

# マリモ地方創生リート投資法人

(証券コード3470)

---

平成29年6月期（第2期）

## 決算説明会資料



**marimo Regional**  
Revitalization REIT, Inc.

地方は、可能性を秘めている。

1. 第2期決算概要
2. 第2期運用実績
3. 今後の取り組み
4. Appendix

# 1. 第2期決算概要

## 外部成長

### ■ アルティザ東別院取得

優先的売買交渉権の行使によるスポンサー開発物件の取得

## 内部成長

### ■ 高稼働率の維持

### ■ MRRおおむた9棟目取得の意思決定

収益向上に向け、9棟目の商業施設の追加取得を意思決定

## 財務戦略

### ■ 内部留保の活用

一部期限前弁済の実施

### ■ 2期連続(第1期・第2期) 予想値を超える<sup>(1)</sup> 分配金の配当を達成

第1期：1口当たり分配金 予想 576円→実績 977円

第2期：1口当たり分配金 予想3,231円→実績3,462円

(1)第1期については平成28年8月26日発表、第2期については平成29年4月17日発表に係る予想値(利益超過分配を含む)を指します。

# 第2期決算概要

～第2期(平成29年6月期)ハイライト～

## 財務内容(第1期末→第2期末)

### 総資産LTV

50.0%→49.8%

### 投資口価格

80,900円→93,400円

### 1口当たりNAV<sup>(4)</sup>

114,655円→122,557円

## 資産状況(第1期末→第2期末)

### 取得価格合計<sup>(1)</sup>

161.7億円→168.1億円

### 鑑定NOI利回り<sup>(2)</sup>

6.98%→6.97%

### 平均稼働率<sup>(3)</sup>

98.6%→98.6%

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

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

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

(4)「1口当たりNAV」は、(純資産+鑑定評価額-帳簿価格)÷発行済み投資口数にて算出しています。

# 第2期決算概要

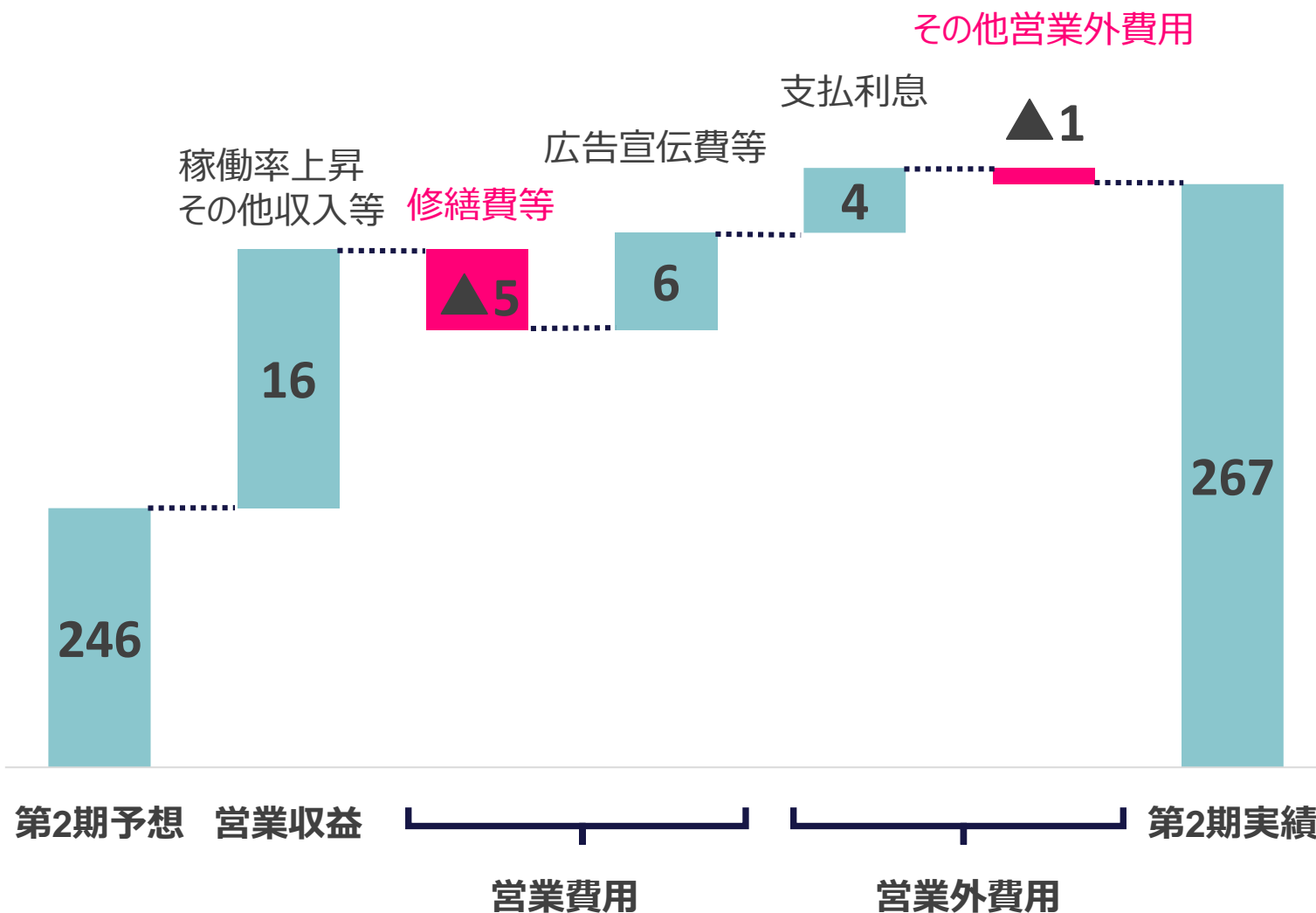
～第2期(平成29年6月期)予想と実績～

	第2期予想 <sup>(1)</sup> (a)	第2期実績 (b)	差異 (b)-(a)	差異要因
営業収益 (百万円) (2)	727	744	+16	● 営業収益 +16 稼働率上昇による収入増加 +4 その他収入増加 +12 (駐車場、礼金、原状回復収入等)
営業利益 (百万円)	300	317	+17	● 営業費用 +1 修繕費等の増加 ▲5 その他営業費用の減少 +6 (広告宣伝費等)
経常利益 (百万円)	247	268	+21	● 営業外費用 +3 支払利息の減少 +4 その他営業外費用の増加 ▲1
当期純利益 (百万円)	246	267	+20	(注) +は増益要因 ▲は減益要因
1口当たり分配金(円) (利益超過分配を含まない)…①	2,711	2,941	+230	
1口当たり利益超過分配金(円)…②	520	521	+1	
1口当たり分配金(円)…①+② (利益超過分配金を含む)	<b>3,231</b>	<b>3,462</b>	<b>+231</b>	

(1)2017年4月17日発表

(2)単位未満切捨て

## 当期純利益(百万円)の予実差異要因



# 第2期決算概要

～第3期(平成29年12月期)・第4期(平成30年6月期)業績予想～



(1) marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

	第2期 実績 (a)	第3期 予想 (b)	差異 (b)-(a)	第4期 予想 (c)	差異 (c)-(b)
営業収益 (百万円) (2)	744	754	+9	754	0
営業利益 (百万円)	317	311	▲5	311	0
経常利益 (百万円)	268	260	▲8	259	0
当期利益 (百万円)	267	259	▲8	258	0
1口当たり分配金(円) (利益超過分配を含まない)…①	2,941	2,850	▲91	2,841	▲9
1口当たり利益超過分配金(円)…②	521	544	+23	548	+4
1口当たり分配金(円)…①+② (利益超過分配を含む)	<b>3,462</b>	<b>3,394</b>	<b>▲68</b>	<b>3,389</b>	<b>▲5</b>

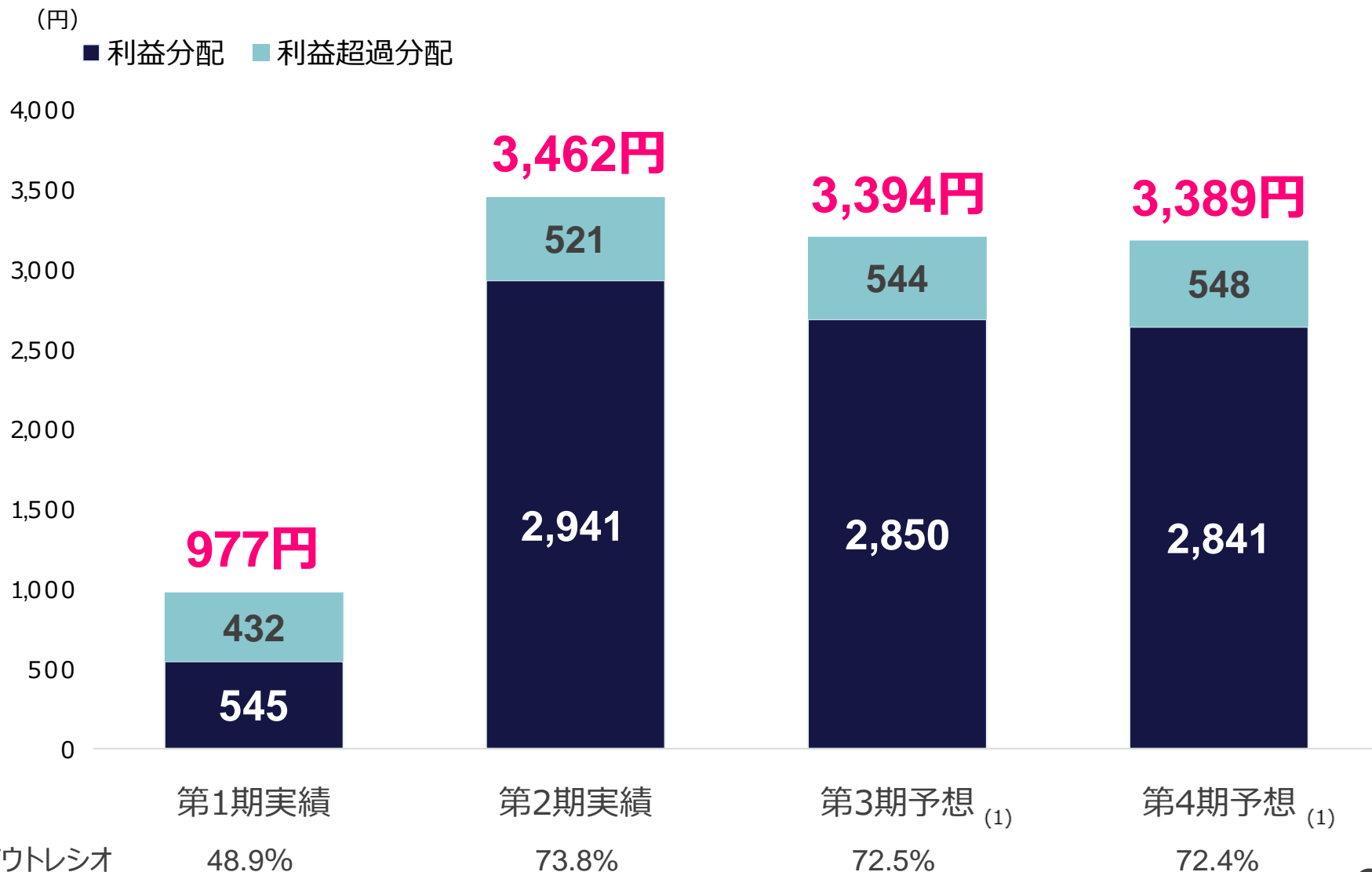
第3期予想と 第4期予想の前提
<b>第3期予想</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 営業収益 想定稼働率向上の増加 その他賃貸収入の増加</li> <li>● 営業費用 投資主総会費用等の増加 その他営業費用の増加</li> </ul>
<b>第4期予想</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 営業費用 アルティザ東別院の固定資産税 ・都市計画税費用化による増加</li> </ul>

