

投資主アンケート

 コエキク



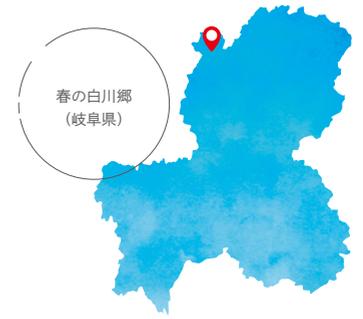
<https://koekiku.jp/>

アクセスキー：3470CnHX

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。
アンケートのお問い合わせ：
「コエキク事務局」koekiku@pronexus.co.jp

第19期 2025年7月1日 ▶ 2025年12月31日

決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)



巻末特集

ホテルアセットのご紹介

「小京都」と呼ばれる岐阜県・飛騨高山の魅力を
存分に味わえるホテルであり、2025年9月19日に
リブランドオープンした「KOKO HOTEL 飛騨高山」に
ついてご紹介します。



地方は、可能性を秘めている。



詳細はWebへ



投資主の皆様へ



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

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慶び申し上げます。

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、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の下、2016年7月に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場以来、総合型REITとして地方中心に投資・運用を行っています。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19期には、成長戦略の一環として、第18期に行った物件売却により得た資金を活用し、2025年7月下旬下妻冷凍冷蔵物流センター(取得価格785百万円)、同年8月アルティザ長崎水辺の森(取得価格870百万円)を新規

取得し、同年12月ヤマダデンキテックランド時津店の底地部分(取得価格166百万円)を追加取得しました。この結果、当期の営業収益は2,514百万円、営業利益は1,150百万円、経常利益は834百万円、当期純利益は833百万円、1口当たりの分配金(利益超過分配金を含む)は3,206円となりました。また2025年9月開催の第6回投資主総会にて、新たにヘルスケア施設を投資対象資産に追加することが承認されたことを受け、2026年2月に初のヘルスケア施設ツクイ・サンフォレスト水戸(取得価格1,080百万円)を自己資金および短期借入金により取得しております。

サステナビリティ活動としては、環境・省エネルギー対策や地域社会への貢献など機関投資家が投資の指標としている2025年度GRESBリアルエステイト評価に参加し、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「1スター」を取得しております。

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

今後につきましても、金利上昇傾向の中、日本経済の先行きは不透明な状況ではございますが、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まいりますので、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。

2026年2月

決算ハイライト

運用状況

	第18期(2025年6月期)	第19期(2025年12月期)
営業収益	3,157百万円	2,514百万円
営業利益	1,226百万円	1,150百万円
当期純利益	919百万円	833百万円
取得価格合計 ^(注1)	598.34億円	616.56億円
取得物件	58物件	60物件
分配金利回り ^(注2)	6.3%	5.9%
1口当たり分配金 ^(注3)	3,697円	3,206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)第19期の「分配金利回り」は、第19期確定分配金3,206円、第20期の予想分配金3,189円の和を2025年12月30日の投資口価格の終値109,200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。

(注3)「1口当たり分配金」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。

下妻冷凍冷蔵物流センター、アルティザ長崎水辺の森の取得

Lp-04	所在地	茨城県下妻市	Rp-24	所在地	長崎県長崎市
下妻冷凍冷蔵物流センター	取得価格	785百万円	アルティザ長崎水辺の森	取得価格	870百万円
	鑑定NOI利回り	6.0%		鑑定NOI利回り	5.3%
	稼働率	100%		稼働率	100%
	竣工年月 ^(注)	①2011年4月 ②2025年1月		竣工年月	2019年2月

(注)敷地内に2棟建物が存在するため、それぞれ記載。

Contents

I. 投資法人の概要	34
投資主の皆様へ	表紙裏
決算ハイライト	1
投資主価値向上への取組み	2
ポートフォリオマップ	4
ポートフォリオデータ	6
サステナビリティへの取組み	7
II. 資産運用報告	8
III. 貸借対照表	32
IV. 損益計算書	34
V. 投資主資本等変動計算書	35
VI. 注記表	37
VII. 金銭の分配に係る計算書	50
VIII. 監査報告書	51
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53
スポンサーについて	62
投資主インフォメーション	63
ホテルアセットのご紹介	64

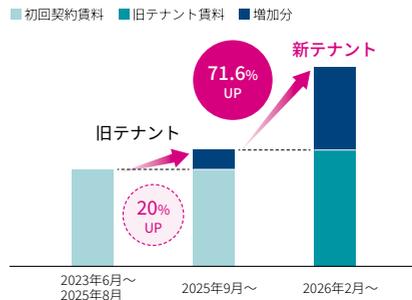
投資主価値向上への取組み

賃料アップサイドの実現

MRRいちはら(底地) (千葉県市原市)



- ・1テナント底地(土地面積:4,282.3㎡)取得時に継承した事業用定期借地権契約により、2025年9月**20.0%賃料UP**
- ・テナント入替により新テナントと定期借地契約を締結。2026年2月より2025年9月から**71.6%賃料UPを実現**



施設概要

取得価格:	700百万円	テナント数:	5
鑑定NOI利回り:	5.3%	竣工年月:	-

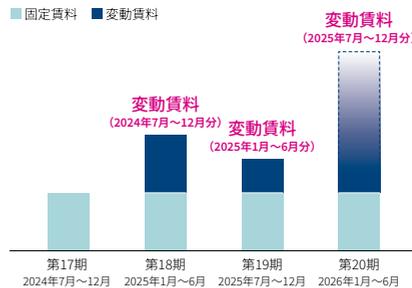
ホテル需要好調により、変動賃料設定物件の賃料が増加

ホテルSUI浜松 by ABEST (静岡県浜松市)



利用客増加・高稼働により
変動賃料を毎期計上

- ・第18期・第19期 変動賃料を計上継続
第20期には過去最高額の変動賃料を計上見込み



施設概要

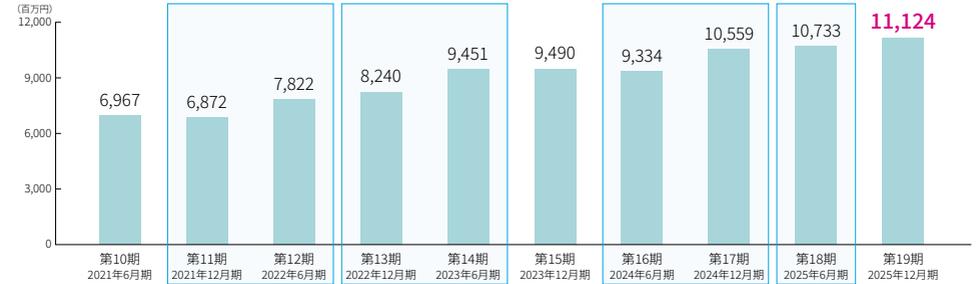
取得価格:	1,650百万円	賃貸可能戸数/客室数:	1/106室
鑑定NOI利回り:	5.1%	竣工年月:	2021年6月

(注) 第20期の変動賃料はイメージ図です。

成長戦略

含み益の推移と還元実績

投資主還元を実行しつつ、含み益も着実に積み上げ



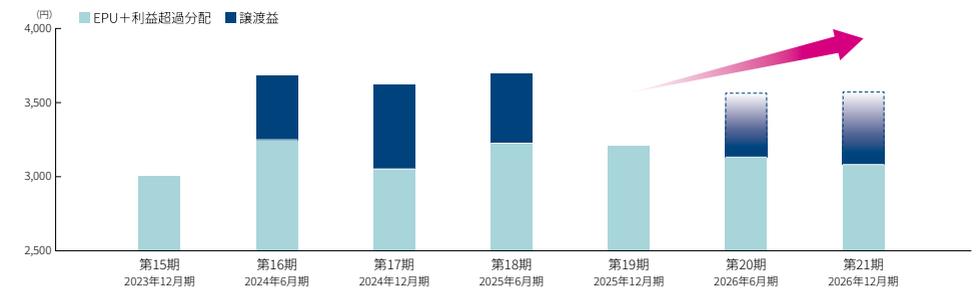
アルティザ博多駅南	アルティザ都筑中央公園	アルティザ千代田	MRRおおむた	アルティザ川崎E A S T
↑ 譲渡益 第11期:120百万円 第12期:120百万円	↑ 譲渡益 第13期:132百万円 第14期:132百万円	↑ 譲渡益 第16期:117百万円 第17期:175百万円	↓ 譲渡損 第18期:382百万円	↑ 譲渡益 第18期:624百万円

(注) 「譲渡損益」は、「譲渡価額」から「帳簿価額」を控除して算出した額です。実際の譲渡損益とは異なります。

資産入替による譲渡益の還元

譲渡益還元
今後1年間に、保有資産約614億円のうち約**50億円(AUM8%)**規模の資産入替を行い、ポートフォリオの最適化と含み益の還元を実施
年間DPU約**10%以上**の増加を目標とする(第19期実績の年換算比)

DPUの目標



(注) 第15期から第19期のEPU+利益超過分配は実績値、第20期以降の予想については実現を保障するものではありません。

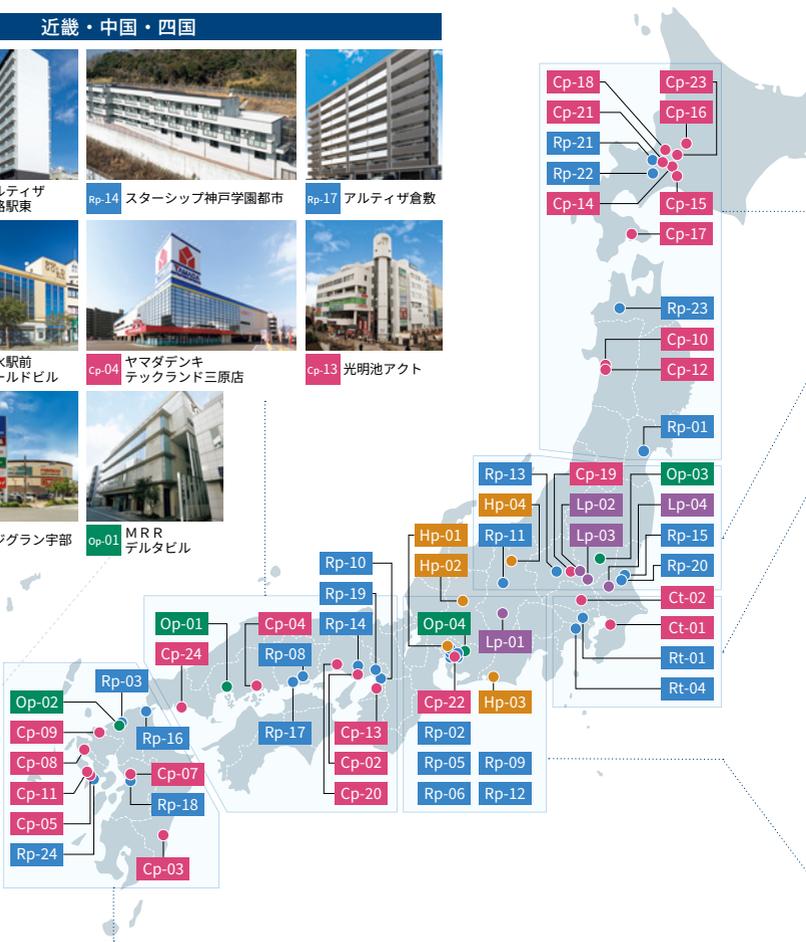
ポートフォリオマップ

災害リスクの軽減に向けた全国分散のポートフォリオ(全60物件)

近畿・中国・四国



- レジデンス
- 商業施設
- ホテル
- オフィス
- 物流施設



九州・沖縄



北海道・東北



東京圏



甲信越・北陸・関東(東京圏を除く)



