

地方は、  
可能性を  
秘めている。



**marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.**

# 第10期資産運用報告

自 2021年1月1日 至 2021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

最初にこのたびの新型コロナウイルス感染症(COVID-19)によりお亡くなりになられた方々に謹んでお悔やみを申し上げるとともに、罹患された方々には謹んでお見舞いを申し上げます。

平素はマリモ地方創生リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様のご支援の下、2016年7月29日にレジデンス・商業施設・ホテル・オフィスからなる総合型REITとして東京証券取引所不動産投資信託市場に上場し、このたび、第10期(2021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ます。

第10期におきましては、新型コロナウイルス感染症が再び流行しておりますが、本投資法人が保有する物件のエリア分散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、屋上アンテナ設置工事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PM契約、BM契約の一部見直し、節水型トイレ導入による費用削減を実践し、室内用無料Wi-Fi導入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1,313百万円、営業利益570百万円、経常利益481百万円、当期純利益480百万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3,572円と上場来最高の分配金となりました。

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
  - 本投資法人の特徴 ..... 2
  - 新型コロナウイルス感染症の影響 ..... 3
  - 外部成長戦略 ..... 4
  - 内部成長戦略 ..... 5
  - 財務状況 ..... 6
  - ESG関連/スポンサーパイプライン ..... 7
- II. 資産運用報告 ..... 8
- III. 貸借対照表 ..... 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9期 2020年12月期	第10期 2021年6月期
営業収益	1,281百万円	1,313百万円
営業利益	581百万円	570百万円
当期純利益	478百万円	480百万円
取得価格合計(注1)	299.55億円	304.50億円
取得物件	31物件	32物件
1口当たりNAV(注2)	136,800円	139,212円
総資産LTV(注3)	48.6%	49.2%
1口当たり分配金(注4)	3,546円	3,572円
分配金利回り	6.4%	5.2%(注5)

## 1口当たり分配金

第11期1口当たり予想分配金 (2021年12月期)(注4)	3,401円
第12期1口当たり予想分配金 (2022年6月期)(注4)	3,417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10期の「分配金利回り」は、第10期確定分配金3,572円、第11期の予想分配金3,401円の和を2021年6月30日の投資口価格の終値133,600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。

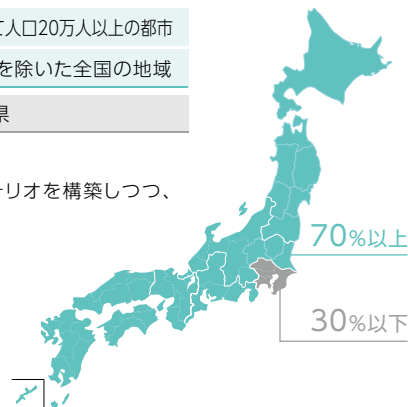
### 地域別投資比率 (取得価格ベース)

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。



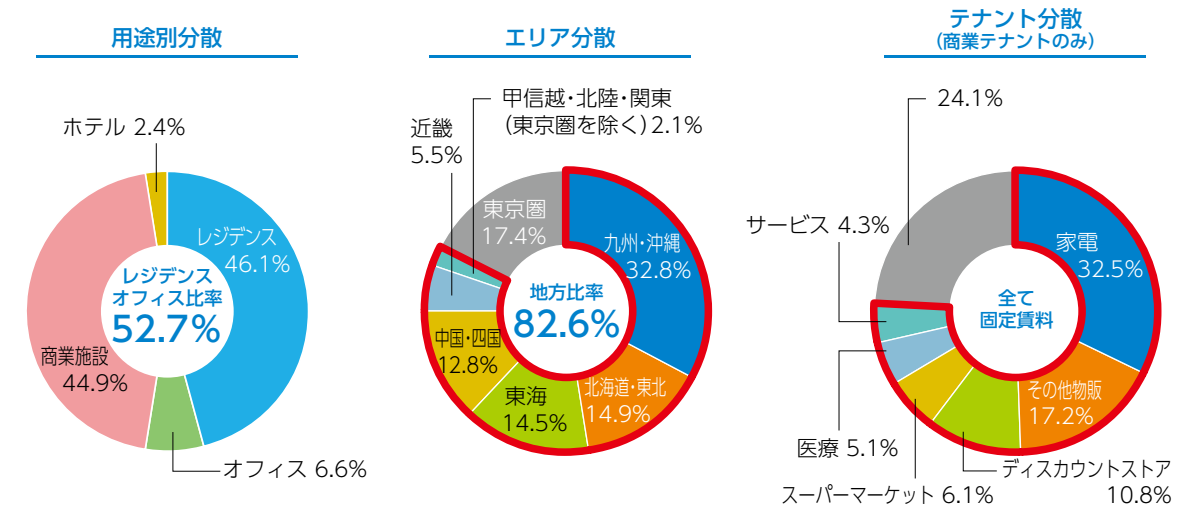
# 新型コロナウイルス感染症の影響

## 新型コロナウイルス感染症に起因する影響は少ないが、今後のテナント動向に注視

	物件数	第10期の状況	稼働率の変化と要因	
			第9期末	第10期末
レジデンス	16物件	・明確な影響なし	92.8%	96.1% (+3.3%)
商業施設	13物件	・賃料減額要請2件(うち1件 支払猶予で対応) ・解約1件 → 成約済(以下参照)	98.6%	98.6% (±0%)
ホテル	1物件	・明確な影響なし(ルートインー宮駅前 固定賃料型)	100%	100% (±0%)
オフィス	2物件	・明確な影響なし ・成約3区画(以下参照)	93.1%	100% (+6.9%)

成約テナント		解約テナント	成約テナントー解約テナント
・MRRおおむた(商業テナント1件)	250.00坪	MRRおおむた	250.00坪
・MRRデルタビル(オフィス1区画)	43.76坪		
・プレスト博多祇園ビル(オフィス2区画)	120.30坪		
	合計414.06坪		164.06坪

## 新型コロナウイルス感染症の影響を受けにくいポートフォリオを構築



### ポートフォリオの特徴

- 用途別分散、エリア分散、テナント分散という点で、新型コロナウイルス感染症の影響を受けにくい
- 商業施設においては、ロードサイド店舗を中心とする生活密着型商業施設が多い
- 利用者が商業施設にアクセスする手段は、自家用車の割合が多い
- 地元住民の方の利用が多く、インバウンドの影響は小さい

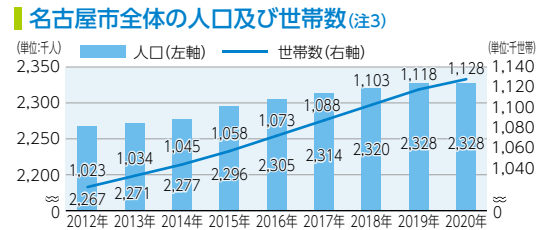
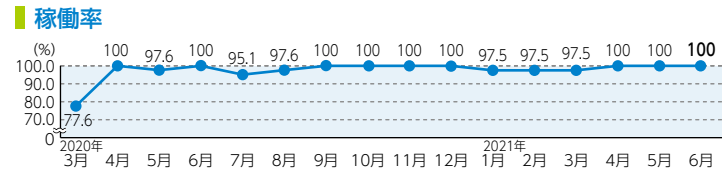
(注) 用途別内訳及びエリア分散の円グラフは、取得価格ベース、テナント分散は賃料ベースで作成しております。

# 外部成長戦略

## 第10期取得資産(アルティザ浅間町)

### ■ スポンサーが開発したレジデンスの取得(取得日:2021年2月26日)

- 官公庁・オフィスエリアに近い立地により法人需要が多い
- 「イオンモールNagoya Noritake Garden」が2021年秋に開業予定で生活の利便性向上
- リニア中央新幹線が2027年に開業予定



物件所在地	鑑定NOI利回り	稼働率	物件タイプ	戸数
愛知県名古屋市	5.0%(注2)	100%(注2)	1K	40戸
取得価格	鑑定評価額	竣工年月	専有面積(戸)	駅距離
495百万円	518百万円(注2)	2020年2月	27.3㎡	浅間町駅徒歩3分

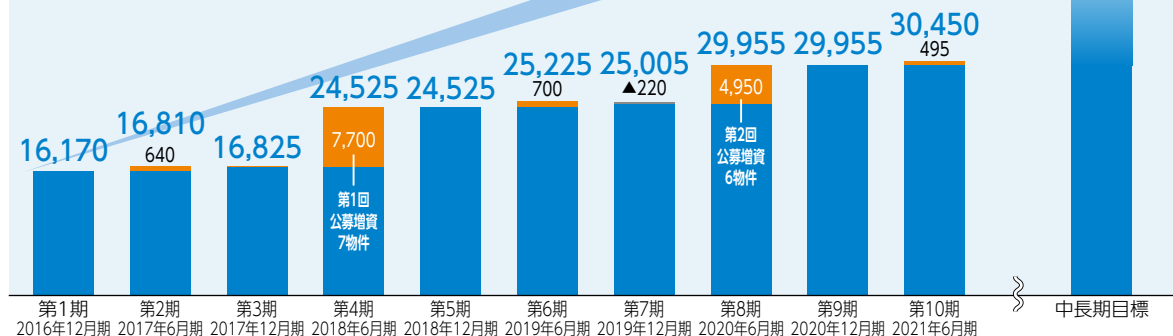
(注1) マリモ分譲マンションについて、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。  
 (注2) 「鑑定NOI利回り」、「稼働率」、「鑑定評価額」は、2021年6月末日時点の数値になります。以下同じです。  
 (注3) 出所:名古屋市「名古屋市の人口の推移」(各年10月1日)

