

第1期資産運用報告

自 平成28年2月5日 至 平成28年12月31日



marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.



マリモ地方創生リート投資法人



投資主の皆様へ

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

本投資法人は、投資主の皆様のご支援のもと、平成28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」と言います。）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1期（平成28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、平成28年8月1日に17物件161.7億円の総合型収益不動産を取得し運用を開始しました。

第1期においては、稼働率の向上と総収入の増加により、第1期末不動産鑑定評価額は、上場時比2.1%増の187.13億円となりました。その結果、第1期末帳簿価額との差額である含み益率は14.1%の高水準となるとともに、営業費用及び営業外費用の削減に尽力した結果、営業収益608百万円、営業利益326百万円、経常利益51百万円、当期利益49百万円を計上することができ、1口当たり分配金（利益超過分配含む）は977円となりました。

また、地域金融機関の「広島銀行」と「足利銀行」が、本投資法人のサポート会社として参画いただき、不動産情報の提供等で支援を受けられる体制を整えました。

今後につきましても、“地方から日本を強くしていく”ことを基本理念として、地方を中心とした総合型のポートフォリオを構築することにより「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保と運用資産の確実な成長を志向し、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。

平成29年3月

マリモ地方創生リート投資法人
執行役員
マリモ・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長

北方 隆士



Contents

I. 投資法人の概要

| | |
|----------------|-----|
| 投資主の皆様へ | 表紙裏 |
| 第1期決算ハイライト | 1 |
| 基本理念 | 2 |
| インベストメント・ハイライト | 3 |
| ポートフォリオ構築方針 | 4 |
| 成長戦略 | 5 |
| ポートフォリオの概要 | 10 |
| ポートフォリオ一覧 | 11 |
| 主要保有資産紹介 | 12 |

| | |
|------------------------|----|
| II. 資産運用報告 | 16 |
| III. 貸借対照表 | 34 |
| IV. 損益計算書 | 36 |
| V. 投資主資本等変動計算書 | 37 |
| VI. 注記表 | 38 |
| VII. 金銭の分配に係る計算書 | 44 |
| VIII. 監査報告書 | 45 |
| IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 46 |
| 投資主インフォメーション | 48 |

第1期決算ハイライト

営業収益

608 百万円

当期純利益

49 百万円

営業利益

326 百万円

第1期確定分配金
(1口当たり)
(2016年12月期)^(注1)

977 円

取得価格合計
^(注2)

161.70 億円 (17 物件)

鑑定評価額の
合計

187.13 億円 (含み益率 14.1%)

鑑定NOI利回り
^(注3)

6.98 %

平均稼働率
^(注4)

98.6 %

第2期及び第3期の1口当たりの分配金と利回りの予想

第2期予想分配金
(1口当たり)
(2017年6月期)^(注1)

3,210 円 (利回り 8.0%)^(注5)

第3期予想分配金
(1口当たり)
(2017年12月期)^(注1)

3,203 円 (利回り 7.8%)^(注5)

(注1)「確定分配金」「予想分配金」には、利益超過分配額も含まれています。

(注2)「取得価格合計」は、各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません)の百万円未満を切り捨て、各物件の合計を記載しています。

(注3)「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

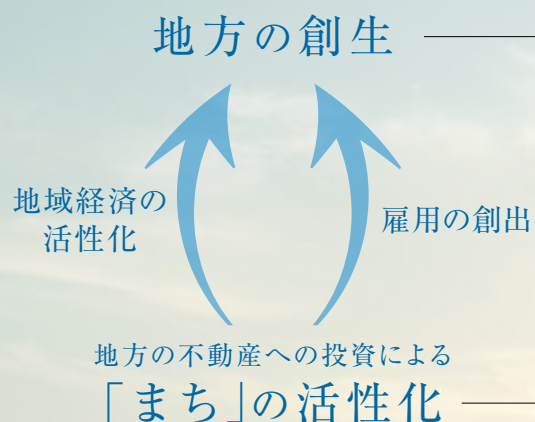
(注4)「平均稼働率」は、2016年12月31日現在における、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)利回りは予想分配金を運用日数(第2期181日、第3期184日)で除し、365を掛けたものを、2016年12月期末の投資口価格80,900円で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

マリモ地方創生リート投資法人は、 “地方から日本を強くしていく”ことを 基本理念としています。

本投資法人は、本投資法人が地方において魅力的なレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場に投資し、地域社会へ貢献することにより、人が動き、経済が動き、都市そのものが動きだし、地域活性化に繋がるものと考えています。

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生することです。



- ▶ スポンサー^(注1)であるマリモ^(注1)の不動産開発・市街地再開発^(注2)ノウハウ及びリビタ^(注1)の不動産再生ノウハウを活用した「まち」の再生
- ▶ 地域貢献性の高いレジデンスや商業施設等への投資による「まち」の活性化の促進

本投資法人は、「地方の創生」に貢献することを基本理念とし、地方を中心とした、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場に投資し、地域・用途分散を図った総合型ポートフォリオを構築することにより、「収益性」と「安定性」の確保を目指します。

1
全国各地で地方創生の取組みが進められる中で、魅力的な投資エリアになり得ると期待される地方への投資

2
地方を中心とした総合型ポートフォリオによる「収益性」と「安定性」の確保を目指した運用

3
地方の不動産に関する多彩なノウハウを有するマリモからのサポートを活かした投資

4
マリモ、リビタ及びサポート協定を締結した各地の地域金融機関による物件取得機会の提供

5
都市銀行及び各地の地域金融機関とのリレーションによる安定的かつ健全な財務戦略並びに地方投資における特性を踏まえた分配方針

(注1)「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーバイブライズ・サポート契約を締結している者をいい、「マリモ」とは株式会社マリモを、「リビタ」とは株式会社リビタをいいます。
(注2)「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。

ポートフォリオ構築方針

| 投資比率 | 投資エリア区分 | | 用途 | | | | | |
|---|---------|------------------|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|---|
| | | | レジデンス | 商業施設 | ホテル | オフィス | 駐車場 | |
| 70%以上 | 地方 | 【地方都市】 | 東京圏を除いた人口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 | | ● | ● | | ● |
| 30%以下 | 東京圏 | 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 | ● | ● | | | | |
| 最低投資金額(1物件あたり取得価格ベース) ※ただし、持分の追加取得や隣地の買増し等の場合には、これらの基準は適用しない | | | 3億円以上 | 2億円以上 | 3億円以上 | 5億円以上 | 2億円以上 | |
| 最高投資金額(1物件あたり取得価格ベース) | | | 物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率は、25%を上限 | | | | | |
| 底地割合(底地は、底地上の建物の用途に応じて分類) | | | ポートフォリオ全体の資産規模に対し15%を上限 | | | | | |

「レジデンス」の投資基準

| | | | |
|---|--|----------------------|---|
| 投資エリア | ・地方都市を中心に、東京圏にも投資します。 | | |
| 投資基準 | ・景気に左右されずに比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込め、稼働率の安定性を望むことができ、かつ立地条件やエリアに見合った建物スペック、賃料設定に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持できる物件 | | |
| 投資対象 | シングル | 1戸当たりの専有面積35㎡未満 | 最寄駅(主要なバス停(注1)を含みます。)からの距離が徒歩10分以内を目標とします。ただし、大学等の教育施設への通学圏内等(自転車で10分以内(注2))で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地はこれに限られません。 |
| | コンパクト | 1戸当たりの専有面積35㎡以上50㎡未満 | 最寄駅(主要なバス停を含みます。)からの距離が徒歩15分以内を目標とします。ただし、住環境が良く、近隣にスーパーマーケット等の地域貢献型商業施設が所在するなど、生活利便性の高い地域と見込まれる立地はこれに限られません。 |
| | ファミリー | 1戸当たりの専有面積50㎡以上 | 最寄駅(主要なバス停を含みます。)からの距離が徒歩15分以内を目標とします。ただし、住環境が良く、近隣にスーパーマーケット等の地域貢献型商業施設が所在するなど、生活利便性の高い地域と見込まれる立地はこれに限られません。 |
| 本投資法人は、シングルタイプからファミリータイプまで幅広いレジデンスに投資します(注3)。 | | | |

(注1)「主要なバス停」とは、終日にわたり定期的にバスが運行され、日常的に通勤・通学に利用されているバス停をいいます。以下同じです。
 (注2)自転車での所要時間は、分速250mの速さで移動した場合の時間(単位未満切上げ)で算出します。
 (注3)1戸当たりの専有面積に関して、35㎡未満、35㎡以上50㎡未満、50㎡以上の3つのレンジのうち、該当する戸数が最も多いレンジによって物件のタイプを決定するものとします。

「商業施設」の投資基準

| | | | |
|-----------|---|---|--|
| 投資エリア | ・地方を中心に、東京圏にも投資します。 | | |
| 投資基準 | ・商圈分析によって評価された立地の物件 ・地域貢献性(日常生活に必要な施設であり、地域住民の利便性に資するものであること)のほか、運用安定性及び資産性が望める物件 ・主要テナントにおいては、原則として固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が見込め、地域住民の生活利便に繋がっている物件や、地域の生活に密着し、安定した購買需要が見込める物件 | | |
| 投資対象 | 地域貢献型商業施設 | | |
| | スペシャリティストア(SS) | ネイバーフッドショッピングセンター(NSC) | リージョナルショッピングセンター(RSC) |
| | ・スーパーマーケット ドラッグストア コンビニエンスストア スポーツクラブ等の各種専門店を有する商業施設 | ・家電量販店等の専門店 ・複数の各種専門店を有する 中規模ショッピングセンター | ・多数の専門店(一般的には100テナント以上)を有する大規模ショッピングセンター |
| 商圈分析による立地 | | | |
| | 1km圏において商圏人口1万人以上の人口集積度の高い立地 | 5km圏において商圏人口5万人以上の人口集積度の高い立地 | 10km圏において商圏人口20万人以上の人口集積度の高い立地 |

成長戦略

地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築

本投資法人は、地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを有するマリモに加え、地域活性化を目指し全国の地方主要都市で不動産再生事業を手掛けるリビタをスポンサーに迎えるとともに、地域に根付いた有力な地域金融機関をサポート会社とし、これらの各社による本投資法人における地方創生を実現するためのサポート体制を構築しました。本投資法人は、当該サポート体制を活用することにより、地方において優良な不動産情報を取得し、中長期的に物件の取得機会を確保します。また、総合型ポートフォリオの運用資産を安定的に運営することにより、地方の創生を実現できるものと考えています。

スポンサーを中心としたサポート体制を活用した成長戦略の実現



【ご参考】本協定締結後のスポンサー(注1)及びサポート会社(注2)からのサポート内容

| サポート概要 | スポンサーパイプライン・サポート契約 | | サポート協定 | | | | | | |
|-------------------------|--------------------|-----|-----------|-------------|--------------|-----------|---------------|-----------|-----------|
| | マリモ | リビタ | 三重銀行(三重県) | みちのく銀行(青森県) | 東京スター銀行(東京都) | 中国銀行(岡山県) | 関西アーバン銀行(大阪府) | 広島銀行(広島県) | 足利銀行(栃木県) |
| 優先的物件情報の提供 | ● | ● | | | | | | | |
| 優先的売買交渉権の付与 | ● | ● | | | | | | | |
| ウェアハウジング機能の提供 | ● | ● | | | | | | | |
| コンストラクション・マネジメントサポートの提供 | ● | ● | | | | | | | |
| 物件情報の提供 | | | ●(注3) | ●(注3) | ●(注3) | ●(注3) | ●(注3) | ●(注3) | ●(注3) |
| 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 | ● | | | | | | | | |
| バックアップ業務の提供 | | ● | | | | | | | |
| ファイナンスに関する助言・補助 | | | | | | ● | ● | | |
| 本資産運用会社への出資 | | ● | ● | ● | | | | | |
| 商標の使用許諾 | ● | ● | ● | ● | ● | | | | |
| 投資口の継続保有及びセイムポート出資 | ● | | | | | | | | |
| 人材確保支援の提供 | ● | | | | | | | | |

