

地方は、
可能性を
秘めている。



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

第11期資産運用報告

自 2021年7月1日 至 2021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

最初にこのたびの新型コロナウイルス感染症(COVID-19)に、罹患された方々には謹んでお見舞いを申し上げますとともに、治療に関わる医療従事者の方々に心より敬意を表します。

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、このたび、第11期(2021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ます。

第11期におきましては、2021年9月末に第4回投資主総会を開催し、新たなアセットとして物流施設を追加することについてご承認をいただきました。さらに、「アルティザ博多駅南」を譲渡することを決定し、2021年12月、2022年1月の2回に分けて譲渡し、投資主の皆様へ譲渡益を還元することにしました。また、既存保有物件の運用面におきましては、内部成長の一環として、BM契約の一部見直し、電力会社の見直し等により費用削減を実現しました。さらに、「アルティザ仙台花京院」での大規模修繕工事の実施といった顧客満足度向上に向けた運用も行いました。その結果、営業収益1,402百万円、営業利益654百万円、経常利益551百万円、当期純利益550百万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3,924円と上場来最高の分配金となりました。

本投資法人は第12期(2022年6月期)に入った2022年1月に、上場後3回目となる公募増資を行い、レジデンス

5物件、商業施設1物件、オフィス2物件の合計8物件96億円を新たに取得することとなりました。これにより本投資法人の資産規模は395.5億円へと拡大する予定であり、着実な外部成長を実現しています。

本投資法人は、総合型かつ全国が投資対象であるがゆえ、地方の立地の目利き、各エリアのリーシング業者との情報交換など様々な角度から検証を行うことが重要だと考えております。長年の経験に基づいた強みを活かし、優良な物件を見極めながら着実に資産規模の拡大を目指してまいります。

今後につきましても、日本経済の先行きは不透明な状況ではございますが、本投資法人は引き続き“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。

2022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 表紙裏
- 投資主の皆様へ 表紙裏
- 決算ハイライト 1
- 第3回公募増資(2022年1月)の概要 2
- 取得(予定)物件紹介 4
- 財務状況 6
- ESGに関する取り組み/スポンサーパイプライン 7
- II. 資産運用報告 8
- III. 貸借対照表 28
- IV. 損益計算書 30
- V. 投資主資本等変動計算書 31
- VI. 注記表 33

- VII. 金銭の分配に係る計算書 45
- VIII. 監査報告書 46
- IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) 48
- ポートフォリオ一覧 50
- 保有物件紹介 52
- スポンサーの概要 54
- 予想分配金/利益を超える金銭の分配 55
- 投資主インフォメーション 56

決算ハイライト

	第10期 2021年6月期	第11期 2021年12月期
営業収益	1,313百万円	1,402百万円
営業利益	570百万円	654百万円
当期純利益	480百万円	550百万円
取得価格合計(注1)	304.50億円	302.00億円
取得物件	32物件	32物件
1口当たりNAV(注2)	139,212円	138,267円
総資産LTV(注3)	49.2%	48.9%
1口当たり分配金(注4)	3,572円	3,924円
分配金利回り(注5)	5.39%	5.90%

1口当たり分配金

第12期1口当たり予想分配金 (2022年6月期)(注4)	3,815円
第13期1口当たり予想分配金 (2022年12月期)(注4)	3,529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) 「分配金利回り」は、第10期確定分配金3,572円、第11期確定分配金3,924円を日割計算にて年配当金額に調整し、各期末時点の投資口価格(第10期末133,600円、第11期末132,000円)にて除し、小数第3位を四捨五入して記載しております。

第3回公募増資(2022年1月)の概要

本投資法人は、第3回公募増資を行い、8物件96億円の物件を取得(予定)いたしました。
 一方で2021年12月22日及び2022年1月26日の2回に分けて「アルティザ博多駅南」を譲渡したため、
 2022年4月時点では、保有物件数39物件、取得価格合計395億円を予定しております。
 また、2022年1月19日に新規3行(山口銀行、群馬銀行、足利銀行)がレンダーフォーメーションに参画いたしました。

インベストメントハイライト

1 コロナ禍においても相対的に堅実な総合型ポートフォリオの構築による「安定性」の確保

- 商業施設比率の低下(44.9% → **39.7%**)と、レジデンス比率の上昇(46.1% → **46.4%**)
- 厳選された稼働率の安定性に優れる地方物件を中心としたポートフォリオの構築

2 地方を中心とした、相対的に利回りの高い物件への重点投資による「収益性」の確保

- 東京圏に比べ高い利回り(平均鑑定NOI利回り**6.4%**)が得られる地方投資を継続
- 鑑定評価額を上回る譲渡価格で資産譲渡を実行し、譲渡益を還元することを企図

3 スポンサーサポート及び運用会社独自の取得ルートを活用した「着実な外部成長」の実現

- スポンサーサポートに加えて本資産運用会社独自の取得ルートを活用し、**資産規模400億円**を視野
- 取得チャンネルの多様化と豊富なパイプライン

ポートフォリオの推移

	2021年6月期末 (第10期末)	第11期/第12期 譲渡資産 (アルティザ博多駅南)	取得(予定)資産	2022年4月1日予定
物件数	32	▲1	8	39
取得価格合計	30,450百万円	▲500百万円	9,600百万円	39,550百万円
鑑定評価額合計	36,506百万円	▲580百万円 (第10期末時点)	10,855百万円	46,822百万円
平均鑑定NOI利回り	6.6%	6.5%	6.0%	6.4%
平均償却後 鑑定NOI利回り	5.0%	3.7%	4.8%	4.9%
総資産LTV	49.2%			48.9%

※2022年4月1日予定の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る第11期末又は2021年10月末日時点の数値と取得予定資産及び本譲渡資産に係る数値から算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

資産の入替

第11期及び第12期 分割資産譲渡

第1回(準共有持分50%)譲渡		第2回(準共有持分50%)譲渡	
譲渡価額	350百万円	譲渡価額	350百万円
譲渡益	120百万円	譲渡益	120百万円
譲渡日	2021年12月22日 (引渡決済日)	譲渡日	2022年1月26日 (引渡決済日)
譲渡益合計 240百万円		譲渡益合計 240百万円	
帳簿価格 460百万円		帳簿価格 460百万円	
取得価格 500百万円		取得価格 500百万円	
鑑定評価額 (2021年11月1日時点) 589百万円		鑑定評価額 (2021年11月1日時点) 589百万円	
譲渡価額合計 700百万円		譲渡価額合計 700百万円	



第12期 8物件資産取得(予定)

アルティザ 北通町	アルティザ 小倉	アルティザ 水戸泉町 他5物件
取得価格 9,600百万円		
鑑定評価額 10,855百万円		

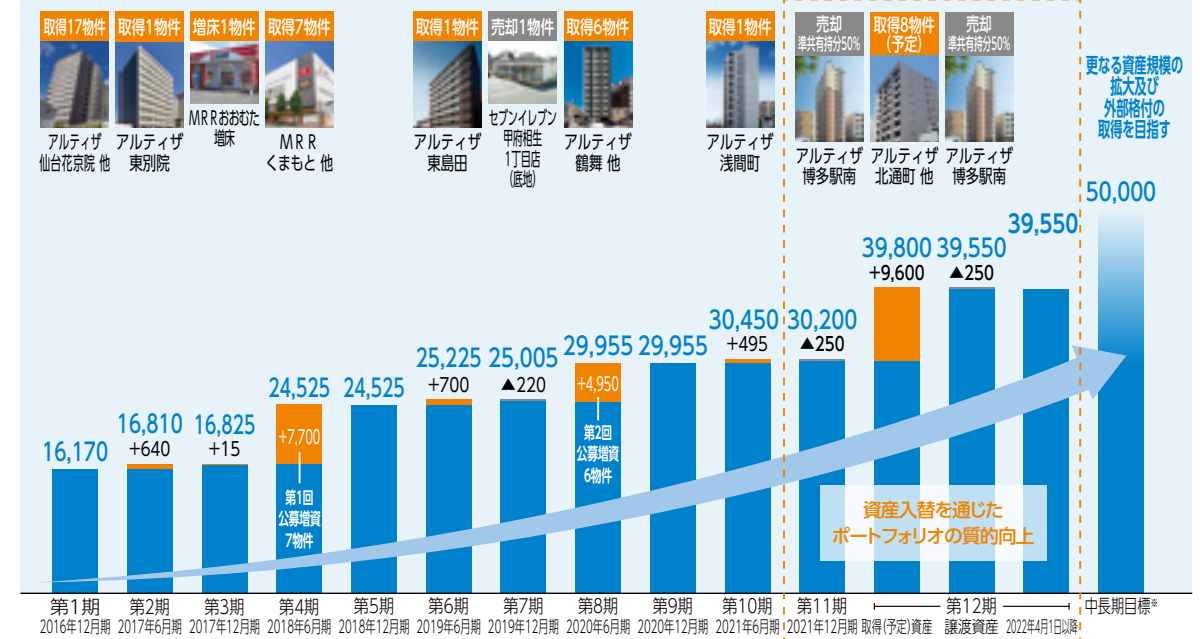


- 修繕費や資本的支出などのコスト増大が見込まれることによる収益変動リスクを低減
- バリューアップ工事を行ったことで、収益性が改善し、NOI利回りを取得時より向上させた上での譲渡が実現
- 帳簿価額や直近の不動産鑑定評価額を大幅に上回る価格での譲渡により**2.4億円**の譲渡益を計上し投資主に還元することを企図

- 8物件、**96億円**の取得により、資産規模は**400億円**を視野に
- ポートフォリオにおける全国分散の更なる進展を実現
- レジデンス比率**46.4%**への上昇と平均鑑定NOI利回り**6.4%**のポートフォリオ構築により安定性の向上と収益性の維持

資産規模の推移

着実な外部成長に伴い、資産規模は400億円を視野に



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

取得(予定)物件紹介

Rp-13 アルティザ北通町 (群馬県高崎市) 2022年1月19日取得

高崎駅に近く、高い法人契約割合を誇る、スポンサー開発の築浅レジデンス



- 1LDKタイプの単身者向け賃貸用住戸を備える築浅レジデンス
- ターミナル駅であるJR「高崎」駅徒歩約8分に位置し、生活利便性及び住宅希少性に優れたエリアに立地
- 通勤者のニーズにも応えることで高い法人契約割合(83.2%)を誇る



Rp-14 スターシップ神戸学園都市 (兵庫県神戸市) 2022年4月1日取得予定

2km圏内に5大学が所在し安定した需要を見込む、スポンサー開発の新築学生寮



(完成予想図)

