

地方は、
可能性を
秘めている。



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

第9期資産運用報告

自 2020年7月1日 至 2020年12月31日



マリモ地方創生リート投資法人

投資主の皆様へ

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

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、一日も早いご快復を心よりお祈り申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様のご支援の下、2016年7月29日にレジデンス・商業施設・ホテル・オフィス(以下「総合型収益不動産」といいます。)からなる総合型REITとして東京証券取引所不動産投資信託市場に上場し、この度、第9期(2020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9期におきましては、新型コロナウイルス感染症に関する緊急事態宣言の全面解除後、日本経済は回復傾向となり、物件所在エリアやテナント分散の効果もあり、新型コロナウイルス感染症の影響は極めて限定的なものとなりました。運用面におきましては、内部成長策として、バリューアップ工事や賃貸借契約の見直しによる賃料収入の増額を実現しました。また、コスト削減においてはBM契約の一部見直し、電子プレーカー導入による費用削減を実践し、OAフロア及び空調・ダクト工事の新設といった顧客満足度向上に繋げる運用も行いました。その結果、営業収益1,281百万円、営業利益581百万円、経常利益479百万円、当期純利益478百万円を計上する

ことができ、1口当たり分配金(利益超過分配金含む)は3,546円となりました。

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。

2021年3月



監督役員 執行役員 監督役員
田中 美穂 北方 隆士 藤間 義雄

Contents

- I. 投資法人の概要
 - 投資主の皆様へ 表紙裏
 - 決算ハイライト 1
 - 本投資法人の特徴 2
 - 第9期の取組み 3
 - 外部成長戦略 4
 - 内部成長戦略 5
 - 財務戦略 6
 - ESG関連/IR活動 7
- II. 資産運用報告 8
- III. 貸借対照表 26
- IV. 損益計算書 28

- V. 投資主資本等変動計算書 29
- VI. 注記表 31
- VII. 金銭の分配に係る計算書 41
- VIII. 監査報告書 42
- IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) 44
- ポートフォリオ一覧 46
- 保有物件紹介 48
- スポンサーの概要 50
- 予想分配金/利益を超える金銭の分配 51
- 投資主インフォメーション 52

決算ハイライト

	第8期 2020年6月期	第9期 2020年12月期
営業収益	1,265百万円	1,281百万円
営業利益	571百万円	581百万円
当期純利益	467百万円	478百万円
取得価格合計(注1)	299.55億円	299.55億円
取得物件	31物件	31物件
1口当たりNAV(注2)	134,365円	136,800円
総資産LTV(注3)	48.5%	48.6%
1口当たり分配金(注4)	3,494円	3,546円
分配金利回り	6.6%	6.4%(注5)

1口当たり分配金

第10期1口当たり予想分配金 (2021年6月期)(注4)	3,529円
第11期1口当たり予想分配金 (2021年12月期)(注4)	3,357円

(注1) 「取得価格合計」は、各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の百万円未満を切捨て、各物件の合計を記載しています。以下同じです。
 (注2) 「1口当たりNAV」は、(純資産-分配金総額+含み益)÷発行済投資口の総口数にて算出しています。以下同じです。
 (注3) 「総資産LTV」は、期末有利子負債残高÷期末総資産額×100にて算出しています。以下同じです。
 (注4) 「1口当たり分配金」「1口当たり予想分配金」には、利益超過分配金、予想利益超過分配金も含まれています。予想分配金は、その実現を保証するものではありません。
 (注5) 第9期の「分配金利回り」は、第9期確定分配金3,546円、第10期の予想分配金3,529円の和を2020年12月30日の投資口価格の終値111,100円で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。予想分配金を基に算出しており、その実現を保証するものではありません。

本投資法人の特徴

本投資法人の基本理念

基本理念=“地方から日本を強くしていく”

地方の創生

本投資法人が考える地方の創生は、「東京一極集中」を是正し、日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創出することです。

雇用の創出

地域経済の活性化

地方の不動産への投資による「まち」の活性化

マリモ地方創生リート投資法人

ポートフォリオ構築方針

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

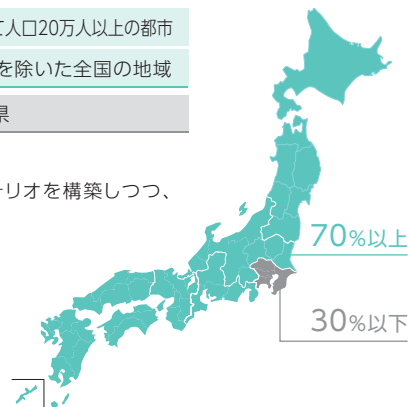
地域別投資比率 (取得価格ベース)

地方70%以上	地方都市 東京圏を除いた原則として人口20万人以上の都市
	その他地域 地方都市及び東京圏を除いた全国の地域
東京圏30%以下	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

投資対象

レジデンス と 商業施設 を中心としたポートフォリオを構築しつつ、ホテル、オフィス及び駐車場へも投資

(注) 本投資法人は、レジデンスについては地方都市に所在する不動産を中心に、商業施設については地方に所在する不動産を中心に投資し、東京圏に所在する不動産にも投資します。ホテル及び駐車場については地方に所在する不動産に、オフィスについては地方都市に所在する不動産に投資します。

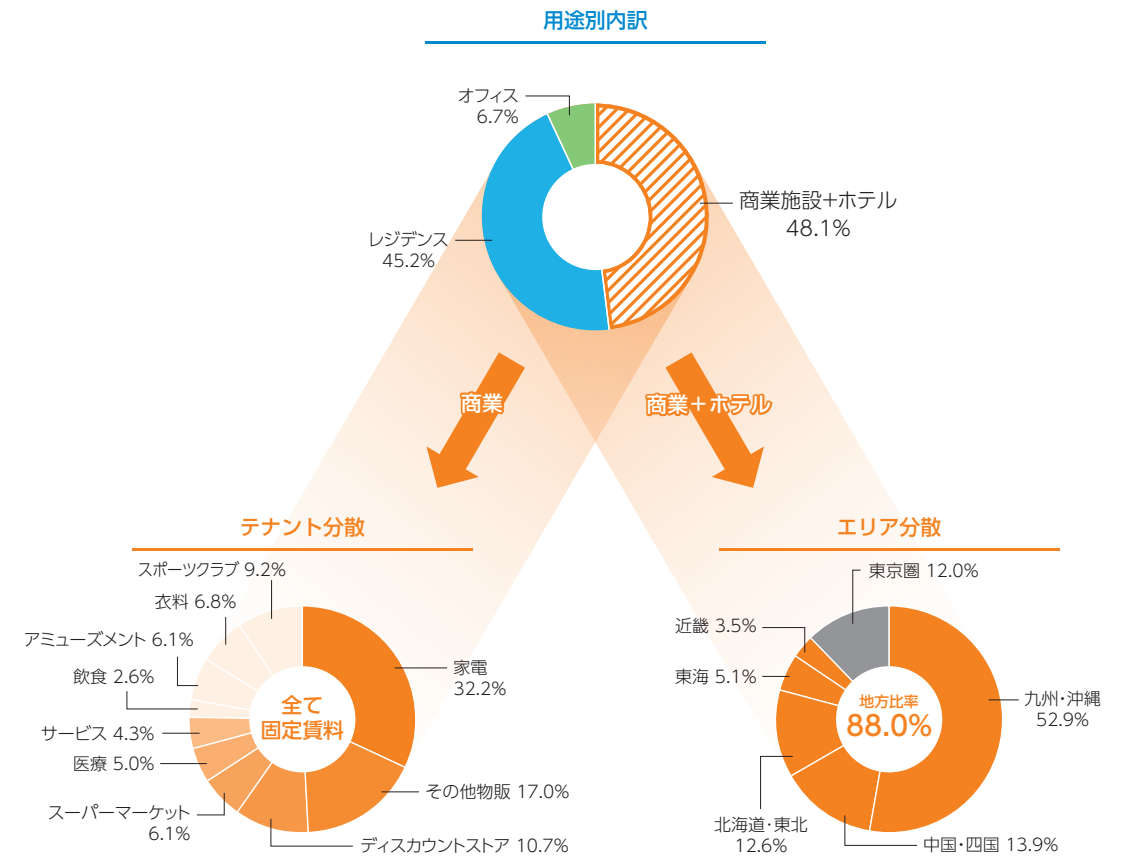


第9期の取組み

新型コロナウイルスの影響

PM会社とテナントの良好なリレーションを構築、エリア・テナント分散も効果あり

賃料減免要請テナント : 前期 (第8期) 27.1% ▶ 今期 (第9期) 0%
 対応テナント (支払猶予・フリーレント等) : 前期 (第8期) 3.6% ▶ 今期 (第9期) 0%



地方の商業施設の特徴

- インバウンドの影響が小さい
- 生活密着型のテナントが中心
- 車の利用者が多い

コロナに起因する解約は少ないが、今後のテナント動向に注視

新型コロナウイルスに起因する解約数 ▶ 1件のみ
 2021年1月に大都市圏を中心に2回目の緊急事態宣言発令 ▶ テナント動向に注視

(注) 本頁の用途別内訳及びエリア分散の円グラフは、取得価格ベース、テナント分散は契約面積ベースで作成しております。

外部成長戦略

第10期取得資産紹介

スポンサー開発物件の取得



アルティザ浅間町
(2021年2月26日取得)

