



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人

2023年12月期（第15期）

決算説明会資料

2024年2月19日

目次

Contents

■ 決算概要	... P03
Financial Summary	

■ 運用実績	... P09
Operational Results	

■ サステナビリティに関する取組み	... P22
Sustainability Initiatives	

■ 補足資料	... P29
Appendix	

15th FP

決算概要



エグゼクティブサマリー 第15期 (2023年12月期)

外部成長

■ スターシップ神戸学園都市の隣地を追加取得

スポンサーである株式会社マリモより隣地の一部（工作物含）を取得。通学の利便性の向上を図る。



取得価格

0円

鑑定評価額

190万円

内部成長

■ バリューアップや新規契約により賃料増加

ポートフォリオ利回り
(第15期末時点)

平均鑑定NOI
利回り

6.2%

平均鑑定償却後
利回り

4.7%

ポートフォリオ
平均稼働率
(第15期末時点)

98.5%

財務指標

総資産LTV

48.7%

シ団行
IPO時
8行→

17行

格付 (JCR)

A- 安定的

平均借入残存期間

2.6年

平均借入金利

0.813%

固定金利：変動金利

14.2%：85.8%

サステナビリティ

■ CASBEE不動産評価認証取得

「アルティザ小倉」(2023年12月25日)

★★★★★ Sランク

■ サステナビリティ方針の開示

- サステナビリティ方針の制定 (2023年12月26日)
(資産運用会社)
- ホームページのリニューアル

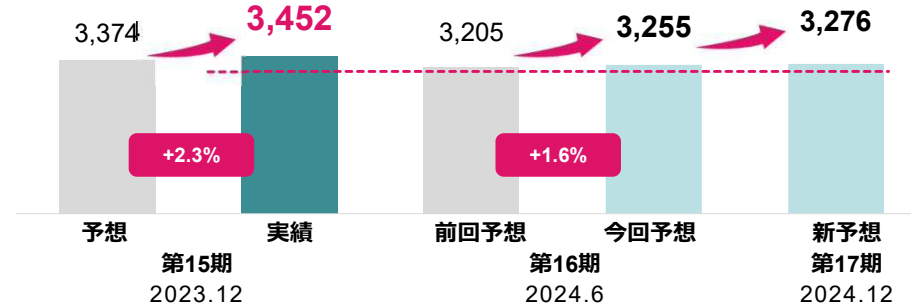


1口当たり分配金

■ 予想比+2.3%の3,452円

1口当たり分配金 (円)

※利益超過分配含む



その他

■ ヤマダ電機テックランド三原店より賃料減額訴訟の提起

今後はマスター・リースを通じて、投資法人として対応、主張していく方針

本訴訟が提起された日 2023年10月

本訴訟の主な請求内容 2022年8月以降の賃料につき
現行賃料比およそ30%の賃料減額請求

(注) 詳細につきましては巻末をご参照ください。以下同じです。

決算ハイライト 第15期（2023年12月期）

第15期（2023年12月期）決算概要

【単位:百万円】	実績	予想比（百万円）	予想比（%）	前期比（百万円）	前期比（%）
営業収益（注1）	2,081	▲15	99.3	▲60	97.2
営業利益（注1）	899	+25	102.9	▲86	91.3
経常利益（注1）	711	+26	103.8	▲89	88.9
当期純利益（注1）	712	+26	103.8	▲87	89.1
【単位:円】					
1 口当たり分配金（EPU） （利益超過分配を含まない）...①	3,003	+110	103.8	▲367	89.1
1 口当たり利益超過分配金...②	449	▲32	93.3	+106	130.9
1 口当たり分配金（DPU） （利益超過分配を含む）...① + ②	3,452 (注2)	+78	102.3	▲261	93.0

（注1）単位未満切捨て

（注2）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%

決算ハイライト 第15期（2023年12月期）

第15期（2023年12月期）予想比詳細

	（単位：百万円）	A（注1）（注2） 第15期予想	B（注2） 第15期実績	差額（注3） （B-A）	差異の主な要因
営業収益		2,096	2,081	▲ 15	
不動産賃貸事業収益		2,096	2,081	▲ 15	
賃料・共益費収入		1,782	1,793	11	A仙台花京院 +2、A小倉 +3、光明池アクト +5
駐車場収入		68	68	0	
その他賃貸収入		116	117	1	
水道・光熱費収入		114	71	▲ 43	
その他収入		14	29	15	礼金・原状回復費用の増加 +13
不動産等売却益		—	—	—	
営業費用		1,222	1,181	▲ 41	
不動産賃貸事業費用		918	879	▲ 39	
管理業務費		163	165	2	外注委託費 +3、PM・BM費用 ▲1
水道光熱費		155	105	▲ 50	電力会社変更 ▲32、共用部LED ▲3、電気単価の見直し ▲3
公租公課		130	130	0	
修繕費		40	47	7	A仙台花京院 +4、MRRくまもと +2
減価償却費		381	379	▲ 2	
その他賃貸事業費用		48	50	2	
その他営業費用合計		301	299	▲ 2	
資産運用報酬		187	193	6	
その他営業費用		114	106	▲ 8	
営業利益		874	899	25	
営業外収益		0	0	0	
営業外費用		188	189	1	
経常利益		685	711	26	
当期純利益		686	712	26	
1口当たり分配金（EPU）（単位：円）		2,893	3,003	110	
1口当たり利益超過分配金（DPU）（単位：円）		481	449	▲ 32	
1口当たり分配金の額（単位：円）		3,374	3,452	78	

（注1）2023年8月17日発表

（注2）単位未満切捨て

（注3）+は増加要因 ▲は減少要因 以下同じです。

（注4）Aは「アルティザ」を意味します。 以下同じです。

決算ハイライト 第15期（2023年12月期）

第16期、第17期 業績予想

(単位：百万円)	第15期実績 (A)	第16期予想 (B)	差異 (B-A)	第17期予想 (C)	差異 (C-B)	差異の主な要因
営業収益	2,081	2,093	12	2,096	3	第16期予想（第15期実績対比）
不動産賃貸事業収益	2,081	2,093	12	2,096	3	賃貸事業収益
賃料・共益費収入	1,793	1,806	13	1,801	▲ 5	賃料の増加 +13
駐車場収入	68	67	▲ 1	70	3	ミラキタシティ花北 +6、プレスト博多祇園ビル +3
その他賃貸収入	117	116	▲ 1	116	0	レジデンス全体 +3
水道・光熱費収入	71	67	▲ 4	91	24	その他収入 +6
その他収入	29	35	6	16	▲ 19	レジデンス入替え等で発生する礼金等の増加 （繁忙期による一次的な増加）
不動産等売却益	—	—	—	—	—	
営業費用	1,181	1,235	54	1,232	▲ 3	賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用	879	941	62	939	▲ 2	管理業務費 +11
管理業務費	165	176	11	164	▲ 12	リーシング繁忙期による広告宣伝費等の増加
水道光熱費	105	107	2	127	20	公租公課+45
公租公課	130	175	45	175	0	第4回公募増資分（13物件）の増加
修繕費	47	48	1	37	▲ 11	
減価償却費	379	383	4	384	1	第17期予想（第16期予想対比）
その他賃貸事業費用	50	49	▲ 1	49	0	賃貸事業収益
その他営業費用合計	302	293	▲ 9	292	▲ 1	水道・光熱費収入の増加 +24
資産運用報酬	193	181	▲ 12	183	2	国による激変緩和措置※縮小に伴う収入の増加
その他営業費用	106	112	6	109	▲ 3	その他収入 ▲19
営業利益	899	857	▲ 42	863	6	レジデンス入替え等で発生する礼金等の剥落 （閑散期による一時的な減少）
営業外収益	0	0	0	0	0	
営業外費用	189	198	9	200	2	賃貸事業費用
経常利益	711	658	▲ 53	663	5	管理業務費 ▲12
当期純利益	712	657	▲ 55	662	5	リーシング閑散期による広告宣伝費等の減少
1口当たり分配金（EPU）（単位：円）	3,003	2,771	▲ 232	2,791	20	水光熱費の増加+20
1口当たり利益超過分配金（DPU）（単位：円）	449	484	35	485	1	国による激変緩和措置※縮小に伴う支出の増加
1口当たり分配金の額（単位：円）	3,452	3,255	▲ 197	3,276	21	修繕費 ▲11
						レジデンスの入退去減少による修繕費の減少

（注1）第16期予想、第17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

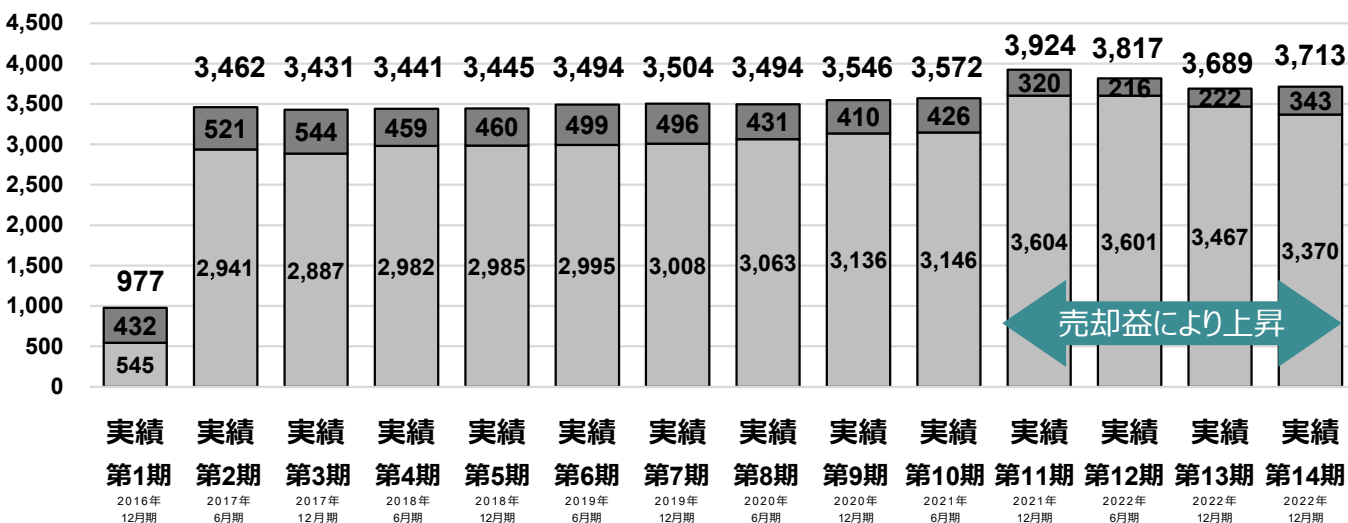
※資源エネルギー庁による電気・ガス料金の激変緩和措置につき
2024年5月から緩和の幅が縮小される予定

決算ハイライト 第15期（2023年12月期）

1口当たり分配金の推移

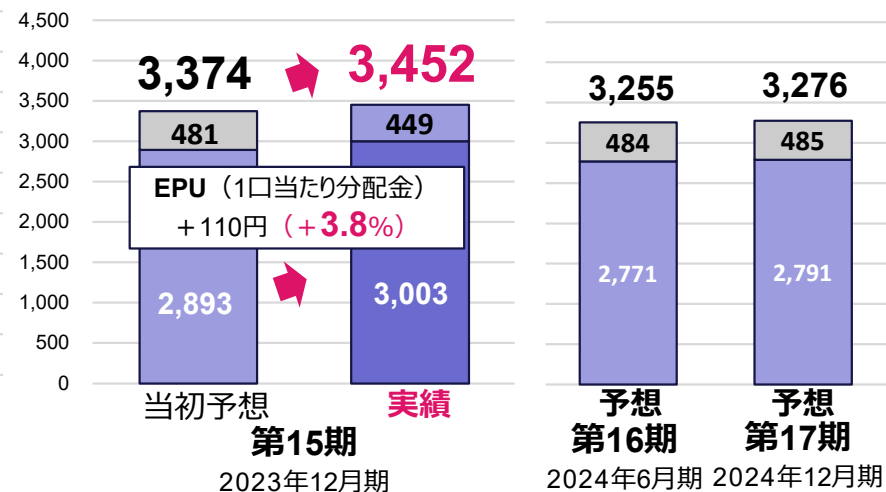
■ 1口当たり利益超過分配金 ■ 1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）

（単位：円）



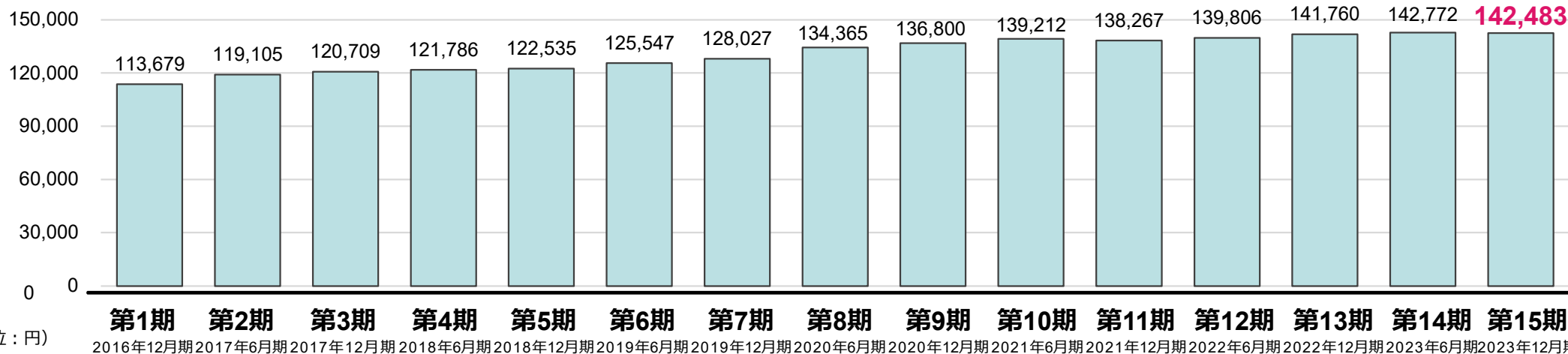
DPU（1口当たり分配金）

+78円 (+2.3%)



（注）第16期予想、第17期予想については実現を保証するものではありません。

1口当たりNAVの推移



15th FP

運用実績



セグメント別運用状況 第15期（2023年12月期）

第15期（2023年12月期）

アセット	物件数	状況	稼働率の変化と要因	
			前期末	今期末
レジデンス	24物件	✓ アルティザ松本 1階 29.4坪 店舗 開業1件（飲食業） ✓ アルティザ淡路駅東 賃料ベース+1.5%/1室あたり 上昇	96.6%	97.4% (+0.8%)
商業施設	21物件	✓ ミラキシティ花北 1階2区画 70.6坪/計 契約1件（クリニック） ✓ MRRいとしま 1階 427.5坪 解約・契約1件（ディスカウントストア） →（ダウンタイム 21日） ✓ MRRいとしま 2階1区画 173坪 解約1件（ネットカフェ） ✓ MRRくまもと 1階1区画 23坪 解約・契約1件（エステ） →（ダウンタイム 0日） ✓ 光明池アクト B1階 解約1件 98.4坪（飲食業）	100%	99.6% (▲0.4%)
			✓ 横ばいに推移	
ホテル	2物件	✓ ホテルウイングインターナショナル飛騨高山 新型コロナウイルス感染症療養施設としての営業から通常営業へ （2023年7月1日～）	100%	100% (±0%)
			✓ 安定稼働中	
オフィス	4物件	✓ MRR宇都宮 4階1区画 26.3坪 契約1件 ✓ プレスト博多祇園ビル 7階 60.2坪 契約1件 ✓ プレスト博多祇園ビル 6階 60.2坪 解約通知1件	96.2%	99.5% (+3.3%)
			✓ 空室の埋戻しにより稼働率の上昇	
物流施設	1物件	✓ 特段の変化なし	100%	100% (±0%)
			✓ 安定稼働中	

外部成長 第15期（2023年12月期）

スポンサーより土地追加取得（スターシップ神戸学園都市）

追加取得箇所（ 内）



建物名称	スターシップ神戸学園都市
交通	神戸市営地下鉄西神・山手線 「学園都市」駅から徒歩約23分
土地面積	59㎡（注1）
取得価格	0円（注2）
鑑定評価額	190万円（注3）
取得日	2023年10月27日

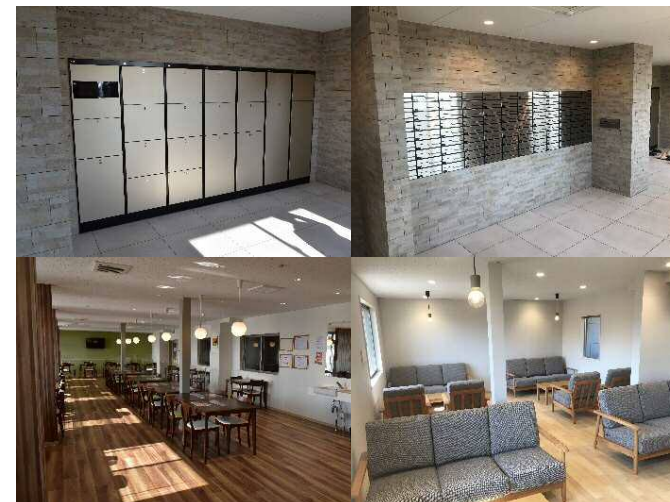
（注1）本物件の取得時敷地面積は「3,385.52㎡」であり、上記記載は追加取得分（本土敷地面積）を示しています。
本取得後、本物件の敷地面積の合計は「3,444.52㎡」です。
（注2）本土は譲渡人から無償で取得するものであり、本投資法人が本土の対価として譲渡人に対して支払った金銭はないため、0円と記載しています。
（注3）追加取得土地の鑑定評価額です。

