

2016年12月期

決算説明会資料

2017年2月16日

地方は、
可能性を
秘めている

マリモ地方創生リート投資法人
(証券コード3470)



目次

1. IPO概要・・・・・・・・・・ P2
2. 本投資法人の特徴・・・・・・・・ P3
3. 第1期決算概要・・・・・・・・ P8
4. 第1期運用実績・・・・・・・・ P11
5. 今後の成長戦略・・・・・・・・ P15
6. 業績予想・・・・・・・・ P24
7. Appendix・・・・・・・・ P26

1. IPO概要

2

上場日	2016年7月29日
発行価格	92,000円/口
募集投資口数	国内一般募集 88,500口 第三者割当による新投資口発行数 468口
オファリング総額	8,185,056,000円
証券コード	3470
主幹事証券会社	SMBC日興証券
引受証券会社	みずほ証券／野村證券

マリモ セイムボート出資⁽¹⁾：11.0%

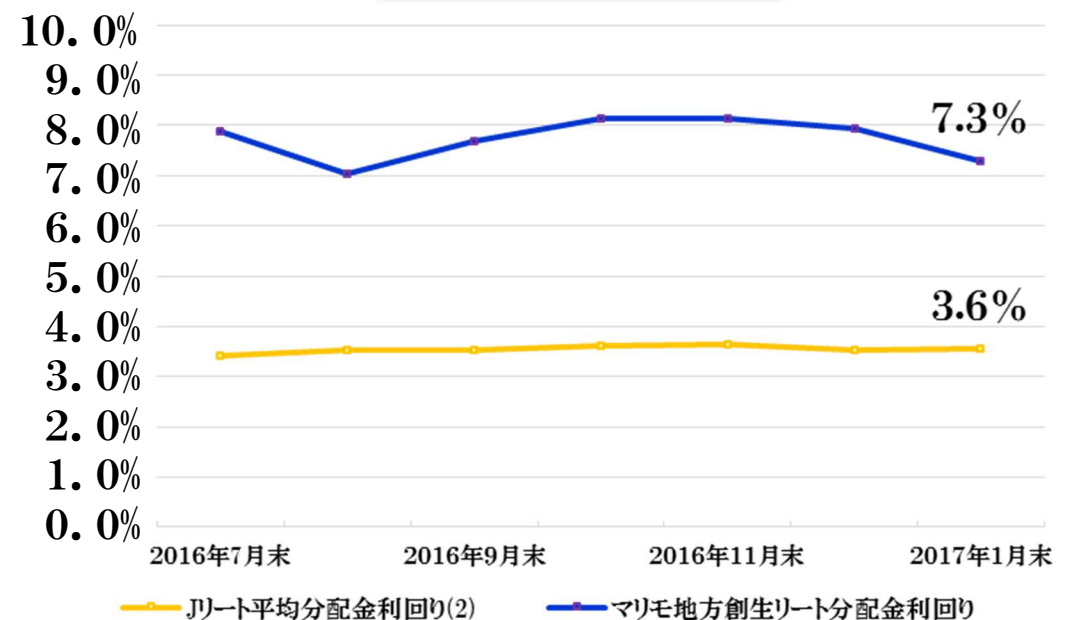
発行済投資口数：90,968口

投資口価格の推移⁽²⁾



出所：東京証券取引所終値価格を基に、本資産運用会社により作成

分配金利回りの推移⁽³⁾



算出方法：分配金利回りは、第2期予想分配金(3,210円)を基に、算出しています。Jリート平均分配金利回りは、当期予想分配金÷投資口価格にて算出しています。

(1) 発行済投資口数に対するマリモ保有口数の割合は、小数点第1位を四捨五入しています。

(2) 2016年7月29日の東証REIT指数及び本投資法人の終値を100として指数化

(3) ARES J-REIT Databookより引用

基本理念の実現

1

- 各地方の総合型収益不動産⁽¹⁾への投資を通じて、東京一極集中の是正を目指した「まちの活性化」「雇用の創出」及び「地域経済の活性化」を実現し、「地方から日本を強くしていく」という基本理念の実現を目指す。

「収益性と安定性の確保」と「投資主価値の向上」を目指した運用

2

- 地方を中心としたポートフォリオを構築することにより、東京圏中心のポートフォリオより「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保と運用資産の確実な成長を志向し、投資主価値の中長期にわたる向上を目指す。
- 地方の不動産に関する多彩なノウハウを有するマリモを活用し、安定したレジデンス、まちの活性化につながるとともにマリモの市街地再開発事業による取得を期待することができる地域密着型の商業施設、その他ホテル、オフィス、駐車場など用途分散を図った総合型ポートフォリオを構築することにより、安定したCFの確保を目指す。

マリモ、リビタ及び地域金融機関によるサポート体制構築

3

- 地方を熟知したマリモと、リノベーション事業を行うリビタの優先的売買交渉権の付与、ウエアハウジング機能のほか、サポート協定を締結した各地の地域金融機関であるサポート会社から物件情報の提供を受け、当該サポート体制を活用することにより、運用資産の確実な成長を目指す。

(1)「総合型収益不動産」とは、賃料等の収益の創出を見込むことができる、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場の総称をいいます。

2. 本投資法人の特徴 ～スポンサー マリモの概要～

社名	株式会社マリモ	売上高(単体)	474億円(2016年7月期)
本社所在地	広島市西区庚午北1-17-23	従業員	271名(2016年7月末)
設立	1970年9月	事業内容	分譲住宅企画・開発・監理・販売・不動産流動化事業
展開エリア	日本、中国、マレーシア、フィリピン等		

収益不動産及び収益用開発用地の保有状況(2016年3月末時点)

約390億円⁽¹⁾・58物件

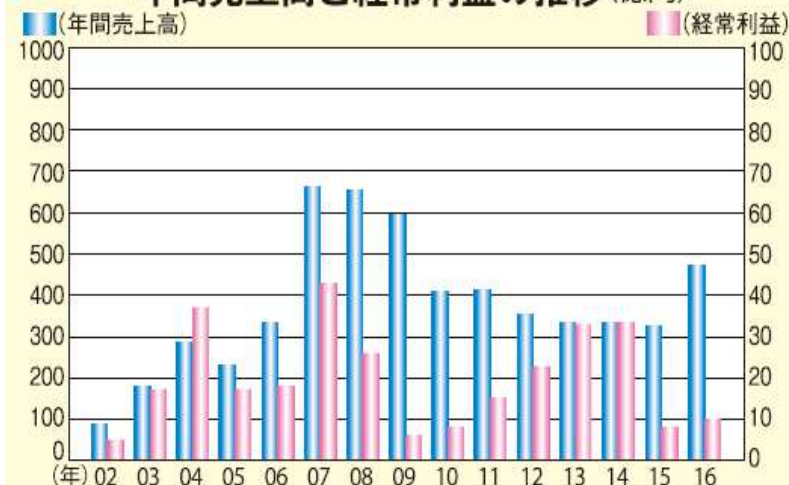
(1) 取得価格ベースで算出しています。

「安定性」「収益性」「エリア」などを鑑み、本リート物件を選択

161.7億円・17物件

1970年の創業以来、46期連続黒字を達成

年間売上高と経常利益の推移(億円)



市街地再開発事業のレジデンス部分以外を本投資法人が保有することにより、マリモとのシナジー効果を発揮



市街地再開発実績(2010年～) 11棟795戸

- ・ポレスタータワー高田(新潟県上越市)
- ・ポレスター長野大通り(長野県長野市)
- ・ポレスター中市セントラルシティ(山口県山口市)
- ・ポレスター栄タワーレジデンス(長崎県佐世保市)
- ・ポレスター常盤タワーレジデンス(長崎県佐世保市)
- ・ポレスターけやき大通り(和歌山県和歌山市)
- ・ポレスター掛川ステーションレジデンス(静岡県掛川市)
- ・ポレスター小山タワーレジデンス(栃木県小山市)
- ・ポレスター新町プレミアムステージ(青森県青森市)
- ・ポレスター古川プレミアムレジデンス(青森県青森市)
- ・ポレスター太田駅前サウスレジデンス(群馬県太田市)

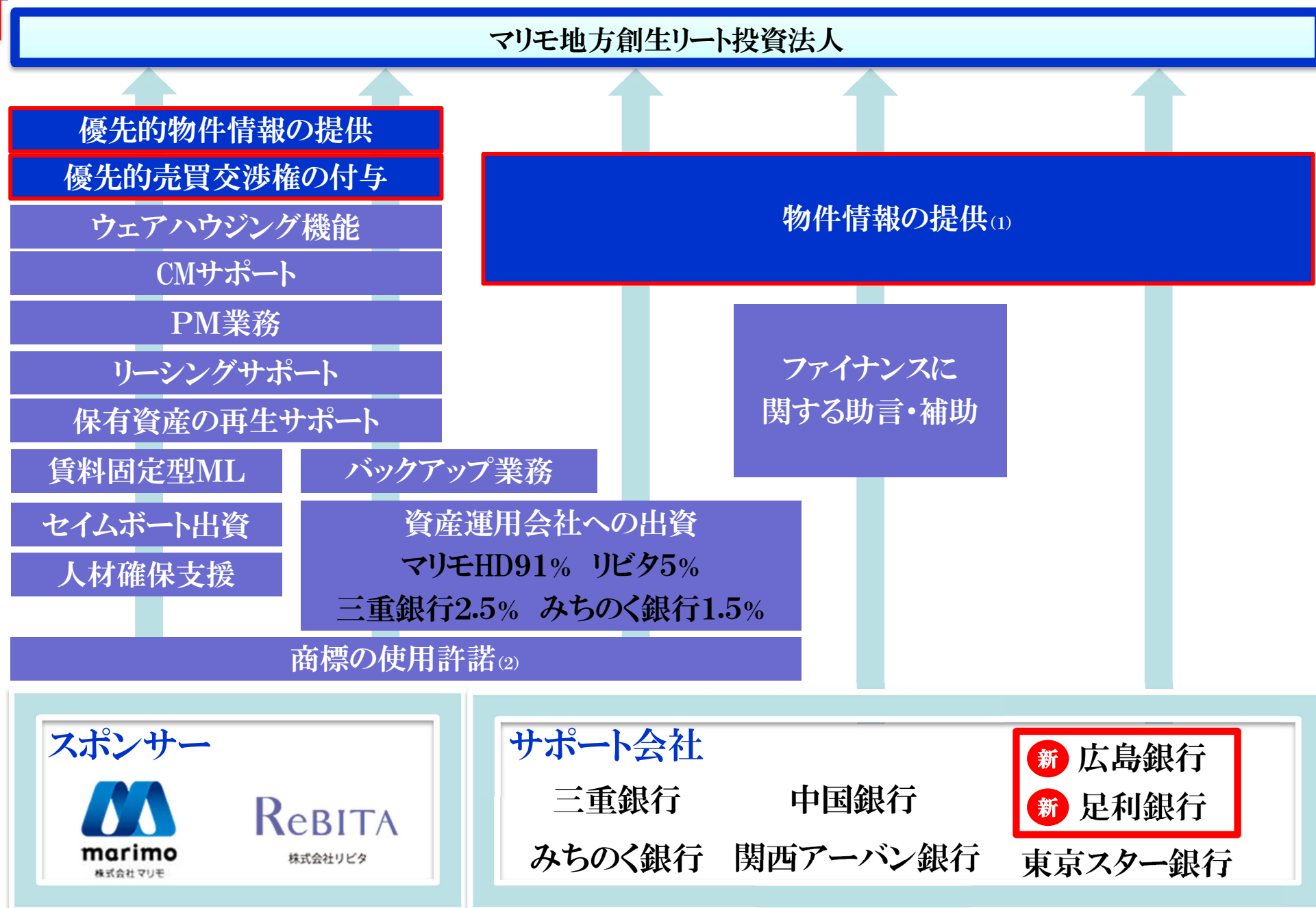
今後の事業予定

- ・神奈川県秦野市
- ・埼玉県鴻巣市
- ・兵庫県姫路市
- ・熊本県熊本市
- ・神奈川県海老名市
- ・滋賀県守山市
- ・山形県酒田市

合計 7棟804戸(予定)⁽²⁾

(2) 現時点において、各物件の分譲戸数が確定していないため、各物件の総戸数の合計で表記しています。

2. 本投資法人の特徴 ～スポンサー・サポート会社の体制～



(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。

(2) 商標の使用許諾は、東京スター銀行も含まれます。

2. 本投資法人の特徴 ～ポートフォリオ構築方針～

地域別 投資比率(1)

地方 70%以上

地方都市

東京圏を除いた人口20万人以上の都市

その他地域

地方都市及び東京圏を除いた全国の地域

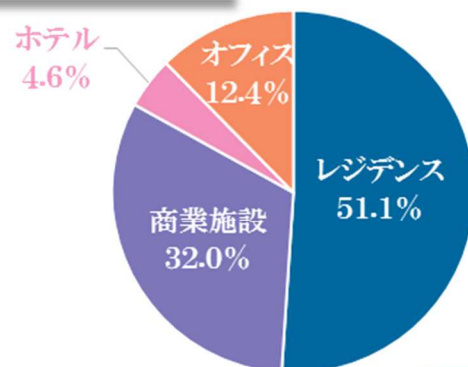
東京圏30%以下

東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

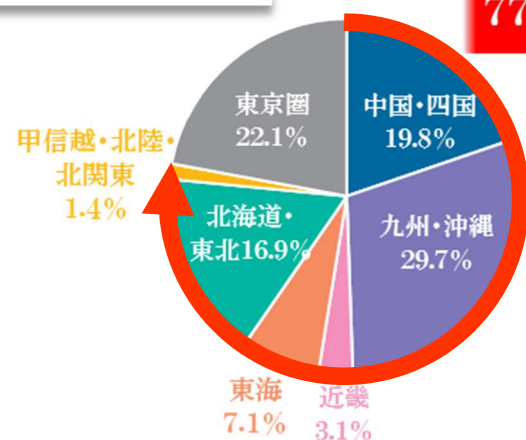
投資対象

レジデンスと**商業施設**を中心としたポートフォリオを構築しつつ、
ホテル、オフィス及び駐車場へも投資

用途別投資比率(1)



