

地方は、
可能性を
秘めている。



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

第7期資産運用報告

自 2019年7月1日 至 2019年12月31日



マリモ地方創生リート投資法人



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素はマリモ地方創生リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様のご支援の下、2016年7月29日にレジデンス・商業施設・ホテル・オフィス(以下「総合型収益不動産」といいます。)からなる総合型REITとして東京証券取引所不動産投資信託市場に上場し、この度、第7期(2019年12月期)の決算を無事迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

本投資法人は、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生する一助となり、本投資法人を通じて誰でも地方創生に参画でき、その創生の果実を享受できる仕組みを作ることを目指しており、2016年8月1日に17物件161.7億円の総合型収益不動産を取得し運用を開始しました。

第7期におきましては、2019年12月に「セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)」の売却を行いました。また前期に引き続き、既存保有物件において、屋上携帯電話基地局の設置、賃料の引上げ等のNOIの向上に尽力した結果、営業収益1,129百万円、営業利益482百万円、経常利益398百万円、当期純利益398百万円を計上することができ、1口当たり分配金(利益超過分配金含む)は、3,504円となりました。

本投資法人は第8期(2020年6月期)に入った2020年1月に、上場後2回目となる公募増資を行い、レジデンス3物件、商業施設3物件(底地を含む)の合計6物件(49.5億円)を新たに取得しました。これにより、本投資法人のポートフォリオは31物件、299.55億円の資産規模へと拡大しております。

今後につきましても、“地方から日本を強くしていく”ことを基本理念として、地方を中心とした総合型のポートフォリオを構築することにより、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保と運用資産の着実な成長を志向し、投資主価値の中長期にわたる向上に努めていく所存ですので、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

2020年3月



監督役員 執行役員 監督役員
田中 美穂 北方 隆士 藤間 義雄

Contents

I. 投資法人の概要	
投資主の皆様へ	表紙裏
決算ハイライト	1
本投資法人の特徴	2
内部成長戦略	3
財務戦略	4
パイプライン/ESG関連	5
第2回公募増資概要	6
ポートフォリオマップ	7
II. 資産運用報告	8
III. 貸借対照表	26
IV. 損益計算書	28

V. 投資主資本等変動計算書	29
VI. 注記表	31
VII. 金銭の分配に係る計算書	42
VIII. 監査報告書	43
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	44
第2回公募増資による新規取得物件	46
保有物件紹介	48
ポートフォリオ一覧	49
スポンサーの概要	50
予想分配金/利益を超える金銭の分配	51
投資主インフォメーション	52

決算ハイライト

	第6期 2019年6月期	第7期 2019年12月期
営業収益	1,121百万円	1,129百万円
営業利益	471百万円	482百万円
当期純利益	396百万円	398百万円
取得価格合計(注1)	252.25億円	250.05億円
取得物件	26物件	25物件
1口当たりNAV(注2)	125,547円	128,027円
総資産LTV(注3)	49.1%	49.3%
1口当たり分配金(注4)	3,494円	3,504円
分配金利回り	5.9%(注5)	5.4%(注5)

1口当たり分配金

第8期1口当たり予想分配金 (2020年6月期)(注4)	3,463円
第9期1口当たり予想分配金 (2020年12月期)(注4)	3,507円

(注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。)の百万円未満を切捨て、各物件の合計を記載しています。以下同じです。
 (注2)「1口当たりNAV」は、(純資産-分配金総額+含み益)÷発行済投資口の総口数にて算出しています。以下同じです。
 (注3)「総資産LTV」は、期末有利子負債残高÷期末総資産額×100にて算出しています。以下同じです。
 (注4)「1口当たり分配金」「1口当たり予想分配金」には、利益超過分配金、予想利益超過分配金も含まれています。予想分配金は、その実現を保証するものではありません。
 (注5)第7期の「分配金利回り」は、第7期確定分配金3,504円、第8期予想分配金3,463円の和を2019年12月30日の終値の投資口価格129,700円で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。予想分配金を基に算出しており、その実現を保証するものではありません。

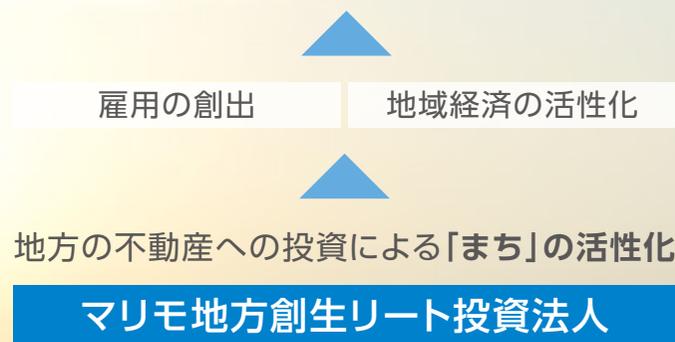
本投資法人の特徴

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”

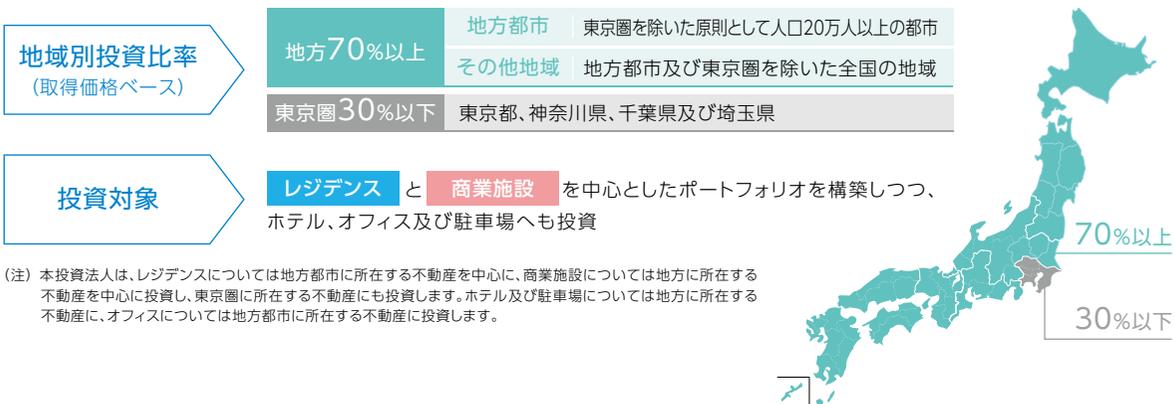
地方の創生

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。



ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、基本理念である「地方の創生」への貢献を実現するため、主として地方に所在するレジデンス及び商業施設を中心としたポートフォリオを構築し、ホテル、オフィス及び駐車場へ総合的に投資し、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保を目指します。



内部成長戦略

収入増加、コスト削減への取り組み

収入増加に向けた取り組み

MRRデルタビル

オフィスの賃料増加(3.3%増加)



MRRくまもと

駐車場サブリース業者変更による収入増加



アルティザ仙台花京院

レンタサイクル設置による収入増加



アルティザ川崎EAST

屋上携帯電話基地局の設置による収入増加



アルティザ池尻

屋上携帯電話基地局の設置

合計約**290万円**の収入増加を想定(期当たり)

コスト削減に向けた取り組み

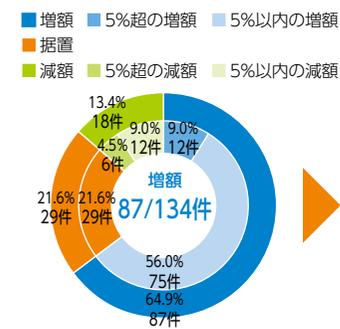
火災保険の見直しによる支出削減(対象物件:全物件)

町内会費の見直しによる支出削減(対象物件:アルティザ仙台)

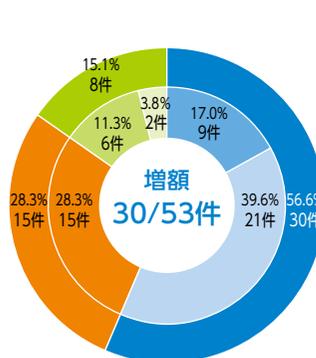
合計約**200万円**のコスト削減を想定(期当たり)

レジデンスの賃料増減実績

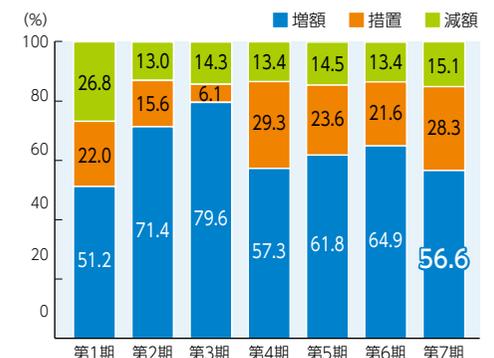
第6期



第7期



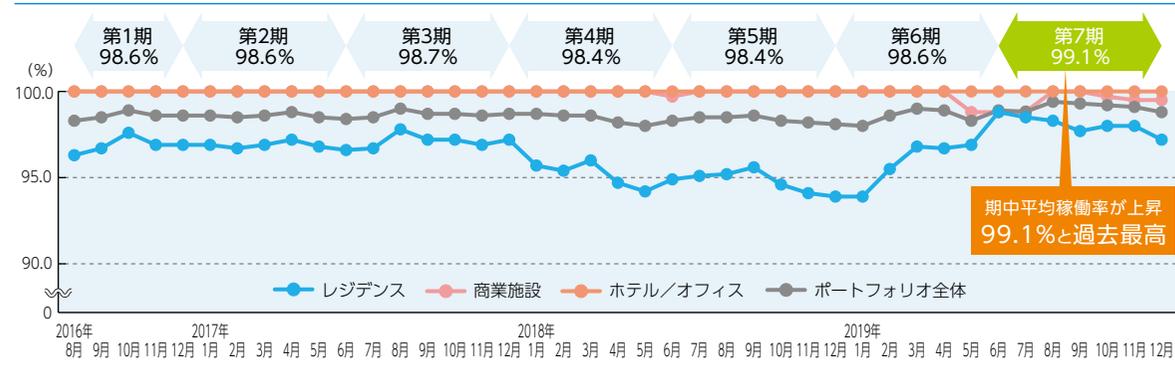
第1期から第7期までの推移



内部成長戦略

安定した稼働率の維持

ポートフォリオ全体 期中平均稼働率

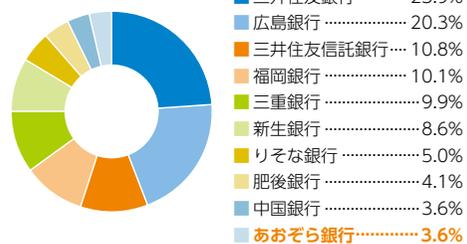


財務戦略 (2019年12月末現在)

(単位:百万円,単位未満切捨て)

借入先	第6期末借入残高	第7期返済額	第7期新規借入額	第7期末借入残高	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
三井住友銀行をアレンジとする 協調融資団	3,330	3,330	—	—	変動	3M TIBOR +0.6%		2019年8月1日	無担保 無保証
・三井住友銀行	3,500	—	—	3,500	固定	0.86669%	2016年8月1日	2021年8月2日	
・広島銀行	1,417	15	—	1,402		1.09908%		2023年8月1日	
・三井住友信託銀行	4,840	—	—	4,840	変動	3M TIBOR +0.6%	2018年1月23日	2021年2月1日	
・福岡銀行						3M TIBOR +0.6%	2019年8月1日	2022年8月1日	
・三重銀行						3M TIBOR +0.8%	2019年8月1日	2024年8月1日	
・新生銀行	700	700	—	—	変動	1M TIBOR +0.2%	2019年1月4日	2019年8月1日	
・りそな銀行									
・肥後銀行									
・中国銀行									
・あおぞら銀行									
・三井住友銀行	700	700	—	—	変動	1M TIBOR +0.2%	2019年1月4日	2019年8月1日	
合計	13,787	4,045	4,030	13,772					