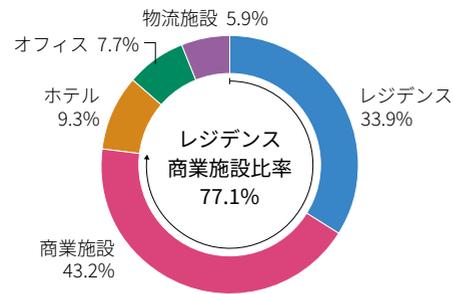
東海



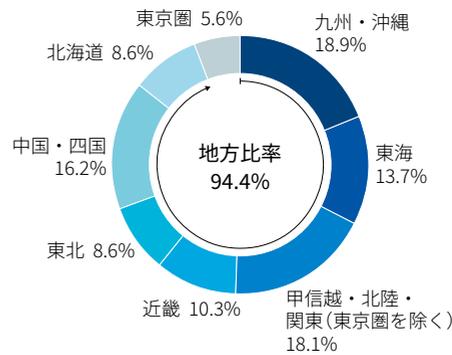
ポートフォリオデータ (2025年12月31日時点)

取得価格合計 616.56億円	取得物件数 60物件	鑑定価格合計 715.87億円
鑑定NOI利回り 6.2%	稼働率 99.3%	

用途別投資比率(取得価格ベース)

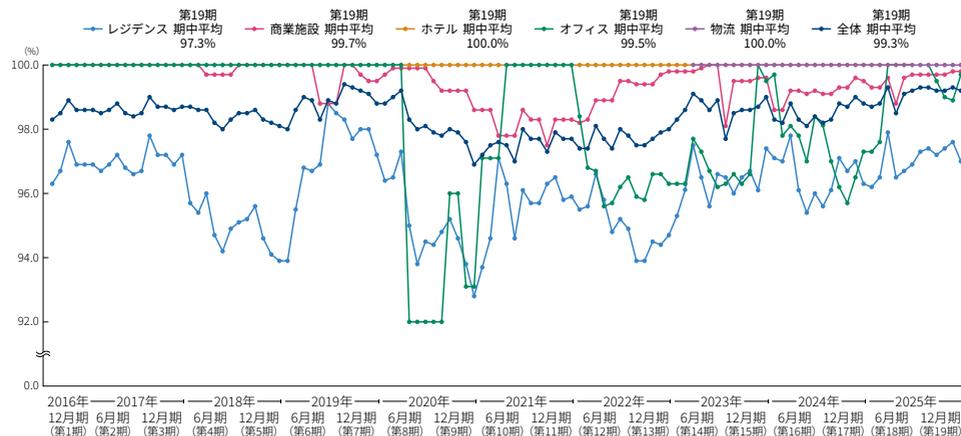


地域別投資比率(取得価格ベース)



期中平均稼働率の推移

各アセットの安定的な稼働を実現し、安定収益の確保と運用精度の向上を継続的に推進



サステナビリティへの取組み



サステナビリティに関する評価 ~CASBEE 不動産評価認証~

2025年取得

 Sランク ★★★★★	 MRRデルタビル	 Aランク ★★★★	 アルティザ池尻 (集合住宅部分)	 プレスト博多祇園ビル (事務所部分)
-------------------	--------------	------------------	-------------------------	---------------------------

2024年取得

 Aランク ★★★★	 MRRいとしま	 MRRさせぼ (店舗部分)	 アルティザ博多 プレミア	 B+ランク ★★★★	 MRRくまもと (事務所・店舗部分)
------------------	-------------	----------------------	---------------------	-------------------	---------------------------

2023年取得

 Sランク ★★★★★	 アルティザ小倉	 Aランク ★★★★	 アルティザ仙台 花京院
-------------------	-------------	------------------	--------------------

(注) 取得時の写真の為、現況と異なる場合があります。

GRESBリアルエステイト評価の取得

本投資法人は、2025年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。



マリモグループとしてのサステナビリティへの取組み

子どもたちに“見える喜び”を届ける パリミキ(メガネの三城)×マリモホールディングス連携プロジェクト開始

株式会社マリモホールディングスは株式会社パリミキと連携し、広島県における経済的な事情を抱える家庭の子どもたちに、メガネを届けるプロジェクトを行います。地域支援のNPO(こどもステーション、キッズドア)と連携し、経済的な理由でメガネの購入が難しい家庭の子どもたちに「見える喜び」を届け、学びの環境を整えることを目的としています。今後も子どもたちの健康を育む活動を支援してまいります。



II. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		自2023年7月1日 至2023年12月31日	自2024年1月1日 至2024年6月30日	自2024年7月1日 至2024年12月31日	自2025年1月1日 至2025年6月30日	自2025年7月1日 至2025年12月31日
営業収益	(百万円)	2,081	2,208	2,578	3,157	2,514
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,081	2,093	2,401	2,544	2,514
営業費用	(百万円)	1,181	1,230	1,337	1,930	1,363
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	879	923	1,019	1,095	1,021
営業利益	(百万円)	899	977	1,241	1,226	1,150
経常利益	(百万円)	711	784	977	919	834
当期純利益	(百万円)	712	783	976	919	833
総資産額	(百万円)	55,066	55,042	68,735	68,788	68,093
(対前期比)	(%)	△0.3	△0.0	24.9	0.1	△1.0
純資産額	(百万円)	25,129	25,093	30,314	30,216	30,008
(対前期比)	(%)	△0.7	△0.1	20.8	△0.3	△0.7
有利子負債額	(百万円)	26,820	26,820	33,340	33,340	33,340
出資総額	(百万円)	25,214	25,214	30,332	30,332	30,332
出資総額(純額) ^(注1)	(百万円)	24,416	24,310	29,337	29,296	29,175
発行済投資口の総口数	(口)	237,225	237,225	281,494	281,494	281,494
1口当たり純資産額 ^(注4)	(円)	105,930	105,780	107,692	107,341	106,605
1口当たり当期純利益 ^(注4)	(円)	3,002	3,301	3,670	3,266	2,960
分配金総額	(百万円)	818	873	1,018	1,040	902
1口当たり分配金	(円)	3,452	3,684	3,617	3,697	3,206
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,003	3,301	3,470	3,197	2,961
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	5	5	5	-	-
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	444	378	142	500	245
総資産経常利益率 ^(注4)	(%)	1.3	1.4	1.6	1.3	1.2
(年換算値)	(%)	2.6	2.9	3.1	2.7	2.4
自己資本利益率 ^(注4)	(%)	2.8	3.1	3.5	3.0	2.8
(年換算値)	(%)	5.6	6.3	7.0	6.1	5.5
期末自己資本比率 ^(注4)	(%)	45.6	45.6	44.1	43.9	44.1
(対前期増減)	△0.2	△0.0	△1.5	△0.2	0.1	
配当性向 ^(注4)	(%)	100.0	100.0	100.0	97.9	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	182	184	181	184
期末投資物件数	(件)	52	52	60	58	60
減価償却費	(百万円)	379	382	447	469	426
資本的支出額	(百万円)	103	71	118	117	128
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注4)	(百万円)	1,581	1,552	1,829	1,918	1,919
FFO(Funds from Operation) ^(注4)	(百万円)	1,092	1,050	1,247	1,240	1,260
1口当たりFFO ^(注4)	(円)	4,603	4,427	4,432	4,407	4,476
期末総資産有利子負債比率(LTV) ^(注4)	(%)	48.7	48.7	48.5	48.5	49.0

(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) 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4) 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281,494口となっています。

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

② 投資環境

当期（2025年12月期）における日本の経済状況について、2025年7月-9月期の実質GDP成長率（季節調整済2次速報）は前期比年率換算-2.3%になりました。先行きについては、雇用・所得環境の改善や、各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待される一方、米国の通商政策の影響による下振れリスクに留意する必要があります。これに加えて物価上昇の継続が個人消費に及ぼす影響なども、我が国の景気を下押しするリスクとなっており、金融資本市場の変動等の影響に引き続き注意が必要であると認識しています。

(金融市場)

日本の国内でも2025年12月に政策金利の誘導水準を0.75%程度に引き上げることが決定され、今後の金融環境についても引き続き注視が必要であると認識しています。

全銀協日本円TIBORの3か月物については、当期（2025年12月期）全体では7月1日時点0.77273%から12月30日時点1.07273%と上昇傾向を維持したまま推移しました。

(J-REIT市場規模)

一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート（2025年12月）」によれば、2025年11月末のJ-REITの資産規模（運用資産額）は、23兆9,419億円と前年同月と比べて4,307億円（対前年同月比1.8%）増加し、保有物件数は4,889物件と前年同月と比べて24物件（対前年同月比0.5%）増加しました。要因としては、引き続き緩和的な資金供給環境が維持される中で国内外の投資家の投資意欲は健在であり、J-REIT市場を牽引したものと考えられます。今後、世界的な金融引締め等が続くなかで、投資家の動向も含め引き続き留意が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2023年までの借家種類別に見た世帯数の推移（総務省統計局「住宅・土地統計調査」）によれば、民間借家の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと思われます。

(注) 【東京圏】とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(商業施設市場)

経済産業省「商業動態統計」によれば、2025年7月から9月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについては、全国平均で4.2%、エリア別では北海道エリア-0.6%、東北エリア1.9%、関東エリア6.9%、中部エリア3.5%、近畿エリア0.6%、中国エリア3.9%、四国エリア3.8%、九州エリア3.0%と、全国的に増加傾向となっています。ドラッグストアについては、全国平均で4.6%、エリア別では北海道エリア2.3%、東北エリア5.5%、関東エリア3.8%、中部エリア4.1%、近畿エリア7.5%、中国エリア2.0%、四国エリア6.3%、九州エリア5.1%、沖縄エリア23.1%と、全国的に増加傾向となっています。

スーパーマーケット、ドラッグストア共に、食料品・日用雑貨などの生活必需品の値上がり影響したものと認識しています。

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(2025年11月推計値)」によれば、2025年1月～11月の訪日外国人旅行者数は、3,906万人(対前年同期比17.0%) (推計値含む)と、引き続き前年に比べて増加しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査(2025年10月・第2次速報、2025年11月・第1次速報)」によれば、2025年10月の日本人延べ宿泊者数は、4,213万人泊(対前年同月比-3.6%)、外国人延べ宿泊者数は、1,648万人泊(対前年同月比3.7%)と外国人宿泊需要は引き続き寄与しました。宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル81.5%(対前年同月差2.0%)、シティホテル80.5%(対前年同月差3.3%)、リゾートホテル61.5%(対前年同月差2.3%)と稼働率は増加しています。

日本人延べ宿泊者数は物価高による実質所得の低下やホテル代の高騰により横ばいが続くものの、外国人延べ宿泊者数は為替レートが依然として円安の水準にあることが追い風となっており、引き続き高水準を維持するものと認識しています。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社「MARKET VIEW Japan Office,Q3 2025」によれば、2025年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、大阪市1.7%(対前年同期比-0.4pts)、名古屋2.6%(対前年同期比-0.8pts)、札幌市3.3%(対前年同期比+0.2pts)、仙台市4.0%(対前年同期比±0.0pts)、金沢市14.3%(対前年同期比+1.5pts)、京都市2.8%(対前年同期比+0.8pts)、神戸市1.6%(対前年同期比-0.4pts)、広島市4.7%(対前年同期比-0.1pts)、高松市7.2%(対前年同期比-0.5pts)、福岡市4.0%(対前年同期比-0.6pts)でした。地方都市でも既存ビルでの空室消化が順調に進み、引き続きテナント需要は底堅いと認識しています。

主要な地方都市の想定成約賃料は、大阪市15,300円/坪(対前年同期比+1.7%)、名古屋14,850円/坪(対前年同期比+0.7%)、札幌市16,120円/坪(対前年同期比+0.1%)、仙台市11,820円/坪(対前年同期比+1.3%)、金沢市10,810円/坪(対前年同期比-0.1%)、京都市15,510円/坪(対前年同期比+0.5%)、神戸市12,480円/坪(対前年同期比+0.6%)、広島市12,080円/坪(対前年同期比+0.6%)、高松市9,960円/坪(対前年同期比+1.0%)、福岡市16,490円/坪(対前年同期比+0.6%)でした。地方都市でも賃料水準は上昇傾向が続いているものの、稼働率等については引き続き留意する必要があると認識しています。

(物流施設市場)

物流事業における事業環境として、通信販売・ECといったライフスタイルの変化が定着しつつあり、これに起因する物流不動産に対する需要は強く、当該需要は引き続き増加することが見込まれます。こうした市場環境を背景に、大規模な物流不動産のみならず多様な施設機能や規模を有する物流不動産への需要は引き続き見込まれるものと認識しています。