物件特性

- 地下鉄鶴舞線「浅間町」駅の西方約240m(徒歩約3分)
- 「浅間町」駅からオフィス・官庁街である「丸の内」駅まで約2分。近隣バス停からバスで名古屋駅まで約10分
- 南西方約800mに2021年秋、「(仮称)ノリタケの森プロジェクト(イオンモール)」が開業予定

名古屋市内にてスポンサーが開発した分譲マンション 10棟実績あり(注1)



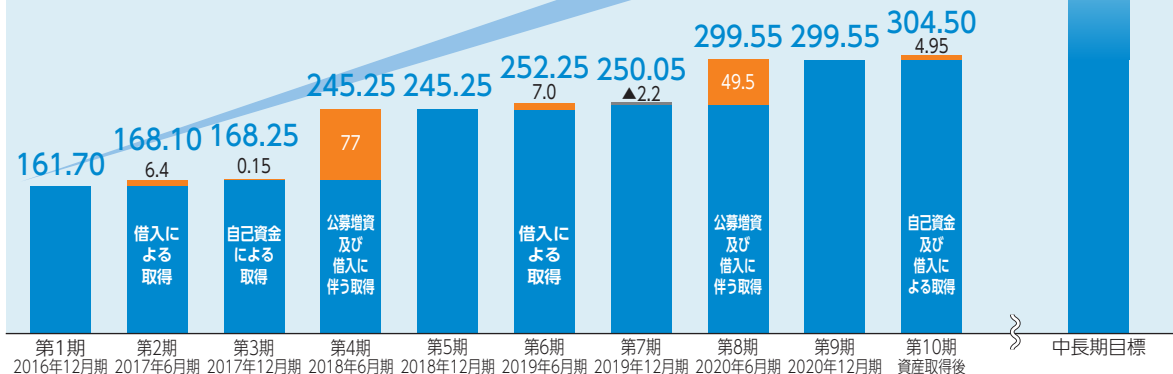
所在地	鑑定NOI利回り	稼働率	取得価格	鑑定評価額
愛知県名古屋市	5.1%(注2)	100%(注2)	495百万円	517百万円(注2)
竣工年月	物件タイプ	専有面積(戸)	戸数	
2020年2月	1K	27.3㎡	40戸	

(注1) 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。
(注2) 「鑑定NOI利回り」、「稼働率」、「鑑定評価額」は、2020年12月末日時点の数値になります。以下同じです。

資産規模の推移

本投資法人の成長戦略

- ポートフォリオの質の向上と収益変動リスクの低減を狙った資産入替への取組み
- スポンサーサポートを基本としつつも独自ルートによる物件仕入れの拡大
- コロナ禍の状況を踏まえ安定資産であるレジデンスの投資比率の引上げ



内部成長戦略

1棟サブリース ▶ 個別賃貸切替効果

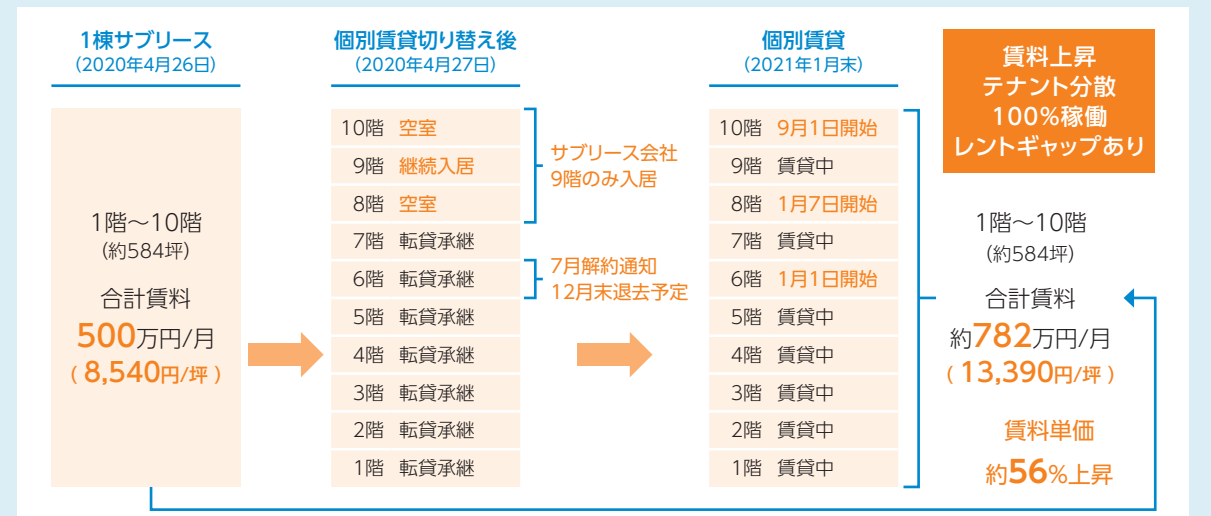


プレスト博多祇園ビル



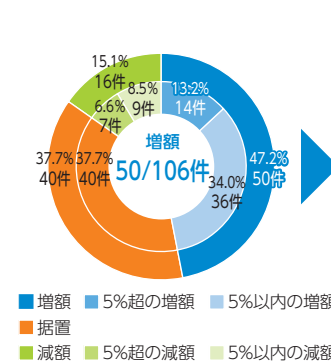
所在地	福岡県福岡市博多区
鑑定NOI利回り	7.6% ▶ 8.0%
期末簿価	750百万円(含み益率72%)
取得価格	800百万円
鑑定評価額	1,230百万円 ▶ 1,290百万円
竣工年月	2008年8月

	第7期 2019年 12月末	第8期 2020年 6月末	第9期 2020年 12月末	2021年 1月末
稼働率	100%	79.4%	89.7%	100%
月額賃料 (万円)	500	595	688	782
テナント 数	1/1	10/12	11/12	12/12

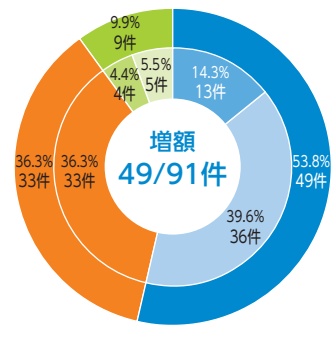


レジデンスの賃料増減実績

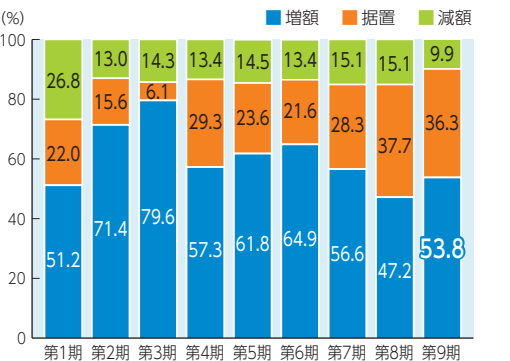
第8期



第9期



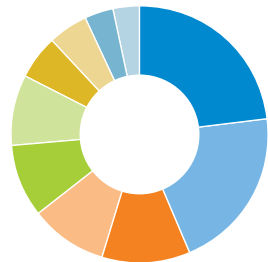
第1期から第9期までの推移



(単位:百万円、単位未満切捨て)

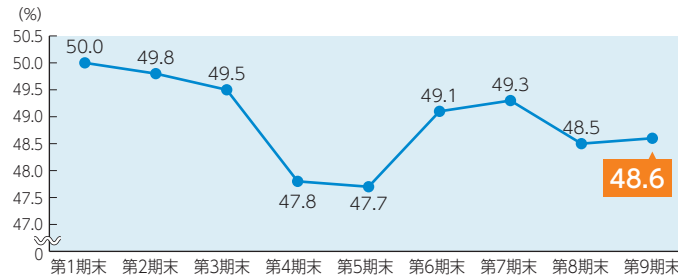
借入先	第8期末 借入残高	第9期 新規借入額	第9期 返済額	第9期末 借入残高	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	3,500	—	—	3,500	固定	0.86669%	2016年 8月1日	2021年 8月2日	無担保 無保証
・三井住友銀行	1,387	—	15	1,372		1.09908%		2023年 8月1日	
・広島銀行	4,840	—	—	4,840	変動	3M TIBOR +0.6%	2018年 1月23日	2021年 2月1日	
・三井住友信託銀行									
・福岡銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.6%	2019年 8月1日	2022年 8月1日	
・三重銀行									
・新生銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.8%	2024年 8月1日		
・あおぞら銀行									
・りそな銀行	2,140	—	—	2,140	変動	3M TIBOR +0.6%	2020年 1月21日	2023年 1月21日	
・肥後銀行									
・中国銀行									
合計	15,897	—	15	15,882					

