



第13期（2022年12月期） 決算説明会資料

証券コード：3470

2023年2月17日



マリモ地方創生リート投資法人

第4回公募増資の概要

3

- 第4回公募増資の概要及び投資口価格の推移
- インベストメント・ハイライト
- 取得（予定）資産
- ポートフォリオ推移
- ポートフォリオの概況
- J-REITのポートフォリオPML値
- 資産入替の取組み
- サポート体制
- アルファコートとのサポート協定の締結
- 複数の物件取得チャンネル
- スポンサーパイプライン
- 資産規模推移

第13期決算概要

16

第14期・第15期業績予想

- 第13期決算ハイライト
- セグメント別運用状況
- 第13期予想・実績
- 第14期・第15期業績予想
- 1口当たり分配金及びNAVの推移

第13期運用実績

22

- 資産価値向上の追求①～②
- ポートフォリオ運営実績
- 財務状況
- IR活動
- 投資戦略
- NOI利回りとトータルリターン

新規取得物件

30

- 取得（予定）資産マップ
- スターシップ石橋阪大前
- アルティザ水戸白梅
- グランエターナ北大前Ⅱ
- アルファスクエア南4条東
- 札幌市周辺の取得（予定）資産
- M R R 千歳 / M R R 岩見沢
- M R R 函館 / M R R 江別
- コープさっぽろ恵み野店
- MrMax伊勢崎店
- ミラキタシティ花北
- ホテルウイングインターナショナル飛騨高山
- 日本通運 駒ヶ根物流センター

Appendix

44

- ESGに関する取組み
- ポートフォリオマップ
- 本投資法人の基本理念
- スポンサー マリモの概要
- ポートフォリオ構築方針
- 物件写真 ①～②
- ポートフォリオ一覧①～②
- 利益超過分配
- レジデンス・商業施設 マーケットデータ
- オフィス 空室率・成約賃料
- ホテル 施設タイプ別客室稼働率推移
- 個別物件収支①～⑤
- 第13期 貸借対照表・損益計算書
- 投資主の状況
- 注記①～⑤
- Disclaimer

01

第4回公募増資の概要

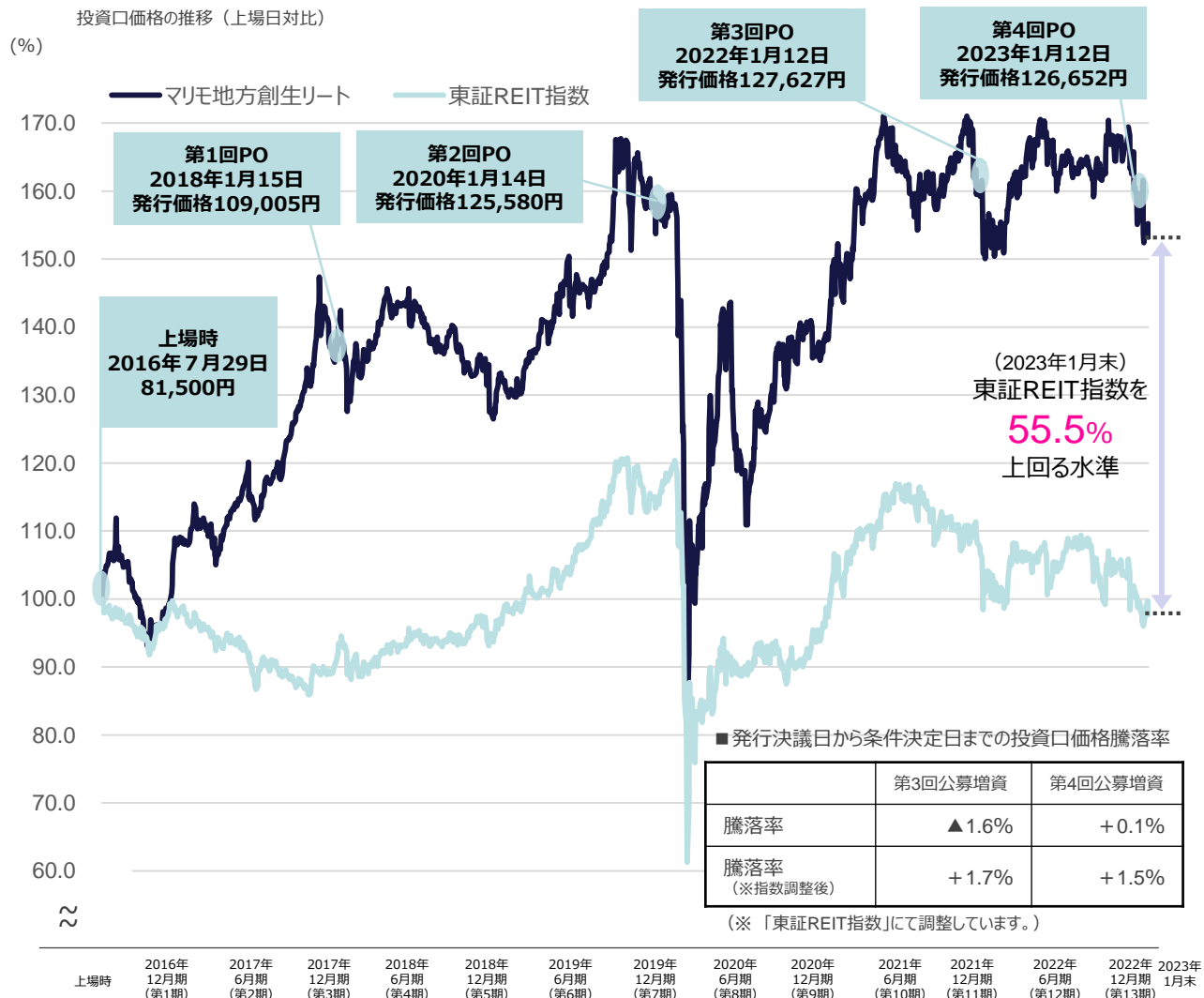


第4回公募増資の概要及び投資口価格の推移



昨年の第3回公募増資に引き続き、第4回目の公募増資を実施

オファリング形態	一般募集及び第三者割当
オファリング総額	5,488百万円 (第三者割当含む)
新発行投資口数	44,999口 (第三者割当含む)
物件取得額(予定)	11,120百万円
本取組後の発行済投資口数	237,225口
発行価格	126,652円
引受人	(事務主幹事兼単独ブックランナー) SMBC日興証券株式会社 (共同主幹事) みずほ証券株式会社 (幹事) 岡三証券株式会社 (シロ) 野村證券株式会社 (シロ) 大和証券株式会社 (シロ) 株式会社SBI証券



(注) 2016年7月29日の東京証券取引所における東証REIT指数の終値を基準として、その終値がグラフ上本投資法人の上場時の投資口価格81,500円と同値であるように調整した上で、その推移を表示したものです。

1. 地域分散及び用途分散を進展させることで、ポートフォリオの更なる「安定性」の確保

- 本投資法人初の北海道・岐阜県の物件や物流施設の組入れ等、地域分散及び用途分散の進展
- 厳選された稼働率の安定性に優れる地方物件を中心としたポートフォリオの構築
- JCRより長期発行体格付**A-（安定的）**を取得

2. 地方を中心とした、相対的に利回りの高い物件への重点投資による「収益性」の確保

- 東京圏に比べ高い利回り（平均鑑定NOI利回り**6.3%**）が得られる地方投資を継続
- 昨年同様、鑑定評価額を上回る譲渡価格で資産譲渡を実行することで、投資家への譲渡益の還元の継続を企図

3. スポンサーサポート及び運用会社独自の取得ルートを活用した「着実な外部成長」の実現

- 2年連続での公募増資実施及び物件入替により、**資産規模500億円超**へ
- 運用会社独自のソーシング力向上と豊富なパイプライン
- アルファコート株式会社との新規サポート協定の締結

レジデンスと商業施設を主軸とし、地方への投資による「安定性」と「収益性」を確保

物件数
13 物件

取得予定価格合計
11,120 百万円

鑑定評価額合計
12,513 百万円

含み益率
12.5 %

平均鑑定NOI利回り
6.0 %

平均償却後鑑定NOI利回り
4.8 %

レジデンス



スターシップ石橋阪大前



アルティザ水戸白梅



グランエターナ北大前Ⅱ



アルファスクエア南4条東

商業施設



コープさっぽろ恵み野店
(注)



MRR千歳



MRR岩見沢



MRR函館



MRR江別



MrMax伊勢崎店

物流施設



日本通運 (注)
駒ヶ根物流センター

ホテル



ホテルウィングインターナショナル飛騨高山



ミラキタシティ花北※

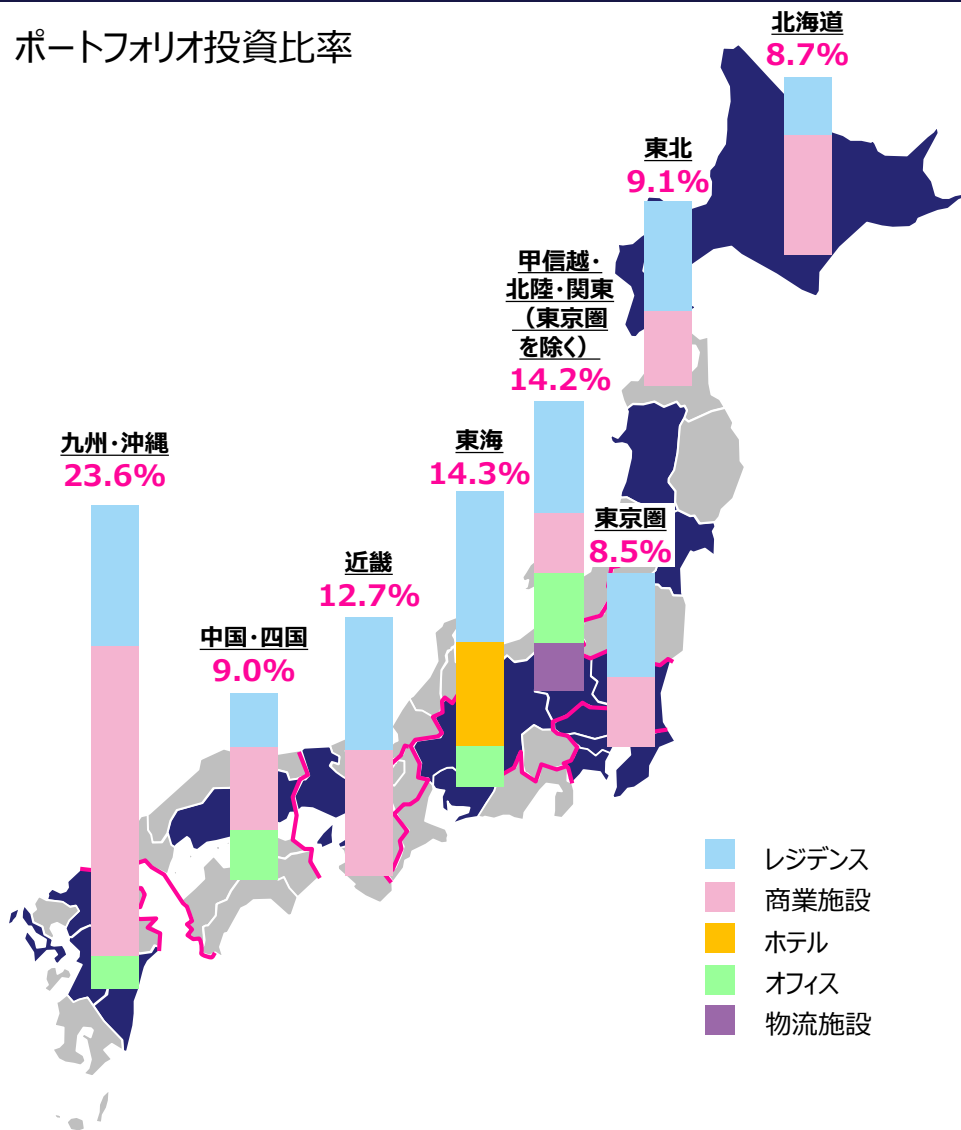
※ 「イオン姫路店」は、取得予定資産ではありません

(注) 2023年3月31日取得予定物件になります。

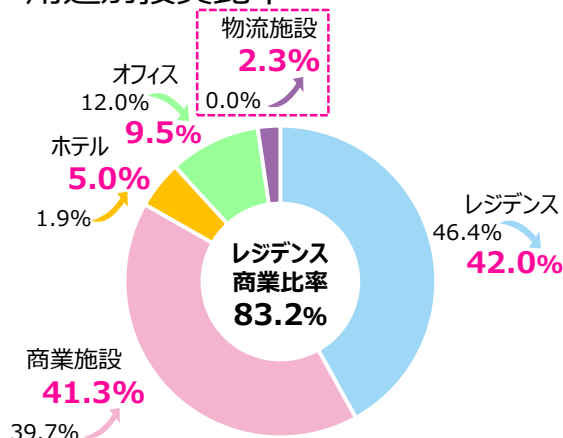
	2022年6月期末 (第12期末)	第13期 取得済資産 (アルティザ熊本新町)	第13期/第14期 譲渡済資産 (アルティザ都筑中央公園)	取得(予定)資産	本取組み後(予定)
物件数	39	1	▲1	13	52
取得(予定)価格 合計	39,550 百万円	520 百万円	▲1,050 百万円	11,120 百万円	50,140 百万円
鑑定評価額合計	46,896 百万円	524 百万円	▲1,150 百万円	12,513 百万円	59,108 百万円
平均鑑定NOI利回り	6.4 %	5.3 %	5.6 %	6.0 %	6.3 %
平均償却後 鑑定NOI利回り	4.8 %	3.5 %	4.9 %	4.8 %	4.8 %
平均築年数	16.0 年	1.2 年	33.5 年	9.1 年	14.0 年
稼働率	98.0 %	93.6 %	95.3 %	99.5 %	98.4 %
総資産LTV	49.0 %				48.5%
1口当たりNAV	139,806円				149,721円

全国分散を進展させ、用途別・地域別に高度に分散したポートフォリオを構築

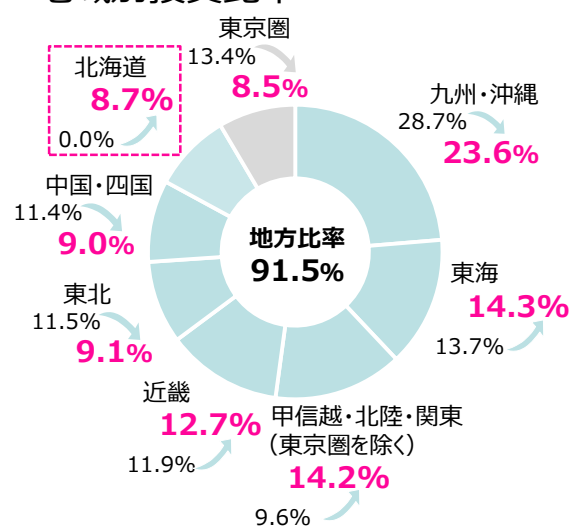
■ ポートフォリオ投資比率



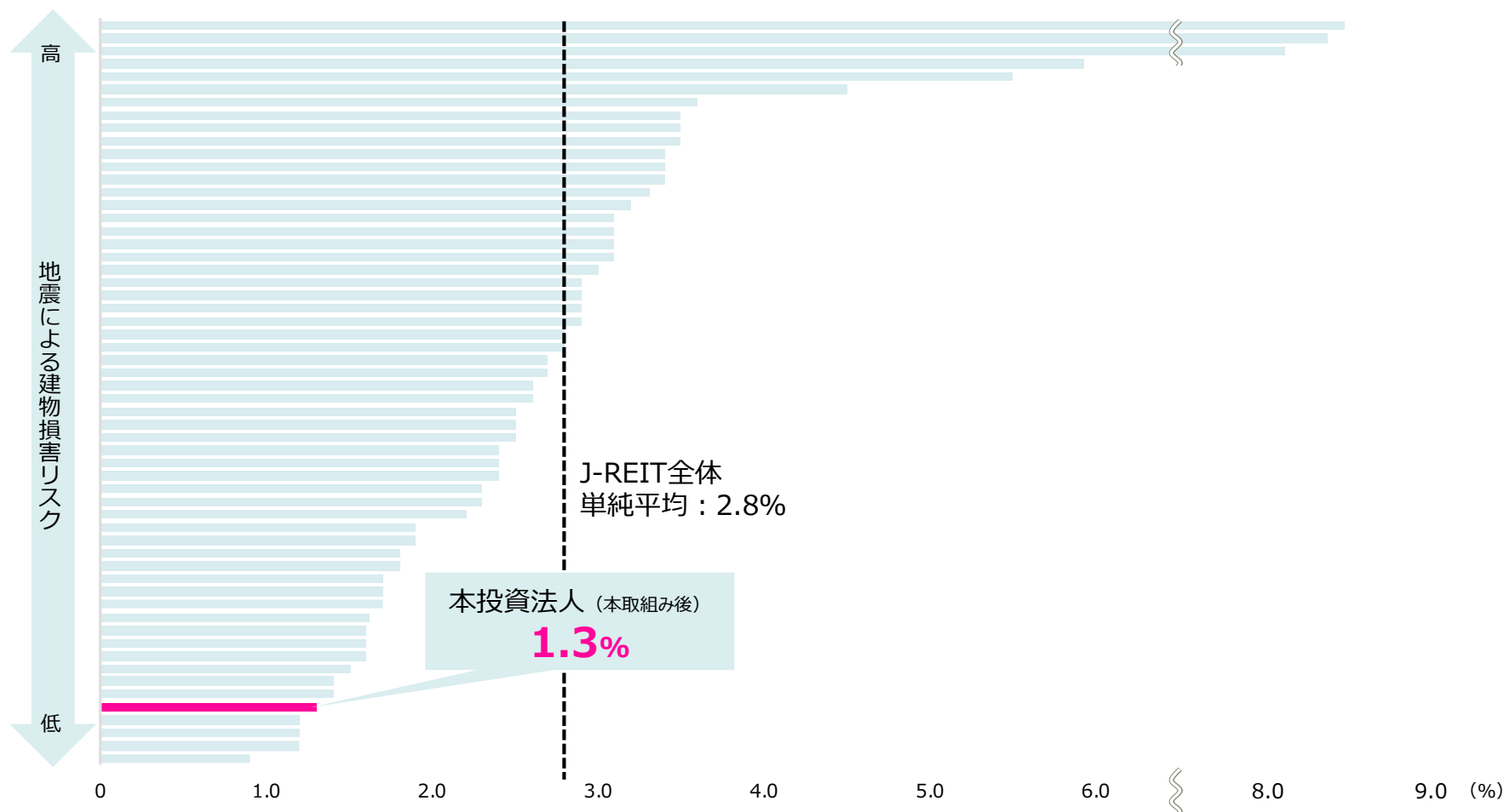
■ 用途別投資比率



■ 地域別投資比率



厳正なリスクマネジメントにより、地震による建物損害リスクを低減



※ 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。本投資法人以外については2022年11月末日以前における直近決算期末時点の数値を記載しています
PMLについての統一的な定義はなく、2022年11月30日時点の各上場不動産投資法人が公表するPML値の定義が同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があります
本投資法人のPML値の定義、その他の詳細については後記注記をご参照ください

資産入替の取組み



物件の将来的な収益性や買主からのオファー条件を考慮し戦略的な入替を継続

■ 譲渡価格合計 :	700百万円	■ 譲渡価格合計 :	1,330百万円
- 第11期 (準共有持分50%) 譲渡		- 第13期 (準共有持分50%) 譲渡	
- 第12期 (準共有持分50%) 譲渡		- 第14期 (準共有持分50%) 譲渡	
■ 帳簿価額 :	459百万円	■ 帳簿価額 :	1,066百万円
■ 鑑定評価額 :	589百万円	■ 鑑定評価額 :	1,150百万円
■ 譲渡益 :	240 百万円	■ 譲渡益 :	264 百万円

■ 譲渡理由: 築年が経過し今後資本的支出 (CAPEX) の増大が予想される中、鑑定評価額を大幅に上回る価格で譲渡が見込めるため、当該譲渡益を還元することが投資主利益の最大化に資すると判断