③運用実績

当期においては、本資産運用会社と株式会社マリモ(以下「マリモ」ということがあります。))をはじめとするプロパティマネジメント会社各社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。この結果、稼働率の向上、契約賃料の増加を見込んでいます。その結果、当期末における本投資法人の保有資産(60物件、取得価格(注)の合計61,656百万円)の稼働率は99.2%、期中平均稼働率は99.3%となっています。

また、サステナビリティに関する取組みとして、環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)に配慮した取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の向上に資するものであるという認識のもと、本投資法人は、2025年10月にGRESBリアルエステイト評価において、GRESBレーティングで「1スター」を取得しました。

(注)「取得価格」は取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金であり、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資金調達状況

当期においては2025年8月1日に返済期限を迎える2022年8月1日付にて借り入れた長期借入金(トランシェ9)2,015百万円の返済資金に充当するため、2025年8月1日付で長期借入金(トランシェ17グリーンローン)2,015百万円の借入れを行いました。この結果、当期末(2025年12月末)時点における借入金残高は、33,340百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は、49.0%となりました。

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2,514百万円、営業利益1,150百万円、経常利益834百万円となり、当期純利益は833百万円となりました。

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2,961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16にほぼ相当する額である68百万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245円となりました。

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71.6%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19期末(2025年12月期)における不動産等の鑑定評価額の合計は71,587百万円であり、不動産等の帳簿価格合計(60,465百万円)及び第20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(226百万円)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60,465百万円です。

(注3)本投資法人が当期末現在保有する60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、92百万円であり、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2026年6月期において226百万円、2026年12月期において221百万円に留まるため、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

当期末(2025年12月31日)までの最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	概要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		出資総額(純額)(百万円) ^(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
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2)
2021年9月14日	利益を超える金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,287	(注3)
2022年1月18日	公募増資	38,158	190,838	4,685	19,555	4,685	18,972	(注4)
2022年2月15日	第三者割当	1,388	192,226	170	19,725	170	19,142	(注5)
2022年3月16日	利益を超える金銭の分配	—	192,226	—	19,725	△48	19,093	(注6)
2022年9月16日	利益を超える金銭の分配	—	192,226	—	19,725	△41	19,052	(注7)
2023年1月18日	公募増資	42,856	235,082	5,227	24,952	5,227	24,279	(注8)
2023年2月14日	第三者割当	2,143	237,225	261	25,214	261	24,541	(注9)

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) (百万円) ^(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2023年 3月16日	利益を超える金銭の分配	—	237,225	—	25,214	△42	24,498	(注10)
2023年 9月14日	利益を超える金銭の分配	—	237,225	—	25,214	△81	24,416	(注11)
2024年 3月15日	利益を超える金銭の分配	—	237,225	—	25,214	△106	24,310	(注12)
2024年 9月2日	公募増資	42,226	279,451	4,882	30,096	4,882	29,192	(注13)
2024年 9月17日	利益を超える金銭の分配	—	279,451	—	30,096	△90	29,101	(注14)
2024年 9月24日	第三者割当	2,043	281,494	236	30,332	236	29,337	(注15)
2025年 3月17日	利益を超える金銭の分配	—	281,494	—	30,332	△41	29,296	(注16)
2025年 8月19日	一時差異等調整引当額戻入	—	281,494	—	30,332	19	29,316	(注17)
2025年 9月16日	利益を超える金銭の分配	—	281,494	—	30,332	△140	29,175	(注18)

- (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) 2021年2月18日開催の本投資法人役員会において第9期(2020年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり410円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注3) 2021年8月18日開催の本投資法人役員会において第10期(2021年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり426円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払を開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注4) 1口当たり発行価格127,627円(発行価額122,783円)にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。
- (注5) 1口当たり発行価額122,783円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴う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。
- (注6) 2022年2月18日開催の本投資法人役員会において第11期(2021年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり320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16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1,221千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注7) 2022年8月18日開催の本投資法人役員会において第12期(2022年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり216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16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1,153千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注8) 1口当たり発行価格126,652円(発行価額121,975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9) 1口当たり発行価格121,975円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴う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。
- (注10) 2023年2月17日開催の本投資法人役員会において第13期(2022年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり222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16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1,153千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注11) 2023年8月17日開催の本投資法人役員会において第14期(2023年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり343円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払を開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,186千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注12) 2024年2月19日開催の本投資法人役員会において第15期(2023年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり449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15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1,186千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119,925円(発行価額115,620円)にて新たな特定資産の取得資金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) 2024年8月19日開催の本投資法人役員会において第16期(2024年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり383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17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1,186千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注15) 1口当たり発行価額115,620円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴う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。
- (注16) 2025年2月18日開催の本投資法人役員会において第17期(2024年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり147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17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1,407千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注17) 2025年8月19日開催の本投資法人役員会において一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。
- (注18) 2025年8月19日開催の本投資法人役員会において第18期(2025年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり500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16日よりその支払を開始しました。

【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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自2023年7月1日 至2023年12月31日	自2024年1月1日 至2024年6月30日	自2024年7月1日 至2024年12月31日	自2025年1月1日 至2025年6月30日	自2025年7月1日 至2025年12月31日
最高(円)	129,200円	133,900円	127,700円	112,000円	115,700円
最低(円)	121,300円	116,600円	104,500円	96,100円	105,800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き、当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は2,961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16にほぼ相当する額である68百万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245円となりました。

期別	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	
	自2023年7月1日 至2023年12月31日	自2024年1月1日 至2024年6月30日	自2024年7月1日 至2024年12月31日	自2025年1月1日 至2025年6月30日	自2025年7月1日 至2025年12月31日	
当期末処分利益総額	(千円)	712,474	783,220	976,871	919,447	833,579
利益留保額	(千円)	87	141	87	85	75
金銭の分配金総額	(千円)	818,900	873,936	1,018,163	1,040,683	902,469
(1口当たり分配金)	(円)	(3,452)	(3,684)	(3,617)	(3,697)	(3,206)
うち利益分配金総額	(千円)	712,386	783,079	976,784	899,936	833,503
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,003)	(3,301)	(3,470)	(3,197)	(2,961)
うち出資払戻総額	(千円)	106,514	90,857	41,379	140,747	68,966
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(449)	(383)	(147)	(500)	(245)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	1,186	1,186	1,407	—	—
(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)	(5)	(5)	(5)	(—)	(—)
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)	105,327	89,671	39,972	140,747	68,966
(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)	(444)	(378)	(142)	(500)	(245)

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

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、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される一方、欧米の通商政策の影響による下振れリスクが高まっており、これに加えて物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響なども、我が国の景気を下押しするリスクとなっており、金融資本市場の変動等の影響に一層注意する必要があると認識しています。

今後の不動産売買市場においては、日本の金融・財政政策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

国内に幅広く事業展開している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、コアアセットである「レジデンス」及び「商業施設」を基盤としつつも、「ホテル」アセットなど内部成長余力の高い不動産へ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い、地方を中心とした安定的かつ収益性の高い総合型ポートフォリオを構築する方針です。

また、スポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ (Artiza)」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発 (注) 事業等により開発される商業施設やホテルを含む物件の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けながら資産規模の拡大を図るとともに、マリモ、サポート会社9社 (株式会社三十三銀行、株式会社青森みちのく銀行、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、株式会社リビタ及びアルファコート株式会社) 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員が不動産業界において培ってきたネットワークに基づき入手する物件情報、保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づき入手する物件情報を、本投資法人の着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

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

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

(ii) 内部成長戦略

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

今後も当期同様、保有資産の運営状況や周辺の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、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費の圧縮、共用部照明器具のLED化による環境への配慮及び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及び借入金利の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。

直近の金利上昇を踏まえて、金利コストの急激な増加とのバランスを考慮し、一部変動金利を引き続き選択しながらも一定程度の金利固定化を意識し、健全な財務運営を継続させていく方針です。

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)

(i) 資金の借入れ

本投資法人は、2026年1月23日付で、同日に返済期限を迎える長期借入金 (トランシェ11) 2,440百万円の返済資金に充当するため、長期借入金2,440百万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 ^(注4)	返済方法	摘要
トランシェ18	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団 ^(注1)	2,440	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) ^(注3) +0.650% (変動金利)	2026年 1月23日	2030年 2月1日	期限一括 返済	無担保・ 無保証

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三十三銀行より組成されています。

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

(注4) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

本投資法人は、2026年2月9日付で下記「(B) 資産の取得」記載の物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、以下のとおり、個別アンコミットメントライン貸付契約 (個別アンコミットメントライン1) による借入を行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率 ^(注1)	借入日	元本 弁済日 ^(注3)	返済方法	摘要
個別アンコミットメントライン貸付契約 (個別アンコミットメントライン1)	株式会社三井住友銀行	300	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) ^(注2) +0.220% (変動金利)	2026年 2月9日	2027年 2月9日	期限一括 返済	無担保・ 無保証

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

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

(注3) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(ii) 資産の取得

本投資法人は、2026年2月9日に下記1物件 (取得価格1,080百万円) を取得しました。

物件番号 ^(注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) ^(注2)	鑑定評価額 (百万円) ^(注3)	取得年月日
HCp-01	ツクイ・サンフォレスト水戸	茨城県水戸市	株式会社マリモ	1,080	1,200	2026年2月9日

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで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、Lは物流施設、HCはヘルスケア施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存在する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。

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

(注3) 「鑑定評価額」は、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2025年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期別	第15期 (2023年12月31日)	第16期 (2024年6月30日)	第17期 (2024年12月31日)	第18期 (2025年6月30日)	第19期 (2025年12月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	237,225	237,225	281,494	281,494	281,494
出資総額 (百万円)	25,214	25,214	30,332	30,332	30,332
投資主数 (人)	16,894	17,230	19,693	19,757	19,279

2. 投資口に関する事項

2025年12月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) ^(注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	27,838	9.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	24,860	8.8
株式会社マリモ	17,293	6.1
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,126	4.0
福田 大志	4,767	1.7
福岡 靖介	4,600	1.6
富士伊豆農業協同組合	2,270	0.8
渡邊 秀三	2,200	0.8
米沢信用金庫	2,000	0.7
株式会社S B I証券	1,934	0.7
合計	98,888	35.1

(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)(注3)}
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	—	1,500
	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 取締役 東京センチュリー株式会社 取締役	1,500
会計監査人	PwC Japan有限責任監査法人	—	9,500

(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。

(注3) 会計監査人については、当期の監査(監査証明業務)に係る報酬として支払うべき額9,500千円を記載しております。なお、上記を除いて、会計監査人と同一のネットワークに属する者から業務の提供は受けておらず、報酬の支払はありません。

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) 犯罪行為又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

2025年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者(投資主名簿等管理人)は以下のとおりです。

資産運用会社	マリモ・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営)	マリモ・アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者 (会計及び税務)	東京共同会計事務所

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

2025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18期 2025年6月30日現在		第19期 2025年12月31日現在	
		保有総額 (百万円) ^(注2)	資産総額に対する 比率(%) ^(注3)	保有総額 (百万円) ^(注2)	資産総額に対する 比率(%) ^(注3)
信託不動産	地方都市	36,161	52.6	36,907	54.2
	その他地域	19,181	27.9	20,092	29.5
	東京圏	3,467	5.0	3,463	5.1
信託不動産 合計		58,811	85.5	60,462	88.8
預金・その他の資産 ^(注4)		9,977	14.5	7,630	11.2
資産総額 計		68,788	100.0	68,093	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。
(注4)「預金・その他の資産」は、信託建設仮勘定の金額を含みます。