借入先の分散状況



三井住友銀行.....	23.3%	福岡銀行.....	8.7%
広島銀行.....	20.5%	あおぞら銀行.....	5.7%
三井住友信託銀行... ..	10.9%	りそな銀行.....	5.0%
三重銀行.....	9.8%	肥後銀行.....	3.6%
新生銀行.....	9.3%	中国銀行.....	3.1%

総資産LTV



平均借入金利

0.78%

長期負債比率

100.0%

第10期予定のリファイナンス(2月1日)及び新規借入れ(2月26日)

長期借入金 4,840百万円(3年)	2,420百万円(3年)	借入日 2021年2月1日 変動固定 変動	借入金利 3M TIBOR+0.6% 担保 無担保・無保証
	2,420百万円(4年)	借入日 2021年2月1日 変動固定 変動	借入金利 3M TIBOR+0.7% 担保 無担保・無保証
アルティザ浅間町 取得に伴う借入金	300百万円(1年)	借入日 2021年2月26日 変動固定 変動	借入金利 1M TIBOR+0.2% 担保 無担保・無保証

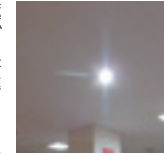
マリモグループの取組み

環境(Environment)

投資法人実施

環境負荷の低減への取組み

LED照明の導入や遮熱塗料の使用、電子プレーカー設置など、保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO₂排出削減の取組みに努めています。



非常灯LED化 (MR Rくまもと)



電子プレーカー設置 (アルティザ上前津 (アルティザ相武台))

ガバナンス(Governance)

スポンサーのセイトムポート出資

投資主とマリモグループの利益の共有化を図るため、セイトムポート出資を実施

・株式会社マリモ:投資口16,031口(保有比率:10.5%)を保有

感染予防対策

新型コロナウイルス感染症の予防対策を実施

・緊急事態宣言の内容に応じたテレワーク、時差勤務の実施
・面談、会議をオンライン会議へ切り替え など

社会(Social)

スポンサー実施

新興国における学校建設支援(校舎建設費、リュックサック、文房具等)



・カンボジア ボア中学校
・カンボジア オウ・アンピル小学校
・ラオス ムアム工中学校 **新**



人材育成の研修

常勤役員を対象に以下の研修を実施

・毎月:「個人情報等の漏えい事案等の報告」等
・随時:「弁護士による研修(年2回)」「社外専門家による個人情報保護研修」等

資格取得支援制度

社員のスキル、専門性維持の向上への努力

●対象資格:宅地建物取引士、一級建築士、一級建築施工管理技士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士等
●支援内容:費用負担及び試験日の出勤調整

IR活動

第9期IR活動実績 (2020年7月~12月)

海外機関投資家へのIR活動に注力

従来の個人投資家向け説明会に代えて、ラジオ放送に出演し、広く投資家にアプローチ

海外機関投資家向けIR

海外機関投資家が、地方の不動産にも注目

海外機関投資家個別対応(カンファレンスコール中心)

	第8期	第9期
香港	4件	2件
シンガポール	3件	1件
豪州		1件
台湾		新 4件
合計	7件	8件

個人投資家向けIR

不特定多数の個人投資家向けに本リートの魅力の説明

①FM軽井沢「軽井沢ラジオ大学」出演 9月28日



<http://www.karuizawaradio.university/>

②ラジオNIKKEI「朝イチマーケットスクエア アサザイ」出演 12月24日



<http://www.radionikkei.jp/asazai/>

国内機関投資家向けIR

国内IRは主に非接触方式にて、実施

①第8期決算説明会(動画配信) 8月20日
②機関投資家個別対応(カンファレンスコール) 8月以降

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 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期
		自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	自 2019年 7 月 1 日 至 2019年 12月31日	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
営業収益	(百万円)	1,093	1,121	1,129	1,265	1,281
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,093	1,121	1,125	1,265	1,281
営業費用	(百万円)	622	649	646	694	699
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	462	490	479	520	513
営業利益	(百万円)	471	471	482	571	581
経常利益	(百万円)	395	397	398	468	479
当期純利益	(百万円)	395	396	398	467	478
総資産額	(百万円)	27,492	28,102	27,960	32,766	32,652
(対前期比)	(%)	△0.9	2.2	△0.5	17.2	△0.4
純資産額	(百万円)	12,610	12,551	12,486	14,948	14,893
(対前期比)	(%)	△0.5	△0.5	△0.5	19.7	△0.4
有利子負債額	(百万円)	13,102	13,787	13,772	15,897	15,882
出資総額	(百万円)	12,412	12,412	12,412	14,869	14,869
出資総額(純額) ^(注1)	(百万円)	12,215	12,154	12,088	14,480	14,414
発行済投資口の総口数	(口)	132,340	132,340	132,340	152,680	152,680
1口当たり純資産額 ^(注5)	(円)	95,290	94,840	94,355	97,905	97,547
1口当たり当期純利益 ^(注5)	(円)	2,984	2,995	3,008	3,109	3,136
分配金総額	(百万円)	455	462	463	533	541
1口当たり分配金	(円)	3,445	3,494	3,504	3,494	3,546
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,985	2,995	3,008	3,063	3,136
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	9	9	9	7	7
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	451	490	487	424	403
総資産経常利益率 ^(注5)	(%)	1.4	1.4	1.4	1.5	1.5
(年換算値)	(%)	2.8	2.9	2.8	3.1	2.9
自己資本利益率 ^(注5)	(%)	3.1	3.2	3.2	3.4	3.2
(年換算値)	(%)	6.2	6.4	6.3	6.8	6.4
期末自己資本比率 ^(注5)	(%)	45.9	44.7	44.7	45.6	45.6
(対前期増減)	(%)	0.2	△1.2	△0.0	1.0	△0.0
配当性向 ^(注5)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	181	184	182	184
期末投資物件数	(件)	25	26	25	31	31
減価償却費	(百万円)	212	221	220	243	243
資本的支出額	(百万円)	58	48	32	41	24
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注5)	(百万円)	844	852	866	988	1,011
FFO(Funds from Operation) ^(注5)	(百万円)	607	618	614	711	722
1口当たりFFO ^(注5)	(円)	4,593	4,670	4,645	4,659	4,729
期末総資産有利子負債比率(LTV) ^(注5)	(%)	47.7	49.1	49.3	48.5	48.6

(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）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。

②投資環境

当期（2020年12月期）における日本の経済状況について、2020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+22.9%と大幅な増加となり、国内需要においても前期比増加率がプラスに転じ、コロナ下での経済活動再開が進みました。詳細としては、新型コロナウイルス感染症に関する緊急事態宣言が5月下旬に全面解除され、2020年度の第1次、第2次補正予算や国内外の経済活動の再開に伴い、日本経済が回復傾向となりました。

しかし、2020年年末にかけて、再度新型コロナウイルス感染症が広がり、2021年1月に東京圏（注）を中心に緊急事態宣言が再度発令されたことにより、今後の経済活動の先行きは不透明であると想定しています。

（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。

（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、2019年12月27日より2020年9月28日までの間で、0.06909%にて推移しています。その後、2020年9月29日より、0.07909%にて推移しています。今後においては、新型コロナウイルス感染症の影響、米国新大統領の実施する政策変更など先行不透明な状況が続きますので、金融市場の変動の影響に留意する必要があると思われる。

（不動産売買市場）

一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート（2020年12月）」によれば、2020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1兆1,953億円と前年同期と比べて1,125億円（対前年同期比-8.6%）減少し、また譲渡実績についても譲渡価格合計2,202億円と前年同期と比べて758億円（対前年同期比-25.6%）減少しました。要因としては新型コロナウイルス感染症の影響により先行き不透明な状況もあったものの、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、運用利回りが低下し、不動産売買市場にも影響が出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る。

（レジデンス賃貸市場）

東京圏を含む全国の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、民営借家の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと思われる。

（商業施設市場）

経済産業省「商業動態統計」によれば、2020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+2.4%増加しており、エリア別では中部エリア+3.9%、四国エリアで+1.9%、北海道エリア+0.8%と増加しています。ドラッグストアについては、全国平均で+1.9%、特にエリア別では東北エリア+7.0%、中部エリア+5.6%、九州エリア+4.5%及び中国エリア+2.4%と、全国的に上昇傾向となっています。新型コロナウイルス感染症の影響に関わらず、日常生活における必需品を販売するスーパーマーケット、ドラッグストアの販売額は、今後も安定的に推移するものと思われる。

（ホテル市場）

日本政府観光局「訪日外客数（2020年12月推計値）」によれば、2020年1月～12月の訪日外国人旅行者数は、411万人（対前年比-87.1%）（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（2020年10月・第2次速報、2020年11月・第1次速報）」によれば、2020年10月の外国人延べ宿泊数は、27万人泊（対前年同月比-97.4%）と大きく減少し、宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル51.0%（対前年同月比-26.3%）、リゾートホテル45.0%（対前年同月比-12.8%）、シティホテル44.3%（対