本物件から兵庫県立大学そば（学園線付近★マークまで）
旧ルート（階段設置前）徒歩約11分
新ルート（階段設置後）徒歩約6分
※（徒歩80m／分で算出しています。）

建物全体



本物件に隣接する59㎡の带状地の土地（工作物含）を
スポンサーである株式会社マリモより無償で取得。
本土は、居住者（学生）用の通学に使用することで
本物件の利便性が向上。



内部成長 第15期 (2023年12月期)

収益向上の施策

アルティザ博多プレミア

バリューアップ工事前



プレスト博多祇園ビル



行政主導の渋滞解消策としてバイクスペースを転貸
EVスクーターシェアリングサービスの専用ポート



工事箇所
■化粧洗面台
■浴室サーモ水栓
■シャワーヘッド
■ビルトインガスコンロ
■キッチンシンクレバー
■給湯器リモコン
■ルームエアコン
■ダウンライト交換

賃料ベースで1部屋
約14%UP/月額

MRRいとしま



空きスペースに写真機設置

居住者/テナント 満足度向上の施策

アルティザ相武台



防災備蓄スタンド設置

池下ESビル



エレベーター内防災グッズ設置

その他の施策

アルティザ川崎EAST

屋上アンテナ設置により収入増

アルティザ淡路駅東

空き駐車場（バイク置き場）一括転貸により収入増

アルファスクエア南4条東

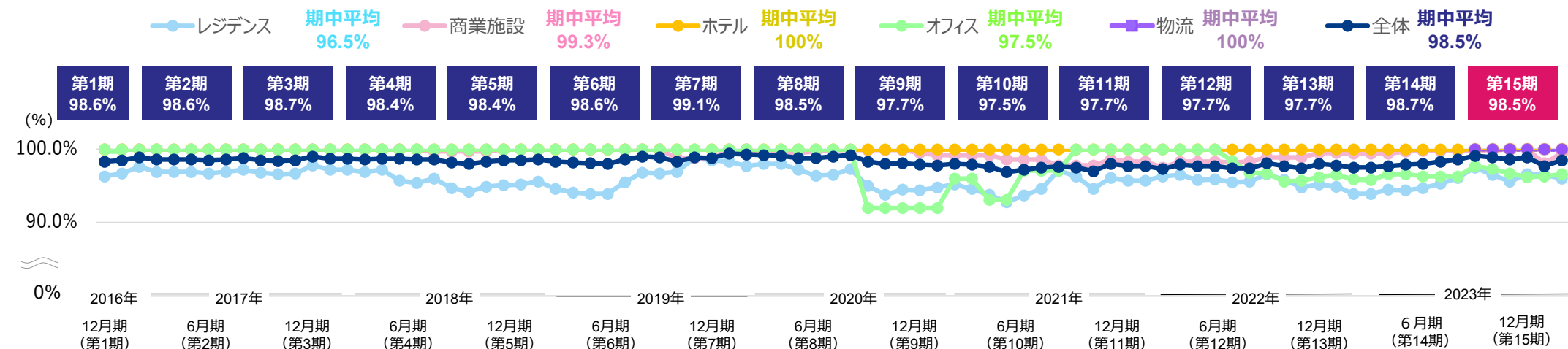
電子ブレーカー設置により基本料減少

収益向上の施策（その他含）により

約65万円UP/期あたり

保有物件トピックス① 第15期（2023年12月期）

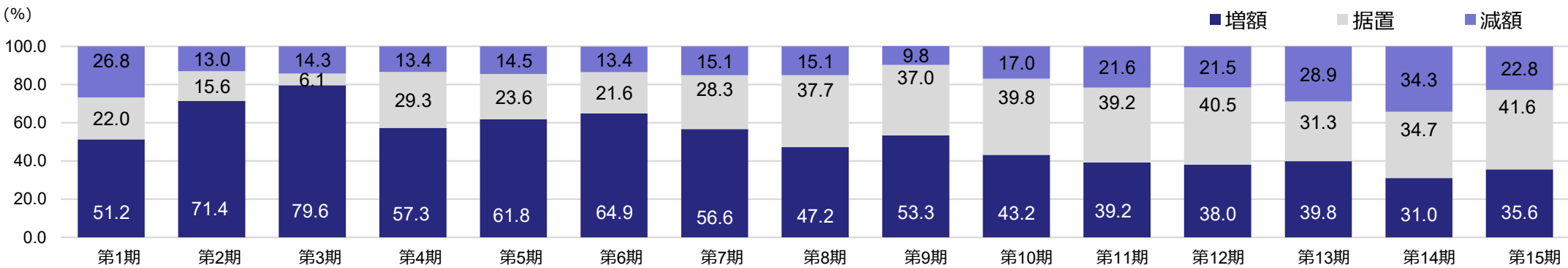
■ ポートフォリオにおける期中平均稼働率の推移



レジデンス	物件数 24物件	取得価格合計 210.4億円	投資比率 42.0%	稼働率※ 97.4%
-------	-------------	-------------------	---------------	---------------

※2023年12月末時点

レジデンスの賃料増減実績（第1期から第15期）



総戸数	600戸	654戸	654戸	782戸	782戸	834戸	834戸	1,012戸	1,012戸	1,052戸	1,114戸	1,327戸	1,437戸	1,481戸	1,481戸
入居数・解約数	41件・46件	77件・72件	49件・48件	82件・93件	55件・74件	134件・97件	53件・62件	106件・130件	91件・112件	176件・146件	74件・93件	155件・173件	128件・147件	216件・196件	149件・136件
平均ダウンタイム 日数	88日	67日	77日	69日	78日	85日	61日	51日	69日	72日	82日	63日	99日	79日	83日

保有物件トピックス② 第15期（2023年12月期）

商業施設

物件数

21物件

取得価格合計

206.8億円

投資比率

41.3%

稼働率※

99.6%

※2023年12月末時点

MRRいとしま（福岡県糸島市）



所在地	福岡県糸島市高田五丁目23番6号
取得価格	900百万円
鑑定評価額	926百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
賃貸可能面積	2,842.78㎡
稼働率（前期末比）	100%（±0）

期間満了による退去後、地方都市におけるコネクションを活用し後継テナントのリーシング活動にて早期契約。

前テナント
契約満了日

2023年7月

後継テナント
契約日

2023年8月

契約満了日から
契約締結日までの期間

21日間

早期リーシングへのポイント

リレーション

九州エリアで出店攻勢をかけているテナント候補を把握。仲介者を挟まずに直接テナント候補者の出店担当者と面談を行う。仲介費用の圧縮及び、設備追加等の要望に対応することで早期の成約につなげた。

立地

本物件は、東西の生活道路である国道202号線を利用できることから車でのアクセス性は良好です。足元の人口も5km：129,000人と人口の張り付きが見られるエリアであり生活密着型テナントにおいて商業適地と考えられる。

ホテル

物件数

2物件

取得価格合計

24.9億円

投資比率

5.0%

稼働率※

100%

※2023年12月末時点

ホテルウィングインターナショナル飛騨高山（岐阜県高山市）



所在地	岐阜県高山市初田町二丁目51番地
取得価格	1,750百万円
鑑定評価額	1,940百万円
鑑定NOI利回り	6.4%
賃貸可能面積	3,385.68㎡
稼働率（前期末比）	100%（±0）

テナントから行政へ一括転貸していたが、2023年7月より通常営業を再開
固定+一部変動賃料の物件であり、高山の観光需要の回復もあるため今後に期待。

	令和3年	令和4年	令和5年	対前年比
春の高山祭 4月14日～15日の2日間	19,000人	53,000人	168,000人	316.98%
ゴールデンウィーク 4月29日～5月5日の7日間	114,000人	192,600人	212,600人	110.38%
お盆 8月11日～16日の6日間	58,700人	108,600人	96,100人	88.49%
秋の高山祭 10月9日～10日の2日間	中止	102,000人	112,000人	109.80%

観光統計※高山市HPより抜粋

保有物件トピックス③ 第15期（2023年12月期）

オフィス

物件数

4物件

取得価格合計

47.5億円

投資比率

9.5%

稼働率※

99.5%

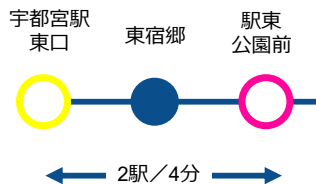
※2023年12月末時点

MRR宇都宮（栃木県宇都宮市）

芳賀・宇都宮LRT



2023年8月26日に
路面電車としては75年ぶり、
全線新設LRTとしては
国内初となる
「芳賀・宇都宮LRT」が
開業しました。



開業後、本物件最寄の交通機関がJR「宇都宮」駅徒歩約12分から、
芳賀・宇都宮LRT「駅東公園前」停留場から徒歩2分に短縮
また、2030年頃には、JR宇都宮駅の東西を横断するLRTが延伸予定。

宇都宮駅東口に複合施設が誕生！

宇都宮駅を訪れる方の憩いの場として、駅前複合施設「ウツノミヤテラス」が開業



- 宿泊施設（5～14階部分）
- 商業施設（1～6階部分）
 - ・主なテナント構成
 - 6階：オフィス
 - 5階：ウェディング・レストラン、サービス
 - 4階：物販
 - 3階：飲食、物販、サービス系
 - 2階：飲食、物販、サービス系
 - 1階：スーパーマーケット、飲食、サービス系
- 立体駐車場（別棟5階建て）

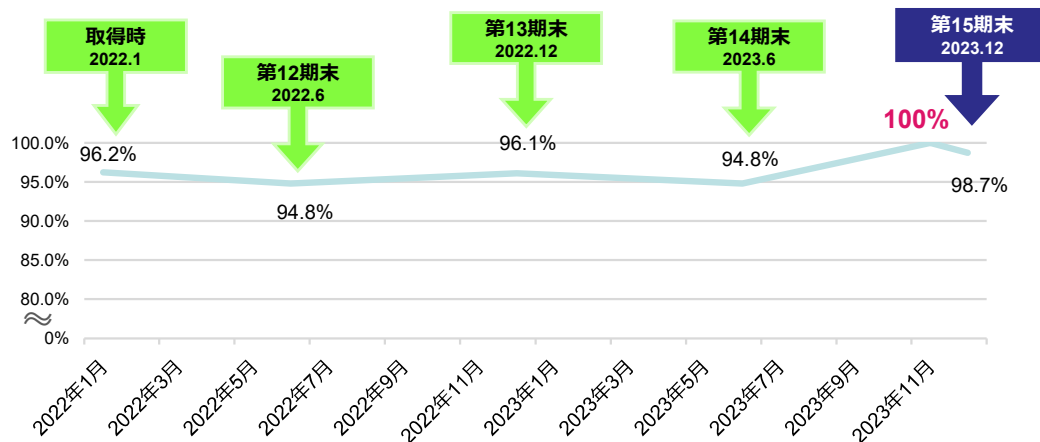
MRR宇都宮



オフィス区画（1～5階）と
レジデンス区画（6～10階）の複合ビル

所在地	栃木県宇都宮市東宿郷六丁目1番7号、同3番9
取得価格	1,750百万円
鑑定評価額	1,930百万円
鑑定NOI利回り	6.3%
賃貸可能面積	5,106.48 m ²
稼働率（前期末比）	98.7%（+3.9%）

- LRT開業により利便性向上
- オフィス区画解約（26.3坪、2023年6月末）→第15期中に成約。100%
- 秋のレジデンス繁忙期で取得後初の月末100%稼働を達成
- 共用部電灯を蛍光灯等からLED灯へ更新。2024年からの電気代削減を見込む。



保有物件トピックス④ 第15期（2023年12月期）

物流施設

物件数

1物件

取得価格合計

11.7億円

投資比率

2.3%

稼働率※

100%

※2023年12月末時点

日本通運駒ヶ根物流センター（長野県駒ヶ根市）



所在地	長野県駒ヶ根市下平4495番地31
取得価格	1,170百万円
鑑定評価額	1,220百万円
鑑定NOI利回り	6.2%
賃貸可能面積	10,047.69㎡
稼働率（前期末比）	100%（±0）

- 中央自動車道の中間にある「駒ヶ根」ICから車で約10分（約5km）の好立地に位置。
- NIPPON EXPRESS HD株式会社の子会社である日本通運株式会社との長期賃料固定契約により、安定したキャッシュフローの確保を見込む
- 半径30km圏内にはリニア中央新幹線新駅（長野県駅（仮称））も開業予定

財務状況 第15期（2023年12月期）

リファイナンスの実施（2024年2月1日現在）

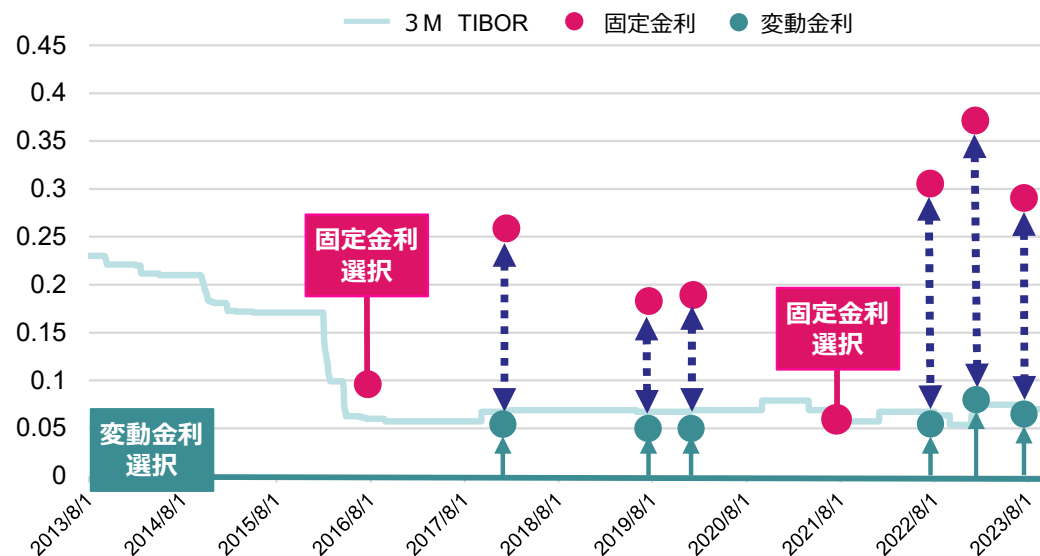
借入日：2023年8月1日	借入日：2024年2月1日
借入金額：1,290百万円	借入金額：2,420百万円
借入期間：4年	借入期間：3年
変動固定：変動金利	変動固定：変動金利
借入金利：3M TIBOR+0.65%	借入金利：3M TIBOR+0.55%
担保：無担保・無保証	担保：無担保・無保証

財務指標（2024年2月1日現在）

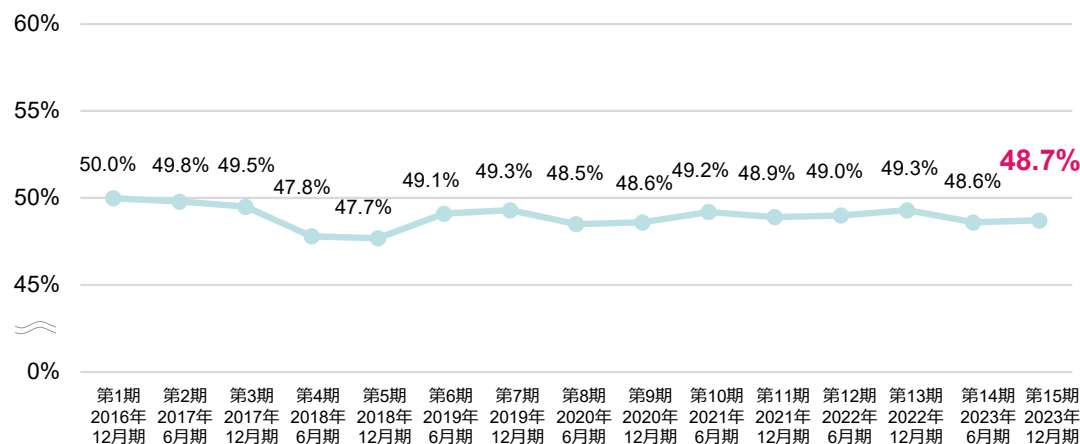
JCR 長期発行体格付	有利子負債残高	固定比率：変動比率
A- （安定的）	268.2億円	14.2%：85.8%

金利選考について

固定・変動の金利差、マーケットのトレンド等を検討し判断

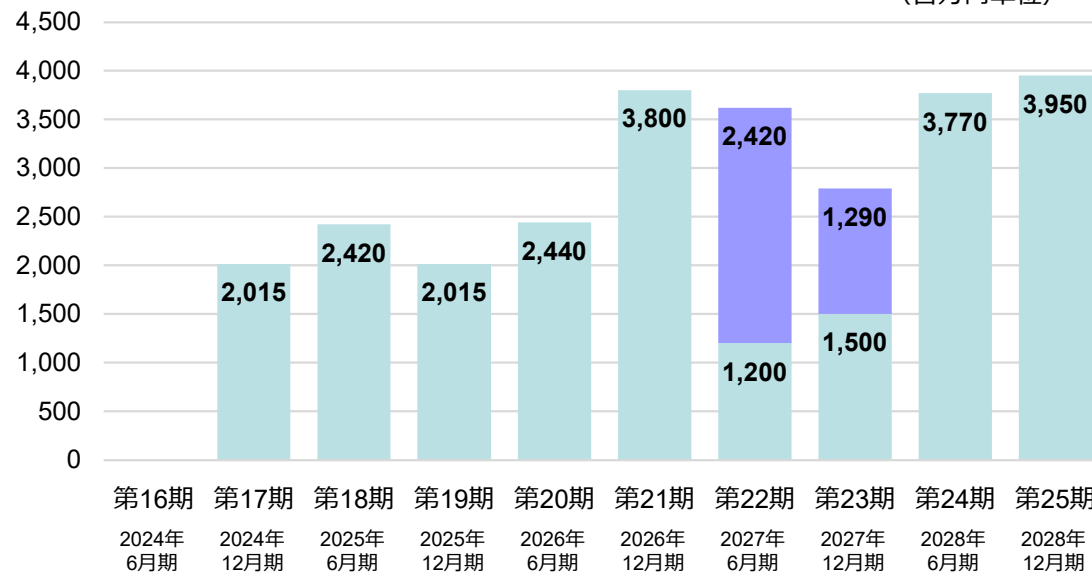


総資産LTVの推移



返済期限の分散状況（2024年2月1日現在）

（百万円単位）



IR活動 第15期 (2023年12月期)