2. 主要な保有資産

2025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 (m) ^(注2)	賃貸面積 (m) ^(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
Cp-24	フジグラン宇部	5,527	51,169.86	51,169.86	100.0	非開示 (注6)	商業施設
Rp-01	アルティザ仙台花京院	2,529	9,810.37	9,478.69	96.6	5.1	レジデンス
Cp-13	光明池アクト	2,095	6,379.29	6,054.03	94.9	5.3	商業施設
Cp-07	MR Rくまもと	2,013	11,157.71	11,012.11	98.7	5.0	商業施設
Rp-16	アルティザ小倉	1,862	5,307.82	5,039.19	94.9	2.5	レジデンス
Op-03	MR R宇都宮	1,810	5,106.48	5,073.19	99.3	3.6	オフィス
Hp-03	ホテル SUI 浜松 by ABEST	1,702	2,355.21	2,355.21	100.0	非開示 (注6)	ホテル
Hp-02	KOKO HOTEL 飛騨高山	1,669	3,385.68	3,385.68	100.0	非開示 (注6)	ホテル
Cp-04	ヤマダデンキテックランド三原店	1,668	11,579.19 (注7)	11,579.19 (注7)	100.0	非開示 (注6)	商業施設
Hp-04	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	1,575	2,918.15	2,918.15	100.0	非開示 (注6)	ホテル
合計/平均		22,455	109,169.76	108,065.30	99.0	40.0	

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィス、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。以下同じです。
(注2)「賃貸可能面積」は、2025年12月31日現在、各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
(注3)「賃貸面積」は、2025年12月31日現在の賃貸すること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。パス・スルー型マスターリース契約が締結済みの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。締結済みのマスターリース契約においてパス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存する場合には、パス・スルー型の区画について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、賃料固定型の区画については当該マスターリース契約に表示されているものを記載しています。以下同じです。
(注4)「稼働率」は、2025年12月31日現在における、各保有資産に係る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)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。
(注7)「ヤマダデンキ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。

3. 不動産等組入資産明細

2025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 (m) ^(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	2,529	4,010
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	335	534
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	895	1,390
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	554	701
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	649	830
Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市北区東島田町一丁目5番4号	信託受益権	1,809.60	620	658
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号	信託受益権	841.50	407	485
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	1,126	1,280
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	652	654
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市中区西新道一丁目19番30号	信託受益権	1,079.20	496	554
Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市北通町1番地	信託受益権	1,915.65	790	863
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市垂水区小東台東868番1416	信託受益権	2,801.77	993	1,210
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市泉町三丁目3番26号	信託受益権	1,843.68	618	711
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市小倉北区吉野町11番10号	信託受益権	5,307.82	1,862	1,920
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市稲荷町5番13号	信託受益権	2,275.84	617	600
Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市中央区新町一丁目5番10号	信託受益権	1,598.52	534	526
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市石橋二丁目12番7	信託受益権	1,838.24	1,120	1,170
Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市白梅一丁目5番12	信託受益権	2,095.00	738	794
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌市北区北十八条西四丁目7番地	信託受益権	2,036.19	588	580
Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市中央区南四条東四丁目7番地1	信託受益権	2,276.83	868	893
Rp-23	ドーミー弘前	青森県弘前市大字富田一丁目8番地1	信託受益権	2,904.09	790	795
Rp-24	アルティザ長崎水辺の森	長崎県長崎市大浦町7番20号	信託受益権	2,081.04	945	917
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	579	753
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	1,119	1,330
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	419	547
Cp-03	Foodaly 青葉店	宮城県宮崎市宮崎東三丁目12番地6	信託受益権	1,729.30	183	401
Cp-04	ヤマダデンキ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)	1,668	2,910
Cp-05	ヤマダデンキ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)	1,023	1,310
Cp-07	MR Rくまもと	熊本県熊本市中央区南熊本一丁目9番25号	信託受益権	11,157.71	2,013	2,330
Cp-08	MR Rさせば	長崎県佐世保市大和町978番地6	信託受益権	5,070.01	933	1,330

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-09	MR R いとしま	福岡県糸島市高田五丁目23番6号	信託受益権	2,842.78	927	911
Cp-10	MR R あきた ^(注5)	秋田県秋田市茨島一丁目1番16号	信託受益権	8,416.10	860	910
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	1,290
Cp-12	MR R あきたⅡ	秋田県秋田市茨島一丁目4番63号	信託受益権	5,587.25	971	1,030
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市南区鶴谷台二丁目1番3号	信託受益権	6,379.29	2,095	2,210
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市恵み野 西五丁目3番1	信託受益権	3,933.31	907	1,010
Cp-15	MR R 千歳	北海道千歳市住吉二丁目7番8号	信託受益権	1,521.93	486	502
Cp-16	MR R 岩見沢	北海道岩見沢市五条東 六丁目3番地9	信託受益権	2,165.67	569	625
Cp-17	MR R 函館	北海道函館市日吉町 四丁目16番31号	信託受益権	1,485.84	391	429
Cp-18	MR R 江別	北海道江別市野幌住吉町 37番地2	信託受益権	2,320.43	669	685
Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	群馬県伊勢崎市宮子町 3556番地1	信託受益権	16,329.51	1,537	1,970
Cp-20	ミラキシティ花北	兵庫県姫路市増位新町 一丁目24番地	信託受益権	1,441.77	555	699
Cp-21	MR R 麻生クリニック ビル	北海道札幌市北区北39条西五丁 目1番15号	信託受益権	1,106.44	422	453
Cp-22	リソラ大府クリニック モール	愛知県大府市柗山町一丁目175番 地1	信託受益権	1,114.51	625	625
Cp-23	MR R 江別Ⅱ ^(注6)	北海道江別市大麻南樹町1番地4	信託受益権	3,905.48	531	582
Cp-24	フジグラン宇部	山口県宇部市明神町三丁目1番1 号	信託受益権	51,169.86	5,527	6,110
Ct-01	MR R いちはら(底地)	千葉県市原市千種六丁目7番	信託受益権	18,326.76	717	1,300
Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	埼玉県北本市深井四丁目46番	信託受益権	11,451.00	1,047	1,120
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	575	795
Hp-02	KOKO HOTEL 飛騨 高山	岐阜県高山市初田町二丁目51番 地	信託受益権	3,385.68	1,669	1,980
Hp-03	ホテル SUI 浜松 by ABEST	静岡県浜松市中央区連尺町314番 地の47	信託受益権	2,355.21	1,702	1,750
Hp-04	天然温泉ホテルリブマ ックス PREMIUM 長 野駅前	長野県長野市大字栗田字源田窪 2145番地	信託受益権	2,918.15	1,575	1,680
Op-01	MR R デルタビル	広島県広島市中区国泰寺町 一丁目3番29号	信託受益権	3,053.57	990	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	738	1,390
Op-03	MR R 宇都宮	栃木県宇都宮市東郷六丁目1番 7号、同3番9	信託受益権	5,106.48	1,810	1,910
Op-04	池下E Sビル	愛知県名古屋市中区千種区覚王山通 八丁目70番1号	信託受益権	2,066.02	1,013	1,120
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市下平4495番地31	信託受益権	10,047.69	1,202	1,220
Lp-02	太田清原ロジスティ クスセンター	群馬県太田市清原町10番地1	信託受益権	9,048.48	1,289	1,580
Lp-03	千代田町ロジスティ クスセンター	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木字 横根原3019番地2	信託受益権	4,605.38	384	523
Lp-04	下妻冷凍冷蔵物流セ ンター	茨城県下妻市村岡字西原乙167 番4	信託受益権	2,384.67	815	902
	合計			302,042.34	60,462	71,587

(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2025年12月31日現在、各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

(注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の各不動産鑑定士が作成した2025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)「ヤマダデンキテックランド三原店」及び「ヤマダデンキテックランド時津店」の賃貸可能面積には、1階自動車庫(建物下のピロティ式駐車場部分)及び倉庫棟の面積を含みます。

(注5)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟(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。

(注6)敷地内に2棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟(以下「取得建物」といいます。)のみです。残りの1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18期 (2025年1月1日～2025年6月30日)				第19期 (2025年7月1日～2025年12月31日)			
		テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Rp-01	アルティザ 仙台花京院	200	95.5	128	5.0	199	96.6	127	5.1
Rp-02	アルティザ 上前津	44	100.0	17	0.7	43	97.7	17	0.7
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	113	96.6	51	2.0	113	96.6	51	2.0
Rp-05	アルティザ 東別院	53	98.1	22	0.9	52	96.3	22	0.9
Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	48	96.5	24	1.0	48	96.5	23	1.0
Rp-08	アルティザ 東島田	51	98.1	24	1.0	51	98.1	24	1.0
Rp-09	アルティザ 鶴舞	29	96.7	13	0.5	30	100.0	13	0.6
Rp-10	アルティザ 淡路駅東	91	100.0	39	1.5	91	100.0	38	1.5
Rp-11	アルティザ 松本	55	96.1	29	1.2	53	93.3	29	1.2
Rp-12	アルティザ 浅間町	39	97.5	17	0.7	39	97.5	17	0.7
Rp-13	アルティザ北通町	53	98.3	30	1.2	52	96.2	29	1.2
Rp-14	スターシップ神戸学 園都市	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)
Rp-15	アルティザ水戸泉町	43	90.5	25	1.0	47	100.0	23	0.9
Rp-16	アルティザ小倉	134	95.9	62	2.5	132	94.9	61	2.5
Rp-17	アルティザ倉敷	47	98.1	23	0.9	46	96.1	22	0.9
Rp-18	アルティザ熊本新町	46	95.9	18	0.7	42	87.5	18	0.7
Rp-19	スターシップ石橋阪 大前	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)
Rp-20	アルティザ水戸白梅	61	96.8	29	1.2	60	95.2	28	1.1

物件番号	不動産等の名称	第18期 (2025年1月1日～2025年6月30日)				第19期 (2025年7月1日～2025年12月31日)			
		テナント数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	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)
Rp-22	アルファスクエア南4条東	40	90.3	28	1.1	41	95.8	28	1.1
Rp-23	ドーミー弘前	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)
Rp-24	アルティザ長崎水辺の森	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Rt-01	アルティザ池尻	18	95.9	19	0.7	18	96.0	18	0.7
Rt-03	アルティザ川崎EAST(注6)	-	-	31	1.2	-	-	-	-
Rt-04	アルティザ相武台	82	97.5	55	2.2	81	97.5	54	2.2
Cp-01	MR R おおむた(注7)	-	-	30	1.2	-	-	-	-
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	7	100.0	20	0.8	7	100.0	20	0.8
Cp-03	Foodaly 青葉店	1	100.0	15	0.6	1	100.0	15	0.6
Cp-04	ヤマダデンキ 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	ヤマダデンキ テックランド時津店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-07	MR R くまもと	62	100.0	123	4.8	56	98.7	125	5.0
Cp-08	MR R させば	5	100.0	55	2.2	5	100.0	56	2.3
Cp-09	MR R いとしま	3	100.0	37	1.5	3	100.0	39	1.6
Cp-10	MR R あきた(注8)	4	100.0	32	1.3	4	100.0	32	1.3
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-12	MR R あきたⅡ	3	100.0	43	1.7	3	100.0	43	1.7
Cp-13	光明池アクト	31	94.9	124	4.9	31	94.9	132	5.3
Cp-14	コープさっぽろ恵み 野店	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-15	MR R 千歳	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-16	MR R 岩見沢	4	100.0	31	1.2	4	100.0	19	0.8
Cp-17	MR R 函館	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-18	MR R 江別	2	100.0	20	0.8	2	100.0	20	0.8
Cp-19	Mr Max 伊勢崎店	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-20	ミラキダンシティ花北	9	100.0	26	1.1	9	100.0	26	1.1
Cp-21	MR R 麻生クリニック ビル	5	100.0	19	0.8	5	100.0	17	0.7
Cp-22	リソラ大府クリニック モール	6	86.2	20	0.8	7	100.0	21	0.8
Cp-23	MR R 江別Ⅱ(注9)	3	100.0	16	0.6	3	100.0	16	0.6
Cp-24	フジグラン宇都	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)
Ct-01	MR R いちはら (底地)	5	100.0	21	0.8	5	100.0	21	0.9