前年同月比－36.3%)と稼働率が大きく下落しました。今後においても、新型コロナウイルス感染症の影響により訪日外国人旅行者数の増加が見込めない可能性があり、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 2020」によれば、2020年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、札幌市0.7% (対前期比+0.1pts)、大阪市1.1% (対前期比+0.5pts)、福岡市1.2% (対前期比+0.6pts)、名古屋市1.4% (対前期比+0.5pts)、広島市1.9% (対前期比+0.2pts)、となり、対前期比では、概ね増加傾向が出ています。ただし、想定成約賃料は、福岡市16,460円/坪 (対前期比－0.4%)、広島市11,920円/坪 (対前期比±0.0%)と横ばいの傾向にあります。しかしながら、新型コロナウイルス感染症対応による在宅勤務等の普及により、オフィス需要の変化も見込まれ、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、「アルティザ博多駅南」の無垢床材導入によるバリューアップ工事による賃料収入の増額等を実現しました。コスト削減においては、BM契約の一部見直し、「アルティザ松本」及び「アルティザ千代田」での電子プレーカーの導入により費用削減を実現しました。さらに、「MR Rくまもと」のO Aフロア、空調及びダクトの新設工事等機能性・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 (31物件、取得価格 (注)の合計29,955百万円)の稼働率は96.9%、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、2016年8月1日付にて借入れた長期借入金 (トランシェD:借入残高1,387百万円)のうち、7百万円について2020年8月3日付で、また7百万円について2020年11月2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 (2020年12月末)時点における借入金残高は、15,882百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合 (以下「LTV」といいます。)は、48.6%となりました。

(注)後記「6.決算後に生じた重要な事実 (参考情報) (A)資金の借入れ」に記載のとおり、本投資法人は、2021年2月1日付で2021年2月1日に返済期限を迎える長期借入金 (トランシェ3-A) 4,840百万円の返済に充当する為、長期借入金合計4,840百万円の借入れを行いました。また2021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15,875百万円となっています。

⑤業績及び分配の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益1,281百万円、営業利益581百万円、経常利益479百万円となり、当期純利益は478百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例 (租税特別措置法第67条の15)を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,136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26にほぼ相当する額である62百万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410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7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います。

第9期末 (2020年12月期)における不動産等の鑑定評価額の合計は35,757百万円であり、不動産等の帳簿価額合計 (29,222百万円)及び第10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 (205百万円)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29,218百万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31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、56百万円であり、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2021年6月期において61百万円、2021年12月期において55百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残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の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 (2020年12月31日)までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		出資総額 (純額) (注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2016年2月5日	私募設立	2,000	2,000	200	200	200	200	(注2)
2016年7月28日	公募増資	88,500	90,500	7,832	8,032	7,832	8,032	(注3)
2016年8月31日	第三者割当	468	90,968	41	8,074	41	8,074	(注4)
2017年3月14日	利益を超える金銭の分配	—	90,968	—	8,074	△39	8,034	(注5)
2017年9月14日	利益を超える金銭の分配	—	90,968	—	8,074	△47	7,987	(注6)
2018年1月22日	公募増資	39,500	130,468	4,142	12,216	4,142	12,129	(注7)
2018年2月16日	第三者割当	1,872	132,340	196	12,412	196	12,325	(注8)
2018年3月20日	利益を超える金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△49	12,276	(注9)
2018年9月19日	利益を超える金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△60	12,215	(注10)
2019年3月19日	利益を超える金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△60	12,154	(注11)
2019年9月13日	利益を超える金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△66	12,088	(注12)
2020年1月20日	公募増資	19,371	151,711	2,340	14,752	2,340	14,429	(注13)
2020年2月17日	第三者割当	969	152,680	117	14,869	117	14,546	(注14)
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15)
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16)

(注1)出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注2)1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。
(注3)1口当たり発行価格92,000円 (発行価額88,504円)にて新たな特定資産の取得資金の一部への充当を目的として、公募により投資口の発行を行いました。
(注4)1口当たり発行価額88,504円にて公募に伴うS M B C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金は、2016年11月1日付で、新規物件の取得資金として借り入れた借入金の一部の返済に充当しました。
(注5)2017年2月14日開催の本投資法人役員会において、第1期 (2016年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり432円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月14日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配909千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
(注6)2017年8月14日開催の本投資法人役員会において、第2期 (2017年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり521円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,091千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
(注7)1口当たり発行価格109,005円 (発行価額104,868円)にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。
(注8)1口当たり発行価額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9)2018年2月19日開催の本投資法人役員会において、第3期 (2017年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり544円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月20日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,091千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
(注10)2018年8月17日開催の本投資法人役員会において、第4期 (2018年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり459円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月19日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,058千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
(注11)2019年2月18日開催の本投資法人役員会において、第5期 (2018年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり460円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
(注12)2019年8月19日開催の本投資法人役員会において、第6期 (2019年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり499円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月13日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額 (純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
(注13)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14)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15)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16)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。

【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5期 自2018年7月1日 至2018年12月31日	第6期 自2019年1月1日 至2019年6月30日	第7期 自2019年7月1日 至2019年12月31日	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
最高(円)	117,200円	122,600円	136,700円	130,000円	114,900円
最低(円)	103,900円	103,100円	115,400円	67,100円	90,400円

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

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は3,136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26にほぼ相当する額である62百万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410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7円となります。

期別	第5期 自2018年7月1日 至2018年12月31日	第6期 自2019年1月1日 至2019年6月30日	第7期 自2019年7月1日 至2019年12月31日	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
当期末処分利益総額	(千円) 395,076	396,424	398,155	467,732	478,907
利益留保額	(千円) 41	66	76	73	103
金銭の分配金総額	(千円) 455,911	462,395	463,719	533,463	541,403
(1口当たり分配金)	(円) (3,445)	(3,494)	(3,504)	(3,494)	(3,546)
うち利益分配金総額	(千円) 395,034	396,358	398,078	467,658	478,804
(1口当たり利益分配金)	(円) (2,985)	(2,995)	(3,008)	(3,063)	(3,136)
うち出資払戻総額	(千円) 60,876	66,037	65,640	65,805	62,598
(1口当たり出資払戻額)	(円) (460)	(499)	(496)	(431)	(410)
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	1,191	1,191	1,068	1,068
(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)	(9)	(9)	(7)	(7)
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) 59,685	64,846	64,449	64,736	61,530
(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) (451)	(490)	(487)	(424)	(403)

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

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

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

(ii)内部成長戦略

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

新型コロナウイルス感染症の影響については、2021年1月に関東圏を中心に再度緊急事態宣言が発令されたことにより、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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第 5 期 (2018年12月31日)	第 6 期 (2019年6月30日)	第 7 期 (2019年12月31日)	第 8 期 (2020年6月30日)	第 9 期 (2020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	132,340	132,340	152,680	152,680
出資総額 (百万円)	12,412	12,412	12,412	14,869	14,869
投資主数 (人)	8,676	8,491	8,445	9,800	10,385

2. 投資口に関する事項

2020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)	11,747	7.7
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	8,799	5.8
野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,419	3.5
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	2,543	1.7
モルガン・スタンレー M U F G 証券株式会社	2,176	1.4
米沢信用金庫	2,000	1.3
上田八木短資株式会社	2,000	1.3
株式会社孫の手倶楽部	1,880	1.2
野村證券株式会社	1,157	0.8
合計	53,752	35.2

(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 株式会社ノラスト 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、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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

② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者(投資主名簿等管理人)は以下のとおりです。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(A) 資金の借入れ

本投資法人は、2021年2月1日付で2021年2月1日に返済期限を迎える長期借入金(トランシェ3-A) 4,840百万円の返済資金に充当するため、長期借入金合計4,840百万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6-A	株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団(注1)	2,420	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注4) +0.600% (変動金利)	2021年 2月1日	2024年 2月1日 (注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ6-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)	2,420	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注4) +0.700% (変動金利)	2021年 2月1日	2025年 2月3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組成されます。

(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組成されます。

(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) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前の時点における全銀協TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注5) 当該日が営業日以外の日に該当する場合は、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

本投資法人は、2021年2月18日付で下記「(B) 資産の取得」記載物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、以下のとおり、借入契約を締結しました。

借入先	借入額 (百万円)	利率(注1)	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
株式会社三井住友銀行	300	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) (注2) +0.200% (変動金利)	2021年 2月26日	2022年 2月28日 (注3)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

(注2) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前の時点における全銀協TIBORに決定します。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。なお、全銀協1か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注3) 当該日が営業日以外の日に該当する場合は、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

(B) 資産の取得

本投資法人は、2021年2月18日に下記1物件(取得予定価格495百万円)の取得を決定しました。

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2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得予定 年月日
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県 名古屋市区	株式会社 マリモ	495	517	2021年 2月26日

(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ことで物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る不動産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。

(注3) 「鑑定評価額」は、2020年12月31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を記載しています。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

2020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8期 2020年6月30日現在		第9期 2020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	17,017	51.9	16,861	51.6
	その他地域	7,048	21.5	7,001	21.4
	東京圏	5,375	16.4	5,359	16.4
信託不動産 合計		29,441	89.9	29,222	89.5
預金・その他の資産		3,324	10.1	3,430	10.5
資産総額 計		32,766	100.0	32,652	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

