



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

第18期（2025年6月期） 決算説明会資料

マリモ地方創生リート投資法人（3470）

2025年8月20日

（資産運用会社）マリモ・アセットマネジメント株式会社

目次

Contents

■	決算概要 Financial Summary	... P03
■	運用実績 Operational Results	... P08
■	セグメント別運用状況 Management Status by Segment	... P15
■	今後の取組み方針・施策 Policies and Measures for Future Initiatives	... P22
■	サステナビリティに関する取組み Sustainability Initiatives	... P26
■	補足資料 Appendix	... P32

18th FP

地方は、
可能性を
秘めている。

決算概要



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**



「継続的な物件入替」の実現

- 継続的な物件入替の実施により、ポートフォリオの質的向上と譲渡益の投資主還元の両立を企図

物件譲渡

「MRRおおむた」（713百万円、5月30日決済）、「アルティザ川崎EAST」（1,360百万円、6月30日決済）

物件取得

「下妻冷凍冷蔵物流センター」（785百万円、7月1日決済）、「アルティザ長崎水辺の森」（870百万円、8月27日決済予定）

- 築浅物件を取得することで、ポートフォリオ全体の平均築年数を戦略的に若年化（入替前17.05年→入替後**16.64**年）

「安定性」の追求及び健全な財務運営

- 稼働率
レジデンス **96.9%**（前期比+**0.6%**）商業施設 **99.7%**（前期比+**0.2%**）、ホテル **100%**（前期比±0%）、
オフィス **100%**（前期比+**2.8%**）、物流施設 **100%**（前期比±0%）
- CASBEE不動産評価認証 3件追加
Sランク ★★★★★ MRRデルタビル
Aランク ★★★★★ アルティザ池尻（集合住宅部分）
Aランク ★★★★★ プレスト博多祇園ビル（事務所部分）

1口当たり分配金

（利益超過分配を含む）

3,697円

（前期末3,617円 +**80**円）

1口当たりNAV

（第18期末時点）

141,776円

（前期末141,588円 +**188**円）

稼働率

（第18期末時点）

99.2%

（前期末98.8% +**0.4**pt）

総資産LTV

（第18期末時点）

48.5%

（前期末48.5% ±**0**pt）

変動賃料

（第18期末時点）

13.8百万円

（2物件合計）



決算ハイライト 第18期（2025年6月期）

第18期（2025年6月期）決算概要

	【単位:百万円】					
	A 第17期実績	B 第18期予想 (2025年2月18日)	C 第18期予想 (2025年5月22日)	D 第18期実績	前期比（百万円） （前期比率（％）） （注4）	予想比（百万円） （予想比率（％）） （注5）
営業収益（注1）	2,578	2,527	2,665	3,157	+578 (122.4%)	+492 (118.5%)
営業利益（注1）	1,241	1,079	1,205	1,226	▲14 (98.8%)	+21 (101.8%)
経常利益（注1）	977	732	878	919	▲57 (94.1%)	+41 (104.7%)
当期純利益（注1）	976	731	877	919	▲57 (94.1%)	+41 (104.8%)
【単位:円】						
1口当たり分配金（EPU） （利益超過分配を含まない）…①	3,470	2,597	3,049	3,197	▲273 (92.1%)	+148 (104.9%)
1口当たり利益超過分配金…②	147	504	493	500	+353 (340.1%)	+7 (101.4%)
1口当たり分配金（DPU） （利益超過分配を含む）…①+②	3,617 (注2)	3,101	3,542	3,697 (注3)	+80 (102.2%)	+155 (104.4%)

(注1) 単位未満切捨て

(注2) ペイアウトレシオ調整前 78.0%
ペイアウトレシオ調整後 71.5 %
配当比率（対減価償却費割合） 9.2%

ペイアウトレシオ：当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。以下同じです。

(注3) ペイアウトレシオ調整 74.9%
配当比率（対減価償却費割合） 30.0%

(注4) 前期比、前期比率はDとAでそれぞれ算出しています。

(注5) 予想比、予想比率はDとCでそれぞれ算出しています。

1口当たり分配金の推移（第17期実績、第18期予想・実績）

譲渡益に加え、内部成長効果による分配金の成長を実現

- 1口当たり利益分配金（円）
- 1口当たり利益超過分配金（円）
- 1口当たり譲渡益（円）

【プラス要因】

- 賃料収入増加
- 不動産譲渡益
- 利息コスト抑制



※全て円単位での記載であり、発行済み投資口数281,494口で計算しています。
 ※端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

1口当たり分配金予想の差異（第19期・第20期予想）

戦略的な資産入替に加え収益性の高い物件を取得し、更なる分配金の成長を見込む

■ 1口当たり利益分配金（円）
■ 1口当たり利益超過分配金（円）
□ 1口当たり譲渡益（円）

【プラス要因】

- 物件取得による賃料収入の増加
- 資産譲渡によるPM・BM費用の減少
- 運用報酬Ⅱの減少

【マイナス要因】

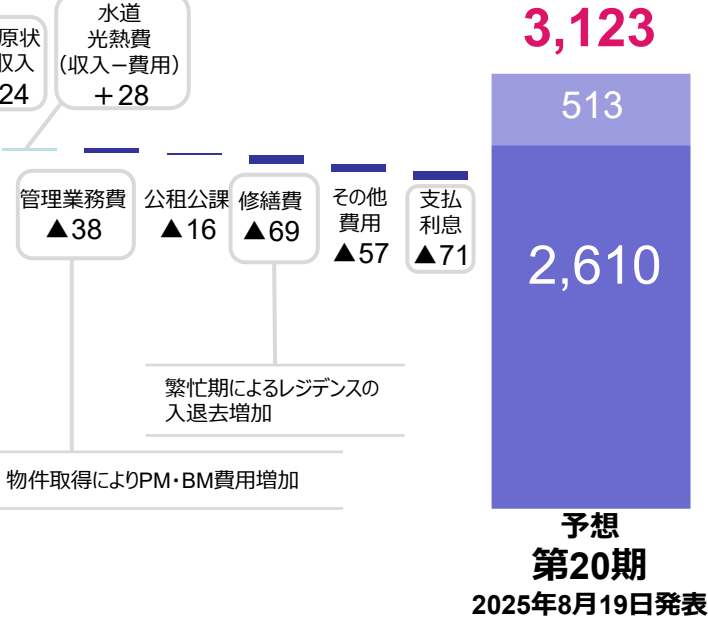
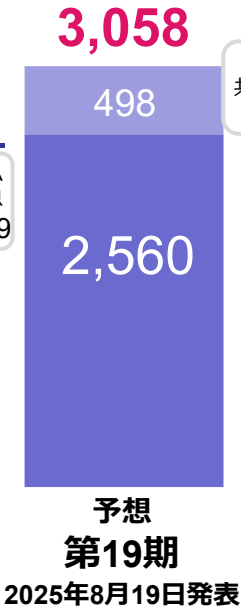
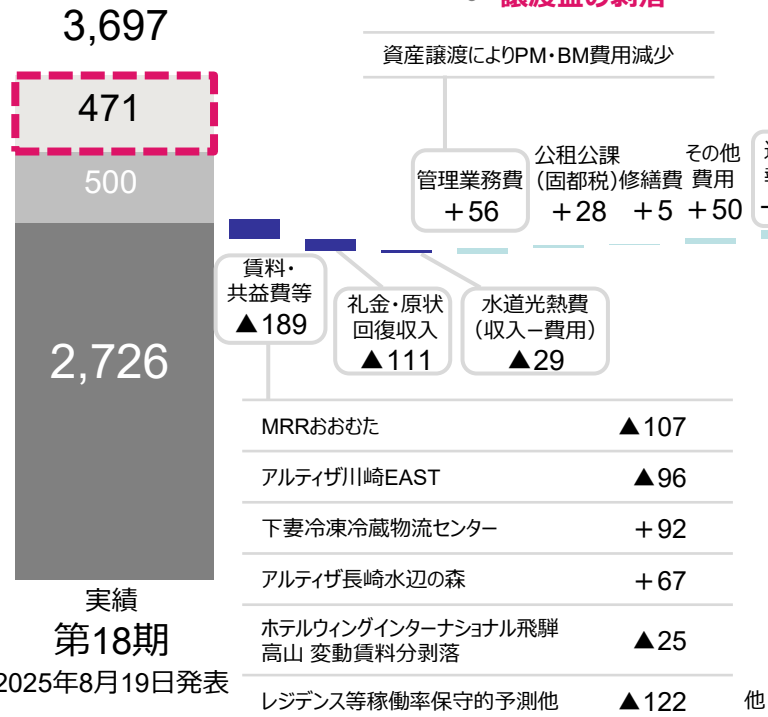
- 物件譲渡による賃料収入の減少
- 季節要因による礼金・原状回復収入の減少
- レジデンス等稼働率保守的予測
- 支払利息の増加
- 譲渡益の剥落

【プラス要因】

- 賃料収入の増加
- 季節要因による礼金・原状回復収入の増加

【マイナス要因】

- 物件取得によるPM・BM費用の増加
- 修繕費の増加
- 支払利息の増加



※第19期、第20期の予想については実現を保証するものではありません。
※全て円単位での記載であり、発行済み投資口数281,494口で計算しています。
※端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

18th FP

運用実績



外部成長 第18期（2025年6月期）

物件入替により、ポートフォリオの質的向上を実現

物件譲渡（第18期）

アルティザ川崎EAST



取得価格（2025年6月30日譲渡）	780百万円
帳簿価格（2024年12月31日時点）	735百万円
譲渡価格	1,360百万円
鑑定評価額	1,060百万円
鑑定NOI利回り	7.1%
償却後鑑定NOI利回り	6.2%
竣工年月	1998年3月

【譲渡理由】

- ・大規模修繕見込→収益性や修繕コスト等を総合的に勘案
- ・含み益を大きく上回った価格で売却

MRRおおむた



取得価格（2025年5月30日譲渡）	1,265百万円
帳簿価格（2024年12月31日時点）	1,095百万円
譲渡価格	713百万円
鑑定評価額	711百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
償却後鑑定NOI利回り	1.9%
竣工年月	2005年3月他

【譲渡理由】

- ・近隣の厳しい競争環境→テナント入替、賃料の減額が恒常的に発生
- ・今後も帳簿価額と鑑定評価額の乖離が進む可能性有
- ・鑑定評価額を上回る価格での譲渡を実現

	鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
取得価格 2物件平均	5.4%	3.5%

物件取得（第19期）

下妻冷凍冷蔵物流センター



取得価格 （2025年7月1日取得）	785百万円
鑑定評価額	902百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
償却後鑑定NOI利回り	4.1%
竣工年月	2011年4月他

【取得理由】

- ・圏央道や国道294号線などの主要幹線道路へのアクセスが良好
- ・近年のEC市場や冷凍食品の需要拡大で需要が高まると判断

アルティザ長崎水辺の森

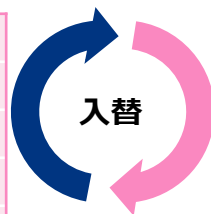


取得予定価格 （2025年8月27日取得予定）	870百万円
鑑定評価額	917百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
償却後鑑定NOI利回り	3.9%
竣工年月	2019年2月

【取得理由】

- ・長崎新地中華街等の観光地にも近い大浦海岸通駅から徒歩3分に位置し、分譲マンションも所在する住宅エリア
- ・周囲の賃貸マンションと比較し築浅でマンスリー需要も見込めるエリア

	鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
取得予定価格 2物件平均	5.6%	4.0%

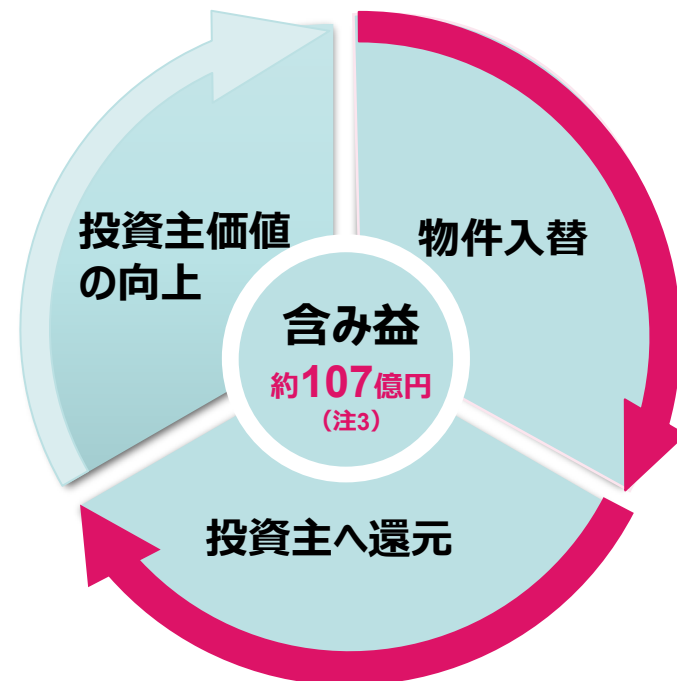


（注1）アルティザ川崎EASTおよびMRRおおむたの「鑑定NOI利回り」「償却後鑑定NOI利回り」は、2024年12月末時点での数値を使用しています。

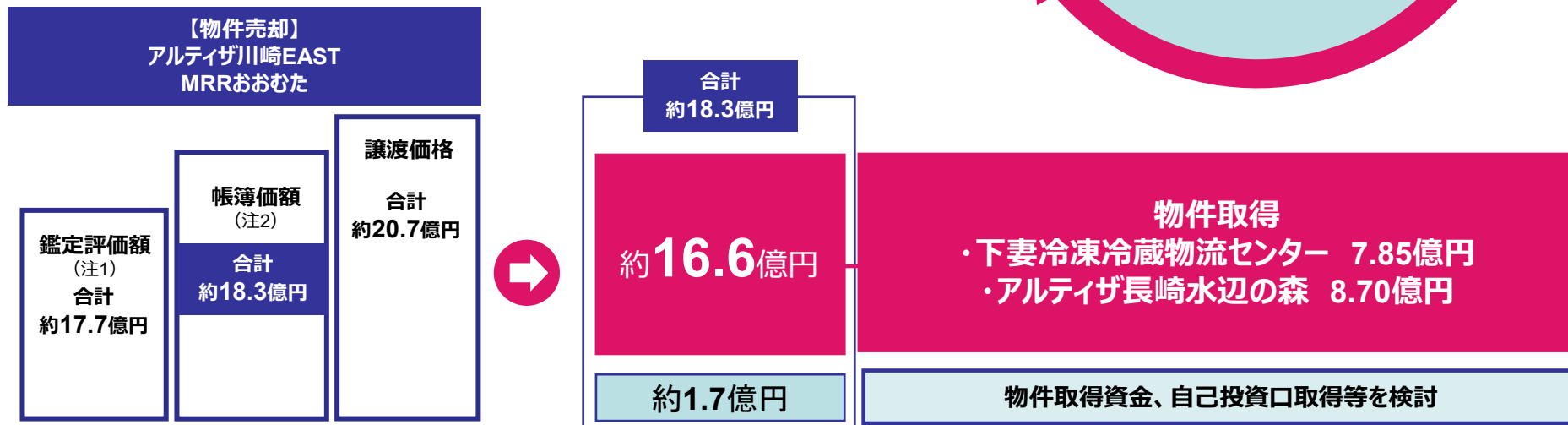
資産譲渡効果

投資主価値向上に向けた施策の実施

- ☐ 3rd step 投資主価値の向上
- ☒ 2nd step 投資主へ還元
- ☒ 1st step 物件入替



手元資金の有効活用 (注4)



(注1) 「鑑定評価額」は、2025年5月1日価格時点での数値を使用しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2024年12月期（第17期）末時点での数値を使用しています。

(注3) 含み益は2025年6月期末時点ポートフォリオに基づき算出した数値となります。

(注4) 「手元資金の有効活用」の項目には、MRRおむた及びアルティザ川崎EASTに関する各金額の合計を記載しています。本頁記載の手元資金は概算であり、現預金として当該資金が保持されていることを約束するものではありません。