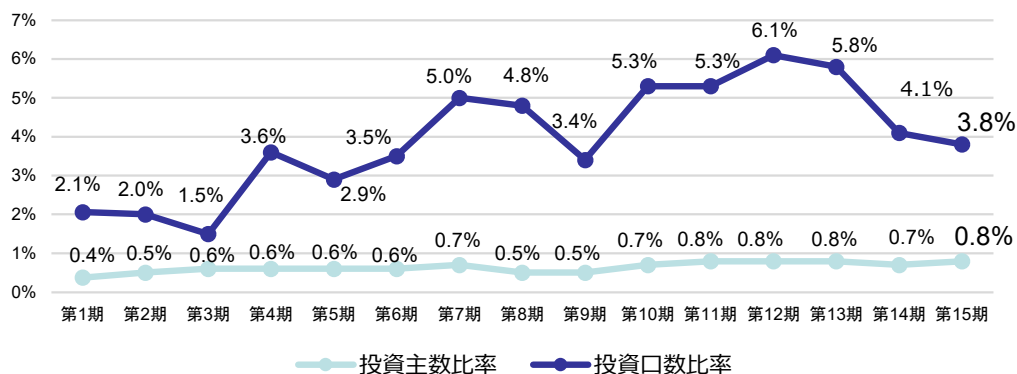
第15期 実績 (2023年7月～12月)

海外機関投資家向けIR

海外機関投資家個別対応

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
香港	2社	4社	0社	1社	0社	4社	1社
シンガポール	1社	1社	0社	0社	0社	1社	1社
台湾	4社	3社	3社	3社	3社	5社	3社
韓国	0社	0社	0社	0社	5社	1社	0社
その他	1社	0社	1社	0社	0社	0社	1社
合計	8社	8社	4社	4社	8社	11社	6社

海外投資家の投資口保有割合の推移



国内機関投資家向けIR

- ①第14期決算説明会 (会場開催) 8月17日
- ②機関投資家個別対応 (カンファレンスコール等) 9月以降

個人投資家向けIR

個人投資家向けイベントに参加

(イベント終了後は動画公開実施)

- SMBC日興証券主催
「個人投資家向け企業IRセミナー」
- 日本証券新聞主催
「J-REITオンラインIRセミナー」
- 不動産証券化協会×日本証券新聞主催
「馬淵磨理子のJリートクラブ」

■ その他

- * 「住宅新報 2023年9月19日号」に掲載
- * 三重テレビ「岡三投資ナビ」
「インサイト・マンスリー」11月出演
写真左：執行役員 北方 隆士
写真中央：株式会社マリモ 深川 真社長
写真右：釜井 美由紀アナ

馬淵磨理子のJリートクラブ



岡三投資ナビ



第5回投資主総会

2023年9月28日に開催した第5回投資主総会
第1号議案から第5号議案まで原案の通り承認可決されました。

なお、総会で役員報酬について以下の通り上限の変更を行いましたが、
現状、各報酬の変更を予定していません。

	役員報酬上限変更前 (月額・1名あたり)	役員報酬上限変更後 (月額・1名あたり)	現状の役員報酬 (月額・1名あたり)
執行役員	25万円	80万円	0円
監督役員	25万円	50万円	25万円

スポンサーパイプライン 第15期（2023年12月期）

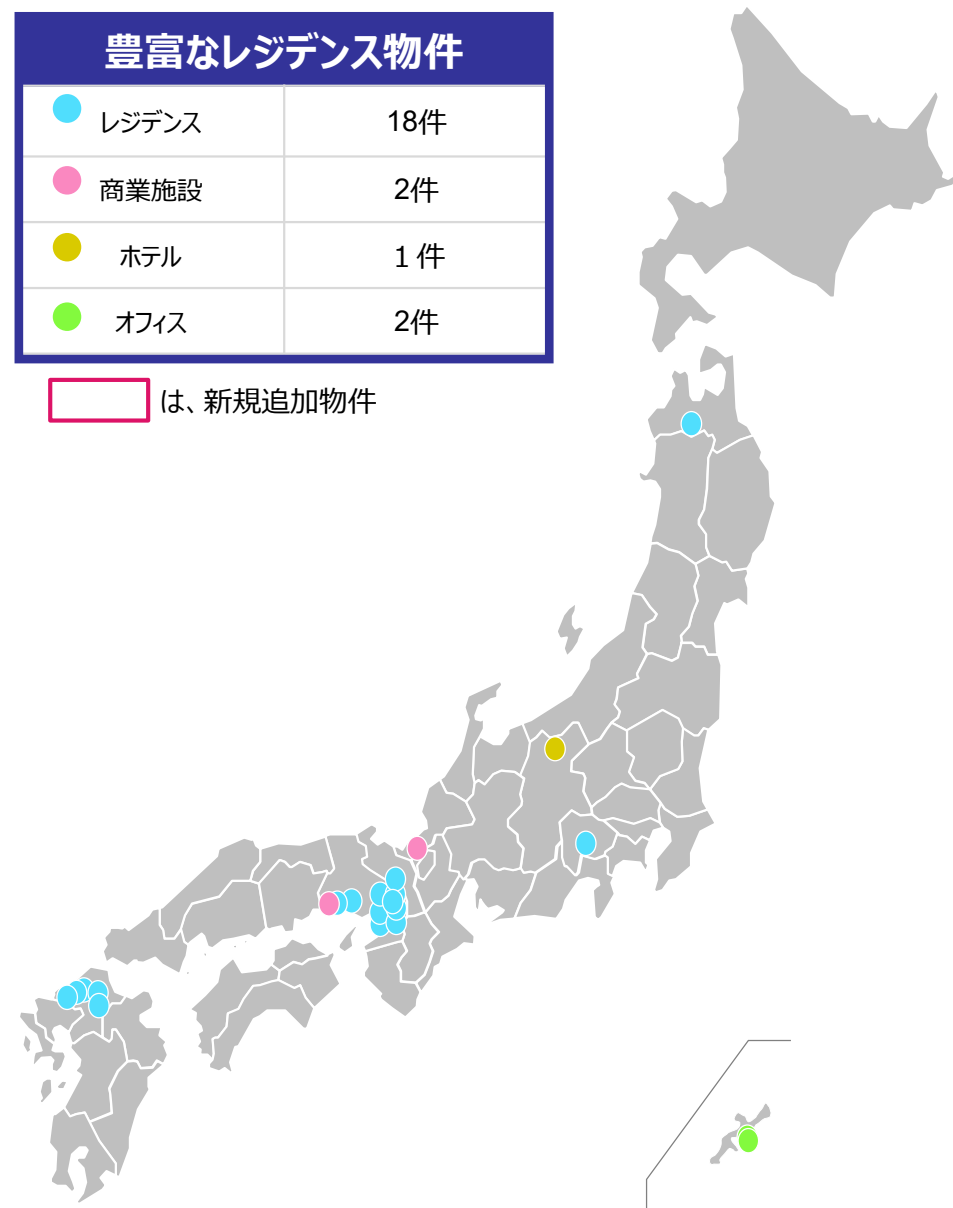
全国に分散したパイプライン

No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工
1	スポンサー開発	青森県弘前市	レジデンス (学生寮)	100戸	2023年2月竣工
2	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	26戸 (1LDK)	2024年3月 (予定)
3	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	31戸 (1LDK)	2024年3月 (予定)
4	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	88戸 (1K)	2024年4月 (予定)
5	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	52戸 (1K他)	2024年6月 (予定)
6	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	31戸 (1K)	2024年6月 (予定)
7	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	23戸 (1LDK他)	2024年6月 (予定)
8	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	60戸 (1K)	2024年8月 (予定)
9	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	38戸 (1R)	2025年10月 (予定)
10	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	56戸 (1LDK)	2025年12月 (予定)
11	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	51戸 (1R他)	2025年2月 (予定)
12	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	63戸 (1K)	2025年3月 (予定)
13	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	70戸 (1K)	2025年4月 (予定)
14	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	43戸 (1K)	2025年4月 (予定)
15	スポンサー開発	兵庫県尼崎市	レジデンス	45戸 (1K)	2025年4月 (予定)
16	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸 (1K)	2025年6月 (予定)
17	スポンサー開発	山梨県甲府市	レジデンス (学生寮)	120戸	2025年9月 (予定)
18	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	56戸 (1LDK他)	2025年9月 (予定)
19	スポンサー 市街地再開発	滋賀県長浜市	商業施設 (区分所有権)	8区画	2021年3月竣工
20	スポンサー開発	大阪府吹田市	商業施設	4区画	2025年3月 (予定)
21	スポンサー開発	長野県長野市	ホテル	117室	2020年8月竣工
22	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2024年11月 (予定)
23	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	13区画	2026年1月 (予定)

豊富なレジデンス物件

● レジデンス	18件
● 商業施設	2件
● ホテル	1件
● オフィス	2件

□ は、新規追加物件



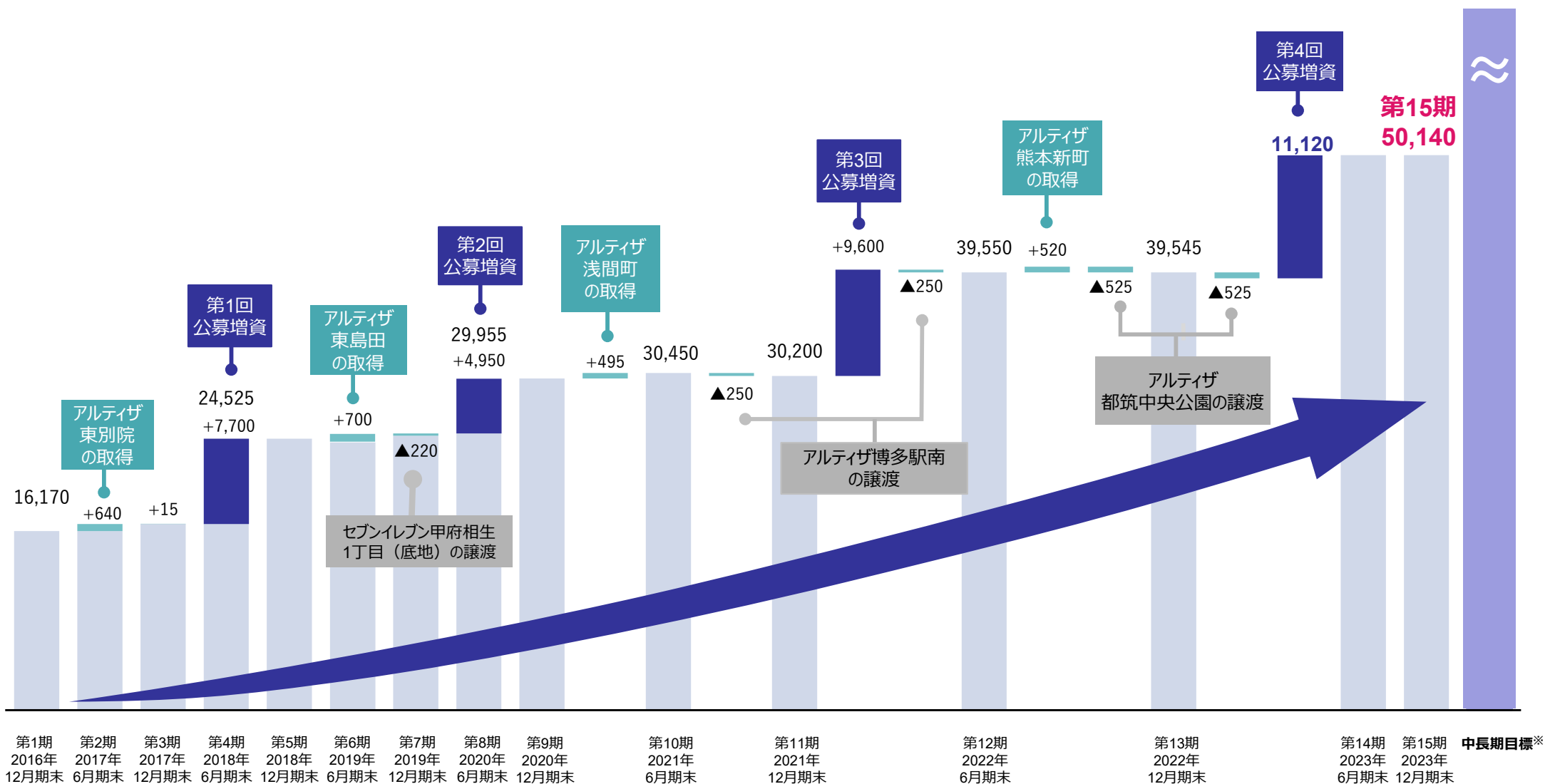
※各物件について、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

また、予定表記がある各物件は、開発段階であり竣工及び戸数は本資料の日付現在の計画に基づくもので、実際とは異なる可能性があります。

資産規模の推移 第15期（2023年12月期）

着実な外部成長及び資産入替により、中長期目標1,000億円へ

新たな中長期目標
1,000億円



※ 資産規模に関する中長期目標は、あくまでも現在の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。

(単位：百万円)

投資戦略 第15期（2023年12月期）

成長戦略

目標	目標達成に向けた取組み	取組み結果
ポートフォリオの質的向上と収益変動リスクの低減を狙った資産入替への取組み	• ポートフォリオ全体のバランスや、状況分析を行いながら、潜在的リスクが顕在化する前に入替え物件の選定。	安定性と収益性の向上
スポンサーサポート及び運用会社独自ルートを活かした物件取得の拡大	• スポンサーとのさらなるリレーションの強化 • サポート会社からの物件情報の取得、地方不動産仲介からの情報収集を継続。	
地方連合構想の拡大	• 金融機関からの紹介による企業アプローチの継続。 • アルファコート株式会社に次ぐサポート会社の模索。	
インフレに対応した柔軟な賃料形態の思索（一部変動賃料を含む）	• 新規物件取得時に変動賃料の導入を交渉（商業施設及びホテル等）	
ESG関連の対応強化	• CASBEE不動産認証新規取得（取得済：アルティザ仙台花京院・アルティザ小倉） • GRESBリアルエステイト評価等の取得に向け、コンサル会社から資産運用会社がノウハウを学び実践。	

取得方針

投資対象	今後の取得方針	用途別投資比率 (運用ガイドライン)	投資比率														
レジデンス	安定資産として、スポンサー開発案件及び運用会社独自ルート案件を積極的に検討	合計70%以上	<table><tr><th>用途</th><th>比率</th></tr><tr><td>レジデンス</td><td>42.0%</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>41.3%</td></tr><tr><td>オフィス</td><td>9.5%</td></tr><tr><td>ホテル</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>物流施設</td><td>2.3%</td></tr><tr><td>合計</td><td>83.2%</td></tr></table>	用途	比率	レジデンス	42.0%	商業施設	41.3%	オフィス	9.5%	ホテル	5.0%	物流施設	2.3%	合計	83.2%
用途	比率																
レジデンス	42.0%																
商業施設	41.3%																
オフィス	9.5%																
ホテル	5.0%																
物流施設	2.3%																
合計	83.2%																
商業施設	商圈分析や地域密着性を考慮しつつ、代替性や売上等が安定しているテナントを注視し、積極的に検討																
ホテル	国内需要及びインバウンド需要の回復状況を注視しつつ、各エリアの需給動向を踏まえて柔軟に検討	合計30%以下															
オフィス	在宅勤務等の影響を勘案しつつ、オフィスニーズの高いエリアを選別し厳選投資																
物流施設	物流拠点としての立地、建物スペック、テナントの定着性等を総合的に勘案しつつ、積極的に検討																

15th FP

サステナビリティに関する取組み



サステナビリティに関する取組み① 第15期（2023年12月期）

ホームページ一部リニューアルを実施

1. サステナビリティ対応 専用ページの新設

[投資法人について](#)[投資法人の特徴](#)[ポートフォリオ](#)[財務情報](#)[サステナビリティへの取組み](#)[IR情報](#)

環境（Environment）

CASBEE 不動産評価認証取得

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

CASBEE不動産評価は、建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたもので、「1.エネルギー/温暖化ガス」、「2.水」、「3.資源利用/安全」、「4.生物多様性/敷地」および「5.屋内環境」という5分類の評価項目で点数化され、それにより、「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」、「Bランク」の格付けが付与されます。

2. 「個人投資家の皆さまへ」の対応 専用ページを新設

個人投資家の皆様へ

投資法人の特徴

[基本理念](#)[インベストメント・ハイライト](#)[スポンサーサポート](#)[サステナビリティへの取組み](#)

保有物件について

[ポートフォリオマップ](#)[ポートフォリオデータ](#)[稼働率](#)[ポートフォリオ一覧](#)

サステナビリティ方針

資産運用会社における サステナビリティ方針の制定（和英対応）

1. 自然環境との調和

不動産の資産運用に係る当会社の事業活動を通して、生物多様性の維持・向上とともに、運用物件におけるエネルギー・温室効果ガス・水・廃棄物等の環境負荷の低減を志向し、自然環境との調和を図ります。

2. 気候変動への取組み

当会社の事業活動が気候変動に与える影響をモニタリングし、運用物件における再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化などの脱炭素への取組みを通して、気候変動の緩和を目指します。また、気候変動への適応も重視し、洪水や海面上昇などを含め急性・慢性的物理的リスクや、脱炭素社会への移行リスクを適切に検討し、運用物件のレジリエンスを高めます。

1. Harmony with the natural environment

We will pursue harmony with the natural environment through our business activities in real estate investment management by seeking to maintain and enhance biodiversity, as well as reduce the energy, greenhouse gas, water, waste and other environmental footprint of the properties under management.

