



# 第10期（2021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10期決算概要 3

- 第10期決算ハイライト
- 投資口価格の推移
- 第10期取得資産（アルティザ浅間町）
- 新型コロナウイルスの影響（1）
- 新型コロナウイルスの影響（2）
- 第10期予想・実績
- 第11期・第12期業績予想
- 1口当たり分配金及びNAVの推移
- 含み益の推移

## 第10期運用実績 13

- 資産価値向上の追求①
- 資産価値向上の追求②
- 安定した稼働率の維持
- 財務状況（2021年6月期）
- IR活動

## 資産規模の拡大 19

- スポンサーパイプライン
- 着実な資産規模の拡大
- ポートフォリオマップ
- 物件写真
- ポートフォリオ一覧①
- ポートフォリオ一覧②

## Appendix 26

- ESGへの取組み（1）
- ESGへの取組み（2）
- 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
- アフターコロナへの投資戦略
- 投資方針の変更（物流施設追加）
- 本投資法人の概要
- 利益超過分配
- 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
- 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10期貸借対照表・損益計算書
- 投資主の状況
- Disclaimer

01

# 第10期決算概要





- 2021年2月26日にアルティザ浅間町を取得し、資産規模は304.50億円に拡大
- 1口当たり分配金・1口当たりNAV・含み益率ともに、上場来最高
- 第10期末稼働率は、98%に回復

## 資産規模

 上場時より  
 88%UP

第9期末 299.55億円 → 第10期末 **304.50** 億円

## 1口当たり分配金

 上場来  
 最高

第10期予想<sup>(注1)</sup> 3,529円 → 第10期実績 **3,572** 円

## 投資口価格

 20.2%  
 UP

第9期末 111,100円 → 第10期末 **133,600** 円

## 1口当たりNAV

 上場来  
 最高

第9期末 136,800円 → 第10期末 **139,212** 円

## 期末稼働率

 98%台  
 回復

第9期末 96.9% → 第10期末 **98.0** %

## 含み益率

 上場来  
 最高

第9期末 22.4% → 第10期末<sup>(注2)</sup> **23.6** %

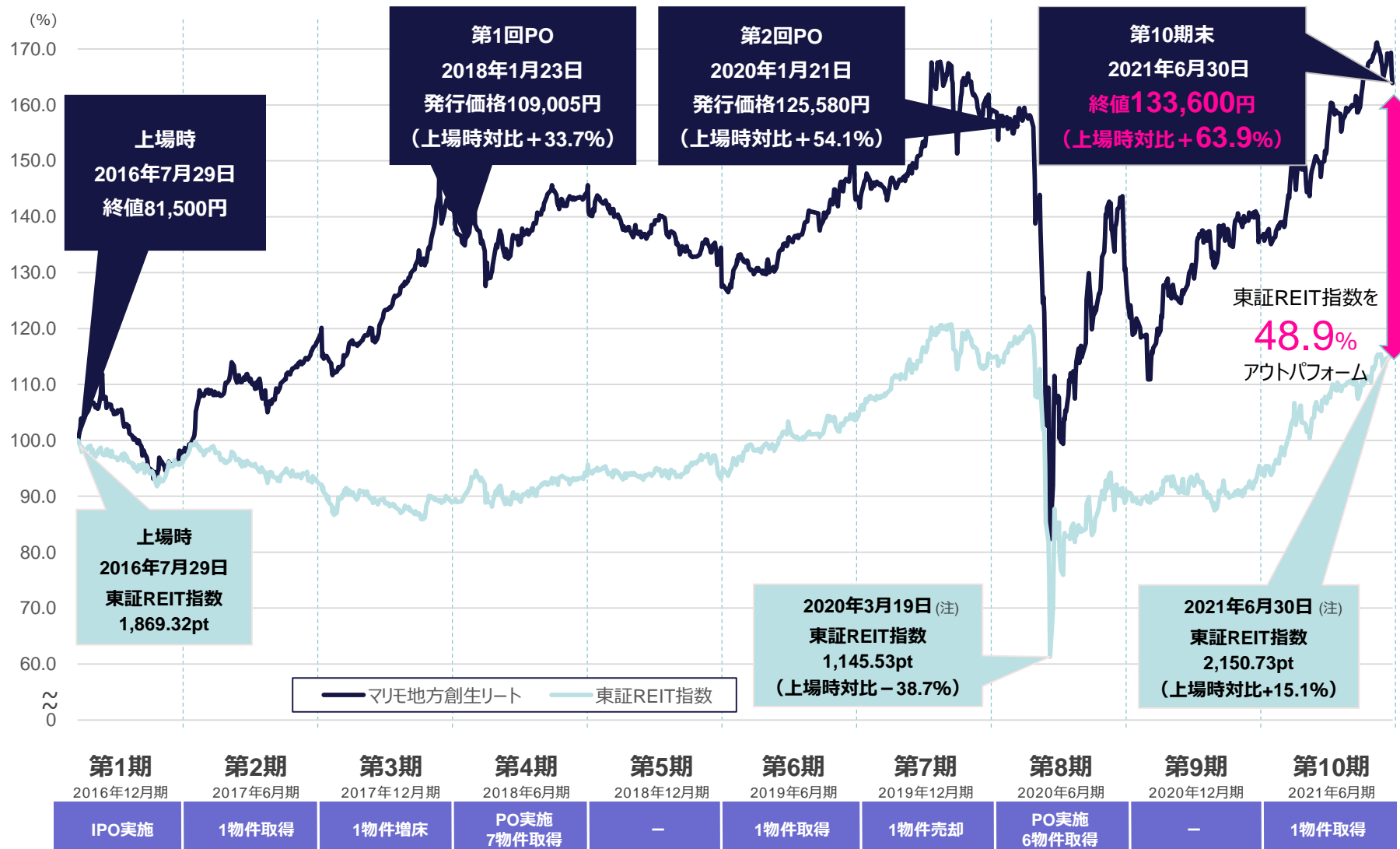
(注1) 「第10期予想」については、2021年2月18日発表に係る予想値(利益超過分配金を含む)を指します。

(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。

# 投資口価格の推移 (上場日対比)



## 投資口価格は東証REIT指数を48.9%上回る水準



(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。

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



- ・官公庁・オフィスエリアに近い立地により法人需要が多い
- ・「イオンモール Nagoya Noritake Garden」が2021年秋に開業予定で生活の利便性向上
- ・リニア中央新幹線が2027年に開業予定

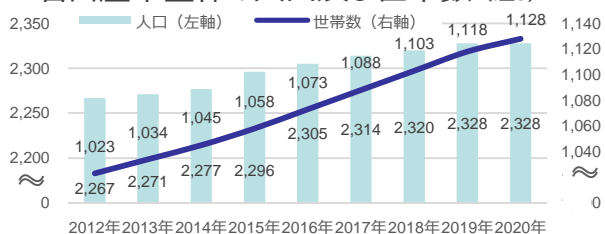


稼働率の安定性につながる

稼働率



■ 名古屋市全体の人口及び世帯数 (注3)



物件所在地	鑑定NOI利回り	稼働率	物件タイプ	戸数
愛知県名古屋市	5.0% (注2)	100% (注2)	1K	40戸
取得価格	鑑定評価額	竣工年月	専有面積 (戸)	駅距離
495百万円	518百万円 (注2)	2020年2月	27.3㎡	浅間町駅徒歩3分

(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、2021年6月末日時点の数値になります。以下同じです。  
 (注3) 出所：名古屋市「名古屋市の人口の推移」(各年10月1日)

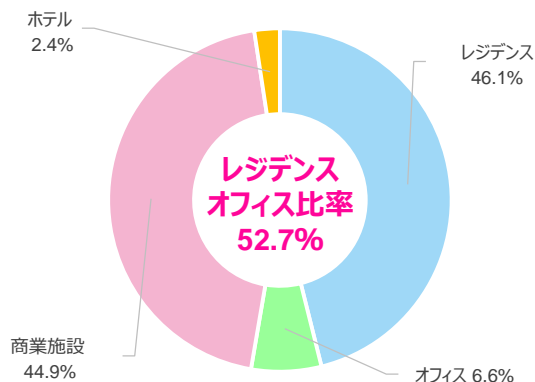
## コロナに起因する影響は少ないが、今後のテナント動向に注視

	物件数	第10期の状況	稼働率の変化と要因	
			第9期末	第10期末
レジデンス	16物件	✓ 明確な影響なし	92.8%	96.1% (+3.3%)
			✓ 季節的要因と、コロナ禍が一時落ち着き、入居者が増加	
商業施設	13物件	✓ 賃料減額要請2件（内1件 支払猶予で対応） ✓ 解約1件 → 成約済（以下参照）	98.6%	98.6% (±0%)
			✓ 賃料減額要請は、主に支払猶予等に対応 ✓ 1件解約が発生したが、リテナントを実施	
ホテル	1物件	✓ 明確な影響なし（ルートイン一宮駅前 固定賃料型）	100%	100% (±0%)
			✓ ホテル運営順調	
オフィス	2物件	✓ 明確な影響なし ✓ 成約3区画（以下参照）	93.1%	100% (+6.9%)
			✓ 空3区画の埋め戻しを行い、期末稼働率100%達成	

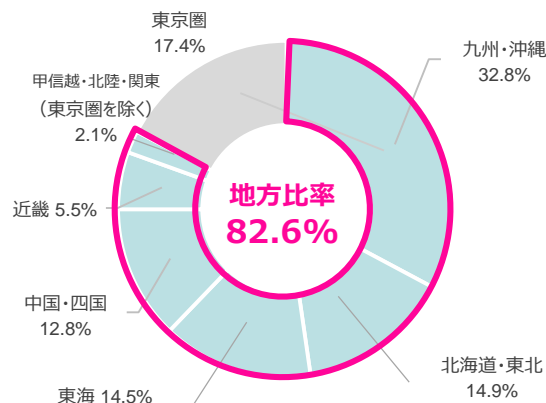
成約テナント	解約テナント	成約テナント－解約テナント
<ul style="list-style-type: none"> <li>・MRRおおむた（商業テナント1件） 250.00坪</li> <li>・MRRデルタビル（オフィス1区画） 43.76坪</li> <li>・プレイスト博多祇園ビル（オフィス2区画） 120.30坪</li> </ul> 合計414.06坪	MRRおおむた 250.00坪	164.06坪

## 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

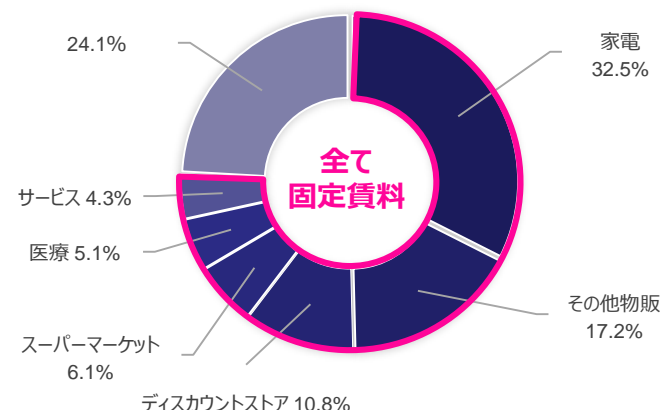
### 用途別分散



### エリア分散



### テナント分散 (商業テナントのみ)



### ポートフォリオの特徴

- 用途別分散、エリア分散、テナント分散という点で、**コロナの影響を受けにくい**
- 商業施設においては、ロードサイド店舗を中心とする**生活密着型商業施設が多い**
- 利用者が商業施設にアクセスする手段は、**主に自家用車の割合が多い**
- 地元住民の方の利用が多く、**インバウンドの影響は小さい**