借入先の分散状況



総資産LTV



平均借入金利

0.78%

長期負債比率

100.0%

パイプライン

**第2回公募増資で取得済み
スポンサー開発物件**

所在地 大阪府大阪市
主たる用途 レジデンス
戸数 91戸(1K)
竣工 2019年10月

スポンサー開発物件

所在地 大阪府箕面市
主たる用途 商業施設
竣工 2020年1月

スポンサー開発物件

所在地 長野県長野市
主たる用途 ホテル
室数 112室
竣工 2020年9月予定

スポンサー開発物件

所在地 群馬県高崎市
主たる用途 レジデンス
戸数 54戸(1LDK)
竣工 2020年6月予定

スポンサー市街地再開発物件

ミラキタシティ姫路
所在地 兵庫県姫路市
主たる用途 商業施設(区分)
竣工 2019年1月

スポンサー開発物件

所在地 広島県広島市
主たる用途 ホテル
室数 未定
竣工 2022年6月予定

スポンサー開発物件

所在地 熊本市
主たる用途 レジデンス
戸数 48戸
竣工 2021年3月予定

スポンサー開発物件

所在地 愛知県名古屋市
主たる用途 レジデンス
戸数 40戸(1K)
竣工 2020年2月

スポンサー開発物件

所在地 岐阜県高山市
主たる用途 ホテル
室数 139室
竣工 2020年11月予定

**第2回公募増資で取得済み
スポンサー開発物件**

所在地 愛知県名古屋市
主たる用途 レジデンス
戸数 30戸(1K)
竣工 2019年2月

(注) スポンサー開発物件については、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。

ESG関連

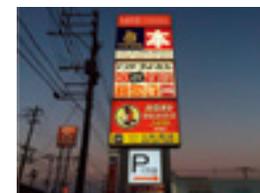
マリモグループの取り組み

環境 (Environment)

投資法人実施

環境負荷の低減への取り組み

LED照明の導入や遮熱塗料の使用、エアコンの入替えなど、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排出削減の取り組みに努めています。



社会 (Social)

スポンサー実施

新興国における学校建設支援(校舎建設費、リュックサック、文房具等)



NPO法人 ひろしまひろがる出会いのひろば JUNOALL

JUNOALL(ジュノール)は全国で実績を持つ婚活支援団体です。“少子化問題”が現実になっている今、地域の活力を向上するためにも少子化の解消は切実な課題です。私たちの社会により良い未来を創りたい。株式会社マリモはその趣旨に賛同し、地元広島における“NPO法人 ひろしまひろがる出会いのひろばJUNOALL”の設立と活動を応援しています。

ガバナンス (Governance)

人材育成の研修

通常のガバナンス体制の他に、毎月、全常勤役員を対象に、「フィデューシャリー・デューティ」、「システムリスク管理」、「ESG投資」、「反社会勢力対応」等、状況に応じて研修会を実施しています。

スポンサーのセიმボート出資

本投資法人の投資主とマリモグループの利益の共有化を図るため、セიმボート出資を実施。株式会社マリモは、本投資法人の投資口16,031口(保有比率:10.5%)を保有しています。(2020年1月末時点)



第2回公募増資概要

オフリングハイライト

	第7期 2019年12月期	第2回 公募増資後	第7期 2019年12月期	第2回 公募増資後
取得物件	25物件	31物件	平均鑑定 NOI利回り	6.7% ▶ 6.5%
取得価格合計	250.05億円	299.55億円	平均築年数	14.2年 ▶ 13.6年
鑑定評価額合計	294.79億円	352.06億円	総資産LTV	49.3% ▶ 49.1%

物件 タイプ	物件番号	取得資産	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額(注1) (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	建築時期(注2)	取得ルート(注3)
レジデンス	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県 名古屋	430	468	5.0	2019年2月	スポンサー開発
レジデンス	Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府 大阪	1,180	1,290	5.0	2019年10月	スポンサー開発
レジデンス	Rp-11	(仮称)アルティザ松本	長野県 松本	640	665	7.0	1998年3月	ウェアハウジング
商業施設	Cp-12	(仮称)MRRあきたⅡ	秋田県 秋田	970	994	7.1	①2004年3月 ②1985年4月	ウェアハウジング
商業施設	Ct-01	(仮称)MRRいちはら(底地)	千葉県 市原	700	1,190	5.0	—	ウェアハウジング
商業施設	Ct-02	(仮称)MRRきたもと(底地)	埼玉県 北本	1,030	1,120	4.9	—	運用会社独自の 取得ルート
合計			—	4,950	5,727	5.6	—	—

(注1)「鑑定評価額」とは、保有資産については2019年12月31日、取得資産については2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をいいます。
 (注2) (仮称)MRRあきたⅡにかかる建築時期については、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。
 (注3) スポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、スポンサーが一時的に保有していた物件(スポンサーのウェアハウジング機能を活用した物件)には「ウェアハウジング」、資産運用会社独自のルートを活用して取得する予定の物件には「運用会社独自の取得ルート」と記載しています。

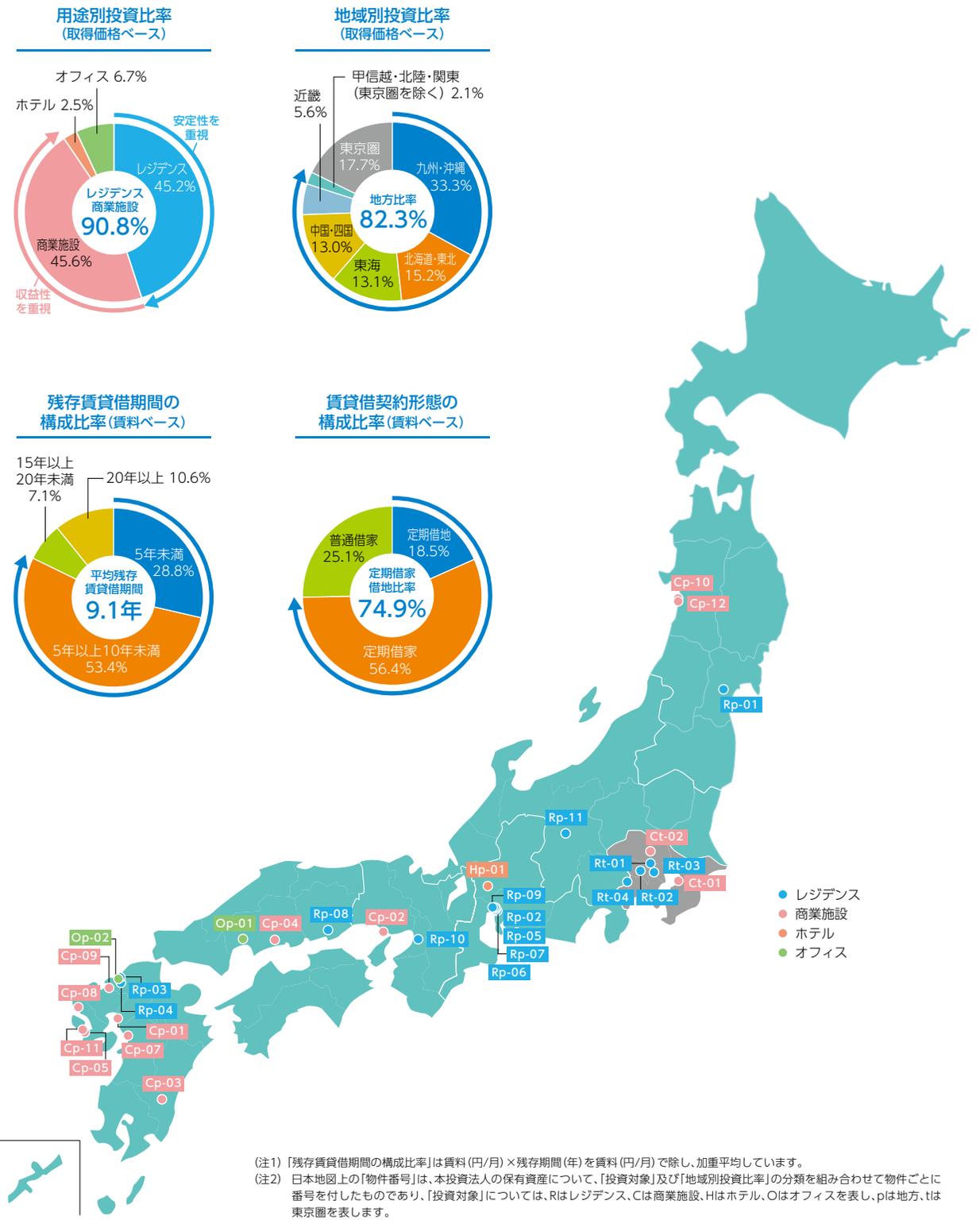
資産規模の推移



(注) 上場5年後の資産規模は、あくまでも目標値であり、実際の資産規模の推移を保証するものではありません。

ポートフォリオマップ (2020年1月末現在)

本投資法人は、地域及び用途を分散し投資することで自然災害リスクや不動産マーケットリスクの軽減を図った総合型ポートフォリオの構築を行っています。



(注1) 「残存賃貸借期間の構成比率」は賃料(円/月)×残存期間(年)を賃料(円/月)で除し、加重平均しています。
 (注2) 日本地図上の「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ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はオフィスを表し、plは地方、tlは東京圏を表します。

II. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
		自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
営業収益	(百万円)	755	1,057	1,093	1,121	1,129
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	755	1,057	1,093	1,121	1,125
営業費用	(百万円)	440	585	622	649	646
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	312	447	462	490	479
営業利益	(百万円)	314	472	471	471	482
経常利益	(百万円)	263	395	395	397	398
当期純利益	(百万円)	262	394	395	396	398
総資産額	(百万円)	19,066	27,746	27,492	28,102	27,960
(対前期比)	(%)	△1.6	45.5	△0.9	2.2	△0.5
純資産額	(百万円)	8,250	12,671	12,610	12,551	12,486
(対前期比)	(%)	△0.6	53.6	△0.5	△0.5	△0.5
有利子負債額	(百万円)	9,432	13,262	13,102	13,787	13,772
出資総額	(百万円)	8,074	12,412	12,412	12,412	12,412
出資総額(純額) ^(注1)	(百万円)	7,987	12,276	12,215	12,154	12,088
発行済投資口の総口数	(口)	90,968	132,340	132,340	132,340	132,340
1口当たり純資産額 ^(注5)	(円)	90,691	95,746	95,290	94,840	94,355
1口当たり当期純利益 ^(注5)	(円)	2,886	3,100	2,984	2,995	3,008
分配金総額	(百万円)	312	455	455	462	463
1口当たり分配金	(円)	3,431	3,441	3,445	3,494	3,504
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,887	2,982	2,985	2,995	3,008
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	12	8	9	9	9
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	532	451	451	490	487
総資産経常利益率 ^(注5)	(%)	1.4	1.7	1.4	1.4	1.4
(年換算値)	(%)	2.7	3.4	2.8	2.9	2.8
自己資本利益率 ^(注5)	(%)	3.2	3.8	3.1	3.2	3.2
(年換算値)	(%)	6.3	7.6	6.2	6.4	6.3
期末自己資本比率 ^(注5)	(%)	43.3	45.7	45.9	44.7	44.7
(対前期増減)	(%)	0.4	2.4	0.2	△1.2	△0.0
配当性向 ^(注5)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数	(件)	18	25	25	26	25
減価償却費	(百万円)	166	212	212	221	220
資本的支出額	(百万円)	22	51	58	48	32
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注5)	(百万円)	608	823	844	852	866
FFO(Funds from Operation) ^(注5)	(百万円)	429	607	607	618	614
1口当たりFFO ^(注5)	(円)	4,716	4,590	4,593	4,670	4,645
期末総資産有利子負債比率(LTV) ^(注5)	(%)	49.5	47.8	47.7	49.1	49.3

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの各6か月間です。

(注3) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注4) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注5) 以下の算定式により算出しています。

1口当たり純資産額	純資産額÷発行済投資口の総口数
1口当たり当期純利益	当期純利益÷日数加重平均投資口数
総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100

配当性向	分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用－減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	期末有利子負債残高÷期末総資産額×100

2. 当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改定を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、マリモ・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2016年2月5日に出資金200百万円(2,000口)で設立され、2016年3月16日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長第113号)。さらに、2016年7月28日を払込期日とした公募による新投資口の発行(88,500口)を行い、2016年7月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。)に上場(銘柄コード 3470)しました。その後、2016年8月31日にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当により、468口を発行しました。また、2018年1月22日の公募による新投資口の発行(39,500口)及び2018年2月16日にオーバーアロットメントによる売り出しに伴う第三者割当による新投資口の発行(1,872口)を行い、当期末における発行済投資口の総口数は132,340口となっています。

