

地方は、
可能性を
秘めている。



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

第4期資産運用報告

自 2018年1月1日 至 2018年6月30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もと、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4期(2018年6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4期に入り、上場後初となる公募増資を行い、2018年1月23日にレジデンス2物件、商業施設5物件(底地を含みます。)の合計7物件を新たに取得しました。この結果、第3期末時点での資産規模168.25億円(18物件)から、第4期末には資産規模245.25億円(25物件)へと拡大し、着実に外部成長を実現しています。この結果、ポートフォリオの分散が図られ、収益基盤の安定性及び投資口の流動性の向上にも繋がりました。

また、内部成長においてもテナント入替時の賃料の引上げ、共用部照明器具のLED化によるコスト削減などNOIの向上に尽力した結果、営業収益1,057百万円、営業利益472百万円、経常利益395百万円、当期利益394百万円を計上することができ、1口当たり分配金(利益超過分配含む)は3,441円となりました。

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。

2018年9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
特集 第4期における公募増資の概要	2
取得物件ハイライト	4
外部成長戦略	8
外部成長 優先的売買交渉権	9
内部成長戦略	10
財務戦略	12
IRへの取組み	13
個人投資家の皆様からの質問	14
ポートフォリオ一覧	16

ポートフォリオの概要	17
保有資産紹介	18
II. 資産運用報告	20
III. 貸借対照表	36
IV. 損益計算書	38
V. 投資主資本等変動計算書	39
VI. 注記表	41
VII. 金銭の分配に係る計算書	52
VIII. 監査報告書	53
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
投資主インフォメーション	56

決算ハイライト

	第3期 2017年12月期	第4期 2018年6月期
営業収益	755百万円	1,057百万円
営業利益	314百万円	472百万円
当期純利益	262百万円	394百万円
取得価格合計 ^(注1)	168.25億円	245.25億円
取得物件	18物件	25物件
鑑定評価額合計	198.61億円	284.71億円
1口当たりNAV ^(注2)	120,709円	121,786円
総資産LTV	49.5%	47.8%
平均築年数 ^(注3)	13.9年	13.0年

1口当たり分配金

第4期確定分配金(1口当たり) (2018年6月期) ^(注4)	3,441円(利回り6.0%) ^(注5)
第5期予想分配金(1口当たり) (2018年12月期) ^(注4)	3,426円
第6期予想分配金(1口当たり) (2019年6月期) ^(注4)	3,404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。)の百万円未満を切り捨て、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)「平均築年数」は、2018年6月末日現在の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

(注4)「確定分配金」「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)「利回り」は、第4期確定分配金3,441円、第5期予想分配金3,426円の和を2018年6月29日の終値の投資口価格114,300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。

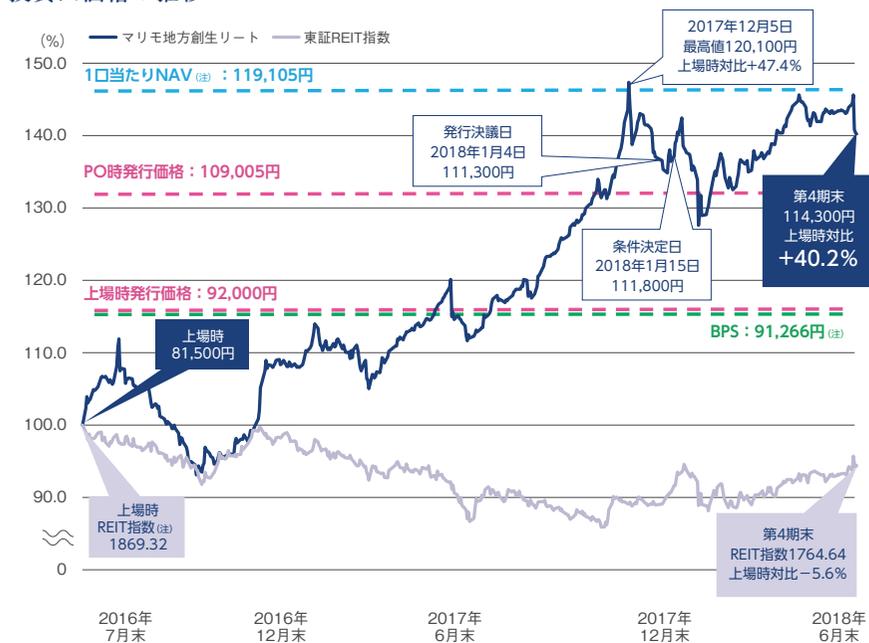
特集 第4期における公募増資の概要

上場後初の公募増資を実施

オフリングの概要

オフリング形態	一般募集及び第三者割当	発行決議日	2018年1月4日
オフリング総額	一般募集：4,142百万円 第三者割当：196百万円 合計：4,338百万円	条件決定日	2018年1月15日
新投資口発行数	一般募集：39,500口 第三者割当：1,872口 合計：41,372口	申込期間	2018年1月16日～1月17日
発行価格	109,005円	受渡期日	2018年1月23日

投資口価格の推移



(注)東証REIT指数は2016年7月29日(上場日)の投資口価格終値を基準に指数化。1口当たりNAV及びBPS(1口当たり純資産)は、2期末(2017年6月末)時点です。

新規取得資産の概要

物件数	7物件	取得価格合計	77.00億円	取得時鑑定評価額合計	84.16億円
平均築年数(注1)	8.9年	平均鑑定NOI利回り(注2)	6.2%	平均償却後鑑定NOI利回り(注3)	5.0%

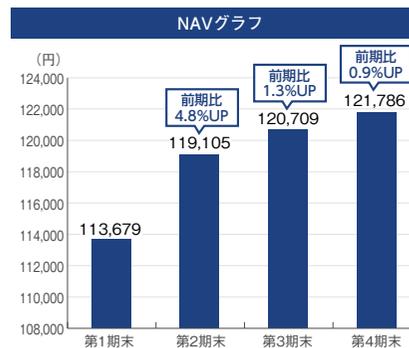
新規取得資産	所在地	物件外観	取得価格(注4) (百万円)	取得時鑑定評価額(注5) (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	取得ルート
★アルティザ上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市中区		720	761	5.3	スポンサー開発
★アルティザ千代田	愛知県 名古屋市中区		980	1,070	5.3	スポンサー開発
★MRRくまもと(注6)	熊本県 熊本市中央区		2,120	2,280	6.8	ウェアハウジング
MRRさせば	長崎県 佐世保市		990	1,260	7.4	ウェアハウジング
MRRいとしま	福岡県 糸島市		900	970	6.0	ウェアハウジング
MRRあきた	秋田県 秋田市		840	875	6.7	ウェアハウジング
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		1,150	1,200	5.0	ウェアハウジング

★優先的売買交渉権付与物件

(注1)「平均築年数」は、2017年10月31日時点の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。以下、同様の計算方法で算出しています(ただし、築年数の基準日はそれぞれ明示しています)。
 (注2)「(平均)鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(以下「鑑定NOI」といいます。)(の合計)、取得価格(の合計)に対する比率をいいます。以下同じです。
 (注3)「(平均)償却後鑑定NOI利回り」は、鑑定NOI(の合計)から、それぞれの資産に係る減価償却費の実績値又は見込額(の合計)を控除した金額の、取得価格(の合計)に対する比率をいいます。以下同じです。
 (注4)「取得価格」は、各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません)の百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
 (注5)「取得時鑑定評価額」とは、2017年10月31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6)「MRRくまもと」は、本投資法人のブランドイメージの確立を目的として、2018年6月1日に「ACTYくまもと」から名称変更いたしました。

1口当たりNAV

上場時から連続で上昇



1口当たり分配金

安定した分配金



取得物件ハイライト

Cp-07(注1) MRRくまもと



所在地	熊本県熊本市中央区南熊本一丁目9番25号
取得価格	2,120百万円
鑑定評価額	2,300百万円
鑑定NOI利回り	6.7%
建築時期	商業棟等:2008年10月 駐車場棟:1986年1月
駐車台数	259台

■物件特性

熊本市中心部から約1km圏の市街地に位置し、周辺は事業所と住宅が混在する地域に立地する。熊本市から南方面へ向かう主要幹線道路の浜線バイパス(国道104号線・266号線)に面し、車によるアクセスは良好。レジデンス(44戸)、オフィス(7区画)、商業施設(6テナント)及び259台の大型立体駐車場が完備された複合施設であり、中でも商業施設のメインとなる「ルネサンス」「ドン・キホーテ」は近年業績も非常に安定的であることから、将来的に安定した収益性が期待できる。

※「鑑定評価額」「鑑定NOI利回り」は、2018年6月末時点のものを記載しております。以下同じです。



ザ・熊本ガーデンズのポイント(注2)

- 熊本市中心、中央区桜町という立地性
- バスターミナル、商業(物販・飲食)、シネコン、ホテル、公益施設(仮称熊本城ホール)等、多様な施設からなる熊本市計画桜町地区第一種市街地再開発事業の高い利便性

メインテナント



出所:株式会社ルネサンスHP、ドンキホーテHDPより、本資産運用会社にて作成。

熊本市人口総数及び世帯数の推移



出所:熊本市「推計人口及び人口動態」を基に、本資産運用会社にて作成。

熊本市中央区南熊本商圏人口

半径5Km圏の人口:390,986人(2012年対比:1.6%増)
出典:政府統計の総合窓口(e-Stat)(http://www.e-stat.go.jp/)
「2010年・2015年国勢調査結果」を基に、本資産運用会社にて作成。

(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、pは地方、tは東京圏を表します。以下同じです。

(注2)株式会社マリモ(以下「マリモ」といいます)はマンション部分のみ保留取得し、分譲を行っております。2018年6月末日現在の市街地再開発事業計画に基づき建設される予定のザ・熊本ガーデンズ及び当該事業全体の完成イメージ図であり、本投資法人がこの物件を取得する予定はありません。

Cp-08 MRRさせば



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

■物件特性

JR佐世保線・松浦鉄道西九州線「佐世保」駅から南東方約2.4km(道路距離)、国道35号線沿いに位置し、駐車場を131台保有する複合型ショッピングセンターであり、テナントは5テナント(スポーツ、100円均一ショップ、釣具販売店、飲食店、不動産仲介店舗)で構成され、全体的に専門的な色合いの強い店舗構成。

所在地	長崎県佐世保市大和町978番地6
取得価格	990百万円
鑑定評価額	1,270百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
建築時期	2008年4月
駐車台数	131台