(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、テナント分散は賃料ベースで作成しております。





【単位:百万円】	第10期 2021年6月期 当初予想 (注1) (A)	第10期 2021年6月期 実績 (B)	増減 (B) - (A)
	営業収益 (注2)	1,308	1,313
営業利益 (注2)	564	570	+6
経常利益 (注2)	472	481	+8
当期純利益 (注2)	471	480	+8

【単位:円】			
1口当たり分配金 (EPU) (利益超過分配を含まない) ...①	3,086	3,146	+60
1口当たり利益超過分配金...②	443	426 (注3)	▲17
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...①+②	<b>3,529</b>	<b>3,572</b>	<b>+43</b>

(注1) 2021年2月18日発表  
(注2) 単位未満切捨て

DPU 1.2%UP

(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) 26.3%

## 差異要因

(単位:百万円)

営業収益	+5
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)	+8
賃料の減少 (A仙台花京院 他)	▲5
水光熱費収入の増加 (MRRくまもと 他)	+1
上記以外の収入増加	+1
営業費用等	▲1
修繕費の減少 (MRRデルタビル、MRRささば、MRRくまもと 他)	+8
外注委託費の増加 (リーシング費用増加、等) (A仙台花京院、A松本、A淡路駅東 他)	▲8
水光熱費費用の減少 (MRRくまもと 他)	+3
上記以外の費用増加	▲4
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10期 2021年6月期	第11期 2021年12月期	増減	第12期 2022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)	1,313	1,281	▲32	1,293	+11
営業利益 (注2)	570	557	▲13	559	+2
経常利益 (注2)	481	445	▲35	447	+1
当期純利益 (注2)	480	444	▲35	446	+1

【単位:円】	第10期 2021年6月期	第11期 2021年12月期	増減	第12期 2022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	3,146	2,913	▲233	2,925	+12
1口当たり利益超過分配金...②	426	488	+62	492	+4
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...①+②	<b>3,572</b>	<b>3,401</b> (注3)	▲171	<b>3,417</b> (注4)	+16

(注1) 第11期予想、第12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 74.8%  
 ペイアウトレシオ調整後 74.8%  
 配当比率 (対減価償却費割合) 29.9%

(注4)  
 ペイアウトレシオ調整前 74.7%  
 ペイアウトレシオ調整後 74.7%  
 配当比率 (対減価償却費割合) 29.9%

第11期予想と第12期予想の前提	
<b>第11期予想</b>	
営業収益	▲32
その他収入の減少 (MRRおむた 解約違約金剥落 他)	▲35
その他上記以外収入の増加	+3
<b>営業費用等</b>	+19
リーシング費用の削減 (季節変動)	+15
修繕費の増加 (A仙台花京院 大規模修繕工事 他)	▲8
IPO取得物件のER再取得の剥落	+8
その他上記以外費用の減少	+3
<b>営業外収益、費用等</b>	▲21
保険料収入の剥落	▲13
その他上記以外の費用の増加	▲8
<b>第12期予想</b>	+11
営業収益	
賃料の増加	+5
その他収入の増加 (A仙台花京院、A東別院 礼金増等 他)	+10
その他上記以外収入の減少	▲4
<b>営業費用等</b>	▲9
リーシング費用の増加 (季節変動)	▲13
修繕費の減少 (A仙台花京院 大規模修繕工事 他)	+2
租税公課の増加 (A浅間町 固都税発生)	▲2
その他上記以外費用の減少	+4

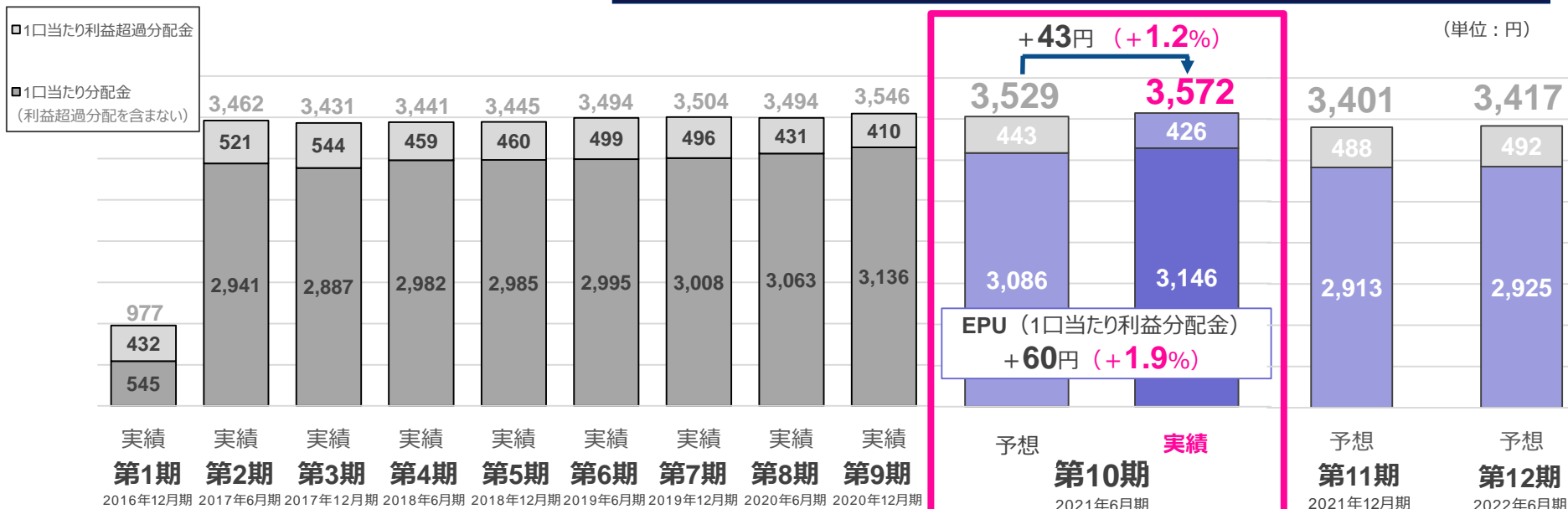
(注5) +は増益要因 ▲は減益要因

# 1口当たり分配金及びNAVの推移



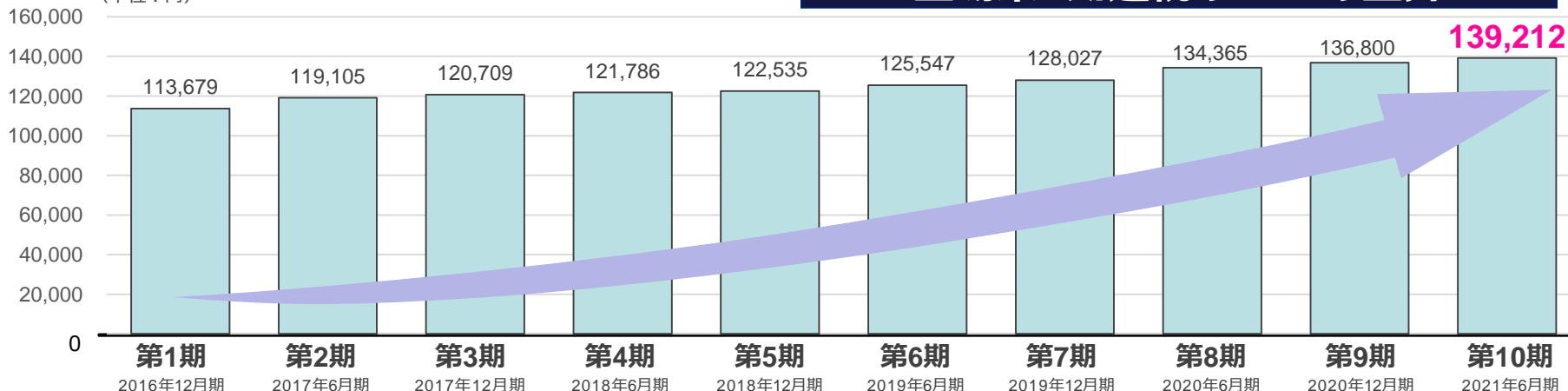
## 1口当たり分配金の推移

### 安定的な分配金の継続と上場来最高の分配金



## 1口当たりNAV (単位: 円)

### 上場来9期連続のNAVの上昇



## 保有資産の含み益は着実に増加

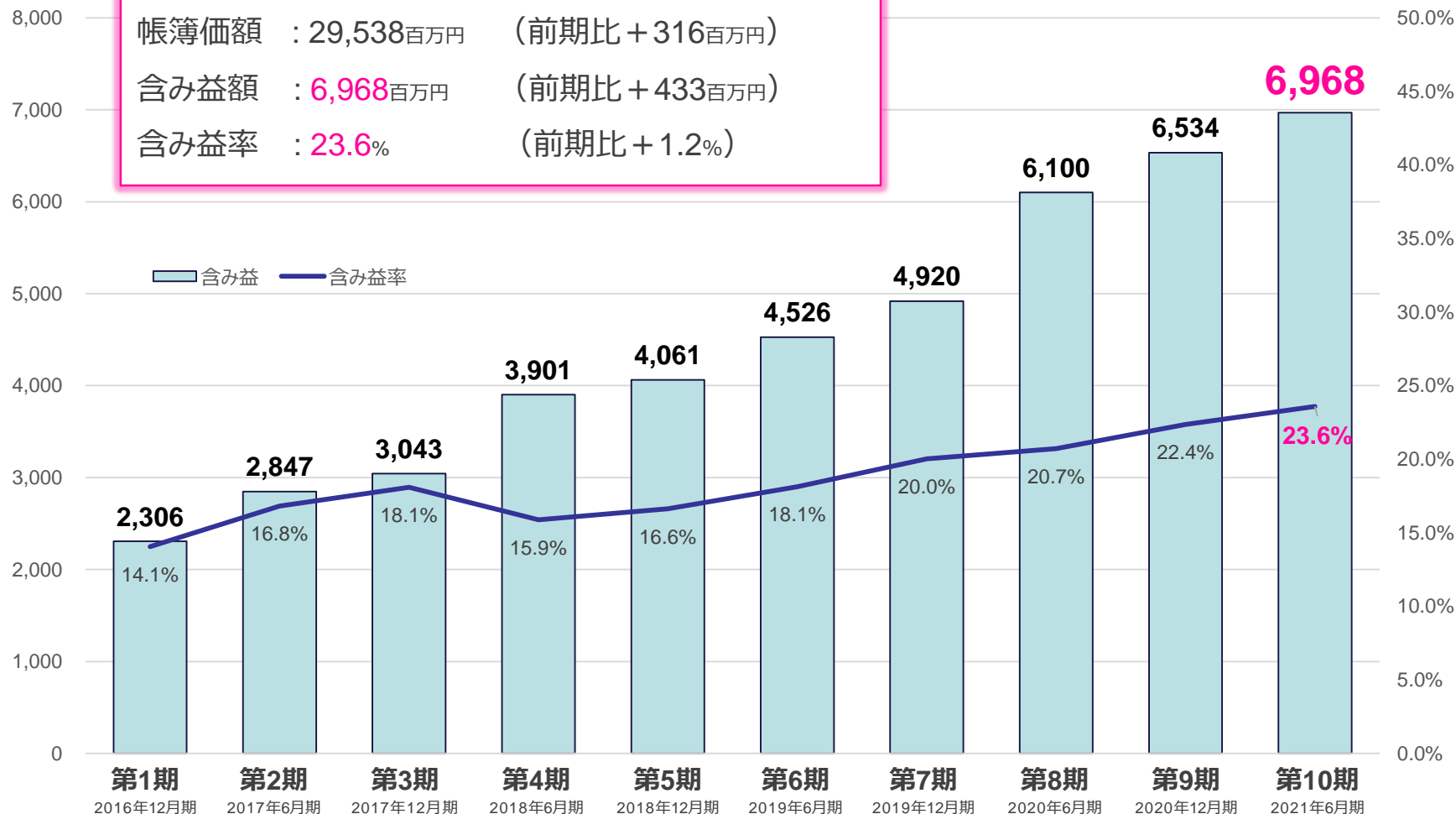
(単位：百万円)

