

マリモ地方創生リート投資法人

2025年11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	614.9億/60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、青森みちのく銀行、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・ヘルスケア等		

（注）資産規模、平均鑑定NOI利回りは2025年8月末時点の数値となります。

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）	645億円（2024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なうマリモ・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～

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）



三十三銀行

KANSAI

家庭の銀行
みちのく銀行

TOKYO
STAR
BANK

東京スター銀行

広島銀行

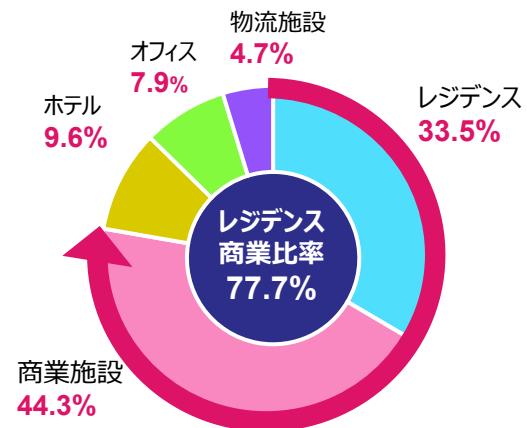
足利銀行

中国銀行
ReBITA
株式会社リビタ

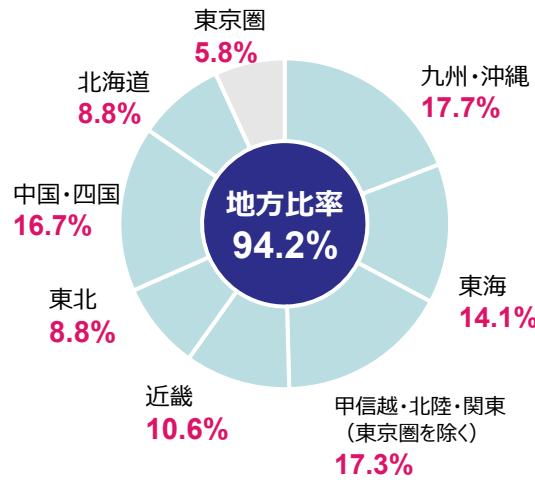
（注） みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行については、各行の判断により、任意で、物件情報の提供を行うものとされています。また、三十三銀行、関西みらい銀行、リビタ、アルファコートとのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に行われるものとはされていません。

ポートフォリオ期末各種比率 (2025年6月期)

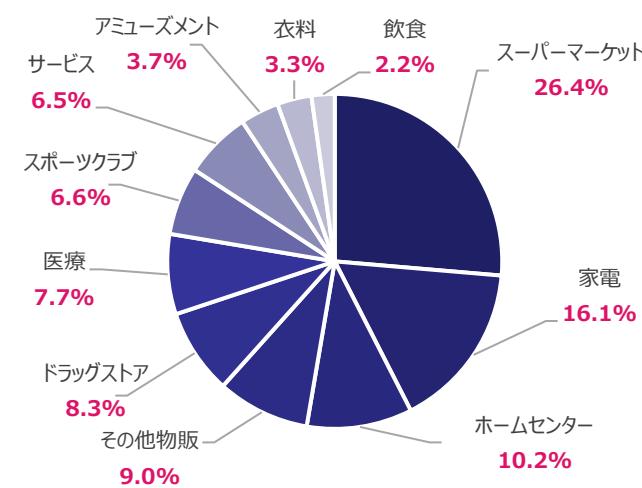
**用途別
投資比率 (取得価格ベース)**



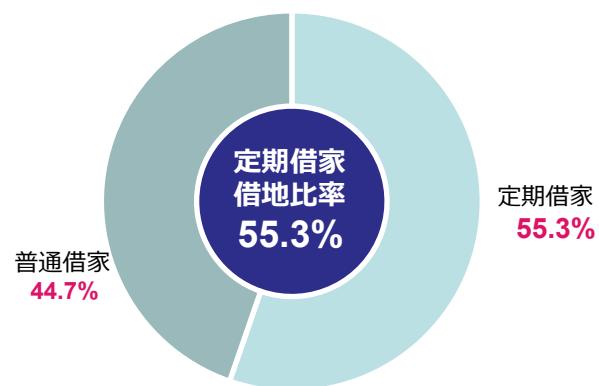
**地域別
投資比率 (取得価格ベース)**



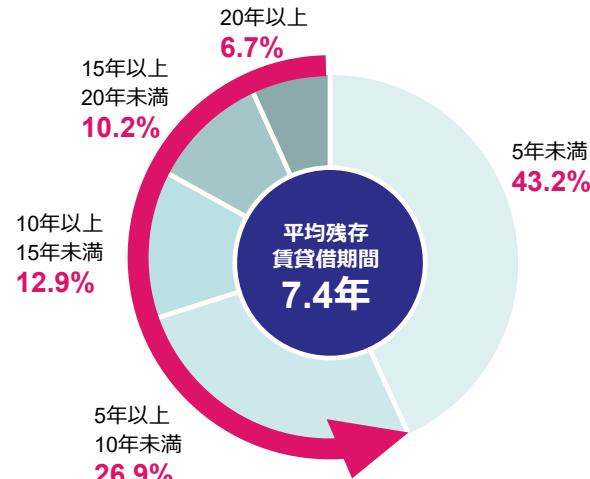
**業態別
テナント比率**



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)



※「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。

18th FP

地方は、
可能性を
秘めている。

運用実績



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

「継続的な物件入替」の実現

- 継続的な物件入替の実施により、ポートフォリオの質的向上と譲渡益の投資主還元の両立を企図

物件譲渡

「MRRおおむた」(713百万円、5月30日決済)、「アルティザ川崎EAST」(1,360百万円、6月30日決済)

物件取得

「下妻冷凍冷蔵物流センター」(785百万円、7月1日決済)、「アルティザ長崎水辺の森」(870百万円、8月27日決済予定)

- 築浅物件を取得することで、ポートフォリオ全体の平均築年数を戦略的に若年化（入替前17.05年→入替後**16.64年**）

「安定性」の追求及び健全な財務運営

- 稼働率

レジデンス **96.9%** (前期比+0.6%) 商業施設 **99.7%** (前期比+0.2%)、ホテル **100%** (前期比±0%)、オフィス **100%** (前期比+2.8%)、物流施設 **100%** (前期比±0%)

- CASBEE不動産評価認証 3件追加

Sランク ★★★★★ MRRデルタビル

Aランク ★★★★ アルティザ池尻（集合住宅部分）

Aランク ★★★★ プレスト博多祇園ビル（事務所部分）

1口当たり分配金 (利益超過分配を含む)	1口当たりNAV (第18期実績)	稼働率 (第18期末時点)	総資産LTV (第18期末時点)	変動賃料 (第18期末時点)
3,697円 (前期末3,617円 +80円)	141,776円 (前期末141,588円 +188円)	99.2% (前期末98.8% +0.4pt)	48.5% (前期末48.5% ±0pt)	13.8百万円 (2物件合計)

(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。

Copyright © Marimo Asset Management Co.,Ltd.

個人投資家さま向けIRセミナー 2025年11月 7

1口当たり分配金の推移 (第17期実績、第18期予想・実績)

譲渡益に加え、内部成長効果による分配金の成長を実現

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



※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。
※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。

1口当たり分配金予想の差異（第19期・第20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

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

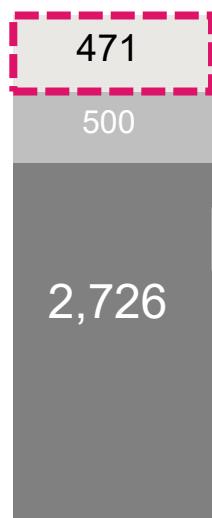
【プラス要因】

- 物件取得による賃料収入の増加
- 資産譲渡によるPM・BM費用の減少
- 運用報酬Ⅱの減少

【マイナス要因】

- 物件譲渡による賃料収入の減少
- 季節要因による礼金・原状回復収入の減少
- レジデンス等稼働率保守的予測
- 支払利息の増加
- 譲渡益の剥落

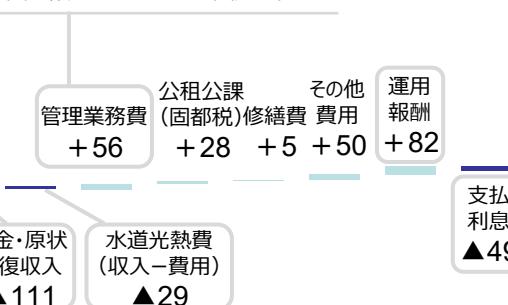
3,697



実績
第18期

2025年8月19日発表

資産譲渡によりPM・BM費用減少



3,058



予想
第19期

2025年8月19日発表

【プラス要因】

- 賃料収入の増加
- 季節要因による礼金・原状回復収入の増加

【マイナス要因】

- 物件取得によるPM・BM費用の増加
- 修繕費の増加
- 支払利息の増加

アルティザ長崎水辺の森	+32
MRRいとしま	+18
レジデンス稼働率向上	+53

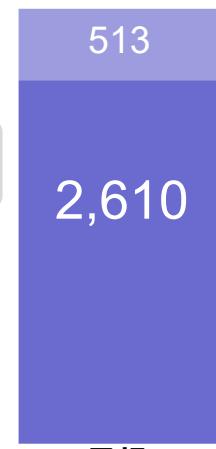
礼金・原状回復収入 +124	水道光熱費 (収入-費用) +28
----------------	-------------------

賃料・共益費等 +131	管理業務費 ▲38
	公租公課 ▲16
	修繕費 ▲69
	その他費用 ▲57

繁忙期によるレジデンスの入退去増加

物件取得によりPM・BM費用増加

3,123



予想
第20期

2025年8月19日発表

※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。

※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。

※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。

外部成長

第18期（2025年6月期）

物件入替により、ポートフォリオの質的向上を実現

物件譲渡（第18期）

アルティザ川崎EAST



取得価格（2025年6月30日譲渡）	780百万円
帳簿価格（2024年12月31日時点）	735百万円
譲渡価格	1,360百万円
鑑定評価額	1,060百万円
鑑定NOI利回り	7.1%
償却後鑑定NOI利回り	6.2%
竣工年月	1998年3月