(1)第3期予想、第4期予想については実現を保証するものではありません。

(2)単位未満切捨て



## 1口当たり分配金（利益超過分配を含む）



(1)第3期予想、第4期予想については実現を保証するものではありません。

## 2. 第2期運用実績

# 第2期運用実績

～外部成長 アルティザ東別院取得～

## 優先的売買交渉権の行使によるスポンサー開発物件の取得



所在地	愛知県名古屋市 中区富士見町
取得価格	640百万円
鑑定評価額	659百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
稼働率	98.1%

### アルティザ東別院取得による主な効果

▶ポートフォリオ平均築年数の若返り

13.4年 (第1期末) → 取得前13.9年 (予想第2期末)



取得後13.4年 (第2期末)

▶総資産LTVの低下 (内部留保・レバレッジの活用)

50.0% (第1期末) → 取得前48.3%(一部期限前弁済後)

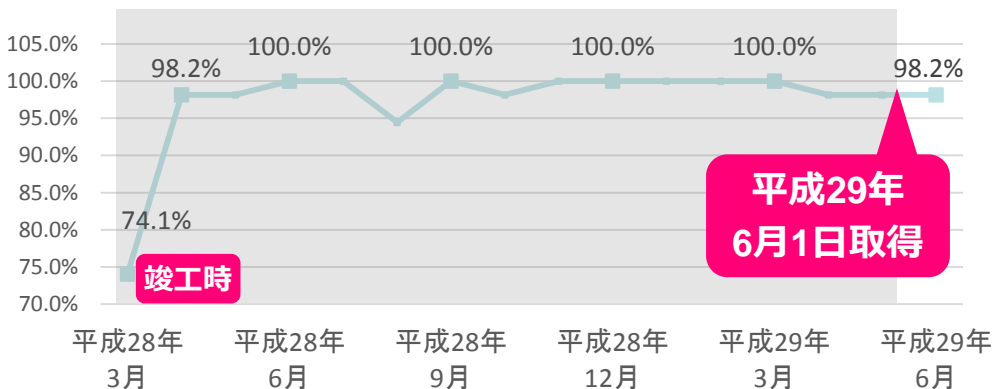


取得後49.8% (第2期末)

▶資産規模の拡大

取得価格合計

161.7億円(第1期末) → 168.1億円(第2期末)



平成29年  
6月1日取得

## 収益向上に向けた未消化容積部分活用への取り組み

M R R おおむた9棟目



M R R おおむた全景



M R R おおむた位置図



### MRRおおむた

#### 9棟目増築を決定

未消化容積について有効活用を検討



スポンサーサポートを活用し、9棟目の  
開発・建築・リーシングを計画



一部土地をスポンサーのマリモへ賃貸し、  
未消化容積部分にマリモが増築



増築後、内部留保を活用して建物を取得予定

※テナント入居を条件とする

## 内部成長 収益の向上

#### 想定スケジュール

平成29年8月4日 WASHハウス オープン  
(コインランドリー)

平成29年8月中旬 不動産売買契約締結予定

平成29年9月上旬 取得予定(1)