Cp-09 MRRいとしま



■物件特性

福岡市に隣接し、福岡市中心部へのアクセスが良好なため、福岡市のベッドタウンとして人気の居住エリア。2014年に九州大学(生徒数3.2万人)の一部キャンパスが福岡市から糸島市へ移転し、人口増加、住宅や商業施設などが急速に発展している都市である。本物件が接する国道202号線は糸島市を東西に走る唯一の幹線道路であるため昼夜を問わず自動車交通量が多い。沿道にはスーパー、ホームセンター、ドラッグストア、ガソリンスタンド、大手ファストファッション、飲食店、娯楽施設など多種多様な商業施設が建ち並び路線商業地域。本物件のテナントは、DVDレンタル、カラオケ、ネットカフェにて構成され、136台と大型の駐車場を有している複合商業施設。

糸島市人口総数及び世帯数の推移



出所:糸島市「推計人口及び人口動態」を基に、本資産運用会社にて作成。

所在地	福岡県糸島市高田五丁目23番6号
取得価格	900百万円
鑑定評価額	982百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
建築時期	2008年7月
駐車台数	136台

福岡市内においてアルティザシリーズ賃貸マンション4棟開発実績あり(注)

九州大学新キャンパス

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

取得物件ハイライト

Cp-10 MRRあきた



(注1)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保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、信託受益権者から土地を賃借している者が所有しています。
(注2)マリモ分譲マンションについて、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

所在地	秋田県秋田市 茨島一丁目1番16号
取得価格	840百万円(注1)
鑑定評価額	879百万円(注1)
鑑定NOI利回り	6.7%
建築時期	1994年4月
駐車場台数	149台

■物件特性

本物件の前面道路となる国道13号線は、7km圏内で最大の主要幹線道路であり、至近での国道と交差する県道56号線も自動車通行量の多い主要幹線道路のため商圏内の各方向からの車によるアクセス性は良好な立地。秋田市内で最もロードサイド型店舗が集積するエリアにある駐車場149台を完備する底地とアミューズメント施設の複合商業施設。底地上の3テナントは、中古車販売店(ガリバー/建築時期:2017年2月)、紳士服量販店(AOKI/建築時期:2017年3月)、回転寿司(くら寿司/建築時期:2017年3月)で構成され、アミューズメントはセガワールドに土地建物を賃貸。

Cp-11 スーパーセンタートライアル時津店(底地)

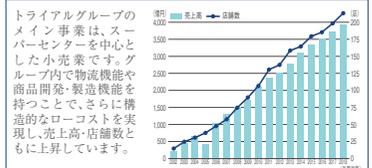


所在地	長崎県西彼杵郡時津町 日並郷新開3613番
取得価格	1,150百万円
鑑定評価額	1,200百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
建築時期	—
駐車場台数	224台

■物件特性

西彼杵郡時津町は長崎市に接する都市であり、対象地は長崎駅より北に約10kmの距離に立地。本物件は、周辺居住者の主要幹線道路となっている国道206号線沿いに立地し平日12時間交通量は2.4~2.9万台と交通量が多く、かつ224台の駐車場を有し視認性に優れるなどロードサイド型店舗としてアプローチしやすい好立地。

メインテナント



出所：株式会社トライアルカンパニーHPより引用。

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

トライアルの革新的な取組み

株式会社トライアルカンパニー(以下「トライアル」といいます。)、**「流通情報革命」**をスローガンに、テクノロジーでの流通変革を目指しており、IT企業としてのノウハウを流通業に生かし、スーパーマーケットの店舗展開を行っています。
今年2月にオープンした福岡にある「スーパーセンタートライアルアイランドシティ店」では、トライアルが独自に開発した商品動向を分析することができるスマートカメラと、パワソニックが開発したお客様の動きを分析することができるVizurekプラットフォームを使ったスマートカメラを店内に計700台設置し、その分析結果を基に、商品の見つけやすさや品揃えを改善し、商品棚の欠品を防ぎ、より一層のお客様満足度の向上に役立てていきます。
また、レジ待ちをなくすためのRemoとの共同開発で生まれたタブレット決済機能付きのレジボードを導入しており、日本初のスマートな購買体験を実現したスマートストアとなっています。



出所：株式会社トライアルカンパニー2018年2月13日[NEWS RELEASE]より引用。スーパーセンタートライアル時津店では上記スマートカメラ等は導入されていません。

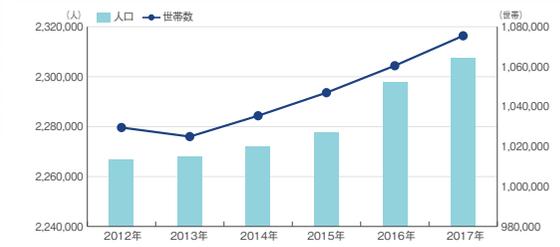
Rp-06 アルティザ上前津Ⅱ



■物件特性

名古屋市営地下鉄名城線「鶴舞線」[上前津]駅から徒歩約7分の距離にあり、名古屋有数の商業地域「栄エリア」の中心である栄駅までは乗り換えなしで2駅(約3分)と都心への接近性は良好です。
幹線道路沿いは中高層共同住宅や事務所ビル等が建ち並ぶ地域。前面道路を挟み西側にコンビニがあるほか、東方徒歩約3分程度にスーパーマーケット、約1km圏内に名古屋随一の商店街である「大須商店街」があり、日用品や衣料、雑貨、飲食店舗等がひしめく便利な立地。

名古屋市人口総数及び世帯数の推移



出所：名古屋市の「推計人口及び人口動態」を基に、本資産運用会社にて作成。

所在地	愛知県名古屋市中区 富士見町17番30号
取得価格	720百万円
鑑定評価額	770百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
建築時期	2016年2月
賃貸可能戸数	シングル30戸、コンバクト20戸
稼働率	94.7%



Rp-07 アルティザ千代田



■物件特性

「千代田エリア」は名古屋市中区南東部に位置し、名古屋市の中心商業地域である栄地区や、古くは門前町として栄え、現在では若者向け店舗や電気店街として改めて活況を呈している大須地区に隣接。名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約8分の距離。また、周辺にはスーパーなどの生活利便施設も点在し、居住環境は良好。

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

所在地	愛知県名古屋市中区千代田四丁目4番22号
取得価格	980百万円
鑑定評価額	1,080百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
建築時期	2017年9月
賃貸可能戸数	シングル78戸
稼働率	93.7%



外部成長戦略

スポンサーパイプラインを活用した継続的な外部成長の追求

- 1) 全国7拠点のマリモと連携し、全国から集まる物件情報を共有
- 2) スポンサーの開発案件やウェアハウジング機能、優先的売買交渉権を活用した物件の取得
- 3) サポート会社(地域金融機関等)を活用した物件情報の取得



スポンサーサポートを活用したパイプラインの確保

マリモ地方創生リート投資法人



サポート概要	サポート協定								
	マリモ	三井銀行	みちのく銀行	東京スター銀行	中国銀行	関西アーバン銀行	広島銀行	足利銀行	リビタ
優先的物件情報の提供	●								
優先的売買交渉権の付与	●								
ウェアハウジング機能の提供	●								
CMサポートの提供	●								
物件情報の提供		●(注1)	●(注1)	●(注1)	●(注1)	●(注1)	●(注1)	●(注1)	●(注1)
PM業務等の提供	●								
リーシングサポートの提供	●								
保有資産の再生サポートの提供	●								
賃料固定型ML契約の提供	●								
ファイナンスに関する助言・補助					●	●			
本資産運用会社への出資	(注2)	●	●	●					
商標の使用許諾									●
セコムポート出資及び投資口の継続保有	●								
人材確保支援の提供	●								

(注1) 物件情報の提供により、三井銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行、関西アーバン銀行、広島銀行及び足利銀行から、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるものではありません。特に、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行とのサポート協定においては、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行又は足利銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。また、三井銀行及び関西アーバン銀行とのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に提供されるものとされています。

(注2) マリモは、保有していた本資産運用会社の株式のすべてを2016年11月1日付で譲渡したため、2018年6月30日現在において本資産運用会社に出資していませんが、譲渡先である株式会社マリモホールディングスはマリモの親会社です。株式会社マリモホールディングスは、2018年6月30日現在、本資産運用会社の株式の保有を継続しています。

外部成長 優先的売買交渉権



(注1) 従前、「(仮称)リソルホテル京都」と表記しておりましたが、本物件の名称は、「ホテルリソル京都 河原町三条」に決定されました。

(注2) 本物件は、マリモがエクイティ出資している特定目的会社が所有しております。

(注3) 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。

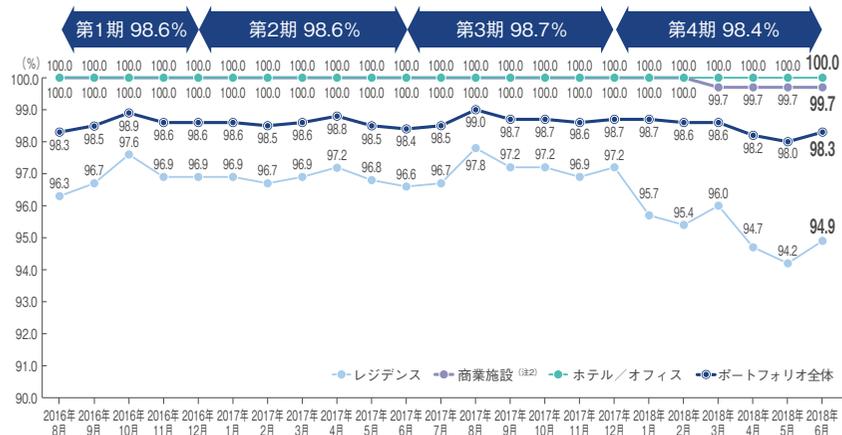
内部成長戦略

資産価値の向上の追求

安定した稼働率の維持

本投資法人は、マリモトのリレーションによる保有資産の適切なマネジメントを通じて、ポートフォリオ全体平均稼働率の安定的かつ堅調な推移を実現できていると考えています。

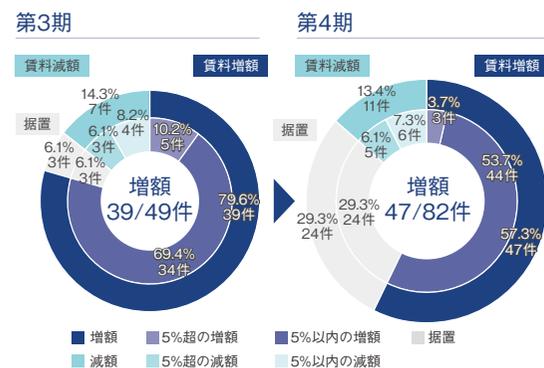
ポートフォリオ全体期中平均稼働率



稼働率 (%) (注1)	第1期 (2016年12月期)			第2期 (2017年6月期)			第3期 (2017年12月期)			第4期 (2018年6月期)					
	12月末	6月末	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末
レジデンス	96.9	96.6	97.2	95.7	95.4	96.0	94.7	94.2	94.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業施設	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	99.7	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ホテル/オフィス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ポートフォリオ全体	98.6	98.4	98.7	98.7	98.6	98.6	98.2	98.0	98.3	98.7	98.6	98.6	98.2	98.0	98.3

