

決算説明会資料

第3期（平成29年12月期）



マリモ地方創生リート投資法人

(証券コード3470)

01

第3期決算概要



財務内容

総資産LTV

第2期末

第3期末

49.8%→49.5%

投資口価格

第2期末

第3期末

19.6%
上昇

93,400円→111,700円

1口当たりNAV^(注1)

第2期末

第3期末

約1.9%
上昇

116,595円→118,774円

資産状況

1口当たり分配金

第3期予想^(注2)

第3期実績

3,394円→3,431円

鑑定NOI利回り^(注3)

第2期末

第3期末

6.97%→6.99%

平均稼働率^(注4)

第2期

第3期

98.6%→98.7%

(注1)「1口当たりNAV」は、(出資総額－分配金総額＋含み益)÷発行済み投資口数にて算出しています。

(注2)「第3期予想」については、平成29年8月14日発表に係る予想値(利益超過分配を含む)を指します。

(注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3位を四捨五入して記載しています。

(注4)「平均稼働率」は、ポートフォリオ全体期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

3期連続(第1期～第3期)

■ 予想値を超える分配金の配当^(注)(P5)

第3期：1口当たり分配金 予想：3,394円→実績：3,431円

物件取得(平成29年9月1日)

■ 手元資金によるMRRおおむた増築棟の取得(P9)

取得金額：15百万円

収益向上

■ レジデンス物件の賃料増額(P9)

入替時の賃料増額件数割合：79.6%

3期連続(第1期～第3期)

■ 安定した稼働率の維持(P11)

ポートフォリオ全体期中平均稼働率：98.7%

フリーキャッシュフローの活用

■ 一年短期リファイナンス時、手元資金による一部弁済(P12)

弁済金額：208百万円

(注)第1期については平成28年7月29日発表に係る予想値(利益超過分配を含む)、第2期については平成29年2月14日発表に係る予想値(利益超過分配を含む)、第3期については平成29年8月14日発表に係る予想値(利益超過分配を含む)を、各期の実績値が超えていることを意味します。本資料において言及している分配金の予想値は、いずれも、上記各年月日発表のものを指します。

予想・実績(平成29年12月期)

marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

(単位:百万円)

	第3期 平成29年12月期 当期予想 ^(注1) (A)
営業収益 ^(注2)	754
営業利益 ^(注2)	311
経常利益 ^(注2)	260
当期利益 ^(注2)	259

(単位:円)

1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない)...①	2,850
1口当たり利益超過分配金...②	544
1口当たり分配金...①+② (利益超過分配を含む)	3,394

第3期 平成29年12月期 今回実績 (B)	増減 (B)-(A)
755	+ 1
314	+ 3
263	+ 3
262	+ 3
2,887	+ 37
544	±0
3,431	+ 37

差異要因(単位:百万円)

営業収益	+1
稼働率上昇による 賃貸事業収入の増加	+ 1
営業費用	+ 2
水光熱費の減少	+ 2

(注) +は増益要因

(注1)平成29年8月14日発表

(注2)単位未満切捨て

業績予想^(注1)



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

	第3期 平成29年12月期 当期実績(A)	第4期 平成30年6月期 今回予想(B)	増減 (B)-(A)	第5期 平成30年12月期 今回予想(C)	増減 (C)-(B)
(単位:百万円)					
営業収益 ^(注2)	755	1,033	+278	1,077	+44
営業利益 ^(注2)	314	461	+146	460	▲1
経常利益 ^(注2)	263	390	+126	390	±0
当期利益 ^(注2)	262	389	+126	389	±0
(単位:円)					
1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない)...①	2,887	2,940	+53	2,946	+6
1口当たり利益超過分配金...②	544	485	▲59	480	▲5
1口当たり分配金...①+② (利益超過分配を含む)	3,431	3,425	▲6	3,426	+1

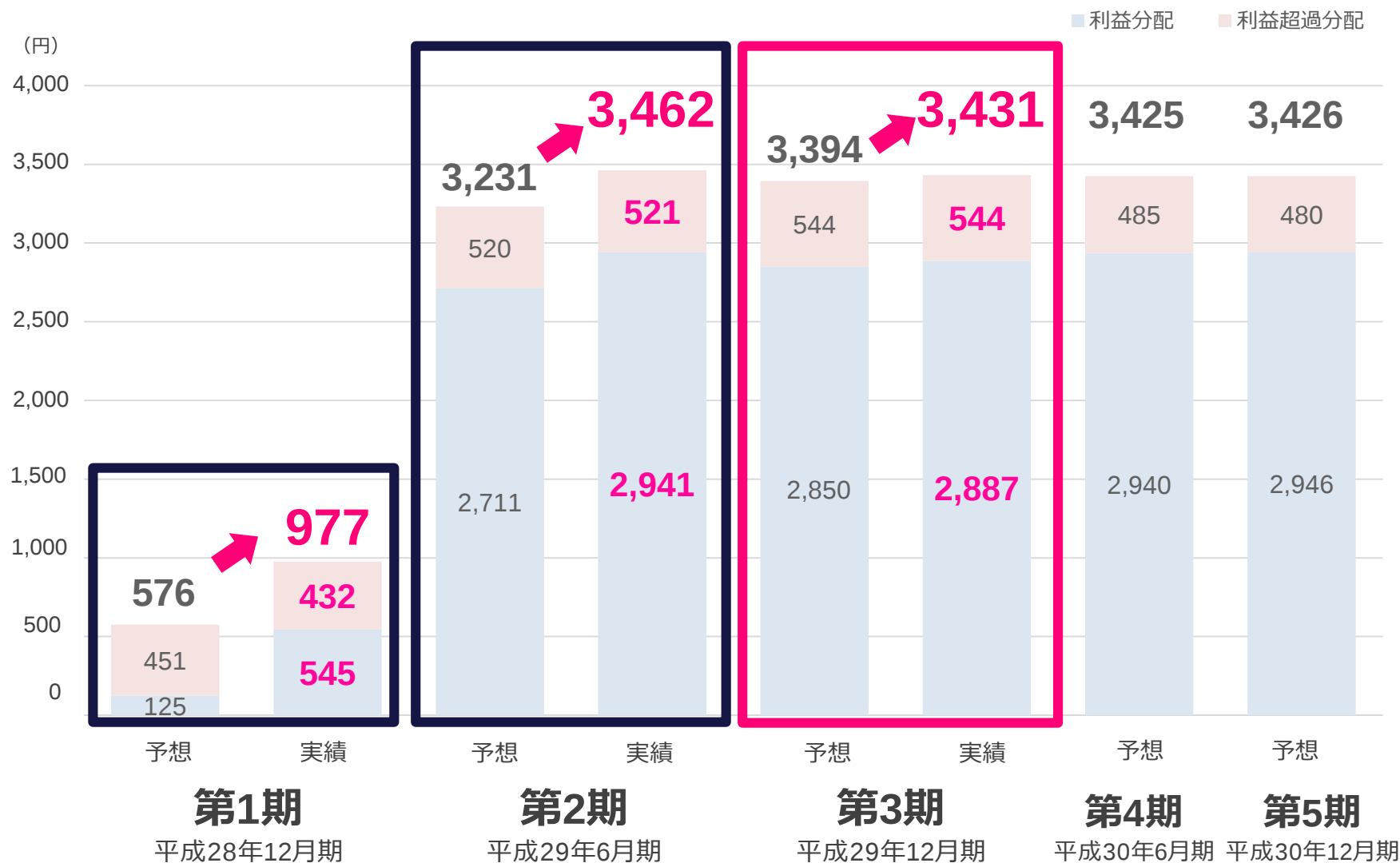
第4期予想と 第5期予想の前提	
第4期予想 営業収益	+278
新規取得物件による 賃貸事業収入の増加	+278
第5期予想 営業収益	+44
日割分(22日)解消による 賃貸事業収入の増加	+44

(注) +は増益要因 ▲は減益要因

(注1)第4期予想、第5期予想については実現を保障するものではありません。

(注2)単位未満切捨て

1口当たり分配金（利益超過分配を含む）



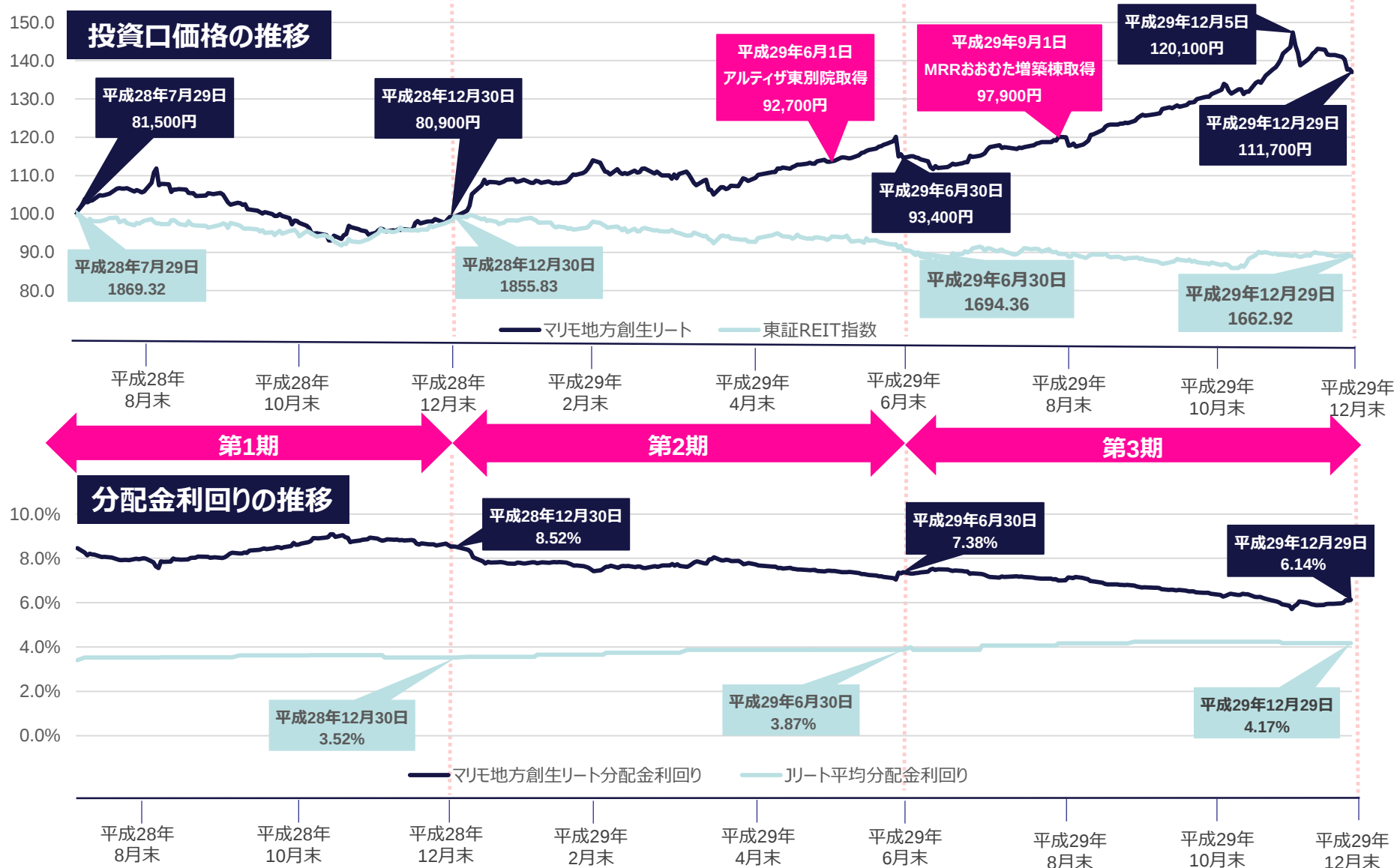
(注) 第4期予想、第5期予想については実現を保証するものではありません。

投資口価格・分配金利回りの推移



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

東証REIT指数を大きくアウトパフォームし、平成29年1月~12月末までの上昇率^(注)は約38%と全J-REIT中「第1位」



(注)「上昇率」とは、各J-REITの2017年12月29日時点の終値から2016年12月30日時点の終値を控除した数値を、2016年12月30日時点の終値で除して算出した比率をいいます。なお、投資口分割等については適宜調整しています。