物件番号	不動産等の名称	第18期 (2025年1月1日～2025年6月30日)				第19期 (2025年7月1日～2025年12月31日)			
		テナント数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Ct-02	ケースデンキ北本店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Hp-01	ルートイン宮駅前	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)
Hp-02	KOKO HOTEL 飛騨 高山	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-03	ホテル SUI 浜松 by ABEST	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-04	天然温泉ホテルリブ マックス PREMIUM 長野駅前	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Op-01	MR R デルタビル	14	100.0	57	2.3	14	100.0	57	2.3
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	12	100.0	43	1.7	12	100.0	47	1.9
Op-03	MR R 宇都宮	82	100.0	89	3.5	81	99.3	89	3.6
Op-04	池下E Sビル	5	100.0	51	2.0	5	100.0	52	2.1
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	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)
Lp-02	太田清原ロジスティ クスセンター	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)
Lp-03	千代田町ロジスティ クスセンター	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)
Lp-04	下妻冷凍冷蔵物流セ ンター	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
	合計/平均	1,531	99.2	2,544	100.0	1,518	99.2	2,514	100.0

(注1) 「テナント数」は、各期末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賃借人の数を記載しています。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・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存するマスターリース契約が締結されている場合には、バス・スルー型の区画について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、賃料固定型の区画については当該マスターリース会社を区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。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済みの各賃貸借契約又は当該物件の図面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まれています。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まれています。)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。

(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。

(注6) 「アルティザ川崎EAST」は、2025年6月30日付で譲渡しています。

(注7) 「MR R おおむた」は、2025年5月30日付で譲渡しています。

(注8) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

(注9) 敷地内に2棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの1棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. その他資産の状況

該当事項はありません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自2023年7月1日 至2023年12月31日	自2024年1月1日 至2024年6月30日	自2024年7月1日 至2024年12月31日	自2025年1月1日 至2025年6月30日	自2025年7月1日 至2025年12月31日
当期首積立金残高	417,667	404,232	433,072	432,083	489,012
当期積立額	90,319	100,044	117,470	174,890	222,768
当期積立金取崩額	103,754	71,203	118,458	117,961	128,281
次期繰越額	404,232	433,072	432,083	489,012	583,499

(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「⑤業績及び分配の概要」をご参照ください。

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2025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20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
グランエターナ北大前II	北海道札幌市	スプリンクラーポンプ交換	自2026年1月 至2026年6月	12,000	-	-
Foodaly青葉店	宮城県宮崎市	照明LED化	自2026年1月 至2026年6月	21,100	-	-
リソラ大府クリニックモール	愛知県大府市	照明LED化	自2026年1月 至2026年6月	6,500	-	-
千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡千代田町	空調機更新	自2026年1月 至2026年6月	12,000	-	-
千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡千代田町	エレベーター制御盤更新	自2026年1月 至2026年6月	4,740	-	-

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2025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128,281千円であり、当期費用に区分された修繕費52,238千円と合わせ、合計180,519千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)
MR Rいとしま	福岡県糸島市	外壁改修	自2025年7月 至2025年12月	23,700
その他資本的支出				104,581
合計				128,281

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 18 期	第 19 期
	自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	自 2025年 7月 1日 至 2025年 12月31日
資産運用報酬	245,038	235,250
資産保管報酬	3,417	3,410
一般事務委託報酬	26,697	27,558
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	30,683	12,838
その他営業費用	61,534	60,151
合計	370,372	342,209

2. 借入状況

2025年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1 年内 返済 予定 の 長期 借入 金	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社西日本シティ銀行	2021年 8月2日	—	3,800	0.862 (注4)	2026年 8月3日	期限一括 返済	(注3)	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 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社中国銀行	2022年 8月1日	2,015	—	1.384 (注1)	2025年 8月1日	期限一括 返済	(注3)	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 株式会社三十三銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行	2023年 1月23日	2,440	2,440	1.394 (注1)	2026年 1月23日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	計		4,455	6,240					
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社西日本シティ銀行	2021年 8月2日	3,800	—	0.862 (注4)	2026年 8月3日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行 株式会社足利銀行	2022年 1月19日	1,200	1,200	1.586 (注1)	2027年 1月19日	期限一括 返済	(注2)	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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三十三銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社肥後銀行 株式会社中国銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社山口銀行	2022年 1月19日	3,770	3,770	1.686 (注1)	2028年 1月19日	期限一括 返済	(注2)	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SBI新生銀行 株式会社群馬銀行 株式会社千葉銀行	2023年 1月19日	1,500	1,500	1.494 (注1)	2027年 7月19日	期限一括 返済	(注2)	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 株式会社三十三銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社中国銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社山口銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社七十七銀行	2023年 1月19日	3,950	3,950	1.594 (注1)	2028年 7月19日	期限一括 返済	(注2)	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	2023年 8月1日	1,290	1,290	1.436 (注1)	2027年 8月1日	期限一括 返済	(注3)	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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社肥後銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行	2024年 2月1日	2,420	2,420	1.336 (注1)	2027年 2月1日	期限一括 返済	(注3)	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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社三十三銀行	2024年 8月1日	2,015	2,015	1.536 (注1)	2029年 8月1日	期限一括 返済	(注3)	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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社肥後銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行 株式会社山口銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社七十七銀行 株式会社イオン銀行	2024年 9月3日	3,520	3,520	1.154 (注1)	2027年 8月1日	期限一括 返済	(注2)	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SBI新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行 株式会社山口銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社イオン銀行	2024年 9月3日	3,000	3,000	1.354 (注1)	2029年 8月1日	期限一括 返済	(注2)	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SBI新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行	2025年 2月3日	2,420	2,420	1.254 (注1)	2029年 2月1日	期限一括 返済	(注3)	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 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社中国銀行	2025年 8月1日	—	2,015	1.204 (注1)	2029年 2月1日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	計		28,885	27,100					
	合計		33,340	33,340					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。
(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び付帯費用に充当するためです。
(注3) 資金使途は、既存借入の借換資金に充当するためです。
(注4) 固定金利による借入れです。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

物件の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得 年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	下妻冷凍冷蔵物流センター	2025年 7月1日	785	—	—	—	—
不動産 信託受益権	アルティザ長崎水辺の森	2025年 8月27日	870	—	—	—	—
不動産 信託受益権	ヤマダデンキテックランド時津店 ^(注2)	2025年 12月26日	166	—	—	—	—
合計		—	1,822	—	—	—	—

(注1) 「取得価格」は、保有資産に係る信託受益権売買契約書又は土地売買契約書に記載された不動産等の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 底地部分の追加取得（取得年月日：2025年12月26日、取得価格：166百万円）を行っています。なお、本投資法人は、当該底地を不動産として取得し、同日付で追加信託しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得価格 又は譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	下妻冷凍冷蔵物流センター	2025年 7月1日	信託受益権	785	902	日本ヴァリュアーズ株式会社	2025年 6月1日
取得	アルティザ長崎水辺の森	2025年 8月27日	信託受益権	870	917	日本ヴァリュアーズ株式会社	2025年 8月1日
取得	ヤマダデンキテックランド時津店	2025年 12月26日	信託受益権	166	166	日本ヴァリュアーズ株式会社	2025年 12月1日
合計		—	—	1,822	1,985	—	—

②その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合(B/A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
賃貸事業収入	2,398,108	株式会社マリモ	1,928,555	80.4
その他賃貸事業収入	116,179	株式会社マリモ	95,313	82.0
管理業務費	164,020	株式会社マリモ	65,124	39.7
その他賃貸事業費用	39,153	株式会社マリモ	1,840	4.7

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報をご参考であり、当期においては投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

①投資主総会

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 本投資法人にとって、運用資産を継続的に拡大させることは、喫緊の課題であると認識しております。投資機会を高めることに加えて、本投資法人が投資の中心と位置付ける地方の高齢化率の高まりによる親和性も考慮し、ポートフォリオの安定性維持にも寄与する投資対象資産となりうるという考えのもと、ヘルスケア施設を投資対象資産に追加する変更をするものです。
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、執行役員に北方隆士が選任され就任しました。なお、任期は、規約第34条第3項第1文に従い招集され選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。
第3号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり、監督役員に藤間義雄及び田中美穂が選任されそれぞれ就任しました。なお、任期は、規約第34条第3項第1文に従い招集され選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。
第4号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に徳納優収が選任されました。なお、補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案における執行役員の任期が満了する時までとなります。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	原案のとおり、補欠監督役員に海野隆善が選任されました。なお、補欠監督役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第3号議案における監督役員の任期が満了する時までとなります。

②投資法人役員会

該当事項はありません。

2. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載していません。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2025年6月30日)	当 期 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,077,686	1,832,293
信託現金及び信託預金	5,412,339	5,310,378
営業未収入金	26,622	17,899
前払費用	173,345	170,381
未収還付法人税等	488	166
未収消費税等	—	88,733
流動資産合計	9,690,482	7,419,852
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	26,900,202	27,845,231
減価償却累計額	△4,189,330	△4,595,175
信託建物(純額)	※1 22,710,871	※1 23,250,055
信託構築物	456,378	488,867
減価償却累計額	△94,775	△104,075
信託構築物(純額)	※1 361,603	※1 384,791
信託機械及び装置	123,822	123,822
減価償却累計額	△51,580	△54,601
信託機械及び装置(純額)	72,242	69,221
信託工具、器具及び備品	104,528	110,980
減価償却累計額	△49,331	△56,746
信託工具、器具及び備品(純額)	55,197	54,234
信託土地	※1 35,611,396	※1 36,704,674
信託建設仮勘定	694	2,948
有形固定資産合計	58,812,006	60,465,926
投資その他の資産		
長期前払費用	224,172	171,295
繰延税金資産	—	13
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	10,170	170
投資その他の資産合計	244,342	181,479
固定資産合計	59,056,349	60,647,405
繰延資産		
投資口交付費	41,502	26,526
繰延資産合計	41,502	26,526
資産合計	68,788,334	68,093,784

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2025年6月30日)	当 期 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	222,093	124,088
1年内返済予定の長期借入金	4,455,000	6,240,000
未払費用	469,847	357,001
未払法人税等	605	—
未払消費税等	202,058	—
前受金	339,365	347,951
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 247,420	※1 247,420
その他	6,742	6,816
流動負債合計	5,943,132	7,323,278
固定負債		
長期借入金	28,885,000	27,100,000
信託預り敷金及び保証金	※1 3,744,135	※1 3,661,598
その他	24	54
固定負債合計	32,629,159	30,761,652
負債合計	38,572,291	38,084,931
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	30,332,690	30,332,690
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △19,425	※3 —
その他の出資総額控除額	△1,016,669	△1,157,416
出資総額控除額合計	△1,036,094	△1,157,416
出資総額(純額)	29,296,595	29,175,273
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	919,447	833,579
剰余金合計	919,447	833,579
投資主資本合計	30,216,042	30,008,853
純資産合計	※4 30,216,042	※4 30,008,853
負債純資産合計	68,788,334	68,093,784

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期(ご参考)		当 期	
	自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日		自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	2,405,463	※1	2,398,108
その他賃貸事業収入	※1	138,800	※1	116,179
不動産等売却益	※2	612,924		—
営業収益合計		3,157,188		2,514,288
営業費用				
賃貸事業費用	※1, ※4	1,095,906	※1, ※4	1,021,365
不動産等売却損	※3	464,175		—
資産運用報酬		245,038		235,250
資産保管手数料		3,417		3,410
一般事務委託手数料		26,697		27,558
役員報酬		3,000		3,000
公租公課		30,683		12,838
その他営業費用		61,534		60,151
営業費用合計		1,930,454		1,363,574
営業利益		1,226,733		1,150,713
営業外収益				
受取利息		3,190		6,913
未払分配金戻入		396		213
その他		296		—
営業外収益合計		3,883		7,127
営業外費用				
支払利息		216,193		228,347
融資関連費用		79,467		80,146
投資口交付費償却		14,975		14,975
営業外費用合計		310,637		323,469
経常利益		919,979		834,371
税引前当期純利益		919,979		834,371
法人税、住民税及び事業税		605		891
法人税等調整額		14		△13
法人税等合計		619		877
当期純利益		919,359		833,493
前期繰越利益		87		85
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		919,447		833,579

V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2025年 1月 1日 至 2025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	30,332,690	△18,017	△976,697	△994,715	29,337,975
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		△1,407		△1,407	△1,407
その他の利益超過分配			△39,972	△39,972	△39,972
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,407	△39,972	△41,379	△41,379
当期末残高	※1 30,332,690	△19,425	△1,016,669	△1,036,094	29,296,595