②投資環境

当期(2019年12月期)における日本の経済状況について、2019年7月～9月期の実質GDP成長率(季節調整済2次速報)は前期比年率換算1.8%とプラス成長となりました。2019年1月～3月期と比較すると、国内需要は+0.1%から+0.6%と改善致しました。内訳としては、民間需要について+0.1%から+0.6%、民間企業設備投資について+0.3%から+1.8%とプラスに転換した結果、プラス成長となりました。

(金融市場)

日本銀行の金融緩和政策の効果により、全銀協日本円TIBORの3か月物の推移は、2018年1月下旬より0.06909%と、安定した水準で推移しておりましたが、2019年5月30日より0.06727%に引き下げられています。当期(2019年12月期)においては、同水準(0.06727%)で推移し、2019年12月27日に0.06909%に引き上げられました。今後においては、中東情勢、米国大統領選挙の行方など先行不透明な状況が続きますので、金融市場の変動の影響に留意する必要があると思われる。

(不動産売買市場)

一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート(2019年12月)」によれば、2019年1月～11月末のJ-REITによる不動産売買の取得実績は、取得金額合計約1兆3,078億円と前年同期と比べて約3,806億円(対前年同期比-22.5%)減少し、また売却実績についても売却価格合計約2,960億円と前年同期と比べて約575億円(対前年同期比-16.2%)減少しました。要因としては日本銀行のマイナス金利政策により、不動産投資に資金が流入しました。その結果、不動産価格が高騰した影響で投資利回り低下し、不動産売買市場が縮小傾向にあります。今後、金利等も含めて留意する必要があると思われる。

(レジデンス賃貸市場)

東京圏(注)を含む全国の1993年から2018年までの借家種類別に見た世帯数の推移(総務省統計局「住宅・土地統計調査」)によれば、民間借家の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと思われる。

(注)「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(商業施設市場)

経済産業省「商業動態統計調査」によれば、2019年7月から9月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについては、全国平均で+0.3%増加しており、エリア別では九州エリア+2.9%、中国エリア、四国エリアで各+1.3%、中部エリア+1.2%及び北海道エリア+0.9%と増加しています。ドラッグストアについては、全国平均で+9.7%、特にエリア別では中国エリア+12.4%、中部エリア+11.2%、四国エリア+11.0%、東北エリア+9.8%及び近畿エリア+7.9%と、全国的に上昇傾向となっています。日常生活における必需品を販売するスーパーマーケット、ドラッグストアの販売額は、今後も安定的に推移するものと思われる。

(ホテル市場)

日本政府観光局「訪日外客数(2019年11月推計値)」によれば、2019年1月～11月の訪日外国人旅行者数は、2,935万人(対前年比+2.8%)(推計値含む)と前年に比べて増加しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査(2019年10月・第2次速報、2019年11月・第1次速報)」によれば、2019年10月の外国人延べ宿泊数は、897万人泊(対前年同月比+8.8%)となり、宿泊施設タイプ別客室稼働率では、シティホテル80.4%(対前年

同期比-2.1%)、ビジネスホテル77.0% (対前年同期比-1.8%)、リゾートホテル57.4% (対前年同期比-2.4%)と高稼働率が続いています。但し、新型コロナウイルスの影響により訪日外国人旅行者数が変動する可能性があります。留意する必要があると思われます。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office,Q3 2019」によれば、2019年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、福岡市0.6% (対前期比+0.2pts)、大阪市0.9% (対前期比-0.3pts)、名古屋市0.9% (対前期比±0.0pts)、札幌市0.9% (対前期比+0.3pts)、広島市2.1% (対前期比-1.0pts)となり、対前期比では、一部都市では下げ止まり傾向が出ています。ただし、想定成約賃料は、福岡市15,850円/坪 (対前期比+1.4%)、広島市11,600円/坪 (対前期比+0.8%)と上昇傾向にあり、需給タイトな中、引き続き賃料上昇トレンドは継続するものと思われます。

③運用実績

当期においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社である株式会社マリモ (以下、「マリモ」ということがあります。)の各拠点との一体的なプロパティマネジメント業務の推進を通じて、各地域の特色を踏まえたリーシング活動や個別物件の特性・稼働状況を踏まえたテナント募集条件の設定などを実践した結果、運用物件の安定した稼働及び、ダウンタイムの短縮を実現することができました。また、内部成長策の一環として、レジデンスにおけるテナント入替時の賃料増額、「MR Rデルタビル」の既存テナントとの賃料増額交渉による契約賃料の増額、「MR Rくまもと」の駐車場運営会社変更による賃料増額等を実現しました。コスト削減においては、火災保険料の条件見直しにより保険料の削減等を実現し、さらに屋上携帯電話基地局の設置、シェアサイクルの導入、宅配ボックスの設置等、機能性・利便性の向上及び顧客満足度の向上に向けた運用を行い、「セブンイレブン甲府相生1丁目店 (底地)」の譲渡も行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産 (25物件、取得価格 (注)の合計25,005百万円)の稼働率は98.8%、期中平均稼働率は99.1%となりました。

(注)「取得価格」は取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金であり、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。

④資金調達状況

当期においては、2019年8月1日付で長期借入金3,330百万円及び短期借入金700百万円を返済するため、長期借入金4,030百万円の借入れを行いました。また2016年8月1日付にて借入れた長期借入金 (トランシェD:借入残高1,417百万円)のうち、7百万円について2019年8月1日付で、また、7百万円について2019年11月1日付で、手元資金により約定返済を行いました。この結果、当期末 (2019年12月末)時点における借入金残高は、13,772百万円 (注)となり、総資産に占める有利子負債の割合 (以下「LTV」といいます。)は、49.3%となりました。

(注)後記「6.決算後に生じた重要な事実 ②資金の借入れ」に記載のとおり、本投資法人は、2020年1月21日付で取得資産の取得資金及びその付帯費用の一部に充当する為、長期借入金2,250百万円の借入れを行いました。また2020年2月1日付で、上記2016年8月1日付にて借入れた長期借入金 (トランシェD)のうち、7百万円について返済を行いました。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は16,015百万円となっています。

⑤業績及び分配の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益1,129百万円、営業利益482百万円、経常利益398百万円となり、当期純利益は398百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例 (租税特別措置法第67条の15)を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,008円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期につきましては、利益を超える金銭の分配 (以下「利益超過分配」といいます。)を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の30にほぼ相当する額である65百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は496円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1百万円が含まれており、投資口1口当たり一時差異等調整引当額は9円となります。

また、パイアウトレシオ (当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合)は75.0%となります。

(注1)利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額 (本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。以下同じです。)の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額 (資本的支出のための積立金の総額をいいます。)の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施するものとしています。

第7期末 (2019年12月期)における不動産等の鑑定評価額の合計は29,479百万円であり、不動産等の帳簿価額合計 (24,559百万円)及び第8期に実施予定の修繕更新費用の工事予定額 (資本的支出)のための積立金総額 (151百万円)の合計を上回ります。

(注2)不動産等の帳簿価額合計の内訳は有形固定資産の計上額24,555百万円及び無形固定資産に計上された借地権3百万円の合計です。
(注3)本投資法人が当期末現在保有する25物件について、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額 (いずれも更新費 (資本的支出)に該当するもの)を合計した額の6か月平均額は、51百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額 (資本的支出に該当するもの)は2020年6月期において52百万円、2020年12月期において45百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残高が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環として上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとしました。

3. 増資等の状況

本投資法人設立から当期末 (2019年12月31日)までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		出資総額 (純額) (注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2016年2月5日	私募設立	2,000	2,000	200	200	200	200	(注2)
2016年7月28日	公募増資	88,500	90,500	7,832	8,032	7,832	8,032	(注3)
2016年8月31日	第三者割当	468	90,968	41	8,074	41	8,074	(注4)
2017年3月14日	利益を超える金銭の分配	—	90,968	—	8,074	△39	8,034	(注5)
2017年9月14日	利益を超える金銭の分配	—	90,968	—	8,074	△47	7,987	(注6)
2018年1月22日	公募増資	39,500	130,468	4,142	12,216	4,142	12,129	(注7)
2018年2月16日	第三者割当	1,872	132,340	196	12,412	196	12,325	(注8)
2018年3月20日	利益を超える金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△49	12,276	(注9)
2018年9月19日	利益を超える金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△60	12,215	(注10)
2019年3月19日	利益を超える金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△60	12,154	(注11)
2019年9月13日	利益を超える金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△66	12,088	(注12)

(注1)出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2)1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。

(注3)1口当たり発行価格92,000円 (発行価額88,504円)にて新たな特定資産の取得資金の一部への充当を目的として、公募により投資口の発行を行いました。

(注4)1口当たり発行価格88,504円にて公募に伴うS M B C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金は、2016年11月1日付で、新規物件の取得資金として借り入れた借入金の一部の返済に充当しました。

(注5)2017年2月14日開催の本投資法人役員会において、第1期 (2016年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり432円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月14日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配909千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注6)2017年8月14日開催の本投資法人役員会において、第2期 (2017年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり521円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,091千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注7)1口当たり発行価格109,005円 (発行価額104,868円)にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。

(注8)1口当たり発行価格104,868円にて、公募に伴うS M B C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金は特定資産の取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

(注9)2018年2月19日開催の本投資法人役員会において、第3期 (2017年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり544円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月20日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,091千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注10)2018年8月17日開催の本投資法人役員会において、第4期 (2018年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり459円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月19日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,058千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注11)2019年2月18日開催の本投資法人役員会において、第5期 (2018年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり460円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注12)2019年8月19日開催の本投資法人役員会において、第6期 (2019年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり499円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月13日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場するJ-REIT市場における期別の最高・最低価格 (終値)は以下のとおりです。

期別	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自2017年7月1日 至2017年12月31日	自2018年1月1日 至2018年6月30日	自2018年7月1日 至2018年12月31日	自2019年1月1日 至2019年6月30日	自2019年7月1日 至2019年12月31日
最高 (円)	120,100円	118,700円	117,200円	122,600円	136,700円
最低 (円)	91,000円	104,000円	103,900円	103,100円	115,400円

(注)本投資法人の投資証券がJ-REIT市場に上場されたのは2016年7月29日です。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は3,008円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメント方針の一環として、当期について利益超過分配を行うこととします。これに基づき、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の30にほぼ相当する額である65百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は496円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1百万円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は9円となります。

期 別		第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
		自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
当期末処分利益総額	(千円)	262,671	394,697	395,076	396,424	398,155
利益留保額	(千円)	47	59	41	66	76
金銭の分配金総額	(千円)	312,111	455,381	455,911	462,395	463,719
(1口当たり分配金)	(円)	(3,431)	(3,441)	(3,445)	(3,494)	(3,504)
うち利益分配金総額	(千円)	262,624	394,637	395,034	396,358	398,078
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,887)	(2,982)	(2,985)	(2,995)	(3,008)
うち出資払戻総額	(千円)	49,486	60,744	60,876	66,037	65,640
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(544)	(459)	(460)	(499)	(496)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	1,091	1,058	1,191	1,191	1,191
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(12)	(8)	(9)	(9)	(9)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	48,394	59,685	59,685	64,846	64,449
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(532)	(451)	(451)	(490)	(487)

(注1)本投資法人は、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応が可能であり、かつ、資金需要(資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等)に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保していることを前提として、資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段の一つとして、その実施が最適と考えられる場合には利益超過分配を実施する方針としています。なお、実際の分配金額については、金融環境や不動産投資信託市場の状況等も勘案して決定することとなりますが、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)の諸規則に定める金額(注2)を上限とし、かつ、減価償却費の30%に相当する金額を限度とし、ペイアウトレシオを参考指標とし、ペイアウトレシオが75%を上回ることはない範囲の金額とします。

(注2)投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

5. 今後の運用方針

①想定される将来動向

今後の日本経済は、中東情勢・米国大統領選挙の行方などの地政学リスクなど世界情勢の行方によって、金融資本市場が変動する可能性があり、その外的要因に伴う日本の金融・財政政策に留意する必要があると考えています。

今後の不動産売買市場においては、緩やかな上昇は継続するものの、過熱感を帯びている状況は継続しており、より厳選した目利きが必要であると考えています。

②今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、“地方から日本を強くしていくこと”を基本理念とし、地方を中心とした総合型ポートフォリオを構築することにより、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保と運用資産の確実な成長を志向し、投資主価値の中長期にわたる向上を目指します。