収益最大化に向けた未消化容積部分活用への取組み

M R R おおむた9棟目



M R R おおむた全景



M R R おおむた位置図



未消化容積部分を有効活用できないかを検討した結果、スポンサーサポートを活用し増築を計画し平成29年9月1日に自己資金により建物を取得しました。

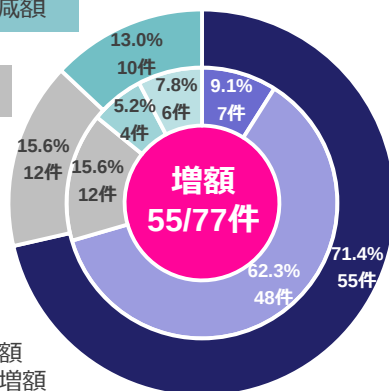
レジデンスの賃料増減実績

第2期

賃料増額

賃料減額

据置

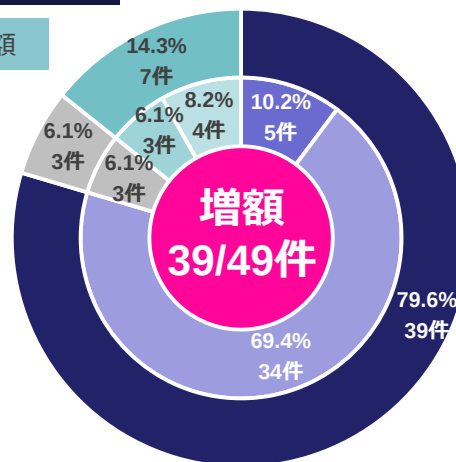


第3期

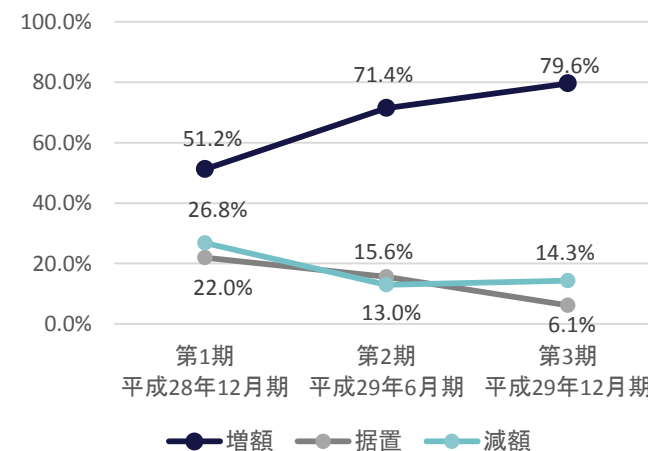
賃料増額

賃料減額

据置



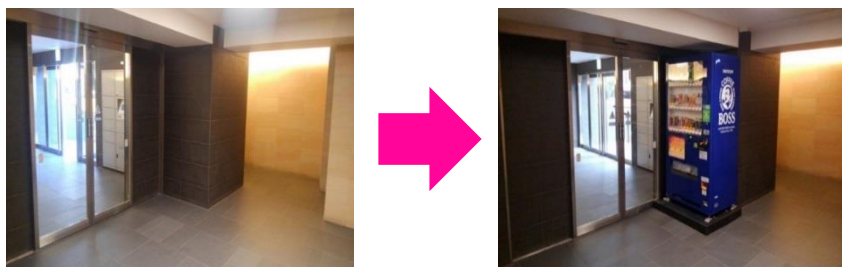
第1期から第3期までの推移



収益向上への取り組み

■ 緊急時飲料提供自販機を設置

(アルティザ仙台花京院/アルティザ博多プレミア)

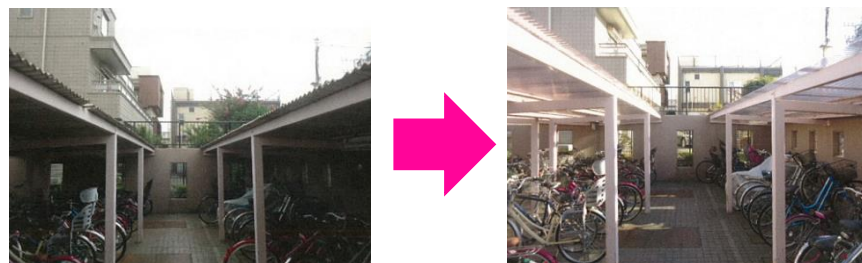


緊急時飲料提供自販機を設置しました。平時は通常の自動販売機として、飲料を販売するため、収益向上が期待されます。

なお、災害時や停電などライフラインが寸断された場合等の緊急時には、居住者の方々に、飲料水が無償で提供されます。

顧客満足度向上への取り組み

■ 駐輪場屋根交換(アルティザ相武台)



美観による入居者満足度の向上を狙い、経年劣化のため改修工事を行いました。

コスト削減の効果

■ 電力供給先切り替えおよび共用部照明のLED化を主な要因とする電気料金削減金額

平成28年(7月～12月) 合計金額	437万円
平成29年(7月～12月) 合計金額	350万円

削減率
約20%

レジデンス7物件、商業施設1物件にて実施。

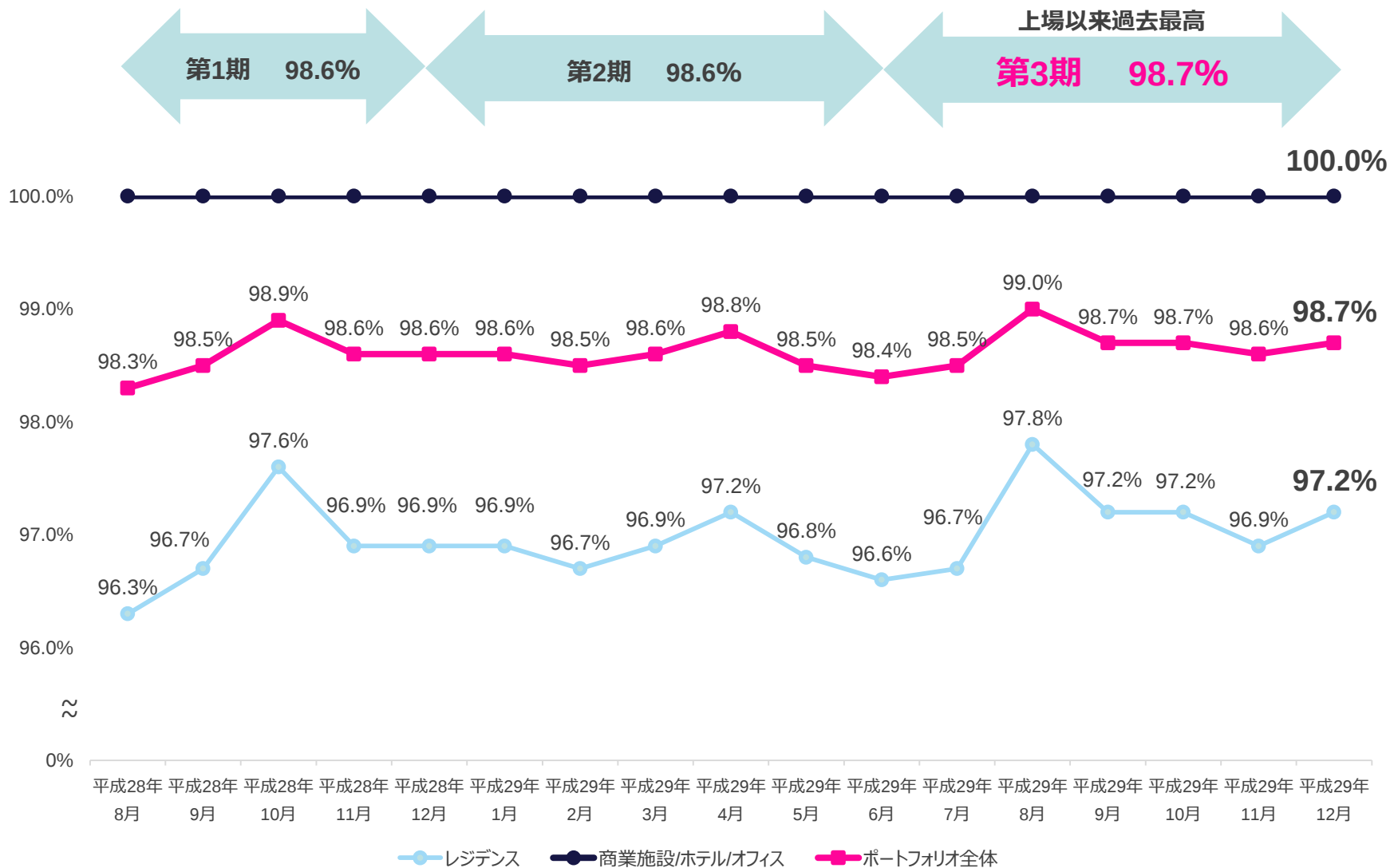
コスト削減への取り組み

■ 共用部照明LED化 (MRRデルタビル)

環境保護 コスト削減 E C O 

安定した稼働率の維持

ポートフォリオ全体期中平均稼働率



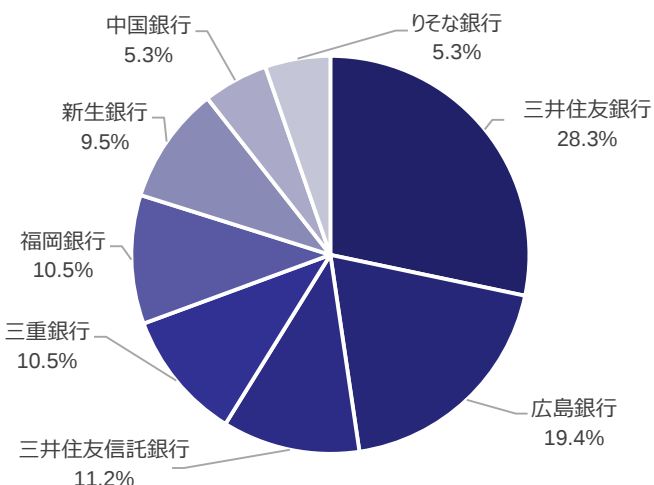
財務状況 (平成29年12月期)