(注1)「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーパイプライン・サポート契約を締結している者をいいます。
 (注2)「サポート会社」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート協定を締結している者をいいます。
 (注3)「物件情報の提供」により、三重銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行、関西アーバン銀行、広島銀行及び足利銀行から、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるものではありません。特に、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行とのサポート協定においては、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行又は足利銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。また、三重銀行及び関西アーバン銀行とのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に行われるものとはされていません。

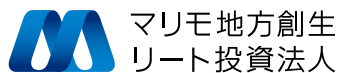
外部成長戦略

外部成長戦略における基本方針

| | |
|---------------------------------|---|
| マリモによる 物件取得ルートの活用 | 本投資法人は、本書の日付現在、マリモとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、同社の賃貸マンションシリーズ「アルティザ (ArtizA)」同社が保有する収益不動産及び同社の市街地再開発事業により開発される商業施設の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けることができます。 |
| リビタの不動産再生に係るノウハウの活用及び物件取得ルートの活用 | 本投資法人は、リビタのリノベーション及びコンバージョンにより既存ストックを甦らせるノウハウを、本投資法人の外部成長のパイプラインとして活用します。 |
| 地域に根付いた地域金融機関による物件情報提供支援の活用 | 本投資法人は、サポート会社である各地の地域金融機関が提供可能な物件情報を取得することができます。 |
| 本資産運用会社独自のパイプライン | 全国各地の不動産マーケットを熟知した役職員が有するネットワークに基づく、本資産運用会社独自のパイプラインを通じた物件取得を目指します。 |

本投資法人が取得又は検討している物件の一例

| | | |
|---|--|--|
| <p>マリモの情報収集・分析ノウハウを活用した物件取得</p> <p>保有資産</p>  <p>アルティザ博多プレミア</p>  <p>MRRおおむた</p> | <p>マリモの不動産開発ノウハウを活用した物件取得 (売却物件の優先的売買交渉権)</p> <p>保有資産</p>  <p>アルティザ池尻</p>  <p>アルティザ上前津</p> | <p>リビタの不動産再生ノウハウを活用した物件取得 (売却物件の優先的売買交渉権)</p> <p>優先的売買交渉権を有する物件</p>  <p>(仮称)リソルホテル京都</p>  <p>HATCHI 金沢</p> |
|---|--|--|



(注)本投資法人は、取得資産を除き、これらの物件について取得に係る優先的売買交渉権を有していますが、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。また、(仮称)リソルホテル京都は写真ではなく、完成予想図を掲載しています。

内部成長戦略

内部成長戦略における基本方針



スポンサーサポートの活用

本投資法人は、スポンサーであるマリモ及びリビタより内部成長に係る各種サポートを受け、適切な保有資産のマネジメントを通じて、安定的な収益の確保を目指します。

資産価値の向上の追求

本投資法人は、本資産運用会社とマリモによるアセットマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務の一体的な推進を通じて資産価値の向上及び収益力の向上を図り、ひいては収益の安定化を目指します。

資産価値の向上


収益力の向上

収益の安定化


リノベーションサポート

資産価値の向上を図るべく、専有部のみならず共用部についてもリノベーションサポートを行います。

アルティザ都筑中央公園




アルティザ博多駅南



リーシングサポート

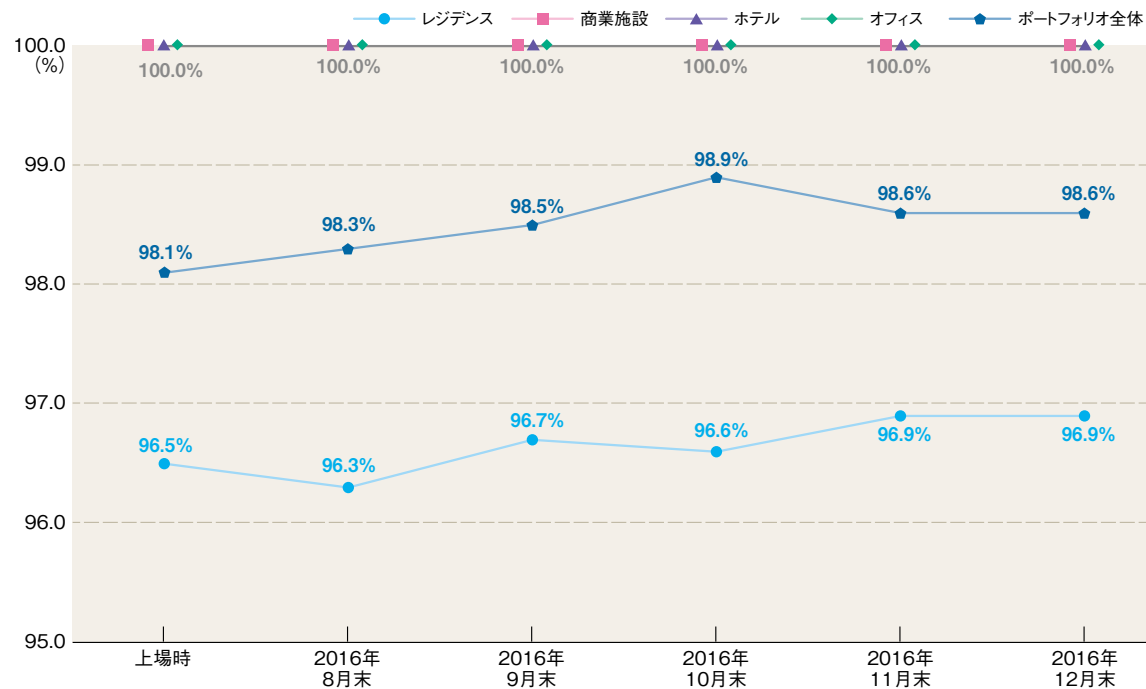
マリモと他のプロパティマネジメント会社を選定基準に照らし総合評価を行い、マリモに発注することに経済合理性があると判断した場合には、7拠点体制で全国をカバーするマリモをプロパティマネジメント会社として、リレーションを有する各地域の不動産会社及び管理会社と協働し、地域ごとの特色を踏まえたテナントリーシングにより、本投資法人のリーシング活動を支援します。



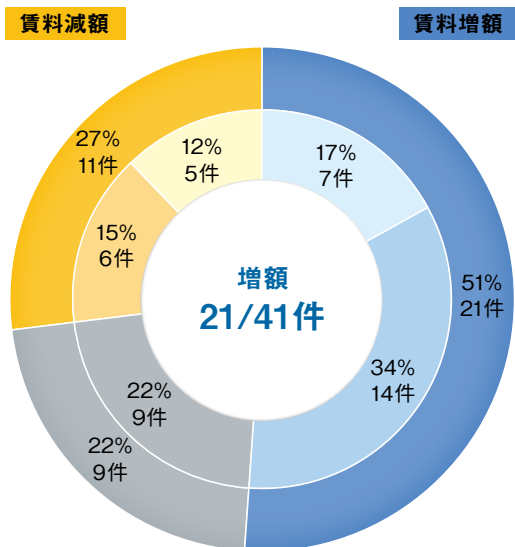
内部成長実績

稼働率推移

平均稼働率は安定的かつ堅調に推移しています。

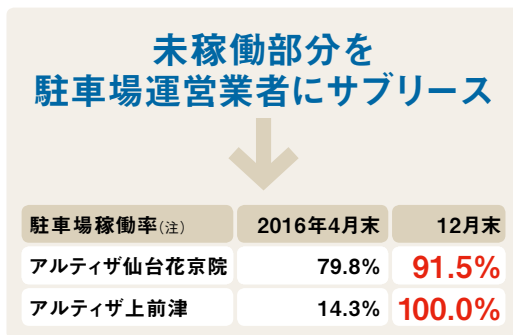


テナント退去後の賃料増減



5%超の増額 (Blue), 5%以内の増額 (Light Blue), 5%超の減額 (Orange), 5%以内の減額 (Light Orange), 据置 (Grey)

駐車場の稼働率向上



(注)駐車場稼働率は台数ベースで算出しています。

財務戦略

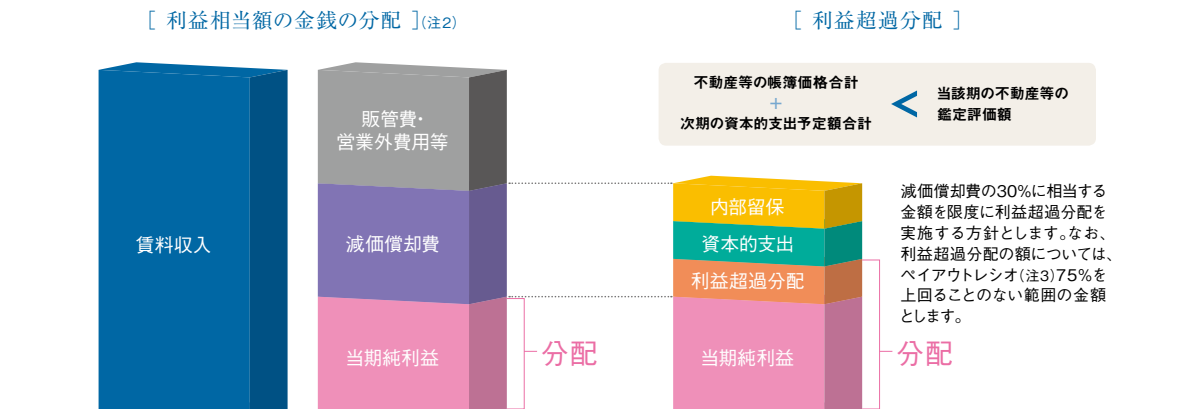
財務方針

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図ります。



利益を超える金銭の分配(出資の払い戻し)

本投資法人は、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の合計を上回る場合に限り、利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益超過分配を行わない場合もあります(規約第25条第2項第2号)。利益超過分配を行う場合には、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ます(規約第25条第2項第2号)が、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し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、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、財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で本投資法人が計算期間ごとに決定する額とします(注1)。



(注1)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。
(注2)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等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。
(注3)「ペイアウトレシオ」とは、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をいいます。

