



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

# 2025年12月期（第19期） 決算説明会資料

---

マリモ地方創生リート投資法人（3470） 2026年2月19日

# 目次

Contents

■ エグゼクティブ・サマリー	… P.3
■ 成長施策	… P.5
■ 決算ハイライト	… P.15
■ 運用状況	… P.20
■ 財務戦略	… P.30
■ スポンサーパイプライン/資産規模の推移・目標	… P.34
■ 決算実績・業績予想	… P.37
■ 補足資料	… P.41

# 19th FP

## エグゼクティブ・サマリー



# エグゼクティブ・サマリー

## 第19期 実績

【1口当たり分配金（利益超過分配を含む）】

当期実績 **3,206円** (EPU2,961円) ※予想比 +148円、前期比 ▲491円 (EPU3,197円)

（譲渡益を除くEPU2,726円）

【主なトピック】

- ・ 物件取得

- 下妻冷凍冷蔵物流センター・アルティザ長崎水辺の森 ..... 18期譲渡により喪失したNOIを補填 P. 11-12
- ヤマダデンキテックランド時津店（底地追加取得） ..... 20期より地代費用0円効果 P. 13

- ・ 賃料増額の効果

- ..... 19期途中の賃料増額分は20期より満期効果 P. 24-25

- ・ リーシング活動の実現

- ..... 稼働率向上により賃料増加 P. 26

## 第20期・第21期 予想

【1口当たり分配金（利益超過分配を含む）】

第20期予想 **3,189円** (EPU2,697円) 第21期予想 **3,111円** (EPU2,617円)

【主なトピック】

- ・ ヘルスケア施設取得

- ツケイ・サンフォレスト水戸 ..... 自己資金・借入による取得により賃料収入増加 P. 14

- ・ 賃料増額の効果

- MRRいちはら（底地） ..... 新テナント賃料UP契約 P. 25

- ・ ホテル変動賃料

- KOKO HOTEL飛驒高山 ■ ホテルSUI浜松 by ABEST ..... 稼働好調のため20期以降、変動賃料UP見込 P. 27-28

- ・ 支払利息のコスト増

- ..... 利益を圧迫、分配原資の減少 P. 32

(注)分配金への影響内容は決算ハイライトP.18-19を参照ください。

19th FP

# 成長施策



# 成長施策\_1

## 資産入替による譲渡益の還元

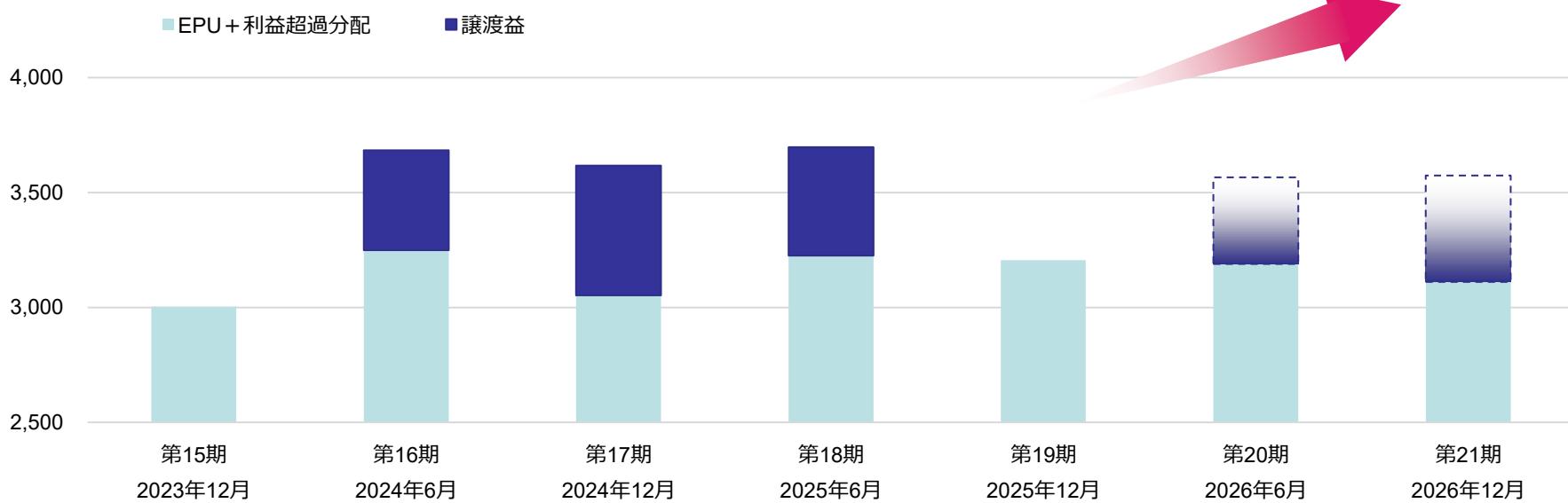
譲渡益  
還元

今後1年間において、保有資産約614億円のうち**約50億円 (AUM8%)** 規模の資産入替を行い、ポートフォリオの最適化と含み益の還元を実施

年間DPU**約10%以上**の増加を目標とする※19期実績の年換算比

DPUの目標

(単位：円)



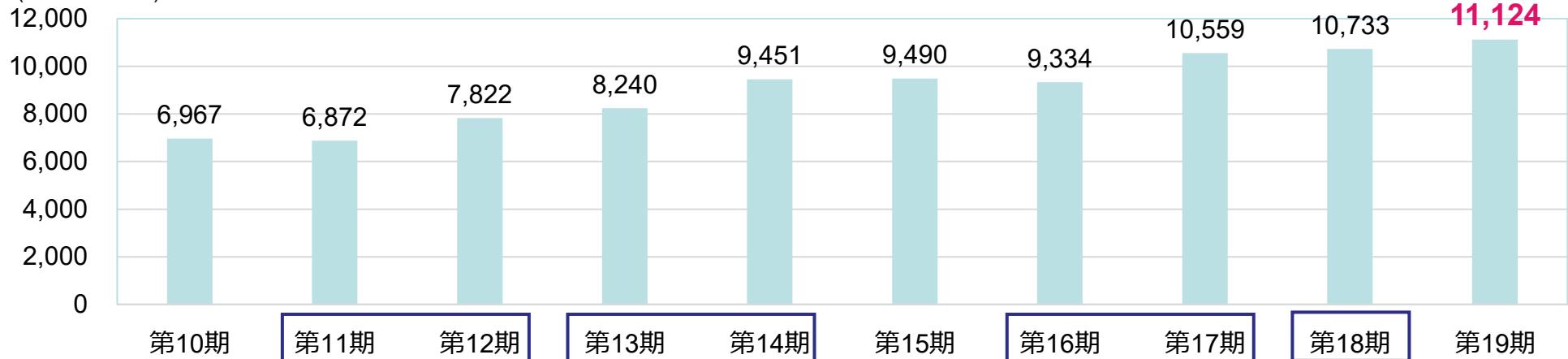
(注)第15期から第19期のEPU + 利益超過分配は実績値、第20期以降の予想については実現を保証するものではありません。

# 成長施策\_2

## 含み益の推移と還元実績

投資主還元を実行しつつ、含み益も着実に積み上げ

(単位：百万円)



(注)「譲渡損益」は、「譲渡価額」から「帳簿価額」を控除して算出した額です。実際の譲渡損益とは異なります。

# 成長施策\_3

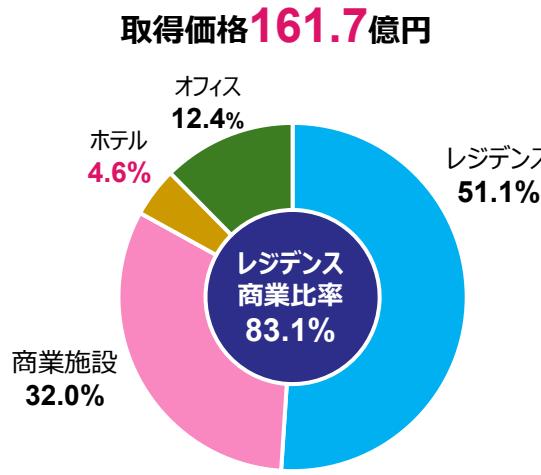
## 投資機会の拡充

### 戦略的 拡張投資

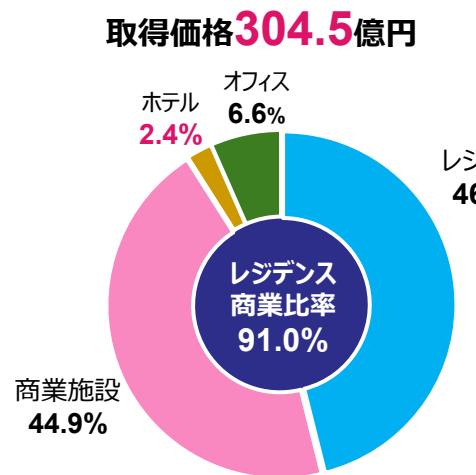
- ・安定収益を確保しつつ、成長機会を捉えた物件を組み合わせ、リスクとリターンの最適化を企図
- ・投資方針のポートフォリオにおける用途にヘルスケア施設を追加

ホテルアセットを拡充させてきた結果、「KOKO HOTEL飛騸高山」「ホテルSUI浜松byABEST」は**変動賃料**により内部成長を牽引

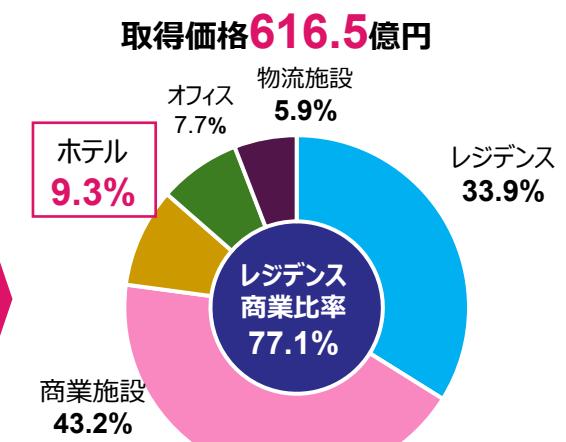
第1期末 (2016年12月期)



第10期末 (2021年6月期)



第19期末 (2025年12月期)



上場時取得

ルートイン一宮駅前



固定賃料

第4回公募増資 取得

KOKO HOTEL飛騸高山



変動賃料

物件情報詳細  
P.28 参照

ホテルSUI浜松byABEST



変動賃料

物件情報詳細  
P.27 参照

天然温泉ホテルリブマックス  
PREMIUM長野駅前



固定賃料

# 投資方針の変更

## 投資対象資産にヘルスケア施設を追加 (2025年9月26日 第6回投資主総会にて決議)

### 投資機会拡大とポートフォリオ安定性の両立

地方部における高齢化率の高まりとの親和性を踏まえ、ポートフォリオの安定性確保に資すると判断

投資対象	定義
<b>介護付有料老人ホーム</b>	老人福祉法第29条に規定する高齢者向けの生活施設のうち、「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた、介護サービスの提供基準を満たした施設
<b>住宅型有料老人ホーム</b>	老人福祉法第29条に規定する高齢者向けの生活施設のうち、介護サービスについては、入居者は原則として外部の介護サービスを利用する施設
<b>サービス付き高齢者向け住宅</b>	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」 なお、介護サービスについては、入居者は原則として外部の介護サービスを利用するもの

### 投資ポイント

<b>立 地</b>	ヘルスケア拠点（高齢者人口、生活利便性、雇用確保の容易さ等）として評価できる
<b>建 物</b>	標準的なスペックの建物施設であり、運用安定性及び資産性が望める物件に、立地条件、周辺競合状況等を鑑みる
<b>テナント</b>	主要テナントにおいては、賃貸借の状況・賃料水準・契約形態等を勘案し、安定した収益が見込め、テナントの定着性が見込める

(注)ヘルスケア施設とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含む。）に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」及び老人福祉法（昭和38年法律第133号。その後の改正を含む）に規定する「有料老人ホーム」並びにこれらに付随する施設を対象としています。

# 資産入替

## 取得方針

安定的なキャッシュフローを創出する物件を基盤とし、賃料増額の可能性や変動賃料による収益の上振れ余地を有する物件を戦略的に取り込むことで、ポートフォリオのバランスを維持しつつ、内部成長の持続的な実現を目指す

投資対象	今後の取得方針	用途別投資比率 (運用ガイドライン)
レジデンス	アップサイドの可能性のある資産として、スポンサー開発案件及び運用会社独自ルート案件を積極的に検討	合計 70%以上
商業施設	商圈分析や地域密着性を考慮しつつ、代替性や売上等が安定しているテナントを注視し、積極的に検討	
ホテル	国内需要・インバウンド需要状況、各エリアの需給動向を勘案しアップサイドと安定性のバランスを踏まえ積極的に検討	
オフィス	新規開発やオフィス需要を勘案しつつ、ニーズの高いエリアを選別しアップサイドと安定性のバランスを踏まえ厳選投資	合計 30%以下
物流施設	物流拠点としての立地、建物スペック、テナントの定着性等を総合的に勘案しつつ、柔軟に検討	
ヘルスケア施設	高齢者人口や生活利便性等を踏まえ、立地や運営体制、テナントの定着性等を総合的に勘案し、柔軟に検討	

## 譲渡方針

ポートフォリオの質向上と譲渡益の還元を実現するため、投資法人の利益創出に資する譲渡機会を適時に把握・活用する

### 【譲渡物件選定の基準】

- ①平均的な実勢価格を上回る高値提示があり、譲渡が投資法人の収益向上に寄与すると判断される場合  
→譲渡益の最大化が見込まれる等
- ②経済情勢の変化や災害による建物毀損で当初想定の賃貸収支が確保できず、追加措置でも回復困難と判断される場合  
→大規模修繕による修繕コスト増大が懸念される等
- ③ポートフォリオ戦略上、資産入替の必要性が高く、中長期的観点から譲渡が適切と判断される場合  
→将来的な賃料下方リスクが懸念される等

(注)資産の状況や市場環境に応じて、その他の判断要素を考慮する場合があります。

# 第19期 取得物件\_1

## 下妻冷凍冷蔵物流センター（茨城県下妻市）－冷凍冷蔵倉庫 初取得（2025年7月1日）－



### 施設概要

所在地	茨城県下妻市村岡 167番4
取得価格	785百万円
鑑定評価額	902百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
稼働率	100%

賃貸可能戸数	1
敷地面積	6,156.26m <sup>2</sup>
延床面積	①2,179.72m <sup>2</sup> ②204.95m <sup>2</sup>
竣工年月	①2011年4月 ②2025年1月
取得日	2025年7月1日
構造	①鉄骨造平家建 ②木造平家建

(注1)鑑定評価額は、2025年12月末日時点の算定価格を記載しています。

(注2)敷地内に2棟建物が存在するため、それぞれ記載。

圏央道や国道294号線などの主要幹線道路へのアクセス良好な物流立地



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

※出典：（一社）日本冷凍食品協会

# 第19期 取得物件\_2

## アルティザ長崎水辺の森（長崎県長崎市）－築浅レジデンス取得（2025年8月27日）－



### 施設概要

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

(注1)鑑定評価額は、2025年12月末日時点の算定価格を記載しています。

(注2)マスターリース契約のため賃貸可能戸数は1とカウント。

マスターリース契約で安定稼働中 マンスリー需要も見込めるエリア



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



大浦天主堂



長崎新地中華街



グラバー園

# 第19期 取得物件（一部追加）\_3

## ヤマダデンキテックランド時津店（長崎県西彼杵郡）－底地追加取得（2025年12月26日）－



自己資金による底地追加取得で資産価値向上

### 取得目的

本物件の安定運用とコスト低減による分配金水準の向上

### 背景

借地権設定で駐車場利用 → 底地権者から土地取得

### 効果

地代費用0円によるNOI増加、資産価値向上

### 資金調達

自己資金による取得



### 【物件特性】

主要幹線道路は国道206号及び207号であり、本物件が面する国道206号沿いには大型店や飲食・物販店舗等が多く、大型店集積度の高いエリア。車両交通量も多く、相応の視認性を有する点等から、近隣地域の路線商業地としての環境は良好。

(注1)鑑定評価額は、2025年12月末日時点の算定価格を記載しています。

(注2) ①店舗が所在する敷地、②隔地に所在する店舗用駐車場であり①には今回追加取得の底地部分の面積（2,124.42m<sup>2</sup>）を含んでいます。

### 施設概要

所在地	長崎県西彼杵郡時津町野田郷字岩崎32番地1
【底地情報】	
敷地面積	2,124.42m <sup>2</sup>
取得価格	166百万円
鑑定評価額	166百万円
取得日	2025年12月26日

【物件全体】
敷地面積(注2)
①7,679.69m <sup>2</sup> ②1,859.00m <sup>2</sup>
延床面積
5,998.15m <sup>2</sup>
取得価格
1,116百万円
鑑定評価額
1,310百万円
取得日
2016年8月1日
竣工年月
1981年5月
鑑定NOI利回り
7.5%
稼働率
100%