地域別投資比率(1)



**地方比率
77.9%**



(1) 取得価格ベースで算出

3. 第1期決算概要 ～第1期(2016年12月期)ハイライト～

8

財務内容	資産状況	1口当たり分配金 ⁽¹⁾
総資産LTV	取得価格合計 ⁽²⁾	第1期予想 (上場時公表)
50.0%	161.70億円	約70%UP 576円
調達金利(加重平均)	鑑定評価額	第1期実績 (今回公表)
0.75%	187.13億円	977円
平均残存期間	鑑定NOI利回り ⁽³⁾	第2期予想 (上場時公表)
3.6年	6.98%	約2%UP 3,148円
長期借入金比率	平均稼働率 ⁽⁴⁾	第2期予想 (今回公表)
87.5%	98.6%	3,210円
1口当たりNAV ⁽⁵⁾	物件数	第3期予想 (今回公表)
114,655円	17物件	3,203円

(1)「1口当たり分配金」には、利益超過分配額も含まれています。

(2)「取得価格合計」は、各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の百万円未満を切り捨て、各物件の合計を記載しています。

(3)「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(4)「平均稼働率」は、2016年12月31日現在における、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(5)「1口当たりNAV」は、(純資産+鑑定評価額-帳簿価格)÷発行済み投資口数にて算出しています。

3. 第1期決算概要 ～第1期(2016年12月期) 予想と実績～

9

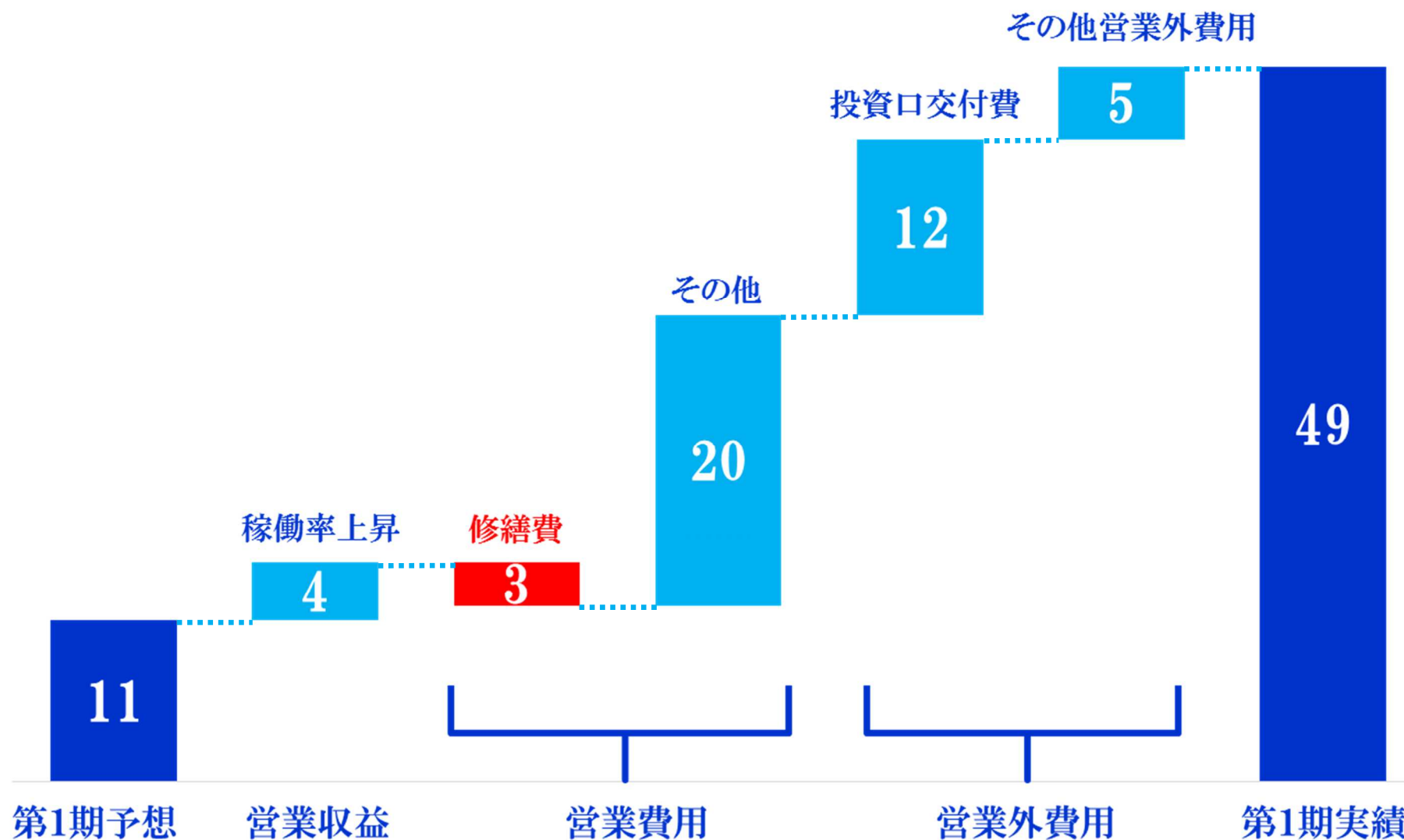
	第1期 上場時予想 ⁽¹⁾ (a)	第1期 実績 (b)	差異 (b)-(a)	第1期予想と実績の差異要因
営業収益 (百万円)	603	608	+4	●営業収益の増加+4 稼働率上昇による賃料増+4
営業利益 (百万円)	304	326	+22	●営業費用の減少▲17 修繕費+3 その他▲20
経常利益 (百万円)	11	51	+39	●営業外費用の減少▲17 投資口交付費▲12 その他営業外費用▲5
当期利益 (百万円)	11	49	+38	
1口当たり分配金(円) (利益超過分配を含む)	576	977	+401	
1口当たり分配金(円) (利益超過分配を含まない)	125	545	+420	
1口当たり利益超過分配金(円)	451	432	▲19	

(1) 2016年7月29日発表

3. 第1期決算概要 ～第1期(2016年12月期) 予想と実績の差異要因～

10

当期利益(百万円)の予実差異要因



4. 第1期運用実績 ～稼働率推移～

11

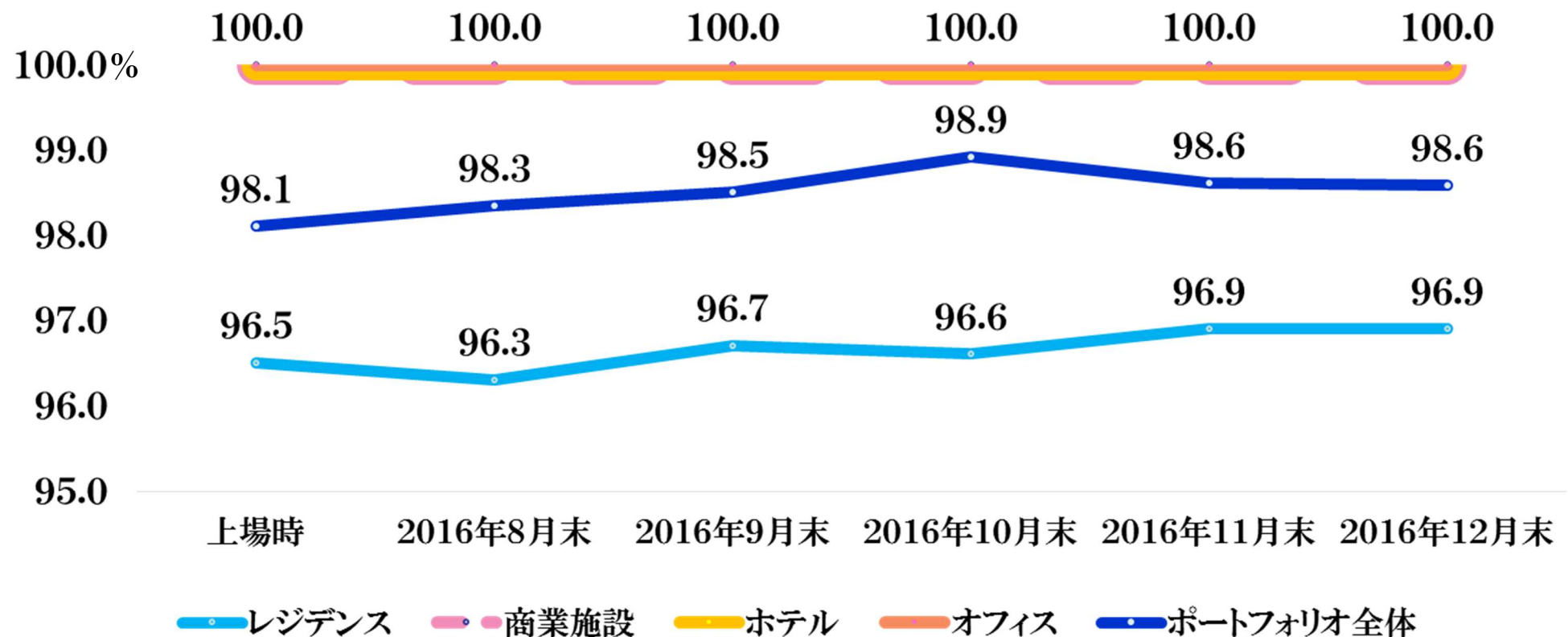
平均稼働率は安定的かつ堅調に推移

ポートフォリオ全体平均稼働率

上場時 98.1% → 第1期末(2016年12月末) 98.6%

ポートフォリオ全体期中平均稼働率

98.6%

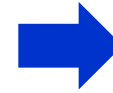


4. 第1期運用実績 ～収益向上への取り組み① レジデンス～

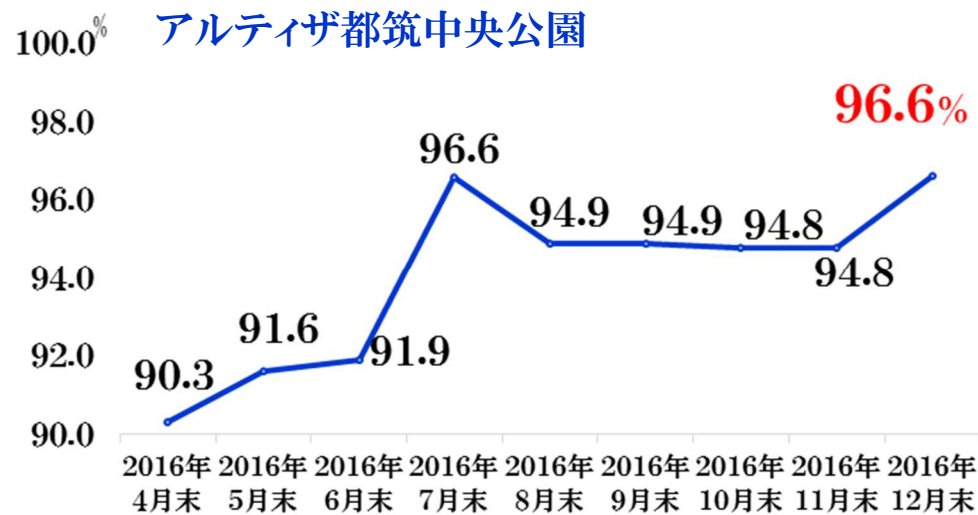
マリモとのレーションにより稼働率を向上

低稼働案件の集中的なリーシングアプローチ

- 1) 地元不動産業者への足を使った日々の営業活動
- 2) 専有部バリューアップ工事実施



短期間で稼働率向上を実現



専有部のバリューアップ(アルティザ都筑中央公園)

After

Before



No	工事内容	工事完了後空室期間
事例①	洗面台・キッチン交換・フローリング張替え等	0日
事例②	エアコン設置・浴室リニューアル工事等	12日
事例③	洗面台・キッチン交換・フローリング張替え等	33日