(注1) 第1期から第3期までは期末、第4期につきましてはは月末時点での稼働率を記載しております。
 (注2) 2016年8月から2018年2月までの商業施設に係るポートフォリオ全体期中平均稼働率は、いずれの時点においても100.0%です。

レジデンスの賃料増減実績



第1期から第4期までの推移



内部成長戦略

顧客満足度向上への取組み

- ガス給湯器交換 (アルティザ相武台/アルティザ都筑中央公園)
- 店舗外壁改修 (MRRおむた)
- 宅配BOX設置 (アルティザ都筑中央公園)



リーシング促進

一部居室においてインテリアや小物などで飾り付けし、モデルルームのような空間を演出し、賃貸希望者にアプローチする。



収益向上に向けた取組み

- 携帯電話等基地局 (アンテナ) の誘致による収益向上 (アルティザ博多駅南)
- 屋上に携帯電話等の基地局を誘致。収入増を見込む。



リフォーム (アルティザ都筑中央公園)

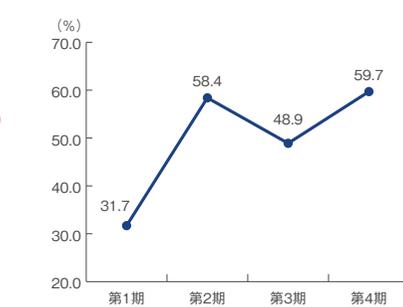


コスト削減に向けた取組み

- 共用部照明LED化 (垂水駅前ゴールドビル/MRRさせば/MRRいとしま(一部))



ダウンタイム (60日以内) 目標達成率の推移



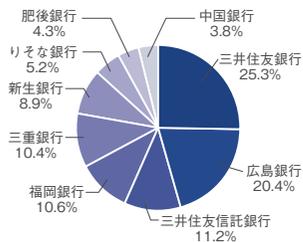
財務戦略

長期借入れへの集約化と金融機関からの支援体制強化

(単位:百万円)

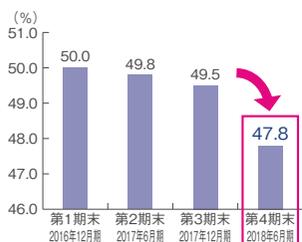
借入先	第3期末借入残高	第4期返済額	第4期新規借入額	第4期末借入残高	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団	640	640	-	-	変動	1MTIBOR +0.2%	2017年6月1日	2018年6月1日 (注)	無担保・ 無保証
・三井住友銀行	500	500	-	-	変動	3MTIBOR +0.2%	2017年8月1日	2018年8月1日 (注)	
・広島銀行	3,330			3,330	固定	3MTIBOR +0.6%		2019年8月1日	
・三井住友信託銀行	3,500			3,500	固定	0.86669%	2016年8月1日	2021年8月2日	
・福岡銀行	3,500			3,500	固定	1.09908%		2023年8月1日	
・三重銀行	1,462.5	15		1,447.5	固定	3MTIBOR +0.6%		2021年2月1日	
・新生銀行			4,840	4,840	変動	3MTIBOR +0.2%	2018年1月23日	2019年2月1日	
・りそな銀行			145	145	変動				
・肥後銀行 NEW									
・中国銀行									
合計	9,432.5	1,155	4,985	13,262.5					(注) 2018年1月23日一部期限前返済の実施

借入先の分散状況(注)



(注)2018年6月末日現在

総資産LTV



平均借入残存期間

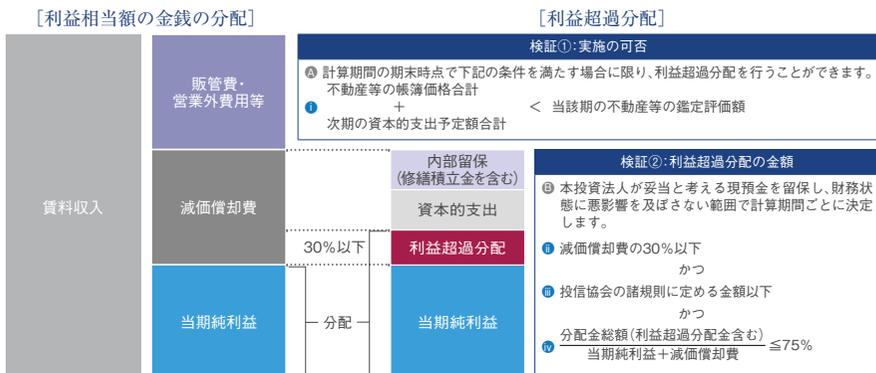
第3期末 2.82年
第4期末 2.96年

長期負債比率

第3期末 87%
第4期末 100%

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。

IRへの取組み

IR活動の実績

本投資法人では、個人投資家を重視し、個人投資家向け説明会に注力するとともに、「地方から日本を強くしていく」という基本理念を掲げていることから、地方でのイベントに積極的に参加しております。さらに今期は、J-REITに特化したポータルサイトを運営するJapan REIT社のインタビューに応じ、認知度の向上に努めました。



2月23日(金)	一般社団法人 環境不動産普及促進機構 主催 第20回Re-Seedセミナー(東京)
2月23日(金)	SMBC日興証券 個人投資家向けIR(福岡)
2月24日(土)	株式会社東京証券取引所(日本取引所グループ)主催 「J-REITファン2018」(東京)
3月1日(木)	一般社団法人不動産証券化協会主催 Jリート普及全国キャラバン(広島)
3月8日(木)	SMBC日興証券 J-REITセミナー(新潟)
3月17日(土)	日興アイ・アール 個人投資家向け合同IR(名古屋)
4月18日(水)	日本証券新聞リサーチ 個人投資家向け合同IR(大阪)
5月28日(月)	日本証券新聞リサーチ 個人投資家向け合同IR(名古屋)
5月28日(月)	Japan REIT企画記事 「REITキーマンに聞く!」インタビュー掲載

第5期IR活動予定(2018年7月-12月)

9月6日(木)	SMBC日興証券 個人投資家向けIR(長崎)
9月12日(水)	SMBC日興証券 J-REITセミナー(札幌)
9月21・22日(金・土)	ARES J-REITフェア(東京)
9月25日(火)	野村証券 個人投資家向けIR(東京)
9月28日(金)	ARES Jリート普及全国キャラバン(天神)
10月9日(火)	ラジオNIKKEI「ザ・マネー」
10月20日(土)	SMBC日興証券 J-REITフェア(東京)
11月22日(木)	ダイワJリートキャラバン(福岡)
11月24日(土)	東京証券取引所・日経ラジオ社・プロネクサス J-REITファン2018秋(東京)
12月6日(木)	SMBC NIKKO "Property Conference Tokyo 2018"(東京)

個人投資家の皆様からの質問

Q 他REITとの差別化ポイントを教えてください。

A “地方から日本を強くしていく”を基本理念とし、かつ、地方都市に所在する不動産への投資を中心とする総合型のリートは、本投資法人だけです。地方都市に所在する不動産を中心としたポートフォリオにより、建物価格の比率が高くなると同時に減価償却額も高くなるため、減価償却額の30%分を上限に行う利益超過相当の金額が相対的に大きくなり得ることも特徴の1つです。

Q 第4期末時点で、具体的な外部成長の見込みはありますか？

A 現時点では、本投資法人が優先的売買交渉権の付与を受けている物件で合計約50億円、スポンサー開発物件で合計約80億円、スポンサーがウェアハウジングしている物件を含めると合計で約155億円になります。それ以外に、外部からの物件取得も検討して外部成長を行い分配金の向上を図りたいと思います。

(注)もつとも、現時点で、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もない点にご留意ください。

Q 第5期、第6期の業績予想の主な変動要因を教えてください。

A 第5期は、第4期取得物件の日割り家賃解消により、営業収入が29百万円増加します。他方、アルティザ相武台の大規模修繕を見込んでおり修繕費が13百万円増加し、資産運用報酬も増加する予定で、分配金は、3,426円を予想しています。

第6期は、第4期の公募増資で取得した物件の固定資産税・都市計画税が費用化し、利益が減少します。第6期は、実質的な巡航期になり、分配金は、3,404円を予想しています。

(注)第5期及び第6期の予想分配金には、予想利益超過分配金も含まれています。また、予想分配金は、その実現を保証するものではありません。

Q 株式会社リビタとのスポンサーバイブライン・サポート契約解約の経緯について教えてください。

A 本投資法人は、上場から約2年が経過しましたが、株式会社リビタからのバイブライン拡充は難しい状況となっております。同社では、地方についてはコンサルティング事業での事業展開が多く、リノベーション対象物件を保有する機会が現状では少なくなり、バイブラインへ移行する可能性が低いからです。一方、現状の実務においては、定期的に物件情報交換をしており、実態的にはサポート会社の役割を担っております。そのため、株式会社リビタと合意のもと、実態に合わせて、スポンサーバイブライン・サポート契約からサポート協定への変更を行いました。また、今後はスポンサーであるマリモとの協働関係をより強固なものにしてまいります。

Q 個人投資家向けのセミナーを各地で開催していますが、説明のポイントは何でしょうか？

A 本投資法人の個人投資家の投資口数比率は第4期末で53%であるため、現状では個人投資家向けセミナーを中心にIR活動を行っております。個人投資家の皆様には、本投資法人が「収益性」と「安定性」の確保を目指した運用である点、その結果として、相対的に高い分配金利回りを実現している点を中心に、本投資法人の魅力を説明しております。

Q 第4期の公募増資で取得した商業施設を選定したポイントはどこですか？

A 本投資法人では、いくつかのロードサイド型商業施設を取得しております。地方の大半は車社会であるとの認識のもと、主な評価ポイントは、「駐車場台数」「幹線道路沿いの立地・交通量」としています。仕事帰りに車で買い物をしたり、週末は家族と共に車で行楽地に出かけたり、買い物を楽しむ傾向にあると推定され、それらの状況を踏まえて「駐車場台数」が確保でき、幹線道路沿いで「交通量」が見込める商業施設を選択し、取得しております。

