

地方は、
可能性を
秘めている。



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

第3期資産運用報告

自平成29年7月1日 至平成29年12月31日



マリモ地方創生リート投資法人



投資主の皆様へ

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

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3期（平成29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3期においては、「MR R おおむた」の未消化容積を活用した新たな建物の建築（増築）部分を取得しました。また、テナント入替時の賃料の引上げ、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などNOIの向上に尽力した結果、営業収益755百万円、営業利益314百万円、経常利益263百万円、当期純利益262百万円を計上することができ、1口当たり分配金（利益超過分配金含みます。）は3,431円となりました。

本投資法人は第4期（平成30年6月期）に入った平成30年1月に、上場後初となる公募増資を行い、レジデンス2物件、商業施設5物件（底地を含みます。）の合計7物件（77億円）を新たに取得しました。これにより、本投資法人のポートフォリオは25物件、245.25億円の資産規模へと拡大しております。

今後につきましても、“地方から日本を強くしていく”ことを基本理念として、地方を中心とした総合型のポートフォリオを構築することにより、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保と運用資産の着実な成長を志向し、投資主価値の中長期にわたる向上に努めていく所存ですので、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成30年3月



監督役員 執行役員 監督役員
田中 美穂 北方 隆士 藤間 義雄

Contents

I. 投資法人の概要

投資主の皆様へ	表紙裏
決算ハイライト	1
内部成長戦略	2
特集 第4期における新規取得資産について	4
資産規模の着実な成長	6
財務戦略	7
外部成長戦略	8
ポートフォリオの概要	9
ポートフォリオ一覧	10
保有資産紹介	11

II. 資産運用報告	16
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	48
VIII. 監査報告書	49
IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	50
投資主インフォメーション	52

決算ハイライト

決算ハイライト

	第2期 平成29年6月期	第3期 平成29年12月期
営業収益	744百万円	755百万円
営業利益	317百万円	314百万円
当期純利益	267百万円	262百万円
取得価格合計 ^(注1)	168.10億円	168.25億円
取得物件	18物件	18物件
鑑定評価額合計	197.91億円	198.61億円
含み益率 ^(注2)	16.8%	18.1%
鑑定 NOI利回り ^(注3)	7.0%	7.0%
平均稼働率 ^(注4)	98.6%	98.7%

1口当たり分配金

第3期確定分配金（1口当たり） （平成29年12月期） ^(注5)	3,431円（利回り6.1%） ^(注6)
第4期予想分配金（1口当たり） （平成30年6月期） ^(注5)	3,425円
第5期予想分配金（1口当たり） （平成30年12月期） ^(注5)	3,426円

(注1)「取得価格合計」は、各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）の百万円未満を切り捨て、各物件の合計を記載しています。以下同じです。

(注2)「含み益率」とは、鑑定評価額の合計と帳簿価格の合計の差額を帳簿価格の合計で除して小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる割合による利益が実現することを保証するものではありません。

(注3)「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除して本資産運用会社が算出した数値です。

(注4)「平均稼働率」は、各期毎の各月末時点における稼働率を単純平均して記載しています。小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)「確定分配金」「予想分配金」には、利益超過分配金、予想利益超過分配金も含まれています。予想分配金は、その実現を保証するものではありません。

(注6)利回りは第3期分配金3,431円、第4期予想分配金3,425円の和を平成29年12月29日の終値の投資口価格111,700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。

内部成長戦略

資産価値の向上の追求

安定した稼働率の維持

マリモ地方創生リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、株式会社マリモ(以下「マリモ」といいます)とのリレーションによる保有資産の適切なマネジメントを通じて、ポートフォリオ全体平均稼働率の安定的かつ堅調な推移を実現できていると考えています。

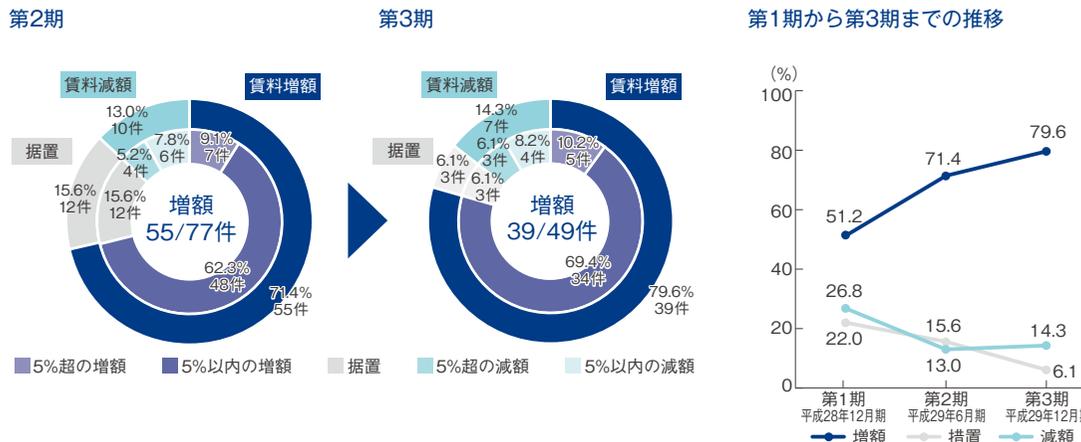


(注) 第1期は平成28年8月末日から平成28年12月末日まで、第2期は平成29年1月末日から平成29年6月末日まで、また、第3期は平成29年7月末日から平成29年12月末日までの各月末時点におけるポートフォリオ全体平均稼働率を単純平均して記載しています。