# 第20期 取得物件\_4

## ツクイ・サンフォレスト水戸（茨城県水戸市）－ヘルスケア施設 初取得（2026年2月9日）－



安定性・収益性確保により成長を実現し中長期の投資主価値向上を図る

### 立地

水戸駅徒歩11分の利便性に加え偕楽園など歴史文化と自然に恵まれ、近隣市町村からも入居者を集めている立地

### 水戸市 需要分析 (注1)

◆75歳以上高齢化率「15.5%」

→全国平均16.6%、茨城県平均16.8%

◆75歳以上人口は2025～2050年にCAGR1.0%で増加すると推計

→全国平均0.3%

地域におけるヘルスケア施設の需要は今後さらに高まると予測

※「CAGR」とは、Compounded Annual Growth Rateの略称、複利年平均成長率

### 資金調達

自己資金及びアンコミットメントラインによる短期借入（300百万円）



### 施設概要

所在地	茨城県水戸市中央二丁目6番32号	賃貸可能戸数	1
取得価格	1,080百万円	敷地面積	1,341.11m <sup>2</sup>
鑑定評価額	1,200百万円	延床面積	3,477.05m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	5.7%	竣工年月	2015年2月
稼働率	100%	取得日	2026年2月9日
		構造/階数	鉄骨造/5階建

### 【物件特性】

株式会社ツクイが運営する居室数75室、定員80名のサービス付き高齢者向け住宅。同一建物内には訪問介護、通所介護、居宅介護支援を併設する複合施設。1階に通所介護やコンシェルジュカウンター、居室は2階～5階。自立を含む軽度者がメインターゲット。フィットネスコーナーやラウンジコーナーなどの共用エリアが充実。施設外の利用者に対するサービス（訪問介護・通所介護・居宅介護支援）も提供。

(注1)出典：総務省 住民基本台帳（2024年1月）、厚生労働省 介護保険事業状況報告（2024年1月）  
(注2)鑑定評価額は、2025年12月1日時点の算定価格を記載しています。

19th FP

# 決算ハイライト



# 決算ハイライト 第19期（2025年12月期）

## 実績・予想

	実績			予想	
	2025年12月期 (第19期)	前期比		2026年6月期 (第20期)	2026年12月期 (第21期)
営業収益	2,514百万円	▲642百万円	▲20.4%	2,584百万円	2,563百万円
営業利益	1,150百万円	▲76百万円	▲6.2%	1,122百万円	1,128百万円
当期純利益	833百万円	▲85百万円	▲9.3%	759百万円	736百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	3,206円	▲491円	▲13.3%	3,189円	3,111円
発行済投資口数	281,494口	0口	—	281,494口	281,494口
期中平均稼働率(注)	99.3%	—	+0.4%	98.9%	98.8%

(注)「予想稼働率」は、2025年12月末日現在における各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の本投資法人が賃貸可能と予想す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。

# 決算ハイライト 第19期（2025年12月期）

## 主要数値

	資産規模 (取得価格累計)	含み損益 <sup>(注1)</sup>	エリア分散	期末稼働率
Asset	616.56億円	111.24億円	<b>地方：94.4%</b> (東京圏以外) <b>東京圏：5.6%</b> (東京都/神奈川県/千葉県/埼玉県)	99.2%
Debt	総資産LTV	変動金利比率	平均調達金利 <sup>(注2)</sup>	平均借入残存年数
	49.0%	88.6%	1.359%	2年
Equity	時価総額	1口当たりNAV <sup>(注3)</sup>		
	307.39億円	142,917円		

(注1) 含み損益は2025年12月期末日現在で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。

(注2) 平均調達金利は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

(注3) 「1口当たりNAV」は、(純資産-分配金総額+含み益) ÷ 発行済投資口の総口数にて算出しています。計算式詳細は注記①参照。

# 1口当たり分配金の推移 (第18期実績、第19期実績)

## 内部成長効果による分配金の成長を実現

3,697

471

(注4)

500

内部成長

収益  
▲106

2,726

実績  
第18期  
2025年6月期

3,206

245

(注5)

2,961

実績  
第19期  
2025年12月期

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

### 【収益】

賃料・共益費収入 ▲17  
・レジデンス賃料増加 +25  
(アルティザ北通町+7)  
・商業施設賃料増加 +27  
(MRR岩見沢満室稼働+10)  
(光明池アクト+9)  
・ホテル変動賃料減少 ▲35  
(ホテルSUI浜松 by ABEST▲10)  
(KOKO HOTEL飛驒高山 ▲26)  
・その他、物件譲渡・取得 等

駐車場収入 ▲8  
・物件譲渡▲8  
水道・光熱費収入 +25  
その他収入 ▲105  
・レジデンス非繁忙期 ▲56  
・商業施設 ▲63  
(MRR岩見沢 解約違約金等  
前期計上→本期剥落▲52)

### 【費用】

不動産賃貸事業費用減 +265  
・管理業務費減 +87  
(レジデンス減：非繁忙期+48)  
・水道光熱費減 ▲28  
・減価償却費減 +154  
・固定資産除去損減 +25  
その他費用減 +100  
・控除対象外消費税 +63  
・資産運用報酬 +35

### 【財務その他】

支払利息増 ▲43

EPU  
(譲渡益除く)  
+8.6%

(注1)全て円単位での記載であり、発行済み投資口数281,494口で計算しています。

(注2)端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

(注3)詳細はP.31以降の決算実績・業績予想を参照ください。

(注4)ペイアウトレシオ 74.9%

配当比率 (対減価償却費割合) 30.0%

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

(注5)ペイアウトレシオ調整前 76.3%

ペイアウトレシオ調整後 71.6%

配当比率 (対減価償却費割合) 16.2%

# 1口当たり分配金予想の差異 (第20期・第21期予想)

戦略的な資産入替に加え収益性の高い物件を取得し、更なる分配金の成長を見込む

3,206

245

収益  
+250

費用  
▲350

財務その他  
▲163

3,189

492

収益  
▲77

費用  
+99

財務その他  
▲102

3,111

494

2,961

【収益】

賃料・共益費収入 +111  
・ホテルSUI浜松 by ABEST +44  
(変動賃料)

・ツケイ・サンフォレスト水戸 +88  
(新規追加) (注5)  
・オフィス保守的予測 ▲28  
・商業施設保守的予測 ▲19 他

その他賃料収入 +88  
・MRRRいちら賃料増額 +13  
・KOKO HOTEL飛騨高山 +75  
(変動賃料)

【費用】

管理業務費増 ▲68  
・レジ増：繁忙期 ▲50  
水道光熱費減 +9  
修繕費増 ▲95  
・下妻冷凍冷蔵物流センター▲48  
・グランエーナ北大前Ⅱ ▲19  
減価償却費増 ▲126  
その他費用増 ▲24 他

【財務その他】

支払利息増 ▲177  
他

実績

第19期

2025年12月期

(注1)全て円単位での記載であり、発行済み投資口数281,494口で計算しています。

(注2)端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

(注3)詳細はP.31以降の決算実績・業績予想を参照ください。

(注4)第19期、第20期の予想については実現を保証するものではありません。

(注5)本資産運用会社が想定したNOIを元に分配金影響額を試算しています。

予想  
第20期  
2026年6月期

2,697

【収益】

賃料・共益費収入 ▲20  
・商業施設保守的予測 ▲7  
・ホテルSUI浜松 by ABEST ▲39  
変動賃料保守的予測  
・ツケイ・サンフォレスト水戸追加  
他

水道光熱費収入  
その他収入 ▲12  
▲73  
他

【費用】

管理業務費減 +55  
水道光熱費増 ▲27  
固都税増 ▲2  
修繕費減 +47  
減価償却費増 ▲7  
その他費用減 +7 他

【財務その他】

支払利息増 ▲94他

予想  
第21期  
2026年12月期

2,617

# 19th FP

## 運用状況



# アセット別指標 第19期（2025年12月期末時点）

## ポートフォリオ概要

(単位：百万円)

用途	投資比率	物件数	取得価額	期末帳簿価格	期末算定価額	含み損益（注2）	鑑定NOI	鑑定NOI利回り（注1）	償却前実質NOI価額（注3）	償却後実質NOI価額（注3）	期中平均稼働率	
											第19期 2025年 12月期 実績	第20期 2026年 6月期 予想（注4）
レジデンス	33.9%	24	20,893	20,436	24,158	3,721	1,189	5.7%	606	420	97.3%	96.8%
商業施設	43.2%	24	26,660	26,259	31,289	5,029	1,751	6.6%	877	728	99.7%	99.5%
ホテル	9.3%	4	5,740	5,522	6,205	682	332	5.8%	155	97	100%	100%
オフィス	7.7%	4	4,750	4,552	5,710	1,157	309	6.5%	171	132	99.5%	97.1%
物流施設	5.9%	4	3,611	3,692	4,225	532	215	6.0%	108	88	100%	100%
合計	100%	60	61,656	60,462	71,587	11,124	3,798	6.2%	1,919	1,467	99.3%	98.9%

(注1) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、合計欄の数値は、鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。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。

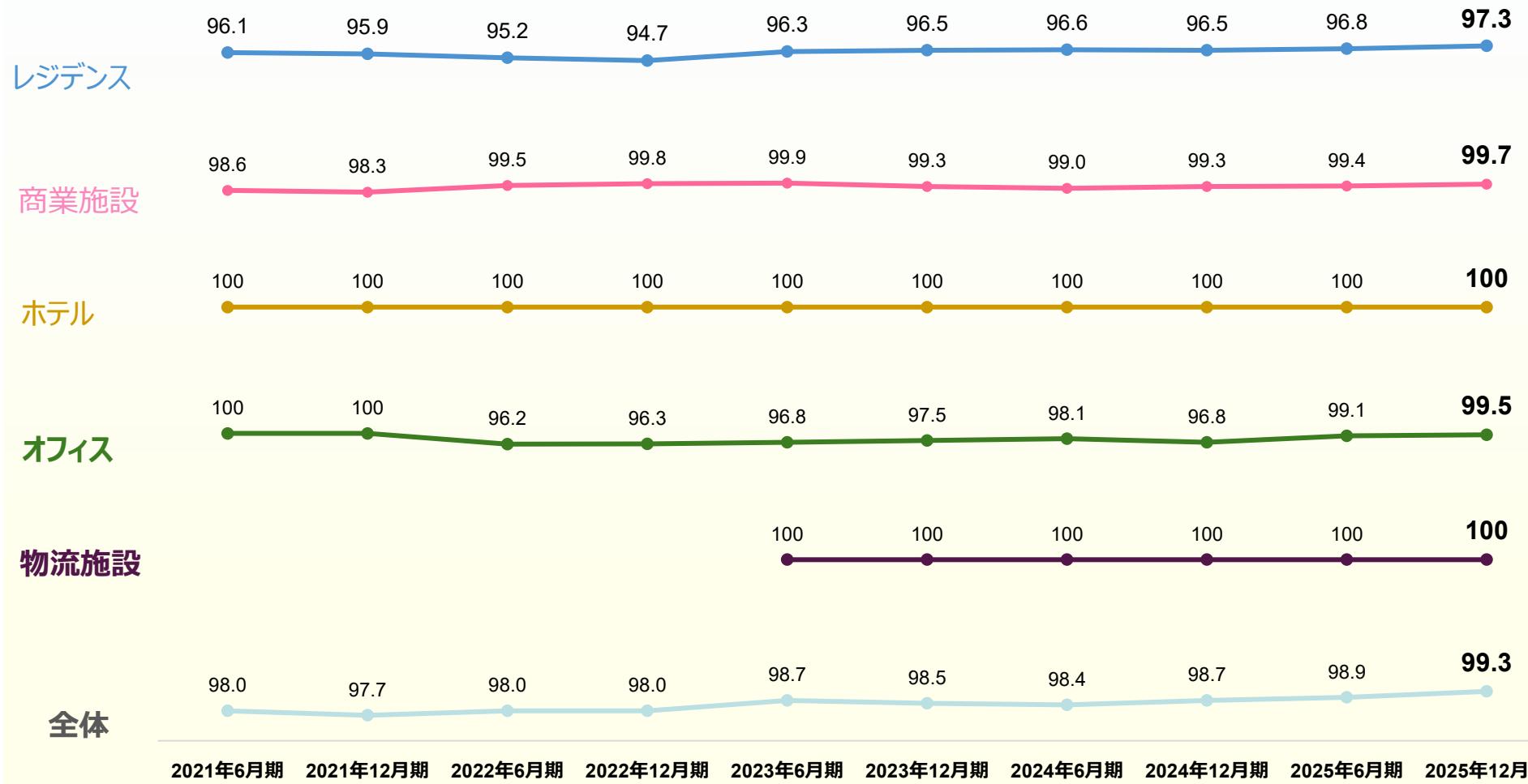
(注2) 含み損益は2025年12月期末現在で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。

(注3) 実質NOI価額は、19期実績に基づく半年分のNOIを用いて算定しています。償却後実質NOIは賃貸事業利益を指します。

# 運用状況\_1

## 稼動率推移（期中平均稼働率）

各アセットの安定的な稼働を実現し、安定収益の確保と運用精度の向上を継続的に推進



# 運用状況\_2

## アセット別トピックス

アセット	状況
レジデンス	<ul style="list-style-type: none"><li>アルティザ長崎水辺の森 2025年8月27日取得（取得価格 <b>870</b>百万円）</li><li>賃料増額による内部成長 平均<b>1.48%</b></li></ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"><li>ヤマダデンキテックランド時津店 2025年12月26日底地追加取得（取得価格 <b>166</b>百万円）</li><li>MRRくまもと <b>16.6%～20%</b>賃料増額</li><li>MRRいちはら（底地） 19期 <b>20%</b>賃料増額、20期新テナントにて19期対比 <b>71.6%</b>賃料増額</li><li>リソラ大府クリニックモール 空室1区画に新規テナントと賃貸借契約を締結→2025年11月稼働率<b>100%</b></li></ul>
ホテル	<ul style="list-style-type: none"><li>ホテルSUI浜松 by ABEST 変動賃料計上</li><li>KOKO HOTEL飛騨高山 変動賃料受領は年1回のため19期は計上無し 20期より変動賃料受領を年1回から2回へ変更し利益の平準化</li></ul>
オフィス	<ul style="list-style-type: none"><li>MRRデルタビル 2026年1月20日 1区画解約（144.66m<sup>2</sup>）</li></ul>
物流施設	<ul style="list-style-type: none"><li>下妻冷凍冷蔵物流センター 2025年7月1日取得（取得価格 <b>785</b>百万円）</li></ul>
ヘルスケア施設	<ul style="list-style-type: none"><li>投資対象資産にヘルスケア施設を追加（2025年9月26日 第6回投資主総会にて決議）</li><li>ツクイ・サンフォレスト水戸 2026年2月9日取得（取得価格 <b>1,080</b>百万円）</li></ul>

# 運用状況\_3

## 賃料アップ・稼働率向上

### 賃料アップサイドの実現

#### MRRくまもと（熊本県熊本市）



#### 施設概要

所在地	熊本県熊本市中央区南熊本一丁目9番25号
取得価格	2,120百万円
鑑定評価額	2,330百万円
鑑定NOI利回り	6.8%
稼働率	98.7%
テナント数	56
土地面積(注1)	6,249.39m <sup>2</sup>
延床面積	商業棟等: 11,993.41m <sup>2</sup> 駐車場棟: 6,089.71m <sup>2</sup>
竣工年月	商業棟等: 2008年10月16日 駐車場棟: 1986年1月15日
取得日	2018年1月23日
構造	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/10階建 ②鉄骨造/5階建

#### 【物件特性】

JR豊肥本線「南熊本」駅から徒歩約7分で、車移動を中心の熊本エリアにおいて利便性が高い立地。

接道する国道266号線（幅員約30m）は市中心部や主要街路へアクセスしやすく、市中心部までも約1.5kmと都心近接性に優れている。

(注1)「土地面積」は、登記簿に基づいて土地の面積（借地がある場合には借地面積を含みます。）の合計を記載しています。

(注2)鑑定評価額は、2025年12月末日時点の算定価格を記載しています。

各テナントへ賃料増額交渉を行い、  
増額契約の締結に成功

賃料 **16.6～20%UP** (第18期比較)  
(事務所2区画・店舗1区画)

■ 18期賃料 ■ 増加分

16.6%  
UP

事務所区画  
(120.5m<sup>2</sup>)



20%  
UP

事務所区画  
(141.03m<sup>2</sup>)



20%  
UP

店舗区画  
(383.96m<sup>2</sup>)



#### 定借満了による再契約

第18期賃料 2025年8月  
(第19期)

#### 契約中の増額交渉

第18期賃料 2025年7月  
(第19期)

#### 普通借家契約更新

18期賃料 2025年7月  
(19期)

## 運用状況\_4

## 賃料アップ・稼働率向上

## 賃料アップサイドの実現

## MRRいちはら（底地）（千葉県市原市）



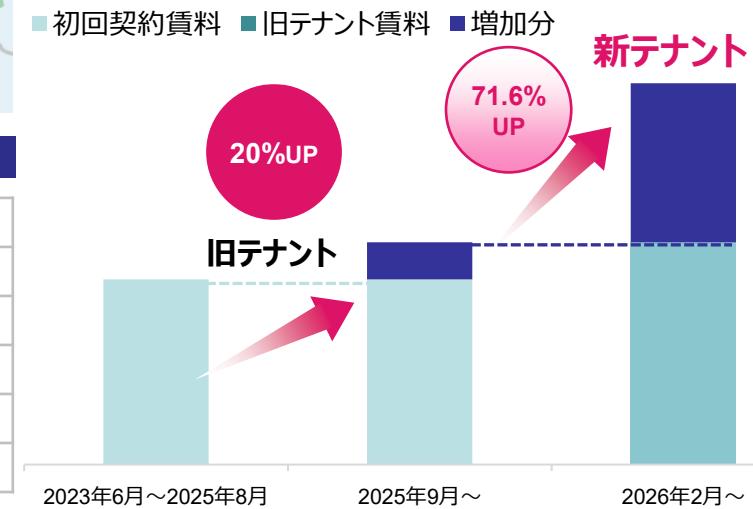
## 施設概要

所在地	千葉県市原市千種六丁目7番
取得価格	700百万円
鑑定評価額	1,300百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
稼働率	100%