【譲渡理由】

- ・大規模修繕見込→収益性や修繕コスト等を総合的に勘案
- ・含み益を大きく上回った価格で売却

MRRおおむた



取得価格（2025年5月30日譲渡）	1,265百万円
帳簿価格（2024年12月31日時点）	1,095百万円
譲渡価格	713百万円
鑑定評価額	711百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
償却後鑑定NOI利回り	1.9%
竣工年月	2005年3月他

【譲渡理由】

- ・近隣の厳しい競合環境→テナント入替、賃料の減額が恒常に発生
- ・今後も帳簿価額と鑑定評価額の乖離が進む可能性有
- ・鑑定評価額を上回る価格での譲渡を実現

鑑定NOI利回り

償却後鑑定NOI利回り

取得価格
2物件平均

5.4%

3.5%

(注1) アルティザ川崎EASTおよびMRRおおむたの「鑑定NOI利回り」「償却後鑑定NOI利回り」は、2024年12月末時点での数値を使用しています。

物件取得（第19期）

下妻冷凍冷蔵物流センター



取得価格（2025年7月1日取得）	785百万円
鑑定評価額	902百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
償却後鑑定NOI利回り	4.1%
竣工年月	2011年4月他

【取得理由】

- ・圏央道や国道294号線などの主要幹線道路へのアクセスが良好
- ・近年のEC市場や冷凍食品の需要拡大で需要が高まると判断

アルティザ長崎水辺の森



取得予定価格（2025年8月27日取得予定）	870百万円
鑑定評価額	917百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
償却後鑑定NOI利回り	3.9%
竣工年月	2019年2月

【取得理由】

- ・長崎新地中華街等の観光地にも近い大浦海岸通駅から徒歩3分に位置し、分譲マンションも所在する住宅エリア
- ・周囲の賃貸マンションと比較し築浅でマンスリー需要も見込めるエリア

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
取得予定価格 2物件平均	5.6% 4.0%

内部成長 収益向上と資産価値向上 第18期 (2025年6月期)

稼働率向上・コスト削減及び環境配慮の施策

空室区画への効果的なリーシングを実現

MRR岩見沢（北海道岩見沢市）



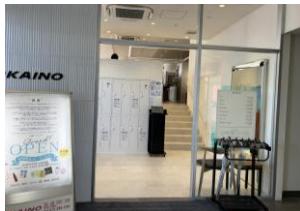
前テナント 解約日	後継テナント 契約日
2024年12月31日	2025年1月31日

テナント1区画（スーパーマーケット/169.9坪）の契約終了後、ダウンタイム31日で後継テナントと契約。入居済で新店舗稼働中。

光明池アクト（大阪府堺市）



6階（美容室/57.4坪）契約・入居済
稼働率向上 91.9%→94.9%



テナント契約日
2025年6月15日
テナントオープン日
2025年8月1日

コスト削減およびテナント満足度の向上

アルティザ熊本新町（熊本県熊本市）

監視カメラリース契約を終了、カメラ買取により費用減額

アルティザ仙台花京院（宮城県仙台市）

マンション用インターネット導入による月額共益費増額

アルティザ東島田（岡山県岡山市）

インターネット回線再契約時に契約内容を見直しコストダウンを推進

オフィス(12区画)+レジデンス(70戸)複合アセットの稼働率向上

MRR宇都宮（栃木県宇都宮市）

LRT開業により利便性向上。レジデンス区画が好調となり100%稼働を達成。
最寄り駅「駅東公園前」は本物件から徒歩約2分。宇都宮駅へは2駅4分の好立地。



ESG向上の為の施策

CASBEE不動産評価認証追加取得（2025年5月29日）

物件名	CASBEE 不動産評価ランク
MRRデルタビル	Sランク ★★★★★ 取得
アルティザ池尻（集合住宅部分）	Aランク ★★★★★ 取得
プレスト博多祇園ビル（事務所部分）	Aランク ★★★★★ 取得

グリーンリース契約の締結

新規契約・テナント更新の際にオフィスや商業を中心にグリーンリース契約を締結
現在商業・オフィスの約10%（テナント件数ベース）締結済
今後も継続的に締結予定

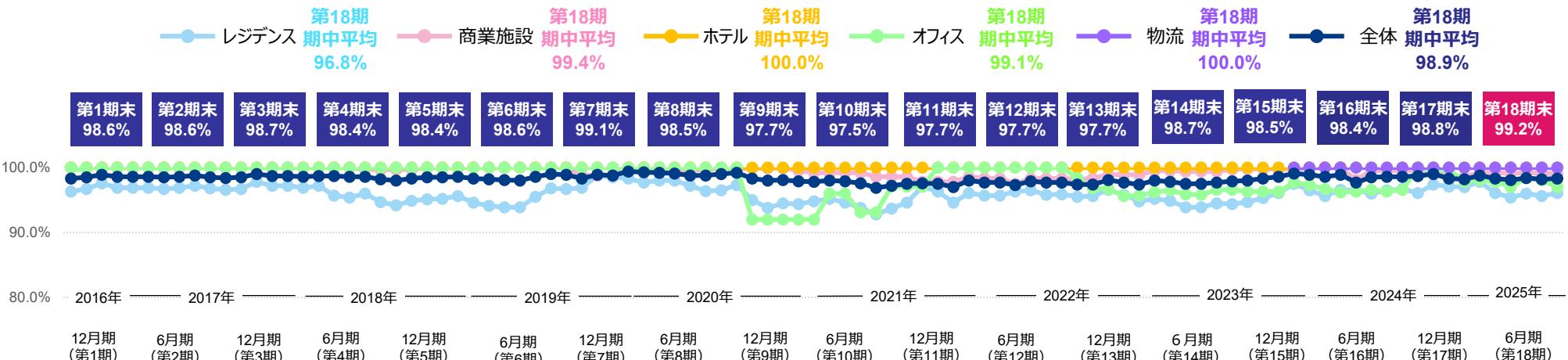
環境に配慮した取組みの継続

テナント入替時に共用部分の照明器具を随時LED照明に切替

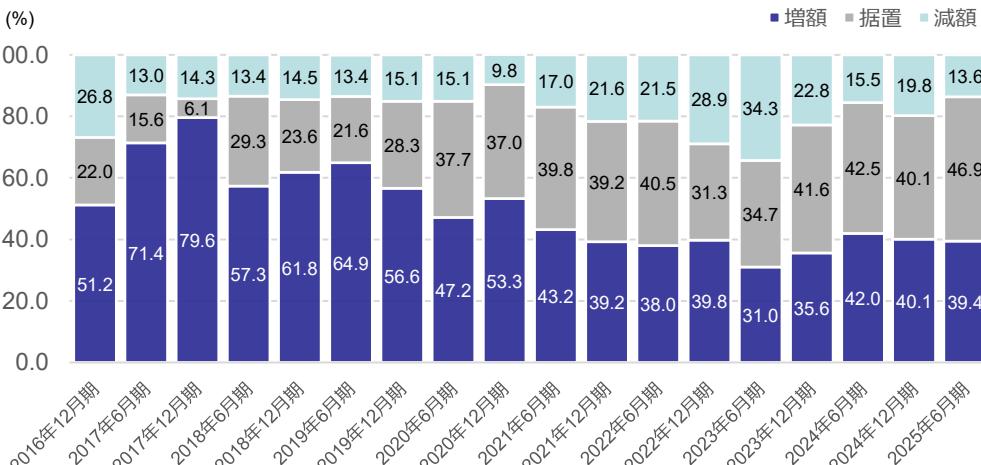
ポートフォリオ運営実績

高い稼働率に裏打ちされた安定的な運営実績

■ ポートフォリオにおける期中平均稼働率



■ レジデンスの入替時の賃料増減



■ レジデンスのダウンタイム（60日以内）目標達成率



財務状況 第18期（2025年6月期）

リファイナンス、期限前弁済の実施（2025年8月1日現在）

リファイナンス（グリーンローン）

借入日：2025年2月3日
借入金額：2,420百万円
借入期間：4年
変動固定：変動金利
借入金利：**1M TIBOR + 0.65%**
担保：無担保・無保証

借入日：2025年8月1日
借入金額：2,015百万円
借入期間：3.5年
変動固定：変動金利
借入金利：**1M TIBOR + 0.60%**
担保：無担保・無保証

財務指標（2025年8月1日現在）

JCR 長期発行体格付

A- (安定的)