鑑定評価額: 36,506百万円 (前期比+749百万円)

帳簿価額 : 29,538百万円 (前期比+316百万円)

含み益額 : **6,968**百万円 (前期比+433百万円)

含み益率 : **23.6%** (前期比+1.2%)



02

## 第10期運用実績



## NOI増加への取組み

### ■ 収入増加、コスト削減に向けた取組み

- |         |                   |               |
|---------|-------------------|---------------|
| ● 収入増加  | 屋上アンテナ追加          | (アルティザ博多プレミア) |
| ● コスト削減 | プロパティマネジメント契約の見直し | (7物件 主に商業施設)  |
| ● コスト削減 | ビルメンテナンス契約の見直し    | (MRRさせぼ)      |
| ● コスト削減 | 電気料金基本料の引き下げ      | (MRRデルタビル)    |
| ● コスト削減 | 節水型トイレへ更新         | (MRRデルタビル)    |
| ● コスト削減 | 電力会社見直し           | (アルティザ浅間町)    |
| ● コスト削減 | 電子ブレーカー設置         | (アルティザ淡路駅東)   |
| ● コスト削減 | 看板LED化            | (垂水駅前ゴールドビル)  |

収入増加、コスト削減を行い、合計約**7,360**千円のNOI増加を実現（1口当たり分配金48円牽引）  
(期当たり想定)



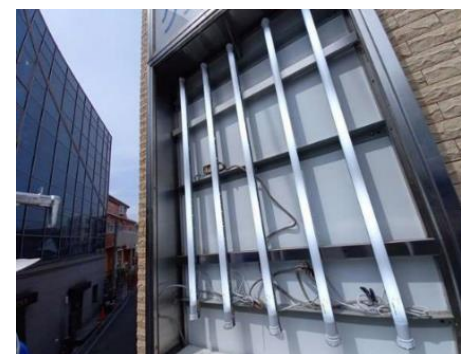
屋上アンテナ



節水型トイレ



電子ブレーカー



看板LED化

## 顧客満足度向上への取り組み

- トイレ床材更新…………… MRRデルタビル
- 室内用無料WiFi導入…………… アルティザ東別院

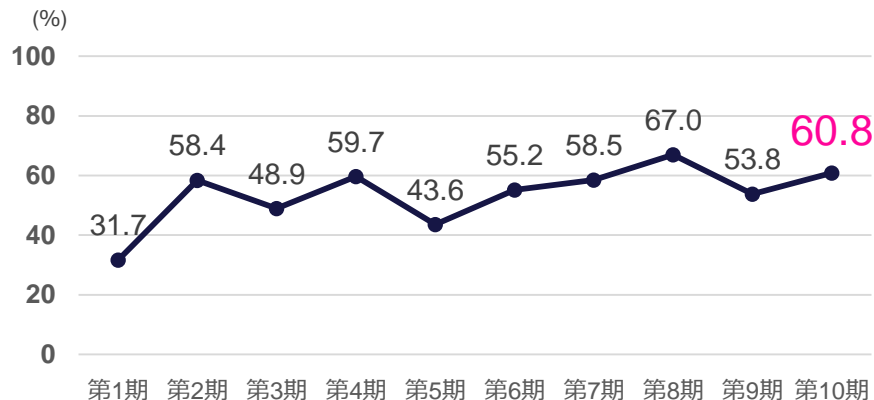


トイレ床材更新



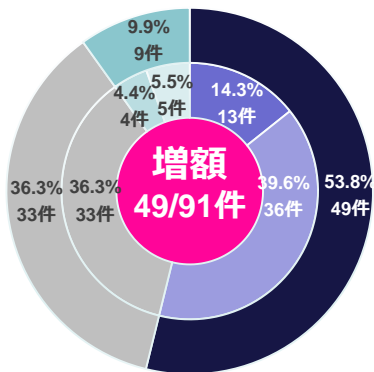
室内用無料WiFi導入

## ダウンタイム（60日以内）目標達成率の推移

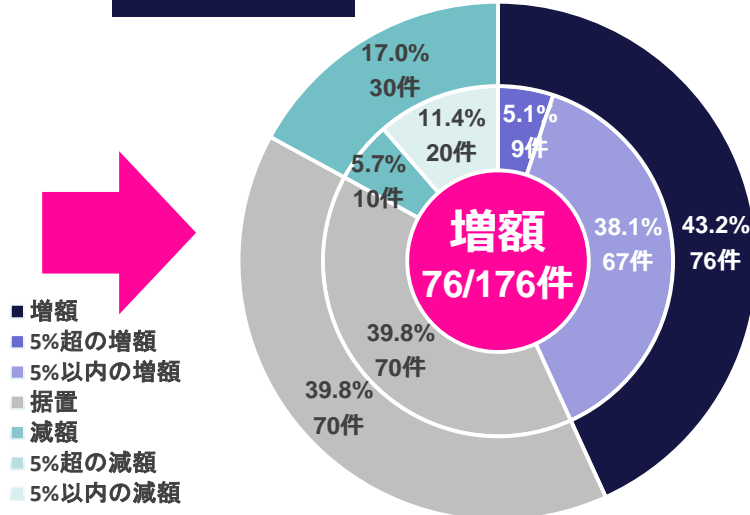


## レジデンスの賃料増減実績（入替時）

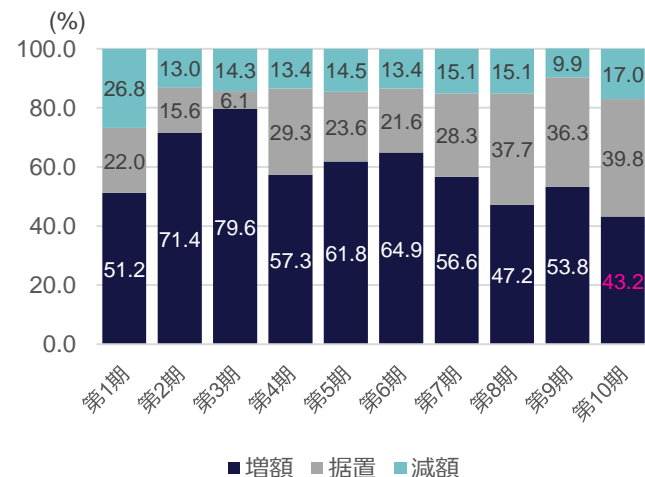
### 第9期



### 第10期

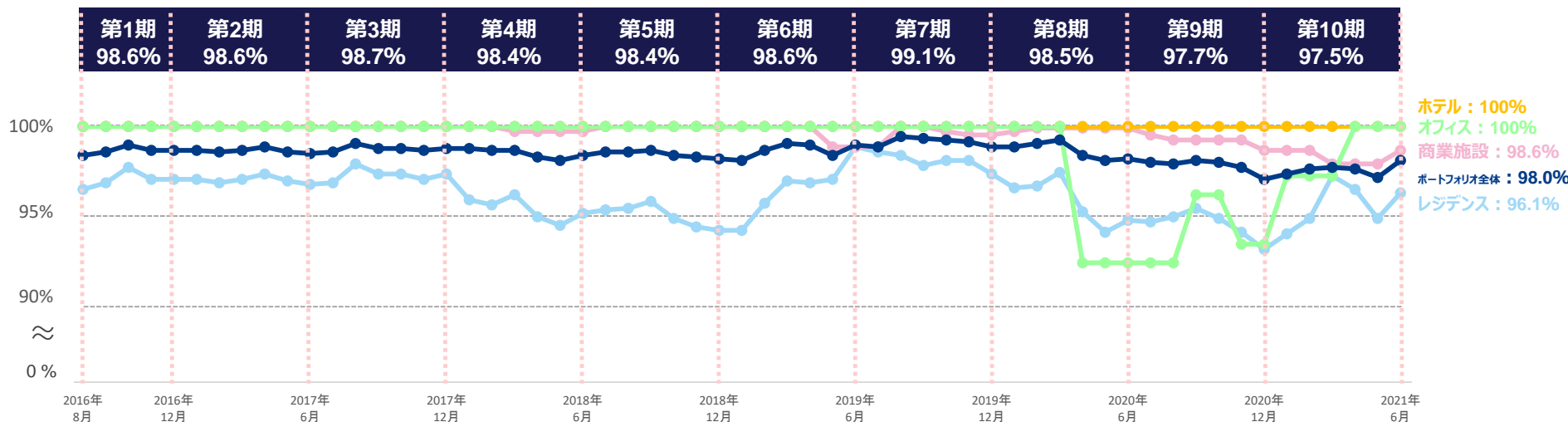


### 第1期から第10期までの推移



# 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					
	2016年	2017年		2018年		2019年		2020年		2021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	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	93.7	94.6	97.1	96.3	94.6	96.1
商業施設	100	100	100	99.7	100	98.8	99.5	99.9	98.6	98.6	98.6	97.8	97.8	97.8	98.6
ホテル	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	97.1	97.1	97.1	100	100	100
ポートフォリオ全体	98.6	98.4	98.7	98.3	98.1	98.9	98.8	98.1	96.9	97.2	97.5	97.6	97.5	97.0	98.0