平成29年8月1日、1年短期リファイナンス時に208百万円を手元資金にて一部弁済しました。

【単位：百万円】

区分	借入先	第2期末 借入残高 (百万円)	第3期 返済額 (百万円)	第3期末 借入残高 (百万円)	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
短期	三井住友銀行	640		640	変動	1M TIBOR + 0.2%	平成29年6月1日	平成30年6月1日	無担保・無保証
短期	三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団	708	208	500	変動	3M TIBOR + 0.2%	平成29年8月1日	平成30年8月1日	無担保・無保証
長期	・三井住友銀行 ・広島銀行	3,330		3,330	変動	3M TIBOR + 0.6%	平成28年8月1日	平成31年8月1日	無担保・無保証
長期	・三井住友信託銀行 ・三重銀行	3,500		3,500	固定	0.86669%	平成28年8月1日	平成33年8月2日	無担保・無保証
長期	・福岡銀行 ・新生銀行 ・中国銀行 ・りそな銀行	1,477.5	15	1,462.5	固定	1.09908%	平成28年8月1日	平成35年8月1日	無担保・無保証
合計		9,655.5	223	9,432.5					

借入先の分散状況



長期負債比率

87.9%

総資産LTV

49.5%

平均借入残存期間

2.82年

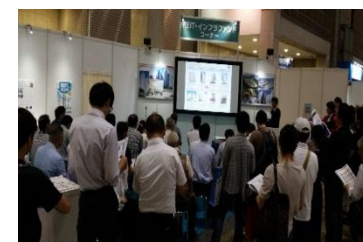
平均借入金利

0.75%

個人投資家向け説明会に注力し、認知度向上に努める

第3期IR活動実績（平成29年7月～12月）

* SBI証券 個人投資家向けオンライン説明会(東京)	8月22日(火)
* 日経IR・投資フェア2017(東京)	8月25・26日(金・土)
* 東京リスクマネジャー懇談会(東京)	9月13日(水)
* 日経ラジオ「アサザイ」出演(東京)	10月25日(水)放送
* 不動産投資&マネジメントフォーラム2017(東京)	10月25日(水)
* ARES J-REITフェア(東京)	10月27・28日(金・土)
* 日興アイ・アール 個人投資家向け合同IR (大阪)	10月28日(土)
* SMBC日興証券 営業社員向け説明会(枚方)	10月30日(月)
* SMBC日興証券 J-REITセミナー(広島)	11月 7日(火)
* 日本証券新聞サーチ 個人投資家向け説明会 (札幌)	11月13日(月)
* SMBC NIKKO “Property Conference Tokyo 2017” (東京)	11月28日(火)
* SMBC日興証券 J-REITセミナー(熊本)	12月 5日(火)



第4期IR活動予定（平成30年1月～6月）

* SMBC日興証券J-REITセミナー (福岡)	2月23日 (金)	* ARES 全国キャラバン (広島)	3月1日 (木)
* 第20回Re-Seedセミナー登壇 (東京)	2月23日 (金)	* SMBC日興証券J-REITセミナー (新潟)	3月8日 (木)
* J-REITファン2018 (東京)	2月24日 (土)	* 日興アイ・アール 個人投資家向け合同IR (名古屋)	3月17日 (土)

第4期(平成30年6月期)に行われた
第1回公募増資の概要



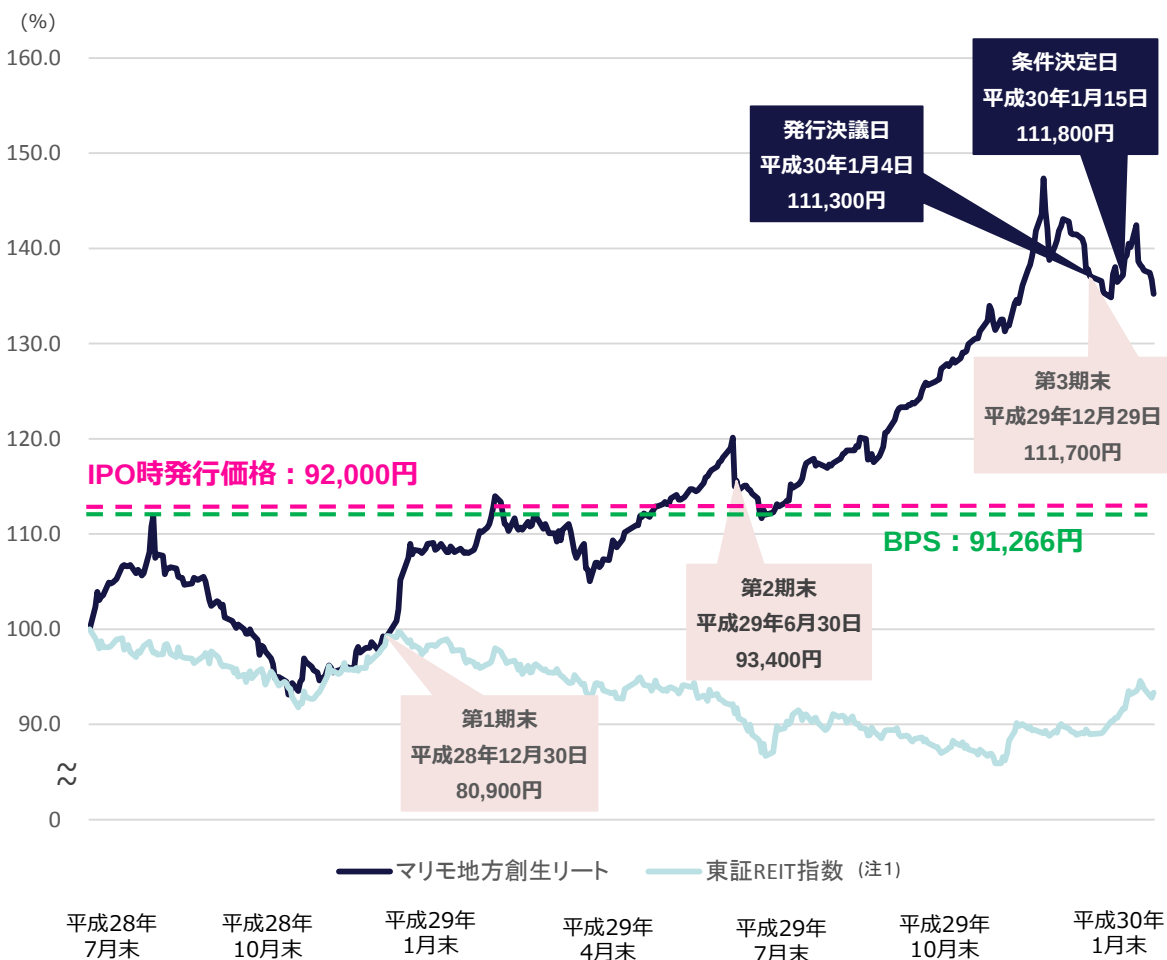
オフリングの概要および投資口価格の推移



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

着実に投資口価格を伸ばし、新規上場後初の公募増資を実施

オフリング形態	一般募集および第三者割当	
オフリング総額	一般募集:	4,142百万円
	第三者割当:	196百万円
	合計:	4,338百万円
新投資口発行数	一般募集:	39,500口
	第三者割当:	1,872口
	合計:	41,372口
発行価格	109,005円	
発行決議日	平成30年1月4日	
条件決定日	平成30年1月15日	
申込期間	平成30年1月16日～1月17日	
受渡期日	平成30年1月23日	



(注1)東証REIT指数は平成28年7月29日（上場日）の投資口価格終値を基準に指数化。BPS(1口当たり純資産)は平成29年6月期末時点

新規取得資産の概要



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

物件数	取得価格合計	取得時鑑定評価額合計
7物件	77.00億円	84.16億円
平均築年数	平均鑑定NOI利回り	平均償却後鑑定NOI利回り
8.9年	6.2%	5.0%

新規取得資産	所在地	物件外観	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	取得ルート
★ アルティザ上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市中区		720	761	5.3	スポンサー開発
★ アルティザ千代田	愛知県 名古屋市中区		980	1,070	5.3	スポンサー開発
★ (仮称)MR Rくまもと	熊本県 熊本市中央区		2,120	2,280	6.8	ウェアハウジング
MR Rさせぼ	長崎県 佐世保市		990	1,260	7.4	ウェアハウジング
MR Rいとしま	福岡県 糸島市		900	970	6.0	ウェアハウジング
MR Rあきた	秋田県 秋田市		840	875	6.7	ウェアハウジング
スーパーセンター トライアル時津店(底地)	長崎県 西彼杵郡時津町		1,150	1,200	5.0	ウェアハウジング

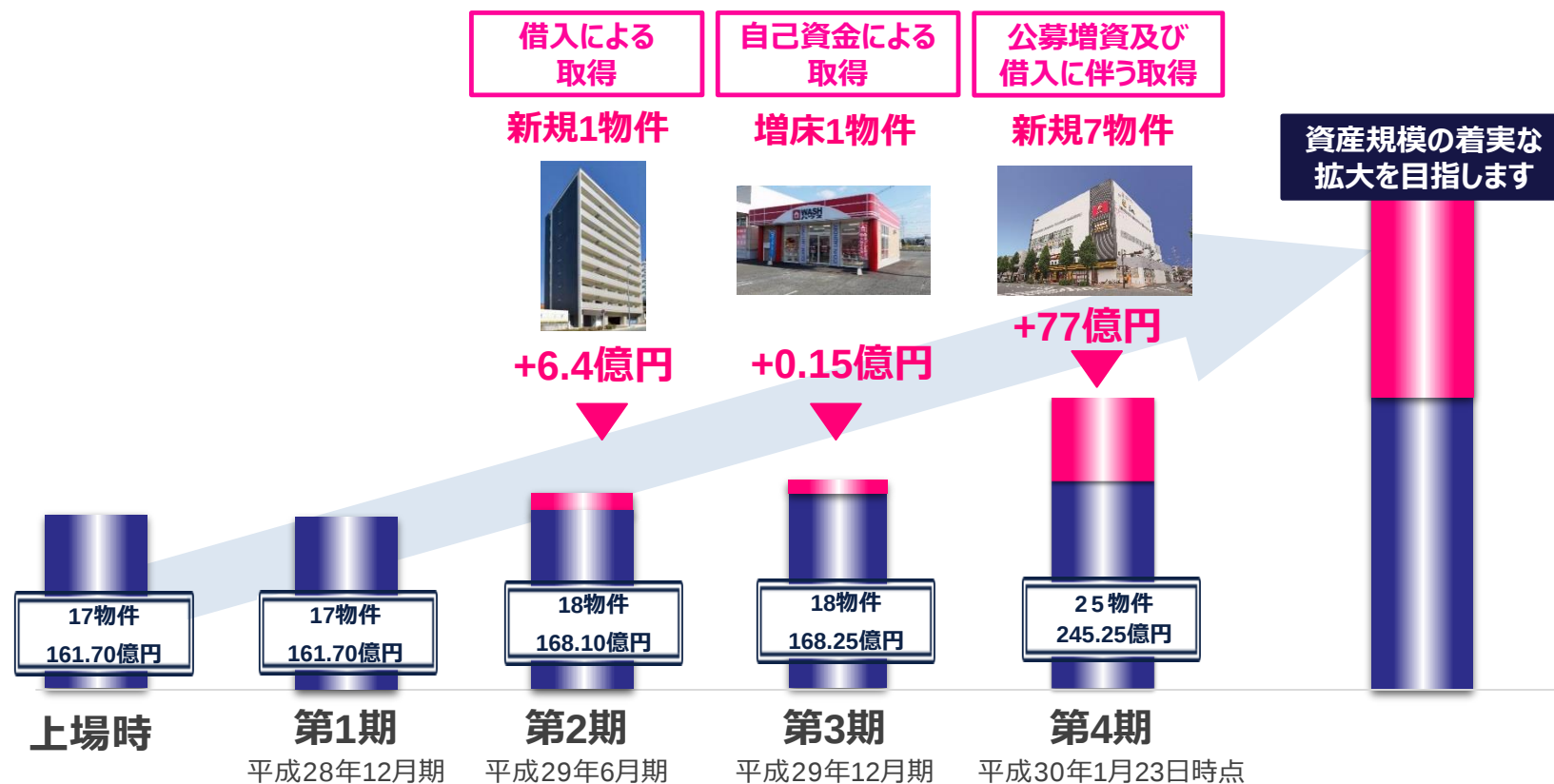
★ 優先的売買交渉権

- (1) 「取得価格」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て記載しています。以下同じです。
- (2) 「取得時鑑定評価額」とは、平成29年10月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をいいます。以下同じです。
- (3) 「平均築年数」は、平成29年10月31日時点の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。以下、同様の計算方法で算出しています（ただし、築年数の基準日は明示しています。）。
- (4) 「（平均）鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（以下「鑑定NOI」といいます。）（の合計）の、取得価格（の合計）に対する比率をいいます。以下同じです。
- (5) 「（平均）償却後鑑定NOI利回り」は、鑑定NOI（の合計）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の合計を控除した金額の、取得価格（の合計）に対する比率をいいます。以下同じです。