2. Addressing climate change

We will aim to mitigate climate change by monitoring the impact of our business activities on climate change, and through adoption of renewable energy, promotion of energy efficiency and conservation, and other decarbonization initiatives at the properties under management. In addition, placing importance on also climate change adaptation, we will appropriately consider acute and chronic physical risks, such as floods and rising sea levels, and the risks of transitioning to a decarbonized society, and enhance the resilience of the properties under management.

NEWS

最新情報・プレスリリース

最新情報一覧

プレスリリース

RSS

株価や格付けなどもわかりやすく 配置換え

2023年12月18日	更新	稼働率を更新しました。
2023年12月7日	更新	<第3回>2023年11月15日開催分「馬場管理士のリーディング」動画配信が開始されました。
2023年11月13日	更新	SMBC日興証券主催「個人投資家向け企業IRセミナー」の取組が発表されました。
2023年11月10日	更新	稼働率を更新しました。
2023年11月7日	リリース	本投資法人の運用資産に係る資料渡渡補助の掲載に関するお知らせ（サマダ電機チェックランド 二層座） PDF (67.7KB)
2023年10月31日	お知らせ	「馬場管理士のリーディング」（主催：一般社団法人不動産証券化協会）に資産運用会社社員の北方隆士が登壇いたします。
2023年10月31日	お知らせ	テレビ出演のお知らせ（三浦テレビ「第三投資ナビ」） PDF (44.2KB)
2023年10月26日	リリース	国内不動産の追加取得に関するお知らせ（スターシップ神戸学園部会） PDF (359KB)
2023年10月10日	更新	稼働率を更新しました。



株価情報
証券コード：3470

FINANCIAL DATA

投資法人情報

分配金情報

2023年6月期（第14期）	3,713円
支払開始日：2023年9月14日	
予想分配金 第15期（2023年12月期）	3,374円
予想分配金 第16期（2024年6月期）	3,205円

ポートフォリオデータ

2023年6月30日現在	
取得物件数	52件
取得面積合計	501.40 億円
2023年12月31日現在	
稼働率	99.0%

2023年12月12日現在
日本格付研究所（JCR）
A- 安定的

サステナビリティに関する取組み② 第15期（2023年12月期）

サステナビリティに関する評価 ～CASBEE 不動産評価認証～

Sランク ★★★★★



アルティザ小倉
(2023年12月25日取得)



Aランク ★★★★★



アルティザ仙台花京院
(2023年2月20日取得)



建物名称	アルティザ小倉
交通	北九州モノレール「香春口三萩野」駅から徒歩約6分
敷地面積	1,671.92㎡
延床面積	5,730.84㎡
戸数	140戸 (シングル56戸・コンパクト56戸・ファミリー・28戸)
鑑定評価額	1,930百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
建築時期	2015年6月6日（築9年）

建物名称	アルティザ仙台花京院
交通	JR東北本線「仙台」駅から徒歩約7分
敷地面積	2,213.78㎡
延床面積	11,345.53㎡
戸数	208戸 (シングル93戸・コンパクト50戸・ファミリー・65戸)
鑑定評価額	4,000百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
建築時期	2009年1月26日（築15年）

本投資法人の取組み

E 環境（Environment）

■保有物件への取組み事例

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排出削減の取組みの一環として、新たに利用者様向けへ「SDG s POP」等を設置



共用部照明器具LED化



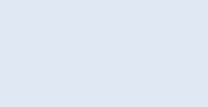
天井照明
(16物件導入済)



電子ブレーカー導入



電子ブレーカー設置
(13物件導入済)



低炭素型交通手段



電動スクーター
シェアリングサービス
(プレスト博多祇園)

自己発電する
自動水栓導入



自動水栓設置
(M R Rくもと)

■スマート置き配（東海エリア 6物件）

再配達の減少によるCO2排出量の削減が期待されることから、ESGへの取組み効果も期待できる



グリーンリース契約導入開始

ビルオーナーとテナントが協働し、契約や覚書等により不動産の省エネなど環境負荷を低減する取組みについて自主的（任意）に取り決め、ビルオーナー・テナント双方が水光熱費削減等の恩恵を受けるWin-Winの関係を実現するための取組み

※グリーンリース・ガイド（国土交通省）より抜粋

■その他の取組み事例

投資主向け資産運用報告等の印刷物において、環境に配慮したFSC森林認証紙、ベジタブルインクを使用しています。

第15期からは窓付き封筒のビニール箇所をグラシン紙に変更。分別せずにそのまま紙資源としてリサイクル可能になりました。



グリーンリース契約の締結



グリーンリース契約導入※オフィスのみ
(今後契約更新毎に提案予定)

サステナビリティに関する取組み③ 第15期（2023年12月期）

本投資法人の取組み

S 社会 (Social)

■ 社会貢献活動への取組み

社会生活上の利便性の向上やテナントの安心・安全の確保、医療機器提供による人命救助活動の補助等を通じ、社会貢献活動を実施しています。



監視カメラ設置
(アルティザ淡路駅東他)



AED設置
(M R Rデルタビル 他)



社会貢献型・災害支援型
自動販売機の設置 (光明池アクト)



災害用備蓄スタンドの設置
(アルティザ相武台)



EV内 防災設備の設置
(池下ESビル)



宅配BOX設置
(アルティザ東別院他)



カーシェア設置
(アルティザ上前津Ⅱ)



携帯電話等基地局設置
(アルティザ川崎EAST)

■ 地域貢献活動への取組み

低炭素型交通網の構築、移動手段の多様化と利便性の向上



シェアサイクル設置
(M R Rデルタビル他)



電動スクーターシェアリングサービス
(プレスト博多祇園)

サステナビリティに関する取り組み④ 第15期（2023年12月期）

本資産運用会社の取り組み

地方の収益不動産への投資（マリモ地方創生リート投資法人）による地方活性化の推進と事業継続、雇用機会の確保

■ 福利厚生制度

～福利厚生制度を設け従業員の満足度向上の為の取り組みを実施～

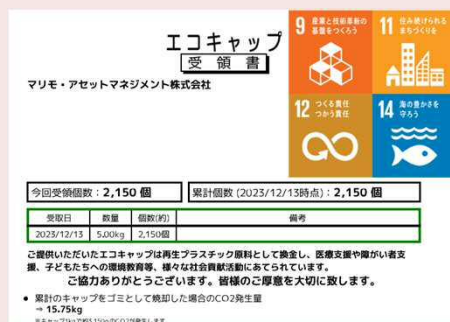
- 出産、育児、介護休暇制度 / リフレッシュ休暇制度 / 育児、介護短縮勤務制度 / 在宅勤務制度 / 健康診断の負担補助制度 / 資格取得支援制度 / 時間単位有給制度
- ・有給取得率：59%（2022年度実績）
※期間内の従業員有休取得日数÷期間内の有休付与日数
 - ・健康診断受診率：100%（2022年度）

■ 資格取得制度（2023年12月末日現在）

～マリモグループでは社員のキャリアアップのため、各種資格の取得を支援～
マリモ・アセットマネジメント株式会社（役職員21名）

- 宅地建物取引士 16名
- 不動産証券化協会認定マスター 7名
- 不動産コンサルティング・マスター 4名

■ 社会貢献活動への取り組み



2023年9月よりペットボトルのキャップを回収し、NPO法人エコキャップ推進協会のエコキャップ運動へ参加しました。

■ 地域貢献活動への取り組み



東京都港区が主催する「芝地区クリーンキャンペーン」に参加し、清掃活動を行いました。これらの活動を通して街の美化を進め、地域の方や従業員同士のコミュニケーションの場になりました。

■ 働きやすい職場環境整備

- ・女性比率：33%
- ・衛生委員会の開催：産業医の選任、役職員との面談の実施
- ・役職員向けストレスチェックの実施：受診率100%（2022年度実績）
- ・在宅勤務の社内ルール化
- ・サテライトオフィスの利用推進

■ 人材教育研修

～社員のスキル向上、専門性の維持向上の為の取り組みを実施～

毎月テーマを決め、コンプライアンス研修会を全役職員に向け実施。
研修後アンケートを実施し、社内でも共有しています。

（今期7回：情報セキュリティ、個人情報保護等について等）

その他研修

- 弁護士による年2回のコンプライアンス研修
- 不動産鑑定士による年2回の不動産マーケットレビュー

■ SECURITY ACTION自己宣言「2スター」

「SECURITY ACTION」は、独立行政法人情報処理推進機構が実施する、事業者自らが情報セキュリティ対策に取り組むことを自己宣言する制度です。
資産運用会社は下記の情報セキュリティ5か条に取り組むことを宣言し、これからも安全な情報セキュリティ対策を実施してまいります。

情報セキュリティ5か条

1. OSやソフトウェアは常に最新の状態にしよう！
2. ウイルス対策ソフトを導入しよう！
3. パスワードを強化しよう！
4. 共有設定を見直そう！
5. 脅威や攻撃の手口を知ろう！



情報セキュリティポリシー： <https://marimo-am.co.jp/security/>

サステナビリティに関する取組み⑤ 第15期（2023年12月期）

本投資法人の取組み

G ガバナンス（Governance）

■ スポンサーのセイムポート出資

第15期末のスポンサーである株式会社マリモが保有する本投資法人の
投資口：16,866口（第15期末保有比率：7.1 %）

■ 利害関係人等との取引における意思決定フロー

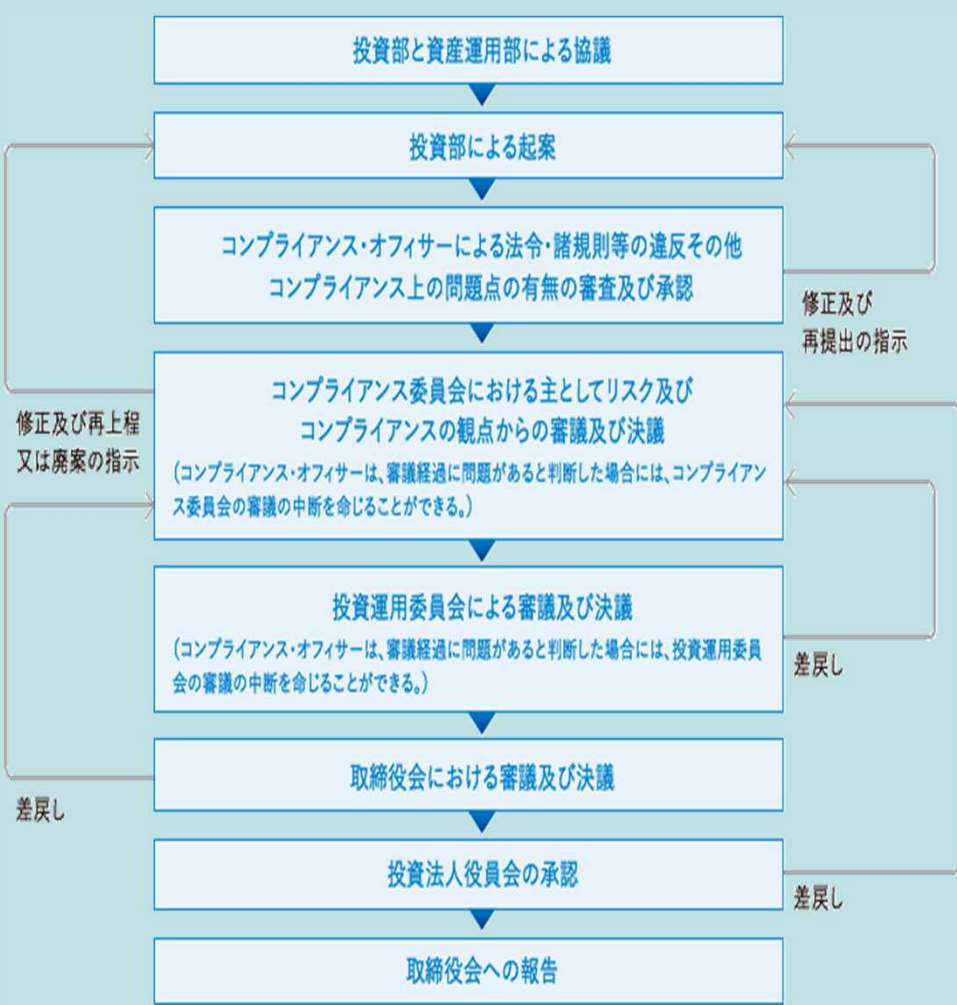
本投資法人は、資産の取得及び譲渡の相手が利害関係人等となる場合は、
慎重な意思決定フローを採用
「利害関係人等取引規程」「職務権限規程」の定めるところにより、
事前に、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会による審議と全会一致の承認が必要
なお、外部専門家には、弁護士又は公認会計士、不動産鑑定士等の資格を
有するものであり十分な能力を有する者を選任

■ 1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、総資産連動型の報酬体系に加え、1口当たり利益に連動した
資産運用報酬体系を導入しており、本資産運用会社が投資主と利益を
共有することで、収益向上の実現に向けたインセンティブになると考えています。

運用報酬Ⅰ	本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に記載された 総資産額×0.4%（上限）
運用報酬Ⅱ	$NOI^{(注1)} \times \text{運用報酬Ⅱ控除前EPU}^{(注2)} \times 0.0015\%$ （上限）
取得報酬	取得価額×1.0%（上限） ^(注3)
譲渡報酬	譲渡価額×1.0%（上限） ^(注4)
合併報酬	新設合併設立法人又は吸収合併存続法人が継承し又は保有するものの 合併の効力発生日における評価額の合計額×1.0%（上限） ^(注5)

(注1) NOI＝各営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額。
(注2) 運用報酬Ⅱ控除前EPU＝各営業期間における税引き前当期純利益（ただし、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前）÷当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数。
(注3) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等から取得した場合（ただし、当該利害関係人等が利害関係人等以外の者からウェアハウジングのために取得し、保有している場合を除きます。）は0.5%を上限とします。
(注4) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に譲渡した場合は0.5%を上限とします。
(注5) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に該当する投資法人又は利害関係人等がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合は0.5%を上限とします。



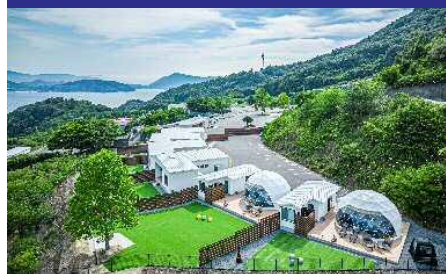
サステナビリティに関する取組み⑥ 第15期（2023年12月期）

マリモグループの取組み

「他（顧客、社員、社会、家族、自然など自分以外のすべて）を利することを喜び、感謝が感謝を生む人間社会実現のために、わたしたちは利他と感謝の精神を経営理念とする」。マリモグループはこの「利他と感謝」を経営理念として掲げ、事業活動を通じて社会への貢献を目指してきました。そして今、「ソーシャルビジネスカンパニー」へのチャレンジを通して、社会の要請に応えながら多彩な新規事業を芽吹かせています。他を利する心をもって行動し、社会が抱える問題と真摯に向き合っていく。事業を通じて持続可能な社会実現に貢献するマリモグループの取組みを紹介します。