内部成長 収益向上と資産価値向上 第18期（2025年6月期）

稼働率向上・コスト削減及び環境配慮の施策

空室区画への効果的なリーシングを実現

MRR岩見沢（北海道岩見沢市）



前テナント 解約日	後継テナント 契約日
2024年12月31日	2025年1月31日

テナント1区画（スーパーマーケット/169.9坪）の契約終了後、ダウンタイム31日で後継テナントと契約。入居済で新店舗稼働中。

光明池アクト（大阪府堺市）



6階（美容室/57.4坪）契約・入居済
稼働率向上 91.9%→94.9%



テナント契約日
2025年6月15日
テナントオープン日
2025年8月1日

コスト削減およびテナント満足度の向上

アルティザ熊本新町（熊本県熊本市）

監視カメラリース契約を終了、カメラ買取により費用減額

アルティザ仙台花京院（宮城県仙台市）

マンション用インターネット導入による月額共益費増額

アルティザ東島田（岡山県岡山市）

インターネット回線再契約時に契約内容を見直しコストダウンを推進

オフィス(12区画)+レジデンス(70戸)複合アセットの稼働率向上

MRR宇都宮（栃木県宇都宮市）

LRT開業により利便性向上。レジデンス区画が好調となり100%稼働を達成。
最寄り駅「駅東公園前」は本物件から徒歩約2分。宇都宮駅へは2駅4分の好立地。



ESG向上の為の施策

CASBEE不動産評価認証追加取得（2025年5月29日）

物件名	CASBEE 不動産評価ランク
MRRデルタビル	Sランク ★★★★★ 取得
アルティザ池尻（集合住宅部分）	Aランク ★★★★★ 取得
プレスト博多祇園ビル（事務所部分）	Aランク ★★★★★ 取得

グリーンリース契約の締結

新規契約・テナント更新の際にオフィスや商業を中心にグリーンリース契約を締結
現在商業・オフィスの約10%（テナント件数ベース）締結済
今後も継続的に締結予定

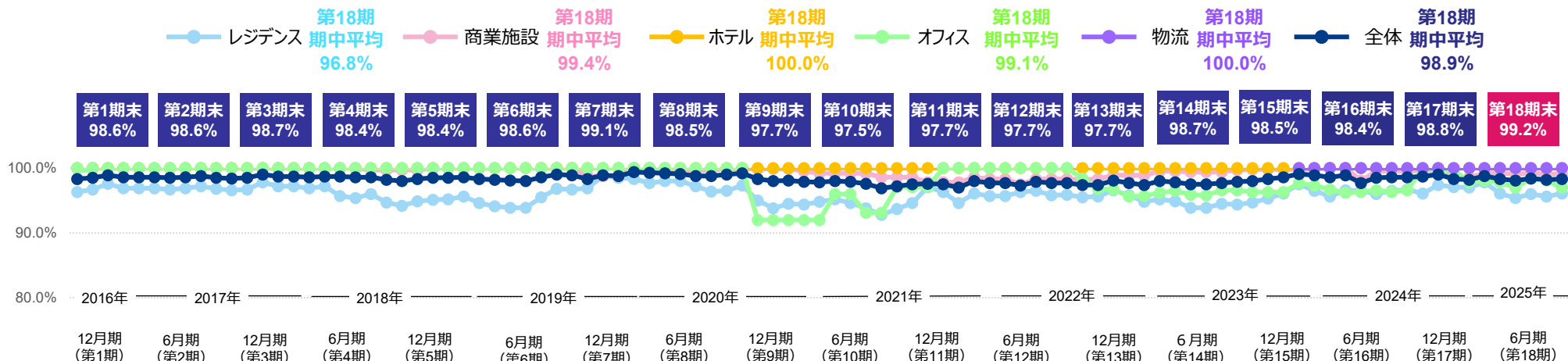
環境に配慮した取組みの継続

テナント入替時に共用部分の照明器具を随時LED照明に切替

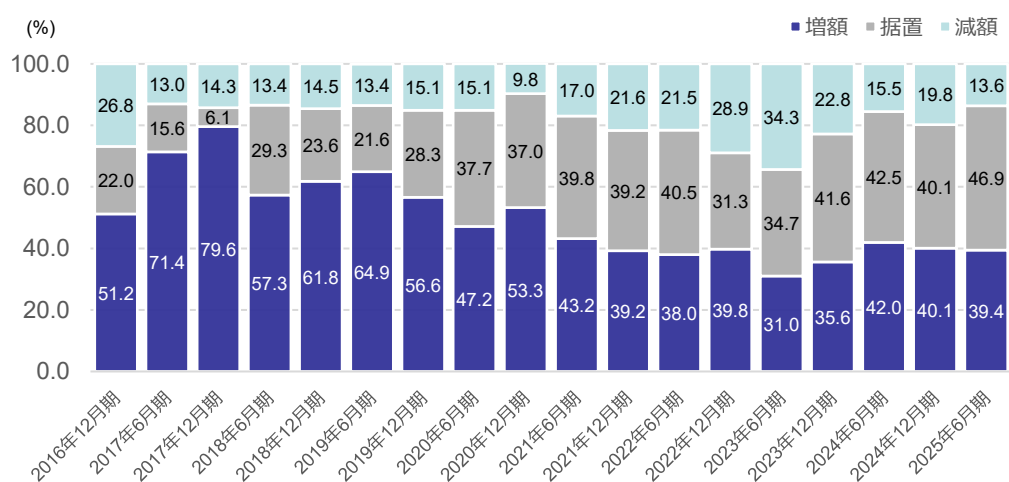
ポートフォリオ運営実績

高い稼働率に裏打ちされた安定的な運営実績

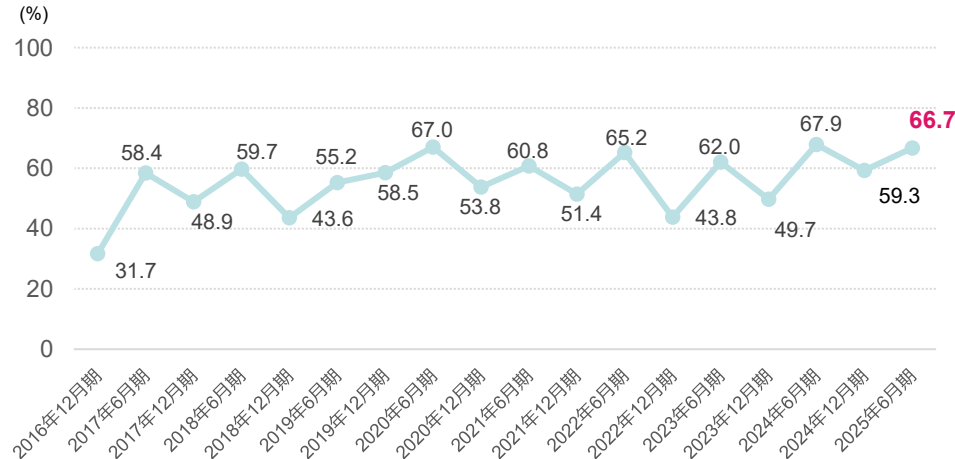
■ ポートフォリオにおける期中平均稼働率



■ レジデンスの入替時の賃料増減



■ レジデンスのダウンタイム（60日以内）目標達成率



財務状況 第18期（2025年6月期）

リファイナンス、期限前弁済の実施（2025年8月1日現在）

リファイナンス（グリーンローン）

借入日：2025年2月3日
借入金額：2,420百万円
借入期間：4年
変動固定：変動金利
借入金利：**1M TIBOR + 0.65%**
担保：無担保・無保証

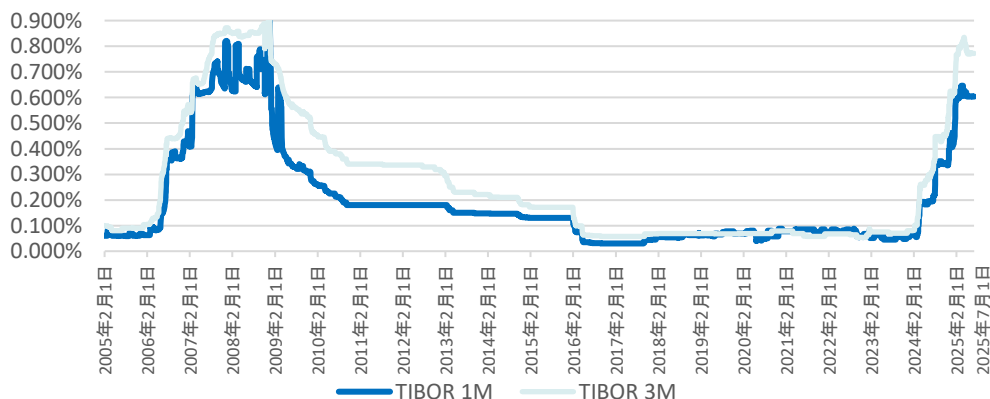
借入日：2025年8月1日
借入金額：2,015百万円
借入期間：3.5年
変動固定：変動金利
借入金利：**1M TIBOR + 0.60%**
担保：無担保・無保証

財務指標（2025年8月1日現在）

JCR 長期発行体格付	有利子負債		固定比率：変動比率
A-（安定的）	残高 333.4億円	変動294億円 1M:109億円 3M:185億円	11.4%：88.6%
平均借入金利			総資産LTV
第17期 1.044%→1.308%			第17期 48.5%→48.5%

金利選考について

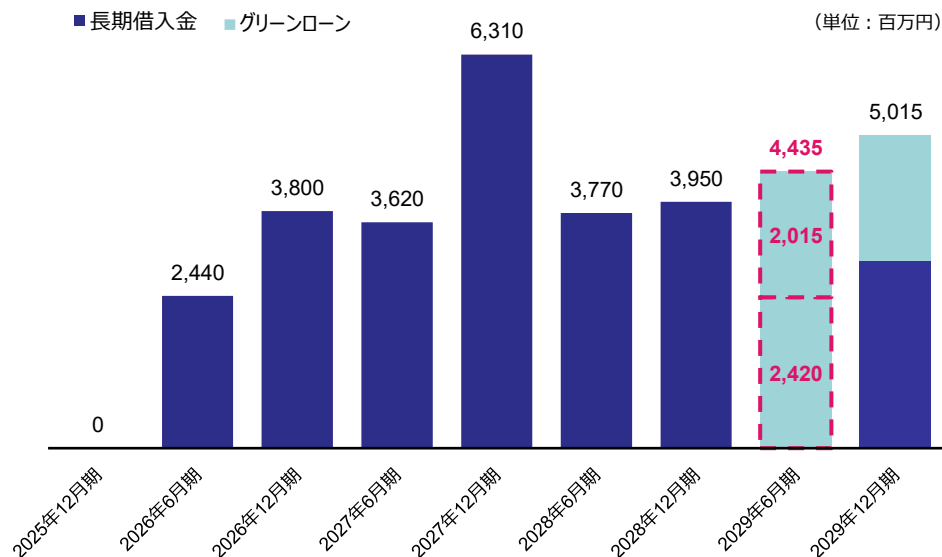
固定・変動の金利差、マーケットのトレンド等を検討し判断



投資口価格とNAV倍率の推移

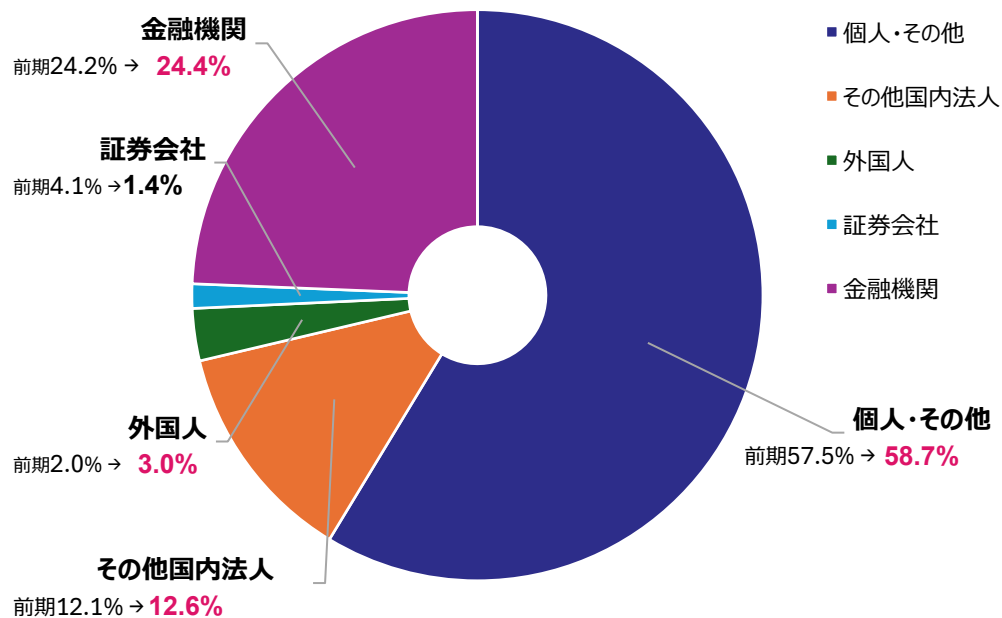


返済期限の分散状況（2025年8月1日現在）



第18期 実績（2025年1月～6月）

投資主構成比率（投資口数ベース）



個人投資家向けIR

個人投資家向けイベントに参加

- 日本証券新聞主催
「マリモ地方創生リート投資法人会社説明会」（大垣市）
実施日：2025年3月25日 参加者数：115名



日本証券新聞

- 株式会社東京証券取引所、ラジオNIKKEI、株式会社プロネクサス主催
「J-REITファン」（熊本市）
実施日：2025年3月29日 参加者数：50名



J-REITファン

今後の国内IR活動

- | | |
|-------------------------|------------|
| ① 決算説明 機関投資家個別対応 | 8月下旬～10月実施 |
| ② 岡三証券主催 個人投資家向けセミナー・東京 | 9月3日（水） |
| ③ ダイワJ-REITキャラバン・福岡 | 9月4日（木） |
| ④ 海外投資家向けIR | 10月～11月実施 |
| ⑤ J-REITファン広島 | 11月22日（土） |

18th FP

セグメント別運用状況



セグメント別運用状況 第18期（2025年6月期）

ポートフォリオ全体稼働率の向上

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	23件	✓ 6月30日 アルティザ川崎EAST譲渡 譲渡益（612百万円） ✓ 8月27日 アルティザ長崎水辺の森 取得予定	96.3%	96.9%（+0.6%）
			✓ 稼働率上昇	
商業施設	24件	✓ 5月30日 MRRおおむた譲渡 譲渡損（464百万円） ✓ MrMax伊勢崎店 ロピア伊勢崎店オープン →集客力のあるテナント出店、駐車場拡張を行うことで店舗全体の売上に貢献 ✓ 光明池アクト6階（57.4坪）契約済（美容院） ✓ MRR岩見沢1棟（169.9坪）契約・入居済（スーパーマーケット） リソラ大府クリニックモール1階1区画（46.6坪） 光明池アクト B1階（98.4坪） } リーシング中	99.5%	99.7%（+0.2%）
			✓ 稼働率上昇	
ホテル	4件	✓ ホテルウィングインターナショナル飛騨高山 ✓ ホテルSUI浜松 by ABEST } 変動賃料を計上	100%	100%（±0%）
			✓ 安定稼働中	
オフィス	4件	✓ プレスト博多祇園ビル ✓ MRR宇都宮 } 2025年3月末より稼働率100%	97.3%	100%（+2.8%）
			✓ 稼働率上昇	
物流施設	3件	✓ 7月1日 下妻冷凍冷蔵物流センター 取得	100%	100%（±0%）
			✓ 安定稼働中	

運用状況&トピックス① 第18期（2025年6月期）

※2025年6月末時点

物流施設	物件数	取得価格合計	投資比率	稼働率※（前期比）
	3物件	28.2億円	4.7%	100%（±0%）

下妻冷凍冷蔵物流センター（茨城県下妻市）

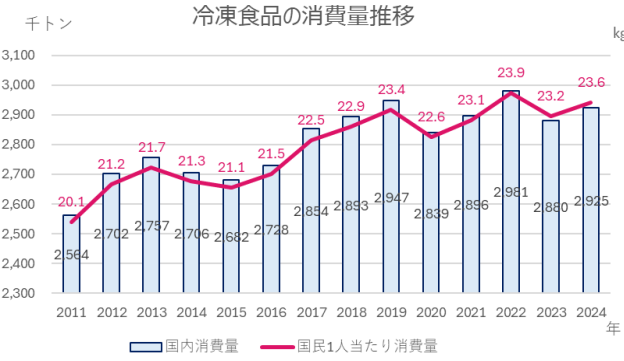


圏央道や国道294号線などの主要幹線道路へのアクセス良好な物流立地



所在地	茨城県下妻市村岡167番4	賃貸可能戸数	1
取得価格	785百万円	敷地面積	6,156.26㎡
鑑定評価額	902百万円	延床面積	①2,179.72㎡ ②204.95㎡
鑑定NOI利回り	6.0%	竣工年月	①2011年4月 ②2025年1月
稼働率	100%	取得日	2025年7月1日
		構造	①鉄骨造平家建 ②木造平家建