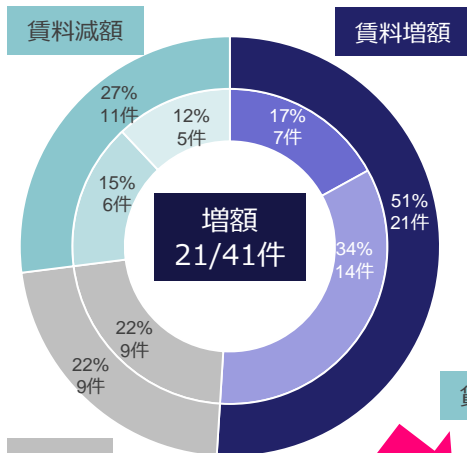
(1)あくまで本書日付時点の想定であり、実現を約束するものではありません。

## NOI向上施策の実施

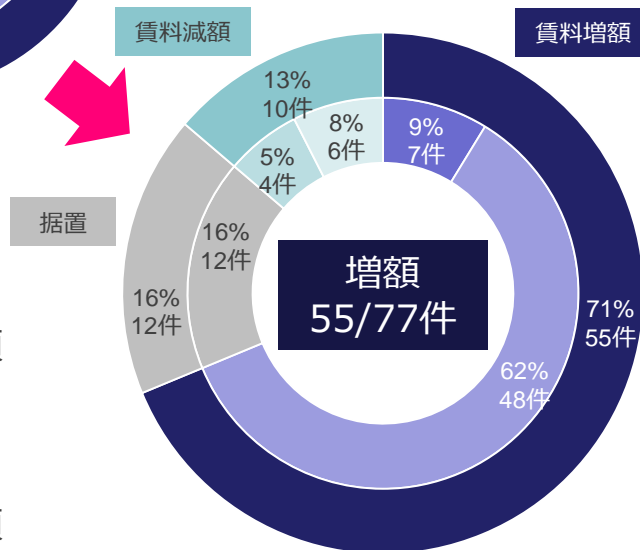
### レジデンスの賃料増減実績

### コスト削減、収入増加への取り組み

#### 第1期末



#### 第2期末



- 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

◎ 電力供給先の切替えによる電気料金の削減  
 ▶レジデンス7物件、商業施設1物件にて電力供給先の切替えを実施

◎ 共用部照明のLED化

▶レジデンス4物件にて共用部照明のLED化を実施



環境保護

コスト削減

エコ

◎ ガス会社との料金体系見直しによる収入増加

- ▶ガス会社から受領する収入アップ(約14万/月)
- ▶入居者のコスト負担約4%減(想定ベース)
- ▶ガス設備の維持・更新コスト負担減

◎ B Mフィーを削減

▶レジデンス2物件、オフィス1物件



# 第2期運用実績 ~内部成長~

## マリモとのリレーションにより安定した稼働率の実現

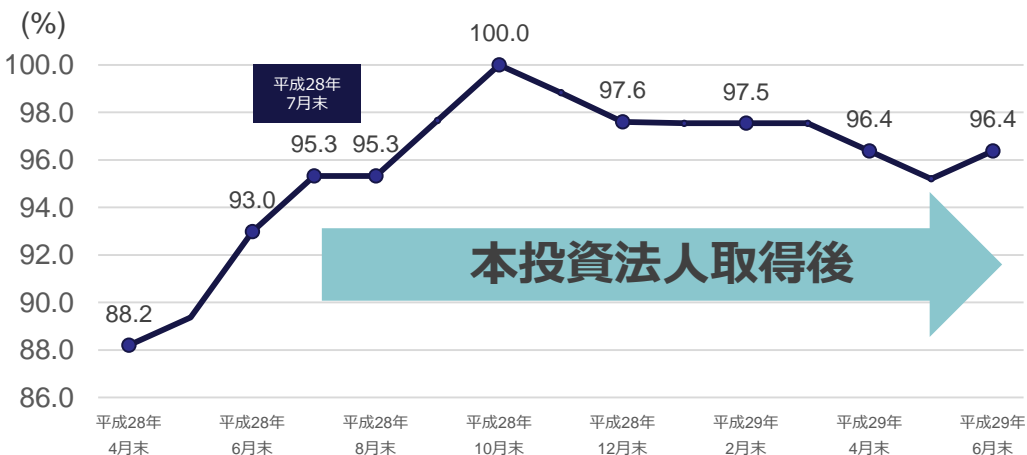
### 専有部と共用部バリューアップ工事

稼働率が低下した築20年以上の本物件に対し、適切なバリューアップ工事を行い、且つ平行して積極的なリーシングを行い安定した稼働率を保つ。

アルティザ相武台



所在地	神奈川県座間市
取得価格	1,130百万円
鑑定評価額	1,290百万円
鑑定NOI利回り	6.8%
稼働率	96.4%



### 専有部バリューアップ

Before



After

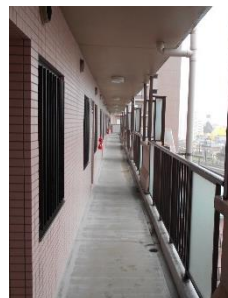


### 共用部バリューアップ

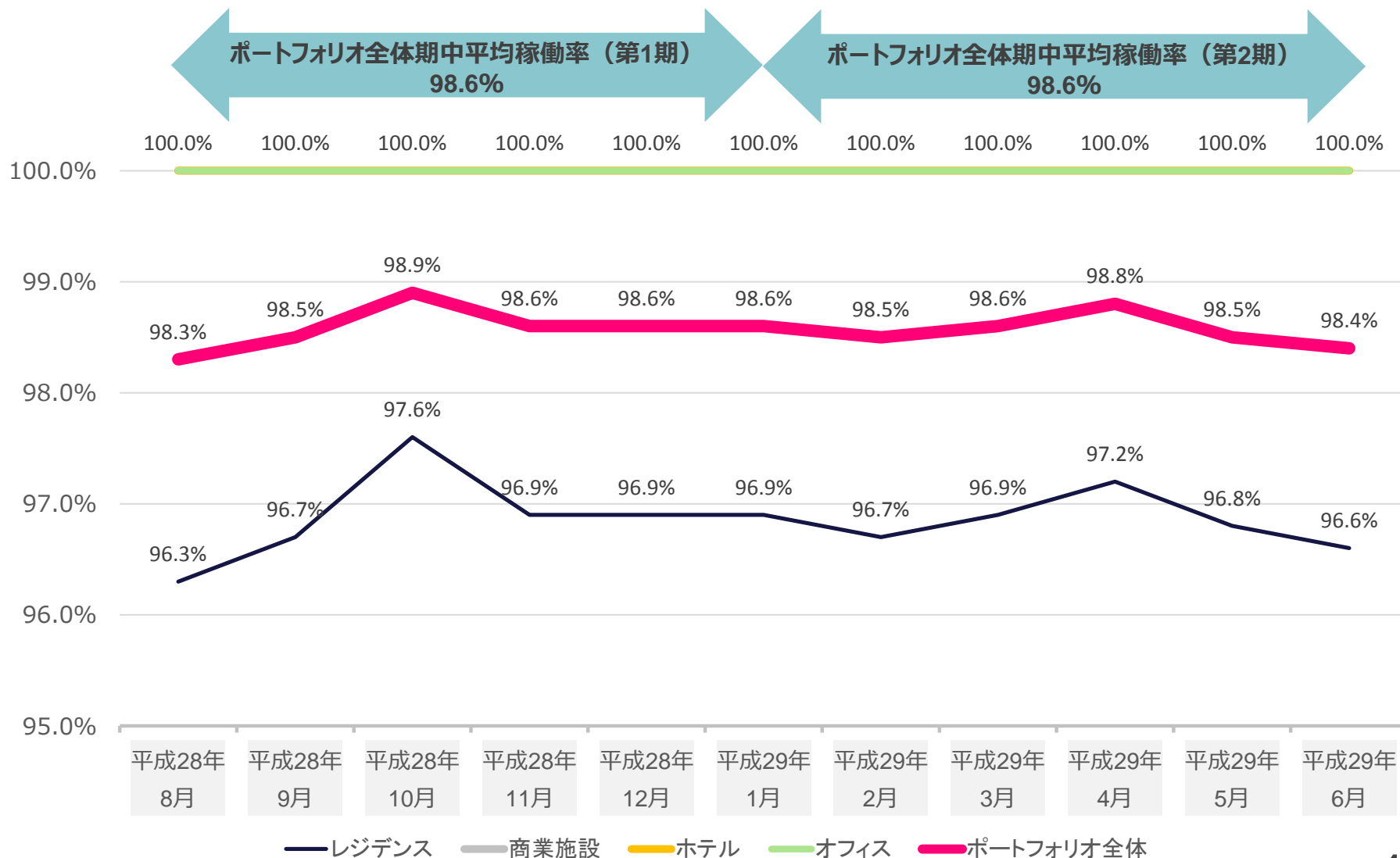
Before



After



## 平均稼働率は安定的かつ堅調に推移



(1)商業施設、ホテル及びオフィスのポートフォリオ全体期中平均稼働率は、それぞれ、第1期・第2期ともにいずれの時点においても100.0%です。

# 第2期運用実績

～財務状況 第2期（平成29年6月期）～



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

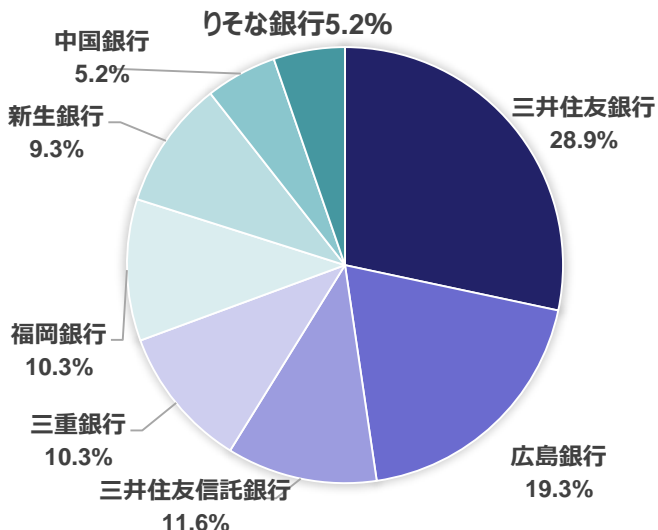
## 【借入状況】

【百万円未満切捨】

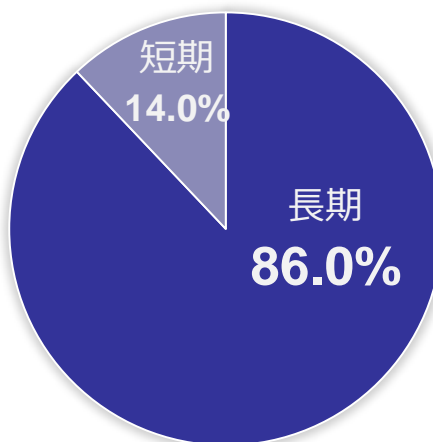
区分	借入先	第1期末 借入残高 (百万円)	第2期 返済額 (百万円)	第2期末 借入残高 (百万円)	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
短期	三井住友銀行 アルティザ 東別院取得	-	-	640	変動	1M TIBOR +0.2%	平成29年6月1日	平成30年6月1日	無担保・無保証
短期	三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団	1,188	480	708	変動	3M TIBOR +0.2%	平成28年8月1日 ※	平成29年8月1日 ※	無担保・無保証
長期	・三井住友銀行 ・広島銀行	3,330	-	3,330	変動	3M TIBOR +0.6%	平成28年8月1日	平成31年8月1日	無担保・無保証
長期	・三井住友信託銀行 ・三重銀行 ・福岡銀行	3,500	-	3,500	固定	0.86669%	平成28年8月1日	平成33年8月2日	無担保・無保証
長期	・新生銀行 ・中国銀行 ・りそな銀行	1,492	15	1,477	固定	1.09908%	平成28年8月1日	平成35年8月1日	無担保・無保証
合計		9,510	495	9,655					

※平成29年8月1日に借換えを行いました。

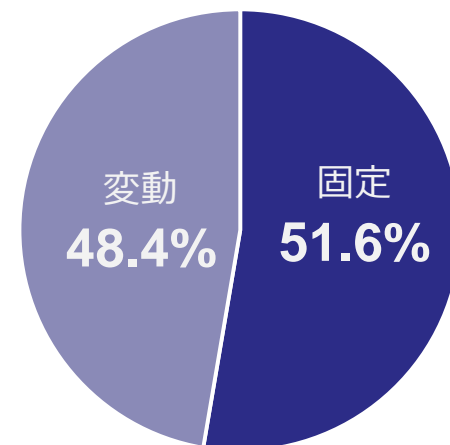
### 借入先の分散状況



### 長期負債比率



### 固定金利比率





## 背景

地方を中心としたポートフォリオのため、資産全体に占める建物の割合は比較的高い。  
結果として高い減価償却費が計上されることにより、内部留保が蓄積される。

## 第2期

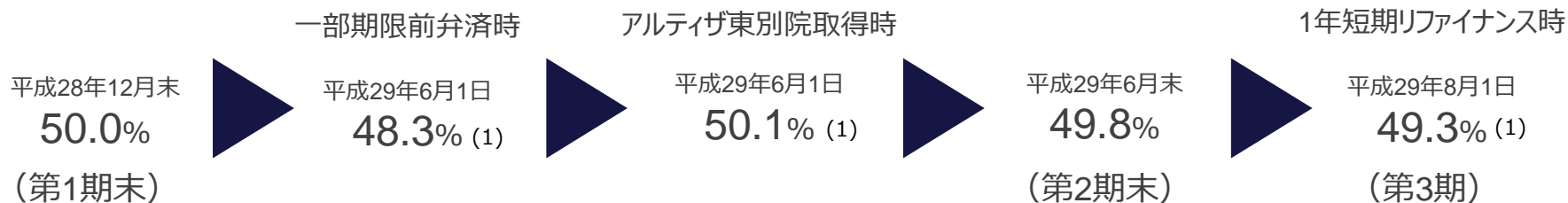
平成29年6月1日：1年短期借入金の一部期限前弁済実行（1,188百万円⇒708百万円）  
手元資金（消費税還付金含む）による一部弁済（▲480百万円）

平成29年6月1日：アルティザ東別院取得のための借入実行（640百万円）

## 第3期以降

平成29年8月1日：1年短期借入金のリファイナンス（708百万円 ⇒ 500百万円）  
手元資金による一部弁済（▲208百万円）

## 総資産LTVの推移



(1) 実行後の時点において暫定的に算出したLTVです。

## 第2期IR活動実績

### 【機関投資家向けIR活動】

### 【証券会社向けIR勉強会】

SMBC日興証券株式会社 広島支店  
SMBC日興証券株式会社 長野支店



### 【個人投資家向けIR活動】

東証IRフェスタ2017 「Jリートコーナー」ミニセミナー開催  
野村證券株式会社 広島支店  
ダイワJリートキャラバン2017札幌 参加  
不動産金融塾講演 他



## 第3期以降IR活動予定

### 第3期（平成29年7月～12月）

- \* SBI証券 個人投資家向けオンライン説明会 8月22日（火）
- \* 日経IR・投資フェア2017 8月25日（金）・26日（土）
- \* ARES J-REITフェア 10月27日（金）・28日（土）
- \* SMBC日興証券J-REITセミナー（広島） 11月 7日（火）

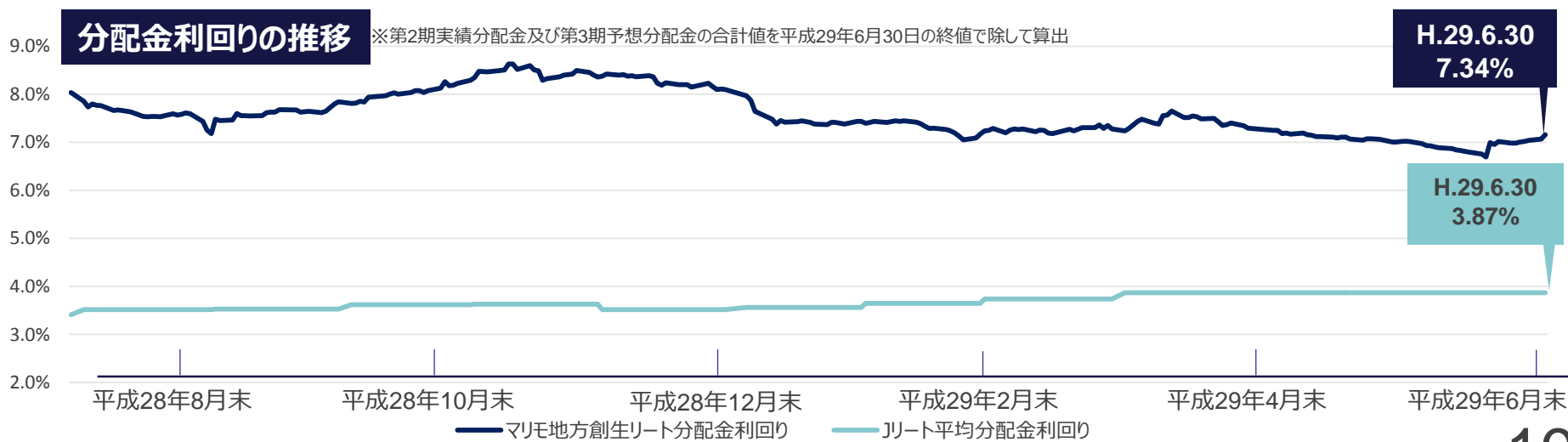
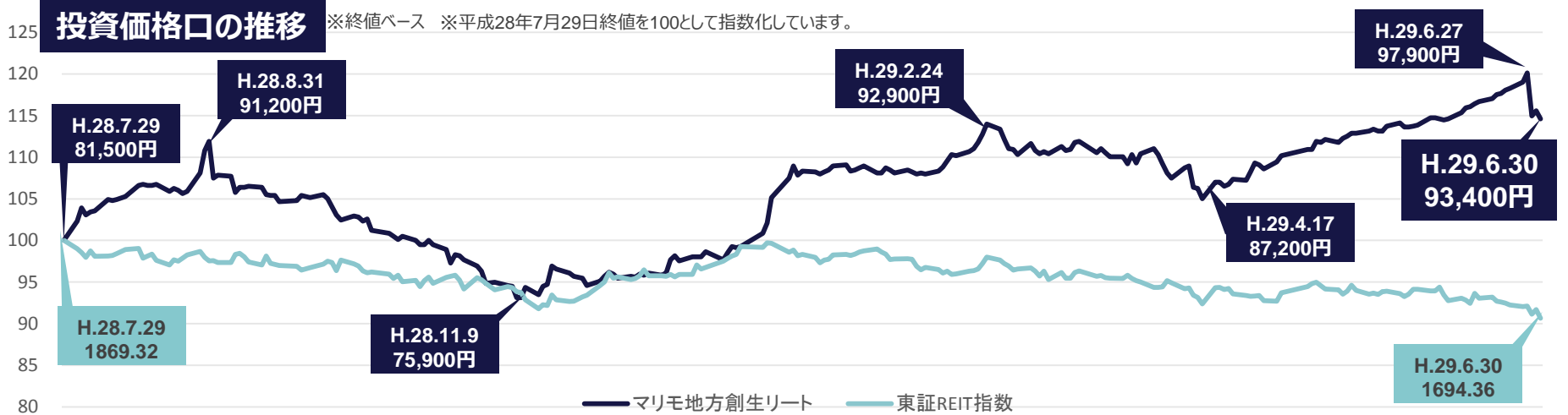
### 第4期（平成30年1月～6月）