有利子負債

残高
333.4億円
変動294億円
1M:109億円
3M:185億円

固定比率：変動比率

11.4% : 88.6%

平均借入金利

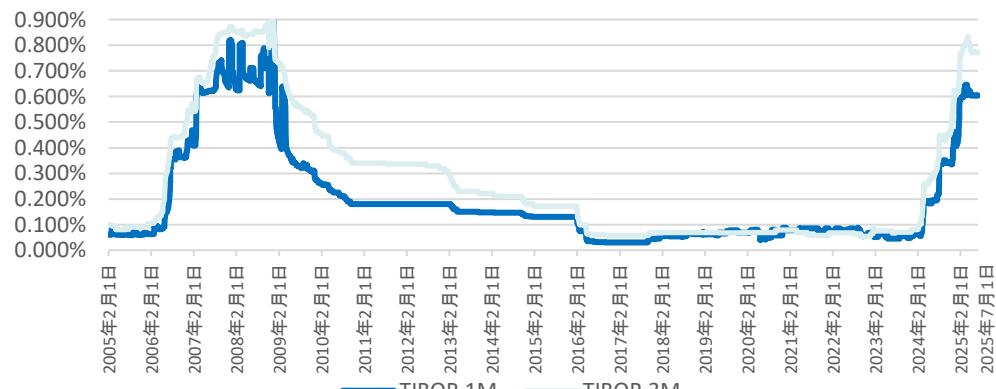
第17期
1.044% → 1.308%

総資産LTV

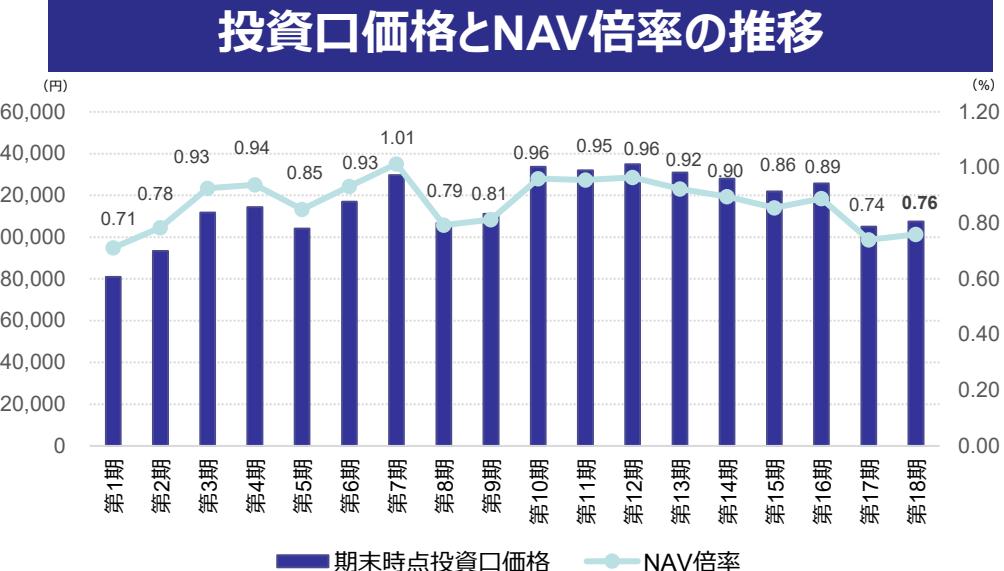
第17期
48.5% → 48.5%

金利選考について

固定・変動の金利差、マーケットのトレンド等を検討し判断



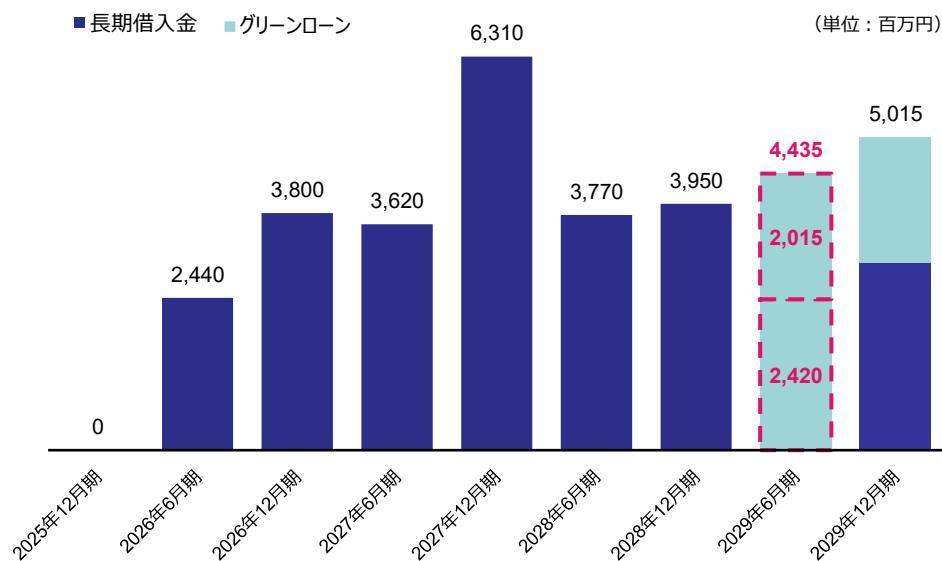
投資口価格とNAV倍率の推移



返済期限の分散状況（2025年8月1日現在）

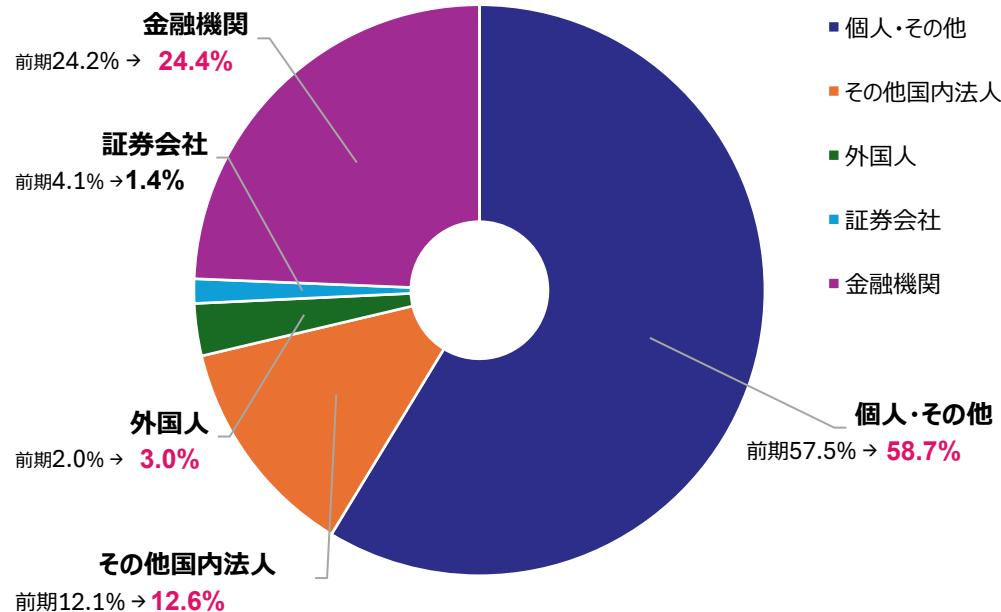
■長期借入金 ■グリーンローン

(単位：百万円)



第18期 実績（2025年1月～6月）

投資主構成比率（投資口数ベース）



個人投資家向けIR

個人投資家向けイベントに参加

- 日本証券新聞主催
「マリモ地方創生リート投資法人会社説明会」（大垣市）
実施日：2025年3月25日 参加者数：115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」（熊本市）
実施日：2025年3月29日 参加者数：50名



今後の国内IR活動

- ①決算説明 機関投資家個別対応
- ②岡三証券主催 個人投資家向けセミナー・東京
- ③ダイワJ-REITキャラバン・福岡
- ④海外投資家向けIR
- ⑤J-REITファン広島

8月下旬～10月実施
9月3日（水）
9月4日（木）
10月～11月実施
11月22日（土）

保有資産 (MRRデルタビル)

マーケットアップサイドを織り込んだ賃料最適化戦略の検討

MRRデルタビル



(取得日：2016年8月1日)

物件所在地	鑑定NOI利回り	稼働率
広島県広島市	6.4% (注1)	100.0% (注2)
取得価格	鑑定評価額	竣工年月
1,200百万円	1,290百万円 (注1)	2002年11月

■ 物件特性

- ・広電宇品線「中電前」駅から 徒歩約2分の商業地域に立地
- ・市役所や郵便局など利便施設も近く底堅い事務所需要が見込める

■ CASBEE不動産評価認証取得

・Sランク ★★★★☆

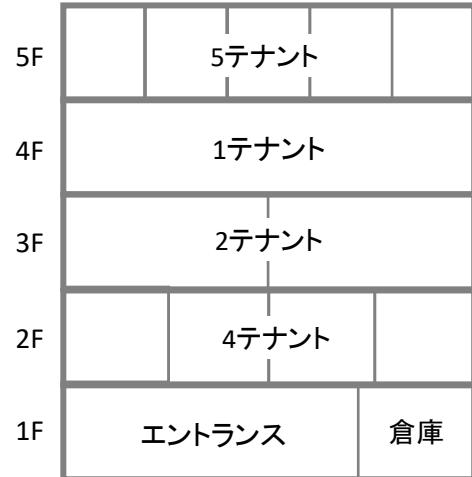
(2025年5月29日)



物件地図



テナント入居状況



- ・全テナント普通借契約、稼働率100%
- ・近隣オフィスとの賃料水準比較によりアップサイドを確認
- 更新時に賃料増額交渉を推進予定

エントランス



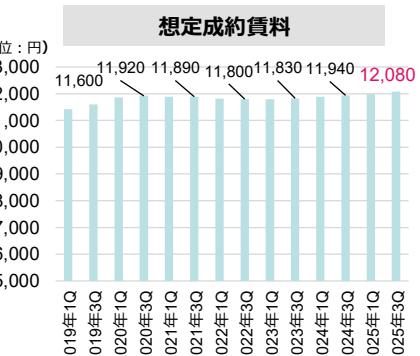
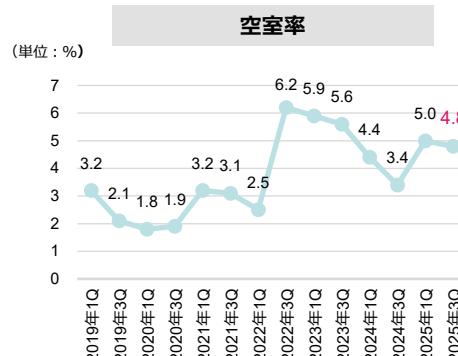
(注1) 「鑑定NOI利回り」、「鑑定評価額」は、2025年6月末日時点の数値になります。

(注2) 稼働率は2025年10月末時点の数値になります。

(注3) マリモ分譲マンションについて、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

広島市オフィス 空室率と想定成約賃料

市内空室率は下降傾向、想定成約賃料は上昇傾向にある



(出典：ジャパンオフィスマーケットビュー CBRE)

スポンサー開発実績

株式会社マリモの分譲マンションは
広島市内に28棟 (注3)

直近10年間実績

名称	地区	戸数
ボレスター宇品御幸プレミアムコート	南区	104
ボレスター横川駅前プレミアム	西区	30
ボレスター東高須ザ・レジデンス	西区	44
グラディス幟町レジデンス	中区	42
ボレスター宇品海岸ハーバービュー	南区	157
ボレスター大町プレミア	安佐南区	42
ザ・レジデンス二葉の里	東区	126
ボレスター井口明神	西区	65
ボレスター東雲	南区	36
ボレスター東本浦レジデンス	南区	69
ボレスター東雲レジデンス	南区	42
グラディス相生橋	中区	40
グラディス西広島駅前ザ・タワー	西区	65
ボレスター仁保新町テラス	南区	58
グラディス稻荷町リバーコロス	南区	36