公募増資後のポートフォリオ

marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

	第2期末		公募増資後 ^(注1)		第2期末		公募増資後 ^(注1)
取得価格合計	168.10億円	➡	245.25億円	総資産LTV	49.8%	➡	48.7%
鑑定NOI利回り	7.0%	➡	6.7%	平均築年数	13.4年	➡	12.4年
償却後鑑定NOI利回り	5.1%	➡	5.0%	長期負債比率	86.0%	➡	100%
稼働率	98.4%	➡	98.7% ^(注2)	ポートフォリオPML値	1.6%	➡	1.4%



(注1)平成30年1月23日時点

(注2)稼働率は、平成30年1月31日時点での数値の数値を記載しております。なお、アルティザ千代田は平成30年1月23日に同日から同年4月末日までの間、信託受託者とマリモとの間で、マリモがエンドテナントから受領する賃料に関わらず稼働率80%相当の賃料をマリモが信託受託者に対して支払うこと、マリモがエンドテナントから受領する賃料が当該稼働率80%相当額を超過した場合は、当該超過額をマリモが信託受託者に支払うことを内容とする賃料固定型マスターリース契約を締結しています。かかる稼働率の算出方法においては、アルティザ千代田の稼働率は80%として算出しております。

第1回公募増資の概要

ポートフォリオ一覧 (平成30年1月末時点)

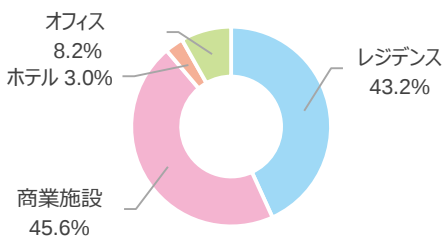


marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

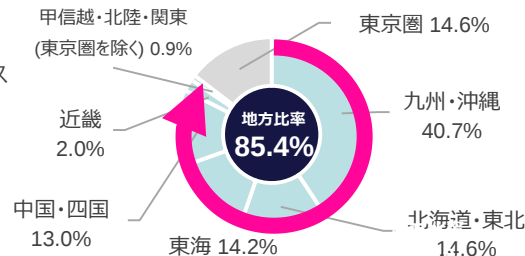
(物件番号) 物件名
鑑定NOI利回り(%)

- : マリモ本社及び支店所在地
- : サポート会社
- : 商業施設
- : レジデンス
- : オフィス
- : ホテル
- : 新幹線網
- ✈: 空港

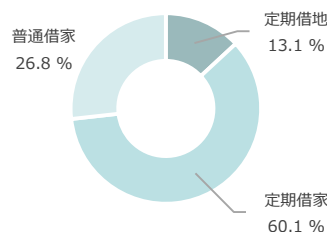
用途別 投資比率(取得価格ベース)



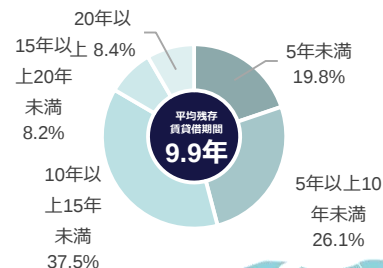
地域別 投資比率(取得価格ベース)



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)



九州・沖縄	
Cp-07 (仮称) MRRくまもと 6.8%	Cp-09 MRRいとしま 6.0%
Cp-08 MRRさせは 7.4%	Cp-11 スーパーセンター トライアル時津店(底地) 5.0%
アルティザ博多プレミア 6.7%	Foodaly 青葉店 10.3%
アルティザ博多駅南 6.5%	ヤマダ電機テックランド時津店 7.9%
MRRおおむた 7.0%	プレスト博多駅前ビル 6.2%



甲信越・北陸・関東(東京圏を除く)	
セブンイレブン 甲府相生1丁目店(底地)	6.6%

中国・四国	
ヤマダ電機テックランド 三原店	8.7%
MRRデルタビル	6.5%

近畿	
垂水駅前ゴールドビル	6.4%

東海	
Rp-07 アルティザ千代田 5.3%	Rp-06 アルティザ上前津Ⅱ 5.3%
アルティザ上前津 6.9%	アルティザ東別院 5.1%

北海道・東北	
Cp-10 MRRあきた 6.7%	アルティザ仙台花京院 7.3%

東京圏	
アルティザ池尻	4.6%
アルティザ都筑中央公園	6.0%
アルティザ川崎EAST	6.7%
アルティザ相武台	6.8%

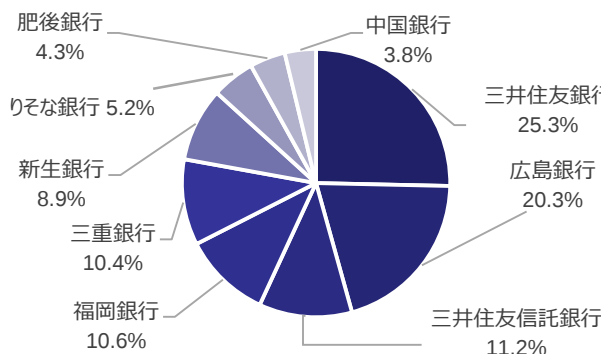
第1回公募増資の概要 財務の状況



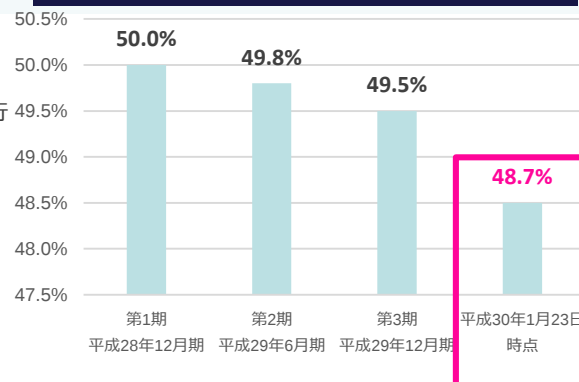
marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

金融機関	残高(百万円)	金融機関	残高(百万円)	金融機関	残高(百万円)
三井住友銀行	3,365	福岡銀行	1,407	りそな銀行	690
広島銀行	2,700	三重銀行	1,375	NEW 肥後銀行	570
三井住友信託銀行	1,490	新生銀行	1,180	中国銀行	500
				合計借入残高	13,277

借入先分散状況



総資産LTV



長期負債比率

100%

平均借入残存期間

3.38年

平均借入金利(注)

0.77%

既存借入れの集約化を伴う新規借入れ

区分	借入先	第2期末借入残高 (百万円)	新規借入 (百万円)	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
短期	三井住友銀行	640	-	変動	1M TIBOR + 0.2%	平成29年6月1日	平成30年6月1日	無担保・無保証
短期	三井住友銀行をアレンジとする 協調融資団	500	-	変動	3M TIBOR + 0.2%	平成29年8月1日	平成30年8月1日	無担保・無保証
+ 取得予定資産に係る借入								

長期借入れへの集約化

区分	借入先	第2期末借入残高 (百万円)	新規借入 (百万円)	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
長期	三井住友銀行をアレンジとする 協調融資団	-	4,840	変動	3M TIBOR + 0.6%	平成30年1月23日	平成33年2月1日	無担保・無保証
長期	三井住友銀行	-	145	変動	3M TIBOR + 0.2%	平成30年1月23日	平成31年2月1日	無担保・無保証

(注1)平均借入金利につきましては、第4期において平成30年2月1日時点の金利が変動しない前提で算出したものであります。

03

今後の取り組み



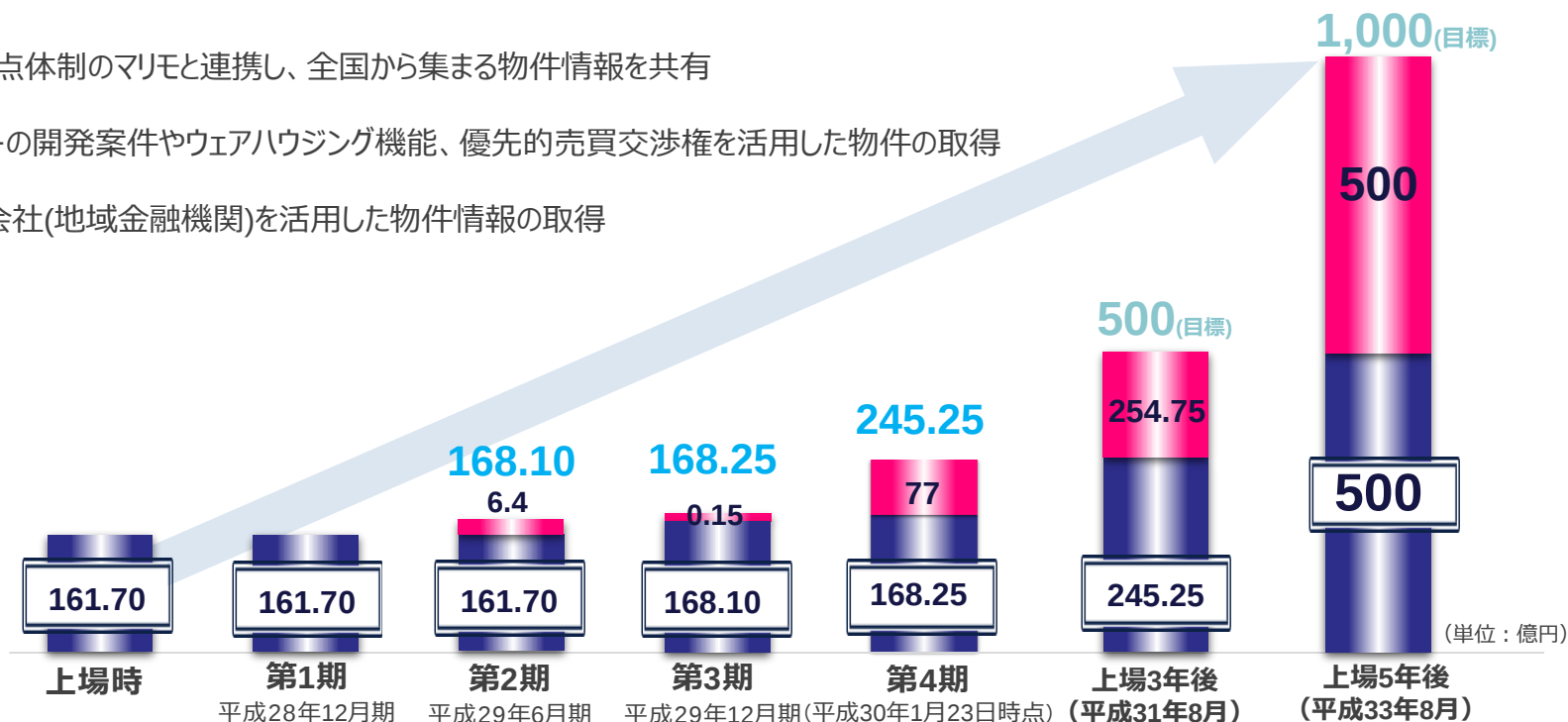
資産規模の推移



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

公募増資等により、資産規模は新規上場より約1年6か月で**約1.5倍**へ拡大

- 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
- 2) スポンサーの開発案件やウェアハウジング機能、優先的売買交渉権を活用した物件の取得
- 3) サポート会社(地域金融機関)を活用した物件情報の取得