テナント数	5
土地面積	18,326.77m <sup>2</sup>
延床面積	-
竣工年月	-
取得日	2018年1月23日
構造	-

1テナント底地（土地面積：4,282.3 m<sup>2</sup>）  
取得時に継承した事業用定期借地権契約により、  
2025年9月**20.0%賃料UP**

テナント入替より新テナントと定期借地契約を締結。  
2026年2月より旧テナント対比 **71.6%賃料UP**  
**を実現**



**【物件特性】** JR「五井」駅から約5.8kmの住宅街に立地し、学校や公園が近接する地域密着型ロードサイド店舗の底地で、日常利用型テナントが中心の物件。

(注)鑑定評価額は、2025年12月末日時点の算定価格を記載しています。

# 運用状況\_5

## 賃料アップ・稼働率向上

空室区画への効果的なリーシングを実現

### リソラ大府クリニックモール（愛知県大府市）



1階C区画（153.90m<sup>2</sup>）

2025年11月に契約締結及び賃料発生、2月開業予定

テナント：来店型不動産売買・仲介サービス

稼働率向上 86.2% → 100%

#### テナント一覧

1F	糖尿病内科、内分泌内科、内科 銀行 <b>不動産売買・仲介サービス</b>	2F	心療内科 小児科 小児歯科
----	---	----	---------------------

路面独立店舗：調剤薬局

#### 施設概要

所在地	愛知県大府市柊山町一丁目175番地1	テナント数	7
取得価格	618百万円	土地面積	1,852.99m <sup>2</sup>
鑑定評価額	625百万円	延床面積（注1）	①1,230.07m <sup>2</sup> ②164.85m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	4.9%	竣工年月	①②2009年9月
稼働率	100%	取得日	①②2024年7月2日
		構造/階数	①②鉄骨造/2階建

#### 【物件特性】

成長商圏に立地する大府市のクリニックモール。西三河地域に隣接し幹線道路からのアクセスも良好。周辺の人口・世帯数は増加基調にあり、隣接する大型商業施設「リソラ大府ショッピングテラス」との相互利用による高い集客効果が期待できる優れた環境。

（注1）敷地内に建物2棟が存在するため、それぞれ記載しています。

（注2）鑑定評価額は、2025年12月末日時点の算定価格を記載しています。

# 運用状況\_6

## 変動賃料による内部成長牽引

ホテル需要好調により、変動賃料設定物件の賃料が増加

### ホテルSUI浜松 by ABEST (静岡県浜松市)



#### 施設概要

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

**【物件特性】**リブランドに伴いアベストコーポレーションをオペレーターとして招聘し、賃料形態は固定 + 変動賃料へ変更してインフレ対応を実現。スズキやヤマハといった日本を代表する企業が本社を置く浜松市はオフィス集積地としてビジネス需要の取り込みが期待できる。

(注1)鑑定評価額は、2025年12月末日時点の算定価格を記載しています。

Copyright © Marimo Asset Management Co.,Ltd.

利用客増加・高稼働により変動賃料を毎期計上

第18期・第19期 変動賃料を計上継続  
第20期には過去最高額の変動賃料を計上見込み

■ 固定賃料 ■ 変動賃料

変動賃料  
(2025年7月～12月分)

変動賃料  
(2024年7月～12月分)

変動賃料  
(2025年1月～6月分)

第17期 第18期 第19期 第20期  
(2024年7月～12月) (2025年1月～6月) (2025年7月～12月) (2026年1月～6月)

(注2)第20期の変動賃料はイメージ図です。

## 運用状況\_7

## 変動賃料による内部成長牽引

ホテル需要好調により、変動賃料設定物件の賃料が増加

# KOKO HOTEL飛驒高山 (岐阜県高山市)



所在地	岐阜県高山市初田町二丁目51番地
取得価格	1,750百万円
鑑定評価額	1,980百万円
鑑定NOI利回り	6.3%
稼働率	100%
賃貸可能戸数/客室数	1/139室
敷地面積	1,021.09m <sup>2</sup>
延床面積	3,188.55m <sup>2</sup>
竣工年月	2020年12月
取得日	2023年1月19日
構造	鉄骨造/6階



(注1)鑑定評価額は、2025年12月末日時点の算定価格を記載しています

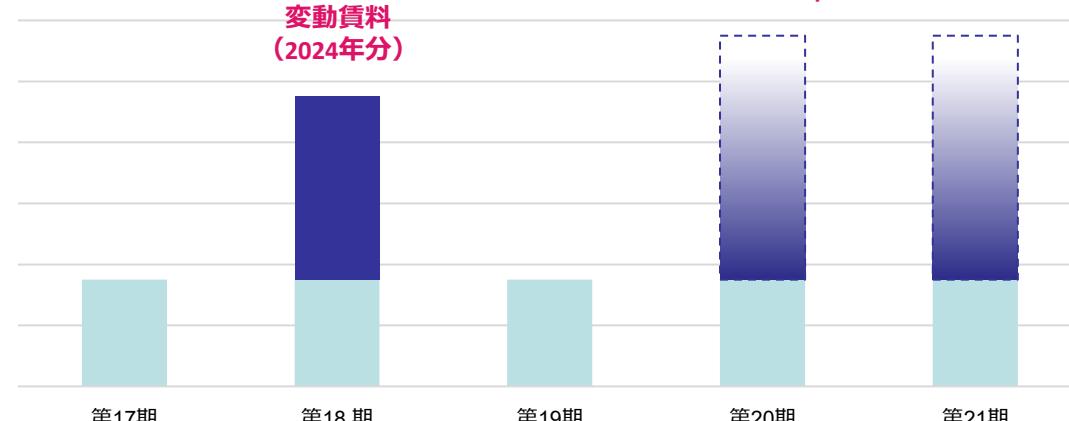
Copyright © Marimo Asset Management Co.,Ltd

## JR「高山」駅から徒歩圏の好立地、変動賃料を継続計上見込み

2025年9月「ホテルウイングインターナショナル飛騨高山」から、  
**「KOKO HOTEL飛騨高山」**ヘリブランドオープン  
インバウンド需要を取り込み変動賃料は今後さらに上昇。  
第20期より変動賃料の受領を年1回から2回へ変更し利益の平準化  
第20期・21期は第18期を上回る変動賃料を計上見込み

## ■ 固定賃料 ■ 変動賃料

## 変動賃料 (2025年分の1/2) 変動賃料 (2025年分の1/2)



(2024年7月～12月) (2025年1月～6月) (2025年7月～12月) (2026年1月～6月) (2026年7月～12月)

(注2)第20期、第21期の変動賃料はイメージ図です

(注3)変動賃料受領を年1回から2回への変更は第20期より開始するため、第19期には変動賃料の計上はありません。

# 運用状況\_8

レジデンスでは賃料増額とダウントイム60日以内の両立を図り、他アセットでも更新時期を捉えた賃料アップサイド施策を継続的に検討

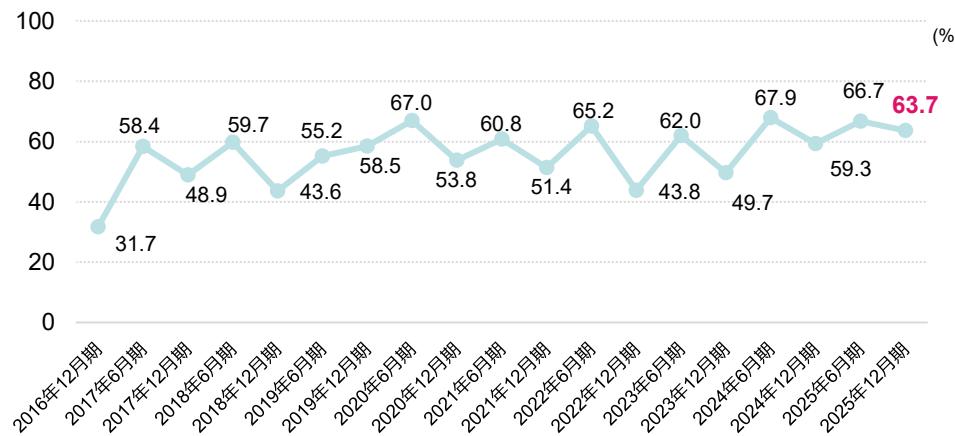
## レジデンスの入替時の賃料増減

### レジデンス賃料増額率

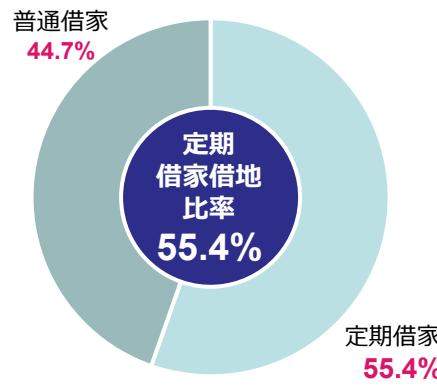
2025年12月期  
(19期) 1.48%

エリア	増減率 (19期)	今後の対応
関東（東京圏除く）	1%	賃料を2~3%増額し、募集を推進する方針
近畿	2%	賃料を2~3%増額し、募集を推進する方針
九州	1%	賃料を2~3%増額し、募集を推進する方針
甲信越	1%	賃料を2~3%増額し、募集を推進する方針
中国	▲2%	現状維持または既存設定賃料を下げ過ぎない範囲で募集を推進
東海	2%	競合は多いが、賃料を2~3%増額し、募集を推進する方針
東京圏	4%	10%以上賃料増額を検討
東北	2%	間取りや駐車場による差が大きいため、特に2LDK以上は賃料2~3%増額を検討
北海道	2%	賃料を2~3%増額し、募集を推進する方針

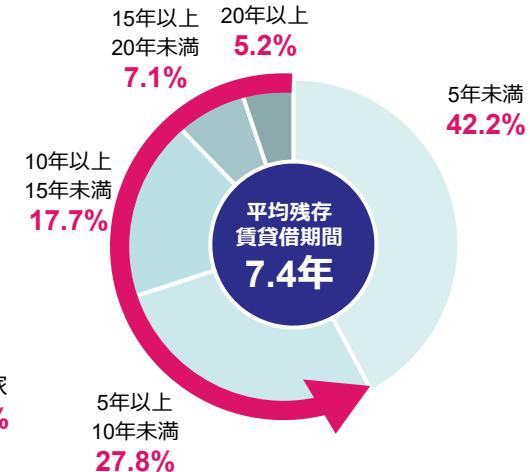
### レジデンスのダウントイム（60日以内）目標達成率



### 賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）



### 残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



(注)「賃貸借契約形態の構成比率」「残存賃貸借期間の構成比率」は商業、オフィス、ホテル、物流、学生寮等の集計であり、その他レジデンスの集計は除きます。

19th FP

# 財務戦略



# 財務戦略\_1

## 資金調達の多様化と財務健全性

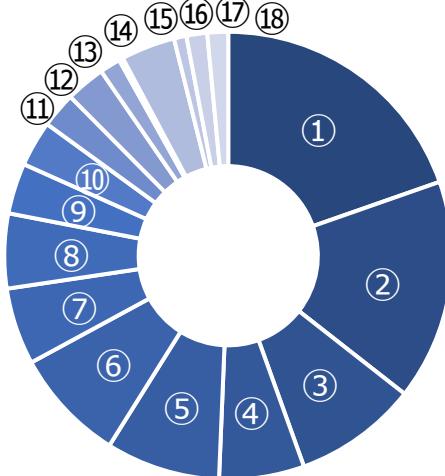
### リファイナンス

【返済】		【新規借入】	
借入日	2023年1月23日	借入日	2026年1月23日
返済日	2026年1月23日	返済日	2030年2月1日
借入金額	2,440百万円	借入金額	2,440百万円
借入期間	3年	借入期間	4年
変動固定	変動金利	変動固定	変動金利
借入金利	3M TIBOR + 0.60%	借入金利	1M TIBOR + 0.65%
担保	無担保・無保証	担保	無担保・無保証

### 短期借入（アンコミットメントライン）物件取得の一部資金

借入日	2026年2月9日	変動固定	変動金利
返済日	2027年2月9日	借入金利	1M TIBOR + 0.22%
借入金額	300百万円	担保	無担保・無保証
借入期間	1年	使途	ツケイ・サンフォレスト水戸取得

### 借入先の分散状況（2025年12月末日現在）



- ①三井住友銀行 19.6%
- ②広島銀行 15.9%
- ③三井住友信託銀行 8.9%
- ④福岡銀行 6.1%
- ⑤三十三銀行 8.2%
- ⑥SBI新生銀行 8.2%
- ⑦あおぞら銀行 5.5%
- ⑧りそな銀行 5.4%
- ⑨肥後銀行 3.7%
- ⑩中国銀行 3.3%
- ⑪西日本シティ銀行 2.5%
- ⑫山口銀行 2.8%
- ⑬群馬銀行 1.5%
- ⑭足利銀行 0.3%
- ⑮みずほ銀行 3.9%
- ⑯千葉銀行 0.9%
- ⑰七十七銀行 1.5%
- ⑱イオン銀行 1.5%

JCR 長期発行体格付	第19期末 2025年12月	
<b>A- (安定的)</b>		

### 有利子負債の状況

	第18期末 2025年6月	第19期末 2025年12月
総資産LTV	48.5%	49.0%
総資産LTV(時価)	41.9%	42.1%
有利子負債残高	33,340百万円 うちグリーンローン：4,435百万円	33,340百万円 うちグリーンローン：6,450百万円
平均借入残存年数	2年	2年
平均調達金利	1.308%	1.359%
変動金利比率	88.6%	88.6%
変動金利残高	合計294億円 1M:89億円 3M:206億円	合計294億円 1M:109億円 3M:185億円

(注)平均調達金利は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

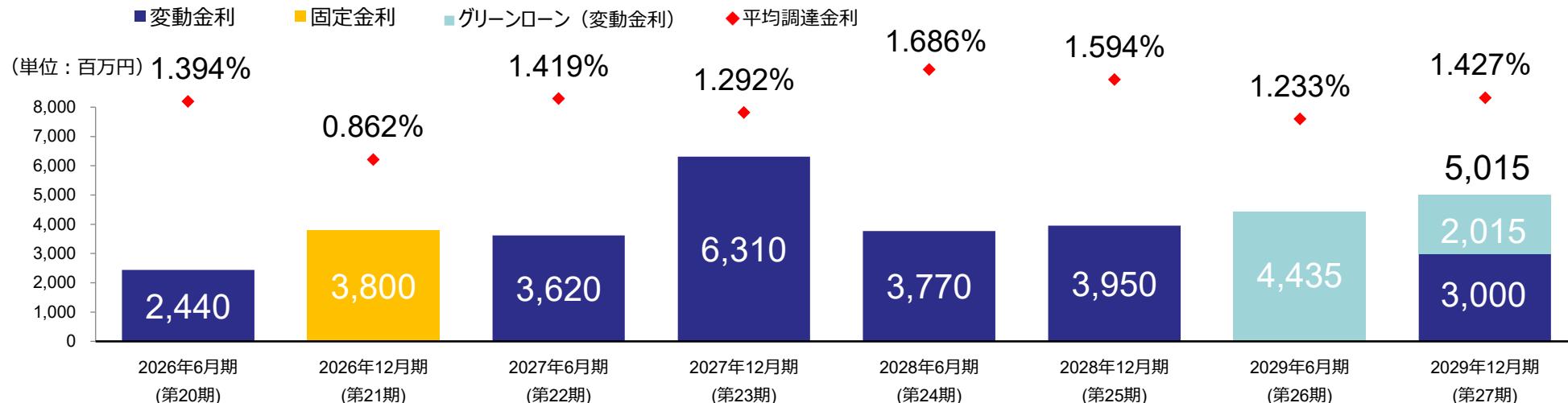
# 財務戦略\_2

## 金利上昇シミュレーション

	第20期	第21期	コメント
有利子負債残高 (期末時点)	33,640百万円	33,640百万円	
うち変動金利比率	88.6%	88.6%	
予想前提	1.671% 1M 90bps 3M 120bps	1.806% 1M 95bps 3M 125bps	<ul style="list-style-type: none"><li>・固定・変動の金利差や市場動向を踏まえ、最適な金利構成を維持</li><li>・金融政策の状況を勘案し、利上げペースは緩やかに推移すると想定</li><li>・借入コスト抑制に向け、条件良化の取り組みを継続</li></ul>
金利10bps上昇時の DPU影響額	約50円	約50円	