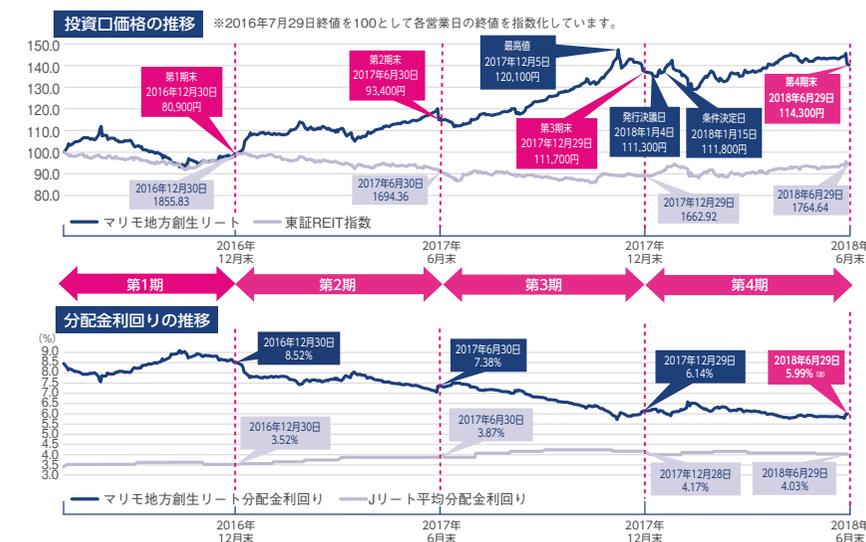
Q 今回の公募増資によって評価されたポイントはどこですか？

A 評価のポイントは複数あると理解しています。まず、7物件77億円分の物件を購入し、資産規模を245.25億円に増加させることができました。それに伴い、1口当たり分配金は3,425円(予想)から、3,441円(実績)に16円増加し、併せて、1口当たりNAVは120,709円(第3期末)から、121,786円(第4期末)に増加しました。他に総資産LTVが49.5%(第3期末)から47.8%(第4期末)に向上し、財務内容の健全化が図られたと同時に投資口価格も上昇し、投資家の皆様から一定の評価をいただけたと認識しています。

Q 投資口価格の上昇についてはどのようなことが考えられますか？

A 本投資法人の取組みが投資家の皆様へ評価された結果だと考えております。複数の要因が考えられます。まず、公募増資により、資産規模が245.25億円に拡大し、ポートフォリオの拡大と更なる分散を図ることができました。次に、第4期を含め、全ての期間で稼働率98%台と安定したトラックレコードを残すことができ、投資家の皆様の安心感に繋がっていると思います。最後に、第4期末時点でも5.99%の分配金利回りが確保できており(Jリート平均分配金利回りは4.03%)、Jリートの中でもトップクラスの分配金利回りを提供することができました。

投資口価格、分配金利回りの推移

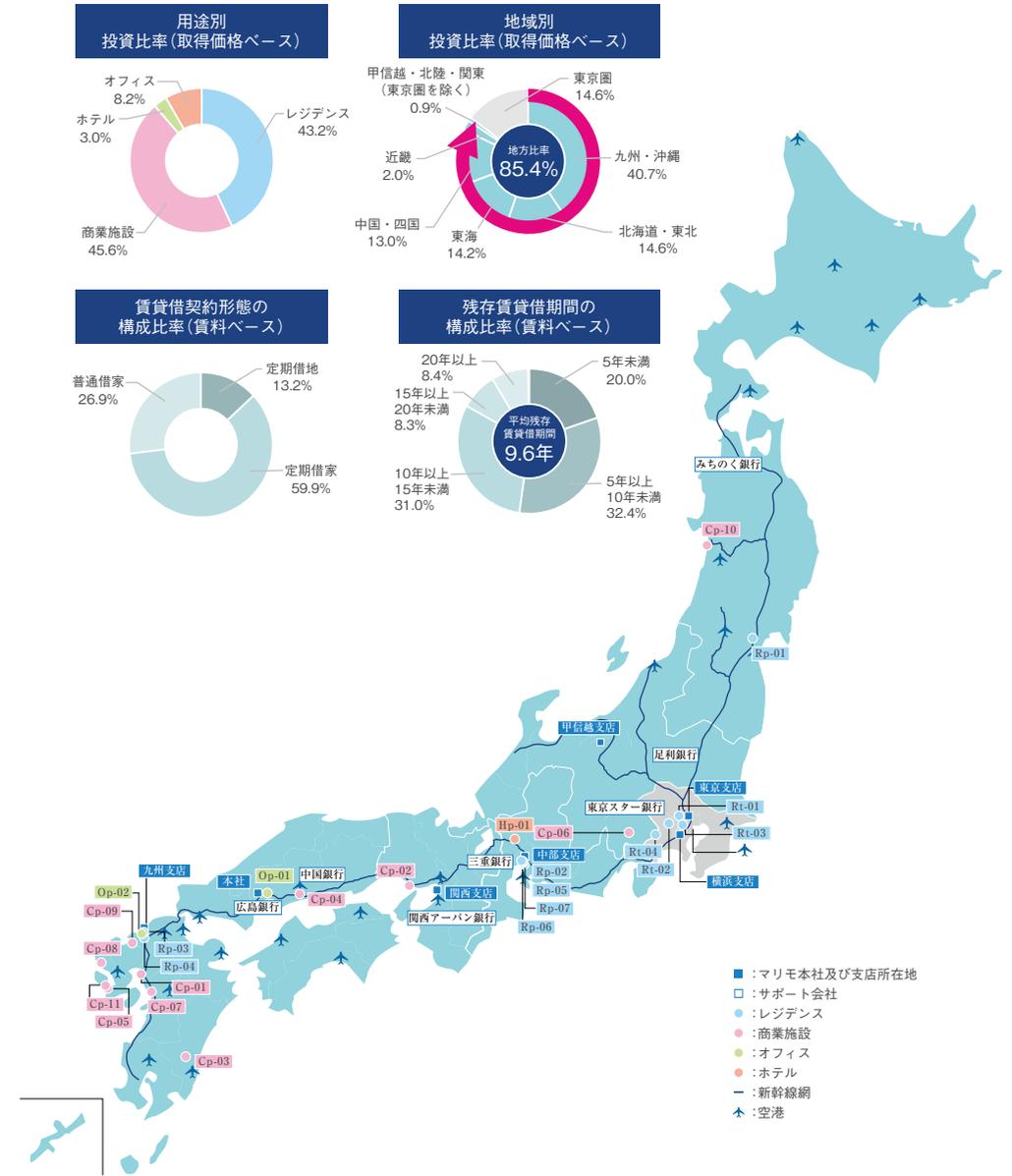


(注)第4期予想分配金3,425円及び第5期予想分配金3,426円の合計値を2018年6月29日の終値で除して算出しております。

ポートフォリオ一覧(2018年6月末日現在)

地域	物件番号	物件名称	所在地	分類	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	第4期末 最終還元利回り (%)	鑑定NOI 利回り (%)	建築時期	稼働率 (%)	■:レジデンス ■:商業施設 ■:オフィス ■:ホテル			
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	3,640	5.5	7.5	2009年1月	93.4				
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県 名古屋市	レジデンス	400	525	5.2	6.9	2014年3月	97.7				
	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	1,240	5.2	6.7	2006年2月	96.6				
	Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県 福岡市	レジデンス	500	564	5.1	6.4	2006年6月	98.5				
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県 名古屋市	レジデンス	640	667	4.9	5.0	2016年2月	100.0				
	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	5.0	5.3	2016年2月	94.7				
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県 名古屋市	レジデンス	980	1,080	4.9	5.3	2017年9月	93.7				
	Cp-01	MRR おおむた	福岡県 大牟田市	商業施設	1,265	1,280	6.6	7.0	2005年3月他	100.0				
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県 神戸市	商業施設	500	538	6.1	6.5	2008年6月	100.0				
	Cp-03	Foodaly 青葉店	宮城県 宮崎市	商業施設	250	405	6.3	10.3	2009年4月	100.0				
	Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	広島県 三原市	商業施設	2,000	2,730	6.3	8.7	2008年9月	100.0				
Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	長崎県 西彼杵郡	商業施設	950	1,120	6.4	7.9	1981年5月	100.0					
Cp-06	セブンイレブン 甲府相生1丁目店(底地)	山梨県 甲府市	商業施設	220	220	7.1	6.6	—	100.0					
Cp-07	MRR くまもと	熊本県 熊本市	商業施設	2,120	2,300	5.9	6.7	2008年10月他	100.0					
Cp-08	MRR させぼ	長崎県 佐世保市	商業施設	990	1,270	5.8	7.4	2008年4月	96.1					
Cp-09	MRR いとしま	福岡県 糸島市	商業施設	900	982	5.4	6.0	2008年7月	100.0					
Cp-10	MRR あきた	秋田県 秋田市	商業施設	840	879	6.8	6.7	1994年4月	100.0					
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店(底地)	長崎県 西彼杵郡	商業施設	1,150	1,200	5.0	5.0	—	100.0					
Hp-01	ルートイン宮駅前	愛知県 一宮市	ホテル	740	841	6.1	6.9	2008年5月	100.0					
Op-01	MRR デルタビル	広島県 広島市	オフィス	1,200	1,280	5.7	6.4	2002年11月	100.0					
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県 福岡市	オフィス	800	983	5.1	6.1	2008年8月	100.0					
東京圏	Rt-01	アルティザ池尻	東京都 世田谷区	レジデンス	610	681	4.2	4.6	2014年3月	88.6				
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	神奈川県 横浜市	レジデンス	1,050	1,100	5.2	6.0	1989年4月	90.4				
	Rt-03	アルティザ 川崎EAST	神奈川県 川崎市	レジデンス	780	886	5.4	6.7	1998年3月	100.0				
	Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県 座間市	レジデンス	1,130	1,290	5.4	6.8	1993年2月	95.2				
合計/平均(25物件)					24,525	28,471	—	6.7	—	98.3				

ポートフォリオの概要(2018年6月末日現在)



保有資産紹介(注)

Rp-01 地方 レジデンス

アルティザ仙台花京院



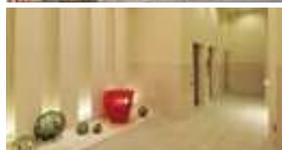
Rp-02 地方 レジデンス

アルティザ上前津



Rp-03 地方 レジデンス

アルティザ博多プレミア



Cp-05 地方 商業施設

ヤマダ電機テックランド時津店



Cp-06 地方 商業施設

セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)