(注1)鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、2025年6月1日時点の価格時点の算定の算定価格を記載
(注2)敷地内に2棟建物が存在するため、それぞれ記載



■ EC市場の急速拡大とともに、2011年から2024年にかけて冷凍食品の国内消費量が17%、一人当たり消費量が14%増加するなど、冷凍食品の需要拡大に伴い、今後も冷凍・冷蔵倉庫への需要は一層高まる可能性が高い。

※出典：（一社）日本冷凍食品協会

運用状況&トピックス② 第18期（2025年6月期）

※2025年6月末時点

レジデンス	物件数	取得価格合計	投資比率	稼働率※（前期比）
	23物件	200.2億円	33.5%	96.9%（+0.6%）

アルティザ長崎水辺の森（長崎県長崎市）



マスターリース契約で安定稼働中 マンスリー需要も見込めるエリア



所在地	長崎県長崎市大浦町7番20号	賃貸可能戸数（部屋数）	1（96室）
取得価格	870百万円	敷地面積	495.12㎡
鑑定評価額	917百万円	延床面積	1,804.26㎡
鑑定NOI利回り	5.3%	竣工年月	2019年2月
稼働率	100%	取得予定日	2025年8月27日
		構造	鉄筋コンクリート造/10階

■ 長崎市は出島、グラバー園、大浦天主堂、長崎新地中華街や夜景が魅力の観光都市。自然と歴史が調和し、生活環境も整った暮らしやすい街。



大浦天主堂



長崎新地中華街



グラバー園

(注1)鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、2025年8月1日時点の価格時点の算定の算定価格を記載
(注2)マスターリース契約のため賃貸可能戸数は1とカウントしております

運用状況&トピックス③ 第18期（2025年6月期）

※ 2025年6月末時点

ホテル	物件数	取得価格合計	投資比率	稼働率※（前期比）
	4物件	57.4億円	9.6%	100%（±0%）

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）

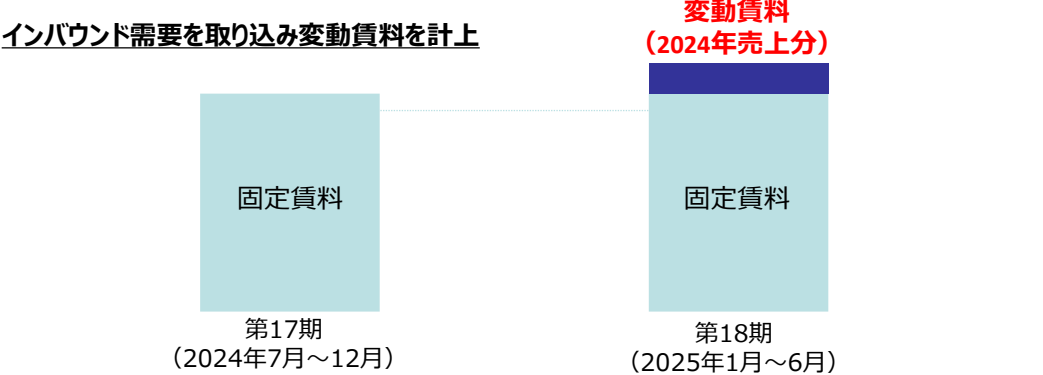


- 全室2名以上宿泊可能な客室構成により、旅行需要に加え、今後のビジネス需要の取り込みを見込む
- JR「高山」駅から徒歩約7分に位置し、市内の観光スポットへも徒歩圏内にあり、利便性の高い立地性を有する

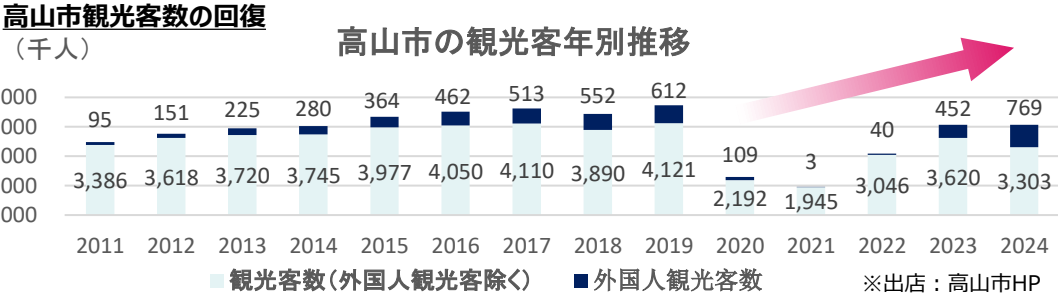
所在地	岐阜県高山市初田町二丁目51番地	賃貸可能戸数/客室数	1/139室
取得価格	1,750百万円	敷地面積	1,021.09m ²
鑑定評価額	1,930百万円	延床面積	3,188.55m ²
鑑定NOI利回り	6.3%	竣工年月	2020年12月
稼働率	100%	取得日	2023年1月19日
		構造	鉄骨造/6階

（注1）鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、2025年6月末時点の価格時点の算定の算定価格を記載

駅近の好立地、旅行需要が好調となり収益向上 変動賃料を計上



（注2）イメージ図
（注3）テナントとの覚書により、変動賃料の受領を年1回から2回へ変更
第20期より開始するため、第19期は変動賃料の計上はなし



- 江戸時代の面影を残す商家群や寺院群が立ち並び、ユネスコ無形文化遺産の高山祭は、4月と10月に行われ、絢爛豪華な屋台が並ぶ



春の高山祭



秋の高山祭



伝統的建造物群保存地区



白川郷

運用状況&トピックス④ 第18期（2025年6月期）

ホテル

ホテルSUI浜松 by ABEST（静岡県浜松市）



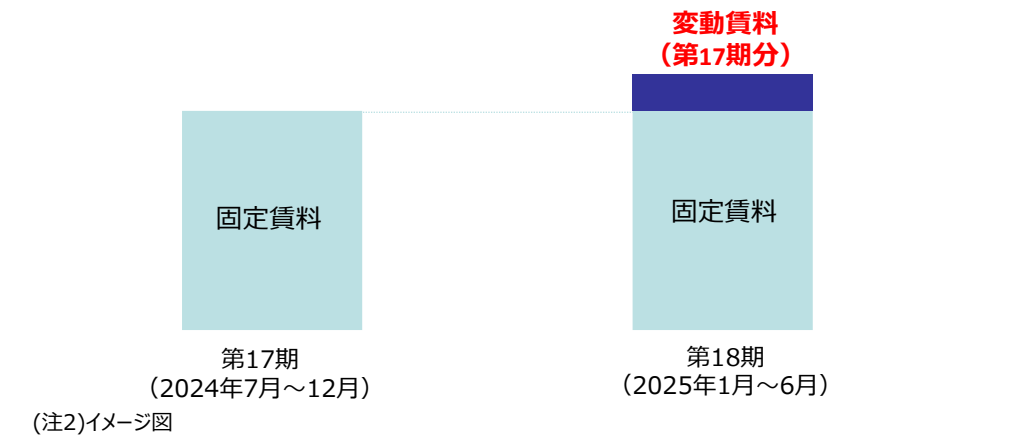
- リブランドに伴い、オペレーターとしてアベストコーポレーションを招聘
賃料形態を固定+変動賃料へ改変し、インフレ対応を実現
- 浜松市はスズキ株式会社・ヤマハ株式会社といった日本を代表する企業が
本社を構え、オフィス集積地としてビジネス需要の取り込みが期待できるエリア

所在地	静岡県浜松市中央区 連尺町314番地47	賃貸可能戸数/客室数	1/106室
取得価格	1,650百万円	敷地面積	418.92m ²
鑑定評価額	1,750百万円	延床面積	2,323.26m ²
鑑定NOI利回り	5.1%	竣工年月	2021年6月
稼働率	100%	取得日	2024年7月2日
		構造	鉄骨造/9階建

(注1)鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、2025年6月末時点の価格時点の算定の算定価格を記載

安定的なビジネス客需要とブランディング定着により変動賃料を計上

リブランド1年経過しブランディング定着、デユースや宿泊料設定の施策で変動賃料を計上

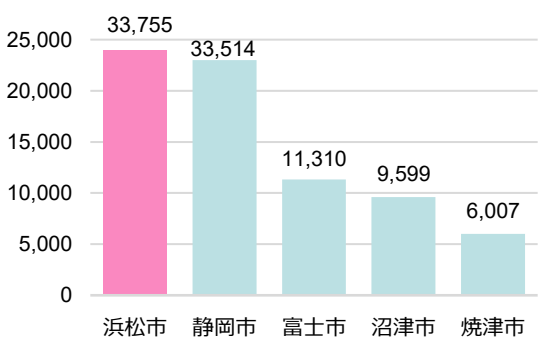


株式会社アベストコーポレーション概要

創立年	2003年10月
本店所在地	兵庫県神戸市中央区 波止場町6-1
資本金	5,000万円
運営ホテル軒数	22軒 (1都1道2府9県)
事業内容	ホテル事業、飲食事業、 ペット事業等

出所：株式会社アベストコーポレーションホームページ

静岡県の主要都市の事業所数



出所：静岡県の事業所（令和3年経済センサス 活動調査報告書）

運用状況&トピックス⑤

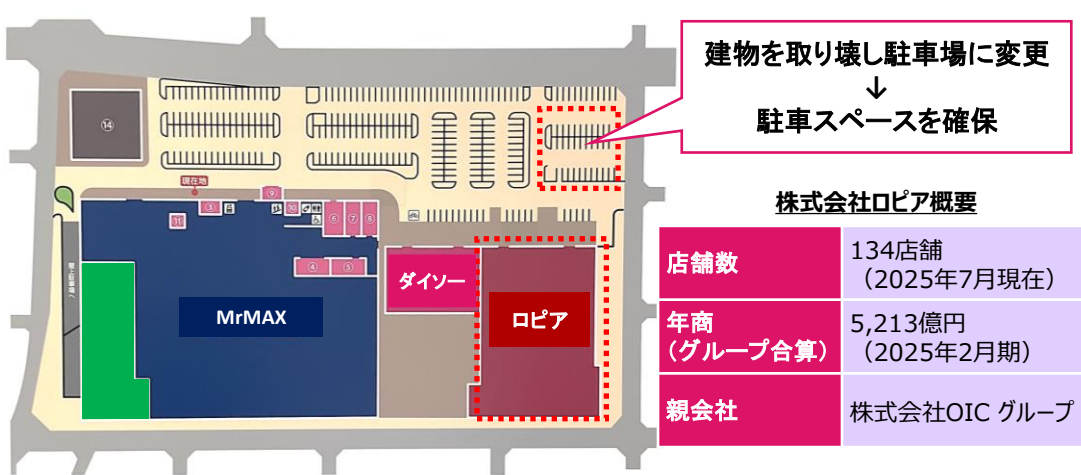
第18期（2025年6月期）

※2025年6月末時点

商業施設	物件数	取得価格合計	投資比率	稼働率※（前期比）
	24物件	264.9億円	44.3%	99.7%（+0.2%）

MrMax伊勢崎店（群馬県伊勢崎市）

人気スーパーマーケットのロピア出店、駐車場拡大⇒店舗全体の集客効果



所在地	群馬県伊勢崎市 宮子町3556番地1	賃貸可能戸数	1
取得価格	1,461百万円	敷地面積	35,832.49m ²
鑑定評価額	1,970百万円	延床面積	①11,083.31m ² ②4,735.04m ² ③999.60m ² ④1,996.87m ²
鑑定NOI利回り	7.4%	竣工年月	1997年12月
稼働率	100%	取得日	2023年1月19日
		構造	鉄骨造地上2階 2棟 鉄骨造平家建 1棟

(注)鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、2025年6月末時点の価格時点の算定の算定価格を記載



ミスターマックス・ホールディングス概要

店舗数	57店舗 (2025年6月末時点)
従業員数	2,367名（パート含む）
連結売上高	1,365億円 (2025年2月期)
上場市場	東証プライム市場 福岡証券取引所

18th FP

今後の取組み方針・施策



今後の取組み方針・施策

第18期（2025年6月期）

成長戦略

目標	目標達成に向けた取組みおよび実績	取組み効果
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	・ アルティザ川崎EAST、MRRおおむた譲渡資金により、下妻冷凍冷蔵物流センター、アルティザ長崎水辺の森を取得し、入替を実施	安定性と収益性の向上
スポンサーサポート及び地方連合構想の拡大に伴う運用会社独自ルートでの物件取得	・ 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 ・ 新たなサポート会社の模索 ・ 金融機関からの紹介による企業アプローチの継続	
資本コストを意識した経営	・ 含み益を顕在化し投資主に還元する （アルティザ川崎EASTの含み益を還元）	
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 ・ 契約更新時の交渉の継続	
ESG関連の対応強化	・ CASBEE不動産評価認証 3物件追加 ・ Sランク ★★★★★ MRRデルタビル ・ Aランク ★★★★★ アルティザ池尻（集合住宅部分） ・ Aランク ★★★★★ プレスト博多祇園ビル（事務所部分）	

取得方針

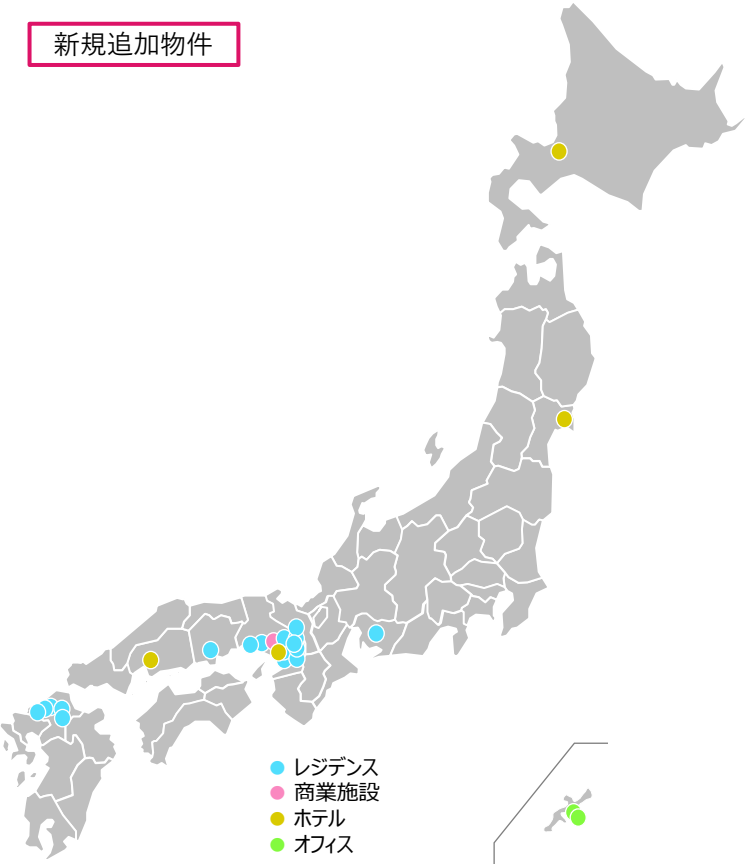
投資対象	今後の取得方針	用途別投資比率（運用ガイドライン）
レジデンス	安定資産として、スポンサー開発案件及び運用会社独自ルート案件を積極的に検討	合計 70% 以上
商業施設	商圈分析や地域密着性を考慮しつつ、代替性や売上等が安定しているテナントを注視し、積極的に検討	
ホテル	国内需要及びインバウンド需要状況を注視しつつ、各エリアの需給動向を踏まえて積極的に検討	合計 30% 以下
オフィス	新規開発やオフィス需要を勘案しつつ、ニーズの高いエリアを選別し厳選投資	
物流施設	物流拠点としての立地、建物スペック、テナントの定着性等を総合的に勘案しつつ、柔軟に検討	