- \* SMBC日興証券J-REITセミナー（新潟） 3月8日（木）
- その他計画中



# 第2期運用実績

～投資口価格・分配金利回りの推移～

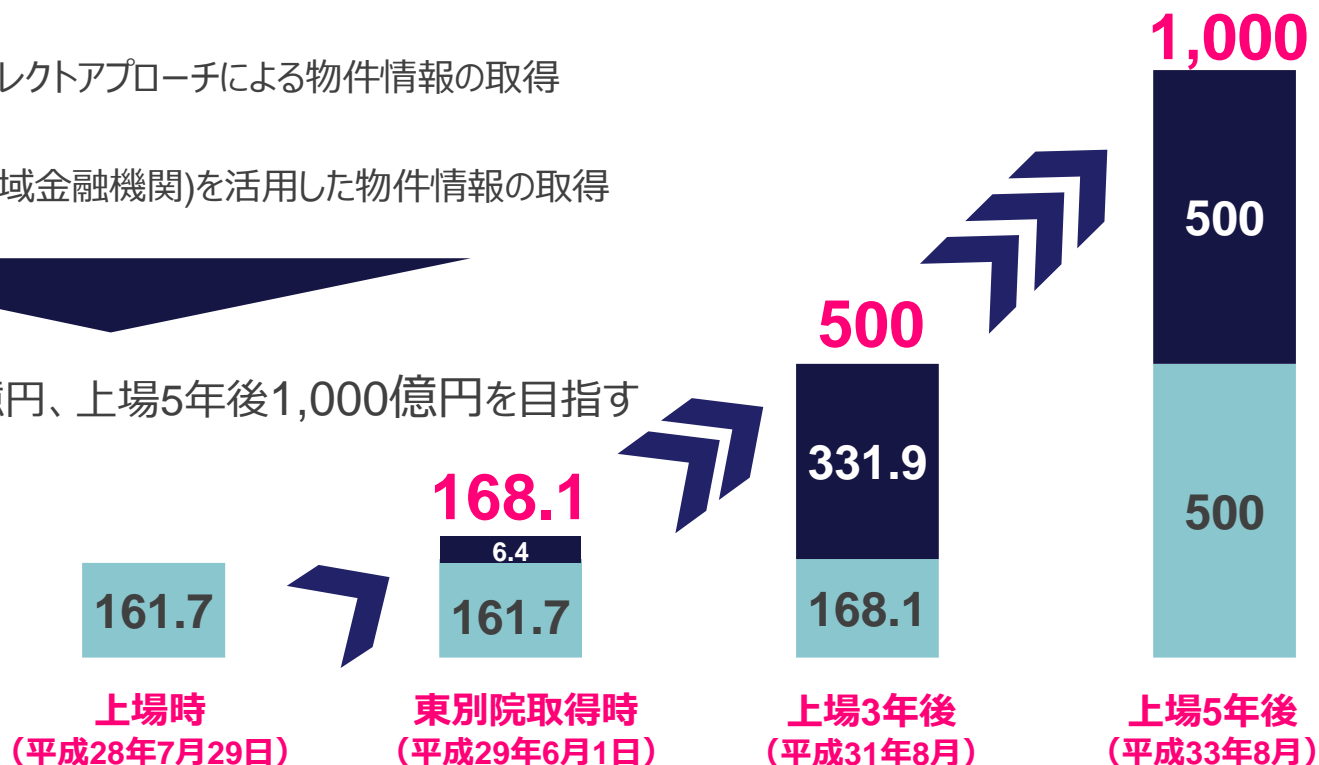


### 3. 今後の取り組み

## スポンサーパイプラインを活用した継続的な外部成長の追求

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

上場3年後500億円、上場5年後1,000億円を目指す



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

# 今後の取り組み

～外部成長 優先的売買交渉権～



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

## レジデンス



アルティザ上前津Ⅱ  
所在地：愛知県名古屋市  
竣工：2016年2月  
戸数：50戸



アルティザ東別院  
所在地：愛知県名古屋市  
竣工：2016年3月  
戸数：54戸

2017.6.1  
取得済



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



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

## 商業施設



ACTYくまもと  
所在地：熊本県熊本市  
竣工：2008年10月  
延床：18,083.12㎡



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

## ホテル



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



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

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

(2)平成29年7月5日付で金沢上堤町PJから名称変更しました。



## 運用コストの削減

### ■ 運用コスト削減によるNOIの向上

電力供給先の切替えによるコスト削減		
物件	電力切替前 (年額)(千円)	電力切替後
アルティザ仙台花京院	9,550	8,442 <b>削減見込 11.6%</b>
アルティザ上前津		
アルティザ相武台		
アルティザ都筑中央公園		
アルティザ博多プレミア		
アルティザ博多駅南		
アルティザ池尻		
垂水駅前ゴールドビル		

共用部照明のLED化によるコスト削減		
物件	切替前 (年額)(千円)	切替後
アルティザ仙台花京院	2,878	1,244
アルティザ相武台		
アルティザ博多プレミア		
アルティザ博多駅南		

**削減見込  
56.8%**

B Mフィーの削減		
物件	削減前 (年額)(千円)	削減後
アルティザ仙台花京院	953	877
アルティザ池尻		
MRRデルタビル		

**削減見込  
8.0%**

## 物件競争力維持向上のための取り組み

### ■ 専有部、共用部バリューアップによる資産価値および収益の向上

**専有部**  
修繕費・資本的支出を有効活用し、競争力の維持・向上

**共用部**  
計画修繕・大規模修繕工事を適時検討し、資産価値の維持・向上

Image

Before



After



# 今後の取り組み

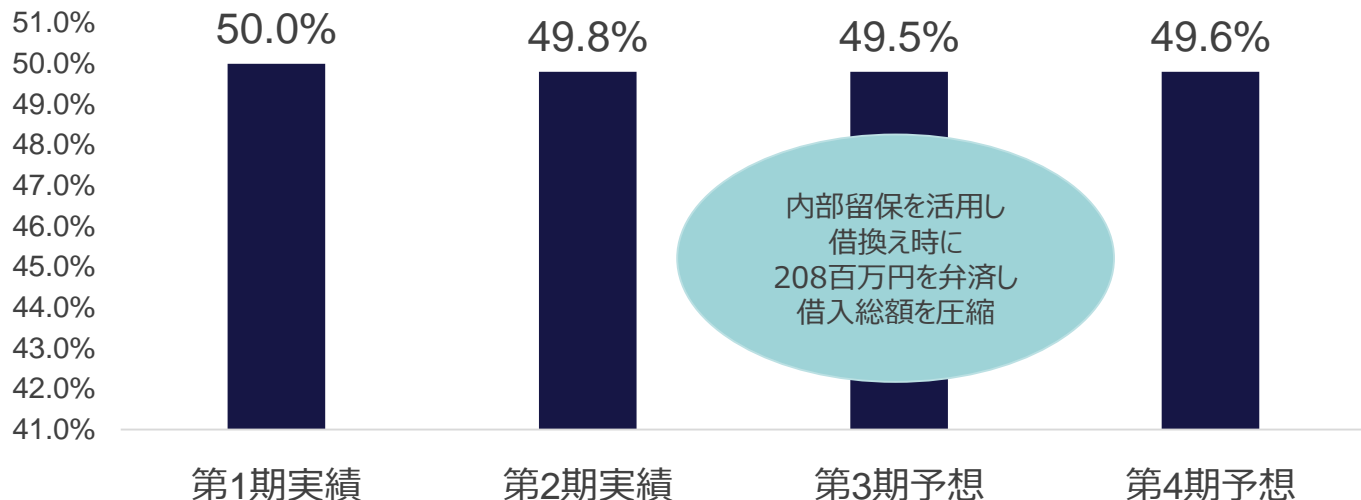
～財務状況 総資産LTV・返済期限の分布～



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

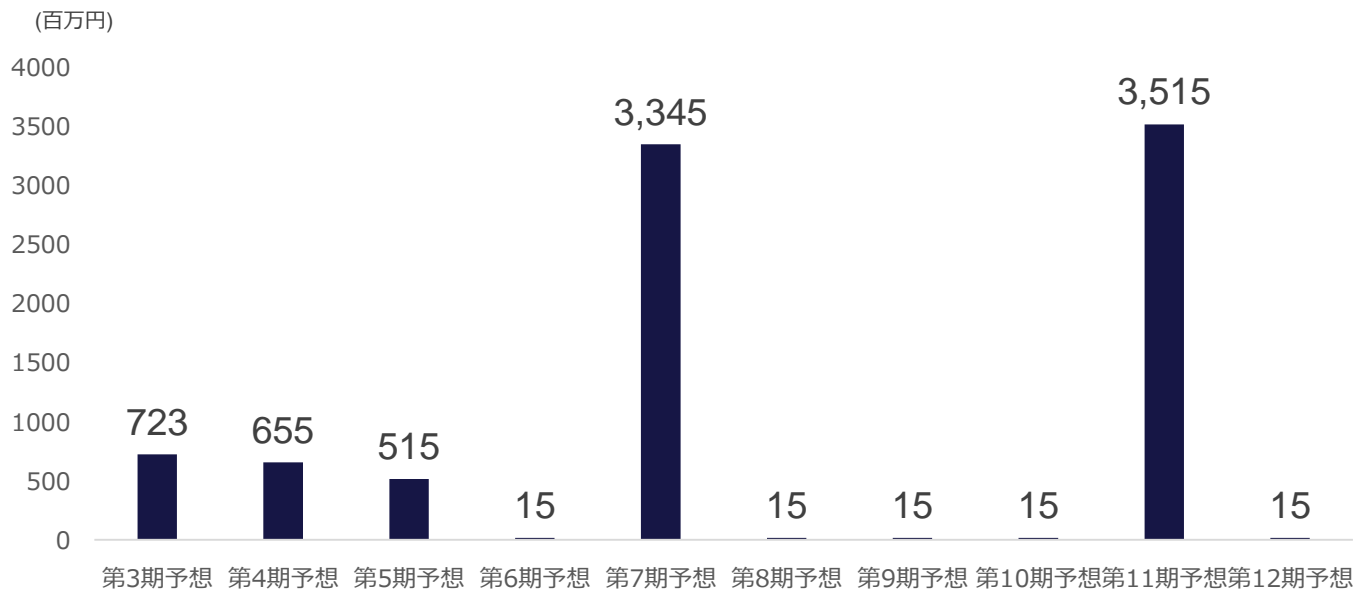
## 総資産LTV (1)

- 原則60%上限
- 45～55%を目安に運用



## 返済期限の分布(2)

- 返済期日の分散化で  
財務の安定化に努める



(1) 予想については、実現を保証するものではありません。

(2) 第2期末の借入状況に基づく想定額を記載しています。



## 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)

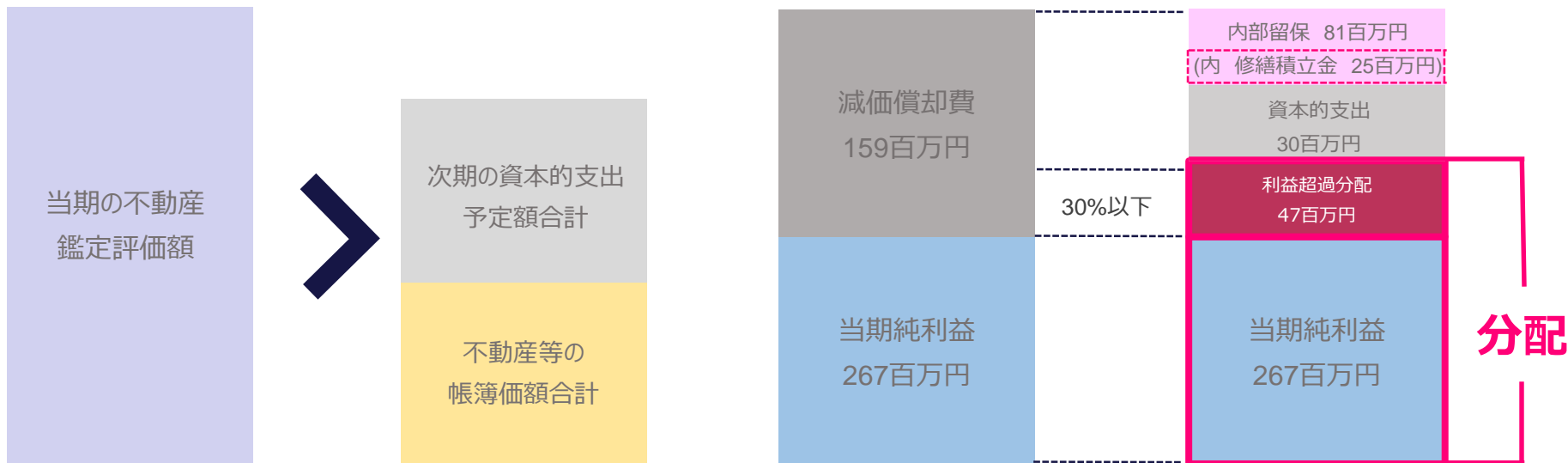
### 検証②:利益超過分配金の金額

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2期実績値)

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

第2期実績  
=73.8%



Appendix.

