

マリモ地方創生リート投資法人

2024年5月

証券コード：3470

個人投資家さま向けIRセミナー

本投資法人の概要

投資法人名	マリモ地方創生リート投資法人（略称：MRR／マリモリート）		
上場	2016年7月	証券コード	3470
資産規模	501.4億/52物件	平均鑑定NOI利回り	6.2%
スポンサー	株式会社マリモ	格付け（JCR）	長期発行体格付：A- 安定的
サポート会社	アルファコート、三十三銀行、みちのく銀行、中国銀行 関西みらい銀行、東京スター銀行、広島銀行、足利銀行、リビタ		
投資対象	レジデンス・商業施設・ホテル・オフィス・物流施設等		

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）	588 億円（2023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 他

■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
熊本市計画桜町地区
第一種市街地再開発事業
※住宅棟

「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、リーシングまで行い、収益の持続性を向上

分譲マンション開発実績（2023年7月末現在）
全国44都道府県 463棟 29,980戸

マリモの沿革

1970年9月	株式会社アイ建築設計工務所（現 株式会社マリモ）を広島市に設立
1990年10月	自社分譲マンション1棟目「グランドール鳥栖」竣工
2009年1月	再生マンションプロジェクト（買取再販事業）開始
2009年8月	中国上海市に現地法人設立
2010年4月	市街地再開発事業 第1号となる「けやき大通り第一種市街地再開発事業」（和歌山市）参画
2014年1月	収益不動産プロデュース事業本格化
2014年3月	国内賃貸マンション事業開始
2015年6月	マリモ・アセットマネジメント株式会社設立 株式会社GMアソシエ設立
2015年8月	株式会社ブレック（現 株式会社マリモハウス）を子会社化
2015年10月	株式会社マリモコンサルティング設立 （注 2022年8月 株式会社マリモと合併） 株式会社ユークリックホームを子会社化 （注 2022年8月 株式会社マリモハウスと合併）
2016年7月	スポンサーを務めるマリモ地方創生リート投資法人が上場
2016年11月	株式会社マリモホールディングスを持株会社とするグループ再編
2023年3月	グループ成長戦略の一環として、マリモホールディングスがグループ内の事業を、「国内不動産事業」、「海外不動産事業」、「非不動産事業」の3つに再編 国内不動産事業を行うマリモ・アセットマネジメント、GMアソシエ、マリモハウス、マリモ不動産販売を子会社化 国内不動産事業強化のための成長戦略として、イオンモール株式会社と資本業務提携

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



物件情報の提供 (注)



Alpha Court co.,ltd



(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進行さ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

マリモ地方創生リート投資法人

優先的物件情報の提供
優先的売買交渉権の付与
ウェアハウジング機能
CMサポート
保有資産の再生サポート
賃料固定型ML
セイムポート出資

物件情報の提供

ファイナンスに
関する助言・補助

ML業務
媒介業務の提供
投資口の継続保有

リーシングサポート
人材確保支援(注)