全国に分散したスポンサーパイプライン

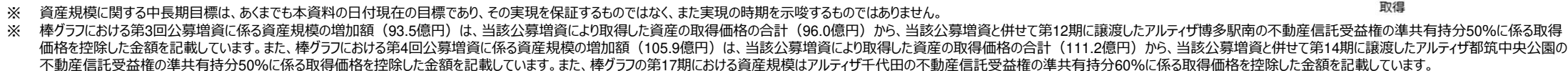
No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工年月
1	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	52戸（1R他）	2025年4月
2	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	43戸（1K）	2025年5月
3	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸（1K）	2025年7月
4	スポンサー開発	兵庫県尼崎市	レジデンス	45戸（1K）	2025年9月（予定）
5	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	36戸（1R）	2025年11月（予定）
6	スポンサー開発	愛知県名古屋市中区	レジデンス	36戸（1DK他）	2025年12月（予定）
7	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	70戸（1K）	2026年1月（予定）
8	スポンサー開発	岡山県岡山市	レジデンス（学生マンション）	50戸	2026年2月（予定）
9	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	55戸（1LDK）	2026年2月（予定）
10	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	24戸（1DK他）	2026年3月（予定）
11	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	43戸（1LDK他）	2026年7月（予定）
12	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	63戸（1K）	2026年8月（予定）
13	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	87戸（1R他）	2026年9月（予定）
14	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス	45戸（1K他）	2026年10月（予定）
15	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	42戸（1K）	2026年10月（予定）
16	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	45戸（1R他）	2027年1月（予定）
17	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	98戸（1LDK他）	2027年2月（予定）
18	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	53戸（1R）	2027年3月（予定）
19	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	26戸（1LDK）	2027年3月（予定）
20	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	30戸（1DK）	2027年3月（予定）
21	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	73戸（1LDK他）	2027年6月（予定）
22	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	22戸（1DK）	2027年12月（予定）
23	スポンサー開発	大阪府吹田市	商業施設	4区画	2026年1月（予定）
24	スポンサー開発	宮城県仙台市	ホテル	117室	2026年2月（予定）
25	スポンサー開発	広島県広島市	ホテル	31室	2027年5月（予定）
26	スポンサー開発	大阪府大阪市	ホテル	65室	2027年5月（予定）
27	スポンサー開発	北海道札幌市	ホテル	84室	2027年11月（予定）
28	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	14区画	2025年1月（予定）
29	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2027年1月（予定）

最新スポンサーパイプライン	
● レジデンス	22件
● 商業施設	1件
● ホテル	4件
● オフィス	2件

新規追加物件



運用会社のソーシング力に裏付けされた着実な外部成長により、資産規模1,000億円を目指す



18th 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

サステナビリティに関する評価 ～GRESB～

■ GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、2024年GRESBリアルエステイト評価に初参加し、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。今後も本投資法人及び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は、環境への配慮、社会への貢献及びガバナンス強化の取組みが重要であるという認識のもと、「サステナビリティ方針」に基づき、ESGに配慮した取組みを推進してまいります。



サステナビリティに関する評価 ～CASBEE 不動産評価認証～

■ CASBEE 不動産評価認証 3物件において取得 (2025年5月29日)



Sランク ★★★★★
MRRデルタビル



Aランク ★★★★★
アルティザ池尻
(集合住宅部分)



Aランク ★★★★★
プレスト博多祇園ビル
(事務所部分)



※取得時の写真の為、現況と異なる場合があります。

本投資法人の取組み

E 環境 (Environment)

■ サステナビリティに関する取組み

本投資法人の運用会社であるマリモ・アセットマネジメント株式会社は、環境・社会・ガバナンスに配慮しサステナビリティを推進する取組みを行うことが中長期的な投資主の利益の最大化に資するものであるという認識のもと、2023年12月26日に「サステナビリティ方針」「サステナビリティ推進委員会規程」を制定。

本投資法人ホームページにて、新たにグリーンファイナンスのページを追加し、引き続き投資家の皆様にわかりやすい情報開示に努めます。

■ 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」等を設置等様々な取組みを実施しています。

- ・共用部照明器具LED化
- ・自己発電する自動水栓導入
- ・電子ブレーカー導入
- ・低炭素型交通手段の置き場の設置



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。



■ 目論見書の電子交付による紙の削減
(第4回、第5回公募増資で実施)

B5用紙 約90万枚の削減 15,000 (単位: kg-CO₂) を削減しています。

■ 第15期から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。



■ 本社移転に伴い運用会社の名刺及び封筒をFSC森林認証紙を使用したものに変更。また環境に配慮した材料を使用した備品に変更

サステナビリティに関する取組み②

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、社会貢献活動を継続、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
(MRR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
(アルティザ池尻)

■ 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
(MRRデルタビル、
アルティザ仙台花京院他)



電動スクーターシェアリングサービス
(プレスト博多祇園ビル)

サステナビリティに関する取組み③

本資産運用会社の取組み

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

～従業員の満足度向上の為の取組みを実施～

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 / 時差出勤導入

・有給取得率：72.6%（2024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%（2024年度実績）

■ 働きやすい職場環境整備

本社移転に伴い、より従業員の快適性に配慮した職場環境を整備

- ・エントランス後方に共有カフェスペースを設置し、コミュニケーションを促進
- ・集中作業用個室の設置、WEB会議用個室の設置等多様な働き方をサポート
- ・執務環境の改善の為、オフィスBGMを導入
- ・加湿器導入、オフィス内緑化



■ 人材教育研修

～従業員のスキル、専門性の向上の為の研修～

今期8回：サステナブル研修、ハラスメント防止とより良い職場コミュニケーションSTOセミナー、不動産マーケットレビュー、投資運用業に関する規制緩和の概要情報セキュリティ研修、個人データ等

■ 資格取得制度（2025年6月末日現在）

～各種資格の取得を支援～（役職員24名）

- | | |
|--------------------|-----|
| ■ 宅地建物取引士 | 18名 |
| ■ 不動産証券化協会認定マスター | 9名 |
| ■ 不動産コンサルティング・マスター | 2名 |

■ 社会貢献活動への取組み

・エコキャップ運動継続

累計個数 18,654個、136.65kg CO₂の削減



■ 地域貢献活動への取組み

「芝地区クリーンキャンペーン」に参加
（2025年6月）4回目



■ Child's Dreamへの寄付



マリモグループはChild's Dreamの日本における公式パートナーです。

【ミャンマー大地震への支援募金】2025年4月寄付実行

グループ全体で176名から総額605,751円が集まりました。

マリモHDから同額605,751円を寄付を追加し、

合計1,211,502円の支援を行いました。

地震発生日 2025/3/28

募金期間 2025/4/1-2025/4/15 ※迅速な支援を実現

Child's Dream
ホームページ



■ ホームページリニューアル

・デザイン性向上



・採用コンテンツの追加

2025年6月現在

役職員24名 → 2026年 30名へ増員目標



・サステナビリティページの更新



サステナビリティに関する取組み④

本投資法人の取組み

G ガバナンス（Governance）

■ スポンサー（マリモ）のセიმボート出資

第18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
投資口数：17,293口（第18期末保有比率：6.1%）

■ サポート会社（アルファコート）のセიმボート出資

第18期末のサポート会社であるアルファコート株式会社が保有する本投資法人の
投資口数：321口（第18期末保有比率：0.1%）

■ 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。

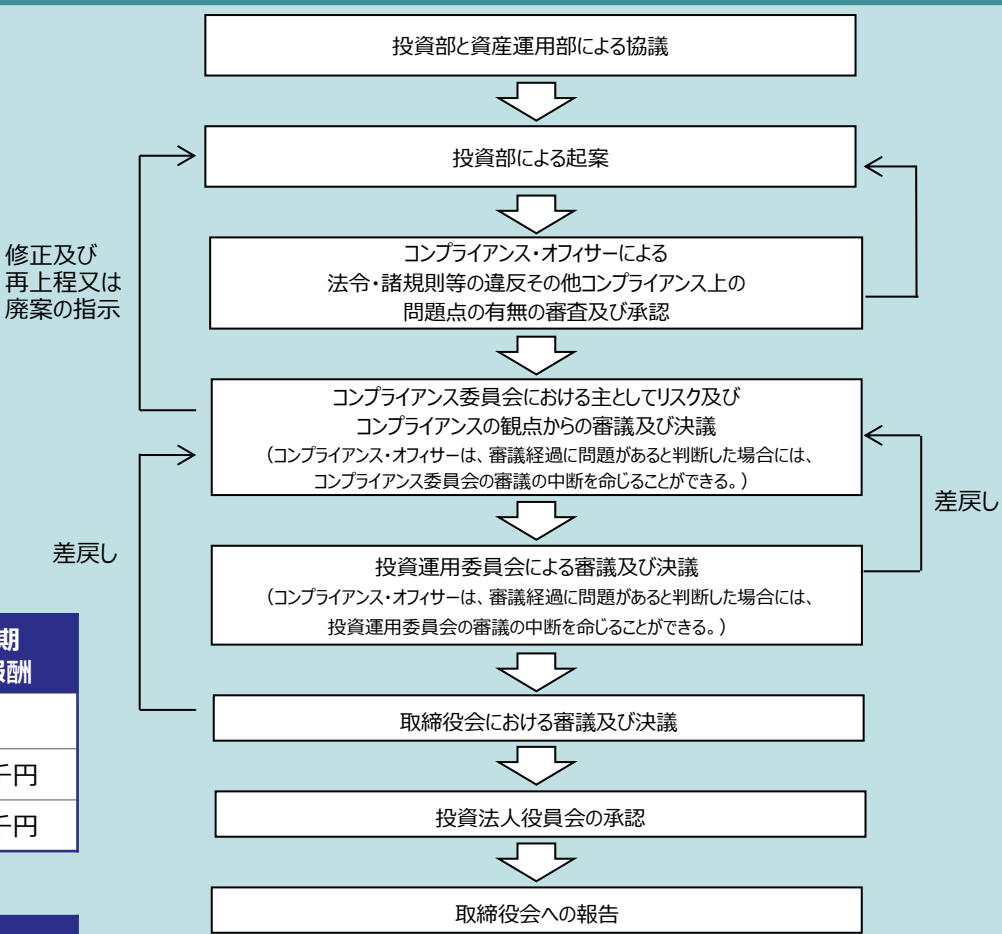
■ 当期における執行役員・監督役員の状況（役員会出席率・報酬）

役職名	氏名	第17期 (計10回)	第18期 (計10回)	第18期 役員報酬
執行役員	北方 隆士	100%	100%	—
監督役員	藤間 義雄	100%	100%	1,500千円
	田中 美穂	100%	100%	1,500千円

■ 当期における会計監査人の報酬

役職	名称	報酬
監査法人	PwC Japan有限責任監査法人	9,500千円

※上記を除いて、会計監査人と同一のネットワークに属する者から業務の提供は受けておらず、報酬の支払はありません。



サステナビリティに関する取組み⑤

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



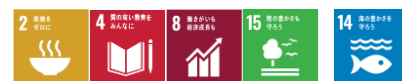
SAUNA & FISHING HOTEL「セトノウツツ」
(株)マリモソーシャルソリューションズ

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)マリモソーシャルソリューションズ



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
Ou Ampil (オウ・アンピル) 小学校



カンボジア
Bour (ボア) 中学校



健康経営宣言

マリモグループは、健康経営を通じて、一人ひとりが自らの殻を破り、最高のパフォーマンスを発揮する環境を目指します。



健康経営優良法人
Health and productivity

健康経営推進体制



18th 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.



東京スター銀行



ReBITA
株式会社リビタ

（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、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行わ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



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
売上高（単体）	645億円（2024年7月末）
事業内容	分譲マンション事業、収益不動産事業 他
子会社	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

分譲住宅開発
■市街地再開発事業
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



多彩なライフスタイルに応える都市機能、豊かな自然、交流が盛んなコミュニティなど、分譲マンション事業で培ってきたノウハウを発揮し、多くの都市で中心市街地の活性化に貢献しています。

賃貸住宅開発
■賃貸マンション事業
アルティザ東島田 アルティザ熊本新町



全国の都市部を中心に賃貸マンション事業を展開しています。都市で快適に暮らすためのレジデンスをテーマに、建築デザインや機能性などにこだわっています。

オフィスビル・商業施設等開発
■オフィスビル開発事業
M.BALANCE 仙台一番町



不動産を収益物件として企画・開発・プロデュースする事業を多数手がけています。

分譲マンション開発実績（2025年6月末現在）
全国45都道府県 494棟 31,898戸

マリモの沿革

1970年9月	株式会社アイ建築設計工務所（現 株式会社マリモ）を広島市に設立
1990年10月	自社分譲マンション1棟目「グランドール鳥栖」竣工
2009年1月	再生マンションプロジェクト（買取再販事業）開始
2009年8月	中国上海市に現地法人設立
2010年4月	市街地再開発事業 第1号となる「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） 株式会社ユーリッ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
2024年8月	代表取締役会長に深川真、代表取締役社長に谷本勝秀がそれぞれ就任
2025年1月	マリモ・アセットマネジメント株式会社が株式会社マリモの賃貸マンション「ArtizA」を対象とする第1号私募ファンドを組成、運用開始
2025年6月	マリモ & イオンモール共創プロジェクト第1弾 始動 イオンモール広島祇園（広島市）敷地内に分譲マンション開発～地域コミュニティ醸成という社会課題解決のためのまちづくり～

決算ハイライト 第18期（2025年6月期）

第18期（2025年6月期）予想比詳細

	(単位：百万円)	第17期 実績 (A)	第18期 予想 (B) (注1)	差異 (B-A)	第18期 実績 (C)	差異 (C-B)	予想比との主な差異要因
営業収益		2,578	2,665	86	3,157	492	
不動産賃貸事業収益		2,401	2,526	124	2,544	17	
賃料・共益費収入		2,078	2,187	109	2,204	16	ホテル変動賃料発生、商業新規テナント入居
駐車場収入		77	79	2	80	1	
その他賃貸収入		119	126	7	120	▲ 6	ホテル変動賃料を賃料・共益費収入へ仕訳
水道・光熱費収入		90	76	▲ 13	83	6	電気代単価増加の為
その他収入（原状回復収入・礼金他）		36	54	18	55	0	
不動産等売却益		176	138	▲ 37	612	474	保有物件譲渡による売却益
営業費用		1,337	1,459	122	1,930	470	
不動産賃貸事業費用		1,019	1,101	82	1,095	▲ 5	
管理業務費		172	188	15	188	0	
水道光熱費		123	108	▲ 15	110	2	電気代単価減少の為
公租公課		173	208	35	209	0	
修繕費		45	62	16	53	▲ 8	MrMAX伊勢崎店一部建物の取り壊しによる除却損
減価償却費		447	471	23	469	▲ 1	
固定資産除却損		0	0	0	7	7	
その他賃貸事業費用		57	63	5	57	▲ 6	
不動産等売却損		－	0	0	464	464	保有物件譲渡による売却損
その他営業費用合計		317	358	40	370	12	
資産運用報酬		218	237	19	245	7	
その他営業費用		99	120	21	125	4	
営業利益		1,241	1,205	▲ 36	1,226	21	
営業外収益		0	0	0	3	3	
営業外費用		264	326	62	310	▲ 16	支払利息
経常利益		977	878	▲ 99	919	41	
当期純利益		976	877	▲ 98	919	41	
1 口当たり分配金（EPU）（単位：円）		3,470	3,049	▲ 421	3,197	148	
1 口当たり利益超過分配金（DPU）（単位：円）		147	493	346	500	7	
1 口当たり分配金の額（単位：円）		3,617	3,542	▲ 75	3,697	155	