ポートフォリオの概要

本投資法人は、地方を中心とした総合型ポートフォリオによる「収益性」と「安定性」を最重要視した運用を行います。

ポートフォリオ・サマリー

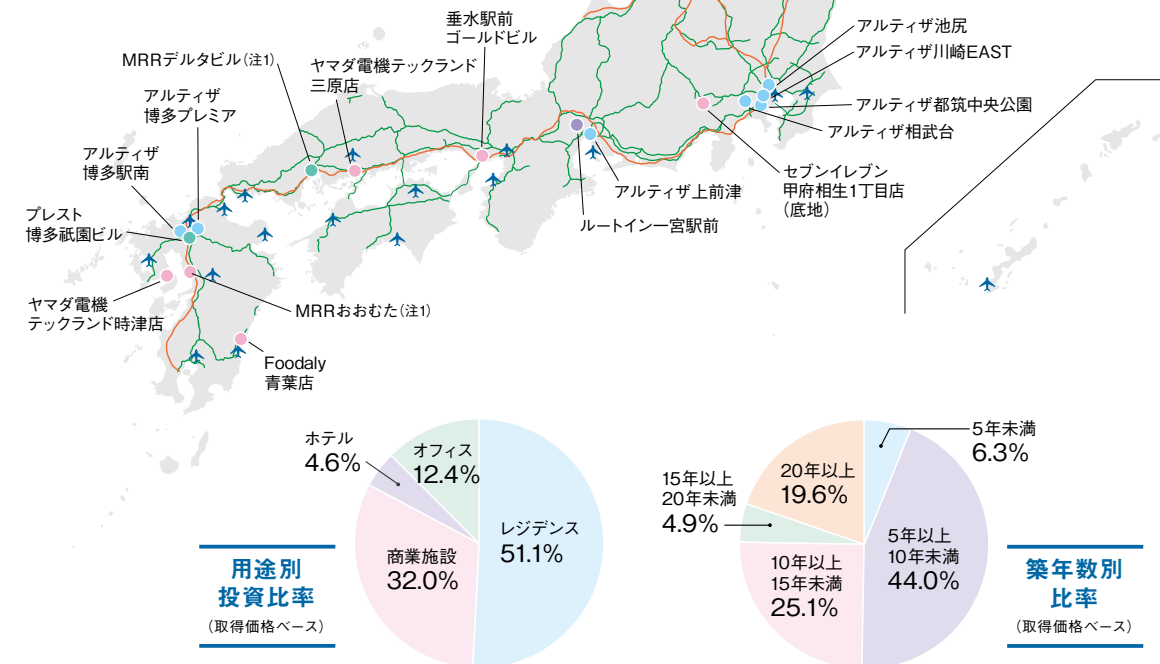
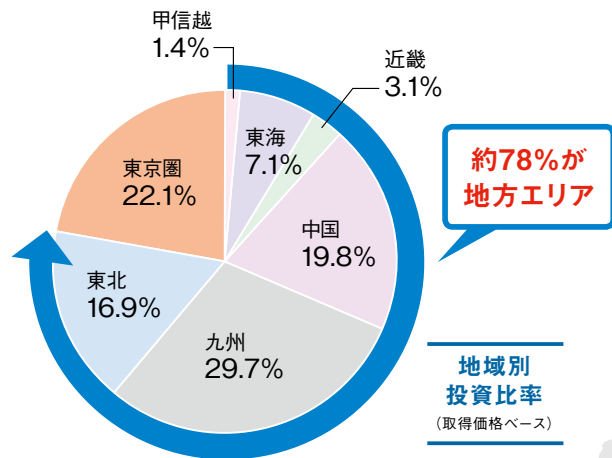
(平成28年12月31日現在)

取得価格の合計

161.70億円 (17物件)

平均稼働率
98.6%

テナント数
570



(注1)「MRRデルタビル」は平成29年1月1日に「デルタビル」から名称変更したものです。「MRRおおむた」は平成29年2月1日に「O-MUTA REX」から名称変更したものです。

ポートフォリオ一覧

| | | レジデンス | 商業施設 | ホテル | オフィス | (平成28年12月31日現在) | | | | | |
|-------------|-------|-----------------------|--------------|----------|------------|-----------------|------------------|------------|----------|-------------|-------|
| 地域 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 分類 | 取得価格 (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) | 鑑定NOI利回り(注1) (%) | 賃貸可能面積 (㎡) | 建築時期 | 稼働率(注2) (%) | |
| 地方 | Rp-01 | アルティザ 仙台花京院 | 宮城県 仙台市 | レジデンス | 2,730 | 3,450 | 7.1 | 9,810.37 | 平成21年1月 | 98.8 | |
| | Rp-02 | アルティザ 上前津 | 愛知県 名古屋市 | レジデンス | 400 | 506 | 6.8 | 1,096.48 | 平成26年3月 | 93.2 | |
| | 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 | 1,190 | 6.7 | 3,804.39 | 平成18年2月 | 91.5 | |
| | Rp-04 | アルティザ 博多駅南 | 福岡県 福岡市 | レジデンス | 500 | 546 | 6.5 | 1,691.50 | 平成18年6月 | 91.3 | |
| | Cp-01 | MRRおおむた | 福岡県 大牟田市 | 商業施設 | 1,250 | 1,260 | 7.1 | 6,404.76 | 平成17年3月他 | 100.0 | |
| | Cp-02 | 垂水駅前 ゴールドビル | 兵庫県 神戸市 | 商業施設 | 500 | 506 | 6.4 | 678.57 | 平成20年6月 | 100.0 | |
| | Cp-03 | Foodaly青葉店 | 宮城県 宮崎市 | 商業施設 | 250 | 393 | 10.3 | 1,729.30 | 平成21年4月 | 100.0 | |
| | Cp-04 | ヤマダ電機 テックランド三原店 | 広島県 三原市 | 商業施設 | 2,000 | 2,620 | 8.6 | 11,579.19 | 平成20年9月 | 100.0 | |
| | Cp-05 | ヤマダ電機 テックランド時津店 | 長崎県 西彼杵郡 | 商業施設 | 950 | 1,090 | 7.9 | 5,998.15 | 昭和56年5月 | 100.0 | |
| | Cp-06 | セブンイレブン 甲府相生1丁目店 (底地) | 山梨県 甲府市 | 商業施設 | 220 | 220 | 6.6 | 904.27 | — | 100.0 | |
| | Hp-01 | ルートイン 一宮駅前 | 愛知県 一宮市 | ホテル | 740 | 838 | 6.8 | 3,860.81 | 平成20年5月 | 100.0 | |
| | Op-01 | MRRデルタビル | 広島県 広島市 | オフィス | 1,200 | 1,240 | 6.4 | 3,053.57 | 平成14年11月 | 100.0 | |
| | Op-02 | プレスト 博多祇園ビル | 福岡県 福岡市 | オフィス | 800 | 951 | 6.1 | 1,931.47 | 平成20年8月 | 100.0 | |
| | 東京圏 | Rt-01 | アルティザ 池尻 | 東京都 世田谷区 | レジデンス | 610 | 658 | 4.6 | 641.16 | 平成26年3月 | 100.0 |
| | | Rt-02 | アルティザ 都筑中央公園 | 神奈川県 横浜市 | レジデンス | 1,050 | 1,100 | 6.0 | 3,731.75 | 平成元年4月 | 96.6 |
| | | Rt-03 | アルティザ 川崎EAST | 神奈川県 川崎市 | レジデンス | 780 | 885 | 6.7 | 3,055.80 | 平成10年3月 | 100.0 |
| | | Rt-04 | アルティザ 相武台 | 神奈川県 座間市 | レジデンス | 1,130 | 1,260 | 6.8 | 5,703.73 | 平成5年2月 | 97.6 |
| 合計/平均(17物件) | | | | | 16,170 | 18,713 | 7.0 | 65,675.27 | — | 98.6 | |

(注1)「鑑定NOI利回り」は、NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注2)「稼働率」は、平成28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。

主要保有資産紹介

(平成28年12月31日現在)



地方 レジデンス

Rp-01 アルティザ 仙台花京院

| | |
|-----------|--------------------|
| 所在地(住居表示) | 宮城県仙台市宮城野区車町102番地1 |
| 取得価格 | 2,730百万円 |
| 鑑定評価額 | 3,450百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 7.1% |
| 延床面積 | 11,345.53㎡ |
| 賃貸可能面積 | 9,810.37㎡ |
| 建築時期 | 平成21年1月26日 |
| 稼働率 | 98.8% |

物件特性

JR東北本線「仙台」駅から徒歩約7分の距離にあり、中心商業地域へのアクセスも概ね良好です。近隣地域は、中高層のマンション等が建ち並ぶ住商混在地域になり、専有面積30.00～76.92㎡から構成される本物件は都心生活の利便性と居住の快適性の双方を求める単身者層及びDINKS(注)層等を中心に需要が見込まれ、ファミリー層の需要も見込まれる物件です。

(注)「DINKS」とは、Double Income No Kidsの頭文字をとった言葉であり、子どもを持たない共働きの夫婦のことをいいます。

東京圏 レジデンス

Rt-01 アルティザ池尻



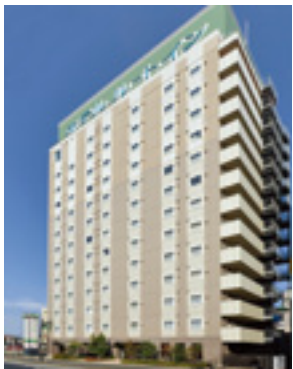
| | |
|-----------|-------------------|
| 所在地(住居表示) | 東京都世田谷区池尻三丁目29番3号 |
| 取得価格 | 610百万円 |
| 鑑定評価額 | 658百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.6% |
| 延床面積 | 781.69㎡ |
| 賃貸可能面積 | 641.16㎡ |
| 建築時期 | 平成26年3月16日 |
| 稼働率 | 100.0% |

物件特性

東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩約9分、「三軒茶屋」駅から徒歩約10分の距離にあり、「池尻大橋」駅から「渋谷」駅までは東急田園都市線の利用で所要約3分と都心主要中心部へのアクセスに優れています。「池尻大橋」駅及び「三軒茶屋」駅周辺には小売店舗、飲食店舗のほか金融機関などの生活利便施設が多くある一方で、世田谷公園、駒沢オリンピック公園等の緑地及び教育施設が存するなど住環境は良好です。

地方 ホテル

Hp-01 ルートイン一宮駅前



| | |
|-----------|------------------|
| 所在地(住居表示) | 愛知県一宮市新生一丁目2番11号 |
| 取得価格 | 740百万円 |
| 鑑定評価額 | 838百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 6.8% |
| 延床面積 | 3,988.87㎡ |
| 賃貸可能面積 | 3,860.81㎡ |
| 建築時期 | 平成20年5月30日 |
| 稼働率 | 100.0% |

物件特性

JR東海道本線「尾張一宮」駅及び名鉄名古屋本線「尾西線」名鉄一宮駅から徒歩約3分の距離にあります。同最寄駅から「名古屋」駅まで快速電車利用で約11分、「岐阜」駅まで約8分と主要都心部へのアクセスに優れています。また本物件が存するエリアは、名神高速道路、東海北陸自動車道が通り、4つのインターチェンジとジャンクションが主要幹線道路と接続する等、交通の要衝となっています。名古屋市中心部のほか周辺各都市への交通利便性に優れ、周辺エリアへのビジネス需要と観光客の宿泊需要も取り込むことが出来るエリアです。

地方 オフィス

Op-01 MRRデルタビル

(平成29年1月1日に「デルタビル」から名称変更)



| | |
|-----------|----------------------|
| 所在地(住居表示) | 広島県広島市中区国泰寺町一丁目3番29号 |
| 取得価格 | 1,200百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,240百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 6.4% |
| 延床面積 | 4,387.69㎡ |
| 賃貸可能面積 | 3,053.57㎡ |
| 建築時期 | 平成14年11月1日 |
| 稼働率 | 100.0% |

物件特性

広電宇品線「中電前」駅から徒歩約2分の距離に位置し、周辺はホテル、郵便局、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域になります。近隣地域は幹線道路背後地であるものの、市役所や郵便局など利便施設も近く底堅い事務所需要が認められ、近隣地域の商業地としての環境は良好です。また、広島市内の中心的商業地である「八丁堀エリア」、「紙屋町エリア」に近く、利便性の高い地域です。



地方 商業施設

Cp-01 MRRおおむた

(平成29年2月1日に「O-MUTA REX」から名称変更)