2020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	2,562	9,810.37	8,968.44	91.4	9.9	レジデンス
Cp-07	M R R くまもと	2,141	11,157.71	10,680.64	95.7	9.0	商業施設
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1,855	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	1,202	2,180.10	2,156.61	98.9	3.0	レジデンス
Cp-01	M R R おおむた	1,182	6,485.11	5,493.74	84.7	3.7	商業施設
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-04	アルティザ相武台	1,159	5,703.73	5,230.43	91.7	4.0	レジデンス
Op-01	M R R デルタビル	1,127	3,053.57	2,908.91	95.3	4.5	オフィス
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	1,073	3,731.75	3,304.24	88.5	3.2	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	14,523	78,872.27	75,492.94	95.7	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、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。以下同じです。
 (注2)「賃貸可能面積」は、2020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、2020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、2020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場部分）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

2020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	2,562	3,790
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市中区富士見町17番29号	信託受益権	1,096.48	380	546
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	970	1,260
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南五丁目16番19号	信託受益権	1,691.50	465	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	617	675
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	710	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	961	1,120
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	696	731
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	440	468
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	1,202	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	668
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	601	735
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市都筑区荏田東四丁目25番5号	信託受益権	3,731.75	1,073	1,150
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市川崎区田町二丁目6番5号	信託受益権	3,055.80	759	956
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	1,159	1,350
Cp-01	M R 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	1,182	1,080
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	466	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	221	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)	1,855	2,800
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼郡時津町野田郷字岩崎32番地1	信託受益権	5,998.15 (注4)	907	1,150
Cp-07	M R 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	2,141	2,500
Cp-08	M R 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	977	1,290
Cp-09	M R 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	904	976
Cp-10	M R R 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	851	891
Cp-11	スーパーセンターライアル時津店 (底地)	長崎県西彼郡時津町日並郷新開3613番	信託受益権	13,719.74	1,170	1,230
Cp-12	M R 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	980	1,030

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)
Ct-01	MRRいちばら(底地)	千葉県市原市千種六丁目7番	信託受益権	18,326.76	717	1,220
Ct-02	ケースデンキ北本店(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	661	840
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	1,127	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	750	1,290
	合計			154,222.89	29,222	35,757

(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2020年12月31日現在、各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
(注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定士が作成し2020年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。
(注4)「ヤマダ電機テックランド三原店」及び「ヤマダ電機テックランド時津店」の賃貸可能面積には、1階自動車庫(建物下のピロティ式駐車場部分)及び倉庫棟の面積を含みます。
(注5)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が所有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟(以下「取得建物」といいます。)のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。また、信託受託者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積を記載しています。

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8期 (2020年1月1日～2020年6月30日)				第9期 (2020年7月1日～2020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	155	92.1	133	10.5	154	91.4	126	9.9
Rp-02	アルティザ 上前津	40	90.9	18	1.5	43	97.7	18	1.4
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	113	96.6	49	3.9	116	99.1	49	3.9
Rp-04	アルティザ 博多駅南	64	97.1	23	1.8	60	91.3	23	1.8
Rp-05	アルティザ 東別院	53	98.1	22	1.8	52	96.3	22	1.7
Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	50	100.0	25	2.0	47	94.1	24	1.9
Rp-07	アルティザ 千代田	77	98.7	35	2.8	72	92.4	35	2.7
Rp-08	アルティザ 東島田	49	94.2	26	2.1	48	92.3	24	1.9
Rp-09	アルティザ 鶴舞	30	100.0	12	1.0	27	90.0	14	1.1
Rp-10	アルティザ 淡路駅東	90	98.9	35	2.8	90	98.9	38	3.0
Rp-11	アルティザ 松本	46	78.5	24	1.9	48	82.7	27	2.2
Rt-01	アルティザ 池尻	19	100.0	18	1.5	18	95.6	17	1.4
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	59	95.2	41	3.3	55	88.5	41	3.2
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	1	100.0	30	2.4	1	100.0	30	2.4
Rt-04	アルティザ 相武台	80	95.2	53	4.3	77	91.7	51	4.0

物件番号	不動産等の名称	第8期 (2020年1月1日～2020年6月30日)				第9期 (2020年7月1日～2020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	MRRおおむた	9	100.0	49	3.9	7	84.7	47	3.7
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	7	100.0	20	1.7	7	100.0	21	1.6
Cp-03	Foodaly 青葉店	1	100.0	16	1.3	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	MRRくまもと	22	98.7	115	9.1	21	95.7	114	9.0
Cp-08	MRRさせば	5	100.0	55	4.3	5	100.0	57	4.5
Cp-09	MRRいとしま	3	100.0	39	3.1	3	100.0	39	3.1
Cp-10	MRRあきた(注6)	4	100.0	31	2.5	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	MRRあきたⅡ	3	100.0	37	2.9	3	100.0	43	3.4
Ct-01	MRRいちばら (底地)	5	100.0	18	1.5	5	100.0	21	1.7
Ct-02	ケースデンキ北本店 (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	MRRデルタビル	14	100.0	56	4.4	13	95.3	57	4.5
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	10	79.4	32	2.6	11	89.7	40	3.1
	合計	1,014	98.1	1,265	100.0	993	96.9	1,281	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、各保有資産の各期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。
(注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各保有資産の不動産賃貸事業収益(各保有資産の各期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。)を保有資産に係る不動産賃貸事業収益の合計額で除した比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。
(注5)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、「ヤマダ電機テックランド三原店」については、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、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2020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10期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
MRRあきたⅡ	秋田県秋田市	空調更新工事	自 2021年6月 至 2021年6月	30,000	—	—
アルティザ松本	長野県松本市	給湯器更新工事	自 2021年6月 至 2021年6月	8,000	—	—
MRRくまもと	熊本県熊本市	共用部照明器具LED化工事	自 2021年6月 至 2021年6月	5,600	—	—

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2020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24,381千円であり、当期費用に区分された修繕費29,011千円と合わせ、合計53,392千円の工事を実施しています。

不動産の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
MRRくまもと	熊本県熊本市	商業棟OAフロア工事	自 2020年9月 至 2020年9月	10,900
アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	給水ユニット更新工事	自 2020年10月 至 2020年10月	1,500
MRRあきたⅡ	秋田県秋田市	非常用照明LED化工事	自 2020年9月 至 2020年9月	1,400
その他資本的支出				10,581
合計				24,381

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5期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	第6期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	第7期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	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
当期首積立金残高	115,001	117,895	130,640	151,159	169,429
当期積立額	46,415	35,090	38,757	45,337	46,553
当期積立金取崩額	43,521	22,346	18,238	27,067	10,203
次期繰越額	117,895	130,640	151,159	169,429	205,778

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

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第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
資産運用報酬	107,749	120,532
資産保管報酬	1,595	1,630
一般事務委託報酬	13,217	13,884
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	15,337	14,234
その他営業費用	33,320	33,783
合計	173,620	186,464

2. 借入状況

2020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 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	2016年 8月1日	30	30	1.105 (注2)	2023年 8月1日	分割返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社新生銀行 株式会社三重銀行 株式会社りそな銀行 株式会社肥後銀行	2018年 1月23日	4,840	4,840	0.676 (注1)	2021年 2月1日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 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	0.871 (注2)	2021年 8月1日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	計		4,870	8,370					
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	—	0.871 (注2)	2021年 8月1日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	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	1,357	1,342	1.105 (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 株式会社新生銀行 株式会社三重銀行 株式会社りそな銀行 株式会社中国銀行 株式会社あおぞら銀行	2019年 8月1日	2,015	2,015	0.676 (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 株式会社三重銀行 株式会社りそな銀行 株式会社中国銀行 株式会社あおぞら銀行	2019年 8月1日	2,015	2,015	0.877 (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

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社三重銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	2020年 1月21日	2,140	2,140	0.674 (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
	計		11,027	7,512					
	合計		15,897	15,882					

(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
該当事項はありません。

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
該当事項はありません。

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	1,226,591	株式会社マリモ	1,110,194	90.5
その他賃貸事業収入	54,664	株式会社マリモ	49,327	90.2
管理業務費	93,290	株式会社マリモ	39,771	42.6
その他賃貸事業費用	23,181	株式会社マリモ	1,853	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

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

該当事項はありません。

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) (2020年6月30日)	当期 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	921,559	1,153,912
信託現金及び信託預金	2,160,966	2,116,755
営業未収入金	11,035	9,634
前払費用	54,314	52,166
未収消費税等	59,542	—
流動資産合計	3,207,419	3,332,468
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	12,939,840	12,958,988
減価償却累計額	△1,490,003	△1,719,706
信託建物(純額)	11,449,837	11,239,282
信託構築物	324,513	324,513
減価償却累計額	△44,438	△51,384
信託構築物(純額)	280,074	273,128
信託機械及び装置	118,437	118,437
減価償却累計額	△21,759	△24,683
信託機械及び装置(純額)	96,678	93,754
信託工具、器具及び備品	34,803	38,751
減価償却累計額	△7,388	△10,247
信託工具、器具及び備品(純額)	27,414	28,503
信託土地	17,584,254	17,584,254
信託建設仮勘定	—	1,286
有形固定資産合計	29,438,259	29,220,208
無形固定資産		
信託借地権	3,712	3,585
ソフトウェア	1,179	588
無形固定資産合計	4,891	4,174
投資その他の資産		
長期前払費用	63,611	53,618
繰延税金資産	16	17
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,500	13,578
投資その他の資産合計	87,128	77,213
固定資産合計	29,530,279	29,301,596
繰延資産		
投資口交付費	28,958	18,663
繰延資産合計	28,958	18,663
資産合計	32,766,657	32,652,728