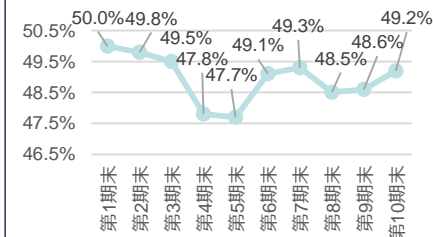
(注) 第1期から第9期までは期末、第10期につきましては月末時点での稼働率を記載しております。



# 財務状況 (2021年6月期)

借入先	第9期末 借入残高	第10期 借入額	第10期 返済額	第10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	1,372	—	15	1,357		1.09908%		2023年 8月1日	
・広島銀行	4,840	—	4,840	0	変動	3M TIBOR +0.6%	2018年 1月23日	2021年 2月1日	
・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								2024年 8月1日	
・三十三銀行(注)	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.8%	2020年 1月21日	2023年 1月21日	
・新生銀行	2,140	—	—	2,140	変動	3M TIBOR +0.6%		2023年 1月21日	
・あおぞら銀行	—	2,420	—	2,420	変動	3M TIBOR +0.6%	2021年 2月1日	2024年 2月1日	
・りそな銀行								2025年 2月3日	
・肥後銀行	—	2,420	—	2,420	変動	3M TIBOR +0.7%	2021年 2月1日	2025年 2月3日	
・中国銀行	—	2,420	—	2,420	変動	3M TIBOR +0.7%		2025年 2月3日	
・三井住友銀行	—	300	—	300	変動	1M TIBOR +0.2%	2021年 2月26日	2022年 2月28日	
合計	15,882	5,140	4,855	16,167					

## 総資産LTV



## 平均借入金利

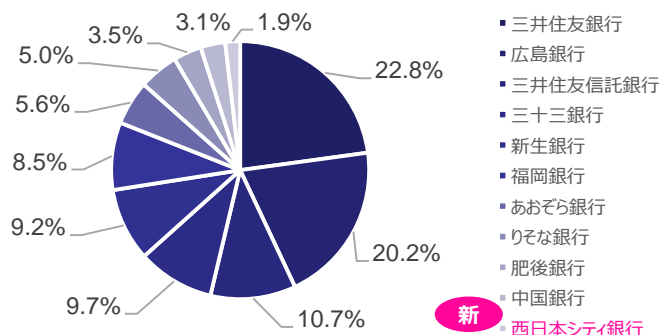
0.78%

## 長期負債比率

100.0%

(注) 株式会社三十三銀行は、2021年5月1日付で、株式会社第三銀行を存続会社、株式会社三重銀行を消滅会社とした吸収合併を行っており、同日付で株式会社三十三銀行に商号を変更しています。以下同じです。

## 借入先の分散状況



## 第11期実施のリファイナンス (2021年8月2日実施)

長期借入金  
3,500百万円  
(借入期間：5年)

長期借入金  
300百万円  
(借入期間：1年)

長期借入金  
3,800百万円  
(借入期間：5年)

借入日：2021年8月2日  
 変動固定：固定  
 借入金利：0.86186%  
 担保：無担保・無保証

西日本シティ銀行が参画  
レンダーフォーメーションの拡充

(注) 上記グラフは2021年8月2日の分散状況になります。

## 第10期IR活動実績 (2021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、個人投資家向け説明会の開催は自粛

### 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	第10期
香港	4社	2社	4社
シンガポール	3社	1社	1社
豪州	0社	1社	0社
台湾	0社	4社	3社
合計	7社	8社	8社

### 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

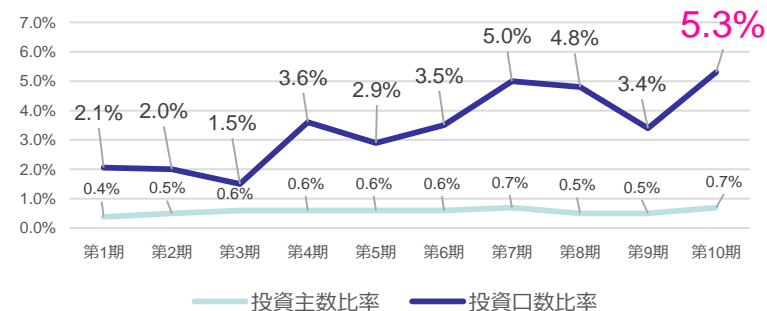
- ①第9期決算説明会 (動画配信) 2月18日
- ②機関投資家個別対応 (カンファレンスコール等) 2月以降

### 海外機関投資家の資金流入状況

J-REITに海外機関投資家の資金流入が続く



海外機関投資家の投資口保有割合が増加



03

## 資産規模の拡大



**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、オフィス等を順次開発し、10件追加**

**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： 177戸  
竣工： 未定

**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： 106戸  
竣工： 2022年1月予定

**スポンサー市街地再開発物件**  
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

**追加 スポンサー開発物件**  
所在地： 福岡県福岡市  
主たる用途： レジデンス  
戸数： 48戸（1LDK）  
竣工： 2023年2月予定

**追加 スポンサー開発物件**  
所在地： 福岡県福岡市  
主たる用途： レジデンス  
戸数： 70戸（1LDK）  
竣工： 2023年3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  
戸数： 48戸（1LDK）  
竣工： 2021年8月予定

**追加 スポンサー開発物件**  
所在地： 大阪府池田市  
主たる用途： レジデンス（学生寮）  
戸数： 77戸  
竣工： 2022年2月予定

**追加 スポンサー開発物件**  
所在地： 青森県弘前市  
主たる用途： レジデンス（学生寮）  
戸数： 100戸  
竣工： 2023年1月予定

**追加 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： 112戸（1R）  
竣工： 2025年2月予定

**追加 スポンサー開発物件**  
所在地： 大阪府茨木市  
主たる用途： レジデンス（学生寮）  
戸数： 144戸  
竣工： 2023年1月予定

**追加 スポンサー開発物件**  
所在地： 宮城県仙台市  
主たる用途： オフィス  
区画数： 17区画  
竣工： 2022年12月予定

**追加 スポンサー開発物件**  
所在地： 宮城県仙台市  
主たる用途： レジデンス（学生寮）  
戸数： 74戸  
竣工： 2023年1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

**追加 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  
室数： 117室  
竣工： 2020年8月

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

**追加 スポンサー市街地再開発物件**  
所在地： 滋賀県長浜市  
主たる用途： 商業施設（区分）  
戸数： 8区画  
竣工： 2021年3月

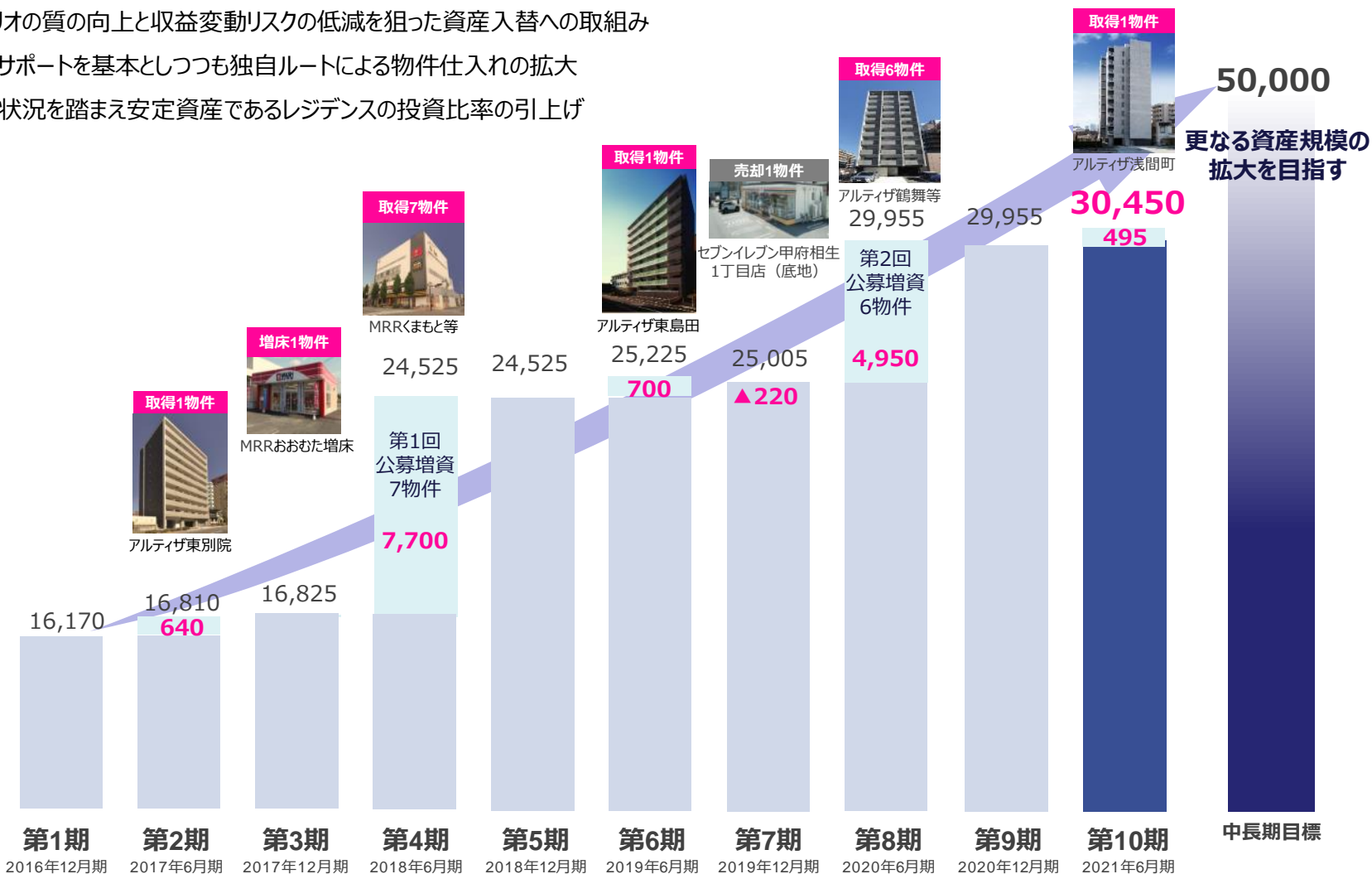
（注） スポンサー開発物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

## アルティザ浅間町を取得し、資産規模は304.5億円へと着実に成長

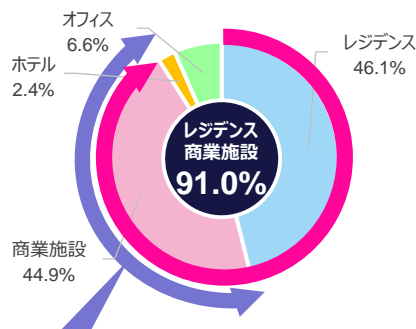
### 本投資法人の成長戦略

(単位：百万円)