- 2km圏内に5つの大学が所在し、学生寮の供給が少ないエリアに立地
- 学生マンション事業に特化している株式会社ジェイ・エス・ビーによる安定運営が見込まれる



Rp-15 アルティザ水戸泉町 (茨城県水戸市) 2022年1月19日取得

水戸市中心部に立地し、法人・個人から安定需要が見込まれる築浅レジデンス

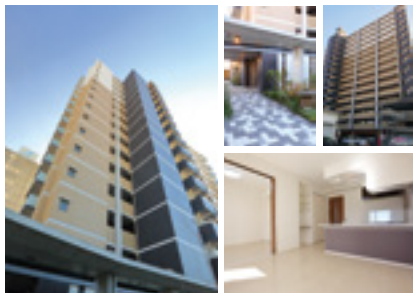


- 京成百貨店や水戸芸術館、新市民会館(2023年7月開館予定)が集積している水戸市の中心地に立地
- 大手企業の地方支店もあり、百貨店、ホテル、飲食店等が並ぶ水戸市中心商業エリア背後に立地するため、法人・個人を問わず、安定した需要を見込む



Rp-16 アルティザ小倉 (福岡県北九州市) 2022年1月19日取得

1Rから2LDKまで幅広いニーズに対応可能な大型ハイグレードレジデンス



- 豊富な間取りを備え、幅広い顧客層からの需要に応えることが可能
- JR「小倉」駅へ3駅である北九州モノレール「香春口三萩野」駅徒歩約6分、周辺には商業施設も多く所在し生活利便性の高い立地
- 大手企業の支店も多く、転勤者が多いエリアであることから、高い法人需要を見込む



Rp-17 アルティザ倉敷 (岡山県倉敷市) 2022年1月19日取得

住宅街としての環境が良好なエリアに立地し、希少性の高い2LDKタイプを備えるレジデンス



- JR「倉敷」駅徒歩約12分に位置しており、周辺にはスーパーやドラッグストアなども所在するなど、生活利便性が高いエリアに立地
- 住宅街としての環境が良好なエリアであり、周辺にはマリモの新築分譲マンションブランドである「ポレスター」マンションを含む分譲マンションも多数所在



Cp-13 光明池アクト (大阪府堺市) 2022年1月19日取得

再開発が期待される光明池駅至近に立地する商業施設



- 泉北ニュータウンのターミナル駅である泉北高速鉄道「光明池」駅徒歩約2分に立地し、高い交通利便性を有する
- 堺市において、泉北ニュータウン駅前再編整備事業の一環として「光明池」駅前地域活性化に向けた取組みを実施



Op-03 ビッグ・ビー東宿郷 (栃木県宇都宮市) 2022年1月19日取得

宇都宮駅東口の好立地にあり、オフィス・レジデンス共に安定需要を見込む複合施設



- JR「宇都宮」駅徒歩約12分に位置し、駐車場(収容台数：113台)を有することからオフィス・レジデンス共に高い法人割合を誇る複合施設
- 宇都宮市街地中心に、2023年3月、芳賀・宇都宮LRTが開通予定であり、本物件から最寄り停留場である「駅東公園前」停留場までは徒歩1〜2分であることから、利便性が高まることで更なる需要を見込む



Op-04 池下ESビル (愛知県名古屋市中区) 2022年1月19日取得

安定した稼働実績を誇る池下駅至近のオフィスビル



- 名古屋市中区地下鉄東山線「池下」駅徒歩約1分に位置
- 「池下」駅付近には改築予定である千種区役所が所在しているほか、複数の商業施設が立地
- 「池下」駅直結の高層マンションを始め、周辺では分譲マンションの開発が継続

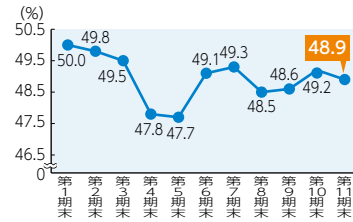


財務状況 (2021年12月期)

(単位:百万円、単位未満切捨て)

借入先	第10期末 借入残高	第11期 借入額	第11期 返済額	第11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 アレンジャーとする 協調融資団	3,500	—	3,500	0	固定	0.86669%	2016年 8月1日	2021年 8月2日	無担保 無保証
・三井住友銀行	1,357	—	15	1,342	変動	1.09908%	2019年 8月1日	2023年 8月1日	
・広島銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.6%	2019年 8月1日	2022年 8月1日	
・三井住友信託銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.8%	2020年 1月21日	2024年 8月1日	
・福岡銀行	2,140	—	—	2,140	変動	3M TIBOR +0.6%	2021年 1月21日	2022年 1月21日	
・三十三銀行	2,140	—	—	2,140	変動	3M TIBOR +0.6%	2021年 2月1日	2024年 2月1日	
・新生銀行	2,420	—	—	2,420	変動	3M TIBOR +0.7%	2021年 2月1日	2025年 2月1日	
・あおぞら銀行	2,420	—	—	2,420	変動	3M TIBOR +0.7%	2021年 2月1日	2025年 2月1日	
・りそな銀行	2,420	—	—	2,420	変動	3M TIBOR +0.7%	2021年 2月1日	2025年 2月1日	
・肥後銀行	2,420	—	—	2,420	変動	3M TIBOR +0.7%	2021年 2月1日	2025年 2月1日	
・中国銀行	3,800	—	—	3,800	固定	0.86186%	2021年 8月2日	2026年 8月3日	
・西日本シティ銀行	3,800	—	—	3,800	固定	0.86186%	2021年 8月2日	2026年 8月3日	
・三井住友銀行	300	—	300	0	変動	1M TIBOR +0.2%	2021年 2月26日	2022年 2月28日	
合計	16,167	3,800	3,815	16,152					

総資産LTV



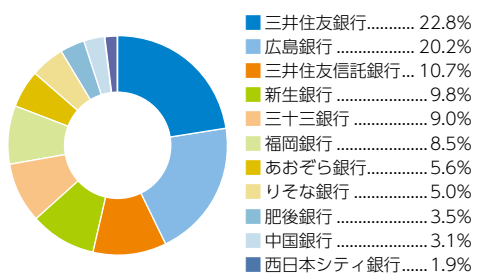
平均借入金利

0.78%

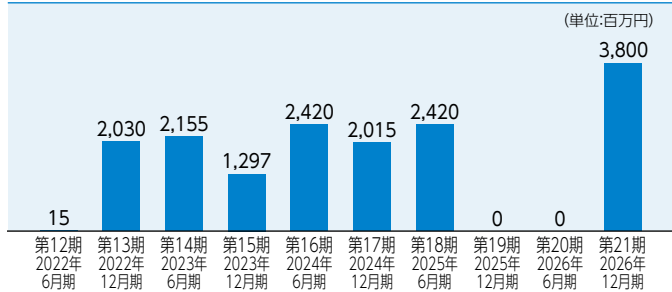
長期負債比率

100.0%

借入先の分散状況(2021年12月末時点)

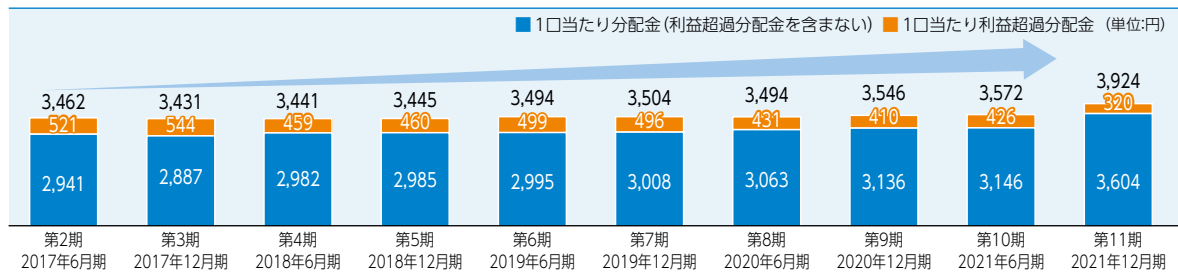


返済期限の分散状況(2021年12月末時点)

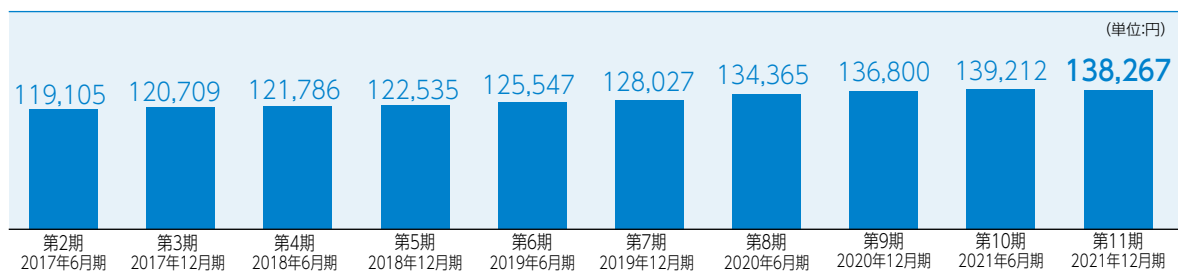


1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



ESGに関する取組み

保有資産の運用を通じて、サステナビリティ向上への取組みを实践

本投資法人の取組み

環境 (Environment)

環境負荷の低減への取組み

保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO₂排出削減の取組み



社会 (Social)

社会貢献活動への取組み

社会生活上の利便性の向上、医療機器提供による人命救助活動の補助等を通じ、社会貢献活動



ガバナンス (Governance)

スポンサーのセムポート出資 投資主とマリモグループの利益の共有化を図るため、セムポート出資を実施

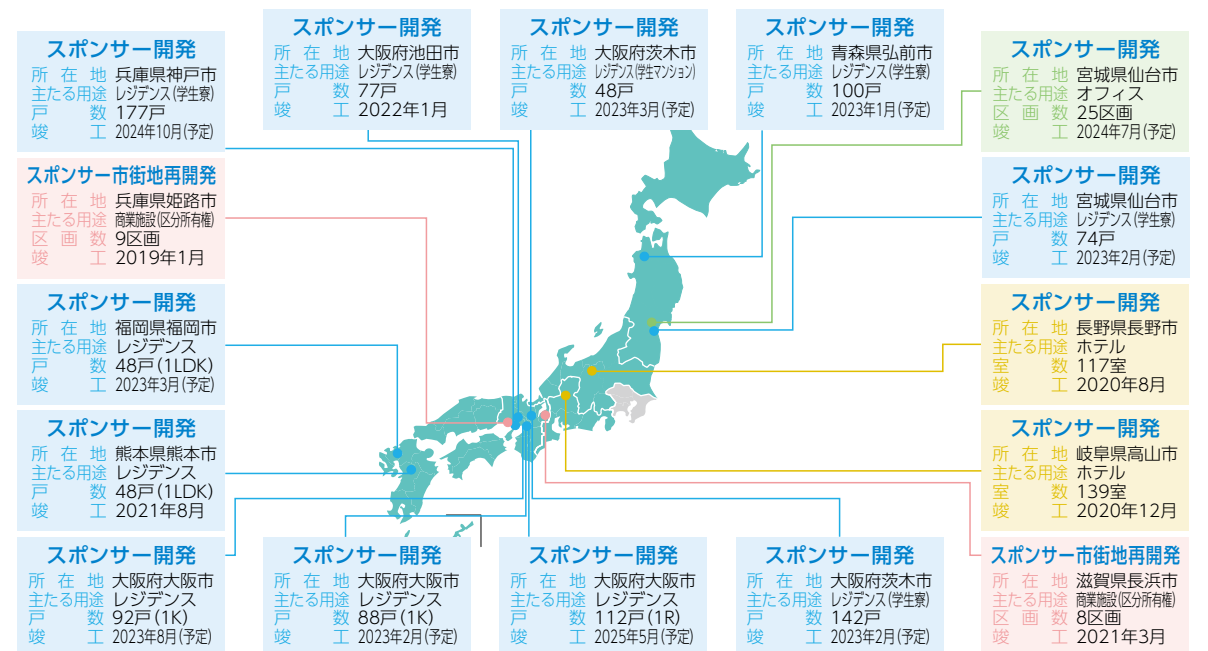
2022年1月4日時点のスポンサーである株式会社マリモが保有する本投資法人の投資口: 16,031口
→一般募集及び第三者割当実施後: 16,866口(保有比率8.8%)