■ 譲渡のポイント: 2期に分けての譲渡により、**分配金の安定と向上を実現**

■ 継続的な資産入替により、**ポートフォリオの質の向上と譲渡益の投資主還元**の両立を企図

※ 各物件の「築年数」は、本資料の日付現在の数値ではなく、本投資法人のプレスリリースによる取得又は譲渡の公表時点の数値を記載しています

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




新たにサポート協定を締結、継続して多面的な成長機会を模索

アルファコートとのサポート協定の締結

地方に良質な物件を保有するアルファコートと新たにサポート協定を締結

■ アルファコートの概要

社名	アルファコート株式会社	 <p>Alpha Court co.,Ltd</p>
代表	川村 裕二	
設立	2004年3月22日	
本社所在地	札幌市中央区	
資本金	1億円	
従業員数	グループ連結 計50名 (2022年9月1日時点)	
事業内容	総合不動産業（不動産貸付業・デベロッパー業） 北海道内一円の再開発事業、官民連携事業及びビル・ホテル・マンション・店舗開発を行う	
備考	・経済産業省より「地域未来牽引企業」に認定（2018年12月25日） ・市街地再開発等功労者表彰を受賞（2022年度） ・札幌市内に土地約12.5万㎡、建物87棟、建物床面積約13.6万㎡を保有（2022年9月時点）	

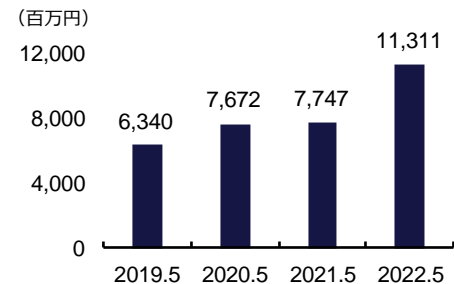
■ アルファコートグループ連結財務情報（2022年5月時点）

総資産額	38,275百万円	純資産額	8,085百万円
------	-----------	------	----------

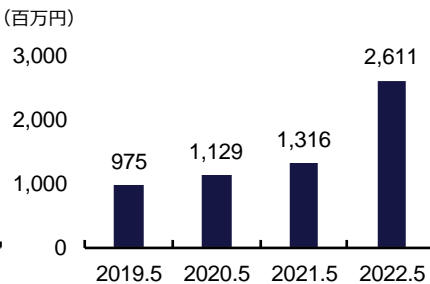
■ 保有物件事例



■ 売上高（連結）



■ 当期純利益（連結）



※ 市街地再開発等功労者表彰の受賞主体は「アルファコート帯広西3・9地区開発株式会社」であり、アルファコート株式会社は、基本計画・事業計画・事業推進を担当

運用会社独自のソーシング力向上による更なる成長機会の実現

運用会社独自ルート

① 新たなサポート会社からの取得

- 新たにサポート協定を締結したアルファコートグループより取得



アルファスクエア南4条東



コープさっぽろ恵み野店



MRR千歳



MRR岩見沢



MRR函館



MRR江別

② 地位譲渡による取得

- 運用会社が独自に情報入手した第三者を売主とする売買契約について、スポンサーから買主の地位の譲渡を受け本投資法人が取得



MrMax伊勢崎店

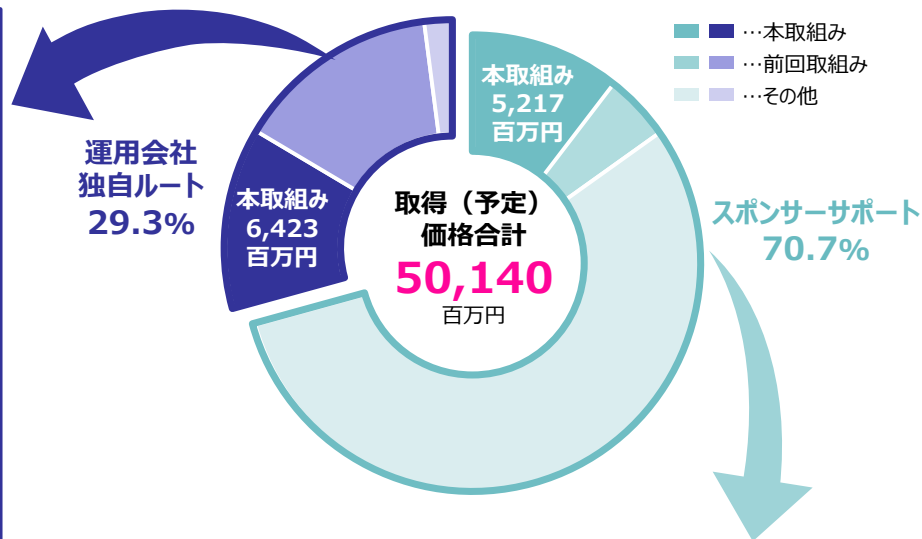
③ 第三者より直接取得

- 本投資法人が売買契約を締結することにより直接取得



日本通運
駒ヶ根物流センター

本取組み後のポートフォリオ全体における取得割合



スポンサーサポート

① スポンサー開発物件の取得

- マリモが開発した高品質な物件取得



スターシップ
石橋阪大前



ミラキタシティ
花北



ホテルウイング
インターナショナル
飛驒高山

② ウェアハウジング機能の活用

- マリモが一時的に保有することで柔軟なタイミング等での取得が可能



アルティザ
水戸白梅



グランエターナ
北大前II

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
1	スポンサー市街地再開発	兵庫県姫路市	商業施設 (区分所有権)	9区画	2019年1月
2	スポンサー開発	長野県長野市	ホテル	117室	2020年8月
3	スポンサー開発	岐阜県高山市	ホテル	139室	2020年12月
4	スポンサー市街地再開発	滋賀県長浜市	商業施設 (区分所有権)	8区画	2021年3月
5	スポンサー開発	大阪府池田市	レジデンス (学生寮)	77戸	2022年1月
6	スポンサー開発	青森県弘前市	レジデンス (学生寮)	100戸	2023年2月 (予定)
7	スポンサー開発	大阪府茨木市	レジデンス (学生寮)	144戸	2023年3月 (予定)
8	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	48戸 (1LDK)	2023年3月 (予定)
9	スポンサー開発	宮城県仙台市	オフィス	17区画	2023年7月 (予定)
10	スポンサー開発	大阪府茨木市	レジデンス (学生マンション)	48戸	2023年9月 (予定)
11	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス (学生寮)	177戸	2023年9月 (予定)
12	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	31戸 (1K)	2024年2月 (予定)
13	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	27戸 (1LDK)	2024年2月 (予定)
14	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	31戸 (1LDK)	2024年3月 (予定)
15	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	23戸 (1LDK他)	2024年3月 (予定)
16	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2024年3月 (予定)
17	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	88戸 (1K)	2024年4月 (予定)
18	スポンサー開発	福岡県福岡市	商業施設	9区画	2024年6月 (予定)
19	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	52戸 (1K他)	2024年6月 (予定)
20	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	60戸 (1K)	2024年9月 (予定)
21	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸 (1K)	2024年10月 (予定)
22	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	92戸 (1R)	2024年11月 (予定)
23	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	140戸 (1R)	2025年2月 (予定)

取得済資産

取得済資産

取得済資産

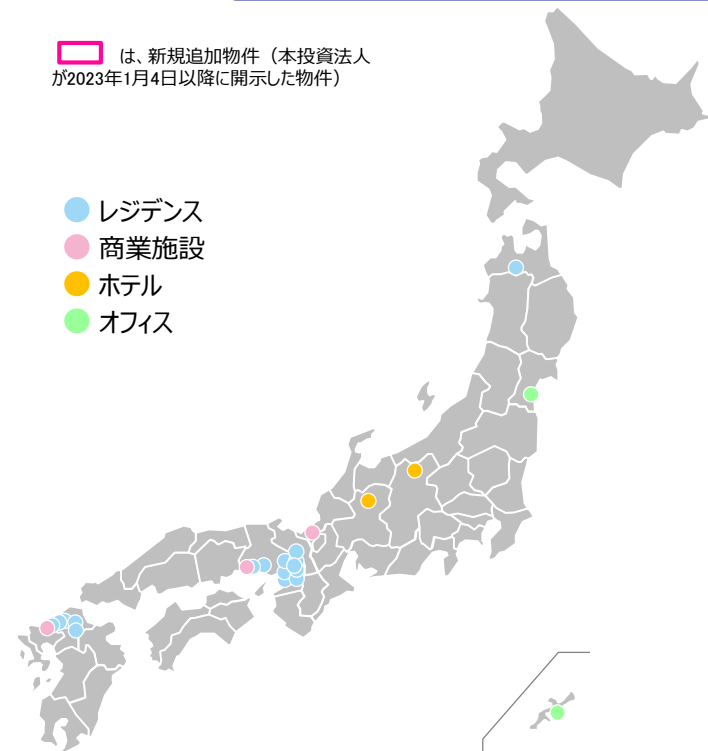
豊富なレジデンス物件

● レジデンス	16件 (第4回公募増資取得資産含む)
● 商業施設	3件 (第4回公募増資取得資産含む)
● ホテル	2件 (第4回公募増資取得資産含む)
● オフィス	2件

全国に分散したパイプライン

□ は、新規追加物件 (本投資法人が2023年1月4日以降に開示した物件)

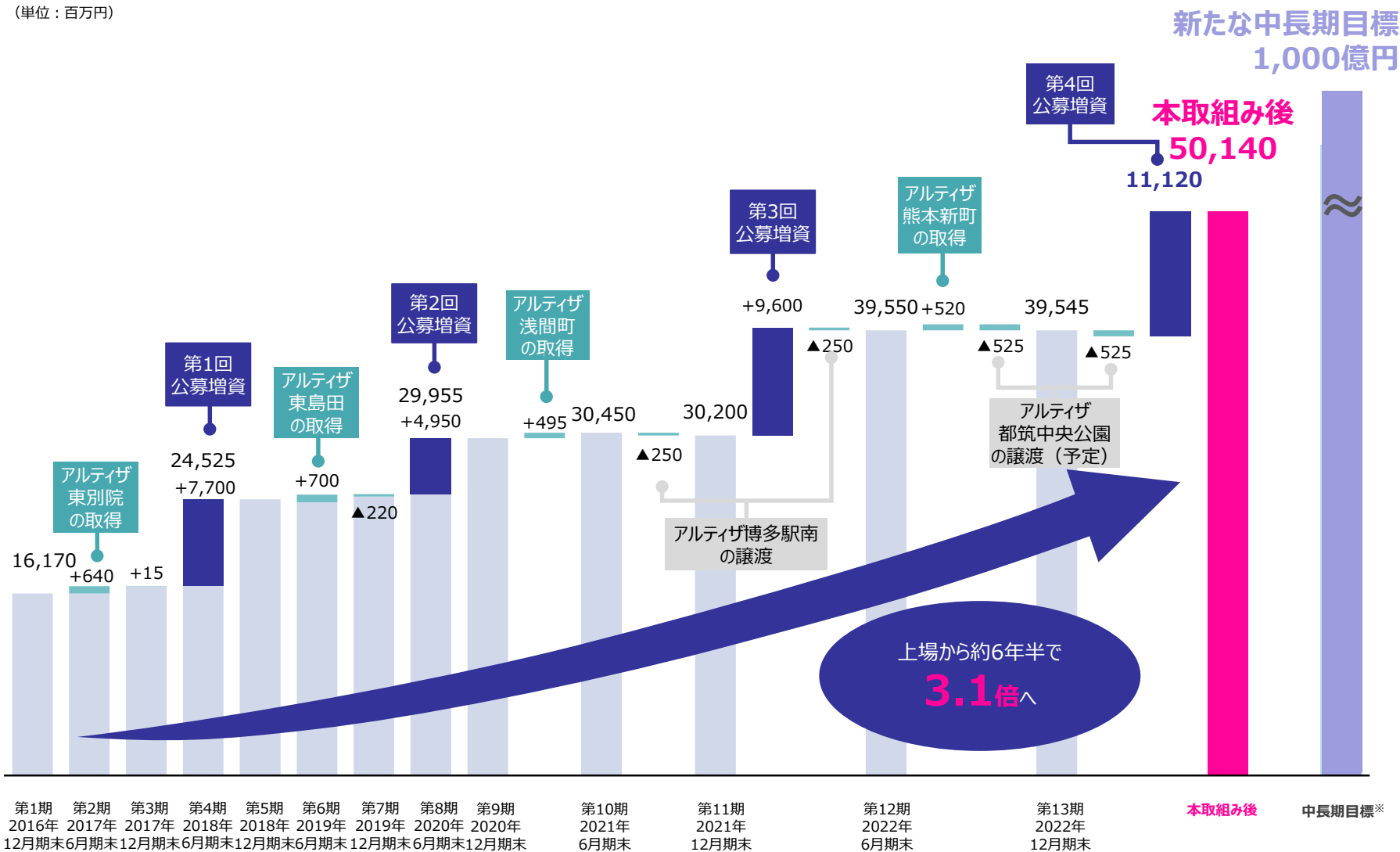
- レジデンス
- 商業施設
- ホテル
- オフィス



※各物件について、取得予定資産として記載されている物件を除き、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。本資料の日付現在、No.6からNo.23までの各物件の開発は完了しており、竣工予定及び戸数予定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。

着実な外部成長及び資産入替により、資産規模目標500億円超を達成

(単位：百万円)



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

02

第13期決算概要 第14期・第15期業績予想





- アルティザ都筑中央公園の準共有持分50%の譲渡 (2期分割)
鑑定評価額1,150百万円を上回る価格で譲渡し、**譲渡益264百万円**を投資主へ還元
- アルティザ博多プレミアの大規模修繕工事を実施
剥落防止剤塗布、長尺シート新規設置工事など総工事費、**74百万円**
- JCRより長期発行体格付、**A- (安定的)** を取得

アルティザ都筑中央公園の譲渡



長期発行体格付取得

初取得

A- (安定的)

株式会社日本格付研究所 (JCR) より取得
2022年12月13日付

含み益率

1.2%
UP

第12期末 20.0% → **第13期末 21.2%**

1口当たりNAV

1.4%
UP

第12期末 139,806円 → **第13期末 141,760円**

※ アルティザ都筑中央公園の「帳簿価額」は2022年6月30日現在の数値になります。また「譲渡益」は見込金額であり実際と相違する可能性があります。

景況の影響を受けにくい安定したポートフォリオを構築

	物件数	第13期の状況	稼働率の変化と要因	
			第12期末	第13期末
レジデンス	21物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 明確な影響なし 	95.2%	94.7% (▲0.5%)
				<ul style="list-style-type: none"> ✓ 一時的な要因で稼働率が若干低下
商業施設	14物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 入居4件 (MRRおおむた1件、光明池アクト3件) ⇒2022年8月、9月、11月、12月入居 ✓ 退去2件 (光明池アクト) ⇒2022年7月、8月退去 ✓ 賃料減額要請4件 (83テナント中4件) ✓ 退去通知受領1件 (光明池アクト) ⇒2023年6月退去予定 	99.5%	99.8% (+0.3%)
				<ul style="list-style-type: none"> ✓ 賃料減額要請4件： 減額1件、レントフリー1件、交渉中2件
ホテル	1物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 明確な影響なし (ルートイン一宮駅前 固定賃料型) 	100%	100% (±0%)
				<ul style="list-style-type: none"> ✓ 特に条件等変更なし
オフィス	4物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 退去1件 (MRRデルタビル) ⇒2022年8月退去 	96.2%	96.3% (+0.1%)
				<ul style="list-style-type: none"> ✓ 稼働率は上昇傾向



【単位:百万円】	第13期 2022年12月期 当初予想 (注1) (A)	第13期 2022年12月期 実績 (B)	増減 (B) - (A)
	営業収益 (注2)	1,806	1,841
営業利益 (注2)	789	815	+25
経常利益 (注2)	638	667	+29
当期純利益 (注2)	637	666	+29
EPU 4.6%UP			
【単位:円】			
1口当たり分配金 (EPU) (利益超過分配を含まない) ...①	3,316	3,467	+151
1口当たり利益超過分配金...②	327	222	▲105
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...①+②	<u>3,643</u>	<u>3,689</u> (注3)	<u>+46</u>
DPU 1.3%UP			

(注1) 2022年8月18日発表
(注2) 単位未満切捨て

(注3)
ペイアウトレシオ調整前 77.6%
ペイアウトレシオ調整後 72.4%
配当比率 (対減価償却費割合) 13.6%

差異要因

(単位:百万円)

営業収益	+34
水光熱費収入の増加 (MRRくまもと、光明池アクト他)	+24
その他収入の増加 (礼金・原状回復収入 等) (光明池アクト、A北通町 他)	+17
その他上記以外の収入減少	▲7
営業費用等	▲9
水光熱費費用の増加 (MRRくまもと、光明池アクト他)	▲21
修繕費の減少	+11
その他上記以外の費用減少	+1
営業外収益	+3
保険金収入の受領	+3

(注4) +は増益要因 ▲は減益要因
(注5) Aは「アルティザ」を意味します。以下同じです。

業績予想 (注1)

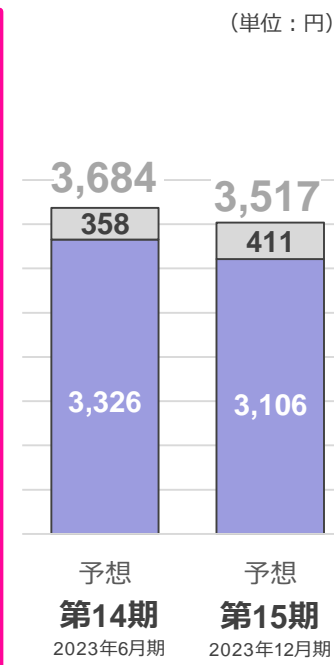
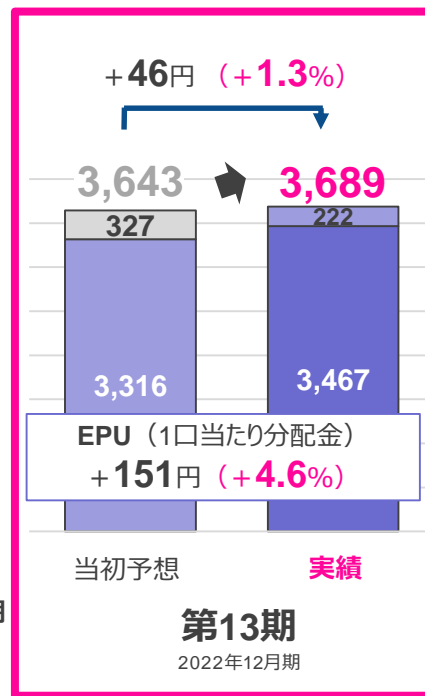
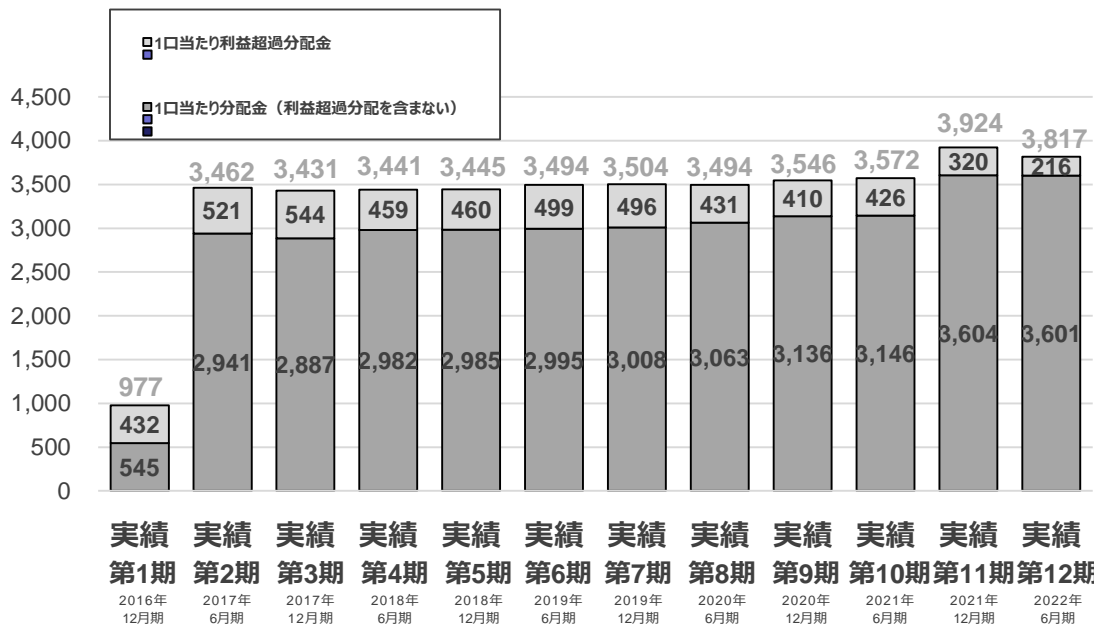