## 着実な資産規模の拡大

### ■ アルティザ浅間町を取得し、資産規模は304.5億円へと着実に成長

#### ■ 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

## NOI増加への取組み

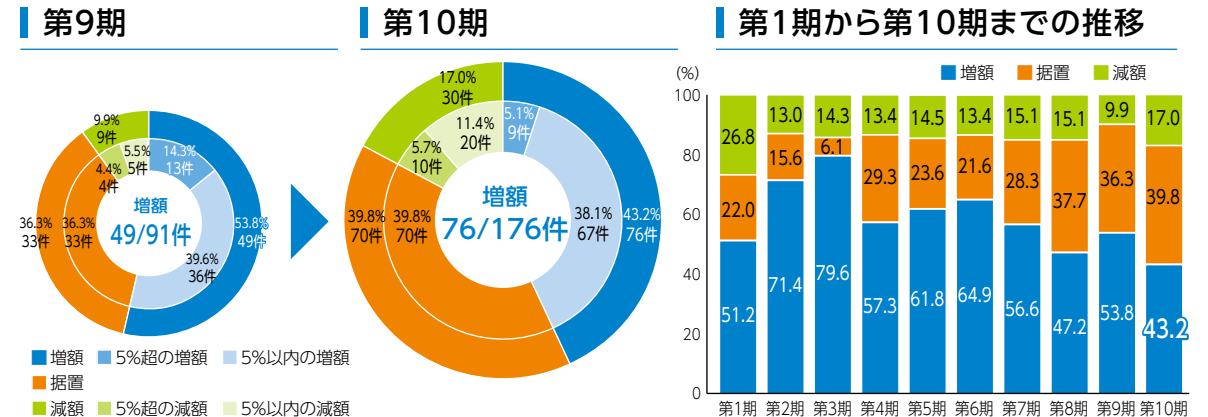
### ■ 収入増加、コスト削減に向けた取組み

- 収入増加**
  - 屋上アンテナ追加 (アルティザ博多プレミア)
- コスト削減**
  - プロパティマネジメント契約の見直し (7物件 主に商業施設)
  - ビルメンテナンス契約の見直し (MRRさせば)
  - 電気料金基本料の引き下げ (MRRデルタビル)
  - 節水型トイレへ更新 (MRRデルタビル)
  - 電力会社見直し (アルティザ浅間町)
  - 電子ブレーカー設置 (アルティザ淡路駅東)
  - 看板LED化 (垂水駅前ゴールドビル)

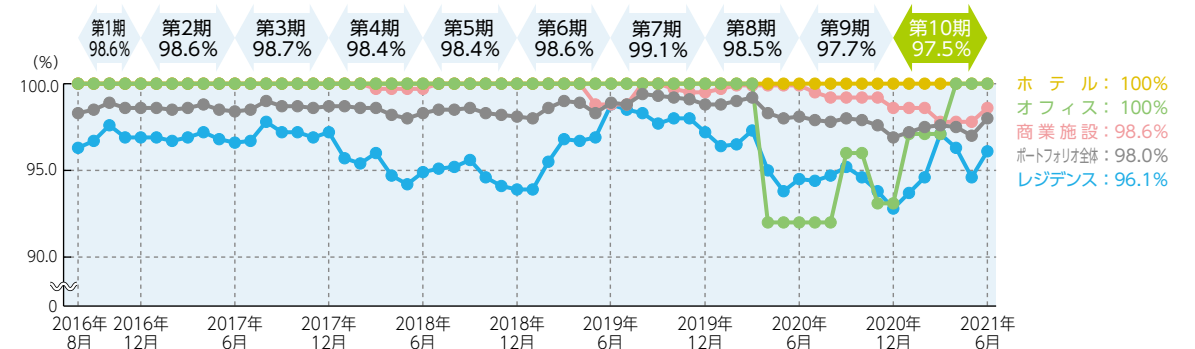


合計約**736**万円のNOI増加を実現(期当たり想定)  
 (1口当たり分配金48円牽引)

## レジデンスの賃料増減実績(入替時)



## ポートフォリオ全体 期中平均稼働率





# 財務状況 (2021年6月期)

(単位:百万円、単位未満切捨て)

借入先	第9期末 借入残高	第10期 借入額	第10期 返済額	第10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	
・三井住友銀行 ・広島銀行 ・三井住友信託銀行 ・福岡銀行 ・三十三銀行 ・新生銀行 ・あおぞら銀行 ・りそな銀行 ・肥後銀行 ・中国銀行	1,372	—	15	1,357	変動	1.09908%	2018年 1月23日	2021年 2月1日	
・三井住友銀行	4,840	—	4,840	0	変動	3M TIBOR +0.6%	2019年 8月1日	2022年 8月1日	無担保 無保証
・三井住友信託銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.6%	2023年 1月21日	2024年 1月21日	
・福岡銀行	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.8%	2021年 2月1日	2022年 2月1日	
・三十三銀行	2,140	—	—	2,140	変動	3M TIBOR +0.7%	2021年 2月1日	2022年 2月3日	
・新生銀行	—	2,420	—	2,420	変動	3M TIBOR +0.2%	2021年 2月26日	2022年 2月28日	
・あおぞら銀行	—	2,420	—	2,420	変動				
・りそな銀行	—	2,420	—	2,420	変動				
・肥後銀行	—	300	—	300	変動				
・中国銀行	—	—	—	—					
・三井住友銀行	—	—	—	—					
合計	15,882	5,140	4,855	16,167					

## 総資産LTV



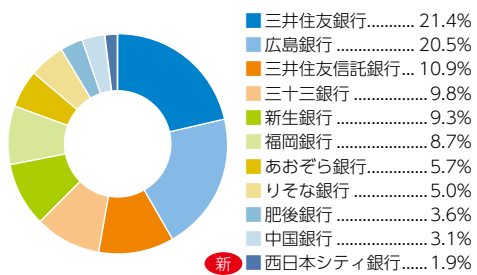
## 平均借入金利

0.78%

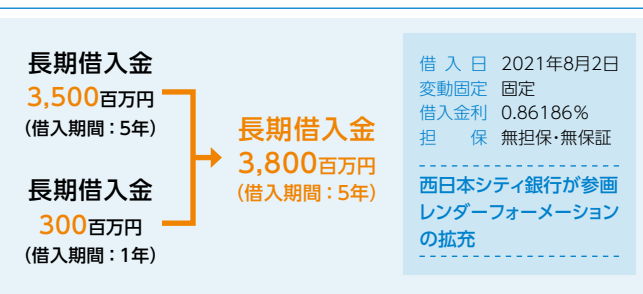
## 長期負債比率

100.0%

## 借入先の分散状況(2021年8月2日現在)

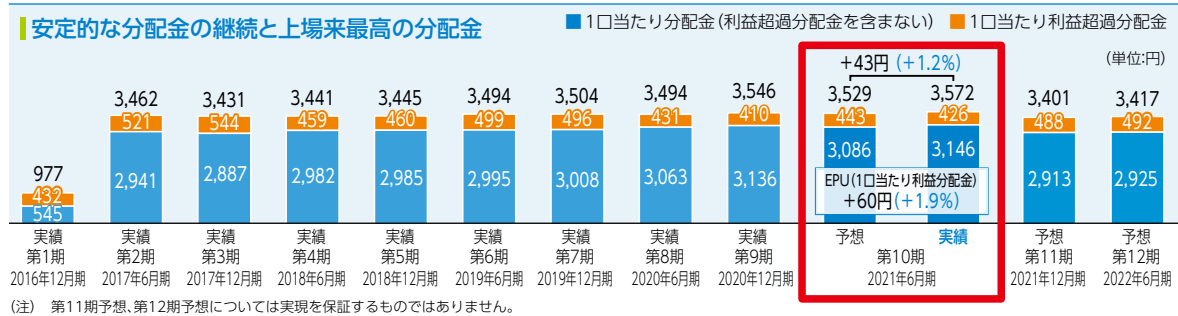


## 第11期実施のリファイナンス(2021年8月2日実施)

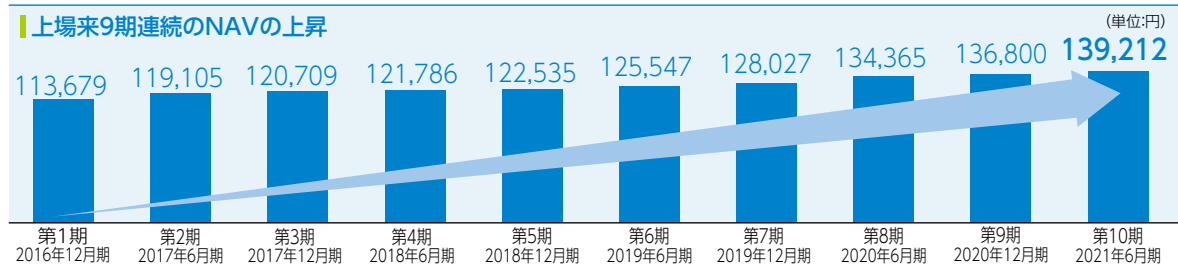


## 1口当たり分配金及びNAVの推移

### 1口当たり分配金の推移



### 1口当たりNAV



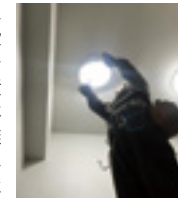
# ESG関連

## 物件の運用を通じて、社会貢献活動を実施

### 環境 (Environment)

#### 環境負荷の低減への取組み

LED照明の導入やエアコン交換による消費電力削減、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CO<sub>2</sub>排出削減の取組みに努めています。



LED照明設置  
(11物件導入済み)



電子プレーカー設置  
(7物件導入済み)

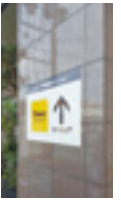
### 社会 (Social)

#### 社会貢献活動への取組み

シェアサイクル・カーシェアの導入による社会生活上の利便性の向上、AEDを設置し医療機器提供による人命救助活動の補助等を通じ、社会貢献活動に努めています。



シェアサイクル設置  
(MRRデルタビル等)



カーシェア設置  
(アルティザ博多駅南)



AED設置  
(MRRくまもと等)