地方創生への取組み

公園を活用した地域活性化



「LEMON FARM GLAMPINGしまなみ」
(株)せともす

事業承継による 観光地の賑わい創出



SAUNA & FISHING HOTEL「セトノウツツ」
(株)マリモホールディングス

SDGsの取組み



日本語ができる優秀な外国人を
企業に紹介し、人手不足解消へ
(株)マリモホールディングス



里山の農地で、有機農業の
普及と雇用創出を目指す
(株)マリモファーム



行政や企業、釣り人と交流
しながら、釣り場のゴミ問題解決へ
(株)フィッシュフレンズ

CSR ～新興国における学校建設支援～

カンボジア
Prey Tralach（プリー・トララック）中学校



カンボジア
Au Ampil（オウ・アンピル）小学校



カンボジア
Bour（ボア）中学校



ラオス
Mueang Muay（ムアンムエ）中学校



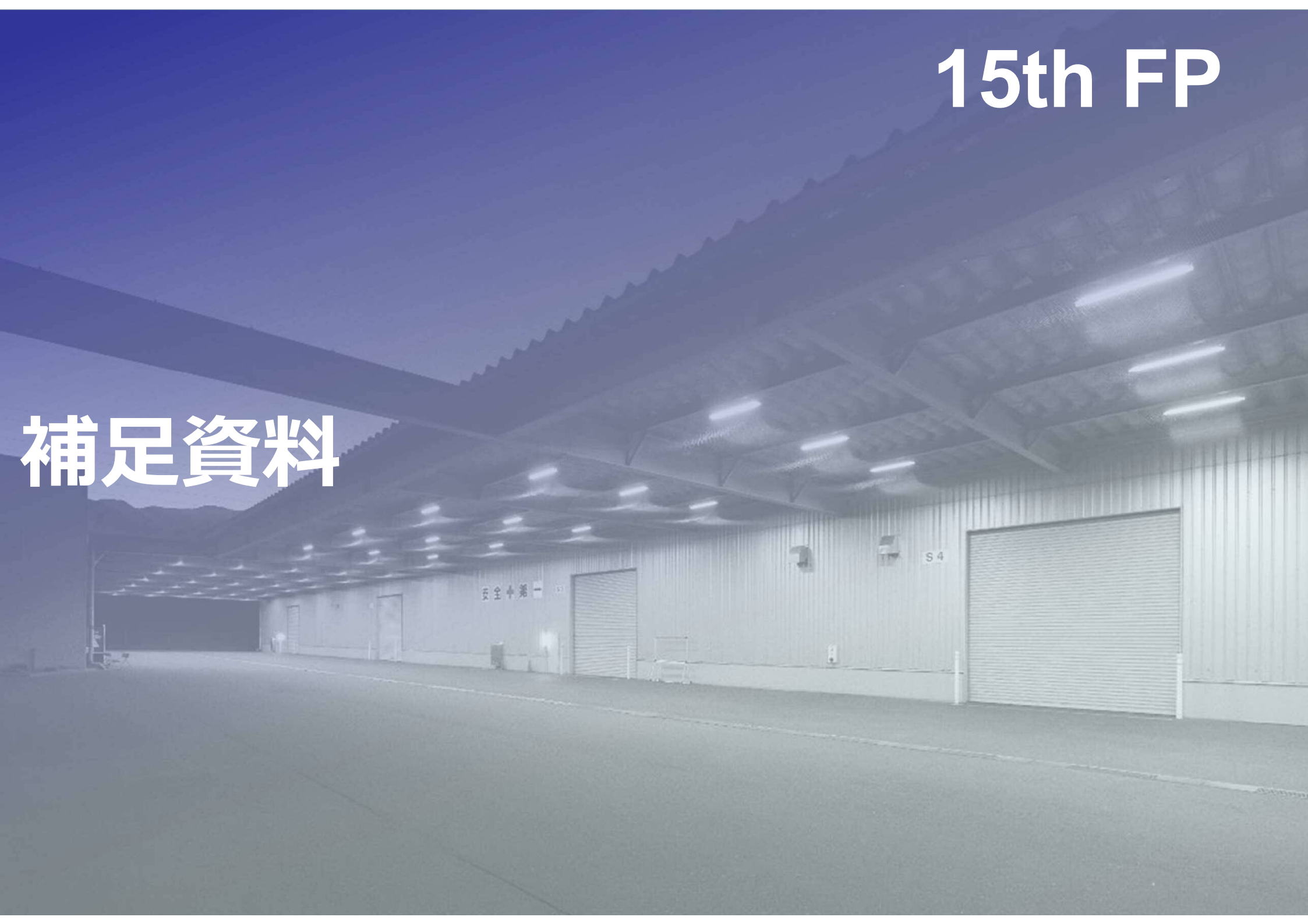
校舎建設費



トイレ建設費

15th FP

補足資料



本投資法人の基本理念

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)



Alpha Court co.,ltd



家庭の銀行



東京スター銀行



(注) みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行については、各行の判断により、任意で、物件情報の提供を行うものとされています。また、三十三銀行、関西みらい銀行、リビタ及びアルファコートとのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時にされるものとはされていません。

サポート体制

地方の有力なサポート会社により、安定的な外部成長が期待

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

保有資産の再生サポート

賃料固定型ML

セイムポート出資

物件情報の提供

ファイナンスに
関する助言・補助

ML業務

媒介業務の提供

投資口の継続保有

リーシングサポート

人材確保支援(注)

P M業務

商標の使用許諾

スポンサー



サポート会社



(注)本資産運用会社に対する支援になります。

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、フィリピン
売上高（単体）	588 億円（2023年7月末）
事業内容 （子会社の事業内容を含む）	分譲マンション事業、収益不動産事業 他

■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 ※住宅棟

「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

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号となる「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 （注 2022年8月 株式会社マリモと合併） 株式会社ユークホームを子会社化 （注 2022年8月 株式会社マリモハウスと合併）
2016年7月	スポンサーを務める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
2023年3月	グループ成長戦略の一環として、マリモホールディングスがグループ内の事業を、「国内不動産事業」、「海外不動産事業」、「非不動産事業」の3つに再編 国内不動産事業を行うマリモ・アセットマネジメント、GMアソシエ、マリモハウス、マリモ不動産販売を子会社化 国内不動産事業強化のための成長戦略として、イオンモール株式会社と資本業務提携

分譲マンション開発実績（2023年7月末現在）

全国44都道府県 463棟 29,980戸

ポートフォリオ構築方針

投資対象資産はレジデンス、商業施設を中心に構成

投資比率	投資エリア区分			用途 (注2)					
				70%以上		30%以下			
				レジデンス	商業施設	ホテル	オフィス	物流施設	駐車場
70%以上	地方	【地方都市】	東京圏を除いた原則として 人口20万人以上の都市 (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%以下	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） (注3)				3億円以上	2億円以上	3億円以上	5億円以上	3億円以上	2億円以上
最高投資金額（1物件あたり取得価格ベース）				物件取得後の資産規模に対し25%を上限					
底地割合				物件取得後の資産規模に対し15%を上限					

(注1) 人口20万人に満たない都市であっても、これに準ずる人口を有する都市については、産業の状況や人口動態その他の諸般の事情を考慮し、地方都市として取り扱うことがあります。

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

(注3) 持分の追加取得や隣地の買増し等の場合には、これらの基準は適用しません。

サステナビリティ方針

資産運用会社においてサステナビリティ方針を制定

本投資法人の資産運用会社であるマリモ・アセットマネジメント株式会社（以下、資産運用会社といいます。）は、マリモグループの「利他と感謝」の精神を経営の基本理念として掲げ、他を利する心をもって行動し、事業活動を通じて社会が抱える問題に真摯に向き合うことで、持続可能な社会の実現に向けて主体的に取り組めます。

そして、顧客、社員、社会、家族、自然を初めとする全てのものの永遠のしあわせを願い人々の豊かな暮らしを創造し続けるマリモグループの一員として、また、資産運用会社が受託している「地方から日本を強くしていく」ことを基本理念とするマリモ地方創生リート投資法人及び私募ファンドに係る不動産の資産運用を通じて、サステナブルな社会の実現へ向けた以下の取組みに重きを置き、ひいては投資家価値の中長期にわたる向上を目指します。

1. 自然環境との調和

不動産の資産運用に係る資産運用会社の事業活動を通して、生物多様性の維持・向上とともに、運用物件におけるエネルギー・温室効果ガス・水・廃棄物等の環境負荷の低減を志向し、自然環境との調和を図ります。

2. 気候変動への取組み

資産運用会社の事業活動が気候変動に与える影響をモニタリングし、運用物件における再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化などの脱炭素への取組みを通して、気候変動の緩和を目指します。また、気候変動への適応も重視し、洪水や海面上昇などを含む急性・慢性の物理的リスクや、脱炭素社会への移行リスクを適切に検討し、運用物件のレジリエンスを高めます。

3. ステークホルダーとのコミュニケーション

運用物件のテナント、プロパティマネジメント会社を含むサプライヤー、地域・コミュニティなどの外部関係者との双方向のコミュニケーションによって信頼関係を構築し、社会との協調性を持つことで持続可能な事業活動と社会の実現を目指します。

4. 人材育成

「社会に役立つ人を作ること。それこそが究極の社会貢献である。」という考えのもと、役職員が人間性や社会性を更に磨くための能力開発に積極的に取り組みます。また、一人ひとりが主人公として輝くために、自らの殻を破り、最高のパフォーマンスを発揮する環境とすべく、多様性や健康・ウェルビーイングを重視し、各人のワークライフバランスを尊重します。

5. コンプライアンスとガバナンス体制の強化

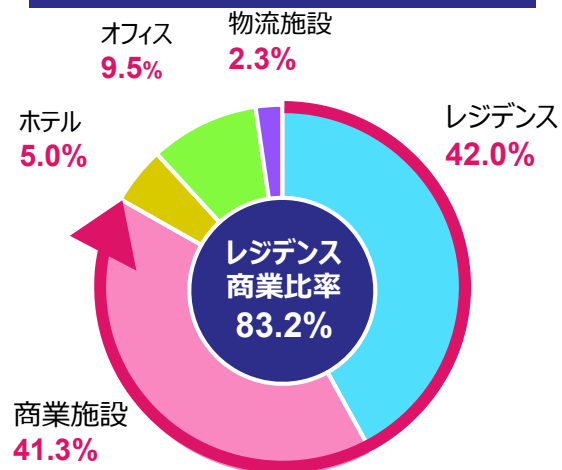
不動産に関する投資運用業者として、法と企業倫理を遵守し、社会に対して誠実な事業活動を行います。また、ガバナンス体制の更なる強化に取り組むことで、腐敗防止、利益相反防止の徹底に努め、投資家の利益を守ります。

6. 積極的な情報開示

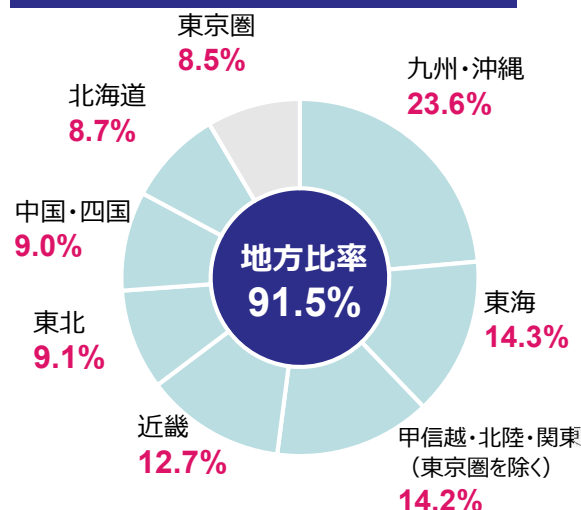
社名の由来である毬藻（まりも）がきれいな水の中でしか生息しないように、資産運用会社も透明性のある事業活動を行うため、全てのステークホルダーに本方針を公開するとともに、ESGに関する情報の適時・適切な開示を行うことで、皆様からの信頼の確立に努めます。

ポートフォリオマップ (2023年12月期)

用途別 投資比率 (取得価格ベース)

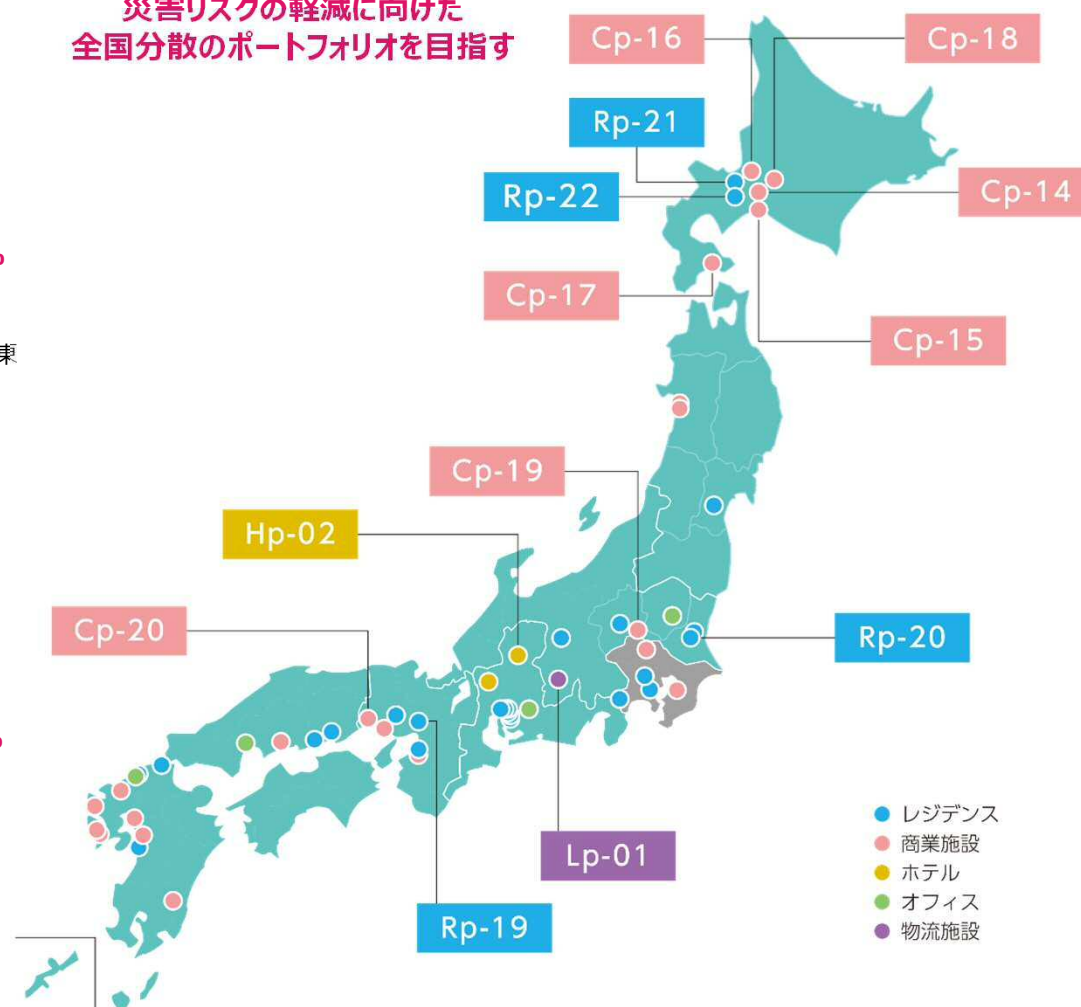


地域別 投資比率 (取得価格ベース)

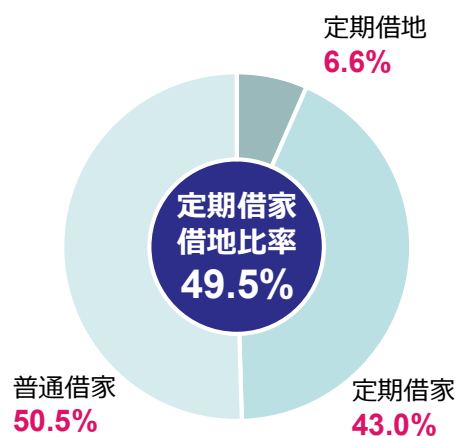


全国マップ

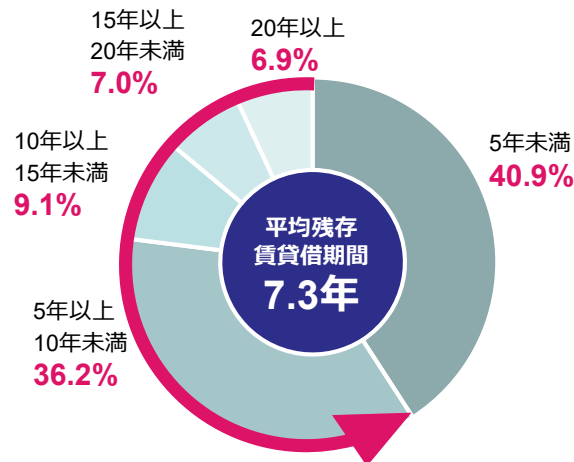
災害リスクの軽減に向けた
全国分散のポートフォリオを目指す



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 (賃料ベース)



※「平均残存賃貸借期間」は各賃貸借契約の「賃料 (円/月) × 残存期間 (年)」の合計を賃料 (円/月) の合計で除して、加重平均しています。

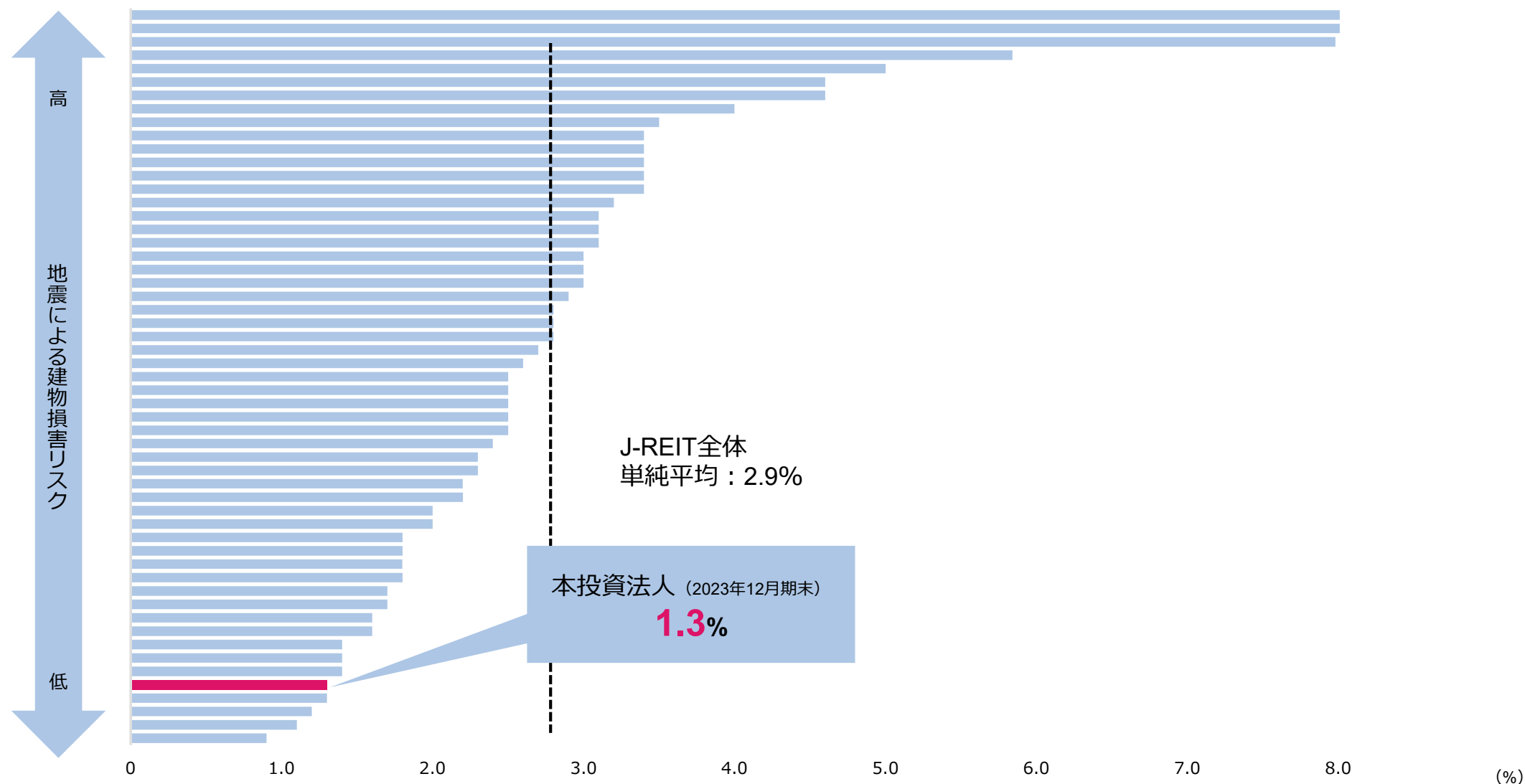
※「賃貸借契約形態の構成比率」「残存賃貸借期間の構成比率」はレジデンスの集計を除きます。