Hp-01 地方 ホテル

ルートインー宮駅前



Rp-04 地方 レジデンス

アルティザ博多駅南



Rp-05 地方 レジデンス

アルティザ東別院



Cp-01 地方 商業施設

MR R おおむた



Op-01 地方 オフィス

MR R デルタビル



Op-02 地方 オフィス

プレスト博多祇園ビル



Rt-01 東京圏 レジデンス

アルティザ池尻



Cp-02 地方 商業施設

垂水駅前ゴールドビル



Cp-03 地方 商業施設

F o o d a l y 青葉店



Cp-04 地方 商業施設

ヤマダ電機テックランド三原店



Rt-02 東京圏 レジデンス

アルティザ都筑中央公園



Rt-03 東京圏 レジデンス

アルティザ川崎EAST



Rt-04 東京圏 レジデンス

アルティザ相武台



(注)第4期公募増資前取得済み資産です。

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 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期
		自 2016年 2 月 5 日 至 2016年12月31日	自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	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
営業収益	(百万円)	608	744	755	1,057
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	608	744	755	1,057
営業費用	(百万円)	281	427	440	585
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	207	308	312	447
営業利益	(百万円)	326	317	314	472
経常利益	(百万円)	51	268	263	395
当期純利益	(百万円)	49	267	262	394
総資産額	(百万円)	19,011	19,371	19,066	27,746
(対前期比)	(%)	—	1.9	△1.6	45.5
純資産額	(百万円)	8,123	8,302	8,250	12,671
(対前期比)	(%)	—	2.2	△0.6	53.6
有利子負債額	(百万円)	9,510	9,655	9,432	13,262
出資総額	(百万円)	8,074	8,074	8,074	12,412
出資総額(純額) ^(注1)	(百万円)	8,074	8,034	7,987	12,276
発行済投資口の総口数	(口)	90,968	90,968	90,968	132,340
1口当たり純資産額 ^(注6)	(円)	89,301	91,266	90,691	95,746
1口当たり当期純利益 ^{(注3)(注6)}	(円)	1,123	2,941	2,886	3,100
分配金総額	(百万円)	88	314	312	455
1口当たり分配金	(円)	977	3,462	3,431	3,441
うち1口当たり利益分配金	(円)	545	2,941	2,887	2,982
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	10	12	12	8
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	422	509	532	451
総資産経常利益率 ^(注6)	(%)	0.4	1.4	1.4	1.7
(年換算値) ^(注7)	(%)	0.6	2.8	2.7	3.4
自己資本利益率 ^(注6)	(%)	0.6	3.3	3.2	3.8
(年換算値) ^(注7)	(%)	1.5	6.6	6.3	7.6
期末自己資本比率 ^(注6)	(%)	42.7	42.9	43.3	45.7
(対前期増減)	(%)	—	0.2	0.4	2.4
配当性向 ^(注6)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数	(日)	331	181	184	181
期末投資物件数	(件)	17	18	18	25
減価償却費	(百万円)	132	159	166	212
資本的支出額	(百万円)	10	30	22	51
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注6)	(百万円)	533	595	608	823
FFO(Funds from Operation) ^(注6)	(百万円)	181	426	429	607
1口当たりFFO ^(注6)	(円)	1,999	4,693	4,716	4,590
期末総資産有利子負債比率(LTV) ^(注6)	(%)	50.0	49.8	49.5	47.8

(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か月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(2016年2月5日)から2016年12月末日までです。
(注3) 第1期の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(44,151口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2016年8月1日時点を通算とみなして、日数による加重平均投資口数(90,876口)により算出した1口当たり当期純利益は545円です。また、当期の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(127,281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4) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注5) 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四捨五入して表示しています。
(注6) 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 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(2016年8月1日)時点の総資産額を使用しています。
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 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(2016年8月1日)時点の純資産額を使用しています。
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

(注7) 第1期については実質的な運用日数153日(2016年8月1日から2016年12月31日まで)に基づいて年換算値を算出しています。

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。その後の改正を含みます。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。当期においては、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(2018年6月期)における日本の経済状況は、雇用情勢や所得環境が改善されているものの、消費者マインドが慎重なものにとどまっていることなどを背景に2018年1-3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-0.6%と2015年10-12月期以来のマイナス成長となりましたが、貿易統計においては輸出が高い伸びを示し、内需も個人消費と設備投資を中心に持ち直しており、消費税率引き上げ前の駆け込み需要やオリンピック前の建設投資による成長加速も期待できることから、今後においても引き続き堅調に推移するものと思われる。

(金融市場)

日本銀行の金融緩和と政策の効果により、全銀協日本円TIBORの3か月物の推移は、2017年10月上旬から直近3か月は0.06727%と安定した水準で推移しており、当期(2018年6月期)末においても0.06909%と前期末と比較して0.0182%の上昇に留まっています。今後においても金利上昇トレンドは継続し、金融市場の変動の影響に留意する必要がありますと思われる。

(不動産売買市場)

2017年度の国内の不動産の売買額は、前年度から9,000億円近く増加し、売買総額は約5兆円となりました。売買取引の売り・買いの両面で外資系法人がけん引役となり、1件100億円以上の大型取引が増加しています。しかし、不動産投資の利回りの低下や投資に適した物件の品薄化など厳しさは増しておりますが、不動産売買市場は堅調に推移していくものと思われます。

(レジデンス賃貸市場)

東京圏を含む全国の1993年から2013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(非木造)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。以下同じです。

(商業施設市場)

経済産業省「商業動態統計調査」によれば、2018年1月から3月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、全国平均では+1.2%となり、特に四国エリア+1.8%、中国エリア+1.7%、北海道エリア+1.4%と伸び率は高く、近畿エリアは-0.3%と地域差はあるものの、全国的に上昇傾向となっています。また、ドラッグストアにおいては、全国平均では+7.4%となり、特に近畿・沖縄エリアでは10%以上の伸び率となり、インバウンド需要の効果が一因であると思われます。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ます。

(ホテル市場)

国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」によれば、2017年1月～12月の外国人宿泊者数の前年対比の伸び率は、地方+16.0%と東京圏+5.5%よりも大幅に伸びており、地方の観光需要が旺盛かつ増加傾向であることが推定されます。全国におけるビジネスホテルの客室稼働率においては、75.3%（対前年比+1.0%）と順調に上昇しており、全国で最も高い客室稼働率は、大阪府85.1%（対前年比-0.1%）であり、延べ宿泊者数前年対比の伸び率においては、鹿児島県（対前年比+12.0%）が全国で1位となりました。2017年の訪日外国人旅行者数は2,869万人と前年比19.3%増と引き続き堅調であり、これらの状況から、ビジネスホテルは今後も安定した稼働が見込めるものと思われま

(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, Q1 2018」によれば、2018年第1四半期の主要な地方都市の空室率は、札幌市0.3%（対前期比-0.1pts）、広島市2.9%（対前期比+0.1pts）、福岡市0.4%（対前期比-0.1pts）と対前期比ほぼ横ばいですが、大阪府1.7%（対前期比-0.7pts）と名古屋1.8%（対前期比-0.7pts）においては、対前期比-0.7ptsとオフィス需要が強い状況となりました。また成約賃料については、新規供給が少なく新規開設・拡張ニーズが多い状況により、依然として成約賃料は上昇傾向であり、需給タイトな中、賃料上昇トレンドは継続するものと思われま

③運用実績

当期においては、2018年1月23日にスポンサーである株式会社マリモよりMR Rくまもとを含む合計7物件（取得価格の合計7,700百万円）を新規に取得しました。また、全物件において、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行い、さらに、レジデンスの水廻り設備及びデザイン性・耐久性に優れた床材へのバリューアップ工事をテナント入替時に実施し、また、宅配ボックスの新規設置などといった機能性・利便性等の向上に取り組み、保有資産の競争力の維持・向上に向けた運用を行いました。この結果、当期末における本投資法人の保有資産（25物件、取得価格の合計24,525百万円）の稼働率は98.3%、期中平均稼働率は98.4%となりました。また、コスト削減につきましても、アルティザ博多駅南にて電力供給会社の切替えによる水道光熱費の削減、環境への配慮・取組みとして、MR Rさせば、MR Rいとしま及び垂水駅前ゴールドビルにて共用部照明器具のLED化をそれぞれ実施しました。

(注1)「取得価格」は保有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。

(注2)MR RいとしまのLED化は、工期等の都合により、第5期中に完了する部分があります。

④資金調達状況

当期においては、不動産信託受益権7件の取得に際し、2018年1月22日に一般公募による新投資口の発行により4,142百万円、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により196百万円の資金調達を行いました。また、2018年1月23日に4,985百万円の借入れを行い、短期借入金1,140百万円の期限前弁済を行ったほか、不動産信託受益権7件の取得及び関連費用の一部に充当しました。

長期借入金のうち、7百万円について2018年2月1日付で、また、7百万円について2018年5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（2018年6月末）時点における借入金残高は、13,262百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、47.8%となりました。

(注)金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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1,057百万円、営業利益472百万円、経常利益395百万円となり、当期純利益は394百万円となりました。

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2,982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29にほぼ相当する額である60百万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459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8円となります。

また、ペイアウトレシオ（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おります。第4期末における不動産等の鑑定評価額の合計は28,471百万円であり、不動産等の帳簿価格合計（24,569百万円）及び第5期に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のたの積立金総額（115百万円）の合計を上回ります。

(注2)不動産等の帳簿価格合計の内訳は有形固定資産の計上額24,565百万円及び無形固定資産に計上された借地権4百万円の合計です。

(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、60百万円であり、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2018年12月期において62百万円、2019年6月期において59百万円に留まるため、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力向上に資する投資に備え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

本投資法人設立から当期末(2018年6月30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)

(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82,000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。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4)1口当たり発行価額88,504円にて公募に伴うSMBC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SMBC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。

【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1期	第2期	第3期	第4期
	自2016年2月5日 至2016年12月31日	自2017年1月1日 至2017年6月30日	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
最高(円)	91,200円	97,900円	120,100円	118,700円
最低(円)	75,900円	82,200円	91,000円	104,000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2,982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29にほぼ相当する額である60百万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459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1期	第2期	第3期	第4期
		自2016年2月5日 至2016年12月31日	自2017年1月1日 至2017年6月30日	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
当期末処分利益総額	(千円)	49,589	267,585	262,671	394,697
利益留保額	(千円)	12	48	47	59
金銭の分配金総額	(千円)	88,875	314,931	312,111	455,381
(1口当たり分配金)	(円)	(977)	(3,462)	(3,431)	(3,441)
うち利益分配金総額	(千円)	49,577	267,536	262,624	394,637
(1口当たり利益分配金)	(円)	(545)	(2,941)	(2,887)	(2,982)
うち出資払戻総額	(千円)	39,298	47,394	49,486	60,744
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(432)	(521)	(544)	(459)
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)	909	1,091	1,091	1,058
(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)	(10)	(12)	(12)	(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)	38,388	46,302	48,394	59,685
(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)	(422)	(509)	(532)	(451)

(注1)本投資法人は、経済環境、不動産市場、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、中国を始めアジア新興国等の経済の先行き、政策に関する不確実性による影響、通商問題の動向、金融資本市場の変動に留意が必要であると考えています。また一方で、オリンピックを控えたインフラ建設などの需要の盛り上がりや、首都圏での再開発案件の増加などによって景気を押し上げる要因にも繋がると考えています。