資産規模の拡大に伴い投資主価値の向上を目指す

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期予想	第5期予想
1口当たり 分配金	977円 当初予想比 + 69.6%	3,462円 当初予想比 + 7.2%	3,431円 当初予想比 + 1.1%	3,425円	3,426円
1口当たり NAV (注1)	113,133円	116,595円 前期比 + 3.1%	118,774円 前期比 + 1.9%	—	—

(注1)「1口当たりNAV」は、(出資総額－分配金総額＋含み益)÷発行済み投資口数にて算出しています。

(注2)上場3年後及び上場5年後の資産規模は、あくまでも目標値であり、実際の資産規模の推移を保証するものではありません。

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
戸数：50戸

2018.1.23
取得済



アルティザ千代田
所在地：愛知県名古屋市
竣工：2017年9月
戸数：78戸

2018.1.23
取得済

商業施設



(仮称)MRRくもと
所在地：熊本県熊本市
竣工：2008年10月
延床：18,083.12㎡

2018.1.23
取得済

レジデンス



アルティザ東島田
所在地：岡山県岡山市
竣工：2016年12月
戸数：52戸



(仮称)リソルホテル京都
所在地：京都府京都市
竣工：2018年4月（予定）
戸数：144戸（予定）

ホテル



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



KUMU 金沢(2)
所在地：石川県金沢市
開業：2017年8月
ベッド数：188ベッド

(1)本投資法人は、取得済のものを除き上記物件について取得に係る優先的売買交渉権を有していますが、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(2)平成29年7月5日付で金沢上堤町PJから名称変更しました。

利益超過分配



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

利益超過分配方針

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

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

検証①:実施の可否

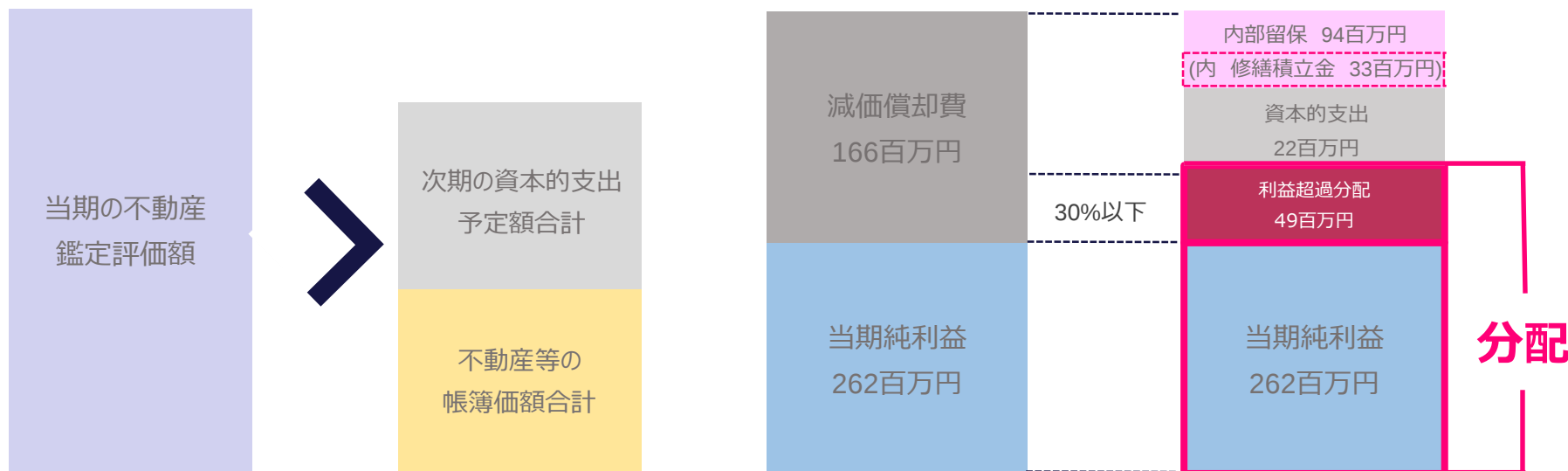
(下記の条件を満たす場合に実施)

検証②:利益超過分配金の金額

減価償却費の30%以下かつペイアウトレシオ※75%以下

(数値は第3期実績値)

※ $\frac{\text{分配金総額(利益超過分配含む)}}{\text{当期純利益} + \text{減価償却費}} = 72.8\%$ 第3期実績



(注)上図中の金額は、あくまで第3期のものです。上図は、当期純利益又は減価償却費に対する分配又は利益超過分配の比率を示すものではありません。経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性があります。

04

Appendix.



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

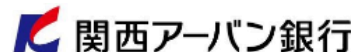
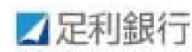
不動産開発
市街地再開発
ノウハウ



不動産再生
ノウハウ



物件情報の提供(注)



(注) みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行については、各行の判断により、任意で、物件情報の提供を行うものとされています。

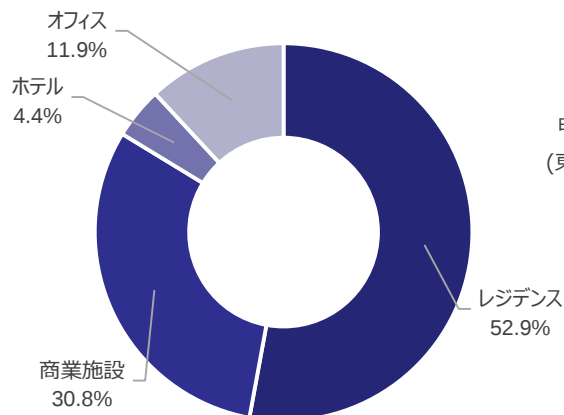
投資方針・ポートフォリオ(平成29年12月期)



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

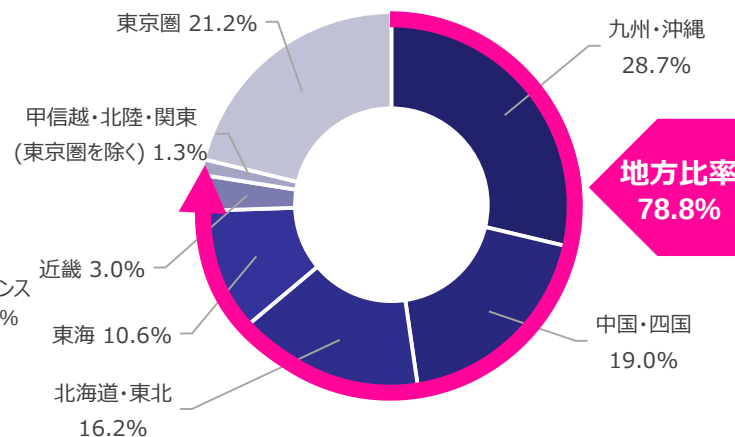
投資比率	投資エリア区分			用途				
				レジデンス	商業施設	ホテル	オフィス	駐車場
70%以上	地方	【地方都市】	東京圏を除いた人口20万人以上の都市	●	●	●	●	●
		【その他地域】	地方都市及び東京圏を除いた全国の地域		●	●		●
30%未満	東京圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県		●	●			
最低投資金額（1物件あたり取得価格ベース）				3億円以上	2億円以上	3億円以上	5億円以上	2億円以上
最高投資金額（1物件あたり取得価格ベース）				物件取得後の資産規模に対し25%を上限				
底地割合				物件取得後の資産規模に対し15%を上限				

用途別投資比率



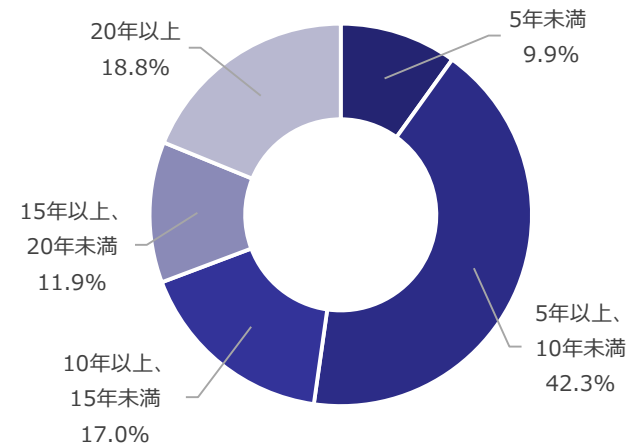
※第3期(平成29年12月期)現在取得価格ベース

地域別投資比率



※第3期(平成29年12月期)現在取得価格ベース

築年数別比率



※第3期(平成29年12月期)現在取得価格ベース

期末鑑定評価額と各指標(平成29年12月期)



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

物件番号	物件名称	所在地	分類	取得価格 (百万円)	第3期末 帳簿価格 (百万円)	第2期末鑑定 評価額 (百万円)	第3期末鑑定 評価額 (百万円)	第2期末 最終還元 利回り	第3期末 最終還元 利回り	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	2,735	3,560	3,630	5.5%	5.5%	7.5%
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋	レジデンス	400	404	522	522	5.2%	5.2%	6.9%
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	1,057	1,230	1,230	5.3%	5.3%	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	501	557	557	5.2%	5.2%	6.5%
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋	レジデンス	640	657	659	659	5.0%	5.0%	5.1%
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	レジデンス	610	616	681	681	4.2%	4.2%	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	1,100	5.2%	5.2%	6.0%
Rt-03	アルティザ川崎 E A S T	神奈川県川崎市	レジデンス	780	782	885	885	5.4%	5.4%	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	1,149	1,290	1,290	5.4%	5.4%	6.8%
Cp-01	M R R おおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,265 ^(注)	1,262	1,280	1,280	6.6%	6.6%	7.0%
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	商業施設	500	492	524	524	6.2%	6.2%	6.4%
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮城県宮崎市	商業施設	250	244	400	400	6.4%	6.4%	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	1,968	2,690	2,690	6.4%	6.4%	8.7%
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	944	1,100	1,100	6.5%	6.5%	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	223	220	220	7.0%	7.0%	6.6%
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	720	838	838	6.1%	6.1%	6.9%
Op-01	M R R デルタビル	広島県広島市	オフィス	1,200	1,196	1,280	1,280	5.8%	5.8%	6.5%
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	オフィス	800	790	975	975	5.2%	5.2%	6.2%
合計 / 平均			18物件	16,810	16,818	19,791	19,861	—	—	7.0%