耐久性・防汚性向上の床材
水廻りの付帯設備の新規交換

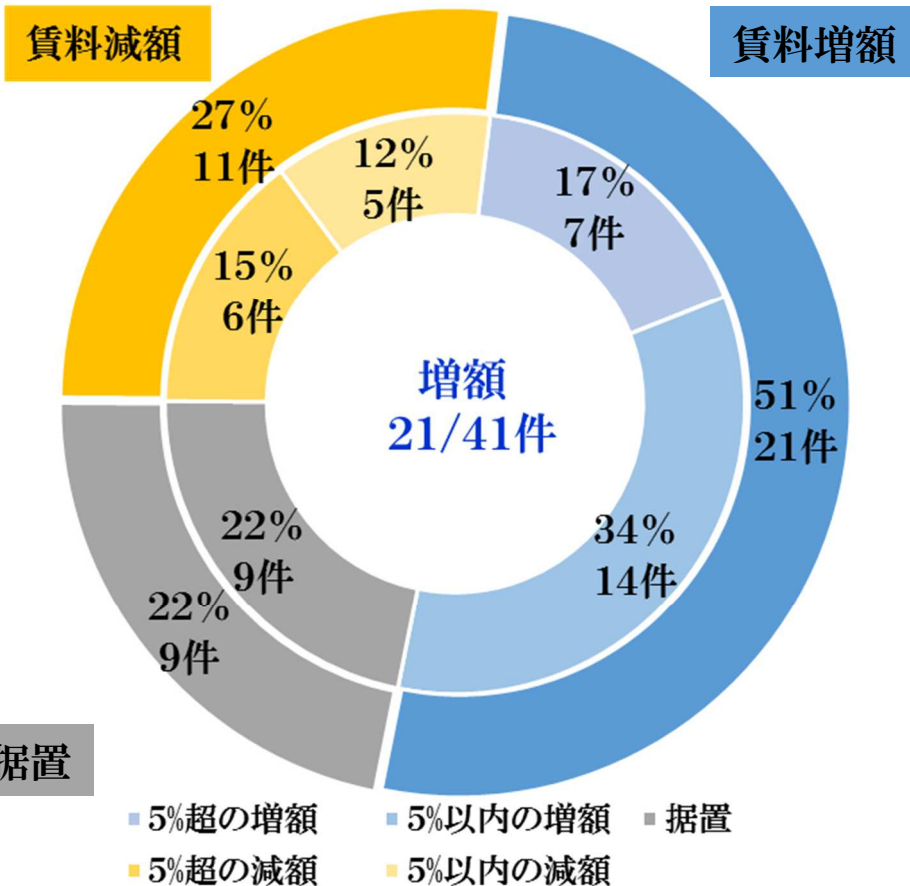


物件競争力の維持・向上

4. 第1期運用実績 ～収益向上への取り組み③ レジデンス～

収入増加への取り組み

テナント退去後の賃料増減



駐車場の稼働率向上

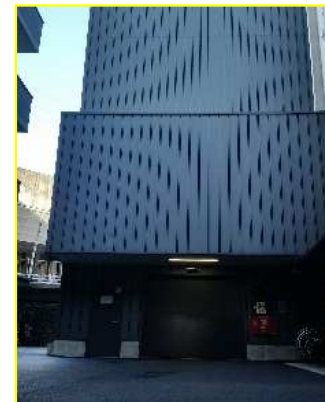
未稼働部分を駐車場運営業者にサブリース



サブリース台数15台 年間145.2万円増

駐車場稼働率(1)	2016年4月末	12月末
アルティザ仙台花京院	79.8%	91.5%
アルティザ上前津	14.3%	100.0%

アルティザ仙台花京院



アルティザ上前津



収益の向上

(1) 駐車場稼働率は台数ベースで算出しています。

5. 今後の成長戦略 ～外部成長 資産規模の拡大～

15

スポンサーパイプラインを活用した継続的な外部成長の追及

- 1) 全国7拠点体制のマリモと連携し、全国から集まる物件情報を共有(定例ミーティングの実施)
- 2) スポンサーのウェアハウジング機能や優先的売買交渉権を活用した物件の取得
- 3) 地主及び商業テナントダイレクトアプローチによる物件情報の取得
- 4) サポート会社(地域金融機関)を活用した物件情報の取得

3年後500億円、5年後1,000億円を目指す

上場時
(2016年7月29日)

161.7

3年後
(2019年8月)

161.7

338.3

500

5年後
(2021年8月)

500

500

1,000

(注) 上記はあくまで目標であり、実際の資産規模の推移を保証するものではありません。

5. 今後の成長戦略 ～外部成長 優先的売買交渉権～

レジデンス



アルティザ上前津Ⅱ
所在地：愛知県名古屋市
竣工：2016年2月
延床：2, 022. 99㎡



アルティザ東別院
所在地：愛知県名古屋市
竣工：2016年3月
延床：1, 749. 76㎡



アルティザ東島田
所在地：岡山県岡山市
竣工：2016年12月
延床：1, 845.27㎡

[No photo]
開発中

(仮称)アルティザ千代田
所在地：愛知県名古屋市
竣工：2017年8月(予定)
延床：2, 499. 04㎡(予定)

商業施設



ACTYくまもと
所在地：熊本県熊本市
竣工：2008年10月
延床：18, 083. 12㎡



(仮称)リソルホテル京都
所在地：京都府京都市
竣工：2018年1月(予定)
延床：4, 487. 37㎡(予定)



HATCHi金沢
所在地：石川県金沢市
開業：2016年3月
ベッド数：94ベッド

[No photo]
改修中

(仮称)金沢上堤町PJ
所在地：石川県金沢市
開業：2017年8月(予定)
ベッド数：188ベッド(予定)

5. 今後の成長戦略 ～内部成長 今後の施策～

17

～収益率向上に向けた取り組み～

- 専有部のバリューアップによる資産価値及び収益性の向上
- コスト削減によるNOIの向上
- 収益最大化に向けた未消化容積部分の活用

バリューアップ工事

専有部

修繕費・資本的支出を有効活用し、競争力の維持・向上

共用部

計画修繕・大規模修繕工事を適時検討し、資産価値の維持・向上

Image

Before



After



コスト削減

電気料金の削減

レジデンス5物件、商業施設1物件にて新電力への切替えを実施予定



電力小売事業者の試算ベースで、本投資法人の年間削減率約12%、削減額約93万円予定

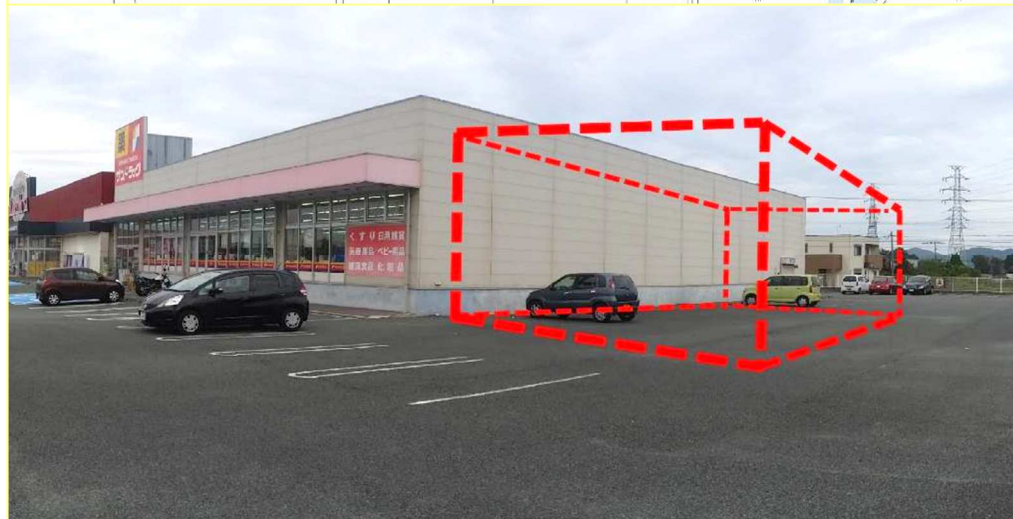
ガス会社切替えによるガス料金の削減

2017年4月ガス小売り全面自由化により、アルティザ仙台花京院のガス会社を変更予定



ガス会社から受領する収入+4%、入居者のコスト負担▲4% (試算ベース)、ガス設備等の維持・更新コスト減予定

収益最大化に向けた未消化容積部分活用への取り組み



MRRおおむた

9棟目増築を検証

マリモのスポンサーサポートを活用し、9棟目
開発計画・建築・リーシングを検討



一部土地をマリモへ賃貸し、未消化容積部分
に30～60坪の建物を増築予定



増築後、テナント入居を条件に取得予定

収益の向上

想定スケジュール⁽¹⁾

平成29年2月～3月：テナントリーシング

平成29年4月～5月：計画決定

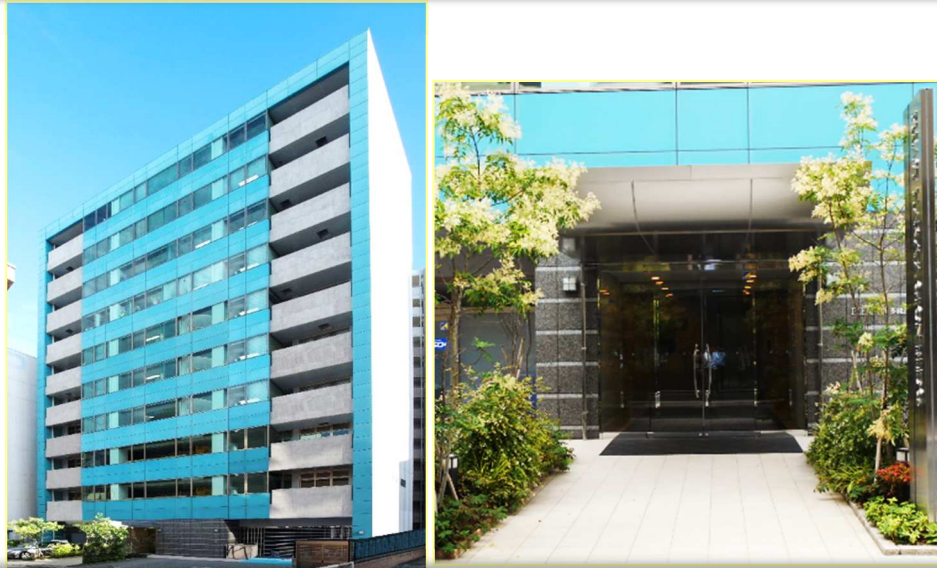
平成29年6月～8月：許認可・増築工事

(1)現時点においては、計画段階であり、実現を確約するものではありません。本計画は本投資法人及び本資産運用会社において、意思決定したのではなく、決定した場合にはすみやかに公表する予定です。

5. 今後の成長戦略 ～内部成長 レントギャップ～

19

プレスト博多祇園ビル(福岡市博多区祇園町)



- 前々所有者がそのままテナントとして入居
- 1棟貸しの定期借家契約締結

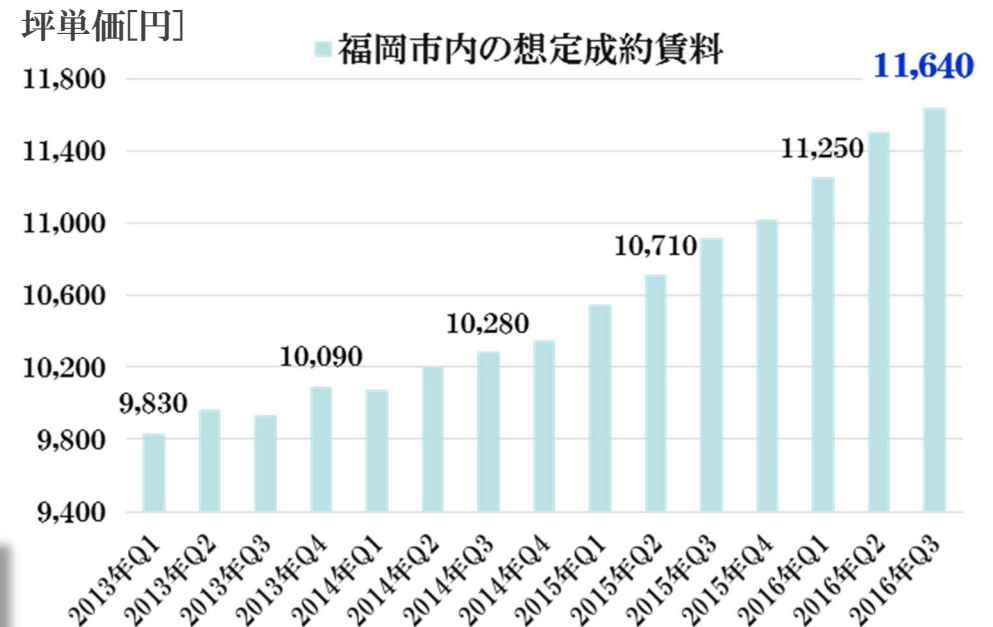
定期借家契約内容

- ・契約期間:2015年4月27日より5年間
- ・中途解約不可(残期間分の賃料全額払いにより解約可)
- ・賃貸面積:1931.47㎡ 8,711円/坪⁽¹⁾