PM業務

商標の使用許諾

スポンサー



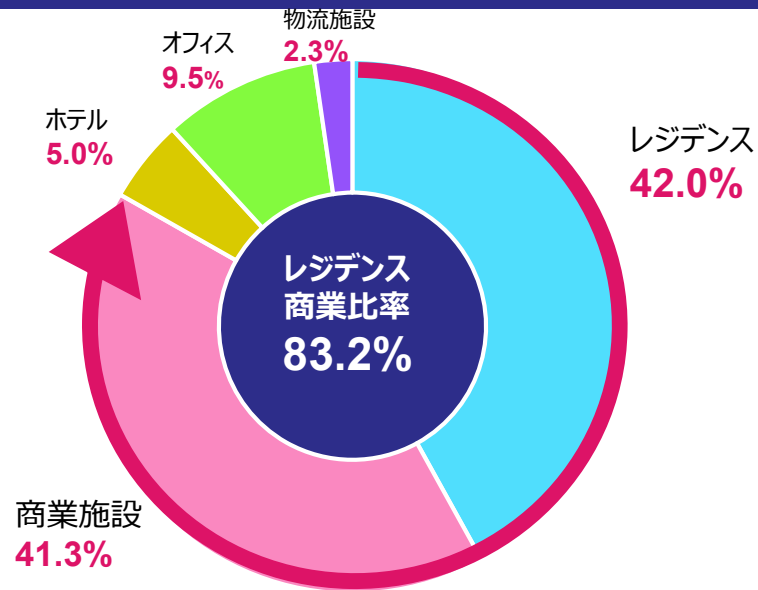
サポート会社



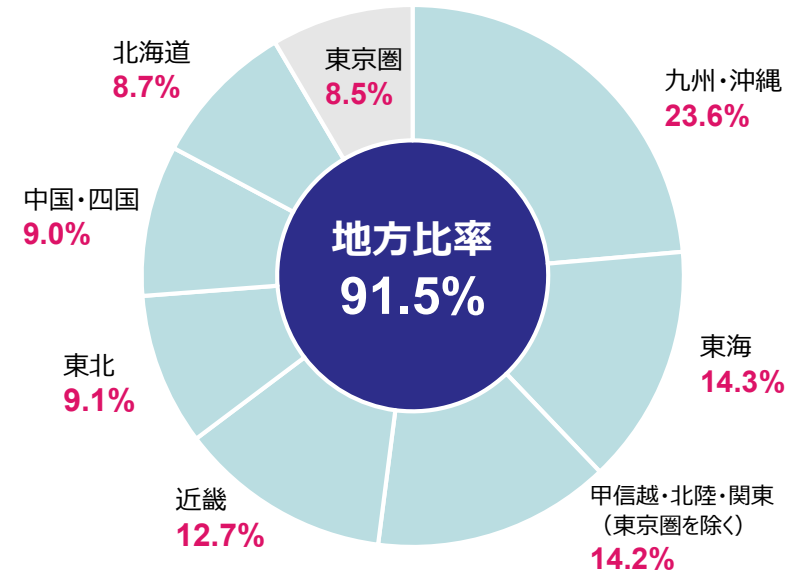
(注)本資産運用会社に対する支援になります。

投資比率・構成比率

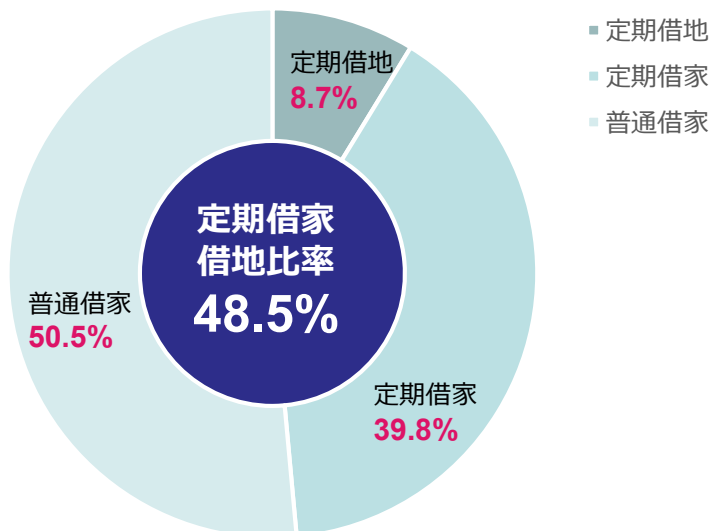
用途別投資比率（取得価格ベース）



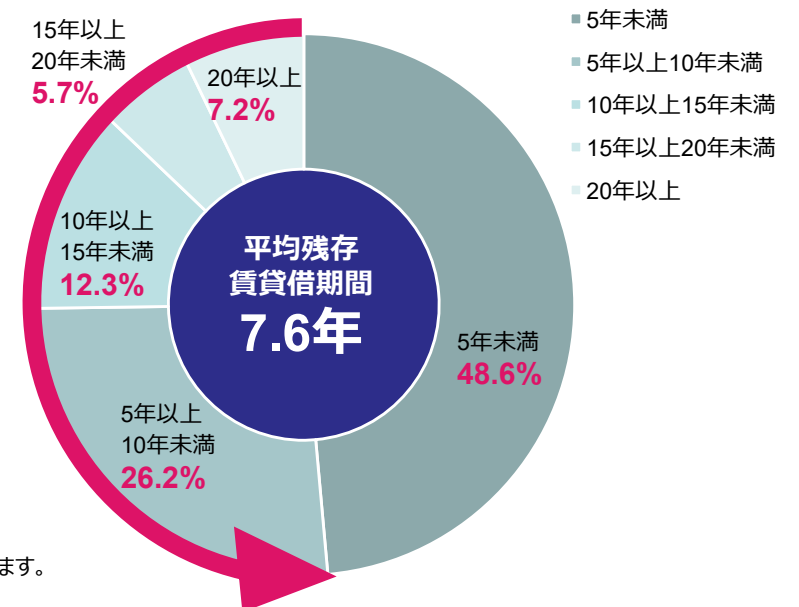
地域別投資比率（取得価格ベース）



賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）



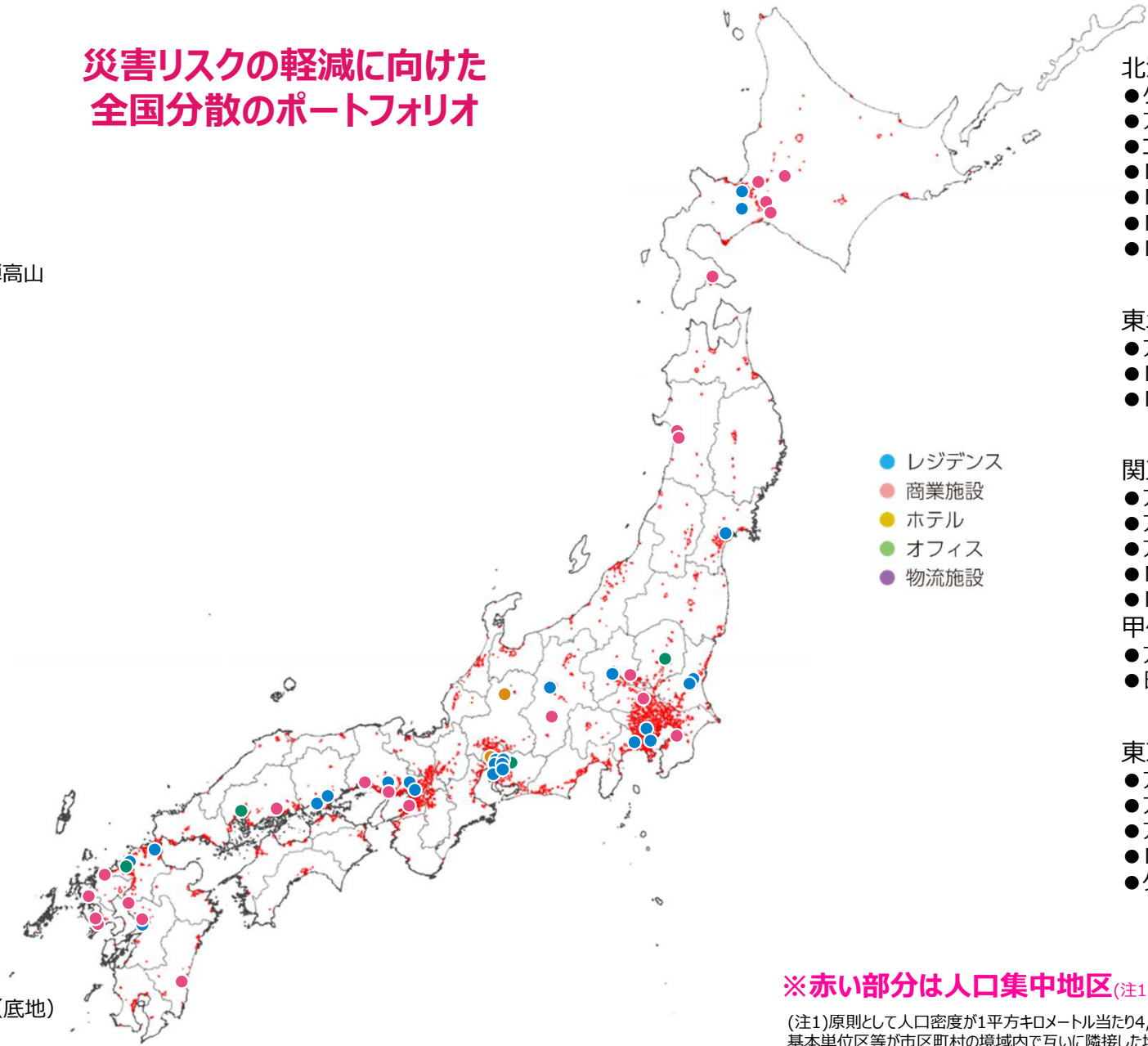
残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



※「平均残存賃貸借期間」は各賃貸借契約の「賃料（円/月）×残存期間（年）」の合計を賃料（円/月）の合計で除して、加重平均しています。
 ※「賃貸借契約形態の構成比率」「残存賃貸借期間の構成比率」はレジデンスの集計を除きます。

ポートフォリオマップ

災害リスクの軽減に向けた 全国分散のポートフォリオ



東海

- アルティザ上前津
- 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
- アルティザ鶴舞
- アルティザ浅間町
- ルートイン一宮駅前
- ホテルウイングインターナショナル飛騨高山
- 池下ESビル

近畿

- アルティザ淡路駅東
- スターシップ神戸学園都市
- スターシップ石橋阪大前
- 垂水駅前ゴールドビル
- 光明池アクト
- ミラキタシティ花北

中四国

- アルティザ東島田
- アルティザ倉敷
- ヤマダ電機テックランド三原店
- MR Rデルタビル

九州

- アルティザ博多プレミア
- アルティザ小倉
- アルティザ熊本新町
- MR Rおおむた
- Foodaly青葉店
- ヤマダ電機テックランド時津店
- MR Rくまもと
- MR Rさせぼ
- MR Rいとしま
- スーパーセンタートライアル時津店 (底地)
- プレスト博多祇園ビル

北海道

- グランエターナ北大前Ⅱ
- アルファスクエア南4条東
- コープさっぽろ恵み野店
- MR R千歳
- MR R岩見沢
- MR R函館
- MR R江別

東北

- アルティザ仙台花京院
- MR Rあきた
- MR RあきたⅡ

関東

- アルティザ北通町
- アルティザ水戸泉町
- アルティザ水戸白梅
- MR Max伊勢崎店
- MR R宇都宮

甲信越・北陸

- アルティザ松本
- 日本通運 駒ヶ根物流センター

東京圏

- アルティザ池尻
- アルティザ川崎EAST
- アルティザ相武台
- MR Rいちはら (底地)
- ケーズデンキ北本店 (底地)

- レジデンス
- 商業施設
- ホテル
- オフィス
- 物流施設

※赤い部分は人口集中地区(注1)

(注1)原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有するこの地域 (総務省統計局より要約抜粋)

ポートフォリオ構築方針

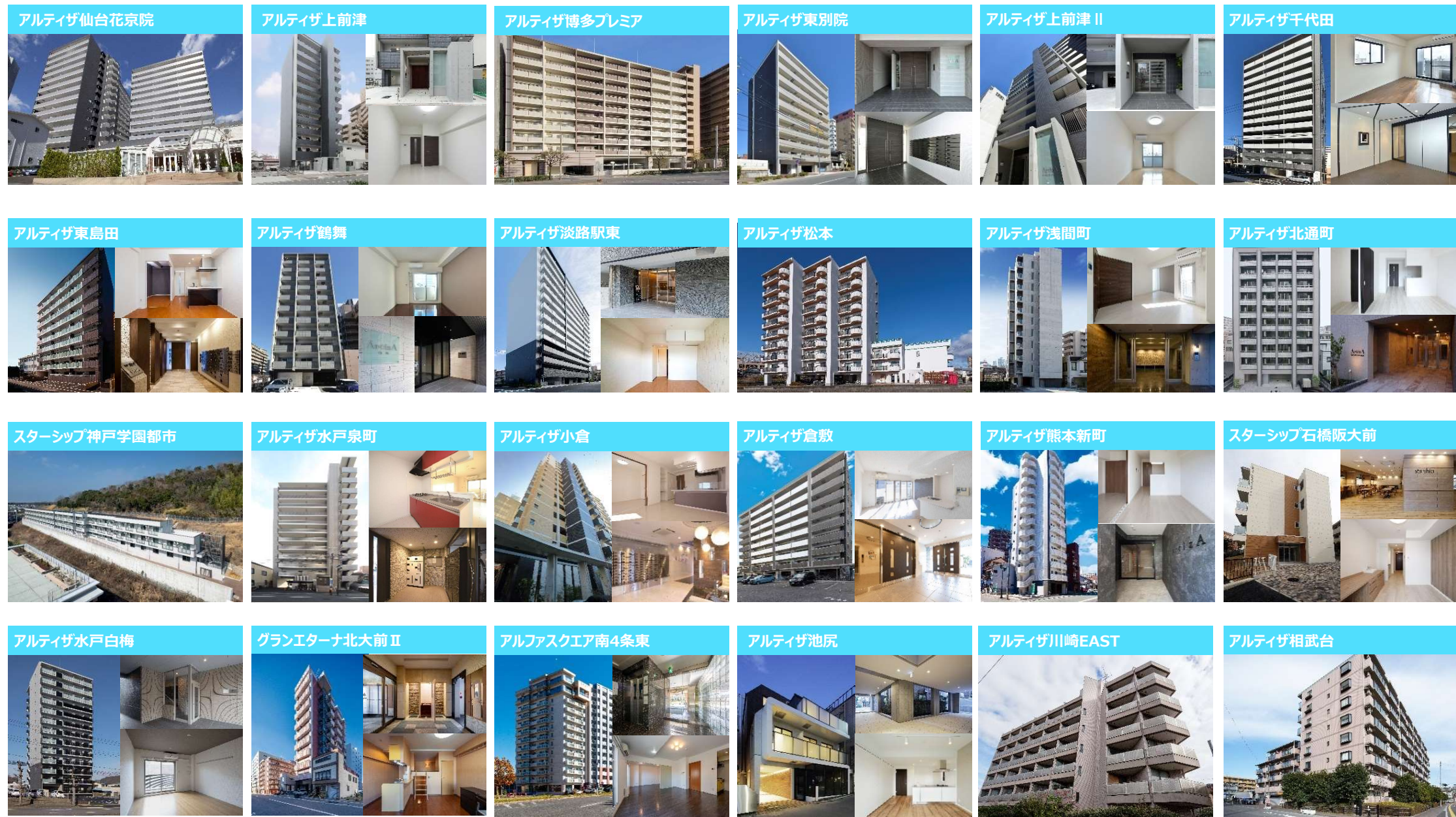
投資比率	投資エリア区分		用途					
			70%以上		30%以下			
			レジデンス	商業施設	ホテル	オフィス	物流施設	駐車場
70%以上	地方	【地方都市】 東京圏を除いた原則として 人口20万人以上の都市	●	●	●	●	●	●
		【その他地域】 地方都市及び 東京圏を除いた 全国の地域		●	●		●	●
30%以下	東京圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	●	●			●	
最低投資金額（1物件あたり取得価格ベース）			3億円以上	2億円以上	3億円以上	5億円以上	3億円以上	2億円以上
最高投資金額（1物件あたり取得価格ベース）			物件取得後の資産規模に対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

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"> ポートフォリオ全体のバランスや、状況分析を行いながら、潜在的リスクが顕在化する前に入替え物件の選定。 	<p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">安定性と 収益性の 向上</p>
スポンサーサポート及び運用会社独自ルートを活かした物件取得の拡大	<ul style="list-style-type: none"> スポンサーとのさらなるリレーションの強化 サポート会社からの物件情報の取得、地方不動産仲介からの情報収集を継続。 	
地方連合構想の拡大	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関からの紹介による企業アプローチの継続。 アルファコート株式会社に次ぐサポート会社の模索。 	
インフレに対応した柔軟な賃料形態の思索 (一部変動賃料を含む)	<ul style="list-style-type: none"> 新規物件取得時に変動賃料の導入を交渉（商業施設及びホテル等） 	
ESG関連の対応強化	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE不動産認証新規取得（取得済：アルティザ仙台花京院・アルティザ小倉） GRESBリアルエステイト評価等の取得に向け、コンサル会社から資産運用会社がノウハウを学び実践。 	

(注) 詳細につきましては巻末をご参照ください。以下同じです。

物件写真① 第15期 (2023年12月期)



物件写真② 第15期 (2023年12月期)