18th FP

今後の取組方針・施策



資産譲渡効果

投資主価値向上に向けた施策の実施

- 3rd step **投資主価値の向上**
- 2nd step **投資主へ還元**
- 1st step **物件入替**



手元資金の有効活用 (注4)

【物件売却】
アルティザ川崎EAST
MRRおおむた

鑑定評価額
(注1)
合計
約17.7億円

帳簿価額
(注2)
合計
約18.3億円

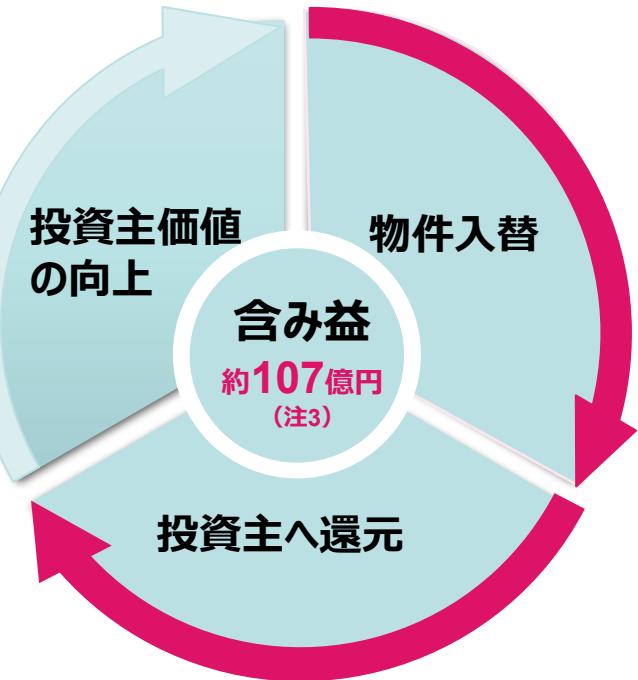
譲渡価格
合計
約20.7億円



合計
約18.3億円

約16.6億円

約1.7億円



物件取得

- ・下妻冷凍冷蔵物流センター 7.85億円
- ・アルティザ長崎水辺の森 8.70億円

物件取得資金、自己投資口取得等を検討

(注1) 「鑑定評価額」は、2025年5月1日価格時点での数値を使用しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2024年12月期（第17期）末時点での数値を使用しています。

(注3) 含み益は2025年6月期末時点ポートフォリオに基づき算出した数値となります。

(注4) 「手元資金の有効活用」の項目には、MRRおおむた及びアルティザ川崎EASTに関する各金額の合計を記載しています。本頁記載の手元資金は概算であり、現預金として当該資金が保持されていることを約束するものではありません。

今後の取組み方針・施策 第18期（2025年6月期）

成長戦略

目標	目標達成に向けた取組みおよび実績	取組み効果
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">アルティザ川崎EAST、MRRおむた譲渡資金により、下妻冷凍冷蔵物流センター、アルティザ長崎水辺の森を取得し、入替を実施	
スポンサーサポート及び地方連合構想の拡大に伴う運用会社独自ルートでの物件取得	<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新たなサポート会社の模索金融機関からの紹介による企業アプローチの継続	
資本コストを意識した経営	<ul style="list-style-type: none">含み益を顕在化し投資主に還元する（アルティザ川崎EASTの含み益を還元）	
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契約更新時の交渉の継続	
ESG関連の対応強化	<ul style="list-style-type: none">CASBEE不動産評価認証 3物件追加<ul style="list-style-type: none">Sランク ★★★★★ MRRデルタビルAランク ★★★★ アルティザ池尻（集合住宅部分）Aランク ★★★★ プレスト博多祇園ビル（事務所部分）	安定性と収益性の向上

取得方針

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	安定資産として、スポンサー開発案件及び運用会社独自ルート案件を積極的に検討	合計 70%以上
商業施設	商圈分析や地域密着性を考慮しつつ、代替性や売上等が安定しているテナントを注視し、積極的に検討	
ホテル	国内需要及びインバウンド需要状況を注視しつつ、各エリアの需給動向を踏まえて積極的に検討	
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厳選投資	
物流施設	物流拠点としての立地、建物スペック、テナントの定着性等を総合的に勘案しつつ、柔軟に検討	合計 30%以下
ヘルスケア	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つつ、柔軟に検討	

スポンサーパイプライン

第18期（2025年6月期）

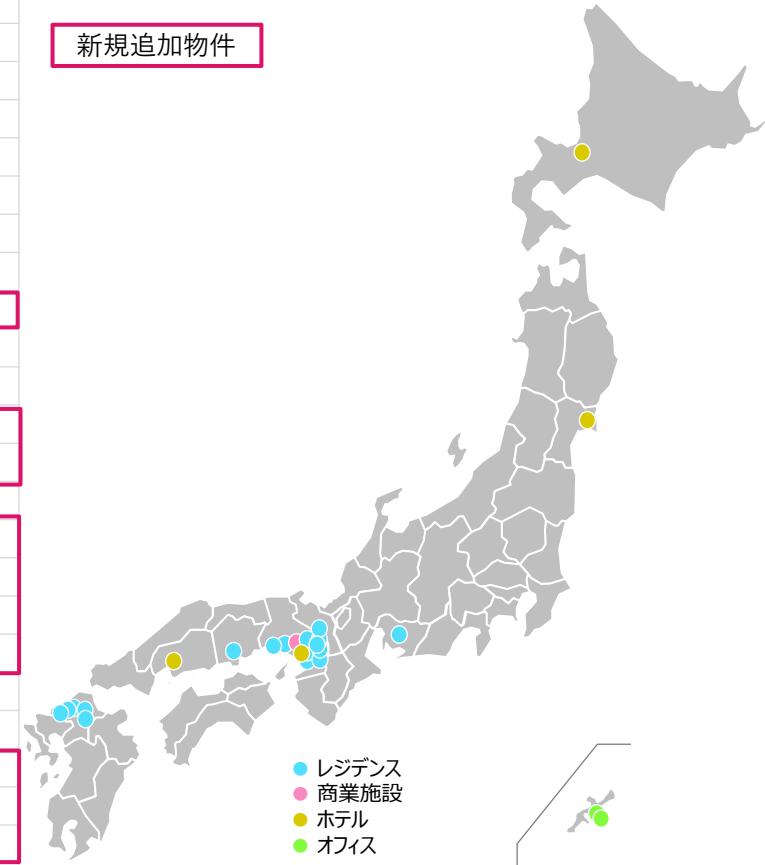
全国に分散したスポンサーパイプライン

No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工年月
1	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	52戸（1R他）	2025年4月
2	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	43戸（1K）	2025年5月
3	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸（1K）	2025年7月
4	スポンサー開発	兵庫県尼崎市	レジデンス	45戸（1K）	2025年9月（予定）
5	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	36戸（1R）	2025年11月（予定）
6	スポンサー開発	愛知県名古屋市	レジデンス	36戸（1DK他）	2025年12月（予定）
7	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	70戸（1K）	2026年1月（予定）
8	スポンサー開発	岡山県岡山市	レジデンス（学生マンション）	50戸	2026年2月（予定）
9	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	55戸（1LDK）	2026年2月（予定）
10	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	24戸（1DK他）	2026年3月（予定）
11	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	43戸（1LDK他）	2026年7月（予定）
12	スポンサー開発	大阪府堺市	レジデンス	63戸（1K）	2026年8月（予定）
13	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	87戸（1R他）	2026年9月（予定）
14	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス	45戸（1K他）	2026年10月（予定）
15	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	42戸（1K）	2026年10月（予定）
16	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	45戸（1R他）	2027年1月（予定）
17	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	98戸（1LDK他）	2027年2月（予定）
18	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	53戸（1R）	2027年3月（予定）
19	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	26戸（1LDK）	2027年3月（予定）
20	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	30戸（1DK）	2027年3月（予定）
21	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	73戸（1LDK他）	2027年6月（予定）
22	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	22戸（1DK）	2027年12月（予定）
23	スポンサー開発	大阪府吹田市	商業施設	4区画	2026年1月（予定）
24	スポンサー開発	宮城県仙台市	ホテル	117室	2026年2月（予定）
25	スポンサー開発	広島県広島市	ホテル	31室	2027年5月（予定）
26	スポンサー開発	大阪府大阪市	ホテル	65室	2027年5月（予定）
27	スポンサー開発	北海道札幌市	ホテル	84室	2027年11月（予定）
28	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	14区画	2025年1月（予定）
29	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2027年1月（予定）