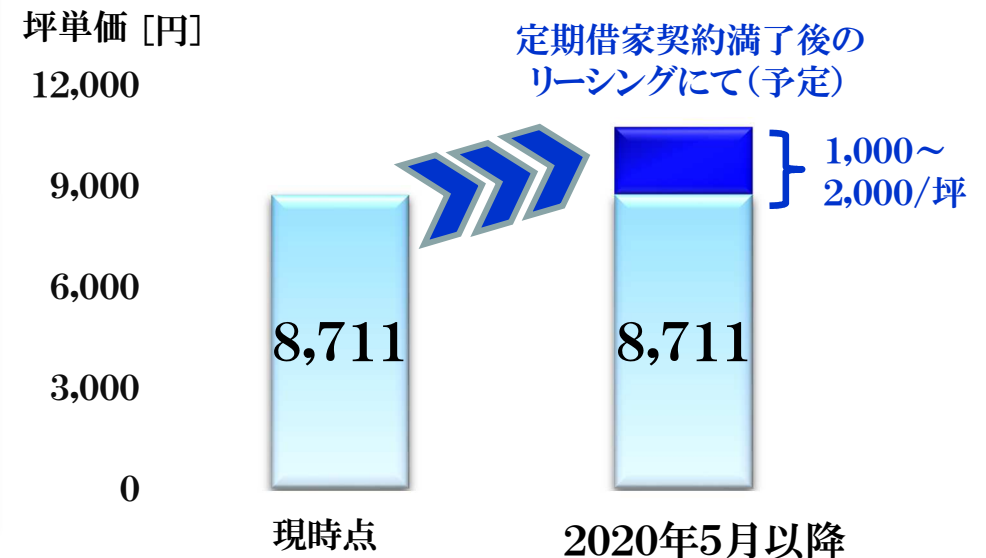
契約満了後、祇園町の賃料相場にて
リーシング予定

(1)EVホール部分等除いた実質賃貸可能面積で算出しています。

福岡市内のオフィスマーケットは好調に推移



出所:CBRE「ジャパンオフィスマーケットレビュー」を基に、本資産運用会社にて作成



5. 今後の成長戦略 ～財務戦略 借入状況(2016年12月末時点)～

20

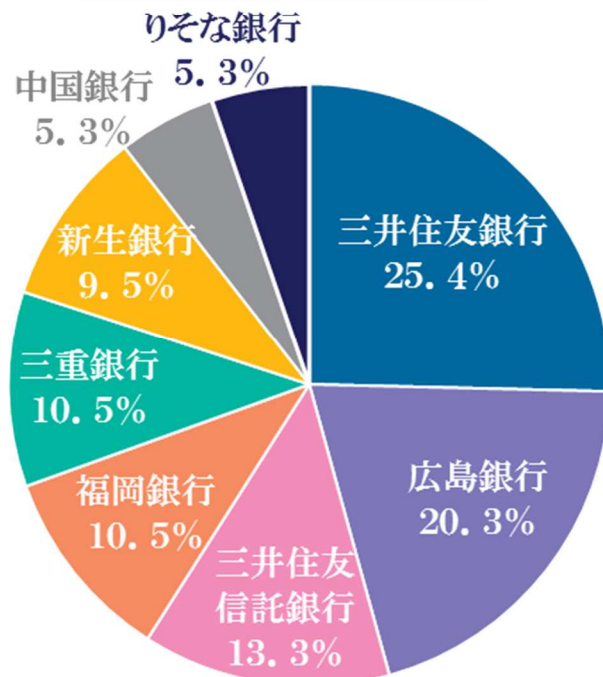
【借入状況】

(単位:百万円)

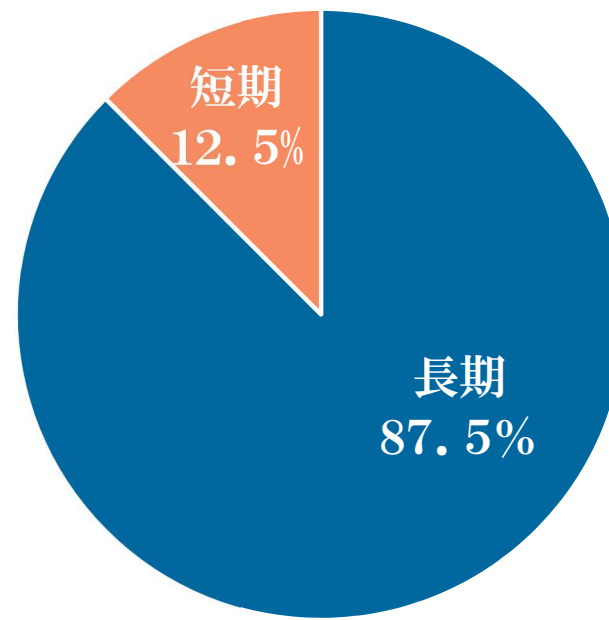
区分	区分	第1期末 借入残高	第2期 返済額 (予定)	第2期末 借入残高 (予想)	変動・固定	借入金利	借入日	返済日	摘要
短期	株式会社三井住友銀行をアレンジャー とする協調融資団	1,188	478	710	変動	3M TIBOR +0.2%	2016年8月1日	2017年8月1日	無担保・無保証
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行	3,330	-	3,330	変動	3M TIBOR +0.6%	2016年8月1日	2019年8月1日	無担保・無保証
長期	三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	3,500	-	3,500	固定	0.86669%	2016年8月1日	2021年8月2日	無担保・無保証
長期	株式会社新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社りそな銀行	1,493	15	1,478	固定	1.09908%	2016年8月1日	2023年8月1日	無担保・無保証
合計		9,511	493	9,018					

※百万円未満を切捨てています。

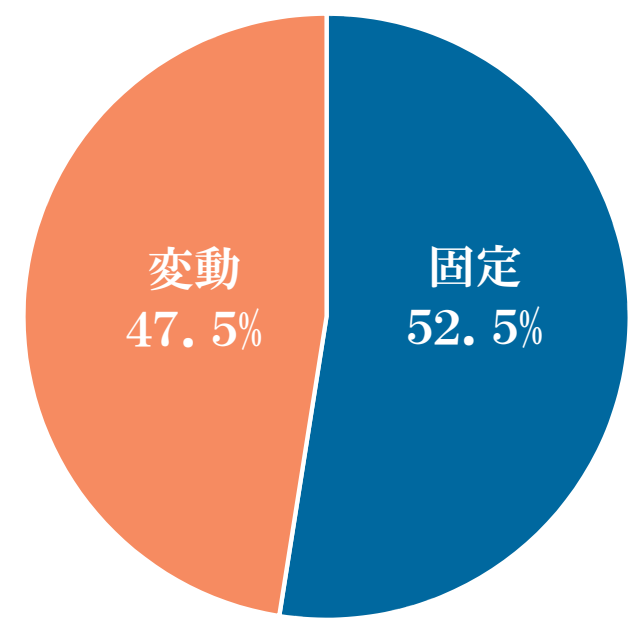
借入先の分散状況



長期負債比率



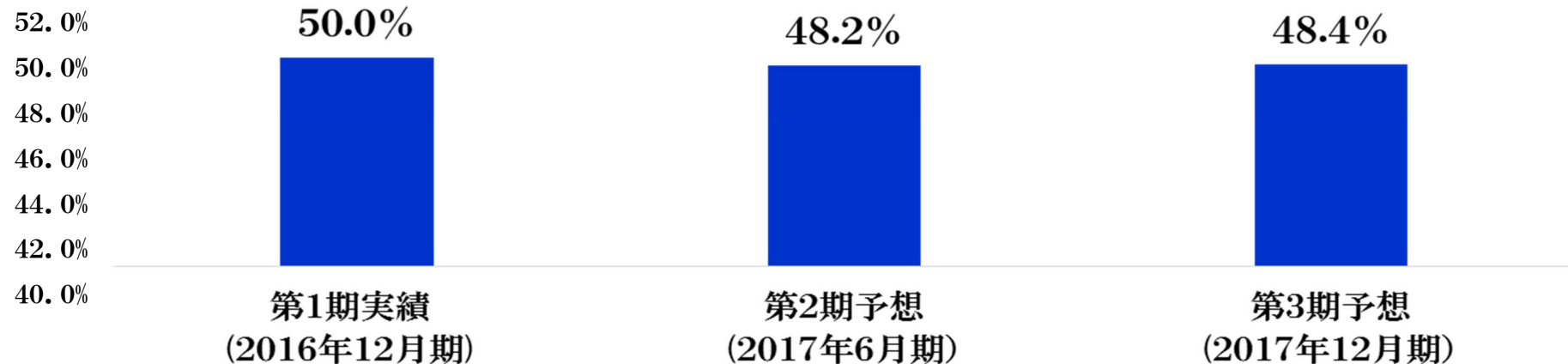
固定金利比率



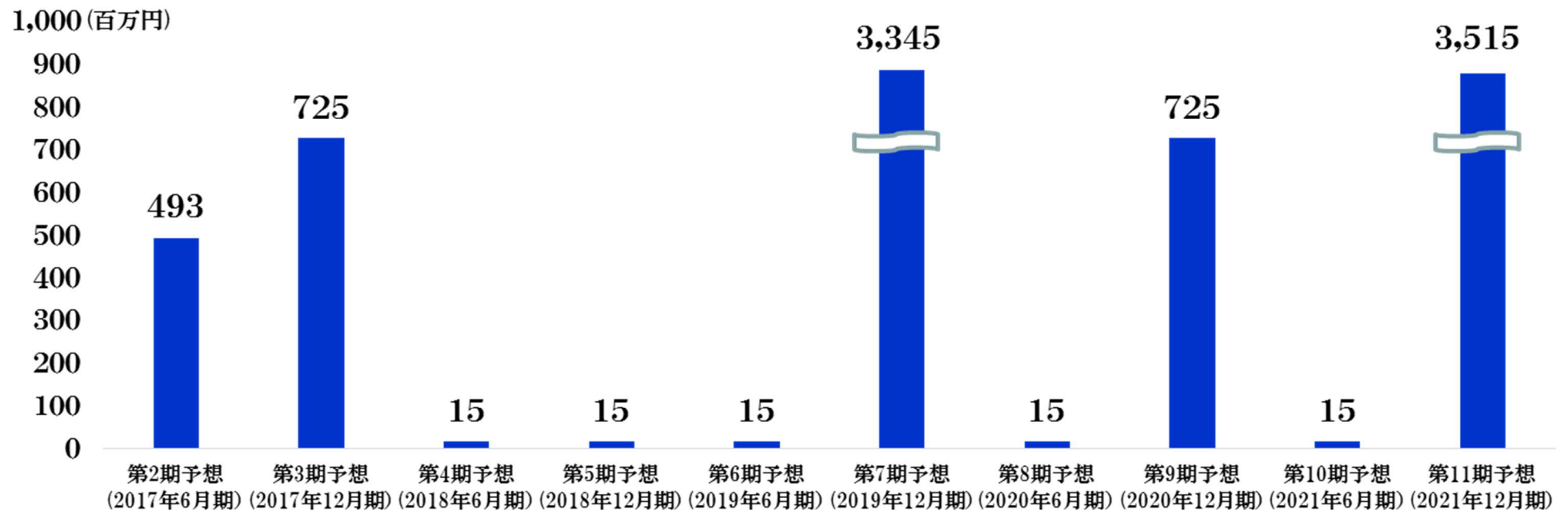
5. 今後の成長戦略 ～財務戦略 総資産LTV(1)・返済期限の分布(2)～

21

総資産LTV



返済期限の分布 第2期～第11期



(1) 第2期予想、第3期予想については、実現を保証するものではありません。

(2) 第1期末の借入状況に基づく総定額を記載しています。

5. 今後の成長戦略 ～財務戦略 利益超過分配～

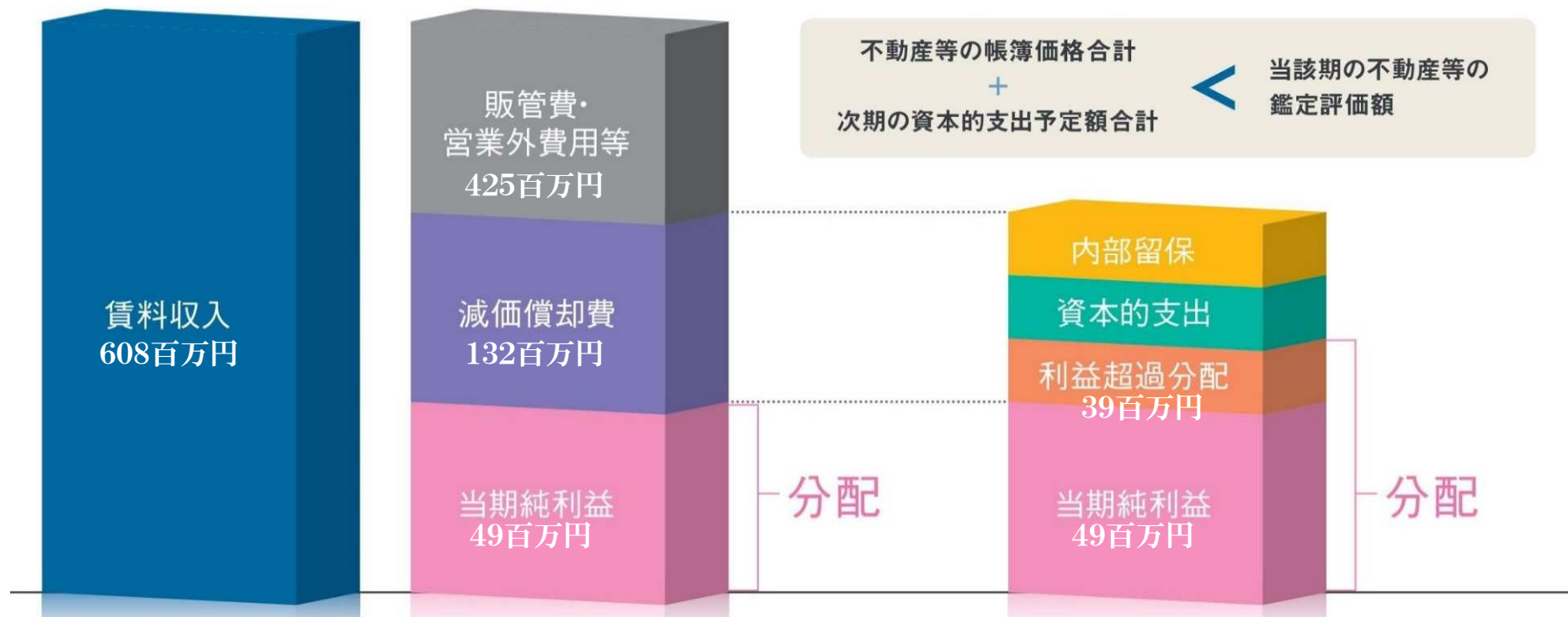
利益超過分配方針

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

利益超過分配の上限額 ➡ 減価償却費の30%以下かつペイアウトレシオ75%以下

〔 利益相当額の金銭の分配 〕

〔 利益超過分配 〕



【IR活動】

- 2016年8月～11月末に全国の地域金融機関及び機関投資家を中心に25社訪問
- 個人投資家向けイベントに積極的に参加

【不動産投資&マネジメント

フォーラム2016秋】

- 2016年10月26日開催
- 総合ユニコム主催
- パネルディスカッション
- (司会:KPMG パネリスト:ケネディクス、ハイトマン、アセットマネジメントONE)