利害関係人等との取引における意思決定フロー

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

スポンサーパイプライン

- 全国に分散したパイプライン
- 豊富なレジデンス物件 11物件 / 16物件



(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。

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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自2019年7月1日 至2019年12月31日	自2020年1月1日 至2020年6月30日	自2020年7月1日 至2020年12月31日	自2021年1月1日 至2021年6月30日	自2021年7月1日 至2021年12月31日
営業収益	(百万円)	1,129	1,265	1,281	1,313	1,402
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,125	1,265	1,281	1,313	1,290
営業費用	(百万円)	646	694	699	743	748
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	479	520	513	542	540
営業利益	(百万円)	482	571	581	570	654
経常利益	(百万円)	398	468	479	481	551
当期純利益	(百万円)	398	467	478	480	550
総資産額	(百万円)	27,960	32,766	32,652	32,851	33,001
(対前期比)	(%)	△0.5	17.2	△0.4	0.6	0.5
純資産額	(百万円)	12,486	14,948	14,893	14,832	14,837
(対前期比)	(%)	△0.5	19.7	△0.4	△0.4	0.0
有利子負債額	(百万円)	13,772	15,897	15,882	16,167	16,152
出資総額	(百万円)	12,412	14,869	14,869	14,869	14,869
出資総額(純額) ^(注1)	(百万円)	12,088	14,480	14,414	14,352	14,287
発行済投資口の総口数	(口)	132,340	152,680	152,680	152,680	152,680
1口当たり純資産額 ^(注5)	(円)	94,355	97,905	97,547	97,147	97,179
1口当たり当期純利益 ^(注5)	(円)	3,008	3,109	3,136	3,145	3,604
分配金総額	(百万円)	463	533	541	545	599
1口当たり分配金	(円)	3,504	3,494	3,546	3,572	3,924
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,008	3,063	3,136	3,146	3,604
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	9	7	7	7	8
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	487	424	403	419	312
総資産経常利益率 ^(注5)	(%)	1.4	1.5	1.5	1.5	1.7
(年換算値)	(%)	2.8	3.1	2.9	3.0	3.3
自己資本利益率 ^(注5)	(%)	3.2	3.4	3.2	3.2	3.7
(年換算値)	(%)	6.3	6.8	6.4	6.5	7.4
期末自己資本比率 ^(注5)	(%)	44.7	45.6	45.6	45.1	45.0
(対前期増減)		△0.0	1.0	△0.0	△0.5	△0.2
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	182	184	181	184
期末投資物件数	(件)	25	31	31	32	32
減価償却費	(百万円)	220	243	243	247	248
資本的支出額	(百万円)	32	41	24	31	327
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注5)	(百万円)	866	988	1,011	1,019	999
FFO(Funds from Operation) ^(注5)	(百万円)	614	711	722	727	687
1口当たりFFO ^(注5)	(円)	4,645	4,659	4,729	4,764	4,502
期末総資産有利子負債比率(LTV) ^(注5)	(%)	49.3	48.5	48.6	49.2	48.9

(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）（注1）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。当期末における発行済投資口の総口数は152,680口となっています（注2）。

(注1) 金額については、百万円未満の数値がある場合には、百万円未満を切り捨てて記載しています。特段の記載がない限り、以下同じです。

(注2) 本投資法人は、2022年1月18日及び同年2月15日に新投資口の発行を行いました。詳細は、後記「6. 決算後に生じた重要な事実 (A) 新投資口の発行」をご参照ください。

② 投資環境

当期（2021年12月期）における日本の経済状況について、2021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-3.6%とマイナス成長になりました。2021年1月-3月期と比較すると、2021年7月-9月期の民間需要は前年同期比-0.7%から-1.4%と悪化しました。理由としては、新型コロナウイルス感染症の収束について先行きが不透明であり、国内需要等を中心に経済活動が減速したことが挙げられます。今後については新型コロナウイルス感染症の感染者数が、2022年1月より再度増加しており、収束時期が不明であることから、経済活動の回復には、なお時間がかかるものと想定しています。

(金融市場)

世界的な金融緩和状況が続いており、全銀協日本円TIBORの3か月物は、2021年6月29日より2021年7月29日までの間で、0.05909%にて推移しました。そして、2021年7月30日より2021年12月28日までの間は0.05727%にて、2021年12月29日以降は0.06727%にて推移しています。今後においても、新型コロナウイルス感染症の影響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ます。

(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（2021年12月）」によれば、2021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1兆3,914億円と前年同期と比べて1,961億円（対前年同期比+16.4%）増加し、譲渡実績は譲渡価格合計3,457億円と前年同期と比べて1,255億円（対前年同期比+57.0%）増加しました。要因としては、前期に引き続き緩和的な資金供給環境が継続し不動産価格が高騰した結果、不動産売却益が確保しやすい状況であり譲渡実績が増加したものと考えられます。今後、新型コロナウイルス感染症の状況、金利等も含めて留意する必要があると思われます。

(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ます。

(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」によれば、2021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-0.4%減少しており、エリア別では四国エリア-2.5%、九州エリア-2.2%、中国エリア-2.1%、中部エリア-1.2%と減少しています。ドラッグストアについては、全国平均で+1.9%、特にエリア別では東北エリア+6.6%、中部エリア+4.2%、四国エリア+3.0%と、全国的に増加傾向となっています。スーパーマーケットは新型コロナウイルス感染症の長期化に伴い消費活動が低下した結果売上高が減少したと考えられます。他方、ドラッグストアは新型コロナウイルス感染症の長期化に伴い、継続的に衛生関連商品等の売上が確保されていると推測しています。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、長期的には安定的に推移するものと思われます。

(ホテル市場)

日本政府観光局「訪日外客数（2021年11月推計値）」によれば、2021年1月～11月の訪日外国人旅行者数は、23万人（対前年比－94.2％）（推計値含む）と前年に比べて大きく減少しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（2021年10月・第2次速報、2021年11月・第1次速報）」によれば、2021年10月の日本人延べ宿泊数は、3,127万人泊（対前年同月比－9.3％）、外国人延べ宿泊数は、30万人泊（対前年同月比－1.1％）と宿泊需要が戻っていない状況が継続しています。宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル51.7％（対前年同月比＋1.8％）、シティホテル41.3％（対前年同月比－1.8％）、リゾートホテル36.2％（対前年同月比－7.1％）と稼働率は減少傾向が継続しております。今後においても、新型コロナウイルス感染症の拡大等により、日本人及び外国人旅行者数が変動すると認識しており、留意する必要があると思われま

(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 2021」によれば、2021年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、名古屋市3.8％（対前年同期比＋2.4pts）、大阪市2.7％（対前年同期比＋1.6pts）、札幌市1.6％（対前年同期比＋0.9pts）、広島市3.1％（対前年同期比＋1.2pts）、福岡市3.0％（対前年同期比＋1.8pts）となり、対前年同期比では上昇傾向にあります。他方、想定成約賃料は、福岡市16,200円/坪（対前年同期比－1.6％）、広島市11,890円/坪（対前年同期比－0.3％）と下落の傾向にあります。新型コロナウイルス感染症の再拡大、在宅勤務等の普及により、オフィス需要の変化が想定されるため、稼働率等について留意する必要があると思われま

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、運用物件の安定した稼働及び、ダウンタイムの短縮に努めました。また、内部成長策の一環として、コスト削減においては、B M契約の一部見直し、「アルティザ松本」での電力会社見直し等により費用削減を実現しました。さらに、「アルティザ仙台花京院」での大規模修繕工事実施等、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ました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産（32物件、取得価格（注）の合計30,200百万円）の稼働率は97.7％、期中平均稼働率は97.7％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資金調達の状況

当期においては、2021年8月2日に返済期限を迎える2016年8月1日付にて借り入れた長期借入金（トランシェC）3,500百万円、2021年2月26日付にて借り入れた長期借入金300百万円の期限前返済に充当するため、2021年8月2日付で長期借入金合計3,800百万円の借入れを行いました。このほか2016年8月1日付にて借り入れた長期借入金（トランシェD：借入残高1,357百万円）のうち、7百万円について2021年8月2日付で、また7百万円について2021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（2021年12月末）時点における借入金残高は、16,152百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、48.9％となりました。

(注)後記「6.決算後に生じた重要な事実(B)資金の借入れ」に記載のとおり、本投資法人は、2022年1月19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1,200百万円及び3,770百万円並びに短期借入金230百万円の借入れを行いました。また2022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21,345百万円となつております。

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1,402百万円、営業利益654百万円、経常利益551百万円となり、当期純利益は550百万円となりました。

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未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3,604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、当期については、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20にほぼ相当する額である48百万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320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8円となります。

また、バイオアトレシオ（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11期末（2021年12月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は36,261百万円であり、不動産等の帳簿価額合計(29,389百万円)及び第12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（190百万円）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29,385百万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32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、53百万円であり、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2022年6月期において79百万円、2022年12月期において79百万円に留まるため、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方向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余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

当期末(2021年12月31日)までの最近5年間における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	
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2)
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3)
2018年 1月22日	公募増資	39,500	130,468	4,142	12,216	4,142	12,129	(注4)
2018年 2月16日	第三者割当	1,872	132,340	196	12,412	196	12,325	(注5)
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6)
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7)
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8)
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9)
2020年 1月20日	公募増資	19,371	151,711	2,340	14,752	2,340	14,429	(注10)
2020年 2月17日	第三者割当	969	152,680	117	14,869	117	14,546	(注11)
2020年 3月19日	利益を超える金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,480	(注12)
2020年 9月18日	利益を超える金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,414	(注13)
2021年 3月18日	利益を超える金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△62	14,352	(注14)
2021年 9月14日	利益を超える金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,287	(注15)

(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)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3)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4)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5)1口当たり発行価額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6)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7)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8)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9)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。

(注10)1口当たり発行価格125,580円（発行価額120,814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11)1口当たり発行価額120,814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の一部を充当し、2020年4月1日付で、新規物件の取得資金及びその付帯費用として借り入れた借入金の一部を返済しました。