## 基本理念 = “地方から日本を強くしていく”

### 地方の創生

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



雇用の創出



地域経済の活性化

地方の不動産への投資による「まち」の活性化

**マリモ地方創生リート投資法人**

**マリモ**

不動産開発  
市街地再開発  
ノウハウ

**リビタ**

不動産再生  
ノウハウ

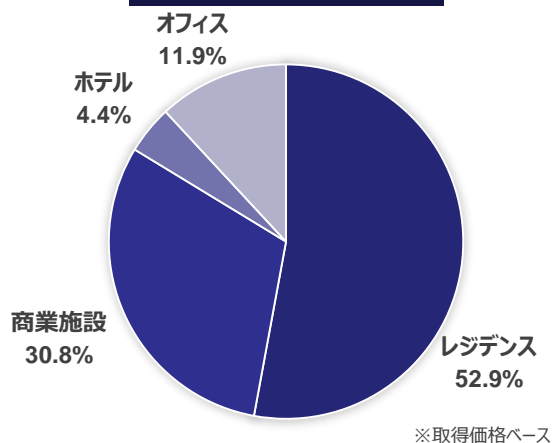
**地域金融機関**

物件情報の提供

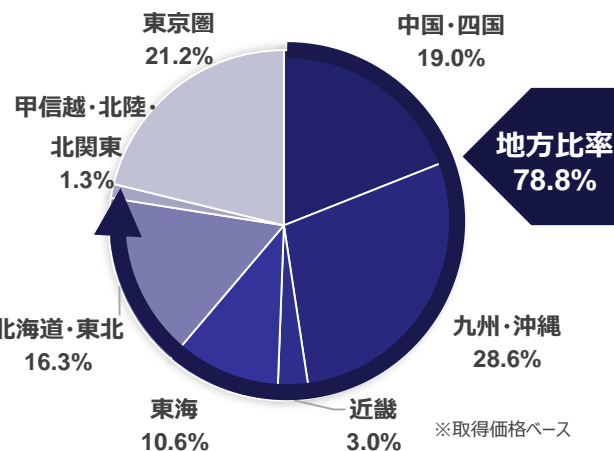
### 投資方針

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

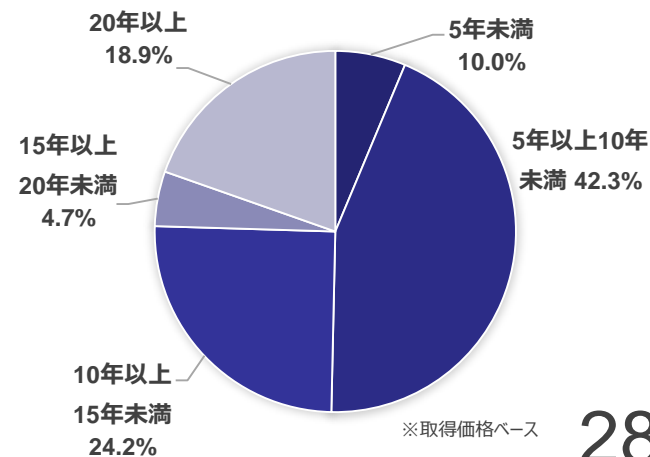
### 用途別投資比率



### 地域別投資比率



### 築年数別比率



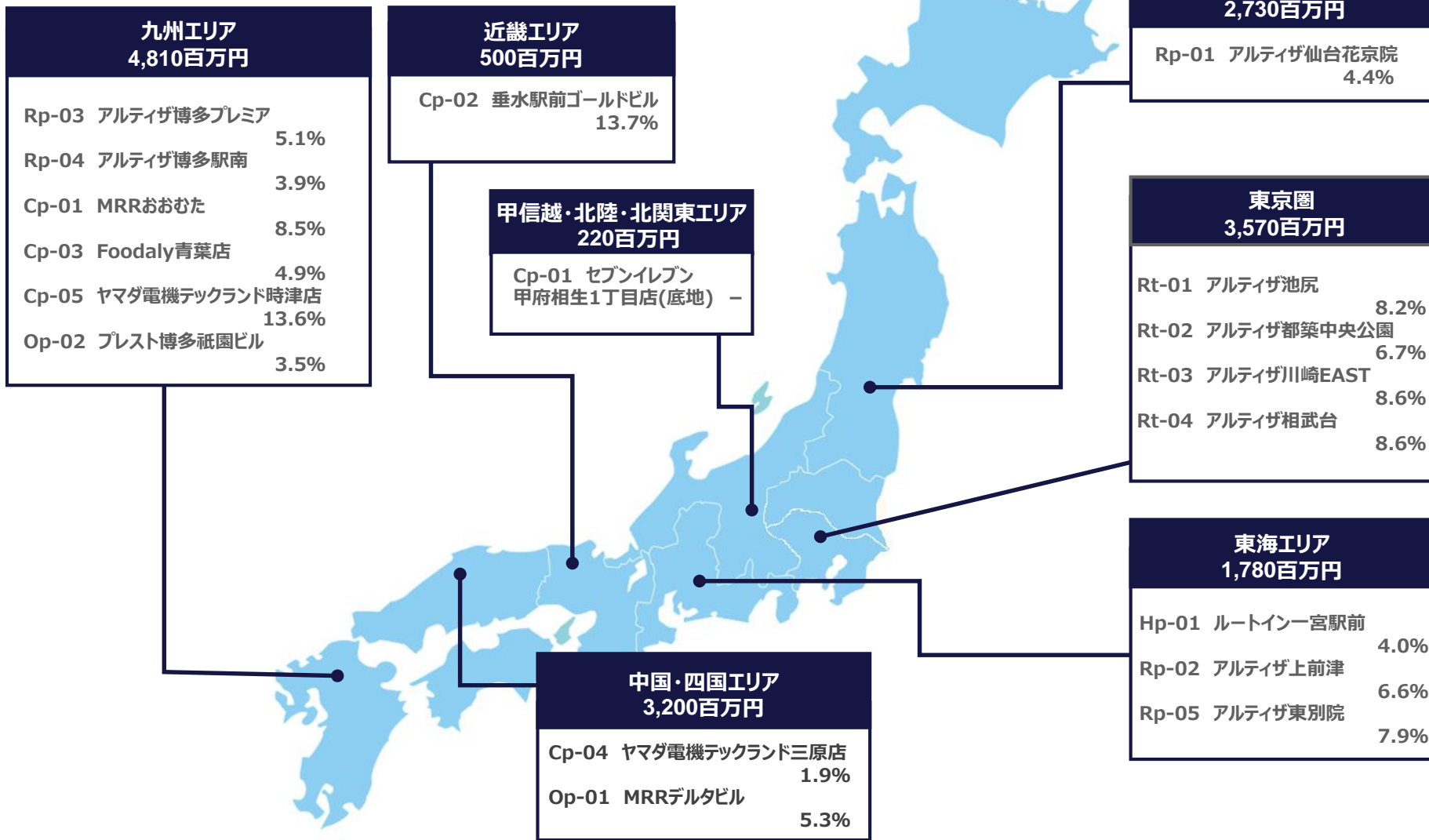
# Appendix. ～ポートフォリオPML値～



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

【物件名 PML値 (%)】

## 全国分散によるポートフォリオPML値 1.6% (1)



(注)「ポートフォリオPML値」に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による平成29年7月付「17物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」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。セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)は、底地のみで建物は所有しておらず、ポートフォリオ全体のPML値の算定対象に含まれていません。

# Appendix. ～期末鑑定評価額と各指標～



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

物件番号	物件名称	所在地	分類	取得価格 (百万円)	第2期末 帳簿価格 (百万円)	第1期末鑑定 評価額 (百万円)	第2期末鑑定 評価額 (百万円)	第1期末 最終還元 利回り	第2期末 最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り(1)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	レジデンス	2,730	2,765	3,450	3,560	5.3%	5.3%	7.3%
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	レジデンス	400	408	506	522	5.1%	5.0%	6.9%
Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	レジデンス	1,060	1,073	1,190	1,230	5.2%	5.1%	6.7%
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	レジデンス	500	508	546	557	5.1%	5.0%	6.5%
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	レジデンス	640	663	-	659	-	4.8%	5.1%
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	レジデンス	610	618	658	681	4.1%	4.0%	4.6%
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	レジデンス	1,050	1,069	1,100	1,100	5.0%	5.0%	6.0%
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	レジデンス	780	787	885	885	5.2%	5.2%	6.7%
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	レジデンス	1,130	1,151	1,260	1,290	5.3%	5.2%	6.8%
Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,250	1,259	1,260	1,280	6.5%	6.4%	7.1%
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	商業施設	500	497	506	524	6.1%	6.0%	6.4%
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮城県宮崎市	商業施設	250	248	393	400	6.3%	6.2%	10.3%
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	商業施設	2,000	1,986	2,620	2,690	6.3%	6.2%	8.7%
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡	商業施設	950	950	1,090	1,100	6.4%	6.3%	7.9%
Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	山梨県甲府市	商業施設	220	223	220	220	6.6%	6.6%	6.6%
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	731	838	838	5.6%	5.6%	6.9%
Op-01	MRRデルタビル	広島県広島市	オフィス	1,200	1,201	1,240	1,280	5.7%	5.6%	6.5%
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	オフィス	800	797	951	975	5.1%	5.0%	6.2%
<b>合計 / 平均</b>			<b>18物件</b>	<b>16,810</b>	<b>16,943</b>	<b>18,713</b>	<b>19,791</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>6.97%</b>