(i) 外部成長戦略

全国6拠点のマリモと緊密な連携を取ることで、全国各地から集まる多種多様な不動産情報を共有し、地方での長年の経験に基づいた深い知見による資産価値の分析や流動性・代替性の確保を検証しながら、世帯数の増加に伴い賃貸需要が比較的安定している「レジデンス」及び日常生活における必需品を販売する食品スーパーマーケット・ドラッグストア・ホームセンター・ディスカウントストア等の「商業施設」を中心に取得機会を増加させ、今後の外部成長につながる活動を行い、地方を中心とした安定的かつ収益性の高い総合型ポートフォリオを構築する方針です。

また、スポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ(ArtizA)」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発(注)事業等により開発される商業施設やホテルを含む物件の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けながら資産規模の拡大を図るとともにマリモ、サポート会社8社(株式会社三重銀行、株式会社みちのく銀行、株式会社東京スター銀行、株式会社中国銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社広島銀行、株式会社足利銀行及び株式会社リビタ)の豊富な物件ネットワーク、物件情報取得力等並びに本資産運用会社の役職員が不動産業界において培ってきたネットワークに基づき入手する物件情報、保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づき入手する物件情報を、本投資法人の着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

さらに、市場状況を勘案し、ポートフォリオ構築上、中長期的に適切であると判断した場合は、物件の売却又は入替えを検討します。

(注)市街地再開発とは、市街地内の土地の合理化と健全な高度利用、都市の機能更新を図る再開発をいいます。

(ii) 内部成長戦略

本投資法人は、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、マリモより、プロパティマネジメント業務等の提供、リーシングサポートの提供、保有する資産の再生サポートの提供、賃料固定型マスターリース契約の提供など内部成長に係る各種サポートを受け、適切な資産のマネジメントを通じて、中長期的な収益の安定性と収益力の向上を目指し、投資主価値の最大化を目指します。

今後も当期同様、保有資産の運営状況や周辺の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、戦略的なバリューアップ工事の実施による資産価値及び競争力の維持、稼働率の向上、テナント入替時の賃料の引上げ、駐車場収入等の付帯収入の増加等、賃貸事業収入の向上を図ります。

また賃貸事業収入の向上に資する施策とともに、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、電力供給会社の切替えによる水道光熱費の削減、共用部照明器具のLED化による環境への配慮・取組み及びコスト削減、募集費用等の各種費用の削減に取り組み、賃貸収益の向上を図ります。

(iii) 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を実現するための資金調達を行って参ります。

資金の借入れについては、借入金返済期日の分散化、借入期間の長期化と借入金利の低下を念頭に置き、都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションを維持するよう努めて参ります。

新投資口の発行については、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の動向等に配慮しつつ、物件取得の資金需要、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、金融環境を踏まえて決定します。

6. 決算後に生じた重要な事実

①新投資口の発行

本投資法人は、2020年1月6日及び2020年1月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2020年1月20日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2020年2月17日に払込が完了しています。

この結果、出資総額は14,869百万円、発行済投資口の総口数は152,680口となっています。

(公募による新投資口の発行) (一般募集)	
発行新投資口数	19,371口
発行価格:	1口当たり金125,580円
発行価格の総額:	2,432,610,180円
発行価額(払込金額)	1口当たり金120,814円
発行価額(払込金額)の総額	2,340,287,994円
払込期日	2020年1月20日

(第三者割当による新投資口の発行)	
発行新投資口数	969口
発行価額(払込金額)	1口当たり金120,814円
発行価額(払込金額)の総額	117,068,766円
払込期日	2020年2月17日
割当先	S M B C 日興証券株式会社

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第 3 期 (2017年12月31日)	第 4 期 (2018年6月30日)	第 5 期 (2018年12月31日)	第 6 期 (2019年6月30日)	第 7 期 (2019年12月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	90,968	132,340	132,340	132,340	132,340
出資総額 (百万円)	8,074	12,412	12,412	12,412	12,412
投資主数 (人)	6,572	8,507	8,676	8,491	8,445

2. 投資口に関する事項

2019年12月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社マリモ	13,950	10.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,547	8.0
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,866	5.9
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,817	5.2
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,437	3.4
SMB C日興証券株式会社	2,139	1.6
クレディ・スイス証券株式会社	1,722	1.3
株式会社S B I証券	1,654	1.2
J P モルガン証券株式会社	1,565	1.2
米沢信用金庫	1,450	1.1
合計	52,147	39.4

(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)(注2)
執行役員	北方 隆士	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員 (注1)	藤間 義雄	株式会社太平洋セメント 監査役	1,200
	田中 美穂	芝・田中経営法律事務所 パートナー 地主プライベートリート投資法人 監督役員	1,200
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	5,500

(注1)監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2)執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。また、監督役員については、当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)を記載しています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質及び監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者(投資主名簿等管理人)は以下のとおりです。

資産運用会社	マリモ・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社
一般事務(会計及び納税)受託者	三井住友信託銀行株式会社
一般事務(機関運営)受託者	マリモ・アセットマネジメント株式会社
一般事務(税務)受託者	税理士法人令和会計社(注)

(注)本投資法人、税理士法人平成会計社及び税理士法人令和会計社の間で2019年8月19日付で2019年8月20日を効力発生日とした契約上の地位の承継に関する覚書を締結しており、一般事務(税務)受託者の地位等は税理士法人令和会計社に承継されました。

(資金使途)

一般募集における手取金(2,340,287,994円)については、下記「③資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

第三者割当による新投資口発行の手取金(117,068,766円)については、手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

②資金の借入れ

本投資法人は、2020年1月21日付で、下記「③資産の取得」記載6物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行より2,140百万円の借入れを、株式会社三井住友銀行から110百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率(注2)	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ5-A	株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団(注1)	2,140	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR)(注3) +0.600%(変動金利)	2020年 1月21日	2023年 1月21日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ5-B	株式会社三井住友銀行	110	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR)(注3) +0.200%(変動金利)	2020年 1月21日	2021年 1月21日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

(注1)協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行から構成されています。

(注2)借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

(注3)各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日(ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前の時点における全銀協TIBORとなります。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(<http://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認ください。なお、全銀協3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4)同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

③資産の取得

本投資法人は、2020年1月21日に下記6物件(取得価格4,950百万円)を取得しました。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県 名古屋市中区	株式会社 マリモ	430	468	2020年 1月21日
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府 大阪市東淀川区	株式会社 マリモ	1,180	1,290	2020年 1月21日
Rp-11	(仮称)アルティザ松本(注2)	長野県松本市	株式会社 マリモ	640	665	2020年 1月21日
Cp-12	(仮称)MRRあきたⅡ(注2)	秋田県秋田市	株式会社 マリモ	970	994	2020年 1月21日
Ct-01	(仮称)MRRいちばら (底地)(注2)	千葉県市原市	株式会社 マリモ	700	1,190	2020年 1月21日
Ct-02	(仮称)MRRきたもと (底地)(注2)	埼玉県北本市	合同会社北本 プロジェクト	1,030	1,120	2020年 1月21日
合計(6物件)				4,950	5,727	—

(注1)「物件番号」は、本投資法人の取得資産について、「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はオフィスを表し、dは地方、tは東京圏を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。

(注2)「(仮称)アルティザ松本」、「(仮称)MRRあきたⅡ」、「(仮称)MRRいちばら(底地)」及び「(仮称)MRRきたもと(底地)」は本書の日付現在の仮称であり、今後名称を確定する予定です。以下同じです。

(注3)「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(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。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「鑑定評価額」は、いずれも2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

2019年12月31日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	地域等 (注1)	第6期 2019年6月30日現在		第7期 2019年12月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)
信託不動産	地方都市	14,967	53.3	14,831	53.0
	その他地域	6,368	22.7	6,106	21.8
	東京圏	3,633	12.9	3,621	13.0
信託不動産 合計		24,970	88.9	24,559	87.8
預金・その他の資産		3,132	11.1	3,401	12.2
資産総額 計		28,102	100.0	27,960	100.0

(注1)「地方都市」とは、東京圏を除いた原則として人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいいます。以下同じです。

(注2)「保有総額」は各期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

2. 主要な保有資産

2019年12月31日現在における本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる用途
Rp-01	アルティザ仙台花京院	2,620	9,810.37	9,587.13	97.7	11.8	レジデンス
Cp-07	MRRくまもと	2,146	11,157.71	11,018.04	98.7	10.8	商業施設
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1,893	11,579.19 (注6)	11,579.19 (注6)	100.0	非開示 (注7)	商業施設
Cp-01	MRRおおむた	1,211	6,485.11	6,485.11	100.0	4.5	商業施設
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	1,170	13,719.74	13,719.74	100.0	非開示 (注7)	商業施設
Rt-04	アルティザ相武台	1,167	5,703.73	5,630.57	98.7	4.8	レジデンス
Op-01	MRRデルタビル	1,156	3,053.57	3,053.57	100.0	5.0	オフィス
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	1,079	3,731.75	3,537.81	94.8	3.8	レジデンス
Rp-03	アルティザ博多プレミア	1,001	3,804.39	3,642.12	95.7	4.4	レジデンス
Cp-08	MRRさせば	990	5,070.01	4,871.10	96.1	5.0	商業施設
合計		14,437	74,115.57	73,124.38	98.7	非開示 (注7)	

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の資料収入割合が最も高い施設に属させて投資対象を記載しています。以下同じです。

(注2)「賃貸可能面積」は、2019年12月31日現在、各保有資産に係る建物の(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を記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、2019年12月31日現在、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者とマリモの間で、「ヤマダ電機テックランド三原店」に係るものについては賃料固定型マスターリース契約、それ以外の保有資産についてはバス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。以下同じです。

(注4)「稼働率」は、2019年12月31日現在における、各保有資産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保有資産に係る建物の(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。

(注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各保有資産の不動産賃貸事業収益(各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含みます。以下同じです。)を保有資産に係る不動産賃貸事業収益の合計額で除した比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(注6)「ヤマダ電機テックランド三原店」の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫(建物下のピロティ式駐車部分)及び倉庫棟の面積を含みます。

(注7)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお「ヤマダ電機テックランド三原店」については、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関する項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。

3. 不動産等組入資産明細

2019年12月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市宮城野区車町102番地1	信託受益権	9,810.37	2,620	3,790
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市中区富士見町17番29号	信託受益権	1,096.48	387	547
Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市博多区千代一丁目1番67号	信託受益権	3,804.39	1,001	1,260
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南五丁目16番19号	信託受益権	1,691.50	477	564
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市中区富士見町10番12号	信託受益権	1,336.50	630	677
Rp-06	アルティザ上前津II	愛知県名古屋市中区富士見町17番30号	信託受益権	1,557.90	722	770
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市中区千代田四丁目4番22号	信託受益権	2,062.06	979	1,110
Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市北区東島田一丁目5番4号	信託受益権	1,809.60	711	730
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区池尻三丁目29番3号	信託受益権	641.16	606	735
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市都筑区荏田東四丁目25番5号	信託受益権	3,731.75	1,079	1,150
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市川崎区田町二丁目6番5号	信託受益権	3,055.80	768	933
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市相武台二丁目40番9号	信託受益権	5,703.73	1,167	1,350
Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜1586番地2	信託受益権	6,485.11	1,211	1,170
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市垂水区日向二丁目1番4号	信託受益権	678.57	476	551
Cp-03	Foodaly青葉店	宮城県宮崎市宮崎駅東三丁目12番地6	信託受益権	1,729.30	228	394
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市城町三丁目10番3号	信託受益権	11,579.19 (注4)	1,893	2,730
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡時津町野田郷字岩崎32番地1	信託受益権	5,998.15 (注4)	919	1,120
Cp-07	MRRくまもと	熊本県熊本市中央区南熊本一丁目9番25号	信託受益権	11,157.71	2,146	2,400
Cp-08	MRRさせば	長崎県佐世保市大和町978番地6	信託受益権	5,070.01	990	1,270
Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市高田五丁目23番6号	信託受益権	2,842.78	911	976
Cp-10	MRRあきた(注5)	秋田県秋田市茨島一丁目1番16号	信託受益権	8,416.10	853	879
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	長崎県西彼杵郡時津町日並郷新開3613番	信託受益権	13,719.74	1,170	1,210
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市新生一丁目2番11号	信託受益権	3,860.81	682	853
Op-01	MRRデルタビル	広島県広島市中区国泰寺町一丁目3番29号	信託受益権	3,053.57	1,156	1,290
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番35号	信託受益権	1,931.47	763	1,020
合計				112,823.75	24,559	29,479