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7拠点体制の株式会社マリモと緊密な連携を取ることにより、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、今後の外部成長に繋がる活動を行い、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、スポンサーバイブライン・サポート契約に基づき、株式会社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、株式会社マリモ、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、株式会社関西アーバン銀行、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(以下「リビタ」といいます。))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、株式会社マリモより、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場を踏まえ、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、借入金利の低下と固定化を念頭に置き、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

本資産運用会社は、2018年7月27日開催の取締役会において、リビタが保有する本資産運用会社株式の株式会社マリモホールディングスに対する譲渡について承認し(同日付で譲渡実行)、これにあわせ、リビタ、本投資法人及び本資産運用会社の間で、2016年2月12日に締結した「スポンサーバイブライン・サポート契約」(その後の変更を含みます。)を2018年7月27日付で合意解約し、同日付で新たに三者間での「サポート協定」を締結しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)	第3期 (2017年12月31日)	第4期 (2018年6月30日)	
発行可能投資口総口数	(口)	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	90,968	90,968	132,340
出資総額	(百万円)	8,074	8,074	8,074	12,412
投資主数	(人)	5,525	6,527	6,572	8,507

投資法人の運用資産の状況

2. 投資口に関する事項

2018年6月30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)	9,025	6.8
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,998	6.8
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,337	5.5
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,052	3.1
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	1,342	1.0
世界心道教管理部門	1,034	0.8
柳谷 和夫	1,000	0.8
清水 正英	1,000	0.8
上田八木短資株式会社	839	0.6
合計	48,577	36.7

(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4)
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JIEC 取締役・監査等委員	1,200
	田中 美穂	芝経営法律事務所 パートナー(注2) 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 (注3)	PwCあらた有限責任監査法人	—	8,500

(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、上記を含めいづれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2)2018年9月1日時点で「芝・田中経営法律事務所」に名称を変更しています。
(注3)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を記載しており、新投資口の追加発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。
(注4)執行役員は、本投資法人から報酬を受けていません。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

2018年6月30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
一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社
一般事務(税務)受託者	税理士法人平成会計社

1. 本投資法人の資産の構成

2018年6月30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3期 2017年12月31日現在		第4期 2018年6月30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	8,800	46.2	14,493	52.2
	その他地域	4,398	23.1	6,447	23.2
	東京圏	3,619	19.0	3,628	13.1
信託不動産 合計		16,818	88.2	24,569	88.6
預金・その他の資産		2,247	11.8	3,176	11.4
資産総額 計		19,066	100.0	27,746	100.0

(注1)「地方都市」とは、東京圏を除いた人口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

2018年6月30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	2,706	9,810.37	9,159.37	93.4	12.3	レジデンス
Cp-07	MRRくまもと	2,182	11,157.71	11,157.71	100.0	9.8	商業施設
Cp-04	ヤマダ電機テックランド 三原店	1,949	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	1,250	6,485.11	6,485.11	100.0	5.3	商業施設
Op-01	MRRデルタビル	1,187	3,053.57	3,053.57	100.0	5.3	オフィス
Cp-11	スーパーセンターライ 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-02	アルティザ相武台	1,148	5,703.73	5,430.50	95.2	5.1	レジデンス
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	1,082	3,731.75	3,374.00	90.4	3.9	レジデンス
Rp-03	アルティザ博多プレミア	1,041	3,804.39	3,675.08	96.6	4.6	レジデンス
Cp-08	MRRさせば	1,009	5,070.01	4,872.23	96.1	5.2	商業施設
合計		14,729	74,115.57	72,506.50	97.8	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、l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、満室稼働率
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。以下同じです。
(注2)「賃貸可能面積」は、2018年6月30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、2018年6月30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、信託受託者と株式会社マリモの間で、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貸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。
(注4)「稼働率」は、2018年6月30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約書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。)を保有資産に係る会計額で除した比率の小数第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、テナントは株式会社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。

3. 不動産等組入資産明細

2018年6月30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	2,706	3,640
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	399	525
Rp-03	アルティザ博多プレミアム	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	1,041	1,240
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	494	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	650	667
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	739	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	1,006	1,080
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	613	681
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	1,082	1,100
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市川崎区川崎二丁目6番5号	信託受益権	3,055.80	783	886
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	1,148	1,290
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	1,250	1,280
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	488	538
Cp-03	Foodaily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	240	405
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)	1,949	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)	938	1,120
Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	山梨県甲府市相生一丁目3番18号	信託受益権	904.27	223	220
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	2,182	2,300
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	1,009	1,270
Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市富田五丁目23番6号	信託受益権	2,842.78	914	982
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	852	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	1,200
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	709	841
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	1,187	1,280
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	783	983
	合計			111,918.42	24,569	28,471

(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いずれか)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を記載しています。

(注2)「賃貸可能面積」は、2018年6月30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、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所の各不動産鑑定士が作成した2018年6月30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、本投資法人が取得した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、信託受益権者から土地を賃借している者が所有しています。また、信託受益権者は土地及び建物を所有し賃貸しているため、賃貸面積及び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3期 (2017年7月1日～2017年12月31日)				第4期 (2018年1月1日～2018年6月30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	164	97.6	131	17.4	158	93.4	130	12.3
Rp-02	アルティザ上前津	43	97.7	17	2.4	43	97.7	17	1.7
Rp-03	アルティザ博多プレミアム	112	95.7	48	6.4	113	96.6	48	4.6
Rp-04	アルティザ博多駅南	62	94.2	22	3.0	65	98.5	23	2.2
Rp-05	アルティザ東別院	51	94.4	21	2.9	54	100.0	22	2.1
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	—	—	—	—	47	94.7	20	1.9
Rp-07	アルティザ千代田	—	—	—	—	73	93.7	28	2.7
Rt-01	アルティザ池尻	19	100.0	17	2.3	17	88.6	17	1.7
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	61	98.5	41	5.5	56	90.4	41	3.9
Rt-03	アルティザ川崎EAST	1	100.0	30	4.0	1	100.0	30	2.8
Rt-04	アルティザ相武台	81	96.4	52	6.9	80	95.2	53	5.1
Cp-01	MRRおおむた	9	100.0	55	7.4	9	100.0	56	5.3
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	7	100.0	21	2.8	7	100.0	21	2.0
Cp-03	Foodaily青葉店	1	100.0	16	2.2	1	100.0	16	1.5
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)	1	100.0	7	1.0	1	100.0	7	0.7
Cp-07	MRRくまもと	—	—	—	—	14	100.0	103	9.8
Cp-08	MRRさせば	—	—	—	—	4	96.1	54	5.2
Cp-09	MRRいとしま	—	—	—	—	3	100.0	36	3.4
Cp-10	MRRあきた(注6)	—	—	—	—	4	100.0	28	2.7

保有不動産の資本的支出

物件番号	不動産等の名称	第3期 (2017年7月1日～2017年12月31日)				第4期 (2018年1月1日～2018年6月30日)			
		テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (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)
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	7.5	14	100.0	56	5.3
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	1	100.0	30	4.0	1	100.0	30	2.8
	合計	630	98.7	755	100.0	769	98.3	1,057	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た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)テナントと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、テナントは株式会社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)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。

1. 資本的支出の予定

本投資法人が2018年6月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている第5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
アルティザ 相武台 (注6)	神奈川県座間市	大規模修繕工事	自 2018年7月 至 2018年12月	51,500	—	—
MRRあきた	秋田県秋田市	屋上防水工事	自 2018年11月 至 2018年12月	3,900	—	—
MRRデルタビル	広島県広島市	空調設備一部 更新工事	自 2018年11月 至 2018年12月	6,300	—	—
MRRいとしま	福岡県糸島市	屋外独立看板 LED化工事	自 2018年11月 至 2018年12月	6,400	—	—
アルティザ 都筑中央公園	神奈川県横浜市	専有部バリュー アップ工事	自 2018年7月 至 2018年12月	9,000	—	—

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2018年6月30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51,861千円であり、当期費用に区分された修繕費38,916千円と合わせ、合計90,777千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ささげ	長崎県佐世保市	共用部電球 LED化工事	自 2018年6月 至 2018年6月	2,890
MRRおおむた	福岡県大牟田市	外壁改修工事	自 2018年5月 至 2018年5月	3,004
アルティザ 都筑中央公園	神奈川県横浜市	給湯器一斉交換	自 2018年6月 至 2018年6月	9,888
アルティザ 川崎EAST	神奈川県川崎市	屋上防水工事	自 2018年6月 至 2018年6月	6,500
MRRデルタビル	広島県広島市	空調設備一部更新工事	自 2018年6月 至 2018年6月	6,371
その他資本的支出				23,207
合計				51,861

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1期	第2期	第3期	第4期
	自 2016年2月5日 至 2016年12月31日	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	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
当期首積立金残高	—	45,798	71,670	105,657
当期積立額	48,817	36,525	43,114	38,263
当期積立金取崩額	3,018	10,653	9,127	28,919
次期繰越額	45,798	71,670	105,657	115,001

(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22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	
資産運用報酬		69,232		79,465
資産保管報酬		1,200		1,349
一般事務委託報酬		11,578		12,886
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		6,960		9,354
その他営業費用		36,303		33,255
合計		127,676		138,711

2. 借入状況

2018年6月30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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年6月1日	640	—	0.245 (注1)	2018年6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	2017年8月1日	500	—	0.267 (注1)	2018年8月1日	期限一括返済	借入金の返済	無担保無保証
	計		1,140	—					
1年内返済予定	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	2018年1月23日	—	145	0.266 (注1)	2019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
	計		30	175					
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	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
	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 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	2016年8月1日	1,432	1,417	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	0.666 (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
	計		8,262	13,087					
	合計		9,432	13,262					

(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。

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) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	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 上前津Ⅱ	2018年1月23日	720	—	—	—	—
不動産信託受益権	アルティザ千代田	2018年1月23日	980	—	—	—	—
不動産信託受益権	MRRくまもと	2018年1月23日	2,120	—	—	—	—
不動産信託受益権	MRRさせば	2018年1月23日	990	—	—	—	—
不動産信託受益権	MRRいとしま	2018年1月23日	900	—	—	—	—
不動産信託受益権	MRRあきた	2018年1月23日	840	—	—	—	—
不動産信託受益権	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	2018年1月23日	1,150	—	—	—	—
合計		—	7,700	—	—	—	—

(注) [取得価格]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。

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
取得	アルティザ 上前津Ⅱ	2018年1月23日	信託受益権	720	761	日本ヴァリュアーズ株式会社	2017年10月31日
取得	アルティザ千代田	2018年1月23日	信託受益権	980	1,070	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年10月31日
取得	MRRくまもと	2018年1月23日	信託受益権	2,120	2,280	日本ヴァリュアーズ株式会社	2017年10月31日