(1) 第2期末鑑定NOI÷取得価格で算出しています。



# Appendix. ～物件写真 (物件名・鑑定NOI利回り)～



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

アルティザ仙台花京院 7.3%



アルティザ上前津 6.9%



アルティザ博多プレミア 6.7%



アルティザ博多駅南 6.5%



アルティザ東別院 5.1%



アルティザ池尻 4.6%



アルティザ都筑中央公園 6.0%



アルティザ川崎EAST 6.7%



アルティザ相武台 6.8%



MRRおおむた 7.1%



垂水駅前ゴールドビル 6.4%



Foodaly青葉店 10.3%



ヤマダ電機テックランド三原店 8.7%



ヤマダ電機テックランド時津店 7.9%



セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地) 6.6%



ルートイン一宮駅前 6.9%



MRRデルタビル 6.5%



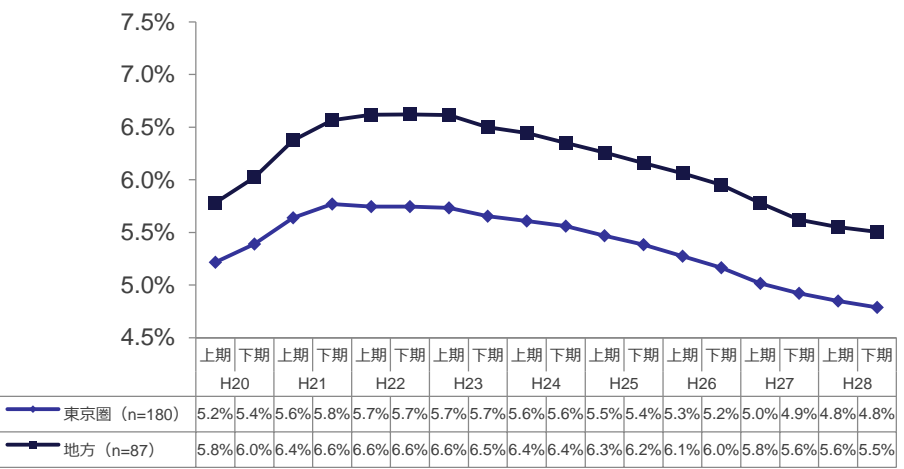
プレスト博多祇園ビル 6.2%



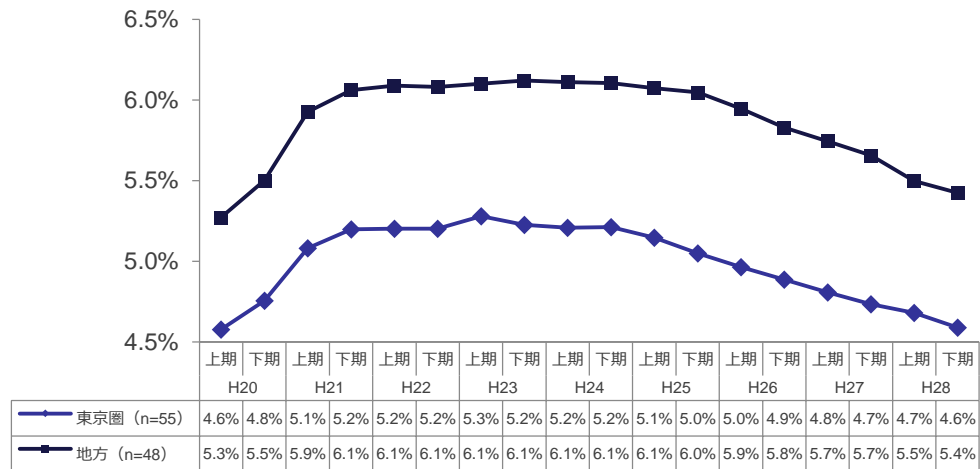
# Appendix. ～レジデンス マーケット状況～



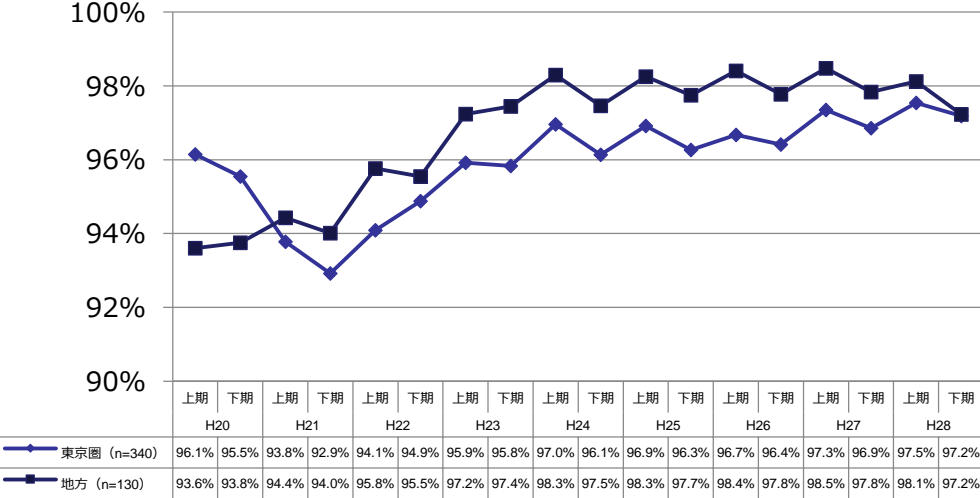
## レジデンス <上場 J-REIT 保有 平均CAPレート>



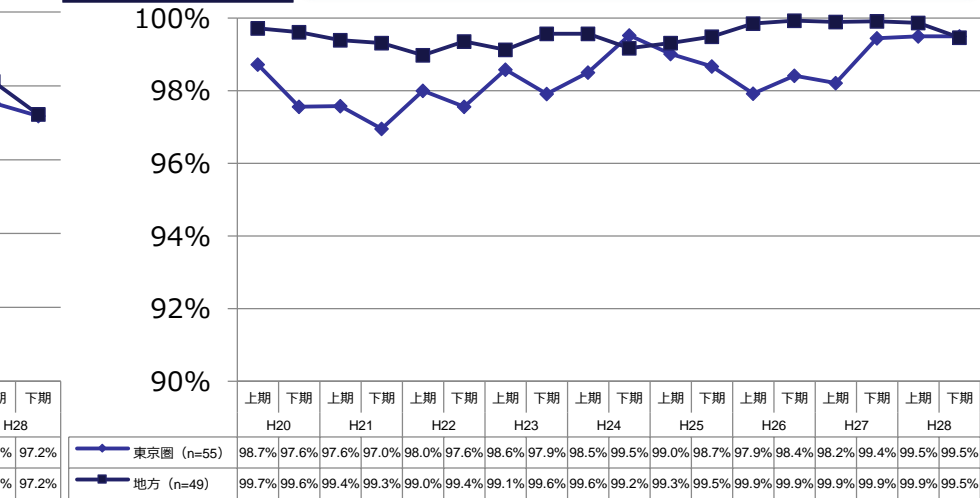
## 商業施設 <上場 J-REIT 保有 平均CAPレート>



## レジデンス <上場 J-REIT 保有 平均稼働率>



## 商業施設 <上場 J-REIT 保有 平均稼働率>

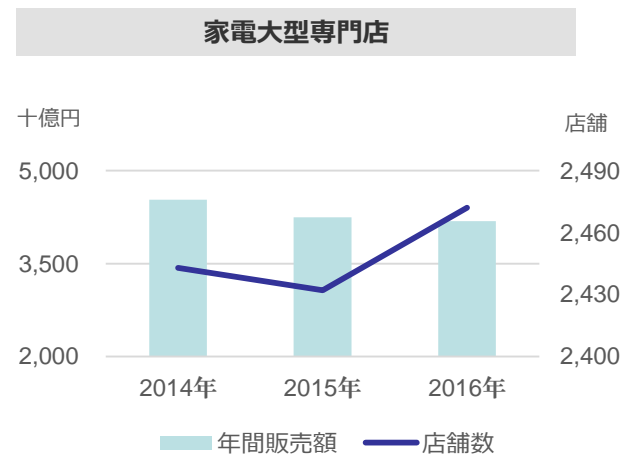
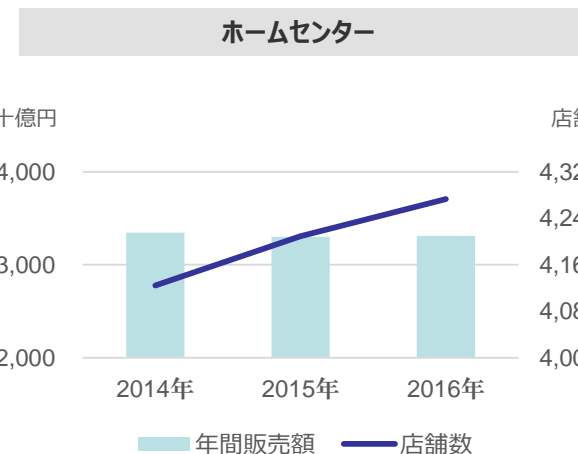
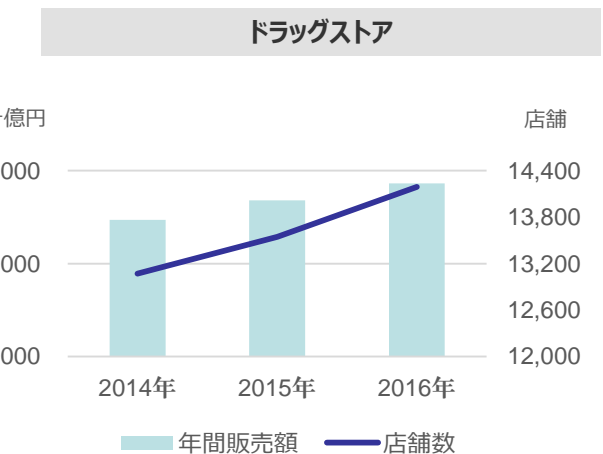
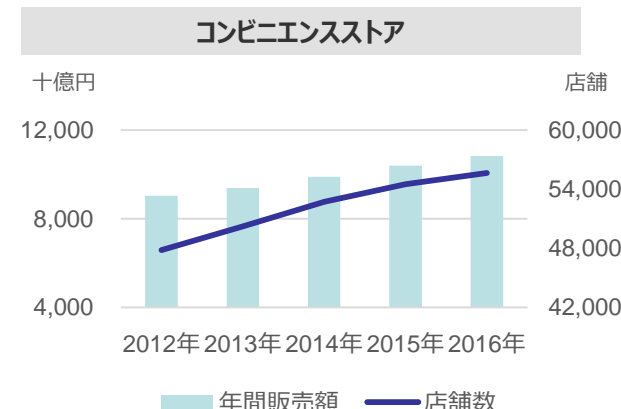
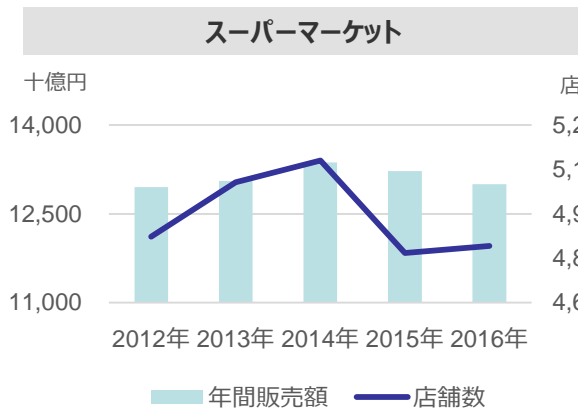
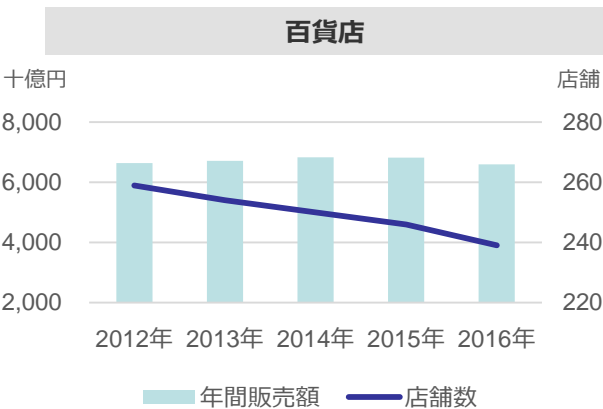