(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	976,871	976,871	30,314,846	30,314,846
当期変動額				
剰余金の配当	△976,784	△976,784	△976,784	△976,784
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,407	△1,407
その他の利益超過分配			△39,972	△39,972
当期純利益	919,359	919,359	919,359	919,359
当期変動額合計	△57,424	△57,424	△98,803	△98,803
当期末残高	919,447	919,447	30,216,042	30,216,042

VI. 注記表

当期(自 2025年7月1日 至 2025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	30,332,690	△19,425	△1,016,669	△1,036,094	29,296,595
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 の戻入		19,425		19,425	19,425
その他の利益超過分配			△140,747	△140,747	△140,747
当期純利益					
当期変動額合計	—	19,425	△140,747	△121,321	△121,321
当期末残高	*1 30,332,690	—	△1,157,416	△1,157,416	29,175,273

(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	919,447	919,447	30,216,042	30,216,042
当期変動額				
剰余金の配当	△899,936	△899,936	△899,936	△899,936
一時差異等調整引当額 の戻入	△19,425	△19,425	—	—
その他の利益超過分配			△140,747	△140,747
当期純利益	833,493	833,493	833,493	833,493
当期変動額合計	△85,868	△85,868	△207,189	△207,189
当期末残高	833,579	833,579	30,008,853	30,008,853

[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 2025年1月1日 至 2025年6月30日	当期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～68年 信託構築物 4年～58年 信託機械及び装置 10年～29年 信託工具、器具及び備品 5年～15年</p> <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。 信託借地権 19年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<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。 信託建物 2年～68年 信託構築物 4年～58年 信託機械及び装置 10年～29年 信託工具、器具及び備品 5年～15年</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
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>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、当期は3,253千円です。</p>

項目	前期(ご参考)	
	自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託差入敷金及び保証金 ④1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産に係る控除対象外消費税等は、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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日

※1.担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は、以下のとおりです。

(単位：千円)	
信託建物	704,494
信託構築物	36,036
信託土地	2,387,920
合計	3,128,452

担保を付している債務は、以下のとおりです。

(単位：千円)	
信託預り敷金及び保証金	519,256
合計	519,256

当期	
自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日

※1.担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は、以下のとおりです。

(単位：千円)	
信託建物	694,743
信託構築物	35,200
信託土地	2,387,920
合計	3,117,864

担保を付している債務は、以下のとおりです。

(単位：千円)	
信託預り敷金及び保証金	509,164
合計	509,164

前期(ご参考)	
自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日

2.偶発債務

本投資法人の運用資産である「ヤマダデンキテックランド三原店」に関し、エンドテナントである株式会社ヤマダホールディングスより、本物件のマスターレシーである株式会社マリモに対して、2022年8月以降の賃料につき現行賃料比おおよそ30%の賃料減額請求を主な請求内容とする賃料減額訴訟（以下「本訴訟」といいます。）の提起を、2023年10月16日付で、東京地方裁判所において受けました。

本投資法人としては、本訴訟における賃料減額請求は合理的な理由を欠くものと考えており、今後の裁判手続において、本訴訟を提起されているマスターレシーを通じて、その旨を主張していく方針です。

本訴訟の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。

当期	
自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日

2.偶発債務

本投資法人の運用資産である「ヤマダデンキテックランド三原店」に関し、エンドテナントである株式会社ヤマダホールディングスより、本物件のマスターレシーである株式会社マリモに対して、2022年8月以降の賃料につき現行賃料比おおよそ30%の賃料減額請求を主な請求内容とする賃料減額訴訟（以下「本訴訟」といいます。）の提起を、2023年10月16日付で、東京地方裁判所において受けました。

本投資法人としては、本訴訟における賃料減額請求は合理的な理由を欠くものと考えており、今後の裁判手続において、本訴訟を提起されているマスターレシーを通じて、その旨を主張していく方針です。

本訴訟の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。

前 期(ご参考)
自 2025年 1月 1日
至 2025年 6月30日

※3.一時差異等調整引当額

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	9,453	8,632	820	—	9,453	—
信託借地権	借地権の償却	1,990	1,873	117	—	1,990	—
信託建物	資産除去債務の償却	7,981	7,511	469	—	7,981	—
合 計		19,425	18,017	1,407	—	19,425	—

(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)	32,646千円
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 2025年 7月 1日
至 2025年12月31日

※3.一時差異等調整引当額

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	—	9,453	—	9,453	—	借地権及び 建物の売却
信託借地権	借地権の償却	—	1,990	—	1,990	—	借地権及び 建物の売却
信託建物	資産除去債務の償却	—	7,981	—	7,981	—	借地権及び 建物の売却
合 計		—	19,425	—	19,425	—	—

(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した。

信託建物、信託構築物(償却超過額の発生)	32,646千円
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て います。
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て います。

前 期(ご参考)
(2025年 6月30日)

当 期
(2025年12月31日)

※4.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

※4.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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年 12月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 2,117,544</p> <p>共益費収入 87,295</p> <p>駐車場収入 80,068</p> <p>その他賃貸収入 120,554</p> <p>計 2,405,463</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 138,800</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,544,264</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 188,531</p> <p>水道光熱費 110,536</p> <p>公租公課 209,282</p> <p>損害保険料 18,521</p> <p>修繕費 53,251</p> <p>減価償却費 469,946</p> <p>固定資産除却損 7,237</p> <p>その他賃貸事業費用 38,598</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,095,906</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,448,357</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 2,111,251</p> <p>共益費収入 88,718</p> <p>駐車場収入 77,945</p> <p>その他賃貸収入 120,192</p> <p>計 2,398,108</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 116,179</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,514,288</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 164,020</p> <p>水道光熱費 118,364</p> <p>公租公課 202,801</p> <p>損害保険料 17,976</p> <p>修繕費 52,238</p> <p>減価償却費 426,564</p> <p>固定資産除却損 246</p> <p>その他賃貸事業費用 39,153</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,021,365</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,492,922</p>
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>アルティザ川崎EAST</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 1,360,000</p> <p>不動産等売却原価 732,280</p> <p>その他売却費用 14,795</p> <p>不動産等売却益 612,924</p>	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>該当事項はありません。</p>
<p>※3. 不動産等売却損の内訳</p> <p>MR Rおむた</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 713,204</p> <p>不動産等売却原価 1,065,095</p> <p>その他売却費用 112,284</p> <p>不動産等売却損 464,175</p>	<p>※3. 不動産等売却損の内訳</p> <p>該当事項はありません。</p>
<p>※4. 減価償却実施額は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>有形固定資産 469,841</p> <p>無形固定資産 105</p>	<p>※4. 減価償却実施額は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>有形固定資産 426,564</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年 12月31日
<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 281,494口</p>	<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 281,494口</p>

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) 2025年 6月30日	当期 2025年 12月31日
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>未払事業税 —</p> <p>借地権償却 —</p> <p>資産除去債務 —</p> <p>減価償却限度超過額 —</p> <p>繰延税金資産小計 —</p> <p>評価性引当額 —</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>繰延税金負債</p> <p>資産除去債務に対応する固定資産 —</p> <p>繰延税金負債合計 —</p> <p>繰延税金資産の純額 —</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>未払事業税 13</p> <p>繰延税金資産合計 13</p> <p>繰延税金資産の純額 13</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 31.46%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 $\Delta 30.77\%$</p> <p>均等割額 0.07%</p> <p>その他 $\Delta 0.69\%$</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 31.46%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 $\Delta 31.43\%$</p> <p>均等割額 0.07%</p> <p>その他 0.01%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11%</p>
<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正</p> <p>「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年7月1日以後開始する営業期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年7月1日に開始する営業期間以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を31.46%から32.34%に変更し計算しております。</p> <p>なお、この変更による当営業期間の財務諸表に与える影響はありません。</p>	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正</p> <p>「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年7月1日以後開始する営業期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年7月1日に開始する営業期間以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を31.46%から32.34%に変更し計算しております。</p> <p>なお、この変更による当営業期間の財務諸表に与える影響はありません。</p>

[金融商品に関する注記]

前 期(ご参考)
自 2025年 1月 1日
至 2025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

2025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) 1年内返済予定の長期借入金	(4,455,000)	(4,455,000)	(-)
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	(247,420)	(216,312)	(△31,108)
(3) 長期借入金	(28,885,000)	(28,838,056)	(△46,943)
(4) 信託預り敷金及び保証金	(3,744,135)	(2,808,492)	(△935,642)

(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3)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。

(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(4)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3) 「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(注4) 借入金の決算日(2025年6月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	4,455,000	7,420,000	10,080,000	6,370,000	5,015,000	-

当 期

自 2025年 7月 1日
至 2025年12月31日

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、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

2025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) 1年内返済予定の長期借入金	(6,240,000)	(6,202,209)	(△37,790)
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	(247,420)	(216,688)	(△30,732)
(3) 長期借入金	(27,100,000)	(27,100,000)	(-)
(4) 信託預り敷金及び保証金	(3,661,598)	(2,680,665)	(△980,933)

(注1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3)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。

(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(4)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3) 「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(注4) 借入金の決算日(2025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	6,240,000	9,930,000	7,720,000	9,450,000	-	-

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期(ご参考)

自 2025年 1月 1日
至 2025年 6月30日

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額	
期首残高	60,986,389
当期増減額	△2,175,077
期末残高	58,811,311
期末時価	69,545,000

(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、当期の主な増加額は資本的支出(合計117,961千円)によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却(合計1,815,870千円)及び減価償却(合計469,946千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡価額、その他の不動産等について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2025年6月期(第18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。

当 期

自 2025年 7月 1日
至 2025年12月31日

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額	
期首残高	58,811,311
当期増減額	1,651,666
期末残高	60,462,978
期末時価	71,587,000

(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、当期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(合計1,772,626千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計426,564千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡価額、その他の不動産等について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2025年12月期(第19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 2025年 1月 1日 至 2025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)
利害関係人等	株式会社マリモ	不動産業	6.1%	貸付事業収入	1,925,025	未収入金	2,635
						信託預り敷金 及び保証金	3,098,129
				その他貸付事 業収入	102,217	未収入金	13,574
				管理業務費	65,359	未払金	9,136
		その他貸付事 業費用	1,832	未払金	195		
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	300,000	長期借入金	2,980,000
				長期借入金の 借入れ	300,000		

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

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。

当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025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)
利害関係人等	株式会社マリモ	不動産業	6.1%	貸付事業収入	1,928,555	未収入金	3,221
						信託預り敷金 及び保証金	3,027,111
				その他貸付事 業収入	95,313	未収入金	11,808
				管理業務費	65,124	未払金	9,308
		その他貸付事 業費用	1,840	未払金	136		
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	450,000	長期借入金	2,980,000
				長期借入金の 借入れ	450,000		

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

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。

[資産除去債務に関する注記]

前 期(ご参考) (2025年 6月 30日)		当 期 (2025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。		該当事項はありません。
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)		
	前 期(ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	
期首残高	18,477	
時の経過による調整額	16	
有形固定資産の譲渡に伴う 減少額	△18,493	
期末残高	—	

[1口当たり情報に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日		当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	
1口当たり純資産額	107,341円	1口当たり純資産額 106,605円	
1口当たり当期純利益	3,266円	1口当たり当期純利益 2,960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(281,494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(281,494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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当 期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
当期純利益(千円)	919,359	833,493
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)	919,359	833,493
期中平均投資口数(口)	281,494	281,494

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

(単位: 千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,073,204	148,748
水道光熱費収入	83,757	83,757
その他	—	2,460,507
合計	2,156,961	2,693,012

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

(注2) 不動産等の売却については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しておりますが、上表には不動産等売却損の額を含めて記載しております。

当期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

(単位: 千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
水道光熱費収入	90,744	90,744
その他	—	2,423,543
合計	90,744	2,514,288

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

前期(ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

当期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

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]