- ✓ 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

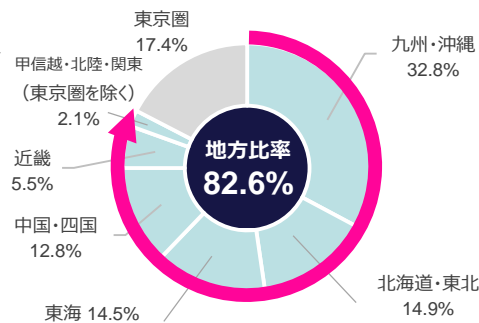


## 用途別 投資比率 (取得価格ベース)



商業施設・ホテルは、全て賃料固定型の賃貸借契約

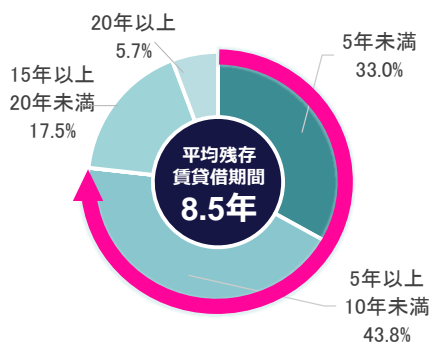
## 地域別 投資比率 (取得価格ベース)



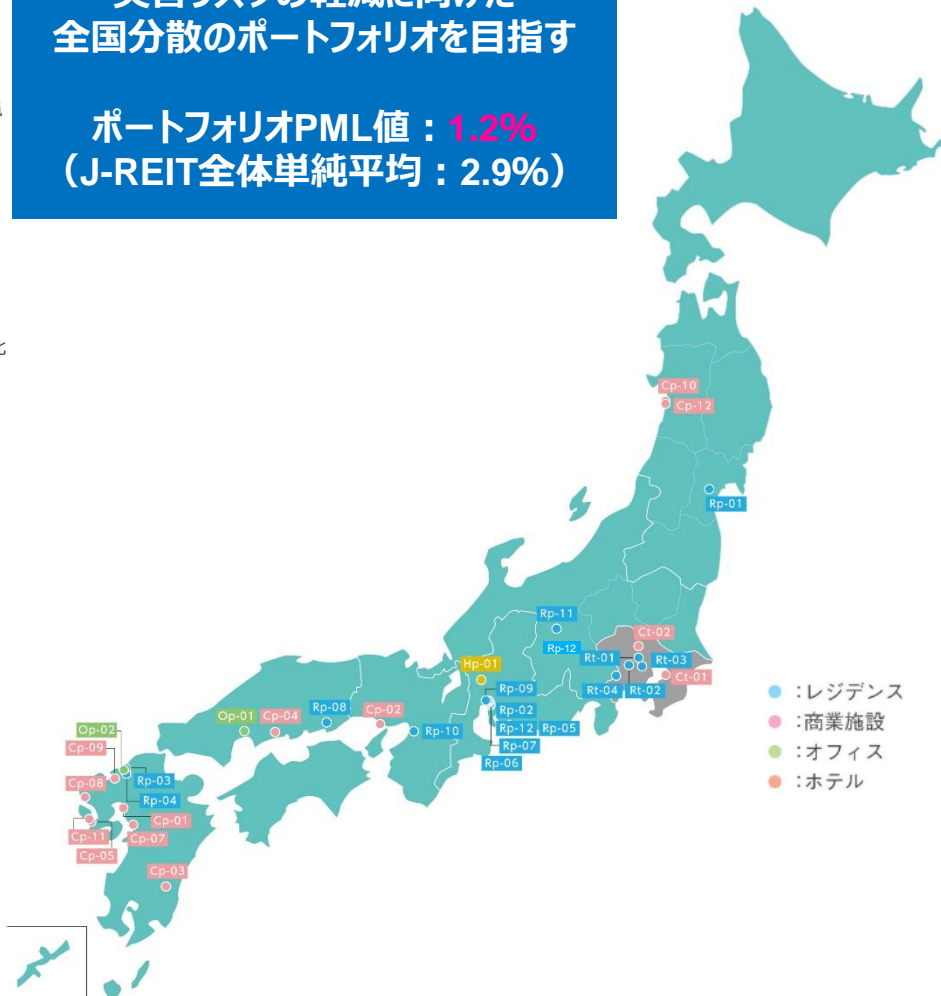
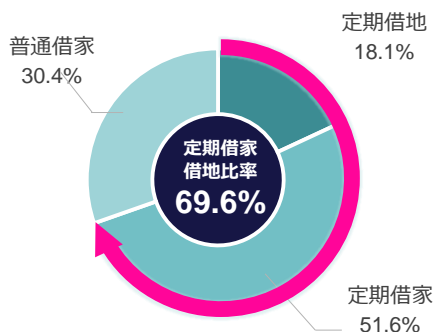
災害リスクの軽減に向けた  
全国分散のポートフォリオを目指す

ポートフォリオPML値 : 1.2%  
(J-REIT全体単純平均 : 2.9%)

## 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)



● : レジデンス  
● : 商業施設  
● : オフィス  
● : ホテル

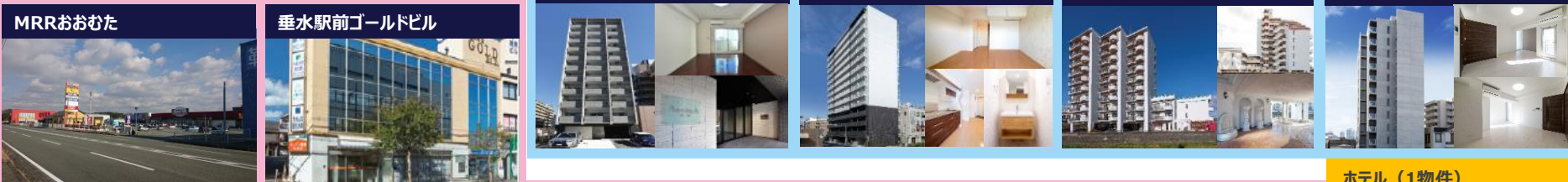
※日本地図上の「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで物件ごとに番号を付したものであり、物件名称については、26、27ページ「ポートフォリオ一覧」をご参照下さい。「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。

※「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 (16物件)



## 商業施設 (13物件)



# ポートフォリオ一覧①

(2021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)	
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	2,536	3,790	5.1%	7.5%	2009年1月	94.7%
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	400	375	538	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	955	1,270	5.1%	6.7%	2006年2月	98.3%
	Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	500	459	580	5.0%	6.4%	2006年6月	100%
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	640	612	688	4.8%	5.1%	2016年2月	100%
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市	720	704	786	4.9%	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	952	1,130	4.6%	5.3%	2017年9月	94.9%
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	688	731	5.2%	5.4%	2016年12月	98.1%
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	437	470	4.5%	4.9%	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	1,195	1,300	4.6%	5.0%	2019年10月	100%
	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	640	656	649	5.9%	6.8%	1998年3月	86.6%
	Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市	495	529	518	4.9%	5.0%	2020年2月	100%
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	599	744	3.9%	4.7%	2014年3月	100%	
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	1,050	1,070	1,240	4.9%	6.0%	1989年4月	93.6%	
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	754	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	1,151	1,420	5.1%	6.8%	1993年2月	96.5%	

(注1) : 「期末帳簿価格」とは、2021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2021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

(2021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	1,167	963	6.3%	5.2%	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	462	552	5.9%	6.7%	2008年6月	100%
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮崎県宮崎市	250	217	425	6.3%	10.5%	2009年4月	100%
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	2,000	1,837	2,920	6.3%	9.0%	2008年9月	100%
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡	950	900	1,170	6.4%	8.2%	1981年5月	100%
	Cp-07	MRRくまもと	熊本県熊本市	2,120	2,126	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	972	1,300	5.8%	7.7%	2008年4月	100%
	Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市	900	902	976	5.4%	5.9%	2008年7月	100%
	Cp-10	MRRあきた	秋田県秋田市	840	852	891	7.0%	6.8%	1994年4月	100%
	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%
	Cp-12	MRRあきたⅡ	秋田県秋田市	970	974	1,020	6.8%	7.3%	①2004年3月 ②1985年4月 <sup>(注2)</sup>	100%
	ホテル	Hp-01	MRRいちはら (底地)	千葉県市原市	700	717	1,220	-	5.0%	-
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%
オフィス	Op-01	MRRデルタビル	広島県広島市	1,200	1,114	1,290	5.4%	6.7%	2002年11月	100%
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	800	744	1,300	4.7%	8.0%	2008年8月	100%
合計		32物件	30,450	29,538	36,506	-	6.6%	-	98.0%	

(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。

04

# Appendix



## 物件の運用を通じて、社会貢献活動を実施

### 環境 (Environment)

#### ■ 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



LED照明設置  
(11物件導入済み)



電子ブレーカー設置  
(7物件導入済み)

### 社会 (Social)

#### ■ 社会貢献活動への取組み

シェアサイクル・カーシェアの導入による社会生活上の利便性の向上、AEDを設置し医療機器提供による人命救助活動の補助等を通じ、社会貢献活動に努めています



シェアサイクル設置  
(MRRデルタ等)



カーシェア設置  
(アルティザ博多駅南)



AED設置  
(MRRくまもと等)

### 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（2021年6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
- 会議室にアクリル板の設置
- 職域接種 (新型コロナワクチン)

### ■ 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、不動産証券化協会認定マスター、不動産コンサルティングマスター、一級建築士、一級建築施工管理技士等
- 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在籍者 16名)
  - 宅地建物取引士：10名
  - 不動産証券化協会認定マスター：6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、投信法等
- 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

## 基本理念 = “地方から日本を強くしていく”

### 地方の創生

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



雇用の創出



地域経済の活性化

地方の不動産への投資による「まち」の活性化

## マリモ地方創生リート投資法人

不動産開発  
市街地再開発  
ノウハウ



株式会社マリモ

### 物件情報の提供 (注1)



(注1) 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。

(注2) 株式会社三重銀行は、2021年5月1日に株式会社第三銀行と合併し、株式会社三十三銀行に商号変更されております。

# 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
<b>売上高（単体）</b>	544億円（2020年7月末）
<b>事業内容</b> (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弁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（2021年7末日現在）  
全国44都道府県 423棟 27,597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 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>



## 投資対象資産に物流施設を追加

（2021年9月28日開催予定の第4回投資主総会に付議予定）

### 物流施設への投資にて、ポートフォリオの安定性に寄与

地方への親和性	スポンサーが数多く開発している地方エリアにも、物流拠点として評価された立地の物流施設が多数存在
取得機会の拡大	投資対象が増えることによる物件取得機会の拡大
運用の安定性	物流立地として評価される物件は、テナントの定着性が見込め安定資産として評価

用途別 投資比率	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	30%以下

	立地	建物	テナント	タイプ
ポイント	物流拠点（消費地・生産地への近接性やアクセス性、通勤利便性等）として評価された立地の物件について投資	標準的なスペックの建物（床荷重、天井高、柱間隔、空調照明設備等）施設であり、運用安定性及び資産性が望める物件に、立地条件、周辺競合状況等を鑑みて投資	主要テナントにおいては、賃貸借の状況・賃料水準・契約形態等を勘案し、安定した収益が見込め、テナントの定着性が見込める物件に投資	BTS型（ビルト・トゥ・スーツ型）、マルチテナント型、ラストワンマイル型の物件に投資