	第13期 2022年12月期 実績 (A)	第14期 2023年6月期 予想 (B)	増減 (B) - (A)	第15期 2023年12月期 予想 (C)	増減 (C) - (B)	第14期予想と第15期予想の前提
【単位:百万円】						
営業収益 (注2)	1,841	2,140	+298	2,100	▲39	第14期予想 営業収益 +298
営業利益 (注2)	815	981	+166	929	▲52	賃料等の増加 +305 (第4回PO取得13物件賃料)
経常利益 (注2)	667	790	+122	737	▲52	その他収入の減少 (礼金・原状回復収入) ▲6
当期純利益 (注2)	666	789	+122	736	▲52	その他上記以外の収入の減少 ▲1
【単位:円】						
1口当たり分配金 (EPU) (利益超過分配を含まない) ...①	3,467	3,326	▲141	3,106	▲220	営業費用等 ▲132
1口当たり利益超過分配金...②	222	358	+136	411	+53	費用等の増加 ▲88 (第4回PO取得13物件 他)
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...①+②	3,689	3,684 (注3)	▲5	3,517 (注4)	▲167	固定資産税・都市計画税等の増加 ▲33 (第3回PO取得8物件 他)
						その他上記以外費用の増加 ▲11
						営業外収益、費用等 ▲36
						支払利息の増加 ▲22
						その他上記以外の費用の増加 ▲14
						第15期予想 営業収益 ▲39
						不動産譲渡益の剥落 ▲104
						賃料等の増加 +72 (第4回PO取得13物件日割賃料)
						その他上記以外の収入の減少 ▲7
						営業費用等 ▲12
						資産運用報酬の増加 ▲25
						修繕費の減少 +11
						その他上記以外費用の減少 +2
(注1) 第14期予想、第15期予想については実現を保証するものではありません。		(注3)		(注4)		(注5) +は増益要因 ▲は減益要因
(注2) 単位未満切捨て		ペイアウトレシオ調整前 77.4%		ペイアウトレシオ調整前 76.3%		
		ペイアウトレシオ調整後 75.0%		ペイアウトレシオ調整後 75.0%		
		配当比率 (対減価償却費割合) 22.6%		配当比率 (対減価償却費割合) 26.0%		

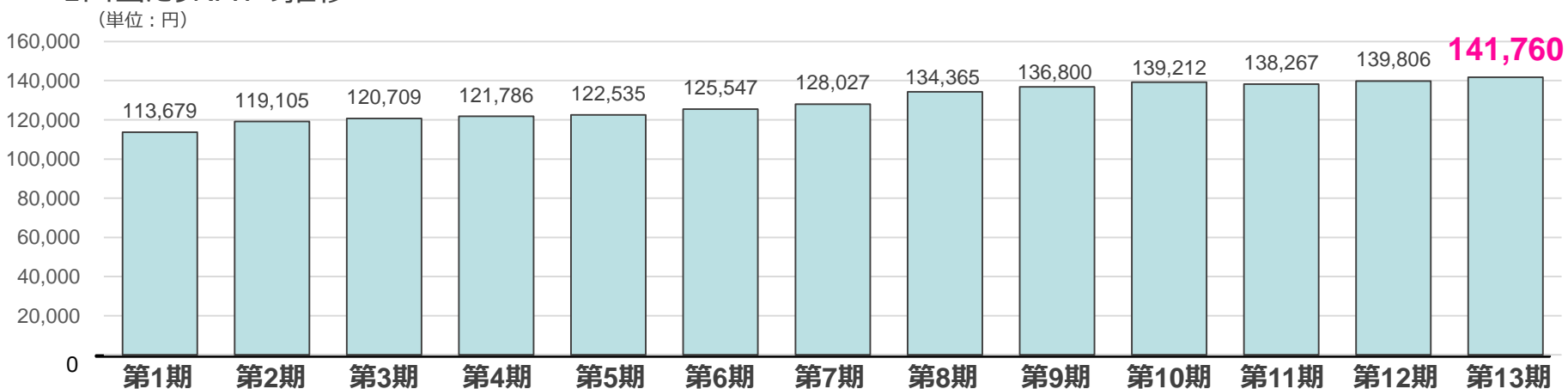
1口当たり分配金及びNAVの推移



1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



(注) 第14期予想、第15期予想については実現を保障するものではありません。

03

第13期運用実績



NOI増加への取組み

■ 収入増加、コスト削減に向けた取組み

- 収入増加 屋上アンテナ追加 (アルティザ川崎EAST)
- コスト削減 共用部電灯LED化 (アルティザ倉敷)
- コスト削減 電子ブレーカー設置 (アルティザ東別院)
- コスト削減 監視カメラ契約変更 (アルティザ千代田)

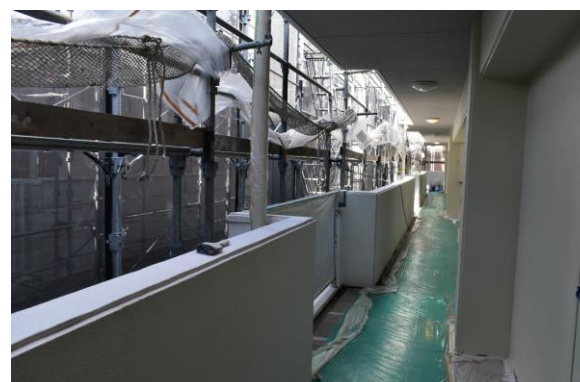
収入増加、コスト削減を行い、合計約**1,053**千円のNOI増加を想定 (期当たり想定)

顧客満足度向上への取組み

■ 大規模修繕工事の実施 (物件：アルティザ博多プレミア)



剥落防止剤塗布工事



長尺シート新設工事

総工事費 **74** 百万円

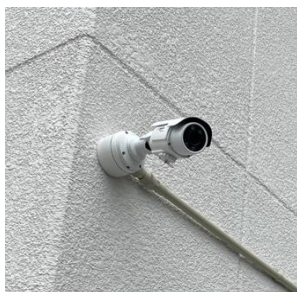
・所在地	福岡県福岡市
・取得価格	1,060百万円
・鑑定評価額	1,350百万円
・鑑定NOI利回り	6.6%
・稼働率	97.4%
・総戸数	117戸
・専有面積	32.11㎡～32.97㎡
・竣工日	2006年2月22日

(注) 鑑定評価額・鑑定NOI利回り・稼働率は2022年12月末時点

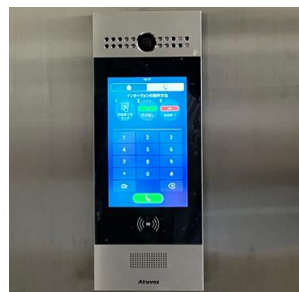
※ NOIとは、運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) になります。

顧客満足度向上への取組み

- 監視カメラ新規設置……………アルティザ松本
- インターフォン無線化工事実施……………アルティザ川崎EAST

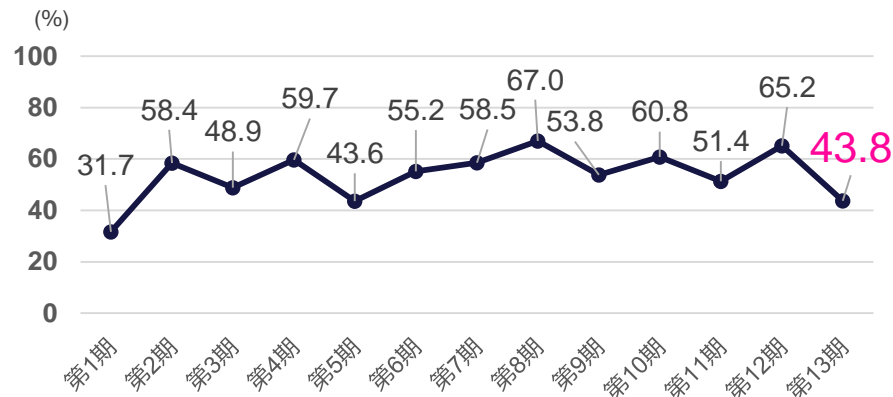


監視カメラ新規設置



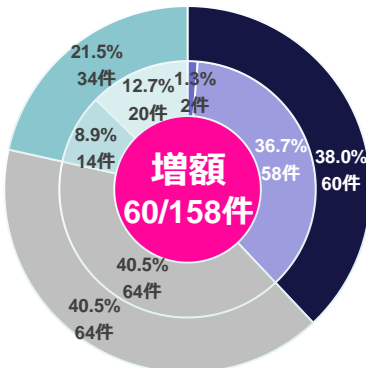
インターフォン無線化

ダウンタイム（60日以内）目標達成率の推移

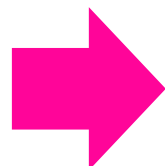
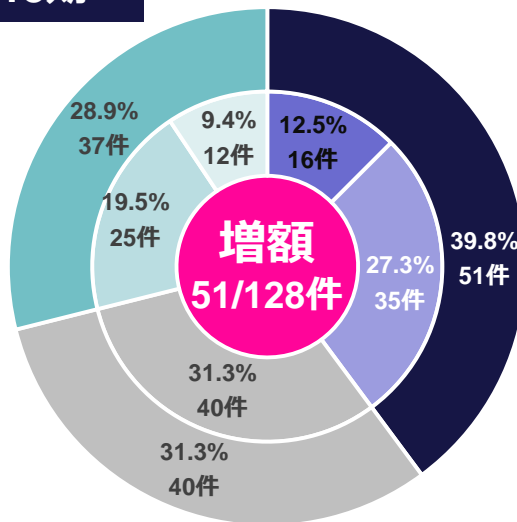


レジデンスの賃料増減実績（入替時）

第12期

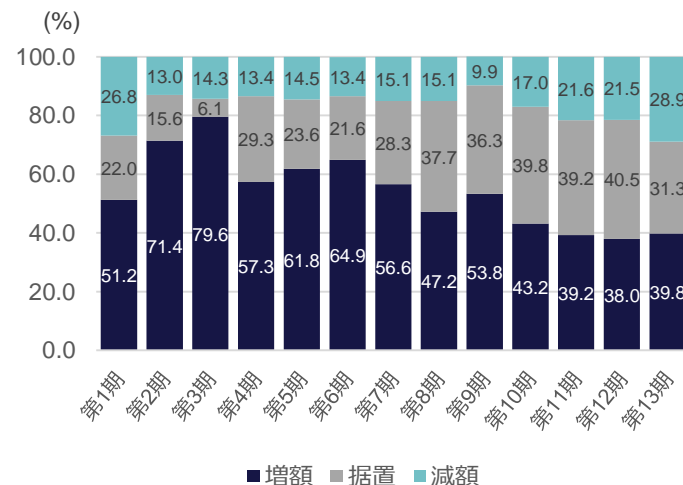


第13期

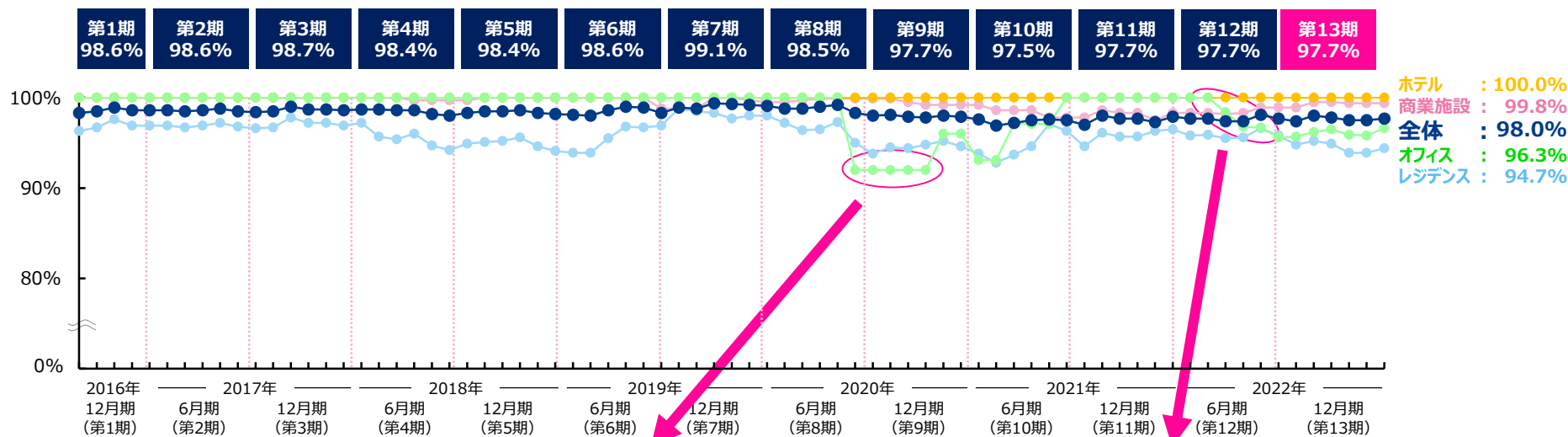


- 増額
- 5%超の増額
- 5%以内の増額
- 据置
- 減額
- 5%超の減額
- 5%以内の減額

第1期から第13期までの推移



■ ポートフォリオにおける期中平均稼働率の推移



■ プレスト博多祇園ビルにおける個別賃貸への切替

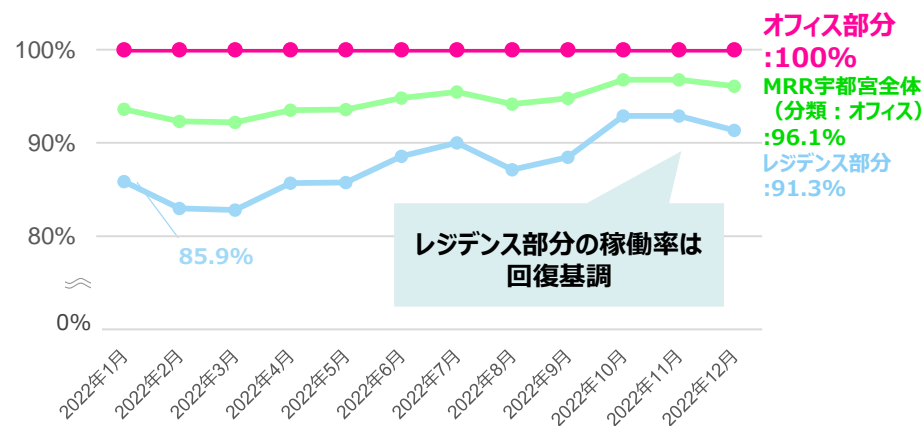
サブリース契約解約後、一時的に稼働率は下がるが、その後のリーシングにより、サブリース契約時と比べて、賃料単価は**54.6%上昇**

◆ サブリース契約時 (2020年4月26日まで) ◆ 個別賃貸に変更 (2020年4月27日時点) ◆ 現状 (2022年10月31日時点)

階	サブリース契約時 (2020年4月26日まで)	個別賃貸に変更 (2020年4月27日時点)	現状 (2022年10月31日時点)
10階	空室	賃貸継続	2020年9月1日賃貸開始
9階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
8階	空室	賃貸継続	2021年1月7日賃貸開始
7階	賃貸継続	空室	空室
6階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
5階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
4階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
3階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
2階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続
1階	賃貸継続	賃貸継続	賃貸継続

■ MRR宇都宮 (分類: オフィス) の稼働率の内訳

MRR宇都宮はオフィスに分類しているが、実際はオフィスとレジデンスの複合施設であり、オフィス部分は取得以降、稼働率100%で推移



借入先の分散が進展し、JCRより信用格付を取得

■ 格付の取得 (2022年12月13日)

JCR長期発行体格付

A- (安定的)

■ 財務指標 (2023年2月17日現在)

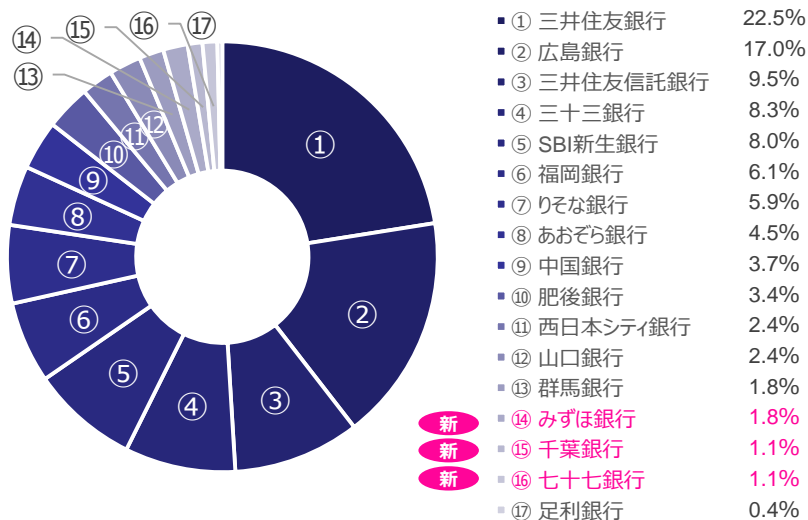
有利子負債残高

271億円

長期負債比率

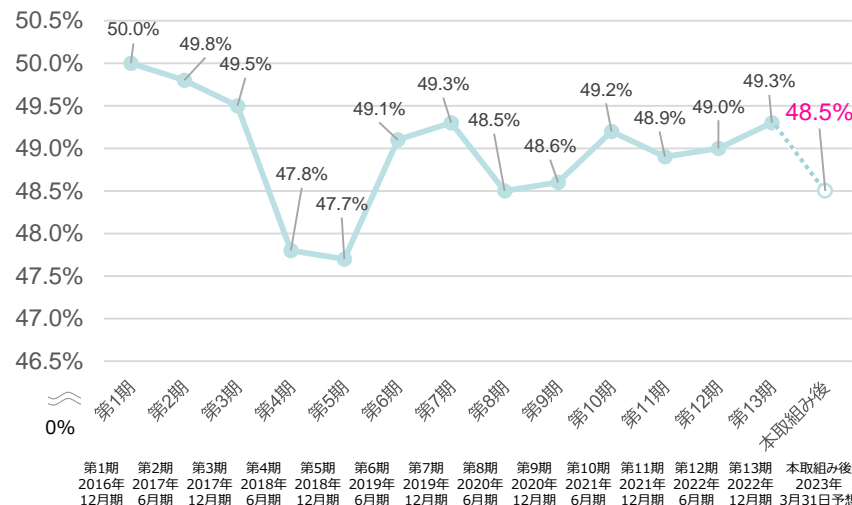
99.0%

■ 借入先の分散状況 (2023年2月17日現在)

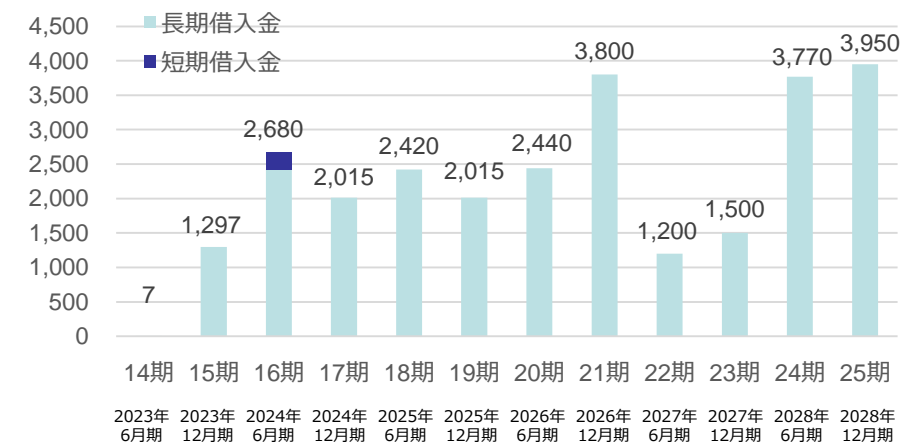


(注) 本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、第13期末及び第4回公募増資実施に係る借入、返済等の想定数値より算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。

■ 総資産LTVの推移



■ 返済期限の分散状況 (2023年2月17日現在)



第13期IR活動実績 (2022年7月~12月)