(注)平成29年9月1日に増築棟を取得したことにより、取得価格が1,250百万円から1,265百万円に変更になります。以下同じです。

物件写真(平成29年12月期)



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

レジデンス(9物件)

アルティザ仙台花京院



アルティザ上前津



アルティザ博多プレミア



アルティザ博多駅南



アルティザ東別院



アルティザ池尻



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



商業施設(6物件)

MRRおおむた



セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)



垂水駅前ゴールドビル



ヤマダ電機テックランド時津店



ヤマダ電機テックランド三原店



Foodaly青葉店



オフィス(2物件)

MRRデルタビル



プレスト博多祇園ビル



ホテル(1物件)

ルートインー宮駅前



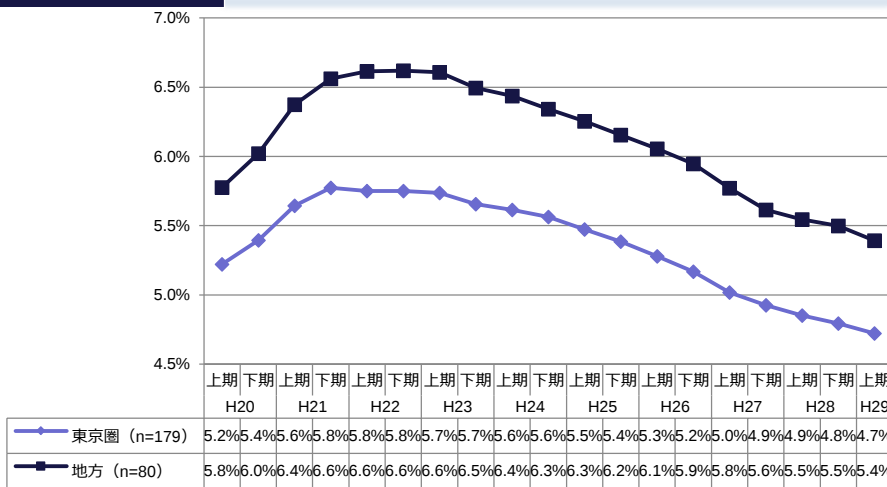
レジデンス・商業施設 平均CAPレート及び平均稼働率



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

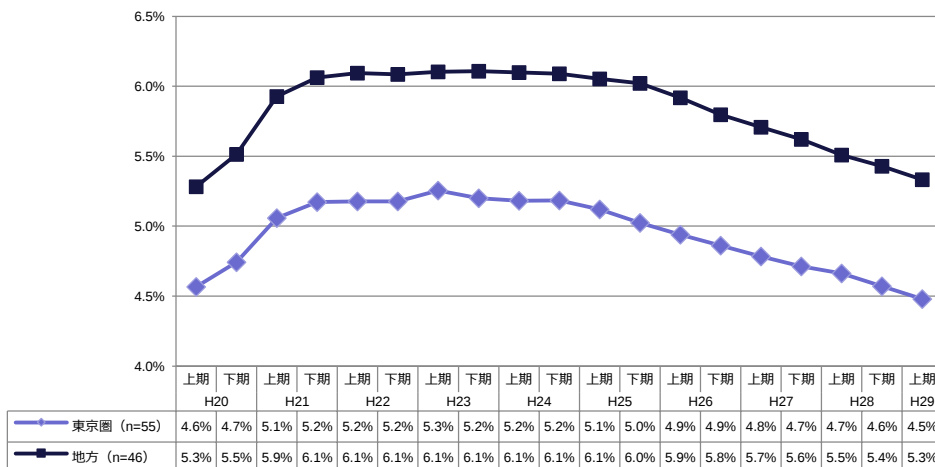
レジデンス

〈上場 J-REIT 保有 平均CAPレート〉



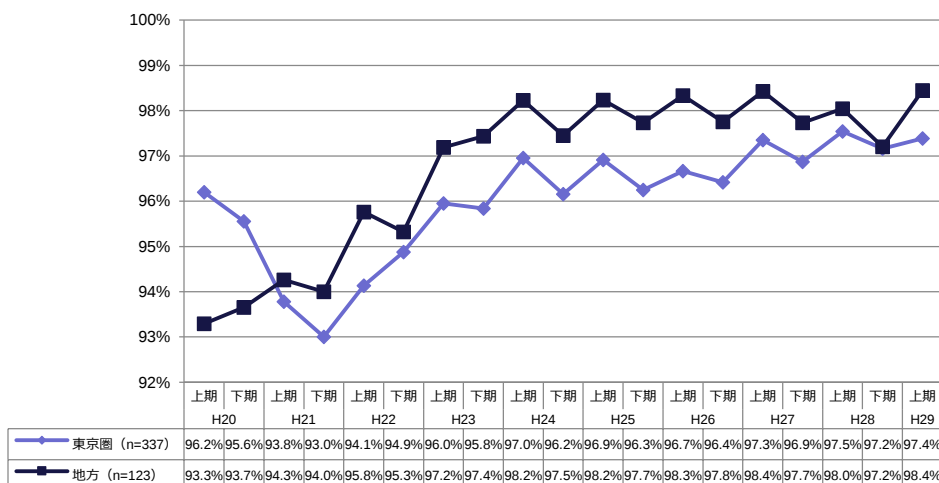
商業施設

〈上場 J-REIT 保有 平均CAPレート〉



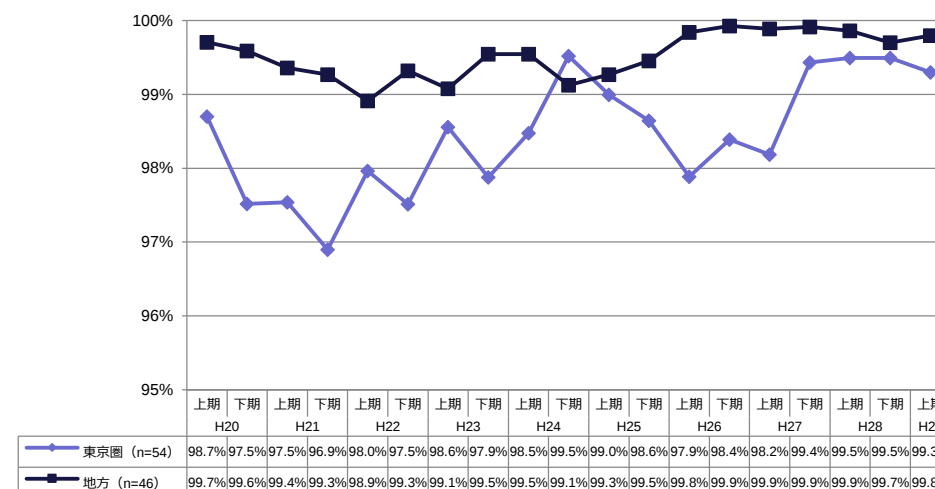
レジデンス

〈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

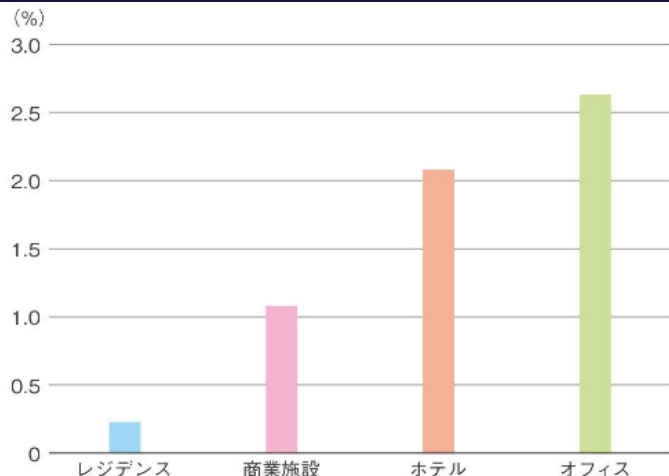
(注) 上場 J-REIT が継続保有するレジデンス又は商業施設を対象にした平均稼働率を小数第2位を四捨五入して示したものです。東京圏に所在する不動産や地方に所在する不動産の全てを対象としたものではなく、東京圏に所在する不動産と地方に所在する不動産の稼働率の一般的な傾向を示すものではありません。なお、上場 J-REIT が期中に取得又は売却した物件及び上場 J-REIT 公表資料において期末鑑定評価における直接還元法の還元利回りが開示されていない物件並びにレジデンスに関して平均居室面積が100㎡以上の物件を除外しています。

レジデンス・商業施設 マーケットデータ



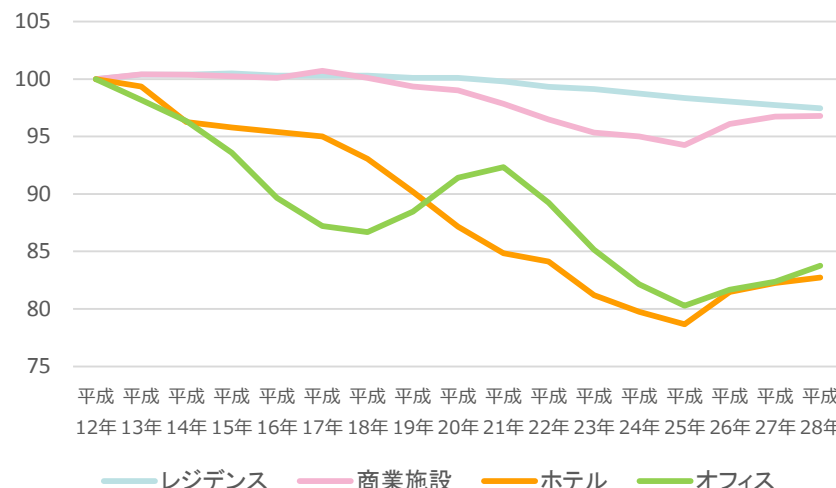
marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



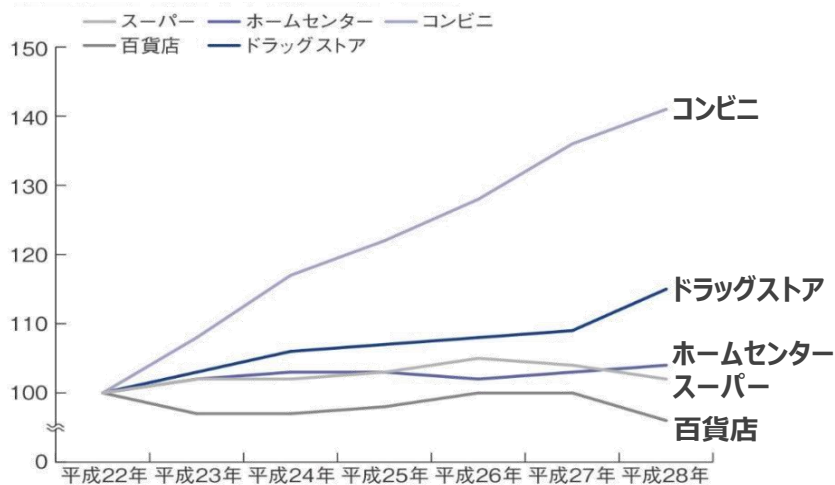
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成(平成13年から平成28年まで)