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くもと



MRRさせぼ



MRRいとしま



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



MRRいちはら (底地)



ケースデンキ北本店 (底地)



コープさっぽろ恵み野店



MRR千歳



MRR岩見沢



MRR函館



MRR江別



MrMax伊勢崎店



ミラキタシティ花北



ルートイン一宮駅前



ホテルウィ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



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 第15期 (2023年12月期末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期 (注3)	稼働率 (注4)	
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	2,730	2,634	4,000	4.9%	7.4%	2009年1月	97.9%
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	400	353	545	4.7%	6.7%	2014年3月	95.5%
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	1,060	960	1,360	4.6%	6.5%	2006年2月	96.6%
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	640	581	703	4.3%	4.8%	2016年2月	100.0%
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市	720	674	830	4.4%	5.1%	2016年2月	100.0%
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市	980	908	1,200	4.1%	5.1%	2017年9月	94.8%
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	700	650	732	5.1%	5.3%	2016年12月	92.3%
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	420	490	4.0%	4.5%	2019年2月	100.0%
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	1,180	1,157	1,340	4.4%	4.9%	2019年10月	98.9%
	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	640	667	652	5.9%	6.7%	1998年3月	96.1%
	Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市	495	511	546	4.5%	4.9%	2020年2月	97.5%
	Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	780	817	860	5.2%	5.7%	2020年6月	100.0%
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	982	1,022	1,210	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	茨城県水戸市	609	637	707	4.9%	5.6%	2019年3月	96.2%
	Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	1,849	1,913	1,930	4.9%	5.2%	2015年6月	95.2%
	Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	590	623	603	5.1%	5.6%	2007年11月	96.1%
	Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市	520	552	521	5.0%	5.1%	2021年8月	95.9%
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	1,100	1,145	1,190	4.6%	4.8%	2022年1月	100.0%
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	707	765	801	5.2%	5.8%	2022年2月	96.8%
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌市	570	597	586	4.5%	5.0%	2007年3月	100.0%
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	840	882	890	4.5%	5.1%	2008年9月	98.0%
	Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	610	587	762	3.8%	4.7%	2014年3月	100.0%
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	780	743	1,060	5.0%	7.1%	1998年3月	100.0%	
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	1,130	1,127	1,330	5.1%	6.3%	1993年2月	96.5%	

(注1) : 「期末帳簿価額」とは、2023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、2023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。

(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、2023年12月31日未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 第15期 (2023年12月末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	最終還元 利回り	鑑定NOI 利回り	建築時期	稼働率	
商業 施設	Cp-01	M R R おおむた	福岡県大牟田市	1,265	1,105	935	6.2%	5.0%	2005年3月	100.0%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	500	438	547	5.9%	6.6%	2008年6月	100.0%
	Cp-03	Foodaly青葉店	宮城県宮崎市	250	197	423	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	1,743	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	869	1,160	6.4%	8.2%	1981年5月	100.0%
	Cp-07	M R R くまもと	熊本県熊本市	2,120	2,055	2,440	5.9%	7.2%	①2008年10月 ②1986年1月	99.1%
	Cp-08	M R R させば	長崎県佐世保市	990	959	1,290	5.8%	7.7%	2008年4月	100.0%
	Cp-09	M R R いとしま	福岡県糸島市	900	905	926	5.2%	5.5%	2008年7月	100.0%
	Cp-10	M R R あきた	秋田県秋田市	840	857	897	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	1,250	5.0%	5.2%	-	100.0%
	Cp-12	M R R あきた II	秋田県秋田市	970	986	1,020	6.8%	7.3%	①2004年3月 ②1985年4月	100.0%
	Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	2,040	2,096	2,300	4.8%	6.0%	1988年4月	91.9%
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	870	913	1,020	5.3%	6.2%	2010年3月	100.0%
	Cp-15	M R R 千歳	北海道千歳市	471	493	507	5.3%	5.6%	2019年8月	100.0%
	Cp-16	M R R 岩見沢	北海道岩見沢市	572	578	627	5.3%	5.7%	①2018年10月 ②2019年9月	100.0%
	Cp-17	M R R 函館	北海道函館市	390	397	438	5.1%	5.6%	2018年9月	100.0%
	Cp-18	M R R 江別	北海道江別市	649	678	694	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	1,558	1,970	5.5%	7.4%	1997年12月	100.0%
	Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	570	570	707	6.1%	7.4%	2019年1月	100.0%
	物流施設	Ct-01	M R R いちはら (底地)	千葉県市原市	700	717	1,240	-	5.3%	-
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%
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	740	598	770	5.7%	6.9%	2008年5月	100.0%
	Hp-02	ホテルウイングインターナショナル飛騨高山	岐阜県高山市	1,750	1,736	1,940	5.8%	6.4%	2020年12月	100.0%
オフィス	Op-01	M R R デルタビル	広島県広島市	1,200	1,043	1,290	5.1%	6.3%	2002年11月	100.0%
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	800	717	1,400	4.4%	8.1%	2008年8月	100.0%
	Op-03	M R R 宇都宮	栃木県宇都宮市	1,750	1,849	1,930	5.1%	6.3%	2001年2月	98.7%
	Op-04	池下ESビル	愛知県名古屋	1,000	1,026	1,130	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	1,218	1,220	5.6%	6.2%	2007年6月	100.0%
合計/平均		52物件	50,140	49,468	58,959	-	6.2%	-	99.0%	

(注1)物件番号Cp-1は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)物件番号Cp-7、Cp-12、Cp-16、Cp-18は敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。

決算ハイライト 第15期 (2023年12月期)

第15期 (2023年12月期) 決算概要

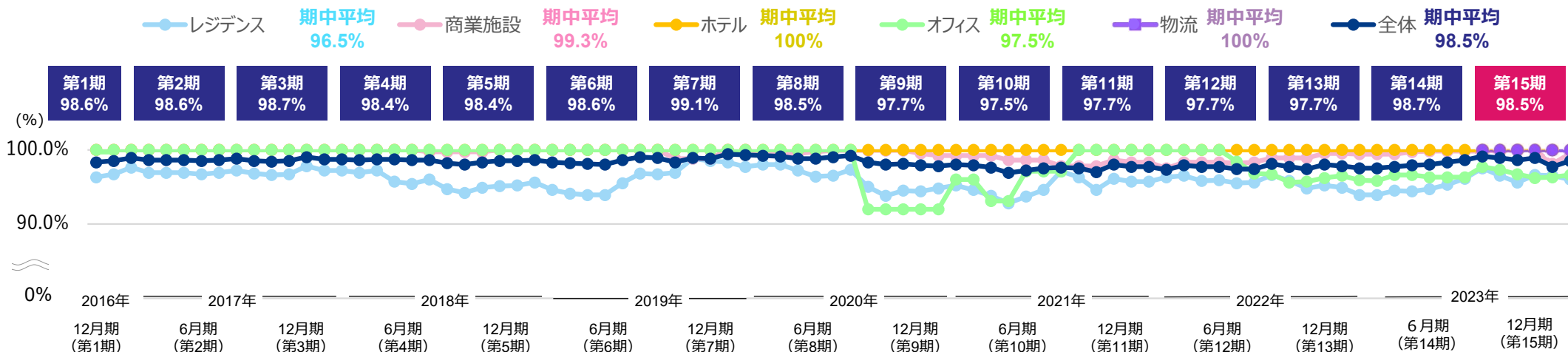
【単位:百万円】	実績	予想比 (百万円)	予想比 (%)	前期比 (百万円)	前期比 (%)
営業収益 (注1)	2,081	▲15	99.3	▲60	97.2
営業利益 (注1)	899	+25	102.9	▲86	91.3
経常利益 (注1)	711	+26	103.8	▲89	88.9
当期純利益 (注1)	712	+26	103.8	▲87	89.1
【単位:円】					
1口当たり分配金 (EPU) (利益超過分配を含まない) ...①	3,003	+110	103.8	▲367	89.1
1口当たり利益超過分配金...②	449	▲32	93.3	+106	130.9
1口当たり分配金 (DPU) (利益超過分配を含む) ...① + ②	3,452 (注2)	+78	102.3	▲261	93.0

(注1) 単位未満切捨て

(注2) ペイアウトレシオ調整前 75.6%
 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) 28.0%