物件特性

西鉄天神大牟田線「西鉄銀水」駅が最寄駅となります。福岡県最南端の大牟田市に位置し、幹線道路沿いに立地している大規模商業施設であり同一需給圏は大牟田市及び同市に隣接する市町のうち、幹線道路沿いの商業地域一円です。本物件は日常生活に密着した業態を中心に構成された施設で、8店舗(食品スーパーマーケット、衣料品チェーンストア、シューズ販売店、アパレルショップ、ドラッグストア、飲食店、アミューズメント施設、美容室)が集積した商業施設になります。

| | |
|-----------|--|
| 所在地(住居表示) | 福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜1586番地2 |
| 取得価格 | 1,250百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,260百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 7.1% |
| 延床面積 | 6,422.69㎡ |
| 賃貸可能面積 | 6,404.76㎡ |
| 建築時期 | ①平成17年3月、②平成18年6月、③平成17年3月、④平成17年11月、⑤平成17年3月、⑥平成17年3月、⑦平成17年3月、⑧平成17年3月 |
| 稼働率 | 100.0% |

主要保有資産紹介

(平成28年12月31日現在)

地方

レジデンス

Rp-02 アルティザ上前津



| | |
|-----------|---------------------|
| 所在地(住居表示) | 愛知県名古屋市中区富士見町17番29号 |
| 取得価格 | 400百万円 |
| 鑑定評価額 | 506百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 6.8% |
| 延床面積 | 1,156.48㎡ |
| 賃貸可能面積 | 1,096.48㎡ |
| 建築時期 | 平成26年3月6日 |
| 稼働率 | 93.2% |

物件特性

名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅から徒歩約7分の距離にあり、「上前津」駅から市内中心商業地である「栄」駅までは名城線を利用して約3分、ビジネスエリアである「伏見」駅及び「丸の内」駅までは鶴舞線を利用して、それぞれ約3分、約5分であり交通・接近条件は概ね良好です。大須エリアも徒歩圏にあり、中心部の生活利便性を享受できるエリアです。

地方

レジデンス

Rp-03 アルティザ博多プレミア



| | |
|-----------|---------------------|
| 所在地(住居表示) | 福岡県福岡市博多区千代一丁目1番67号 |
| 取得価格 | 1,060百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,190百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 6.7% |
| 延床面積 | 3,961.45㎡ |
| 賃貸可能面積 | 3,804.39㎡ |
| 建築時期 | 平成18年2月22日 |
| 稼働率 | 91.5% |

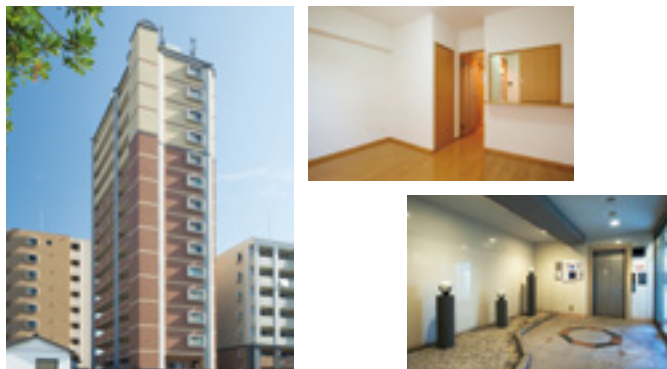
物件特性

JR鹿児島本線「吉塚」駅から徒歩約8分の距離に位置します。福岡県庁や九州大学病院及び同大学医学部などの主要施設や、スーパーマーケット等の生活利便施設、東公園等があり、利便性、居住快適性を備えた物件です。

地方

レジデンス

Rp-04 アルティザ博多駅南



| | |
|-----------|------------------------|
| 所在地(住居表示) | 福岡県福岡市博多区博多駅南五丁目16番19号 |
| 取得価格 | 500百万円 |
| 鑑定評価額 | 546百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 6.5% |
| 延床面積 | 1,811.55㎡ |
| 賃貸可能面積 | 1,691.50㎡ |
| 建築時期 | 平成18年6月20日 |
| 稼働率 | 91.3% |

物件特性

西鉄バス「春住町」バス停から徒歩約1分、バスを利用すると「博多」駅から約8分と都心への接近性は良好です。博多駅の南方約1.4kmに位置し、専門学校や事務所、高層共同住宅が立ち並ぶ中に戸建住宅等も見られる商住混在地域です。周辺には、コンビニエンスストアがあり、スーパーマーケットも半径500m以内に2軒あり、居住快適性は良好です。

地方

商業施設

Cp-02 垂水駅前ゴールドビル



| | |
|-----------|--------------------|
| 所在地(住居表示) | 兵庫県神戸市垂水区日向二丁目1番4号 |
| 取得価格 | 500百万円 |
| 鑑定評価額 | 506百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 6.4% |
| 延床面積 | 771.93㎡ |
| 賃貸可能面積 | 678.57㎡ |
| 建築時期 | 平成20年6月26日 |
| 稼働率 | 100.0% |

物件特性

JR山陽本線「垂水」駅から徒歩約5分、山陽電鉄「山陽垂水」駅から徒歩約5分に位置し、交通接近性は良好です。近隣地域は中層の店舗・事務所ビル等が建ち並び、比較的人通りの多いエリアです。事務所のほか金融機関も立地し、利便性も高く、駅からの効率的な動線が配されており、商業地としての環境は良好です。

地方

商業施設

Cp-03 Foodaly青葉店



| | |
|-----------|--------------------|
| 所在地(住居表示) | 宮城県宮崎市宮崎駅東三丁目12番地6 |
| 取得価格 | 250百万円 |
| 鑑定評価額 | 393百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 10.3% |
| 延床面積 | 1,681.49㎡ |
| 賃貸可能面積 | 1,729.30㎡ |
| 建築時期 | 平成21年4月20日 |
| 稼働率 | 100.0% |

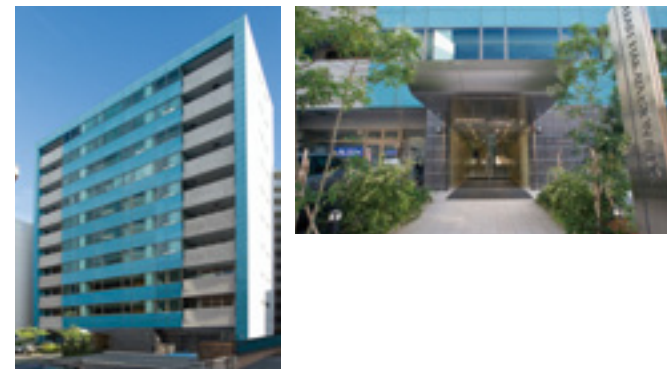
物件特性

JR日豊本線「宮崎」駅から徒歩約7分の場所に位置し、近隣地域は高層の共同住宅が多く建ち並んでいます。本物件は平成21年竣工の区分所有の店舗であり、シングルテナントに一括で賃貸されています。

地方

オフィス

Op-02 プレスト博多祇園ビル



| | |
|-----------|-------------------|
| 所在地(住居表示) | 福岡県福岡市博多区祇園町2番35号 |
| 取得価格 | 800百万円 |
| 鑑定評価額 | 951百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 6.1% |
| 延床面積 | 2,239.53㎡ |
| 賃貸可能面積 | 1,931.47㎡ |
| 建築時期 | 平成20年8月17日 |
| 稼働率 | 100.0% |

物件特性

福岡市地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩約1分の距離にあり、「祇園」駅から「博多」駅まで1駅、徒歩約6～7分の距離にあり都心へのアクセスは極めて良好です。

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

| 期 別 | 第1期 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日 | |
|--------------------|-----------------------------------|--------|
| 営業収益 | (百万円) | 608 |
| うち不動産賃貸事業収益 | (百万円) | 608 |
| 営業費用 | (百万円) | 281 |
| うち不動産賃貸事業費用 | (百万円) | 207 |
| 営業利益 | (百万円) | 326 |
| 経常利益 | (百万円) | 51 |
| 当期純利益 | (百万円) | 49 |
| 総資産額 | (百万円) | 19,011 |
| (対前期比) | (%) | — |
| 純資産額 | (百万円) | 8,123 |
| (対前期比) | (%) | — |
| 有利子負債額 | (百万円) | 9,510 |
| 出資総額 | (百万円) | 8,074 |
| 発行済投資口の総口数 | (口) | 90,968 |
| 1口当たり純資産額(注5) | (円) | 89,301 |
| 1口当たり当期純利益(注5) | (円) | 1,123 |
| 分配金総額 | (百万円) | 88 |
| 1口当たり分配金 | (円) | 977 |
| うち1口当たり利益分配金 | (円) | 545 |
| うち1口当たり一時差異等調整引当額 | (円) | 10 |
| うち1口当たりその他の利益超過分配金 | (円) | 422 |
| 総資産経常利益率(注5) | (%) | 0.4 |
| (年換算値)(注6) | (%) | 0.6 |
| 自己資本利益率(注5) | (%) | 0.6 |
| (年換算値)(注6) | (%) | 1.5 |
| 期末自己資本比率(注5) | (%) | 42.7 |
| (対前期増減) | (%) | — |
| 配当性向(注5) | (%) | 100.0 |

| 【その他参考情報】 | | |
|---------------------------------|-------|-------|
| 当期運用日数 | (日) | 331 |
| 期末投資物件数 | (件) | 17 |
| 減価償却費 | (百万円) | 132 |
| 資本的支出額 | (百万円) | 10 |
| 賃貸NOI(Net Operating Income)(注5) | (百万円) | 533 |
| FFO(Funds from Operation)(注5) | (百万円) | 181 |
| 1口当たりFFO(注5) | (円) | 1,999 |
| 期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5) | (%) | 50.0 |

(注1) 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ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(平成28年2月5日)から平成28年12月末日までです。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(44,151口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年8月1日時点を開首とみなして、日数による加重平均投資口数(90,876口)により算出した1口当たり当期純利益は545円です。

(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位を四捨五入して記載しています。

(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÷発行済投資口の総数 |
| 1口当たり当期純利益 | 当期純利益÷日数加重平均投資口数 |
| 総資産経常利益率 | 経常利益÷[(期首総資産額+期末総資産額)÷2]×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年8月1日)時点の総資産額を使用しています。 |
| 自己資本利益率 | 当期純利益÷[(期首純資産額+期末純資産額)÷2]×100 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年8月1日)時点の純資産額を使用しています。 |
| 期末自己資本比率 | 期末純資産額÷期末総資産額×100 |
| 配当性向 | 第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 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 |

(注6) 第1期については実質的な運用日数153日(平成28年8月1日から平成28年12月31日まで)に基づいて年換算値を算出しています。

2 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成28年2月5日に出資金200百万円(2,000口)で設立され、平成28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、平成28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、平成28年7月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。)に上場(銘柄コード 3470)しました。その後、平成28年8月31日にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当により、468口を発行した結果、発行済投資口の総口数は、当期末(平成28年12月31日)時点で、90,968口となりました。

② 投資環境

当期(平成28年12月期)における日本の経済状況は、平成28年11月の米国次期大統領選挙にてドナルド・トランプ氏が当選したことによる財政出動の動向の不透明化や中国を始めとするアジア新興国の景気が下振れするリスクはあるものの、日本の個人消費や純輸出が回復の兆しを見せ、平成28年7-9月期の実質GDP成長率(2次速報)は前期比年率0.5%増と国内景気は緩やかに回復しています。また、東証REIT指数は、ドナルド・トランプ氏の当選後、1,715.86ポイントまで下落する場面が見られましたが、当期末(平成28年12月末)では1,855.83ポイントまで回復し、堅調に推移しています。

(金融市場)

日本銀行は、平成28年9月21日に「新しい金融政策の枠組み」の導入を決定し、10年国債利回りが概ね0%程度で推移するよう長期金利を操作することで、金利水準は当面低水準で推移し、J-REITにとっても良好な資金調達環境が継続するものと考えられます。

(不動産売買市場)