(注12)2020年2月18日開催の本投資法人役員会において第7期（2019年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり496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13)2020年8月19日開催の本投資法人役員会において第8期（2020年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり431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18日よりその支払を開始しました。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1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注14)2021年2月18日開催の本投資法人役員会において第9期（2020年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり410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18日よりその支払を開始しました。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1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注15)2021年8月18日開催の本投資法人役員会において第10期（2021年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり426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1,068千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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自2019年7月1日 至2019年12月31日	自2020年1月1日 至2020年6月30日	自2020年7月1日 至2020年12月31日	自2021年1月1日 至2021年6月30日	自2021年7月1日 至2021年12月31日
最高(円)	136,700円	130,000円	114,900円	139,500円	139,400円
最低(円)	115,400円	67,100円	90,400円	110,100円	125,700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3,604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20にほぼ相当する額である48百万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320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8円となります。

期別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自2019年7月1日 至2019年12月31日	自2020年1月1日 至2020年6月30日	自2020年7月1日 至2020年12月31日	自2021年1月1日 至2021年6月30日	自2021年7月1日 至2021年12月31日
当期末処分利益総額	(千円)	398,155	467,732	478,907	480,339	550,333
利益留保額	(千円)	76	73	103	8	74
金銭の分配金総額	(千円)	463,719	533,463	541,403	545,372	599,116
(1口当たり分配金)	(円)	(3,504)	(3,494)	(3,546)	(3,572)	(3,924)
うち利益分配金総額	(千円)	398,078	467,658	478,804	480,331	550,258
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,008)	(3,063)	(3,136)	(3,146)	(3,604)
うち出資払戻総額	(千円)	65,640	65,805	62,598	65,041	48,857
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(496)	(431)	(410)	(426)	(320)
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)	1,191	1,068	1,068	1,068	1,221
(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)	(9)	(7)	(7)	(7)	(8)
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)	64,449	64,736	61,530	63,972	47,636
(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)	(487)	(424)	(403)	(419)	(312)

(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になりますが、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%を上回ることを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、新型コロナウイルス感染症の影響及び、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の進捗状況により、金融資本市場が変動する可能性があり、その内的要因、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、新型コロナウイルス感染症の影響を勘案しつつ、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)」と、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(株式会社三十三銀行、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。

新型コロナウイルス感染症の影響については、2022年1月に東京都等に「まん延防止等重点措置」が実施されたことにより、今後の影響について警戒が必要と認識しています。

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

(A) 新投資口の発行

本投資法人は、2022年1月4日及び2022年1月12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2022年1月18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2022年2月15日に投資口1,388口に係る払込が完了しています。

この結果、出資総額は19,725百万円、発行済投資口の総口数は192,226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 38,158口
 発行価格： 1口当たり金127,627円
 発行価格の総額： 4,869,991,066円
 発行価額(払込金額) 1口当たり金122,783円
 発行価額(払込金額)の総額 4,685,153,714円
 払込期日 2022年1月18日

(第三者割当による新投資口の発行) (本第三者割当)

発行新投資口数 1,908口(上限)
 発行価額(払込金額) 1口当たり金122,783円
 発行価額(払込金額)の総額 234,269,964円(上限)
 払込期日 2022年2月15日
 割当先 S M B C 日興証券株式会社

(注) 払込が完了した発行新投資口数は1,388口であり、払込金額は170,422,804円となっています。

(資金使途)

一般募集における手取金(4,685,153,714円)については、下記「(C) 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。

本第三者割当による新投資口発行の手取金(170,422,804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。

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、2022年1月19日付で、下記「(C) 資産の取得」記載8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する協調融資団より総額5,200百万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3)	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ8-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)	1,200	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) ^(注4) +0.800% (変動金利)	2022年 1月19日	2027年 1月19日 ^(注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ8-B	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2)	3,770	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) ^(注4) +0.900% (変動金利)	2022年 1月19日	2028年 1月19日 ^(注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ8-C	株式会社 三井住友銀行	230	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) ^(注4) +0.200% (変動金利)	2022年 1月19日	2023年 1月19日 ^(注5)	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、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行、株式会社群馬銀行及び株式会社足利銀行から構成されています。
 (注2) 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、株式会社三十三銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社肥後銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行及び株式会社山口銀行から構成されています。
 (注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
 (注4) 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1か月又は3か月の全銀協日本円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、1か月又は3か月の全銀協日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。
 (注5) 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。

(C) 資産の取得

本投資法人は、2022年1月19日に下記7物件(取得価格8,618百万円)を取得し、2022年4月1日に1物件(取得予定価格982百万円)の取得を予定しております。

物件番号 ^(注1)	物件名称	所在地	取得先	取得(予定)価格 (百万円) ^(注3)	鑑定評価額 (百万円) ^(注4)	取得年月日 又は取得予定 年月日
Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	株式会社 マリモ	780	856	2022年 1月19日
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	株式会社 マリモ	982	1,230	2022年 4月1日
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	株式会社 マリモ	609	707	2022年 1月19日
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	芙蓉総合リース 株式会社	1,849	1,970	2022年 1月19日
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	非開示 ^(注2)	590	612	2022年 1月19日
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	非開示 ^(注2)	2,040	2,340	2022年 1月19日
Op-03	ビッグ・ビー東宿郷	栃木県宇都宮市	株式会社 都市開発	1,750	1,990	2022年 1月19日
Op-04	池下E Sビル	愛知県名古屋	非開示 ^(注2)	1,000	1,150	2022年 1月19日
合計(8物件)				9,600	10,855	—

(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る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、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。
 (注2) 取得先は、国内の法人ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本書の日付現在、投信法上の利害関係人等、並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人の関連当事者には該当しません。
 (注3) 「取得(予定)価格」は、取得(予定)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2021年8月31日、2021年9月30日、2021年11月1日又は2021年12月1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。

(D) 資産の譲渡

本投資法人は、2022年1月26日に下記物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価額 (百万円) ^(注1)	鑑定評価額 (百万円) ^(注2)	譲渡年月日
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	非開示 ^(注3)	350	294	2022年 1月26日

(注1) 「譲渡価額」は、売買契約に記載された売買代金(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2) 鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2021年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の50%持分相当額を単位未満切り捨てて記載しています。
 (注3) 譲渡予定先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡予定先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期別	第7期 (2019年12月31日)	第8期 (2020年6月30日)	第9期 (2020年12月31日)	第10期 (2021年6月30日)	第11期 (2021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)	132,340	152,680	152,680	152,680	152,680
出資総額 (百万円)	12,412	14,869	14,869	14,869	14,869
投資主数 (人)	8,445	9,800	10,385	11,157	11,272

2. 投資口に関する事項

2021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 (%) (注)
株式会社マリモ	16,031	10.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	11,272	7.4
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	9,008	5.9
野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,812	3.2
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	2,647	1.7
SMBC日興証券株式会社	2,439	1.6
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	2,154	1.4
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,113	1.4
米沢信用金庫	2,000	1.3
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,858	1.2
合計	54,334	35.6

(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	太平洋セメント株式会社 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 株式会社ソラスト 監査役 東京センチュリー株式会社 取締役 パシフィックポーター株式会社 監査役	1,200
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	6,000

(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、上記を含めいづ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. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021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
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営)	マリモ・アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者 (納税事務)	税理士法人令和会計社 (注1)
一般事務受託者 (会計及び納税事務の一部)	株式会社令和アカウンティング・ホールディングス (注2)

(注1) 2022年1月1日付で一般事務受託者(納税事務)を税理士法人令和会計社から東京共同会計事務所に変更しています。

(注2) 2022年1月1日付で一般事務受託者(会計及び納税事務の一部)を株式会社令和アカウンティング・ホールディングスから東京共同会計事務所に変更しています。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

2021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10期 2021年6月30日現在		第11期 2021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	17,243	52.5	17,106	51.8
	その他地域	6,952	21.2	6,954	21.1
	東京圏	5,341	16.3	5,327	16.1
信託不動産 合計		29,538	89.9	29,389	89.1
預金・その他の資産		3,313	10.1	3,612	10.9
資産総額 計		32,851	100.0	33,001	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、「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。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

2021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	2,753	9,810.37	9,430.69	96.1	9.9	レジデンス
Cp-07	MR Rくまもと	2,113	11,157.71	10,386.64	93.1	8.8	商業施設
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1,818	11,579.19 (注6)	11,579.19 (注6)	100.0	非開示 (注7)	商業施設
Rp-10	アルティザ淡路駅東	1,187	2,180.10	2,180.10	100.0	3.0	レジデンス
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
Cp-01	MR Rおおむた	1,155	6,485.11	5,493.74	84.7	2.5	商業施設
Rt-04	アルティザ相武台	1,146	5,703.73	5,503.66	96.5	4.1	レジデンス
Op-01	MR Rデルタビル	1,099	3,053.57	3,053.57	100.0	4.3	オフィス
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	1,067	3,731.75	3,437.42	92.1	3.1	レジデンス
Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	1,047	11,451.00	11,451.00	100.0	非開示 (注7)	商業施設
合計/平均		14,559	78,872.27	76,235.75	96.7	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、1棟の建物に複数の用途が存在する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。以下同じです。

(注2)「賃貸可能面積」は、2021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、2021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、2021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んでいます。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庫部分)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

2021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	2,753	3,930
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	371	538
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	939	1,270
Rp-04	アルティザ博多駅南 (注5)(注6)	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	845.75	227	294
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	606	688
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	698	786
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	943	1,140
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	681	732
Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目17番23	信託受益権	841.50	433	473
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市東淀川区菅原七丁目1番29	信託受益権	2,180.10	1,187	1,300
Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市大手一丁目1番28号	信託受益権	3,012.53	656	649
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市中区新道一丁目19番30号	信託受益権	1,079.20	525	518
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	597	740
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	1,067	1,180
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	752	1,000
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	1,146	1,350
Cp-01	MR R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	1,155	962
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	457	552
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	213	425
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)	1,818	2,920
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)	894	1,170
Cp-07	MR R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	2,113	2,500
Cp-08	MR R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	966	1,300
Cp-09	MR R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	898	976
Cp-10	MR Rあきた ^(注7)	秋田県秋田市茨島一丁目1番16号	信託受益権	8,416.10	852	891

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)
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	1,240
Cp-12	MR R あきたⅡ	秋田県秋田市茨島 一丁目4番63号	信託受益権	5,587.25	1,016	1,020
Ct-01	MR R いちはら (底地)	千葉県市原市千種六丁目7番	信託受益権	18,326.76	717	1,230
Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	埼玉県北本市深井四丁目46番	信託受益権	11,451.00	1,047	1,130
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	639	767
Op-01	MR R 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	1,099	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	741	1,300
合 計				154,456.34	29,389	36,261