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2020年6月30日)	当期 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	124,802	60,222
1年内返済予定の長期借入金	4,870,000	8,370,000
未払費用	147,565	161,601
未払法人税等	944	957
未払消費税等	—	42,465
前受金	200,580	200,775
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121	48,121
その他	6,849	4,057
流動負債合計	5,398,864	8,888,200
固定負債		
長期借入金	11,027,500	7,512,500
信託預り敷金及び保証金	1,373,594	1,340,044
資産除去債務	18,300	18,320
その他	163	58
固定負債合計	12,419,558	8,870,922
負債合計	17,818,422	17,759,123
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 △7,724	※1 △8,793
その他の出資総額控除額	△381,753	△446,489
出資総額控除額合計	△389,477	△455,282
出資総額(純額)	14,480,501	14,414,696
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	467,732	478,907
剰余金合計	467,732	478,907
投資主資本合計	14,948,234	14,893,604
純資産合計	※2 14,948,234	※2 14,893,604
負債純資産合計	32,766,657	32,652,728

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	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	
営業収益				
貸貸事業収入	※1, ※3	1,210,246	※1, ※3	1,226,591
その他貸貸事業収入	※1, ※3	55,433	※1, ※3	54,664
営業収益合計		1,265,679		1,281,256
営業費用				
貸貸事業費用	※1, ※2, ※3	520,645	※1, ※2, ※3	513,336
資産運用報酬		107,749		120,532
資産保管手数料		1,595		1,630
一般事務委託手数料		13,217		13,884
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		15,337		14,234
その他営業費用	※2	33,320	※2	33,783
営業費用合計		694,266		699,801
営業利益		571,413		581,454
営業外収益				
受取利息		14		14
未払分配金戻入		275		475
還付加算金		—		144
受取保険金		315		2,700
営業外収益合計		605		3,335
営業外費用				
支払利息		60,765		62,599
融資関連費用		32,358		32,102
投資口交付費償却		10,295		10,295
営業外費用合計		103,419		104,996
経常利益		468,599		479,793
税引前当期純利益		468,599		479,793
法人税、住民税及び事業税		946		960
法人税等調整額		△2		△0
法人税等合計		943		959
当期純利益		467,655		478,834
前期繰越利益		76		73
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		467,732		478,907

V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額控除額	出資総額控除額 合計		
当期首残高	12,412,622	△6,533	△317,303	△323,837	12,088,785
当期変動額					
新投資口の発行	2,457,356				2,457,356
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△1,191		△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△64,449	△64,449	△64,449
当期純利益					
当期変動額合計	2,457,356	△1,191	△64,449	△65,640	2,391,716
当期末残高	※1 14,869,979	△7,724	△381,753	△389,477	14,480,501

(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	398,155	398,155	12,486,940	12,486,940
当期変動額				
新投資口の発行			2,457,356	2,457,356
剰余金の配当	△398,078	△398,078	△398,078	△398,078
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△64,449	△64,449
当期純利益	467,655	467,655	467,655	467,655
当期変動額合計	69,577	69,577	2,461,293	2,461,293
当期末残高	467,732	467,732	14,948,234	14,948,234

VI. 注記表

当期(自 2020年7月1日 至 2020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	△7,724	△381,753	△389,477	14,480,501
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			△64,736	△64,736	△64,736
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,068	△64,736	△65,805	△65,805
当期末残高	※1 14,869,979	△8,793	△446,489	△455,282	14,414,696

(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	467,732	467,732	14,948,234	14,948,234
当期変動額				
剰余金の配当	△467,658	△467,658	△467,658	△467,658
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			△64,736	△64,736
当期純利益	478,834	478,834	478,834	478,834
当期変動額合計	11,175	11,175	△54,629	△54,629
当期末残高	478,907	478,907	14,893,604	14,893,604

[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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日																								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>5年～58年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10年～27年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託借地権</td> <td>19年</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2年～64年	信託構築物	5年～58年	信託機械及び装置	10年～27年	信託工具、器具及び備品	3年～15年	信託借地権	19年	ソフトウェア	5年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>5年～58年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10年～27年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託借地権</td> <td>19年</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2年～64年	信託構築物	5年～58年	信託機械及び装置	10年～27年	信託工具、器具及び備品	3年～15年	信託借地権	19年	ソフトウェア	5年
信託建物	2年～64年																									
信託構築物	5年～58年																									
信託機械及び装置	10年～27年																									
信託工具、器具及び備品	3年～15年																									
信託借地権	19年																									
ソフトウェア	5年																									
信託建物	2年～64年																									
信託構築物	5年～58年																									
信託機械及び装置	10年～27年																									
信託工具、器具及び備品	3年～15年																									
信託借地権	19年																									
ソフトウェア	5年																									
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。																								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は22,964千円になります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、該当ありません。</p>																								
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、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>(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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日

※1.一時差異等調整引当額

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	3,598	3,035	562	—	3,598	—
信託借地権	借地権の償却	823	698	125	—	823	—
信託建物	資産除去債務の償却	3,302	2,799	502	—	3,302	—
合 計		7,724	6,533	1,191	—	7,724	—

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

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日

※1.一時差異等調整引当額

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	4,103	3,598	504	—	4,103	—
信託借地権	借地権の償却	936	823	112	—	936	—
信託建物	資産除去債務の償却	3,753	3,302	451	—	3,753	—
合 計		8,793	7,724	1,068	—	8,793	—

(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) (2020年6月30日)	当 期 (2020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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日
---	---

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

前 期(ご参考)		当 期	
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	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	1,015,001	賃料収入	1,019,080
共益費収入	47,507	共益費収入	53,586
駐車場収入	43,420	駐車場収入	44,420
その他賃貸収入	104,316	その他賃貸収入	109,503
計	1,210,246	計	1,226,591
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
その他収入	55,433	その他収入	54,664
不動産賃貸事業収益合計	1,265,679	不動産賃貸事業収益合計	1,281,256
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	96,714	管理業務費	93,290
水道光熱費	33,766	水道光熱費	39,180
公租公課	83,078	公租公課	83,077
損害保険料	3,042	損害保険料	3,016
修繕費	39,065	修繕費	29,011
減価償却費	243,053	減価償却費	242,578
その他賃貸事業費用	21,924	その他賃貸事業費用	23,181
不動産賃貸事業費用合計	520,645	不動産賃貸事業費用合計	513,336
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	745,034	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	767,919

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

前 期(ご参考)		当 期	
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	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
有形固定資産	242,926	有形固定資産	242,451
無形固定資産	127	無形固定資産	127
その他営業費用		その他営業費用	
無形固定資産	590	無形固定資産	590

※3. 主要投資主との取引

(単位：千円)

前 期(ご参考)		当 期	
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	
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
賃貸事業収入	1,094,211	賃貸事業収入	1,110,194
その他賃貸事業収入	50,560	その他賃貸事業収入	49,327
管理業務費	40,563	管理業務費	39,771
その他賃貸事業費用	1,787	その他賃貸事業費用	1,853

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 152,680口	発行済投資口の総口数 152,680口

[税効果会計に関する注記]

前 期(ご参考) 2020年6月30日	当 期 2020年12月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税 16	未払事業税 17
借地権償却 312	借地権償却 352
資産除去債務 5,757	資産除去債務 5,763
減価償却限度超過額 1,370	減価償却限度超過額 1,549
繰延税金資産合計 7,457	繰延税金資産合計 7,683
繰延税金負債	繰延税金負債
資産除去債務に対応する固定資産 △4,503	資産除去債務に対応する固定資産 △4,348
繰延税金負債合計 △4,503	繰延税金負債合計 △4,348
評価性引当額 △2,937	評価性引当額 △3,317
繰延税金資産の純額 16	繰延税金資産の純額 17
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 31.46%	法定実効税率 31.46%
(調整)	(調整)
支払分配金の損算入額 △31.40%	支払分配金の損算入額 △31.40%
均等割額 0.13%	均等割額 0.13%
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 0.20%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.20%

[金融商品に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日

- 金融商品の状況に関する事項
 - 金融商品に対する取組方針
本投資法人では、資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を借入れ及び投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入れ金利の低下を目指し、財務の安定性のバランスに配慮します。
 - 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入金とは、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を検討することにより当該リスクを管理しています。
 - 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。
- 金融商品の時価等に関する事項
2020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	921,559	921,559	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,160,966	2,160,966	—
資 産 計	3,082,525	3,082,525	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,870,000	4,870,255	255
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121	38,561	△9,560
(5) 長期借入金	11,027,500	11,051,064	23,564
(6) 信託預り敷金及び保証金	324,452	262,032	△62,419
負 債 計	16,270,073	16,221,914	△48,159