東京都心の築浅レジデンスの取引利回りが低下傾向である状況を勘案すると、平成20年に発生した金融危機前の取引利回りよりも更に加熱した不動産マーケットになっているものと思われ、東京圏(注)で不動産を購入できないプレイヤーは、利回りを求めて地方の政令指定都市に所在する不動産も投資対象として検討している状況にあります。競争原理が働く関係上、投資環境としては厳しさを増しており、当面の低金利と賃料上昇への期待等により、不動産売買価格は引き続き上昇基調が続くと思われ。また、地方都市への投資の拡大等、投資対象や投資内容にも広がりが見られることも推定されます。

(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。以下同じです。

(レジデンス賃貸市場)

東京圏を含む全国の借家種類別の世帯数推移(総務省統計局)によりますと、民間借家(非木造)の世帯数が増加していることが分かり、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、晩婚化の傾向や高齢化などにより単身世帯の増加(平成20年:14,738千世帯から平成25年17,310千世帯へ(国勢調査))も顕著であり、今後も全国の賃貸住宅の需要は増加していく可能性があるかと本投資法人は考えています。

(商業施設市場)

小売業態による好不調はあるものの、スーパー、ドラッグストア及びコンビニエンスストアは比較的好調で、経済産業省「商業動態統計調査」によりますと、平成28年9月から11月の直近3ヵ月間の対前年比の販売額の伸び率は、スーパー0.6%増、ドラッグストア4.4%増、コンビニエンスストア3.9%増となっており、総じて売上状況は安定的であり、今後においても底堅く推移していくものと考えています。また、家電量販店における販売額は、エリアによってばらつきがあり、中国地方3.8%増、九州地方3.3%増、沖縄県2.4%増と中国地方以南はプラスに推移しているものの、北日本・東日本エリアはマイナスに推移しているなど、地域差があるものと推定されます。

(ホテル市場)

熊本地震や円高等の影響により、訪日外国人客数の増加率に縮小が見られたものの、中長期的な訪日外国人の増加等による需要面でのプラスの影響は今後も期待され、また、日本人における国内宿泊旅行者数も安定的に推移しており、国内需要が底堅いものと推定できます。国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」によりますと、ビジネスホテル・シティホテルの客室稼働率も平成23年(ビジネス:62.3%、シティ:67.1%)から平成27年(ビジネス:74.2%、シティ:79.2%)の過去5年間、右肩上がりて伸ばしており、宿泊特化型ホテルが底堅く推移しています。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社のマーケット調査によれば、広島市における成約賃料の金額は、平成25年3月末以降3年連続で上昇し、平成28年9月末は対前期比+0.5%の10,250円/坪となりました。空室率も低下トレンドが続く中、その他の主要地方都市につきましてもオフィス賃料については小幅ながら賃料上昇が継続しております。また、直近(平成28年第3四半期末時点)の空室率は、札幌市・京都市・福岡市が過去最低値を更新しており、地方都市では今後の新規供給が限定的であるため、空室率はさらに低下もしくは現状の低水準が継続するものと考えています。今後は需給バランスの変動により東京都と地方都市の空室率は平成31年にも逆転する見通しで、賃料については空室率の低下とともに、引き続き緩やかに上昇していくものと推定できます。

③運用実績

当期においては、平成28年8月1日にレジデンス8物件、商業施設6物件(底地物件を含みます。)、ホテル1物件、オフィス2物件の計17物件(取得価格合計16,170百万円。以下、別途記載する場合を除き、「保有資産」といいます。)を取得して運用を開始しました。運用開始時点の稼働率は98.1%であり、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社である株式会社マリモの各拠点との一体的な推進を通じて、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募集条件の設定など、保有資産の稼働率向上に向けた運用を行いました。また、稼働状況が安定かつ好調な物件においては、テナント入替え時の賃料の引上げや礼金の收受なども行い、駐車場稼働率の低い一部の物件では、部分的にサプリースするなど賃料収入の向上に努めました。さらに、レジデンスの水廻り設備及びデザイン性・耐久性に優れた床材へのバリューアップ工事などにより高稼働となった物件も寄与し、当期末の稼働率は98.6%と良好な稼働状況となりました。

④資金調達の状況

当期においては、平成28年7月28日にJ-REIT市場への新規上場に伴う公募増資により、88,500口の新投資口の発行を行い、7,832百万円の資金を調達し、平成28年8月31日に468口の第三者割当てにより、41百万円の資金を調達しました。この結果、当期末(平成28年12月31日)時点における出資総額は、8,074百万円となりました。

また、平成28年8月1日の17物件取得時に株式会社三井住友銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社三重銀行、株式会社新生銀行、株式会社中国銀行及び株式会社りそな銀行より9,560百万円の借入れを行いました。

なお、短期借入金(借入額1,230百万円)のうち、42百万円について第三者割当てにて調達した資金及び手元資金により平成28年11月1日付で期限前弁済を行い、長期借入金(借入額8,330百万円)のうち、7百万円について平成28年11月1日付で手元資金により約定返済を行いました。この結果、当期末(平成28年12月31日)時点における借入金残高は、9,510百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。))は、50.0%となりました。

(注)金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

⑤業績及び分配の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益608百万円、営業利益326百万円、経常利益51百万円となり、当期純利益は49百万円となりました。

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545円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期につきましては、利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の30にほぼ相当する額である39百万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432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0.9百万円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は10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48.9%となります。

(注1)利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額(本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。以下同じです。)の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額(資本的支出のための積立金の総額をいいます。)の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施するものとしております。第1期末における不動産等の鑑定評価額の合計は18,713百万円であり、不動産等の帳簿価格合計(16,406百万円)及び第2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(45百万円)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16,402百万円及び無形固定資産に計上された借地権4百万円の合計です。

(注3)本投資法人が本書の日付現在保有する17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)は平成29年6月期において29百万円、平成29年12月期において29百万円に留まるため、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

本投資法人の設立から平成28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 | 出資総額(百万円) | | 発行済投資口の総口数(口) | | 備 考 |
|---------------|-------|-----------|-------|---------------|--------|------|
| | | 増 減 | 残 高 | 増 減 | 残 高 | |
| 平成28年 2 月 5 日 | 私募設立 | 200 | 200 | 2,000 | 2,000 | (注1) |
| 平成28年 7 月28日 | 公募増資 | 7,832 | 8,032 | 88,500 | 90,500 | (注2) |
| 平成28年 8 月31日 | 第三者割当 | 41 | 8,074 | 468 | 90,968 | (注3) |

(注1)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2)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3)1口当たり発行価額88,504円にてオーバーアロットメントによる売出しに伴うSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当て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、平成28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。

【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東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

| 期 別 | 第 1 期 |
|-------|--------------------------------|
| | 自平成28年 2 月 5 日 至平成28年12月31日 |
| 最高(円) | 91,200円 |
| 最低(円) | 75,900円 |

(注)本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成28年7月29日です。

④ 分配金等の実績

当期の分配金は、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545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30にほぼ相当する額である39百万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432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0.9百万円が含まれており、投資口1口当たり一時差異等調整引当額は10円となります。

| 期 別 | | 第1期 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日 |
|-----------------------------------|------|-----------------------------------|
| 当期末処分利益総額 | (千円) | 49,589 |
| 利益留保額 | (千円) | 12 |
| 金銭の分配金総額 | (千円) | 88,875 |
| (1口当たり分配金) | (円) | 977 |
| うち利益分配金総額 | (千円) | 49,577 |
| (1口当たり利益分配金) | (円) | 545 |
| うち出資払戻総額 | (千円) | 39,298 |
| (1口当たり出資払戻額) | (円) | 432 |
| 出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 | (千円) | 909 |
| (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) | (円) | 10 |
| 出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 | (千円) | 38,388 |
| (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金) | (円) | 422 |

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

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

5 今後の運用方針

①想定される将来動向

今後の日本経済は、米国新大統領ドナルド・トランプ氏によるインフラ整備・減税措置などの財政出動及び通商政策による雇用の維持・増加への期待感から円安・ドル高基調となり、インバウンド需要の増加や企業成長による株高などが期待できる一方、米国の利上げによる新興国からの資本流出及び為替変動などの外的要因に伴う日本の金融・財政政策の変動に留意が必要であると考えています。

今後の金利動向は、日本銀行の金融政策決定会合において決定される金融政策の内容にも大きく影響を及ぼすものと思われませんが、当面は低水準で推移するものの、外的要因により緩やかに上昇する可能性があるものと考えています。

今後の不動産売買市場においては、当面の低金利や賃料上昇期待等により、不動産売買価格は引き続き上昇基調が継続するものの、地方では需給バランス及びアセットタイプにより地域差があり、厳選した目利きが必要であるものと考えています。また、平成20年の金融危機前の取引利回りよりも更に加熱した不動産マーケットとなっている状況を鑑み、不動産売買価格に留意が必要であるものと考えています。

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

本資産運用会社では、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・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、エリアを絞った商業テナントへのダイレクトアプローチによって、土地建物を所有している事業者には売却ニーズを探り、事業の拡大を図っている事業者には今後の出店ニーズをヒアリングし、また、商業施設の開発をゼネコン等と協働して行うスポンサーから物件情報の提供を受けることで、物件の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っていきます。

全国7拠点体制の株式会社マリモと緊密な連携を取ることで、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、地方を中心とした安定的かつ収益性の高い総合型ポートフォリオを構築する方針です。

また、スポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、株式会社マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ(Artiza)」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発事業により開発される商業施設やホテルを含む物件の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けながら資産規模の拡大を図るとともに、株式会社マリモ、株式会社リビタ及びサポート会社7行(株式会社三重銀行、株式会社みちのく銀行、株式会社東京スター銀行、株式会社中国銀行、株式会社関西アーバン銀行、株式会社広島銀行、株式会社足利銀行)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。

(ii)内部成長戦略

本投資法人は、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、株式会社マリモより、プロパティマネジメント業務等の提供、リーシングサポートの提供、保有する資産の再生サポートの提供、賃料固定型マスターリース契約の提供など内部成長に係る各種サポートを受け、適切な資産のマネジメントを通じて、中長期的な収益の安定性と収益力の向上を目指し、投資主価値の最大化を目指します。なお、本投資法人は、株式会社マリモと他のプロパティマネジメント会社を選定基準に照らし総合評価を行い、株式会社マリモに発注することに経済合理性があると判断した場合には、同社をプロパティマネジメント会社に選定します。

今後も当期同様、保有資産の運営状況や周辺の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、戦略的なバリューアップ工事の実施による資産価値及び競争力の維持、稼働率の向上、テナント入替時の賃料の引上げ、駐車場収入等の付帯収入の増加、保有資産の容積未消化部分の活用等、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、電力自由化に伴う共用部の電力会社の見直し及び共用部照明器具のLED化によるコスト削減、募集費用等の各種費用の削減に取り組み、賃貸収益の向上を図ります。

(iii)財務戦略

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

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

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

| 期 別 | | 第1期 平成28年12月31日 |
|------------|-------|--------------------|
| 発行可能投資口総口数 | (口) | 10,000,000 |
| 発行済投資口の総口数 | (口) | 90,968 |
| 出資総額 | (百万円) | 8,074 |
| 投資主数 | (人) | 5,525 |

2 投資口に関する事項

平成28年12月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

| 氏名又は名称 | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割 合(%) |
|---|---------------|------------------------------------|
| 株式会社マリモ | 10,000 | 11.0 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 7,893 | 8.7 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 5,875 | 6.5 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 3,230 | 3.6 |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 3,128 | 3.4 |
| 全国共済水産業協同組合連合会 | 1,759 | 1.9 |
| 世界心道教 | 1,126 | 1.2 |
| 大和証券株式会社 | 910 | 1.0 |
| 一般社団法人再生事業支援開発 | 876 | 1.0 |
| CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW | 866 | 1.0 |
| 合 計 | 35,663 | 39.2 |