（注）本頁は、2021年9月28日開催予定の投資主総会において規約一部変更に関する議案が承認された場合の投資比率等を記載しています。当該議案が承認されなかった場合、投資対象資産に物流施設は追加されません。

# 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	物流 (注2)	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1)	●	●	●	●	●	●
		【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	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) 本頁は、2021年9月28日開催予定の投資主総会において規約一部変更に関する議案が承認された場合のポートフォリオ構築方針を記載しています。当該議案が承認されなかった場合、投資対象資産に物流施設は追加されません。

## 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10期実績値)

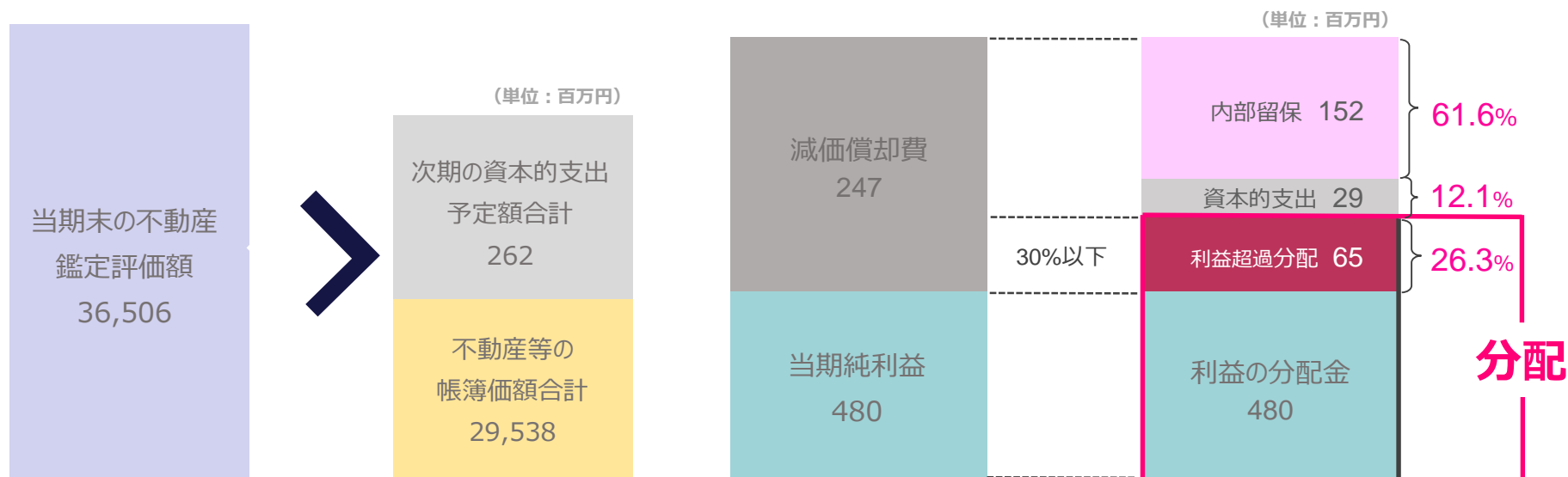
### 検証②:利益超過分配金の金額

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10期実績値)

第10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10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ない可能性があります。

# 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

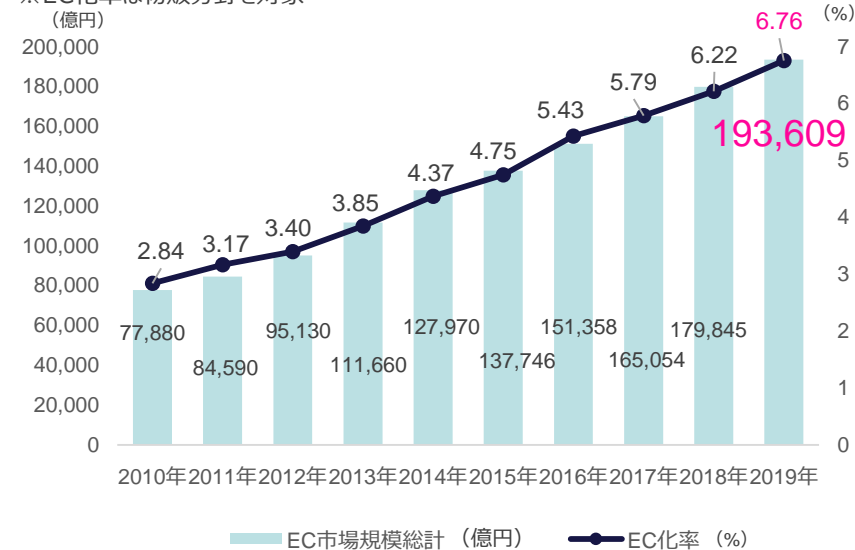
(1)	電子出版（電子書籍・電子雑誌）
(2)	有料音楽配信
(3)	有料動画配信
(4)	オンラインゲーム
(5)	その他

(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 「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)

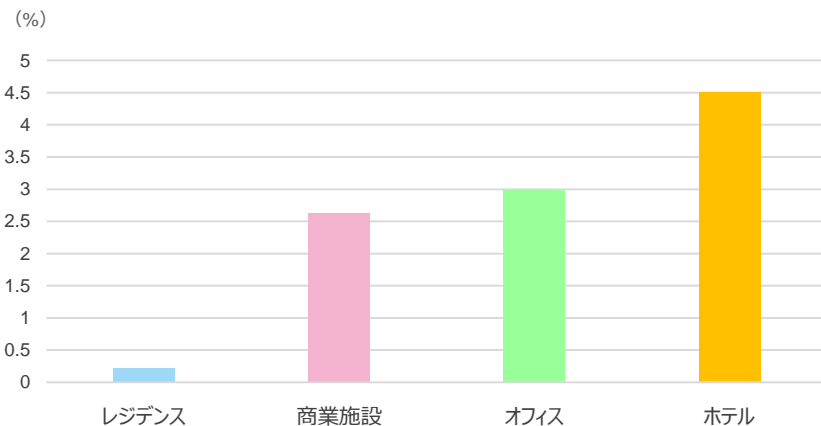


(注2) EC化率とは、全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、電子商取引市場規模の割合を指します。

出所：経済産業省 商務情報政策局 情報経済課  
「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）」

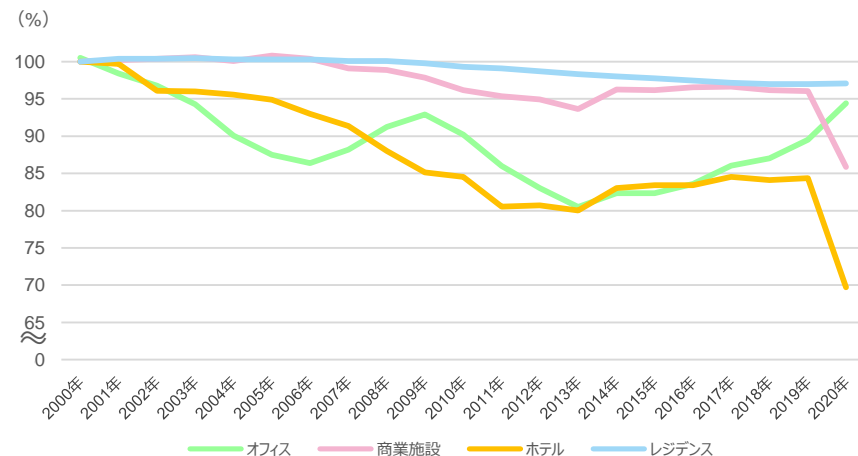
BtoC-EC市場規模は、拡大傾向にあります。物販系分野を対象とした2019年のEC化率は6.76%

## 不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



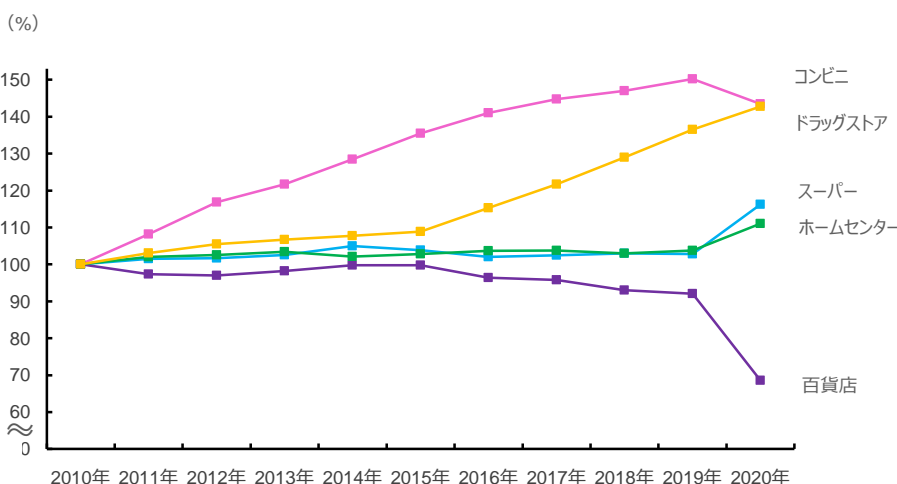
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2000年から2020年まで）

## 企業向けサービス指数・消費者物価指数（2000年=100）



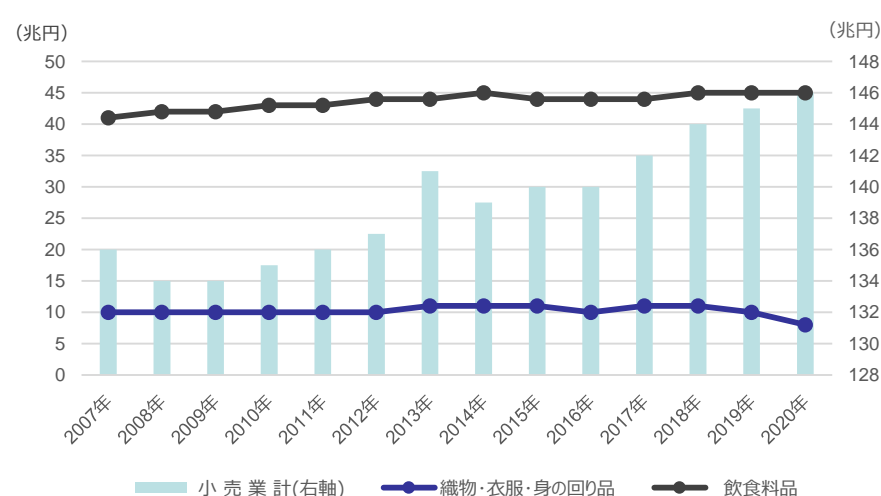
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

## 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ット・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「2020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