本投資法人の特徴（安定性・収益性）①

■ ポートフォリオにおける期中平均稼働率の推移



レジデンス

物件数
24物件

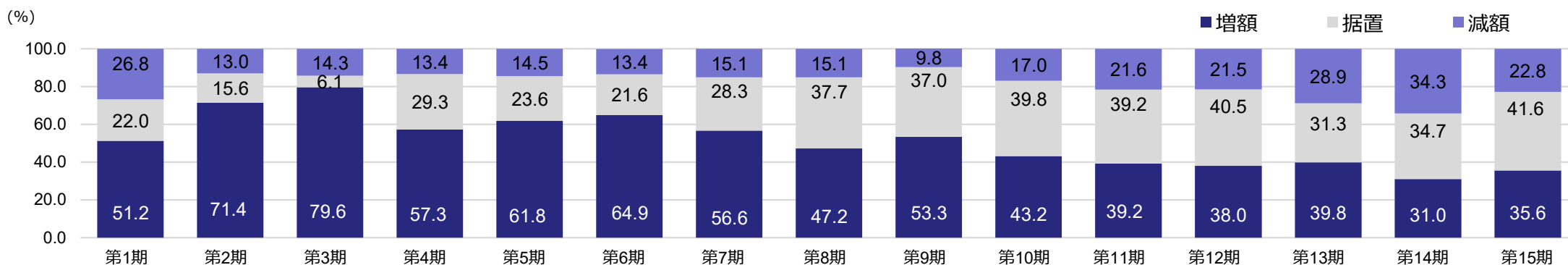
取得価格合計
210.4億円

投資比率
42.0%

稼働率※
97.4%

※2023年12月末時点

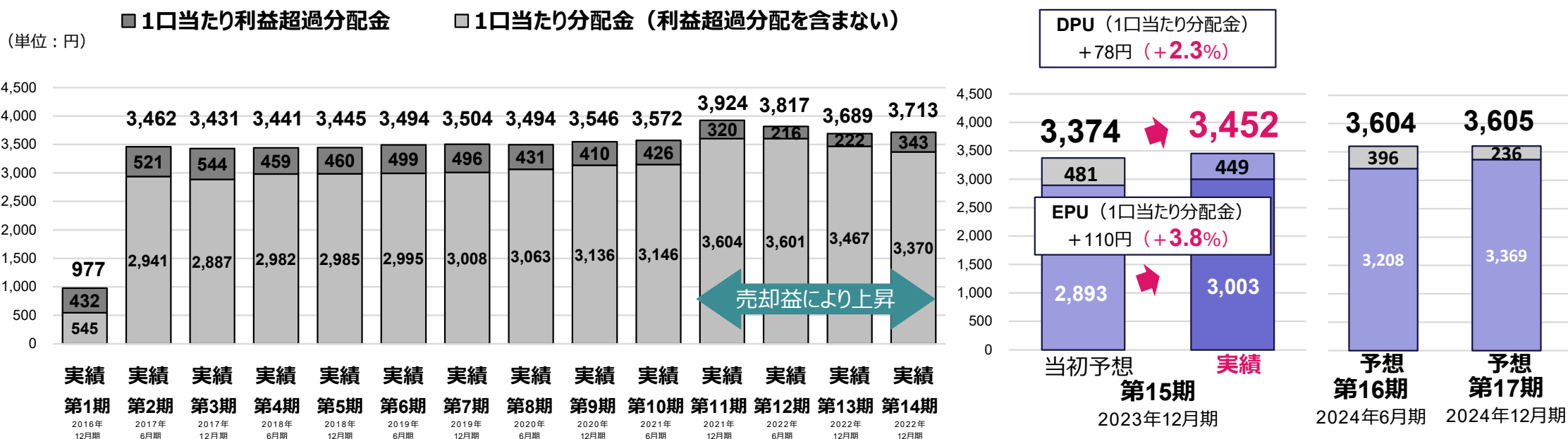
レジデンスの賃料増減実績（第1期から第15期）



総戸数	600戸	654戸	654戸	782戸	782戸	834戸	834戸	1,012戸	1,012戸	1,052戸	1,114戸	1,327戸	1,437戸	1,481戸	1,481戸
入居数・解約数	41件・46件	77件・72件	49件・48件	82件・93件	55件・74件	134件・97件	53件・62件	106件・130件	91件・112件	176件・146件	74件・93件	155件・173件	128件・147件	216件・196件	149件・136件
平均ダウンタイム 日数	88日	67日	77日	69日	78日	85日	61日	51日	69日	72日	82日	63日	99日	79日	83日

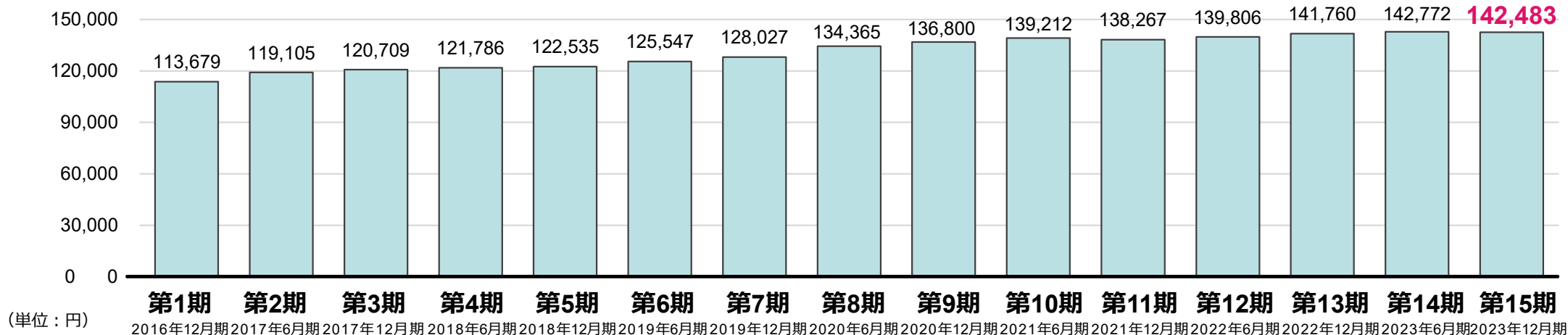
本投資法人の特徴（安定性・収益性）②

1口当たり分配金の推移



(注) 第16期予想、第17期予想については実現を保証するものではありません。
また、決算発表後、業績予想の修正を行っています。詳しくは2024年3月29日発表のプレスリリースをご参照ください。

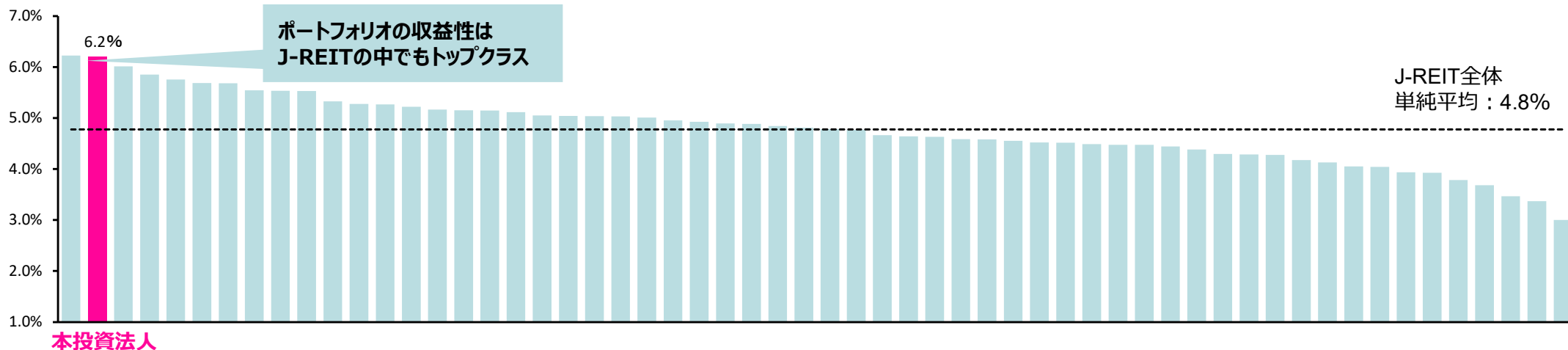
1口当たりNAVの推移



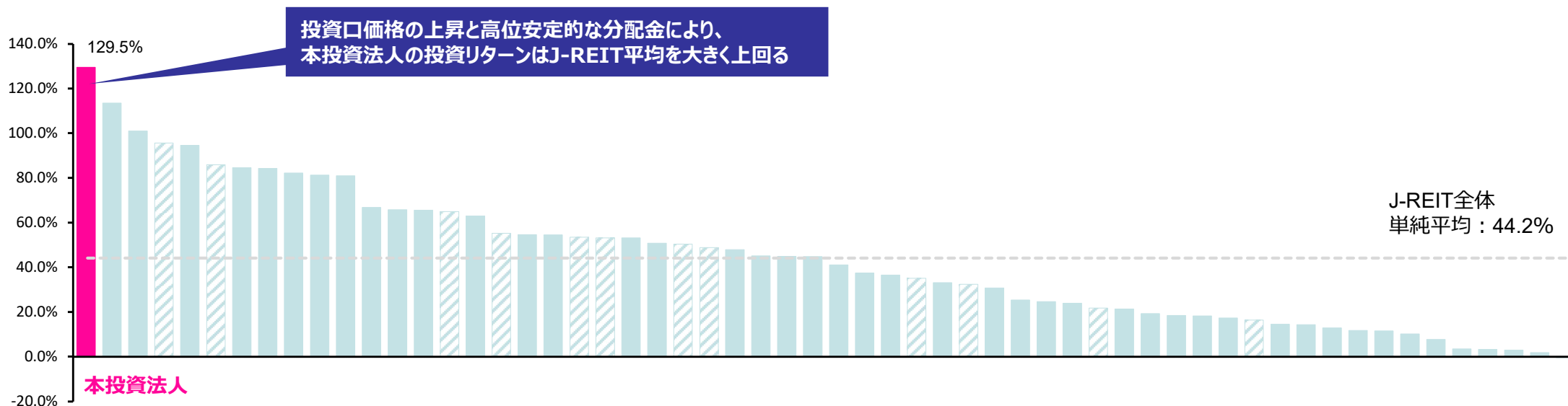
本投資法人の特徴（安定性・収益性）③

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（2023年12月29日時点）



■ トータルリターン（2016年7月29日～2023年12月29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

分配金利回り

年間分配金

7,209円

5.5

%

=

(第16期予想3,604円 + 第17期予想 3,605円)

131,700円

(2024年5月1日終値)

【参考】

ゆうちょ通常貯金金利	0.020%	(2024年4月末時点)
10年国債利回り	0.870%	(2024年4月末時点)
平均分配金利回り	4.44%	(2024年4月末時点)

(注1) 「平均分配金利回り」は、アイビー総研株式会社作成「J-REIT市況月次レポート 2024年4月」より転記しています。

(注2) 2023年12月期、2024年6月期の予想分配金を足した年間分配金を用いて本資産運用会社が算出したものであり、今後の分配金利回りを保証するものではありません。

投資口価格の推移

上場以降、投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォームして推移

2023年12月29日時点で投資口価格 121,900（円）は東証REIT指数を52.9%上回って推移しており、全国分散による安全性や高い収益性を背景に、コロナ前の水準まで回復しております。



スポンサーパイプライン 第15期 (2023年12月期)