(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 | 株式会社JIEC 監査役 | 2,200 |
| | 田中 美穂 | 芝経営法律事務所 パートナー 地主プライベートリート投資法人 監督役員 | 2,200 |
| 会計監査人 | PwCあらた有限責任監査法人 | — | 6,500 |

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

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

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28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は以下のとおりです。

| | |
|-------------|--------------------|
| 資産運用会社 | マリモ・アセットマネジメント株式会社 |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 投資主名簿等管理人 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 一般事務(税務)受託者 | 税理士法人平成会計社 |

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

平成28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1期 平成28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) |
| 信託不動産 | 地方都市 | 8,317 | 43.7 |
| | その他地域 | 4,458 | 23.5 |
| | 東京圏 | 3,630 | 19.1 |
| 信託不動産 合計 | | 16,406 | 86.3 |
| 預金・その他の資産 | | 2,604 | 13.7 |
| 資産総額 計 | | 19,011 | 100.0 |

(注1)「地方都市」とは、東京圏を除いた人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいい、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」は当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)「対総資産比率」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

平成28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 | 2,792 | 9,810.37 | 9,696.37 | 98.8 | 17.9 | レジデンス |
| Cp-04 | ヤマダ電機テックランド三原店 | 2,005 | 11,579.19 (注6) | 11,579.19 (注6) | 100.0 | 非開示 (注7) | 商業施設 |
| Cp-01 | MRRおおむた(注8) | 1,272 | 6,404.76 | 6,404.76 | 100.0 | 7.6 | 商業施設 |
| Op-01 | MRRデルタビル(注8) | 1,209 | 3,053.57 | 3,053.57 | 100.0 | 7.8 | オフィス |
| Rt-04 | アルティザ相武台 | 1,148 | 5,703.73 | 5,563.88 | 97.6 | 7.1 | レジデンス |
| Rp-03 | アルティザ博多プレミア | 1,087 | 3,804.39 | 3,479.31 | 91.5 | 6.6 | レジデンス |
| Rt-02 | アルティザ都筑中央公園 | 1,067 | 3,731.75 | 3,602.87 | 96.6 | 5.6 | レジデンス |
| Cp-05 | ヤマダ電機テックランド時津店 | 956 | 5,998.15 (注6) | 5,998.15 (注6) | 100.0 | 非開示 (注7) | 商業施設 |
| Op-02 | プレスト博多祇園ビル | 803 | 1,931.47 | 1,931.47 | 100.0 | 4.1 | オフィス |
| Rt-03 | アルティザ川崎EAST | 793 | 3,055.80 | 3,055.80 | 100.0 | 4.1 | レジデンス |
| 合計 | | 13,137 | 55,073.18 | 54,365.37 | 98.7 | 非開示 (注7) | |

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせる物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。以下同じです。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)「賃貸可能面積」は、平成28年12月31日現在、各保有資産に係る建物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、平成28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、信託受託者と株式会社マリモの間で、ヤマダ電機テックランド三原店に係るものについては賃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。

(注4)「稼働率」は、平成28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。)を保有資産に係る合計額で除した比率の小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注6)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)テナントの同意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、テナントは株式会社マリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関する項目があり、エンドテナントからの承諾が得られないことを考慮して、非開示としています。

(注8)MRRおおむたは、平成29年2月1日付で「O-MUTA REX」から、MRRデルタビルは、平成29年1月1日付で「デルタビル」から名称変更しました。

3 不動産等組入資産明細

平成28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 | 2,792 | 3,450 |
| 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 | 413 | 506 |
| Rp-03 | アルティザ博多プレミア | 福岡県福岡市博多区千代一丁目1番67号 | 信託受益権 | 3,804.39 | 1,087 | 1,190 |
| 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 | 514 | 546 |
| 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 | 621 | 658 |
| Rt-02 | アルティザ都筑中央公園 | 神奈川県横浜市都筑区荏田東四丁目25番5号 | 信託受益権 | 3,731.75 | 1,067 | 1,100 |
| 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 | 793 | 885 |
| Rt-04 | アルティザ相武台 | 神奈川県座間市相武台二丁目40番9号 | 信託受益権 | 5,703.73 | 1,148 | 1,260 |
| 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 | 6,404.76 | 1,272 | 1,260 |
| 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 | 502 | 506 |
| 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 | 252 | 393 |
| 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) | 2,005 | 2,620 |
| 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) | 956 | 1,090 |
| Cp-06 | セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地) | 山梨県甲府市相生一丁目3番18号 | 信託受益権 | 904.27 | 223 | 220 |
| 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 | 741 | 838 |
| 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 | 1,209 | 1,240 |
| 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 | 803 | 951 |
| 合計 | | | | 65,675.27 | 16,406 | 18,713 |

(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を記載しています。

(注2)「賃貸可能面積」は、平成28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及び一般財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定士が作成した平成28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。

保有不動産の資本的支出

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1期 平成28年2月5日～平成28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) |
| Rp-01 | アルティザ仙台花京院 | 165 | 98.8 | 109 | 17.9 |
| Rp-02 | アルティザ上前津 | 41 | 93.2 | 14 | 2.4 |
| Rp-03 | アルティザ博多プレミア | 107 | 91.5 | 40 | 6.6 |
| Rp-04 | アルティザ博多駅南 | 60 | 91.3 | 17 | 2.9 |
| Rt-01 | アルティザ池尻 | 19 | 100.0 | 13 | 2.3 |
| Rt-02 | アルティザ都筑中央公園 | 60 | 96.6 | 34 | 5.6 |
| Rt-03 | アルティザ川崎EAST | 1 | 100.0 | 25 | 4.1 |
| Rt-04 | アルティザ相武台 | 82 | 97.6 | 43 | 7.1 |
| Cp-01 | MRRおおむた | 8 | 100.0 | 46 | 7.6 |
| Cp-02 | 垂水駅前ゴールドビル | 7 | 100.0 | 17 | 2.8 |
| Cp-03 | Foodaly青葉店 | 1 | 100.0 | 13 | 2.2 |
| 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) |
| 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) |
| Cp-06 | セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地) | 1 | 100.0 | 6 | 1.1 |
| Hp-01 | ルートイン一宮駅前 | 1 | 100.0 | 非開示(注5) | 非開示(注5) |
| Op-01 | MRRデルタビル | 14 | 100.0 | 47 | 7.8 |
| Op-02 | プレスト博多祇園ビル | 1 | 100.0 | 25 | 4.1 |
| | 合計 | 570 | 98.6 | 608 | 100.0 |

(注1)「テナント数」は、平成28年12月31日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸借区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。また、「テナント数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。

(注2)「稼働率」は、平成28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3)「不動産賃貸事業収益」は、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。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。)を保有資産に係る合計額で除した比率を小数点第2位を四捨五入して記載しています。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、テナントは株式会社マリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 その他資産の状況

該当事項はありません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

1 資本的支出の予定

本投資法人が平成28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2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デルタビル | 広島県広島市中区 | 空調設備の一部交換 | 自平成29年4月 至平成29年6月 | 7,000 | — | — |
| アルティザ都筑中央公園 | 神奈川県横浜市都筑区 | 専有部 バリューアップ工事 | 自平成29年3月 至平成29年6月 | 6,000 | — | — |
| アルティザ相武台 | 神奈川県座間市 | LED化工事 | 自平成29年4月 至平成29年6月 | 2,000 | — | — |

2 期中の資本的支出

本投資法人が平成28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10,740千円であり、当期費用に区分された修繕費14,675千円と合わせ、合計25,416千円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称 | 所在地 | 目的 | 期間 | 工事金額(千円) |
|-------------|------------|---------------|------------------------|----------|
| MRRデルタビル | 広島県広島市中区 | 空調設備及び部品の一部交換 | 自平成28年9月 至平成28年12月 | 6,642 |
| アルティザ都筑中央公園 | 神奈川県横浜市都筑区 | 専有部バリューアップ工事 | 自平成28年11月 至平成28年12月 | 3,147 |
| その他資本的支出 | | | | 950 |
| 合計 | | | | 10,740 |

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

| 営業期間 | 第1期 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日 |
|----------|-----------------------------------|
| 当期首積立金残高 | 0 |
| 当期積立額 | 48,817 |
| 当期積立金取崩額 | 3,018 |
| 次期繰越額 | 45,798 |

(注)当該修繕積立金を含むキャッシュマネジメントの詳細は18ページ「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1期 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日 | |
|----------|-----------------------------------|--|
| | | |
| 資産運用報酬 | 33,232 | |
| 資産保管報酬 | 2,172 | |
| 一般事務委託報酬 | 9,756 | |
| 役員報酬 | 4,400 | |
| 公租公課 | 12,455 | |
| その他営業費用 | 12,549 | |
| 合計 | 74,566 | |

2 借入状況

平成28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 | 当期末残高 (百万円) | 平均利率 | 返済期限 | 返済方法 | 使 途 | 摘 要 |
|-----------|---|---------------|----------------|---------------|---------------|------------|---------------------------|------------|
| 短期借入金 | 株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 | 平成28年 8月1日 | 1,188 | 0.259 (注1) | 平成29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 | | 1,188 | | | | | |
| 返済1年内の借入金 | 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 | 平成28年 8月1日 | 30 | 1.099 (注2) | 平成35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 | | 30 | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三重銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社りそな銀行 | 平成28年 8月1日 | 3,330 | 0.659 (注1) | 平成31年 8月1日 | 期限一括 返済 | 取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用 | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行 | 平成28年 8月1日 | 3,500 | 0.867 (注2) | 平成33年 8月2日 | 期限一括 返済 | 取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用 | 無担保 無保証 |
| | 株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行 | 平成28年 8月1日 | 1,462 | 1.099 (注2) | 平成35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 | | 8,292 | | | | | |
| 合計 | | | 9,510 | | | | | |

(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位を四捨五入して記載しています。

(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

| 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) |
| アルティザ仙台花京院 | 平成28年 8月1日 | 2,730 | — | — | — | — |
| アルティザ上前津 | 平成28年 8月1日 | 400 | — | — | — | — |
| アルティザ博多プレミア | 平成28年 8月1日 | 1,060 | — | — | — | — |
| アルティザ博多駅南 | 平成28年 8月1日 | 500 | — | — | — | — |
| アルティザ池尻 | 平成28年 8月1日 | 610 | — | — | — | — |
| アルティザ都筑中央公園 | 平成28年 8月1日 | 1,050 | — | — | — | — |
| アルティザ川崎EAST | 平成28年 8月1日 | 780 | — | — | — | — |
| アルティザ相武台 | 平成28年 8月1日 | 1,130 | — | — | — | — |
| MRRおおむた | 平成28年 8月1日 | 1,250 | — | — | — | — |
| 垂水駅前ゴールドビル | 平成28年 8月1日 | 500 | — | — | — | — |
| Foodaly青葉店 | 平成28年 8月1日 | 250 | — | — | — | — |
| ヤマダ電機テックランド三原店 | 平成28年 8月1日 | 2,000 | — | — | — | — |
| ヤマダ電機テックランド時津店 | 平成28年 8月1日 | 950 | — | — | — | — |
| セブンイレブン甲府相生1丁目店 (底地) | 平成28年 8月1日 | 220 | — | — | — | — |
| ルートイン一宮駅前 | 平成28年 8月1日 | 740 | — | — | — | — |
| MRRデルタビル | 平成28年 8月1日 | 1,200 | — | — | — | — |
| プレスト博多祇園ビル | 平成28年 8月1日 | 800 | — | — | — | — |
| 合計 | — | 16,170 | — | — | — | — |

