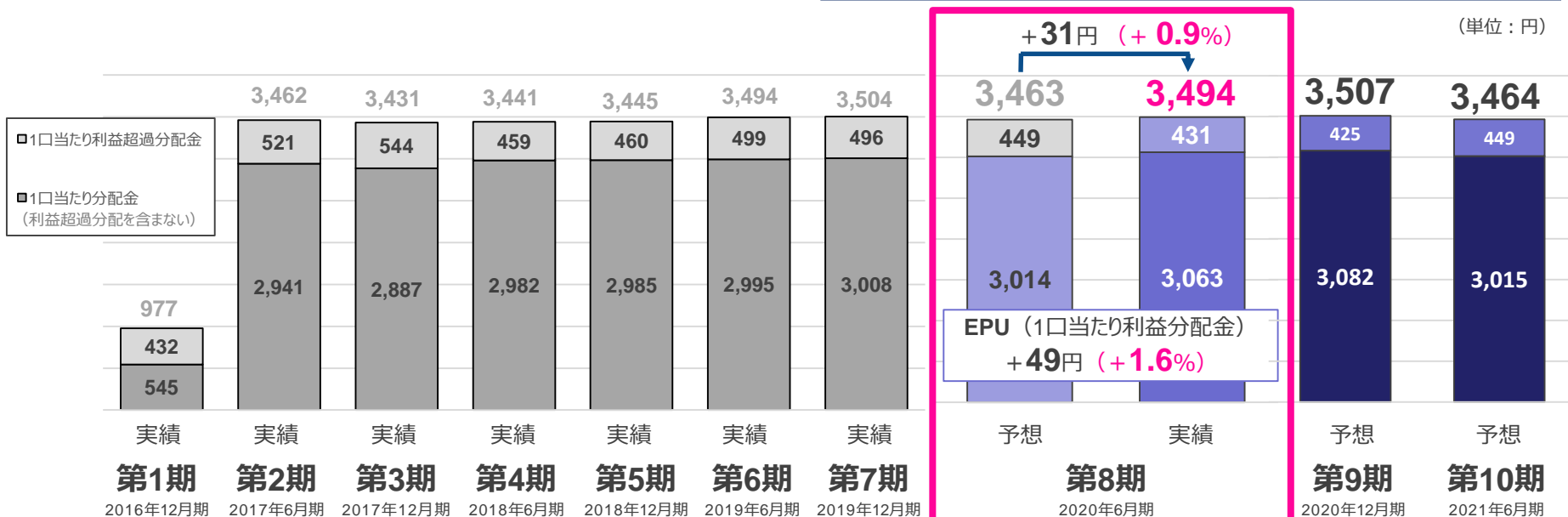


# 1口当たり分配金及びNAVの推移



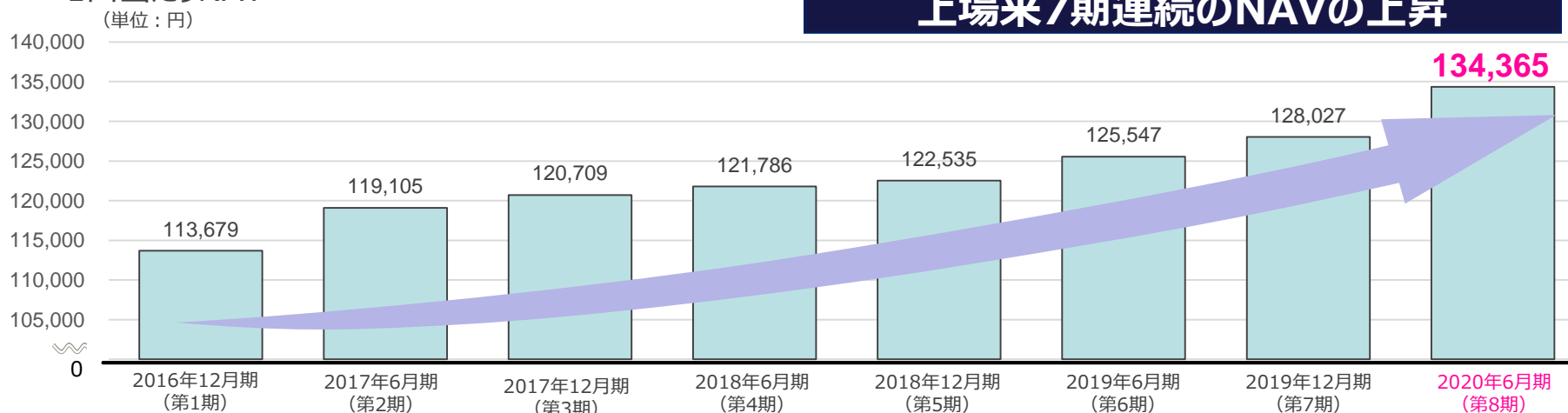
## 1口当たり分配金の推移

## 安定的な分配金とEPUの着実な成長



## 1口当たりNAV

## 上場来7期連続のNAVの上昇



(注) 第9期予想、第10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

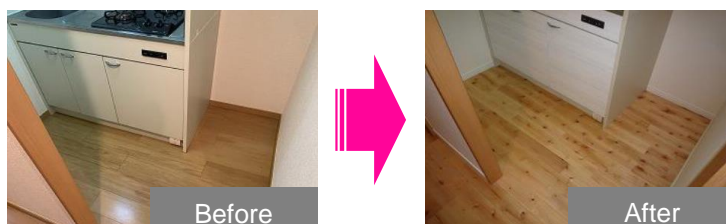
## 第8期運用実績



## 収入増加、コスト削減への取組み

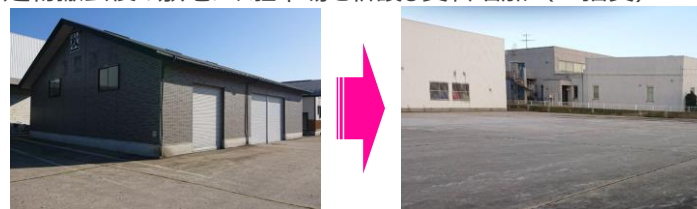
### ■ 収入増加に向けた取組み

- 無垢床材導入による賃料増加（アルティザ博多駅南）



- 駐車場新設（MRRあきたⅡ）

→建物撤去後の敷地に、駐車場を新設し賃料増加（一括貸）



- バイク置き場サブリースの実施（アルティザ淡路駅東）

→7台中、5台が対象



- 新規テナントリーシングに伴う賃料増加（MRRさせぼ）
- 既存テナントの契約更新に伴う賃料増加（MRRくまもと、MRRデルタビル）

合計約200万円の収入増加を想定（期当たり想定）

### ■ コスト削減に向けた取組み

- ビルメンテナンス契約の見直し（MRRくまもと）
- エレベーター保守契約の見直し（アルティザ相武台）
- 電子ブレーカー導入（アルティザ相武台、アルティザ上前津）

合計約150万円のコスト削減を想定（期当たり想定）

## 顧客満足度向上への取り組み

- 駐車場外壁塗装工事実施…………… MRRくもと
- 災害対応型自動販売機設置…………… MRRくもと
- エレベーター改修工事実施…………… アルティザ相武台