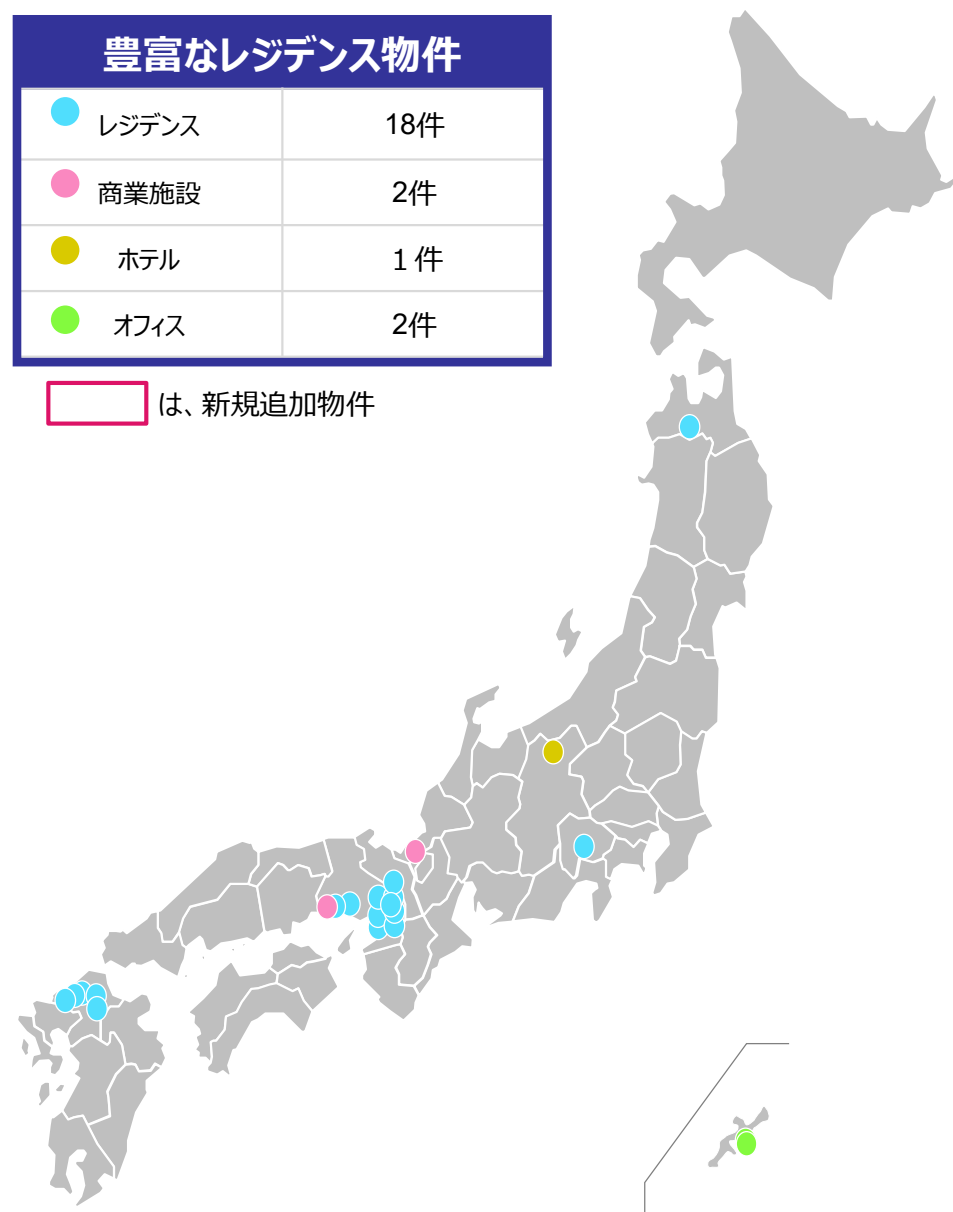
全国に分散したパイプライン

No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工
1	スポンサー開発	青森県弘前市	レジデンス (学生寮)	100戸	2023年2月竣工
2	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	26戸 (1LDK)	2024年3月 (予定)
3	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)
4	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)
5	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)
6	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	31戸 (1K)	2024年6月 (予定)
7	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	23戸 (1LDK他)	2024年6月 (予定)
8	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	60戸 (1K)	2024年8月 (予定)
9	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	38戸 (1R)	2025年10月 (予定)
10	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	56戸 (1LDK)	2025年12月 (予定)
11	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	51戸 (1R他)	2025年2月 (予定)
12	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	63戸 (1K)	2025年3月 (予定)
13	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	70戸 (1K)	2025年4月 (予定)
14	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	43戸 (1K)	2025年4月 (予定)
15	スポンサー開発	兵庫県尼崎市	レジデンス	45戸 (1K)	2025年4月 (予定)
16	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸 (1K)	2025年6月 (予定)
17	スポンサー開発	山梨県甲府市	レジデンス (学生寮)	120戸	2025年9月 (予定)
18	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	56戸 (1LDK他)	2025年9月 (予定)
19	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月竣工
20	スポンサー開発	大阪府吹田市	商業施設	4区画	2025年3月 (予定)
21	スポンサー開発	長野県長野市	ホテル	117室	2020年8月竣工
22	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2024年11月 (予定)
23	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	13区画	2026年1月 (予定)

豊富なレジデンス物件

● レジデンス	18件
● 商業施設	2件
● ホテル	1件
● オフィス	2件

□ は、新規追加物件



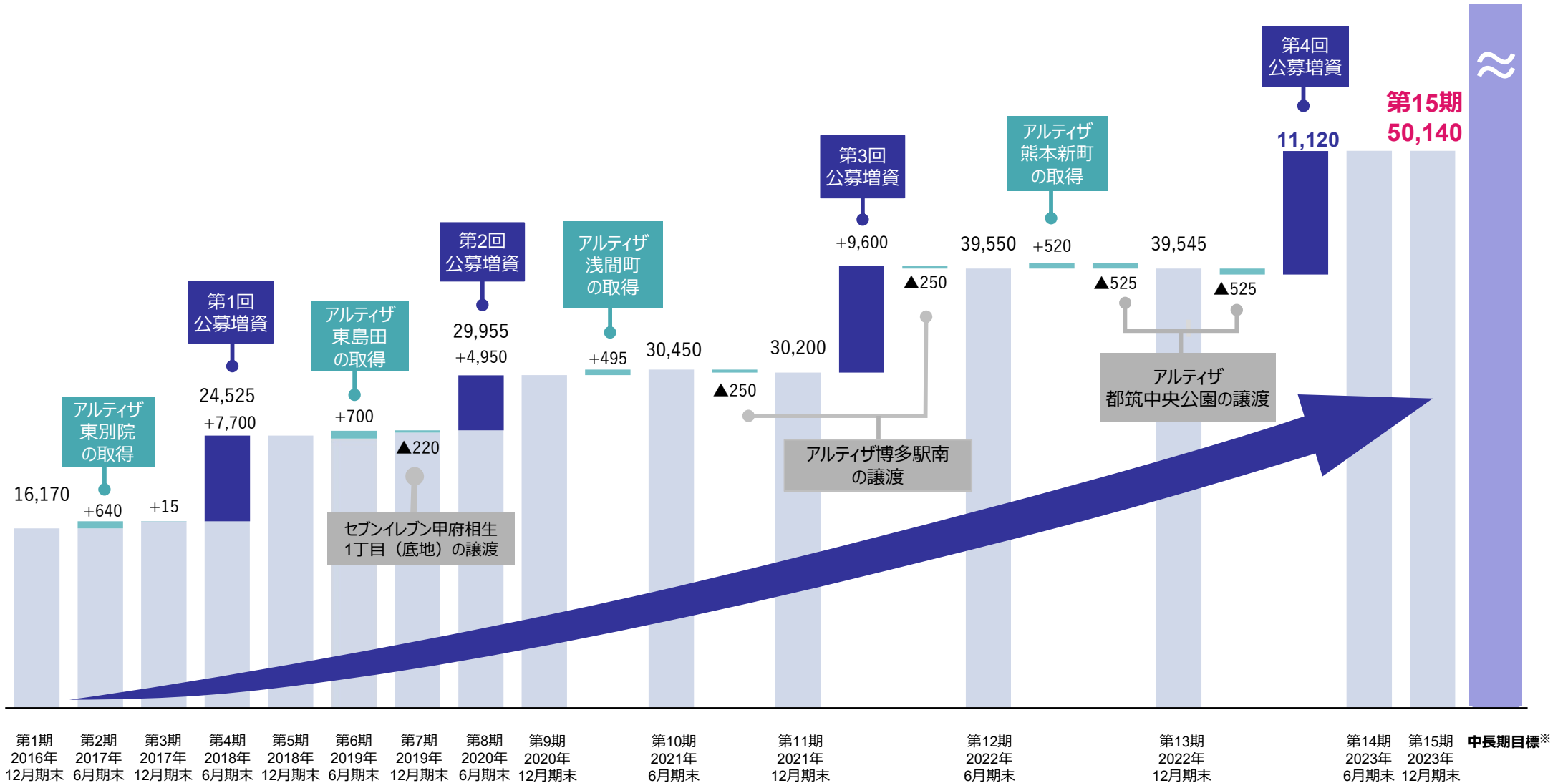
※各物件について、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

また、予定表記がある各物件は、開発段階であり竣工及び戸数は本資料の日付現在の計画に基づくもので、実際とは異なる可能性があります。

資産規模の推移 第15期（2023年12月期）

着実な外部成長及び資産入替により、中長期目標1,000億円へ

新たな中長期目標
1,000億円



※ 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。

(単位：百万円)

サステナビリティに関する取組み



サステナビリティに関する取組み① 第15期（2023年12月期）

ホームページ一部リニューアルを実施

1. サステナビリティ対応専用ページの新設

投資法人について 投資法人の特徴 ポートフォリオ 財務情報 **サステナビリティへの取組み** IR情報

環境 (Environment)

CASBEE 不動産評価認証取得

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE不動産評価は、建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたもので、「1.エネルギー/温暖化ガス」、「2.水」、「3.資源利用/安全」、「4.生物多様性/敷地」および「5.屋内環境」という5分類の評価項目で点数化され、それにより、「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」、「Bランク」の格付けが付与されます。

2. 「個人投資家の皆さまへ」の対応専用ページを新設

個人投資家の皆様へ

投資法人の特徴

基本理念 > インベストメント・ハイライト > スポンサーサポート > **サステナビリティへの取組み** >

保有物件について

ポートフォリオマップ > ポートフォリオデータ > 稼働率 > ポートフォリオ一覧 >

サステナビリティ方針

資産運用会社におけるサステナビリティ方針の制定（和英対応）

1. 自然環境との調和

不動産の資産運用に係る当社の事業活動を通して、生物多様性の維持・向上とともに、運用物件におけるエネルギー・温室効果ガス・水・廃棄物等の環境負荷の低減を志向し、自然環境との調和を図ります。

2. 気候変動への取組み

当社の事業活動が気候変動に与える影響をモニタリングし、運用物件における再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化などの脱炭素への取組みを通して、気候変動の緩和を目指します。また、気候変動への適応も重視し、洪水や海面上昇などを含む急性・慢性の物理的リスクや、脱炭素社会への移行リスクを適切に検討し、運用物件のレジリエンスを高めます。

1. Harmony with the natural environment

We will pursue harmony with the natural environment through our business activities in real estate investment management by seeking to maintain and enhance biodiversity, as well as reduce the energy, greenhouse gas, water, waste and other environmental footprint of the properties under management.