前期(ご参考) 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月 30 日	当期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年 12 月 31 日
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 M R R 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ついて、当該物件の売却に伴い税金不一致が解消され、金銭の分配に係る計算書において当該解消金額に対応する一時差異等調整引当額を19,425千円戻し入れています。	該当事項はありません。
2. 戻入れの具体的な方法 信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一時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ました。 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ました。	

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
I 当期末処分利益	919,447,107円	833,579,070円
II 利益超過分配金加算額	140,747,000円	68,966,030円
うちその他の出資総額控除額	140,747,000円	68,966,030円
III 出資総額組入額	19,425,089円	—円
うち一時差異等調整引当額戻入額	19,425,089円	—円
IV 分配金の額	1,040,683,318円	902,469,764円
(投資口10口当たり分配金の額)	(3,697円)	(3,206円)
うち利益分配金	899,936,318円	833,503,734円
(うち10口当たり利益分配金)	(3,197円)	(2,961円)
うちその他の利益超過分配金	140,747,000円	68,966,030円
(うち10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))	(500円)	(245円)
V 次期繰越利益	85,700円	75,336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、当期末処分利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の全額で、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899,936,318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140,747,000円を分配することとし、この結果、投資口10口当たりの利益超過分配金は500円となりました。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる833,503,734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16にほぼ相当する額である68,966,030円を分配することとし、この結果、投資口10口当たりの利益超過分配金は245円となりました。</p>

Ⅷ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年2月19日

マリモ地方創生リート投資法人
役員会 御中

PwC Japan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

藪谷 峰

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

平山 晃一郎

<計算書類等監査>
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2025年7月1日から2025年12月31日までの第19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意見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(社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。)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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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 2025年 1月 1 日 至 2025年 6月30日	当 期 自 2025年 7月 1 日 至 2025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	919,979	834,371
減価償却費	469,946	426,564
投資口交付費償却	14,975	14,975
受取利息	△3,190	△6,913
支払利息	216,193	228,347
固定資産除却損	7,237	246
営業未収入金の増減額(△は増加)	△8,323	8,723
未収消費税等の増減額 (△は増加)	384,012	△88,733
未払消費税等の増減額(△は減少)	202,058	△202,058
前払費用の増減額(△は増加)	4,529	2,963
営業未払金の増減額(△は減少)	73,592	△70,738
未払費用の増減額(△は減少)	134,528	△110,603
前受金の増減額(△は減少)	△6,416	8,585
信託有形固定資産の売却による減少額	1,797,376	—
長期前払費用の増減額(△は増加)	47,723	52,877
その他	△10,624	196
小計	4,243,600	1,098,804
利息の受取額	3,190	6,913
利息の支払額	△205,461	△230,590
法人税等の支払額	△1,331	△1,174
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,039,996	873,953
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	△142,930	△2,107,996
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	3,500	10,000
使途制限付預金の預入による支出	△12	△22
投資活動によるキャッシュ・フロー	△139,442	△2,098,019
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	2,420,000	2,015,000
長期借入金の返済による支出	△2,420,000	△2,015,000
分配金の支払額	△1,017,463	△1,040,775
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,017,463	△1,040,775
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,883,089	△2,264,841
現金及び現金同等物の期首残高	2,586,363	5,469,453
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,469,453	※1 3,204,612

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる「3.役員等に関する事項」に記載されている。

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

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

第19期 分配金の税務上の取扱いに関するご説明

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

	前期(ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025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り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り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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	4,077,686	1,832,293
信託現金及び信託預金	5,412,339	5,310,378
使途制限付預金 ^(注1)	△29,016	△29,039
使途制限付信託預金 ^(注2)	△3,991,556	△3,909,019
現金及び現金同等物	5,469,453	3,204,612
(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。

投資主の皆様へ

2026年3月
マリモ地方創生リート投資法人

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、2026年2月19日開催の役員会において、第19期(2025年12月期)の(A)通常の「利益分配金」としての1口当たり2,961円に加えて、(B)「その他の利益超過分配金」として1口当たり245円をお支払いすることを決議し、2026年3月16日より分配金のお支払いを開始させていただきます。

今回の分配金のうち、上記(B)は「利益超過分配金」(1口当たり合計245円)に該当し、配当所得の取扱いとなる(A)の「利益分配金」とは税務上の取扱いが異なりますので、その取扱い等についてご説明させていただきます。

今回の(B)「その他の利益超過分配金」は、全額が「出資剰余金」からの分配となり、税務上の「資本の払戻し」に該当します。そのため、「みなし譲渡損益」が発生することとなりますが、税務上の配当所得には当たりません。確定申告の際にはご注意くださいようお願いいたします。

なお、このご説明は、今回の「利益分配金」及び「その他の利益超過分配金」のお支払い並びに税法の規定により投資主の皆様にご通知すべき事項及び税務上の取扱いについてご説明するものではありませんが、投資主の皆様において必要となる税務上の手続きの全てをご説明しているものではありません。

以下にご説明いたしますとおり、投資主の皆様が保有されている投資口の具体的な「取得価額」や「みなし譲渡損益」の計算、今後のご売却による譲渡所得税額の計算については、投資主の皆様の個々のご事情によって異なりますので、大変お手数ですが、お取引の証券会社等、最寄りの税務署または税理士等にご相談いただきますようお願いいたします。

敬具

1. 今回の分配金のお支払いについて

今回の分配金は、「利益分配金（1口当たり2,961円）」及び「その他の利益超過分配金（1口当たり245円）」に分かれており、それぞれにお支払いの手続きが必要となるため、分配金のお受取方法別に下記の書類を同封しております。

(1) 振込でのお受け取りのご指定をいただいている投資主様

- ・「分配金計算書」及び「お振込先について」

(2) 株式数比例配分方式のご指定をいただいている投資主様

- ・「分配金計算書」及び「分配金のお受取方法について」

(3) 振込でのお受け取りのご指定をいただいない投資主様

- ・「分配金計算書」及び「第19期分配金領収証」

2. 税法の規定により投資主の皆様にご通知すべき事項

(1) 個人投資主の皆様へのご通知事項

所得税法施行令第114条第5項に規定する事項	ご通知事項
純資産減少割合 (資本の払戻しに係る所得税法施行令第61条第2項第5号に規定する割合)	0.003 (小数点以下第3位未満切上げ)

(2) 法人投資主の皆様へのご通知事項

法人税法施行令第23条第4項に規定する事項	ご通知事項
金銭その他の資産の交付の起因となった法人税法第24条第1項各号に掲げる事由	資本の払戻し
その事由の生じた日（配当の効力発生日）	2026年3月16日
資本の払戻しに係る基準日における発行済投資口の総数	281,494口
みなし配当額に相当する金額の1口当たりの金額	1口当たり0円

法人税法施行令第119条の9第2項に規定する事項	ご通知事項
純資産減少割合 (資本の払戻しに係る法人税法施行令第23条第1項第5号に規定する割合)	0.003 (小数点以下第3位未満切上げ)
資本の払戻しにより減少した資本剰余金の額	68,966,030円

3. 今回の利益超過分配金の税務上の取扱いについて

(1) 今回の(B) その他の利益超過分配金の所得区分について（所得税法第24条、第25条等）

- ・ 今回のその他の利益超過分配金は、所得税法第24条第1項及び法人税法第23条第1項第2号における「出資等減少分配」に該当します。
- ・ 今回のその他の利益超過分配金は、全額が「出資剰余金」を原資とする資本の払戻しであり、株式会社の「資本剰余金を原資とする配当」に相当するものです。よって、税法上の取扱いは、資本金等の額からなる部分が「投資口の譲渡に係る収入金額」とみなされ（これを「みなし譲渡収入」といいます。）、利益積立金額からなる部分が「配当」とみなされることとなります（これを「みなし配当」といいます。）。ただし、今回のその他の利益超過分配金は、全額が資本金等の額からなる部分に該当するため、「みなし配当」部分はありません。
- ・ 「みなし譲渡収入」については、投資口の取得価額の調整（減額）が必要となるほか、「みなし譲渡益」が発生する場合^(注)には、原則として確定申告する必要があります。
(注) 今回の利益超過分配金に関しての「みなし譲渡益」は、平均取得価額が81,667円未満である場合に発生いたします。
- ・ 分配金を《源泉徴収あり》の特定口座（株式数比例配分方式）で受け入れることを選択している場合には、特定口座内で計算が行われ、源泉徴収される場合もございますので、現にお取引の証券会社等にご確認をお願いいたします。

4. その他の参考情報

(2) みなし譲渡損益について（租税特別措置法第37条の11）

- ・ 今回のその他の利益超過分配金では、みなし配当額は「0円」、純資産減少割合は「0.003」となります。
- ・ 税法の規定により、投資主の皆様には、投資口の一部（1,000分の3）の譲渡があったものとみなされるため、「みなし譲渡損益」が生じます。
- ・ 以下の「①みなし譲渡収入金額」から「②投資口の譲渡原価」を控除した金額が「③みなし譲渡損益」となり、譲渡所得等に該当します。
 - ①みなし譲渡収入金額＝その他の利益超過分配金－みなし配当額（0円）
 - ②投資口の譲渡原価＝従前の取得価額の合計額×純資産減少割合（0.003）
 - ③みなし譲渡損益＝①みなし譲渡収入金額－②投資口の譲渡原価

【例】第19期に本投資法人の投資口を1口当たり150,000円で10口購入した場合

- ①みなし譲渡収入金額＝245円（1口当たりその他の利益超過分配金額）×10口－0円＝2,450円
- ②投資口の譲渡原価＝（150,000円×10口）×0.003（純資産減少割合）＝4,500円
- ③みなし譲渡損益＝2,450円－4,500円＝△2,050円（みなし譲渡損）

※以上の計算の結果、③がマイナスとなる場合はみなし譲渡損、③がプラスの場合はみなし譲渡益となります。なお、みなし譲渡益が発生する投資主様は、投資口の1口当たり平均取得価額が81,667円未満の場合になります。

※具体的なみなし譲渡損益の計算につきましては、現にお取引の証券会社等、最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

(3) 取得価額の取扱いについて（所得税法施行令第114条第1項）

- ・ 税法の規定により、投資主の皆様は投資口の取得価額が調整されます。
- ・ 調整式は、以下のとおりとなります。純資産減少割合は「0.003」となり、1,000分の3相当分が減額されます。
 - 1口当たりの新しい取得価額＝1口当たりの従前の取得価額
－1口当たりの従前の取得価額×純資産減少割合（0.003）

【例】第19期に本投資法人の投資口を1口当たり150,000円で10口購入した場合

- ①1口当たりの調整金額＝150,000円×0.003（純資産減少割合）＝450円
- ②1口当たりの新しい取得価額＝150,000円－450円＝149,550円
- ③新しい取得価額＝149,550円×10口＝1,495,500円

※証券会社で「特定口座」をご利用の投資主の皆様につきましては、通常は特定口座内で上記の調整が行われますが、口座の種類により処理方法が異なる場合がございますので、現にお取引の証券会社等にご確認ください。

※証券会社の「特定口座」をご利用でない場合は、上記の計算式により取得価額を調整していただく必要がございます。

(1) 今回の「その他の利益超過分配金」（「出資剰余金」を原資とする分配金）に伴い、投資主の皆様は通常（「利益剰余金」を原資とする分配金）と異なる処理をいただく事項について

- ・ 「みなし譲渡損益」の計算が必要になります。
その他の利益超過分配金に係る「みなし譲渡収入」については、原則として投資主の皆様において「みなし譲渡損益」の計算が必要となります。ただし、分配金を《源泉徴収あり》の特定口座（株式数比例配分方式）で受け入れることを選択している場合には、特定口座内での計算対象となる場合もございますので、現にお取引の証券会社等にご確認をお願いいたします。
- ・ 「みなし譲渡益」が発生した場合
原則として、確定申告をする必要があります。ただし、「みなし譲渡損益」が特定口座内で計算されている場合には、確定申告は不要です。なお、今回のその他の利益超過分配金（1口当たり245円）に関しては、「みなし譲渡益」は、平均取得価額が81,667円未満である場合に発生します。
- ・ 「みなし譲渡損」が発生した場合
他の上場株式等の譲渡所得等の相殺、もしくは翌年以降に繰り越す場合は確定申告が必要となります。ただし、「みなし譲渡損益」が特定口座内で計算されている場合は、特定口座内で損益通算されることから、確定申告は必要ない場合がございます。
- ・ 「取得価額の調整」が必要となる場合
証券会社で「特定口座」をご利用の投資主の皆様につきましては、通常は特定口座内で取得価額の調整が行われますが、口座の種類により処理方法が異なる場合がございますので、現にお取引の証券会社等にご確認をお願いいたします。
- ・ 少額投資非課税制度に基づく非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）で保有されている場合
個人投資主の皆様が投資口をNISA口座で保有されている場合、「みなし譲渡益」については所得税及び住民税が課されません。また、「みなし譲渡損」についてはないものとみなされるため、他の上場株式等の譲渡所得等の相殺や翌年以降に繰り越すことはできません。いずれの場合も確定申告は不要です。