企業向けサービス指数・消費者物価指数(平成12年 = 100)



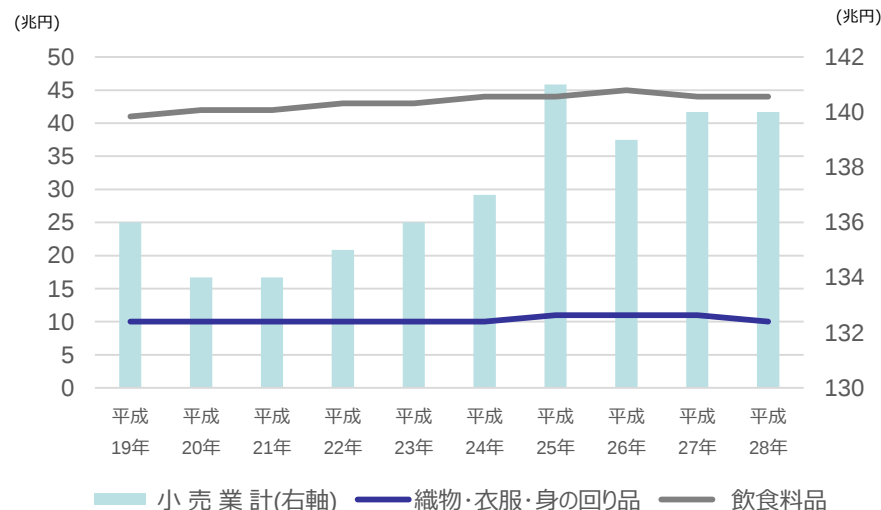
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成

各種商品小売業の年間販売額の推移



出所：経済産業省「商業動態統計」、一般社団法人日本ドット・イット・ユアセルフ協会及び日本チェーンドラッグストア協会のデータを基に、本資産運用会社にて作成(平成22年 = 100)

小売業全体及び生活必需品の販売額推移

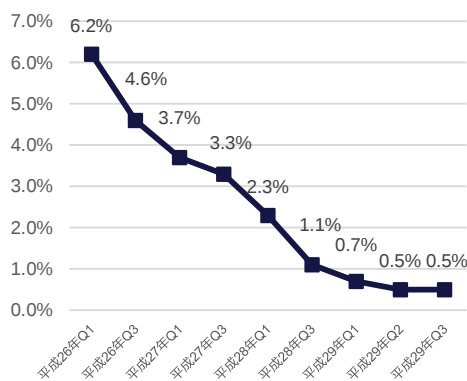


出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売額および前年（度、同期、同月）比」を基に本資産運用会社にて作成

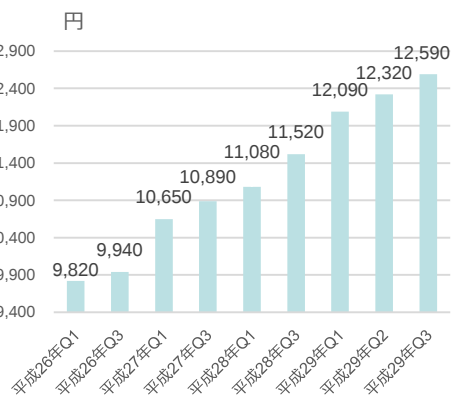
主要都市で賃料上昇継続、広島市の空室率はさらに低下

札幌市

空室率

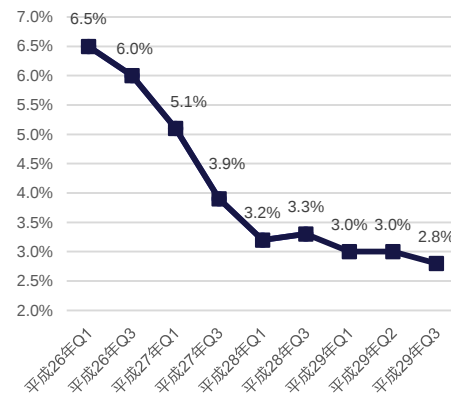


想定成約賃料

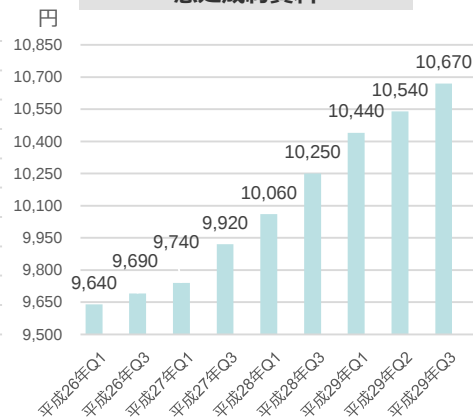


広島市

空室率

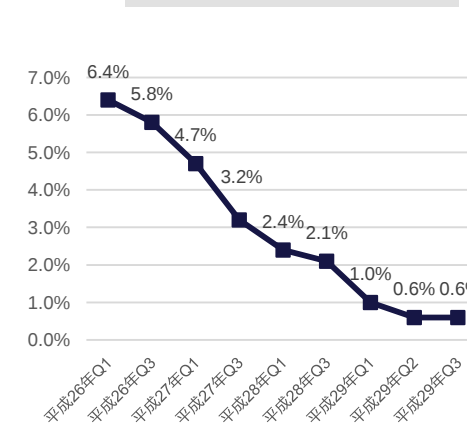


想定成約賃料

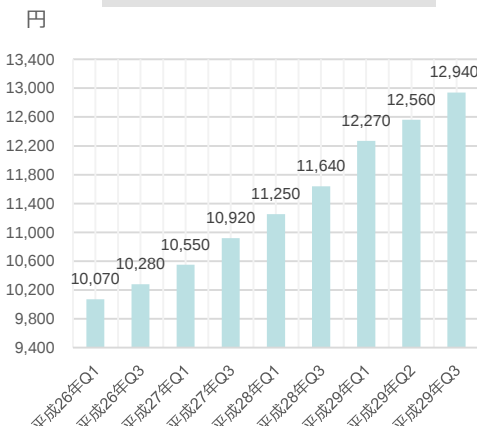


福岡市

空室率

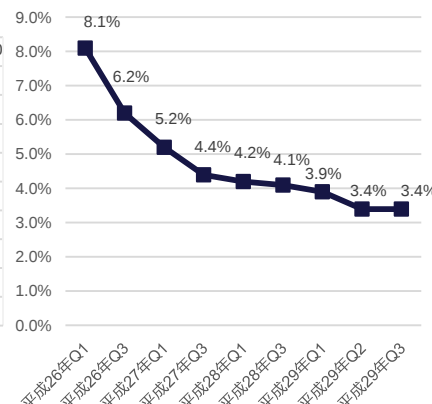


想定成約賃料

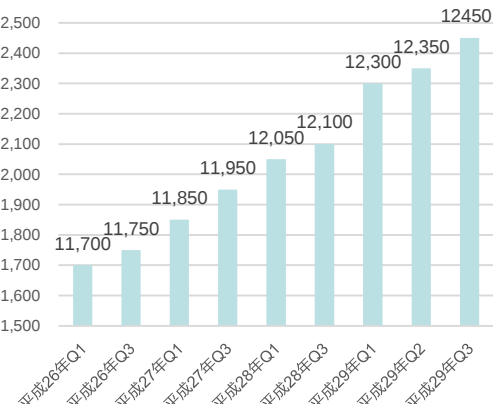


名古屋市

空室率



想定成約賃料



日本人・外国人における国内宿泊旅行者数 安定的な国内需要

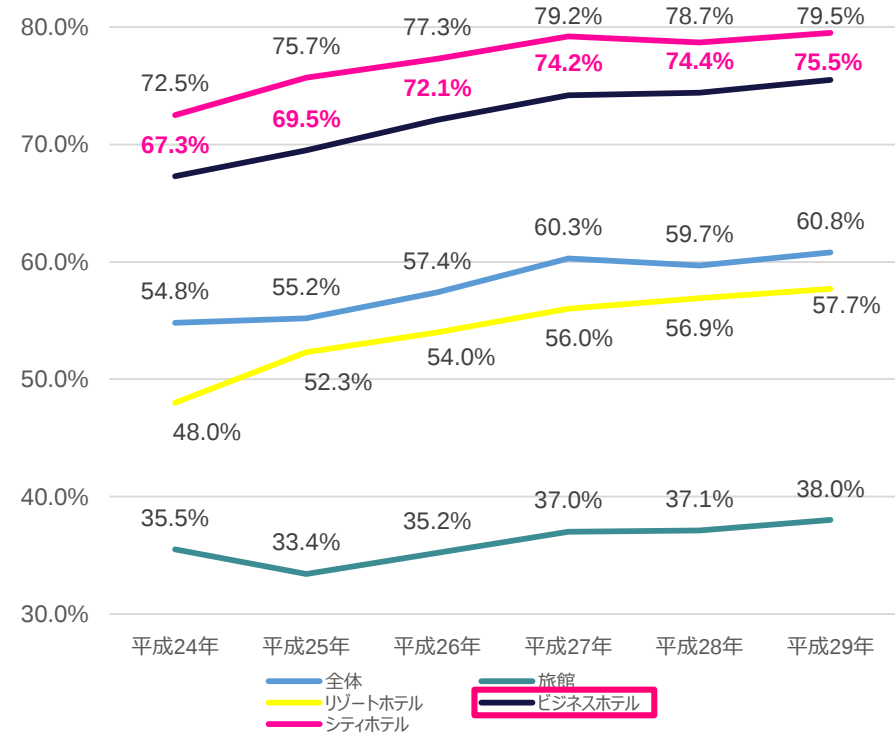
年別・延べ宿泊者数推移
(平成24年～平成29年 単位：百万人)



出所：国土交通省観光庁『観光統計』

ビジネスホテルの堅調な稼働率推移

施設タイプ別客室稼働率の推移



スポンサー マリモの概要



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

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	昭和45年9月1日
展開エリア	日本、中国、マレーシア、フィリピン等
売上高 (単体)	505億円（平成29年7月末日現在）
従業員	215名（平成29年7月末日現在）
事業内容 (子会社の事業内容を含む)	分譲住宅の企画・開発・設計・監理・販売業務・ 不動産流動化事業・海外マンション分譲事業

昭和45年の創業以来
47期連続黒字を達成

分譲マンション開発実績
(平成29年7月末日現在)
全国40都道府県 133都市
364棟 23,522戸

市街地再開発事業

ザ・熊本ガーデンズ



国内賃貸マンション事業



収益不動産プロデュース事業



(仮称) リソルホテル京都



(注) 上記の物件のうち、市街地再開発事業に係る図はマリモが関与している平成29年10月31日現在の市街地再開発事業計画に基づき建設される予定のザ・熊本ガーデンズ及び当該事業全体の完成イメージ図、収益不動産プロデュース事業に係る右側の図は（仮称）リソルホテル京都の完成予想図であり、本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

スポンサー・サポート会社の体制

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

P M 業務

リーシングサポート

保有資産の再生サポート

賃料固定型 M L

バックアップ業務

セムポート出資

資産運用会社への出資

人材確保支援

マリモHD91% リビタ5%
三重銀行2.5% みちのく銀行1.5%

商標の使用許諾⁽¹⁾

物件情報の提供^(注1)