- (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。
 - 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もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
 - 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(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、貸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	1,049,142

- (注3) 金銭債権の決算日(2020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	921,559
信託現金及び信託預金	2,160,966

- (注4) 借入金の決算日(2020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	4,870,000	3,530,000	4,185,000	1,297,500	2,015,000	—

当期
自 2020年7月1日
至 2020年12月31日

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,153,912	1,153,912	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,116,755	2,116,755	—
資 産 計	3,270,668	3,270,668	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	8,370,000	8,386,456	16,456
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121	38,518	△9,603
(5) 長期借入金	7,512,500	7,532,148	19,648
(6) 信託預り敷金及び保証金	300,691	242,495	△58,196
負 債 計	16,231,312	16,199,618	△31,694

(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	1,039,353

(注3) 金銭債権の決算日(2020年12月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,153,912
信託現金及び信託預金	2,116,755

(注4) 借入金の決算日(2020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	8,370,000	2,045,000	3,452,500	2,015,000	—	—

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期(ご参考)
自 2020年1月1日
至 2020年6月30日

当 期
自 2020年7月1日
至 2020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	24,559,077
当期増減額	4,882,894
期末残高	29,441,971
期末時価	35,542,000

(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6物件の取得(合計5,084,754千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計243,053千円)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2020年6月期(第8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	29,441,971
当期増減額	△219,463
期末残高	29,222,508
期末時価	35,757,000

(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、主な増加額は資本的支出(合計24,381千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計242,578千円)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2020年12月期(第9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 2020年 1 月 1 日 至 2020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	1,094,211	未収入金	3,413
						信託預り敷金 及び保証金	1,304,042
				その他 賃貸事業収入	50,560	未収入金	6,427
				物件売買代金 等	4,043,248	—	—
				管理業務費	40,563	未払金	6,401
		その他 賃貸事業費用	1,787	未払金	243		
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	長期借入金の 返済	—	長期借入金	1,730,000
				長期借入金の 借入れ	240,000		
				短期借入金の 返済	—	短期借入金	—

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

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

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

当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020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	1,110,194	未収入金	2,738
						信託預り敷金 及び保証金	1,270,702
				その他 賃貸事業収入	49,327	未収入金	5,827
				管理業務費	39,771	未払金	8,777
				その他 賃貸事業費用	1,853	未払金	295
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	—		
				短期借入金の 返済	—	短期借入金	—

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

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

(注3)取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。

[資産除去債務に関する注記]

前 期(ご参考) (2020年6月30日)		当 期 (2020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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日		当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日
期首残高	18,280	期首残高	18,300
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	18,300	期末残高	18,320

[1口当たり情報に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日		当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	
1口当たり純資産額	97,905円	1口当たり純資産額	97,547円
1口当たり当期純利益	3,109円	1口当たり当期純利益	3,136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(150,408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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日
当期純利益(千円)	467,655	478,834
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)	467,655	478,834
期中平均投資口数(口)	150,408	152,680

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

[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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日
<p>1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 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会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。</p>	<p>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会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。</p>
<p>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部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部差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p>	<p>2. 戻入れの具体的な方法 信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一部差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却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部差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p>

	前 期(ご参考) 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日
I 当期末処分利益	467,732,414円	478,907,984円
II 利益超過分配金加算額	65,805,080円	62,598,800円
うち一時差異等調整引当額	1,068,760円	1,068,760円
うちその他の出資総額控除額	64,736,320円	61,530,040円
III 分配金の額	533,463,920円	541,403,280円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,494円)	(3,546円)
うち利益分配金	467,658,840円	478,804,480円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,063円)	(3,136円)
うち一時差異等調整引当額	1,068,760円	1,068,760円
(うち1口当たり利益超過分配金	(7円)	(7円)
(一時差異等調整引当額に係るもの))		
うちその他の利益超過分配金	64,736,320円	61,530,040円
(うち1口当たり利益超過分配金	(424円)	(403円)
(その他の利益超過分配金に係るもの))		
IV 次期繰越利益	73,574円	103,504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。 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467,658,840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27にほぼ相当する額である65,805,080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431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。</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。 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478,804,480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62,598,800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410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。</p>

独立監査人の監査報告書

2021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
業務執行社員 公認会計士

佐々木 貴之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

藪谷 峰

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2020年7月1日から2020年12月31日までの第9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。

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

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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020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	468,599	479,793
減価償却費	243,644	243,168
投資口交付費償却	10,295	10,295
受取利息	△14	△14
支払利息	60,765	62,599
営業未収入金の増減額(△は増加)	△3,421	1,401
未収消費税等の増減額(△は増加)	△59,542	59,542
未払消費税等の増減額(△は減少)	△28,206	42,465
前払費用の増減額(△は増加)	△477	2,148
営業未払金の増減額(△は減少)	25,642	△39,028
未払費用の増減額(△は減少)	7,073	13,914
前受金の増減額(△は減少)	27,166	194
長期前払費用の増減額(△は増加)	△2,632	9,993
その他	6,754	△2,919
小計	755,646	883,555
利息の受取額	14	14
利息の支払額	△60,766	△62,478
法人税等の支払額	△894	△946
営業活動によるキャッシュ・フロー	693,999	820,144
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	△5,099,769	△50,091
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△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	△5,099,769	△50,169
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	110,000	—
短期借入金の返済による支出	△110,000	—
長期借入れによる収入	2,140,000	—
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	2,429,361	—
分配金の支払額	△464,636	△533,282
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,089,725	△548,282
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△316,043	221,692
現金及び現金同等物の期首残高	1,947,852	1,631,808
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,631,808	※1 1,853,501

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020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 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	当 期 自 2020年 7 月 1 日 至 2020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	※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	現金及び預金
921,559	1,153,912
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
2,160,966	2,116,755
使途制限付預金 ^(注1)	使途制限付預金 ^(注1)
△29,000	△29,000
使途制限付信託預金 ^(注2)	使途制限付信託預金 ^(注2)
△1,421,716	△1,388,166
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
1,631,808	1,853,501
(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。

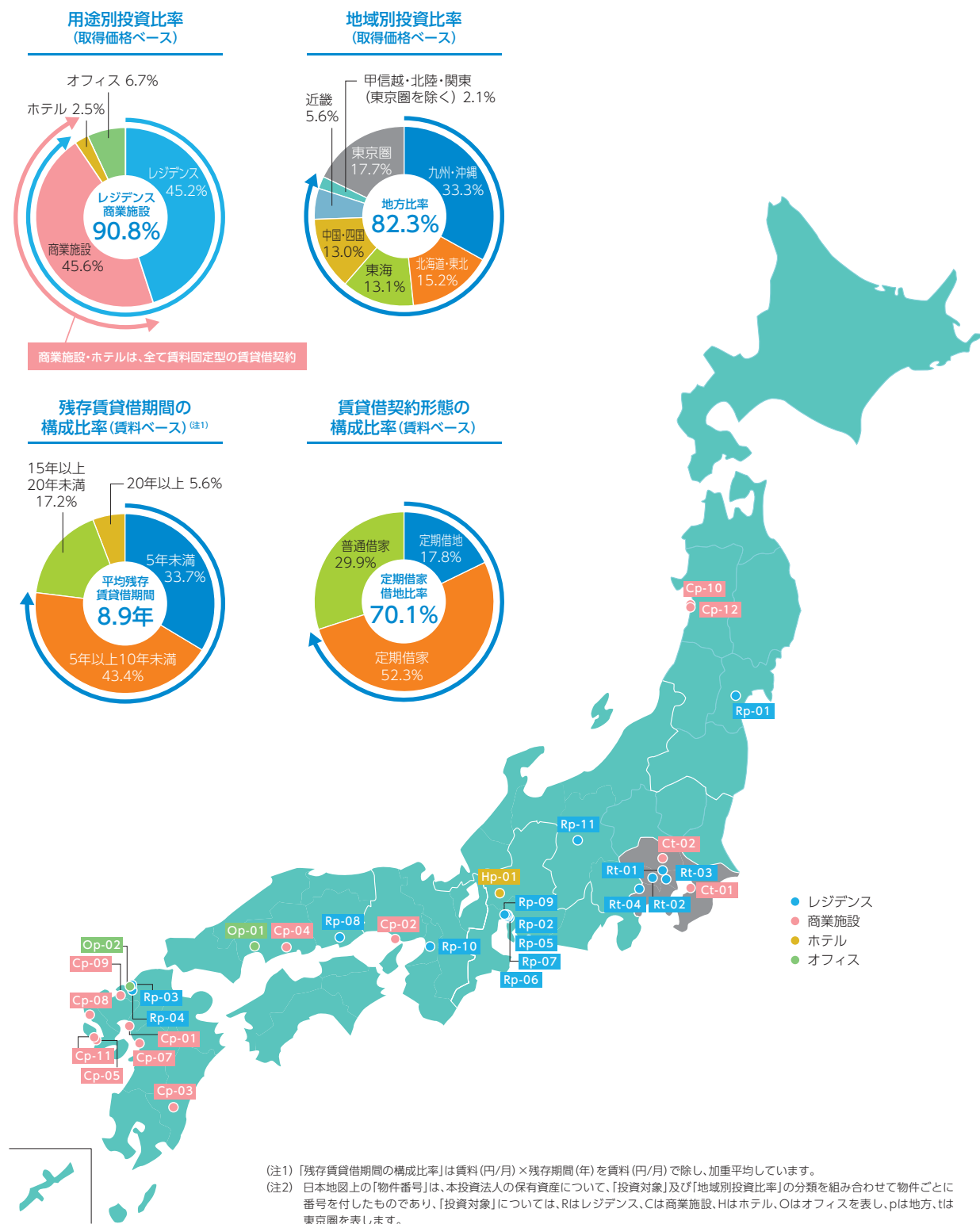
ポートフォリオ一覧 (2020年12月期)