(2) ご注意

このご説明によるお知らせは、今回の利益超過分配金に関して、税法の規定により投資主の皆様にご通知すべき事項及び税務上の取扱いをお伝えするものではありませんが、税務上の取扱いは投資主の皆様のご事情によって異なることから、投資主の皆様において必要となる税務上の取扱いの全てを網羅するわけではありません。

ご不明の点につきましては、下記 5.のご照会先にご確認くださいませよう願ひ申し上げます。

この第19期 分配金の税務上の取扱いに関するご説明は、投資主様が今後、投資口を売却される場合の「取得価額」の証明になりますので、保管くださいますようお願い申し上げます。

この第19期 分配金の税務上の取扱いに関するご説明は、本投資法人ホームページ (<https://www.marimo-reit.co.jp/>) にも掲載いたします。

5. 本件に関するご照会先

(1) 投資口に関する諸手続きについてのご照会

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
電話：0120-782-031 (通話料無料)
受付時間：9時～17時 (土・日・祝日を除く)

(2) 投資主様各位の取得価額の調整に関する具体的なお照会

現にお取引の証券会社等、最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

(3) 税務申告等に関するご照会

最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

以上

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は、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は、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)

スポンサーについて

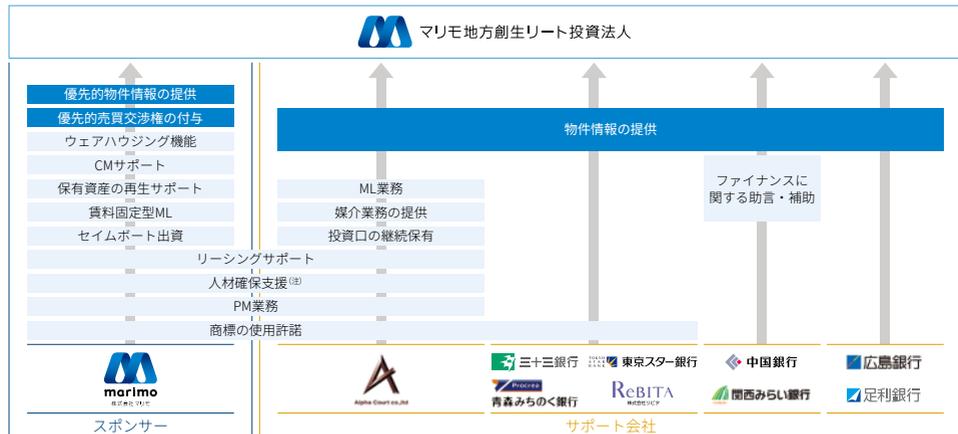
スポンサーの概要

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	分譲マンション開発実績 (2025年6月末現在) 全国45都道府県 494棟 31,898戸
売上高(単体) 678億円(2025年7月末)	事業内容 分譲マンション事業、収益不動産事業 他		
子会社 マリモ・アセットマネジメント、GMアソシエ、マリモハウス、マリモ不動産販売			

分譲住宅開発 市街地再開発事業 ザ・熊本ガーデンズ  多彩なライフスタイルに相應る都市機能、豊かな自然、交流が盛んなコミュニティなど、分譲マンション事業で培ってきたノウハウを發揮し、多くの都市で中心市街地の活性化に貢献しています。 ・熊本都市計画桜町地区 第一種市街地再開発事業 ※住宅棟	賃貸住宅開発 賃貸マンション事業 アルティザ東島田 アルティザ熊本新町  全国の都市部を中心に賃貸マンション事業を展開しています。都市で快適に暮らすためのレジデンスをテーマに、建築デザインや機能性などにこだわっています。	オフィスビル・商業施設等開発 オフィスビル開発事業 M.BALANCE 仙台一番町  不動産を収益物件として企画・開発・プロデュースする事業を多数手がけています。
---	--	--

スポンサー・サポート会社の体制

地方の有力なサポート会社により、安定的な外部成長が期待



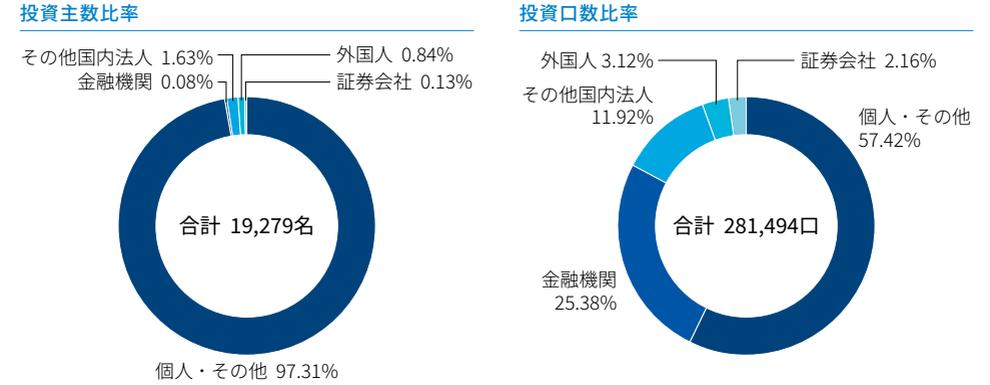
(注) 本資産運用会社に対する支援になります。

スポンサーのセイムポート出資

第19期末のスポンサーである株式会社マリモが保有する本投資法人の投資口:17,293口
(第19期末保有比率:6.1%)

投資主インフォメーション

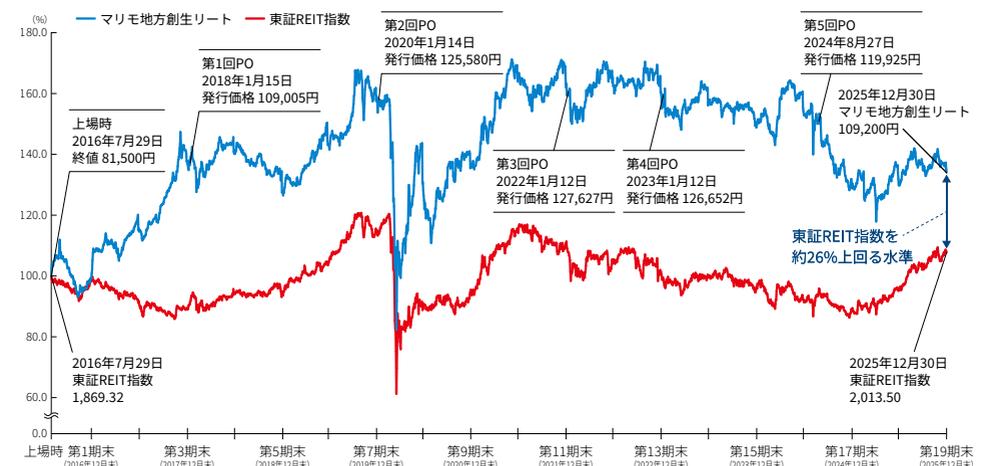
投資主の状況(2025年12月期)



年間スケジュール



投資口価格の推移



(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。

特集

KOKO HOTEL飛騨高山

2025年9月19日に「ホテルウィングインターナショナル飛騨高山」から、リブランドオープンした「KOKO HOTEL飛騨高山」についてご紹介します。



JR高山駅から徒歩5分の便利な立地で 穏やかな心地よさを体感できるホテル

KOKO HOTEL 飛騨高山は、岐阜県高山市初田町に位置し、昔ながらの風情が残る街並みや伝統的な町家、朝市、古いお土産屋が並ぶ通りなど、「小京都」と呼ばれる高山の魅力を活かした全室2名以上宿泊可能な客室構成により、旅行需要に加え、今後のビジネス需要が見込まれ、市内の観光スポットが徒歩圏内にある利便性の高い立地により、ホテル収益の更なる成長が期待できる物件です。

物件詳細

物件名称	KOKO HOTEL 飛騨高山		
所在地	岐阜県高山市初田町二丁目51番地		
取得価格	1,750百万円	鑑定評価額	1,980百万円
賃貸可能面積	3,385.68㎡	延床面積	3,188.55㎡
建築時期	2020年12月25日	鑑定NOI/利回り	6.3%

高山市の観光客年別推移 (出典:高山市HP)



高山市は、江戸時代の面影を残す商家群や寺院群が立ち並び、ユネスコ世界文化遺産に登録されている白川郷へのアクセスもよく、ホテルの立地において魅力的なエリアです。

施設紹介

立地エリアの名物を使った朝食

朝食ビュッフェは、味噌噌を使ったお味噌汁、宿儀かぼちゃのスイーツ、飛騨牛コロッケなど地元の味わいが並び、その他の郷土料理も含め、飛騨高山ならではの食材を活かしたメニューが魅力です。



GOURMET

天然温泉大浴場

「ひだまりの湯」と名付けられた天然温泉大浴場があり、湧出量毎分485リットルの源泉を使用し、泉質はナトリウム-炭酸水素塩・塩化物泉で、身体を芯から温める湯となっています。



SPA

KOKO HOTEL飛騨高山の魅力をQ&A解説 —リブランドの狙いや地域連携—

Q1 「KOKO HOTELS」へリブランドされた経緯について教えてください。

ブランド統合を通じて認知度を高めたいという狙いがあります。統合前の認知度調査では、KOKO HOTELS やホテルウィング・ブランドの認知度はホテルウィングは32.2%、KOKO HOTELが23.2%にとどまっております。より印象に残るブランド名を軸に成長を目指す必要がありました。その過程で“KOKO”という言葉は、短くて覚えやすく、外国人にも発音しやすく、検索にも強いという理由から採用されました。このリブランドは、単なる名称変更ではなく、「ブランド認知の向上」「地域文化との共創」「お客様に新たな発見を届ける体験価値」の3軸を据えた戦略的な取組みです。

材の竹と光が織りなす温かさに共感し、今回の企画が実現しました。OITA氏の理念「伝統を現代の感性で表現する」は、当社の想い「地域文化を現代的に伝える」と重なり、ホテルがその体験の場となることで、訪れる方と地域に豊かな交流が生まれると考えています。その他にも客室に残された衣類を回収するため回収箱を設置し、地元施設へ寄付する活動を行うなど地域支援と環境保護を両立する取組みを進めています。

Q3 投資主の皆様へメッセージをお願いします。

今回のリブランドをきっかけに、地域の職人やアーティスト、食文化などと積極的に連携し、その土地ならではの魅力を発信するホテルづくりを進めていきたいと考えています。投資主の皆様におかれましては今後ともご支援を賜りますようお願い申し上げますとともに当ホテルへのご宿泊も心よりお待ちしております。

Q2 地域連携強化を掲げていると伺いましたが活動内容を教えてください。

ホテルを地域文化や人々となつなぐ場として活用する取組みを進めています。その一例が、バンブーランプアーティスト・OITA氏とのコラボレーションです。支配人が作品に感銘を受けたことをきっかけに、自然素

地域社会との交流の取組み

高山市石浦町の障害者就労継続支援B型事業所「クレヨン・ひだ作業所」で作られた飾りに彩られたツリーをホテルロビーに展示しています。同作業所の利用者様により製作されたカゴをフロントで使用しており、このつながりから、リースやプレゼントをかたどった飾りをロビーのツリーに付けることになりました。同作業所・理事長からも、「作品を褒めてくれたり、外に作品を出してくれたりする人がいることが大切」とのお話をいただいている取組みです。