【SMBC日興 JREITフェア2016】

- 2016年10月30日開催
- SMBC日興証券(株)主催
- 約600名来場



【ARES・東証共催個人投資家の

ためのJリートフェア2016】

- 2016年11月26日開催
- ARES・東京証券取引所共同主催
- 約1600名来場



【今後の活動予定】

- 2017年2月22日 SMBC日興証券株式会社 広島支店
- 2017年2月22日 野村證券株式会社 広島支店
- 2017年2月24日 東証IRフェスタ2017 「Jリートコーナー」ミニセミナー開催
- 2017年3月17日 ダイワJリートキャラバン2017札幌 参加

6. 業績予想 ～第2期(2017年6月期) 及び第3期(2017年12月期) 予想～

24

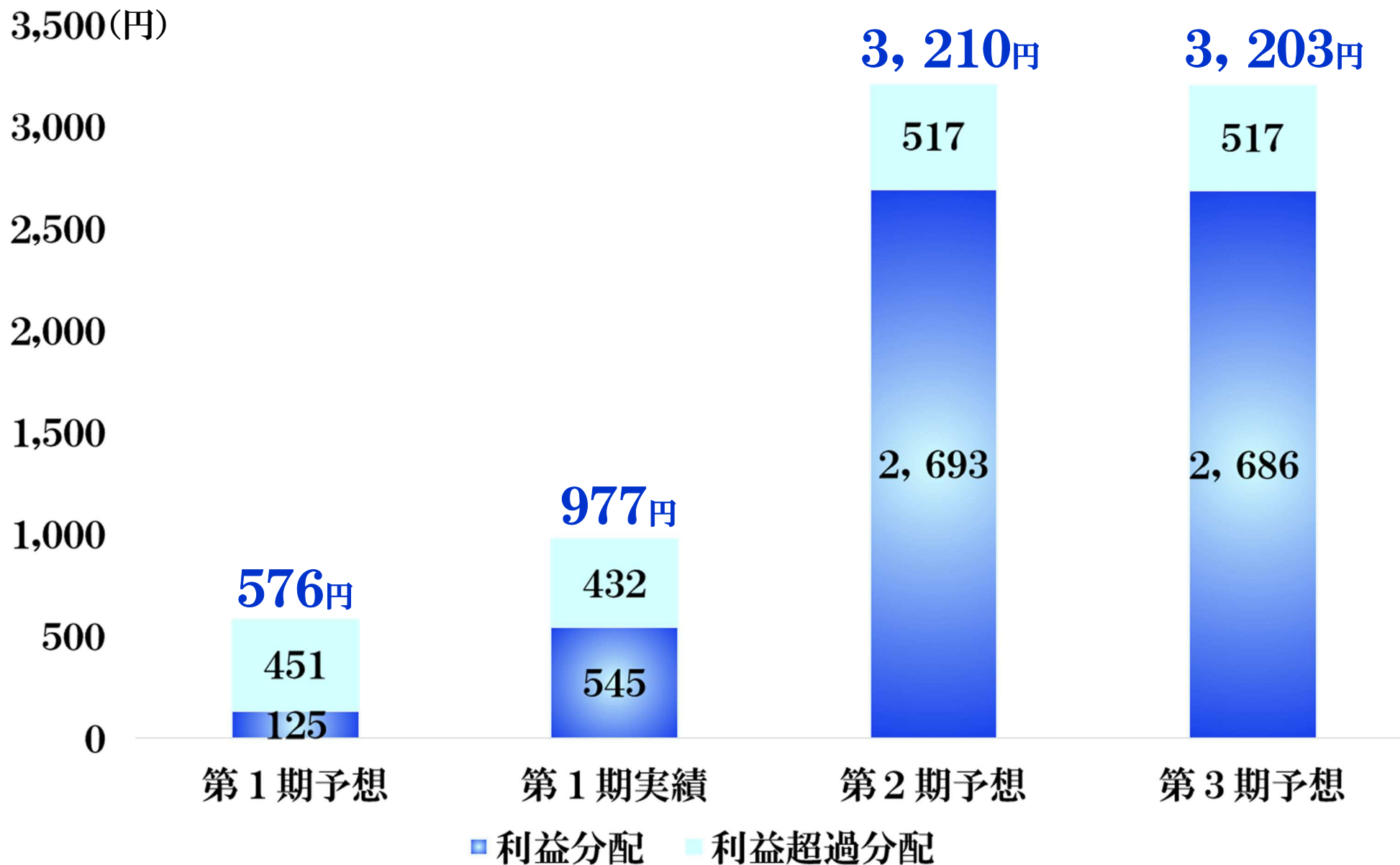
	第1期 実績 (a)	第2期 予想 (b)	差異 (b)-(a)	第3期 予想 (c)	差異 (c)-(b)	第1期実績と第2期予想の差異要因 [百万円]
営業収益 (百万円)	608	724	+115	724	0	●営業収益の増加+115 営業期間5ヶ月 ↓ 営業期間6ヶ月による賃料増+115 ●営業費用の増加+143 固定資産税等+59 営業期間5ヶ月 ↓ 営業期間6ヶ月による営業費用+84 ●営業外費用の減少▲222 金融関連費用▲88 その他営業外費用▲134
営業利益 (百万円)	326	298	▲28	297	▲1	
経常利益 (百万円)	51	245	+194	245	0	
当期利益 (百万円)	49	244	+195	244	0	
1口当たり分配金(円) (利益超過分配を含む)	977	3,210	+2,233	3,203	▲7	●営業費用の増加+1
1口当たり分配金(円) (利益超過分配を含まない)	545	2,693	+2,148	2,686	▲7	
1口当たり利益超過分配金(円)	432	517	+85	517	0	

6. 業績予想 ～第2期(2017年6月期) 及び第3期(2017年12月期) 予想～

25

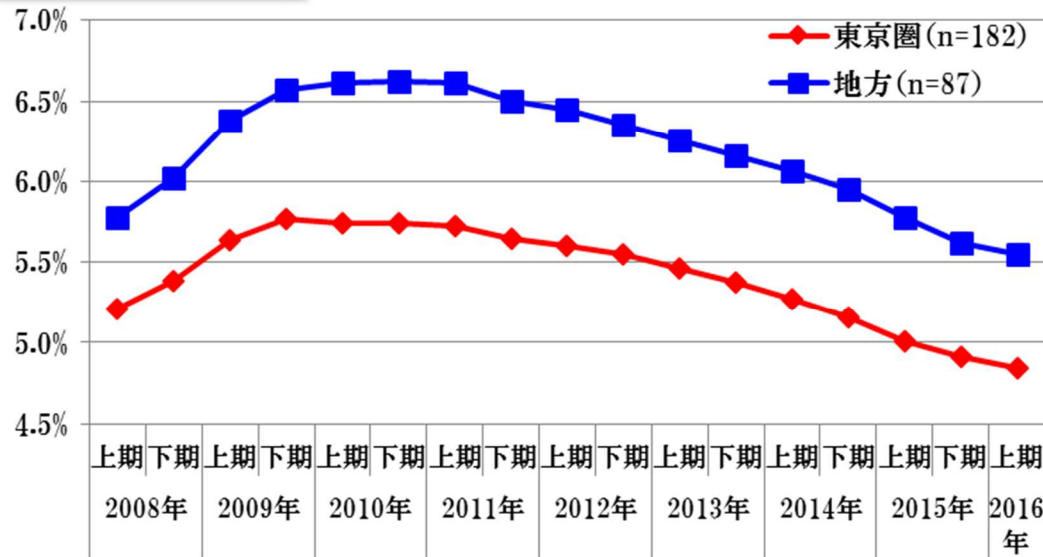
1口当たり分配金 (利益超過分配を含む)

第2期より巡航分配金

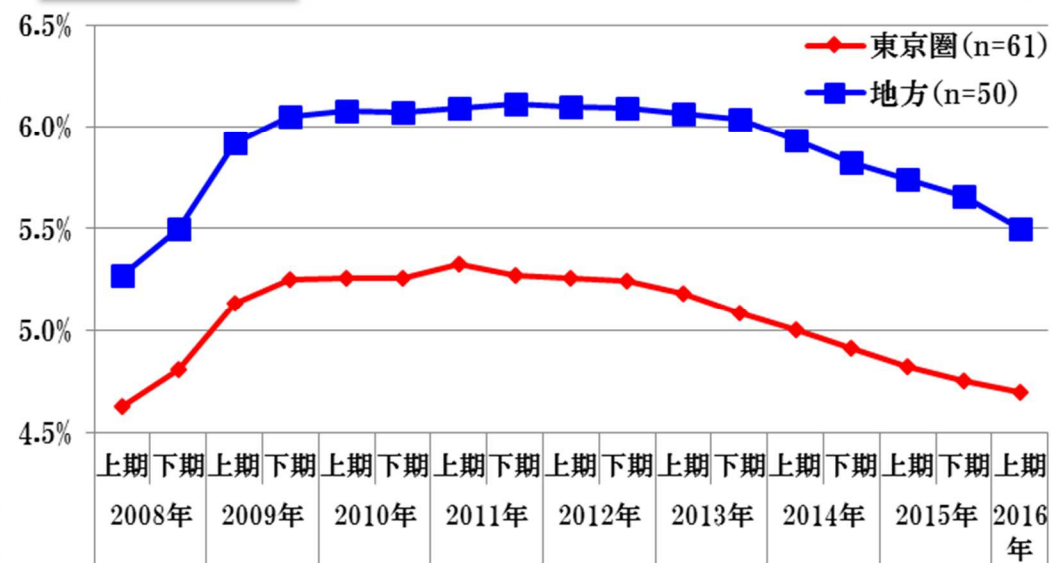


7. Appendix. ～レジデンス・商業施設 平均CAPレート及び平均稼働率～

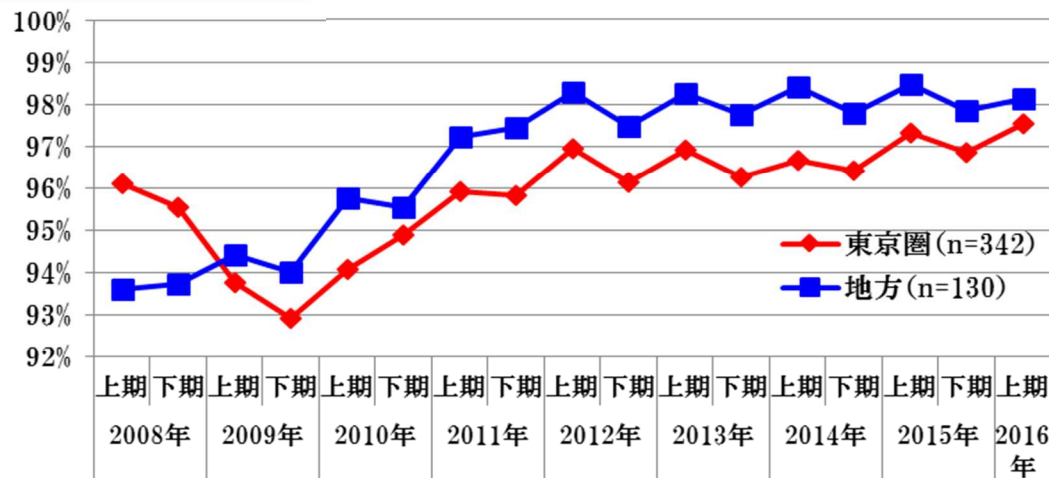
レジデンス 〈上場 J-REIT 保有 平均CAPレート〉



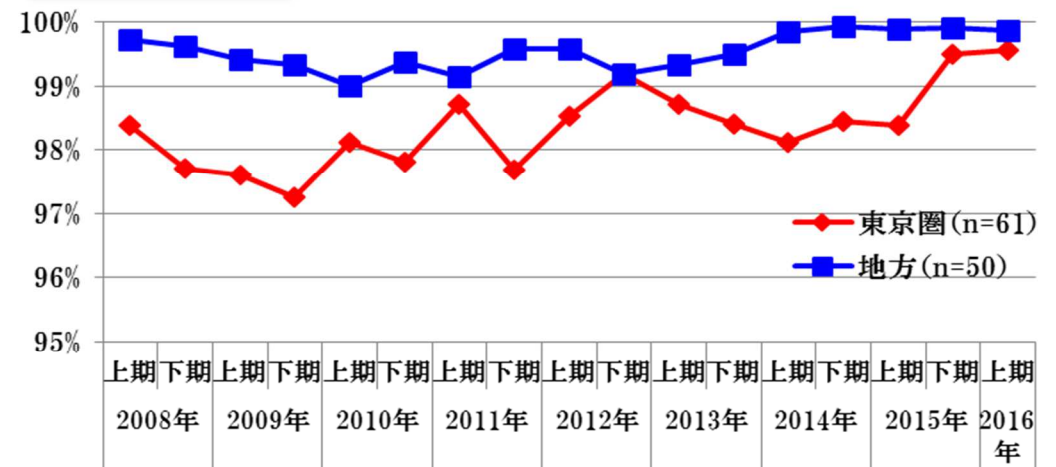
商業施設 〈上場 J-REIT 保有 平均CAPレート〉



レジデンス 〈上場 J-REIT 保有 平均稼働率〉



商業施設 〈上場 J-REIT 保有 平均稼働率〉



出所：上場 J-REIT 公表資料を基に、一般財団法人日本不動産研究所にて作成

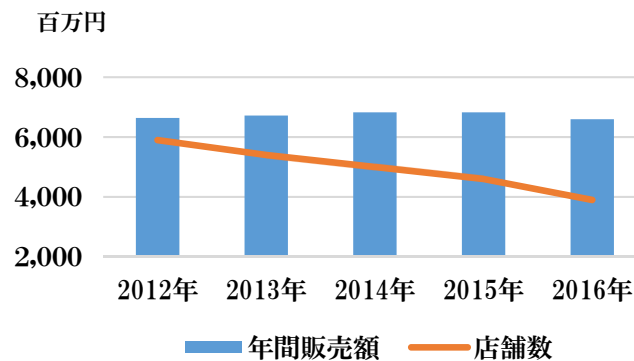
(注) 上場 J-REIT が継続保有するレジデンス又は商業施設を対象にした平均稼働率を少数第2位を四捨五入して示したものです。東京圏に所在する不動産や地方に所在する不動産の全てを対象としたものではなく、東京圏に所在する不動産と地方に所在する不動産の稼働率の一般的な傾向を示すものではありません。なお、上場 J-REIT が期中に取得又は売却した物件及び上場 J-REIT 公表資料において期末鑑定評価における直接還元法の還元利回りが開示されていない物件並びにレジデンスに関して平均居室面積が100㎡以上の物件を除外しています。