2. Addressing climate change

We will aim to mitigate climate change by monitoring the impact of our business activities on climate change, and through adoption of renewable energy, promotion of energy efficiency and conservation, and other decarbonization initiatives at the properties under management. In addition, placing importance on also climate change adaptation, we will appropriately consider acute and chronic physical risks, such as floods and rising sea levels, and the risks of transitioning to a decarbonized society, and enhance the resilience of the properties under management.

NEWS

最新情報・プレスリリース

> 最新情報一覧

> プレスリリース

RSS

株価や格付けなどもわかりやすく配置換え

- 2023年12月18日 **更新** 稼働率も更新致しました。
- 2023年12月7日 **更新** <第3回>2023年11月15日開催「馬場管理士のリードクラブ」動画配信が開始されました。
- 2023年11月13日 **更新** SMBC日興証券主催「個人投資家向け企業IRセミナー」の開催が発表されました。
- 2023年11月10日 **更新** 稼働率も更新致しました。
- 2023年11月2日 **リリース** 本投資法人の運用資産に係る資料減額通知の掲載に関するお知らせ（サマダ電機チャックランド二層庫） **PDF** (67.7KB)
- 2023年10月31日 **お知らせ** 「馬場管理士のリードクラブ」（主催：一般社団法人不動産証券化協会）に資産運用会社社長の北方隆士が登壇いたします。
- 2023年10月31日 **お知らせ** テレビ出演のお知らせ（三重テレビ「第三検閲ナビ」） **PDF** (44.2KB)
- 2023年10月26日 **リリース** 国内不動産の追加取得に関するお知らせ（スターシップ神戸学園都市） **PDF** (355KB)
- 2023年10月10日 **更新** 稼働率も更新致しました。

株価情報

証券コード: 3470

FINANCIAL DATA

投資法人情報

分配金情報

2023年6月期（第14期）	3,713円
支払日/開始日：2023年9月14日	
予想分配金 第15期（2023年12月期）	3,374円
予想分配金 第16期（2024年6月期）	3,205円

ポートフォリオデータ

2023年6月30日現在	
取得物件数	52件
取得価額合計	501.40億円

2023年12月31日現在	
稼働率	99.0%

2023年12月12日現在	
日本格付研究所 (JCR)	A- 安定的

サステナビリティに関する取組み② 第15期（2023年12月期）

サステナビリティに関する評価 ~CASBEE 不動産評価認証~

Sランク ★★★★★ 

Aランク ★★★★★ 

アルティザ小倉
(2023年12月25日取得)

アルティザ仙台花京院
(2023年2月20日取得)



建物名称	アルティザ小倉
交通	北九州モノレール「香春口三萩野」駅から徒歩約6分
敷地面積	1,671.92㎡
延床面積	5,730.84㎡
戸数	140戸 (シングル56戸・コンパクト56戸・ファミリー28戸)
鑑定評価額	1,930百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
建築時期	2015年6月6日（築9年）

建物名称	アルティザ仙台花京院
交通	JR東北線「仙台」駅から徒歩約7分
敷地面積	2,213.78㎡
延床面積	11,345.53㎡
戸数	208戸 (シングル93戸・コンパクト50戸・ファミリー65戸)
鑑定評価額	4,000百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
建築時期	2009年1月26日（築15年）

本投資法人の取組み

E 環境（Environment）

■ 保有物件への取組み事例

保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取組みの一環として、新たに利用者様向けへ「SDGs POP」等を設置

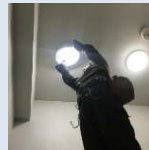


自己発電する
自動水栓導入

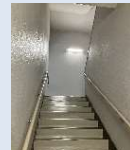
共用部照明器具LED化

電子ブレーカー導入

低炭素型交通手段



天井照明
(16物件導入済)



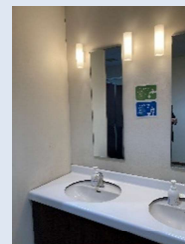
人感センサー
階段照明
(池下ESビル)



電子ブレーカー設置
(13物件導入済)



電動スクーター
シェアリングサービス
(プレスト博多祇園ビル)



自動水栓設置
(M R Rくまもと)

■ スマート置き配（東海エリア 6物件）

再配達の減少によるCO2排出量の削減が期待されることから、ESGへの取組み効果も期待できる



グリーンリース契約導入開始

ビルオーナーとテナントが協働し、契約や覚書等により不動産の省エネなど環境負荷を低減する取組みについて自主的（任意）に取り決め、ビルオーナー・テナント双方が水光熱費削減等の恩恵を受けるWin-Winの関係を実現するための取組み

※グリーンリース・ガイド（国土交通省）より抜粋

■ その他の取組み事例

投資主向け資産運用報告等の印刷物において、環境に配慮したFSC森林認証紙、ベジタブルインクを使用しています。

第15期からは窓付き封筒のビニール箇所を**クラシ紙**に変更。分別せずにそのまま紙資源としてリサイクル可能になりました。



グリーンリース契約の締結



グリーンリース契約導入※オフィスのみ
(今後契約更新毎に提案予定)

サステナビリティに関する取組み③ 第15期（2023年12月期）

本投資法人の取組み

S 社会 (Social)

■ 社会貢献活動への取組み

社会生活上の利便性の向上やテナントの安心・安全の確保、医療機器提供による人命救助活動の補助等を通じ、社会貢献活動を実施しています。



監視カメラ設置
(アルティザ淡路駅東他)



AED設置
(M R Rデルタビル 他)



社会貢献型・災害支援型
自動販売機の設置 (光明池アクト)



災害用備蓄スタンドの設置
(アルティザ相武台)



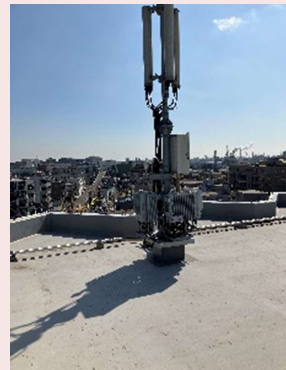
EV内 防災設備の設置
(池下ESビル)



宅配BOX設置
(アルティザ東別院他)



カーシェア設置
(アルティザ上前津Ⅱ)



携帯電話等基地局設置
(アルティザ川崎EAST)

■ 地域貢献活動への取組み

低炭素型交通網の構築、移動手段の多様化と利便性の向上



シェアサイクル設置
(M R Rデルタビル他)



電動スクーターシェアリングサービス
(プレスト博多祇園ビル)

サステナビリティに関する取り組み④ 第15期（2023年12月期）

本資産運用会社の取り組み

地方の収益不動産への投資（マリモ地方創生リート投資法人）による地方活性化の推進と事業継続、雇用機会の確保



■ 福利厚生制度

～福利厚生制度を設け従業員の満足度向上の為の取り組みを実施～

- 出産、育児、介護休暇制度 / リフレッシュ休暇制度 / 育児、介護短縮勤務制度 / 在宅勤務制度 / 健康診断の負担補助制度 / 資格取得支援制度 / 時間単位有給制度
- ・有給取得率：59%（2022年度実績）
 - ※期間内の従業員有休取得日数÷期間内の有休付与日数
 - ・健康診断受診率：100%（2022年度）

■ 働きやすい職場環境整備

- ・女性比率：33%
- ・衛生委員会の開催：産業医の選任、役職員との面談の実施
- ・役職員向けストレスチェックの実施：受診率100%（2022年度実績）
- ・在宅勤務の社内ルール化
- ・サテライトオフィスの利用推進

■ 資格取得制度（2023年12月末日現在）

～マリモグループでは社員のキャリアアップのため、各種資格の取得を支援～
マリモ・アセットマネジメント株式会社（役職員21名）

- 宅地建物取引士 16名
- 不動産証券化協会認定マスター 7名
- 不動産コンサルティング・マスター 4名

■ 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り組みを実施～

- 毎月テーマを決め、コンプライアンス研修会を全役職員に向け実施。
研修後アンケートを実施し、社内で共有しています。
（今期7回：情報セキュリティ、個人情報保護等について等）
- その他研修
弁護士による年2回のコンプライアンス研修
不動産鑑定士による年2回の不動産マーケットレビュー

■ 社会貢献活動への取り組み

エコキャップ 受領書
マリモ・アセットマネジメント株式会社

今回受領個数：2,150 個	累計個数（2023/12/13時点）：2,150 個		
受領日	数量	個数的	備考
2023/12/13	5,000kg	2,150個	

※累計のエコキャップをゴミとして焼却した場合はCO2発生量 → 15,75kg
※エコキャップで95.15kgのCO2削減します

2023年9月よりペットボトルのキャップを回収し、NPO法人エコキャップ推進協会のエコキャップ運動へ参加しました。

■ 地域貢献活動への取り組み



東京都港区が主催する「芝地区クリーンキャンペーン」に参加し、清掃活動を行いました。これらの活動を通して街の美化を進め、地域の方や従業員同士のコミュニケーションの場になりました。

■ SECURITY ACTION自己宣言「2スター」

「SECURITY ACTION」は、独立行政法人情報処理推進機構が実施する、事業者自らが情報セキュリティ対策に取り組むことを自己宣言する制度です。資産運用会社は下記の情報セキュリティ5か条に取り組むことを宣言し、これからも安全な情報セキュリティ対策を実施してまいります。

情報セキュリティ5か条

1. OSやソフトウェアは常に最新の状態にしよう！
2. ウイルス対策ソフトを導入しよう！
3. パスワードを強化しよう！
4. 共有設定を見直そう！
5. 脅威や攻撃の手口を知ろう！



情報セキュリティポリシー：<https://marimo-am.co.jp/security/>

サステナビリティに関する取組み⑤ 第15期（2023年12月期）

本投資法人の取組み

G ガバナンス（Governance）

■ スポンサーのセイムポート出資

第15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15期末保有比率：7.1%）

■ 利害関係人等との取引における意思決定フロー

本投資法人は、資産の取得及び譲渡の相手が利害関係人等となる場合は、慎重な意思決定フローを採用
「利害関係人等取引規程」「職務権限規程」の定めるところにより、事前に、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会による審議と全会一致の承認が必要
なお、外部専門家には、弁護士又は公認会計士、不動産鑑定士等の資格を有するものであり十分な能力を有する者を選任