(注1)「所在地(住居表示)」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。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地(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。
(注2)「賃貸可能面積」は、2019年12月31日現在、各保有資産に係る建物の(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を記載しています。
(注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定士が作成した2019年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。
(注4)「ヤマダ電機テックランド三原店」及び「ヤマダ電機テックランド時津店」の賃貸可能面積には、1階自動車庫(建物下のピロティ式駐車場部分)及び倉庫棟の面積を含みます。
(注5)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が所有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟(以下「取得建物」といいます。)のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。また、信託受託者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第6期 (2019年1月1日～2019年6月30日)				第7期 (2019年7月1日～2019年12月31日)			
		テナント数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Rp-01	アルティザ 仙台花京院	157	98.8	133	11.9	164	97.7	132	11.8
Rp-02	アルティザ 上前津	44	100.0	18	1.6	43	97.7	17	1.6
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	114	97.4	48	4.3	112	95.7	49	4.4
Rp-04	アルティザ 博多駅南	66	100.0	22	2.0	65	98.6	23	2.0
Rp-05	アルティザ 東別院	52	96.3	22	2.0	53	98.1	22	2.0
Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	48	95.9	23	2.1	47	93.6	24	2.2
Rp-07	アルティザ 千代田	78	100.0	35	3.1	77	98.7	35	3.1
Rp-08	アルティザ 東島田	51	98.1	26	2.4	49	94.2	25	2.3
Rt-01	アルティザ 池尻	19	100.0	17	1.6	18	89.9	17	1.6
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	61	98.3	41	3.7	59	94.8	42	3.8
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	1	100.0	30	2.7	1	100.0	30	2.7
Rt-04	アルティザ 相武台	84	100.0	51	4.6	83	98.7	54	4.8
Cp-01	MRRおおむた	8	87.3	53	4.8	9	100.0	50	4.5
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	7	100.0	21	1.9	7	100.0	21	1.9
Cp-03	Foodaily 青葉店	1	100.0	16	1.5	1	100.0	16	1.4
Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-06	セブンイレブン 甲府相生1丁目店 (底地) (注6)	1	100.0	7	0.7	—	—	7	0.7
Cp-07	MRRくまもと	22	100.0	118	10.6	22	98.7	121	10.8
Cp-08	MRRさせば	5	100.0	55	5.0	4	96.1	56	5.0
Cp-09	MRRいとしま	3	100.0	40	3.6	3	100.0	41	3.6
Cp-10	MRRあきた (注7)	4	100.0	32	2.9	4	100.0	32	2.9

物件番号	不動産等の名称	第6期 (2019年1月1日～2019年6月30日)				第7期 (2019年7月1日～2019年12月31日)			
		テナント数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Hp-01	ルートインー宮駅前	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Op-01	MRRデルタビル	14	100.0	56	5.0	14	100.0	56	5.0
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	1	100.0	30	2.7	1	100.0	30	2.7
	合計	845	98.9	1,121	100.0	840	98.8	1,125	100.0

(注1)「テナント数」は、各期末における各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。また、「テナント数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。
(注2)「稼働率」は、各期末における各保有資産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保有資産に係る建物の(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位を四捨五入して表示しています。
(注3)「不動産賃貸事業収益」は、各保有資産の各期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。
(注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各保有資産の不動産賃貸事業収益(各保有資産の各期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。)を保有資産に係る不動産賃貸事業収益の合計額で除した比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。
(注5)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、「ヤマダ電機テックランド三原店」については、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関する項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。
(注6)「セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)」は、2019年12月27日付で譲渡しています。
(注7)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が所有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. その他資産の状況

該当事項はありません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が2019年12月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第8期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
MRRくまもと	熊本県熊本市	駐車場外壁更新工事	自 2020年2月 至 2020年5月	24,000	-	-
アルティザ相武台	神奈川県座間市	エレベーターリニューアル工事	自 2020年2月 至 2020年4月	6,000	-	-
アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	室内改装工事	自 2020年2月 至 2020年6月	1,500	-	-
アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	室内改装工事	自 2020年2月 至 2020年6月	1,000	-	-

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2019年12月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は32,315千円であり、当期費用に区分された修繕費34,779千円と合わせ、合計67,094千円の工事を実施しています。

不動産の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
MRRくまもと	熊本県熊本市	事務所区画改修工事	自 2019年11月 至 2019年11月	18,100
MRRおおむた	福岡県大牟田市	空調設備更新工事	自 2019年9月 至 2019年9月	3,272
その他資本的支出				10,943
合計				32,315

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：千円)

営業期間	第3期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	第4期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	第5期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	第6期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	第7期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
当期首積立金残高	71,670	105,657	115,001	117,895	130,640
当期積立額	43,114	38,263	46,415	35,090	38,757
当期積立金取崩額	9,127	28,919	43,521	22,346	18,238
次期繰越額	105,657	115,001	117,895	130,640	151,159

(注)当該修繕積立金を含むキャッシュ・マネジメントに関する詳細は10ページ「⑥業績及び分配の概要」をご参照ください。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第6期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	第7期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
資産運用報酬	98,145	101,589
資産保管報酬	1,396	1,397
一般事務委託報酬	14,131	12,190
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	10,916	13,755
その他営業費用	32,422	35,957
合計	159,413	167,290

2. 借入状況

2019年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
借入金	株式会社三井住友銀行	2019年1月4日	700	-	0.267 (注1)	2019年8月1日	期限一括返済	取得資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保 無保証
	計		700	-					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	2016年8月1日	30	30	1.099 (注2)	2023年8月1日	分割返済	取得資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三重銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社りそな銀行	2016年8月1日	3,330	-	0.669 (注1)	2019年8月1日	期限一括返済	取得資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保 無保証
	計		3,360	30					
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行	2016年8月1日	3,500	3,500	0.867 (注2)	2021年8月1日	期限一括返済	取得資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保 無保証
長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	2016年8月1日	1,387	1,372	1.099 (注2)	2023年8月1日	分割返済	取得資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社新生銀行 株式会社三重銀行 株式会社りそな銀行 株式会社肥後銀行	2018年1月23日	4,840	4,840	0.668 (注1)	2021年2月1日	期限一括返済	取得資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社三重銀行 株式会社りそな銀行 株式会社中国銀行 株式会社あおぞら銀行	2019年8月1日	-	2,015	0.667 (注1)	2022年8月1日	期限一括返済	取得資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保 無保証

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

物件の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円) (注1)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円) (注2)
不動産信託受益権	セブンイレブン 甲府相生1丁目店 (底地)	—	—	2019年 12月27日	229	223	3

(注1) 「譲渡価格」は、保有資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買取金（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。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
(注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価格及び譲渡に係る諸費用を控除した金額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価機関	価格時点
譲渡	セブンイレブン 甲府相生1丁目店 (底地)	2019年 12月27日	信託受益権	229	212	一般社団法人日本不動産研究所	2019年 11月30日

②その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

区分	売買金額等 (注2)	
	買付額等 (千円) / 比率 (%)	売付額等 (千円) / 比率 (%) (注3)
総額	—	229,000
利害関係人等 (注1) との取引状況の内訳		
株式会社マリモ	—	229,000 (100.0%)
合計	—	229,000 (100.0%)

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 「売買金額等」には、保有資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買取金（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。）の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 「比率」は、保有資産の売付額等の合計に占める各保有資産の売付額等の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
賃貸事業収入	1,073,574	株式会社マリモ	974,114	90.7
その他賃貸事業収入	51,908	株式会社マリモ	42,488	81.9
管理業務費	78,345	株式会社マリモ	33,797	43.1
その他賃貸事業費用	19,768	株式会社マリモ	1,321	6.7

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年 8月1日	—	2,015	0.867 (注1)	2024年 8月1日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	株式会社広島銀行								
	三井住友信託銀行株式会社								
	株式会社新生銀行								
	株式会社三重銀行								
株式会社りそな銀行									
	株式会社中国銀行								
	株式会社あおぞら銀行								
	計		9,727	13,742					
	合計		13,787	13,772					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

(注2) 固定金利による借入れです。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

①投資主総会

2019年9月27日に第3回投資主総会を開催しました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 法令番号を除き、和暦表示を西暦表示に変更するものです（規約第34条3項）。
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、執行役員に北方隆士が選任されました。なお、任期は、2019年9月27日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。
第3号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり、監督役員に藤間義雄及び田中美穂が選任されました。なお、任期は、2019年9月27日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。
第4号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に北川博彰が選任されました。なお、補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案における執行役員の任期が満了するときまでとなります。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	原案のとおり、補欠監督役員に松本拓生が選任されました。なお、補欠監督役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第3号議案における監督役員の任期が満了するときまでとなります。

②投資法人役員会

本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2019年8月19日	税理士業務に関する業務委託契約に係る地位の承継に関する覚書	本投資法人、税理士法人平成会計社及び税理士法人令和会計社の間で2019年8月19日付で2019年8月20日を効力発生日とした契約上の地位の承継に関する覚書を締結しました。
2019年11月28日	監査契約書	本投資法人とPwCあらた有限責任監査法人の間で監査契約書を締結することについて承認しました。
2019年12月23日	「セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）」に関する信託受益権譲渡	本投資法人からマリモに「セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）」を譲渡することについて承認しました。
	プロパティ・マネジメント契約解除合意書締結	上記、「セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）」に関するプロパティ・マネジメント契約解除について承認しました。

2. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載していません。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,086,844	1,359,172
信託現金及び信託預金	1,935,258	1,878,767
営業未収入金	7,729	7,614
前払費用	29,236	53,837
未収消費税等	5,121	—
その他	—	4,654
流動資産合計	3,064,189	3,304,045
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	11,649,518	11,675,924
減価償却累計額	△1,050,836	△1,259,445
信託建物(純額)	10,598,682	10,416,478
信託構築物	270,705	270,705
減価償却累計額	△31,442	△37,493
信託構築物(純額)	239,262	233,212
信託機械及び装置	118,437	118,437
減価償却累計額	△15,911	△18,835
信託機械及び装置(純額)	102,525	99,602
信託工具、器具及び備品	24,066	29,976
減価償却累計額	△2,770	△4,909
信託工具、器具及び備品(純額)	21,296	25,067
信託土地	14,004,270	13,780,877
有形固定資産合計	24,966,037	24,555,237
無形固定資産		
信託借地権	3,967	3,839
ソフトウェア	2,360	1,769
無形固定資産合計	6,327	5,609
投資その他の資産		
長期前払費用	25,269	60,979
繰延税金資産	14	14
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,500	13,500
投資その他の資産合計	48,783	84,493
固定資産合計	25,021,148	24,645,340
繰延資産		
投資口交付費	16,887	11,258
繰延資産合計	16,887	11,258
資産合計	28,102,226	27,960,644

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	119,623	73,160
短期借入金	700,000	—
1年内返済予定の長期借入金	3,360,000	30,000
未払費用	133,554	140,493
未払法人税等	899	892
未払消費税等	—	28,206
前受金	177,164	173,414
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	49,321	48,121
その他	24,859	5,614
流動負債合計	4,565,423	499,902
固定負債		
長期借入金	9,727,500	13,742,500
信託預り敷金及び保証金	1,239,750	1,212,964
資産除去債務	18,261	18,280
その他	43	54
固定負債合計	10,985,555	14,973,800
負債合計	15,550,978	15,473,703
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	12,412,622	12,412,622
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △5,342	※1 △6,533
その他の出資総額控除額	△252,456	△317,303
出資総額控除額合計	△257,799	△323,837
出資総額(純額)	12,154,823	12,088,785
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	396,424	398,155
剰余金合計	396,424	398,155
投資主資本合計	12,551,247	12,486,940
純資産合計	※2 12,551,247	※2 12,486,940
負債純資産合計	28,102,226	27,960,644