- (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2021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投信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2021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) 本投資法人は、2021年12月22日付でアルティザ博多駅南の信託受益権の準共有持分(持分割合50%)を、2022年1月26日付で準共有持分(持分割合50%)を、それぞれ譲渡しております。以下同じです。
- (注6) アルティザ博多駅南については、本投資法人が2021年12月31日現在保有する準共有持分に相当する金額、比率及び面積を記載しています。以下同じです。
- (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(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10期 (2021年1月1日～2021年6月30日)				第11期 (2021年7月1日～2021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	158	94.7	128	9.8	160	96.1	127	9.9
Rp-02	アルティザ 上前津	43	97.7	18	1.4	37	84.1	16	1.3
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	115	98.3	50	3.9	114	97.4	50	3.9
Rp-04	アルティザ 博多駅南	66	100.0	23	1.8	63	95.6	22	1.7
Rp-05	アルティザ 東別院	54	100.0	23	1.8	53	98.1	22	1.7
Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	47	94.1	24	1.9	46	91.8	24	1.9
Rp-07	アルティザ 千代田	74	94.9	35	2.7	76	97.4	34	2.7
Rp-08	アルティザ 東島田	51	98.1	26	2.0	51	98.1	25	2.0
Rp-09	アルティザ 鶴舞	29	96.7	14	1.1	30	100.0	14	1.1
Rp-10	アルティザ 淡路駅東	91	100.0	39	3.0	91	100.0	38	3.0
Rp-11	アルティザ 松本	50	86.6	28	2.2	52	90.5	28	2.2
Rp-12	アルティザ 浅間町	40	100.0	12	0.9	40	100.0	17	1.4
Rt-01	アルティザ 池尻	19	100.0	18	1.4	18	95.4	17	1.4
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	58	93.6	41	3.2	57	92.1	40	3.1
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	1	100.0	30	2.3	1	100.0	30	2.3
Rt-04	アルティザ 相武台	81	96.5	52	4.0	81	96.5	52	4.1

物件番号	不動産等の名称	第10期 (2021年1月1日～2021年6月30日)				第11期 (2021年7月1日～2021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-01	MR R おおむた	7	84.7	58	4.5	7	84.7	31	2.5
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	7	100.0	21	1.6	7	100.0	21	1.6
Cp-03	Foodaly 青葉店	1	100.0	16	1.2	1	100.0	16	1.3
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-07	MR R くまもと	21	95.7	113	8.6	48	93.1	113	8.8
Cp-08	MR R させぼ	5	100.0	55	4.3	5	100.0	57	4.5
Cp-09	MR R いとしま	3	100.0	38	2.9	3	100.0	39	3.1
Cp-10	MR R あきた ^(注6)	4	100.0	32	2.4	4	100.0	32	2.5
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)
Cp-12	MR R あきたⅡ	3	100.0	43	3.3	3	100.0	43	3.3
Ct-01	MR R いちはら (底地)	5	100.0	21	1.6	5	100.0	21	1.6
Ct-02	ケーズデンキ北本店 (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	ルートイン一宮駅前	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	MR R デルタビル	14	100.0	53	4.1	14	100.0	55	4.3
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	12	100.0	46	3.6	12	100.0	50	3.9
合計/平均		1,064	98.0	1,313	100.0	1,084	97.7	1,290	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借区画を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位を四捨五入して記載しています。
- (注3)「不動産賃貸事業収益」は、各保有資産の各期末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(各保有資産の各期末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わる項目があり、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) 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2021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12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
MR Rくまもと	熊本県熊本市	駐車場ドレンチャージ改修	自 2022年1月 至 2022年6月	9,700	—	—

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2021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327,104千円であり、当期費用に区分された修繕費38,970千円と合わせ、合計366,075千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)
アルティザン台花京院	宮城県仙台市	大規模修繕工事	自 2021年7月 至 2021年12月	246,818
MR RあきたⅡ	秋田県秋田市	空調工事	自 2021年7月 至 2021年12月	47,780
その他資本的支出				32,506
合計				327,104

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7期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	第8期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	第9期 自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	第10期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	第11期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
当期首積立金残高	130,640	151,159	169,429	205,778	438,244
当期積立額	38,757	45,337	46,553	262,297	79,300
当期積立金取崩額	18,238	27,067	10,203	29,831	327,104
次期繰越額	151,159	169,429	205,778	438,244	190,440

(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「⑤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10期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	第11期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
資産運用報酬	120,164	128,190
資産保管報酬	1,635	1,633
一般事務委託報酬	14,056	15,684
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	17,634	18,293
貸倒損失	—	607
その他営業費用	45,335	41,279
合計	201,225	208,090

2. 借入状況

2021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
1年内返済予定 の長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行	2016年 8月1日	3,500	—	0.840 (注2)	2021年 8月2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	2021年 2月26日	300	—	0.277 (注2)	2022年 2月28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 株式会社三十三銀行 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	0.660 (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
	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行	2016年 8月1日	30	30	1.092 (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
計			3,830	2,045					
長期借入金	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 株式会社三十三銀行 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	—	0.660 (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
	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 株式会社三十三銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	2020年 1月21日	2,140	2,140	0.669 (注1)	2023年 1月21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 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行	2016年 8月1日	1,327	1,312	1.092 (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

区分	借入先	借入日	当期末 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	使途	摘要
長期借入金	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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社肥後銀行 株式会社新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行	2021年 2月1日	2,420	2,420	0.660 (注1)	2024年 2月1日	期限一括 返済	借入金の返済	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 株式会社三十三銀行 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	2,015	0.860 (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 株式会社肥後銀行 株式会社新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行	2021年 2月1日	2,420	2,420	0.760 (注1)	2025年 2月1日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
	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 株式会社三十三銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社西日本シティ銀行	2021年 8月2日	—	3,800	0.862 (注2)	2026年 8月3日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
計			12,337	14,107					
合計			16,167	16,152					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点第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。

■ 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)
不動産信 託受益権	アルティザ博多駅南 (注2)	—	—	2021年 12月22日	350	227	111
合計		—	—	—	350	227	111

(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。以下同じです。
(注2) 本投資法人は、2021年12月22日付でアルティザ博多駅南の信託受益権の準共有持分（持分割合50%）を、2022年1月26日付で準共有持分（持分割合50%）を、それぞれ譲渡していますが、本投資法人が第11期中に譲渡した準共有持分に相当する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) (注)	鑑定評価額 (百万円) (注)	鑑定評価機関	価格時点
譲渡	アルティザ博多駅南	2021年 12月22日	信託受益権	350	294	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2021年 11月1日
合計		—	—	350	294	—	—

(注) 本投資法人が第11期中に譲渡した準共有持分に相当する金額を記載しています。

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

該当事項はありません。

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	1,237,775	株式会社マリモ	1,119,542	90.4
その他賃貸事業収入	53,067	株式会社マリモ	45,762	86.2
管理業務費	84,614	株式会社マリモ	31,115	36.8
その他賃貸事業費用	24,092	株式会社マリモ	1,919	8.0

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。

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

議案	概要
第1号議案 規約第12条変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 本投資法人が物流施設についても投資することができるようにするため、規定を変更するものです。
第2号議案 規約第41条変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなす旨の規定（いわゆるみなし賛成制度）に関し、①執行役員又は監督役員の選任又は解任、②資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、③解散、④投資口の併合及び⑤執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除に関する議案について、所定の手続きに基づいて少数投資主又は本投資法人から事前に反対の明確な意思が表明された場合に、みなし賛成制度を適用しないこととするとともに、これに伴い必要となる変更を行うため、みなし賛成に関する規定について変更を行いました。
第3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、規約第34条第3項第1文に従い招集され選任後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4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、規約第34条第3項第1文に従い招集され選任後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5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3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6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4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
2021年 10月 28日	会計事務補助等に係る業務委託契約	2022年1月より本投資法人の会計帳簿の作成及び納税に関する一般事務を東京共同会計事務所に委託することと致しました。

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) (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,018,905	1,322,727
信託現金及び信託預金	2,089,469	2,039,931
営業未収入金	13,943	23,638
前払費用	69,291	81,060
流動資産合計	3,191,610	3,467,357
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	13,303,100	13,440,809
減価償却累計額	△1,952,765	△2,150,658
信託建物(純額)	11,350,335	11,290,151
信託構築物	328,015	326,486
減価償却累計額	△58,389	△64,882
信託構築物(純額)	269,625	261,604
信託機械及び装置	118,437	118,437
減価償却累計額	△27,607	△30,531
信託機械及び装置(純額)	90,830	87,906
信託工具、器具及び備品	47,834	50,671
減価償却累計額	△13,639	△16,716
信託工具、器具及び備品(純額)	34,195	33,954
信託土地	17,789,771	17,712,249
信託建設仮勘定	1,286	1,286
有形固定資産合計	29,536,044	29,387,152
無形固定資産		
信託借地権	3,458	3,331
無形固定資産合計	3,458	3,331
投資その他の資産		
長期前払費用	83,007	110,841
繰延税金資産	14	15
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,578	13,500
投資その他の資産合計	106,599	134,356
固定資産合計	29,646,103	29,524,840
繰延資産		
投資口交付費	13,997	9,331
繰延資産合計	13,997	9,331
資産合計	32,851,710	33,001,530

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	98,591	272,698
1年内返済予定の長期借入金	3,830,000	2,045,000
未払費用	173,895	178,708
未払法人税等	896	916
未払消費税等	10,980	18,847
前受金	203,531	203,251
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	45,021	45,021
その他	4,160	5,399
流動負債合計	4,367,075	2,769,843
固定負債		
長期借入金	12,337,500	14,107,500
信託預り敷金及び保証金	1,296,279	1,268,427
資産除去債務	18,339	18,359
その他	78	10
固定負債合計	13,652,197	15,394,297
負債合計	18,019,273	18,164,140
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,869,979	14,869,979
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △9,862	※1 △10,931
その他の出資総額控除額	△508,019	△571,992
出資総額控除額合計	△517,881	△582,923
出資総額(純額)	14,352,097	14,287,056
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	480,339	550,333
剰余金合計	480,339	550,333
投資主資本合計	14,832,437	14,837,389
純資産合計	※2 14,832,437	※2 14,837,389
負債純資産合計	32,851,710	33,001,530

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日		自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※4	1,229,035	※1, ※4	1,237,775
その他賃貸事業収入	※1, ※4	84,881	※1, ※4	53,067
不動産等売却益		—	※2	111,784
営業収益合計		1,313,916		1,402,627
営業費用				
賃貸事業費用	※1, ※2, ※3, ※4	542,030	※1, ※2, ※3, ※4	540,495
資産運用報酬		120,164		128,190
資産保管手数料		1,635		1,633
一般事務委託手数料		14,056		15,684
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		17,634		18,293
貸倒損失		—		607
その他営業費用	※3	45,335	※3	41,279
営業費用合計		743,256		748,585
営業利益		570,660		654,041
営業外収益				
受取利息		15		14
未払分配金戻入		193		374
受取保険金		13,607		6,634
営業外収益合計		13,816		7,022
営業外費用				
支払利息		62,344		63,705
融資関連費用		36,328		41,450
投資口交付費償却		4,665		4,665
営業外費用合計		103,338		109,821
経常利益		481,137		551,242
税引前当期純利益		481,137		551,242
法人税、住民税及び事業税		898		918
法人税等調整額		2		△ 0
法人税等合計		901		917
当期純利益		480,236		550,324
前期繰越利益		103		8
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		480,339		550,333

V. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

前期(ご参考)(自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日)

	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	14,869,979	△8,793	△446,489	△455,282	14,414,696
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		△1,068		△1,068	△1,068
その他の利益超過分配			△61,530	△61,530	△61,530
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,068	△61,530	△62,598	△62,598
当期末残高	※1 14,869,979	△9,862	△508,019	△517,881	14,352,097