# 財務戦略\_3

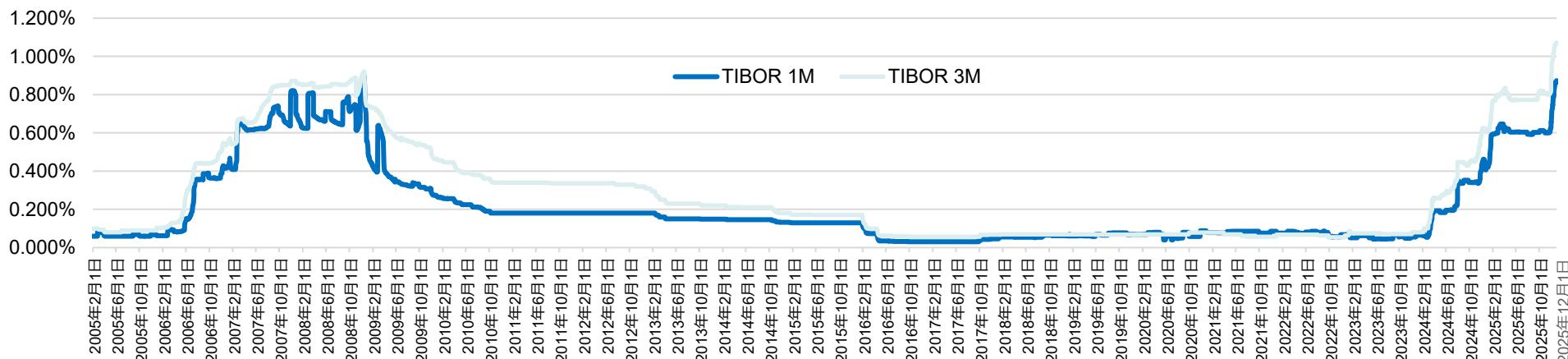
## 返済期限の分散状況（2025年12月末時点）



(注)平均調達金利は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

## TIBOR推移（1Month・3Month）

### 固定・変動の金利差、借入期間等を検討し判断



# 19th FP

## スポンサー・パイプライン 資産規模の推移・目標



# スポンサーパイプライン

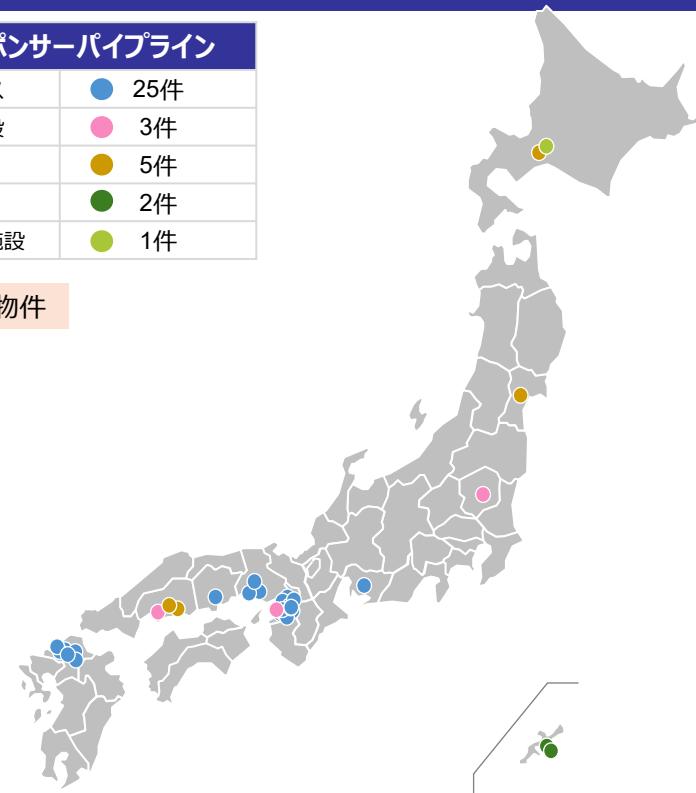
## 全国に分散したスポンサーパイプライン

No	所在地	用途	戸数等	竣工年月
1	大阪府大阪市	レジデンス	52戸 (1R他)	2025年4月
2	大阪府吹田市	レジデンス	43戸 (1K)	2025年5月
3	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸 (1K)	2025年7月
4	大阪府堺市	レジデンス	63戸 (1K)	2025年7月
5	兵庫県尼崎市	レジデンス	45戸 (1K)	2025年9月
6	愛知県名古屋市	レジデンス	36戸 (1DK他)	2026年1月
7	大阪府堺市	レジデンス	70戸 (1K)	2026年1月
8	岡山県岡山市	レジデンス	50戸 (学生マンション)	2026年2月 (予定)
9	福岡県福岡市	レジデンス	55戸 (1LDK)	2026年2月 (予定)
10	大阪府大阪市	レジデンス	36戸 (1R)	2026年3月 (予定)
11	福岡県福岡市	レジデンス	24戸 (1DK他)	2026年3月 (予定)
12	大阪府大阪市	レジデンス	87戸 (1R他)	2026年9月 (予定)
13	大阪府大阪市	レジデンス	42戸 (1K)	2026年9月 (予定)
14	大阪府大阪市	レジデンス	65戸 (1LDK他)	2026年10月 (予定)
15	大阪府大阪市	レジデンス	43戸 (1LDK他)	2026年11月 (予定)
16	大阪府大阪市	レジデンス	45戸 (1R他)	2027年2月 (予定)
17	福岡県福岡市	レジデンス	30戸 (1DK)	2027年3月 (予定)
18	大阪府大阪市	レジデンス	98戸 (1LDK他)	2027年3月 (予定)
19	福岡県福岡市	レジデンス	53戸 (1R)	2027年3月 (予定)
20	大阪府大阪市	レジデンス	64戸 (1LDK)	2027年5月 (予定)
21	兵庫県神戸市	レジデンス	45戸 (1K他)	2027年6月 (予定)
22	福岡県福岡市	レジデンス	26戸 (1LDK)	2027年7月 (予定)
23	大阪府大阪市	レジデンス	60戸 (1K他)	2027年9月 (予定)
24	大阪府大阪市	レジデンス	73戸 (1LDK他)	2027年11月 (予定)
25	福岡県福岡市	レジデンス	22戸 (1DK)	2028年3月 (予定)
26	大阪府吹田市	商業施設	5区画	2026年2月 (予定)
27	山口県宇部市	商業施設 (底地)	1テナント	2026年2月 (予定)
28	栃木県下野市	商業施設 (底地)	1テナント	2027年12月 (予定)

(注)物件情報は2025年12月末日時点で記載

最新スポンサーパイプライン	
レジデンス	25件
商業施設	3件
ホテル	5件
オフィス	2件
ヘルスケア施設	1件

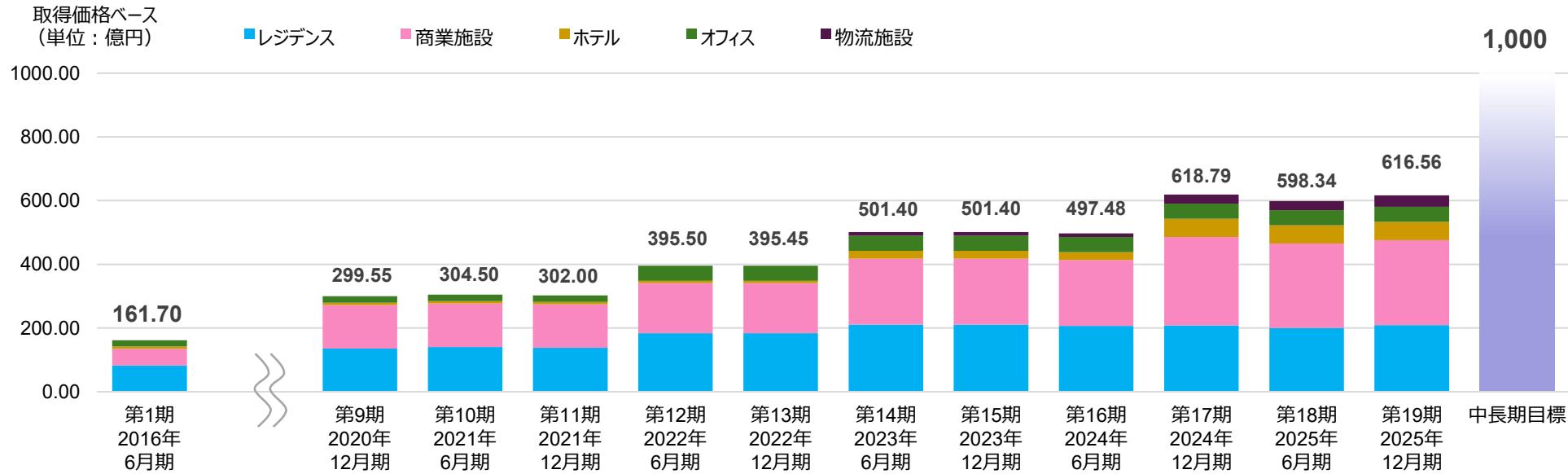
### 新規追加物件



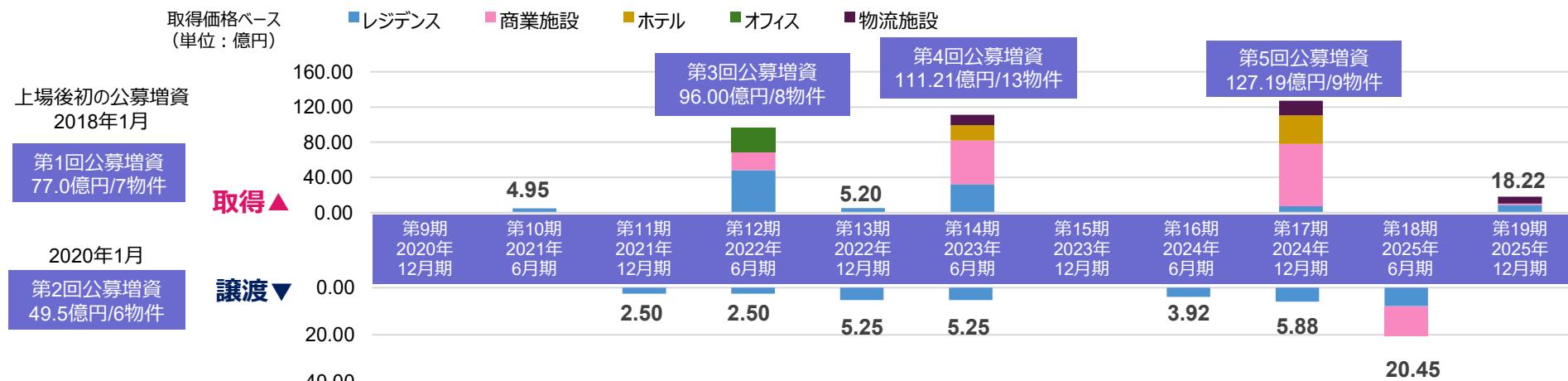
No	所在地	用途	戸数等	竣工年月
29	宮城県仙台市	ホテル	117室	2026年2月 (予定)
30	広島県広島市	ホテル	31室	2027年5月 (予定)
31	北海道札幌市	ホテル	84室	2027年9月 (予定)
32	大阪府大阪市	ホテル	66室	2027年12月 (予定)
33	広島県広島市	ホテル	52室	2028年1月 (予定)
34	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2025年1月
35	沖縄県那覇市	オフィス	14区画	2027年1月 (予定)
36	北海道札幌市	ヘルスケア施設	71室	2025年6月

# 資産規模の推移・目標

## 資産規模の成長推移（アセット別）－分散投資で強固なポートフォリオを構築－



## 物件取得・譲渡実績



※ 資産規模に関する中長期目標は、あくまでも本資料の日付現在の目標であり、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。

19th FP

# 決算実績・業績予想



# 決算実績・業績予想\_1

## 第18期（2025年6月期）・第19期（2025年12月期）実績対比

(単位：百万円)	A 第18期実績	B 第19期実績	前期比（額） (B-A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>3,157</b>	<b>2,514</b>	<b>▲ 642</b>	
不動産賃貸事業収益	2,544	2,514	▲ 29	
賃料・共益費収入	2,204	2,199	▲ 4	18期譲渡による減、19期取得による増、ホテル変動賃料減 他
駐車場収入	80	77	▲ 2	18期譲渡による減
その他賃貸収入	120	120	▲ 0	
水道・光熱費収入	83	90	6	
その他収入（原状回復収入・礼金他）	55	25	▲ 29	レジデンス非繁忙期、M R R 岩見沢 テナント解約
不動産等譲渡益	612	—	▲ 612	譲渡益剥落
<b>営業費用</b>	<b>1,930</b>	<b>1,363</b>	<b>▲ 566</b>	
不動産賃貸事業費用	1,095	1,021	▲ 74	
管理業務費	188	164	▲ 24	レジデンス非繁忙期により外注委託費減
水道光熱費	110	118	7	
公租公課	209	202	▲ 6	取得物件分は原価に計上
修繕費	53	52	▲ 1	
減価償却費	469	426	▲ 43	
固定資産除却損	7	0	▲ 6	MrMAX伊勢崎店一部建物の取り壊しによる除却損剥離
その他賃貸事業費用	57	57	0	
不動産等譲渡損	464	—	▲ 464	譲渡損剥落
その他営業費用合計	370	342	▲ 28	
資産運用報酬	245	235	▲ 9	
その他営業費用	125	106	▲ 18	消費税計算のため
<b>営業利益</b>	<b>1,226</b>	<b>1,150</b>	<b>▲ 76</b>	
営業外収益	3	7	3	
営業外費用	310	323	12	平均利率差 18期 1.308% 19期 1.359%
経常利益	919	834	▲ 85	
当期純利益	919	833	▲ 85	
1口当たり分配金 (EPU)(単位：円)	3,197	2,961	▲ 236	
1口当たり利益超過分配金(DPU)(単位：円)	500	245	▲ 255	
1口当たり分配金の額（単位：円）	3,697	3,206	▲ 491	

# 決算実績・業績予想\_2

## 第19期（2025年12月期）予想・実績対比

(単位：百万円)	A 第19期予想	B 第19期実績	前期比（額） (B-A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>2,470</b>	<b>2,514</b>	<b>44</b>	
不動産賃貸事業収益	2,470	2,514	44	
賃料・共益費収入	2,150	2,199	49	レジデンス賃料増加+7 商業施設賃料増加+13 オフィス賃料増加+5 ホテル変動賃料+5 物流施設 +18
駐車場収入	78	77	▲ 0	
その他賃貸収入	123	120	▲ 2	
水道・光熱費収入	90	90	▲ 0	
その他収入（原状回復収入・礼金他）	27	25	▲ 1	光明池アクト 解約原復無し▲2
不動産等譲渡益	—	—	—	
<b>営業費用</b>	<b>1,422</b>	<b>1,363</b>	<b>▲ 59</b>	
不動産賃貸事業費用	1,072	1,021	▲ 51	
管理業務費	171	164	▲ 7	保守的予想による
水道光熱費	126	118	▲ 8	保守的予想による
公租公課	201	202	1	取得物件分の計上
修繕費	52	52	0	
減価償却費	467	426	▲ 41	
固定資産除却損	0	0	0	
その他賃貸事業費用	52	57	4	
不動産等譲渡損	—	—	—	
その他営業費用合計	350	342	▲ 8	
資産運用報酬	221	235	13	
その他営業費用	129	106	▲ 22	消費税計算のため▲14
<b>営業利益</b>	<b>1,047</b>	<b>1,150</b>	<b>103</b>	
営業外収益	0	7	7	
営業外費用	325	323	▲ 2	
経常利益	721	834	112	
当期純利益	720	833	112	
1口当たり分配金 (EPU)(単位：円)	2,560	2,961	401	
1口当たり利益超過分配金(DPU)(単位：円)	498	245	▲253	
1口当たり分配金の額（単位：円）	3,058	3,206	148	