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日		自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※3	1,066,125	※1, ※3	1,073,574
その他賃貸事業収入	※1, ※3	54,908	※1, ※3	51,908
不動産等売却益		—	※4	3,818
営業収益合計		1,121,033		1,129,301
営業費用				
賃貸事業費用	※1, ※2, ※3	490,041	※1, ※2, ※3	479,297
資産運用報酬		98,145		101,589
資産保管手数料		1,396		1,397
一般事務委託手数料		14,131		12,190
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		10,916		13,755
その他営業費用	※2	32,422	※2	35,957
営業費用合計		649,455		646,588
営業利益		471,578		482,713
営業外収益				
受取利息		14		14
還付加算金		—		24
受取保険金		1,258		846
営業外収益合計		1,272		885
営業外費用				
支払利息		50,809		54,397
融資関連費用		19,128		24,586
投資口交付費償却		5,629		5,629
営業外費用合計		75,567		84,613
経常利益		397,283		398,984
税引前当期純利益		397,283		398,984
法人税、住民税及び事業税		902		894
法人税等調整額		△1		0
法人税等合計		900		894
当期純利益		396,382		398,089
前期繰越利益		41		66
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		396,424		398,155

V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額控除額	出資総額控除額 合計		
当期首残高	12,412,622	△4,151	△192,771	△196,923	12,215,699
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△1,191		△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△59,685	△59,685	△59,685
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,191	△59,685	△60,876	△60,876
当期末残高	※1 12,412,622	△5,342	△252,456	△257,799	12,154,823

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	395,076	395,076	12,610,776	12,610,776
当期変動額				
剰余金の配当	△395,034	△395,034	△395,034	△395,034
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△59,685	△59,685
当期純利益	396,382	396,382	396,382	396,382
当期変動額合計	1,347	1,347	△59,528	△59,528
当期末残高	396,424	396,424	12,551,247	12,551,247

VI. 注記表

当期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額控除額	出資総額控除額 合計		
当期首残高	12,412,622	△5,342	△252,456	△257,799	12,154,823
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△1,191		△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△64,846	△64,846	△64,846
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,191	△64,846	△66,037	△66,037
当期末残高	※1 12,412,622	△6,533	△317,303	△323,837	12,088,785

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	396,424	396,424	12,551,247	12,551,247
当期変動額				
剰余金の配当	△396,358	△396,358	△396,358	△396,358
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△64,846	△64,846
当期純利益	398,089	398,089	398,089	398,089
当期変動額合計	1,731	1,731	△64,306	△64,306
当期末残高	398,155	398,155	12,486,940	12,486,940

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前 期(ご参考) 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日																								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>5年～58年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10年～27年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託借地権</td> <td>19年</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2年～64年	信託構築物	5年～58年	信託機械及び装置	10年～27年	信託工具、器具及び備品	3年～15年	信託借地権	19年	ソフトウェア	5年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>5年～58年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10年～27年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託借地権</td> <td>19年</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2年～64年	信託構築物	5年～58年	信託機械及び装置	10年～27年	信託工具、器具及び備品	3年～15年	信託借地権	19年	ソフトウェア	5年
信託建物	2年～64年																									
信託構築物	5年～58年																									
信託機械及び装置	10年～27年																									
信託工具、器具及び備品	3年～15年																									
信託借地権	19年																									
ソフトウェア	5年																									
信託建物	2年～64年																									
信託構築物	5年～58年																									
信託機械及び装置	10年～27年																									
信託工具、器具及び備品	3年～15年																									
信託借地権	19年																									
ソフトウェア	5年																									
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。																								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,723千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は該当ありません。</p>																								
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>																								

[貸借対照表に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日

※1.一時差異等調整引当額

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	2,473	1,910	562	—	2,473	—
信託借地権	借地権の償却	572	447	125	—	572	—
信託建物	資産除去債務の償却	2,296	1,793	502	—	2,296	—
合 計		5,342	4,151	1,191	—	5,342	—

(注)当初発生額については、当期末までに発生した引当額の累計を記載しています。なお、各資産から生じる一時差異等の金額は以下のとおりであり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

信託建物、信託構築物(償却超過額の発生)	21,094千円
信託借地権(借地権の償却)	4,707千円
信託建物(資産除去債務の償却)	18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	発生した事由	戻入れの具体的な方法
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	借地権の返還、売却及びそれに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。
信託借地権	借地権の償却	
信託建物	資産除去債務の償却	建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日

※1.一時差異等調整引当額

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	3,035	2,473	562	—	3,035	—
信託借地権	借地権の償却	698	572	125	—	698	—
信託建物	資産除去債務の償却	2,799	2,296	502	—	2,799	—
合 計		6,533	5,342	1,191	—	6,533	—

(注)当初発生額については、当期末までに発生した引当額の累計を記載しています。なお、各資産から生じる一時差異等の金額は以下のとおりであり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

信託建物、信託構築物(償却超過額の発生)	21,094千円
信託借地権(借地権の償却)	4,707千円
信託建物(資産除去債務の償却)	18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	発生した事由	戻入れの具体的な方法
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	借地権の返還、売却及びそれに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。
信託借地権	借地権の償却	
信託建物	資産除去債務の償却	建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

前 期(ご参考) (2019年6月30日)	当 期 (2019年12月31日)
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
---	---

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益	貸料収入	共益費収入	駐車場収入	その他賃貸収入	計			
賃貸事業収入	918,492	40,254	38,252	69,125	1,066,125			
その他賃貸事業収入				54,908	54,908			
不動産賃貸事業収益合計				1,121,033	1,121,033			
B. 不動産賃貸事業費用	管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他賃貸事業費用	不動産賃貸事業費用合計
賃貸事業費用	90,047	38,359	81,611	4,769	33,345	221,079	20,828	490,041
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	630,991							

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益	貸料収入	共益費収入	駐車場収入	その他賃貸収入	計			
賃貸事業収入	923,721	40,756	40,059	69,037	1,073,574			
その他賃貸事業収入				51,908	51,908			
不動産賃貸事業収益合計				1,125,483	1,125,483			
B. 不動産賃貸事業費用	管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他賃貸事業費用	不動産賃貸事業費用合計
賃貸事業費用	78,345	41,636	81,594	3,304	34,779	219,869	19,768	479,297
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	646,185							

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

賃貸事業費用	有形固定資産	無形固定資産	その他営業費用	無形固定資産
有形固定資産	220,952	127		
その他営業費用			590	

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

賃貸事業費用	有形固定資産	無形固定資産	その他営業費用	無形固定資産
有形固定資産	219,742	127		
その他営業費用			590	

※3. 主要投資主との取引

(単位：千円)

営業取引によるもの	賃貸事業収入	その他賃貸事業収入	管理業務費	その他賃貸事業費用
営業取引によるもの	985,500	46,697	33,670	1,366

※3. 主要投資主との取引

(単位：千円)

営業取引によるもの	賃貸事業収入	その他賃貸事業収入	管理業務費	その他賃貸事業費用
営業取引によるもの	974,114	42,488	33,797	1,321

※4. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

—	
---	--

※4. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

不動産等売却収入	不動産等売却原価	その他売却費用	不動産等売却益
不動産等売却収入	229,000	223,392	5,608
その他売却費用		1,788	3,818

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 132,340口	発行済投資口の総口数 132,340口

[税効果会計に関する注記]

前 期(ご参考) 2019年6月30日	当 期 2019年12月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税 14	未払事業税 14
借地権償却 233	借地権償却 272
資産除去債務 5,754	資産除去債務 5,751
減価償却限度超過額 1,013	減価償却限度超過額 1,191
繰延税金資産合計 7,015	繰延税金資産合計 7,229
繰延税金負債	繰延税金負債
資産除去債務に対応する固定資産 △4,819	資産除去債務に対応する固定資産 △4,657
繰延税金負債合計 △4,819	繰延税金負債合計 △4,657
評価性引当額 △2,181	評価性引当額 △2,558
繰延税金資産の純額 14	繰延税金資産の純額 14
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 31.51%	法定実効税率 31.51%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.43%	支払分配金の損金算入額 △31.44%
均等割額 0.15%	均等割額 0.15%
その他 0.00%	その他 △0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.23%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22%

[金融商品に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日

- 金融商品の状況に関する事項
 - 金融商品に対する取組方針
本投資法人では、資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を借入れ及び投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入れ金利の低下を目指し、財務の安定性のバランスに配慮します。
 - 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入金とは、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を検討することにより当該リスクを管理しています。
 - 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,086,844	1,086,844	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,935,258	1,935,258	—
資 産 計	3,022,102	3,022,102	—
(3) 短期借入金	700,000	700,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	3,360,000	3,360,202	202
(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	49,321	40,402	△8,919
(6) 長期借入金	9,727,500	9,743,608	16,108
(7) 信託預り敷金及び保証金	372,573	301,220	△71,353
負 債 計	14,209,395	14,145,432	△63,962

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金
変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7) 信託預り敷金及び保証金
これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

信託預り敷金及び保証金のうち、借借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であるものについては、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	867,176

(注3) 金銭債権の決算日(2019年6月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,086,844
信託現金及び信託預金	1,935,258

(注4) 借入金の決算日(2019年6月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	700,000	—	—	—	—	—
長期借入金	3,360,000	4,870,000	3,530,000	30,000	1,297,500	—

当期
自 2019年 7月 1日
至 2019年12月31日

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を借入れ及び投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入れ金利の低下を目指し、財務の安定性のバランスに配慮します。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を検討することにより当該リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,359,172	1,359,172	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,878,767	1,878,767	—
資 産 計	3,237,939	3,237,939	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	30,000	30,282	282
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121	39,190	△8,930
(5) 長期借入金	13,742,500	13,774,949	32,449
(6) 信託預り敷金及び保証金	348,812	281,607	△67,205
負 債 計	14,169,434	14,126,030	△43,403

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

信託預り敷金及び保証金のうち、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であるものについては、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	864,151

(注3) 金銭債権の決算日(2019年12月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,359,172
信託現金及び信託預金	1,878,767

(注4) 借入金の決算日(2019年12月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	30,000	8,370,000	2,045,000	1,312,500	2,015,000	—

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日	当 期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日		
本投資法人では賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。	本投資法人では賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。		
(単位：千円)	(単位：千円)		
貸借対照表計上額	貸借対照表計上額		
期首残高	24,415,618	期首残高	24,970,004
当期増減額	554,386	当期増減額	△410,927
期末残高	24,970,004	期末残高	24,559,077
期末時価	29,496,000	期末時価	29,479,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。	(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。		
(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(合計726,985千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計221,079千円)によるものです。	(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(合計32,315千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計219,869千円)及び信託受益権1件(セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地))(合計223,392千円)の売却によるものです。		
(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。	(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。		
なお、賃貸等不動産に関する2019年6月期(第6期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。	なお、賃貸等不動産に関する2019年12月期(第7期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。		

[関連当事者との取引に関する注記]

親会社及び法人主要投資主等

前 期(ご参考) 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日							
属性	会社等の 名称 又は氏名	事業の 内容 又は職業	投資口の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主	株式会社マリモ	不動産業	10.5%	賃貸事業収入	960,844	未収入金	1,044
				その他 賃貸事業収入	47,229	信託預り敷金 及び保証金	1,183,720
				物件売買代金 等	703,458	未収入金	5,424
				管理業務費	33,670	未払金	5,745
				その他 賃貸事業費用	1,366	未払金	237
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	長期借入金の 借入	—	長期借入金	1,490,000
				短期借入金の 返済	—	短期借入金	—

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件は契約に基づいて決定しています。賃貸事業収入及びその他賃貸事業収入はマスターリース契約に基づく取引であり、賃料固定型マスターリース契約及びパス・スルー型マスターリース契約があります。

当期 自2019年7月1日 至2019年12月31日							
属性	会社等の 名称 又は氏名	事業の 内容 又は職業	投資口の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主	株式会社マリモ	不動産業	10.5%	賃貸事業収入	974,114	未収入金	548
				その他 賃貸事業収入	42,488	未収入金	5,134
				不動産の売却 等	229,008	—	—
				管理業務費	33,797	未払金	5,841
				その他 賃貸事業費用	1,321	未払金	243
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	長期借入金の 返済	900,000	長期借入金	1,490,000
				長期借入金の 借入	900,000		
				短期借入金の 返済	—	短期借入金	—

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 賃貸事業収入及びその他賃貸事業収入はマスターリース契約に基づく取引であり、賃料固定型マスターリース契約及びバス・スルー型マスターリース契約があります。