※物件情報は2025年6月末時点で記載

最新スポンサーパイプライン	
レジデンス	22件
商業施設	1件
ホテル	4件
オフィス	2件

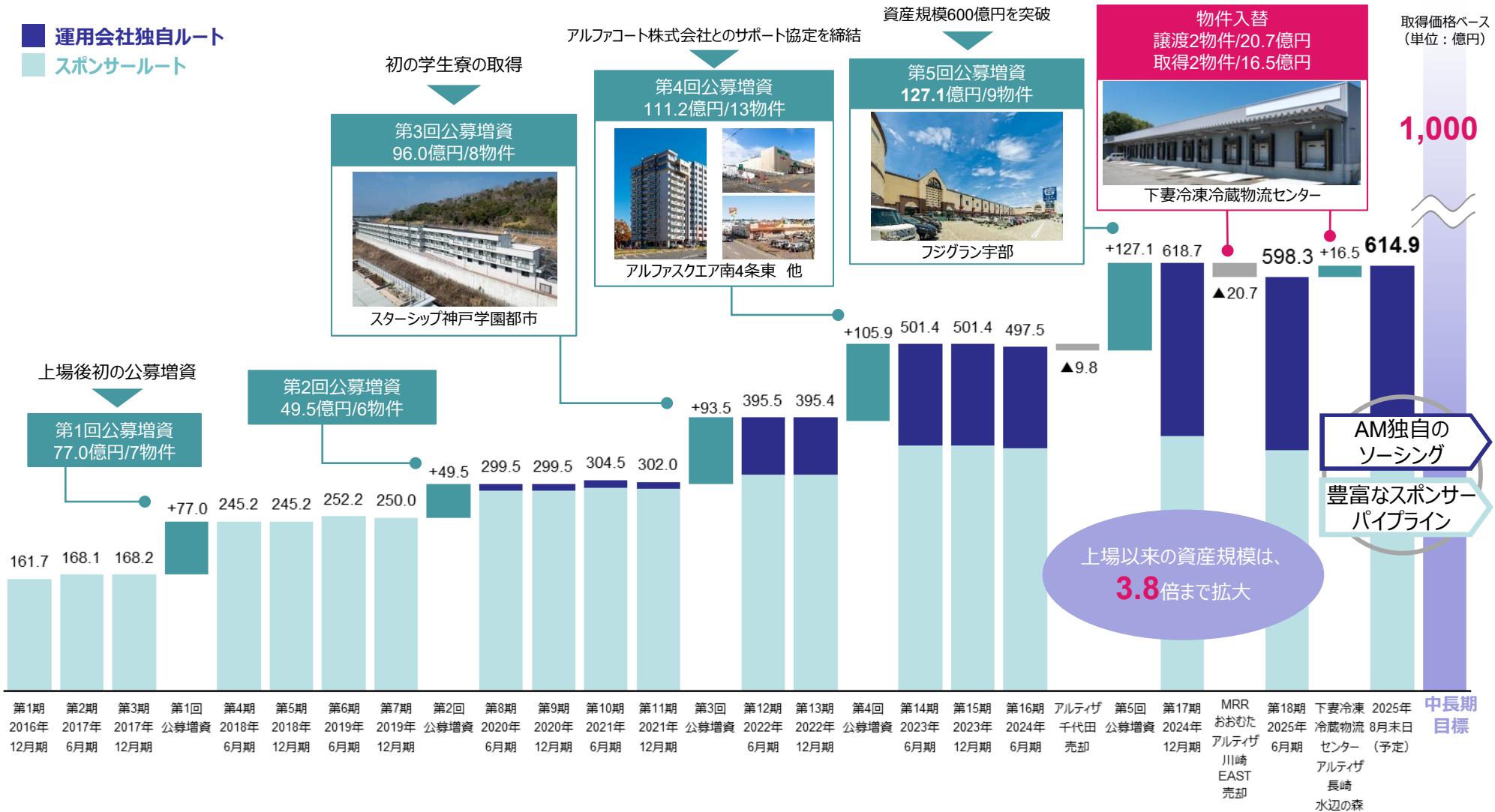
新規追加物件



資産規模の推移・目標

運用会社のソーシング力に裏付けされた着実な外部成長により、資産規模1,000億円を目指す

運用会社独自ルート
スポンサー ルート



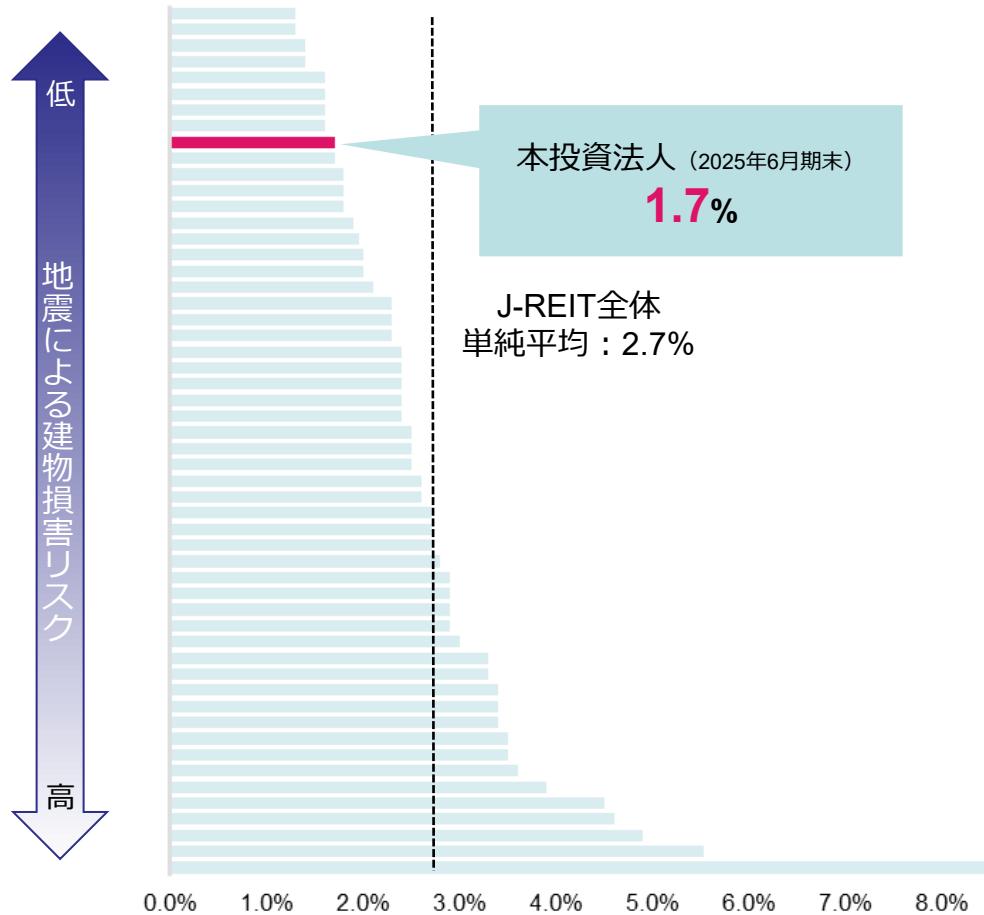
※ 資産規模に関する中長期目標は、あくまでも本資料の日付現在の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。

※ 棒グラフにおける第3回公募増資に係る資産規模の増加額（93.5億円）は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計（96.0億円）から、当該公募増資と併せて第12期に譲渡したアルティザ博多駅南の不動産信託受益権の準共有持分50%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。また、棒グラフにおける第4回公募増資に係る資産規模の増加額（105.9億円）は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計（111.2億円）から、当該公募増資と併せて第14期に譲渡したアルティザ都筑中央公園の不動産信託受益権の準共有持分50%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。また、棒グラフの第17期における資産規模はアルティザ千代田の不動産信託受益権の準共有持分60%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。

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

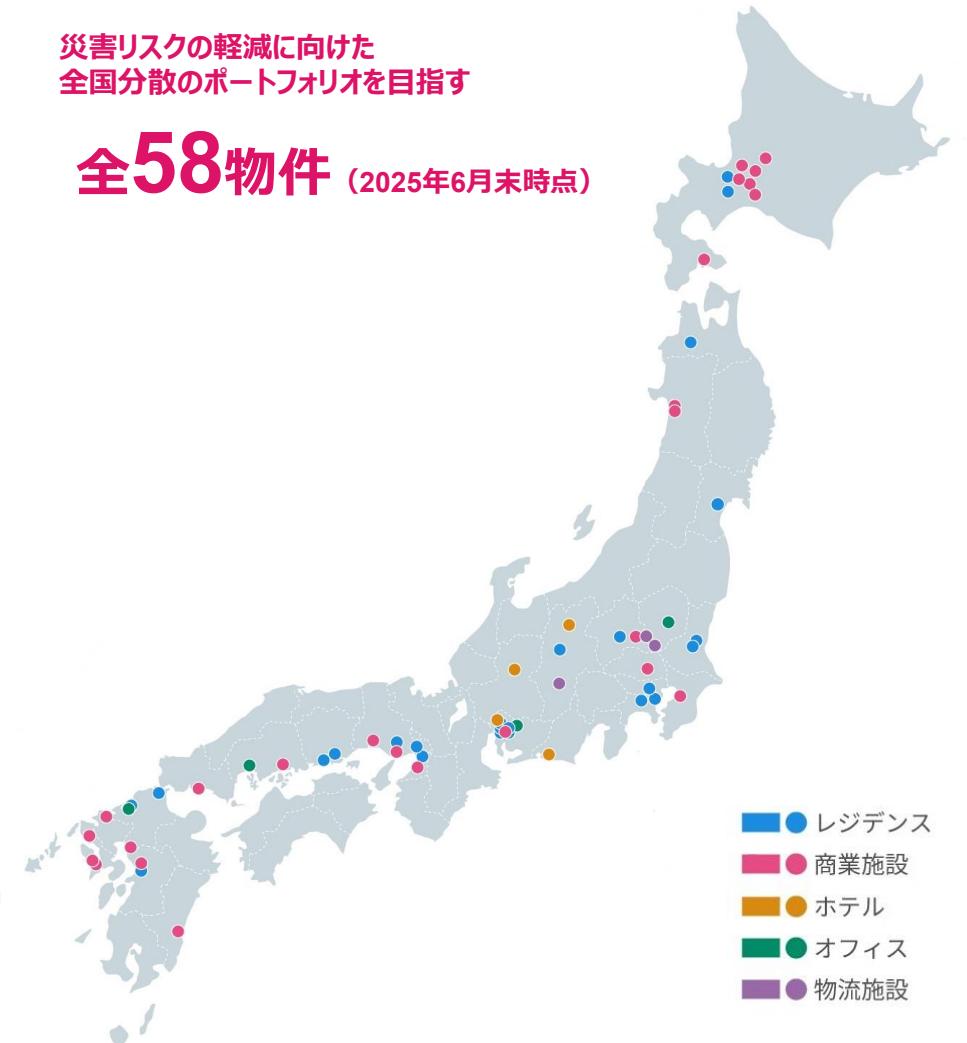
■ ポートフォリオPML値



■ 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58物件 (2025年6月末時点)



※ 「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6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6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。

1口当たりの推移 第18期（2025年6月期）

1口当たり分配金の推移

(単位：円)

■1口当たり利益超過分配金 □1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）

DPU (1口当たり分配金)

+ 155円 (+4.3%)

譲渡益が寄与

3,542

3,697

EPU (1口当たり利益分配金)

+ 148円 (+4.8%)