# 決算実績・業績予想\_3

## 第20期（2026年6月期）・第21期（2026年12月期）業績予想

(単位：百万円)	A 19期実績	B 業績予想20期	C 業績予想21期	予想比（額） (B-A)	予想比（額） (C-B)	2025年12月期実績と 2026年6月期予想との比較 (B-A)
<b>営業収益</b>	<b>2,514</b>	<b>2,584</b>	<b>2,563</b>	<b>70</b>	<b>▲21</b>	<b>賃貸事業収益</b>
不動産賃貸事業収益	2,514	2,584	2,563	70	▲21	賃料・共益費収入 +31 物件取得 駐車場収入
賃料・共益費収入	2,199	2,231	2,225	31	▲5	ホテル変動賃料等
駐車場収入	77	76	77	▲1	1	その他賃貸収入 +24 商業施設賃料増 ホテル変動賃料
その他賃貸収入	120	144	144	24	0	水道・光熱費収入 ▲4 季節要因 その他収入 +20 レジデンス繁忙期
水道・光熱費収入	90	86	89	▲4	3	
その他収入(原状回復収入・礼金他)	25	45	25	20	▲20	
不動産等譲渡益	—	—	—	—	—	
<b>営業費用</b>	<b>1,363</b>	<b>1,462</b>	<b>1,434</b>	<b>98</b>	<b>▲27</b>	<b>賃貸事業費用</b>
不動産賃貸事業費用	1,021	1,113	1,087	91	▲26	管理業務費 +19 季節要因 水道光熱費 ▲2 季節要因 公租公課 +6 物件取得 修繕費 +26 物流・レジデンス修繕
管理業務費	164	183	167	19	▲15	その他賃貸事業費用 +6 信託報酬延長手数料
水道光熱費	118	115	123	▲2	7	その他営業費用 16 控除対象外消費税の計算による
公租公課	202	209	209	6	0	
修繕費	52	79	65	26	▲13	
減価償却費	426	462	463	35	1	
固定資産除却損	0	—	—	▲0	—	
その他賃貸事業費用	57	63	56	6	▲7	
不動産等譲渡損	—	—	—	—	—	
その他営業費用合計	342	348	347	6	▲1	<b>2026年6月期予想と 2026年12月期予想との比較 (C-B)</b>
資産運用報酬	235	225	226	▲9	0	<b>賃貸事業収益</b>
その他営業費用	106	123	121	16	▲2	賃料・共益費収入 ▲5 物件取得 水道・光熱費収入 +3 季節要因 ホテル変動賃料
<b>営業利益</b>	<b>1,150</b>	<b>1,122</b>	<b>1,128</b>	<b>▲28</b>	<b>6</b>	その他収入 ▲20 レジデンス非繁忙期
営業外収益	7	4	4	▲3	—	
営業外費用	323	366	394	42	28	
経常利益	834	760	737	▲74	▲22	<b>賃貸事業費用</b>
当期純利益	833	759	736	▲74	▲22	管理業務費 ▲15 季節要因 水道光熱費 +7 價格上昇予想
1口当たり分配金 (EPU)(単位：円)	2,961	2,697	2,617	▲264	▲80	その他賃貸事業費用 ▲7 信託報酬延長手数料剥離
1口当たり利益超過分配金(DPU)(単位：円)	245	492	494	247	2	
1口当たり分配金の額(単位：円)	3,206	3,189	3,111	▲17	▲78	

(注1) 第20期予想、第21期予想については実現を保証するものではありません。(注2) 単位未満切捨て

19th FP

# 補足資料



# サステナビリティに関する取組み

## サステナビリティに関する評価 ~GRESB~

### ■ GRESBリアルエステート評価

本投資法人は、2025年GRESBリアルエステート評価に参加し、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。今後も本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるマリモ・アセットマネジメント株式会社は、環境への配慮、社会への貢献及びガバナンス強化の取組みが重要であるという認識のもと、「サステナビリティ方針」に基づき、ESGに配慮した取組みを推進してまいります。



## サステナビリティに関する評価 ~CASBEE 不動産評価認証~

### ■ CASBEE 不動産評価認証 9物件取得

2025年取得



2024年取得



2023年取得



※取得時の写真の為、現況と異なる場合があります。

## 本投資法人及び資産運用会社の取組み

### ■ 社会貢献活動への取組み

・エコキャップ運動継続  
累計個数 21,154個  
152.4kg CO<sub>2</sub>の削減



### ■ 福利厚生制度

~従業員の満足度向上の為の取組みを実施~

出産、育児、介護休暇制度 / リフレッシュ休暇制度 /  
育児、介護短縮勤務制度 / 在宅勤務制度 /  
健康診断の負担補助制度 / 資格取得支援制度 /  
時間単位有給休暇制度 / 時差出勤導入

・有給休暇取得率 : 62.3% (2025年度実績)

※期間内の従業員有給休暇取得日数 ÷ 期間内の有給休暇付与日数

・健康診断受診率 : 100% (2025年度実績)

### ■ 地域貢献活動への取組み

「芝地区クリーンキャンペーン」に参加

(2025年11月) 5回目

### ■ 資格取得制度 (2025年12月末日現在)

~各種資格の取得を支援~ (役職員25名)

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

18名  
7名  
1名



### ■ スポンサー (マリモ) セイムポート出資

第19期末、スポンサーである株式会社マリモが保有する  
本投資法人の投資口数 : 17,293口  
(第19期末保有比率 : 6.1%)

### ■ サポート会社 (アルファコート) セイムポート出資

第19期末、サポート会社であるアルファコート株式会社が保有する  
本投資法人の投資口数 : 321口  
(第19期末保有比率 : 0.1%)

### ■ 当期における執行役員・監督役員の状況 (役員会出席率・報酬)

役職名	氏名	第18期 (計10回)	第19期 (計7回)	第19期 役員報酬
執行役員	北方 隆士	100%	100%	—
監督役員	藤間 義雄	100%	100%	1,500千円
	田中 美穂	100%	100%	1,500千円

### ■ 当期における会計監査人の報酬

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

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

# 物件取得チャネル

スポンサー ルートに加え、運用会社独自ルートのソーシングに裏付けされた成長機会の創出

## 運用会社独自ルート

23物件/267.2億円 (運用会社独自ルート43.3%)

	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)
レジデンス	Rp-16	アルティザ小倉	1,849
	Rp-17	アルティザ倉敷	590
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	840
	Rp-24	アルティザ長崎水辺の森	870
商業施設	Cp-13	光明池アクト	2,040
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	870
	Cp-15	M R R 千歳	471
	Cp-16	M R R 岩見沢	572
	Cp-17	M R R 函館	390
	Cp-18	M R R 江別	649
	Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	1,461
	Cp-21	M R R 麻生クリニックビル	415
	Cp-22	リソラ大府クリニックモール	618
	Cp-23	M R R 江別 II	510
	Cp-24	フジグラン宇部	5,528
	Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	1,030
	Hp-03	ホテルSUI浜松 by ABEST	1,650
オフィス	Op-03	M R R 宇都宮	1,750
	Op-04	池下ESビル	1,000
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	1,170
	Lp-02	太田清原ロジスティックスセンター	1,283
	Lp-03	千代田町ロジスティックスセンター	373
	Lp-04	下妻冷凍冷蔵物流センター	785
合計			26,717

2025年12月末日時点  
取得価格合計 616.56億円

## スポンサー ルート

37物件/349.4億円 (スポンサー ルート56.7%)

	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	2,730
	Rp-02	アルティザ上前津	400
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	1,060
	Rp-05	アルティザ東別院	640
	Rp-06	アルティザ上前津 II	720
	Rp-08	アルティザ東島田	700
	Rp-09	アルティザ鶴舞	430
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	1,180
	Rp-11	アルティザ松本	640
	Rp-12	アルティザ浅間町	495
	Rp-13	アルティザ北通町	780
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	982
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	609
	Rp-18	アルティザ熊本新町	520
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	1,100
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	707
	Rp-21	グランエーナ北大前 II	570
	Rp-23	ドーミー弘前	741
商業施設	Rt-01	アルティザ池尻	610
	Rt-04	アルティザ相武台	1,130
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	500
	Cp-03	Foodaly青葉店	250
	Cp-04	ヤマダデンキテックランド三原店	2,000
	Cp-05	ヤマダデンキテックランド時津店	1,116
	Cp-07	M R R くまと	2,120
	Cp-08	M R R させぼ	990
	Cp-09	M R R いとしま	900
	Cp-10	M R R あきた	840
ホテル	Cp-11	スーパー センター トライアル時津店 (底地)	1,150
	Cp-12	M R R あきた II	970
	Cp-20	ミラキタシティ花北	570
	Ct-01	M R R いちはら (底地)	700
オフィス	Hp-01	ルートイン一宮駅前	740
	Hp-02	KOKO HOTEL 飛驒高山	1,750
	Hp-04	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	1,600
	Op-01	M R R デルタビル	1,200
合計			800
			34,940

# 本投資法人のポートフォリオ安定性

## 災害リスクの低減を考慮した全国分散のポートフォリオを構築

### ■ 全国マップ

災害リスクの軽減に向けた  
全国分散のポートフォリオを目指す

**全60物件** (2025年12月末日時点)

### ■ ポートフォリオPML値

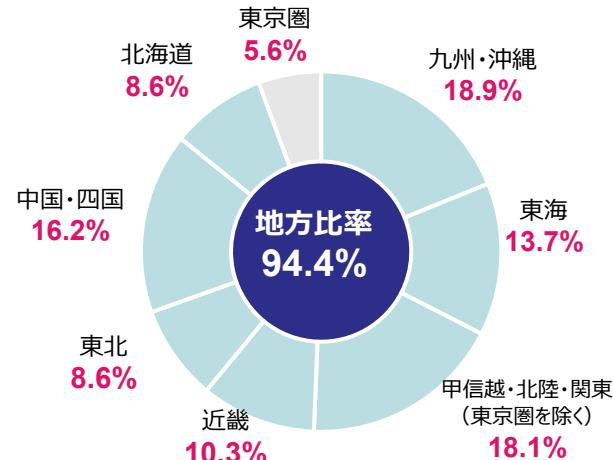
本投資法人 (2025年12月末)

**1.8%**

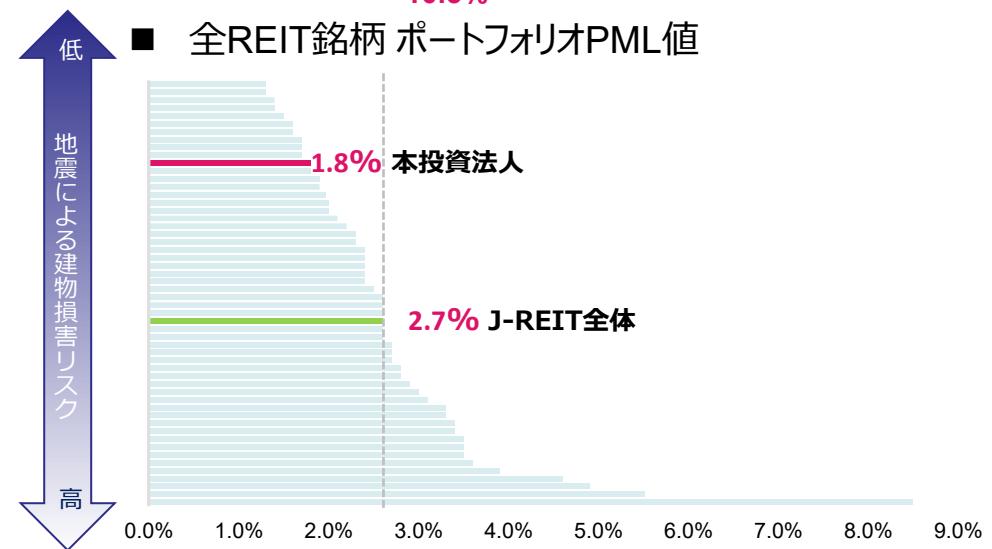
J-REIT全体  
単純平均 : 2.7%



### 地域別投資比率 (取得価格ベース)



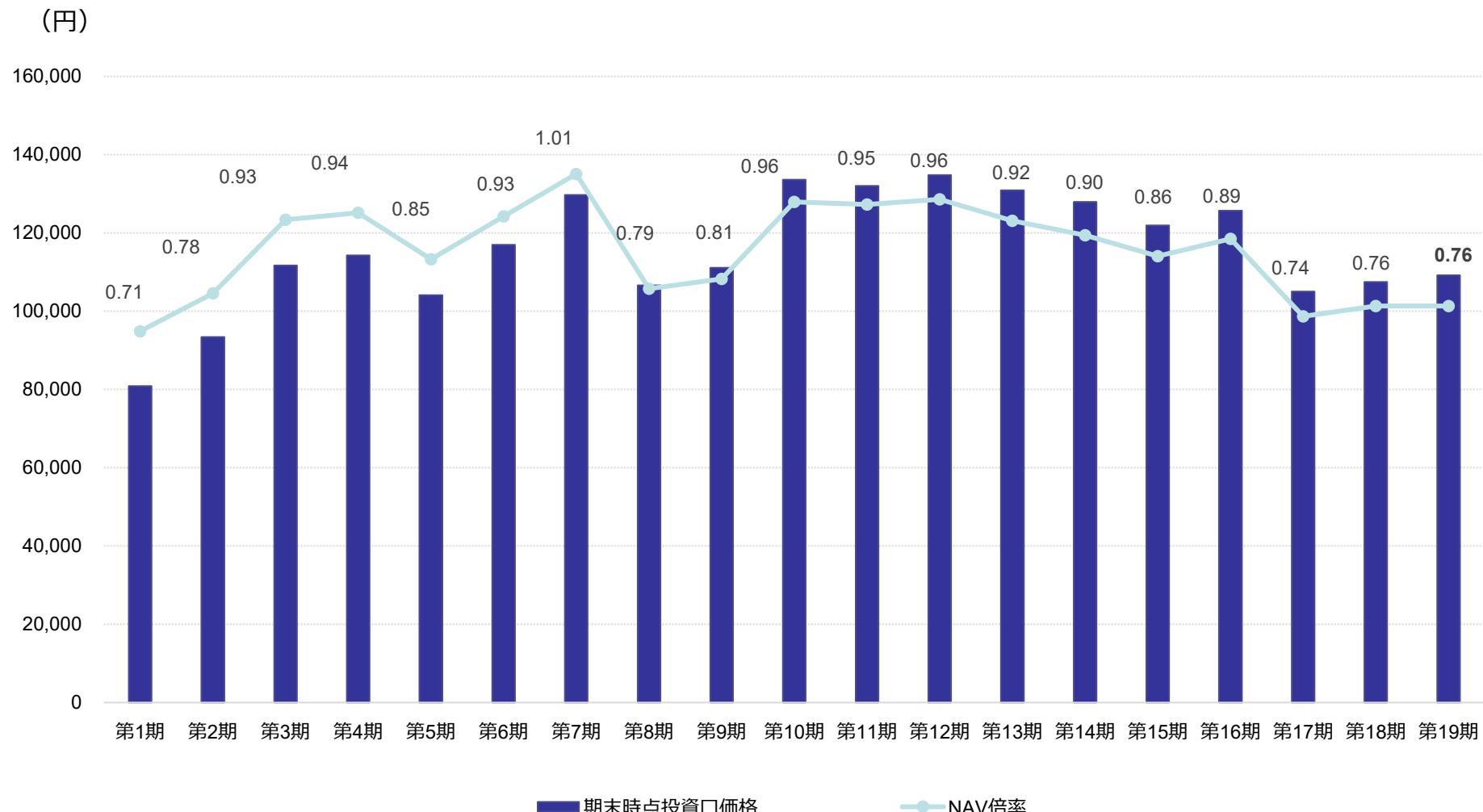
### ■ 全REIT銘柄 ポートフォリオPML値



(注)「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。「J-REIT全体単純平均」は、本投資法人以外については2025年12月末日時点の各J-REITが公表する直近資料に基づき算出しています。2025年12月末日時点の各J-REITが公表するPML値の定義（詳細については後記注記をご参照ください。）が本投資法人におけるPML値の定義と同一とは限らないため、単純に比較することができない可能性があることにご留意ください。公表資料にポートフォリオPML値の記載がないJ-REITについては除外して計算しています。本投資法人以外の各J-REITの個別のPML値についても同様です。

# 本投資法人の投資口価格とNAV倍率の推移

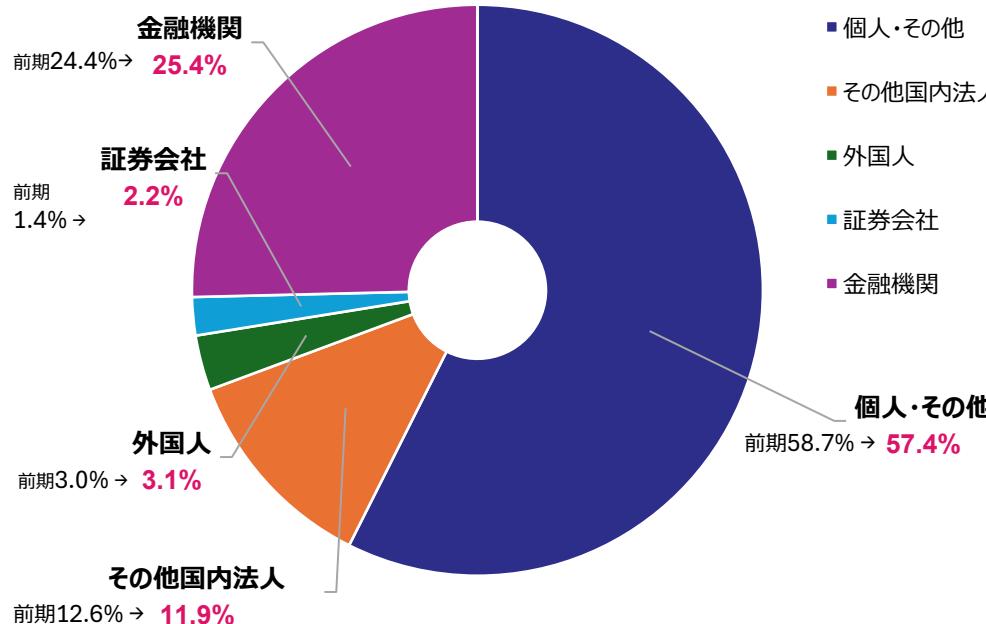
譲渡益還元と賃料成長で収益力を高め、市場評価の改善を通じNAV倍率向上を図る



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

## 第19期 実績 (2025年7月～12月)

## 投資主構成比率 (投資口数ベース)



## 今後の国内IR活動

- ①決算説明 機関投資家個別対応
- ②J-REITファン札幌
- ③海外投資家向けIR

2月下旬～5月実施  
3月28日（土）  
4月～5月実施

## 個人投資家向けIR

## 個人投資家向けイベントに参加

- 岡三証券主催  
「個人投資家向けセミナー」（東京都）  
実施日：2025年9月3日（水）  
参加者数：60名



- 大和証券主催  
「ダイワJ-REITキャラバン」（福岡市）  
実施日：2025年9月4日（木）  
参加者数：89名
- 株式会社東京証券取引所、  
ラジオNIKKEI、株式会社プロネクサス主催  
「J-REITファン」（広島市）  
実施日：2025年11月22日（土）  
参加者数：92名