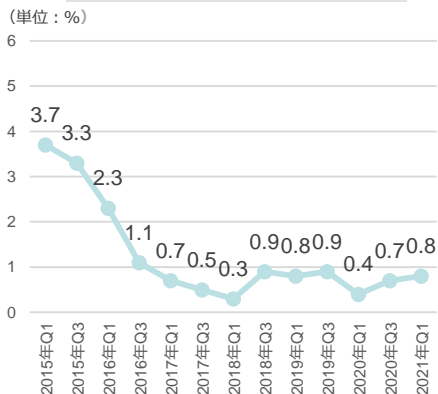


出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

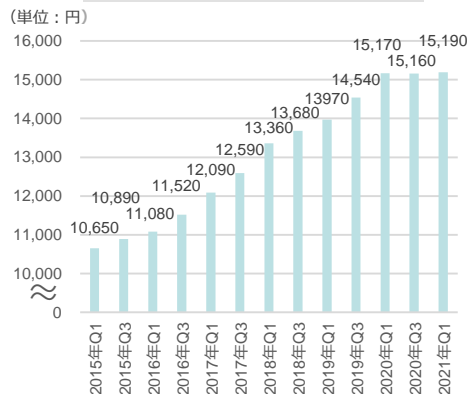
## 主要都市で賃料上昇頭打ち、空室率は上昇傾向へ

### 札幌市

空室率

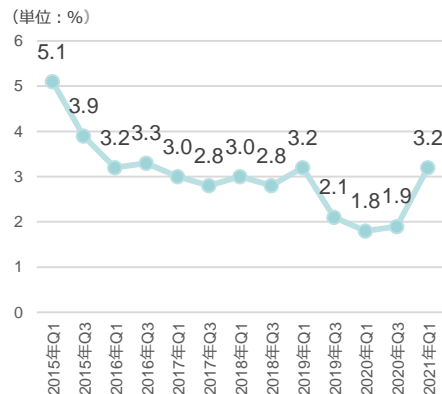


想定成約賃料

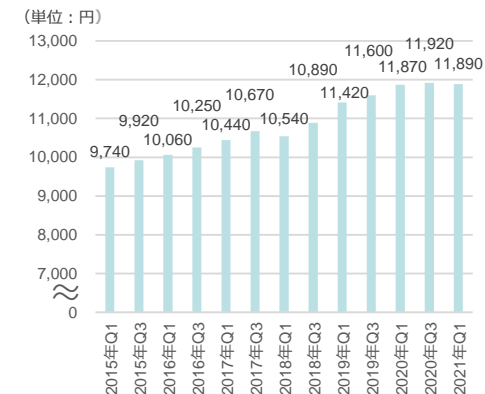


### 広島市

空室率

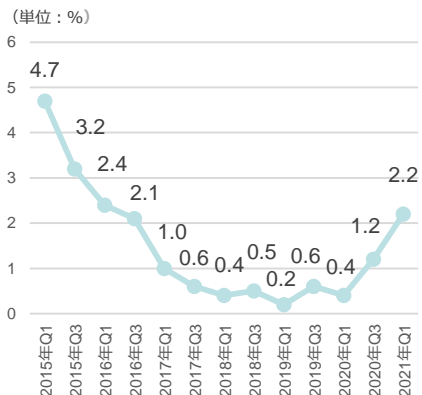


想定成約賃料

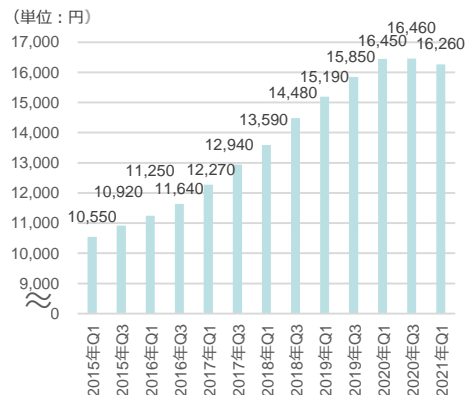


### 福岡市

空室率

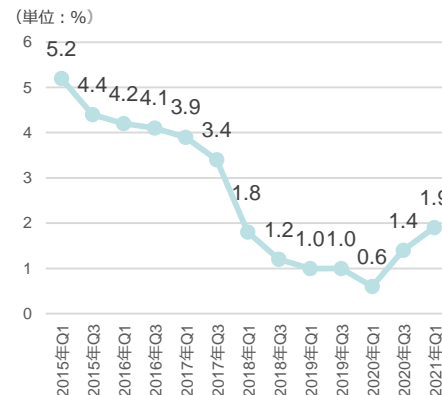


想定成約賃料

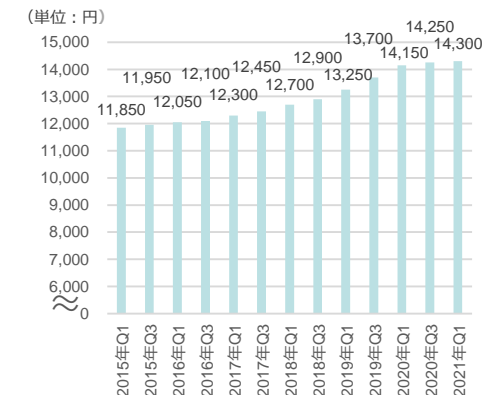


### 名古屋市

空室率



想定成約賃料

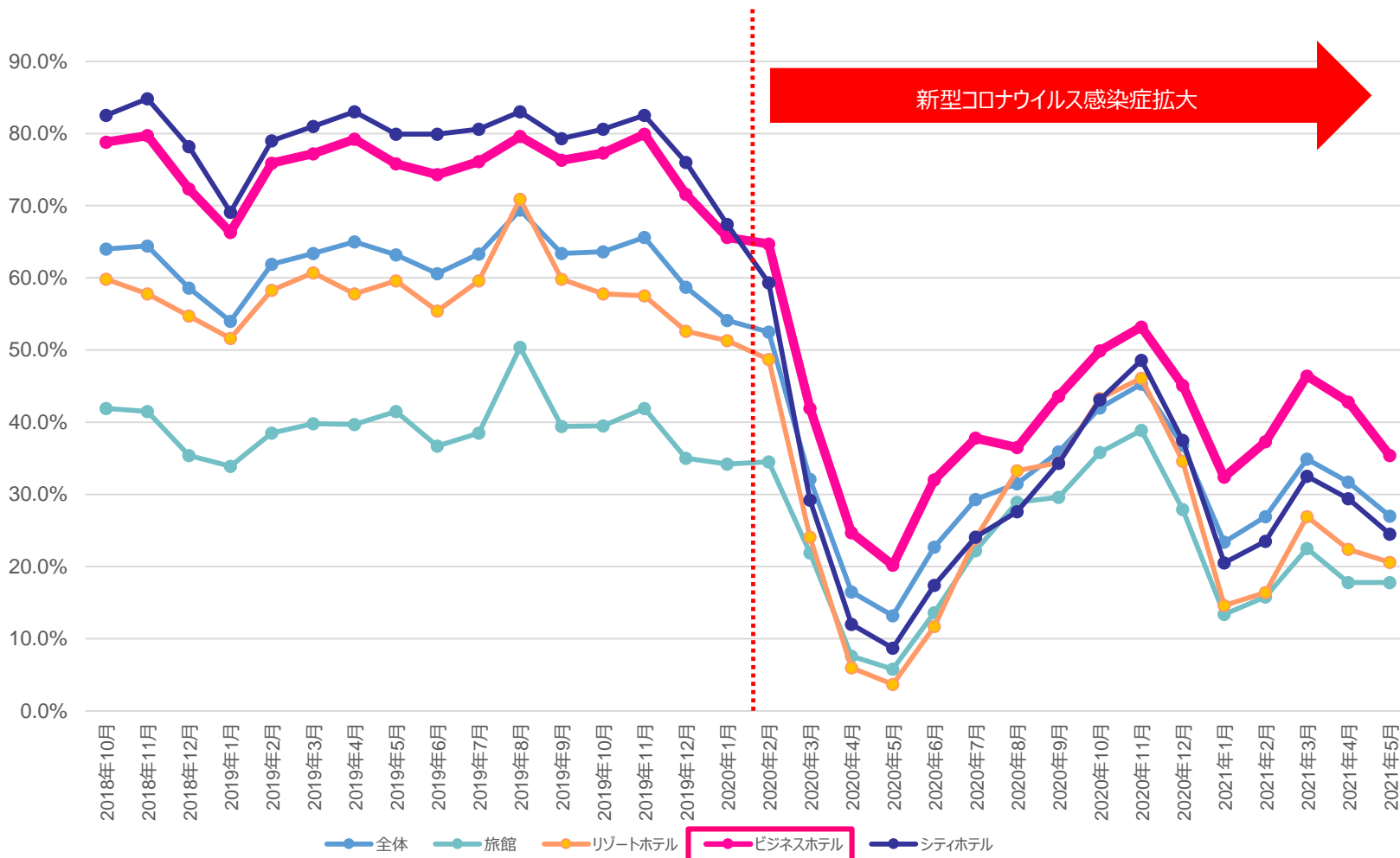


出所:シービーアールイー株式会社「オフィスマーケットビュー」を基に、本資産運用会社にて作成。(名古屋市想定成約賃料はグレードBのデータを引用)

# 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 (2021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 (%)	9.0	1.3	3.5	1.6	2.1	2.4	3.2	2.3
	期末帳簿価額 (注1) (百万円)	2,536	375	955	459	612	704	952	688
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) (㎡)	9,292.44	1,071.56	3,739.11	1,691.50	1,336.50	1,466.35	1,956.63	1,774.80
	稼働率 (注1) (%)	94.7	97.7	98.3	100	100	94.1	94.9	98.1
収支 (注2)	①運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	②賃貸事業収益合計 (千円)	128,830	18,182	50,779	23,909	23,381	24,904	35,150	26,284
	賃貸事業収入	120,991	17,599	48,271	22,469	21,618	23,804	32,852	24,920
	その他賃貸事業収入	7,839	583	2,508	1,440	1,763	1,100	2,297	1,364
	③賃貸事業費用合計 (千円)	30,727	4,087	11,196	5,958	8,206	6,885	9,384	7,347
	管理委託費	14,376	1,403	3,708	2,121	3,247	2,220	3,430	3,902
	公租公課	7,674	1,351	3,288	1,582	1,575	1,706	2,394	1,753
	水道光熱費	903	116	406	313	177	168	128	153
	修繕費	6,380	763	3,240	1,549	1,892	1,954	1,992	686
	保険料	300	43	116	48	58	58	76	58
	信託報酬	220	225	220	220	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用	871	183	215	122	1,031	551	1,137	567
	④NOI (= ②-③) (千円)	98,103	14,095	39,583	17,950	15,174	18,018	25,765	18,936
⑤減価償却費 (千円)	30,528	4,544	16,240	7,005	6,635	6,238	9,179	7,622	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	67,575	9,551	23,342	10,945	8,539	11,780	16,586	11,314	
⑦資本的支出 (千円)	5,167	-	886	343	1,791	-	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	92,936	14,095	38,696	17,606	13,382	18,018	25,765	18,936	