### ガバナンス (Governance)

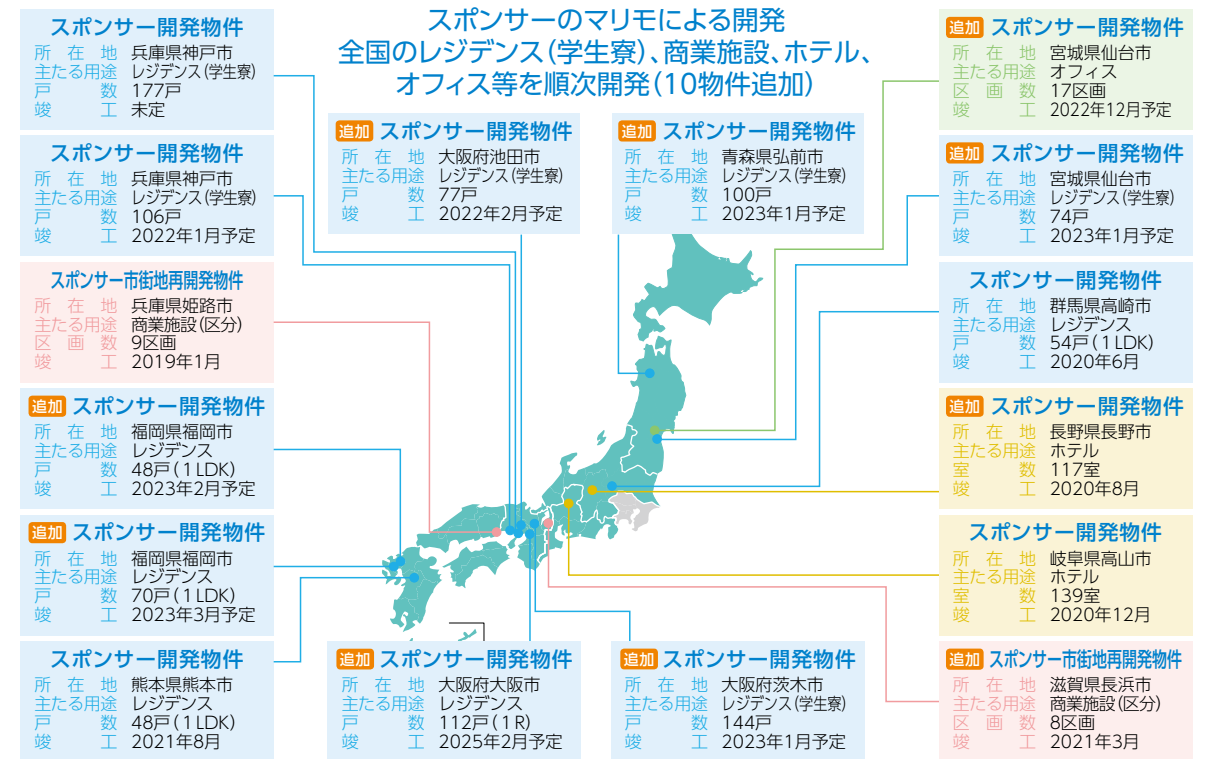
#### 利害関係人等との取引における意思決定フロー

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

#### スポンサーのセიმボート出資

投資主とマリモグループの利益の共有化を図るため、セიმボート出資を実施  
・株式会社マリモは、本投資法人の投資口16,031口(保有比率:10.5%)を保有(2021年6月末時点)

## スポンサーパイプライン



(注) スポンサー開発物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

## II. 資産運用報告

# 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期
		自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日	自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月 30日	自 2020年 7月 1日 至 2020年 12月 31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月 30日
営業収益	(百万円)	1,121	1,129	1,265	1,281	1,313
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,121	1,125	1,265	1,281	1,313
営業費用	(百万円)	649	646	694	699	743
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	490	479	520	513	542
営業利益	(百万円)	471	482	571	581	570
経常利益	(百万円)	397	398	468	479	481
当期純利益	(百万円)	396	398	467	478	480
総資産額	(百万円)	28,102	27,960	32,766	32,652	32,851
(対前期比)	(%)	2.2	△0.5	17.2	△0.4	0.6
純資産額	(百万円)	12,551	12,486	14,948	14,893	14,832
(対前期比)	(%)	△0.5	△0.5	19.7	△0.4	△0.4
有利子負債額	(百万円)	13,787	13,772	15,897	15,882	16,167
出資総額	(百万円)	12,412	12,412	14,869	14,869	14,869
出資総額(純額) <sup>(注1)</sup>	(百万円)	12,154	12,088	14,480	14,414	14,352
発行済投資口の総口数	(口)	132,340	132,340	152,680	152,680	152,680
1口当たり純資産額 <sup>(注5)</sup>	(円)	94,840	94,355	97,905	97,547	97,147
1口当たり当期純利益 <sup>(注5)</sup>	(円)	2,995	3,008	3,109	3,136	3,145
分配金総額	(百万円)	462	463	533	541	545
1口当たり分配金	(円)	3,494	3,504	3,494	3,546	3,572
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,995	3,008	3,063	3,136	3,146
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	9	9	7	7	7
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	490	487	424	403	419
総資産経常利益率 <sup>(注5)</sup>	(%)	1.4	1.4	1.5	1.5	1.5
(年換算値)	(%)	2.9	2.8	3.1	2.9	3.0
自己資本利益率 <sup>(注5)</sup>	(%)	3.2	3.2	3.4	3.2	3.2
(年換算値)	(%)	6.4	6.3	6.8	6.4	6.5
期末自己資本比率 <sup>(注5)</sup>	(%)	44.7	44.7	45.6	45.6	45.1
(対前期増減)	(%)	△1.2	△0.0	1.0	△0.0	△0.5
配当性向 <sup>(注5)</sup>	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	182	184	181
期末投資物件数	(件)	26	25	31	31	32
減価償却費	(百万円)	221	220	243	243	247
資本的支出額	(百万円)	48	32	41	24	31
賃貸NOI(Net Operating Income) <sup>(注5)</sup>	(百万円)	852	866	988	1,011	1,019
FFO(Funds from Operation) <sup>(注5)</sup>	(百万円)	618	614	711	722	727
1口当たりFFO <sup>(注5)</sup>	(円)	4,670	4,645	4,659	4,729	4,764
期末総資産有利子負債比率(LTV) <sup>(注5)</sup>	(%)	49.1	49.3	48.5	48.6	49.2

(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（2021年6月期）における日本の経済状況について、2021年1月-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－3.9%とマイナス成長になりました。2020年7月-9月期と比較すると、2021年1月-3月期の国内需要は前年同期比＋2.5%から－0.8%と悪化しました。理由としては、新型コロナウイルス感染症の感染者数が拡大したこと、2021年1月に緊急事態宣言が再度発令されたこと等の結果、国内需要等を中心に経済活動が減速したことが挙げられます。

今後は新型コロナウイルス感染症のワクチン接種が始まったものの、経済活動の回復には、なお時間がかかるものと想定しています。

#### （金融市場）

世界的な金融緩和状況が続いており、全銀協日本円TIBORの3か月物は、2020年9月29日より2021年3月29日までの間で、0.07909%にて推移しました。そして、2021年3月30日より2021年6月28日までの間は0.06909%にて、2021年6月29日以降は0.05909%にて推移しております。今後においても、新型コロナウイルス感染症の影響など先行不透明な状況が続きますので、金融市場の変動の影響に留意する必要があると思われます。

#### （不動産売買市場）

一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート（2021年6月）」によれば、2021年1月～5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5,845億円と前年同期と比べて898億円（対前年同期比－13.3%）減少し、他方で、譲渡実績は譲渡価格合計1,334億円と前年同期と比べて90億円（対前年同期比＋7.2%）増加しました。要因としては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取得実績が減少し、他方、不動産価格の高騰により不動産売却益が確保しやすい状況であり譲渡実績が増加したものと考えられます。今後、新型コロナウイルス感染症の状況、金利等も含めて留意する必要があると思われます。

#### （レジデンス賃貸市場）

東京圏（注）を含む全国の1993年から2018年までの借家種類別に見た世帯数の推移（総務省統計局「住宅・土地統計調査」）によれば、民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ます。

(注) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

#### （商業施設市場）

経済産業省「商業動態統計」によれば、2021年1月から3月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについては、全国平均で＋0.6%増加しており、エリア別では中部エリア＋2.1%、北海道エリア＋0.2%、東北エリア＋0.2%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－2.8%、特にエリア別では北海道エリア－7.3%、九州エリア－5.6%、近畿エリア－5.0%と、全国的に減少傾向となっています。スーパーマーケットは新型コロナウイルス感染症の影響に関わらず底堅い需要が確認されました。他方、ドラッグストアは昨年の新型コロナウイルス感染症対策としてのマスク、消毒液等の販売特需の反動で一時的な減少になっていると推測しています。日常生活における必需品を販売するスーパーマーケット、ドラッグストアの販売額は、長期的には安定的に推移するものと思われます。

#### (ホテル市場)

日本政府観光局「訪日外客数（2021年5月推計値）」によれば、2021年1月～5月の訪日外国人旅行者数は、8万人（対前年比－97.8%）（推計値含む）と前年に比べて大きく減少しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（2021年4月・第2次速報、2021年5月・第1次速報）」によれば、2021年4月の日本人延べ宿泊数は、2,222万人泊（対前年同月比＋110.4%）、外国人延べ宿泊数は、22万人泊（対前年同月比－9.3%）と外国人延べ宿泊数は宿泊需要が戻っていない状況が継続しています。宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル42.8%（対前年同月比＋18.1%）、シティホテル29.4%（対前年同月比＋17.4%）、リゾートホテル22.4%（対前年同月比＋16.4%）と稼働率が回復しつつあります。今後においても、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の進捗により、日本人及び外国人旅行者数が変動すると認識しており、留意する必要があると思われます。

#### (オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office,Q1 2021」によれば、2021年第1四半期の主要な地方都市の空室率は、札幌市0.8%（対前年同期比＋0.4pts）、大阪市1.7%（対前年同期比＋1.3pts）、名古屋市1.9%（対前年同期比＋1.3pts）、福岡市2.2%（対前年同期比＋1.8pts）、広島市3.2%（対前年同期比＋1.4pts）、となり、対前年同期比では、概ね上昇傾向となっています。ただし、想定成約賃料は、福岡市16,260円/坪（対前年同期比－1.2%）、広島市11,890円/坪（対前年同期比＋0.2%）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も収束しておらず、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す。