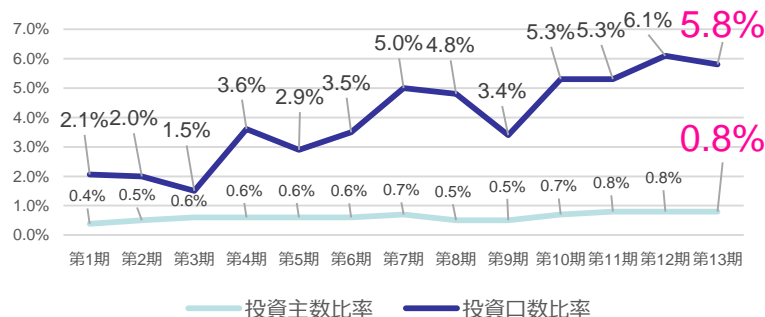
- 海外機関投資家へのIR活動に注力
- コロナ禍の影響で、個人投資家向けIRは動画配信サービスを中心に実施

海外機関投資家向けIR

海外機関投資家個別対応 (カンファレンスコール中心)

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
香港	4社	2社	4社	0社	1社	0社
シンガポール	3社	1社	1社	0社	0社	0社
豪州	0社	1社	0社	1社	0社	0社
台湾	0社	4社	3社	3社	3社	3社
韓国 新	0社	0社	0社	0社	0社	5社
合計	7社	8社	8社	4社	4社	8社

海外投資家の投資口保有割合の推移



国内機関投資家向けIR

国内IRは主にオンライン方式にて実施

- ① 第12期決算説明会 (動画配信) 8月18日
- ② 機関投資家個別対応 (カンファレンスコール等) 8月以降

個人投資家向けIR

証券会社主催の個人投資家向けイベントに参加
(イベント終了後は動画公開実施)



SMBC日興 Web J-REITフェア2022
(2022年10月29日開催)

■ 成長戦略

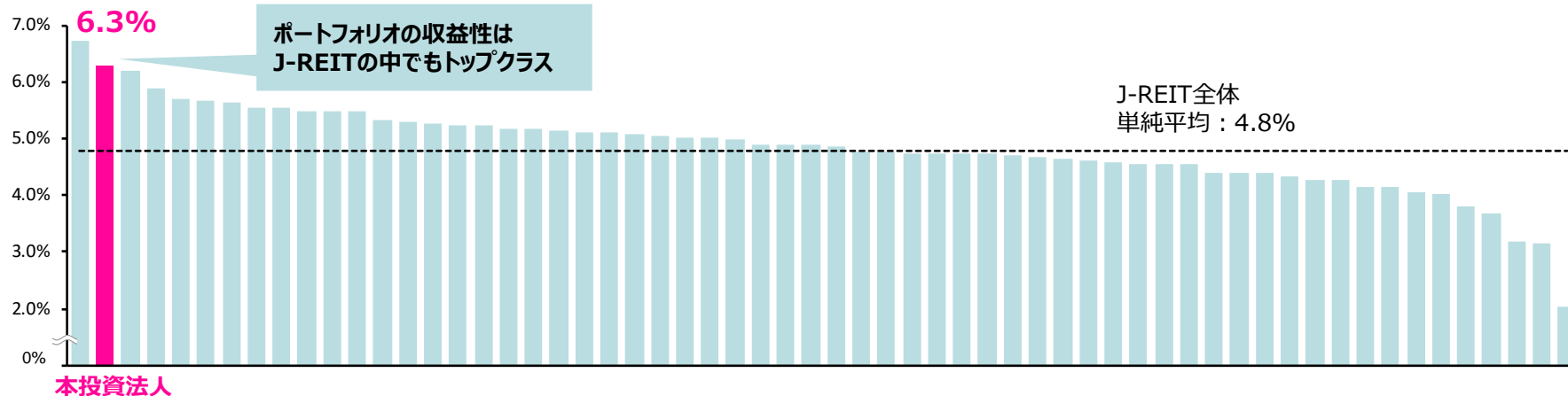
目標	目標達成に向けた取組み	取組み結果
ポートフォリオの質的向上と収益変動リスクの低減を狙った資産入替への取組み	<ul style="list-style-type: none"> 第13期・第14期にアルティザ都筑中央公園を分割譲渡 第14期に13物件を取得（予定） 	安定性と収益性の向上
スポンサーサポートを基本としつつ運用会社独自ルートも活かした物件取得の拡大	<ul style="list-style-type: none"> 取得資産のうち5物件がスポンサーサポートによる取得 取得（予定）資産のうち8物件が運用会社独自ルートによる取得 	
安定資産であるレジデンスの取得と収益性の高い商業施設の取得	<ul style="list-style-type: none"> レジデンス4物件の新規取得（稼働率97.0%） 商業施設7物件の新規取得（平均鑑定NOI利回り6.4%） 	
ESG関連の対応強化	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE不動産認証、GRESBリアルエステイト評価等の取得に向けた準備 	

■ 取得方針

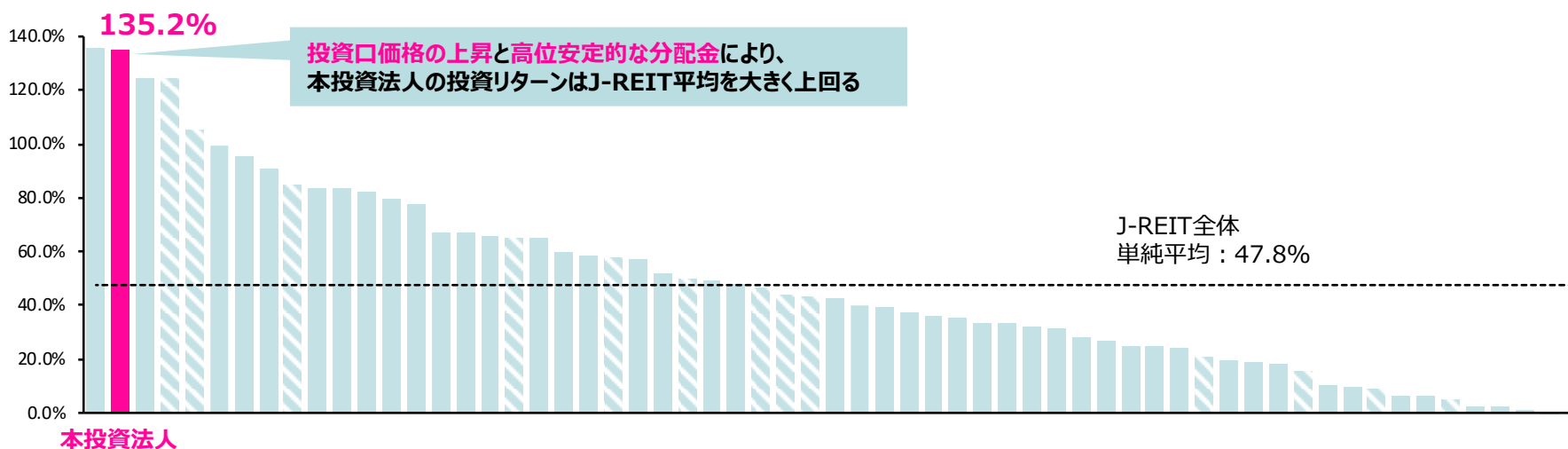
投資対象	今後の取得方針	用途別投資比率 (新運用ガイドライン)	本取組み後における 投資比率
レジデンス	安定資産として、スポンサー開発案件及び運用会社独自ルート案件を積極的に検討	合計70%以上	<p>本取組み後における投資比率</p> <p>83.2%</p> <p>16.8%</p> <p>レジデンス</p> <p>商業施設</p> <p>ホテル</p> <p>オフィス</p> <p>物流施設</p>
商業施設	商圈分析や地域密着性を考慮しつつ、代替性や売上等が安定しているテナントを注視し、積極的に検討		
ホテル	国内需要及びインバウンド需要の回復状況を注視しつつ、各エリアの需給動向を踏まえて柔軟に検討	合計30%以下	
オフィス	在宅勤務等の影響を勘案しつつ、オフィスニーズの高いエリアを選別し厳選投資		
物流施設	物流拠点としての立地、建物スペック、テナントの定着性等を総合的に勘案しつつ、積極的に検討		

本投資法人の投資リターンはJ-REITの中でトップランクに位置

■ NOI利回り (2022年10月31日時点)



■ トータルリターン (2016年7月29日～2022年12月12日)



※ 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

04

新規取得物件



取得（予定）資産マップ



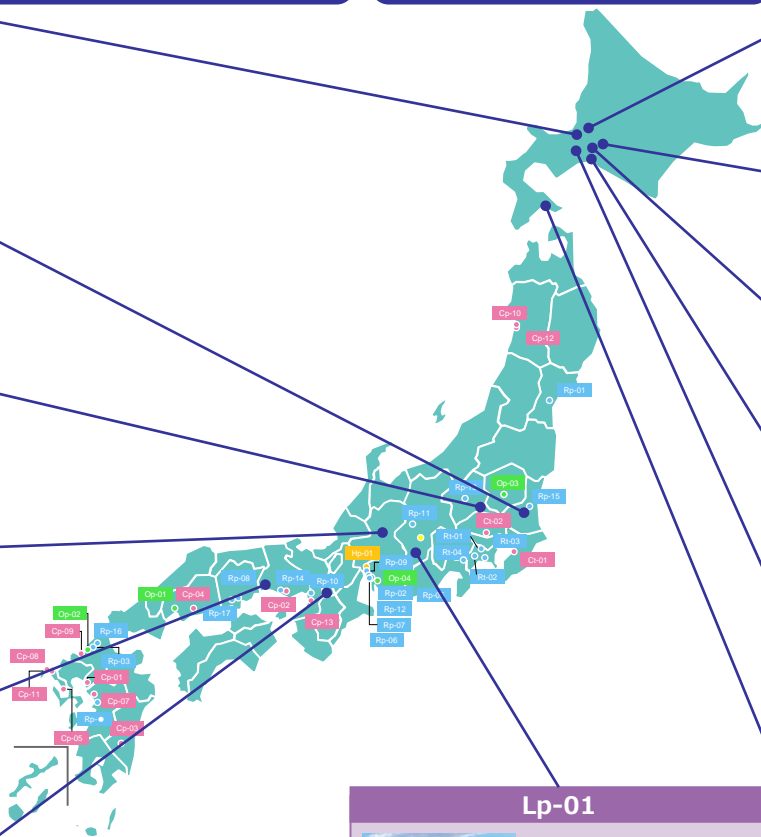
北海道エリア初投資により、更なる全国分散のポートフォリオを構築

平均鑑定NOI利回り

6.0%

平均償却後鑑定NOI利回り

4.8%



Rp-21



ウエアハウジング

グランエターナ北大前II

570百万円 5.0%

Rp-20



ウエアハウジング

アルティザ水戸白梅

707百万円 5.6%

Cp-19



運用会社独自ルート

MrMax伊勢崎店

1,461百万円 7.3%

Hp-02



スポンサー開発

ホテルウィング

インターナショナル飛騨高山

1,750百万円 6.3%

Cp-20



スポンサー開発

ミラキタシティ花北

570百万円 7.4%

Rp-19



スポンサー開発

スターシップ石橋阪大前

1,100百万円 4.8%

Cp-16



運用会社独自ルート

MRR岩見沢

572百万円 5.7%

Cp-18



運用会社独自ルート

MRR江別

649百万円 5.6%

Cp-14



運用会社独自ルート

コープさっぽろ恵み野店

870百万円 6.2%

Cp-15



運用会社独自ルート

MRR千歳

471百万円 5.6%

Rp-22



運用会社独自ルート

アルファスクエア南4条東

840百万円 5.1%

Cp-17



運用会社独自ルート

MRR函館

390百万円 5.6%

Lp-01



運用会社独自ルート

日本通運
胸ヶ根物流センター

1,170百万円 6.2%

※ 物件名の下に、赤字で取得（予定）価格及び鑑定NOI利回りを記載しています

大阪大学まで徒歩6分以内に位置する築浅学生寮



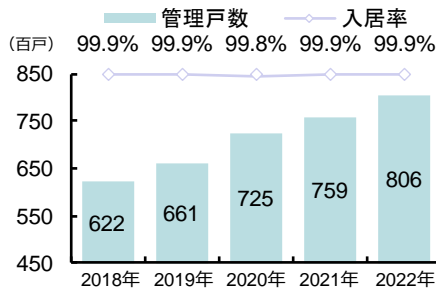
- 大阪大学豊中キャンパスから徒歩約6分に位置する築浅学生寮
- 2023年4月から株式会社ジェイ・エス・ビーとオペレーター契約を結ぶことを予定しており、安定した収益の確保を見込む



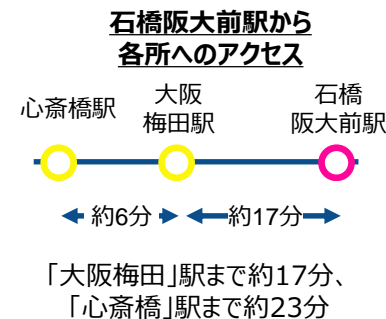
所在地	大阪府池田市 石橋二丁目12番 7号
取得価格	1,100百万円
鑑定評価額	1,170百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
償却後鑑定 NOI利回り	3.8%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	1,049.78m ²
延床面積	1,838.20m ²
竣工年月	2022年1月
取得日	2023年1月19日
構造	鉄骨造 地上4階
オペレーター	株式会社 ジェイ・エス・ビー (予定)

株式会社ジェイ・エス・ビーの運営実績

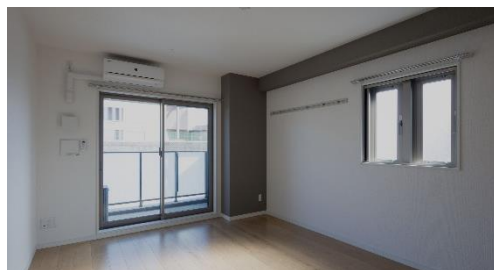


出所：株式会社ジェイ・エス・ビー「四半期報告書 第33期 第3四半期（2022年10月期）」



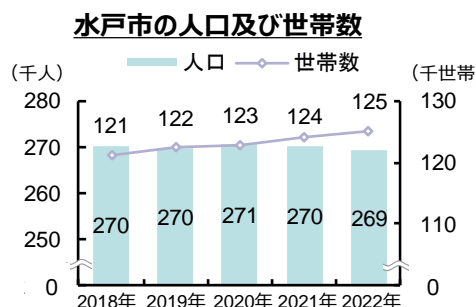
出所：阪急電鉄「路線図」、大阪メトロ「路線図」を基に本資産運用会社が作成

水戸中心部に位置し、通勤者に人気の高い駅近の新築レジデンス



- 単身者向けにニーズの高い新築のコンパクト型レジデンス
- ターミナル駅であるJR「水戸」駅から徒歩約10分の好立地にある
- 単身者向けマンションに求められる設備スペックを十分に備えており、十分な競争力を有すると考えられる

所在地	茨城県水戸市 白梅一丁目5番 12号	賃貸可能戸数	63 (コンパクトタイプ中心)
取得価格	707百万円	敷地面積	706.87m ²
鑑定評価額	781百万円	延床面積	2,167.50m ²
鑑定NOI利回り	5.6%	竣工年月	2022年2月
償却後鑑定 NOI利回り	3.6%	取得日	2023年1月19日
稼働率	100.0%	構造	鉄筋コンクリート造 地上13階



1日あたりの乗車人員 (茨城県、2021年度)

順位	駅名	人数 (人)
1	水戸	22,843
2	取手	21,058
3	守谷	19,192
4	つくば	12,654
5	土浦	11,720

※ コンパクトタイプは専有面積30㎡以上50㎡未満の部屋を指します。

※ 各年11月1日時点
出所：水戸市「人口及び世帯数」

出所：JR東日本「各駅の乗車人員」・つくばエクスプレス「乗車人員」を基に本資産運用会社で作成

中心地へのアクセスが良く、付近に北海道大学が立地する駅近レジデンス

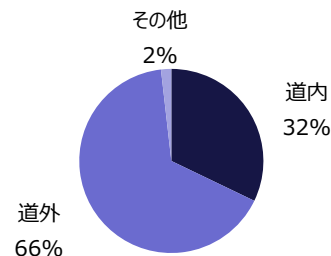


- 株式会社ジェイ・エス・ビーが運営する、ロフト・床下収納付き1Kタイプ、オール電化の学生向け賃貸用住戸を備えるレジデンス
- 地下鉄南北線「北18条」駅まで徒歩約2分に位置し、北海道大学の対面授業の回復で、学生の需要を見込む

所在地	北海道札幌市北区北十八条西四丁目2番8号	賃貸可能戸数	1
取得価格	570百万円	敷地面積	400.80m ²
鑑定評価額	587百万円	延床面積	2,021.39m ²
鑑定NOI利回り	5.0%	竣工年月	2007年3月
償却後鑑定NOI利回り	3.9%	取得日	2023年1月19日
稼働率	100.0%	構造	鉄骨造 地上10階
		オペレーター	株式会社 ジェイ・エス・ビー



北海道大学学士課程入学者の道内外別割合



出所：北海道大学「ファクトブック【学外版】」(令和3年度)

札幌市営地下鉄南北線



出所：札幌市交通局「路線図」を基に本資産運用会社が作成

札幌中心部に位置し、広々とした部屋を備えるデザイナーズマンション

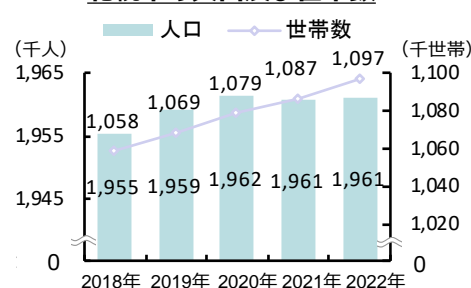


- 1LDK・2LDK・4LDKタイプのDINKS層、家族層向け双方のニーズに応える賃貸用住戸を備えるデザイナーズマンション
- 地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅徒歩約8分の好立地に位置し、オフィス街への優れたアクセス性から通勤者需要を見込む

所在地	北海道札幌市中央区南四条東四丁目7番地1	賃貸可能戸数	43 (1階は店舗)
取得価格	840百万円	敷地面積	524.97m ²
鑑定評価額	889百万円	延床面積	2,822.06m ²
鑑定NOI利回り	5.1%	竣工年月	2008年9月
償却後鑑定NOI利回り	3.8%	取得日	2023年1月19日
稼働率	89.0%	構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付地上13階



札幌市の人口及び世帯数



※ 各年11月1日時点
出所: 札幌市「人口統計」

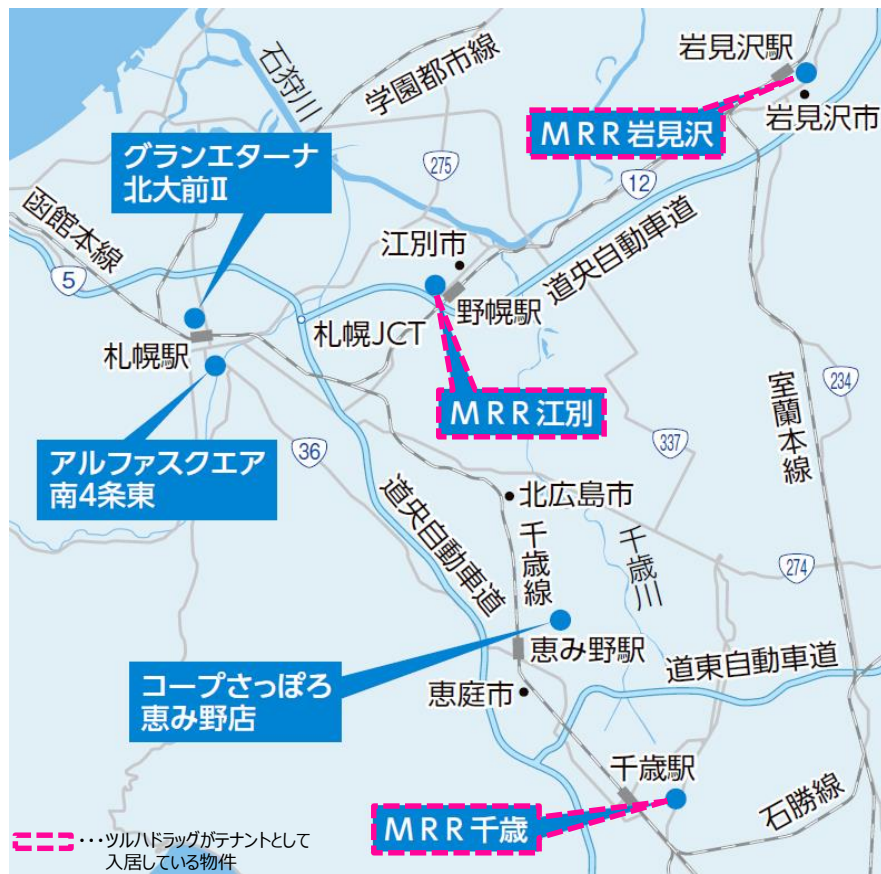
札幌市営地下鉄東豊線



出所: 札幌市交通局「路線図」を基に本資産運用会社が作成

札幌市周辺の取得（予定）資産

札幌市周辺の環境



- 北海道の道庁所在地である札幌市は、道内で最も人口が集中している地域である
- 「札幌」駅から小樽方面、千歳方面、岩見沢方面にJRが通っており、また札幌市内への自動車道も整備されていることからアクセス性に優れていると考えられる