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
取得	MRRさせば	2018年1月23日	信託受益権	990	1,260	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年10月31日
取得	MRRいとしま	2018年1月23日	信託受益権	900	970	日本ヴァリュアーズ株式会社	2017年10月31日
取得	MRRあきた	2018年1月23日	信託受益権	840	875	日本ヴァリュアーズ株式会社	2017年10月31日
取得	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	2018年1月23日	信託受益権	1,150	1,200	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年10月31日
合計	—	—	—	7,700	8,416	—	—

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(%) ^(注3)	売付額等(千円)
総額	7,700,000	—
利害関係人等 ^(注1) との取引状況の内訳		
株式会社マリモ	7,700,000 (100.0%)	—
合計	7,700,000 (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、保有資産の買付額等の合計に占める各保有資産の買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)	
管理業務費	80,159	株式会社マリモ	30,971	38.6
その他賃貸事業費用	18,295	株式会社マリモ	1,234	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。

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」をご参照下さい。

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

該当事項はありません。

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
2018年1月4日	信託受益権売買契約の締結	本投資法人と株式会社マリモとの間にて信託受益権売買契約を締結し、7物件に係る信託受益権を取得しました。
	プロパティマネジメント業務委託契約書及び同変更契約書の締結	本投資法人と株式会社マリモ並びにマリモ・アセットマネジメント株式会社との間にて、7物件に係るプロパティマネジメント業務委託契約及び同変更契約を締結しました。
2018年1月15日	個別タームローン貸付契約の締結	資産の取得を目的として、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と個別タームローン貸付契約を締結しました。
2018年4月26日	スポンサーバイブライン・サポート契約に関する変更覚書の締結	フェア・ディスクロージャー・ルールの導入に伴い、変更覚書を締結しました。
2018年6月28日	資産運用委託契約に係る費用負担に関する確認書の締結	資産運用委託契約に係る諸費用の負担の細目に関し、費用の負担を明確にするための確認書を締結しました。

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す。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2017年12月31日)	当 期 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	633,879	931,688
信託現金及び信託預金	1,517,503	1,966,582
営業未収入金	1,535	7,430
前払費用	30,726	35,118
繰延税金資産	15	16
未収消費税等	—	130,174
その他	—	323
流動資産合計	2,183,659	3,071,334
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	8,247,640	11,055,066
減価償却累計額	△434,191	△636,970
信託建物(純額)	7,813,448	10,418,095
信託構築物	192,823	265,363
減価償却累計額	△13,422	△19,389
信託構築物(純額)	179,400	245,974
信託機械及び装置	114,331	114,331
減価償却累計額	△7,721	△10,439
信託機械及び装置(純額)	106,610	103,892
信託工具、器具及び備品	5,347	7,510
減価償却累計額	△590	△1,114
信託工具、器具及び備品(純額)	4,757	6,395
信託土地	8,709,677	13,790,968
有形固定資産合計	16,813,894	24,565,326
無形固定資産		
信託借地権	4,348	4,221
ソフトウェア	4,132	3,541
無形固定資産合計	8,480	7,762
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,500	13,500
長期前払費用	36,662	50,115
投資その他の資産合計	60,162	73,615
固定資産合計	16,882,537	24,646,705
繰延資産		
投資口交付費	—	28,146
繰延資産合計	—	28,146
資産合計	19,066,197	27,746,186

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2017年12月31日)	当 期 (2018年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	42,133	147,348
短期借入金	1,140,000	—
1年内返済予定の長期借入金	30,000	175,000
未払費用	96,388	116,626
未払法人税等	924	950
未払消費税等	20,112	—
前受金	119,057	169,145
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,817	51,817
その他	2,989	7,022
流動負債合計	1,503,423	667,910
固定負債		
長期借入金	8,262,500	13,087,500
信託預り敷金及び保証金	1,032,063	1,301,219
資産除去債務	18,202	18,222
その他	4	193
固定負債合計	9,312,770	14,407,134
負債合計	10,816,194	15,075,045
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	8,074,023	12,412,622
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △2,001	※1 △3,092
その他の出資総額控除額	△84,691	△133,086
出資総額控除額合計	△86,692	△136,179
出資総額(純額)	7,987,331	12,276,443
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	262,671	394,697
剰余金合計	262,671	394,697
投資主資本合計	8,250,002	12,671,141
純資産合計	※2 8,250,002	※2 12,671,141
負債純資産合計	19,066,197	27,746,186

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 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	
営業収益				
貸貨事業収入	※1, ※3	738,005	※1, ※3	1,000,078
その他貸貨事業収入	※1, ※3	17,416	※1, ※3	57,770
営業収益合計		755,422		1,057,848
営業費用				
貸貨事業費用	※1, ※2, ※3	312,826	※1, ※2, ※3	447,063
資産運用報酬		69,232		79,465
資産保管手数料		1,200		1,349
一般事務委託手数料		11,578		12,886
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		6,960		9,354
その他営業費用	※2	36,303	※2	33,255
営業費用合計		440,502		585,775
営業利益		314,919		472,073
営業外収益				
受取利息		11		12
受取保険金		225		384
営業外収益合計		237		396
営業外費用				
支払利息		35,981		48,386
融資関連費用		15,204		22,433
投資口交付費償却		—		5,629
その他		421		419
営業外費用合計		51,607		76,868
経常利益		263,550		395,601
税引前当期純利益		263,550		395,601
法人税、住民税及び事業税		926		952
法人税等調整額		0		△1
法人税等合計		926		951
当期純利益		262,623		394,650
前期繰越利益		48		47
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		262,671		394,697

V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2017年7月1日 至 2017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	8,074,023	△909	△38,388	△39,298	8,034,725
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		△1,091		△1,091	△1,091
その他の利益超過分配			△46,302	△46,302	△46,302
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,091	△46,302	△47,394	△47,394
当期末残高	※1 8,074,023	△2,001	△84,691	△86,692	7,987,331

(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	267,585	267,585	8,302,310	8,302,310
当期変動額				
剰余金の配当	△267,536	△267,536	△267,536	△267,536
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,091	△1,091
その他の利益超過分配			△46,302	△46,302
当期純利益	262,623	262,623	262,623	262,623
当期変動額合計	△4,913	△4,913	△52,307	△52,307
当期末残高	262,671	262,671	8,250,002	8,250,002

VI. 注記表

当期(自 2018年1月1日 至 2018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	8,074,023	△2,001	△84,691	△86,692	7,987,331
当期変動額					
新投資口の発行	4,338,598				4,338,598
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		△1,091		△1,091	△1,091
その他の利益超過分配			△48,394	△48,394	△48,394
当期純利益					
当期変動額合計	4,338,598	△1,091	△48,394	△49,486	4,289,112
当期末残高	※1 12,412,622	△3,092	△133,086	△136,179	12,276,443

(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	262,671	262,671	8,250,002	8,250,002
当期変動額				
新投資口の発行			4,338,598	4,338,598
剰余金の配当	△262,624	△262,624	△262,624	△262,624
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,091	△1,091
その他の利益超過分配			△48,394	△48,394
当期純利益	394,650	394,650	394,650	394,650
当期変動額合計	132,026	132,026	4,421,138	4,421,138
当期末残高	394,697	394,697	12,671,141	12,671,141

[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 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30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～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>5年～48年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>19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～60年	信託構築物	5年～48年	信託機械及び装置	19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～49年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>19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～49年	信託機械及び装置	19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～60年																									
信託構築物	5年～48年																									
信託機械及び装置	19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～49年																									
信託機械及び装置	19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。																								
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。当期は該当ありません。</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。 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49,641千円です。</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。 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> <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。 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> <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 2017年 7 月 1 日
至 2017年12月31日

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	915	411	504	—	915	—
信託借地権	借地権の償却	216	99	117	—	216	—
信託建物	資産除去債務の償却	868	398	470	—	868	—
合 計		2,001	909	1,091	—	2,001	—

(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) 20,180千円
 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 2018年 1 月 1 日
至 2018年 6 月 30日

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	1,419	915	504	—	1,419	—
信託借地権	借地権の償却	334	216	117	—	334	—
信託建物	資産除去債務の償却	1,339	868	470	—	1,339	—
合 計		3,092	2,001	1,091	—	3,092	—

(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) (2017年12月31日)	当 期 (2018年6月30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 2017年 7 月 1 日
至 2017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	金額
賃貸事業収入	
賃料収入	666,846
共益費収入	30,842
駐車場収入	27,981
その他賃貸収入	12,335
計	738,005
その他賃貸事業収入	
その他収入	17,416
不動産賃貸事業収益合計	755,422
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	46,389
水道光熱費	10,499
公租公課	54,315
損害保険料	3,012
修繕費	18,653
減価償却費	165,791
その他賃貸事業費用	14,165
不動産賃貸事業費用合計	312,826
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	442,595

※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	165,663
無形固定資産	127
その他営業費用	
無形固定資産	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	717,969
その他賃貸事業収入	16,702
管理業務費	23,430
その他賃貸事業費用	750

当 期
自 2018年 1 月 1 日
至 2018年 6 月 30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	金額
賃貸事業収入	
賃料収入	867,250
共益費収入	35,484
駐車場収入	35,041
その他賃貸収入	62,301
計	1,000,078
その他賃貸事業収入	
その他収入	57,770
不動産賃貸事業収益合計	1,057,848
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	80,159
水道光熱費	38,082
公租公課	55,385
損害保険料	4,088
修繕費	38,916
減価償却費	212,135
その他賃貸事業費用	18,295
不動産賃貸事業費用合計	447,063
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	610,784

※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	212,007
無形固定資産	127
その他営業費用	
無形固定資産	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	937,271
その他賃貸事業収入	51,037
管理業務費	30,971
その他賃貸事業費用	1,234

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期(ご参考)
自 2017年 7 月 1 日
至 2017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

発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	90,968口

当 期
自 2018年 1 月 1 日
至 2018年 6 月 30日

※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) 2017年12月31日	当 期 2018年6月30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 15	未払事業税 16
借地権償却 113	借地権償却 153
資産除去債務 5,735	資産除去債務 5,741
減価償却限度超過額 480	減価償却限度超過額 654
繰延税金資産合計 6,345	繰延税金資産合計 6,566
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 △5,282	資産除去債務に対応する固定資産 △5,127
繰延税金負債合計 △5,282	繰延税金負債合計 △5,127
評価性引当額 △1,047	評価性引当額 △1,421
繰延税金資産の純額 15	繰延税金資産の純額 16
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 31.74%	法定実効税率 31.74%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.63%	支払分配金の損金算入額 △31.66%
均等割額 0.23%	均等割額 0.15%
その他 0.01%	その他 0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.35%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.24%

[金融商品に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31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、借入れ金利の低下と固定化を目指し、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、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。
- 金融商品の時価等に関する事項
2017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	633,879	633,879	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,517,503	1,517,503	—
資 産 計	2,151,382	2,151,382	—
(3) 短期借入金	1,140,000	1,140,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	30,000	30,054	54
(5) 1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金	51,817	42,797	△9,019
(6) 長期借入金	8,262,500	8,259,649	△2,850
(7) 信託預り敷金及び保証金	458,705	373,929	△84,776
負 債 計	9,943,022	9,846,430	△96,591