(注1) 第10期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第10期における収支を記載しています。



# 個別物件収支② (2021年6月期)



投資エリア		地方							
物件番号		Rp-09	Rp-10	Rp-11	Rp-12	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	アルティザ 浅間町	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	2021年 2月26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	495	1,265	500	250	2,000
	投資比率 (%)	1.4	3.9	2.1	1.6	4.2	1.6	0.8	6.6
	期末帳簿価額 (注1) (百万円)	437	1,195	656	529	1,167	462	217	1,837
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	841.50	2,180.10	3,012.53	1,079.20	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19
	賃貸面積 (注1) (㎡)	813.45	2,180.10	2,608.43	1,079.20	5,493.74	678.57	1,729.30	11,579.19
	稼働率 (注1) (%)	96.7	100	86.6	100	84.7	100	100	100
収支 (注2)	①運用日数	181日間	181日間	181日間	125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)	14,344	39,144	28,705	12,111	58,931	21,100	16,308	※
	賃貸事業収入	13,015	37,774	26,712	11,756	35,979	19,434	16,308	※
	その他賃貸事業収入	1,328	1,370	1,993	354	22,951	1,665	-	-
	③賃貸事業費用合計 (千円)	4,935	8,987	9,947	1,889	11,858	3,474	3,249	※
	管理委託費	2,253	4,124	4,209	1,144	4,043	1,176	163	※
	公租公課	1,225	3,475	2,059	10	4,562	708	1,112	8,493
	水道光熱費	106	298	429	116	81	1,262	-	-
	修繕費	618	547	2,437	79	647	55	-	-
	保険料	37	83	104	7	101	16	49	229
	信託報酬	225	225	225	154	225	220	220	220
	その他賃貸事業費用	469	232	482	377	2,197	35	1,705	16
	④NOI (= ②-③) (千円)	9,408	30,157	18,758	10,221	47,073	17,625	13,058	※
⑤減価償却費 (千円)	3,386	7,689	5,820	3,084	14,559	4,999	3,922	18,695	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	6,022	22,467	12,938	7,136	32,513	12,626	9,135	※	
⑦資本的支出 (千円)	-	272	6,103	-	-	1,105	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	9,408	29,884	12,655	10,221	47,073	16,520	13,058	※	

※ 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10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10期における収支を記載しています。

# 個別物件収支③ (2021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	(%)	3.1	7.0	3.3	3.0	2.8	3.8	3.2
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	900	2,126	972	902	852	1,170	974
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	95.7	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
	②賃貸事業収益合計	(千円)	※	113,593	55,924	38,638	32,100	※	43,078
	賃貸事業収入		※	102,277	49,625	32,855	32,100	※	43,078
	その他賃貸事業収入		-	11,316	6,299	5,783	-	-	-
	③賃貸事業費用合計	(千円)	※	41,195	15,998	10,701	3,341	※	6,302
	管理委託費		※	12,674	5,565	3,162	332	※	1,518
	公租公課		2,928	11,173	4,408	2,125	1,562	3,086	4,440
	水道光熱費		-	13,177	5,215	5,083	-	-	-
	修繕費		-	3,399	435	-	-	-	-
	保険料		145	386	148	55	21	-	118
	信託報酬		225	250	225	250	225	225	225
	その他賃貸事業費用		3,853	133	-	24	1,200	-	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	※	72,397	39,926	27,936	28,758	※	36,775
⑤減価償却費	(千円)	6,303	21,565	6,656	3,420	923	-	6,232	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	※	50,832	33,269	24,516	27,834	※	30,543	
⑦資本的支出	(千円)	-	6,480	1,660	640	2,040	-	210	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	※	65,916	38,266	27,296	26,718	※	36,565	

※ 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10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10期における収支を記載しています。

# 個別物件収支④ (2021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 (%)	2.4	3.9	2.6	2.0	3.4	2.6	3.7	2.3	3.4
	期末帳簿価額 (注1) (百万円)	650	1,114	744	599	1,070	754	1,151	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	1,931.47	641.16	3,493.25	3,055.80	5,503.66	18,326.76	11,451.00
	稼働率 (注1) (%)	100	100	100	100	93.6	100	96.5	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	181日間
	②賃貸事業収益合計 (千円)	※	53,745	46,887	18,016	41,531	30,283	52,703	21,276	※
	賃貸事業収入	※	48,925	44,282	17,253	38,728	30,033	51,024	21,276	※
	その他賃貸事業収入	-	4,820	2,604	762	2,803	250	1,678	-	-
	③賃貸事業費用合計 (千円)	※	14,825	10,461	3,577	12,059	3,025	12,878	3,941	※
	管理委託費	※	4,026	2,952	1,742	4,956	401	4,896	125	※
	公租公課	3,838	5,041	2,495	872	2,870	2,319	3,723	3,591	1,472
	水道光熱費	-	4,700	3,748	215	265	-	372	-	-
	修繕費	-	456	585	468	3,624	-	3,073	-	-
	保険料	110	149	69	26	118	79	197	-	-
	信託報酬	225	220	220	225	225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用	-	230	410	27	-	-	390	-	-
	④NOI (= ②-③) (千円)	※	38,920	36,405	14,438	29,472	27,258	39,824	17,335	※
⑤減価償却費 (千円)	10,824	14,883	6,847	2,476	3,599	4,846	7,792	-	-	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	※	24,036	29,558	11,962	25,873	22,411	32,032	17,335	※	
⑦資本的支出 (千円)	-	1,600	839	-	412	-	277	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	※	37,320	35,566	14,438	29,059	27,258	39,547	17,335	※	

※ 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10期末時点の数値を記載しています。  
 (注2) 第10期における収支を記載しています。



## 第10期 貸借対照表 (2021年6月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,018,905
信託現金及び信託預金	2,089,469
営業未収入金	13,943
前払費用	69,291
未収消費税等	
流動資産合計	3,191,610
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	13,303,100
減価償却累計額	△1,952,765
信託建物(純額)	11,350,335
信託構築物	328,015
減価償却累計額	△58,389
信託構築物(純額)	269,625
信託機械及び装置	118,437
減価償却累計額	△27,607
信託機械及び装置(純額)	90,830
信託工具、器具及び備品	47,834
減価償却累計額	△13,639
信託工具、器具及び備品(純額)	34,195
信託土地	17,789,771
信託建設仮勘定	1,286
有形固定資産合計	29,536,044
無形固定資産	
信託借地権	3,458
ソフトウェア	—
無形固定資産合計	3,458
投資その他の資産	
長期前払費用	83,007
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	13,578
投資その他の資産合計	106,599
固定資産合計	29,646,103
繰延資産	
投資口交付費	13,997
繰延資産合計	13,997
資産合計	32,851,710

負債の部	
流動負債	
営業未払金	98,591
1年内返済予定の長期借入金	3,830,000
未払費用	173,895
未払法人税等	896
未払消費税等	10,980
前受金	203,531
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	45,021
その他	4,160
流動負債合計	4,367,075
固定負債	
長期借入金	12,337,500
信託預り敷金及び保証金	1,296,279
資産除去債務	18,339
その他	78
固定負債合計	13,652,197
負債合計	18,019,273
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	14,869,979
出資総額控除額	
一時差異等調整引当額	△9,862
その他の出資総額控除額	△508,019
出資総額控除額合計	△517,881
出資総額(純額)	14,352,097
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	480,339
剰余金合計	480,339
投資主資本合計	14,832,437
純資産合計	14,832,437
負債純資産合計	32,851,710

## 第10期 損益計算書

自 2021年 1月 1日  
至 2021年 6月30日

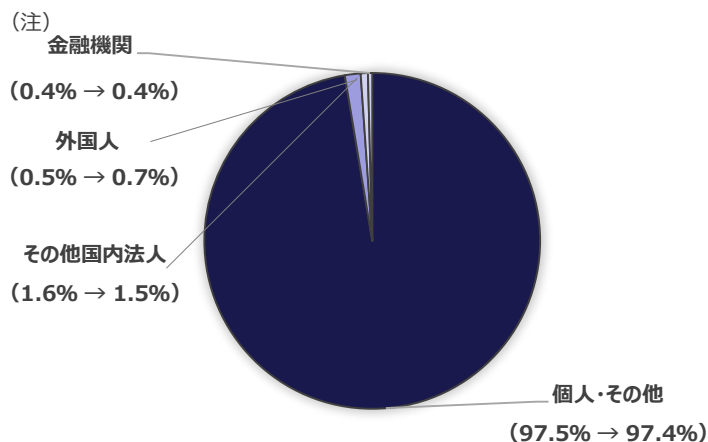
営業収益	
賃貸事業収入	1,229,035
その他賃貸事業収入	84,881
営業収益合計	1,313,916
営業費用	
賃貸事業費用	542,030
資産運用報酬	120,164
資産保管手数料	1,635
一般事務委託手数料	14,056
役員報酬	2,400
公租公課	17,634
その他営業費用	45,335
営業費用合計	743,256
営業利益	570,660
営業外収益	
受取利息	15
未処分分配戻入	193
還付加算金	—
受取保険金	13,607
営業外収益合計	13,816
営業外費用	
支払利息	62,344
融資関連費用	36,328
投資口交付費償却	4,665
営業外費用合計	103,338
経常利益	481,137
税引前当期純利益	481,137
法人税、住民税及び事業税	898
法人税等調整額	2
法人税等合計	901
当期純利益	480,236
前期繰越利益	103
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	480,339

# 投資主の状況 (2021年6月期)

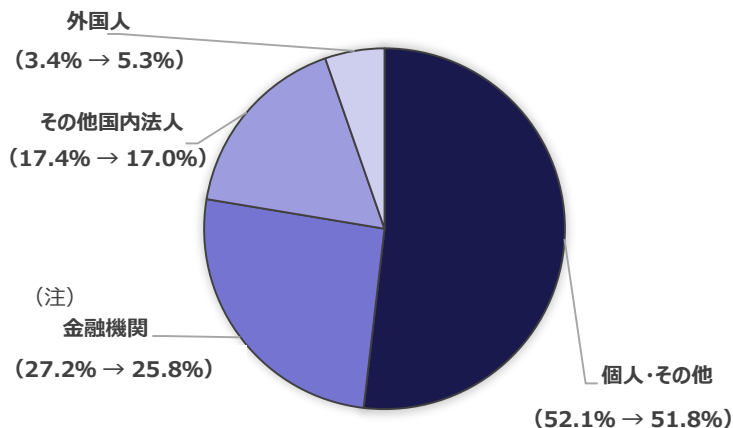


## 投資主数比率 (合計11,157人)

過去最多の投資主数 (前回 合計10,385人)



## 投資口数比率 (合計152,680口)



(注) 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53,799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。

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)	11,350口	7.4%
3	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	9,340口	6.1%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,935口	3.2%
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	2,624口	1.7%
6	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	2,068口	1.4%
7	米沢信用金庫	2,000口	1.3%
8	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	1,958口	1.3%
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,893口	1.2%
10	個人	1,600口	1.0%
	計	53,799口	35.2% (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.