3,049

3,197

実績
第18期

2025年6月期

予想
第19期

3,058

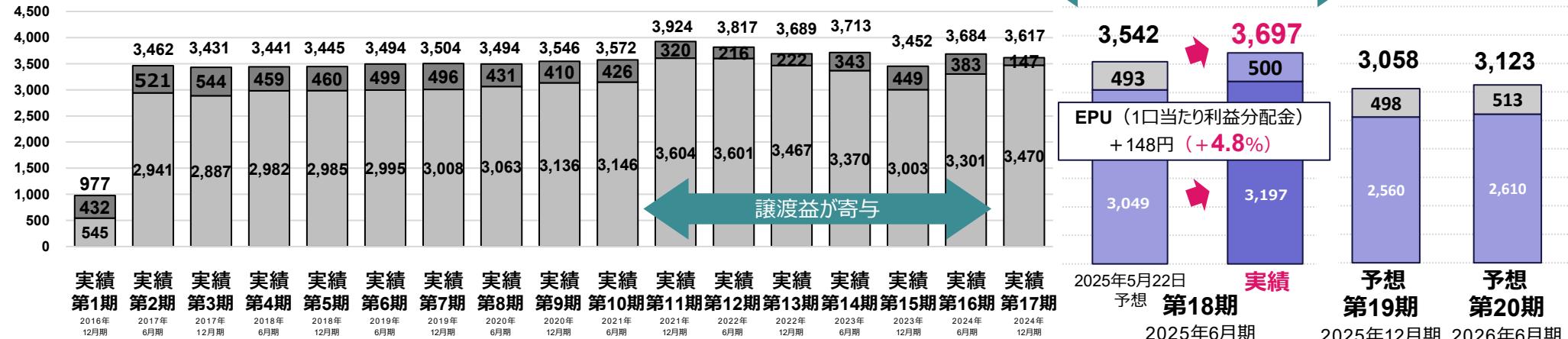
498

2,560

予想
第20期

3,123

513



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

1口当たりNAVの推移

(単位：円)

141,772

142,483

141,446

141,588

141,776

141,760

142,772

141,760

142,772

142,483

141,446

141,588

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

141,776

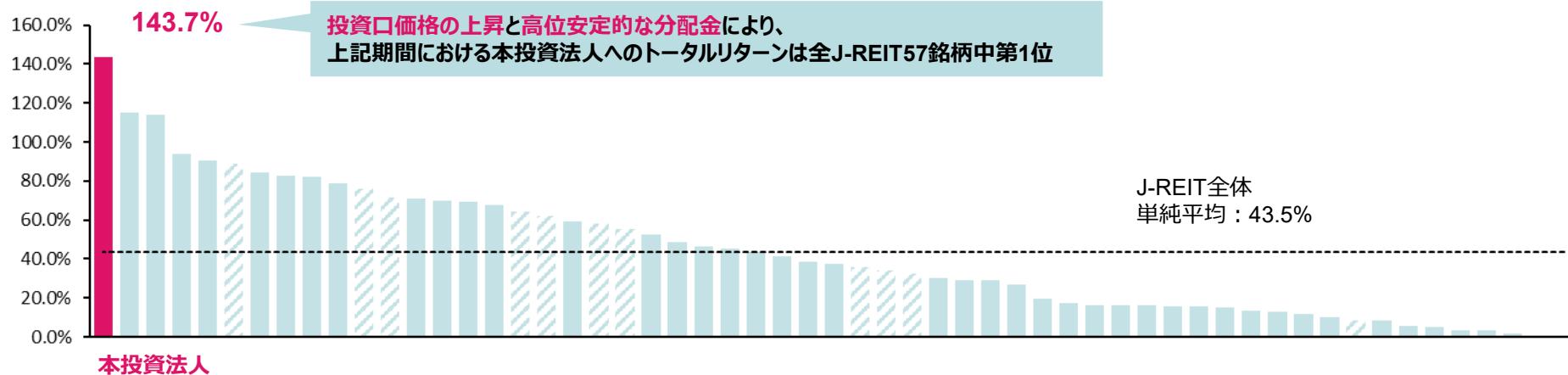
141,776

141,776

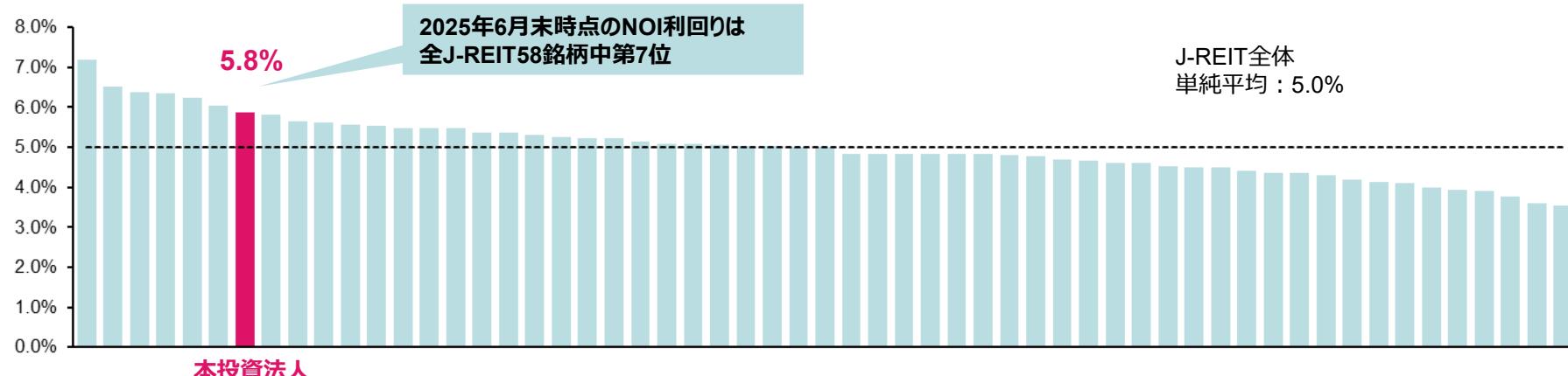
NOI利回りとトータルリターン

本投資法人の投資リターンはJ-REITの中でトップクラスに位置

■ トータルリターン（上場日：2016年7月29日～2025年6月30日）



■ NOI利回り（2025年6月30日時点）



※ 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。

※ 本ページの各情報は、一定の計算方法を用いて2025年6月末時点の公表情報又は本投資法人に関する情報に基づき算出し、J-REIT（上場不動産投資法人、58銘柄）の中で比較した結果に過ぎない点ご留意ください。

分配金利回り

年間分配金

6,181円

$$\boxed{\%} = \frac{(\text{第19期予想}3,058\text{円} + \text{第20期予想 } 3,123\text{円})}{\boxed{\text{円}}}$$

【参考】

ゆうちょ通常貯金金利

0.200% (2025年8月時点)

10年国債利回り

1.607% (2025年8月時点)

Jリート全体平均分配金利回り

4.73% (2025年7月時点)

(注1) 「Jリート全体平均分配金利回り」は、アイビー総研株式会社作成「J-REIT市況月次レポート 2025年7月」より転記しています。

(注2) 2025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。

18th FP

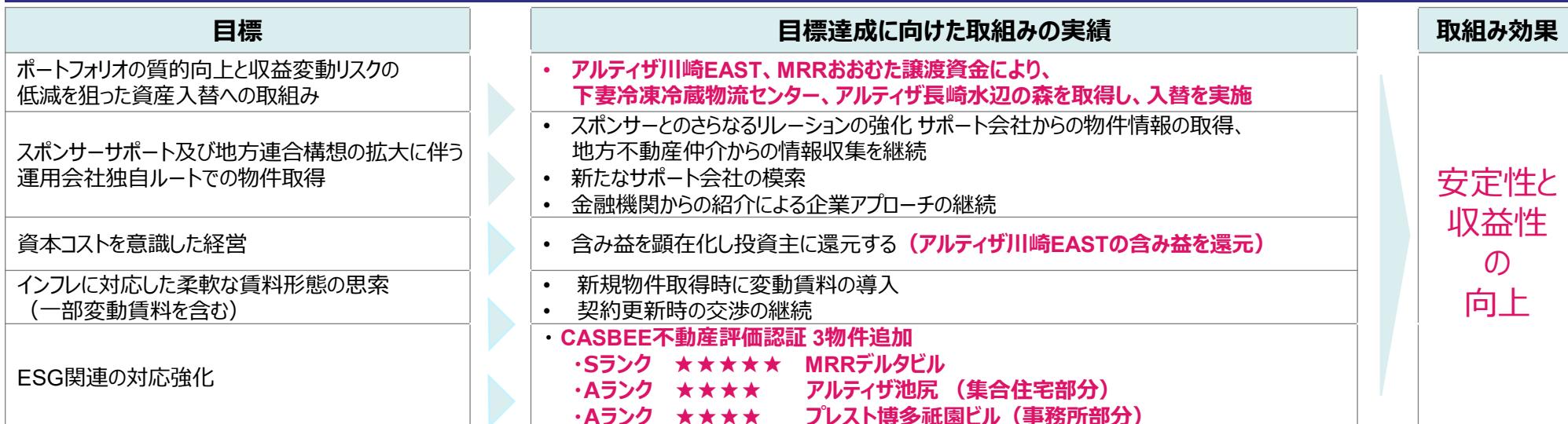
補足資料



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	ヘルスケア	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	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



個別物件収支① 第18期 (2025年6月期)

投資エリア		地方					
物件番号	Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-05	Rp-06	Rp-08	
物件名称	アルティザ 仙台花京院	アルティザ 上前津	アルティザ 博多プレミア	アルティザ 東別院	アルティザ 上前津Ⅱ	アルティザ 東島田	
物件写真							
収支 (注2)	運用日数 (日)	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計 (千円)	128,318	17,204	51,706	22,396	24,826	24,488
	賃貸事業収入	121,973	16,606	49,535	21,591	23,894	23,690
	その他賃貸事業収入	6,344	598	2,170	804	931	798
	②賃貸事業費用合計 (千円)	31,635	5,639	12,223	7,168	6,340	6,996
	管理委託費	13,079	1,790	3,715	2,280	2,519	3,312
	公租公課	7,824	1,356	3,298	1,609	1,733	1,760
	水道光熱費	1,445	147	630	191	172	202
	修繕費	7,710	1,807	3,273	1,686	1,041	872
	損害保険料	906	120	333	152	153	153
	信託報酬	220	225	220	225	225	225
	その他賃貸事業費用	449	190	751	1,024	495	469
	③NOI (=①-②) (千円)	96,682	11,565	39,482	15,227	18,486	17,492
	④減価償却費 (千円)	33,796	4,476	17,599	6,746	6,349	7,632
	⑤賃貸事業利益 (千円)	62,885	7,088	21,883	8,481	12,136	9,859
	⑥資本的支出 (千円)	9,960	—	2,473	—	765	—
	⑦NCF (=③-⑥) (千円)	86,722	11,565	37,009	15,227	17,720	17,492