7. Appendix. ～商業施設 マーケット動向①～

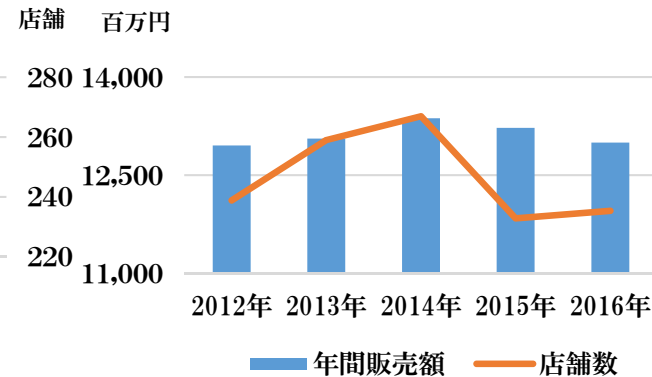
ドラッグストア 年間販売額前年比5.8%UP、百貨店 店舗数前年比2.8%DOWN

各種商品小売業の年間販売額・店舗数推移

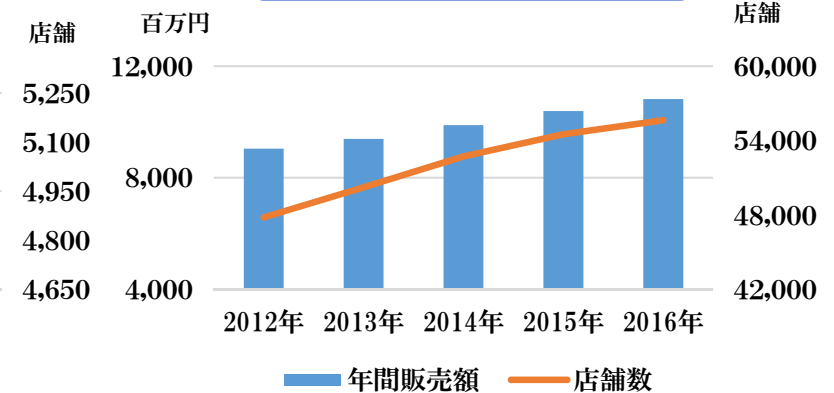
百貨店



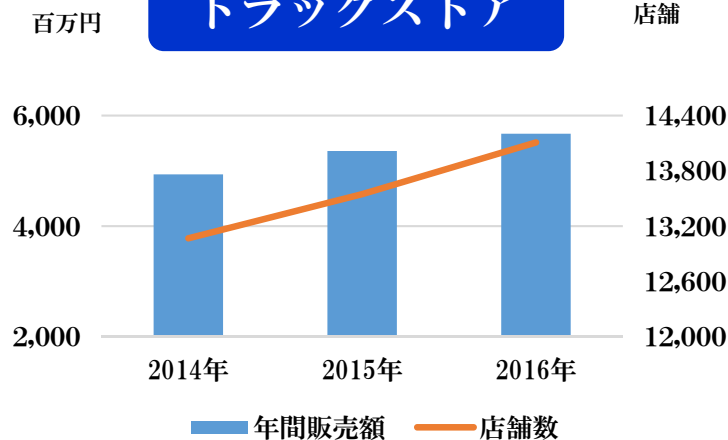
スーパー



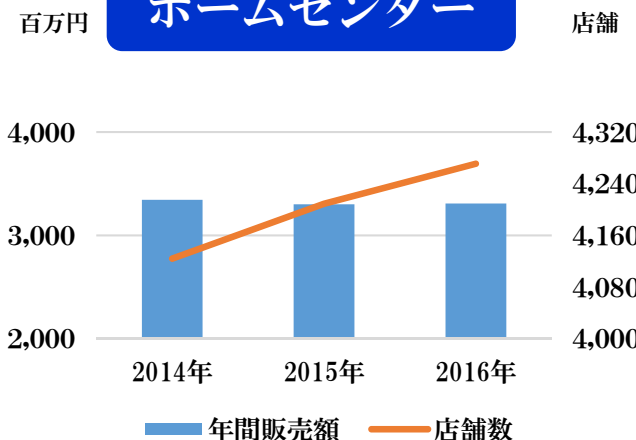
コンビニエンスストア



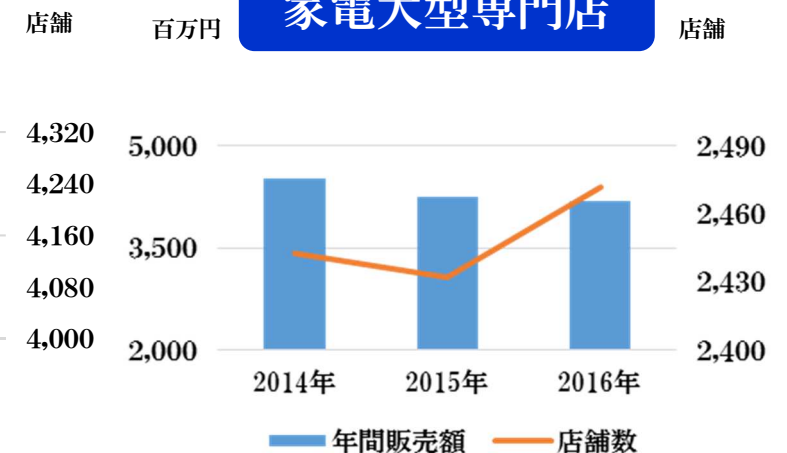
ドラッグストア



ホームセンター



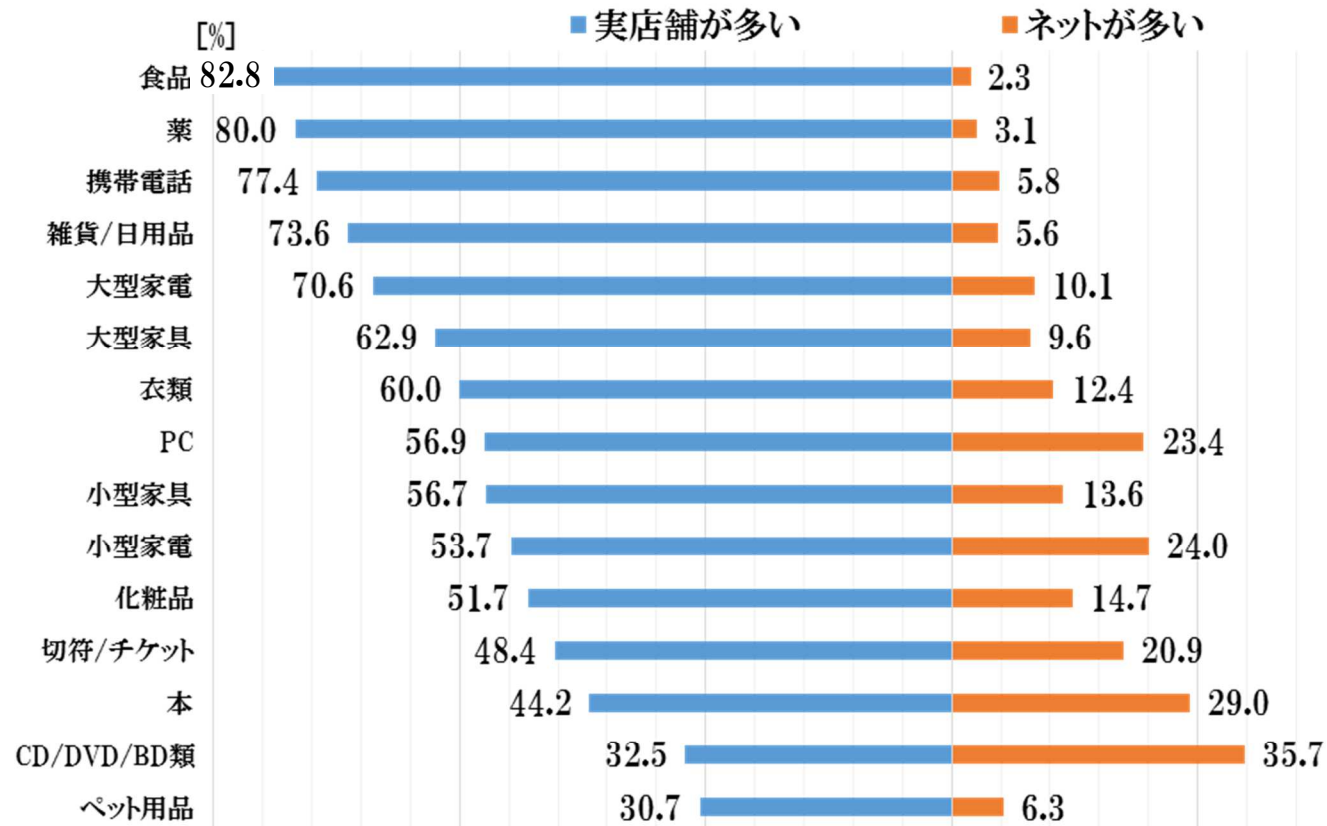
家電大型専門店



6. Appendix. ～商業施設 マーケット動向②～

食品・薬・雑貨や日用品・大型家電等は実店舗購入割合高＝消費者の安定したニーズ

実店舗及びインターネットにおいて購入する商品別割合



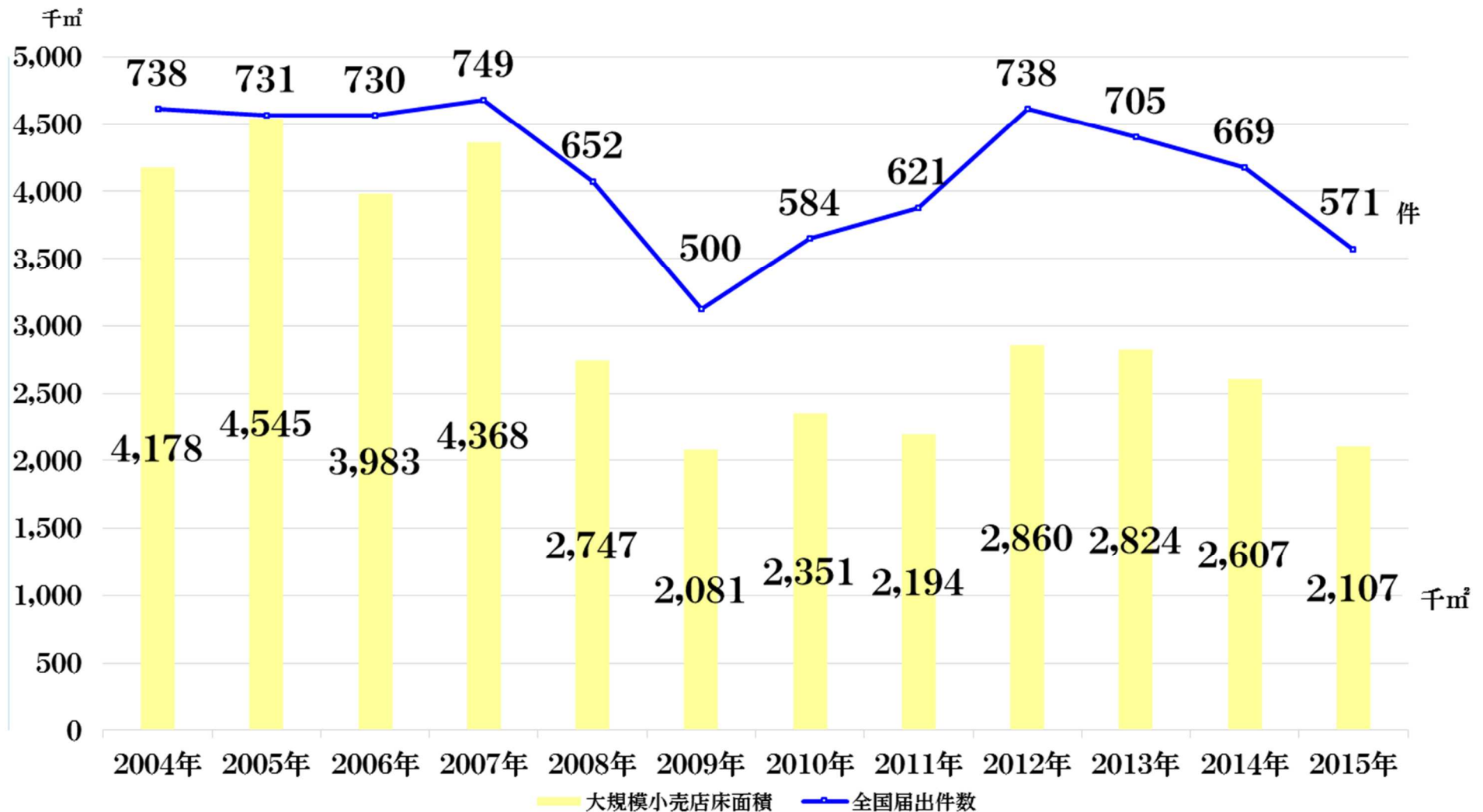
出所：総務省「ICTの進化がもたらす社会へのインパクトに関する調査研究」

(注) 世代(10代、20代、30代、40代、50代以上)と男女比が均等になるように抽出して平成26年3月に行ったインターネットアンケート調査に基づいています。

7. Appendix. ～商業施設 マーケット動向③～

新設届出件数は安定的に推移、店舗の小規模化

大規模小売店舗における新設届出件数・大規模小売店舗新設届出床面積の推移

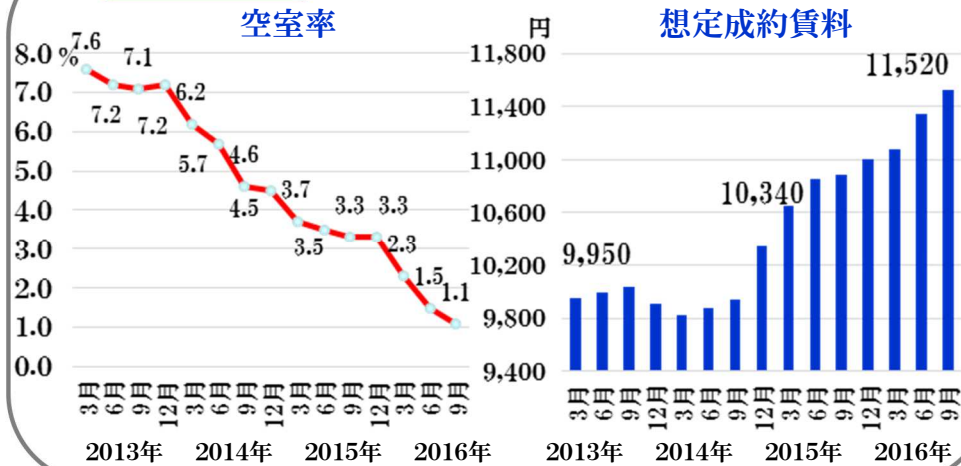


出所：経済産業省「大店立地法届出の概要表」を基に、本資産運用会社にて作成

7. Appendix. ～オフィス 空室率・成約賃料～