(注3) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。なお、不動産の売買価格については、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しています。また、資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を決定しています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(ご参考) (2019年6月30日)		当期 (2019年12月31日)	
1. 資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「MRRおおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。		1. 資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「MRRおおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。	
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214%を使用して資産除去債務を算定しています。		2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214%を使用して資産除去債務を算定しています。	
3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)		3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	
	前期(ご参考) 自2019年1月1日 至2019年6月30日		当期 自2019年7月1日 至2019年12月31日
期首残高	18,241	期首残高	18,261
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	19	時の経過による調整額	19
期末残高	18,261	期末残高	18,280

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自2019年1月1日 至2019年6月30日		当期 自2019年7月1日 至2019年12月31日	
1口当たり純資産額	94,840円	1口当たり純資産額	94,355円
1口当たり当期純利益	2,995円	1口当たり当期純利益	3,008円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(132,340口)で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(132,340口)で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自2019年1月1日 至2019年6月30日	当期 自2019年7月1日 至2019年12月31日
当期純利益(千円)	396,382	398,089
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	396,382	398,089
期中平均投資口数(口)	132,340	132,340

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自2019年1月1日 至2019年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自2019年7月1日 至2019年12月31日)

①新投資口の発行

本投資法人は、2020年1月6日及び2020年1月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2020年1月20日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2020年2月17日に払込が完了しています。

この結果、出資総額は14,869百万円、発行済投資口の総口数は152,680口となっています。

(公募による新投資口の発行) (一般募集)

発行新投資口数	19,371口
発行価格	1口当たり金125,580円
発行価格の総額	2,432,610,180円
発行価額(払込金額)	1口当たり金120,814円
発行価額(払込金額)の総額	2,340,287,994円
払込期日	2020年1月20日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	969口
発行価額(払込金額)	1口当たり金120,814円
発行価額(払込金額)の総額	117,068,766円
払込期日	2020年2月17日
割当先	S M B C 日興証券株式会社

(資金使途)

一般募集における手取金(2,340,287,994円)については、下記「③資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

第三者割当による新投資口発行の手取金(117,068,766円)については、手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

②資金の借入れ

本投資法人は、2020年1月21日付で、下記「③資産の取得」記載6物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行より2,140百万円の借入れを、株式会社三井住友銀行から110百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率(注2)	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ5-A	株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団(注1)	2,140	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR)(注3) +0.600%(変動金利)	2020年 1月21日	2023年 1月21日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ5-B	株式会社三井住友銀行	110	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR)(注3) +0.200%(変動金利)	2020年 1月21日	2021年 1月21日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

(注1)協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行から構成されています。

(注2)借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

(注3)各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日(ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前の時点における全銀協TIBORとなります。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(<http://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。なお、全銀協3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4)同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

③資産の取得

本投資法人は、2020年1月21日に下記6物件(取得価格4,950百万円)を取得しました。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得年月日
Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県 名古屋市中区	株式会社 マリモ	430	468	2020年 1月21日
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府 大阪市東淀川区	株式会社 マリモ	1,180	1,290	2020年 1月21日
Rp-11	(仮称)アルティザ松本	長野県松本市	株式会社 マリモ	640	665	2020年 1月21日
Cp-12	(仮称)MRRあきたⅡ	秋田県秋田市	株式会社 マリモ	970	994	2020年 1月21日
Ct-01	(仮称)MRRいちばら(底地)	千葉県上市	株式会社 マリモ	700	1,190	2020年 1月21日
Ct-02	(仮称)MRRきたもと(底地)	埼玉県北本市	合同会社北本 プロジェクト	1,030	1,120	2020年 1月21日
合計(6物件)				4,950	5,727	—

(注1)「物件番号」は、本投資法人の取得資産について、「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はオフィスを表し、dは地方、tは東京圏を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に所属させて投資対象を記載しています。

(注2)「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(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。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「鑑定評価額」は、いずれも2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前 期(ご参考) 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
<p>1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額</p> <p>MRRおおもむの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税金不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を1,191千円計上しています。</p>	<p>1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額</p> <p>MRRおおもむの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税金不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を1,191千円計上しています。</p>
<p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <p>信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一部差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却に伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p> <p>また、資産除去債務関連費用の一部差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p>	<p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <p>信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一部差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却に伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p> <p>また、資産除去債務関連費用の一部差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p>

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日
I 当期末処分利益	396,424,363円	398,155,403円
II 利益超過分配金加算額	66,037,660円	65,640,640円
うち一時差異等調整引当額	1,191,060円	1,191,060円
うちその他の出資総額控除額	64,846,600円	64,449,580円
III 分配金の額	462,395,960円	463,719,360円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,494円)	(3,504円)
うち利益分配金	396,358,300円	398,078,720円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,995円)	(3,008円)
うち一時差異等調整引当額	1,191,060円	1,191,060円
(うち1口当たり利益超過分配金	(9円)	(9円)
(一時差異等調整引当額に係るもの))		
うちその他の利益超過分配金	64,846,600円	64,449,580円
(うち1口当たり利益超過分配金	(490円)	(487円)
(その他の利益超過分配金に係るもの))		
IV 次期繰越利益	66,063円	76,683円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる396,358,300円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の30にほぼ相当する額である66,037,660円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は499円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,191,060円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は9円となります。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる398,078,720円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の30にほぼ相当する額である65,640,640円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は496円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,191,060円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は9円となります。</p>

Ⅷ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2020年2月18日

マリモ地方創生リート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

佐々木 貴之

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

藪谷 峰

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、マリモ地方創生リート投資法人の2019年7月1日から2019年12月31日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行っている。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	397,283	398,984
減価償却費	221,670	220,460
投資口交付費償却	5,629	5,629
受取利息	△14	△14
支払利息	50,809	54,397
営業未収入金の増減額(△は増加)	745	114
未収消費税等の増減額(△は増加)	△5,121	5,121
未払消費税等の増減額(△は減少)	△30,006	28,206
前払費用の増減額(△は増加)	10,036	△24,600
営業未払金の増減額(△は減少)	27,643	△15,798
未払費用の増減額(△は減少)	△678	4,028
前受金の増減額(△は減少)	8,551	△3,749
信託有形固定資産の売却による減少額	—	223,392
長期前払費用の増減額(△は増加)	12,046	△35,710
その他	20,784	△24,741
小計	719,380	835,720
利息の受取額	14	14
利息の支払額	△52,345	△51,487
法人税等の支払額	△878	△902
営業活動によるキャッシュ・フロー	666,170	783,344
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△780,938	△62,980
使途制限付預金の預入による支出	△0	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△780,938	△62,980
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	700,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△700,000
長期借入れによる収入	—	4,030,000
長期借入金の返済による支出	△15,000	△3,345,000
分配金の支払額	△455,399	△461,541
財務活動によるキャッシュ・フロー	229,600	△476,541
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	114,832	243,822
現金及び現金同等物の期首残高	1,589,197	1,704,030
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,704,030	※1 1,947,852

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	1,086,844	現金及び預金 1,359,172
信託現金及び信託預金	1,935,258	信託現金及び信託預金 1,878,767
使途制限付預金 ^(注1)	△29,000	使途制限付預金 ^(注1) △29,000
使途制限付信託預金 ^(注2)	△1,289,071	使途制限付信託預金 ^(注2) △1,261,086
現金及び現金同等物	1,704,030	現金及び現金同等物 1,947,852
(注1) 物件の維持修繕に係る支出のために留保されている預金です。		(注1) 物件の維持修繕に係る支出のために留保されている預金です。
(注2) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還に係る支出のために留保されている預金です。		(注2) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還に係る支出のために留保されている預金です。

第2回公募増資による新規取得物件

Rp-09 アルティザ鶴舞 スポンサー開発

所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区千代田五丁目17番23号
取得価格	430百万円
鑑定評価額	468百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
稼働率(2020年1月)	100.0%
敷地面積	213.21㎡
竣工年月	2019年2月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建



物件の特徴及びハイライト

- JR中央線「鶴舞」駅から徒歩約4分、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約5分と2線2駅が利用可能であり、徒歩圏内に商業施設も複数あり利便性の高いエリア
- 2019年2月竣工の新築建物。単身者向けマンションに求められる設備スペックを十分に備えており、且つ当該エリアは単身者需要が高いため、安定した稼働が見込まれる
- 本物件が存する「千代田」エリアは、都心接近性や、生活利便性の高さを背景として比較的安定的な居住需要が見込まれる地域

Rp-10 アルティザ淡路駅東 スポンサー開発

所在地(住居表示)	大阪府大阪市東淀川区菅原七丁目1番29号
取得価格	1,180百万円
鑑定評価額	1,290百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
稼働率(2020年1月)	95.0%(実際稼働率76.0%)
敷地面積	856.49㎡
竣工年月	2019年10月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建



物件の特徴及びハイライト

- 2019年3月に開通したJRおおさか東線「JR淡路」駅から徒歩約6分。阪急京都線及び阪急千里線の2線乗り入れの「淡路」駅も徒歩圏内にあり、中心地へのアクセスが良好
- 2019年10月竣工の新築建物。単身者向けマンションに求められる設備スペックを十分に備えており、且つ当該エリアは単身者需要が高いため、安定した稼働が見込まれる
- 阪急「淡路」駅の高架化、阪急線とJR線の各「淡路」駅の連絡、東西を「新大阪」駅まで車で繋ぐ主要道路・歌島豊里線の開通等の再開が予定されていることから、ますます発展していくポテンシャルを有する
- 2020年1月21日～6月30日の間はスポンサーからの賃料保証(満室時の想定賃料収入の95%相当)により収益が安定

Rp-11 (仮称)アルティザ松本 ウェアハウジング

所在地(住居表示)	長野県松本市大手一丁目1番28号
取得価格	640百万円
鑑定評価額	665百万円
鑑定NOI利回り	7.0%
稼働率(2020年1月)	80.6%
敷地面積	1,528.65㎡ ^(注)
竣工年月	1998年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建



物件の特徴及びハイライト

- JR篠ノ井線及び大糸線の2線が乗り入れる「松本」駅から徒歩約6分
- 松本駅前にはバスターミナルが所在し、松本市内だけでなく新宿や名古屋行の高速バスも利用可能
- 本物件が存する松本市は「2019年 北陸・甲信越地域住みたい街ランキング」において第2位と人気の高いエリア。城下町として歴史も長く、本物件が属する学区の開智小学校は市内でも歴史ある学校として人気
- 周辺にはコンビニ、クリニック、郵便局などの生活利便施設も徒歩圏内に点在しているため、安定した需要が見込まれる
- 本物件の竣工後に施行された高さ制限を含む条例により、本物件と同規模の建物は建築できないため、同エリア内における優位性を有する

(注) 本土の地実測面積は1,668.51㎡であり、当該面積にはセットバック部分(50.65㎡)を含みます。

Cp-12 (仮称)MRRあきたⅡ ウェアハウジング

所在地(住居表示)	秋田県秋田市茨島一丁目4番63号
取得価格	970百万円
鑑定評価額	994百万円
鑑定NOI利回り	7.1%
稼働率(2020年1月)	100%
敷地面積	14,902.48㎡
竣工年月	2004年3月/1985年4月
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶき2階建
駐車場台数	254台



物件の特徴及びハイライト

- 前面道路となる国道13号は主要幹線道路であり、至近でこの国道と交差している県道56号線も車両通行量の多い主要幹線道路。この2つの幹線道路を主要アクセス道とすることから、商圏内各方面からアプローチしやすい立地
- 同エリア内には本投資法人の既存保有物件であるMRRあきたのほか、その他多数の複合施設及び商業店舗が点在しており、国道13号の交通量が多い事からも、秋田市内において商業ニーズが高い立地
- 本物件は2テナント(スポーツ用品店・紳士服量販店)から構成されており、両テナントともに業界大手であることから与信度も高く、長期間継続して出店していることから安定した収益が見込まれる

Ct-01 (仮称)MRRいちほら(底地) ウェアハウジング

所在地	千葉県市原市千種六丁目7番
取得価格	700百万円
鑑定評価額	1,190百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
駐車場台数	295台(合計)



物件の特徴及びハイライト

- 本物件は市原市中心部であるJR「五井」駅から徒歩約5.8kmの市街地に位置し、近隣には学校・公園等もあり、住宅街の中に立地している地域密着型のロードサイド店舗の底地
- 周辺では都市計画道路が事業決定しており、2～3年後に開通予定。完成すればJR内房線の「姉ヶ崎」駅南側～「五井」駅南側を結ぶ都市計画道路から本物件への通り抜けが容易になり、JR内房線南部エリアからの集客が期待できる。将来性の高い物件
- テナントは、しまむら(衣料品)、コメリ(ホームセンター)、西松屋(子供用品)、せんだう(食品スーパー)、ヤックス(ドラッグストア)、と主に日常的に利用する形態の店舗が中心