※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る物件ごとに番号を付したものであり、物件名称については、42、43ページ「ポートフォリオ一覧」をご参照下さい。

「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィス、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。

J-REITのポートフォリオPML値

全国分散により、地震による建物損害リスクを低減

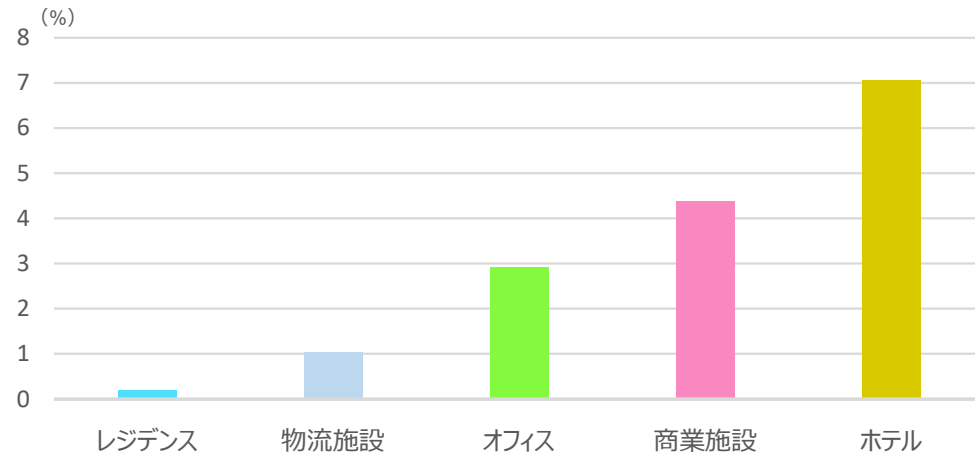


※注「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。

PMLについての統一的な定義はなく、2024年1月31日時点の各上場不動産投資法人が公表するPML値の定義が同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があります。
本投資法人のPML値の定義、その他の詳細については後記注記をご参照ください。

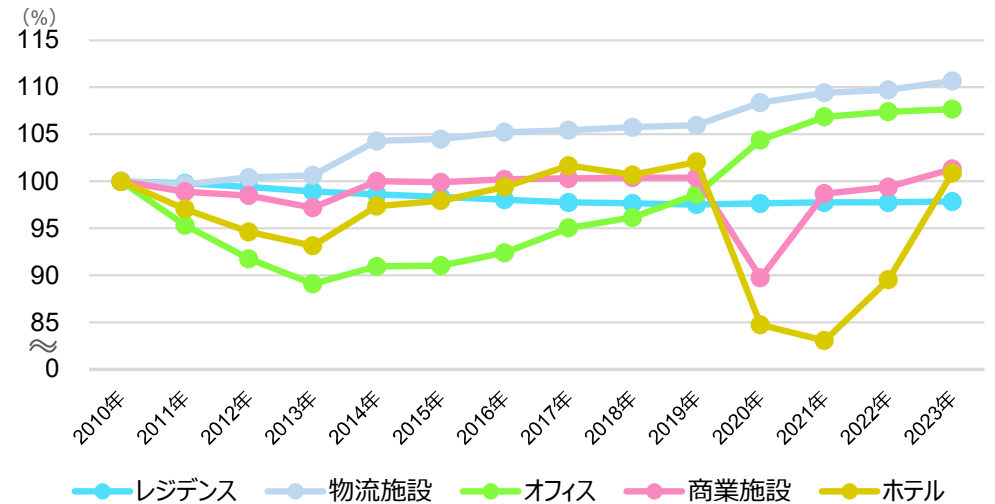
レジデンス・商業施設 マーケットデータ

不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



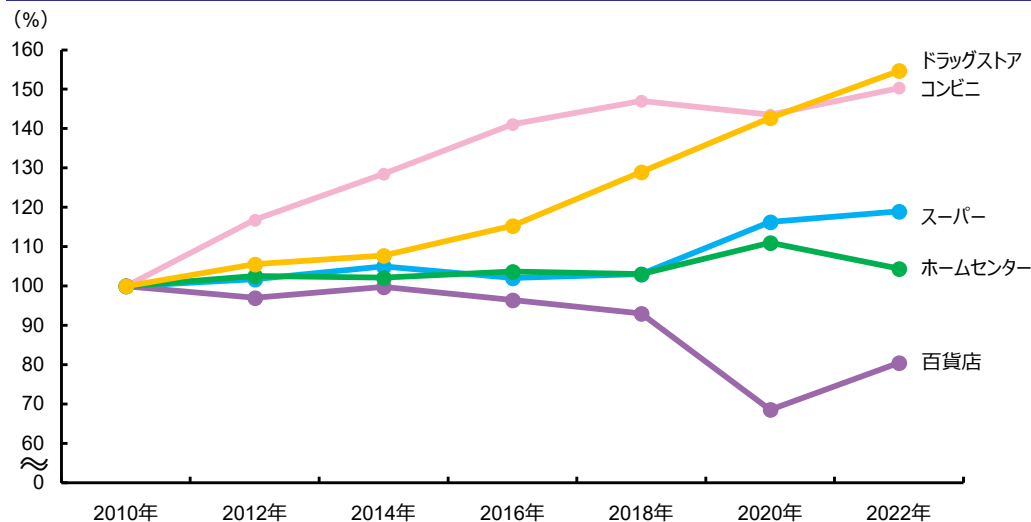
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2010年から2021年まで）

企業向けサービス指数・消費者物価指数（2010年＝100）



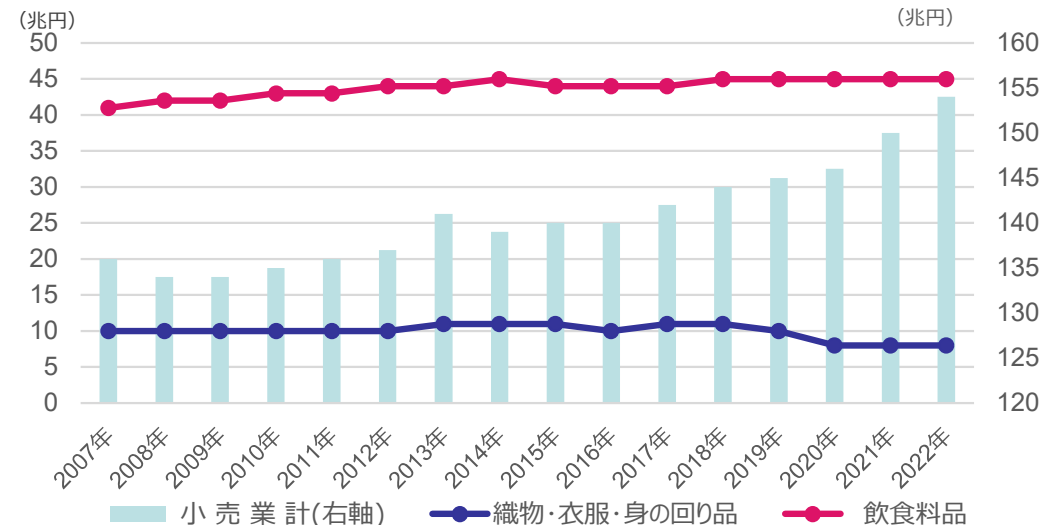
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

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「2022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

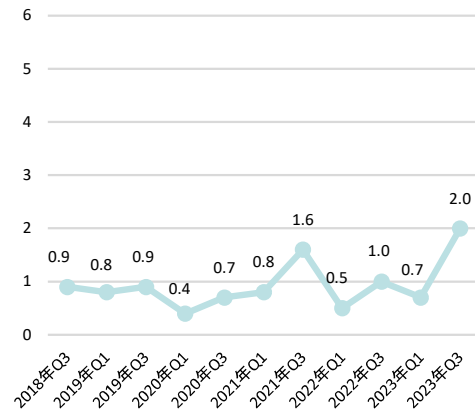
オフィス 空室率・成約賃料

想定成約賃料の水準は頭打ち傾向継続、一部エリアで空室率上昇傾向

札幌市

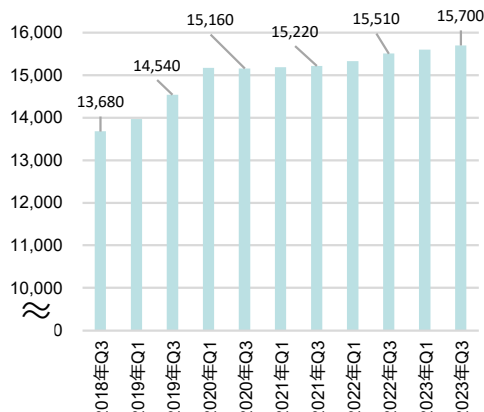
空室率

(単位：%)



想定成約賃料

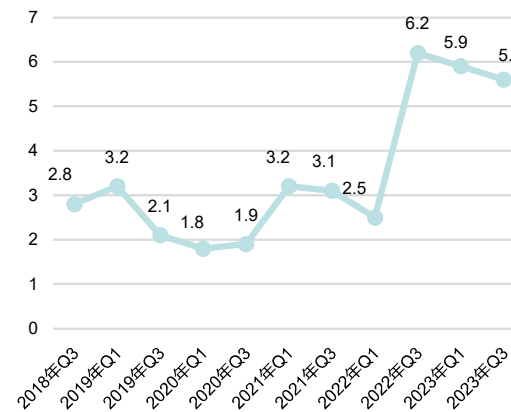
(単位：円)



広島市

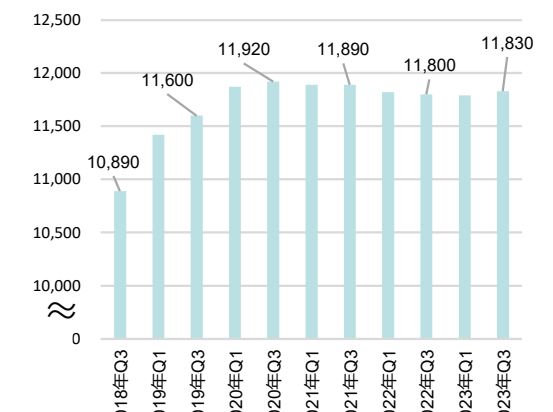
空室率

(単位：%)



想定成約賃料

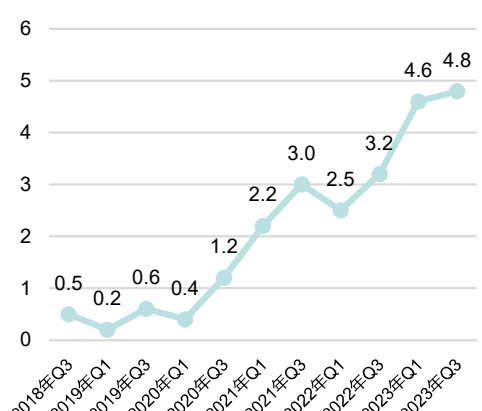
(単位：円)



福岡市

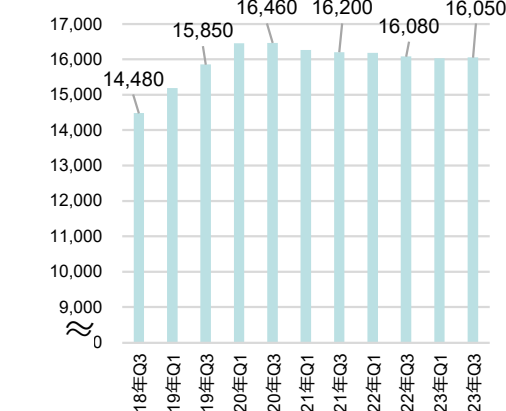
空室率

(単位：%)



想定成約賃料

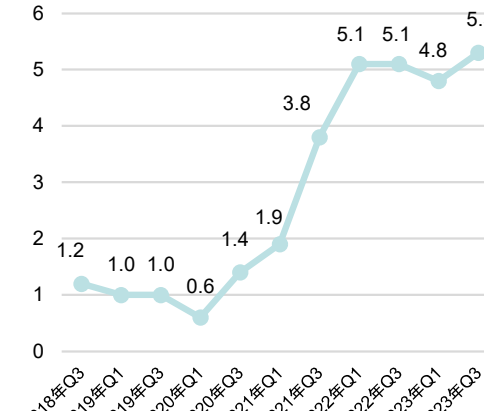
(単位：円)



名古屋市

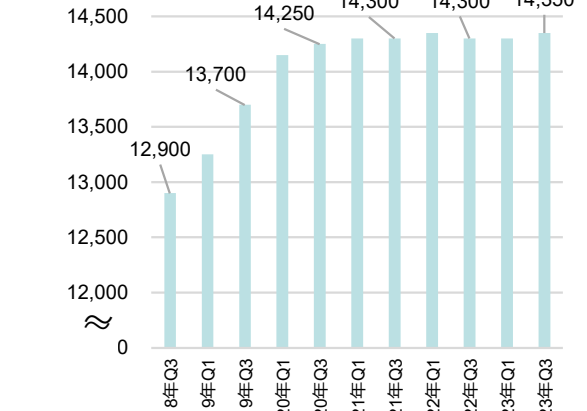
空室率

(単位：%)



想定成約賃料

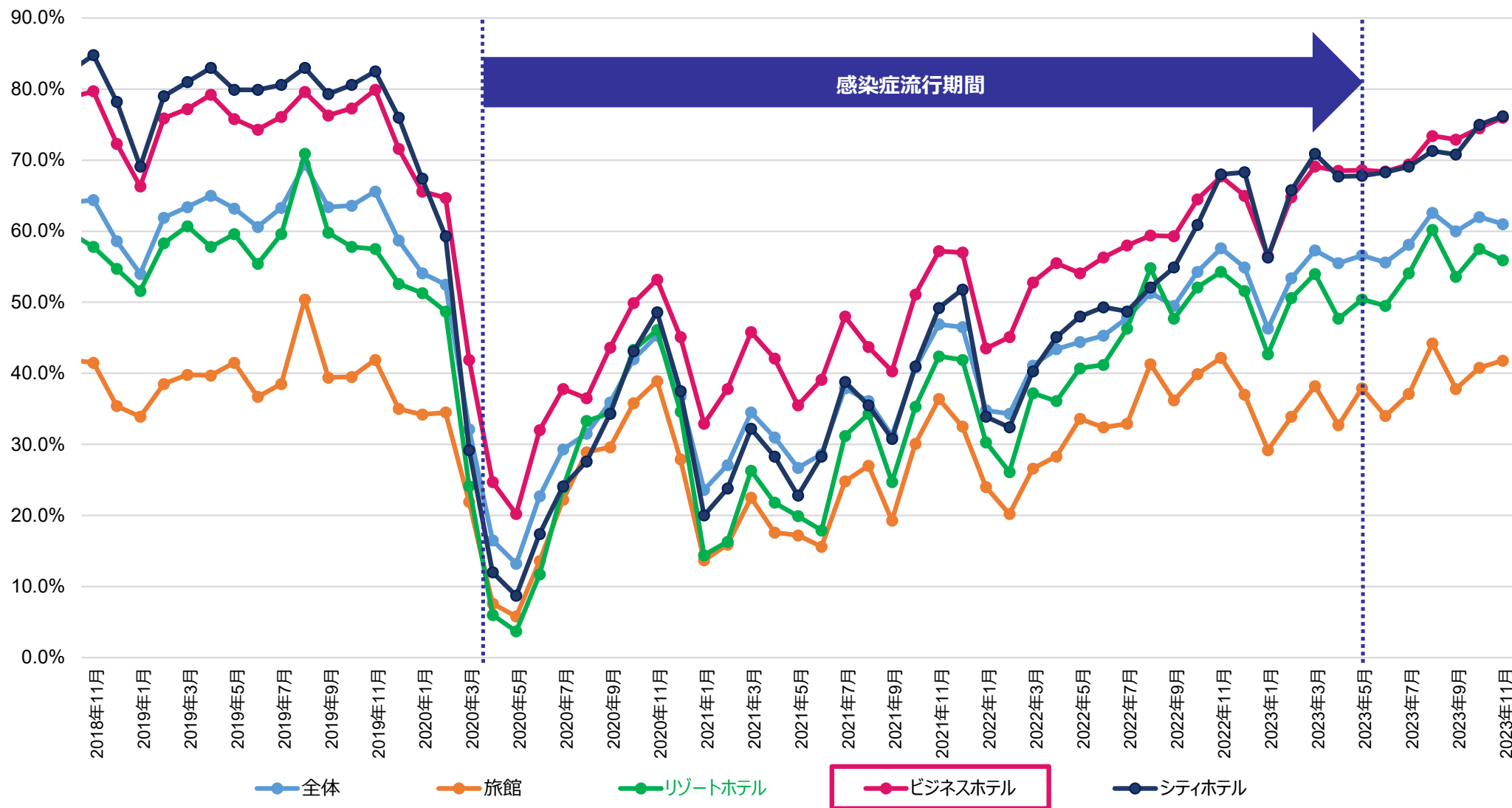
(単位：円)