（注1）2025年5月22日発表 （注2）単位未満切捨て

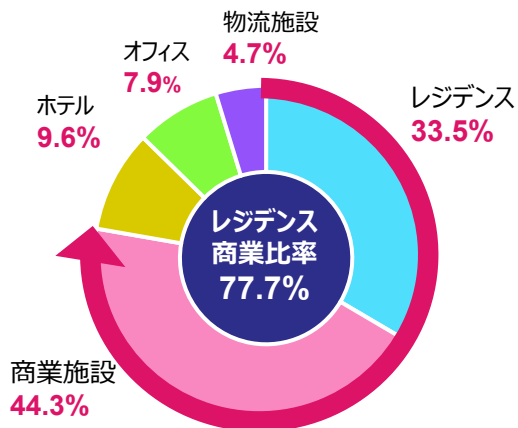
第19期・第20期業績予想

第19期、第20期 業績予想

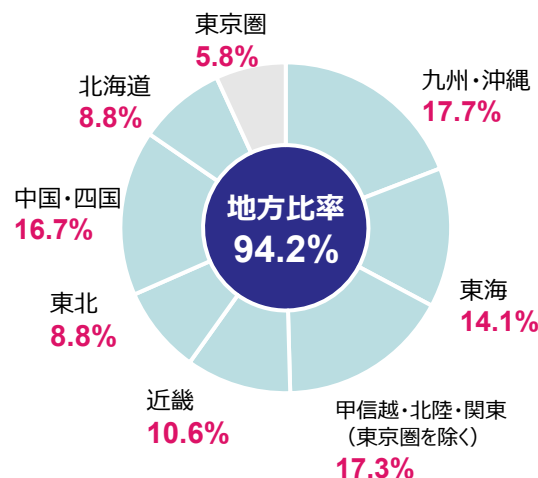
(単位：百万円)	第18期 実績 (A)	第19期 2025年 2月18日予想 (B)	第19期 予想 (C)	差異 (C-A)	差異 (C-B)	第20期 予想 (D)	差異 (D-C)	差異の主な要因
営業収益	3,517	2,509	2,470	▲687	▲39	2,533	63	第19期予想（第18期実績対比）
不動産賃貸事業収益	2,544	2,509	2,470	▲74	▲39	2,533	63	賃貸事業収益
賃料・共益費収入	2,204	2,196	2,150	▲54	▲45	2,185	34	賃料・共益費収入 ▲54 物件売却による
駐車場収入	80	82	78	▲1	▲4	77	▲0	駐車場収入 ▲1 物件売却による
その他賃貸収入	120	125	123	2	▲2	125	2	水道・光熱費収入 +6 季節要因
水道・光熱費収入	83	83	90	6	7	82	▲7	その他収入 ▲27 非繁忙期
その他収入（原状回復収入・礼金他）	55	21	27	▲27	5	61	34	不動産等売却益 ▲612 物件売却益の剥落
不動産等売却益	612	-	-	▲612	-	-	-	
営業費用	1,930	1,432	1,422	▲507	▲10	1,452	29	賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用	1,095	1,086	1,072	▲23	▲14	1,106	33	管理業務費 ▲17 物件売却による
管理業務費	188	167	171	▲17	3	182	10	水道光熱費 +16 季節要因
水道光熱費	110	114	126	16	12	111	▲15	公租公課 ▲7 物件売却による
公租公課	209	211	201	▲7	▲10	205	4	
修繕費	53	50	52	▲1	1	71	19	
減価償却費	469	476	467	▲2	▲8	481	13	第20期予想（第19期予想対比）
固定資産除却損	7	-	-	▲7	-	-	-	賃貸事業収益
その他賃貸事業費用	57	64	52	▲4	▲12	54	1	賃料・共益費収入 +34（新規取得+高稼働）
不動産等売却損	464	-	-	▲464	-	-	-	水道・光熱費収入 ▲7（季節要因）
その他営業費用合計	370	346	350	▲19	4	346	▲4	その他収入 +34（繁忙期による収入増）
資産運用報酬	245	220	221	▲23	0	222	0	
その他営業費用	125	125	129	3	3	124	▲4	賃貸事業費用
営業利益	1,226	1,077	1,047	▲179	▲29	1,081	34	管理業務費 +10
営業外収益	3	0	0	▲3	-	0	-	水道・光熱費支出 ▲15（季節要因）
営業外費用	310	365	325	15	▲39	345	20	修繕費 +19（繁忙期による変動）
経常利益	919	712	721	▲198	9	735	14	減価償却費 +13
当期純利益	919	711	720	▲198	9	734	14	
1口当たり分配金（EPU）（単位：円）	3,197	2,526	2,560	▲637	34	2,610	50	（注1）第19期予想、第20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口当たり利益超過分配金（DPU）（単位：円）	500	507	498	▲2	▲9	513	15	（注2）単位未満切捨て
1口当たり分配金の額（単位：円）	3,697	3,033	3,058	▲639	25	3,123	65	

ポートフォリオ期末各種比率 (2025年6月期)

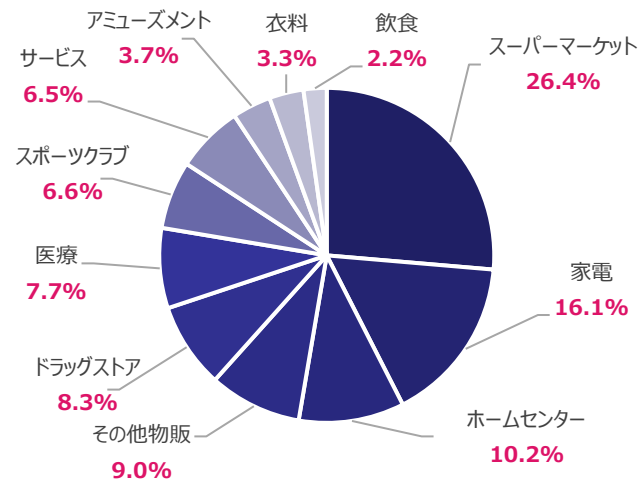
用途別
投資比率 (取得価格ベース)



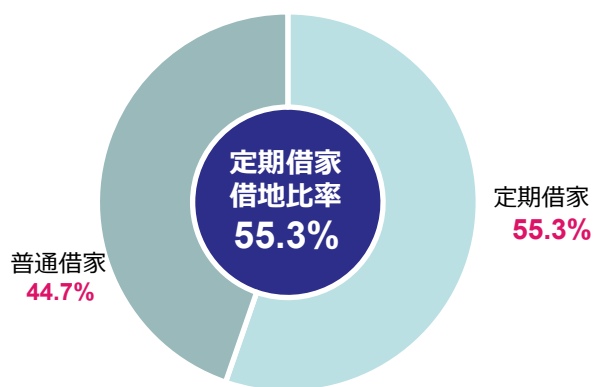
地域別
投資比率 (取得価格ベース)



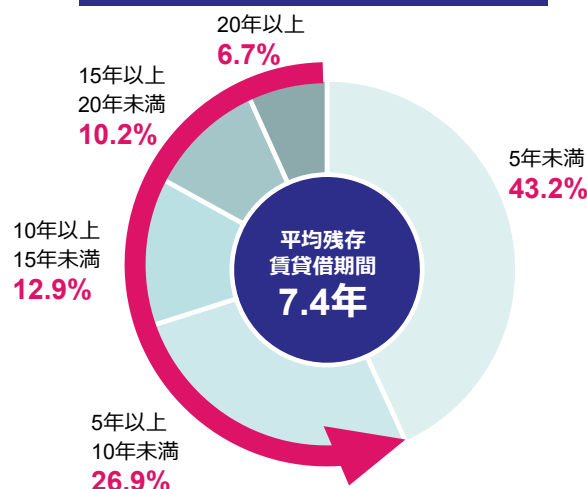
業態別
テナント比率



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」は商業、オフィス、ホテル、物流、学生寮等の集計であり、その他レジデンスの集計は除きます。

1口当たりの推移 第18期（2025年6月期）

1口当たり分配金の推移

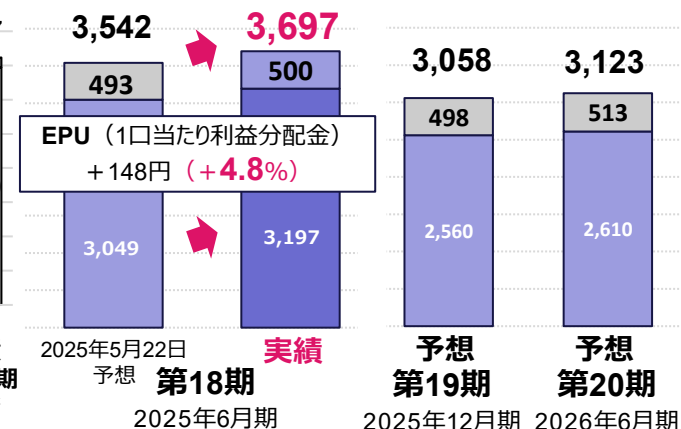
(単位：円)

■ 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）

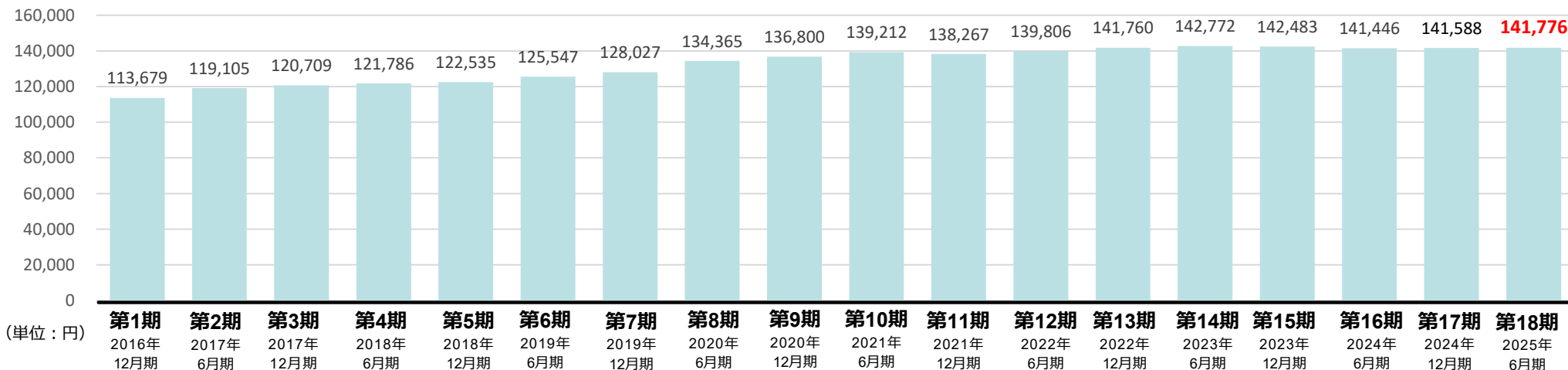
DPU（1口当たり分配金）
+ 155円 (+4.3%)
譲渡益が寄与

譲渡益が寄与



(注) 第19期予想、第20期予想については実現を保証するものではありません。

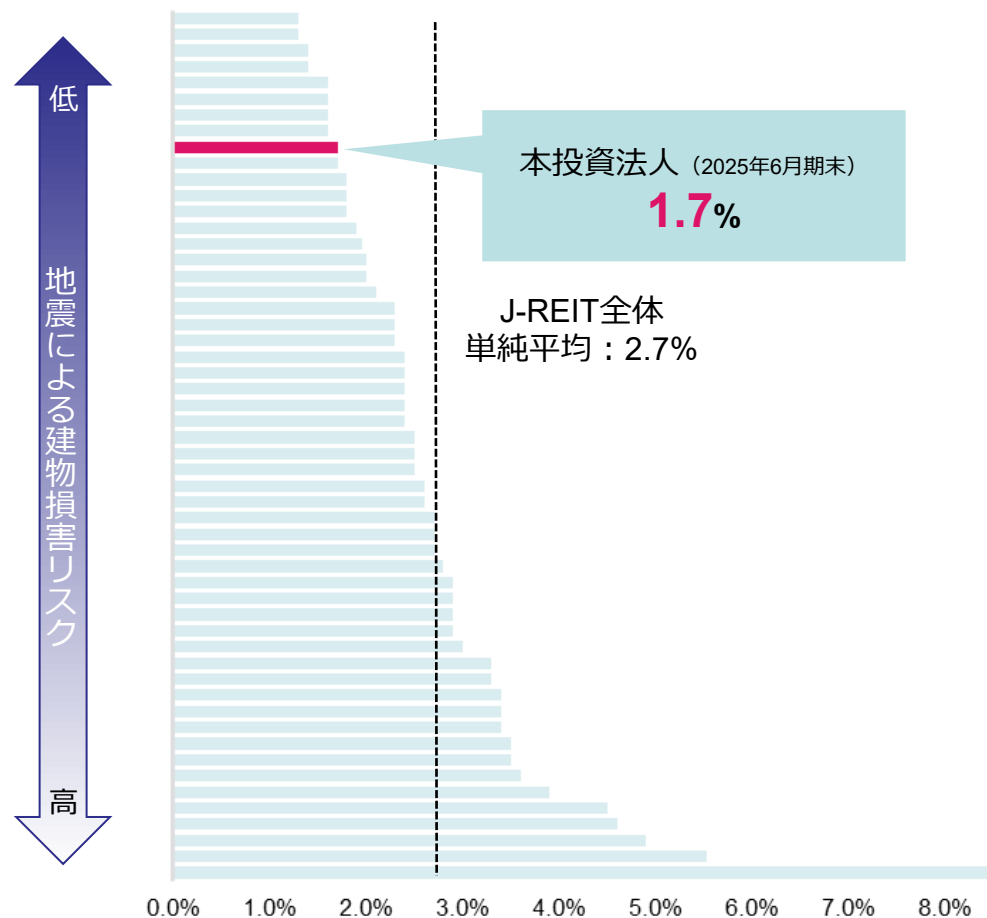
1口当たりNAVの推移



本投資法人のポートフォリオ安定性

災害リスクの低減を考慮した全国分散のポートフォリオを構築

■ ポートフォリオPML値

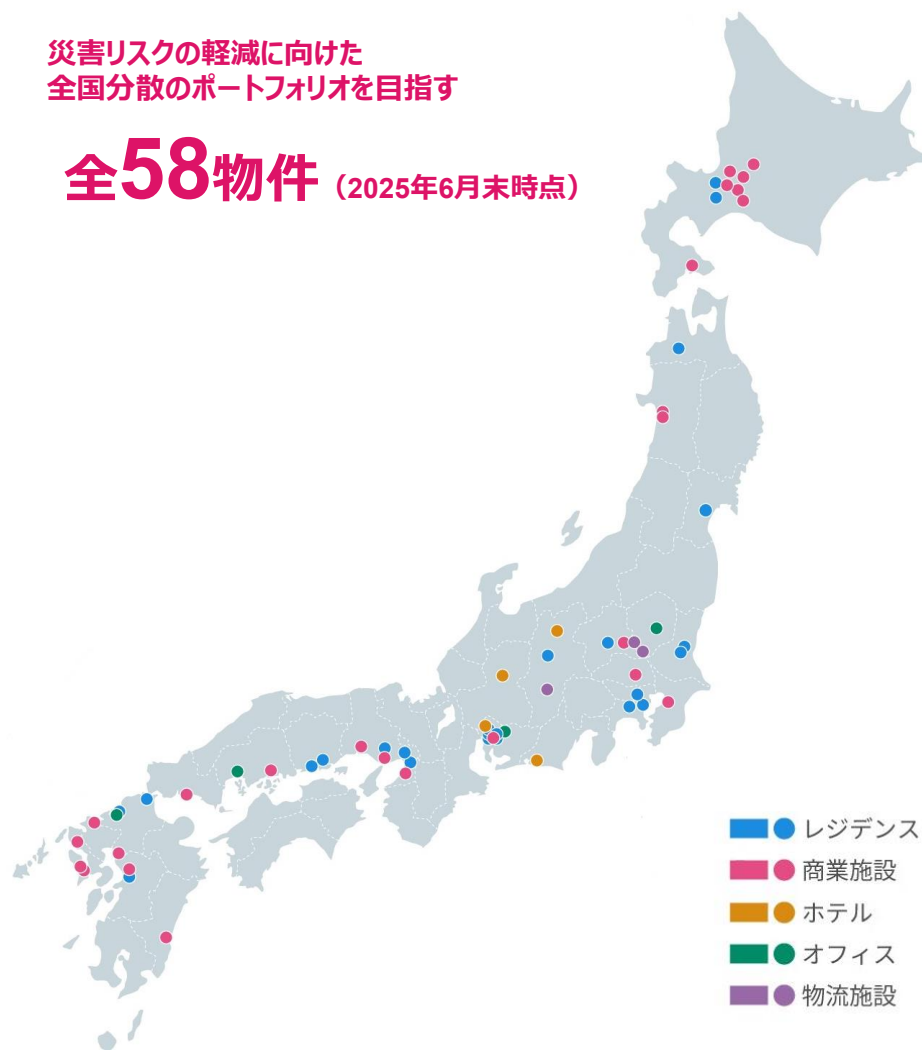


※ 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外については2025年6月末日時点の各J-REITが公表する直近資料に基づき算出しています。2025年6月末日時点の各J-REITが公表するPML値の定義（詳細については後記注記をご参照ください。）が本投資法人におけるPML値の定義と同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があることにご留意ください。公表資料にポートフォリオPML値の記載がないJ-REITについては除外して計算しています。本投資法人以外の各J-REITの個別のPML値についても同様です。