■レジデンス ■商業施設 ■ホテル ■オフィス

地域	物件番号	物件名称	所在地	アセットタイプ	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	稼働率 ^(注1) (%)	建築時期 ^(注2)
全国	Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	レジデンス	2,730	3,790	7.5	91.4	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	546	6.9	97.7	2014年3月
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	レジデンス	1,060	1,260	6.8	99.1	2006年2月
	Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	レジデンス	500	564	6.4	91.3	2006年6月
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	レジデンス	640	675	5.1	96.3	2016年2月
	Rp-06	アルティザ上前津II	愛知県名古屋市	レジデンス	720	770	5.3	94.1	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	1,120	5.2	92.4	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	731	5.4	92.3	2016年12月
	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	レジデンス	430	468	4.9	90.0	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	98.9	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	668	7.0	82.7	1998年3月
地方	Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,265	1,080	5.8	84.7	2005年3月 ^(注3)
	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	405	10.3	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	2,800	8.9	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	1,150	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	95.7	①2008年10月 ②1986年1月 ^(注4)
	Cp-08	MR Rさせば	長崎県佐世保市	商業施設	990	1,290	7.6	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	1,230	5.2	100.0	—
	Cp-12	MR RあきたII	秋田県秋田市	商業施設	970	1,030	7.3	100.0	①2004年3月 ②1985年4月 ^(注4)
	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	840	7.0	100.0	2008年5月
全国	Op-01	MR Rデルタビル	広島県広島市	オフィス	1,200	1,290	6.4	95.3	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	1,290	8.0	89.7	2008年8月
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	735	4.8	95.6	2014年3月
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	レジデンス	1,050	1,150	6.1	88.5	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	956	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	6.9	91.7	1993年2月
	Ct-01	MR Rいちはら(底地)	千葉県市原市	商業施設	700	1,220	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 31物件					29,955	35,757	6.6	96.9	—

(注1)「稼働率」は、2020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2)「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。以下同じです。
 (注3)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4)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。



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

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-04 アルティザ博多駅南	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
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 MR R 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 MR R くまもと	
Cp-08 MR R させぼ	Cp-09 MR R いとしま	Cp-10 MR R 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 MR R あきたII	Ct-01 MR R 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 MR R 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

マリモの概要

社名	株式会社マリモ
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
設立	1970年9月1日
展開エリア	日本、中国
売上高(単体)	544億円(2020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、環境衛生事業、海外マンション分譲事業

分譲マンション
開発実績
(2020年7月末日現在)
全国44都道府県
410棟
26,789戸

国内分譲マンション事業

宮崎県宮崎市



ポレスター宮崎が・レジデンス

当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」という熟慮と分譲マンション事業で培ったノウハウで、地方中心市街地の活性化に貢献

海外事業

中国



北極星花園

蘇州工業園区で開発した第1弾プロジェクト(853戸)

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

収益不動産プロデュース事業

東京都渋谷区



恵比寿西一丁目ビル

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

予想分配金／利益を超える金銭の分配

予想分配金

第10期(2021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
3,529円	3,086円	443円

運用期間は、2021年1月1日から2021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2021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、2021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2021年6月28日です。

第11期(2021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
3,357円	2,871円	486円

運用期間は、2021年7月1日から2021年12月31日までです。

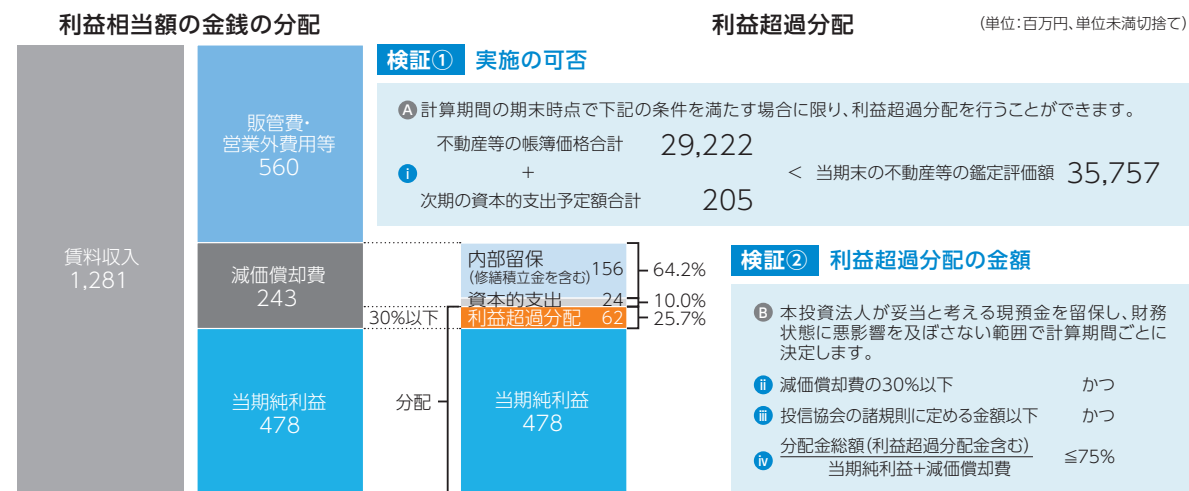
上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2021年2月18日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

分配金を受け取るためには、2021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2021年12月28日です。

利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)

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



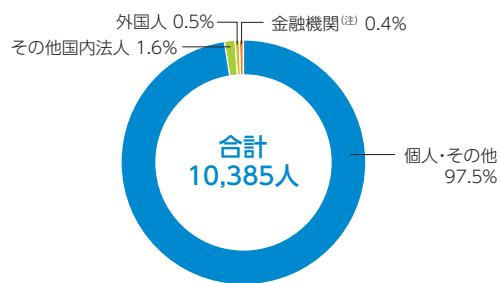
(注)上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益超過分配の比率を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性もあります。

投資口価格及び出来高の推移

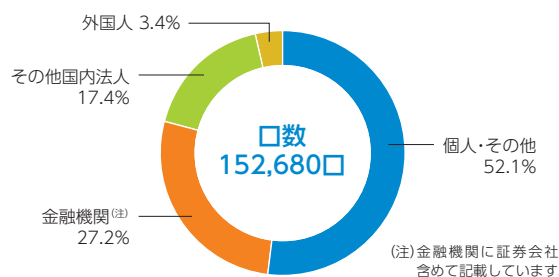


投資主構成 (2020年12月末日現在)

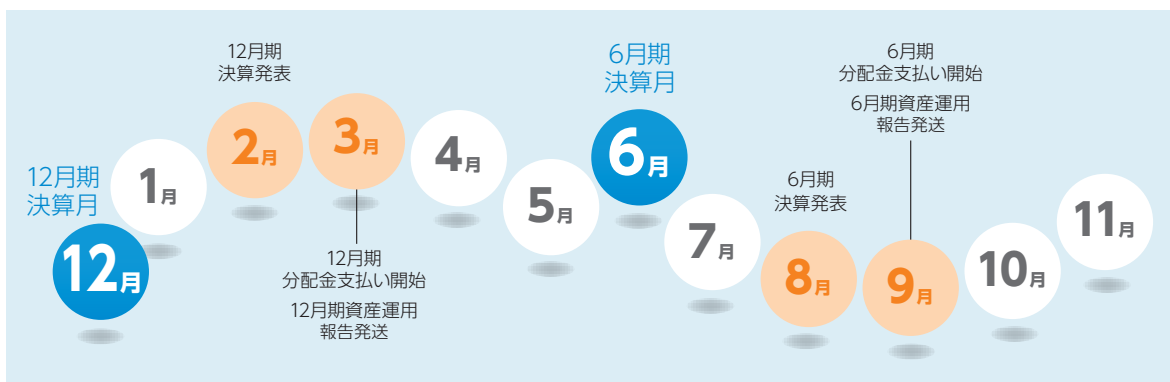
所有者別投資主数



所有者別投資口数



年間スケジュール



投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金の受け取りについて

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書

配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

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

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

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

ホームページのご案内

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

マリモ地方創生リート投資法人



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