駐車場外壁塗装工事

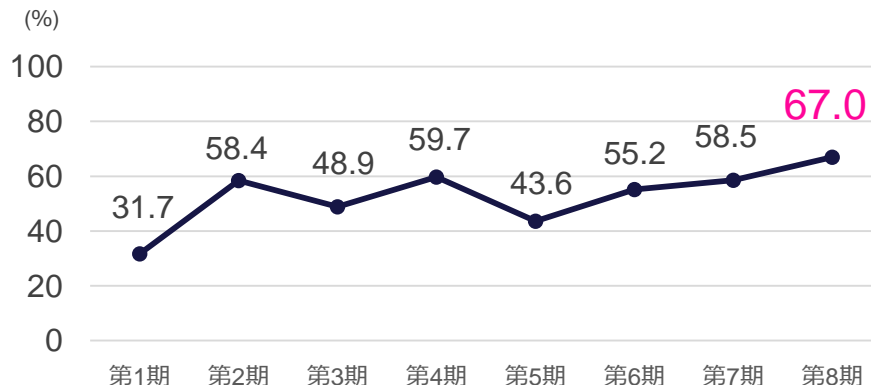


災害対応型自動販売機



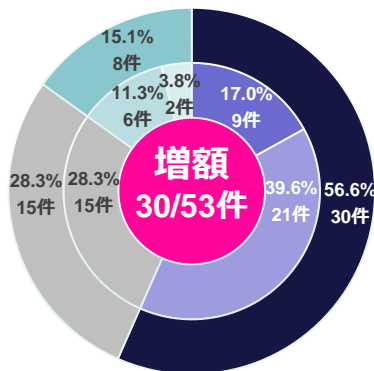
エレベーター改修工事

## ダウンタイム（60日以内）目標達成率の推移

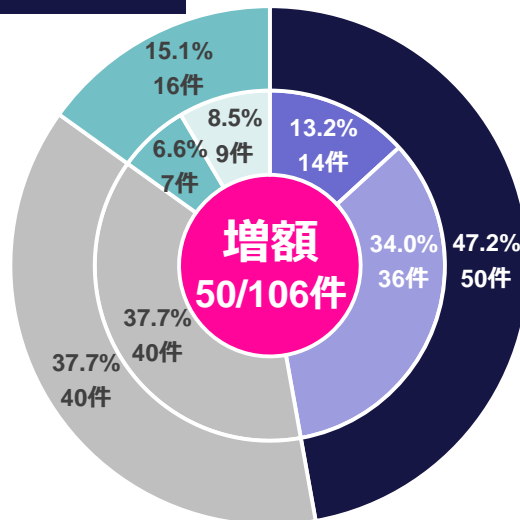


## レジデンスの賃料増減実績

### 第7期

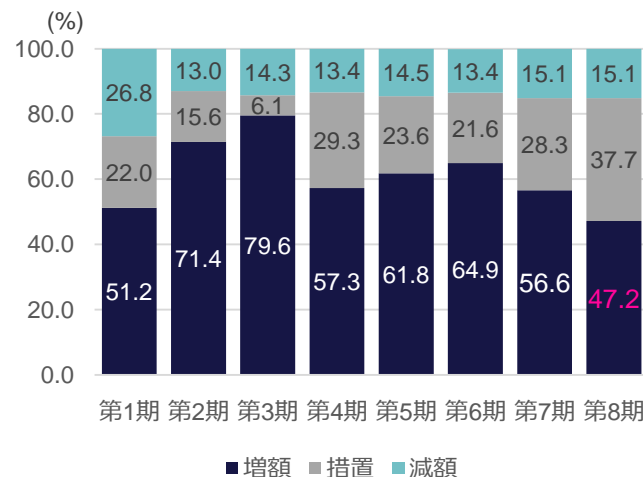


### 第8期



- 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

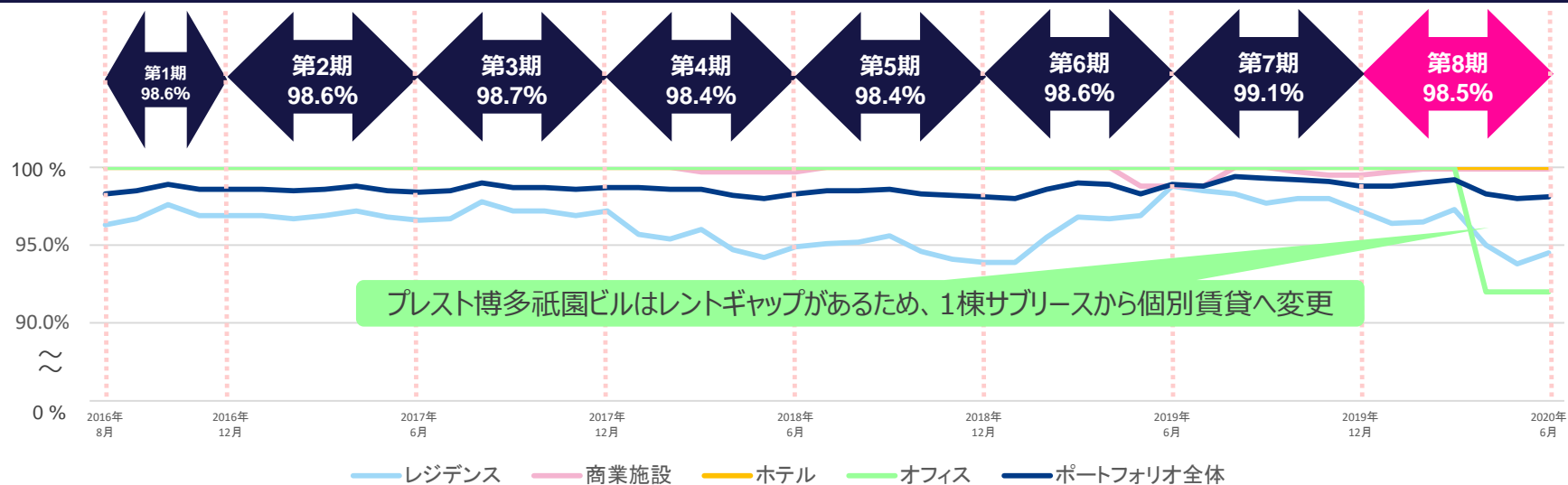
### 第1期から第8期までの推移



# 安定した稼働率の維持



## ポートフォリオ全体 期中平均稼働率



稼働率 (注) (%)	第1期 (2016年12月期)	第2期 (2017年6月期)	第3期 (2017年12月期)	第4期 (2018年6月期)	第5期 (2018年12月期)	第6期 (2019年6月期)	第7期 (2019年12月期)	第8期 (2020年6月期)					
	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	96.4	96.5	97.3	95.0	93.8	94.5
商業施設	100	100	100	99.7	100	98.8	99.5	99.7	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
ホテル	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
オフィス	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	92.0	92.0	92.0
ポートフォリオ 全体	98.6	98.4	98.7	98.3	98.1	98.9	98.8	98.8	99.0	99.2	98.3	98.0	98.1

(注) 第1期から第7期までは期末、第8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)

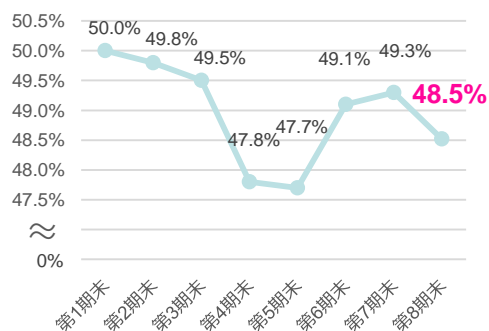


marimo Regional Revitalization REIT, Inc.

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7期末 借入残高	第8期 新規借入額	第8期 返済額	第8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
・三井住友銀行 ・広島銀行	1,402	—	15	1,387		1.09908%		2023年 8月1日	
・三井住友信託銀行 ・三重銀行	4,840	—	—	4,840	変動	3M TIBOR +0.6%	2018年1月23日	2021年 2月1日	
・新生銀行 ・福岡銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.6%	2019年8月1日	2022年 8月1日	
・あおぞら銀行 ・りそな銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.8%		2024年 8月1日	
・肥後銀行 ・中国銀行	—	2,140	—	2,140	変動	3M TIBOR +0.6%	2020年1月21日	2023年 1月21日	
・三井住友銀行	—	110	110	—	変動	1M TIBOR +0.2%	2020年1月21日	2021年 1月21日	
合計	13,772	2,250	125	15,897					

## 総資産LTV



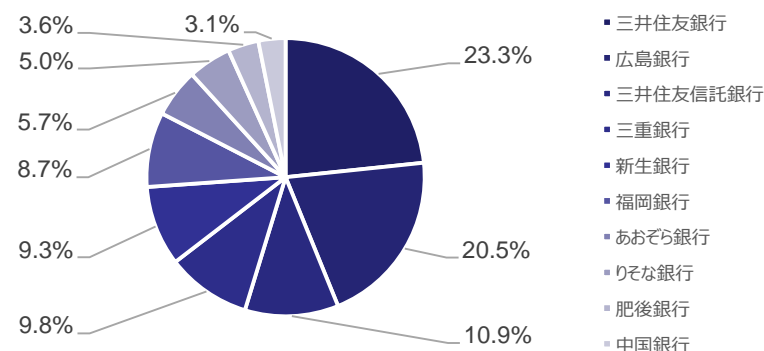
## 平均借入金利

0.78%

## 長期負債比率

100.0%

## 借入先の分散状況





## 第8期IR活動実績 (2020年1月～6月)

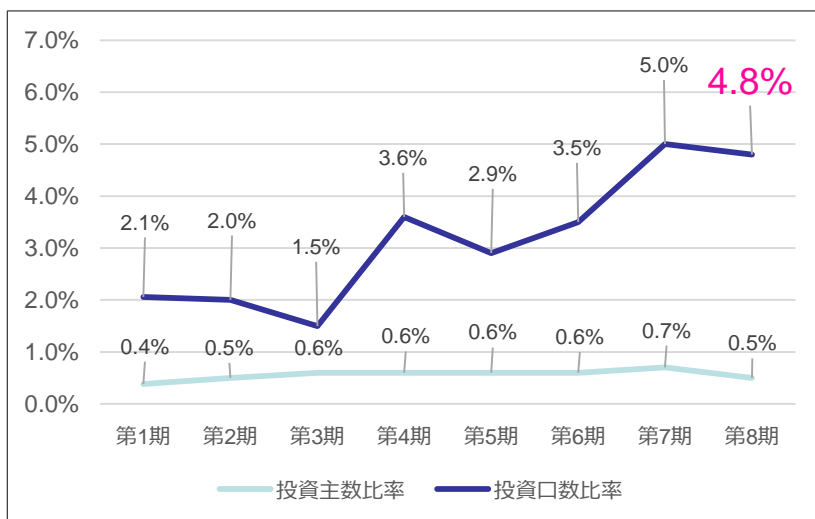
### 海外機関投資家向けIR

#### ①海外機関投資家電話会議

(香港 4件)  
(シンガポール 3件)

#### ②外国人投資家等の推移

→外国人投資家の投資口保有比率は増加傾向



### 国内機関投資家向けIR

①第7期決算説明会 (東京) 2月20日

②国内機関投資家訪問 (全国) 2月～3月

### 個人投資家向けIRセミナー

①個人投資家向けWEB会社説明会 (SMBC日興証券)

→動画配信期間：5月12日～8月31日

URL : [https://www.irmovie.jp/nir2/?conts=marimo\\_202005\\_7Dsk](https://www.irmovie.jp/nir2/?conts=marimo_202005_7Dsk)

04

## 新規取得物件 及び資産規模



# アルティザ鶴舞

スポンサー開発



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

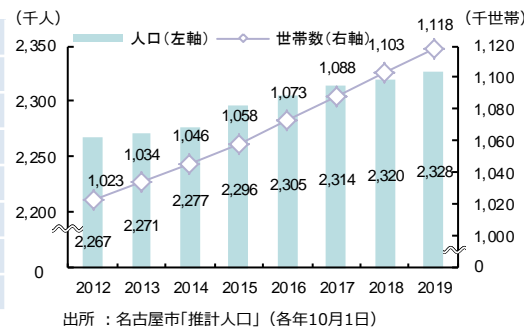


## 物件の特徴及びハイライト

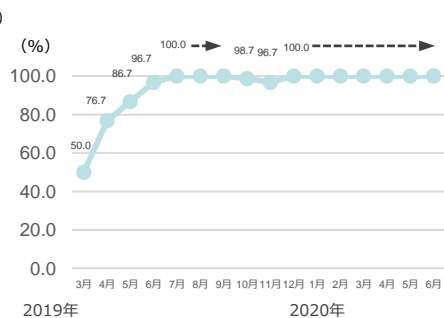
- JR中央本線「鶴舞」駅から徒歩約4分、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約5分と2線2駅が利用可能であり、徒歩圏内に商業施設も複数あり利便性の高いエリア
- 2019年2月竣工の新築建物。単身者向けマンションに求められる設備スペックを十分に備えており、且つ当該エリアは単身者需要が高いため、安定した稼働が見込まれる
- 本物件が存する「千代田」エリアは、都心接近性や、生活利便性の高さを背景として比較的安定的な居住需要が見込まれる地域

所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区千代田五丁目17番23号
取得価格	430百万円
鑑定評価額	468百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
稼働率（2020年6月末）	100.0%
敷地面積	213.21㎡
竣工年月	2019年2月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