出所： 上場 J-REIT 公表資料を基に、一般財団法人日本不動産研究所にて作成

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



### 各種商品小売業の年間販売額・店舗数推移



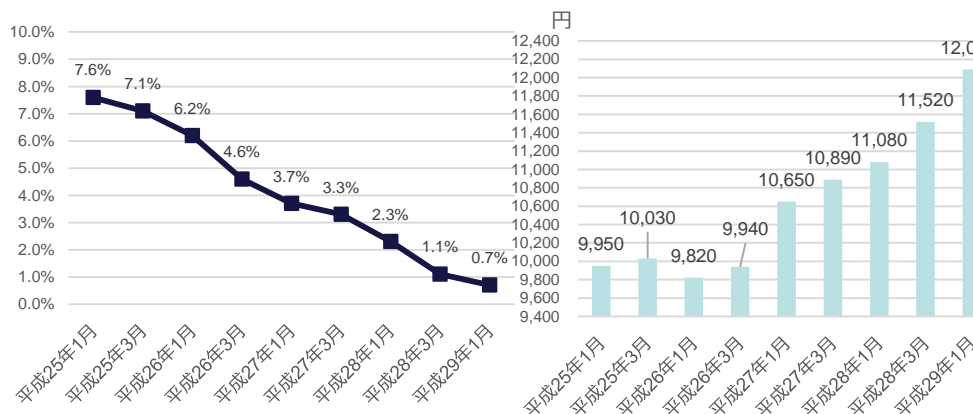
出所：経済産業省「商業動態統計」を基に、本資産運用会社にて作成。

## 札幌市・福岡市で空室率過去最低値更新、主要都市で賃料上昇継続

### 札幌市

空室率

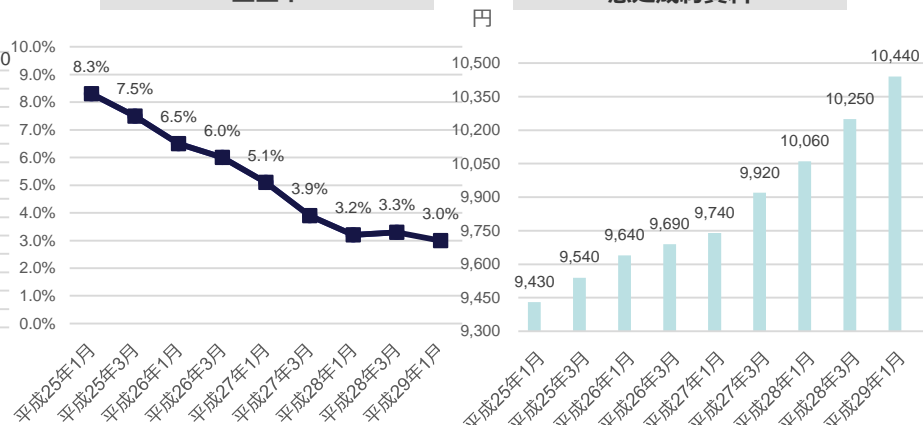
想定成約賃料



### 広島市

空室率

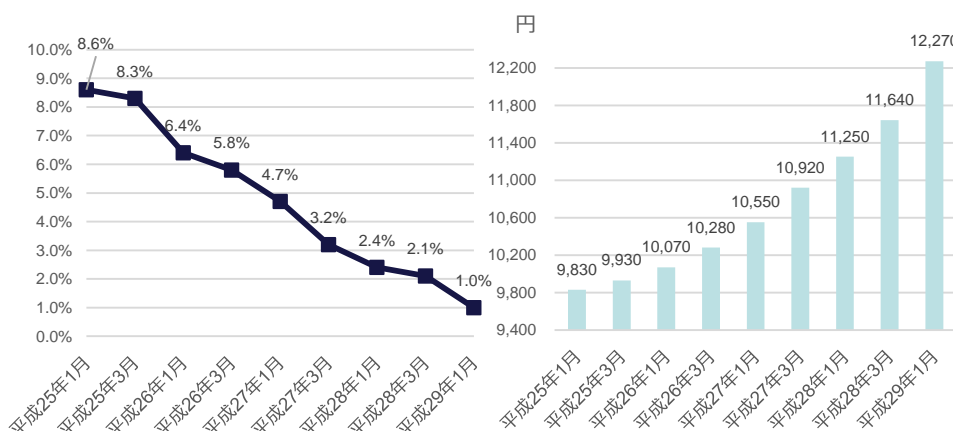
想定成約賃料



### 福岡市

空室率

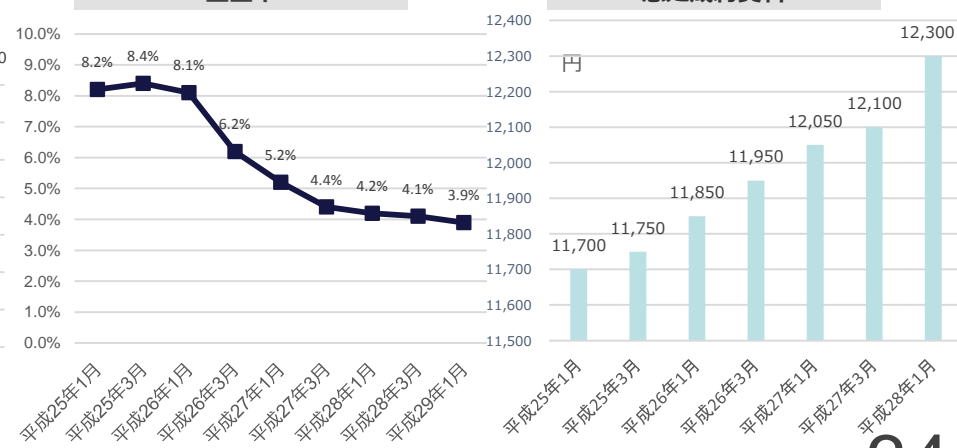
想定成約賃料



### 名古屋市

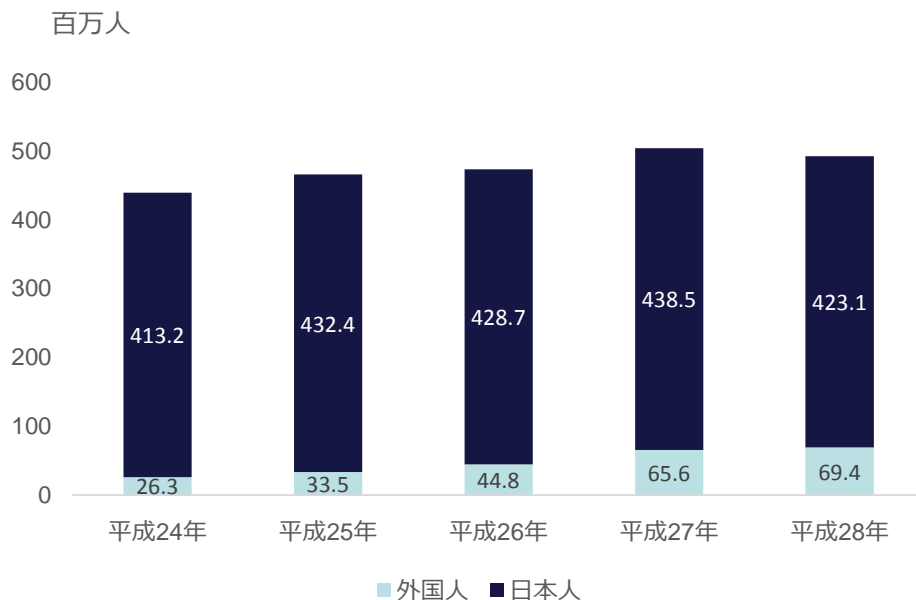
空室率

想定成約賃料



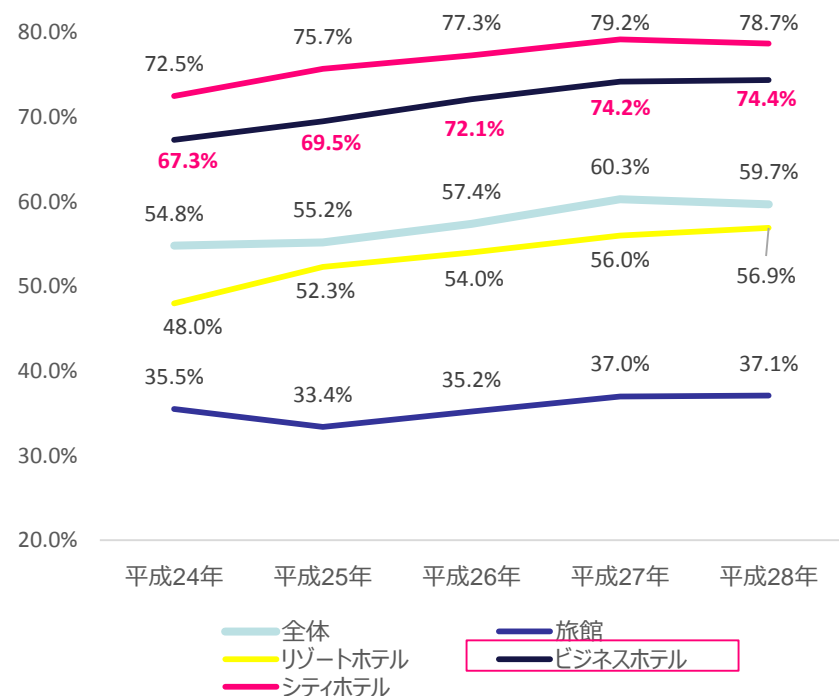
## 日本人・外国人における国内宿泊旅行者数 安定的な国内需要

年別・延べ宿泊者数推移  
(平成24年～平成28年 単位：百万人)



## ビジネスホテルの堅調な稼働率推移

施設タイプ別客室稼働率の推移



# Appendix. ～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1丁目17-23
設立	1970年9月1日
展開エリア	日本、中国、マレーシア、フィリピン等
売上高 (単体)	474億円 (2016年7月期)
従業員	233名 (2017年1月1日現在)
事業内容	分譲住宅の企画・開発・設計・監理・販売業務・ 不動産流動化事業・海外マンション分譲事業

1970年の創業以来  
46期連続黒字を達成

分譲マンション開発実績  
(2017年5月現在)