#### ③運用実績

当期においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社である株式会社マリモ（以下、「マリモ」ということがあります。）の各拠点との一体的なプロパティマネジメント業務の推進を通じて、各地域の特色を踏まえたリーシング活動や個別物件の特性・稼働状況を踏まえたテナント募集条件の設定などを実践し、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、「アルティザ博多プレミア」の屋上アンテナ設置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、PM契約及びBM契約の一部見直し、「MR R デルタビル」での節水型トイレへの更新等により費用削減を実現しました。さらに、「アルティザ東別院」での室内用無料Wi-Fi導入等機能性・利便性の向上及び顧客満足度の向上に向けた運用を行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産（32物件、取得価格（注）の合計30,450百万円）の稼働率は98.0%、期中平均稼働率は97.5%となりました。

(注)「取得価格」は取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金であり、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。

#### ④資金調達の状況

当期においては、2021年2月1日に返済期限を迎える2018年1月23日付にて借入れた長期借入金（トランシェ3-A）4,840百万円の返済に充当するため、2021年2月1日付で長期借入金合計4,840百万円の借入れを行いました。また2021年2月26日付で取得資産の取得資金及びその付帯費用の一部に充当するため、長期借入金300百万円の借入れを行いました。このほか2016年8月1日付にて借入れた長期借入金（トランシェD：借入残高1,372百万円）のうち、7百万円について2021年2月1日付で、また7百万円について2021年5月6日付で、手元資金により約定返済を行いました。この結果、当期末（2021年6月末）時点における借入金残高は、16,167百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、49.2%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）」に記載のとおり、本投資法人は、2021年8月2日付で2021年8月2日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェC）3,500百万円の返済、及び長期借入金300百万円の期限前返済に充当するため、長期借入金合計3,800百万円の借入れを行いました。また2021年8月2日付で、上記2016年8月1日付にて借入れた長期借入金（トランシェD）のうち、7百万円について返済を行いました。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は16,160百万円となっています。

#### 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1,313百万円、営業利益570百万円、経常利益481百万円となり、当期純利益は480百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,146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にはば相当する額である65百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は426円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1百万円が含まれており、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10期末（2021年6月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は36,506百万円であり、不動産等の帳簿価格合計（29,538百万円）及び第11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（262百万円）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29,534百万円及び無形固定資産に計上された借地権3百万円の合計です。

(注3)本投資法人が当期末現在保有する32物件について、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額（いずれも更新費（資本的支出）に該当するもの）を合計した額の6か月平均額は、53百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は2021年12月期において53百万円、2022年6月期において53百万円に留まるため、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(2021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)
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)
2021年3月18日	利益を超える金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△62	14,352	(注17)

- (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SMB 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SMB 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SMB 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。  
(注17) 2021年2月18日開催の本投資法人役員会において第9期(2020年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり410円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

### 【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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自2019年1月1日 至2019年6月30日	自2019年7月1日 至2019年12月31日	自2020年1月1日 至2020年6月30日	自2020年7月1日 至2020年12月31日	自2021年1月1日 至2021年6月30日
最高(円)	122,600円	136,700円	130,000円	114,900円	139,500円
最低(円)	103,100円	115,400円	67,100円	90,400円	110,100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3,146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26にほぼ相当する額である65百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は426円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1百万円が含まれており、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6期	第7期	第8期	第9期	第10期	
	自2019年1月1日 至2019年6月30日	自2019年7月1日 至2019年12月31日	自2020年1月1日 至2020年6月30日	自2020年7月1日 至2020年12月31日	自2021年1月1日 至2021年6月30日	
当期末処分利益総額	(千円)	396,424	398,155	467,732	478,907	480,339
利益留保額	(千円)	66	76	73	103	8
金銭の分配金総額	(千円)	462,395	463,719	533,463	541,403	545,372
(1口当たり分配金)	(円)	(3,494)	(3,504)	(3,494)	(3,546)	(3,572)
うち利益分配金総額	(千円)	396,358	398,078	467,658	478,804	480,331
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,995)	(3,008)	(3,063)	(3,136)	(3,146)
うち出資戻戻総額	(千円)	66,037	65,640	65,805	62,598	65,041
(1口当たり出資戻戻額)	(円)	(499)	(496)	(431)	(410)	(426)
出資戻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	1,068	1,068	1,068
(1口当たり出資戻戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(9)	(9)	(7)	(7)	(7)
出資戻戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	64,846	64,449	64,736	61,530	63,972
(1口当たり出資戻戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(490)	(487)	(424)	(403)	(419)

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



## 5. 今後の運用方針

### ①想定される将来動向

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響及び、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の進捗状況により、金融資本市場が変動する可能性があり、その内的要因、外的要因に伴う日本の金融・財政政策に留意する必要があると考えています。

今後の不動産売買市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響を勘案しつつ、より厳選した目利きが必要であると考えています。

### ②今後の運用方針及び対処すべき課題

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

#### (i) 外部成長戦略

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

また、スポンサーバイプライン・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1)事業等により開発される商業施設やホテルを含む物件の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けながら資産規模の拡大を図るとともに、マリモ、サポート会社8社(株式会社三十三銀行(注2)、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1) 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。

(注2) 株式会社三十三銀行は、2021年5月1日付で、株式会社第三銀行を存続会社、株式会社三重銀行を消滅会社とした吸収合併を行っており、同日付で株式会社三十三銀行に商号変更しています。以下同じです。

#### (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7月に東京都に4回目の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。

## 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)

資金の借入れ

本投資法人は、2021年8月2日付で同日に返済期限を迎える長期借入金(トランシェC)3,500百万円の返済、及び長期借入金300百万円の期限前返済資金に充当するため、長期借入金合計3,800百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率(注2)	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ7	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)	3,800	0.86186%	2021年 8月2日	2026年 8月3日 (注3)	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、株式会社福岡銀行、株式会社三十三銀行、株式会社新生銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行より組成されております。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

(注3) 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。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期別	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)	第10期 (2021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	10,000,000
発行済投資口の総口数(口)	132,340	132,340	152,680	152,680	152,680
出資総額(百万円)	12,412	12,412	14,869	14,869	14,869
投資主数(人)	8,491	8,445	9,800	10,385	11,157

### 2. 投資口に関する事項

2021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 (%) (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)	11,350	7.4
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	9,340	6.1
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,935	3.2
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	2,624	1.7
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	2,068	1.4
米沢信用金庫	2,000	1.3
モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	1,958	1.3
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,893	1.2
渡邊 秀三	1,600	1.0
合計	53,799	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。

# 投資法人の運用資産の状況

## 1. 本投資法人の資産の構成

2021年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9期 2020年12月31日現在		第10期 2021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	16,861	51.6	17,243	52.5
	その他地域	7,001	21.4	6,952	21.2
	東京圏	5,359	16.4	5,341	16.3
信託不動産 合計		29,222	89.5	29,538	89.9
預金・その他の資産		3,430	10.5	3,313	10.1
資産総額 計		32,652	100.0	32,851	100.0

(注1)「地方都市」とは、東京圏を除いた原則として人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいい、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。  
(注2)「保有総額」は各期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
(注3)「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

## 2. 主要な保有資産

2021年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	2,536	9,810.37	9,292.44	94.7	9.8	レジデンス
Cp-07	MRRくまもと	2,126	11,157.71	10,680.64	95.7	8.6	商業施設
Cp-04	ヤマダ電機テックランド 三原店	1,837	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	1,195	2,180.10	2,180.10	100.0	3.0	レジデンス
Cp-11	スーパーセンタートライ アル時津店 (底地)	1,170	13,719.74	13,719.74	100.0	非開示 (注7)	商業施設
Cp-01	MRRおおむた	1,167	6,485.11	5,493.74	84.7	4.5	商業施設
Rt-04	アルティザ相武台	1,151	5,703.73	5,503.66	96.5	4.0	レジデンス
Op-01	MRRデルタビル	1,114	3,053.57	3,053.57	100.0	4.1	オフィス
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	1,070	3,731.75	3,493.25	93.6	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		14,418	78,872.27	76,447.33	96.9	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。以下同じです。  
(注2)「賃貸可能面積」は、2021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、2021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契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者とマリモの間で、「ヤマダ電機テックランド三原店」に係るものについては賃料固定型マスターリース契約、それ以外の保有資産についてはバス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。以下同じです。  
(注4)「稼働率」は、2021年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契約に表示された賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。  
(注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各保有資産の不動産賃貸事業収益（各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含みます。以下同じです。）を保有資産に係る不動産賃貸事業収益の合計額で除した比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。  
(注6)「ヤマダ電機テックランド三原店」の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫（建物下のピロティ式駐車場部分）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ないことを考慮して、非開示としています。

## 3. 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)(注2)
執行役員	北方 隆士	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員 (注1)	藤間 義雄	太平洋セメント株式会社 監査役	1,200
	田中 美穂	芝・田中経営法律事務所 パートナー 地主プライベートリート投資法人 監督役員 株式会社ソラスト 監査役 東京センチュリー株式会社 取締役 パンフィックポーター株式会社 監査役	1,200
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	6,000

(注1)監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含め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. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

## 5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年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(投資主名簿等管理人)は以下のとおりです。

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



### 3. 不動産等組入資産明細

2021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	2,536	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	375	538
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	955	1,270
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	459	580
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	612	688
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市中区 富士見町17番30号	信託受益権	1,557.90	704	786
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市中区 千代田四丁目4番22号	信託受益権	2,062.06	952	1,130
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	688	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	437	470
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	1,195	1,300
Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市大手一丁目1番28 号	信託受益権	3,012.53	656	649
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市中区新道一丁目 19番30号	信託受益権	1,079.20	529	518
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区 池尻三丁目29番3号	信託受益権	641.16	599	744
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	1,070	1,240
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	754	1,000
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市相武台 二丁目40番9号	信託受益権	5,703.73	1,151	1,420
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	1,167	963
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	462	552
Cp-03	F o o d a l y 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	217	425
Cp-04	ヤマダ電機テック ランド三原店	広島県三原市城町 三丁目10番3号	信託受益権	11,579.19 (注4)	1,837	2,920
Cp-05	ヤマダ電機テック ランド時津店	長崎県西彼杵郡時津町野田郷字 岩崎32番地1	信託受益権	5,998.15 (注4)	900	1,170
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	2,126	2,500
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	972	1,300
Cp-09	MRR いとしま	福岡県糸島市高田 五丁目23番6号	信託受益権	2,842.78	902	976
Cp-10	MRR あきた(注5)	秋田県秋田市次島 一丁目1番16号	信託受益権	8,416.10	852	891
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	1,230