■ 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

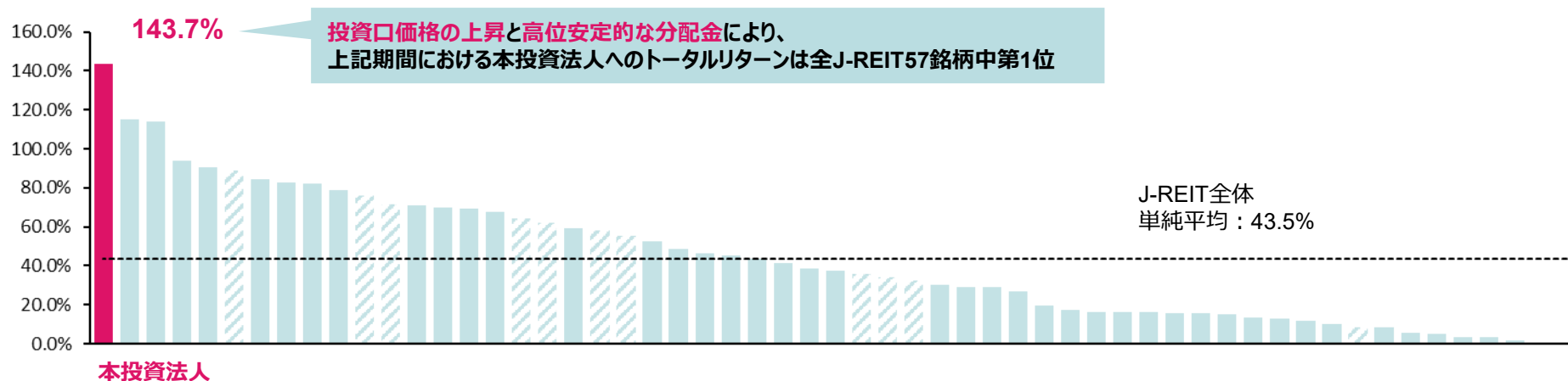
全58物件 (2025年6月末時点)



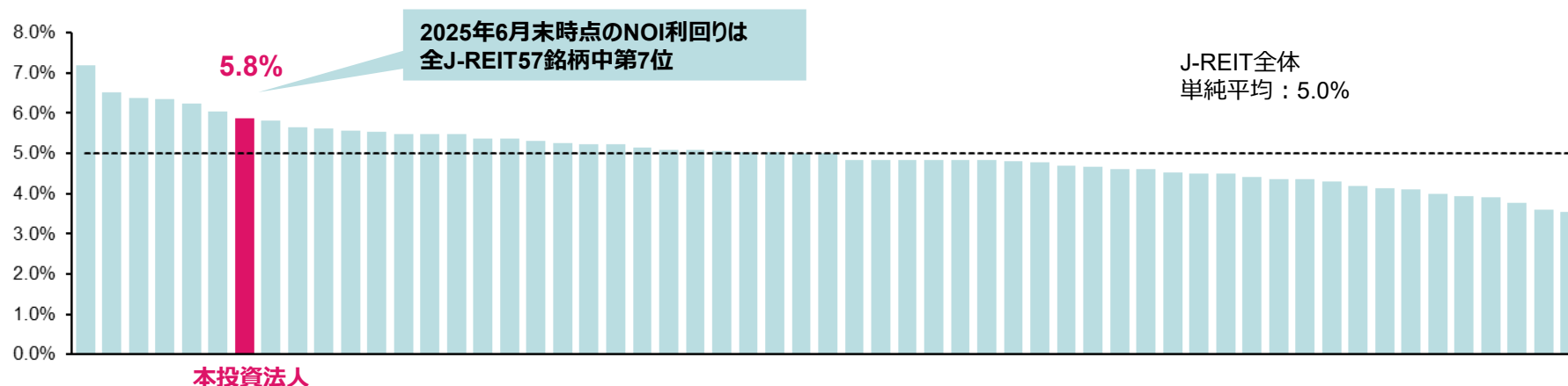
NOI利回りとトータルリターン

本投資法人の投資リターンはJ-REITの中でトップクラスに位置

■ トータルリターン（上場日：2016年7月29日～ 2025年6月30日）



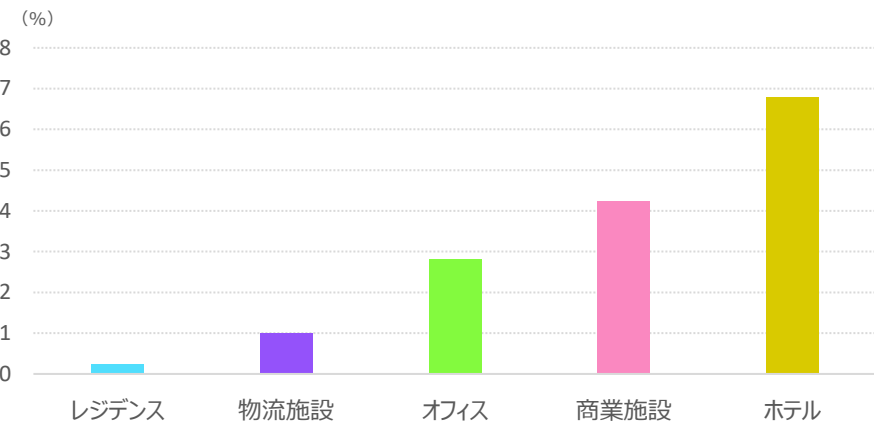
■ NOI利回り（2025年6月30日時点）



※ トータルリターンについて、本投資法人の上場日である2016年7月29日を基準日として算出。2016年7月29日以後上場のJ-REIT（斜線ハイライト）に関しましては、各投資法人の上場日を基準日として算出。
※ 本ページの各情報は、一定の計算方法を用いて2025年6月末時点の公表情報又は本投資法人に関する情報に基づき算出し、J-REIT（上場不動産投資法人、57銘柄）の中で比較した結果に過ぎない点ご注意ください。

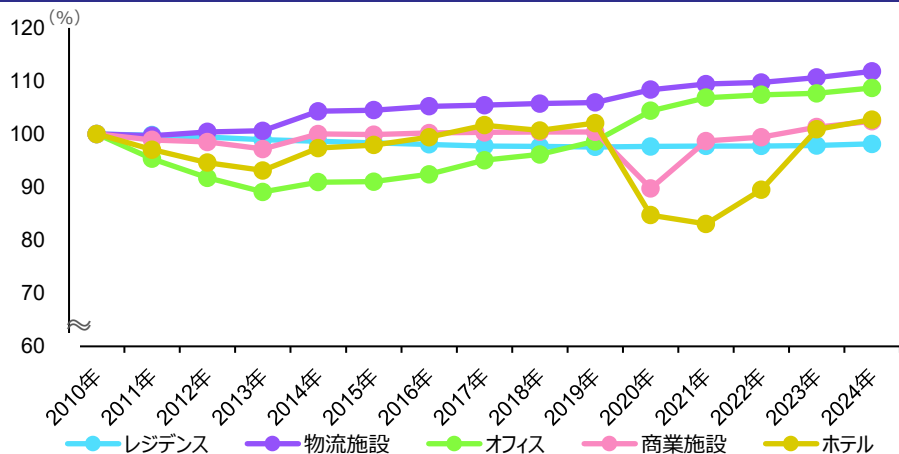
レジデンス・商業施設 マーケットデータ

不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



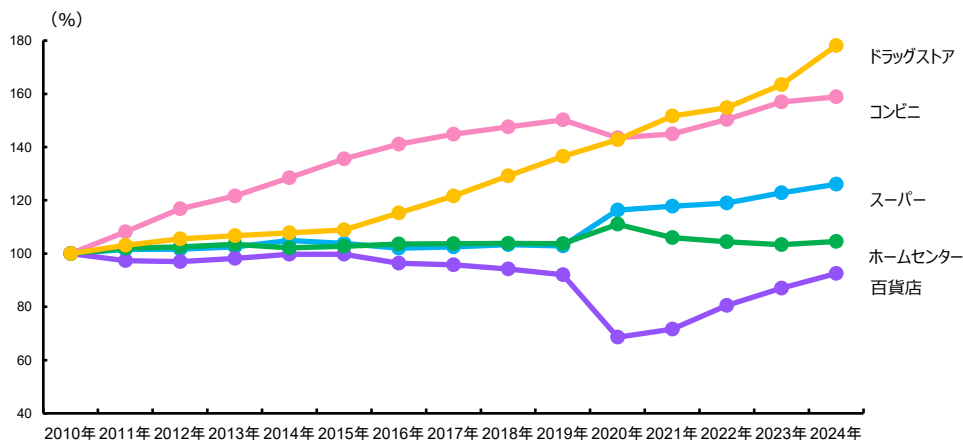
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2010年から2024年まで）

企業向けサービス指数・消費者物価指数（2010年=100）



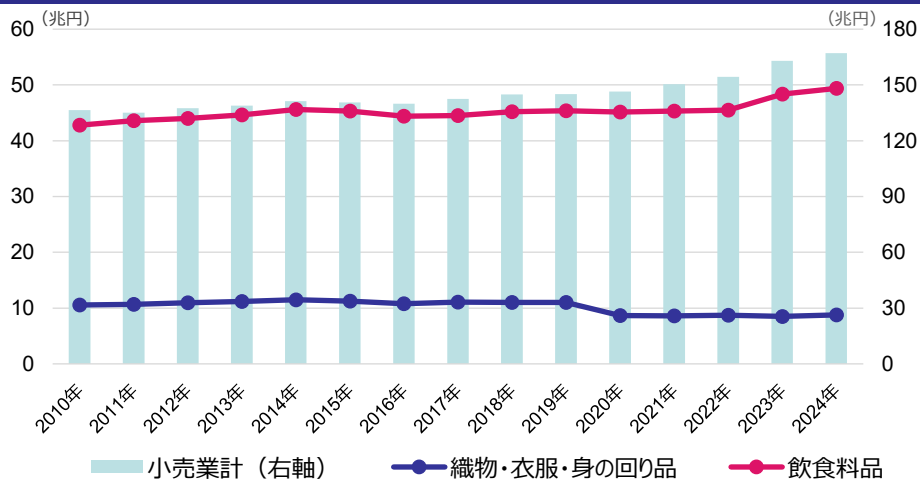
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

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「2024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

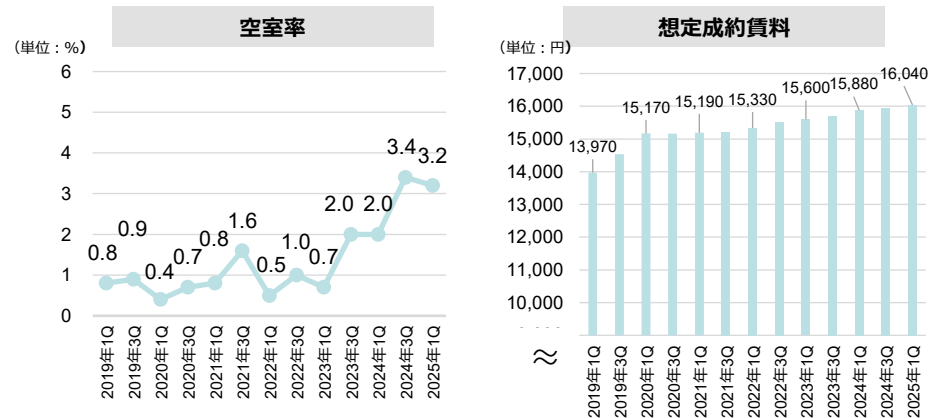


出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

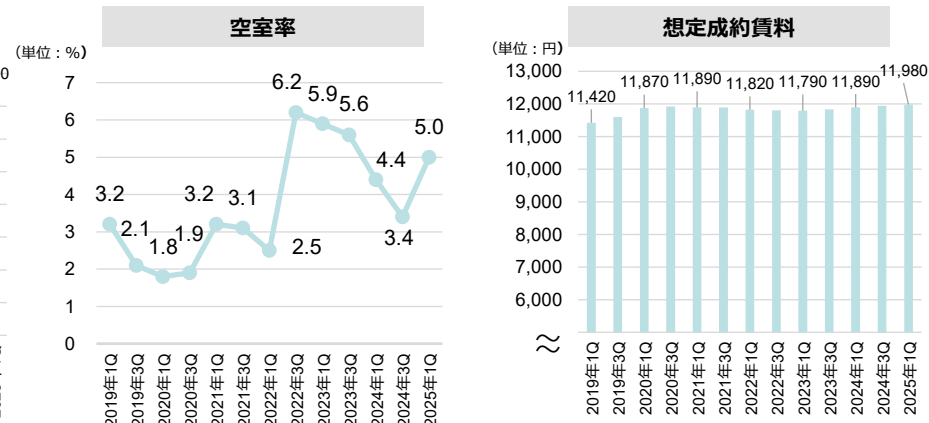
オフィス 空室率・成約賃料

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

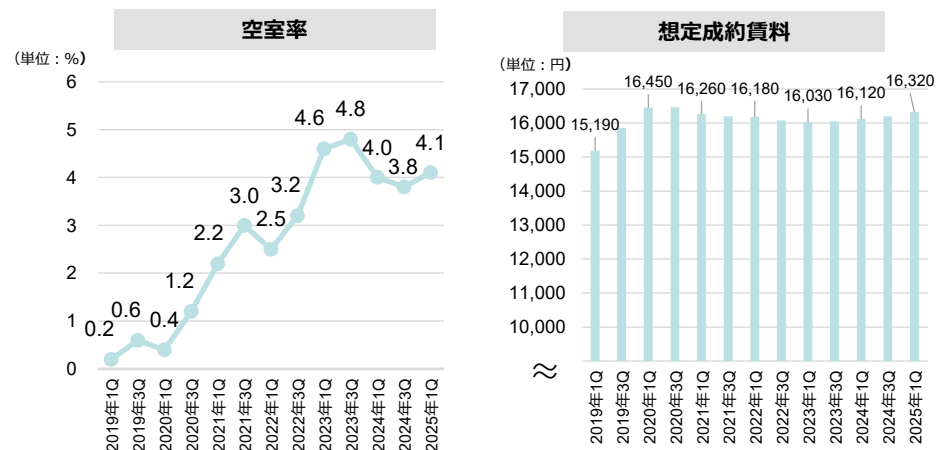
札幌市



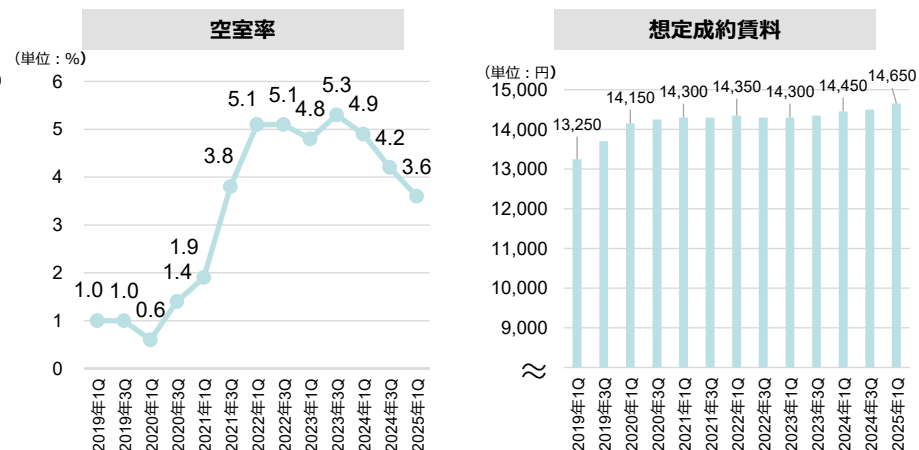
広島市



福岡市



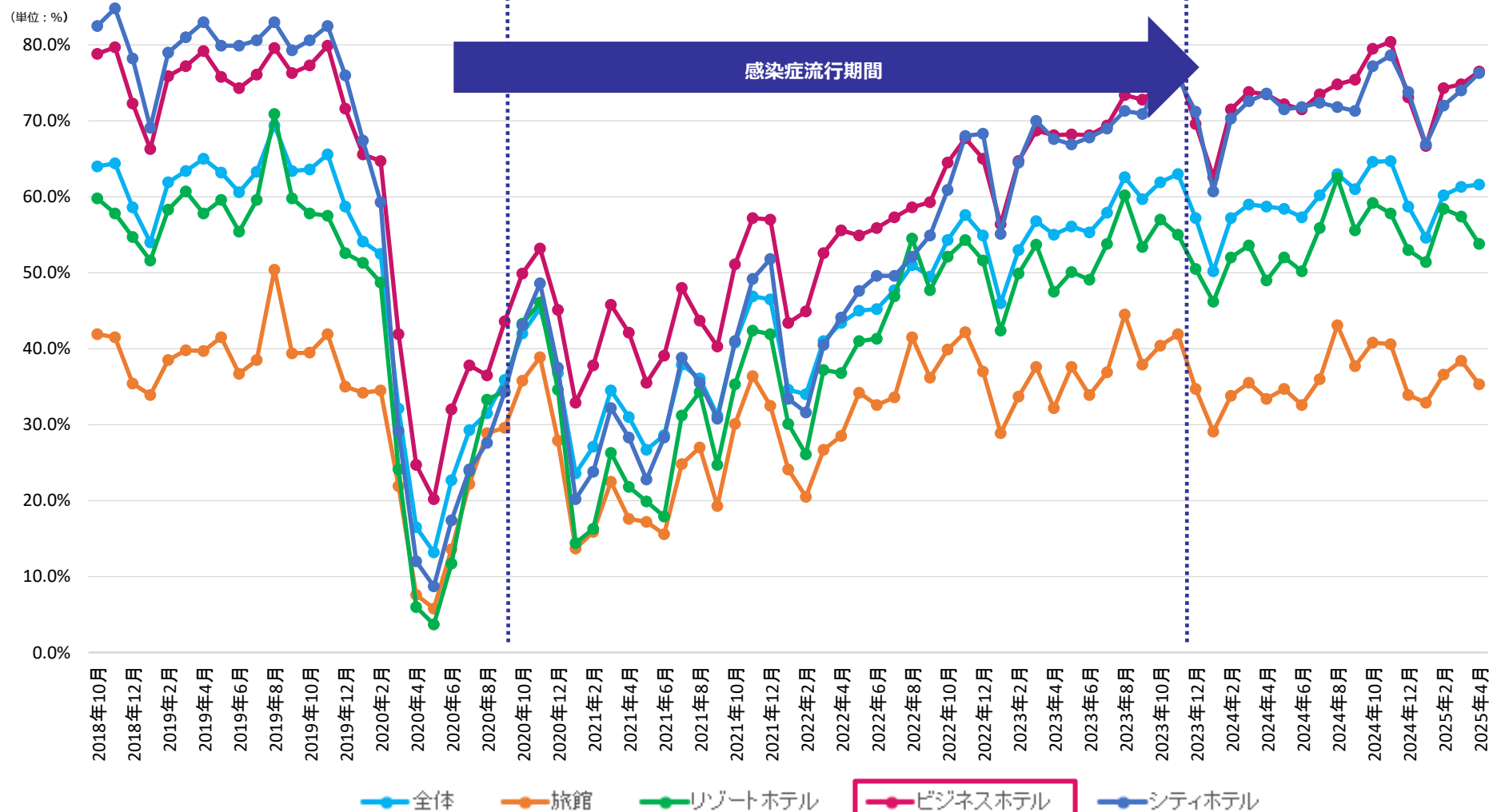
名古屋市



出所:シービーアールイー株式会社「MARKET VIEW Japan Office,Q1 2025」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