(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	478,907	478,907	14,893,604	14,893,604
当期変動額				
剰余金の配当	△478,804	△478,804	△478,804	△478,804
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,068	△1,068
その他の利益超過分配			△61,530	△61,530
当期純利益	480,236	480,236	480,236	480,236
当期変動額合計	1,431	1,431	△61,167	△61,167
当期末残高	480,339	480,339	14,832,437	14,832,437

VI. 注記表

当期(自 2021年7月1日 至 2021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	14,869,979	△9,862	△508,019	△517,881	14,352,097
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		△1,068		△1,068	△1,068
その他の利益超過分配			△63,972	△63,972	△63,972
当期純利益					
当期変動額合計		△1,068	△63,972	△65,041	△65,041
当期末残高	※1 14,869,979	△10,931	△571,992	△582,923	14,287,056

(単位：千円)

	投資主資本			
	剰余金		投資主資本合計	純資産合計
	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	480,339	480,339	14,832,437	14,832,437
当期変動額				
剰余金の配当	△480,331	△480,331	△480,331	△480,331
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,068	△1,068
その他の利益超過分配			△63,972	△63,972
当期純利益	550,324	550,324	550,324	550,324
当期変動額合計	69,993	69,993	4,951	4,951
当期末残高	550,333	550,333	14,837,389	14,837,389

[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 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021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。 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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、3,589千円になります。</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>(2) 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。 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。</p>																								

項目	前期(ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
4. その他計算書類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> <p>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、信託建設仮勘定 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> <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、税抜方式によっております。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> <p>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、信託建設仮勘定 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> <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、税抜方式によっております。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>

[会計方針の変更に関する注記]

前期(ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
該当事項はありません。	<p>[会計方針の変更に関する注記] (収益認識に関する会計基準等の適用) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。これによる、当期の計算書類への影響は軽微です。</p> <p>(時価の算定に関する会計基準等の適用) 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる計算書類への影響は軽微です。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日

※1.一時差異等調整引当額

1. 引当ての発生事由、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	4,608	4,103	504	—	4,608	—
信託借地権	借地権の償却	1,048	936	112	—	1,048	—
信託建物	資産除去債務の償却	4,205	3,753	451	—	4,205	—
合計		9,862	8,793	1,068	—	9,862	—

(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)	22,688千円
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 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日

※1.一時差異等調整引当額

1. 引当ての発生事由、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	5,113	4,608	504	—	5,113	—
信託借地権	借地権の償却	1,161	1,048	112	—	1,161	—
信託建物	資産除去債務の償却	4,656	4,205	451	—	4,656	—
合計		10,931	9,862	1,068	—	10,931	—

(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)	26,846千円
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) (2021年6月30日)	当期 (2021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	50,000千円
※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

[損益計算書に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日	当 期 自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,021,131</p> <p>共益費収入 55,120</p> <p>駐車場収入 43,362</p> <p>その他賃貸収入 109,421</p> <p>計 1,229,035</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 84,881</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,313,916</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 97,677</p> <p>水道光熱費 37,439</p> <p>公租公課 98,873</p> <p>損害保険料 3,019</p> <p>修繕費 34,887</p> <p>減価償却費 246,526</p> <p>その他賃貸事業費用 23,607</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 542,030</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 771,886</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,026,654</p> <p>共益費収入 57,878</p> <p>駐車場収入 43,401</p> <p>その他賃貸収入 109,840</p> <p>計 1,237,775</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 53,067</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,290,842</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 84,614</p> <p>水道光熱費 42,132</p> <p>公租公課 98,818</p> <p>損害保険料 3,033</p> <p>修繕費 38,970</p> <p>減価償却費 248,833</p> <p>その他賃貸事業費用 24,092</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 540,495</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 750,346</p>
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>該当事項はありません。</p>	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>アルティザ博多駅南 (準共有持分50%)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 350,000</p> <p>不動産等売却原価 227,309</p> <p>その他売却費用 10,905</p> <p>不動産等売却益 111,784</p>
<p>※3. 減価償却実施額は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>有形固定資産 246,398</p> <p>無形固定資産 127</p> <p>その他営業費用</p> <p>無形固定資産 588</p>	<p>※3. 減価償却実施額は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>有形固定資産 248,706</p> <p>無形固定資産 127</p> <p>その他営業費用</p> <p>無形固定資産 —</p>
<p>※4. 主要投資主との取引</p> <p>営業取引によるもの</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>賃貸事業収入 1,114,863</p> <p>その他賃貸事業収入 78,565</p> <p>管理業務費 31,089</p> <p>その他賃貸事業費用 1,985</p>	<p>※4. 主要投資主との取引</p> <p>営業取引によるもの</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>賃貸事業収入 1,119,542</p> <p>その他賃貸事業収入 45,762</p> <p>管理業務費 31,115</p> <p>その他賃貸事業費用 1,919</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日	当 期 自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日
<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 152,680口</p>	<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 152,680口</p>

[税効果会計に関する注記]

前 期(ご参考) 2021年 6 月30日	当 期 2021年12月31日
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>未払事業税 14</p> <p>借地権償却 392</p> <p>資産除去債務 5,769</p> <p>減価償却限度超過額 1,729</p> <p>繰延税金資産合計 7,905</p> <p>繰延税金負債</p> <p>資産除去債務に対応する固定資産 △4,194</p> <p>繰延税金負債合計 △4,194</p> <p>評価性引当額 △3,696</p> <p>繰延税金資産の純額 14</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>未払事業税 15</p> <p>借地権償却 432</p> <p>資産除去債務 5,775</p> <p>減価償却限度超過額 1,916</p> <p>繰延税金資産合計 8,140</p> <p>繰延税金負債</p> <p>資産除去債務に対応する固定資産 △4,040</p> <p>繰延税金負債合計 △4,040</p> <p>評価性引当額 △4,084</p> <p>繰延税金資産の純額 15</p>
<p>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</p> <p>法定実効税率 31.46%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △31.41%</p> <p>均等割額 0.13%</p> <p>その他 0.01%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.19%</p>	<p>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</p> <p>法定実効税率 31.46%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △31.40%</p> <p>均等割額 0.11%</p> <p>その他 0.00%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.17%</p>

[金融商品に関する注記]

前 期(ご参考)
自 2021年 1 月 1 日
至 2021年 6 月30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、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

2021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	1,018,905	1,018,905	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,089,469	2,089,469	—
資 産 計	3,108,375	3,108,375	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,830,000	3,835,299	5,299
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	45,021	36,282	△8,739
(5) 長期借入金	12,337,500	12,353,897	16,397
(6) 信託預り敷金及び保証金	280,030	216,788	△63,241
負 債 計	16,492,552	16,442,268	△50,283

(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、元利金の合計額を、同様の借入れ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・フローを見積も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	1,016,248

(注3) 金銭債権の決算日(2021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	1,018,905
信託現金及び信託預金	2,089,469

(注4) 借入金の決算日(2021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
長期借入金	3,830,000	4,185,000	3,717,500	4,435,000	—	—

当 期
自 2021年 7 月 1 日
至 2021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、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

2021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。

また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(2,045,000)	(2,045,317)	(317)
(2) 長期借入金	(14,107,500)	(14,110,541)	(3,041)

(注1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2)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、同様の借入れ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。

(注3) 1年内償還予定の信託預り敷金及び保証金(2021年12月31日貸借対照表計上額45,021千円)並びに信託預り敷金及び保証金(2021年12月31日貸借対照表計上額1,268,427千円)については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注4) 借入金の決算日(2021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	2,045,000	3,452,500	4,435,000	2,420,000	3,800,000	—

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期(ご参考)
自 2021年 1 月 1 日
至 2021年 6 月30日

当 期
自 2021年 7 月 1 日
至 2021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。

(単位：千円)

貸借対照表計上額	
期首残高	29,222,508
当期増減額	315,708
期末残高	29,538,217
期末時価	36,506,000

(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532,384千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計246,526千円)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。

なお、賃貸等不動産に関する2021年6月期(第10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。

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)

貸借対照表計上額	
期首残高	29,538,217
当期増減額	△149,019
期末残高	29,389,198
期末時価	36,261,500

(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、主な増加額は資本的支出(合計327,104千円)によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件(準共有持分50%)の売却(合計227,309千円)及び減価償却(合計248,833千円)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。

なお、賃貸等不動産に関する2021年12月期(第11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 2021年 1 月 1 日 至 2021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	1,114,863	未収入金	76	
						信託預り敷金 及び保証金	1,223,981	
				その他 賃貸事業収入	78,565	未収入金	1,117	
				物件売買代金 等	527,744	—	—	
				管理業務費	31,089	未払金	5,396	
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	—	長期借入金	1,730,000	
				長期借入金の 借入れ	—			

(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パス・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。

当 期 自 2021年 7 月 1 日 至 2021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	1,119,542	未収入金	202	
						信託預り敷金 及び保証金	1,195,494	
				その他 賃貸事業収入	45,762	未収入金	1,143	
				管理業務費	31,115	未払金	5,370	
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	—	長期借入金	1,730,000	
				長期借入金の 借入れ	—			

(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パス・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。

[資産除去債務に関する注記]

前 期(ご参考) (2021年6月30日)		当 期 (2021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 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日		当 期 自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日
期首残高	18,320	期首残高	18,339
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	18,339	期末残高	18,359

[1口当たり情報に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日		当 期 自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日	
1口当たり純資産額	97,147円	1口当たり純資産額	97,179円
1口当たり当期純利益	3,145円	1口当たり当期純利益	3,604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(152,680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(152,680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口当たり当期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 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日	当 期 自 2021年 7 月 1 日 至 2021年12月31日
当期純利益(千円)	480,236	550,324
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)	480,236	550,324
期中平均投資口数(口)	152,680	152,680

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
該当事項はありません。

当期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	350,000	111,784
水道光熱費収入	37,706	37,706
その他	—	1,253,135
合計	387,706	1,402,627

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。
(注2) 不動産等の売却については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

残存履行義務に配分した取引価格

2021年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2021年11月18日に売却契約を締結した不動産等にかかる350,000千円です。当該残存履行義務については、2022年1月26日に当該不動産等の引渡しが完了しており、収益を認識することを見込んでいます。

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

(A) 新投資口の発行

本投資法人は、2022年1月4日及び2022年1月12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2022年1月18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2022年2月15日に投資口1,388口に係る払込が完了しています。

この結果、出資総額は19,725百万円、発行済投資口の総口数は192,226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 38,158口
発行価格 : 1口当たり金127,627円
発行価格の総額 : 4,869,991,066円
発行価額(払込金額) 1口当たり金122,783円
発行価額(払込金額)の総額 4,685,153,714円
払込期日 2022年1月18日

(第三者割当による新投資口の発行) (本第三者割当)

発行新投資口数 1,908口(上限)
発行価額(払込金額) 1口当たり金122,783円
発行価額(払込金額)の総額 234,269,964円(上限)
払込期日 2022年2月15日
割当先 S M B C 日興証券株式会社