# 投資主の状況 第19期（2025年12月期）

## 所有者別投資主数・投資口数内訳

所有者区分	第18期（2025年6月期）				第19期（2025年12月期）			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 (人)	比率	投資口数 (口)	比率	投資主数 (人)	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	19,233	97.35%	165,162	58.67%	18,761	97.31%	161,628	57.42%
個人	19,163	96.99%	164,890	58.58%	18,692	96.96%	161,346	57.32%
その他	70	0.35%	272	0.10%	69	0.36%	282	0.10%
政府・地方公共団体	-	-	-	-	-	-	-	-
金融機関	16	0.08%	68,565	24.36%	16	0.08%	71,442	25.38%
銀行・信託銀行	6	0.03%	62,080	22.05%	6	0.03%	64,807	23.02%
都市銀行	-	-	-	-	-	-	-	-
地方銀行	2	0.01%	701	0.25%	2	0.01%	883	0.31%
信託銀行	4	0.02%	61,379	21.80%	4	0.02%	63,924	22.71%
生命保険会社	-	-	-	-	-	-	-	-
損害保険会社	-	-	-	-	-	-	-	-
その他金融	10	0.05%	6,485	2.30%	10	0.05%	6,635	2.36%
信用金庫	3	0.02%	3,489	1.24%	3	0.02%	3,489	1.24%
その他	7	0.04%	2,996	1.06%	7	0.04%	3,146	1.12%
その他国内法人	331	1.68%	35,551	12.63%	315	1.63%	33,544	11.92%
一般法人	305	1.54%	34,887	12.39%	291	1.51%	32,893	11.69%
その他法人	26	0.13%	664	0.24%	24	0.12%	651	0.23%
外国人	157	0.79%	8,331	2.96%	162	0.84%	8,790	3.12%
外国個人	105	0.53%	1,228	0.44%	104	0.54%	805	0.29%
外国法人	52	0.26%	7,103	2.52%	58	0.30%	7,985	2.84%
証券会社	20	0.10%	3,885	1.38%	25	0.13%	6,090	2.16%
合計	19,757	100%	281,494	100%	19,279	100%	281,494	100%

(注)各比率につきましては数値の小数第3位を四捨五入して記載しています。

## 主要な投資主

氏名又は名称	2025年12月期	
	投資口数	比率
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	27,838□	9.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	24,860□	8.8%
株式会社マリモ	17,293□	6.1%
野村信託銀行株式会社（投信口）	11,126□	4.0%
個人	4,767□	1.7%
個人	4,600□	1.6%
富士伊豆農業協同組合	2,270□	0.8%
個人	2,200□	0.8%
米沢信用金庫	2,000□	0.7%
株式会社SBI証券	1,934□	0.7%
計	98,888□	(注) 35.1%

(注) 上位10の投資主体が保有する投資口98,888口を、発行済投資口総数281,494口で除し、小数第2位以下を四捨五入して算出しています。

# 本投資法人の基本理念

## 基本理念＝”地方から日本を強くしていく”

### 地方の創生

本投資法人が考える地方の創生は、「東京一極集中」を是正し、日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創出することです。



雇用の創出



地域経済の活性化

地方の不動産への投資による「まち」の活性化

マリモ地方創生リート投資法人

不動産開発  
市街地再開発ノウハウ



株式会社マリモ

物件情報の提供（注）



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

# サポート体制

地方の有力なサポート会社により、安定的な外部成長が期待



# スポンサー マリモの概要

社名	株式会社マリモ
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
設立	1970年9月1日
売上高（単体）	678億円（2025年7月末）
事業内容	分譲マンション事業、収益不動産事業 他
子会社	マリモ・アセットマネジメント、GMアソシエイツ、マリモハウス、マリモ不動産販売

## 分譲住宅開発

- 市街地再開発事業  
ザ・熊本ガーデンズ  
熊本都市計画桜町地区  
第一種市街地再開発事業 ※住宅棟



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

## 賃貸住宅開発

- 賃貸マンション事業  
アルティザ東島田 アルティザ熊本新町



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

## オフィスビル・商業施設等開発

- オフィスビル開発事業  
M.BALANCE 仙台一番町



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



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

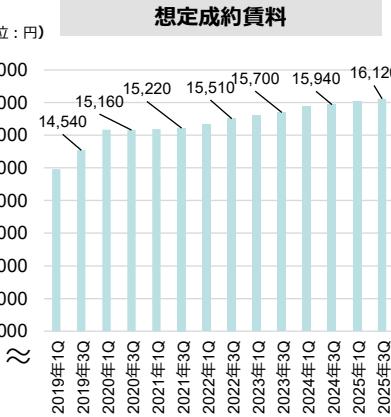
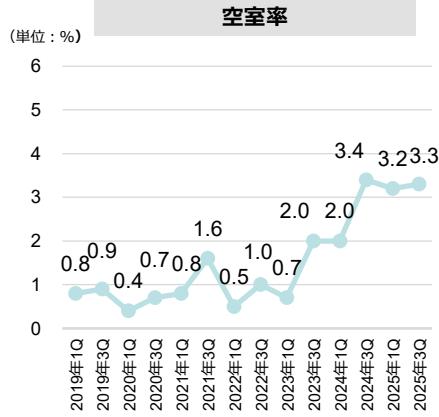
## マリモの沿革

1970年9月	株式会社アイ建築設計工務所（現 株式会社マリモ）を広島市に設立
1990年10月	自社分譲マンション1棟目「グランドール鳥栖」竣工
2009年1月	再生マンションプロジェクト（貢取再販事業）開始
2009年8月	中国上海市に現地法人設立
2010年4月	市街地再開発事業 第1号となる「けやき大道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アソシエイツ設立
2015年8月	株式会社フレック（現 株式会社マリモハウス）を子会社化
2015年10月	株式会社マリモコンサルティング設立 (注 2022年8月 株式会社マリモと合併) 株式会社ユーリックホームを子会社化 (注 2022年8月 株式会社マリモハウスと合併)
2016年7月	スポンサーを務めるマリモ地方創生リート投資法人が上場
2016年11月	株式会社マリモホールディングスを持株会社とするグループ再編
2023年3月	グループ成長戦略の一環として、マリモホールディングスが グループ内の事業を、「国内不動産事業」、「海外不動産事業」、 「非不動産事業」の3つに再編 国内不動産事業を行うマリモ・アセットマネジメント、GMアソシエイツ、 マリモハウス、マリモ不動産販売を子会社化 国内不動産事業強化のための成長戦略として、イオンモール株式会社と資本業務提携
2024年8月	代表取締役会長に深川真、代表取締役社長に谷本勝秀がそれぞれ就任
2025年1月	マリモ・アセットマネジメント株式会社が株式会社マリモの賃貸マンション「ArtizA」を対象とする第1号私募ファンドを組成、運用開始
2025年6月	マリモ & イオンモール共創プロジェクト第1弾 始動 イオンモール広島祇園（広島市）敷地内に分譲マンション開発 ～地域コミュニティ醸成という社会課題解決のためのまちづくり～

# オフィス 空室率・成約賃料

想定成約賃料の水準は緩やかに上昇傾向、札幌市以外は空室率下降傾向

## 札幌市



## 福岡市



## 広島市



## 名古屋市



出所:シービーアールイー株式会社「MARKET VIEW Japan Office,Q1 2025」を基に、本資産運用会社にて作成（名古屋市想定成約賃料はグレードBのデータを引用）

# 各種指標推移

		2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期
		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
営業収益	百万円	1,281	1,313	1,402	1,779	1,841	2,141	2,081	2,208	2,578	3,157	2,514
うち、不動産等譲渡損益	百万円	-	-	111	112	105	96	-	115	176	148	-
賃貸NOI	百万円	1,011	1,019	999	1,262	1,286	1,540	1,581	1,552	1,829	1,918	1,919
NOI利回り（取得価格ベース）	%	6.7	6.8	6.5	7.3	6.5	6.9	6.3	6.2	5.1	6.4	6.3
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.1	5.2	4.9	5.8	4.9	5.4	4.7	4.7	4.4	4.8	4.9
インプライドキャップレート	%	6.5	5.9	5.8	5.7	5.8	5.7	5.9	5.9	6.0	6.7	6.3
営業利益	百万円	581	570	654	841	815	985	899	977	1,241	1,226	1,150
当期純利益	百万円	478	480	550	692	666	799	712	783	976	919	833
分配金総額	百万円	541	545	599	733	709	880	818	873	1,018	1,040	902
1口当たり分配金	円/口	3,546	3,572	3,924	3,817	3,689	3,713	3,452	3,684	3,617	3,697	3,206
うち、利益分配等	円/口	3,136	3,146	3,604	3,601	3,467	3,370	3,003	3,301	3,470	3,197	2,961
うち、一時差異等調整引当額	円/口	7	7	8	6	6	5	5	5	5	-	-
うち、その他の利益超過分配	円/口	403	419	312	210	216	338	444	378	142	500	245
FFO	百万円	722	727	687	885	874	1,078	1,092	1,050	1,247	1,240	1,260
1口当たりFFO	円/口	4,729	4,764	4,502	4,606	4,550	4,545	4,603	4,427	4,432	4,407	4,476
資本的支出	百万円	24	29	327	24	135	64	103	71	118	117	128
AFFO	百万円	697	697	360	860	739	1,013	988	979	1,128	1,122	1,131
1口当たりAFFO	円/口	4,569	4,568	2,359	4,477	3,845	4,274	4,165	4,126	4,010	3,987	4,020
ペイアウトレシオ	%	75.0	75.0	75.0	73.5	72.4	75.0	75.0	75.0	71.5	74.9	71.60
総資産	百万円	32,652	32,851	33,001	43,095	43,384	55,234	55,066	55,042	68,735	68,788	68,093
有利子負債総額	百万円	15,882	16,167	16,152	21,107	21,392	26,827	26,820	26,820	33,340	33,340	33,340
純資産	百万円	14,893	14,832	14,837	19,786	19,718	25,297	25,129	25,093	30,314	30,216	30,008
LTV	%	48.6	49.2	48.9	49.0	49.3	48.6	48.7	48.7	48.5	48.5	49.0
LTV（時価）	%	40.5	40.6	40.5	41.5	41.4	41.5	41.5	41.7	42.0	41.9	42.1
1口当たり純資産	円/口	97,547	97,147	97,179	102,931	102,581	106,641	105,930	105,780	107,692	107,341	106,605
1口当たりNAV	円/口	136,800	139,212	138,267	139,806	141,760	142,772	142,483	141,446	141,588	141,776	142,917
総資産経常利益率 (ROA) 年換算値	%	2.9	3.0	3.3	3.7	3.1	3.3	2.6	2.9	3.1	2.7	2.4
物件数	物件	31	32	32	39	40	52	52	52	60	58	60
取得価格合計	百万円	29,955	30,450	30,200	39,550	39,545	50,140	50,140	49,748	61,879	59,834	61,656
期末帳簿価格	百万円	29,222	29,538	29,389	39,073	38,929	49,742	49,468	48,798	60,986	58,811	60,462
鑑定価格合計	百万円	35,757	36,506	36,261	46,896	47,170	59,194	58,959	58,133	71,546	69,545	71,587
含み損益	百万円	6,534	6,967	6,872	7,822	8,240	9,451	9,490	9,334	10,559	10,733	11,124
発行済投資口総数	口	152,680	152,680	152,680	192,226	192,226	237,225	237,225	237,225	281,494	281,494	281,494

賃貸NOI  
NOI利回り  
インプライドキャップレート  
FFO  
1口当たりFFO  
AFFO

不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費  
NOI賃貸の年換算:  $\{ (期首取得価格 + 期末取得価格) \div 2 \} \times 100$   
NOI賃貸の年換算:  $\{ (期末時価総額 + 有利子負債 - 現預金 + 敷金 + 保証金) \times 100$   
なお、年換算にあたっては、運用日数で除し、年間日数を乗じることにより算出しています。  
当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等譲渡損益  
FFO ÷ 発行済投資口総数  
FFO - 資本の支出

1口当たりAFFO  
ペイアウトレシオ  
LTV  
LTV（時価）  
1口当たり純資産  
1口当たりNAV  
総資産額 ÷ 発行済投資口の総口数  
分配金総額 / (当期純利益 + 減価償却費) × 100  
期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産額 × 100  
期末有利子負債残高 ÷ (期末総資産額 + 含み損益) × 100  
純資産額 ÷ 発行済投資口の総口数  
(純資産額 - 期末帳簿価格 + 鑑定価格) ÷ 発行済投資口数  
総資産経常利益率 経常利益 ÷  $\{ (期首総資産額 + 期末総資産額) \div 2 \} \times 100$   
なお、年換算にあたっては、運用日数で除し、年間日数を乗じることにより算出しています。

# ポートフォリオ一覧\_1 第19期 (2025年12月期)

Rp-01 アルティザ仙台花京院



所在地	宮城県仙台市
取得価格	2,730
期末帳簿価額	2,529
鑑定評価額	4,010
最終還元利回り	4.9%
鑑定NOI利回り	7.4%
施工年月	2009年1月
稼働率	96.6%

Rp-02 アルティザ上原津



所在地	愛知県名古屋市
取得価格	400
期末帳簿価額	336
鑑定評価額	534
最終還元利回り	4.8%
鑑定NOI利回り	6.7%
施工年月	2014年3月
稼働率	97.7%

Rp-03 アルティザ博多プレミア



所在地	福岡県福岡市
取得価格	1,060
期末帳簿価額	896
鑑定評価額	1,390
最終還元利回り	4.6%
鑑定NOI利回り	6.7%
施工年月	2006年2月
稼働率	96.6%

Rp-05 アルティザ東別院



所在地	愛知県名古屋市
取得価格	640
期末帳簿価額	554
鑑定評価額	701
最終還元利回り	4.3%
鑑定NOI利回り	4.8%
施工年月	2016年2月
稼働率	96.3%

Rp-06 アルティザ上前津II



所在地	愛知県名古屋市
取得価格	720
期末帳簿価額	650
鑑定評価額	830
最終還元利回り	4.4%
鑑定NOI利回り	5.1%
施工年月	2016年2月
稼働率	96.5%

Rp-08 アルティザ東島田



所在地	岡山県岡山市
取得価格	700
期末帳簿価額	621
鑑定評価額	658
最終還元利回り	5.0%
鑑定NOI利回り	4.8%
施工年月	2016年12月
稼働率	98.1%

Rp-09 アルティザ鶴舞



所在地	愛知県名古屋市
取得価格	430
期末帳簿価額	407
鑑定評価額	485
最終還元利回り	4.0%
鑑定NOI利回り	4.6%
施工年月	2019年2月
稼働率	100%

Rp-10 アルティザ淡路駅東



所在地	大阪府大阪市
取得価格	1,180
期末帳簿価額	1,127
鑑定評価額	1,280
最終還元利回り	4.4%
鑑定NOI利回り	4.8%
施工年月	2019年10月
稼働率	100%

Rp-11 アルティザ松本



所在地	長野県松本市
取得価格	640
期末帳簿価額	652
鑑定評価額	654
最終還元利回り	5.9%
鑑定NOI利回り	6.6%
施工年月	1998年3月
稼働率	93.3%

Rp-13 アルティザ北通町



所在地	群馬県高崎市
取得価格	780
期末帳簿価額	791
鑑定評価額	863
最終還元利回り	5.2%
鑑定NOI利回り	5.7%
施工年月	2020年6月
稼働率	96.2%

Rp-14 スターシップ神戸学園都市



所在地	兵庫県神戸市
取得価格	982
期末帳簿価額	993
鑑定評価額	1,210
最終還元利回り	4.8%
鑑定NOI利回り	5.8%
施工年月	①2022年2月 ②2022年2月
稼働率	100%

Rp-15 アルティザ水戸泉町



所在地	茨城県水戸市
取得価格	609
期末帳簿価額	619
鑑定評価額	711
最終還元利回り	4.9%
鑑定NOI利回り	5.6%
施工年月	2019年3月
稼働率	100%

Rp-16 アルティザ小倉



所在地	福岡県北九州市
取得価格	1,849
期末帳簿価額	1,862
鑑定評価額	1,920
最終還元利回り	4.9%
鑑定NOI利回り	5.1%
施工年月	2015年6月
稼働率	94.9%

Rp-18 アルティザ熊本新町



所在地	熊本県熊本市
取得価格	520
期末帳簿価額	535
鑑定評価額	526
最終還元利回り	5.0%
鑑定NOI利回り	5.2%
施工年月	2021年8月
稼働率	87.5%

Rp-19 スターシップ石橋阪大前



所在地	大阪府池田市
取得価格	1,100
期末帳簿価額	1,120
鑑定評価額	1,170
最終還元利回り	4.6%
鑑定NOI利回り	4.8%
施工年月	2022年1月
稼働率	100%

Rp-20 アルティザ水戸白梅



所在地	茨城県水戸市
取得価格	707
期末帳簿価額	739
鑑定評価額	794
最終還元利回り	5.2%
鑑定NOI利回り	5.7%
施工年月	2022年2月
稼働率	95.2%