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
Cp-12	MRR あきたⅡ	秋田県秋田市次島 一丁目4番63号	信託受益権	5,587.25	974	1,020
Ct-01	MRR いちはら (底地)	千葉県市原市千種六丁目7番	信託受益権	18,326.76	717	1,220
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	ルートインー宮駅前	愛知県一宮市新生 一丁目2番11号	信託受益権	3,860.81	650	765
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	1,114	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	744	1,300
	合計			155,302.09	29,538	36,506

(注1)「所在地(住居表示)」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。  
(注2)「賃貸可能面積」は2021年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、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定士が作成し2021年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9期 (2020年7月1日～2020年12月31日)				第10期 (2021年1月1日～2021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	154	91.4	126	9.9	158	94.7	128	9.8
Rp-02	アルティザ 上前津	43	97.7	18	1.4	43	97.7	18	1.4
Rp-03	アルティザ 博多プレミアム	116	99.1	49	3.9	115	98.3	50	3.9
Rp-04	アルティザ 博多駅南	60	91.3	23	1.8	66	100.0	23	1.8
Rp-05	アルティザ 東別院	52	96.3	22	1.7	54	100.0	23	1.8
Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	47	94.1	24	1.9	47	94.1	24	1.9
Rp-07	アルティザ 千代田	72	92.4	35	2.7	74	94.9	35	2.7
Rp-08	アルティザ 東島田	48	92.3	24	1.9	51	98.1	26	2.0
Rp-09	アルティザ 鶴舞	27	90.0	14	1.1	29	96.7	14	1.1
Rp-10	アルティザ 淡路駅東	90	98.9	38	3.0	91	100.0	39	3.0
Rp-11	アルティザ 松本	48	82.7	27	2.2	50	86.6	28	2.2
Rp-12	アルティザ 浅間町	—	—	—	—	40	100.0	12	0.9
Rt-01	アルティザ 池尻	18	95.6	17	1.4	19	100.0	18	1.4
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	55	88.5	41	3.2	58	93.6	41	3.2
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	1	100.0	30	2.4	1	100.0	30	2.3
Rt-04	アルティザ 相武台	77	91.7	51	4.0	81	96.5	52	4.0

物件番号	不動産等の名称	第9期 (2020年7月1日～2020年12月31日)				第10期 (2021年1月1日～2021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)
Cp-01	MRRおおむた	7	84.7	47	3.7	7	84.7	58	4.5
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	7	100.0	21	1.6	7	100.0	21	1.6
Cp-03	Foodally 青葉店	1	100.0	16	1.3	1	100.0	16	1.2
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	21	95.7	114	9.0	21	95.7	113	8.6
Cp-08	MRRさせば	5	100.0	57	4.5	5	100.0	55	4.3
Cp-09	MRRいとしま	3	100.0	39	3.1	3	100.0	38	2.9
Cp-10	MRRあきた(注6)	4	100.0	32	2.5	4	100.0	32	2.4
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-12	MRRあきたII	3	100.0	43	3.4	3	100.0	43	3.3
Ct-01	MRRいちほら (底地)	5	100.0	21	1.7	5	100.0	21	1.6
Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Hp-01	ルートイン一宮駅前	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Op-01	MRRデルタビル	13	95.3	57	4.5	14	100.0	53	4.1
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	11	89.7	40	3.1	12	100.0	46	3.6
	合計	993	96.9	1,281	100.0	1,064	98.0	1,313	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賃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賃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、その賃借人の数を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、信託受益権者から土地を賃借している者が所有しています。

#### 4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### 5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### 6. その他資産の状況

該当事項はありません。

#### 7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

本投資法人が2021年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11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
アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	大規模修繕工事	自 2021年7月 至 2021年12月	236,000	—	—

### 2. 期中の資本的支出

本投資法人が2021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29,830千円であり、当期費用に区分された修繕費34,887千円と合わせ、合計64,718千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	電力量計取替工事	自 2021年4月 至 2021年6月	2,700
その他資本的支出				27,130
合計				29,830

### 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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
当期首積立金残高	117,895	130,640	151,159	169,429	205,778
当期積立額	35,090	38,757	45,337	46,553	262,297
当期積立金取崩額	22,346	18,238	27,067	10,203	29,831
次期繰越額	130,640	151,159	169,429	205,778	438,244

(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11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9期 自2020年7月1日 至2020年12月31日	第10期 自2021年1月1日 至2021年6月30日
資産運用報酬	120,532	120,164
資産保管報酬	1,630	1,635
一般事務委託報酬	13,884	14,056
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	14,234	17,634
その他営業費用	33,783	45,335
合計	186,464	201,225

## 2. 借入状況

2021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	使途	摘要
1年以内返済予定 の長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 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 株式会社三十三銀行 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	—	0.357 (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 株式会社三十三銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行	2016年 8月1日	3,500	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	2021年 2月26日	—	300	0.288 (注2)	2022年 2月28日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行	2016年 8月1日	30	30	1.097 (注2)	2023年 8月1日	分割返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	計			8,370	3,830				
長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行 株式会社中国銀行 株式会社あおぞら銀行	2019年 8月1日	2,015	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 株式会社三十三銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	2020年 1月21日	2,140	2,140	0.663 (注1)	2023年 1月21日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行	2016年 8月1日	1,342	1,327	1.097 (注2)	2023年 8月1日	分割返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首 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	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社肥後銀行 株式会社新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行 株式会社中国銀行	2021年 2月1日	—	2,420	0.830 (注1)	2024年 2月1日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行 株式会社中国銀行 株式会社あおぞら銀行	2019年 8月1日	2,015	2,015	0.876 (注1)	2024年 8月1日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社肥後銀行 株式会社新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行	2021年 2月1日	—	2,420	0.953 (注1)	2025年 2月1日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
計			7,512	12,337					
合計			15,882	16,167					

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

(注2) 固定金利による借入れです。

## 3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

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

物件の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(百万円) (注)	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	アルティザ浅間町	2021年2月26日	495	—	—	—	—
合 計		—	495	—	—	—	—

(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	アルティザ浅間町	2021年2月26日	信託受益権	495	517	日本ヴァリュアーズ株式会社	2020年12月31日
合 計		—	—	495	517	—	—

#### 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(百万円)/比率(%) (注3)	売付額等(百万円)
総 額	495	—
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
株式会社マリモ	495(100.0)	—
合 計	495(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条及び投信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)	
賃貸事業収入	1,229,035	株式会社マリモ	1,114,863	90.7
その他賃貸事業収入	84,881	株式会社マリモ	78,565	92.6
管理業務費	97,677	株式会社マリモ	31,089	31.8
その他賃貸事業費用	23,607	株式会社マリモ	1,985	8.4

### 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

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

承認日	項 目	概 要
2021年3月25日	会計事務補助等に係る業務委託契約	本投資法人の会計事務補助等に係る一般事務を株式会社令和アカウンティング・ホールディングスに委託しました。

### 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) (2020年12月31日)	当期 (2021年6月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,153,912	1,018,905
信託現金及び信託預金	2,116,755	2,089,469
営業未収入金	9,634	13,943
前払費用	52,166	69,291
流動資産合計	3,332,468	3,191,610
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	12,958,988	13,303,100
減価償却累計額	△1,719,706	△1,952,765
信託建物(純額)	11,239,282	11,350,335
信託構築物	324,513	328,015
減価償却累計額	△51,384	△58,389
信託構築物(純額)	273,128	269,625
信託機械及び装置	118,437	118,437
減価償却累計額	△24,683	△27,607
信託機械及び装置(純額)	93,754	90,830
信託工具、器具及び備品	38,751	47,834
減価償却累計額	△10,247	△13,639
信託工具、器具及び備品(純額)	28,503	34,195
信託土地	17,584,254	17,789,771
信託建設仮勘定	1,286	1,286
有形固定資産合計	29,220,208	29,536,044
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	3,585	3,458
ソフトウェア	588	—
無形固定資産合計	4,174	3,458
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	53,618	83,007
繰延税金資産	17	14
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,578	13,578
投資その他の資産合計	77,213	106,599
固定資産合計	29,301,596	29,646,103
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	18,663	13,997
繰延資産合計	18,663	13,997
資産合計	32,652,728	32,851,710

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2020年12月31日)	当期 (2021年6月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	60,222	98,591
1年内返済予定の長期借入金	8,370,000	3,830,000
未払費用	161,601	173,895
未払法人税等	957	896
未払消費税等	42,465	10,980
前受金	200,775	203,531
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121	45,021
その他	4,057	4,160
流動負債合計	8,888,200	4,367,075
<b>固定負債</b>		
長期借入金	7,512,500	12,337,500
信託預り敷金及び保証金	1,340,044	1,296,279
資産除去債務	18,320	18,339
その他	58	78
固定負債合計	8,870,922	13,652,197
負債合計	17,759,123	18,019,273
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
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 △8,793	※1 △9,862
その他の出資総額控除額	△446,489	△508,019
出資総額控除額合計	△455,282	△517,881
出資総額(純額)	14,414,696	14,352,097
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	478,907	480,339
剰余金合計	478,907	480,339
投資主資本合計	14,893,604	14,832,437
純資産合計	※2 14,893,604	※2 14,832,437
負債純資産合計	32,652,728	32,851,710

#### IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日		当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日	
	営業収益			
貸貸事業収入	※1, ※3	1,226,591	※1, ※3	1,229,035
その他貸貸事業収入	※1, ※3	54,664	※1, ※3	84,881
営業収益合計		1,281,256		1,313,916
営業費用				
貸貸事業費用	※1, ※2, ※3	513,336	※1, ※2, ※3	542,030
資産運用報酬		120,532		120,164
資産保管手数料		1,630		1,635
一般事務委託手数料		13,884		14,056
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		14,234		17,634
その他営業費用	※2	33,783	※2	45,335
営業費用合計		699,801		743,256
営業利益		581,454		570,660
営業外収益				
受取利息		14		15
未払分配金戻入		475		193
還付加算金		144		—
受取保険金		2,700		13,607
営業外収益合計		3,335		13,816
営業外費用				
支払利息		62,599		62,344
融資関連費用		32,102		36,328
投資口交付費償却		10,295		4,665
営業外費用合計		104,996		103,338
経常利益		479,793		481,137
税引前当期純利益		479,793		481,137
法人税、住民税及び事業税		960		898
法人税等調整額		△0		2
法人税等合計		959		901
当期純利益		478,834		480,236
前期繰越利益		73		103
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		478,907		480,339

#### V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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



VI. 注記表

当期(自 2021年1月1日 至 2021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	14,869,979	△8,793	△446,489	△455,282	14,414,696
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△1,068		△1,068	△1,068
その他の利益超過分配			△61,530	△61,530	△61,530
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,068	△61,530	△62,598	△62,598
当期末残高	※1 14,869,979	△9,862	△508,019	△517,881	14,352,097

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	478,907	478,907	14,893,604	14,893,604
当期変動額				
剰余金の配当	△478,804	△478,804	△478,804	△478,804
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,068	△1,068
その他の利益超過分配			△61,530	△61,530
当期純利益	480,236	480,236	480,236	480,236
当期変動額合計	1,431	1,431	△61,167	△61,167
当期末残高	480,339	480,339	14,832,437	14,832,437

[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 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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～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。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>	<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、3,589千円になります。</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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③信託借地権</li> <li>④信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>⑥信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <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"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③信託借地権</li> <li>④信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金</li> <li>⑥信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <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 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。

当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
--

※1.一時差異等調整引当額

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	4,608	4,103	504	—	4,608	—
信託借地権	借地権の償却	1,048	936	112	—	1,048	—
信託建物	資産除去債務の償却	4,205	3,753	451	—	4,205	—
合 計		9,862	8,793	1,068	—	9,862	—

(注)当初発生額については、当期末までに発生した引当額の累計を記載しています。なお、各資産から生じる一時差異等の金額は以下のとおりであり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。  
 信託建物、信託構築物(償却超過額の発生) 22,688千円  
 信託借地権(借地権の償却) 4,707千円  
 信託建物(資産除去債務の償却) 18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

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

前 期(ご参考) (2020年12月31日)	当 期 (2021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 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30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
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	賃料収入
1,019,080	1,021,131
共益費収入	共益費収入
53,586	55,120
駐車場収入	駐車場収入
44,420	43,362
その他賃貸収入	その他賃貸収入
109,503	109,421
計	計
1,226,591	1,229,035
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
その他収入	その他収入
54,664	84,881
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
1,281,256	1,313,916
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	管理業務費
93,290	97,677
水道光熱費	水道光熱費
39,180	37,439
公租公課	公租公課
83,077	98,873
損害保険料	損害保険料
3,016	3,019
修繕費	修繕費
29,011	34,887
減価償却費	減価償却費
242,578	246,526
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
23,181	23,607
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
513,336	542,030
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
767,919	771,886

※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
賃貸事業費用	賃貸事業費用
有形固定資産	有形固定資産
242,451	246,398
無形固定資産	無形固定資産
127	127
その他営業費用	その他営業費用
無形固定資産	無形固定資産
590	588

※3. 主要投資主との取引

(単位：千円)

前 期(ご参考)	当 期
営業取引によるもの	営業取引によるもの
賃貸事業収入	賃貸事業収入
1,110,194	1,114,863
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
49,327	78,565
管理業務費	管理業務費
39,771	31,089
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
1,853	1,985

[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 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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	※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12月31日	当 期 2021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 17	未払事業税 14
借地権償却 352	借地権償却 392
資産除去債務 5,763	資産除去債務 5,769
減価償却限度超過額 1,549	減価償却限度超過額 1,729
繰延税金資産合計 7,683	繰延税金資産合計 7,905
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 △4,348	資産除去債務に対応する固定資産 △4,194
繰延税金負債合計 △4,348	繰延税金負債合計 △4,194
評価性引当額 △3,317	評価性引当額 △3,696
繰延税金資産の純額 17	繰延税金資産の純額 14
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 31.46%	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 △31.41%
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 0.19%

[金融商品に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020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

- 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	—	—



当期  
自 2021年 1月 1日  
至 2021年 6月30日

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、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

2021年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

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

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

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,016,248

(注3) 金銭債権の決算日(2021年6月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,018,905
信託現金及び信託預金	2,089,469

(注4) 借入金の決算日(2021年6月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3,830,000	4,185,000	3,717,500	4,435,000	—	—

[貸貸等不動産に関する注記]

前 期(ご参考)  
自 2020年 7月 1日  
至 2020年12月31日

当 期  
自 2021年 1月 1日  
至 2021年 6月30日

本投資法人では貸貸収益を得ることを目的として、貸貸用の不動産等を有しています。これら貸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) 貸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、貸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。

本投資法人では貸貸収益を得ることを目的として、貸貸用の不動産等を有しています。これら貸貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 貸貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(合計532,384千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計246,526千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、貸貸等不動産に関する2021年6月期(第10期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[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 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	—		

(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。

当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日							
属性	会社等の 名称 又は氏名	事業の 内容 又は職業	投資口の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主	株式会社マリモ	不動産業	10.5%	賃貸事業収入	1,114,863	未収入金	76
						信託預り敷金 及び保証金	1,223,981
				その他 賃貸事業収入	78,565	未収入金	1,117
				物件売買代金 等	527,744	—	—
				管理業務費	31,089	未払金	5,396
		その他 賃貸事業費用	1,985	未払金	381		
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	長期借入金の 返済	—	長期借入金	1,730,000
				長期借入金の 借入れ	—		

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

(注2) 賃貸事業収入及びその他賃貸事業収入はマスターリース契約に基づく取引であり、賃料固定型マスターリース契約及びバス・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12月31日)		当 期 (2021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 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日		当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
期首残高	18,300	期首残高	18,320
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	18,320	期末残高	18,339

[1口当たり情報に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日		当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日	
1口当たり純資産額	97,547円	1口当たり純資産額	97,147円
1口当たり当期純利益	3,136円	1口当たり当期純利益	3,145円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(152,680口)で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(152,680口)で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期(ご参考) 自 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
当期純利益(千円)	478,834	480,236
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)	478,834	480,236
期中平均投資口数(口)	152,680	152,680

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年1月1日 至 2021年6月30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 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30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 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年 6 月30日
I 当期末処分利益	478,907,984円	480,339,604円
II 利益超過分配金加算額	62,598,800円	65,041,680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	61,530,040円	63,972,920円
III 分配金の額	541,403,280円	545,372,960円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,546円)	(3,572円)
うち利益分配金	478,804,480円	480,331,280円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,136円)	(3,146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	61,530,040円	63,972,920円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(403円)	(419円)
(その他の利益超過分配金に係るもの))		
IV 次期繰越利益	103,504円	8,324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>	<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480,331,280円を利益分配金として分配することとします。 なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の26にほぼ相当する額である65,041,680円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は426円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,068,760円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は7円となります。</p>



独立監査人の監査報告書

2021年8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

飯々木 貴 司



指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

石田 英 男



監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、マリモ地方創生リート投資法人の2021年1月1日から2021年6月30日までの第10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 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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	479,793	481,137
減価償却費	243,168	247,114
投資口交付費償却	10,295	4,665
受取利息	△14	△15
支払利息	62,599	62,344
営業未収入金の増減額(△は増加)	1,401	△4,309
未収消費税等の増減額(△は増加)	59,542	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	42,465	△31,485
前払費用の増減額(△は増加)	2,148	△17,125
営業未払金の増減額(△は減少)	△39,028	31,013
未払費用の増減額(△は減少)	13,914	9,946
前受金の増減額(△は減少)	194	2,755
長期前払費用の増減額(△は増加)	9,993	△29,389
その他	△2,919	86
小計	883,555	756,740
利息の受取額	14	15
利息の支払額	△62,478	△59,997
法人税等の支払額	△946	△960
営業活動によるキャッシュ・フロー	820,144	695,798
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	△50,091	△554,860
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	△50,169	△554,860
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	5,140,000
長期借入金の返済による支出	△15,000	△4,855,000
分配金の支払額	△533,282	△541,366
財務活動によるキャッシュ・フロー	△548,282	△256,366
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	221,692	△115,427
現金及び現金同等物の期首残高	1,631,808	1,853,501
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,853,501	※1 1,738,073

## [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 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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 2020年 7 月 1 日 至 2020年12月31日	当 期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021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) 現金及び預金 1,153,912 信託現金及び信託預金 2,116,755 使途制限付預金 <sup>(注1)</sup> △29,000 使途制限付信託預金 <sup>(注2)</sup> △1,388,166 現金及び現金同等物 1,853,501	(単位：千円) 現金及び預金 1,018,905 信託現金及び信託預金 2,089,469 使途制限付預金 <sup>(注1)</sup> △29,001 使途制限付信託預金 <sup>(注2)</sup> △1,341,301 現金及び現金同等物 1,738,073
(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。	(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 (2021年6月期)