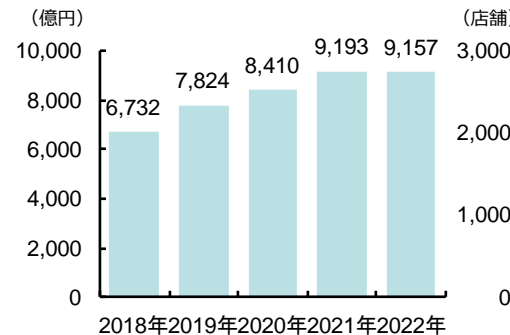
ツルハホールディングスの概要

社名	株式会社ツルハホールディングス
本社所在地	北海道札幌市東区北24条東20丁目1番21号
設立	1963年6月
売上高（連結）	9,157億円（2022年5月期）
店舗数（グループ全体）	2,522店舗（2022年5月期）
事業内容	ドラッグストア事業、調剤事業、介護事業、通信販売事業、グループサポート事業

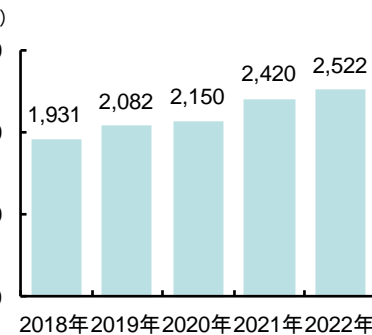
重点戦略

- ドミナント戦略に基づく出店
- 専門性・利便性の追求
- プライベートブランドの展開拡大・商品力向上
- グループの組織力と収益性の強化
- デジタル戦略による「業務の生産性向上」と「接客の強化」

売上高（連結）



グループ店舗数



※ 売上高、店舗数は各年5月期末時点。重点戦略は2022年11月末日現在
出所：株式会社ツルハホールディングスHP

MRR千歳/MRR岩見沢

商業施設

運用会社独自
ルート

安定した需要が見込まれる商業施設



- ツルハドラッグのブランド力により安定した集客を見込む
- 千歳市は、新千歳空港とJR「札幌」駅双方に交通の利便性が高い好立地にあることから人気が高いと考えられ、人口は約10万人を誇る

所在地	北海道千歳市住吉二丁目7番8号
取得価格	471百万円
鑑定評価額	505百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
償却後鑑定NOI利回り	4.8%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	2
敷地面積	3,855.48m ²
延床面積	1,521.93m ²
竣工年月	2019年8月
取得日	2023年1月19日
構造	鉄骨造平家建

※ 人口は2021年12月31日時点
出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

主要道路に面した好立地の商業施設



- 周辺地域で最も交通量の多い道道に接続性が良好な道路に面し、63台分の駐車場を確保している
- ツルハドラッグに加え、大容量かつ低価格帯の商品を提供する業務スーパーにより安定した集客を見込む

所在地	北海道岩見沢市五条東六丁目3番地9
取得価格	572百万円
鑑定評価額	625百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
償却後鑑定NOI利回り	4.5%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	4
敷地面積	5,003.74m ²
延床面積	①1,484.53m ² ②681.48m ²
竣工年月	①2018年10月 ②2019年9月
取得日	2023年1月19日
構造	鉄骨造平家建 2棟

視認性に優れた立地の商業施設



- 北海道第3の都市として人口約25万人を誇る函館市内に所在
- 函館市が推進する福祉コミュニティエリアの一角で、周辺地域の住みやすさ・利便性向上の役割を担っており、安定した需要の取り込みを見込む

所在地	北海道函館市 日吉町四丁目16番 31号
取得価格	390百万円
鑑定評価額	436百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
償却後鑑定 NOI利回り	4.8%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	5,655.32m ²
延床面積	1,484.31m ²
竣工年月	2018年9月
取得日	2023年1月19日
構造	鉄骨造平家建

※ 人口は2021年12月31日時点
出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

ベッドタウンの中心部に位置する商業施設



- 最寄りのJR「野幌」駅からJR「札幌」駅まで電車で約20分と札幌中心部へのアクセス性が良好なことから、札幌のベッドタウンとして人気であり、江別市の人口は約12万人を誇る
- ツルハドラッグに加え、北海道を中心に51店舗展開し道内で認知度の高いプロノ（ホームセンター）による安定した集客を見込む

所在地	北海道江別市野幌 住吉町37番地2
取得価格	649百万円
鑑定評価額	692百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
償却後鑑定 NOI利回り	4.8%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	2
敷地面積	6,779.89m ²
延床面積	①1,483.43m ² ②837.00m ²
竣工年月	①2018年6月 ②2018年7月
取得日	2023年1月19日
構造	鉄骨造平家建 2棟

※ 1 人口は2021年12月31日時点
※ 2 プロノの店舗数は2022年10月19日時点
出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」、ハムレ株式会社HP

住宅密集地域に立地し、周辺住民の安定的な需要が見込まれる商業施設



- JR駅を中心としたコンパクトシティの推進により住宅が密集しているエリアの中心にあり、三方道路に接道する視認性の高い立地
- 道内で100店舗以上展開し、高い認知度を誇るコープさっぽろを中心とした多業種複合の商業施設であり、高い集客力を見込む

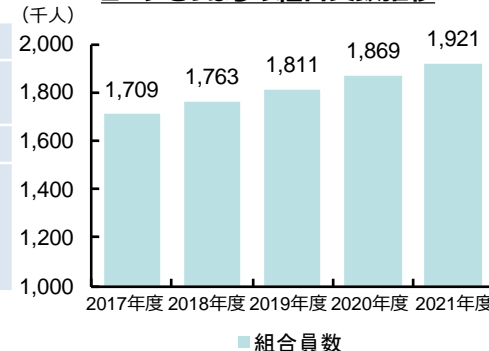


所在地	北海道恵庭市 恵み野西五丁目3番 1号	賃貸可能戸数	1
取得予定価格	870百万円	敷地面積	8,354.24m ²
鑑定評価額	1,020百万円	延床面積	3,927.97m ²
鑑定NOI利回り	6.2%	竣工年月	2010年3月
償却後鑑定 NOI利回り	5.7%	取得予定日	2023年3月31日
稼働率	100.0%	構造	鉄骨造 地上2階

コープさっぽろの概要

店舗数	106店舗 (28市19町)
事業高	3,097億円 (うち店舗事業1,912億円)
組合員数	1,921,098名
職員数	正社員:2,464名 専任職員:2,179名 パート・アルバイト職員: 15,024名

コープさっぽろの組合員数推移

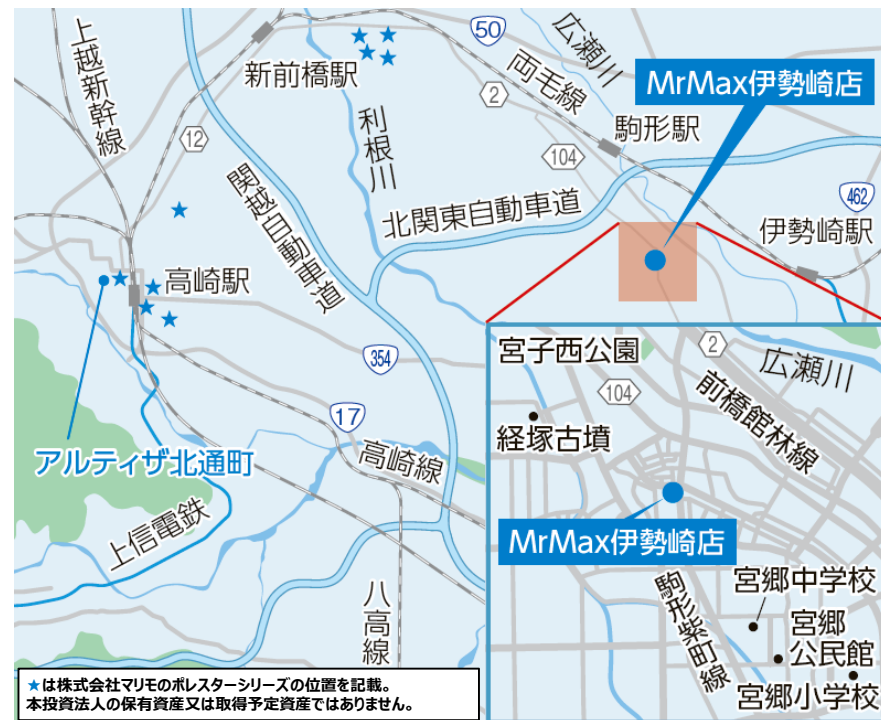


※ 2022年3月20日時点
出所：生活協同組合コープさっぽろHP

ディスカウントストアを核とし、高い集客力が見込める大型商業施設



- 主要都市である前橋市と繋がる交通量の一定程度ある幹線道路に面している多業種複合の大型施設
- 株式会社ミスター・マックスHDとの長期賃料固定契約を予定しており、安定した収益を見込む



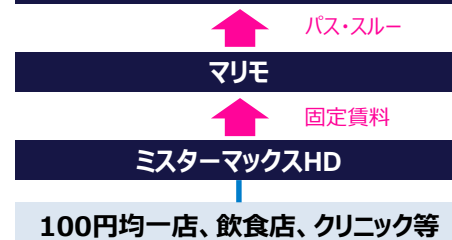
所在地	群馬県伊勢崎市 宮子町3556番地1
取得価格	1,461百万円
鑑定評価額	1,950百万円
鑑定NOI利回り	7.3%
償却後鑑定 NOI利回り	6.5%
稼働率	100.0%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	35,832.49m ²
延床面積	①11,083.31m ²
	②4,735.04m ²
	③999.60m ²
	④499.93m ²
	⑤1,996.87m ²
竣工年月	1997年12月
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 2棟

ミスター・マックス・ホールディングス概要

店舗数	57店舗 (2022年5月時点)
従業員数	2,464名 (パート含む)
連結売上高	1,199億円 (2022年2月期)
上場市場	東証プライム市場 福岡証券取引所

本投資法人



※1 本投資法人の取得時に締結済みのML契約及びテナントとの賃貸借契約に基づいて記載しています。
 ※2 バス・スルーとはマリモがテナントから収受した賃料と同額を本投資法人に支払うスキームを指しています。
 出所：株式会社ミスター・マックス・ホールディングスHP

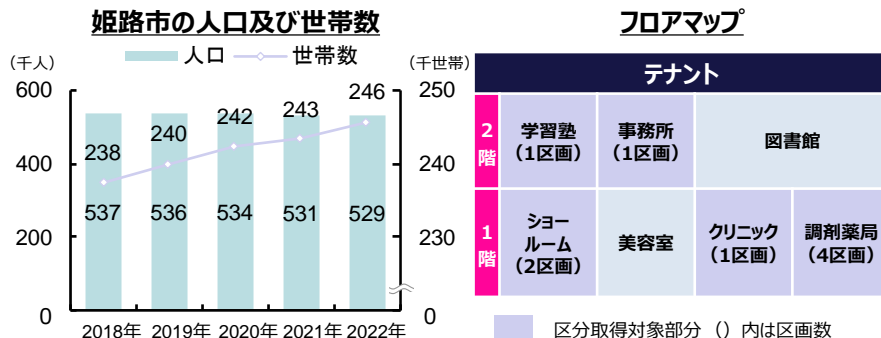
姫路市北部の中心地であり、好立地を生かした高い集客力が期待できる商業施設



- 近隣で最も新しく（※2）、大型分譲マンションと複合している商業施設の区分所有
- 中心地であるJR「姫路」駅から2駅のJR「野里」駅から徒歩約4分があり、交通利便性が高いと考えられる

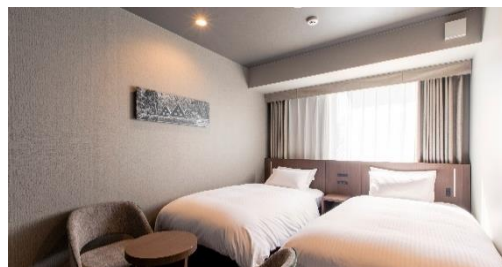
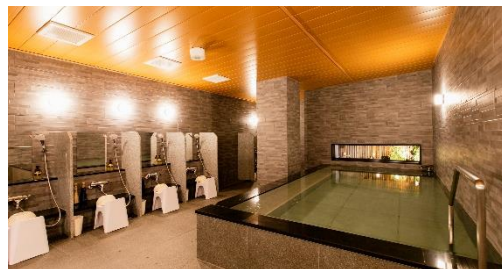
所在地	兵庫県姫路市増位新町一丁目24番地	賃貸可能戸数	9
取得価格	570百万円	敷地面積	4,353.46m ²
鑑定評価額	708百万円	延床面積（取得分）	1,363.97m ²
鑑定NOI利回り	7.4%	竣工年月	2019年1月
償却後鑑定NOI利回り	6.1%	取得日	2023年1月19日
稼働率	100.0%	構造（取得分）	鉄骨造 地上2階

※1 「イオン姫路店」は、取得予定資産ではありません
 ※2 2022年10月31日時点の情報を記載

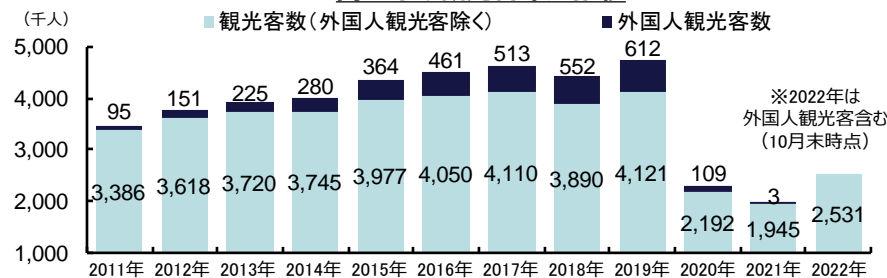


※ 各年11月1日時点
 出所：姫路市「人口統計」

駅近の好立地にあり、旅行需要の回復で収益性の向上が期待できるホテル



高山市の観光客年別推移



- 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	1
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
償却後鑑定NOI利回り	4.6%	取得日	2023年1月19日
稼働率	100.0%	構造	鉄骨造 地上6階

- 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

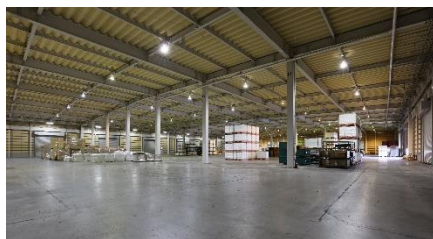
秋の高山祭

伝統的建造物群保存地区

白川郷

※ 飛騨高山観光の各写真に掲載されている建物等は取得予定資産ではありません
出所：飛騨高山観光公式HP、高山市、岐阜県白川村役場

首都圏と名古屋都市圏の中間地点に位置する物流施設



- 中央自動車道の中間にある「駒ヶ根」ICから車で約10分（約5km）の好立地に位置する
- NIPPON EXPRESS HD株式会社の子会社である日本通運株式会社との長期賃料固定契約により、安定したキャッシュフローの確保を見込む



NIPPON EXPRESS ホールディングス株式会社概要

連結売上高	1兆7,633億円
従業員数	73,350名 (グループ全体)
海外拠点	49ヶ国 (730都市)
上場市場	東証プライム市場



※ 2021年12月期時点。決算期変更に伴い、2021年12月期は2021年4月から2021年12月の数値を使用
また、2022年1月4日の組織体制変更に伴い、連結売上高は日本通運株式会社の数値を使用
出所：NIPPON EXPRESSホールディングス株式会社HP

所在地	長野県駒ヶ根市下平 4495番地31	賃貸可能戸数	1
取得予定価格	1,170百万円	敷地面積	24,399.79m ²
鑑定評価額	1,220百万円	延床面積	9,968.95m ²
鑑定NOI利回り	6.2%	竣工年月	2007年6月
償却後鑑定 NOI利回り	4.8%	取得予定日	2023年3月31日
稼働率	100.0%	構造	鉄骨造平家建

05

Appendix



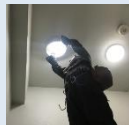
保有資産の運用を通じて、サステナビリティ向上への取組みを実践

■ 本投資法人の取組み

E 環境 (Environment)

■ 環境負荷の低減への取組み

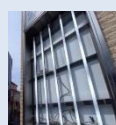
保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取組み



LED照明設置
(13物件導入済み)



電子プレーカー設置
(12物件導入済み)



看板のLED化
(2物件導入済み)

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、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



シェアサイクル設置
(アルティザ仙台花京院等)



カーシェア設置
(アルティザ上前津Ⅱ)



AED設置
(MRRくもと等)

G ガバナンス (Governance)

■ スポンサーのセムポート出資

第13期末のスポンサーである株式会社マリモが保有する本投資法人の投資口：16,866口
(第13期末保有比率：8.8%)

■ 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

■ 本資産運用会社の取組み

■ 感染予防対策 - 新型コロナウイルス感染症の予防対策の為の取組みを実施

テレワーク、時差勤務の実施 / 面談、会議をオンライン会議へ切り替え (office365の導入) / 体温測定、手指消毒液の設置

■ 福利厚生制度 - 福利厚生制度を設け従業員の満足度向上の為の取組みを実施

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 / 健康診断の負担補助制度 / 資格取得支援制度

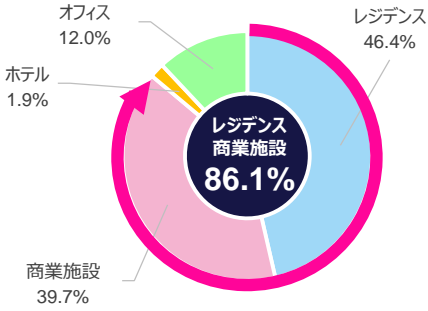
■ 人材教育研修 - 社員のスキル向上、専門性の維持向上の為の取組みを実施

月1回の研修会の実施 (テーマ：個人情報保護、ハラスメント防止等) / 弁護士による年2回のコンプライアンス研修の実施

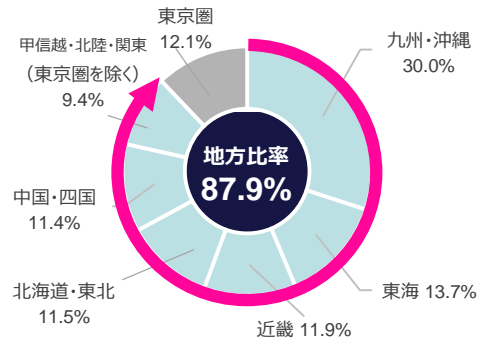
ポートフォリオマップ (2022年12月期)



用途別 投資比率 (取得価格ベース)

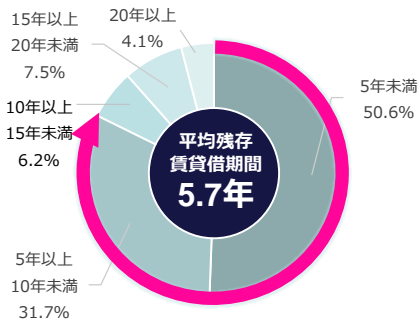


地域別 投資比率 (取得価格ベース)

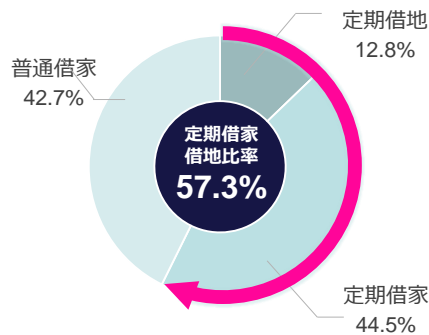


災害リスクの軽減に向けた
全国分散のポートフォリオを目指す

残存賃貸借期間の 構成比率 (賃料ベース) (※)