名古屋市全体の人口及び世帯数



稼働率の推移





# アルティザ淡路駅東

スポンサー開発



marimo Regional Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人

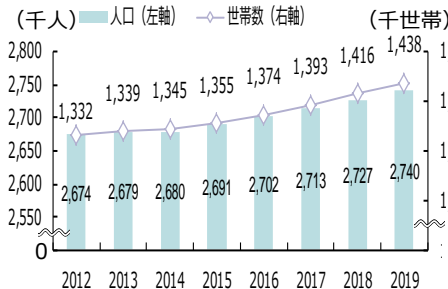


## 物件の特徴及びハイライト

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

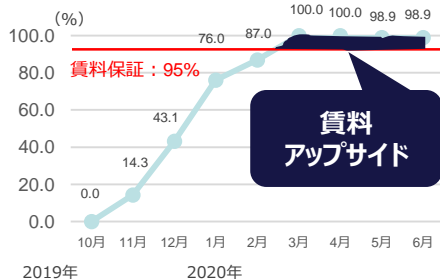
所在地（住居表示）	大阪府大阪市東淀川区菅原七丁目1番29
取得価格	1,180百万円
鑑定評価額	1,300百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
稼働率（2020年6月末）	98.9%
敷地面積	856.49㎡
竣工年月	2019年10月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

## 大阪市全体の人口及び世帯数



出所：大阪市「推計人口」（各年10月1日）

## 稼働率の推移



# アルティザ松本

ウェアハウジング



marimo Regional Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人



(注) マリモ分譲マンションについて、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

## ■ 物件の特徴及びハイライト

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

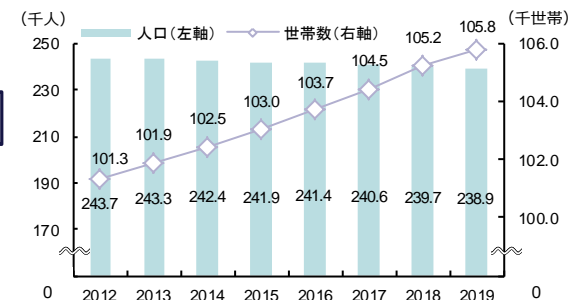
所在地（住居表示）	長野県松本市大手一丁目1番28号
取得価格	640百万円
鑑定評価額	667百万円
鑑定NOI利回り	7.0%
稼働率（2020年6月末）	78.5%
敷地面積	1,528.65㎡（注）
竣工年月	1998年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

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

## 2019年「北陸・甲信越地方」住みたい街ランキング

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

## 松本市の人口及び世帯数



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



# MRRあきたⅡ

ウェアハウジング



marimo Regional Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人



## ■ 物件の特徴及びハイライト

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

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

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

所在地（住居表示）	秋田県秋田市茨島一丁目4番63号
取得価格	970百万円
鑑定評価額	1,040百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
稼働率（2020年6月末）	100%
敷地面積	14,902.48㎡
竣工年月	2004年3月 / 1985年4月
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
駐車場台数	254台

## MRRあきたⅡ周辺の交通量

	24時間 自動車類交通量	混雑度	混雑度の目安	
近隣地点	43,692台	1.64	~1.00	道路が混雑することなく円滑に走行できる。
県平均	4,695台	0.49	1.25~1.75	ピーク時間帯はもとより、ピーク時を中心として混雑する時間帯が加速度的に増加する可能性が高い。
			2.00~	慢性的混雑状態、昼間12時間のうち混雑する時間帯が約70%に達する。

出所：2015年度 道路交通センサス

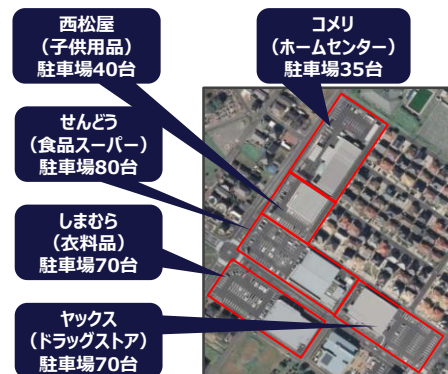
## 戸建住宅街に所在する生活密着型商業店舗の底地



### ■ 物件の特徴及びハイライト

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

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



2～3年後に都市計画道路が開通予定





# ケースデンキ北本店（底地）

運用会社独自の  
取得ルート



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

## 2020年1月にオープンした国道17号沿いの商業施設の底地



### ■ 物件の特徴及びハイライト

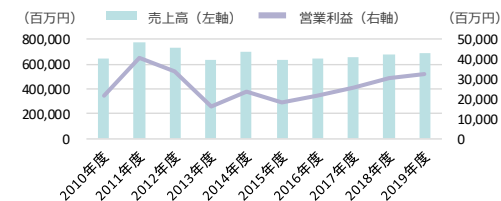
- 南東から北西方向の交通網が発達しており、鉄道はJR高崎線及びJR上越新幹線、道路は国道17号及びバイパス、旧中山道（県道164号線）が延びる
- 主要幹線道路である国道17号に沿って南東から北西方向へ大きく伸びる車商圏は道路アプローチが良好であることから、商業ニーズが高い立地
- 商圏内には広域集客型のショッピングモールなどは見受けられず、国道17号沿いにはロードサイド型店舗による商業地域が形成
- 近年、周辺道路の整備（上尾バイパス）が進み、商業用地として引き続き底堅い需要が見込まれる
- テナントとは長期の事業用定期借地権設定契約が締結されており、安定した稼働が見込まれる

（注）マリモ分譲マンションについて、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

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

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

### 株式会社ケースホールディングス業績推移

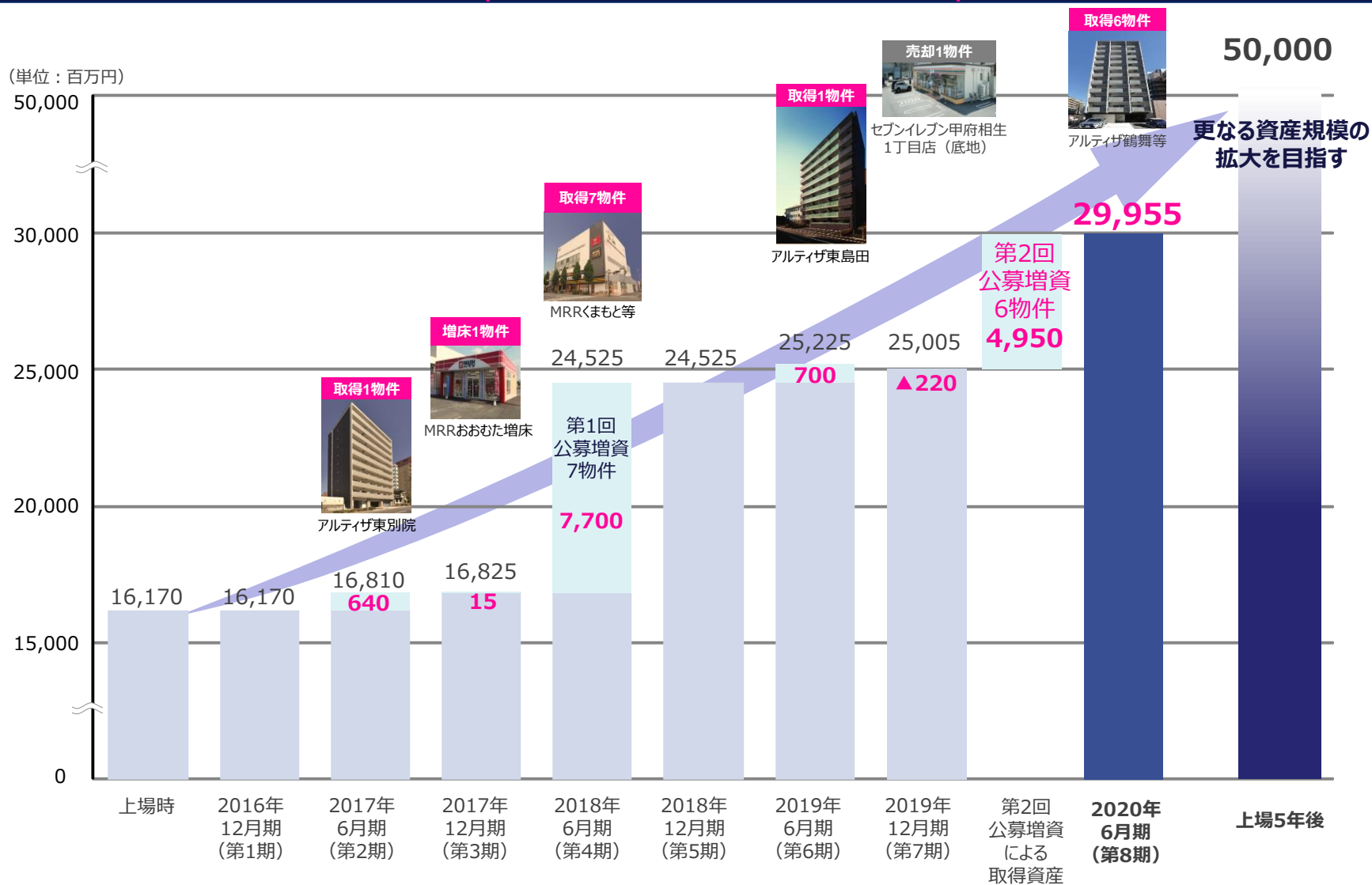


出所：株式会社ケースホールディングスHPより、本資産運用会社にて作成

# 着実な資産規模の拡大



取得資産計6物件を**4,950百万円**で取得し、資産規模は**29,955百万円**に拡大





レジデンス、商業施設  
ホテル、学生寮を  
スポンサーにて  
全国各地で開発中

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

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

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

**スポンサー開発物件**  
所在地： 兵庫県神戸市  
主たる用途： レジデンス（学生寮）  
戸数： 未定  
竣工： 2023年2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（1LDK）  
竣工： 2021年10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8月予定

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

**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

**スポンサー開発物件**  
所在地： 岐阜県高山市  
主たる用途： ホテル  
戸数： 139室  
竣工： 2020年12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： 40戸（1K）  
竣工： 2020年2月