Rp-21 グランエターナ北大前II



所在地	北海道札幌市
取得価格	570
期末帳簿価額	588
鑑定評価額	580
最終還元利回り	4.5%
鑑定NOI利回り	5.0%
施工年月	2007年3月
稼働率	100%

Rp-22 アルファスクエア南4条東



所在地	北海道札幌市
取得価格	840
期末帳簿価額	868
鑑定評価額	893
最終還元利回り	4.5%
鑑定NOI利回り	5.1%
施工年月	2008年9月
稼働率	95.8%

(注1) : 「取得価格」の金額単位は百万円です。以下同じです。

(注2) : 「期末帳簿価額」とは、2025年12月末日現在における帳簿価格であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。金額単位は百万円です。以下同じです。

(注3) : 「鑑定評価額」は、保有資産については、2025年12月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。金額単位は百万円です。以下同じです。

(注4) : 「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。以下同じです。

(注5) : 「稼働率」は、2025年12月末日現在における各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地）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。

# ポートフォリオ一覧\_2 第19期 (2025年12月期)

Rp-23 ドーミー弘前



所在地	青森県弘前市
取得価格	741
期末帳簿価額	790
鑑定評価額	795
最終還元利回り	5.7%
鑑定NOI利回り	6.1%
施工年月	2023年2月
稼働率	100%

Rp-24 アルティザ長崎水辺の森



所在地	長崎県長崎市
取得価格	870
期末帳簿価額	946
鑑定評価額	917
最終還元利回り	4.8%
鑑定NOI利回り	5.3%
施工年月	2019年2月
稼働率	100%

Cp-02 垂水駅前ゴールドビル



所在地	兵庫県神戸市
取得価格	500
期末帳簿価額	420
鑑定評価額	547
最終還元利回り	5.9%
鑑定NOI利回り	6.6%
施工年月	2008年6月
稼働率	100%

Cp-03 Foodaly青葉店



所在地	宮崎県宮崎市
取得価格	250
期末帳簿価額	183
鑑定評価額	401
最終還元利回り	6.3%
鑑定NOI利回り	9.9%
施工年月	2009年4月
稼働率	100%

Cp-04 ヤマダデンキテックランド三原店



所在地	広島県三原市
取得価格	2,000
期末帳簿価額	1,669
鑑定評価額	2,910
最終還元利回り	6.3%
鑑定NOI利回り	9.0%
施工年月	2008年9月
稼働率	100%

Cp-05 ヤマダデンキテックランド時津店



所在地	長崎県西彼杵郡
取得価格	1,116
期末帳簿価額	1,023
鑑定評価額	1,310
最終還元利回り	6.2%
鑑定NOI利回り	7.5%
施工年月	1981年5月
稼働率	100%

Cp-07 M R Rくまもと



所在地	熊本県熊本市
取得価格	2,120
期末帳簿価額	2,014
鑑定評価額	2,330
最終還元利回り	5.9%
鑑定NOI利回り	6.8%
施工年月	①2008年10月 ②1986年1月
稼働率	98.7%

Cp-08 M R Rさせぼ



所在地	長崎県佐世保市
取得価格	990
期末帳簿価額	934
鑑定評価額	1,330
最終還元利回り	5.6%
鑑定NOI利回り	7.7%
施工年月	2008年4月
稼働率	100%

Cp-09 M R Rいとしま



所在地	福岡県糸島市
取得価格	900
期末帳簿価額	928
鑑定評価額	911
最終還元利回り	5.2%
鑑定NOI利回り	5.4%
施工年月	2008年7月
稼働率	100%

Cp-10 M R Rあきた



所在地	秋田県秋田市
取得価格	840
期末帳簿価額	861
鑑定評価額	910
最終還元利回り	6.7%
鑑定NOI利回り	6.9%
施工年月	1994年4月
稼働率	100%

Cp-11 スーパーセンタートライアル時津店（底地）



所在地	長崎県西彼杵郡
取得価格	1,150
期末帳簿価額	1,171
鑑定評価額	1,290
最終還元利回り	4.8%
鑑定NOI利回り	5.2%
施工年月	-
稼働率	100%

Cp-12 M R RあきたⅡ



所在地	秋田県秋田市
取得価格	970
期末帳簿価額	972
鑑定評価額	1,030
最終還元利回り	6.8%
鑑定NOI利回り	7.3%
施工年月	①2004年3月 ②1985年4月
稼働率	100%

Cp-13 光明池アクト



所在地	大阪府堺市
取得価格	2,040
期末帳簿価額	2,096
鑑定評価額	2,210
最終還元利回り	4.8%
鑑定NOI利回り	5.8%
施工年月	1988年4月
稼働率	94.9%

Cp-14 コープさっぽろ恵み野店



所在地	北海道恵庭市
取得価格	870
期末帳簿価額	908
鑑定評価額	1,010
最終還元利回り	5.2%
鑑定NOI利回り	6.0%
施工年月	2010年3月
稼働率	100%

Cp-15 M R R千歳



所在地	北海道千歳市
取得価格	471
期末帳簿価額	487
鑑定評価額	502
最終還元利回り	5.2%
鑑定NOI利回り	5.5%
施工年月	2019年8月
稼働率	100%

Cp-16 M R R岩見沢



所在地	北海道岩見沢市
取得価格	572
期末帳簿価額	569
鑑定評価額	625
最終還元利回り	5.3%
鑑定NOI利回り	5.7%
施工年月	①2018年10月 ②2019年9月
稼働率	100%

Cp-17 M R R函館



所在地	北海道函館市
取得価格	390
期末帳簿価額	392
鑑定評価額	429
最終還元利回り	5.1%
鑑定NOI利回り	5.5%
施工年月	2018年9月
稼働率	100%

Cp-18 M R R江別



所在地	北海道江別市
取得価格	649
期末帳簿価額	670
鑑定評価額	685
最終還元利回り	5.2%
鑑定NOI利回り	5.4%
施工年月	①2018年6月 ②2018年7月
稼働率	100%

Cp-19 MrMax伊勢崎店



所在地	群馬県伊勢崎市
取得価格	1,461
期末帳簿価額	1,537
鑑定評価額	1,970
最終還元利回り	5.5%
鑑定NOI利回り	7.4%
施工年月	1997年12月
稼働率	100%

Cp-20 ミラキタシティ花北



所在地	兵庫県姫路市
取得価格	570
期末帳簿価額	556
鑑定評価額	699
最終還元利回り	6.1%
鑑定NOI利回り	7.4%
施工年月	2019年1月
稼働率	100%

(注) : 敷地内に複数棟建物が存在するため竣工年月をそれぞれ記載しています。

# ポートフォリオ一覧\_3 第19期 (2025年12月期)

Cp-21 M R R 麻生クリニックビル

	所在地	北海道札幌市
	取得価格	415
	期末帳簿価額	423
	鑑定評価額	453
	最終還元利回り	4.9%
	鑑定NOI利回り	5.7%
	施工年月	2001年2月
	稼働率	100%

Cp-22 リソラ大府クリニックモール

	所在地	愛知県大府市
	取得価格	618
	期末帳簿価額	625
	鑑定評価額	625
	最終還元利回り	4.8%
	鑑定NOI利回り	4.9%
	施工年月	①2009年9月 ②2009年9月
	稼働率	100%

Cp-23 M R R 江別Ⅱ

	所在地	北海道江別市
	取得価格	510
	期末帳簿価額	532
	鑑定評価額	582
	最終還元利回り	4.5%
	鑑定NOI利回り	5.3%
	施工年月	2020年10月
	稼働率	100%

Cp-24 フジラン宇宙部

	所在地	山口県宇部市
	取得価格	5,528
	期末帳簿価額	5,528
	鑑定評価額	6,110
	最終還元利回り	5.6%
	鑑定NOI利回り	6.6%
	施工年月	1999年3月
	稼働率	100%

Hp-01 ルートイン駅前

	所在地	愛知県一宮市
	取得価格	740
	期末帳簿価額	575
	鑑定評価額	795
	最終還元利回り	5.4%
	鑑定NOI利回り	6.9%
	施工年月	2008年5月
	稼働率	100%

Hp-02 KOKO HOTEL飛騨高山

	所在地	岐阜県高山市
	取得価格	1,750
	期末帳簿価額	1,670
	鑑定評価額	1,980
	最終還元利回り	5.7%
	鑑定NOI利回り	6.3%
	施工年月	2020年12月
	稼働率	100%

Hp-03 ホテルSUI浜松 by ABEST

	所在地	静岡県浜松市
	取得価格	1,650
	期末帳簿価額	1,702
	鑑定評価額	1,750
	最終還元利回り	4.9%
	鑑定NOI利回り	5.1%
	施工年月	2021年6月
	稼働率	100%

Hp-04 天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前

	所在地	長野県長野市
	取得価格	1,600
	期末帳簿価額	1,575
	鑑定評価額	1,680
	最終還元利回り	5.3%
	鑑定NOI利回り	5.5%
	施工年月	2020年7月
	稼働率	100%

Op-01 M R R デルタビル

	所在地	広島県広島市
	取得価格	1,200
	期末帳簿価額	991
	鑑定評価額	1,290
	最終還元利回り	5.1%
	鑑定NOI利回り	6.4%
	施工年月	2002年11月
	稼働率	100%

Op-02 プレスト博多祇園ビル

	所在地	福岡県福岡市
	取得価格	800
	期末帳簿価額	738
	鑑定評価額	1,390
	最終還元利回り	4.4%
	鑑定NOI利回り	8.1%
	施工年月	2008年8月
	稼働率	100%

Op-03 M R R 宇都宮

	所在地	栃木県宇都宮市
	取得価格	1,750
	期末帳簿価額	1,810
	鑑定評価額	1,910
	最終還元利回り	5.1%
	鑑定NOI利回り	6.2%
	施工年月	2001年2月
	稼働率	99.3%

Op-04 池下ESビル

	所在地	愛知県名古屋市
	取得価格	1,000
	期末帳簿価額	1,013
	鑑定評価額	1,120
	最終還元利回り	4.8%
	鑑定NOI利回り	5.9%
	施工年月	1997年10月
	稼働率	100%

Lp-01 日本通運駒ヶ根物流センター

	所在地	長野県駒ヶ根市
	取得価格	1,170
	期末帳簿価額	1,203
	鑑定評価額	1,220
	最終還元利回り	5.6%
	鑑定NOI利回り	6.2%
	施工年月	2007年6月
	稼働率	100%

Lp-02 太田清原ロジスティクスセンター

	所在地	群馬県太田市
	取得価格	1,283
	期末帳簿価額	1,289
	鑑定評価額	1,580
	最終還元利回り	4.5%
	鑑定NOI利回り	5.4%
	施工年月	2004年5月
	稼働率	100%

Lp-03 千代田町ロジスティクスセンター

	所在地	群馬県邑楽郡
	取得価格	373
	期末帳簿価額	385
	鑑定評価額	523
	最終還元利回り	4.5%
	鑑定NOI利回り	7.1%
	施工年月	1999年1月
	稼働率	100%

Lp-04 下妻冷凍冷蔵物流センター

	所在地	茨城県下妻市
	取得価格	785
	期末帳簿価額	815
	鑑定評価額	902
	最終還元利回り	4.8%
	鑑定NOI利回り	6.0%
	施工年月	①2011年4月 ②2025年1月
	稼働率	100%

Rt-01 アルティザ池尻

	所在地	東京都世田谷区
	取得価格	610
	期末帳簿価額	579
	鑑定評価額	753
	最終還元利回り	3.9%
	鑑定NOI利回り	4.8%
	施工年月	2014年3月
	稼働率	96.0%

Rt-04 アルティザ相武台

	所在地	神奈川県座間市
	取得価格	1,130
	期末帳簿価額	1,120
	鑑定評価額	1,330
	最終還元利回り	5.1%
	鑑定NOI利回り	6.3%
	施工年月	1993年2月
	稼働率	97.5%

Ct-01 M R R いちはら(底地)

	所在地	千葉県市原市
	取得価格	700
	期末帳簿価額	717
	鑑定評価額	1,300
	最終還元利回り	-
	鑑定NOI利回り	5.3%
	施工年月	-
	稼働率	100%

Ct-02 ケーズデンキ本店(底地)

	所在地	埼玉県北本市
	取得価格	1,030
	期末帳簿価額	1,048
	鑑定評価額	1,120
	最終還元利回り	4.5%
	鑑定NOI利回り	4.9%
	施工年月	-
	稼働率	100%

(注) : 敷地内に複数棟建物が存在するため竣工年月をそれぞれ記載しています。

Copyright © Marimo Asset Management Co.,Ltd.

マリモ地方創生リート投資法人 第19期 (2025年12月期) 決算説明会資料

55

# 鑑定 1 物件別期末評価額 第19期 (2025年12月期)

(単位：百万円)

アセット	物件番号・名称	取得価格	第18期末		第19期末				第18期と第19期比較	
			鑑定評価額(A)	鑑定評価額(B)	期末帳簿価額(C)	含み損益(B-C)	最終還元利回り	鑑定NOI利回り	評価額差異(B-A)	差異理由
レジデンス	Rp-01 アルティザ仙台花京院	2,730	4,000	4,010	2,529	1,481	4.9%	7.4%	10	成約・募集賃料増加
	Rp-02 アルティザ上前津	400	533	534	335	199	4.8%	6.7%	1	前期鑑定比で減価償却増加
	Rp-03 アルティザ博多プレミア	1,060	1,390	1,390	895	495	4.6%	6.7%	—	
	Rp-05 アルティザ東別院	640	701	701	554	147	4.3%	4.8%	—	
	Rp-06 アルティザ上前津Ⅱ	720	832	830	649	181	4.4%	5.1%	▲ 2	既存賃料減少
	Rp-08 アルティザ東島田	700	659	658	620	38	5.0%	4.8%	▲ 1	賃料単価減少
	Rp-09 アルティザ鶴舞	430	482	485	407	78	4.0%	4.6%	3	前期鑑定比で減価償却増加
	Rp-10 アルティザ淡路駅東	1,180	1,280	1,280	1,126	154	4.4%	4.8%	—	
	Rp-11 アルティザ松本	640	654	654	652	2	5.9%	6.6%	—	
	Rp-12 アルティザ浅間町	495	554	554	496	58	4.5%	5.0%	—	
	Rp-13 アルティザ北通町	780	862	863	790	73	5.2%	5.7%	1	新規賃料増加
	Rp-14 スターシップ神戸学園都市	982	1,210	1,210	993	217	4.8%	5.8%	—	
	Rp-15 アルティザ水戸泉町	609	711	711	618	93	4.9%	5.6%	—	
	Rp-16 アルティザ小倉	1,849	1,910	1,920	1,862	58	4.9%	5.1%	10	更新料・駐車場稼働率増加 原状回復減少
	Rp-17 アルティザ倉敷	590	602	600	617	▲ 17	5.1%	5.6%	▲ 2	BMファイア増加
	Rp-18 アルティザ熊本新町	520	525	526	534	▲ 8	5.0%	5.2%	1	前期鑑定比で減価償却増加
	Rp-19 スターシップ石橋阪大前	1,100	1,170	1,170	1,120	50	4.6%	4.8%	—	
	Rp-20 アルティザ水戸白梅	707	794	794	738	56	5.2%	5.7%	—	
	Rp-21 グランエターナ北大前Ⅱ	570	580	580	588	▲ 8	4.5%	5.0%	—	
	Rp-22 アルファスクエア南4条東	840	892	893	868	25	4.5%	5.1%	1	新規賃料増加
	Rp-23 トーミー弘前	741	795	795	790	5	5.7%	6.1%	—	
	Rp-24 アルティザ長崎水辺の森	871	-	917	945	▲ 28	4.8%	5.3%	—	
	Rt-01 アルティザ池尻	610	753	753	579	174	3.9%	4.8%	—	
	Rt-04 アルティザ相武台	1,130	1,330	1,330	1,119	211	5.1%	6.3%	—	
レジデンス合計		20,893	24,136	24,158	20,436	3,734	—	—	22	
商業施設	Cp-02 垂水駅前ゴールドビル	500	547	547	419	128	5.9%	6.6%	—	
	Cp-03 Foodaly青葉店	250	401	401	183	218	6.3%	9.9%	—	
	Cp-04 ヤマダデンキテックランド三原店	2,000	2,910	2,910	1,668	1,242	6.3%	9.0%	—	
	Cp-05 ヤマダデンキテックランド時津店	1,116	1,160	1,310	1,023	287	6.2%	7.5%	150	収入増加・支払減少 底地購入
	Cp-07 MRRくまもと	2,120	2,330	2,330	2,013	317	5.9%	6.8%	—	

# 鑑定\_2 物件別期末評価額 第19期 (2025年12月期)

(単位：百万円)