全国に357棟  
23,012戸

## 市街地再開発事業



## 国内賃貸マンション事業

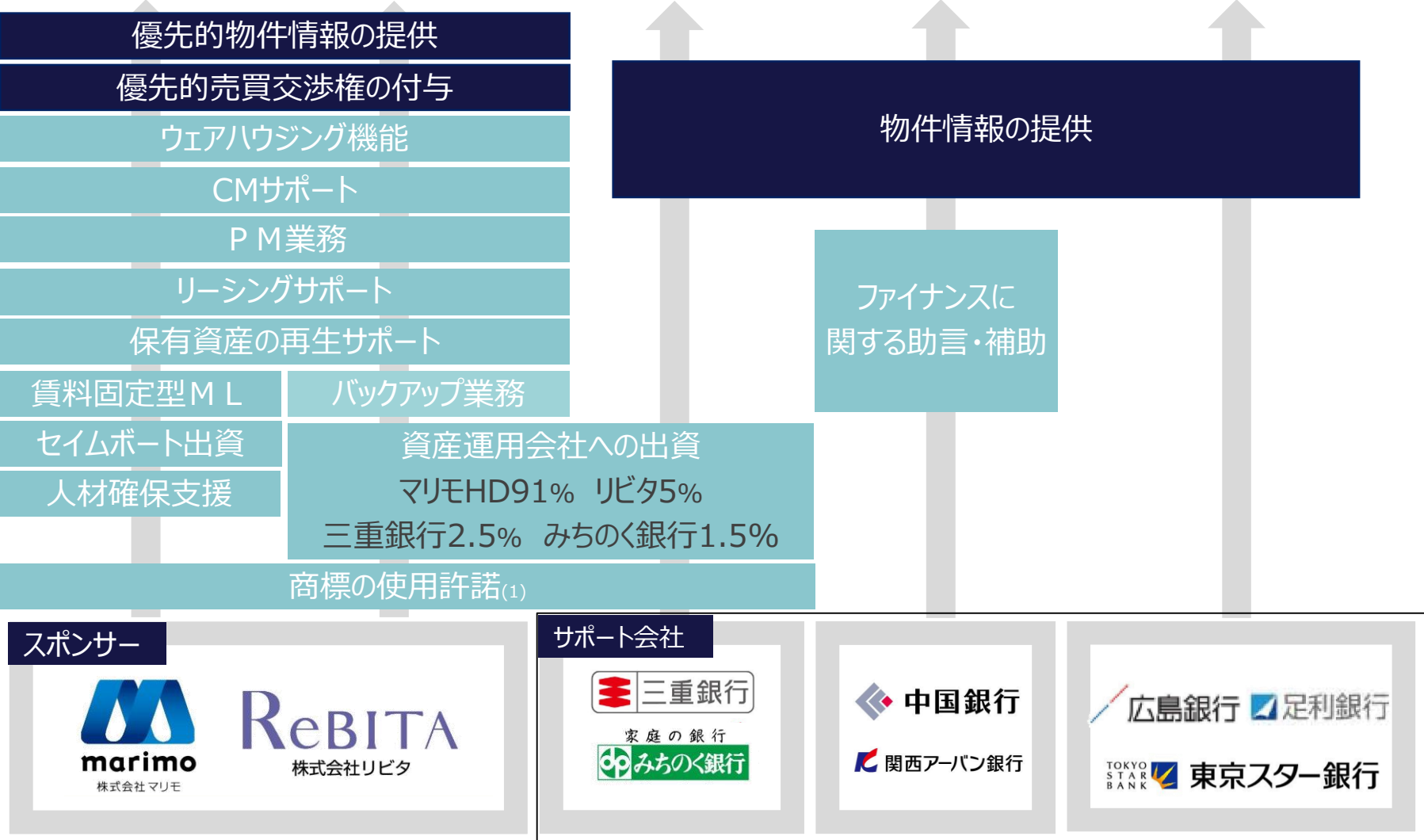


## 収益不動産プロデュース事業



# Appendix. ～スポンサー・サポート会社の体制～

## マリモ地方創生リート投資法人



(1) 商標の使用許諾は、東京スター銀行も含まれます。

投資エリア		地方										
物件番号		Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-04	Rp-05	Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	
物件名称		アルティザ 仙台花京院	アルティザ 上前津	アルティザ 博多プレミア	アルティザ 博多駅南	アルティザ 東別院	M R R おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	Foodaly 青葉店	ヤマダ電機 テックランド 三原店	ヤマダ電機 テックランド 時津店	
取得年月日		2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2017年6月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	
価格 情報	取得価格 (百万円)	2,730	400	1,060	500	640	1,250	500	250	2,000	950	
	投資比率	16.2%	2.4%	6.3%	3.0%	3.8%	7.4%	3.0%	1.5%	11.9%	5.7%	
	期末帳簿価額 (1) (百万円)	2,765	408	1,073	508	663	1,259	497	248	1,986	950	
賃貸 借 情報	賃貸可能面積 (1) (㎡)	9,810.37	1,096.48	3,804.39	1,691.50	1,336.50	6,404.76	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	
	賃貸面積 (1) (㎡)	9,451.69	1,071.56	3,675.42	1,691.50	1,311.75	6,404.76	678.57	1,729.30	11,579.19	5,998.15	
	稼働率 (1)	96.3	97.7	96.6	100.0	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
収支 (2)	①運用日数	181	181	181	181	30	181	181	181	181	181	
	②賃貸事業収益合計 (千円)	131,100	17,612	54,803	23,256	3,598	55,477	20,920	16,308	※	※	
		賃貸事業収入	125,711	17,134	45,780	21,132	3,584	55,420	19,432	16,308	※	※
		その他賃貸事業収入	5,388	477	9,022	2,124	14	56	1,487	-	※	※
	③賃貸事業費用合計 (千円)	25,640	3,831	12,245	7,403	522	10,513	3,717	3,259	※	※	
		管理委託費	9,043	1,509	5,442	3,361	298	2,418	1,176	489	※	※
		公租公課	7,696	1,450	3,273	1,558	2	4,970	736	1,113	8,846	3,142
		水道光熱費	1,192	153	651	378	27	84	1,258	-	-	-
		修繕費	6,795	343	2,272	1,616	-	501	260	-	305	-
		保険料	493	70	190	78	2	163	27	45	376	239
		信託報酬	220	225	220	220	36	225	220	220	220	225
		その他賃貸事業費用	199	77	194	189	154	2,150	37	1,390	17	3,853
	④NOI (= ②-③) (千円)	105,459	13,781	42,558	15,852	3,075	44,963	17,202	13,048	※	※	
⑤減価償却費 (千円)	30,022	4,403	16,255	6,991	1,094	14,337	4,934	3,963	18,695	6,261		
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	75,436	9,377	26,333	8,861	1,980	30,626	12,268	9,084	※	※		
⑦資本的支出 (千円)	3,648	-	2,475	991	-	480	-	-	-	-		
⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	101,811	13,781	40,083	14,861	3,075	44,483	17,202	13,048	※	※		

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。

(1) 第2期末時点の数値を記載しています。

(2) 第2期における収支を記載しています。



# Appendix. ～個別物件収支②～



marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.

投資エリア		地方				東京圏			
物件番号		Cp-06	Hp-01	Op-01	Op-02	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04
物件名称		セブンイレブン 甲府相生 1丁目店（底地）	ルートイン 一宮駅前	M R R デルタビル	プレスト 博多祇園ビル	アルティザ 池尻	アルティザ 都筑中央公園	アルティザ 川崎 E A S T	アルティザ 相武台
取得年月日		2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日	2016年8月1日
価格 情報	取得価格 (百万円)	220	740	1,200	800	610	1,050	780	1,130
	投資比率	1.3%	4.4%	7.1%	4.8%	3.6%	6.2%	4.6%	6.7%
	期末帳簿価額 (1) (百万円)	223	731	1,201	797	618	1,069	787	1,151
賃貸借 情報	賃貸可能面積 (1) (㎡)	904.27	3,860.81	3,053.57	1,931.47	641.16	3,731.75	3,055.80	5,703.73
	賃貸面積 (1) (㎡)	904.27	3,860.81	3,053.57	1,931.47	641.16	3,428.81	3,055.80	5,497.19
	稼働率 (1)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	91.9	100.00	96.4
収支 (2)	①運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181
	②賃貸事業収益合計 (千円)	7,800	※	56,837	30,000	17,634	41,744	30,073	53,244
	賃貸事業収入	7,800	※	51,043	30,000	17,107	39,858	30,073	51,652
	その他賃貸事業収入	-	※	5,793	-	527	1,885	-	1,592
	③賃貸事業費用合計 (千円)	772	※	16,726	5,305	3,748	10,867	3,730	13,403
	管理委託費	234	※	3,726	2,319	2,210	4,338	1,062	4,429
	公租公課	301	4,096	5,085	2,340	824	2,819	2,313	3,717
	水道光熱費	-	-	5,840	-	141	252	-	498
	修繕費	-	-	1,026	-	278	3,033	-	3,813
	保険料	-	180	247	114	42	195	130	327
	信託報酬	220	225	220	219	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用	16	-	579	40	27	2	-	392
	④NOI (= ②-③) (千円)	7,027	※	40,110	24,964	13,885	30,877	26,342	39,841
⑤減価償却費 (千円)	-	10,844	14,115	6,802	2,462	2,844	5,353	9,461	
⑥賃貸事業利益 (= ④-⑤) (千円)	7,027	※	25,994	18,162	11,423	28,032	20,989	30,379	
⑦資本的支出 (千円)	-	-	6,291	-	-	4,650	-	12,440	
⑧NCF (= ④-⑦) (千円)	7,027	※	33,819	24,964	13,885	26,226	26,342	27,400	

※ テナントの承諾が得られないため、非開示としています。

(1) 第2期末時点の数値を記載しています。

(2) 第2期における収支を記載しています。

# Appendix. ～第2期貸借対照表・損益計算書～

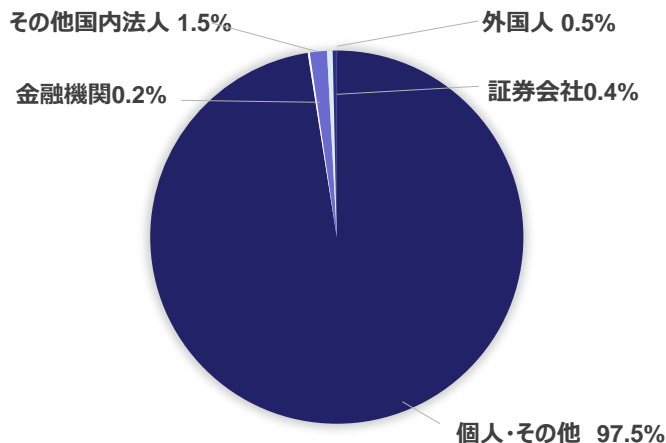


marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.  
(単位：千円)

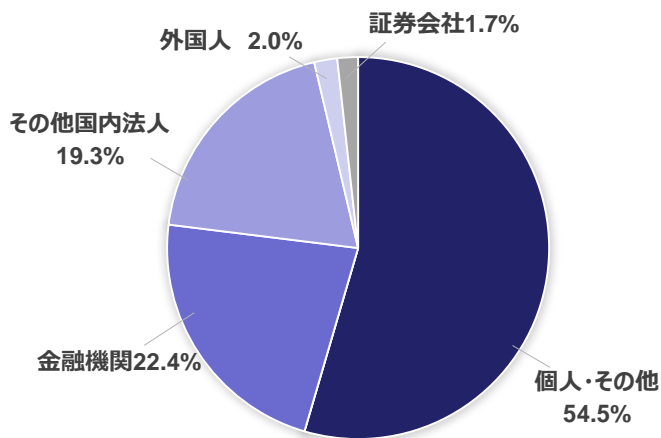
第2期 貸借対照表 (平成29年6月30日)		第2期 損益計算書		自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日
資産の部		負債の部		営業収益
流動資産		流動負債		賃貸事業収入 716,356
現金及び預金	787,712	営業未払金	75,936	その他賃貸事業収入 28,369
信託現金及び信託預金	1,542,111	短期借入金	1,348,000	営業収益合計 744,726
営業未収入金	1,566	1年内返済予定の長期借入金	30,000	営業費用
前払費用	21,382	未払費用	94,242	賃貸事業費用 308,851
繰延税金資産	16	未払法人税等	933	資産運用報酬 67,640
未収消費税等	-	未払消費税等	1,814	資産保管手数料 1,200
その他	150	前受金	117,496	一般事務委託手数料 9,860
流動資産合計	2,352,938	1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,457	役員報酬 2,400
固定資産		その他	2,169	公租公課 6,776
有形固定資産		流動負債合計	1,722,050	その他営業費用 30,590
信託建物	8,214,414	固定負債		営業費用合計 427,319
減価償却累計額	△ 276,458	長期借入金	8,277,500	営業利益 317,406
信託建物(純額)	7,937,956	信託預り敷金及び保証金	1,051,027	営業外収益
信託構築物	187,164	資産除去債務	18,183	受取利息 9
減価償却累計額	△ 8,614	その他	4	還付加算金 156
信託構築物(純額)	178,549	固定負債合計	9,346,715	受取保険金 181
信託機械及び装置	114,331	負債合計	11,068,766	営業外収益合計 347
減価償却累計額	△ 5,002	純資産の部		営業外費用
信託機械及び装置(純額)	109,329	投資主資本		支払利息 35,517
信託工具、器具及び備品	3,831	出資総額	8,074,023	創立費 -
減価償却累計額	△ 206	出資総額控除額		投資口交付費 -
信託工具、器具及び備品(純額)	3,625	一時差異等調整引当額	△ 909	融資関連費用 13,068
信託土地	8,709,677	その他の出資総額控除額	△ 38,388	その他 650
信託建設仮勘定	900	出資総額控除額合計	△ 39,298	営業外費用合計 49,236
有形固定資産合計	16,940,037	出資総額(純額)	8,034,725	経常利益 268,517
無形固定資産		剰余金		税引前当期純利益 268,517
信託借地権	4,475	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	267,585	法人税、住民税及び事業税 934
ソフトウェア	4,723	剰余金合計	267,585	法人税等調整額 9
無形固定資産合計	9,198	投資主資本合計	8,302,310	法人税等合計 944
投資その他の資産		純資産合計	8,302,310	当期純利益 267,573
差入保証金	10,000	負債純資産合計	19,371,077	前期繰越利益 12
信託差入敷金及び保証金	13,500			当期末処分利益又は当期末処理損失(△) 267,585
長期前払費用	45,402			
投資その他の資産合計	68,902			
固定資産合計	17,018,138			
資産合計	19,371,077			



### 投資主数比率 (合計6,527人)



### 投資口数比率 (合計90,968口)



順位	投資主名	投資口数	保有割合
1	株式会社マリモ	10,000	11.0%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	7,537	8.3%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5,502	6.0%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,435	3.8%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	2,305	2.2%
6	全国共済水産業協同組合連合会	2,006	2.2%
7	個人	930	1.0%
8	世界心道教管理部門	861	0.9%
9	上田八木短資株式会社	858	0.9%
10	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	585	0.6%
計		33,749	37.1% <sup>(1)</sup>

(1) 上位10社の保有する投資口33,749口を、発行済み投資口数90,968口で除し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しています。

## ■ 投資法人の概要

名称	マリモ地方創生リート投資法人
証券コード	3470
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目1番21号
執行役員	北方 隆士
保有物件数	18物件
取得価格	168.1億円
決算期	6月期(1月1日～6月30日)および12月期(7月1日～12月31日)

## ■ 資産運用会社の概要

商号	マリモ・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長	北方 隆士
資本金	1億円
役職員数	14名
金融商品取引業登録	登録番号：関東財務局長（金商）第2885号
取引一任代理等認可	認可番号：国土交通大臣認可第98号
宅地建物取引業免許	免許証番号：東京都知事(1)第98097号

# 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は、マリモ地方創生リート投資法人及びマリモ・アセットマネジメント株式会社は一切責任を負いません。
- ▶ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止致します。
- ▶ マリモ・アセットマネジメント株式会社は金融商品取引法に基づく金融商品取引業者（関東財務局長（金商）第2885号、一般社団法人投資信託協会会員）です。

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



**marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.**

マリモ地方創生リート投資法人