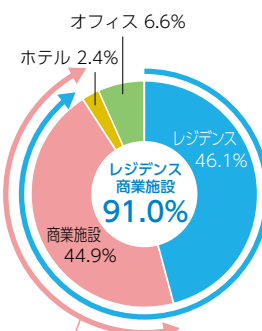
■レジデンス ■商業施設 ■ホテル ■オフィス

物件番号	物件名称	所在地	アセットタイプ	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NO利回り (%)	稼働率 <sup>(注1)</sup> (%)	建築時期 <sup>(注2)</sup>
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	94.7	2009年1月
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県 名古屋市	レジデンス	400	538	6.9	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	1,270	6.7	98.3	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	580	6.4	100.0	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	688	5.1	100.0	2016年2月
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市	レジデンス	720	786	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	1,130	5.3	94.9	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	98.1	2016年12月
Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県 名古屋市	レジデンス	430	470	4.9	96.7	2019年2月
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府 大阪市	レジデンス	1,180	1,300	5.0	100.0	2019年10月
Rp-11	アルティザ松本	長野県 松本市	レジデンス	640	649	6.8	86.6	1998年3月
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県 名古屋市	レジデンス	495	518	5.0	100.0	2020年2月
Cp-01	MR Rおおむた	福岡県 大牟田市	商業施設	1,265	963	5.2	84.7	2005年3月 <sup>(注3)</sup>
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県 神戸市	商業施設	500	552	6.7	100.0	2008年6月
Cp-03	Foodaly青葉店	宮城県 宮崎市	商業施設	250	425	10.5	100.0	2009年4月
Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	広島県 三原市	商業施設	2,000	2,920	9.0	100.0	2008年9月
Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	長崎県 西彼杵郡	商業施設	950	1,170	8.2	100.0	1981年5月
Cp-07	MR Rくまもと	熊本県 熊本市	商業施設	2,120	2,500	7.2	95.7	①2008年10月 ②1986年1月 <sup>(注4)</sup>
Cp-08	MR Rさせば	長崎県 佐世保市	商業施設	990	1,300	7.7	100.0	2008年4月
Cp-09	MR Rいとしま	福岡県 糸島市	商業施設	900	976	5.9	100.0	2008年7月
Cp-10	MR Rあきた	秋田県 秋田市	商業施設	840	891	6.8	100.0	1994年4月
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店(底地)	長崎県 西彼杵郡	商業施設	1,150	1,230	5.2	100.0	—
Cp-12	MR RあきたⅡ	秋田県 秋田市	商業施設	970	1,020	7.3	100.0	①2004年3月 ②1985年4月 <sup>(注4)</sup>
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県 一宮市	ホテル	740	765	7.0	100.0	2008年5月
Op-01	MR Rデルタビル	広島県 広島市	オフィス	1,200	1,290	6.7	100.0	2002年11月
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県 福岡市	オフィス	800	1,300	8.0	100.0	2008年8月
Rt-01	アルティザ池尻	東京都 世田谷区	レジデンス	610	744	4.7	100.0	2014年3月
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県 横浜市	レジデンス	1,050	1,240	6.0	93.6	1989年4月
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県 川崎市	レジデンス	780	1,000	6.9	100.0	1998年3月
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県 座間市	レジデンス	1,130	1,420	6.8	96.5	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 32物件				30,450	36,506	6.6	98.0	—

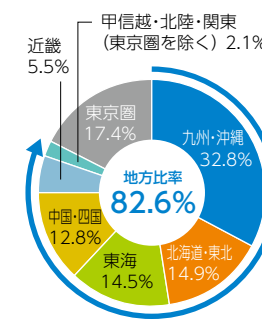
(注1)「稼働率」は、2021年6月30日現在における各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。  
 (注2)「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。以下同じです。  
 (注3)敷地内に複数の建物が存在するため、そのうち建物面積が最大の建物の建築時期を記載しています。  
 (注4)敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。

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。

用途別投資比率  
(取得価格ベース)

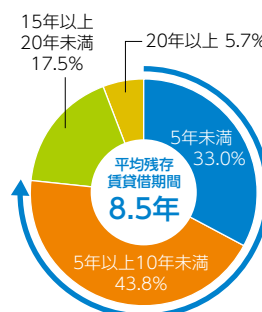


地域別投資比率  
(取得価格ベース)

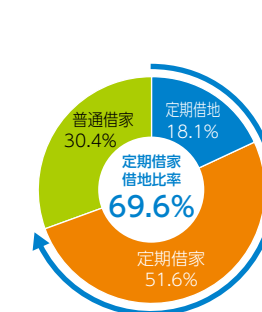


商業施設・ホテルは、全て賃料固定型の賃貸借契約

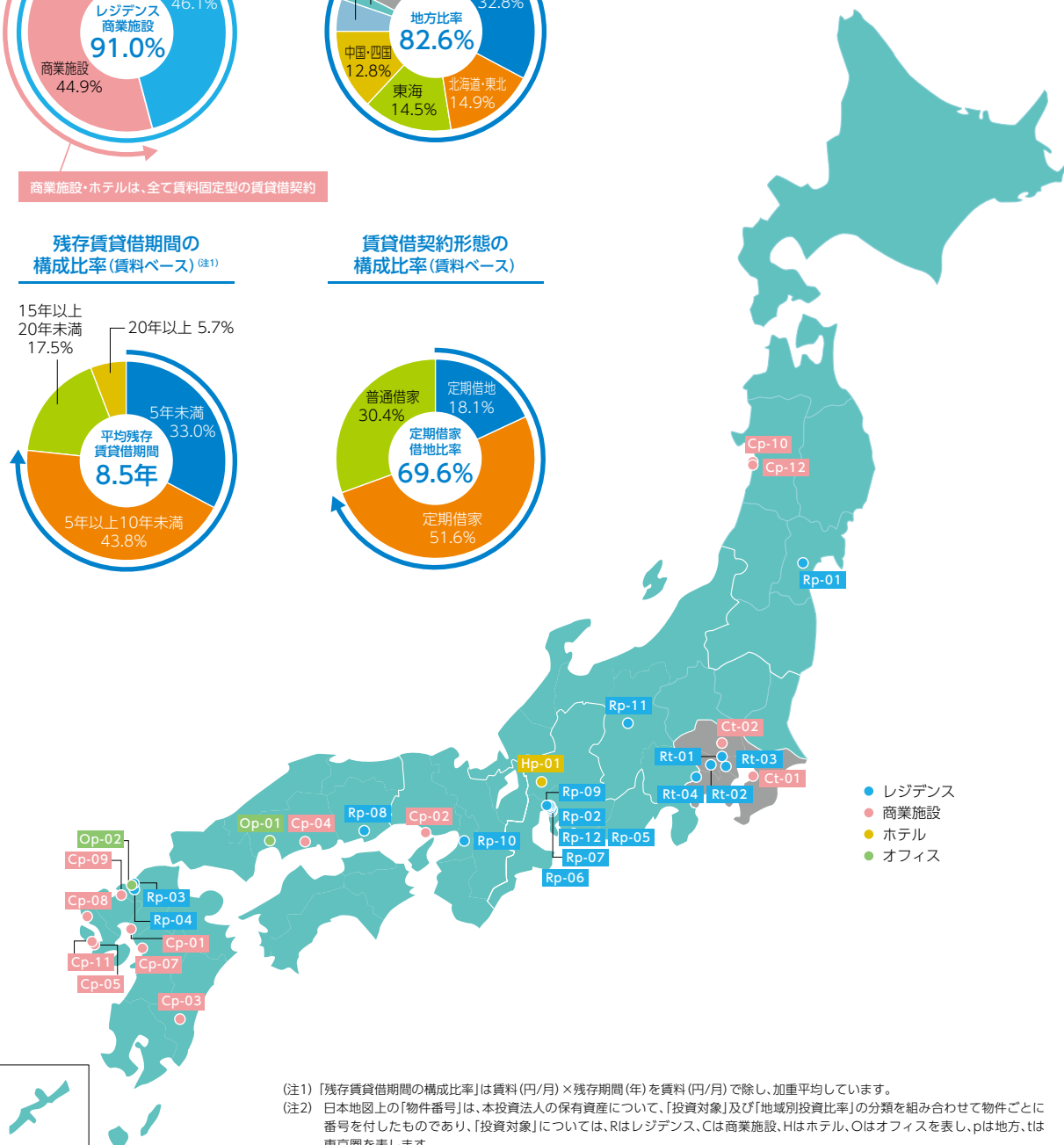
残存賃貸借期間の  
構成比率(賃料ベース)<sup>(注1)</sup>



賃貸借契約形態の  
構成比率(賃料ベース)



災害リスクの軽減に向けた  
全国分散のポートフォリオを目指す  
ポートフォリオPML値:1.2%  
(J-REIT全体単純平均:2.9%)



(注1)「残存賃貸借期間の構成比率」は賃料(円/月)×残存期間(年)を賃料(円/月)で除し、加重平均しています。  
 (注2)日本地図上の「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。



## レジデンス (16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	Rp-12 アルティザ浅間町
Rt-01 アルティザ池尻	Rt-02 アルティザ都筑中央公園	Rt-03 アルティザ川崎EAST	Rt-04 アルティザ相武台	

## 商業施設 (13物件)

Cp-01 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)	<b>ホテル (1物件)</b>	<b>オフィス (2物件)</b>	
	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

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、海外マンション分譲事業

分譲マンション開発実績(2021年7月末日現在)  
**全国44都道府県 423棟 27,597戸**

**国内分譲マンション事業**  
宮崎県宮崎市



**ポレスター宮崎ザ・レジデンス**

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

**市街地再開発事業**  
熊本県熊本市



**ザ・熊本ガーデンズ**

熊本都市計画桜町地区第一種市街地再開発事業  
「地方に元気を」という熱意と分譲マンション事業で培ったノウハウで、地方中心市街地の活性化に貢献

**海外事業**  
中国



**北極星花園**

「蘇州工業園区」で開発した第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、地元国有企業と合併で内装付き分譲マンション全2,113戸を完売