**第2回公募増資で取得済み  
スポンサー開発物件**  
所在地： 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

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

# ポートフォリオ一覧①

(2020年6月期)



marimo Regional Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期 (注2)	稼働率 (注3)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	2,730	2,591	3,790	5.3%	7.5%	2009年1月	92.1%
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	400	384	547	5.0%	6.9%	2014年3月	90.9%
Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	1,060	985	1,260	5.2%	6.8%	2006年2月	96.6%
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	500	471	564	5.1%	6.5%	2006年6月	97.1%
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	640	624	677	4.9%	5.1%	2016年2月	98.1%
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市	720	716	770	5.0%	5.3%	2016年2月	100.0%
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市	980	970	1,110	4.7%	5.2%	2017年9月	98.7%
Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	704	731	5.2%	5.4%	2016年12月	94.2%
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	604	735	4.0%	4.8%	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	1,077	1,150	5.0%	6.1%	1989年4月	95.2%
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	763	934	5.2%	6.7%	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	1,166	1,350	5.2%	6.9%	1993年2月	95.2%
Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	444	468	4.6%	4.9%	2019年2月	100.0%
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	1,180	1,210	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	659	667	5.9%	7.0%	1998年3月	78.5%

(注1) : 「期末帳簿価格」とは、2020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) : 「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

(2020年6月期)



marimo Regional Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人

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	1,196	1,130	6.3%	6.0%	2005年3月 <sup>(注1)</sup>	100.0%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	471	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	224	396	6.3%	10.1%	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	1,874	2,750	6.3%	8.7%	2008年9月	100.0%
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡	950	913	1,120	6.4%	8.0%	1981年5月	100.0%
	Cp-07	MRRくまもと	熊本県熊本市	2,120	2,150	2,480	5.9%	7.2%	①2008年10月 ②1986年1月 <sup>(注2)</sup>	98.7%
	Cp-08	MRRさせば	長崎県佐世保市	990	984	1,290	5.8%	7.5%	2008年4月	100.0%
	Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市	900	908	979	5.4%	6.0%	2008年7月	100.0%
	Cp-10	MRRあきた	秋田県秋田市	840	852	878	6.9%	6.7%	1994年4月	100.0%
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	長崎県西彼杵郡	1,150	1,170	1,210	5.0%	5.0%	-	100.0%
	Cp-12	MRRあきた II	秋田県秋田市	970	984	1,040	6.8%	7.4%	①2004年3月 ②1985年4月 <sup>(注2)</sup>	100.0%
	Ct-01	MRRいちほら (底地)	千葉県市原市	700	717	1,190	-	5.0%	-	100.0%
Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	埼玉県北本市	1,030	1,047	1,120	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	671	834	6.1%	6.9%	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	1,142	1,290	5.7%	6.4%	2002年11月	100.0%
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	800	756	1,230	5.0%	7.6%	2008年8月	79.4%
合計		31物件	29,955	29,441	35,542	-	6.6%	-	98.1%	

(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





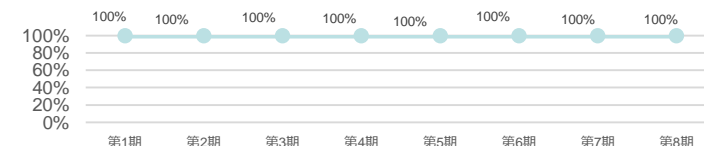
## 垂水駅前ゴールドビル（クリニックテナントが多く、安定的な稼働を維持）



出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社で加工

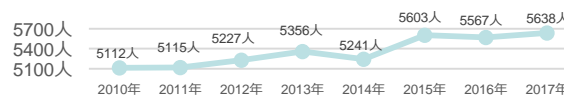
所在地	鑑定NOI利回り	稼働率
兵庫県神戸市	6.7% (注1)	100% (注1)
取得価格	鑑定評価額	竣工年月日
500百万円	552百万円 (注1)	2008年6月

### 物件稼働率



### ■ 物件特性

「山陽垂水」駅乗降客数



- ・JR山陽本線「垂水」駅、山陽電鉄「山陽垂水」駅の北東方約350m（徒歩約5分）
- ・近隣地域は中層の店舗・事務所ビル等が建ち並び、比較的人通りの多いエリア
- ・金融機関も立地し、駅からのアプローチが良く、商業地としての環境は良好
- ・近隣にバス亭もあり、ご高齢の方にも利用しやすい立地
- ・人口 約152万人（神戸市 2020年6月1日現在）

(注1)「鑑定NOI利回り」、「稼働率」、「鑑定評価額」は、2020年6月末日時点の数値になります。

### テナント

3階	クリニック（眼科）	コンタクトレンズ販売	薬局事務所
2階	クリニック（消化器）		クリニック（心療内科）
1階	薬局	クリニック（整形外科）	

## プレスト博多祇園ビル（個別賃貸へ切り替え、鑑定評価額前期比約20%増）



所在地	福岡県福岡市
鑑定NOI利回り	6.2%→7.6%
稼働率	79.4% (2020年6月末)
取得価格	800百万円
鑑定評価額	1,020百万円→1,230百万円
竣工年月	2008年8月

### ■ 物件特性

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

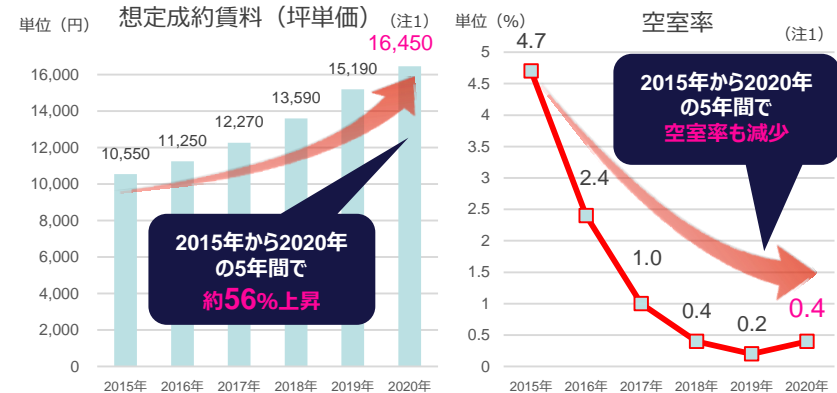
#### ■ 2020年4月26日まで

- ・1棟サプリース
- ・賃料単価：8,540円/坪
- ・定期借家契約満了日：2020年4月26日

#### ■ 2020年4月27日以降

- ・個別賃貸へ切り替え
- ・1階～7階テナントと現契約承継
- ・9階は入居済
- ・10階は内定済、8階は募集中（募集賃料16,000円/坪）

### 福岡市内のオフィスマーケットは好調に推移

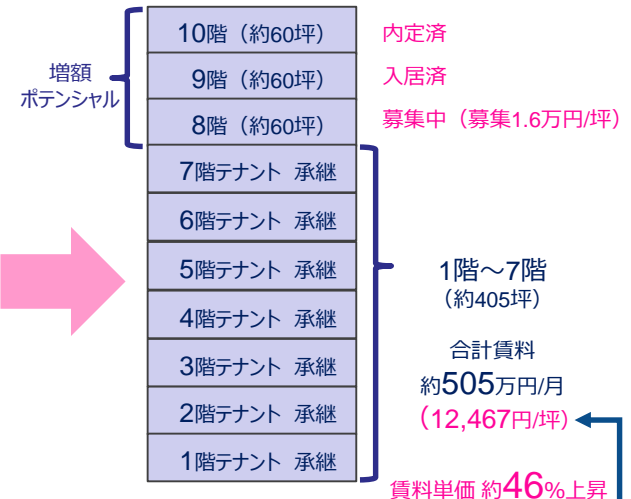


（注1）出所：CBRE「オフィスマーケットレビュー」を基に、本資産運用会社にて作成

#### ◆ 1棟サプリース （2020年4月26日まで）



#### ◆ 個別賃貸 （2020年4月27日以降）





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。

## 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

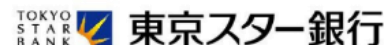
地方の不動産への投資による「まち」の活性化

## 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。



## 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



# 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

<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
<b>売上高 (単体)</b>	415億円 (2019年7月末)
<b>事業内容 (子会社の事業内容を含む)</b>	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

分譲マンション開発実績  
(2020年6月末日現在)  
全国44都道府県  
409棟 26,745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	株式会社ブラック（現 株式会社マリモハウス）を子会社化
2015年10月	株式会社マリモコンサルティング設立 株式会社ユーリックホームを子会社化
2016年7月	マリモ地方創生リート投資法人が上場
2016年11月	株式会社マリモホールディングスを持株会社とするグループ再編
2017年5月	中国にて、「尚雅苑」18棟1,260戸のうち、第1期532戸の販売を開始（即月完売）
2018年1月	マリモ地方創生リート投資法人が第1回公募増資を実施
2020年1月	マリモ地方創生リート投資法人が第2回公募増資を実施

## 現在のマリモの主な事業展開

分譲マンション事業	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	「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
収益不動産事業	マリモ地方創生リート投資法人のスポンサーとしての物件供給に留まらず、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
海外マンション事業	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。マレーシアのクアラルンプールにおいてもマンション事業を展開



■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



■恵比寿西一丁目ビル  
・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

## マリモグループSDGs宣言



### マリモグループSDGs宣言

当グループは国連が提唱する「持続可能な開発目標(SDGs)」に賛同し、積極的な取組みを通じて持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

2020年7月  
株式会社 マリモホールディングス  
代表取締役 深川 真

### 当グループのSDGsへの貢献

#### 快適な暮らしのお手伝い

“利他と感謝”を経営理念として、事業を通じた地方都市の活性化に資する創出による持続可能なまちづくりに取り組み、地域に暮らす人々の安心・安全で快適な暮らしの実現をお手伝いしてまいります。

【主な取組み】  
不動産総合オペレーターとして全国44都道府県での安心・安全・快適な住まいのご提供、地域に根ざした戸建事業、投資用アパート、マンション事業、市街地再開発事業への参画・収益不動産の開発・オフィス事業の展開による地域活性化・雇用創出促進  
健康な暮らしのサポートに向けた本事業種別の展開



#### 人権

コンプライアンス徹底のもと、ダイバーシティ経営と働き方改革を実践し、制度充実と人材の積極育成により、社員にとって働きがいのある職場づくりを実践してまいります。

【主な取組み】  
ハラスメント防止規定とホットライン制度の整備  
男女問わずライフスタイルに合わせて働き方を選択できる体制づくり（時差勤務制度・時間有給制度導入）  
外国人材の積極採用・育成と母国での独立支援  
資格取得支援・社内英会話教室等による自己啓発支援



#### 環境

省エネルギーと衛生管理を柱とする環境衛生事業展開と、事業活動を通じた弊社自身の省エネによる省資源への取組みにより、脱炭素社会の実現に貢献し、地球環境問題に取り組んでまいります。