ポートフォリオ一覧① 第18期（2025年6月期末時点）

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）（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	竣工年月（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	2,552	4,000	4.7%	7.4%	2009年1月	95.5%
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市中	400	340	533	4.6%	6.7%	2014年3月	100.0%
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	1,060	912	1,390	4.4%	6.6%	2006年2月	96.6%
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市中	640	561	701	4.1%	4.8%	2016年2月	98.1%
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市中	720	656	832	4.2%	5.1%	2016年2月	96.5%
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	628	659	4.8%	4.8%	2016年12月	98.1%
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市中	430	411	482	3.8%	4.6%	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	1,135	1,280	4.2%	4.8%	2019年10月	100.0%
	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	640	658	654	5.7%	6.6%	1998年3月	96.1%
	Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市中	495	500	554	4.3%	5.0%	2020年2月	97.5%
	Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	780	798	862	5.0%	5.7%	2020年6月	98.3%
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	982	1,001	1,210	4.6%	5.8%	①2022年2月②2022年2月(注5)	100.0%
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	609	623	711	4.7%	5.6%	2019年3月	90.5%
	Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	1,849	1,875	1,910	4.7%	5.1%	2015年6月	95.9%
	Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	590	621	602	4.9%	5.6%	2007年11月	98.1%
	Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市	520	539	525	4.8%	5.2%	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	1,127	1,170	4.4%	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	745	794	5.0%	5.7%	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	591	580	4.3%	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	866	892	4.3%	5.1%	2008年9月	90.3%
	Rp-23	ドーミー弘前	青森県弘前市	741	799	795	5.5%	6.1%	2023年2月	100.0%

(注1) : 「期末帳簿価額」とは、2025年6月末日現在における帳簿価格であり、小数点第2位を四捨五入してを記載しています。以下同じです。

(注2) : 「鑑定評価額」は、保有資産については、2025年6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不動産鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

(注3) : 「竣工年月」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、2025年6月末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竣工年月をそれぞれ記載しています。

Copyright © Marimo Asset Management Co.,Ltd.

マリモ地方創生リート投資法人 第18期（2025年6月期）決算説明会資料 45

ポートフォリオ一覧② 第18期（2025年6月期末時点）

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	竣工年月	稼働率
商業施設	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	424	547	5.7%	6.6%	2008年6月	100.0%
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮崎県宮崎市	250	187	401	6.1%	9.9%	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	1,688	2,910	6.1%	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	850	1,160	6.2%	8.1%	1981年5月	100.0%
	Cp-07	M R R くまもと	熊本県熊本市	2,120	2,028	2,330	5.7%	6.8%	①2008年10月②1986年1月	100.0%
	Cp-08	M R R ささげ	長崎県佐世保市	990	939	1,330	5.4%	7.7%	2008年4月	100.0%
	Cp-09	M R R いとしま	福岡県糸島市	900	908	911	5.0%	5.4%	2008年7月	100.0%
	Cp-10	M R R あきた	秋田県秋田市	840	862	907	6.3%	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	1,171	1,290	4.8%	5.2%	-	100.0%
	Cp-12	M R R あきたⅡ	秋田県秋田市	970	979	1,030	6.6%	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	2,083	2,210	4.6%	5.8%	1988年4月	94.9%
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	870	910	1,010	5.0%	6.0%	2010年3月	100.0%
	Cp-15	M R R 千歳	北海道千歳市	471	488	502	5.0%	5.5%	2019年8月	100.0%
	Cp-16	M R R 岩見沢	北海道岩見沢市	572	572	625	5.1%	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	393	429	4.9%	5.5%	2018年9月	100.0%
	Cp-18	M R R 江別	北海道江別市	649	672	685	5.0%	5.4%	①2018年6月②2018年7月	100.0%
	Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	1,461	1,532	1,970	5.3%	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	559	699	5.9%	7.4%	2019年1月	100.0%
	Cp-21	M R R 麻生クリニックビル	北海道札幌市	415	424	453	4.8%	5.7%	2001年2月	100.0%
	Cp-22	リソラ大府クリニックモール	愛知県大府市	618	626	647	4.6%	5.1%	2009年9月	86.2%
	Cp-23	M R R 江別Ⅱ	北海道江別市	510	533	584	4.6%	5.3%	2020年10月	100.0%
	Cp-24	フジグラン宇部	山口県宇部市	5,528	5,558	6,120	5.4%	6.6%	1999年3月	100.0%

(注) 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竣工年月をそれぞれ記載しています。

ポートフォリオ一覧③ 第18期（2025年6月期末時点）

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	竣工年月	稼働率
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	740	586	783	5.2%	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	1,685	1,930	5.7%	6.3%	2020年12月	100.0%
	Hp-03	ホテル SUI 浜松 by ABEST	静岡県浜松市	1,650	1,707	1,750	4.7%	5.1%	2021年6月	100.0%
	Hp-04	天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM 長野駅前	長野県長野市	1,600	1,574	1,680	5.1%	5.5%	2020年7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	1,000	1,290	4.9%	6.4%	2002年11月	100.0%
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	800	746	1,390	4.2%	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	1,815	1,910	4.9%	6.2%	2001年2月	100.0%
	Op-04	池下ESビル	愛知県名古屋市	1,000	1,016	1,120	4.6%	5.9%	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	1,209	1,220	5.4%	6.2%	2007年6月	100.0%
	Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	1,283	1,290	1,580	4.3%	5.4%	2004年5月	100.0%
	Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	373	384	523	4.3%	7.1%	1999年1月	100.0%
東京圏		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	竣工年月	稼働率
レジデンス	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	583	753	3.7%	4.8%	2014年3月	95.9%
	Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	1,130	1,121	1,330	4.9%	6.3%	1993年2月	97.5%
商業施設	Ct-01	M R R いちはら（底地）	千葉県市原市	700	717	1,280	－	5.2%	－	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%
合計/平均			58物件	59,834	58,811	69,545	－	6.2%	－	99.2%

個別物件収支① 第18期（2025年6月期）

投資エリア			地方					
物件番号			Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-05	Rp-06	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 東別院	アルティザ 上前津Ⅱ	アルティザ 東島田
物件写真								
収支 (注2)	運用日数	(日)	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計	(千円)	128,318	17,204	51,706	22,396	24,826	24,488
	賃貸事業収入		121,973	16,606	49,535	21,591	23,894	23,690
	その他賃貸事業収入		6,344	598	2,170	804	931	798
	②賃貸事業費用合計	(千円)	31,635	5,639	12,223	7,168	6,340	6,996
	管理委託費		13,079	1,790	3,715	2,280	2,519	3,312
	公租公課		7,824	1,356	3,298	1,609	1,733	1,760
	水道光熱費		1,445	147	630	191	172	202
	修繕費		7,710	1,807	3,273	1,686	1,041	872
	損害保険料		906	120	333	152	153	153
	信託報酬		220	225	220	225	225	225
	その他賃貸事業費用		449	190	751	1,024	495	469
	③NOI（＝①-②）	(千円)	96,682	11,565	39,482	15,227	18,486	17,492
	④減価償却費	(千円)	33,796	4,476	17,599	6,746	6,349	7,632
	⑤賃貸事業利益	(千円)	62,885	7,088	21,883	8,481	12,136	9,859
	⑥資本的支出	(千円)	9,960	—	2,473	—	765	—
	⑦NCF（＝③-⑥）	(千円)	86,722	11,565	37,009	15,227	17,720	17,492

(注1) 第18期末時点の数値を記載しています。以下同じです。

(注2) 第18期における収支を記載しています。以下同じです。

個別物件収支② 第18期（2025年6月期）

投資エリア			地方					
物件番号			Rp-09	Rp-10	Rp-11	Rp-12	Rp-13	Rp-14
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	アルティザ 北通町	スターシップ 神戸学園都市
物件写真								
収支 (注2)	運用日数	(日)	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計	(千円)	13,332	39,124	29,624	17,377	30,470	非開示 (注)
	賃貸事業収入		12,754	37,801	28,076	16,144	26,520	非開示 (注)
	その他賃貸事業収入		577	1,322	1,547	1,232	3,950	非開示 (注)
	②賃貸事業費用合計	(千円)	5,090	9,972	8,105	5,810	9,044	非開示 (注)
	管理委託費		1,818	3,412	3,387	2,425	4,464	非開示 (注)
	公租公課		1,211	3,397	2,053	1,614	1,592	2,914
	水道光熱費		128	329	468	151	285	非開示 (注)
	修繕費		1,450	2,151	1,240	952	2,006	12
	損害保険料		95	224	280	130	173	253
	信託報酬		225	225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		162	232	451	311	298	1
	③NOI (= ①-②)	(千円)	8,241	29,152	21,518	11,567	21,425	非開示 (注)
	④減価償却費	(千円)	3,425	7,761	6,510	3,736	6,675	7,266
	⑤賃貸事業利益	(千円)	4,816	21,390	15,008	7,830	14,749	非開示 (注)
	⑥資本的支出	(千円)	—	112	6,132	110	—	—
	⑦NCF (= ③-⑥)	(千円)	8,241	29,039	15,385	11,457	21,425	非開示 (注)

(注) テナントの承諾が得られないため、非開示としています。以下同じです。

個別物件収支③ 第18期（2025年6月期）

投資エリア			地方					
物件番号			Rp-15	Rp-16	Rp-17	Rp-18	Rp-19	Rp-20
物件名称			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
物件写真								
収支 (注2)	運用日数	(日)	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計	(千円)	25,479	62,546	23,170	18,387	非開示（注）	29,777
	賃貸事業収入		22,306	60,769	21,592	17,836	非開示（注）	26,905
	その他賃貸事業収入		3,172	1,777	1,577	551	非開示（注）	2,872
	②賃貸事業費用合計	(千円)	8,538	14,103	7,647	5,359	非開示（注）	7,774
	管理委託費		4,093	4,916	2,413	2,033	非開示（注）	3,672
	公租公課		1,954	5,745	1,745	2,008	2,106	2,371
	水道光熱費		231	556	839	166	非開示（注）	297
	修繕費		1,672	1,476	1,961	535	107	735
	損害保険料		160	511	211	161	169	177
	信託報酬		225	225	225	250	250	250
	その他賃貸事業費用		200	672	249	204	1	269
	③NOI（＝①-②）	(千円)	16,940	48,442	15,522	13,027	非開示（注）	22,003
	④減価償却費	(千円)	4,835	12,939	4,603	4,836	6,338	6,630
	⑤賃貸事業利益	(千円)	12,104	35,503	10,919	8,190	非開示（注）	15,373
	⑥資本的支出	(千円)	—	137	9,320	1,155	—	—
	⑦NCF（＝③-⑥）	(千円)	16,940	48,305	6,202	11,872	非開示（注）	22,003

個別物件収支④ 第18期（2025年6月期）

投資エリア			地方					
物件番号			Rp-21	Rp-22	Rp-23	Cp-01	Cp-02	Cp-03
物件名称			グランエターナ 北大前Ⅱ	アルファスクエア 南4条東	ドーミー弘前	M R R おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	Foodaly 青葉店
物件写真								
収支 (注2)	運用日数（日）		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計	（千円）	非開示（注）	28,644	非開示（注）	30,310	20,878	15,489
	賃貸事業収入		非開示（注）	28,067	非開示（注）	30,274	19,432	13,800
	その他賃貸事業収入		非開示（注）	576	非開示（注）	35	1,445	1,689
	②賃貸事業費用合計	（千円）	非開示（注）	10,099	非開示（注）	12,712	3,437	3,452
	管理委託費		非開示（注）	3,010	非開示（注）	5,995	1,176	278
	公租公課		2,023	2,604	2,642	4,132	696	1,103
	水道光熱費		非開示（注）	1,109	非開示（注）	81	1,262	—
	修繕費		1,344	2,679	—	78	—	—
	損害保険料		167	256	264	283	47	143
	信託報酬		250	250	375	186	220	220
	その他賃貸事業費用		—	189	—	1,955	34	1,706
	③NOI（＝①-②）	（千円）	非開示（注）	18,544	非開示（注）	17,597	17,440	12,036
	④減価償却費	（千円）	4,193	6,501	8,105	13,185	4,809	3,644
	⑤賃貸事業利益	（千円）	非開示（注）	12,042	非開示（注）	4,412	12,631	8,392
	⑥資本的支出	（千円）	3,187	470	—	993	—	—
	⑦NCF（＝③-⑥）	（千円）	非開示（注）	18,073	非開示（注）	16,604	17,440	12,036

個別物件収支⑤ 第18期（2025年6月期）

投資エリア			地方					
物件番号			Cp-04	Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10
物件名称			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 くもと	M R R させぼ	M R R いとしま	M R R あきた
物件写真								
収支 (注2)	運用日数（日）		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計	（千円）	非開示（注）	非開示（注）	123,350	55,840	37,661	32,100
	賃貸事業収入		非開示（注）	非開示（注）	105,588	49,534	29,600	32,100
	その他賃貸事業収入		非開示（注）	非開示（注）	17,762	6,306	8,061	—
	②賃貸事業費用合計	（千円）	非開示（注）	非開示（注）	48,007	17,697	14,943	3,321
	管理委託費		非開示（注）	非開示（注）	15,313	5,660	3,422	321
	公租公課		8,217	2,846	11,144	4,287	2,393	1,528
	水道光熱費		非開示（注）	非開示（注）	17,656	6,755	8,544	—
	修繕費		—	32	2,319	414	180	—
	損害保険料		594	408	1,021	333	133	47
	信託報酬		220	225	250	225	250	225
	その他賃貸事業費用		19	3,853	301	21	19	1,200
	③NOI（＝①-②）	（千円）	非開示（注）	非開示（注）	75,343	38,143	22,718	28,778
	④減価償却費	（千円）	18,695	6,303	23,580	7,054	4,429	1,344
	⑤賃貸事業利益	（千円）	非開示（注）	非開示（注）	51,763	31,088	18,288	27,433
	⑥資本的支出	（千円）	—	—	21,073	—	4,327	300
	⑦NCF（＝③-⑥）	（千円）	非開示（注）	非開示（注）	54,270	38,143	18,390	28,478

個別物件収支⑥ 第18期（2025年6月期）

投資エリア			地方					
物件番号			Cp-11	Cp-12	Cp-13	Cp-14	Cp-15	Cp-16
物件名称			スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	M R R あきたⅡ	光明池アクト	コープさっぽろ 恵み野店	M R R 千歳	M R R 岩見沢
								