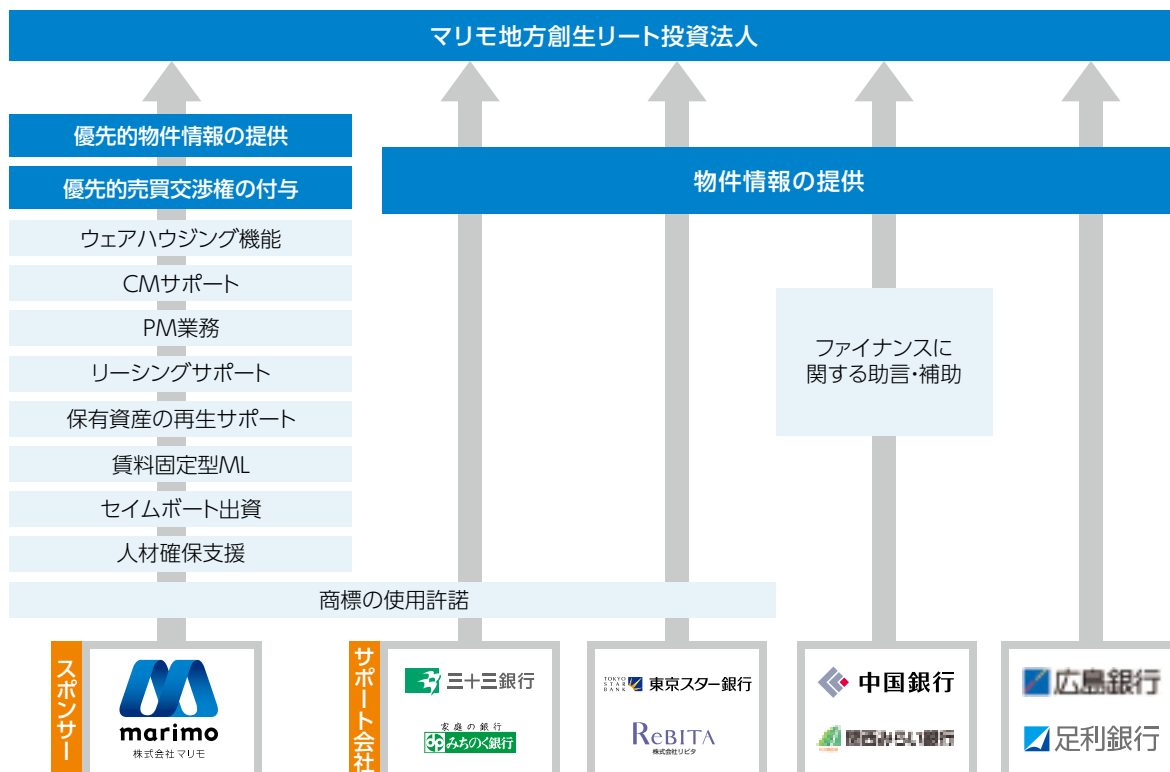
**収益不動産プロデュース事業**  
東京都渋谷区



**恵比寿西一丁目ビル**

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

## スポンサー・サポート会社の体制



# 予想分配金／利益を超える金銭の分配

## 予想分配金

### 第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
3,401円	2,913円	488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8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。

### 第12期(2022年6月期)

1口当たり分配金合計 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	1口当たり利益超過分配金
3,417円	2,925円	492円

運用期間は、2022年1月1日から2022年6月30日までです。

上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2021年8月18日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

分配金を受け取るためには、2022年6月30日の投資主名簿に記載されていることが要件となります。

なお、東京証券取引所での権利付き最終取引日は2022年6月28日です。

## 利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)

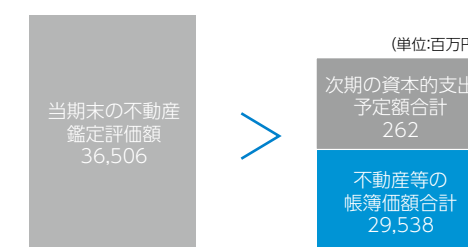
### 利益超過分配方針

資本的支出、経済環境、不動産市況、財務状況、借入金の返済、新規物件取得資金など様々な角度から最適なキャッシュマネジメントを検証します。

本投資法人は、以下の **検証①** 及び **検証②** を経て、毎期の利益を超える金銭の分配の実施の可否及び金額を決定します。

#### 検証① 実施の可否

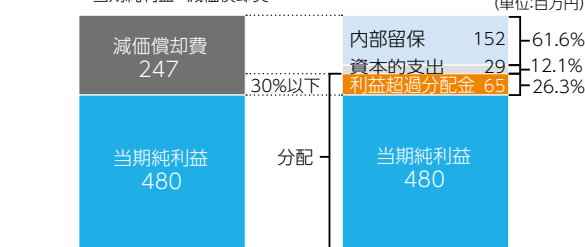
(下記の条件を満たす場合に実施) (数値は第10期末実績値)



#### 検証② 利益超過分配金の金額

減価償却費の30%以下かつペイアウトレシオ \*75%以下 (数値は第10期末実績値)

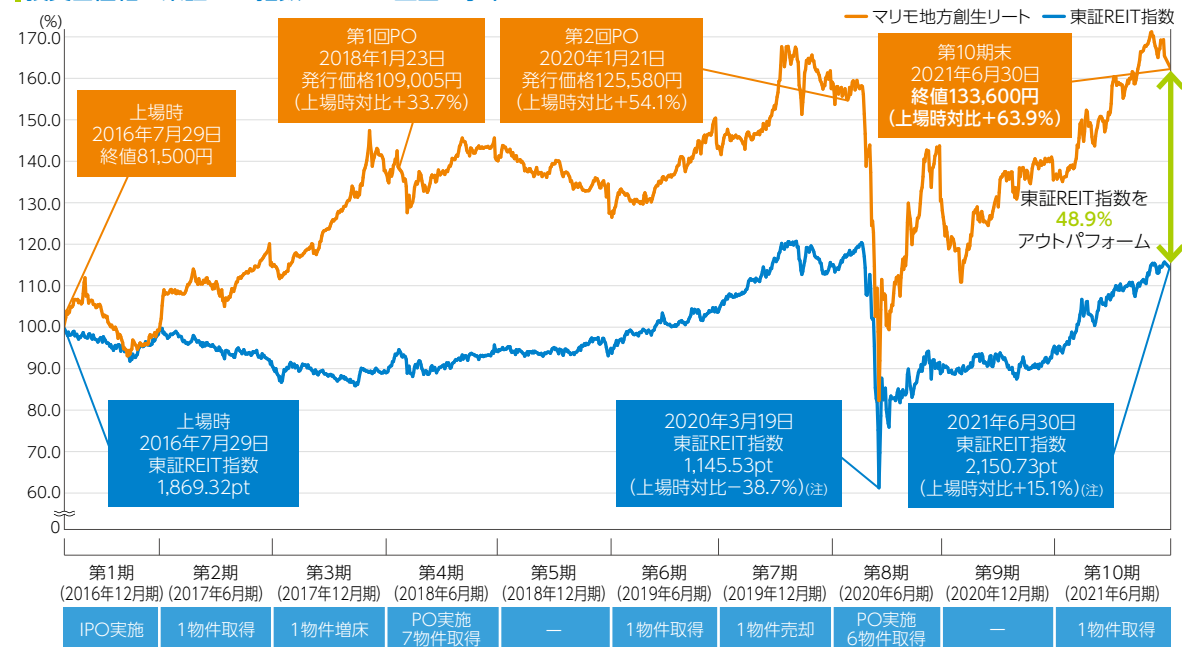
$$\frac{\text{分配金総額(利益超過分配金含む)}}{\text{当期純利益+減価償却費}} = \text{第10期末実績 } 75.0\%$$



(注) 上図中の金額は、あくまで第10期のものです。上図は、当期純利益又は減価償却費に対する分配又は利益超過分配の比率を示すものではありません。経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性があります。

## 投資口価格の推移

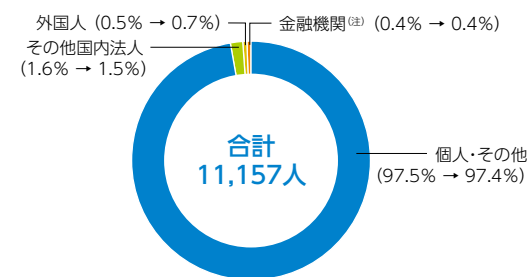
投資口価格は東証REIT指数を48.9%上回る水準



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

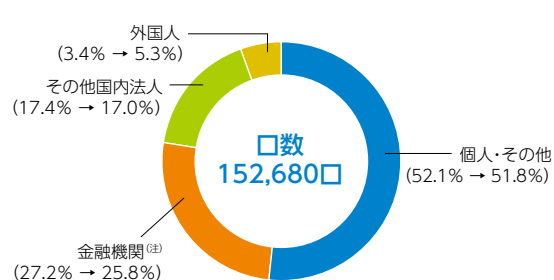
## 投資主の状況 (2021年6月期)

### 投資主数比率 (合計11,157人)

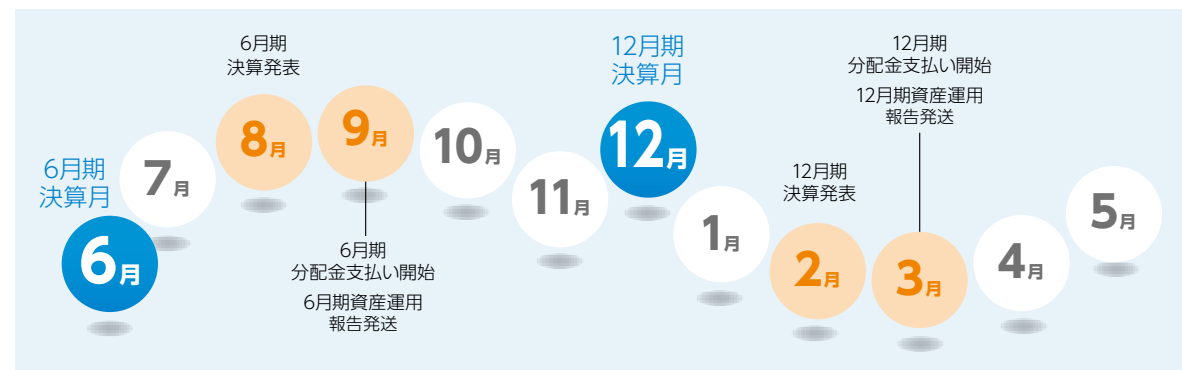


(注) 金融機関に証券会社持ち分を含めて記載しています。

### 投資口数比率 (合計152,680口)



## 年間スケジュール



## 投資主メモ

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

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。

### 分配金の受け取りについて

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

## 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書

配当金に関する支払調書

### マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

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

証券会社と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。