【主な取組み】  
●環境衛生事業の展開  
光熱水費削減の設計・施工・管理・効果検証まで実施するESCO事業の展開  
空調監視システム・LED導入等省エネ推進提案  
施設等の洗浄への「ガン」機器活用による水質汚染防止  
●事業活動における省エネの実践  
本社LED化・入感センサー等による省エネ強化



#### 地域貢献・社会貢献

地方創生に資する取組みや社会貢献事業の実践と、環境・貧困・災害・高齢化等の社会課題解決を事業目的とするソーシャルビジネスの積極推進により、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

【主な取組み】  
マリモ地方創生リート投資法人の創設・投資運用  
“つながり”の“シェア”による自社分譲マンション周辺の地域コミュニティ形成推進  
カンボジア、ラオスにおける学校校舎建設支援  
外国人留学生の“インターン”受入(滞在費等弊社負担)  
新規事業推進部によるリサーチ・SNSへの取組強化



#### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



#### SDGsとは

Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標)の略。持続可能な社会をつくるために、世界が抱える課題を17の目標と169のターゲットに整理した形(2015年9月に国連で採択)。2030年までに、政府・企業・地域社会のあらゆる人が、SDGsを実現するための役割を担っている。

## 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照明の導入や遮熱塗料の使用、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



非常灯LED化  
(MRRくもと)



電子ブレーカー設置  
(アルティザ上前津)  
(アルティザ相武台)

### 社会 (Social)

スポンサー実施

#### ■ 新興国における学校建設支援 (校舎建設費、リュックサック、文房具等)



- \* ①カンボジア ボア中学校
- \* ②カンボジア オウ・アンピル小学校
- \* ③ラオス ムアンムエ中学校 **新**



#### ■ NPO法人 ひろしまひろがる出会いのひろば JUNOALL

JUNOALL (ジュノール) は全国で実績を持つ婚活支援団体です。株式会社マリモはその趣旨に賛同し、地元広島における“NPO法人 ひろしまひろがる出会いのひろばJUNOALL”の設立と活動を応援しています



### ガバナンス (Governance)

#### ■ 人材育成の研修

常勤役職員を対象に以下の研修を実施

- ・毎月：「個人情報等の漏えい事案等の報告」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

#### ■ スポンサーのセიმボート出資

投資主とマリモグループの利益の共有化を図るため、セიმボート出資を実施

- ・株式会社マリモは、本投資法人の投資口16,031口 (保有比率：10.5%) を保有 (2020年6月末時点)



参考写真



# 日本のBtoC – EC市場規模



## BtoC-EC (注1) 市場規模及び各分野の構成比率

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

### A. 物販系分野

(1)	食品、飲料、酒類
(2)	生活家電、AV機器、PC・周辺機器等（オンラインゲーム含まず）
(3)	書籍、映像・音楽ソフト（書籍には電子出版含まず）
(4)	化粧品、医薬品
(5)	雑貨、家具、インテリア
(6)	衣類、服装雑貨等
(7)	自動車、自動二輪車、パーツ等
(8)	事務用品・文房具
(9)	その他

### B. サービス系分野

(1)	旅行サービス
(2)	飲食サービス
(3)	チケット販売
(4)	金融サービス
(5)	理美容サービス
(6)	その他（医療、保険、住居関連、教育等）

### C. デジタル系分野

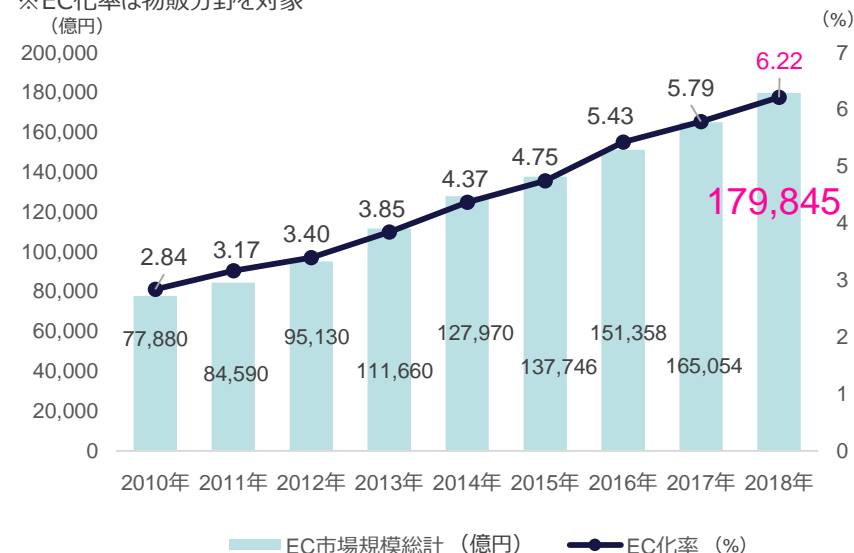
(1)	電子出版（電子書籍・電子雑誌）
(2)	有料音楽配信
(3)	有料動画配信
(4)	オンラインゲーム
(5)	その他

(注1) 消費者向け電子取引をBtoC-ECと称しております。

出所：経済産業省 商務情報政策局 情報経済課 「2018年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子取引に関する市場調査）」

## BtoC-EC市場規模およびEC化率 (注2) の推移

※EC化率は物販分野を対象  
(億円)



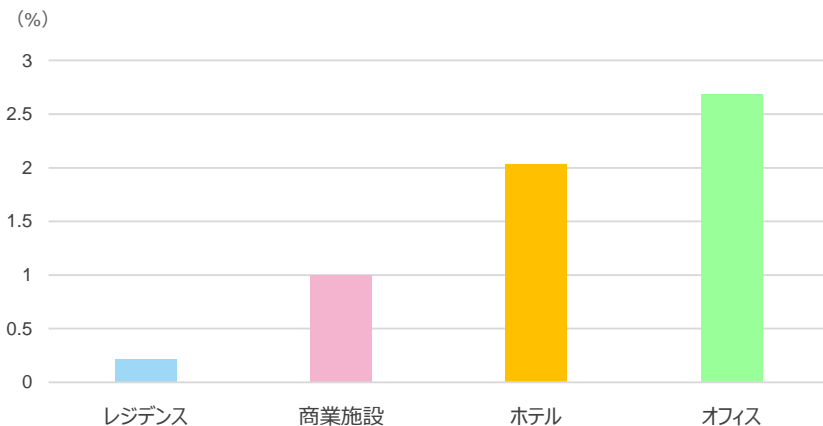
(注2) EC化率とは、全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、電子商取引市場規模の割合を指します。

出所：経済産業省 商務情報政策局 情報経済課 「2018年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子取引に関する市場調査）」

BtoC-EC市場規模は、拡大傾向にあります。物販系分野を対象とした2018年のEC化率は**6.22%**

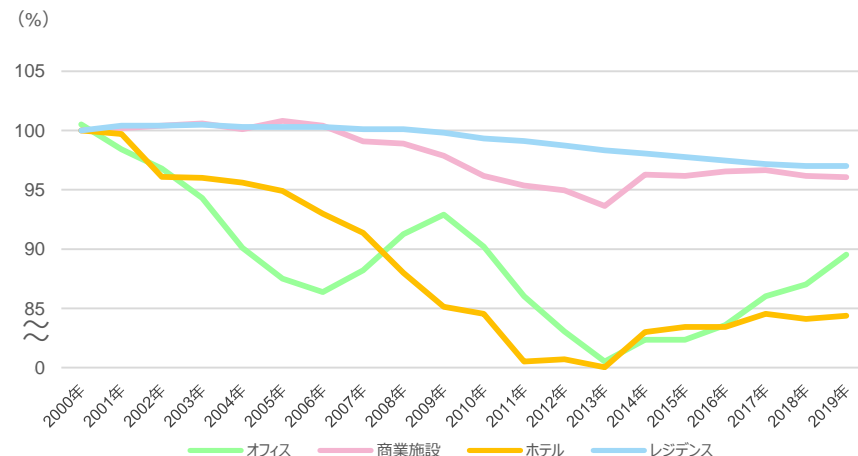


## 不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



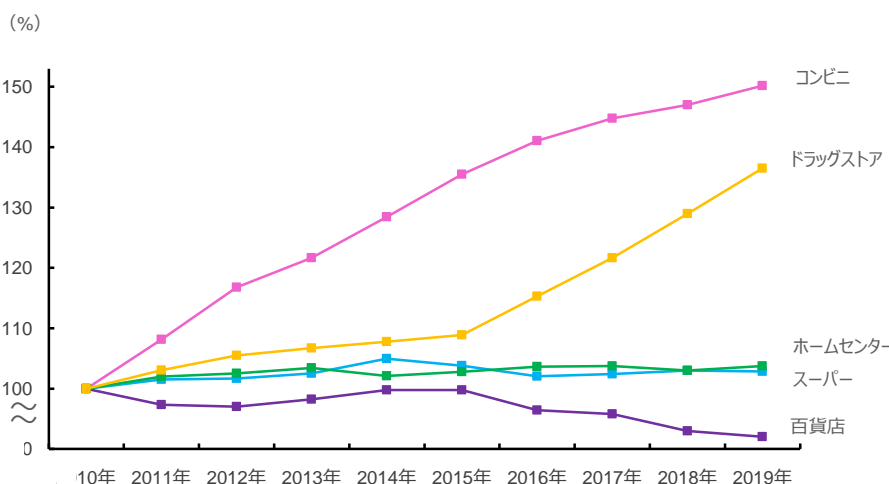
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2000年から2019年まで）

## 企業向けサービス指数・消費者物価指数（2000年=100）



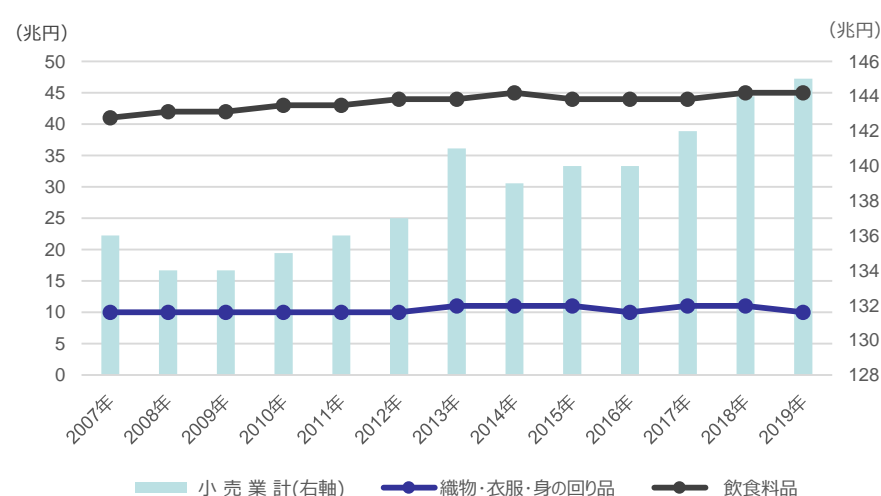
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