出所：シービーアールイー株式会社「MARKET VIEW Japan Office, Q3 2023」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

物件写真① 第15期 (2023年12月期)

アルティザ仙台花京院



アルティザ上前津



アルティザ博多プレミア



アルティザ東別院



アルティザ上前津Ⅱ



アルティザ千代田



アルティザ東島田



アルティザ鶴舞



アルティザ淡路駅東



アルティザ松本



アルティザ浅間町



アルティザ北通町



スターシップ神戸学園都市



アルティザ水戸泉町



アルティザ小倉



アルティザ倉敷



アルティザ熊本新町



スターシップ石橋阪大前



アルティザ水戸白梅



グランエターナ北大前Ⅱ



アルファスクエア南4条東



アルティザ池尻



アルティザ川崎EAST



アルティザ相武台



物件写真② 第15期 (2023年12月期)



ポートフォリオ一覧① 第15期（2023年12月期末）

物件番号		物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期 (注3)	稼働率 (注4)
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	2,634	4,000	4.9%	7.4%	2009年1月	97.9%
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	400	353	545	4.7%	6.7%	2014年3月	95.5%
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	1,060	960	1,360	4.6%	6.5%	2006年2月	96.6%
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	640	581	703	4.3%	4.8%	2016年2月	100.0%
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市	720	674	830	4.4%	5.1%	2016年2月	100.0%
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市	980	908	1,200	4.1%	5.1%	2017年9月	94.8%
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	650	732	5.1%	5.3%	2016年12月	92.3%
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	420	490	4.0%	4.5%	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	1,157	1,340	4.4%	4.9%	2019年10月	98.9%
	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	640	667	652	5.9%	6.7%	1998年3月	96.1%
	Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市	495	511	546	4.5%	4.9%	2020年2月	97.5%
	Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	780	817	860	5.2%	5.7%	2020年6月	100.0%
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	982	1,022	1,210	4.8%	5.8%	①2022年2月 ②2022年2月	100.0%
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	609	637	707	4.9%	5.6%	2019年3月	96.2%
	Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	1,849	1,913	1,930	4.9%	5.2%	2015年6月	95.2%
	Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	590	623	603	5.1%	5.6%	2007年11月	96.1%
	Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市	520	552	521	5.0%	5.1%	2021年8月	95.9%
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	1,100	1,145	1,190	4.6%	4.8%	2022年1月	100.0%
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	707	765	801	5.2%	5.8%	2022年2月	96.8%
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌市	570	597	586	4.5%	5.0%	2007年3月	100.0%
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	840	882	890	4.5%	5.1%	2008年9月	98.0%
	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	587	762	3.8%	4.7%	2014年3月	100.0%
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	743	1,060	5.0%	7.1%	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	1,127	1,330	5.1%	6.3%	1993年2月	96.5%

(注1) : 「期末帳簿価額」とは、2023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) : 「鑑定評価額」は、保有資産については、2023年月12末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。

(注3) : 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。以下同じです。

(注4) : 「稼働率」は、2023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。

(注5) : 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。

ポートフォリオ一覧② 第15期 (2023年12月末時点)

物件番号		物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期	稼働率
商業 施設	Cp-01	M R R おおむた	福岡県大牟田市	1,265	1,105	935	6.2%	5.0%	2005年3月	100.0%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	438	547	5.9%	6.6%	2008年6月	100.0%
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮崎県宮崎市	250	197	423	6.3%	10.4%	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	1,743	2,920	6.3%	9.0%	2008年9月	100.0%
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡	950	869	1,160	6.4%	8.2%	1981年5月	100.0%
	Cp-07	M R R くまもと	熊本県熊本市	2,120	2,055	2,440	5.9%	7.2%	①2008年10月 ②1986年1月	99.1%
	Cp-08	M R R させぼ	長崎県佐世保市	990	959	1,290	5.8%	7.7%	2008年4月	100.0%
	Cp-09	M R R いとしま	福岡県糸島市	900	905	926	5.2%	5.5%	2008年7月	100.0%
	Cp-10	M R R あきた	秋田県秋田市	840	857	897	6.9%	6.9%	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	1,250	5.0%	5.2%	-	100.0%
	Cp-12	M R R あきたⅡ	秋田県秋田市	970	986	1,020	6.8%	7.3%	①2004年3月 ②1985年4月	100.0%
	Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	2,040	2,096	2,300	4.8%	6.0%	1988年4月	91.9%
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	870	913	1,020	5.3%	6.2%	2010年3月	100.0%
	Cp-15	M R R 千歳	北海道千歳市	471	493	507	5.3%	5.6%	2019年8月	100.0%
	Cp-16	M R R 岩見沢	北海道岩見沢市	572	578	627	5.3%	5.7%	①2018年10月 ②2019年9月	100.0%
	Cp-17	M R R 函館	北海道函館市	390	397	438	5.1%	5.6%	2018年9月	100.0%
	Cp-18	M R R 江別	北海道江別市	649	678	694	5.3%	5.6%	①2018年6月 ②2018年7月	100.0%
	Cp-19	MrMax伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	1,461	1,558	1,970	5.5%	7.4%	1997年12月	100.0%
	Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	570	570	707	6.1%	7.4%	2019年1月	100.0%
	Ct-01	M R R いちはら（底地）	千葉県市原市	700	717	1,240	-	5.3%	-	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	598	770	5.7%	6.9%	2008年5月	100.0%
	Hp-02	ホテルウイングインターナショナル飛騨高山	岐阜県高山市	1,750	1,736	1,940	5.8%	6.4%	2020年12月	100.0%
オフィス	Op-01	M R R デルタビル	広島県広島市	1,200	1,043	1,290	5.1%	6.3%	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	717	1,400	4.4%	8.1%	2008年8月	100.0%
	Op-03	M R R 宇都宮	栃木県宇都宮市	1,750	1,849	1,930	5.1%	6.3%	2001年2月	98.7%
	Op-04	池下ESビル	愛知県名古屋市	1,000	1,026	1,130	4.8%	6.0%	1997年10月	100.0%
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	1,170	1,218	1,220	5.6%	6.2%	2007年6月	100.0%
合計/平均			52物件	50,140	49,468	58,959	-	6.2%	-	99.0%

(注1)物件番号Cp-1は敷地内に複数の建物が存在するため、そのうち建物面積が最大の建物の建築時期を記載しています。

(注2)物件番号Cp-7、Cp-12、Cp-16、Cp-18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。

個別物件収支① 第15期（2023年12月期）

投資エリア			地方							
物件番号			Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-05	Rp-06	Rp-07	Rp-08	Rp-09
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 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	アルティザ 鶴舞
取得年月日			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	2020年 1月21日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	2,730	400	1,060	640	720	980	700	430
	投資比率 (注1)	(%)	5.4	0.8	2.1	1.3	1.4	2.0	1.4	0.9
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,634	353	960	581	674	908	650	420
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	9,810.37	1,096.48	3,804.39	1,336.50	1,557.90	2,062.06	1,809.60	841.50
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	9,604.69	1,046.64	3,674.56	1,336.50	1,557.90	1,954.73	1,670.40	841.50
	稼働率 (注1)	(%)	97.9	95.5	96.6	100	100	94.8	92.3	100
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)	129,440	17,263	48,909	22,154	24,327	33,238	22,003	13,818
	賃貸事業収入		125,087	16,761	47,438	21,655	23,793	32,114	21,229	13,499
	その他賃貸事業収入		4,353	502	1,470	499	533	1,123	774	319
	③賃貸事業費用合計	(千円)	29,002	3,881	11,784	5,668	5,346	7,875	7,218	3,389
	管理委託費		10,423	1,794	4,028	1,949	2,280	2,959	3,576	1,176
	公租公課		7,745	1,353	3,282	1,600	1,721	2,409	1,756	1,230
	水道光熱費		1,410	128	437	173	148	146	173	114
	修繕費		8,173	165	3,487	656	509	964	817	114
	保険料		770	103	284	130	131	174	132	82
	信託報酬		220	225	220	225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		261	111	43	934	329	996	537	446
	④NOI (= ②-③)	(千円)	100,437	13,382	37,125	16,485	18,980	25,363	14,785	10,429
	⑤減価償却費	(千円)	33,115	4,523	17,628	6,775	6,313	9,217	7,622	3,386
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	67,322	8,858	19,496	9,710	12,667	16,146	7,162	7,043
	⑦資本的支出	(千円)	4,073	-	9,211	-	122	1,639	-	-
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	96,364	13,382	27,913	16,485	18,858	23,724	14,785	10,429

(注1) 第15期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第15期における収支を記載しています。

個別物件収支② 第15期（2023年12月期）

投資エリア			地方							
物件番号			Rp-10	Rp-11	Rp-12	Rp-13	Rp-14	Rp-15	Rp-16	Rp-17
物件名称			アルティザ 淡路駅東	アルティザ 松本	アルティザ 浅間町	アルティザ 北通町	スターシップ 神戸学園都市	アルティザ 水戸泉町	アルティザ 小倉	アルティザ 倉敷
取得年月日			2020年 1月21日	2020年 1月21日	2021年 2月26日	2022年 1月19日	2022年 4月1日	2022年 1月19日	2022年 1月19日	2022年 1月19日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	1,180	640	495	780	982	609	1,849	590
	投資比率 (注1)	(%)	2.4	1.3	1.0	1.6	2.0	1.2	3.7	1.2
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,157	667	511	817	1,022	637	1,913	623
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	2,180.10	3,012.53	1,079.20	1,915.65	2,801.77	1,843.68	5,307.82	2,275.84
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	2,156.61	2,894.21	1,052.22	1,915.65	2,801.77	1,772.84	5,050.82	2,188.16
	稼働率 (注1)	(%)	98.9	96.1	97.5	100	100	96.2	95.2	96.1
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)	38,680	29,009	17,268	29,958	非開示 (※)	23,858	60,623	22,506
	賃貸事業収入		37,844	26,876	16,977	28,435	非開示 (※)	23,027	58,957	20,904
	その他賃貸事業収入		835	2,132	291	1,522	非開示 (※)	831	1,665	1,602
	③賃貸事業費用合計	(千円)	8,177	9,102	4,149	6,149	非開示 (※)	5,696	16,750	6,314
	管理委託費		3,169	3,808	1,379	3,064	非開示 (※)	3,126	6,182	2,224
	公租公課		3,467	2,062	1,724	1,720	2,928	1,556	5,745	1,731
	水道光熱費		261	312	144	264	非開示 (※)	225	457	752
	修繕費		629	1,747	114	600	6	235	3,033	984
	保険料		192	240	104	138	201	128	435	169
	信託報酬		225	225	225	225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		232	706	456	135	1	200	672	227
	④NOI (= ②-③)	(千円)	30,502	19,907	13,119	23,809	非開示 (※)	18,161	43,872	16,191
	⑤減価償却費	(千円)	7,758	6,155	3,714	6,675	7,266	4,827	12,895	4,367
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	22,744	13,751	9,405	17,133	非開示 (※)	13,334	30,976	11,824
	⑦資本的支出	(千円)	118	13,930	288	-	-	550	-	359
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	30,383	5,976	12,831	23,809	非開示 (※)	17,611	43,872	15,831

(注1) 第15期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第15期における収支を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られないため、非開示 (※) としています。

個別物件収支③ 第15期（2023年12月期）

投資エリア			地方					東京圏		
物件番号			Rp-18	Rp-19	Rp-20	Rp-21	Rp-22	Rt-01	Rt-03	Rt-04
物件名称			アルティザ 熊本新町	スターシップ 石橋阪大前	アルティザ 水戸白梅	グランエターナ 北大前Ⅱ	アルファスクエア 南4条東	アルティザ 池尻	アルティザ 川崎 E A S T	アルティザ 相武台
取得年月日			2022年 7月5日	2023年 1月19日	2023年 1月19日	2023年 1月19日	2023年 1月19日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	520	1,100	707	570	840	610	780	1,130
	投資比率 (注1)	(%)	1.0	2.2	1.4	1.1	1.7	1.2	1.6	2.3
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	552	1,145	765	597	882	587	743	1,127
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	1,598.52	1,838.24	2,095.00	2,036.19	2,276.83	641.16	3,055.80	5,703.73
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	1,532.19	1,838.24	2,028.49	2,036.19	2,232.25	641.16	3,055.80	5,503.66
	稼働率 (注1)	(%)	95.9	100	96.8	100	98.0	100	100	96.5
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)	18,865	非開示 (※)	27,894	非開示 (※)	29,751	18,175	31,310	54,355
	賃貸事業収入		18,204	非開示 (※)	27,051	非開示 (※)	29,262	17,437	31,060	52,548
	その他賃貸事業収入		661	非開示 (※)	843	非開示 (※)	488	738	250	1,806
	③賃貸事業費用合計	(千円)	5,233	非開示 (※)	4,135	非開示 (※)	5,256	3,502	3,824	13,546
	管理委託費		2,136	非開示 (※)	2,949	非開示 (※)	2,950	1,679	691	4,490
	公租公課		2,125	-	-	-	-	898	2,320	3,728
	水道光熱費		182	非開示 (※)	280	非開示 (※)	740	361	-	417
	修繕費		205	37	255	283	925	212	349	3,823
	保険料		128	136	142	134	205	60	208	486
	信託報酬		250	250	250	250	250	225	225	225
	その他賃貸事業費用		204	1	257	-	185	64	30	376
	④NOI (= ②-③)	(千円)	13,632	非開示 (※)	23,758	非開示 (※)	24,494	14,673	27,485	40,808
	⑤減価償却費	(千円)	4,769	6,338	6,611	3,983	6,320	2,495	5,124	7,371
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	8,862	非開示 (※)	17,147	非開示 (※)	18,174	12,178	22,360	33,437
	⑦資本的支出	(千円)	286	-	-	473	1,661	-	7,700	2,501
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	13,346	非開示 (※)	23,758	非開示 (※)	22,833	14,673	19,785	38,307

(注1) 第15期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第15期における収支を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られないため、非開示 (※) としています。

個別物件収支④ 第15期（2023年12月期）

投資エリア			地方						
物件番号			Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-07	Cp-08
物件名称			M R R おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	Foodaly 青葉店	ヤマダ電機 テックランド 三原店	ヤマダ電機 テックランド 時津店	M R R くまもと	M R R させぼ
取得年月日			2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2018年 1月23日	2018年 1月23日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	1,265	500	250	2,000	950	2,120	990
	投資比率 (注1)	(%)	2.5	1.0	0.5	4.0	1.9	4.2	2.0
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,105	438	197	1,743	869	2,055	959
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	11,157.71	5,070.01
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	11,060.11	5,070.01
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	100	100	99.1	100
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)	43,084	20,676	16,308	非開示 (※)	非開示 (※)	119,611	56,453
	賃貸事業収入		43,053	19,435	16,308	非開示 (※)	非開示 (※)	105,716	49,605
	その他賃貸事業収入		31	1,241	-	非開示 (※)	非開示 (※)	13,894	6,848
	③賃貸事業費用合計	(千円)	9,229	3,493	3,309	非開示 (※)	非開示 (※)	46,907	18,180
	管理委託費		1,923	1,176	163	非開示 (※)	非開示 (※)	15,700	6,699
	公租公課		4,409	701	1,100	8,342	2,916	11,188	4,366
	水道光熱費		68	1,269	-	非開示 (※)	非開示 (※)	14,566	6,366
	修繕費		249	53	-	-	-	4,024	230
	保険料		253	40	122	510	349	878	293
	信託報酬		225	220	220	220	225	250	225
	その他賃貸事業費用		2,100	31	1,704	4,117	3,853	299	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	33,855	17,183	12,998	非開示 (※)	非開示 (※)	72,704	38,273
	⑤減価償却費	(千円)	14,931	4,791	3,659	18,695	6,303	22,247	6,642
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	18,924	12,391	9,338	非開示 (※)	非開示 (※)	50,456	31,630
	⑦資本的支出	(千円)	-	-	-	-	-	8,457	18,250
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	33,855	17,183	12,998	非開示 (※)	非開示 (※)	64,247	20,022

(注1) 第15期末時点の数値を記載しています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店、ヤマダ電機テックランド時津店の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫（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15期における収支を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られないため、非開示 (※) としています。

個別物件収支⑤ 第15期（2023年12月期）

投資エリア 物件番号			地方						
物件名称			Cp-09	Cp-10	Cp-11	Cp-12	Cp-13	Cp-14	Cp-15
取得年月日			2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2020年 1月21日	2022年 1月19日	2023年 3月31日	2023年 1月19日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	900	840	1,150	970	2,040	870	471
	投資比率 (注1)	(%)	1.8	1.7	2.3	1.9	4.1	1.7	0.9
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	905	857	1,170	986	2,096	913	493
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	2,842.78	8,416.10	13,719.74	5,587.25	6,379.29	3,933.31	1,521.93
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	2,842.78	8,416.10	13,719.74	5,587.25	5,864.35	3,933.31	1,521.93
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	100	91.9	100	100
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)	19,083	32,106	非開示 (※)	43,075	126,500	非開示 (※)	非開示 (※)
	賃貸事業収入		14,739	32,106	非開示 (※)	43,075	100,798	非開示 (※)	非開示 (※)
	その他賃貸事業収入		4,344	-	非開示 (※)	-	25,701	非開示 (※)	非開示 (※)
	③賃貸事業費用合計	(千円)	14,660	3,639	非開示 (※)	8,323	76,580	非開示 (※)	非開示 (※)
	管理委託費		6,774	321	非開示 (※)	1,505	19,790	非開示 (※)	非開示 (※)
	公租公課		2,172	1,546	3,073	4,385	8,516	1	-
	水道光熱費		4,636	-	非開示 (※)	-	40,698	非開示 (※)	非開示 (※)
	修繕費		683	306	-	1,930	5,228	140	-
	保険料		116	41	-	277	848	144	52
	信託報酬		250	225	225	225	250	250	250
	その他賃貸事業費用		28	1,200	-	-	1,248	0	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	4,422	28,466	非開示 (※)	34,752	49,920	非開示 (※)	非開示 (※)
	⑤減価償却費	(千円)	3,419	1,273	-	7,661	12,825	2,204	1,695
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	1,002	27,192	非開示 (※)	27,090	37,095	非開示 (※)	非開示 (※)
	⑦資本的支出	(千円)	20,000	458	-	908	3,554	450	-
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	▲15,577	28,008	非開示 (※)	33,844	46,366	非開示 (※)	非開示 (※)