レジデンスの賃料増減実績

テナント入替時の賃料増額39件(入替戸数に対する賃料増戸数割合79.6%)

レジデンス8物件にて、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を実施



収益最大化に向けた未消化容積部分活用への取組み

MR R おおむた9棟目



MR R おおむた全景



MR R おおむた位置図



未消化容積部分を有効活用できないかを検討した結果、スポンサーサポートを活用し増築を計画、平成29年9月1日に自己資金により建物を取得しました。

収益向上への取組み

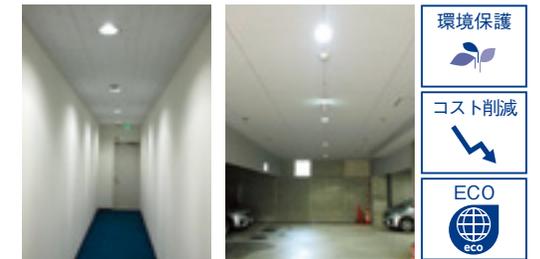
コスト削減の効果

電力供給先切り替えおよび共用部照明のLED化を主な要因とする電気料金削減金額

平成28年(7月~12月) 合計金額	437万円	削減率 約20%
平成29年(7月~12月) 合計金額	350万円	

コスト削減への取組み

共用部照明LED化(MRRデルタビル)



レジデンス7物件、商業施設1物件にて実施しました。

(注) 本投資法人は、平成28年8月1日付で電気料金合計金額の集計対象としている各物件をマリモより取得しており、同年7月1日から同月末日までは当該各物件を保有していませんでしたが、期間中に発生しマリモが支払った当該各物件の電気料金も合算しています。

財務の状況(平成29年12月31日現在)

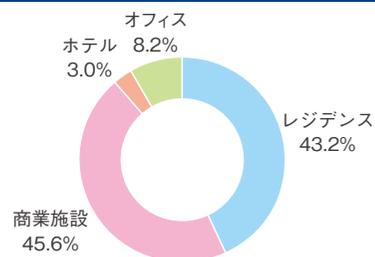
区分	借入先	第2期末借入残高(百万円)	第3期返済額(百万円)	第3期末借入残高(百万円)	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
短期	三井住友銀行	640		640	変動	1M TIBOR +0.2%	平成29年6月1日	平成30年6月1日	無担保・無保証
短期	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	708	208(注)	500	変動	3M TIBOR +0.2%	平成29年8月1日	平成30年8月1日	無担保・無保証
長期	三井住友銀行・広島銀行・三井住友信託銀行・三重銀行	3,330		3,330	変動	3M TIBOR +0.6%	平成28年8月1日	平成31年8月1日	無担保・無保証
長期	福岡銀行・新生銀行・中国銀行	3,500		3,500	固定	0.86669%	平成28年8月1日	平成33年8月2日	無担保・無保証
長期	りそな銀行	1,477.5	15	1,462.5	固定	1.09908%	平成28年8月1日	平成35年8月1日	無担保・無保証
合計		9,655.5	223	9,432.5					

(注) 平成29年8月1日、1年短期借入のリファイナンス時に208百万円を手元資金にて一部返済しました。

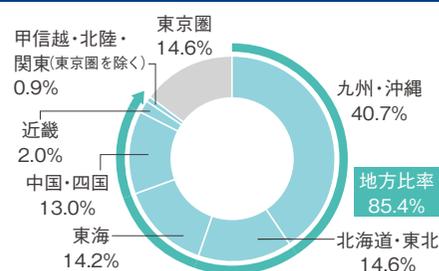
特集 第4期における新規取得資産について(平成30年1月31日現在)

本投資法人では、公募増資により平成30年1月23日に7物件(以下、「新規取得物件」といいます。)を取得いたしました。その結果、保有物件は25物件、資産規模は245.25億円となりました(取得価格ベース)。

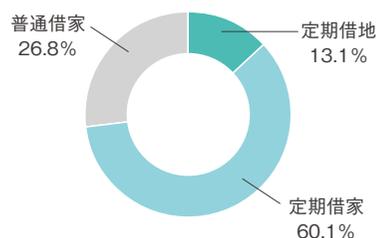
保有資産の用途別
投資比率(取得価格ベース)