(注)「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(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) (注) | 鑑定評価機関 | 価格時点 |
|--------|--------------------|-----------|-------|-----------------|-------------------|----------------|------------|
| | アルティザ仙台花京院 | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 2,730 | 3,370 | 大和不動産鑑定株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | アルティザ上前津 | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 400 | 497 | 大和不動産鑑定株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | アルティザ博多プレミア | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 1,060 | 1,150 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | アルティザ博多駅南 | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 500 | 514 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | アルティザ池尻 | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 610 | 639 | 大和不動産鑑定株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | アルティザ都筑中央公園 | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 1,050 | 1,070 | 大和不動産鑑定株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | アルティザ川崎EAST | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 780 | 868 | 大和不動産鑑定株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | アルティザ相武台 | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 1,130 | 1,240 | 大和不動産鑑定株式会社 | 平成28年1月31日 |
| 取得 | MRRおおむた | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 1,250 | 1,260 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 平成28年1月31日 |
| | 垂水駅前ゴールドビル | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 500 | 503 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | Foodaly青葉店 | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 250 | 389 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | ヤマダ電機テックランド三原店 | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 2,000 | 2,600 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 平成28年4月30日 |
| | ヤマダ電機テックランド時津店 | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 950 | 1,060 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | セブンイレブン甲府相生1丁目(底地) | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 220 | 220 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 平成28年1月31日 |
| | ルートイン一宮駅前 | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 740 | 826 | 大和不動産鑑定株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | MRRデルタビル | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 1,200 | 1,210 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | プレスト博多祇園ビル | 平成28年8月1日 | 信託不動産 | 800 | 910 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 平成28年1月31日 |
| | 合計 | — | — | 16,170 | 18,326 | — | — |

(注)各物件の鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、ヤマダ電機テックランド三原店を除く各物件の「不動産鑑定評価額」には、平成28年1月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、ヤマダ電機テックランド三原店の「不動産鑑定評価額」には、平成28年4月30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。

②その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

| 区分 | 売買金額等(注2) | |
|---------------------|--------------------------------|----------|
| | 買付額等(千円)/比率(%) ^(注3) | 売付額等(千円) |
| 総額 | 16,170,000 | — |
| 利害関係人等(注1)との取引状況の内訳 | | |
| 株式会社マリモ | 16,170,000 (100.0%) | — |
| 合計 | 16,170,000 (100.0%) | — |

(注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2)「売買金額等」には、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「比率」は、保有資産の買付額等の合計に占める各保有資産の買付額等の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

②支払手数料等の金額

| 区分 | 支払手数料等総額(A) (千円) | 利害関係人等との取引内訳 | | 総額に対する割合(B/A) (%) |
|-------|---------------------|--------------|-----------------|----------------------|
| | | 支払先 | 支払金額(B) (千円) | |
| 管理業務費 | 36,952 | 株式会社マリモ | 18,898 | 51.1 |

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

①投資主総会

当期において、本投資法人の第1回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案は以下のとおりです。

| 承認日 | 項目 | 概要 |
|---------------|----------|----------------------|
| 平成28年 6 月 7 日 | 規約一部変更の件 | 本投資法人の規約の一部変更を行いました。 |

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 |
|---------------|-------------------------------------|---|
| 平成28年 2 月 5 日 | 資産保管委託契約の締結 | 本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。 |
| | 一般事務委託契約の締結 | 本投資法人の会計事務等に係る一般事務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。 |
| | 税務事務委託契約の締結 | 本投資法人の税務事務に係る一般事務を税理士法人平成会計社に委託しました。 |
| | 資産運用委託契約の締結 | 本投資法人の資産運用に係る業務をマリモ・アセットマネジメント株式会社に委託しました。 |
| | 投資主名簿等管理事務委託契約締結に係る地位承継に関する覚書の締結 | マリモ・アセットマネジメント株式会社が三井住友信託銀行株式会社との間で締結した平成28年1月29日付「投資主名簿等管理事務委託契約書」におけるマリモ・アセットマネジメント株式会社の地位を本投資法人に承継することに合意しました。 |
| 平成28年 5 月18日 | 一般事務委託契約及び資産保管委託契約に係る業務手数料に関する覚書の締結 | 本投資法人と三井住友信託銀行株式会社の間で締結した平成28年2月5日付「一般事務委託契約」及び「資産保管委託契約」に規定する業務手数料の料率について合意しました。 |
| | 資産運用委託契約に関する覚書の締結 | 本投資法人とマリモ・アセットマネジメント株式会社の間で締結した平成28年2月5日付「資産運用委託契約書」に規定する資産運用報酬の料率について合意しました。 |
| 平成28年 6 月 7 日 | 信託受益権売買契約の締結 | 本投資法人と株式会社マリモとの間にて信託受益権売買契約を締結し、17物件に係る信託受益権を取得することとしました。 |
| | 借入に関する基本合意書の締結 | 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) から資金を借り入れる際の基本条件について合意しました。 |
| 平成28年 6 月27日 | 新投資口引受契約等の締結 | 新投資口発行及び投資口売出しについて新投資口引受等に関する一般事務をSMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社に委託しました。 |
| | 資産運用委託契約の変更契約の締結 | 本投資法人の規約の一部変更に伴う変更を行いました。 |
| 平成28年 7 月21日 | 個別貸付契約の締結 | 資産の取得を目的として、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団から資金を借り入れることとしました。 |

(注)協調融資団とは、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、株式会社三重銀行、株式会社新生銀行、株式会社中国銀行及び株式会社りそな銀行をいいます。

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。

(単位：千円)

当 期
平成28年12月31日

| | |
|-----------------|------------|
| 資産の部 | |
| 流動資産 | |
| 現金及び預金 | 420,949 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,592,716 |
| 営業未収入金 | 1,505 |
| 前払費用 | 27,860 |
| 繰延税金資産 | 25 |
| 未収消費税等 | 478,868 |
| その他 | 232 |
| 流動資産合計 | 2,522,158 |
| 固定資産 | |
| 有形固定資産 | |
| 信託建物 | 7,715,740 |
| 減価償却累計額 | △ 125,371 |
| 信託建物(純額) | 7,590,368 |
| 信託構築物 | 183,680 |
| 減価償却累計額 | △ 3,922 |
| 信託構築物(純額) | 179,757 |
| 信託機械及び装置 | 114,331 |
| 減価償却累計額 | △ 2,283 |
| 信託機械及び装置(純額) | 112,047 |
| 信託工具、器具及び備品 | 923 |
| 減価償却累計額 | △ 34 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 888 |
| 信託土地 | 8,518,959 |
| 有形固定資産合計 | 16,402,023 |
| 無形固定資産 | |
| 信託借地権 | 4,602 |
| ソフトウェア | 5,313 |
| 無形固定資産合計 | 9,916 |
| 投資その他の資産 | |
| 差入保証金 | 10,000 |
| 信託差入敷金及び保証金 | 13,500 |
| 長期前払費用 | 54,016 |
| 投資その他の資産合計 | 77,516 |
| 固定資産合計 | 16,489,455 |
| 資産合計 | 19,011,614 |

(単位：千円)

当 期
平成28年12月31日

| | |
|---------------------|--------------|
| 負債の部 | |
| 流動負債 | |
| 営業未払金 | 39,870 |
| 短期借入金 | 1,188,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 30,000 |
| 未払費用 | 61,588 |
| 未払法人税等 | 1,543 |
| 前受金 | 114,100 |
| 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 | 51,457 |
| その他 | 9,741 |
| 流動負債合計 | 1,496,302 |
| 固定負債 | |
| 長期借入金 | 8,292,500 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 1,081,027 |
| 資産除去債務 | 18,163 |
| その他 | 7 |
| 固定負債合計 | 9,391,698 |
| 負債合計 | 10,888,001 |
| 純資産の部 | |
| 投資主資本 | |
| 出資総額 | 8,074,023 |
| 剰余金 | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 49,589 |
| 剰余金合計 | 49,589 |
| 投資主資本合計 | 8,123,613 |
| 純資産合計 | ※1 8,123,613 |
| 負債純資産合計 | 19,011,614 |

(単位：千円)

| 当期 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日 | | |
|----------------------------------|------------|---------|
| 営業収益 | | |
| 貸事業収入 | ※1, ※3 | 593,318 |
| その他貸事業収入 | ※1, ※3 | 15,175 |
| 営業収益合計 | | 608,493 |
| 営業費用 | | |
| 貸事業費用 | ※1, ※2 | 207,151 |
| 資産運用報酬 | | 33,232 |
| 資産保管手数料 | | 2,172 |
| 一般事務委託手数料 | | 9,756 |
| 役員報酬 | | 4,400 |
| 公租公課 | | 12,455 |
| その他営業費用 | ※1, ※2, ※3 | 12,549 |
| 営業費用合計 | | 281,717 |
| 営業利益 | | 326,775 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | | 7 |
| 受取保険金 | | 270 |
| 営業外収益合計 | | 277 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | | 30,126 |
| 創立費 | | 55,371 |
| 投資口交付費 | | 79,898 |
| 融資関連費用 | | 100,946 |
| その他 | | 9,602 |
| 営業外費用合計 | | 275,945 |
| 経常利益 | | 51,108 |
| 税引前当期純利益 | | 51,108 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1,544 |
| 法人税等調整額 | | △ 25 |
| 法人税等合計 | | 1,518 |
| 当期純利益 | | 49,589 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 49,589 |

当期(自平成28年2月5日 至平成28年12月31日)

(単位：千円)

| | 投資主資本 | | | 投資主資本合計 | 純資産合計 |
|---------|--------------|-------------------------|--------|-----------|-----------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | |
| | | 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 | — | — | — | — | — |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新投資口の発行 | 8,074,023 | | | 8,074,023 | 8,074,023 |
| 当期純利益 | | 49,589 | 49,589 | 49,589 | 49,589 |
| 当期変動額合計 | 8,074,023 | 49,589 | 49,589 | 8,123,613 | 8,123,613 |
| 当期末残高 | ※1 8,074,023 | 49,589 | 49,589 | 8,123,613 | 8,123,613 |

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

| 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日 | |
|---|--|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | (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。 信託建物 2年～57年 信託構築物 5年～30年 信託機械及び装置 19年～27年 信託工具、器具及び備品 6年 (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。 信託借地権 19年 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。 |
| 2. 繰延資産の処理方法 | (1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 |
| 3. 収益及び費用の計上基準 | 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は43,386千円です。 |
| 4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | (1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (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います。 |

[貸借対照表に関する注記]

※1. 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

(単位:千円)

| 当 期 平成28年12月31日 | |
|--------------------|--------|
| | 50,000 |

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

| 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日 | |
|---|---|
| A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 駐車場収入 その他賃貸収入 計 その他賃貸事業収入 その他収入 不動産賃貸事業収益合計 | 537,220 23,787 22,566 9,743 593,318 15,175 608,493 |
| B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 修繕費 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 | 36,952 9,131 123 2,437 14,675 131,733 12,096 207,151 |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | 401,342 |

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

| | |
|---|-----------------------|
| 賃貸事業費用 有形固定資産 無形固定資産 その他営業費用 無形固定資産 | 131,629 104 592 |
|---|-----------------------|

※3. 主要投資主との取引

営業取引によるもの

(単位:千円)

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 賃貸事業費用 | 491,926 13,456 18,898 |
|-------------------------------|-----------------------------|

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

| 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日 | |
|---|------------------------|
| 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数 | 10,000,000口 90,968口 |

[税効果会計に関する注記]