(注1) 第18期末時点の数値を記載しています。以下同じです。

(注2) 第18期における収支を記載しています。以下同じです。

個別物件収支② 第18期 (2025年6月期)

投資エリア		地方					
物件番号	Rp-09	Rp-10	Rp-11	Rp-12	Rp-13	Rp-14	
物件名称	アルティザ 鶴舞	アルティザ 淡路駅東	アルティザ 松本	アルティザ 浅間町	アルティザ 北通町	スターシップ 神戸学園都市	
物件写真							
運用日数	(日)	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	(千円)	13,332	39,124	29,624	17,377	30,470	非開示(注)
賃貸事業収入		12,754	37,801	28,076	16,144	26,520	非開示(注)
その他賃貸事業収入		577	1,322	1,547	1,232	3,950	非開示(注)
②賃貸事業費用合計	(千円)	5,090	9,972	8,105	5,810	9,044	非開示(注)
管理委託費		1,818	3,412	3,387	2,425	4,464	非開示(注)
公租公課		1,211	3,397	2,053	1,614	1,592	2,914
水道光熱費		128	329	468	151	285	非開示(注)
修繕費		1,450	2,151	1,240	952	2,006	12
損害保険料		95	224	280	130	173	253
信託報酬		225	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用		162	232	451	311	298	1
③NOI (=①-②)	(千円)	8,241	29,152	21,518	11,567	21,425	非開示(注)
④減価償却費	(千円)	3,425	7,761	6,510	3,736	6,675	7,266
⑤賃貸事業利益	(千円)	4,816	21,390	15,008	7,830	14,749	非開示(注)
⑥資本的支出	(千円)	—	112	6,132	110	—	—
⑦NCF (=③-⑥)	(千円)	8,241	29,039	15,385	11,457	21,425	非開示(注)

(注) テナントの承諾が得られないため、非開示とされています。以下同じです。

個別物件収支③ 第18期（2025年6月期）

投資エリア		地方					
物件番号	Rp-15	Rp-16	Rp-17	Rp-18	Rp-19	Rp-20	
物件名称	アルティザ 水戸泉町	アルティザ 小倉	アルティザ 倉敷	アルティザ 熊本新町	スターシップ 石橋阪大前	アルティザ 水戸白梅	
物件写真							
運用日数 (日)	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計 (千円)	25,479	62,546	23,170	18,387	非開示（注）		29,777
賃貸事業収入	22,306	60,769	21,592	17,836	非開示（注）		26,905
その他賃貸事業収入	3,172	1,777	1,577	551	非開示（注）		2,872
②賃貸事業費用合計 (千円)	8,538	14,103	7,647	5,359	非開示（注）		7,774
管理委託費	4,093	4,916	2,413	2,033	非開示（注）		3,672
公租公課	1,954	5,745	1,745	2,008		2,106	2,371
水道光熱費	231	556	839	166	非開示（注）		297
修繕費	1,672	1,476	1,961	535		107	735
損害保険料	160	511	211	161		169	177
信託報酬	225	225	225	250		250	250
その他賃貸事業費用	200	672	249	204		1	269
③NOI (=①-②) (千円)	16,940	48,442	15,522	13,027	非開示（注）		22,003
④減価償却費 (千円)	4,835	12,939	4,603	4,836		6,338	6,630
⑤賃貸事業利益 (千円)	12,104	35,503	10,919	8,190	非開示（注）		15,373
⑥資本的支出 (千円)	—	137	9,320	1,155		—	—
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	16,940	48,305	6,202	11,872	非開示（注）		22,003

個別物件収支④ 第18期 (2025年6月期)

投資エリア		地方				
物件番号	Rp-21	Rp-22	Rp-23	Cp-01	Cp-02	Cp-03
物件名称	グランエターナ 北大前Ⅱ	アルファスクエア 南4条東	ドーミー弘前	M R R おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	Foodaly 青葉店
物件写真						
収支 (注2)	運用日数(日)	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計 (千円)	非開示(注)	28,644	非開示(注)	30,310	20,878
	賃貸事業収入	非開示(注)	28,067	非開示(注)	30,274	19,432
	その他賃貸事業収入	非開示(注)	576	非開示(注)	35	1,445
	②賃貸事業費用合計 (千円)	非開示(注)	10,099	非開示(注)	12,712	3,437
	管理委託費	非開示(注)	3,010	非開示(注)	5,995	1,176
	公租公課	2,023	2,604	2,642	4,132	696
	水道光熱費	非開示(注)	1,109	非開示(注)	81	1,262
	修繕費	1,344	2,679	—	78	—
	損害保険料	167	256	264	283	47
	信託報酬	250	250	375	186	220
	その他賃貸事業費用	—	189	—	1,955	34
	③NOI (=①-②)	(千円)	非開示(注)	18,544	非開示(注)	17,597
	④減価償却費	(千円)	4,193	6,501	8,105	13,185
	⑤賃貸事業利益	(千円)	非開示(注)	12,042	非開示(注)	4,412
	⑥資本的支出	(千円)	3,187	470	—	993
	⑦NCF (=③-⑥)	(千円)	非開示(注)	18,073	非開示(注)	16,604
						17,440
						12,036

個別物件収支⑤ 第18期 (2025年6月期)

投資エリア		地方					
物件番号	Cp-04	Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10	
物件名称	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	M R R くまもと	M R R させぼ	M R R いとしま	M R R あきた	
物件写真							
収支 (注2)	運用日数(日)	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計 (千円)	非開示(注)	非開示(注)	123,350	55,840	37,661	32,100
	賃貸事業収入	非開示(注)	非開示(注)	105,588	49,534	29,600	32,100
	その他賃貸事業収入	非開示(注)	非開示(注)	17,762	6,306	8,061	—
	②賃貸事業費用合計 (千円)	非開示(注)	非開示(注)	48,007	17,697	14,943	3,321
	管理委託費	非開示(注)	非開示(注)	15,313	5,660	3,422	321
	公租公課	8,217	2,846	11,144	4,287	2,393	1,528
	水道光熱費	非開示(注)	非開示(注)	17,656	6,755	8,544	—
	修繕費	—	32	2,319	414	180	—
	損害保険料	594	408	1,021	333	133	47
	信託報酬	220	225	250	225	250	225
	その他賃貸事業費用	19	3,853	301	21	19	1,200
	③NOI (=①-②) (千円)	非開示(注)	非開示(注)	75,343	38,143	22,718	28,778
	④減価償却費 (千円)	18,695	6,303	23,580	7,054	4,429	1,344
	⑤賃貸事業利益 (千円)	非開示(注)	非開示(注)	51,763	31,088	18,288	27,433
	⑥資本的支出 (千円)	—	—	21,073	—	4,327	300
	⑦NCF (=③-⑥) (千円)	非開示(注)	非開示(注)	54,270	38,143	18,390	28,478

個別物件収支⑥ 第18期 (2025年6月期)

投資エリア		地方					
物件番号	Cp-11	Cp-12	Cp-13	Cp-14	Cp-15	Cp-16	
物件名称	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	M R R あきたⅡ	光明池アクト	コープさっぽろ 恵み野店	M R R 千歳	M R R 岩見沢	
物件写真							
収支 (注2)	運用日数（日）	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計 (千円)	非開示（注）	43,075	124,115	非開示（注）	非開示（注）	31,419
	賃貸事業収入	非開示（注）	43,075	101,734	非開示（注）	非開示（注）	16,803
	その他賃貸事業収入	非開示（注）	—	22,380	非開示（注）	非開示（注）	14,616
	②賃貸事業費用合計 (千円)	非開示（注）	6,376	69,125	非開示（注）	非開示（注）	6,095
	管理委託費	非開示（注）	1,338	25,858	非開示（注）	非開示（注）	1,276
	公租公課	3,074	4,269	8,189	4,911	1,932	2,199
	水道光熱費	非開示（注）	—	30,294	非開示（注）	非開示（注）	1
	修繕費	—	220	2,339	35	—	2,273
	損害保険料	—	323	995	179	65	95
	信託報酬	225	225	250	250	250	250
	その他賃貸事業費用	—	—	1,198	1	—	0
	③NOI (=①-②) (千円)	非開示（注）	36,698	54,989	非開示（注）	非開示（注）	25,323
	④減価償却費 (千円)	—	7,672	13,692	2,278	1,695	3,243
	⑤賃貸事業利益 (千円)	非開示（注）	29,025	41,296	非開示（注）	非開示（注）	22,080
	⑥資本的支出 (千円)	—	8,240	11,611	440	—	3,048
	⑦NCF (=③-⑥) (千円)	非開示（注）	28,458	43,378	非開示（注）	非開示（注）	22,274

個別物件収支⑦ 第18期 (2025年6月期)

投資エリア		地方					
物件番号	Cp-17	Cp-18	Cp-19	Cp-20	Cp-21	Cp-22	
物件名称	M R R 函館	M R R 江別	MrMax 伊勢崎店	ミラキタシティ 花北	M R R麻生 クリニックビル	リゾラ大府 クリニックモール	
物件写真							
運用日数（日）		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計 (千円)	非開示 (注)	20,850	非開示 (注)	26,765	19,229	20,752	
賃貸事業収入	非開示 (注)	20,850	非開示 (注)	25,915	16,080	18,867	
その他賃貸事業収入	非開示 (注)	—	非開示 (注)	849	3,149	1,884	
②賃貸事業費用合計 (千円)	非開示 (注)	3,131	非開示 (注)	4,989	7,100	7,342	
管理委託費	非開示 (注)	208	非開示 (注)	777	1,352	1,760	
公租公課	1,812	2,570	12,353	1,084	1,687	1,615	
水道光熱費	非開示 (注)	—	非開示 (注)	—	2,746	2,781	
修繕費	—	—	—	—	90	223	
損害保険料	65	102	1,025	122	105	132	
信託報酬	250	250	250	250	375	375	
その他賃貸事業費用	—	—	2	2,754	743	454	
③NOI (=①-②)	(千円)	非開示 (注)	17,718	非開示 (注)	21,775	12,129	13,409
④減価償却費	(千円)	1,481	2,295	6,406	3,672	1,418	1,811
⑤賃貸事業利益	(千円)	非開示 (注)	15,422	非開示 (注)	18,103	10,710	11,597
⑥資本的支出	(千円)	—	—	—	—	1,520	—
⑦NCF (=③-⑥)	(千円)	非開示 (注)	17,718	非開示 (注)	21,775	10,609	13,409