アセット	物件番号・名称	取得価格	第18期末		第19期末				第18期と第19期比較	
			鑑定評価額(A)	鑑定評価額(B)	期末帳簿価額(C)	含み損益(B-C)	最終還元利回り	鑑定NOI利回り	評価額差異(B)-(A)	差異理由
商業施設	Cp-08 M R Rさせぼ	990	1,330	1,330	933	397	5.6%	7.7%	-	
	Cp-09 MRRいしま	900	911	911	927	▲ 16	5.2%	5.4%	-	
	Cp-10 MRRあきた	840	907	910	860	50	6.7%	6.9%	3	底地利回り上昇
	Cp-11 スーパーセンタートライアル時津店(底地)	1,150	1,290	1,290	1,170	120	4.8%	5.2%	-	
	Cp-12 MRRあきたⅡ	970	1,030	1,030	971	59	6.8%	7.3%	-	
	Cp-13 光明池アクト	2,040	2,210	2,210	2,095	115	4.8%	5.8%	-	
	Cp-14 コーフさっぽろ恵み野店	870	1,010	1,010	907	103	5.2%	6.0%	-	
	Cp-15 M R R千歳	471	502	502	486	16	5.2%	5.5%	-	
	Cp-16 M R R岩見沢	572	625	625	569	56	5.3%	5.7%	-	
	Cp-17 M R R函館	390	429	429	391	38	5.1%	5.5%	-	
	Cp-18 M R R江別	649	685	685	669	16	5.2%	5.4%	-	
	Cp-19 M r M a x伊勢崎店	1,461	1,970	1,970	1,537	433	5.5%	7.4%	-	
	Cp-20 ミラキタシティ花北	570	699	699	555	144	6.1%	7.4%	-	
	Cp-21 MRR麻生クリニックビル	415	453	453	422	31	4.9%	5.7%	-	
	Cp-22 リソラ大府クリニックモール	618	647	625	625	0	4.8%	4.9%	▲ 22	既存賃料および新規賃料減
	Cp-23 MRR江別Ⅱ	510	584	582	531	51	4.5%	5.3%	▲ 2	保険料増加
	Cp-24 フジグラン宇部	5,528	6,120	6,110	5,527	583	5.6%	6.6%	▲ 10	保険料増加
	Ct-01 MRRいちはら(底地)	700	1,280	1,300	717	583	-	5.3%	20	
	Ct-02 ケーズデンキ北本店(底地)	1,030	1,120	1,120	1,047	73	4.5%	4.9%	-	
	商業施設合計	26,660	31,150	31,289	26,259	5,044	-	-	139	
ホテル	Hp-01 ルートイン一宮駅前	740	783	795	575	220	5.4%	6.9%	12	還元利回り5.2%→5.1%変更
	Hp-02 KOKO HOTEL飛驒高山	1,750	1,930	1,980	1,669	311	5.7%	6.3%	50	利回り下落 NCF▲20bp
	Hp-03 ホテルSUIT浜松byABEST	1,650	1,750	1,750	1,702	47	4.9%	5.1%	-	
	Hp-04 天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前	1,600	1,680	1,680	1,575	104	5.3%	5.5%	-	
	ホテル合計	5,740	6,143	6,205	5,522	682	-	-	62	
オフィス	Op-01 MRRデルタビル	1,200	1,290	1,290	990	300	5.1%	6.4%	-	
	Op-02 プレスト博多祇園ビル	800	1,390	1,390	738	652	4.4%	8.1%	-	
	Op-03 MRR宇都宮	1,750	1,910	1,910	1,810	100	5.1%	6.2%	-	
	Op-04 池下ESビル	1,000	1,120	1,120	1,013	107	4.8%	5.9%	-	
オフィス合計		4,750	5,710	5,710	4,552	1,159	-	-	-	
物流施設	Lp-01 日本通運 駒ヶ根物流センター	1,170	1,220	1,220	1,202	18	5.6%	6.2%	-	
	Lp-02 太田清原ロジスティクスセンター	1,283	1,580	1,580	1,289	291	4.5%	5.4%	-	
	Lp-03 千代田町ロジスティクスセンター	373	523	523	384	139	4.5%	7.1%	-	
	Lp-04 下妻冷凍冷蔵物流センター	785	-	902	815	87	4.8%	6.0%	-	
物流施設合計		3,611	4,225	4,225	3,692	535	-	-	-	
アセット全体合計		61,656	71,364	71,587	60,462	11,124	-	6.2%	233	

# 個別物件収支\_1 第19期 (2025年12月期)

投資エリア	物件番号	物件名称	収支(注2)																
			運用日数	①賃貸事業収益合計	賃貸事業収入	その他賃貸事業収入	②賃貸事業費用合計	管理委託費	公租公課	水道光熱費	修繕費	損害保険料	信託報酬	その他賃貸事業費用	③NOI (=①-②)	④減価償却費	⑤賃貸事業利益	⑥資本の支出	⑦NCF (=③-⑥)
				(千円)			(千円)							(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)
地方	Rp-01	アルティザ仙台花京院	184日間	127,573	122,987	4,586	26,753	10,251	7,824	1,262	5,757	906	220	530	100,820	34,067	66,753	11,742	89,078
	Rp-02	アルティザ上前津	184日間	17,453	17,314	139	3,627	1,219	1,356	143	449	120	225	111	13,826	4,454	9,371	101	13,725
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	184日間	51,335	50,130	1,204	10,275	3,263	3,298	522	2,240	333	220	397	41,060	16,074	24,985	270	40,790
	Rp-05	アルティザ東別院	184日間	22,418	22,169	249	5,364	1,611	1,609	194	702	152	225	869	17,054	6,653	10,400	—	17,054
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	184日間	23,913	23,865	48	4,522	1,546	1,733	165	316	153	225	381	19,391	6,361	13,030	122	19,269
	Rp-08	アルティザ東島田	184日間	24,034	23,650	383	5,317	2,358	1,760	192	246	153	225	379	18,716	7,632	11,084	—	18,716
	Rp-09	アルティザ鶴舞	184日間	13,890	13,420	470	3,455	1,214	1,211	125	440	95	225	144	10,435	3,425	7,010	—	10,435
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	184日間	38,958	38,312	646	8,661	2,978	3,397	331	1,272	224	225	232	30,297	7,761	22,535	—	30,297
	Rp-11	アルティザ松本	184日間	29,494	28,383	1,111	6,667	2,386	2,052	334	689	280	225	699	22,826	6,592	16,234	664	22,161
	Rp-12	アルティザ浅間町	184日間	17,273	16,951	322	3,773	1,245	1,614	144	179	130	225	233	13,500	3,736	9,763	—	13,500
	Rp-13	アルティザ北通町	184日間	29,972	28,429	1,543	6,091	2,943	1,592	293	728	173	225	135	23,881	6,675	17,205	—	23,881
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,914	非開示	—	253	225	1	非開示	7,266	非開示	—	非開示
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	184日間	23,733	22,689	1,043	7,963	3,095	1,954	227	2,079	160	225	221	15,769	4,835	10,934	—	15,769
	Rp-16	アルティザ小倉	184日間	61,768	60,496	1,271	13,005	4,235	5,743	573	1,045	511	225	672	48,762	12,941	35,821	—	48,762
	Rp-17	アルティザ倉敷	184日間	22,197	21,143	1,054	6,872	1,784	1,753	730	1,906	211	225	261	15,325	4,946	10,378	1,650	13,674
	Rp-18	アルティザ熊本新町	184日間	18,655	18,075	579	5,133	2,034	2,008	168	307	161	250	203	13,522	4,869	8,652	—	13,522
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,104	非開示	103	169	250	1	非開示	6,338	非開示	—	非開示
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	184日間	28,073	26,843	1,229	7,019	3,422	2,371	297	244	177	250	256	21,053	6,630	14,423	—	21,053
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,022	非開示	598	167	250	—	非開示	4,311	非開示	1,793	非開示
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	184日間	28,885	28,384	501	11,046	3,291	2,604	796	1,767	256	250	2,079	17,839	6,678	11,161	8,573	9,266
	Rp-23	ドーミー弘前	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,642	非開示	—	265	375	—	非開示	8,105	非開示	—	非開示
	Rp-24	アルティザ長崎水辺の森	127日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	18,198	5,169	13,028	—	18,198

(注1) 第19期末時点の数値を記載しています。以下同じです。

(注2) 第19期における収支を記載しています。以下同じです。

(注3) テナントの承諾が得られない項目は、非開示としています。以下同じです。

# 個別物件収支\_2 第19期 (2025年12月期)

投資 エリア	物件番号	物件名称	収支(注2)																
			運用日数	①賃貸事業 収益合計	賃貸事業収入	その他賃貸 事業収入	②賃貸事業 費用合計	管理 委託費	公租公課	水道 光熱費	修繕費	損害 保険料	信託報酬	その他賃貸 事業費用	③NOI (=①-②)	④減価 償却費	⑤賃貸 事業利益	⑥資本の支出	⑦NCF (=③-⑥)
				(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	184日間	20,887	19,435	1,452	3,513	1,176	693	1,341	—	47	220	34	17,373	4,799	12,573	—	17,373
	Cp-03	Foodaly 青葉店	184日間	15,489	13,800	1,689	3,308	138	1,102	—	—	143	220	1,704	12,180	3,644	8,536	—	12,180
	Cp-04	ヤマダデンキテックランド三原店	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	8,217	非開示	—	594	1,268	18	非開示	18,695	非開示	—	非開示
	Cp-05	ヤマダデンキテックランド時津店	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,844	非開示	403	408	225	3,729	非開示	6,353	非開示	1,480	非開示
	Cp-07	M R Rくまもと	184日間	125,125	106,128	18,996	59,354	18,322	11,135	19,882	8,331	1,021	250	410	65,771	24,033	41,737	10,318	55,453
	Cp-08	M R Rさせぼ	184日間	56,738	49,554	7,183	18,050	5,389	4,284	7,818	—	333	225	—	38,687	7,107	31,579	2,100	36,587
	Cp-09	M R Rいとしま	184日間	39,864	30,601	9,263	16,413	3,028	2,390	9,723	860	133	250	28	23,450	4,578	18,872	24,840	△1,389
	Cp-10	M R Rあきた	184日間	32,106	32,106	—	3,512	321	1,528	—	191	47	225	1,200	28,593	1,353	27,240	—	28,593
	Cp-11	スーパー センタートライアル時津店(底地)	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	3,073	非開示	—	—	225	—	非開示	—	非開示	—	非開示
	Cp-12	M R RあきたⅡ	184日間	43,078	43,078	—	6,402	1,531	4,268	—	54	323	225	—	36,675	7,891	28,784	560	36,115
	Cp-13	光明池アクト	184日間	132,160	105,479	26,680	72,010	22,688	8,188	34,115	4,620	995	250	1,152	60,149	14,220	45,928	26,505	33,644
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	4,909	非開示	3,272	179	250	0	非開示	2,271	非開示	—	非開示
	Cp-15	M R R千歳	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,932	非開示	—	65	250	—	非開示	1,695	非開示	—	非開示
	Cp-16	M R R岩見沢	184日間	19,650	19,650	—	3,136	589	2,197	—	5	95	250	—	16,513	3,262	13,250	—	16,513
	Cp-17	M R R函館	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,812	非開示	895	65	250	—	非開示	1,481	非開示	—	非開示
	Cp-18	M R R江別	184日間	20,850	20,850	—	3,130	208	2,570	—	—	102	250	—	17,719	2,295	15,423	—	17,719
	Cp-19	MrMax伊勢崎店	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	12,346	非開示	—	998	250	—	非開示	6,413	非開示	11,350	非開示
	Cp-20	ミラキタシティ花北	184日間	26,765	25,915	849	4,989	777	1,084	—	—	122	250	2,754	21,776	3,672	18,103	—	21,776
	Cp-21	M R R麻生クリニックビル	184日間	17,887	16,080	1,807	6,479	1,345	1,687	2,224	18	105	375	722	11,408	1,452	9,955	—	11,408
	Cp-22	リソラ大府クリニックモール	184日間	21,350	19,287	2,062	7,786	2,165	1,615	2,898	186	132	375	413	13,563	1,854	11,709	850	12,713
	Cp-23	M R R江別Ⅱ	184日間	16,114	16,114	—	2,630	161	2,036	—	—	58	375	—	13,483	1,564	11,919	—	13,483
	Cp-24	フジグラン宇部	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	17,839	非開示	54	2,350	250	0	非開示	30,523	非開示	—	非開示

# 個別物件収支\_3 第19期 (2025年12月期)

投資エリア	物件番号	物件名称	収支 (注2)																
			運用日数	①賃貸事業収益合計	賃貸事業収入	その他賃貸事業収入	②賃貸事業費用合計	管理委託費	公租公課	水道光熱費	修繕費	損害保険料	信託報酬	その他賃貸事業費用	③NOI (=①-②)	④減価償却費	⑤賃貸事業利益	⑥資本の支出	⑦NCF (=③-⑥)
			(千円)			(千円)									(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)
地方	Hp-01	ルートイン一宮駅前	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	3,760	非開示	—	316	225	—	非開示	11,329	非開示	—	非開示
	Hp-02	KOKO HOTEL飛驒高山	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	5,025	非開示	—	304	250	—	非開示	16,968	非開示	902	非開示
	Hp-03	ホテルSUI浜松 by ABEST	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	4,095	非開示	405	225	400	3	非開示	14,993	非開示	—	非開示
	Hp-04	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	4,418	非開示	—	291	375	—	非開示	14,770	非開示	—	非開示
	Op-01	M R R デルタビル	184日間	57,060	52,199	4,860	17,260	3,789	5,388	6,475	626	427	220	333	39,799	13,585	26,214	3,890	35,909
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	184日間	47,223	43,678	3,544	11,451	3,031	3,072	4,726	17	200	220	184	35,771	8,027	27,744	—	35,771
	Op-03	M R R 宇都宮	184日間	89,410	81,082	8,327	27,561	10,768	6,258	6,568	1,638	752	225	1,349	61,848	13,111	48,737	7,506	54,342
	Op-04	池下ESビル	184日間	52,603	44,217	8,386	18,825	3,707	3,570	10,618	127	401	225	174	33,778	3,481	30,297	210	33,568
	Lp-01	日本通運駒ヶ根物流センター	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	3,186	非開示	2,955	496	250	—	非開示	6,337	非開示	—	非開示
	Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,806	非開示	—	322	250	—	非開示	6,027	非開示	4,930	非開示
	Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,180	非開示	20	192	250	—	非開示	1,783	非開示	1,700	非開示
	Lp-04	下妻冷凍冷蔵物流センター	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	25,318	6,493	18,825	—	25,318
東京圏	Rt-01	アルティザ池尻	184日間	18,213	17,616	597	3,996	1,951	920	415	349	70	225	64	14,217	2,558	11,659	718	13,498
	Rt-04	アルティザ相武台	184日間	54,410	52,193	2,217	16,568	5,096	3,724	492	5,835	571	225	622	37,842	7,543	30,298	5,502	32,339
	Ct-01	M R I いちはら (底地)	184日間	21,864	21,864	—	4,057	124	3,672	—	—	—	225	35	17,807	—	17,807	—	17,807
	Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	184日間	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,395	非開示	—	—	225	—	非開示	—	非開示	—	非開示

# 注記\_1

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

## 8ページ

注1：「取得価格」とは、保有資産又は取得資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約書に記載された各不動産又は不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税、売買手数料並びに信託受益権売買契約の買主の地位の譲渡による取得を行う場合の地位の譲渡人に支払う地位譲渡対価等の諸費用を含みません。）を記載しています。以下同じです。

## 11ページ

注1：「鑑定NOI利回り」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下「鑑定NOI」といいます。）（の合計）の、取得（予定）価格（の合計）に対する比率をいいます。かかる数値は、本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。以下同じです。

注2：「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合をいいます。記載している稼働率は期末時点の数値です。以下同じです。

注3：「敷地面積」、「延床面積」、「竣工年月」及び「構造」は登記簿上の記載に基づいて記載しています。以下同じです。

## 17ページ

注1： 総資産LTVは、次の計算式より求められる数値をいいます。以下同じです。

各期末時点の有利子負債残高 ÷ 各期末時点の総資産額

注2： 各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

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

## 31ページ

注1：「JCR長期発行体格付」は、株式会社日本格付研究所（JCR）による本投資法人に関する2025年12月19日付の長期発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

注2： グリーンローンは、本投資法人が2024年7月26日付で策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金のリファイナンスに充当する借入れをいいます。

## 36ページ

注1：「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得価格の合計額をいいます。

## 42ページ

注1： GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、現在約150機関に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。

注2：「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能を評価し格付けする手法です。当該格付は、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

## 43ページ

注1： 運用会社独自ルートを活用して取得した又は取得する物件には「運用会社独自ルート」と記載しています。以下同じです。

「スponサールート」とは、マリモが開発した物件の取得を行う方法及びスponサー経由で情報を入手した物件の取得を行う方法をいい、「運用会社独自ルート」とは、スponサールート以外の方法で物件の取得を行う方法をいいます。以下同じです。

注2：「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得資産について、「投資対象」と「地域別投資比率」の分類を組み合わせて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。

# 注記\_2

44ページ

注1： 「投資主構成比率」は、第19期末時点の比率を記載しています。

注2： 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（%）で示したものをおいいます。なお、PML値と地震PML値は同義です。以下同じです。記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2025年12月付地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。「スーパー・セントラル・トライアル時津店（底地）」、「M R R いちはら（底地）」及び「ケーズデンキ北本店（底地）」は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、ポートフォリオ全体のPMLの算定対象に含まれていません。

# Disclaimer

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

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

資料お問い合わせ先：マリモ・アセットマネジメント株式会社  
TEL : 03-6205-4755 mail: 3470.info@marimo-am.co.jp 財務管理部





**marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.**