## 各種商品小売業の年間販売額の推移



出所：経済産業省「商業動態統計」、一般社団法人日本ドゥ・イット・ユアセルフ協会及び日本チェーンドラッグストア協会「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

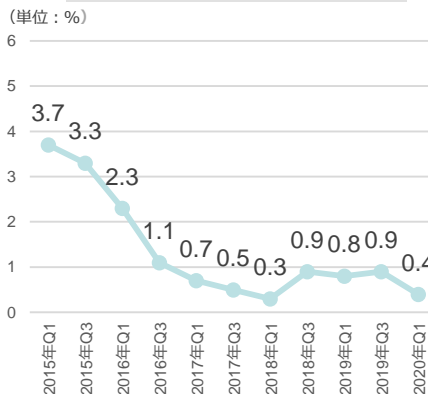


出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

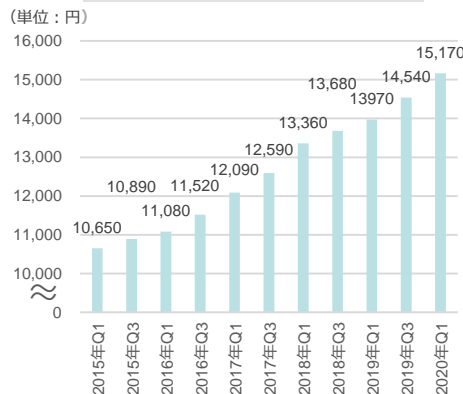
## 主要都市で賃料上昇継続、空室率は再び減少傾向へ

### 札幌市

空室率

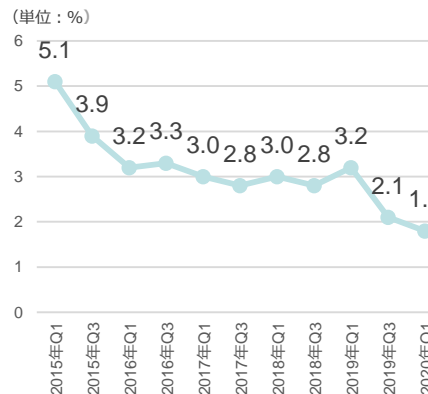


想定成約賃料

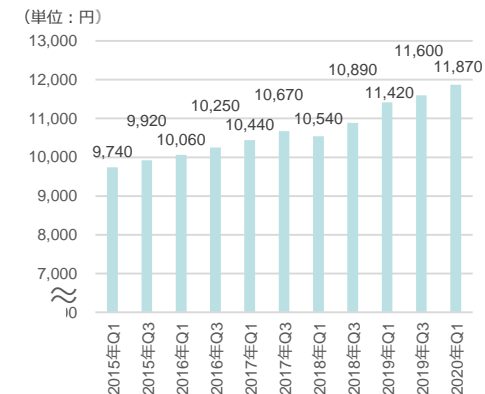


### 広島市

空室率

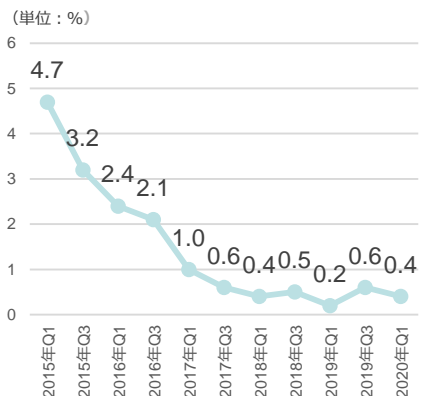


想定成約賃料

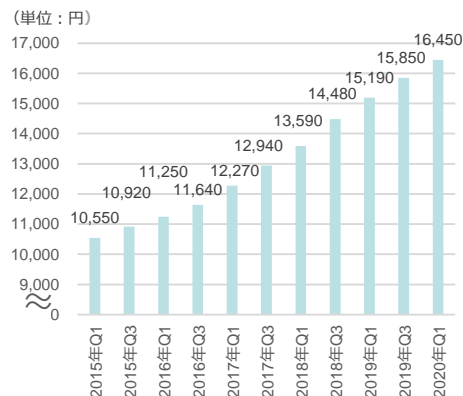


### 福岡市

空室率

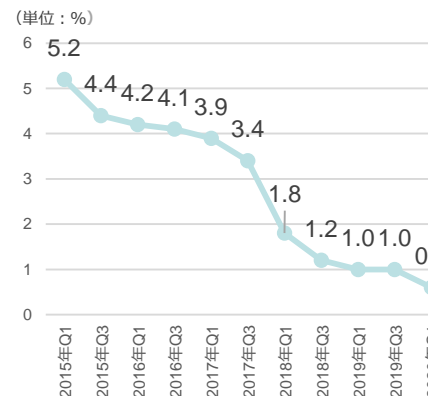


想定成約賃料

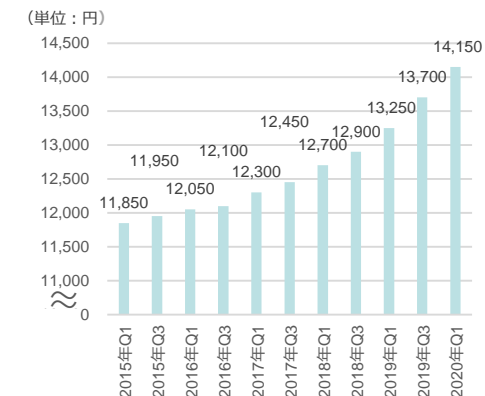


### 名古屋市

空室率



想定成約賃料

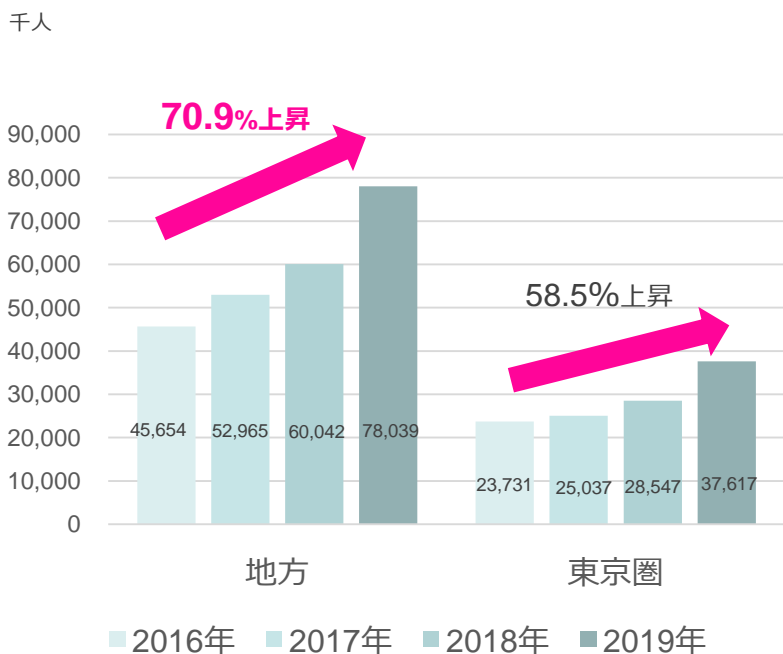


出所:シービーアールイー株式会社「オフィスマーケットビュー」を基に、本資産運用会社にて作成。(名古屋市想定成約賃料はグレードBのデータを引用)



## 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～2019年 単位：千人)

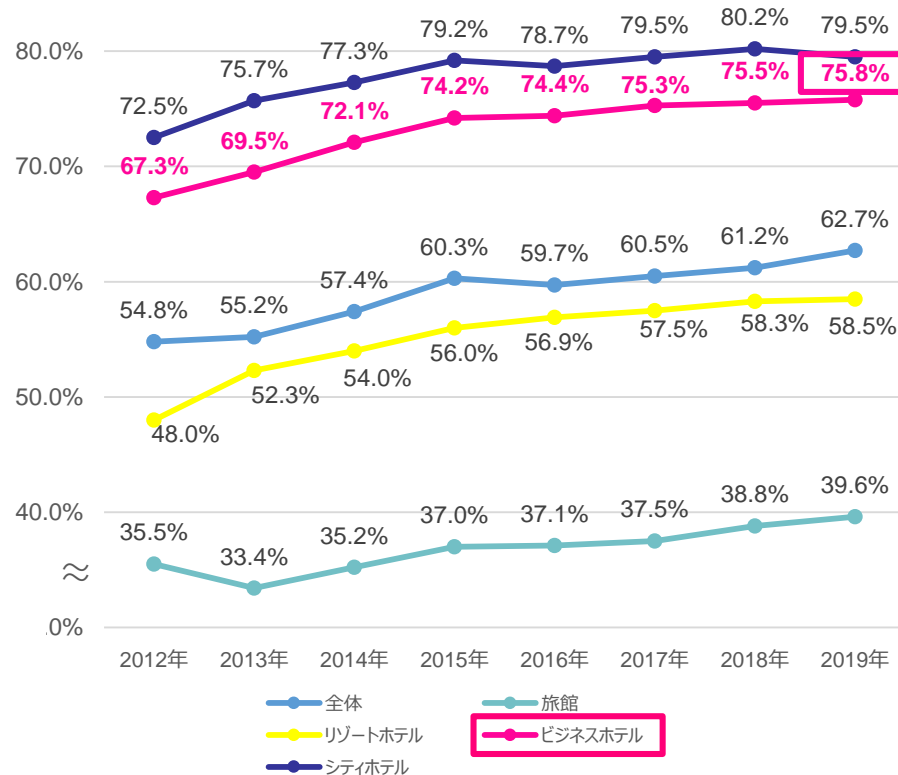


地方：東京圏以外  
東京圏：東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県

出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、本資産運用会社にて作成

## ビジネスホテルの堅調な稼働率推移

施設タイプ別客室稼働率の推移





## 利益超過分配方針

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

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

### 検証①:実施の可否

(下記の条件を満たす場合に実施)