Ct-02 (仮称)MRRきたもと(底地) 運用会社独自の取得ルート

所在地	埼玉県北本市深井四丁目46番
取得価格	1,030百万円
鑑定評価額	1,120百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
駐車場台数	136台



物件の特徴及びハイライト

- 南東から北西方向の交通網が発達しており、鉄道はJR高崎線及びJR上越新幹線、道路は国道17号及びバイパス、旧中山道(県道164号線)が延びる
- 主要幹線道路である国道17号に沿って南東から北西方向へ大きく伸びる車商圏は道路アプローチが良好であることから、商業ニーズが高い立地
- 商圏内には広域集客型のショッピングモールなどは見受けられず、国道17号沿いにはロードサイド型店舗による商業地域が形成
- 近年、周辺道路の整備(上尾バイパス)が進み、商業用地として引き続き底堅い需要が見込まれる
- テナントとは長期の事業用定期借地権設定契約が締結されており、安定した稼働が見込まれる

保有物件紹介

ポートフォリオ一覧 (2020年1月末現在)

レジデンス (12物件)



アルティザ仙台花京院

アルティザ博多プレミア



アルティザ上前津

アルティザ博多駅南

アルティザ東別院



アルティザ千代田

アルティザ上前津II

アルティザ東島田



アルティザ池尻

アルティザ都筑中央公園



アルティザ川崎EAST

アルティザ相武台

商業施設 (10物件)



MR R おおむた

垂水駅前ゴールドビル



Foodal y 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

MR R くまもと



MR R させば

MR R いとしま



MR R あきた

スーパーセンター
トライアル時津店(底地)

ホテル (1物件)

オフィス (2物件)



ルートインー宮駅前

MR R デルタビル

プレスト
博多祇園ビル

■レジデンス ■商業施設 ■ホテル ■オフィス ■第2回公募増資取得資産

地域	物件番号	物件名称	所在地	アセット タイプ	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ^(注1) (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	稼働率 ^(注2) (%)	建築時期 ^(注3)
地方	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	3,790	7.5	97.3	2009年1月
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県 名古屋市	レジデンス	400	547	6.9	97.7	2014年3月
	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	1,260	6.8	96.6	2006年2月
	Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県 福岡市	レジデンス	500	564	6.4	98.6	2006年6月
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県 名古屋市	レジデンス	640	677	5.1	100.0	2016年2月
	Rp-06	アルティザ上前津II	愛知県 名古屋市	レジデンス	720	770	5.3	97.7	2016年2月
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県 名古屋市	レジデンス	980	1,110	5.2	98.7	2017年9月
	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県 岡山市	レジデンス	700	730	5.4	96.2	2016年12月
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県 名古屋市	レジデンス	430	468	5.0	100.0	2019年2月
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府 大阪市	レジデンス	1,180	1,290	5.0	95.0	2019年10月
	Rp-11	(仮称)アルティザ松本	長野県 松本市	レジデンス	640	665	7.0	80.6	1998年3月
東京圏	Cp-01	MR R おおむた	福岡県 大牟田市	商業施設	1,265	1,170	6.2	100.0	2005年3月他
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県 神戸市	商業施設	500	551	6.6	100.0	2008年6月
	Cp-03	Foodal y 青葉店	宮城県 宮崎市	商業施設	250	394	10.0	100.0	2009年4月
	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	2,730	8.7	100.0	2008年9月
	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	1,120	7.9	100.0	1981年5月
	Cp-07	MR R くまもと	熊本県 熊本市	商業施設	2,120	2,400	6.9	98.8	2008年10月他
	Cp-08	MR R させば	長崎県 佐世保市	商業施設	990	1,270	7.5	96.1	2008年4月
	Cp-09	MR R いとしま	福岡県 糸島市	商業施設	900	976	5.9	100.0	2008年7月
	Cp-10	MR R あきた	秋田県 秋田市	商業施設	840	879	6.7	100.0	1994年4月
	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	商業施設	1,150	1,210	5.0	100.0	—
	Cp-12	(仮称)MR R あきたII	秋田県 秋田市	商業施設	970	994	7.1	100.0	①2004年3月 ②1985年4月
	Hp-01	ルートインー宮駅前	愛知県 一宮市	ホテル	740	853	6.9	100.0	2008年5月
Op-01	MR R デルタビル	広島県 広島市	オフィス	1,200	1,290	6.4	100.0	2002年11月	
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県 福岡市	オフィス	800	1,020	6.2	100.0	2008年8月	
Rt-01	アルティザ池尻	東京都 世田谷区	レジデンス	610	735	4.8	100.0	2014年3月	
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	1,150	6.0	94.8	1989年4月	
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県 川崎市	レジデンス	780	933	6.8	100.0	1998年3月	
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県 座間市	レジデンス	1,130	1,350	6.9	98.7	1993年2月	
Ct-01	(仮称)MR R いちはら(底地)	千葉県 市原市	商業施設	700	1,190	5.0	100.0	—	
Ct-02	(仮称)MR R きたもと(底地)	埼玉県 北本市	商業施設	1,030	1,120	4.9	100.0	—	

合計 31物件

29,955

35,206

6.5

98.8

(注1)「鑑定評価額」とは、保有資産については2019年12月31日、取得資産については2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をいいます。
 (注2)「稼働率」は、2020年1月31日現在における各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (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。

スポンサーの概要

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、マレーシア等
売上高(単体)	415億円(2019年7月末)
事業内容 (子会社の事業内容を含む)	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

分譲マンション
開発実績
(2020年1月末日現在)
全国44都道府県
405棟
26,474戸

マリモは2020年に設立50周年

設計事務所からスタートしたマリモは不動産総合デベロッパーへ



現在のマリモグループの主な事業展開

国内分譲マンション事業 その地域に必要な仕様・品質を吟味してその土地で求められている住まいを供給しています。	収益不動産プロデュース事業 店舗、住宅、オフィスのリノベーションによる不動産価値の向上にとどまらず、自らリーシングを行い収益性、持続性を向上
市街地再開発事業 分譲マンション事業で培ってきたノウハウを発揮し、多くの地方都市で実績を重ね、中心市街地の活性化に貢献	海外事業 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、内装付分譲マンション事業を展開。
リート事業 マリモ地方創生リート投資法人のスポンサーとして、物件供給等を含めたサポートを実施	

ポレストー宮崎ザ・レジデンス
(宮崎県宮崎市)

ポレストー宇品海岸ハーバービュー
(広島県広島市)

恵比寿西一丁目ビル
(東京都渋谷区)

- 間口が狭く一敷地のみでは開発が難しい土地を、隣地所有者との交渉の上、併せて取得
- 同敷地上に店舗ビルを建設し、新テナントとしてカラオケ最大手の第一興商を誘致

ホテルビスタ広島
(広島県広島市)

- 株式会社ビスタホテルマネジメントを運営会社へ選定
- ビジネスユーザーをメインターゲットにしつつも、観光・イベント等にも対応できる宿泊主体型ホテルを開発

ザ・熊本ガーデンズ
(熊本県熊本市)

- 熊本市計画桜町地区第一種市街地再開発事業

ポレストー栄タワーレジデンス
ポレストー常盤タワーレジデンス
(長崎県佐世保市)

- 栄・常盤地区第一種市街地再開発事業「サンプル」

北極星花園
(中国)

- 「蘇州工業園区」で開発した第1弾プロジェクト(853戸)

尚雅苑
(中国)

- 呉江區で進行中の第2弾プロジェクト(1,260戸)

予想分配金／利益を超える金銭の分配

予想分配金

第8期(2020年6月期)

1口当たり分配金合計 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	1口当たり利益超過分配金
3,463円	3,014円	449円

運用期間は、2020年1月1日から2020年6月30日までです。
 上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2020年2月18日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。
 分配金を受け取るためには、2020年6月30日の投資主名簿に記載されていることが要件となります。
 なお、東京証券取引所での権利付き最終取引日は2020年6月26日です。

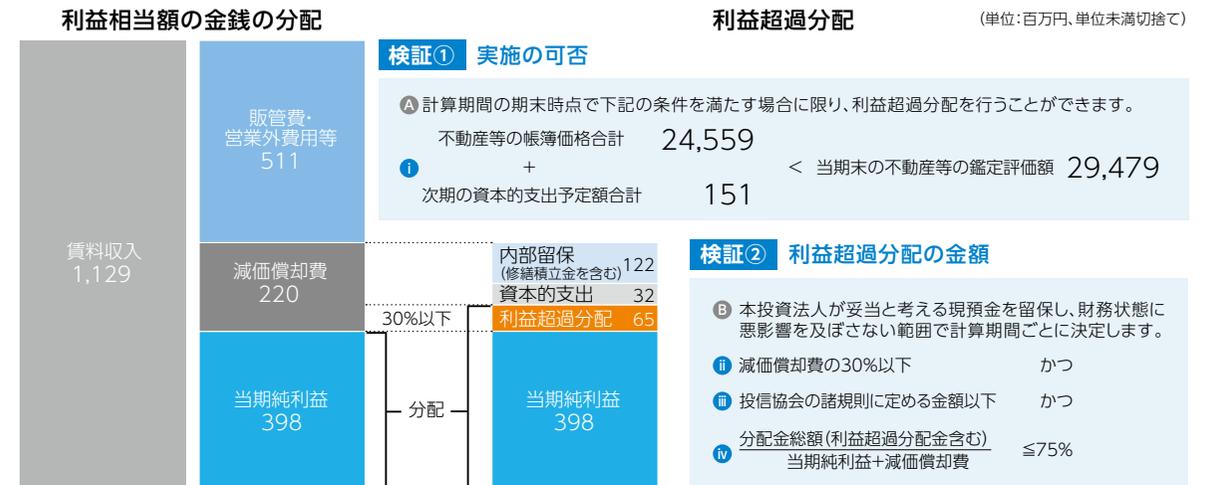
第9期(2020年12月期)

1口当たり分配金合計 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	1口当たり利益超過分配金
3,507円	3,074円	433円

運用期間は、2020年7月1日から2020年12月31日までです。
 上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2020年2月18日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。
 分配金を受け取るためには、2020年12月31日の投資主名簿に記載されていることが要件となります。
 なお、東京証券取引所での権利付き最終取引日は2020年12月28日です。

利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)

本投資法人は、以下の **検証①** 及び **検証②** を経て、毎期の利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)の実施の可否及び金額を決定します。



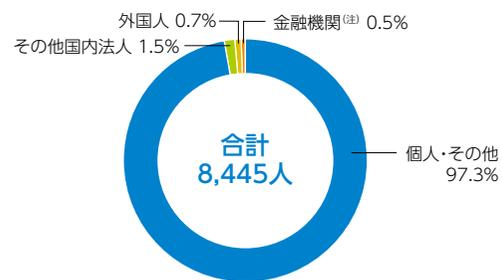
(注)上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益超過分配の比率を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性もあります。

投資口価格及び出来高の推移

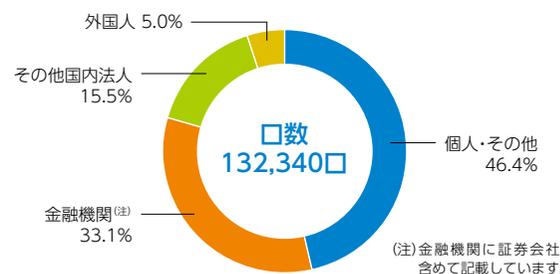


投資主構成 (2019年12月末日現在)

所有者別投資主数



所有者別投資口数



年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年6月末日、12月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日、12月末日 (分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 (銘柄コード: 3470)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031 (フリーダイヤル)

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。お取引証券会社等がないため特別口座が開設されました投資主の方は、上記の「特別口座の口座管理機関」(三井住友信託銀行株式会社)へご連絡ください。

分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の「投資主名簿等管理人」(三井住友信託銀行株式会社)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書

配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様 ▶ お取引証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様 ▶ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031 (フリーダイヤル)

ホームページのご案内

<https://www.marimo-reit.co.jp/>

マリモ地方創生リート投資法人



マリモ地方創生リート投資法人では、ホームページを通じて、最新のお知らせ、決算情報、投資物件の情報等、様々な情報を公開しています。