札幌市・福岡市で空室率過去最低値更新、主要都市で賃料上昇継続

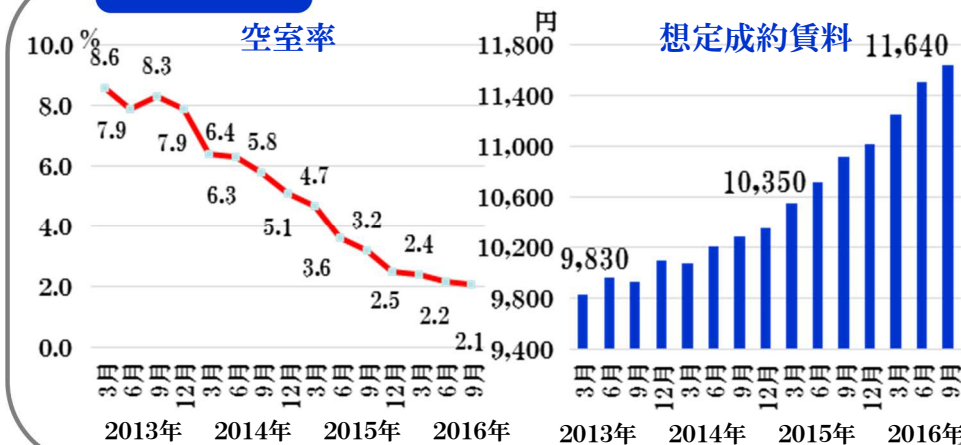
札幌市



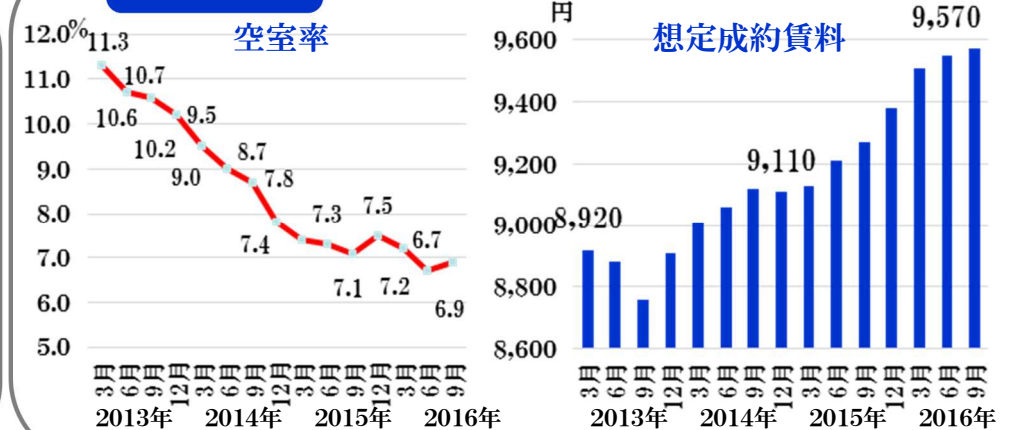
広島市



福岡市

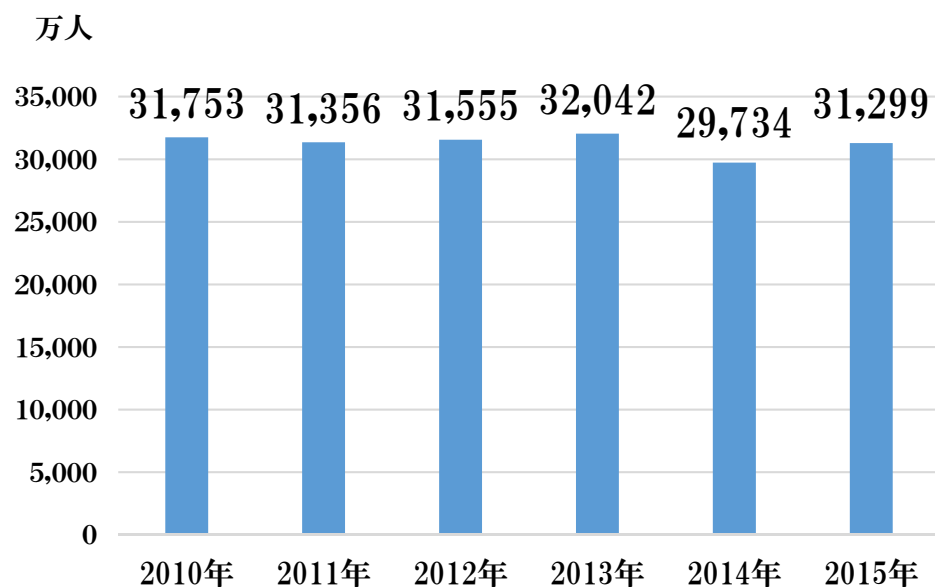


仙台市



〈日本人国内延べ宿泊旅行者数の推移〉

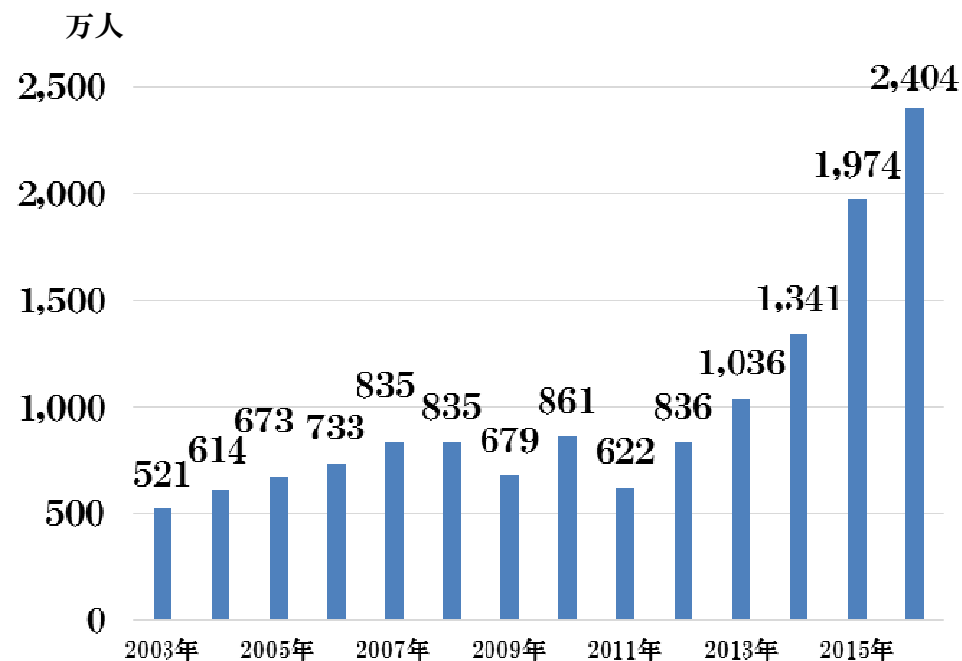
日本人における国内宿泊旅行者数
安定的な国内需要



出所：国土交通省観光庁「旅行・観光消費動向調査」を基に、
本資産運用会社にて作成

〈訪日外国人旅行者数の推移〉

訪日外国人旅行者数の増加率縮小
中長期期な需要面でのプラス影響に期待

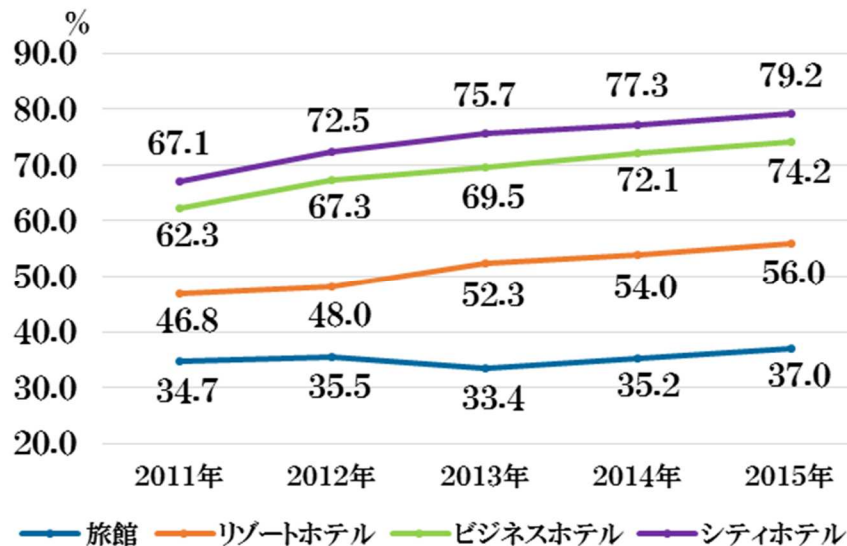


出所：本政府観光局(JITO)「訪日外客数の動向」を基に、
本資産運用会社にて作成

7. Appendix. ～ホテル 稼働率・宿泊者数～

〈全国_宿泊施設タイプ客室稼働率〉

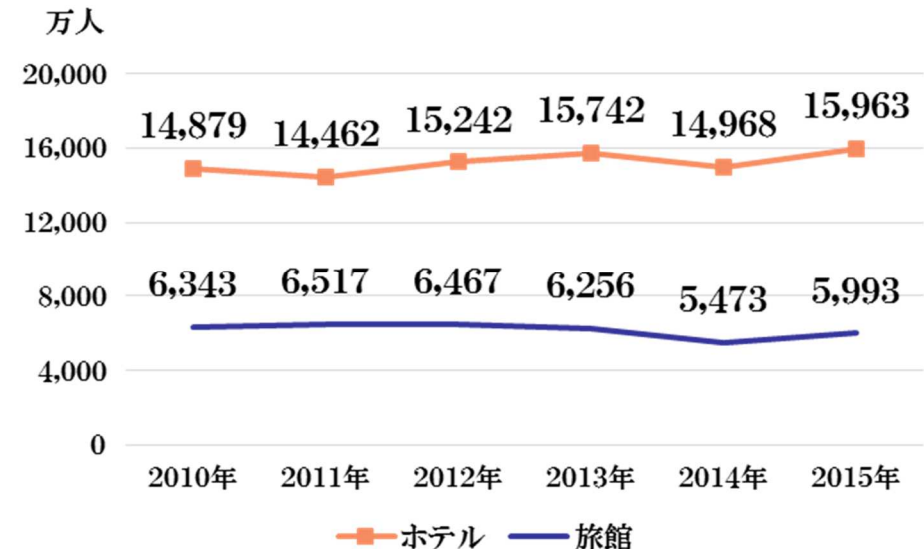
宿泊特化型ホテル
過去5年間右肩上がりで推移



出所：国土交通省観光庁「都道府県別延べ宿泊者数推移表」を基に、
本資産運用会社にて作成

〈日本人国内延べ宿泊旅行者の 宿泊施設別宿泊者数の推移〉

ホテル宿泊者数は、旅館宿泊者数の約2.6倍



出所：国土交通省観光庁「旅行・観光消費動向調査」を基に、
本資産運用会社にて作成

7. Appendix. ~ポートフォリオ エリア一覧~

33

中国・四国エリア



九州エリア



近畿エリア



北海道・東北エリア



甲信越・北陸・北関東エリア



東京圏



東海エリア



7. Appendix. ～第1期末鑑定評価額～

34

(単位:百万円)