(注) 払込が完了した発行新投資口数は1,388口であり、払込金額は170,422,804円となっています。

(資金使途)

一般募集における手取金(4,685,153,714円)については、下記「(C) 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。

本第三者割当による新投資口発行の手取金(170,422,804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。

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、2022年1月19日付で、下記「(C) 資産の取得」記載8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する協調融資団より総額5,200百万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3)	借入日	元本 返済日	返済方法	摘要
トランシェ8-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)	1,200	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) ^(注4) +0.800%(変動金利)	2022年 1月19日	2027年 1月19日 ^(注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ8-B	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2)	3,770	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) ^(注4) +0.900%(変動金利)	2022年 1月19日	2028年 1月19日 ^(注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ8-C	株式会社 三井住友銀行	230	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) ^(注4) +0.200%(変動金利)	2022年 1月19日	2023年 1月19日 ^(注5)	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、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行、株式会社群馬銀行及び株式会社足利銀行から構成されています。
(注2) 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、株式会社三十三銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社肥後銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行及び株式会社山口銀行から構成されています。
(注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
(注4) 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1か月又は3か月の全銀協日本円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、1か月又は3か月の全銀協日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。
(注5) 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。

(C) 資産の取得

本投資法人は、2022年1月19日に下記7物件(取得価格8,618百万円)を取得し、2022年4月1日に1物件(取得予定価格982百万円)の取得を予定しております。

物件番号 ^(注1)	物件名称	所在地	取得先	取得(予定)価格 (百万円) ^(注3)	鑑定評価額 (百万円) ^(注4)	取得年月日 又は取得予定 年月日
Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	株式会社 マリモ	780	856	2022年 1月19日
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	株式会社 マリモ	982	1,230	2022年 4月1日
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	株式会社 マリモ	609	707	2022年 1月19日
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	芙蓉総合リース 株式会社	1,849	1,970	2022年 1月19日
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	非開示 ^(注2)	590	612	2022年 1月19日
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	非開示 ^(注2)	2,040	2,340	2022年 1月19日
Op-03	ビッグ・ビー東宿郷	栃木県宇都宮市	株式会社 都市開発	1,750	1,990	2022年 1月19日
Op-04	池下E Sビル	愛知県名古屋	非開示 ^(注2)	1,000	1,150	2022年 1月19日
合計(8物件)				9,600	10,855	—

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
I 当期末処分利益	480,339,604円	550,333,180円
Ⅱ 利益超過分配金加算額	65,041,680円	48,857,600円
うち一時差異等調整引当額	1,068,760円	1,221,440円
うちその他の出資総額控除額	63,972,920円	47,636,160円
Ⅲ 分配金の額	545,372,960円	599,116,320円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,572円)	(3,924円)
うち利益分配金	480,331,280円	550,258,720円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,146円)	(3,604円)
うち一時差異等調整引当額	1,068,760円	1,221,440円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(7円)	(8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	63,972,920円	47,636,160円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(419円)	(312円)
(その他の利益超過分配金に係るもの))		
Ⅳ 次期繰越利益	8,324円	74,460円
分配金の額の算出方法	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。 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480,331,280円を利益分配金として分配することとします。 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26にほぼ相当する額である65,041,680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426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1,068,760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7円となります。	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。 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550,258,720円を利益分配金として分配することとします。 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20にほぼ相当する額である48,857,600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320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1,221,440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8円となります。

(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、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在する場合、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。
(注2) 取得先は、国内の法人ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本書の日付現在、投信法上の利害関係人等、並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人の関連当事者には該当しません。
(注3) 「取得(予定)価格」は、取得(予定)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2021年8月31日、2021年9月30日、2021年11月1日又は2021年12月1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。

(D) 資産の譲渡

本投資法人は、2022年1月26日に下記物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	譲渡年月日
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	非開示 (注3)	350	294	2022年 1月26日

(注1) 「譲渡価額」は、売買契約に記載された売買代金(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2) 鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2021年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の50%持分相当額を単位未満切り捨てて記載しています。
(注3) 譲渡予定先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡予定先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

[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 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 MRRおおむた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1,068千円計上しています。	1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 MRRおおむた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1,221千円計上しています。
2. 戻入れの具体的な方法 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うち一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却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。 また、資産除去債務関連費用のうち一時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。	2. 戻入れの具体的な方法 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うち一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却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。 また、資産除去債務関連費用のうち一時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。

VIII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2022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

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 鶴田 光 夫
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 太田 英 男
業務執行社員

監査意見

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2021年7月1日から2021年12月31日までの第11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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

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、資産の取得及び資産の譲渡を行っている。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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

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 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021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	481,137	551,242
減価償却費	247,114	248,833
投資口交付費償却	4,665	4,665
受取利息	△15	△14
支払利息	62,344	63,705
営業未収入金の増減額(△は増加)	△4,309	△9,694
未払消費税等の増減額(△は減少)	△31,485	7,867
前払費用の増減額(△は増加)	△17,125	△11,768
営業未払金の増減額(△は減少)	31,013	△12,812
未払費用の増減額(△は減少)	9,946	3,200
前受金の増減額(△は減少)	2,755	△279
信託有形固定資産の売却による減少額	—	227,309
長期前払費用の増減額(△は増加)	△29,389	△27,833
その他	86	868
小計	756,740	1,045,289
利息の受取額	15	14
利息の支払額	△59,997	△62,092
法人税等の支払額	△960	△898
営業活動によるキャッシュ・フロー	695,798	982,312
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	△554,860	△140,184
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	—	78
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	△554,860	△140,107
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	5,140,000	3,800,000
長期借入金の返済による支出	△4,855,000	△3,815,000
分配金の支払額	△541,366	△545,070
財務活動によるキャッシュ・フロー	△256,366	△560,070
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△115,427	282,135
現金及び現金同等物の期首残高	1,853,501	1,738,073
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,738,073	※1 2,020,208

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

	前期(ご参考) 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021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 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021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	1,018,905	現金及び預金 1,322,727
信託現金及び信託預金	2,089,469	信託現金及び信託預金 2,039,931
使途制限付預金 ^(注1)	△29,001	使途制限付預金 ^(注1) △29,001
使途制限付信託預金 ^(注2)	△1,341,301	使途制限付信託預金 ^(注2) △1,313,449
現金及び現金同等物	1,738,073	現金及び現金同等物 2,020,208
(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。

ポートフォリオ一覧 (2022年4月1日予定)

■レジデンス ■商業施設 ■ホテル ■オフィス

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)
Rp-01	アルティザ山台花京院	宮城県仙台市	レジデンス	2,730	3,930	7.5	96.1	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	538	6.9	84.1	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	1,270	6.7	97.4	2006年2月
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	レジデンス	640	688	5.1	98.1	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	786	5.3	91.8	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	1,140	5.2	97.4	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	732	5.4	98.1	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	473	4.8	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	1,300	5.0	100.0	2019年10月
Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	レジデンス	640	649	6.8	90.5	1998年3月
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市	レジデンス	495	518	5.0	100.0	2020年2月
Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	レジデンス	780	856	5.6	98.1	2020年6月
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	レジデンス	982	1,230	5.9	—	2022年3月(予定)
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	レジデンス	609	707	5.9	100.0	2019年3月
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	レジデンス	1,849	1,970	5.4	96.4	2015年6月
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	レジデンス	590	612	5.7	94.2	2007年11月
Cp-01	MR Rおおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,265	962	5.2	84.7	2005年3月 ^(注4)
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	商業施設	500	552	6.7	100.0	2008年6月
Cp-03	Foodaly青葉店	宮城県宮崎市	商業施設	250	425	10.5	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	2,920	9.0	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	1,170	8.2	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	2,500	7.2	93.1	①2008年10月 ②1986年1月 ^(注5)
Cp-08	MR Rさせば	長崎県佐世保市	商業施設	990	1,300	7.7	100.0	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	891	6.8	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	1,240	5.2	100.0	—
Cp-12	MR RあきたII	秋田県秋田市	商業施設	970	1,020	7.3	100.0	①2004年3月 ②1985年4月 ^(注5)
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	商業施設	2,040	2,340	6.2	97.0	1988年4月
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	767	7.0	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	6.7	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	1,300	8.0	100.0	2008年8月
Op-03	ビッグ・ビー東宿郷	栃木県宇都宮市	オフィス	1,750	1,990	6.6	95.0	2001年2月
Op-04	池下E Sビル	愛知県名古屋市	オフィス	1,000	1,150	6.0	80.3	1997年10月

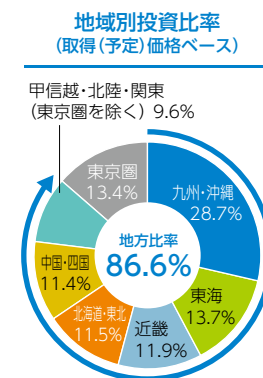
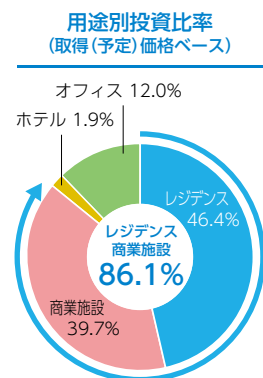
地方

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)
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	レジデンス	610	740	4.7	95.4	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	1,180	5.7	92.1	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	1,000	6.9	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	6.4	96.5	1993年2月
Ct-01	MR Rいちほら(底地)	千葉県市原市	商業施設	700	1,230	5.0	100.0	—
Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	埼玉県北本市	商業施設	1,030	1,130	4.9	100.0	—

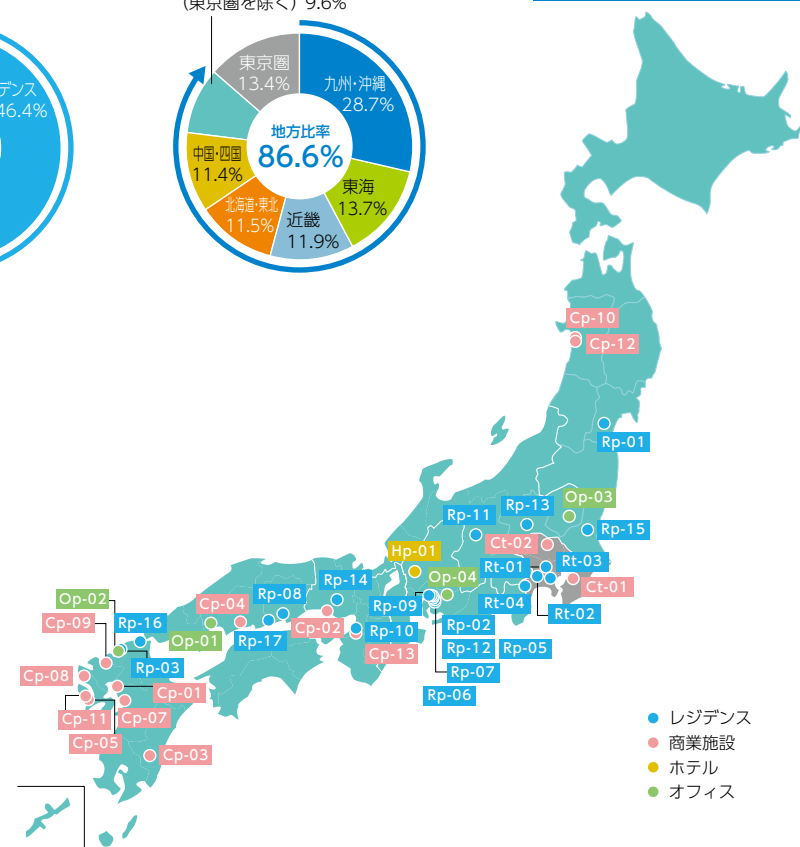
合計 39物件 39,550 46,822 6.4 97.4 —

(注1)「鑑定評価額」は、保有資産については、2021年12月末日を価格時点、取得(予定)資産については、2021年8月31日、2021年9月30日、2021年11月1日又は2021年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。
 (注2)「稼働率」は、2021年12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。以下同じです。
 (注3)「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。以下同じです。
 (注4)敷地内に複数の建物が存在するため、そのうち建物面積が最大の建物の建築時期を記載しています。
 (注5)敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。