(注1) 第15期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第15期における収支を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られないため、非開示 (※) としています。

個別物件収支⑥ 第15期（2023年12月期）

投資エリア			地方					東京圏	
物件番号			Cp-16	Cp-17	Cp-18	Cp-19	Cp-20	Ct-01	Ct-02
物件名称			M R R 岩見沢	M R R 函館	M R R 江別	MrMax 伊勢崎店	ミラキタシティ 花北	M R R いちば ら（底地）	ケースデンキ 北本店 （底地）
取得年月日			2023年 1月19日	2023年 1月19日	2023年 1月19日	2023年 1月19日	2023年 1月19日	2020年 1月21日	2020年 1月21日
価格 情報	取得価格（注1）	（百万円）	572	390	649	1,461	570	700	1,030
	投資比率（注1）	（％）	1.1	0.8	1.3	2.9	1.1	1.4	2.1
	期末帳簿価額（注1）	（百万円）	578	397	678	1,558	570	717	1,047
賃貸借 情報	賃貸可能面積（注1）	（㎡）	2,165.67	1,485.84	2,320.43	16,829.44	1,441.77	18,326.76	11,451.00
	賃貸面積（注1）	（㎡）	2,165.67	1,485.84	2,320.43	16,829.44	1,441.77	18,326.76	11,451.00
	稼働率（注1）	（％）	100	100	100	100	100	100	100
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）	19,350	非開示（※）	20,850	非開示（※）	26,775	21,243	非開示（※）
	賃貸事業収入		19,350	非開示（※）	20,850	非開示（※）	24,734	21,243	非開示（※）
	その他賃貸事業収入		-	非開示（※）	-	非開示（※）	2,041	-	非開示（※）
	③賃貸事業費用合計	（千円）	907	非開示（※）	540	非開示（※）	5,532	3,982	非開示（※）
	管理委託費		580	非開示（※）	208	非開示（※）	1,579	166	非開示（※）
	公租公課		-	-	-	-	-	3,590	1,402
	水道光熱費		-	非開示（※）	-	非開示（※）	-	-	非開示（※）
	修繕費		-	-	-	-	850	-	-
	保険料		76	52	82	877	97	-	-
	信託報酬		250	250	250	250	250	225	225
	その他賃貸事業費用		-	-	-	-	2,754	0	-
	④NOI（＝②-③）	（千円）	18,442	非開示（※）	20,309	非開示（※）	21,243	17,260	非開示（※）
	⑤減価償却費	（千円）	3,207	1,481	2,295	6,434	3,664	-	-
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）	（千円）	15,235	非開示（※）	18,013	非開示（※）	17,578	17,260	非開示（※）
	⑦資本的支出	（千円）	-	-	-	-	-	-	-
	⑧NCF（＝④-⑦）	（千円）	18,442	非開示（※）	20,309	非開示（※）	21,243	17,260	非開示（※）

（注1） 第15期末時点の数値を記載しています。

（注2） 第15期における収支を記載しています。

（注3） テナントの承諾が得られないため、非開示（※）としています。

個別物件収支⑦

第15期（2023年12月期）

投資エリア			地方						
物件番号			Hp-01	Hp-02	Op-01	Op-02	Op-03	Op-04	Lp-01
物件名称			ルートイン 一宮駅前	ホテルウイング インターナショナル 飛騨高山	M R R デルタビル	プレスト 博多祇園 ビル	M R R 宇都宮	池下ES ビル	日本通運 駒ヶ根 物流センター
取得年月日			2016年 8月1日	2023年 1月19日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2022年 1月19日	2022年 1月19日	2023年 3月31日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	740	1,750	1,200	800	1,750	1,000	1,170
	投資比率 (注1)	(%)	1.5	3.5	2.4	1.6	3.5	2.0	2.3
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	598	1,736	1,043	717	1,849	1,026	1,218
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	3,860.81	3,385.68	3,053.57	1,931.47	5,106.48	2,066.02	10,047.69
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	3,860.81	3,385.68	3,053.57	1,931.47	5,039.90	2,066.02	10,047.69
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	100	98.7	100	100
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)	非開示 (※)	非開示 (※)	57,305	44,287	86,025	51,668	非開示 (※)
	賃貸事業収入		非開示 (※)	非開示 (※)	52,222	41,679	78,344	44,367	非開示 (※)
	その他賃貸事業収入		非開示 (※)	非開示 (※)	5,082	2,608	7,680	7,300	非開示 (※)
	③賃貸事業費用合計	(千円)	非開示 (※)	非開示 (※)	17,640	10,495	28,883	18,733	非開示 (※)
	管理委託費		非開示 (※)	非開示 (※)	3,721	3,462	11,285	3,697	非開示 (※)
	公租公課		3,799	0	5,234	2,671	6,269	3,497	-
	水道光熱費		非開示 (※)	非開示 (※)	6,518	3,684	7,522	9,203	非開示 (※)
	修繕費		-	-	1,204	147	1,537	1,608	729
	保険料		270	244	363	170	639	341	425
	信託報酬		225	250	220	220	225	225	250
	その他賃貸事業費用		-	-	377	138	1,403	159	-
	④NOI (= ②-③)	(千円)	非開示 (※)	非開示 (※)	39,665	33,792	57,142	32,934	非開示 (※)
	⑤減価償却費	(千円)	9,951	16,937	14,853	7,159	12,673	3,430	6,028
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	非開示 (※)	非開示 (※)	24,811	26,632	44,468	29,504	非開示 (※)
	⑦資本的支出	(千円)	-	-	200	2,320	1,077	5,164	-
	⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	非開示 (※)	非開示 (※)	39,465	31,472	56,064	27,770	非開示 (※)

(注1) 第15期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第15期における収支を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られないため、非開示 (※) としています。

貸借対照表・損益計算書

第15期（2023年12月期）

(単位：千円)

第15期 貸借対照表 (2023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	1,681,570	営業未払金	128,542
信託現金及び信託預金	3,472,446	1年内返済予定の長期借入金	4,435,000
営業未収入金	16,180	未払費用	273,728
前払費用	137,464	未払法人税等	854
未収消費税等	-	未払消費税等	69,125
流動資産合計	5,307,661	前受金	321,351
固定資産		1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	64,962
有形固定資産		その他	6,969
信託建物	23,277,188	流動負債合計	5,300,532
減価償却累計額	△3,381,878	固定負債	
信託建物（純額）	19,895,310	長期借入金	22,385,000
信託構築物	507,248	信託預り敷金及び保証金	2,232,609
減価償却累計額	△100,861	資産除去債務	18,437
信託構築物（純額）	406,387	その他	44
信託機械及び装置	123,822	固定負債合計	24,636,091
減価償却累計額	△42,517	負債合計	29,936,624
信託機械及び装置（純額）	81,305	純資産の部	
信託工具、器具及び備品	69,029	投資主資本	
減価償却累計額	△29,707	出資総額	25,214,309
信託工具、器具及び備品（純額）	39,321	出資総額控除額	
信託土地	29,043,817	一時差異等調整引当額	△15,645
信託建設仮勘定	55	その他の出資総額控除額	△781,698
有形固定資産合計	49,466,197	出資総額控除額合計	△797,344
無形固定資産		出資総額（純額）	24,416,964
信託借地権	2,823	剰余金	
無形固定資産合計	2,823	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	712,474
投資その他の資産		剰余金合計	712,474
長期前払費用	223,170	投資主資本合計	25,129,439
繰延税金資産	12	純資産合計	25,129,439
差入保証金	10,000	負債純資産合計	55,066,063
信託差入敷金及び保証金	13,766		
投資その他の資産合計	246,948		
固定資産合計	49,715,968		
繰延資産			
投資口交付費	42,432		
繰延資産合計	42,432		
資産合計	55,066,063		

第15期 損益計算書		自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月31日
営業収益		
賃貸事業収入		1,980,257
その他賃貸事業収入		101,571
不動産等売却益		-
営業収益合計		2,081,828
営業費用		
賃貸事業費用		879,764
資産運用報酬		193,062
資産保管手数料		2,748
一般事務委託手数料		24,897
役員報酬		3,000
公租公課		21,866
その他営業費用		56,639
営業費用合計		1,181,978
営業利益		899,849
営業外収益		
受取利息		24
未払分配金戻入		465
受取保険金		-
還付加算金		104
営業外収益合計		594
営業外費用		
支払利息		109,982
融資関連費用		65,012
投資口交付費償却		14,198
営業外費用合計		189,193
経常利益		711,250
特別利益		
固定資産受贈益		1,900
特別利益合計		1,900
税引前当期純利益		713,150
法人税、住民税及び事業税		858
法人税等調整額		3
法人税等合計		861
当期純利益		712,289
前期繰越利益		185
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		712,474

投資主の状況 第15期（2023年12月期）

所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	第14期（2023年6月期）				第15期（2023年12月期）			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 （人）	比率	投資口数 （口）	比率	投資主数 （人）	比率	投資口数 （口）	比率
個人・その他	16,128	97.49%	123,127	51.90%	16,431	97.26%	127,458	53.73%
個人	16,052	97.03%	122,847	51.79%	16,363	96.86%	127,178	53.61%
その他	76	0.46%	280	0.12%	68	0.40%	280	0.12%
政府・地方公共団体	-	-	-	-	-	-	-	-
金融機関	18	0.11%	66,181	27.90%	17	0.10%	60,470	25.49%
銀行・信託銀行	7	0.04%	59,742	25.18%	6	0.04%	54,060	22.79%
都市銀行	-	-	-	-	-	-	-	-
地方銀行	2	0.01%	1,170	0.49%	1	0.01%	436	0.18%
信託銀行	5	0.03%	58,572	24.69%	5	0.03%	53,624	22.60%
生命保険会社	-	-	-	-	-	-	-	-
損害保険会社	-	-	-	-	-	-	-	-
その他金融	11	0.07%	6,439	2.71%	11	0.07%	6,410	2.70%
信用金庫	4	0.02%	4,003	1.69%	4	0.02%	4,003	1.69%
その他	7	0.04%	2,436	1.03%	7	0.04%	2,407	1.01%
その他国内法人	259	1.57%	32,014	13.50%	272	1.61%	32,543	13.72%
一般法人	238	1.44%	30,927	13.04%	252	1.49%	31,502	13.28%
その他法人	21	0.13%	1,087	0.46%	20	0.12%	1,041	0.44%
外国人	118	0.71%	9,822	4.14%	150	0.89%	8,908	3.76%
外国個人	69	0.42%	480	0.20%	90	0.53%	647	0.27%
外国法人	49	0.30%	9,342	3.94%	60	0.36%	8,261	3.48%
証券会社	20	0.12%	6,081	2.56%	24	0.14%	7,846	3.31%
合計	16,543	100%	237,225	100%	16,894	100%	237,225	100%

※各比率につきましては数値の小数第3位を四捨五入して記載しています。

主要投資主

氏名又は名称	2023年12月期	
	投資口数	比率
株式会社日本カストディ銀行 （信託口）	22,703口	9.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （信託口）	20,902口	8.8%
株式会社マリモ	16,866口	7.1%
野村信託銀行株式会社 （投信口）	9,913口	4.2%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,524口	1.1%
米沢信用金庫	2,000口	0.8%
個人	1,889口	0.8%
株式会社TKC	1,870口	0.8%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,649口	0.7%
上田八木短資株式会社	1,634口	0.7%
計	81,950口	(注) 34.5%

(注) 上位10社の保有する投資口81,950口を、発行済投資口総数237,225口で除し、
小数第2位以下を四捨五入して算出しています。

注記①

注： 本資料において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、（ただし、単位未満の金額を切り捨てた結果0となる場合、単位未満の数値を記載します。）比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

4ページ

- 注1： 「神戸学園都市土地追加取得」については、本物件のML会社であるマリモが、本物件のエンドテナント等からの要望に応じ、自己が所有する本土地上に階段を設置し、本物件の利用に供するために階段が設置されたこと及び本土地が階段の設置以外の方法で利用されておらず、今後もそのような見込みがないことを鑑み、無償で本投資法人に対して譲渡する旨を申し出たため、本投資法人は本物件の利用者がかかる階段を今後継続的に無条件で利用できることが本物件の価値向上に資すると考え、本土地を取得したものです。
- 注2： 「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能を評価し格付けする手法です。当該格付は、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- 注3： 「平均NOI利回り」とは、鑑定NOI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。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。以下同じです。
- 注4： 「平均償却後利回り」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。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。平均償却後利回り算出の前提となる減価償却費の見込額も本資産運用会社が算出したものです。以下同じです。
- 注5： 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合をいいます。以下同じです。
- 注6： 総資産LTVは、以下の計算式より求められる数値をいいます。以下同じです。
$$\text{各期末時点の有利子負債残高} \div \text{各期末時点の総資産額}$$
- 注7： 「格付（JCR）」及び「JCR長期発行体格付」とは、株式会社日本格付研究所による本投資法人に関する長期発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付ではありません。以下同じです。
- 注8： 平均借入残存期間、平均借入金利は残高に応じた加重平均した数値を記載しています。「固定比率：変動比率」は、固定金利の借入れと変動金利の借入れの残高がそれぞれ借入金合計に占める割合を記載しています。以下同じです。
- 注9： 第16期及び第17期の業績予想については、実現を保証するものではありません。
- 注10： 各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
$$\text{各期末時点の1口当たりNAV} = (\text{当該期末時点の貸借対照表上の純資産合計} + \text{当該期末時点の保有資産の鑑定評価額合計} - \text{当該期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計} - \text{当該期末時点の分配金総額}) \div \text{当該期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数}$$

13ページ

- 注1： 「レジデンスの賃料増減実績（入替時）」は、各計算期間において本投資法人が保有していたレジデンス（当該期中に譲渡した物件も含まれます。）について、各計算期間中に入居したテナントについて、前のテナントと比較して賃料が増額、据置、減額となったものに分類し、各計算期間のそれぞれの件数が、各計算期間における入居テナントの合計に占める割合を示したものです。
- 注2： 「ポートフォリオにおける期中平均稼働率の推移」は、第1期は2016年8月末日から2016年12月末日まで、第2期から第15期までは各期の最初の月の月末から最終の月の月末までの、各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率を単純平均して記載しています。

17ページ

- 注： 金利につきましては以下の定義です。
変動： 3 M TIBOR + SPR
固定： 特定の銀行（複数行）からインディケーションを取得した、各時点におけるリファイナンス対象の借入金と同期間の固定金利の最低値を記載しております。

注記②

18ページ

注1：「戸数／区画数」は、図面（計画中のものを含みます。）を基にマリモが判断した戸数又は区画数を記載しており、31ページ以降に記載している「賃貸可能戸数」とは異なります。

注2：レジデンス（学生寮及び学生マンションを除きます。）の戸数欄には各住戸の間取りを記載しています。なお、間取りが一種類のみの物件については当該間取りを記載し、複数の間取りがある物件については戸数が最も多い間取りを記載しています。各物件の開発は完了しておらず、間取りは本資料の日付現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。

19ページ

注：「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得価格の合計額をいいます。

20ページ

注1：「用途別投資比率」「投資比率」は取得価格ベースです。

注2：成長戦略における「目標」欄及び取得方針における「今後の取得方針」欄に記載した内容は現在の状況を踏まえた当面の目標及び方針であり、随時変更される可能性があります。また、「目標達成に向けた取組み」欄に記載の内容は本資料の日付現在では準備段階のものも含まれており、実現する保証はありません。「取組み結果」欄には、「目標達成に向けた取組み」が実現した場合の結果を記載しています。

注3：地方連合構想とは、資産運用会社が独自に呼んでいる呼称です。
地方を中心に活躍しているディベロッパーや総合不動産業者と共に、地方の魅力を発信し、東京一極集中の是正を実現することで、日本全体の活力を高め、「地方から日本を強くしていこう」という基本理念に共感いただきながら、相互に協力しあえる体制を創出する構想です。

34ページ

注1：「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLは個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本投資法人に関する「PML値」は想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。なお、PML値と地震PML値は同義です。以下同じです。「本投資法人」に記載の数値は、東京海上ディール株式会社による2022年11月付地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。「スーパーセンタートライアル時津店（底地）」、「MR R いちはら（底地）」及び「ケーズデンキ北本店（底地）」は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、ポートフォリオ全体のPMLの算定対象に含まれていません。

注2：「J-REIT全体単純平均」は、2024年1月31日時点の各J-REITが公表する直近資料に基づき算出しています。2024年1月31日以前の各J-REITが公表するPML値の定義が本投資法人におけるPML値の定義（詳細については前記注1をご参照ください。）と同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があることにご留意ください。公表資料にポートフォリオPML値の記載がないJ-REITについては除外して計算しています。本投資法人以外の各投資法人の個別のPML値についても同様です。

41ページ

注1：「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。以下同じです。

注2：「最終還元利回り」は、2023年12月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。以下同じです。

注3：「鑑定NOI利回り」は、2023年12月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載されたNOIの、取得価格に対する比率を記載しています。以下同じです。

Disclaimer

- ▼ 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 財務管理部