賃貸借契約形態の 構成比率 (賃料ベース)



※「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)」を賃料 (円/月) の合計で除して、加重平均しています。

※日本地図上の「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで物件ごとに番号を付したものであり、物件名称については、52、53ページ「ポートフォリオ一覧」をご参照下さい。「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。

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



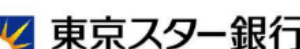
三十三銀行



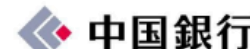
みちのく銀行



TOKYO
STAR
BANK



東京スター銀行



中国銀行



KANSAI
関西みらい銀行



広島銀行



足利銀行



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、リビタ及びアルファコートとのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に行われるものとはされていません。

スポンサー マリモの概要

社名	株式会社マリモ
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
設立	1970年9月1日
展開エリア	日本、中国、フィリピン
売上高（単体）	524億円（2022年7月末）
事業内容 （子会社の事業内容を含む）	分譲マンション事業、収益不動産事業

■国内分譲マンション事業

宮崎県宮崎市



●ポレスター宮崎ザ・レジデンス

他社が進出しない地方都市でも事業展開を続け、良質な住宅を提供することで、まちなか居住やコンパクトシティ実現にも寄与

■市街地再開発事業

熊本県熊本市



●ザ・熊本ガーデンズ ・熊本都市計画桜町地区 第一種市街地再開発事業

「地方に元気を」という熱意と分譲マンション事業で培ったノウハウで、地方中心市街地の活性化に貢献

■海外事業

中国



●北極星花園 ・「蘇州工業園区」で開発した 第1弾プロジェクト（853戸）

中華人民共和国江蘇省蘇州市において、地元の国有企業と合併で内装付き分譲マンション全2,113戸を完売。

■収益不動産 プロデュース事業

東京都渋谷区



●恵比寿西一丁目ビル

店舗、住宅、オフィスのリノベーションに加え、リースまで行い、収益の持続性を向上

マリモの沿革

1970年9月	株式会社アイ建築設計工務所（現 株式会社マリモ）を広島市に設立
1990年10月	自社分譲マンション1棟目「グランドール鳥栖」竣工
2009年1月	再生マンションプロジェクト（買取再販事業）開始
2009年8月	中国上海市に現地法人設立
2010年4月	市街地再開発事業 第1号になる「けやき大通り第一種市街地再開発事業」（和歌山市）参画
2014年1月	収益不動産プロデュース事業本格化
2014年3月	国内賃貸マンション事業開始
2015年6月	マリモ・アセットマネジメント株式会社設立 株式会社GMアソシエ設立
2015年8月	株式会社プレック（現 株式会社マリモハウス）を子会社化
2015年10月	株式会社マリモコンサルティング設立（注 2022年8月株式会社マリモと合併） 株式会社ユークホームを子会社化（注 2022年8月株式会社マリモハウスと合併）
2016年7月	マリモ地方創生リート投資法人が上場
2016年11月	株式会社マリモホールディングスを持株会社とするグループ再編
2017年5月	中国にて、「尚雅苑」18棟1,260戸のうち、第1期532戸の販売を開始（即月完売）
2018年1月	マリモ地方創生リート投資法人が第1回公募増資を実施
2020年1月	マリモ地方創生リート投資法人が第2回公募増資を実施
2022年1月	マリモ地方創生リート投資法人が第3回公募増資を実施
2023年1月	マリモ地方創生リート投資法人が第4回公募増資を実施

分譲マンション開発実績（2022年7月末現在）
全国44都道府県 440棟 28,637戸

投資対象資産はレジデンス、商業施設を中心に構成

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

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

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

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

物件写真① (2022年12月期)



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.
マリモ地方創生リート投資法人

レジデンス (21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



アルティザ東別院



アルティザ上前津Ⅱ



アルティザ千代田



アルティザ東島田



アルティザ鶴舞



アルティザ淡路駅東



アルティザ松本



アルティザ浅間町



アルティザ北通町



スターシップ神戸学園都市



アルティザ水戸泉町



アルティザ小倉



アルティザ倉敷



アルティザ池尻



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 (14物件)

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時津店



ヤマダ電機テックランド三原店



MRRくまもと



MRRさせぼ



MRRいとしま



MRRあきた



スーパーセンターライアル
時津店 (底地)



MRRあきたⅡ



光明池アクト



MRRいちほら (底地)



ケーズデンキ北本店 (底地)



レジデンス

アルティザ熊本新町



ホテル (1物件)

ルートイン一宮駅前



オフィス (4物件)

MRRデルタビル



プレスト博多祇園ビル



MRR宇都宮



池下ESビル



ポートフォリオ一覧① (2023年3月31日予定)



物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期	稼働率	
レジ ア ン ス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	2,730	2,693	4,000	5.0%	7.5%	2009年1月	95.2%
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋	400	362	539	4.8%	6.8%	2014年3月	90.9%
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡	1,060	985	1,350	4.7%	6.6%	2006年2月	97.4%
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋	640	594	703	4.3%	4.8%	2016年2月	96.3%
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋	720	686	830	4.4%	5.1%	2016年2月	94.1%
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋	980	924	1,180	4.3%	5.2%	2017年9月	88.5%
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山	700	666	732	5.2%	5.4%	2016年12月	90.4%
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋	430	427	486	4.2%	4.7%	2019年2月	86.7%
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪	1,180	1,172	1,340	4.4%	4.9%	2019年10月	100.0%
	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本	640	659	645	5.9%	6.7%	1998年3月	82.9%
	Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋	495	518	546	4.5%	4.9%	2020年2月	95.0%
	Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎	780	830	859	5.2%	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	982	1,033	1,230	4.8%	5.8%	①2022年2月 ②2022年2月	100.0%
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸	609	647	707	5.1%	5.9%	2019年3月 ^(注5)	100.0%
	Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州	1,849	1,938	1,940	5.0%	5.3%	2015年6月	92.6%
	Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷	590	629	612	5.1%	5.7%	2007年11月	94.2%
	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷	610	592	762	3.8%	4.7%	2014年3月	100.0%
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎	780	746	1,050	5.0%	7.1%	1998年3月	100.0%
	Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間	1,130	1,135	1,320	5.0%	6.2%	1993年2月	95.2%
	Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本	520	561	533	5.0%	5.2%	2021年8月	93.9%
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田	1,100	-	1,170	4.6%	4.8%	2022年1月	100.0%
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸	707	-	781	5.2%	5.6%	2022年2月	100.0%
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌	570	-	587	4.5%	5.0%	2007年3月	100.0%	
Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌	840	-	889	4.5%	5.1%	2008年9月	89.0%	

(注1) : 「期末帳簿価格」とは、2022年12月31日現在における帳簿価格を記載しています。以下同じです。

(注2) : 「鑑定評価額」は、保有資産については、2022年12月末日を価格時点、取得(予定)資産については、2022年8月1日又は2022年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。

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

(注4) : 「稼働率」は、保有物件は2022年12月31日現在における各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注5) : 敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。

ポートフォリオ一覧② (2023年3月31日予定)



物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期	稼働率	
商業 施設	Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市	1,265	1,135	940	6.2%	5.0%	2005年3月(注1)	100.0%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	447	550	5.9%	6.7%	2008年6月	100.0%
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮崎県宮崎市	250	205	425	6.3%	10.4%	2009年4月	100.0%
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	2,000	1,781	2,920	6.3%	9.0%	2008年9月	100.0%
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡	950	881	1,170	6.4%	8.2%	1981年5月	100.0%
	Cp-07	MRRくまもと	熊本県熊本市	2,120	2,083	2,490	5.9%	7.3%	①2008年10月 ②1986年1月(注2)	99.3%
	Cp-08	MRRさせぼ	長崎県佐世保市	990	953	1,300	5.8%	7.8%	2008年4月	100.0%
	Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市	900	891	985	5.3%	5.9%	2008年7月	100.0%
	Cp-10	MRRあきた	秋田県秋田市	840	850	892	6.9%	6.9%	1994年4月	100.0%
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	長崎県西彼杵郡	1,150	1,170	1,240	5.0%	5.2%	-	100.0%
	Cp-12	MRRあきたⅡ	秋田県秋田市	970	1,000	1,020	6.8%	7.3%	①2004年3月 ②1985年4月(注2)	100.0%
	Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	2,040	2,116	2,340	4.9%	6.2%	1988年4月	97.1%
	Ct-01	MRRいちばら(底地)	千葉県市原市	700	717	1,260	-	5.0%	-	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%
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	870	-	1,020	5.3%	6.2%	2010年3月	100.0%
	Cp-15	MRR千歳	北海道千歳市	471	-	505	5.3%	5.6%	2019年8月	100.0%
	Cp-16	MRR岩見沢	北海道岩見沢市	572	-	625	5.3%	5.7%	①2018年10月 ②2019年9月(注2)	100.0%
	Cp-17	MRR函館	北海道函館市	390	-	436	5.1%	5.6%	2018年9月	100.0%
	Cp-18	MRR江別	北海道江別市	649	-	692	5.3%	5.6%	①2018年6月 ②2018年7月	100.0%
	Cp-19	MrMax伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	1,461	-	1,950	5.5%	7.3%	1997年12月	100.0%
Cp-20	ミラキシティ花北	兵庫県姫路市	570	-	708	6.1%	7.4%	2019年1月	100.0%	
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	740	618	769	5.9%	7.0%	2008年5月	100.0%
	Hp-02	ホテルウィングインターナショナル 飛騨高山	岐阜県高山市	1,750	-	1,930	5.8%	6.3%	2020年12月	100.0%
オフィス	Op-01	MRRデルタビル	広島県広島市	1,200	1,070	1,310	5.2%	6.5%	2002年11月	98.3%
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	800	728	1,360	4.5%	8.0%	2008年8月	89.7%
	Op-03	MRR宇都宮	栃木県宇都宮市	1,750	1,865	1,990	5.2%	6.6%	2001年2月	96.1% オフィス: 100.0% レジデンス: 91.3%
	Op-04	池下ESビル	愛知県名古屋	1,000	1,017	1,150	4.8%	6.0%	1997年10月	100.0%
物流 施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	1,170	-	1,220	5.6%	6.2%	2007年6月	100.0%
合計/平均		52物件	50,140	-	59,108	-	6.3%	-	98.4%	

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

(注2)敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。

利益超過分配方針

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

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

検証①:実施の可否

(下記の条件を満たす場合に実施)
(数値は第13期実績値)

検証②:利益超過分配金の金額

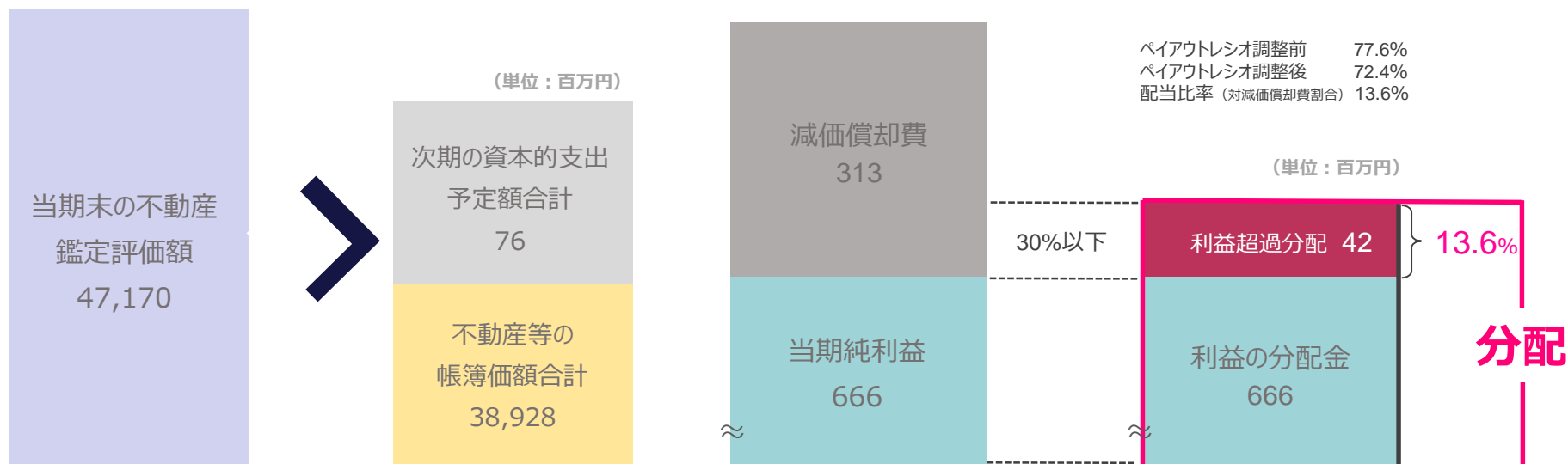
減価償却費の30%以下かつペイアウトレシオ※75%以下

(数値は第13期実績値)

※ペイアウトレシオ計算式

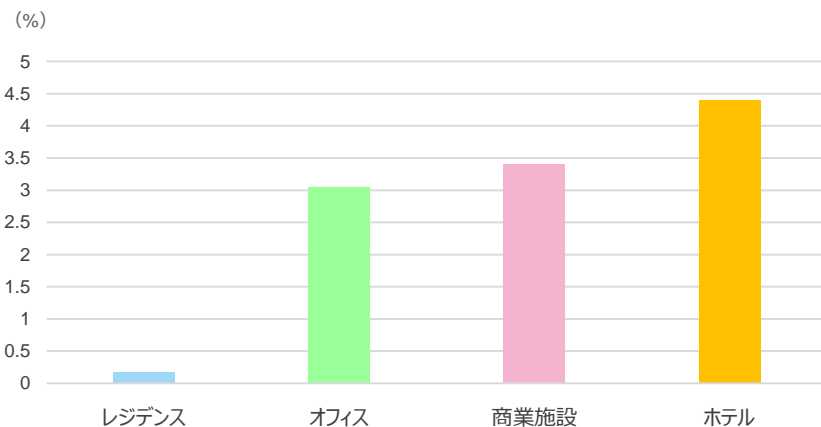
$$\frac{\text{分配金総額 (利益超過分配含む)}}{\text{当期純利益 + 減価償却費}}$$

ペイアウトレシオ調整前 77.6%
ペイアウトレシオ調整後 72.4%
配当比率 (対減価償却費割合) 13.6%



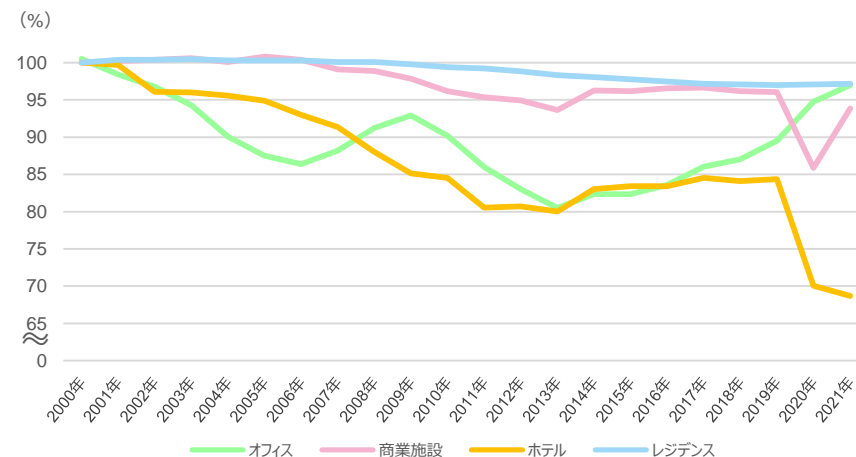
(注) 上図中の金額は、あくまで第13期のもです。上図は、当期純利益又は減価償却費に対する分配又は利益超過分配の比率を示すものではありません。経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性があります。

不動産用途別の賃料水準の変化率に係る標準偏差



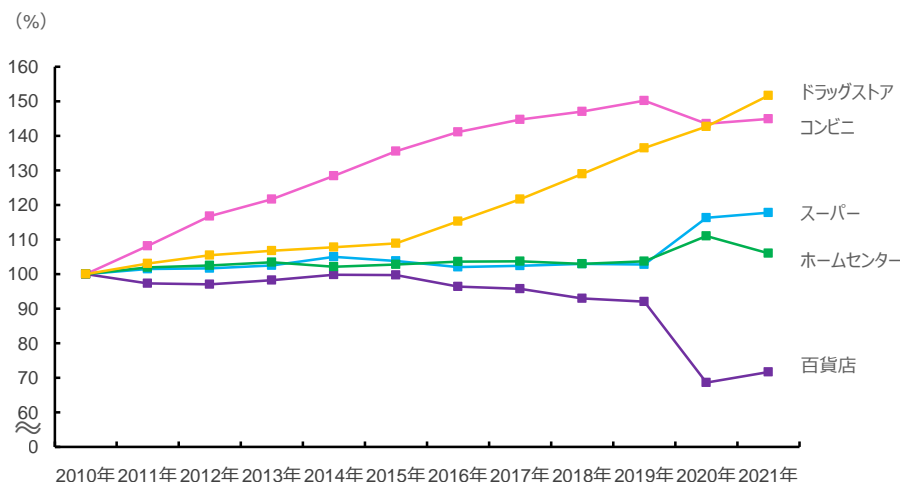
出所：日本銀行「企業向けサービス指数」、総務省統計局「消費者物価指数」を基に、本資産運用会社にて作成（2000年から2021年まで）

企業向けサービス指数・消費者物価指数（2000年=100）



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

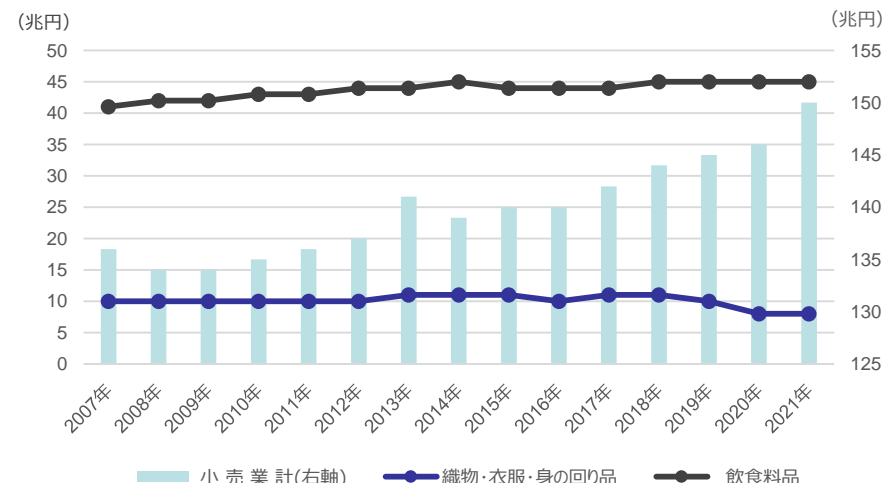
各種商品小売業の年間販売額の推移



2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年

出所：経済産業省「商業動態統計」、一般社団法人日本ドゥ・イット・ユアセルフ協会及び日本チェーンドラッグストア協会「2021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

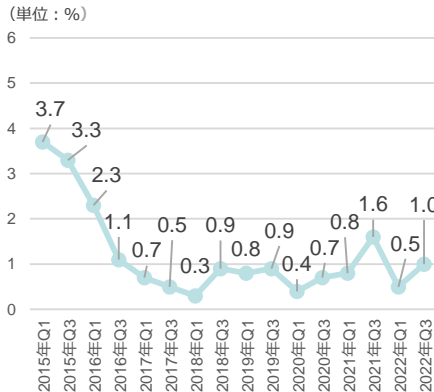


出所：経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売および前年（度、同期、同月）比」を基に、本資産運用会社にて作成