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。



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



(注) 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。

保有物件紹介 (2022年1月26日現在 新規取得物件を除く)

レジデンス (15物件)

Rp-01 アルティザ仙台花京院	Rp-02 アルティザ上前津	Rp-03 アルティザ博多プレミア	
Rp-05 アルティザ東別院	Rp-06 アルティザ上前津II	Rp-07 アルティザ千代田	Rp-08 アルティザ東島田
Rp-09 アルティザ鶴舞	Rp-10 アルティザ淡路駅東	Rp-11 アルティザ松本	Rp-12 アルティザ浅間町
Rt-01 アルティザ池尻	Rt-02 アルティザ都筑中央公園	Rt-03 アルティザ川崎EAST	Rt-04 アルティザ相武台

商業施設 (13物件)

Cp-01 MRR おおむた	Cp-02 垂水駅前ゴールドビル	Cp-03 Foodal y 青葉店	
Cp-04 ヤマダ電機 テックランド三原店	Cp-05 ヤマダ電機 テックランド時津店	Cp-07 MRR くまもと	
Cp-08 MRR させぼ	Cp-09 MRR いとしま	Cp-10 MRR あきた	
Cp-11 スーパーセンター トライアル時津店(底地)	Cp-12 MRR あきたII	Ct-01 MRR いちはら(底地)	
Ct-02 ケーズデンキ北本店(底地)	ホテル (1物件)	オフィス (2物件)	
	Hp-01 ルートイン 一宮駅前	Op-01 MRR デルタビル	Op-02 プレスト 博多祇園ビル

スポンサーの概要

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
売上高(単体)	471億円(2021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(2021年7月末日現在)
全国44都道府県 423棟 27,597戸

国内分譲マンション事業
宮崎県宮崎市



ポレスター宮崎ザ・レジデンス

他社が進出しない地方都市でも事業展開を続け、良質な住宅を提供することで、まちなか居住やコンパクトシティ実現にも寄与

市街地再開発事業
熊本県熊本市



ザ・熊本ガーデンズ
・熊本都市計画桜町地区
第一種市街地再開発事業

「地方に元気を」という熱意と分譲マンション事業で培ったノウハウで、地方中心市街地の活性化に貢献

海外事業
中国



北極星花園
・「蘇州工業園区」で開発した
第一弾プロジェクト(853戸)

中華人民共和国江蘇省蘇州市において、地元の国有企業と合併で内装付き分譲マンション全2,113戸を完売

収益不動産プロデュース事業
東京都渋谷区



恵比寿西一丁目ビル

店舗、住宅、オフィスのリノベーションに加えリーシングまで行い、収益の持続性を向上

スポンサー・サポート会社の体制



予想分配金／利益を超える金銭の分配

予想分配金

第12期(2022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
3,815円	3,499円	316円

運用期間は、2022年1月1日から2022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2022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、2022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2022年6月28日です。

第13期(2022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
3,529円	3,095円	434円

運用期間は、2022年7月1日から2022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2022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、2022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2022年12月28日です。

利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)

利益超過分配方針

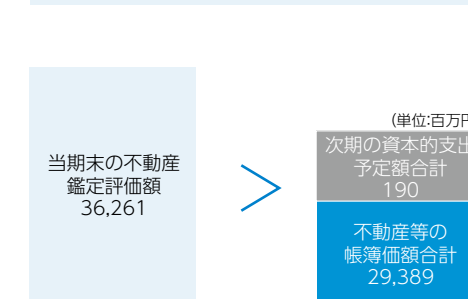
資本的支出、経済環境、不動産市況、財務状況、借入金の返済、新規物件取得資金など

様々な角度から最適なキャッシュマネジメントを検証します。

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の実施の可否及び金額を決定します。

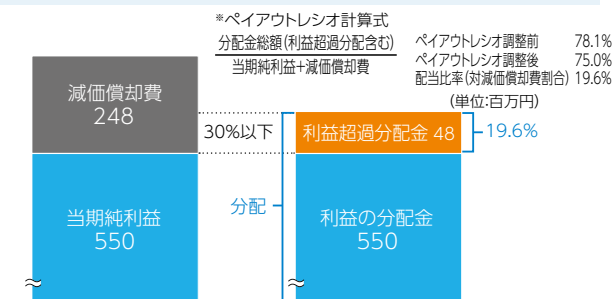
検証① 実施の可否

(下記の条件を満たす場合に実施) (数値は第11期実績値)



検証② 利益超過分配金の金額

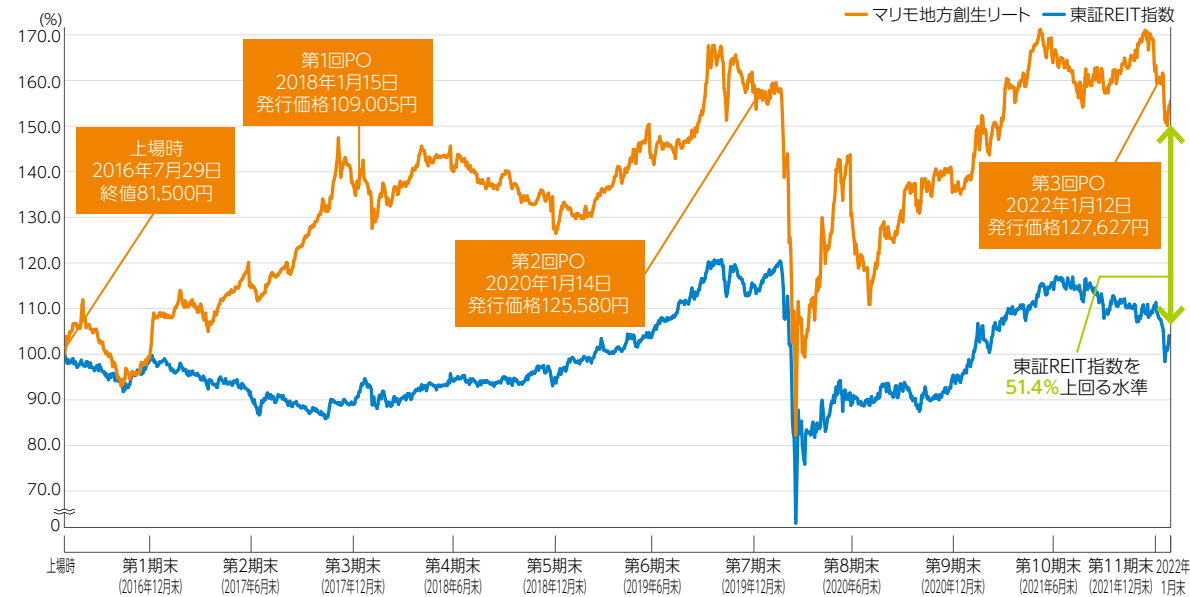
減価償却費の30%以下かつペイアウトレシオ *75%以下 (数値は第11期実績値)



(注) 上図中の金額は、あくまで第11期のものです。上図は、当期純利益又は減価償却費に対する分配又は利益超過分配の比率を示すものではありません。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があります。

投資口価格の推移

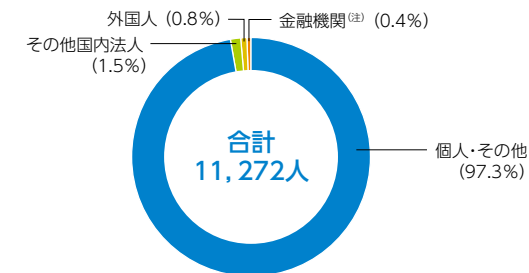
投資口価格は東証REIT指数を51.4%上回る水準



(注) 2016年7月29日の東京証券取引所における東証REIT指数の終値を基準として、その終値がグラフ上本投資法人の上場時の投資口価格81,500円と同値であるように調整した上で、その推移を表示したものです。

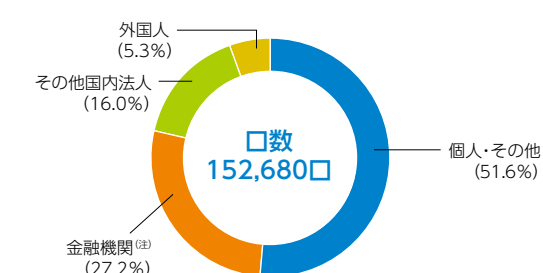
投資主の状況 (2021年12月期)

投資主数比率 (合計11,272人)

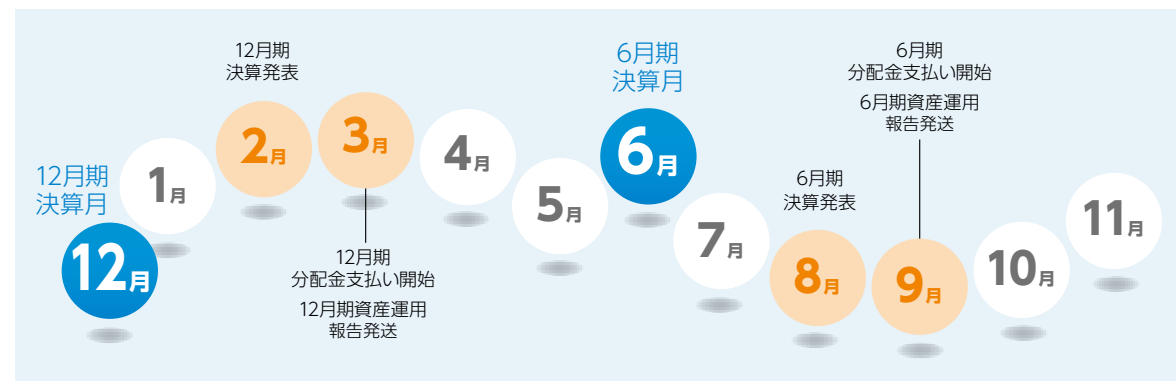


(注) 金融機関に証券会社持ち分を含めて記載しています。

投資口数比率 (合計152,680口)



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。

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が必要となります。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。