■ 1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、総資産連動型の報酬体系に加え、1口当たり利益に連動した資産運用報酬体系を導入しており、本資産運用会社が投資主と利益を共有することで、収益向上の実現に向けたインセンティブになると考えています。

運用報酬Ⅰ	本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額×0.4%（上限）
運用報酬Ⅱ	NOI ^(注1) × 運用報酬Ⅱ控除前EPU ^(注2) × 0.0015%（上限）
取得報酬	取得価額×1.0%（上限） ^(注3)
譲渡報酬	譲渡価額×1.0%（上限） ^(注4)
合併報酬	新設合併設立法人又は吸収合併存続法人が継承し又は保有するものの合併の効力発生日における評価額の合計額×1.0%（上限） ^(注5)

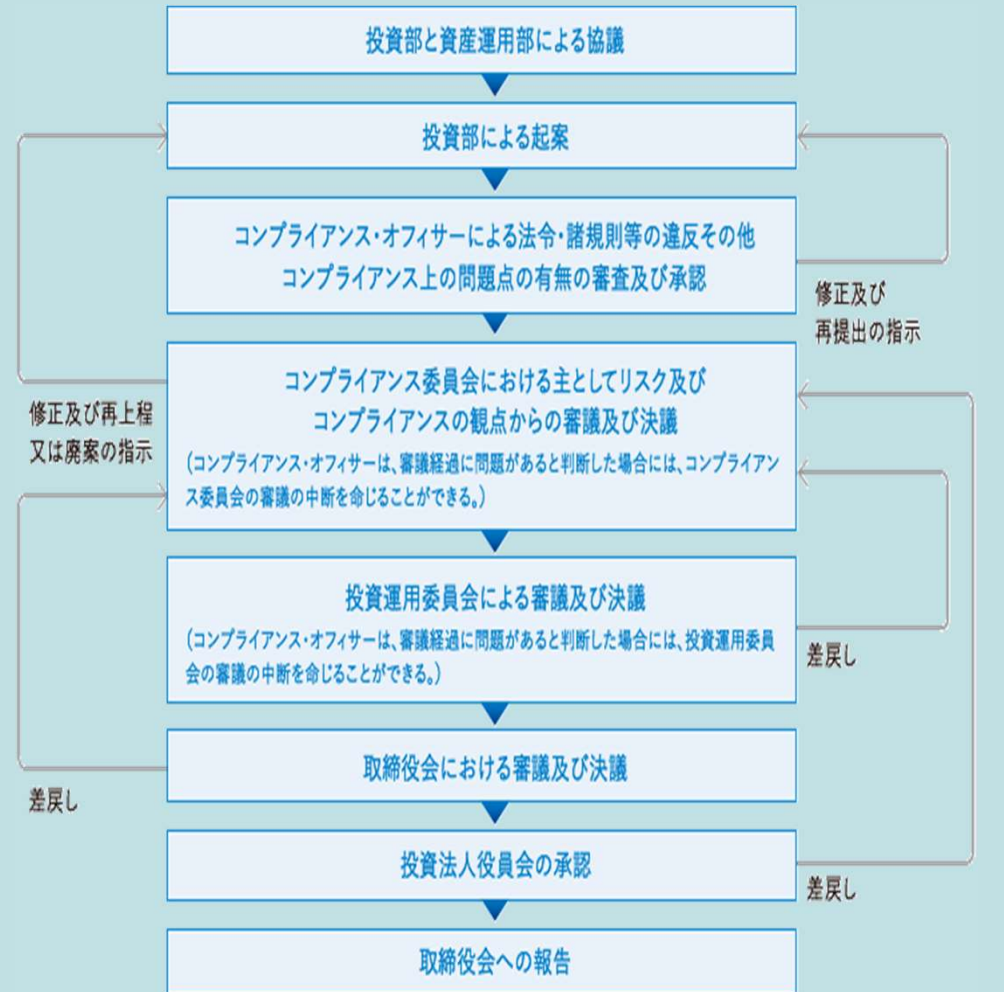
(注1) NOI = 各営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額。

(注2) 運用報酬Ⅱ控除前EPU = 各営業期間における税引き前当期純利益（ただし、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前）÷当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数。

(注3) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等から取得した場合（ただし、当該利害関係人等が利害関係人等以外の者からウェアハウジングのために取得し、保有している場合を除きます。）は0.5%を上限とします。

(注4) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に譲渡した場合は0.5%を上限とします。

(注5) 本資産運用会社の定める利害関係人等取引規程に定義される利害関係人等に該当する投資法人又は利害関係人等がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合は0.5%を上限とします。



サステナビリティに関する取組み⑥ 第15期（2023年12月期）

マリモグループの取組み

「他（顧客、社員、社会、家族、自然など自分以外のすべて）を利することを喜び、感謝が感謝を生む人間社会実現のために、わたしたちは利他と感謝の精神を経営理念とする」。マリモグループはこの「利他と感謝」を経営理念として掲げ、事業活動を通じて社会への貢献を目指してきました。そして今、「ソーシャルビジネスカンパニー」へのチャレンジを通して、社会の要請に応えながら多彩な新規事業を芽吹かせています。他を利する心をもって行動し、社会が抱える問題と真摯に向き合っていく。事業を通じて持続可能な社会実現に貢献するマリモグループの取組みを紹介します。

地方創生への取組み

公園を活用した地域活性化



「LEMON FARM GLAMPINGしまなみ」
(株)せともす

事業承継による 観光地の賑わい創出



SAUNA & FISHING HOTEL「セトノウツ」
(株)マリモホールディングス

SDGsの取組み



日本語ができる優秀な外国人を
企業に紹介し、人手不足解消へ

(株)マリモホールディングス



里山の農地で、有機農業の
普及と雇用創出を目指す

(株)マリモファーム



行政や企業、釣り人と交流
しながら、釣り場のゴミ問題解決へ

(株)フィッシュフレンズ

CSR ～新興国における学校建設支援～

カンボジア
Prey Tralach（プリー・トララック）中学校



カンボジア
Au Ampil（オウ・アンピル）小学校



カンボジア
Bour（ボア）中学校



ラオス
Mueang Muay（ムアムエ）中学校

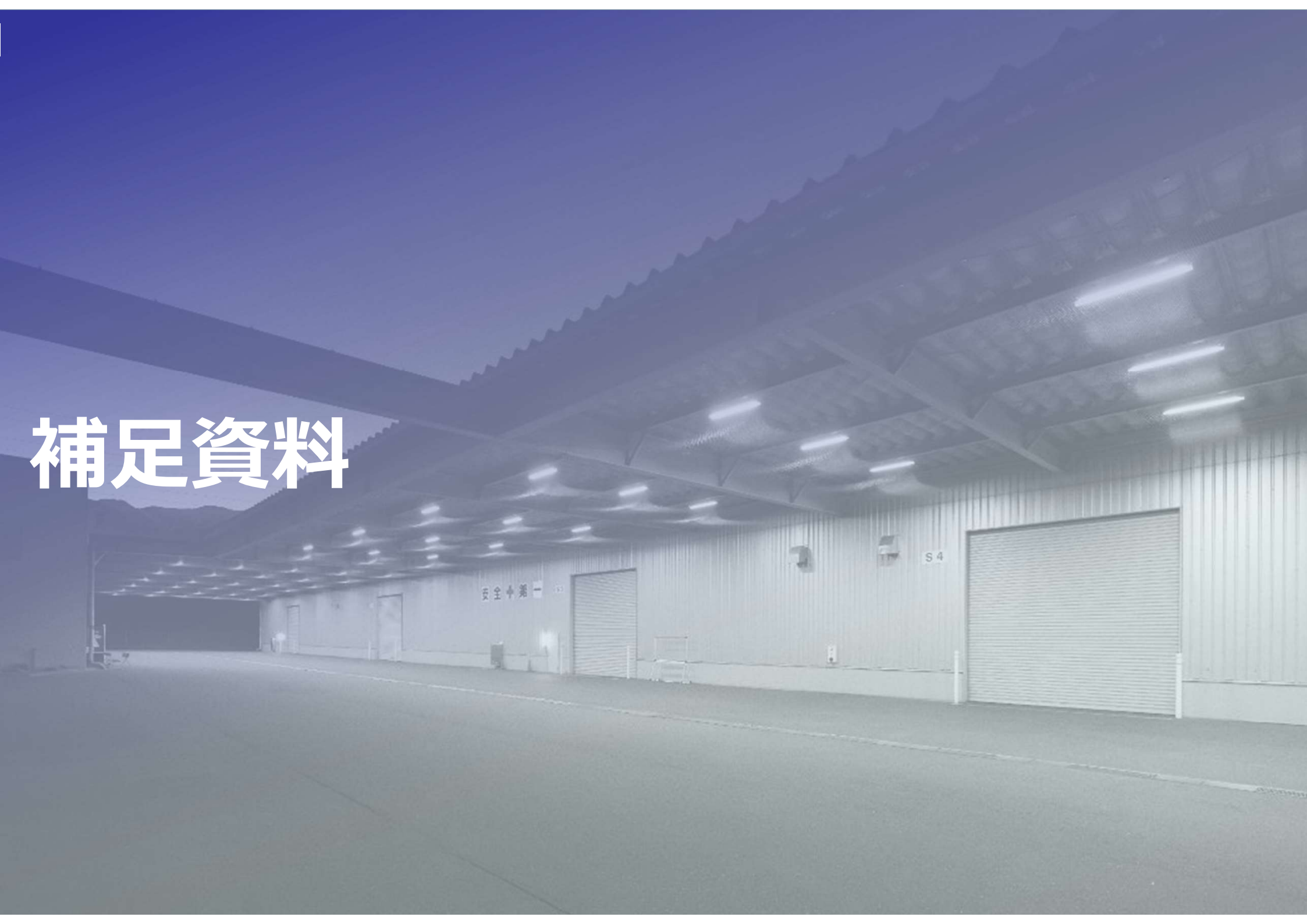


校舎建設費



トイレ建設費

補足資料



セグメント別運用状況 第15期 (2023年12月期)

第15期 (2023年12月期)