個別物件収支⑧ 第18期 (2025年6月期)

投資エリア		地方					
物件番号	Cp-23	Cp-24	Hp-01	Hp-02	Hp-03	Hp-04	
物件名称	M R R 江別Ⅱ	フジグラン宇部	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 飛驒高山	ホテルSUI浜松 by ABEST	天然温泉ホテルリブ マックス PREMIUM 長野駅前	
物件写真							
運用日数（日）	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計 (千円)	16,114	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業収入	16,114	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
その他賃貸事業収入	—	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
②賃貸事業費用合計 (千円)	2,631	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
管理委託費	161	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
公租公課	2,036	17,841	3,760	5,025	4,096	4,419	
水道光熱費	—	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
修繕費	—	274	—	—	—	—	—
損害保険料	58	2,342	316	304	225	291	
信託報酬	375	250	225	250	400	375	
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	3	—	
③NOI (=①-②) (千円)	13,483	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
④減価償却費 (千円)	1,564	30,497	11,329	16,937	19,883	23,984	
⑤賃貸事業利益 (千円)	11,918	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	
⑥資本的支出 (千円)	—	920	—	—	—	636	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	13,483	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	

個別物件収支⑨

第18期 (2025年6月期)

投資エリア		地方						
物件番号	Op-01	Op-02	Op-03	Op-04	Lp-01	Lp-02	Lp-03	
物件名称		M R R デルタビル	プレスト 博多祇園 ビル	M R R 宇都宮	池下ES ビル	日本通運 駒ヶ根 物流センター	太田清原ロジス ティクスセンター	千代田町ロジス ティクスセンター
物件写真								
運用日数（日）		181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	(千円)	57,411	43,382	89,398	51,521	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入		52,203	40,671	81,345	44,187	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
その他賃貸事業収入		5,208	2,710	8,052	7,333	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
②賃貸事業費用合計	(千円)	17,649	12,330	28,818	17,383	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
管理委託費		4,391	4,832	11,423	3,706	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課		5,389	3,072	6,259	3,574	3,189	1,806	1,180
水道光熱費		6,680	3,741	6,432	9,317	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
修繕費		219	87	2,386	—	—	—	131
損害保険料		427	200	752	401	496	320	191
信託報酬		220	220	225	225	250	250	250
その他賃貸事業費用		322	176	1,338	158	—	—	—
③NOI (=①-②)	(千円)	39,762	31,051	60,580	34,137	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
④減価償却費	(千円)	14,177	7,943	12,949	3,473	6,183	5,967	1,741
⑤賃貸事業利益	(千円)	25,584	23,108	47,631	30,663	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
⑥資本の支出	(千円)	350	6,375	1,306	180	9,087	—	—
⑦NCF (=③-⑥)	(千円)	39,412	24,676	59,274	33,957	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)

個別物件収支⑩

第18期 (2025年6月期)

投資エリア		東京圏				
物件番号	Rt-01	Rt-03	Rt-04	Ct-01	Ct-02	
物件名称	アルティザ 池尻	アルティザ 川崎 E A S T	アルティザ 相武台	M R R いちはら (底地)	ケーズデンキ 北本店 (底地)	
物件写真						
収支 (注2)	運用日数 (日)		181日間	181日間	181日間	181日間
	①賃貸事業収益合計 (千円)	19,047	31,218	55,223	21,226	非開示 (注)
	賃貸事業収入	17,895	30,969	52,858	21,226	非開示 (注)
	その他賃貸事業収入	1,152	248	2,365	—	非開示 (注)
	②賃貸事業費用合計 (千円)	3,968	3,513	18,065	4,022	非開示 (注)
	管理委託費	2,002	583	5,420	125	非開示 (注)
	公租公課	920	2,295	3,724	3,672	1,397
	水道光熱費	432	—	496	—	非開示 (注)
	修繕費	226	115	6,892	—	—
	損害保険料	70	263	571	—	—
	信託報酬	225	225	225	225	225
	その他賃貸事業費用	91	30	735	—	—
	③NOI (=①-②)	15,079	27,704	37,158	17,204	非開示 (注)
	④減価償却費 (千円)	2,524	3,500	7,606	—	—
	⑤賃貸事業利益 (千円)	12,555	24,204	29,551	17,204	非開示 (注)
	⑥資本的支出 (千円)	222	—	13,504	—	—
	⑦NCF (=③-⑥)	14,857	27,704	23,654	17,204	非開示 (注)

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。

5ページ

注1：「用途別投資比率」、「地域別投資比率」および「業種別テナント比率」の円グラフは、取得価格に基づいて第18期末時点の用途別及び地域別の比率を記載しています。

注2：「東北」とは、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。

「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。

「甲信越」とは、山梨県、長野県及び新潟県を指します。

「北陸」とは、富山県、石川県及び福井県を指します。

「関東（東京圏を除く）」とは、茨城県、栃木県及び群馬県を指します。

「東海」とは、静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。

「近畿」とは、滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。

「中国」とは、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。

「四国」とは、香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。

「九州・沖縄」とは、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県、佐賀県及び沖縄県を指します。

7ページ

注1：「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。以下同じです。本ページに記載している稼働率は期末時点の数値です。

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。以下同じです。

注3：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

注4：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5：「変動賃料」は、本投資法人の保有物件中、変動賃料の定めがある賃貸借契約を締結している2物件に関する、第18期末時点の月額変動賃料収入の合計を記載しています。

10ページ

注1：「鑑定評価額」については、アルティザ川崎EAST及びMRRおおむたについては2025年5月1日、下妻冷凍冷蔵物流センターについては2025年6月1日、アルティザ長崎水辺の森については2025年8月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

注2：「(平均) 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3：「(平均) 償却後鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOIからそれぞれの資産に係る減価償却費の実績値又は見込額を控除した金額（の合計）の、各時点における取得（予定）価格の合計に対する比率をいいます。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。平均償却後鑑定NOI利回り算出の前提となる減価償却費の見込額も本資産運用会社が算出したものです。以下同じです。

注4：「取得価格2物件平均」の表には、取得価格を用いて算出した譲渡物件2物件の平均鑑定NOI利回り及び平均償却後鑑定NOI利回りを記載しています。

「取得予定価格2物件平均」の表には、取得（予定）価格を用いて算出した取得物件2物件の平均鑑定NOI利回り及び平均償却後鑑定NOI利回りを記載しています。

注記②

13ページ

- 注1：「1M TIBOR」、「TIBOR 1M」又は「1M」とは、全銀協1か月日本円 TIBORをいい、「3M TIBOR」、「TIBOR 3M」又は「3M」とは、全銀協3か月日本円 TIBORをいいます。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協1か月日本円TIBORが0%を下回る場合には基準金利は0%とします。
- 注2：「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2024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3：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。
- 注4：「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。

14ページ

- 注：「投資主構成比率」は、第18期末時点の比率を記載しています。

18ページ

- 注1：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および実績」欄に記載の内容は本資料の日付現在で実行された取組み及び準備段階のものが含まれております。「取組み効果」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2：「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く」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。

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います。
- 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、間取りが一種類のみの物件については当該間取りを記載し、複数の間取りがある物件については戸数が最も多い間取りを記載しています。竣工済みの物件を除き、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1：スパンサーラートを活用して取得するスponサーが開発した物件には「スponサー開発」、運用会社独自ルートを活用して取得した又はするの物件には「運用会社独自ルート」と記載しています。以下同じです。「スponサーらート」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サーら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：「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。「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。

21ページ

- 注1：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（%）で示したものといいます。なお、PML値と地震PML値は同義です。以下同じです。「本投資法人（本取組み後）」に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2024年6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）」、「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。

注記③

23ページ

注1： 本資料における「トータルリターン」とは、2016年7月29日に取得した投資口を2025年6月30日まで保有し続けた場合のリターン（当初投資分のリターン）と、2016年7月29日から2025年6月30日までの期間における受取分配金を、投資元本に上乗せて当該受取分配金に係る権利落ち日における当該投資口の普通取引の終値で再投資した場合のリターン（再投資によるリターン）に基づき算出した投資主にとっての収益性を示す指標であり、以下の計算式により求めています。以下同じです。

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

当初投資分のリターン = 2025年6月30日（月）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値 ÷ 2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値*

再投資によるリターン = [{ (1 + 第n期の受取分配金 ÷ 第n期の受取分配金に係る権利落ち日における投資口の普通取引の終値) の総乗 } - 1] × (2025年6月30日（月）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値 ÷ 2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値*)

* 2016年7月29日（金）より前に上場したJ-REITについては2016年7月29日（金）現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値、2016年7月29日（金）以降に上場したJ-REITについては当該J-REITの上場日現在の東京証券取引所における投資口の普通取引の終値に基づいてそれぞれ計算しています。2016年7月29日（金）以降に上場したJ-REITについては斜線ハイライトで表示しています。

注2： 各J-REITの「NOI利回り」は、実績NOI（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除し減価償却費を加えたものを、物件毎に当該決算期における運用期間を踏まえて年換算を行ったものをいいます。）の総額の直近期末時点における取得資産総額に対する比率をいいます。本投資法人以外の各J-REITの「NOI利回り」は、2025年6月30日時点の開示資料に基づいて算出しており、本投資法人の「NOI利回り」は2025年6月30日時点の数値に基づいて算出しています。

27ページ

注： 「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」及び「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。

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.3470@marimo-am.co.jp 財務管理部