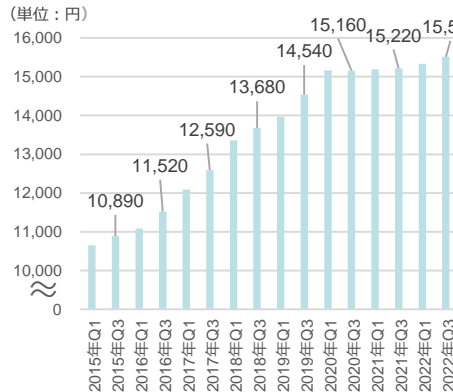
想定成約賃料の水準は頭打ち傾向継続、一部エリアで空室率上昇傾向

札幌市

空室率

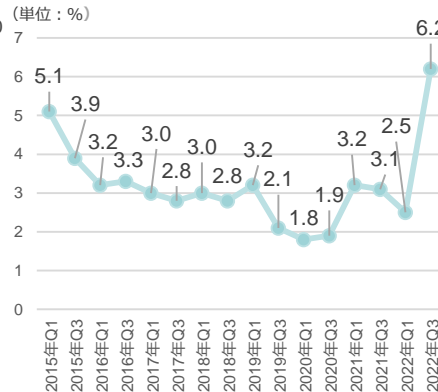


想定成約賃料

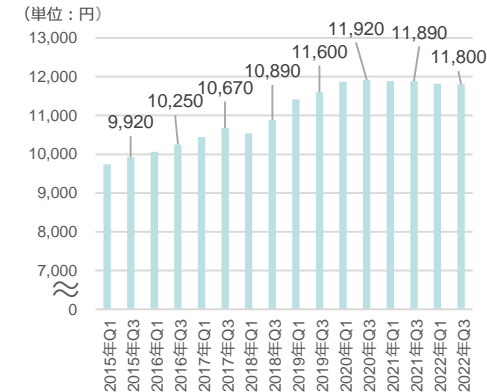


広島市

空室率

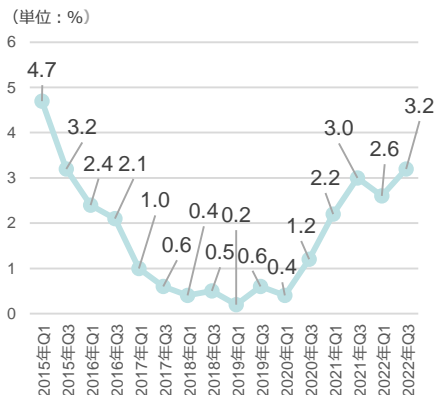


想定成約賃料

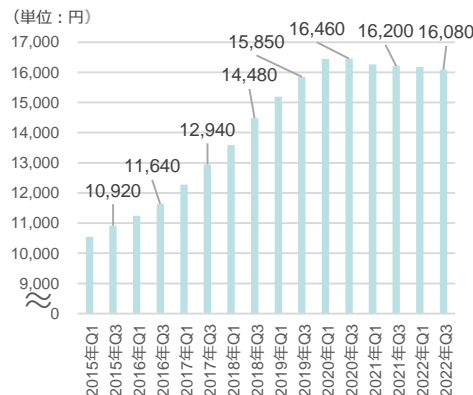


福岡市

空室率

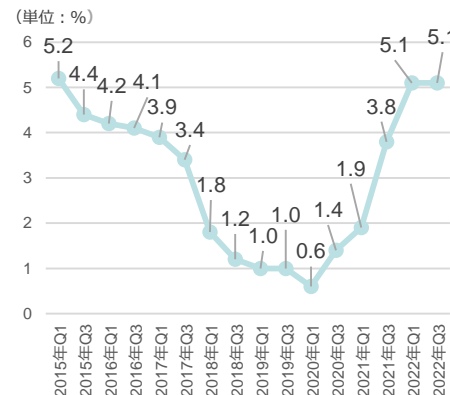


想定成約賃料

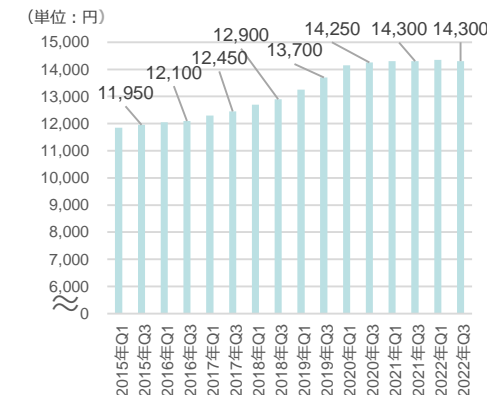


名古屋市

空室率



想定成約賃料

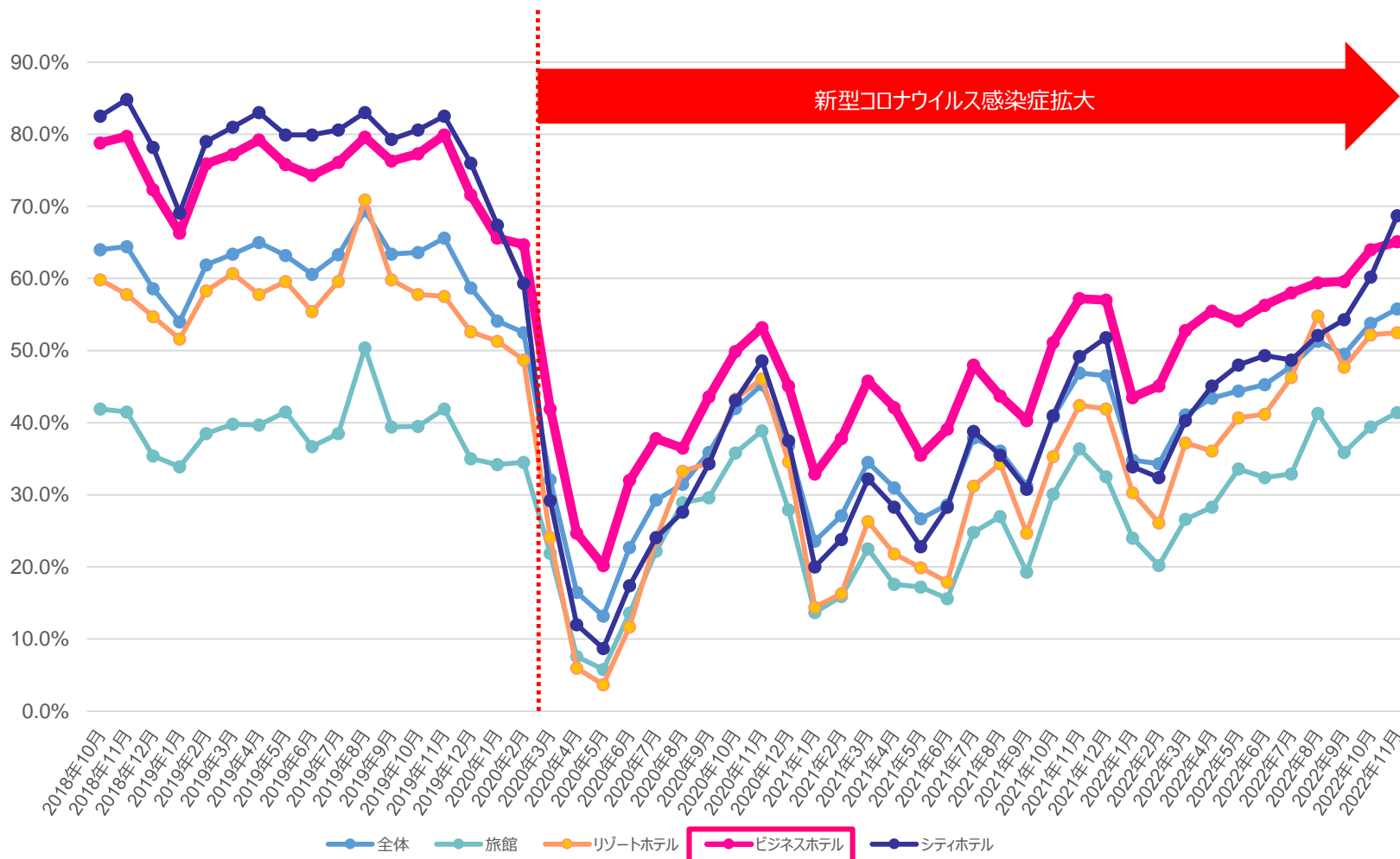


出所：シービーアールイー株式会社「MARKET VIEW Japan Office, Q3 2022」を基に、本資産運用会社にて作成。(名古屋市想定成約賃料はグレードBのデータを引用)

施設タイプ別客室稼働率推移



ビジネスホテルは稼働率の早期回復を実現



出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、本資産運用会社にて作成

個別物件収支① (2022年12月期)



投資エリア			地方							
物件番号			Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-05	Rp-06	Rp-07	Rp-08	Rp-09
物件名称			アルティザ 仙台花京院	アルティザ 上前津	アルティザ 博多プレミア	アルティザ 東別院	アルティザ 上前津Ⅱ	アルティザ 千代田	アルティザ 東島田	アルティザ 鶴舞
取得年月日			2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2017年 6月1日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2019年 1月4日	2020年 1月21日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	2,730	400	1,060	640	720	980	700	430
	投資比率 (注1)	(%)	6.9	1.0	2.7	1.6	1.8	2.5	1.8	1.1
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	2,693	362	985	594	686	924	666	427
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	9,810.37	1,096.48	3,804.39	1,336.50	1,557.90	2,062.06	1,809.60	841.50
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	9,337.52	996.80	3,706.47	1,287.00	1,466.35	1,824.13	1,635.60	729.30
	稼働率 (注1)	(%)	95.2	90.9	97.4	96.3	94.1	88.5	90.4	86.7
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)	128,223	17,230	48,809	20,855	24,335	33,120	24,243	13,836
	賃貸事業収入		123,354	16,772	47,459	20,163	23,885	31,653	23,741	13,527
	その他賃貸事業収入		4,868	457	1,349	692	450	1,466	501	309
	③賃貸事業費用合計	(千円)	23,909	4,212	12,373	6,356	5,010	8,430	5,134	3,260
	管理委託費		9,293	1,739	3,438	2,144	1,668	3,035	1,859	978
	公租公課		7,717	1,351	3,281	1,593	1,716	2,400	1,754	1,227
	水道光熱費		1,422	155	420	242	178	183	234	143
	修繕費		4,684	558	4,841	1,110	751	1,414	387	196
	保険料		308	44	119	59	60	78	60	38
	信託報酬		220	225	220	225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用		262	137	51	981	410	1,092	613	450
	④NOI (= ②-③)	(千円)	104,313	13,017	36,435	14,498	19,325	24,690	19,108	10,576
⑤減価償却費	(千円)	33,558	4,553	16,750	6,732	6,286	9,187	7,622	3,386	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	70,755	8,464	19,684	7,766	13,038	15,503	11,485	7,190	
⑦資本的支出	(千円)	3,556	110	75,904	941	-	285	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	100,757	12,907	△39,469	13,557	19,325	24,404	19,108	10,576	

(注1) 第13期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第13期における収支を記載しています。

個別物件収支② (2022年12月期)



投資エリア			地方									
物件番号			Rp-10	Rp-11	Rp-12	Rp-13	Rp-14	Rp-15	Rp-16	Rp-17	Rp-18	
物件名称			アルティザ 淡路駅東	アルティザ 松本	アルティザ 浅間町	アルティザ 北通町	スターシップ 神戸学園都市	アルティザ 水戸泉町	アルティザ 小倉	アルティザ 倉敷	アルティザ 熊本新町	
取得年月日			2020年 1月21日	2020年 1月21日	2021年 2月26日	2022年 1月19日	2022年 4月1日	2022年 1月19日	2022年 1月19日	2022年 1月19日	2022年 7月5日	
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	1,180	640	495	780	982	609	1,849	590	520	
	投資比率 (注1)	(%)	3.0	1.6	1.3	2.0	2.5	1.5	4.7	1.5	1.3	
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,172	659	518	830	1,033	647	1,938	629	561	
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	2,180.10	3,012.53	1,079.20	1,915.65	2,801.77	1,843.68	5,307.82	2,275.84	1,598.52	
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	2,180.10	2,497.91	1,025.24	1,882.67	2,801.77	1,843.68	4,915.67	2,144.32	1,500.95	
	稼働率 (注1)	(%)	100	82.9	95.0	98.3	100	100	92.6	94.2	93.9	
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	180日間	
	②賃貸事業収益合計		(千円)	38,821	26,871	17,340	31,791	※	23,742	57,231	22,322	17,874
		賃貸事業収入		38,249	25,337	16,810	27,809	※	22,620	56,183	21,401	17,662
		その他賃貸事業収入		571	1,534	529	3,981	※	1,122	1,047	921	212
	③賃貸事業費用合計		(千円)	8,023	11,221	4,502	5,458	※	4,232	9,604	3,345	2,259
		管理委託費		3,331	3,071	1,672	4,066	※	3,145	6,354	1,847	1,388
		公租公課		3,472	2,062	1,725	-	-	-	-	-	117
		水道光熱費		333	418	178	307	※	301	586	766	189
		修繕費		343	4,677	242	687	-	288	1,584	424	138
		保険料		85	106	8	9	8	8	181	10	8
		信託報酬		225	225	225	225	225	225	225	225	245
		その他賃貸事業費用		232	661	451	162	1	263	672	71	171
	④NOI (= ②-③)		(千円)	30,798	15,649	12,837	26,332	※	19,510	47,626	18,977	15,615
⑤減価償却費		(千円)	7,696	6,438	3,701	6,655	7,229	4,783	12,876	4,251	4,746	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)		(千円)	23,101	9,211	9,135	19,677	※	14,727	34,750	14,725	10,868	
⑦資本的支出		(千円)	-	9,939	-	-	-	275	275	1,676	-	
⑧NCF (= ④-⑦)		(千円)	30,798	5,709	12,837	26,332	※	19,235	47,351	17,301	15,615	

※ 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13期末時点の数値を記載しています。

(注2) 第13期における収支を記載しています。

個別物件収支③ (2022年12月期)



投資エリア			地方							
物件番号			Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09
物件名称			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	MRRくまもと	MRRさせぼ	MRRいとしま
取得年月日			2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2018年 1月23日	2018年 1月23日	2018年 1月23日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	1,265	500	250	2,000	950	2,120	990	900
	投資比率 (注1)	(%)	3.2	1.3	0.6	5.1	2.4	5.4	2.5	2.3
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,135	447	205	1,781	881	2,083	953	891
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	11,157.71	5,070.01	2,842.78
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	6,485.11	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	11,084.51	5,070.01	2,842.78
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	100	100	99.3	100	100
収支 (注2)	①運用日数		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	39,258	21,190	16,308	※	※	129,185	59,657	42,322
		賃貸事業収入	39,225	19,432	16,308	※	※	106,164	49,615	32,855
		その他賃貸事業収入	32	1,757	-	-	-	23,021	10,041	9,466
	③賃貸事業費用合計	(千円)	12,108	3,888	3,237	※	※	54,538	23,955	17,143
		管理委託費	2,653	1,176	163	※	※	14,515	5,462	3,484
		公租公課	4,482	703	1,100	8,444	2,916	11,209	4,390	2,172
		水道光熱費	73	1,739	-	-	-	25,916	10,634	9,950
		修繕費	2,469	-	-	-	-	1,948	3,090	1,175
		保険料	104	17	50	236	148	398	154	58
		信託報酬	225	220	220	220	225	250	225	250
		その他賃貸事業費用	2,100	31	1,704	16	3,853	299	-	53
	④NOI (= ②-③)	(千円)	27,149	17,301	13,070	※	※	74,647	35,701	25,178
	⑤減価償却費	(千円)	14,838	4,808	3,922	18,695	6,303	22,333	6,698	3,441
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	12,311	12,493	9,147	※	※	52,314	29,003	21,737	
⑦資本的支出	(千円)	8,422	-	-	-	-	10,920	680	110	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	18,727	17,301	13,070	※	※	63,727	35,021	25,068	

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店については、テナントは株式会社マリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。

(注1) 第13期末時点の数値を記載しています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店、ヤマダ電機テックランド時津店の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫車庫（建物下のピロティ式駐車場部分）及び倉庫棟の面積を含みます。

(注2) 第13期における収支を記載しています。

個別物件収支④ (2022年12月期)



投資エリア			地方						
物件番号			Cp-10	Cp-11	Cp-12	Cp-13	Hp-01	Op-01	Op-02
物件名称			MRRあきた	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	MRRあきたⅡ	光明池アクト	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
取得年月日			2018年 1月23日	2018年 1月23日	2020年 1月21日	2022年 1月19日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	840	1,150	970	2,040	740	1,200	800
	投資比率 (注1)	(%)	2.1	2.9	2.5	5.2	1.9	3.0	2.0
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	850	1,170	1,000	2,116	618	1,070	728
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	8,416.10	13,719.74	5,587.25	6,379.29	3,860.81	3,053.57	1,931.47
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	8,416.10	13,719.74	5,587.25	6,195.12	3,860.81	3,002.57	1,732.61
	稼働率 (注1)	(%)	100	100	100	97.1	100	98.3	89.7
収支 (注2)	①運用日数		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
	②賃貸事業収益合計	(千円)	32,106	※	43,075	130,521	※	57,152	46,041
	賃貸事業収入		32,106	※	43,075	100,214	※	51,406	41,650
	その他賃貸事業収入		-	-	-	30,306	-	5,745	4,391
	③賃貸事業費用合計	(千円)	3,741	※	8,256	67,543	※	17,467	12,376
	管理委託費		321	※	1,495	22,598	※	3,690	2,860
	公租公課		1,548	3,073	4,411	-	3,813	5,103	2,557
	水道光熱費		-	-	-	41,770	-	6,932	5,652
	修繕費		425	-	2,003	1,413	-	1,049	854
	保険料		22	-	120	358	113	153	71
	信託報酬		225	225	225	250	225	220	220
	その他賃貸事業費用		1,200	-	-	1,151	-	318	159
	④NOI (= ②-③)	(千円)	28,364	※	34,818	62,978	※	39,685	33,665
⑤減価償却費	(千円)	957	-	7,888	12,685	10,013	14,849	7,068	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)	(千円)	27,406	※	26,930	50,293	※	24,835	26,596	
⑦資本的支出	(千円)	-	-	-	2,290	-	95	-	
⑧NCF (= ④-⑦)	(千円)	28,364	※	34,818	60,688	※	39,590	33,665	

※ 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13期末時点の数値を記載しています。
(注2) 第13期における収支を記載しています。

個別物件収支⑤ (2022年12月期)



投資エリア			地方		東京圏						
物件番号			Op-03	Op-04	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04	Ct-01	Ct-02	
物件名称			MRR 宇都宮	池下ES ビル	アルティザ 池尻	アルティザ 都筑中央 公園	アルティザ 川崎 EAST	アルティザ 相武台	MRRいちほら (底地)	ケースデンキ 北本店 (底地)	
取得年月日			2022年 1月19日	2022年 1月19日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2016年 8月1日	2020年 1月21日	2020年 1月21日	
価格 情報	取得価格 (注1)	(百万円)	1,750	1,000	610	525	780	1,130	700	1,030	
	投資比率 (注1)	(%)	4.4	2.5	1.5	1.3	2.0	2.9	1.8	2.6	
	期末帳簿価額 (注1)	(百万円)	1,865	1,017	592	542	746	1,135	717	1,047	
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (注1)	(㎡)	5,106.48	2,066.02	641.16	1,865.88	3,055.80	5,703.73	18,326.76	11,451.00	
	賃貸面積 (注1)	(㎡)	4,906.74	2,066.02	641.16	1,745.30	3,055.80	5,430.50	18,326.76	11,451.00	
	稼働率 (注1)	(%)	98.1	100	100	93.5	100	95.2	100	100	
収支 (注2)	①運用日数		184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間	
	②賃貸事業収益合計		(千円)	87,111	52,427	18,043	27,429	30,335	51,622	21,226	※
		賃貸事業収入		79,369	44,367	17,261	26,151	30,085	50,140	21,226	※
		その他賃貸事業収入		7,742	8,059	782	1,277	250	1,482	-	-
	③賃貸事業費用合計		(千円)	22,662	14,835	3,587	8,116	3,303	13,801	3,939	※
		管理委託費		10,465	3,513	1,596	2,755	655	4,665	124	※
		公租公課		-	-	885	2,274	2,322	3,729	3,589	1,406
		水道光熱費		8,785	10,734	302	250	-	540	-	-
		修繕費		1,786	60	486	2,526	-	4,061	-	-
		保険料		262	142	27	120	81	202	-	-
		信託報酬		225	225	225	188	225	225	225	225
		その他賃貸事業費用		1,137	159	64	-	19	376	-	-
	④NOI (= ②-③)		(千円)	64,449	37,591	14,456	19,312	27,031	37,821	17,287	※
⑤減価償却費		(千円)	12,289	2,484	2,520	2,828	4,838	7,336	-	-	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤)		(千円)	52,159	35,107	11,935	16,484	22,192	30,485	17,287	※	
⑦資本的支出		(千円)	1,384	291	-	11,115	3,707	3,389	-	-	
⑧NCF (= ④-⑦)		(千円)	63,064	37,299	14,456	8,196	23,323	34,432	17,287	※	