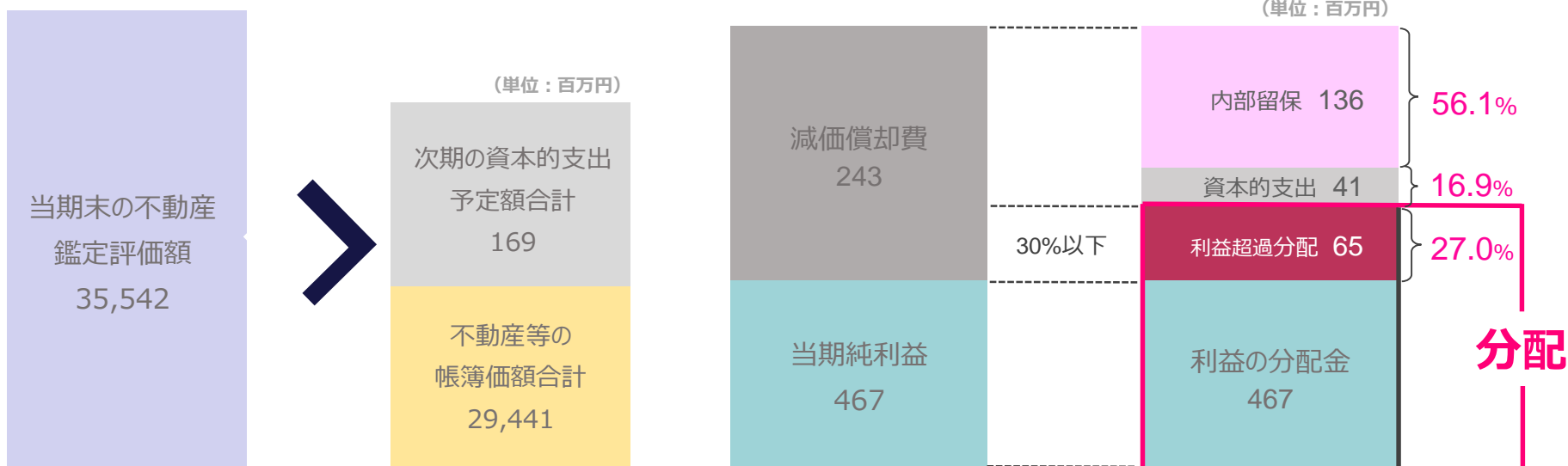
### 検証②:利益超過分配金の金額

減価償却費の30%以下かつペイアウトレシオ※75%以下

(数値は第8期実績値)

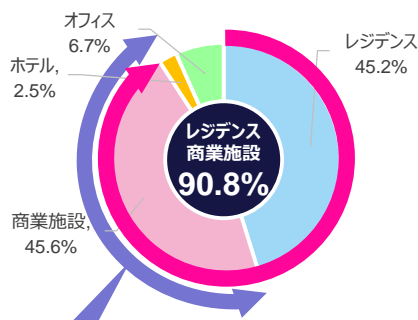
第8期実績

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

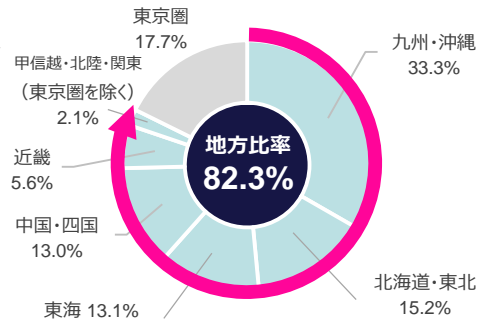


(注) 上図中の金額は、あくまで第8期のものであります。上図は、当期純利益又は減価償却費に対する分配又は利益超過分配の比率を示すものではありません。経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われぬ可能性があります。

## 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)

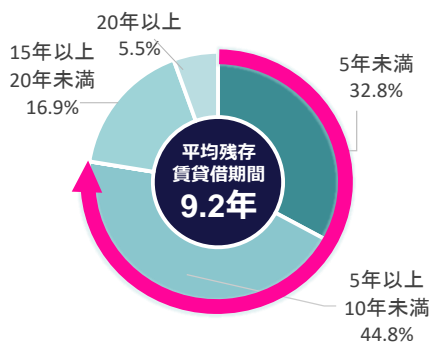


災害リスクの軽減に向けた  
全国分散のポートフォリオを目指す

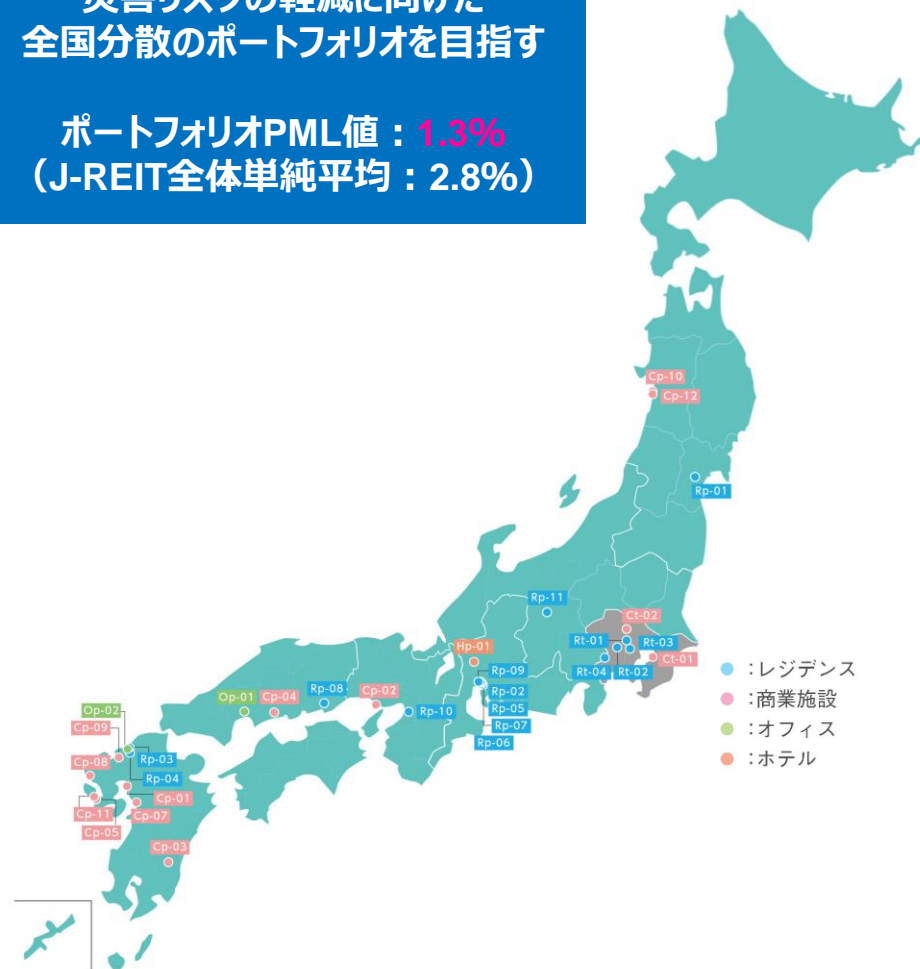
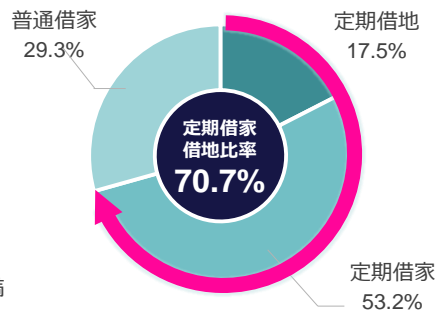
ポートフォリオPML値 : **1.3%**  
(J-REIT全体単純平均 : 2.8%)

商業施設・ホテルは、全て賃料固定型の賃貸借契約

## 残存賃貸借期間の 構成比率 (賃料ベース) (※)



## 賃貸借契約形態の 構成比率 (賃料ベース)



※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、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。

※「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。

## レジデンス (15物件)



## 商業施設 (13物件)





# 個別物件収支① (2020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 (%)	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)	2,591	384	985	471	624	716	970	704
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) (㎡)	9,039.58	996.80	3,675.08	1,642.38	1,311.75	1,557.90	2,035.94	1,705.20
	稼働率 (注1) (%)	92.1	90.9	96.6	97.1	98.1	100.0	98.7	94.2
収支 (注2)	①運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
	②賃貸事業収益合計 (千円)	133,201	18,416	49,504	23,248	22,507	25,522	35,464	26,357
	賃貸事業収入	125,721	14,691	47,765	22,128	22,225	24,245	34,015	25,566
	その他賃貸事業収入	7,480	3,725	1,738	1,119	282	1,277	1,449	791
	③賃貸事業費用合計 (千円)	25,113	10,977	10,985	5,150	4,654	6,144	7,930	6,192
	管理委託費	10,437	3,624	3,451	1,715	1,477	2,185	2,501	3,002
	公租公課	7,706	1,346	3,312	1,583	1,620	1,753	2,577	1,800
	水道光熱費	868	130	403	305	177	176	175	157
	修繕費	5,374	5,473	3,237	1,146	195	1,074	925	349
	保険料	337	48	130	53	65	65	86	66
	信託報酬	220	225	220	220	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用	169	128	230	125	893	662	1,438	591
	④NOI (= ②-③) (千円)	108,088	7,439	38,518	18,098	17,852	19,378	27,534	20,164
⑤減価償却費 (千円)	30,122	4,524	17,192	7,328	6,569	6,238	9,170	7,622	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	77,965	2,914	21,325	10,769	11,283	13,140	18,364	12,542	
⑦資本的支出 (千円)	1,119	1,469	1,478	1,512	-	-	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	106,968	5,969	37,039	16,586	17,852	19,378	27,534	20,164	