(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
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。
- 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年内返済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、質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	573,357

(注3) 金銭債権の決算日(2017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	633,879
信託現金及び信託預金	1,517,503

(注4) 借入金の決算日(2017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
短期借入金	1,140,000	—	—	—	—	—
長期借入金	30,000	3,360,000	30,000	3,530,000	30,000	1,312,500

当期
自 2018年 1月 1日
至 2018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、借入れ金利の低下と固定化を目指し、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

2018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	931,688	931,688	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,966,582	1,966,582	—
資産計	2,898,270	2,898,270	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	175,000	174,796	△203
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,817	42,751	△9,065
(5) 長期借入金	13,087,500	13,065,868	△21,631
(6) 信託預り敷金及び保証金	432,797	352,129	△80,667
負債計	13,747,114	13,635,546	△111,567

(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	868,422

(注3) 金銭債権の決算日(2018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	931,688
信託現金及び信託預金	1,966,582

(注4) 借入金の決算日(2018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	175,000	3,360,000	4,870,000	3,530,000	30,000	1,297,500

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2017年 7月 1日 至 2017年 12月31日		当期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30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	16,818,242	貸借対照表計上額	24,569,547
期首残高	16,943,613	期首残高	16,818,242
当期増減額	△125,370	当期増減額	7,751,305
期末残高	16,818,242	期末残高	24,569,547
期末時価	19,861,000	期末時価	28,471,000
(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MRRおむたにおける未消化容積を活用した新たな建物の建築(増築)(17,538千円)及び資本的支出(合計22,862千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計165,791千円)によるものです。		(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得(合計7,911,560千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計212,135千円)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又は調査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又は調査価額を記載しています。	
なお、賃貸等不動産に関する2017年12月期(第3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2018年6月期(第4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]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(ご参考) 自 2017年 7月 1日 至 2017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	11.0%	賃貸事業収入	717,969	未収入金	21
				その他賃貸事業収入	16,702	信託預り敷金及び保証金	1,080,457
				物件売買代金	15,000	—	—
				管理業務費	23,430	未払金	3,958
				その他賃貸事業費用	750	未払金	135
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	900,000	
				短期借入金の返済	218,371	短期借入金	154,000

(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、資料固定型マスターリース契約及びバス・スルーマスターリース契約があります。

当期 自 2018年 1月 1日 至 2018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	937,271	未収入金	922
						信託預り敷金 及び保証金	1,269,296
				その他 賃貸事業収入	51,037	未収入金	5,202
				物件売買代金 等	7,749,641	—	—
				管理業務費	30,971	未払金	5,551
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	590,000	長期借入金	1,490,000
				短期借入金の 返済	154,000	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バス・スルー型マスターリース契約があります。

[資産除去債務に関する注記]

前期(ご参考) (2017年12月31日)		当期 (2018年6月30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 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日		当期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月 30日
期首残高	18,183	期首残高	18,202
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	18,202	期末残高	18,222

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日		当期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月 30日	
1口当たり純資産額	90,691円	1口当たり純資産額	95,746円
1口当たり当期純利益	2,886円	1口当たり当期純利益	3,100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(90,968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(127,281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 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月 30日
当期純利益(千円)	262,623	394,650
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)	262,623	394,650
期中平均投資口数(口)	90,968	127,281

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2018年1月4日及び2018年1月15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2018年1月22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2018年2月16日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は12,412百万円、発行済投資口の総口数は132,340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	39,500口
発行価格:	1口当たり金109,005円
発行価格の総額:	4,305,697,500円
発行価額(払込金額)	1口当たり金104,868円
発行価額(払込金額)の総額	4,142,286,000円
払込期日	2018年1月22日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	1,872口
発行価額(払込金額)	1口当たり金104,868円
発行価額(払込金額)の総額	196,312,896円
払込期日	2018年2月16日
割当先	SMBC日興証券株式会社

(資金使途)

一般募集における手取金(4,142,286,000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(196,312,896円)については、第三者割当の払込期日以降に支払期限が到来する取得資産の取得に関連する諸費用の一部に充当し、残余があれば手元資金とし、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、2018年1月23日付で、下記「3. 資産の取得」記載7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及び株式会社肥後銀行より4,840百万円の借入れを、株式会社三井住友銀行から145百万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	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ3-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)	4,840	0.66909% (変動金利) (注2)	2018年 1月23日	2021年 2月1日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ3-B	株式会社三井住友銀行	145	0.26909% (変動金利) (注3)	2018年 1月23日	2019年 2月1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及び株式会社肥後銀行から構成されています。

(注2) 2018年2月1日から2018年5月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利)+0.6%です。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、当該計算期間の初日となる各利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。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3) 2018年2月1日から2018年5月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利)+0.2%です。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、当該計算期間の初日となる各利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。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、2018年1月23日に下記7物件(取得価格7,700百万円)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4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	取得年月日
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市中区	株式会社マリモ	720	761	2018年 1月23日
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市中区	株式会社マリモ	980	1,070	2018年 1月23日
Cp-07	(仮称)MRRくまもと(注2)	熊本県熊本市中央区	株式会社マリモ	2,120	2,280	2018年 1月23日
Cp-08	MRRさせば	長崎県佐世保市	株式会社マリモ	990	1,260	2018年 1月23日
Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市	株式会社マリモ	900	970	2018年 1月23日
Cp-10	MRRあきた(注3)	秋田県秋田市	株式会社マリモ	840	875	2018年 1月23日
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	株式会社マリモ	1,150	1,200	2018年 1月23日
合計(7物件)				7,700	8,416	—

(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、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、満室稼働率一定時の賃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。

(注2) (仮称)MRRくまもとの本書の日付現在の物件名称は、ACTYくまもとですが、名称を変更する予定であり、その手続は順次進めていく予定です。

(注3) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保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。

(注4)「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5)「鑑定評価額」は、いずれも2017年10月31日を価格時点とするものです。

【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 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30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1,091千円計上しています。	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1,058千円計上しています。
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。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

	前 期(ご参考) 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
I 当期末処分利益	262,671,625円	394,697,724円
II 利益超過分配金加算額	49,486,592円	60,744,060円
うち一時差異等調整引当額	1,091,616円	1,058,720円
うちその他の出資総額控除額	48,394,976円	59,685,340円
III 分配金の額	312,111,208円	455,381,940円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,431円)	(3,441円)
うち利益分配金	262,624,616円	394,637,880円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,887円)	(2,982円)
うち一時差異等調整引当額	1,091,616円	1,058,720円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(12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	48,394,976円	59,685,340円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(532円)	(451円)
(その他の利益超過分配金に係るもの))		
IV 次期繰越利益	47,009円	59,844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262,624,616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49,486,592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544円となりました。</p> <p>なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,091,616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12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394,637,880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29にほぼ相当する額である60,744,060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459円となりました。</p> <p>なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,058,720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。</p>

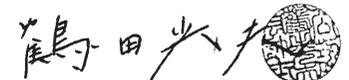
独立監査人の監査報告書

2018年8月17日

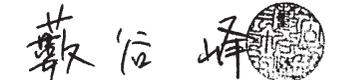
マリモ地方創生リート投資法人
役員会 御中

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



指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員



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2018年1月1日から2018年6月30日までの第4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。

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 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	263,550	395,601
減価償却費	166,381	212,725
投資口交付費償却	—	5,629
受取利息	△11	△12
支払利息	35,981	48,386
営業未収入金の増減額(△は増加)	31	△5,895
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△130,174
未払消費税等の増減額(△は減少)	18,297	△20,112
前払費用の増減額(△は増加)	△9,343	△4,392
営業未払金の増減額(△は減少)	△11,612	47,128
未払費用の増減額(△は減少)	2,186	15,134
前受金の増減額(△は減少)	1,560	50,088
長期前払費用の増減額(△は増加)	8,739	△13,453
その他	216	3,454
小計	475,977	604,108
利息の受取額	11	12
利息の支払額	△36,021	△43,283
法人税等の支払額	△935	△926
営業活動によるキャッシュ・フロー	439,032	559,910
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	△61,691	△7,905,333
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	△61,691	△7,905,334
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	500,000	—
短期借入金の返済による支出	△708,000	△1,140,000
長期借入れによる収入	—	4,985,000
長期借入金の返済による支出	△15,000	△15,000
投資口の発行による収入	—	4,304,823
分配金の支払額	△314,177	△311,667
財務活動によるキャッシュ・フロー	△537,177	7,823,156
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△159,837	477,732
現金及び現金同等物の期首残高	1,198,338	1,038,501
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,038,501	※1 1,516,234

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

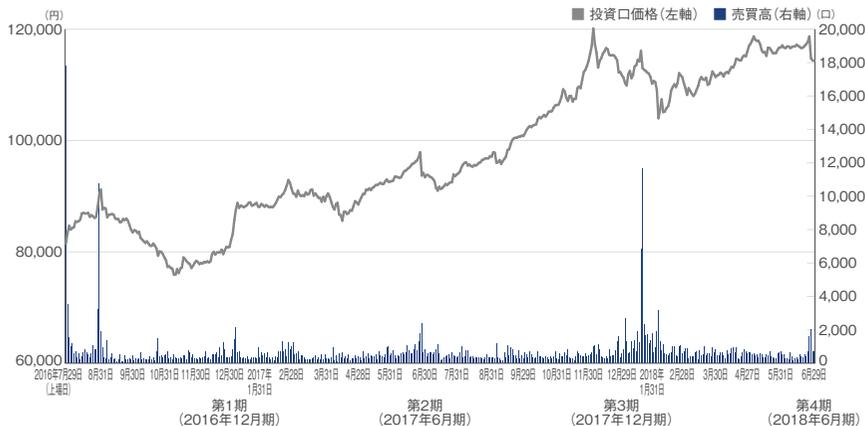
	前 期(ご参考) 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30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	633,879	現金及び預金 931,688
信託現金及び信託預金	1,517,503	信託現金及び信託預金 1,966,582
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)	△1,083,880	使途制限付信託預金 ^(注2) △1,353,036
現金及び現金同等物	1,038,501	現金及び現金同等物 1,516,234
<small>(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。</small>		<small>(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。</small>
<small>(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。</small>		<small>(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。</small>

投資主インフォメーション

投資口価格及び出来高の推移



投資主構成 (2018年6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



ホームページのご案内

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

マリモ地方創生リート投資法人 🔍 検索

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。



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)
特別口座の口座管理機関	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証券代行部)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証券代行部)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。

■ 分配金の支払いに関する通知書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引証券会社等へご確認ください。

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)