※ 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13期末時点の数値を記載しています。
(注2) 第13期における収支を記載しています。



第13期 貸借対照表 (2022年12月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,692,246
信託現金及び信託預金	2,451,434
営業未収入金	21,119
前払費用	90,352
流動資産合計	4,255,153
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	18,322,879
減価償却累計額	△2,684,323
信託建物(純額)	15,638,556
信託構築物	388,731
減価償却累計額	△79,319
信託構築物(純額)	309,412
信託機械及び装置	123,822
減価償却累計額	△36,475
信託機械及び装置(純額)	87,346
信託工具、器具及び備品	57,564
減価償却累計額	△22,198
信託工具、器具及び備品(純額)	35,366
信託土地	22,855,945
信託建設仮勘定	1,566
有形固定資産合計	38,928,193
無形固定資産	
信託借地権	3,077
無形固定資産合計	3,077
投資その他の資産	
長期前払費用	145,615
繰延税金資産	16
差入保証金	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,766
投資その他の資産合計	169,398
固定資産合計	39,100,668
繰延資産	
投資口交付費	28,723
繰延資産合計	28,723
資産合計	43,384,546

負債の部	
流動負債	
営業未払金	121,106
短期借入金	300,000
1年内返済予定の長期借入金	3,452,500
未払費用	268,624
未払法人税等	955
未払消費税等	62,067
前受金	264,886
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	45,021
その他	23,681
流動負債合計	4,538,841
固定負債	
長期借入金	17,640,000
信託預り敷金及び保証金	1,468,455
資産除去債務	18,398
その他	22
固定負債合計	19,126,876
負債合計	23,665,717
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	19,725,556
出資総額控除額	
一時差異等調整引当額	△13,305
その他の出資総額控除額	△659,995
出資総額控除額合計	△673,301
出資総額(純額)	19,052,254
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	666,574
剰余金合計	666,574
投資主資本合計	19,718,828
純資産合計	19,718,828
負債純資産合計	43,384,546

第13期 損益計算書

自 2022年 7月 1日
至 2022年 12月 31日

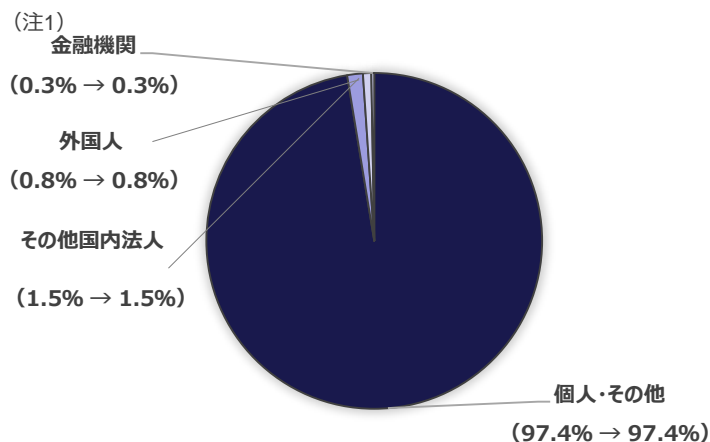
営業収益	
賃貸事業収入	1,610,249
その他賃貸事業収入	125,871
不動産等売却益	105,233
営業収益合計	1,841,354
営業費用	
賃貸事業費用	763,119
資産運用報酬	164,371
資産保管手数料	2,159
一般事務委託手数料	19,639
役員報酬	3,000
公租公課	27,314
その他営業費用	46,403
営業費用合計	1,026,008
営業利益	815,346
営業外収益	
受取利息	17
未払分配金戻入	147
還付加算金	83
受取保険金	3,692
営業外収益合計	3,940
営業外費用	
支払利息	87,734
融資関連費用	52,228
投資口交付費償却	11,846
営業外費用合計	151,809
経常利益	667,476
税引前当期純利益	667,476
法人税、住民税及び事業税	957
法人税等調整額	△2
法人税等合計	955
当期純利益	666,520
前期繰越利益	53
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	666,574

投資主の状況 (2022年12月期)

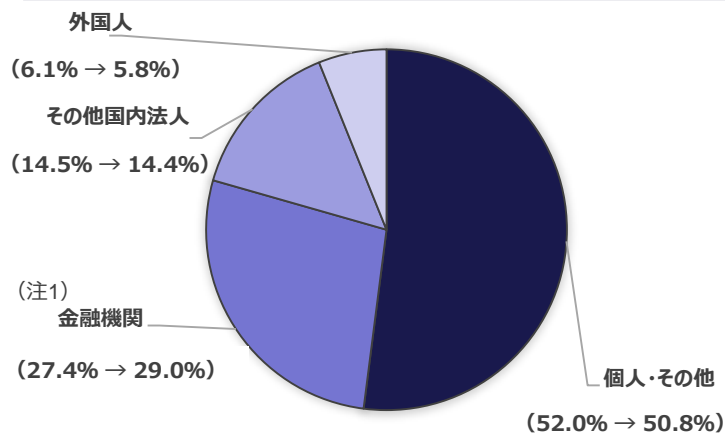


投資主数比率 (合計14,029人)

過去最多の投資主数 (前回 合計13,983人)



投資口数比率 (合計192,226口)



(注1) 金融機関に証券会社持ち分を含めて記載しています。

(注2) 上位10社の保有する投資口70,303口を、発行済投資口総数192,226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。

順位	投資主名	投資口数	保有割合
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	17,302口	9.0%
2	株式会社マリモ	16,866口	8.8%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	16,156口	8.4%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	7,734口	4.0%
5	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,789口	1.5%
6	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,195口	1.1%
7	米沢信用金庫	2,000口	1.0%
8	JPEルガン証券株式会社	1,901口	1.0%
9	個人	1,700口	0.9%
10	JP JPMSE LUX RE BARCLAYS CAPITAL SEC LTD EQ CO	1,660口	0.9%
	計	70,303口	36.6% (注2)

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。

5ページ

- 注1： 「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長期発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付ではありません。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2： 「（平均）鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOI（直接還元法によるNOIで、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。）（の合計）の、取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。「取得（予定）価格」とは、保有資産又は取得予定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、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。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。本ページの平均鑑定NOI利回りは、本取組み後の平均鑑定NOI利回りを記載しています。
- 注3： 2023年1月4日（水）開催の本投資法人の役員会で決議された一般募集（以下「一般募集」といいます。）及びSMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口2,143口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といい、一般募集と併せて「本募集」といいます。）これらに伴う取得（予定）資産の取得及びこれらと並行して実施の新規借入れ（以下「新規借入れ」といいます。）並びにアルティザ熊本新町の取得及びアルティザ都筑中央公園の譲渡を併せて「本取組み」といいます。以下同じです。
- 注4： 「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（予定）価格の合計額をいいます。以下同じです。

6ページ

- 注1： 「鑑定評価額」とは、保有資産については2022年12月31日、取得（予定）資産については2022年8月1日及び2022年12月1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。
- 注2： 取得（予定）資産の「含み益率」とは、含み益を取得（予定）価格の合計額で除した比率をいい、取得予定資産の「含み益」とは、各取得（予定）資産に係る2022年8月1日及び2022年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額の合計額から、取得（予定）価格の合計額を控除したものをいいます。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。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： 物件名称については、本投資法人の取得後に使用する（予定の）新名称を記載しています。以下同じです。

7ページ

- 注1： 本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る第12期末又は2022年10月末日時点の数値と2022年12月期取得済資産及び取得（予定）資産並びに本譲渡資産に係る数値から算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- 注2： 本投資法人は、2022年9月30日付でアルティザ都筑中央公園の不動産信託受益権の準共有持分50%、2023年1月11日付で不動産信託受益権の準共有持分50%を譲渡済みです。
- 注3： 「平均築年数」は、2022年10月末日時点の各物件の築年数を取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。なお、1つの物件において本投資法人が保有し又は取得を予定している建物が複数存在する場合、延床面積が最大の建物の築年数を、当該建物の築年数として計算しています。
- 注4： 「稼働率」は、2022年6月期末（第12期末）時点は2022年6月末日の稼働率、第13期取得済資産、譲渡済資産、取得（予定）資産は2022年10月末日の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）を記載しています。本取組み後（予定）は、第13期末保有資産に関しては2022年12月末日時点、取得（予定）資産に関しては2022年10月末日の稼働率を記載しています。

7ページ (続き)

- 注5： 「取得（予定）価格合計」、「鑑定評価額合計」、「平均鑑定NOI利回り」、「平均償却後鑑定NOI利回り」、「平均築年数」及び「稼働率」として記載されている数値のうち、「第13期取得済資産（アルティザ熊本新町）」及び「第13期／第14期譲渡済資産（アルティザ都筑中央公園）」の欄に記載されている数値は、それぞれアルティザ熊本新町及びアルティザ都筑中央公園に係る数値です。
- 注6： 本取組み後の「総資産LTV」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。

$$\text{総資産LTV} = (\text{本資料の日付現在の有利子負債残高} + \text{本募集と並行して実施する新規借入れの借入額} - \text{新規借入れの借入額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（上限）}) \div (\text{第13期（2022年12月期）末時点の総資産額} + \text{本譲渡資産の譲渡益} + \text{2022年7月5日付で借り入れた短期借入金} + \text{2022年8月1日付で借り入れた長期借入金} - \text{同日付で実施した借入金の弁済額} + \text{新規借入れの借入額} - \text{新規借入れの借入額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（上限）} + \text{本募集の払込金額} - \text{第12期（2022年6月期）末時点の本譲渡資産の敷金} + \text{2022年12月期取得済資産の敷金} + \text{取得予定資産の敷金、建設協力金及び保証金*})$$
 * 敷金、建設協力金及び保証金については、取得予定資産取得後において設定されている予定の担保があります。
- 注7： 各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

$$\text{各期末時点の1口当たりNAV} = (\text{当該期末時点の貸借対照表上の純資産合計} + \text{当該期末時点の保有資産の鑑定評価額合計} - \text{当該期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計} - \text{当該期末時点の分配金総額}) \div \text{当該期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数}$$
- 注8： 本取組み後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

$$\text{本取組み後の1口当たりNAV} = (\text{第13期（2022年12月期）末時点の貸借対照表上の純資産合計} + \text{本募集による発行価額} + \text{本譲渡資産を除く第13期（2022年12月期）末時点の保有資産の鑑定評価額合計} + \text{2022年12月期取得済資産の鑑定評価額} - \text{本譲渡資産を除く第13期（2022年12月期）末時点の保有資産の期末帳簿価額合計} - \text{2022年12月期取得済資産の取得価格} + \text{取得（予定）資産の鑑定評価額合計} - \text{取得（予定）資産の取得（予定）価格合計} - \text{第13期（2022年12月期）末時点の分配金総額}) \div \text{本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数}$$

8ページ

- 注1： 「ポートフォリオ投資比率」の地図は、取得（予定）価格に基づいて本取組み後の地域別の比率を記載しています。「用途別投資比率」及び「地域別投資比率」の円グラフは、取得（予定）価格に基づいて本取組み後の用途別及び地域別の比率を記載し、本取組み前の比率も併記しています。以下同じです。
- 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。

9ページ

- 注1： 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PML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、東京海上ディーアル株式会社による2022年11月付地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。「スーパーセンタートライアル時津店（底地）」、「MR R いちばら（底地）」及び「ケースデンキ北本店（底地）」は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、ポートフォリオ全体のPMLの算定対象に含まれていません。
- 注2： 「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外は、2022年11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。2022年11月末日時点の各J-REITが公表するPML値の定義が本投資法人におけるPML値の定義（詳細については前記注1をご参照ください。）と同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があることに留意ください。公表資料にポートフォリオPML値の記載がないJ-REITについては除外して計算しています。本投資法人以外の各投資法人の個別のPML値についても同様です。

1.1 ページ

- 注1： アルファコート株式会社（以下「アルファコート」といいます。）とのサポート協定を除く本投資法人のサポート体制の詳細は、2022年9月29日付有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ④ 地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築」をご参照ください。
- 注2： 「物件情報の提供」により、三十三銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行、関西みらい銀行、広島銀行、足利銀行、株式会社リビタ（以下「リビタ」といいます。）及びアルファコートから、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるものではありません。特に、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行とのサポート協定においては、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。また、三十三銀行、関西みらい銀行、リビタ及びアルファコートとのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に行われるものとはされていません。
- 注3： 「CM」とはコンストラクション・マネジメント、「ML」はマスターリース、「PM」はプロパティマネジメントをいいます。

1.2 ページ

- 出所： 経済産業省「地域未来牽引企業 選定一覧 検索結果 アルファコート株式会社」、公益社団法人全国市街地再開発協会「令和4年度 市街地再開発等功労者表彰受賞者」、アルファコート決算書類
- 注： 本ページの「保有物件事例」記載の各物件は、アルファコートが本資料の日付現在保有する物件ですが、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

1.3 ページ

- 注1： 「運用会社独自ルート」とは、後記「スポンサーサポート」以外の方法で物件の取得を行う方法をいいます。
- 注2： 「スポンサーサポート」とは、スポンサーが開発した物件及びウェアハウジング機能等により株式会社マリモ（以下「マリモ」といいます。）又はマリモが出資する特別目的会社が第三者により保有されている物件について取得資金を負担した上で取得し、一時的な保有を行った物件の取得を行う方法をいいます。
- 注3： 「新たなサポート会社からの取得」とは、新たにサポート協定を締結したアルファコート並びにそのグループ会社であるアルファホールディングス株式会社及びアルファプロジェクト合同会社からの物件の取得をいいます。
- 注4： 「前回取組み」とは、前回の公募増資による物件の取得をいいます。

1.4 ページ

- 注1： 「戸数/区画数」は、図面（計画中のものを含みます。）を基にマリモが判断した戸数又は区画数を記載しており、32ページ以降に記載している「賃貸可能戸数」とは異なります。
- 注2： レジデンス（学生寮及び学生マンションを除きます。）の戸数欄には各住戸の間取りを記載しています。なお、間取りが種類だけの物件については当該間取りを記載し、複数の間取りがある物件については戸数が最も多い間取りを記載しています。各物件の開発は完了しておらず、間取りは本資料の日付現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。

1.5 ページ

- 注： 「資産規模増加率」とは、以下の計算式より求められる数値をいい、小数第1位を切り捨てて記載しています。
- $$\text{本取組み後の取得（予定）価格合計} \div \text{第1期末時点の保有資産の取得価格合計} - 1$$

2.6 ページ

- 注1： 本取組み後の「有利子負債残高」及び「長期負債比率」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。
- $$\text{有利子負債残高} = \text{本資料の日付現在の借入れの残高} - \text{新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（上限）}$$
- $$\text{長期負債比率} = (\text{本資料の日付現在の各借入れのうち長期借入れ* であるものの残高}) \div (\text{本資料の日付現在の借入れの残高} - \text{新規借入れの借入予定額のうち本第三者割当の払込金額を原資として返済を予定している借入予定額（上限）})$$
- * 「長期借入れ」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年超の借入れをいい、残存期間が1年以内となっているものも含まれます。
- 注2： 借入先の金融機関名は略称を使用しています。
- 注3： 「返済期限の分散状況」は、本取組み後想定のある有利子負債残高及び新規借入れの借入額に基づき記載しています。

28ページ

- 注1： 「用途別投資比率」は取得価格ベース、「本取組み後における投資比率」は取得（予定）価格ベースです。
- 注2： 成長戦略における「目標」欄及び取得方針における「今後の取得方針」欄に記載した内容は現在の状況を踏まえた当面の目標及び方針であり、随時変更される可能性があります。また、「目標達成に向けた取組み」欄に記載の内容は本資料の日付現在では準備段階のものも含まれており、実現する保証はありません。「取組み結果」欄には、「目標達成に向けた取組み」が実現した場合の結果を記載しています。
- 注3： 「目標達成に向けた取組み」欄に記載の稼働率は取得予定資産のレジデンス4物件の2022年10月末日の稼働率（賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合）、平均鑑定NOI利回りは取得予定資産の商業施設7物件の平均鑑定NOI利回り（鑑定NOIの合計の取得予定価格の合計に対する比率）を記載しています。

29ページ

- 注1： 各J-REITの「NOI利回り」は、鑑定NOI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、各J-REITの2022年12月12日時点の開示資料に基づきます。なお、本投資法人の「NOI利回り」は本取組み後の数値を記載しています。
- 注2： 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2022年12月12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2022年12月12日までの期間における受取分配金を、投資元本に上乘せして当該受取分配金に係る権利落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。

$$\begin{aligned} & \text{トータルリターン（％）} \\ & = \{ (\text{当初投資分のリターン} + \text{再投資によるリターン}) - 1 \} \times 100 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{当初投資分のリターン} \\ & = 2022年12月12日（月）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値 \div 2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値* \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{再投資によるリターン} \\ & = [\{ (1 + \text{第}n\text{期の受取分配金} \div \text{第}n\text{期の受取分配金に係る権利落日における投資口の普通取引の終値}) \text{の総乗} \} - 1] \times (2022年12月12日（月）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値 \div 2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値*) \end{aligned}$$

* 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。

31ページ

- 注1： 「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせる物件ごとに番号を付したものであり、「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。
- 注2： スポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、スポンサーが一時的に保有していた物件（スポンサーのウェアハウジング機能(注3)を活用した物件）には「ウェアハウジング」、運用会社独自ルートを活用して取得する予定の物件には「運用会社独自ルート」と記載しています。以下同じです。
- 注3： 「ウェアハウジング機能」とは、将来における本投資法人による物件の取得を目的として、マリモ又はマリモが出資する特別目的会社が、第三者により保有されている物件の取得及び一時的な保有を行い、その後当該物件を本投資法人に売却する機能をいいます。

3 2ページ

- 注1： 「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。以下同じです。
- 注2： 「稼働率」は、2022年10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予定又は締結済みの各賃貸借契約又は当該物件の図面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3： 「賃貸可能戸数」は、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しているか、又は住居を用途とする2022年12月期取得済資産、取得予定資産若しくは区画において本投資法人が賃貸可能な戸数（区画数）を記載しています。
- 注4： 「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。以下同じです。
- 注5： 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。以下同じです。
- 注6： 建物の「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。以下同じです。
- 注7： 「取得（予定）日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された各取得（予定）資産の取得（予定）日を記載しています。以下同じです。
- 注8： 「構造」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいて構造と階数を記載しています。以下同じです。
- 注9： 上記のほか、本資産運用会社が取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続において大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した鑑定評価書並びにJLLモールマネジメント株式会社、株式会社ティーマックス及び株式会社日本ホテルアプレイザルから取得した商業調査報告書を含む資料及び情報並びに本資産運用会社の分析に基づく物件概要を記載しています。

3 6ページ

- 注： 「ドミナント戦略」とは、地域集中出店によるシェア拡大を早期に図る戦略をいいます。

4 0ページ

- 注： 駐車場棟については未登記であることから、「延床面積」は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき記載しており、「構造」には当該建物を記載していません。

4 1ページ

- 注： 敷地面積に関して、土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得する建物持分割合に相当する敷地面積は約765.76㎡（約17.6%）です。

- ▶ 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。マリモ地方創生リート投資法人の投資口にご関心のある方は各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。
- ▶ 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所上場規程又は、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- ▶ 本資料内の数値について、特段の注意書きがない場合は、単位未満を切捨て、割合については、小数第2位を四捨五入しています。
- ▶ 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。加えて、本資料の内容にはマリモ地方創生リート投資法人及びマリモ・アセットマネジメント株式会社の分析・判断そのほかの見解が含まれていますが、これらは現時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、今後見解が変更される可能性があります。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- ▶ 本資料で提供している情報に関しては、未監査でありその正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- ▶ 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、マリモ地方創生リート投資法人及びマリモ・アセットマネジメント株式会社は一切責任を負いません。
- ▶ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。

資産運用会社：マリモ・アセットマネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2885号、一般社団法人投資信託協会会員）

資料お問い合わせ先：マリモ・アセットマネジメント株式会社

TEL：03-6205-4755 mail: info@marimo-am.co.jp IR担当



MEMO



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

マリモ地方創生リート投資法人

地方は、
可能性を
秘めている。



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.