物件番号	物件名称	所在地	分類	取得価格	取得時鑑定 評価額(a)	第1期末鑑定 評価額(b)	鑑定評価額 差異 (b)－(a)	鑑定NOI 利回り(1)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	レジデンス	2,730	3,370	3,450	+80	7.1%
Rp-03	アルティザ上前津	愛知県名古屋	レジデンス	400	497	506	+9	6.8%
Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	レジデンス	1,060	1,150	1,190	+40	6.7%
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	レジデンス	500	514	546	+32	6.5%
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	レジデンス	610	639	658	+19	4.6%
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	レジデンス	1,050	1,070	1,100	+30	6.0%
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	レジデンス	780	868	885	+17	6.7%
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	レジデンス	1,130	1,240	1,260	+20	6.8%
Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,250	1,260	1,260	0	7.1%
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	商業施設	500	503	506	+3	6.4%
Cp-03	Foodaly青葉店	宮城県宮崎市	商業施設	250	389	393	+4	10.3%
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	商業施設	2,000	2,600	2,620	+20	8.6%
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡	商業施設	950	1,060	1,090	+30	7.9%
Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	山梨県甲府市	商業施設	220	220	220	0	6.6%
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	826	838	+12	6.8%
Op-01	MRRデルタビル	広島県広島市	オフィス	1,200	1,210	1,240	+30	6.4%
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	オフィス	800	910	951	+41	6.1%
合計			17物件	16,170	18,326	18,713	+387	7.0%

(1)第1期末鑑定NOI÷取得価格で算出しています。

7. Appendix. ～個別物件収支①～

投資エリア		地方								
物件番号		Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-04	Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05
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	MRR おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	Foodaly 青葉店	ヤマダ電機 テックランド 三原店	ヤマダ電機 テックランド 時津店
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	2016年8月1日	2016年8月1日
価格 情報	取得価格 (百万円)	2,730	400	1,060	500	1,250	500	250	2,000	950
	投資比率	16.8%	2.4%	6.5%	3.0%	7.7%	3.0%	1.5%	12.3%	5.8%
	期末帳簿価額 (百万円)	2,792	413	1,087	514	1,272	502	252	2,005	956
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (㎡)	9,810.37	1,096.48	3,804.39	1,691.50	6,404.76	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15
	賃貸面積 (㎡)	9,696.37	1,021.72	3,479.31	1,544.14	6,404.76	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15
	稼働率	98.8%	93.2%	91.5%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
収支	①運用日数	153日	153日	153日	153日	153日	153日	153日	153日	153日
	②賃貸事業収益合計 (千円)	109,139	14,880	40,254	17,928	46,221	17,332	13,590	※	※
	賃貸事業収入	106,528	14,597	37,666	17,116	46,176	16,184	13,590	※	※
	その他賃貸事業収入	2,610	283	2,588	812	44	1,148	-	※	※
	③賃貸事業費用合計 (千円)	9,880	1,781	7,488	3,112	4,904	6,263	1,965	※	※
	管理委託費	6,538	1,119	3,174	1,714	1,960	980	407	※	※
	公租公課	21	1	3	2	17	2	9	9	9
	水道光熱費	1,002	124	552	381	67	1,259	-	-	-
	修繕費	1,393	134	3,253	592	293	3,790	-	259	-
	保険料	411	59	158	65	136	22	38	313	199
	信託報酬	183	187	183	183	187	183	183	183	187
	その他賃貸事業費用	330	154	161	173	2,239	24	1,326	125	3,381
	④NOI(= ②-③) (千円)	99,258	13,099	32,766	14,816	41,317	11,069	11,624	※	※
	⑤減価償却費 (千円)	25,321	3,724	13,420	5,764	11,893	4,119	3,356	15,851	5,217
	⑥賃貸事業利益(= ④-⑤) (千円)	73,937	9,374	19,345	9,051	29,423	6,949	8,268	※	※
	⑦資本的支出 (千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	⑧NCF(= ④-⑦) (千円)	99,258	13,099	32,766	14,816	41,317	11,069	11,624	※	※

※ テナント希望により非開示としています。

7. Appendix. ～個別物件収支②～

投資エリア		地方				東京圏			
物件番号		Cp-06	Hp-01	Op-01	Op-02	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04
物件名称		セブンイレブン 甲府相生 1丁目店(底地)	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
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	2016年8月1日
価格 情報	取得価格 (百万円)	220	740	1,200	800	610	1,050	780	1,130
	投資比率	1.3%	4.5%	7.4%	4.9%	3.7%	6.4%	4.8%	6.9%
	期末帳簿価額 (百万円)	223	741	1,209	803	621	1,067	793	1,148
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (㎡)	904.27	3,860.81	3,053.57	1,931.47	641.16	3,731.75	3,055.80	5,703.73
	賃貸面積 (㎡)	904.27	3,860.81	3,053.57	1,931.47	641.16	3,602.87	3,055.80	5,563.88
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	97.6%
収支	①運用日数	153日	153日	153日	153日	153日	153日	153日	153日
	②賃貸事業収益合計 (千円)	6,500	※	47,564	25,000	13,960	34,144	25,048	43,331
	賃貸事業収入	6,500	※	42,417	25,000	13,635	32,537	25,048	42,723
	その他賃貸事業収入	-	※	5,146	-	325	1,606	-	608
	③賃貸事業費用合計 (千円)	399	※	9,845	2,384	2,374	5,772	2,268	6,158
	管理委託費	195	※	3,190	1,967	1,877	3,098	1,018	3,966
	公租公課	9	9	5	3	1	3	9	5
	水道光熱費	-	-	4,927	-	120	220	-	474
	修繕費	-	-	845	-	147	2,100	945	921
	保険料	-	150	205	95	35	162	108	273
	信託報酬	183	187	183	183	187	187	187	187
	その他賃貸事業費用	11	58	487	134	4	0	0	329
	④NOI(= ②-③) (千円)	6,100	※	37,718	22,615	11,585	28,371	22,780	37,173
	⑤減価償却費 (千円)	-	9,137	11,650	5,695	2,084	2,270	4,387	7,837
	⑥賃貸事業利益(= ④-⑤) (千円)	6,100	※	26,068	16,920	9,501	26,101	18,392	29,336
	⑦資本的支出 (千円)	-	-	6,642	-	-	3,147	-	950
	⑧NCF(= ④-⑦) (千円)	6,100	※	31,076	22,615	11,585	25,223	22,780	36,222

※ テナント希望により非開示としています。

7. Appendix. ～第1期貸借対照表・損益計算書～

37

(単位:千円)

第1期 貸借対照表 (平成28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	420,949	営業未払金	39,870
信託現金及び信託預金	1,592,716	短期借入金	1,188,000
営業未収入金	1,505	1年内返済予定の長期借入金	30,000
前払費用	27,860	未払費用	61,588
繰延税金資産	25	未払法人税等	1,543
未収消費税等	478,868	前受金	114,100
その他	232	1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,457
流動資産合計	2,522,158	その他	9,741
		流動負債合計	1,496,302
固定資産		固定負債	
有形固定資産		長期借入金	
信託建物	7,715,740	信託預り敷金及び保証金	1,081,027
減価償却累計額	△ 125,371	資産除去債務	18,163
信託建物(純額)	7,590,368	その他	7
信託構築物	183,680	固定負債合計	9,391,698
減価償却累計額	△ 3,922	負債合計	10,888,001
信託構築物(純額)	179,757	純資産の部	
信託機械及び装置	114,331	投資主資本	
減価償却累計額	△ 2,283	出資総額	8,074,023
信託機械及び装置(純額)	112,047	剰余金	
信託工具、器具及び備品	923	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	49,589
減価償却累計額	△ 34	剰余金合計	49,589
信託工具、器具及び備品(純額)	888	投資主資本合計	8,123,613
信託土地	8,518,959	純資産合計	8,123,613
有形固定資産合計	16,402,023	負債純資産合計	19,011,614
無形固定資産			
信託借地権	4,602		
ソフトウェア	5,313		
無形固定資産合計	9,916		
投資その他の資産			
差入保証金	10,000		
信託差入敷金及び保証金	13,500		
長期前払費用	54,016		
投資その他の資産合計	77,516		
固定資産合計	16,489,455		
資産合計	19,011,614		

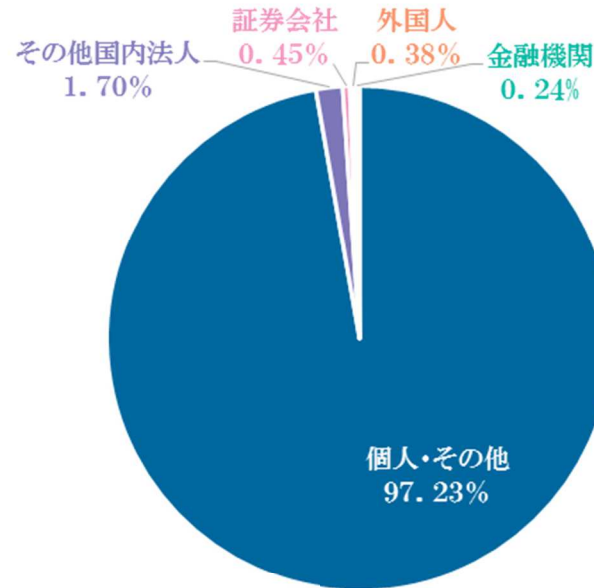
第1期 損益計算書

自 平成28年 2月 5日
至 平成28年12月31日

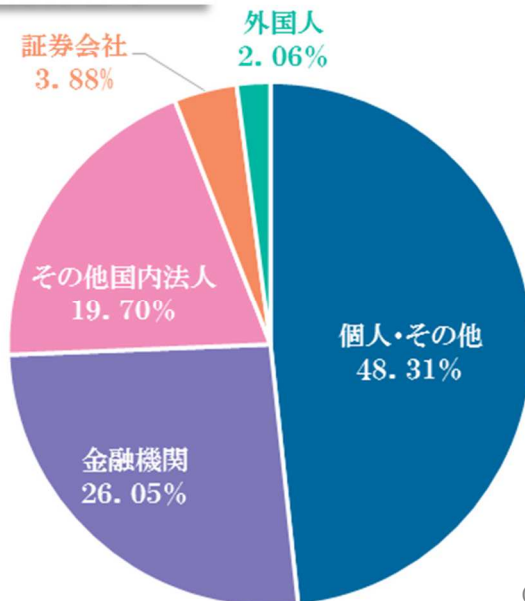
営業収益	
賃貸事業収入	593,318
その他賃貸事業収入	15,175
営業収益合計	608,493
営業費用	
賃貸事業費用	207,151
資産運用報酬	33,232
資産保管手数料	2,172
一般事務委託手数料	9,756
役員報酬	4,400
公租公課	12,455
その他営業費用	12,549
営業費用合計	281,717
営業利益	326,775
営業外収益	
受取利息	7
受取保険金	270
営業外収益合計	277
営業外費用	
支払利息	30,126
創立費	55,371
投資口交付費	79,898
融資関連費用	100,946
その他	9,602
営業外費用合計	275,945
経常利益	51,108
税引前当期純利益	51,108
法人税、住民税及び事業税	1,544
法人税等調整額	△ 25
法人税等合計	1,518
当期純利益	49,589
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	49,589

7. Appendix. ～投資主の状況(2016年12月31日時点)～

投資主数比率



投資口数比率



順位	氏名、商号又は名称	保有する投資口数	保有割合
1	株式会社マリモ	10,000口	11.0%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,893口	8.7%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,875口	6.5%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,230口	3.6%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,128口	3.4%
6	全国共済水産業協同組合連合会	1,759口	1.9%
7	世界心道教	1,126口	1.9%
8	大和証券株式会社	910口	1.0%
9	一般社団法人再生事業支援開発	876口	1.0%
10	CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	866口	1.0%
計		35,663口	39.2% ⁽¹⁾

(1) 上位10社の保有する投資口35,663口を、発行済み投資口数90,968口で除し、少数点以下第2位を四捨五入して算出しています。

7. Appendix. ～投資法人・資産運用会社概要(2017年1月31日時点)～

■投資法人の概要

名称	マリモ地方創生リート投資法人
証券コード	3470
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目1番21号
執行役員	北方 隆士
保有物件数	17物件
取得価格	161.7億円
決算期	6月期(1月1日～6月30日)および12月期(7月1日～12月31日)

■資産運用会社の概要

商号	マリモ・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長	北方 隆士
資本金	1億円
従業員数	12名
金融商品取引業登録	登録番号:関東財務局長(金商)第2885号
取引一任代理等認可	認可番号:国土交通大臣認可第98号
宅地建物取引業免許	免許証番号:東京都知事(1)第98097号



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

マリモ地方創生リート投資法人

年間予想分配金

6,413円 (第2期予想3,210円 第3期予想3,203円)

%

=

円

(2017年 月 日終値)

【参考】

10年国債利回り **0.08%** (2017年1月末時点)

Jリート平均利回り **3.6%** (2017年1月末時点)

- ▶ 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いたします。
- ▶ マリモ・アセットマネジメント株式会社は金融商品取引法に基づく金融商品取引業者(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)です。

MEMO

42



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人