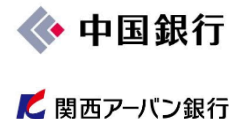
ファイナンスに
関する助言・補助

スポンサー



ReBITA
株式会社リビタ

サポート会社



(注1) みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行については、各行の判断により、任意で、物件情報の提供を行うものとされています。

(注2) 商標の使用許諾は、東京スター銀行も含まれます。

個別物件収支①



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

投資エリア		地方									
物件番号		Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-04	Rp-05	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	アルティザ 東別院	M R R おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	F oodaly 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		平成28年 8月1日	平成28年 8月1日	平成28年 8月1日	平成28年 8月1日	平成29年 6月1日	平成28年 8月1日	平成28年 8月1日	平成28年 8月1日	平成28年 8月1日	平成28年 8月1日
価格 情報	取得価格 (百万円)	2,730	400	1,060	500	640	1,265	500	250	2,000	950
	投資比率	16.2%	2.4%	6.3%	3.0%	3.8%	7.5%	3.0%	1.5%	11.9%	5.6%
	期末帳簿価額 (注1) (百万円)	2,765	408	1,073	508	663	1,259	497	248	1,986	950
賃貸借 情報	賃貸可能面 (注1) (㎡)	9,810.37	1,096.48	3,804.39	1,691.50	1,336.50	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15
	賃貸面積 (注1) (㎡)	9,575.13	1,071.56	3,641.91	1,593.38	1,262.25	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15
	稼働率 (注1)	97.6	97.7	95.7	94.2	94.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
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	184日間	184日間
	②賃貸事業収益合計 (千円)	131,502	17,791	48,254	22,582	21,763	55,972	21,086	16,308	※	※
	賃貸事業収入	127,340	17,721	47,165	21,815	21,425	55,913	19,432	16,308	※	※
	その他賃貸事業収入	4,162	70	1,088	766	337	59	1,653	—	—	—
	③賃貸事業費用合計 (千円)	22,295	3,426	10,523	5,078	3,163	10,267	3,558	3,259	※	※
	管理委託費	8,989	1,275	3,445	1,604	1,584	2,312	1,176	489	※	※
	公租公課	7,723	1,454	3,281	1,559	2	4,987	732	1,113	8,844	3,140
	水道光熱費	876	147	497	462	167	89	1,367	—	—	—
	修繕費	3,572	102	2,641	1,033	198	242	—	—	—	—
	保険料	493	70	190	78	87	163	27	45	376	239
	信託報酬	220	225	220	220	225	225	220	220	220	225
	その他賃貸事業費用	421	151	247	120	898	2,246	35	1,390	16	3,853
	④NOI (= ②-③) (千円)	109,207	14,364	37,731	17,503	18,599	45,705	17,527	13,049	※	※
	⑤減価償却費 (千円)	30,148	4,403	16,298	7,019	6,569	14,575	4,942	3,963	18,695	6,261
	⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	79,058	9,960	21,433	10,483	12,030	31,129	12,585	9,085	※	※
	⑦資本的支出 (千円)	109	—	259	—	—	400	240	—	—	—
	⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	109,097	14,364	37,472	17,503	18,599	45,305	17,287	13,049	※	※

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。

(注1) 第3期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第3期における収支を記載しています。

個別物件収支②



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

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	M R R 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 E A S T	アルティザ 相武台
取得年月日		平成28 年8月1日	平成28年 8月1日	平成28年 8月1日	平成28年 8月1日	平成28年 8月1日	平成28年 8月1日	平成28年 8月1日	平成28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%	4.4%	7.1%	4.8%	3.6%	6.2%	4.6%	6.7%
	期末帳簿価額（注1）（百万円）	223	731	1,201	797	618	1,069	787	1,151
賃貸借 情報	賃貸可能面積（注1）（㎡）	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（注1）（㎡）	904.27	3,860.81	3,053.57	1,931.47	641.16	3,675.92	3,055.80	5,497.19
	稼働率（注1）	100.0	100.0	100.0	100.00	100.0	98.5	100.0	96.4
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）	7,800	※	56,460	30,000	17,690	41,711	30,000	52,192
	賃貸事業収入	7,800	※	51,031	30,000	17,442	39,677	30,000	50,624
	その他賃貸事業収入	—	—	5,429	—	248	2,033	—	1,567
	③賃貸事業費用合計（千円）	772	※	16,852	5,127	2,525	12,368	3,853	15,552
	管理委託費	234	※	3,708	2,319	1,127	4,516	1,168	5,548
	公租公課	301	4,090	5,077	2,340	816	2,819	2,315	3,716
	水道光熱費	—	—	6,016	—	142	251	—	480
	修繕費	—	110	1,315	54	172	4,324	14	4,873
	保険料	—	180	247	114	42	195	130	327
	信託報酬	220	225	220	220	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用	16	—	267	78	—	34	—	379
	④NOI（＝②-③）（千円）	7,027	※	39,608	24,872	15,164	29,342	26,146	36,640
	⑤減価償却費（千円）	—	10,844	14,628	6,802	2,462	3,088	5,353	9,732
	⑥賃貸事業利益（＝④-⑤）（千円）	7,027	※	24,979	18,069	12,702	26,253	20,793	26,907
	⑦資本的支出（千円）	—	—	9,418	—	—	4,514	—	7,921
	⑧NCF（＝④-⑦）（千円）	7,027	※	30,190	24,872	15,164	24,828	26,146	28,718

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。

(注1) 第3期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第3期における収支を記載しています。

第3期貸借対照表・損益計算書



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

第3期 貸借対照表 (平成29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	633,879	営業未払金	42,133
信託現金及び信託預金	1,517,503	短期借入金	1,140,000
営業未収入金	1,535	1年内返済予定の長期借入金	30,000
前払費用	30,726	未払費用	96,388
繰延税金資産	15	未払法人税等	924
その他	—	未払消費税等	20,112
流動資産合計	2,183,659	前受金	119,057
固定資産		1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,817
有形固定資産		その他	2,989
信託建物	8,247,640	流動負債合計	1,503,423
減価償却累計額	△434,191	固定負債	
信託建物（純額）	7,813,448	長期借入金	8,262,500
信託構築物	192,823	信託預り敷金及び保証金	1,032,063
減価償却累計額	△13,422	資産除去債務	18,202
信託構築物（純額）	179,400	その他	4
信託機械及び装置	114,331	固定負債合計	9,312,770
減価償却累計額	△7,721	負債合計	10,816,194
信託機械及び装置（純額）	106,610	純資産の部	
信託工具、器具及び備品	5,347	投資主資本	
減価償却累計額	△590	出資総額	8,074,023
信託工具、器具及び備品（純額）	4,757	出資総額控除額	
信託土地	8,709,677	一時差異等調整引当額	△2,001
信託建設仮勘定	—	その他の出資総額控除額	△84,691
有形固定資産合計	16,813,894	出資総額控除額合計	△86,692
無形固定資産		出資総額（純額）	7,987,331
信託借地権	4,348	剰余金	
ソフトウェア	4,132	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	262,671
無形固定資産合計	8,480	剰余金合計	262,671
投資その他の資産		投資主資本合計	8,250,002
差入保証金	10,000	純資産合計	8,250,002
信託差入敷金及び保証金	13,500	負債純資産合計	19,066,197
長期前払費用	36,662		
投資その他の資産合計	60,162		
固定資産合計	16,882,537		
資産合計	19,066,197		

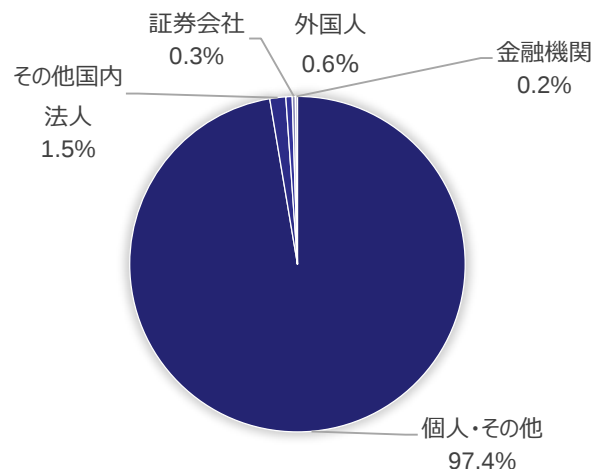
第3期 損益計算書

自 平成29年 7月 1日
至 平成29年12月31日

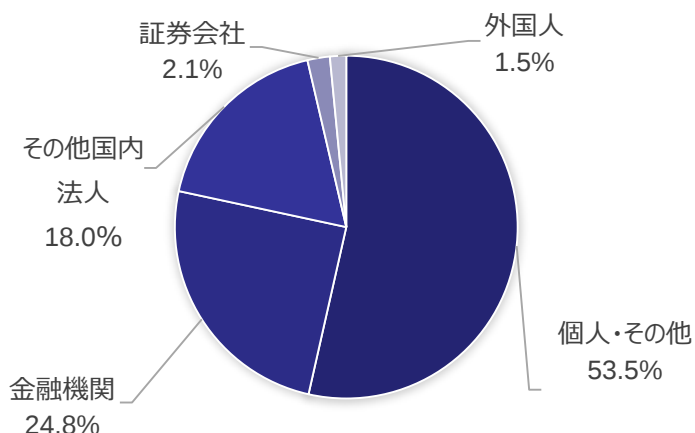
営業収益	
賃貸事業収入	738,005
その他賃貸事業収入	17,416
営業収益合計	755,422
営業費用	
賃貸事業費用	312,826
資産運用報酬	69,232
資産保管手数料	1,200
一般事務委託手数料	11,578
役員報酬	2,400
公租公課	6,960
その他営業費用	36,303
営業費用合計	440,502
営業利益	314,919
営業外収益	
受取利息	11
還付加算金	—
受取保険金	225
営業外収益合計	237
営業外費用	
支払利息	35,981
融資関連費用	15,204
その他	421
営業外費用合計	51,607
経常利益	263,550
税引前当期純利益	263,550
法人税、住民税及び事業税	926
法人税等調整額	0
法人税等合計	926
当期純利益	262,623
前期繰越利益	48
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	262,671

投資主の状況(平成29年12月末時点)

投資主数比率 (合計6,572人)



投資口数比率 (合計90,968口)



順位	投資主名	投資口数	保有割合
1	株式会社マリモ	10,000	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)	6,680	7.3%
3	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	5,598	6.2%
4	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	4,761	5.2%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	3,311	3.6%
6	個人	1,000	1.1%
6	個人	1,000	1.1%
8	世界心道教管理部門	820	0.9%
9	個人	699	0.8%
10	上田八木短資株式会社	651	0.7%
計		34,520	37.9% (注1)

(注1) 上位10社の保有する投資口34,520口を、発行済み投資口数90,968口で除し、小数以下第2位を四捨五入して算出しています。

投資法人・資産運用会社概要（平成29年12月末時点）

■ 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	18物件
取得価格	168.25億円
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
役職員数	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

- ▶ 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。
- ▶ 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。

資料お問い合わせ先 TEL : 03-6205-4755 mail: info@marimo-am.co.jp IR担当 福島（ふくしま）

地方は、
可能性を
秘めている。



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.