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)

| 当 期 平成28年12月31日 | |
|--------------------|---------|
| 繰延税金資産 | |
| 未払事業税 | 25 |
| 借地権償却 | 33 |
| 資産除去債務 | 5,723 |
| 減価償却限度超過額 | 136 |
| 繰延税金資産合計 | 5,918 |
| 繰延税金負債 | |
| 資産除去債務に対応する固定資産 | △ 5,591 |
| 繰延税金負債合計 | △ 5,591 |
| 評価性引当額 | △ 302 |
| 繰延税金資産の純額 | 25 |

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

(単位:%)

| 当 期 平成28年12月31日 | |
|--------------------|---------|
| 法定実効税率 (調整) | 32.31 |
| 支払分配金の損金算入額 | △ 31.34 |
| 均等割額 | 1.97 |
| その他 | 0.03 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 2.97 |

3. 決算日後の法人税等の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、平成28年1月1日以後に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が従来の32.31%から31.74%となります。なお、この税率変更による影響額はありません。

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28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については、次のとおりです。

| | 貸借対照表計上額 (千円) | 時 価 (千円) | 差 額 (千円) |
|-------------------------|------------------|-------------|-------------|
| (1) 現金及び預金 | 420,949 | 420,949 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 1,592,716 | 1,592,716 | — |
| 資産計 | 2,013,665 | 2,013,665 | — |
| (3) 短期借入金 | 1,188,000 | 1,188,000 | — |
| (4) 1年内返済予定の長期借入金 | 30,000 | 29,737 | △ 262 |
| (5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 | 51,457 | 42,667 | △ 8,789 |
| (6) 長期借入金 | 8,292,500 | 8,247,507 | △ 44,992 |
| (7) 信託預り敷金及び保証金 | 503,502 | 413,403 | △ 90,099 |
| 負債計 | 10,065,459 | 9,921,316 | △ 144,143 |

(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) 短期借入金

短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返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は市場価格がなく、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ことから、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 | 577,524 |

(注3) 金銭債権の決算日(平成28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 | 420,949 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,592,716 |

(注4) 借入金の決算日(平成28年12月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 短期借入金 | 1,188,000 | — | — | — | — | — |
| 長期借入金 | 30,000 | 30,000 | 3,360,000 | 30,000 | 3,530,000 | 1,342,500 |

【賃貸等不動産に関する注記】

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)

| | 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日 |
|----------|---|
| 貸借対照表計上額 | 16,406,625 |
| 期首残高 | — |
| 当期増減額 | 16,406,625 |
| 期末残高 | 16,406,625 |
| 期末時価 | 18,713,000 |

(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17物件の取得(合計16,527,603千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計131,733千円)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平成28年12月期(第1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

当期(自 平成28年2月5日 至 平成28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) |
|---------------|----------------------------|---------------|--------------|----------------|-----------------|-------|--------------|
| 支配投資主 (注3) | 株式会社マリモ | 不動産業 | 100.0% | 私募設立 | 200,000 (注4) | — | — |
| 主要投資主 (注3) | 株式会社マリモ | 不動産業 | 11.0% | 賃貸事業収入 | 491,926 | — | — |
| | | | | その他 賃貸事業収入 | 13,456 | — | — |
| | | | | 物件売買代金 | 16,213,386 | — | — |
| | | | | 管理業務費 | 18,898 | 未払金 | 3,849 |
| 資産運用会社 | マリモ・アセット マネジメント 株式会社 | 投資運用業 | — | 設立企画人 報酬の支払 | 50,000 | — | — |
| 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 | — | 借入金の借入 | 900,000 | 長期借入金 | 900,000 |
| | | | | 借入金の借入 | 380,000 | 短期借入金 | 367,024 |

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

(注2) 取引条件は契約に基づいて決定しています。

(注3) 取引時においては、議決権の被所有割合は100.0%であり、支配投資主に該当していましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が11.0%となったため、期末日現在においては支配投資主に該当しなくなり、主要投資主に該当することとなっております。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には親会社であった期間の割合及び金額を、期末残高には支配投資主でなくなった時点の残高を記載しております。

(注4) 出資の受入は、平成28年2月5日(設立時)に1口につき金100,000円で発行したものです。

【資産除去債務に関する注記】

当期(平成28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。

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)

| | 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日 |
|-----------------|---|
| 期首残高 | — |
| 有形固定資産の取得に伴う増加額 | 18,147 |
| 時の経過による調整額 | 16 |
| 期末残高 | 18,163 |

【1口当たり情報に関する注記】

| | 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日 |
|------------|---|
| 1口当たり純資産額 | 89,301円 |
| 1口当たり当期純利益 | 1,123円 (545円) |

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(44,151口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年8月1日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(90,876口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。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2) 1口当たり純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

| | 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日 |
|-------------------|---|
| 当期純利益(千円) | 49,589 |
| 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) | 49,589 |
| 期中平均投資口数(口) | 44,151 |

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

【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】

当期(自 平成28年2月5日 至 平成28年12月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

MRRおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて一時差異等調整引当額を909千円計上しています。

2. 戻り入れの具体的な方法

信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一時的差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

また、資産除去債務関連費用の一時的差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

| | 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日 |
|--|--|
| I 当期末処分利益 | 49,589,632円 |
| II 利益超過分配金加算額 | 39,298,176円 |
| うち一時差異等調整引当額 | 909,680円 |
| うち出資総額控除額 | 38,388,496円 |
| III 分配金の額 | 88,875,736円 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (977円) |
| うち利益分配金 | 49,577,560円 |
| (うち1口当たり利益分配金) | (545円) |
| うち一時差異等調整引当額 | 909,680円 |
| (うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの)) | (10円) |
| うちその他の利益超過分配金 | 38,388,496円 |
| (うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの)) | (422円) |
| IV 次期繰越利益 | 12,072円 |
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる49,577,560円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の30にほぼ相当する額である39,298,176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432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909,680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10円となります。</p> |

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

平成29年 2 月14日

マリモ地方創生リート投資法人

役 員 会 御 中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

鶴田 光夫 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

大田 英男 

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平成28年 2 月 5 日から平成28年12月31日までの第 1 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

(単位：千円)

| | 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28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 | | 51,108 |
| 減価償却費 | | 132,326 |
| 投資口交付費 | | 79,898 |
| 受取利息 | | △ 7 |
| 支払利息 | | 30,126 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | | △ 1,505 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | | △ 478,868 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | | △ 27,860 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | | 23,176 |
| 未払費用の増減額(△は減少) | | 49,609 |
| 前受金の増減額(△は減少) | | 114,100 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | | △ 54,016 |
| その他 | | 9,516 |
| 小計 | | △ 72,396 |
| 利息の受取額 | | 7 |
| 利息の支払額 | | △ 18,147 |
| 法人税等の支払額 | | △ 1 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | △ 90,537 |
| 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 | | △ 16,498,805 |
| 無形固定資産の取得による支出 | | △ 5,906 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | | △ 4,695 |
| 差入保証金の差入による支出 | | △ 10,000 |
| 信託差入敷金及び保証金の差入による支出 | | △ 13,500 |
| 使途制限付預金の預入による支出 | | △ 29,000 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △ 16,561,907 |
| 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 | | 1,230,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | | △ 42,000 |
| 長期借入れによる収入 | | 8,330,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | | △ 7,500 |
| 投資口の発行による収入 | | 7,994,125 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 17,504,625 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | | 852,180 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | — |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 | 852,180 |

[重要な会計方針に係る事項関係] (参考情報)

| | 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28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・フロー計算書に関する注記]

※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)

| | 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日 |
|---------------|---|
| 現金及び預金 | 420,949 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,592,716 |
| 使途制限付預金(注1) | △ 29,000 |
| 使途制限付信託預金(注2) | △ 1,132,484 |
| 現金及び現金同等物 | 852,180 |

(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。

※2. 重要な非資金取引の内容

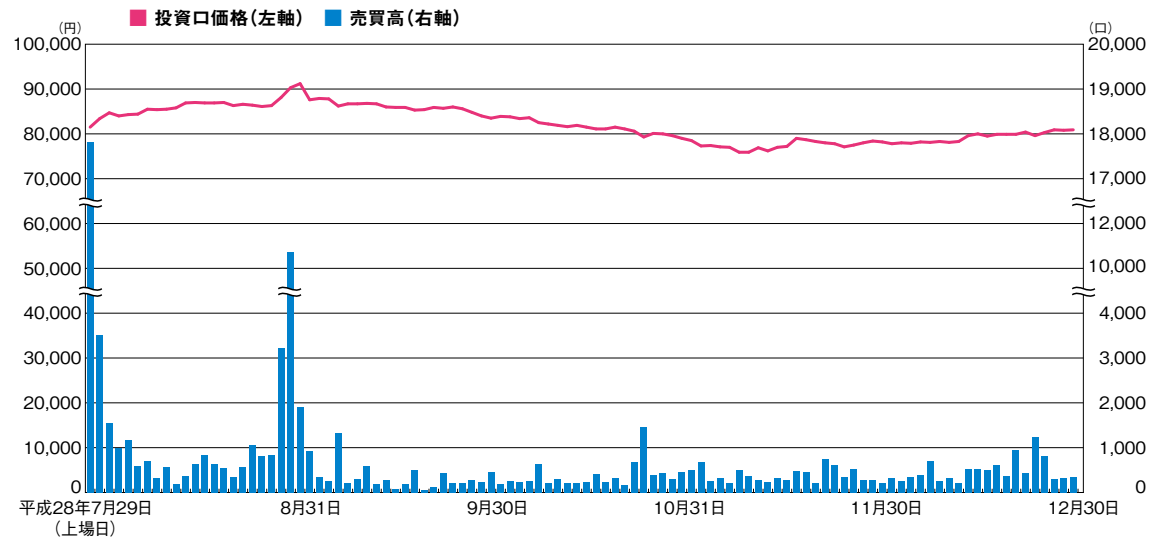
新たに計上した資産除去債務の額

(単位：千円)

| | 当 期 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日 |
|-------------|---|
| 重要な資産除去債務の額 | 18,147 |

投資主インフォメーション

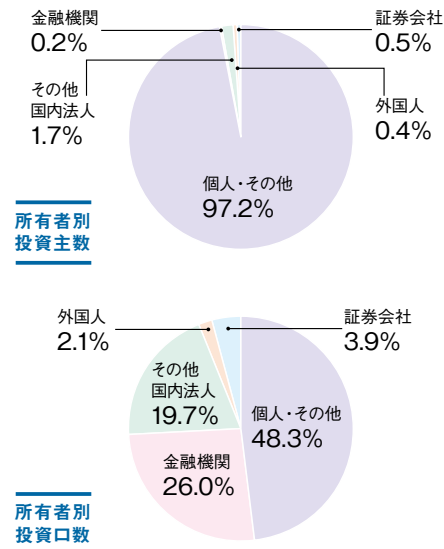
投資口価格及び出来高の推移



主要な投資主(平成28年12月31日現在)

| 順位 | 名称 | 投資口数(口) | 所有割合(%) |
|----|---|---------|---------|
| 1 | 株式会社マリモ | 10,000 | 11.0 |
| 2 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 7,893 | 8.7 |
| 3 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 5,875 | 6.5 |
| 4 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 3,230 | 3.6 |
| 5 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 3,128 | 3.4 |
| 6 | 全国共済水産業協同組合連合会 | 1,759 | 1.9 |
| 7 | 世界心道教 | 1,126 | 1.2 |
| 8 | 大和証券株式会社 | 910 | 1.0 |
| 9 | 一般社団法人再生事業支援開発 | 876 | 1.0 |
| 10 | CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW | 866 | 1.0 |
| 合計 | | 35,663 | 39.2 |

投資主構成(平成28年12月31日現在)



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) |
| 特別口座の口座管理機関 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル) |

住所等の変更手続きについて

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

分配金の受け取りについて

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

分配金の支払いに関する通知書について

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

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

マリモ地方創生リート投資法人

検索

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