(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6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)	444	1,210	659	1,196	471	224	1,874
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)	(㎡)	841.50	2,155.81	2,365.94	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19
	稼働率 (注1)	(%)	100.0	98.9	78.5	100.0	100.0	100.0	100.0
収支 (注2)	①運用日数		162日間	162日間	162日間	182日間	182日間	182日間	182日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	12,881	35,949	24,517	49,859	20,987	16,308	※
		賃貸事業収入	12,728	34,234	23,644	49,804	19,434	16,308	※
		その他賃貸事業収入	153	1,714	872	54	1,552	-	-
	③賃貸事業費用合計	(千円)	1,667	7,333	6,397	10,987	3,328	3,580	※
		管理委託費	937	6,591	3,247	2,254	1,176	489	※
		公租公課	-	-	-	4,694	715	1,109	8,566
		水道光熱費	110	276	414	82	1,162	-	-
		修繕費	33	44	2,163	1,420	-	-	-
		保険料	7	12	15	113	18	55	257
		信託報酬	200	200	200	225	220	220	220
		その他賃貸事業費用	377	208	356	2,197	34	1,706	17
	④NOI (= ②-③)	(千円)	11,214	28,616	18,119	38,872	17,658	12,728	※
	⑤減価償却費	(千円)	3,386	7,687	5,552	14,661	4,981	3,922	18,695
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	7,828	20,928	12,567	24,210	12,676	8,805	※
	⑦資本的支出	(千円)	-	-	1,691	-	-	-	-
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	11,214	28,616	16,428	38,872	17,658	12,728	※

※ 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6月期)



投資エリア			地方						
物件番号			Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10	Cp-11	Cp-12
物件名称			ヤマダ電機 テックランド 時津店	MRRくまもと	MRRさせぼ	MRRいとしま	MRRあきた	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	MRRあきた II
取得年月日			2016年 8月1日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2020年 1月21日
価格 情報	取得価格	(百万円)	950	2,120	990	900	840	1,150	970
	投資比率	(%)	3.2	7.1	3.3	3.0	2.8	3.8	3.2
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	913	2,150	984	908	852	1,170	984
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	11,018.04	5,070.01	2,842.78	8,416.10	13,719.74	5,587.25
	稼働率 (注1)	(%)	100.0	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
収支 (注2)	①運用日数		182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	162日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	※	115,122	55,018	39,073	31,200	※	37,276
		賃貸事業収入	※	104,687	48,826	32,855	31,200	※	37,276
		その他賃貸事業収入	-	10,435	6,191	6,217	-	-	-
	③賃貸事業費用合計	(千円)	※	42,130	19,643	11,413	4,045	※	1,615
		管理委託費	※	13,907	6,226	3,293	913	※	1,333
		公租公課	3,033	10,753	4,462	2,139	1,565	3,074	-
		水道光熱費	-	11,759	5,083	5,417	-	-	-
		修繕費	-	4,978	3,481	233	117	-	65
		保険料	163	431	164	61	23	-	17
		信託報酬	225	250	225	250	225	225	200
		その他賃貸事業費用	3,853	50	-	17	1,200	-	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	※	72,992	35,375	27,659	27,154	※	35,660
⑤減価償却費	(千円)	6,303	20,735	6,568	3,411	917	-	6,161	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	※	52,257	28,806	24,248	26,237	※	29,498	
⑦資本的支出	(千円)	-	25,312	-	-	-	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	※	47,679	35,375	27,659	27,154	※	35,660	

※ 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	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いちほら (底地)	ケースデンキ 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)	671	1,142	756	604	1,077	763	1,166	717	1,047
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	3,860.81	3,053.57	1,931.47	641.16	3,731.75	3,055.80	5,703.73	18,326.76	11,451.00
	賃貸面積 (注1) (㎡)	3,860.81	3,053.57	1,533.75	641.16	3,554.01	3,055.80	5,430.50	18,326.76	11,451.00
	稼働率 (注1) (%)	100.0	100.0	79.4	100.0	95.2	100.0	95.2	100.0	100.0
収支 (注2)	①運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間	162日間	162日間
	②賃貸事業収益合計 (千円)	※	56,248	32,736	18,498	41,481	30,310	53,845	18,961	※
	賃貸事業収入	※	51,322	32,072	17,490	39,457	30,060	52,340	18,961	※
	その他賃貸事業収入	-	4,925	664	1,008	2,023	250	1,504	-	-
	③賃貸事業費用合計 (千円)	※	14,878	9,101	3,407	10,195	6,054	11,872	311	※
	管理委託費	※	3,691	2,828	1,822	3,555	3,430	4,142	111	※
	公租公課		3,930	5,050	2,497	873	2,872	3,729	-	-
	水道光熱費		-	5,100	1,020	225	273	441	-	-
	修繕費		-	382	2,320	205	3,135	2,708	-	-
	保険料		123	168	78	29	132	222	-	-
	信託報酬		225	220	220	225	225	225	200	200
	その他賃貸事業費用		-	264	137	27	-	401	-	-
④NOI (= ②-③) (千円)	※	41,369	23,635	15,091	31,285	24,255	41,972	18,649	※	
⑤減価償却費 (千円)		10,824	14,847	6,802	2,476	3,612	5,010	7,723	-	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	※	26,522	16,832	12,614	27,673	19,244	34,248	18,649	※	
⑦資本的支出 (千円)		-	-	-	-	1,544	-	7,046	-	
⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	※	41,369	23,635	15,091	29,741	24,255	34,926	18,649	※	

※ 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8期 貸借対照表 (2020年6月30日)

資産の部	負債の部
流動資産	流動負債
現金及び預金 921,559	営業未払金 124,802
信託現金及び信託預金 2,160,966	1年内返済予定の長期借入金 4,870,000
営業未収入金 11,035	未払費用 147,565
前払費用 54,314	未払法人税等 944
未収消費税等 59,542	未払消費税等 -
その他 -	前受金 200,580
流動資産合計 3,207,419	1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 48,121
固定資産	その他 6,849
有形固定資産	流動負債合計 5,398,684
信託建物 12,939,840	固定負債
減価償却累計額 △1,490,003	長期借入金 11,027,500
信託建物(純額) 11,449,837	信託預り敷金及び保証金 1,373,594
信託構築物 324,513	資産除去債務 18,300
減価償却累計額 △44,438	その他 163
信託構築物(純額) 280,074	固定負債合計 12,419,558
信託機械及び装置 118,437	負債合計 17,818,422
減価償却累計額 △21,759	純資産の部
信託機械及び装置(純額) 96,678	投資主資本
信託工具、器具及び備品 34,803	出資総額 14,869,979
減価償却累計額 △7,388	出資総額控除額
信託工具、器具及び備品(純額) 27,414	一時差異等調整引当額 △7,724
信託土地 17,584,254	その他の出資総額控除額 △381,753
有形固定資産合計 29,438,259	出資総額控除額合計 △389,477
無形固定資産	出資総額(純額) 14,480,501
信託借地権 3,712	剰余金
ソフトウェア 1,179	当期末処分利益又は当期末処理損失(△) 467,732
無形固定資産合計 4,891	剰余金合計 467,732
投資その他の資産	投資主資本合計 14,948,234
長期前払費用 63,611	純資産合計 14,948,234
繰延税金資産 16	負債純資産合計 32,766,657
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 87,128	
固定資産合計 29,530,279	
繰延資産	
投資口交付費 28,958	
繰延資産合計 28,958	
資産合計 32,766,657	

## 第8期 損益計算書

自 2020年 1月 1日  
至 2020年 6月 30日

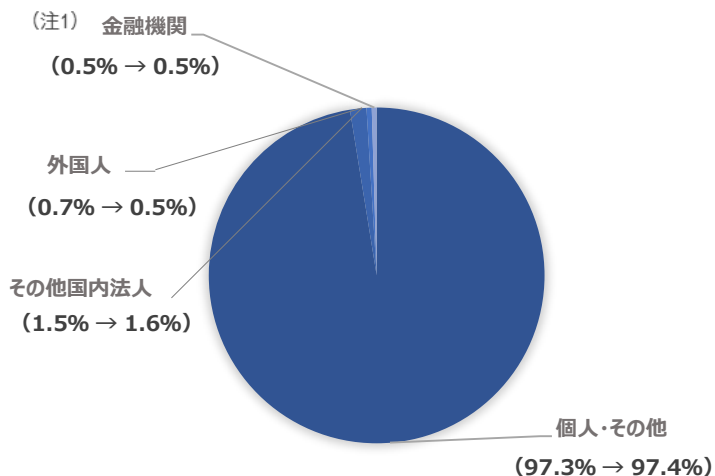
営業収益	
賃貸事業収入 1,210,246	
その他賃貸事業収入 55,433	
不動産等売却益 -	
営業収益合計 1,265,679	
営業費用	
賃貸事業費用 520,645	
資産運用報酬 107,749	
資産保管手数料 1,595	
一般事務委託手数料 13,217	
役員報酬 2,400	
公租公課 15,337	
その他営業費用 33,320	
営業費用合計 694,266	
営業利益 571,413	
営業外収益	
受取利息 14	
未払分配金戻入 275	
還付加算金 -	
受取保険金 315	
営業外収益合計 605	
営業外費用	
支払利息 60,765	
融資関連費用 32,358	
投資口交付費償却 10,295	
営業外費用合計 103,419	
経常利益 468,599	
税引前当期純利益 468,599	
法人税、住民税及び事業税 946	
法人税等調整額 △2	
法人税等合計 943	
当期純利益 467,655	
前期繰越利益 76	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△) 467,732	



# 投資主の状況 (2020年6月期)

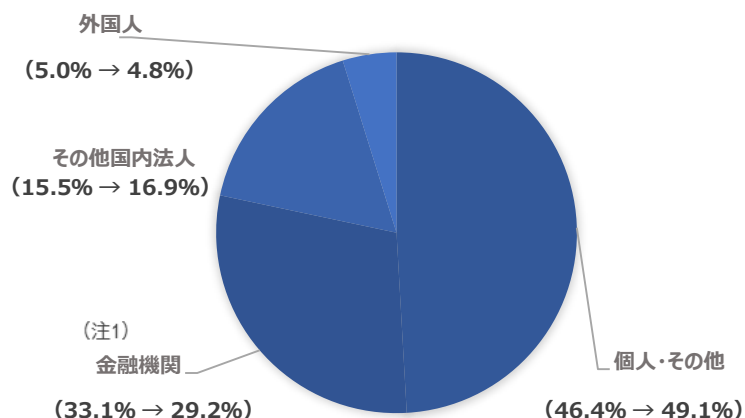


## 投資主数比率 (合計9,800人)



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)	12,303口	8.1%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	9,421口	6.2%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	6,017口	3.9%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,538口	1.7%
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	2,149口	1.4%
7	米沢信用金庫	2,000口	1.3%
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,915口	1.3%
9	BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) ISG	1,908口	1.2%
10	上田八木短資株式会社	1,755口	1.1%
	計	56,037口	36.7% (注2)

## 投資口数比率 (合計152,680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56,037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



# MEMO



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





地方は、  
可能性を  
秘めている。



**marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.**