収支 (注2)	運用日数（日）		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計	（千円）	非開示（注）	43,075	124,115	非開示（注）	非開示（注）	31,419
	賃貸事業収入		非開示（注）	43,075	101,734	非開示（注）	非開示（注）	16,803
	その他賃貸事業収入		非開示（注）	—	22,380	非開示（注）	非開示（注）	14,616
	②賃貸事業費用合計	（千円）	非開示（注）	6,376	69,125	非開示（注）	非開示（注）	6,095
	管理委託費		非開示（注）	1,338	25,858	非開示（注）	非開示（注）	1,276
	公租公課		3,074	4,269	8,189	4,911	1,932	2,199
	水道光熱費		非開示（注）	—	30,294	非開示（注）	非開示（注）	1
	修繕費		—	220	2,339	35	—	2,273
	損害保険料		—	323	995	179	65	95
	信託報酬		225	225	250	250	250	250
	その他賃貸事業費用		—	—	1,198	1	—	0
	③NOI（＝①-②）	（千円）	非開示（注）	36,698	54,989	非開示（注）	非開示（注）	25,323
	④減価償却費	（千円）	—	7,672	13,692	2,278	1,695	3,243
	⑤賃貸事業利益	（千円）	非開示（注）	29,025	41,296	非開示（注）	非開示（注）	22,080
	⑥資本的支出	（千円）	—	8,240	11,611	440	—	3,048
	⑦NCF（＝③-⑥）	（千円）	非開示（注）	28,458	43,378	非開示（注）	非開示（注）	22,274

個別物件収支⑦ 第18期（2025年6月期）

投資エリア			地方					
物件番号			Cp-17	Cp-18	Cp-19	Cp-20	Cp-21	Cp-22
物件名称			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 麻生 クリニックビル	リソラ大府 クリニックモール
								
収支 (注2)	運用日数（日）		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計	（千円）	非開示（注）	20,850	非開示（注）	26,765	19,229	20,752
	賃貸事業収入		非開示（注）	20,850	非開示（注）	25,915	16,080	18,867
	その他賃貸事業収入		非開示（注）	—	非開示（注）	849	3,149	1,884
	②賃貸事業費用合計	（千円）	非開示（注）	3,131	非開示（注）	4,989	7,100	7,342
	管理委託費		非開示（注）	208	非開示（注）	777	1,352	1,760
	公租公課		1,812	2,570	12,353	1,084	1,687	1,615
	水道光熱費		非開示（注）	—	非開示（注）	—	2,746	2,781
	修繕費		—	—	—	—	90	223
	損害保険料		65	102	1,025	122	105	132
	信託報酬		250	250	250	250	375	375
	その他賃貸事業費用		—	—	2	2,754	743	454
	③NOI（＝①-②）	（千円）	非開示（注）	17,718	非開示（注）	21,775	12,129	13,409
	④減価償却費	（千円）	1,481	2,295	6,406	3,672	1,418	1,811
	⑤賃貸事業利益	（千円）	非開示（注）	15,422	非開示（注）	18,103	10,710	11,597
	⑥資本的支出	（千円）	—	—	—	—	1,520	—
	⑦NCF（＝③-⑥）	（千円）	非開示（注）	17,718	非開示（注）	21,775	10,609	13,409

個別物件収支⑧ 第18期（2025年6月期）

投資エリア			地方					
物件番号			Cp-23	Cp-24	Hp-01	Hp-02	Hp-03	Hp-04
物件名称			M R R 江別Ⅱ	フジグラン宇部	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	ホテルSUI浜松 by ABEST	天然温泉ホテルリブ マックス PREMIUM 長野駅前
								
収支 (注2)	運用日数（日）		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計	（千円）	16,114	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	賃貸事業収入		16,114	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	その他賃貸事業収入		—	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	②賃貸事業費用合計	（千円）	2,631	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	管理委託費		161	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	公租公課		2,036	17,841	3,760	5,025	4,096	4,419
	水道光熱費		—	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	修繕費		—	274	—	—	—	—
	損害保険料		58	2,342	316	304	225	291
	信託報酬		375	250	225	250	400	375
	その他賃貸事業費用		—	—	—	—	3	—
	③NOI（＝①-②）	（千円）	13,483	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	④減価償却費	（千円）	1,564	30,497	11,329	16,937	19,883	23,984
	⑤賃貸事業利益	（千円）	11,918	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	⑥資本的支出	（千円）	—	920	—	—	—	636
	⑦NCF（＝③-⑥）	（千円）	13,483	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）

個別物件収支⑨ 第18期（2025年6月期）

投資エリア			地方						
物件番号			Op-01	Op-02	Op-03	Op-04	Lp-01	Lp-02	Lp-03
物件名称			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	太田清原ロジス ティクスセンター	千代田町ロジス ティクスセンター
									
収支 (注2)	運用日数（日）		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計	（千円）	57,411	43,382	89,398	51,521	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	賃貸事業収入		52,203	40,671	81,345	44,187	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	その他賃貸事業収入		5,208	2,710	8,052	7,333	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	②賃貸事業費用合計	（千円）	17,649	12,330	28,818	17,383	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	管理委託費		4,391	4,832	11,423	3,706	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	公租公課		5,389	3,072	6,259	3,574	3,189	1,806	1,180
	水道光熱費		6,680	3,741	6,432	9,317	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	修繕費		219	87	2,386	—	—	—	131
	損害保険料		427	200	752	401	496	320	191
	信託報酬		220	220	225	225	250	250	250
	その他賃貸事業費用		322	176	1,338	158	—	—	—
	③NOI（＝①-②）	（千円）	39,762	31,051	60,580	34,137	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	④減価償却費	（千円）	14,177	7,943	12,949	3,473	6,183	5,967	1,741
	⑤賃貸事業利益	（千円）	25,584	23,108	47,631	30,663	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
	⑥資本的支出	（千円）	350	6,375	1,306	180	9,087	—	—
	⑦NCF（＝③-⑥）	（千円）	39,412	24,676	59,274	33,957	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）

個別物件収支⑩ 第18期（2025年6月期）

投資エリア			東京圏				
物件番号			Rt-01	Rt-03	Rt-04	Ct-01	Ct-02
物件名称			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	M R R いちはら （底地）	ケーズデンキ 北本店（底地）
							
収支 (注2)	運用日数（日）		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計	（千円）	19,047	31,218	55,223	21,226	非開示（注）
	賃貸事業収入		17,895	30,969	52,858	21,226	非開示（注）
	その他賃貸事業収入		1,152	248	2,365	—	非開示（注）
	②賃貸事業費用合計	（千円）	3,968	3,513	18,065	4,022	非開示（注）
	管理委託費		2,002	583	5,420	125	非開示（注）
	公租公課		920	2,295	3,724	3,672	1,397
	水道光熱費		432	—	496	—	非開示（注）
	修繕費		226	115	6,892	—	—
	損害保険料		70	263	571	—	—
	信託報酬		225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		91	30	735	—	—
	③NOI（＝①-②）	（千円）	15,079	27,704	37,158	17,204	非開示（注）
	④減価償却費	（千円）	2,524	3,500	7,606	—	—
	⑤賃貸事業利益	（千円）	12,555	24,204	29,551	17,204	非開示（注）
	⑥資本的支出	（千円）	222	—	13,504	—	—
	⑦NCF（＝③-⑥）	（千円）	14,857	27,704	23,654	17,204	非開示（注）

投資主の状況 第18期（2025年6月期）

所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	第17期（2024年12月期）				第18期（2025年6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	19,177	97.38%	161,968	57.54%	19,233	97.35%	165,162	58.67%
個人	19,105	97.01%	161,691	57.44%	19,163	96.99%	164,890	58.58%
その他	72	0.37%	277	0.10%	70	0.35%	272	0.10%
政府・地方公共団体	-	-	-	-	-	-	0	-
金融機関	16	0.08%	68,075	24.18%	16	0.08%	68,565	24.36%
銀行・信託銀行	6	0.03%	60,900	21.63%	6	0.03%	62,080	22.05%
都市銀行	-	-	-	-	-	-	-	-
地方銀行	2	0.01%	605	0.21%	2	0.01%	701	0.25%
信託銀行	4	0.02%	60,295	21.42%	4	0.02%	61,379	21.80%
生命保険会社	-	-	-	-	-	-	-	-
損害保険会社	-	-	-	-	-	-	-	-
その他金融	10	0.05%	7,175	2.55%	10	0.05%	6,485	2.30%
信用金庫	3	0.02%	4,409	1.57%	3	0.02%	3,489	1.24%
その他	7	0.04%	2,766	0.98%	7	0.04%	2,996	1.06%
その他国内法人	326	1.66%	34,187	12.14%	331	1.68%	35,551	12.63%
一般法人	301	1.53%	33,552	11.92%	305	1.54%	34,887	12.39%
その他法人	25	0.13%	635	0.23%	26	0.13%	664	0.24%
外国人	153	0.78%	5,652	2.00%	157	0.79%	8,331	2.96%
外国個人	106	0.54%	1,204	0.43%	105	0.53%	1,228	0.44%
外国法人	47	0.24%	4,448	1.58%	52	0.26%	7,103	2.52%
証券会社	21	0.11%	11,612	4.13%	20	0.10%	3,885	1.38%
合計	19,693	100%	281,494	100%	19,757	100%	281,494	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。

主要な投資主

氏名又は名称	2025年6月期	
	投資口数	比率
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	25,426口	9.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	24,988口	8.9%
株式会社マリモ	17,293口	6.1%
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,865口	3.9%
個人	4,746口	1.7%
個人	3,000口	1.1%
富士伊豆農業協同組合	2,100口	0.7%
個人	2,056口	0.7%
米沢信用金庫	2,000口	0.7%
株式会社 T K C	1,904口	0.7%
計	94,378口	(注) 33.5%

(注) 上位10の投資主体が保有する投資口90,513口を、発行済投資口総数281,494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：「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。本ページに記載している稼働率は期末時点の数値です。

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。当該格付けは、本投資口に対する格付けではありません。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： 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。

各期末時点の1口当たりNAV = （当該期末時点の貸借対照表上の純資産合計 + 当該期末時点の保有資産の鑑定評価額合計 - 当該期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 - 当該期末時点の分配金総額）÷ 当該期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数

注4： 総資産LTVは、次の計算式より求められる数値をいいます。以下同じです。

各期末時点の有利子負債残高 ÷ 各期末時点の総資産額

注5：「変動賃料」は、本投資法人の保有物件中、変動賃料の定めがある賃貸借契約を締結している2物件に関する、第18期末時点の月額変動賃料収入の合計を記載しています。

9ページ

注1：「鑑定評価額」については、アルティザ川崎EAST及びMRRおおむたについては2025年5月1日、下妻冷凍冷蔵物流センターについては2025年6月1日、アルティザ長崎水辺の森については2025年8月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

注2：「（平均）鑑定NOI利回り」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下「鑑定NOI」といいます。）（の合計）の、取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、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3：「（平均）償却後鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOIからそれぞれの資産に係る減価償却費の実績値又は見込額を控除した金額（の合計）の、各時点における取得（予定）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。平均償却後鑑定NOI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4：「取得価格2物件平均」の表には、取得価格を用いて算出した譲渡物件2物件の平均鑑定NOI利回り及び平均償却後鑑定NOI利回りを記載しています。

「取得予定価格2物件平均」の表には、取得（予定）価格を用いて算出した取得物件2物件の平均鑑定NOI利回り及び平均償却後鑑定NOI利回りを記載しています。

12ページ

注1：「1 M TIBOR」、「TIBOR 1M」又は「1M」とは、全銀協1か月日本円 TIBORをいい、「3M TIBOR」、「TIBOR 3M」又は「3M」とは、全銀協3か月日本円 TIBORをいいます。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協1か月日本円TIBORが0%を下回る場合には基準金利は0%とします。

注2：「JCR長期発行体格付」は、株式会社日本格付研究所（JCR）による本投資法人に関する2024年12月19日付の長期発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付けではありません。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。

注3： グリーンローンは、本投資法人が2024年7月26日付で策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金のリファイナンスに充当する借入れをいいます。

注4：「NAV倍率」とは、各期末時点の投資口価格を、各期末時点の1口当たりNAVで除して得られた数値をいいます。

13ページ

注：「投資主構成比率」は、第18期末時点の比率を記載しています。

15ページ

注：「セグメント別運用状況 第18期（2025年6月期）」の「状況」欄には、第19期の情報も含めて記載しています。また、「物件数」欄には2025年8月20日現在の物件数を記載しています。

16ページ

注：「敷地面積」、「延床面積」、「竣工年月」及び「構造」は登記簿上の記載に基づいて記載しています。以下同じです。

注記②

23ページ

- 注 1： 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り組みおよび実績」欄に記載の内容は本資料の日付現在で実行された取り組み及び準備段階のものが含まれております。「取り組み効果」欄には、「目標達成に向けた取り組み」が実現した場合の結果を記載しています。
- 注 2： 「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。

24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います。
- 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。竣工済みの物件を除き、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。

25ページ

- 注 1： スポンサールートを活用して取得するスポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、運用会社独自ルートを活用して取得した又はするの物件には「運用会社独自ルート」と記載しています。以下同じです。「スポンサールート」とは、マリモが開発した物件の取得を行う方法及びスポンサー経由で情報を入手した物件の取得を行う方法をいい、「運用会社独自ルート」とは、スポンサールート以外の方法で物件の取得を行う方法をいいます。以下同じです。
- 注 2： 「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。「取得価格」とは、保有資産又は取得資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約書に記載された各不動産又は不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税、売買手数料並びに信託受益権売買契約の買主の地位の譲渡による取得を行う場合の地位の譲渡人に支払う地位譲渡対価等の諸費用を含みません。）を記載しています。以下同じです。

27ページ

- 注： GRESB は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に 2009 年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話に GRESB データを活用する投資家メンバーは、現在約 150 機関に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関が GRESB 評価結果を利用しています。

38ページ

- 注 1： 「用途別投資比率」、「地域別投資比率」および「業種別テナント比率」の円グラフは、取得価格に基づいて第 18 期末時点の用途別及び地域別の比率を記載しています。
- 注 2： 「東北」とは、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。
「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。
「甲信越」とは、山梨県、長野県及び新潟県を指します。
「北陸」とは、富山県、石川県及び福井県を指します。
「関東（東京圏を除く）」とは、茨城県、栃木県及び群馬県を指します。
「東海」とは、静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。
「近畿」とは、滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。
「中国」とは、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。
「四国」とは、香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。
「九州・沖縄」とは、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県、佐賀県及び沖縄県を指します。

40ページ

- 注 1： PMLに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（本取組み後）」に記載の数値は、東京海上ディール株式会社による2024年6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。「スーパーセントラルトライアル時津店（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。

注記③

41ページ

注1： 本資料における「トータルリターン」とは、2016年7月29日に取得した投資口を2025年6月30日まで保有し続けた場合のリターン（当初投資分のリターン）と、2016年7月29日から2025年6月30日までの期間における受取分配金を、投資元本に上乗せして当該受取分配金に係る権利落ち日における当該投資口の普通取引の終値で再投資した場合のリターン（再投資によるリターン）に基づき算出した投資主にとっての収益性を示す指標であり、以下の計算式により求めています。以下同じです。

トータルリターン（%）＝ {（当初投資分のリターン＋再投資によるリターン）－1} ×100

当初投資分のリターン ＝ 2025年6月30日（月）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値÷2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値*

再投資によるリターン ＝ [{（1＋第n期の受取分配金÷第n期の受取分配金に係る権利落ち日における投資口の普通取引の終値）の総乗} －1] ×（2025年6月30日（月）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値÷2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値*）

* 2016年7月29日（金）より前に上場したJ-REITについては2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値、2016年7月29日（金）以降に上場したJ-REITについては当該J-REITの上場日現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値に基づいてそれぞれ計算しています。2016年7月29日（金）以降に上場したJ-REITについては斜線ハイライトで表示しています。

注2： 各J-REITの「NOI利回り」は、実績NOI（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除し減価償却費を加えたものを、物件毎に当該決算期における運用期間を踏まえて年換算を行ったものをいいます。）の総額の直近期末時点における取得資産総額に対する比率をいいます。本投資法人以外の各J-REITの「NOI利回り」は、2025年6月30日時点の開示資料に基づいて算出しており、本投資法人の「NOI利回り」は2025年6月30日時点の数値に基づいて算出しています。

45ページ

注： 「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得資産について、「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、「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。なお、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て投資対象を記載しています。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.3470@marimo-am.co.jp 財務管理部





marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.