アセット	物件数	状況	稼働率の変化と要因	
			前期末	今期末
レジデンス	24物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ アルティザ松本 1階 29.4坪 店舗 開業1件 (飲食業) ✓ アルティザ淡路駅東 賃料ベース+1.5%/1室あたり 上昇 	96.6%	97.4% (+0.8%)
			✓ 空室の埋戻しにより稼働率の上昇	
商業施設	21物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ミラキシティ花北 1階2区画 70.6坪/計 契約1件 (クリニック) ✓ MRRいとしま 1階 427.5坪 解約・契約1件 (ディスカウントストア) → (ダウンタイム 21日) ✓ MRRいとしま 2階1区画 173坪 解約1件 (ネットカフェ) ✓ MRRくまもと 1階1区画 23坪 解約・契約1件 (エステ) → (ダウンタイム 0日) ✓ 光明池アクト B1階 解約1件 98.4坪 (飲食業) 	100%	99.6% (▲0.4%)
			✓ 横ばいに推移	
ホテル	2物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ホテルウイングインターナショナル飛騨高山 新型コロナウイルス感染症療養施設としての営業から通常営業へ (2023年7月1日～) 	100%	100% (±0%)
			✓ 安定稼働中	
オフィス	4物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ MRR宇都宮 4階1区画 26.3坪 契約1件 ✓ プレスト博多祇園ビル 7階 60.2坪 契約1件 ✓ プレスト博多祇園ビル 6階 60.2坪 解約通知1件 	96.2%	99.5% (+3.3%)
			✓ 空室の埋戻しにより稼働率の上昇	
物流施設	1物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 特段の変化なし 	100%	100% (±0%)
			✓ 安定稼働中	

外部成長 第15期 (2023年12月期)

スポンサーより土地追加取得 (スターシップ神戸学園都市)

追加取得箇所 ( 内)



建物名称	スターシップ神戸学園都市
交通	神戸市営地下鉄西神・山手線 「学園都市」駅から徒歩約23分
土地面積	59㎡ (注1)
取得価格	0円 (注2)
鑑定評価額	190万円 (注3)
取得日	2023年10月27日

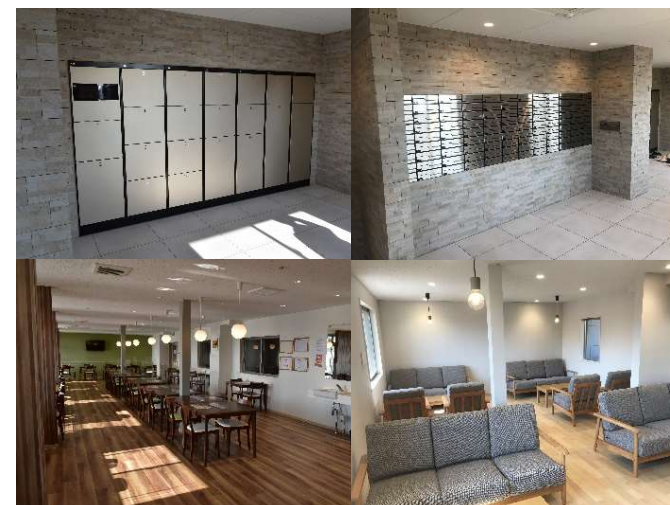
(注1) 本物件の取得時敷地面積は「3,385.52㎡」であり、上記記載は追加取得分(本土敷地面積)を示しています。本取得後、本物件の敷地面積の合計は「3,444.52㎡」です。
 (注2) 本土敷は譲渡人から無償で取得するものであり、本投資法人が本土敷の対価として譲渡人に対して支払った金銭はないため、0円と記載しています。
 (注3) 追加取得土地の鑑定評価額です。

本物件から兵庫県立大学そば(学園線付近★マークまで)
 旧ルート(階段設置前) 徒歩約11分
新ルート(階段設置後) 徒歩約6分
 ※ (徒歩80m/分で算出しています。)

建物全体



本物件に隣接する59㎡の帯状地の土地(工作物倉)をスポンサーである株式会社マリモより無償で取得。本土敷は、居住者(学生)用の通学に使用することで本物件の利便性が向上。



内部成長 第15期 (2023年12月期)

収益向上の施策

アルティザ博多プレミア

バリューアップ工事前



プレスト博多祇園ビル



行政主導の渋滞解消策としてバイクスペースを転貸
EVスクーターシェアリングサービスの専用ポート

MRRいとしま



空きスペースに写真機設置

工事箇所

- 化粧洗面台
- 浴室サーモ水栓
- シャワーヘッド
- ビルトインガスコンロ
- キッチンシンクレバー
- 給湯器リモコン
- ルームエアコン
- ダウンライト交換

賃料ベースで1部屋
約14%UP/月額

居住者/テナント 満足度向上の施策

アルティザ相武台



防災備蓄スタンド設置

池下ESビル



エレベーター内防災グッズ設置

その他の施策

アルティザ川崎EAST

屋上アンテナ設置により収入増

アルティザ淡路駅東

空き駐車場（バイク置き場）一括転貸により収入増

アルファスクエア南4条東

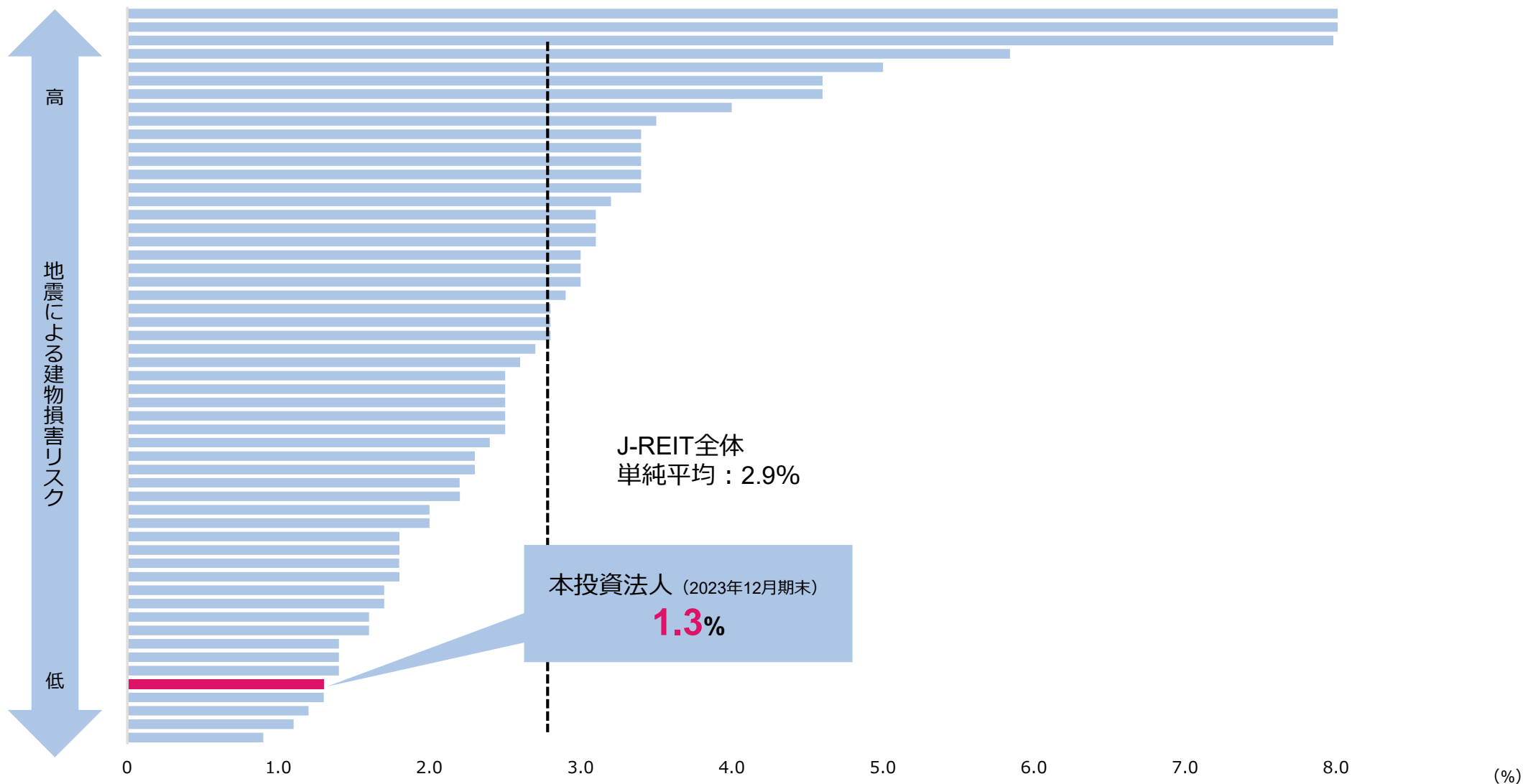
電子ブレーカー設置により基本料減少

収益向上の施策（その他含）により

約**65万円UP/期あたり**

J-REITのポートフォリオPML値

全国分散により、地震による建物損害リスクを低減



※注「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。

PMLについての統一した定義はなく、2024年1月31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。

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： 「地方都市」とは、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： 「用途」とは、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： 「底地割合」とは、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。

注4： 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5： 地方連合構想とは、資産運用会社が独自に呼んでいる呼称です。

地方を中心に活躍しているディベロッパーや総合不動産業者と共に、地方の魅力を発信し、東京一極集中の是正を実現することで、日本全体の活力を高め、「地方から日本を強くしていこう」という基本理念に共感いただきながら、相互に協力しあえる体制を創出する構想です。

11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： 「最終還元利回り」は、2023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数値を記載しています。以下同じです。

注3： 「鑑定NOI利回り」は、2023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NOIの、取得価格に対する比率を記載しています。以下同じです。

14ページ

注1： 「レジデンスの賃料増減実績（入替時）」は、各計算期間において本投資法人が保有していたレジデンス（当該期中に譲渡した物件も含まれます。）について、各計算期間中に入居したテナントについて、前のテナントと比較して賃料が増額、据置、減額となったものに分類し、各計算期間のそれぞれの件数が、各計算期間における入居テナントの合計に占める割合を示したものです。

注2： 「ポートフォリオにおける期中平均稼働率の推移」は、第1期は2016年8月末日から2016年12月末日まで、第2期から第15期までは各期の最初の月の月末から最終の月の月末までの、各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率を単純平均して記載しています。

19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、31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、間取りが種類のみ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。

20ページ

注： 「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。

注記②

32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」に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による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いちほら（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、2024年1月31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。2024年1月31日以前の各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投資法人の個別のPML値についても同様です。

Disclaimer

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

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

資料お問い合わせ先：マリモ・アセットマネジメント株式会社

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

IR担当