保有資産の地域別
投資比率(取得価格ベース)

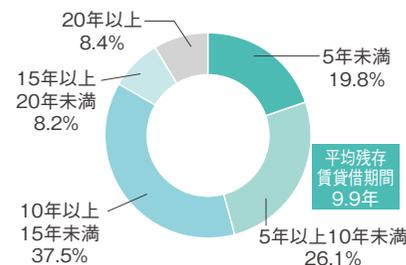


保有資産の賃貸借契約形態の
構成比率(賃料ベース)^(注)



(注)商業施設の賃貸借契約を基に算出しています。

保有資産の残存賃貸借期間の
構成比率(賃料ベース)^(注)



取得資産紹介

Cp-07 (仮称)MRRくまもと



所在地(住居表示)	熊本県熊本市中央区南熊本一丁目9番25号
取得価格	2,120百万円
鑑定評価額	2,280百万円
鑑定NOI利回り	6.8%
延床面積	18,083.12㎡
賃貸可能面積	11,157.71㎡
建築時期	商業棟等:平成20年10月、駐車場棟:昭和61年1月
稼働率	100.0%

(注)新規取得資産につきましては、鑑定評価額は平成29年10月31日時点、稼働率については、平成30年1月31日現在の数値を記載しています。以下同じです。



■ 物件特性
JR豊肥本線「南熊本」駅まで徒歩約7分に位置し、幅員約30mの国道266号線に接する物件です。本物件は商住混在地域に属する、1階が店舗(大規模区画及び小規模区画複数)、2階がクリニック及びオフィス、3~5階がスポーツクラブ、6~10階がレジデンスとなる複合施設です。前面道路は市中心部と周辺エリアを結ぶ道路で車によるアクセスは良好であり、商業地としての環境はロードサイド沿いに位置し、オフィスとしての環境は中心市街地に近く、一定の需要が見込まれます。住宅としては都心部や各幹線道路へのアクセスに優れ、周辺には公園等も存し、マンション立地としては比較的需要が高い地域です。店舗・レジデンス等として一定のポテンシャルを有し、築年数が浅く、駐車場を背後に設けることで幹線道路沿いの視認性に優れる複合施設です。

Rp-06 アルティザ上前津Ⅱ

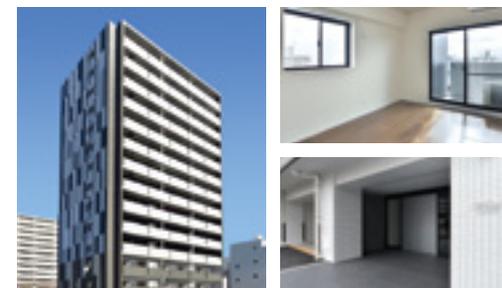
スポンサー開発 優先的売買交渉権



所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区富士見町17番30号
取得価格	720百万円
鑑定評価額	761百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
延床面積	1,652.42㎡
賃貸可能面積	1,557.90㎡
建築時期	平成28年2月
稼働率	96.5%

Rp-07 アルティザ千代田

スポンサー開発 優先的売買交渉権



所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区千代田四丁目4番22号
取得価格	980百万円
鑑定評価額	1,070百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
延床面積	2,176.78㎡
賃貸可能面積	2,062.06㎡
建築時期	平成29年9月
稼働率	80.0% ^(注)

Cp-08 MRRさせぼ

ウェアハウジング



所在地(住居表示)	長崎県佐世保市大和町978番地6
取得価格	990百万円
鑑定評価額	1,260百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
延床面積	5,089.63㎡
賃貸可能面積	5,070.01㎡
建築時期	平成20年4月
稼働率	100.0%

Cp-09 MRRいとしま

ウェアハウジング



所在地(住居表示)	福岡県糸島市高田五丁目23番6号
取得価格	900百万円
鑑定評価額	970百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
延床面積	3,002.70㎡
賃貸可能面積	2,842.78㎡
建築時期	平成20年7月
稼働率	100.0%

Cp-10 MRRあきた

ウェアハウジング



所在地(住居表示)	秋田県秋田市茨島一丁目1番16号
取得価格	840百万円 ^(注1)
鑑定評価額	875百万円 ^(注1)
鑑定NOI利回り	6.7%
延床面積	830.28㎡ ^(注1)
賃貸可能面積	8,416.10㎡ ^(注1)
建築時期	平成6年4月
稼働率	100.0%

(注1)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が取得した建物は1棟のみです。延床面積については、本投資法人が取得した建物1棟(以下「取得建物」といいます。)の面積を記載し、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の合計値を記載しています。

(注2)アルティザ千代田について、平成30年1月23日から同年4月末日までの間、信託受託者とマリモの間、信託受託者とマリモの間で、マリモがエンドテナントから受領する賃料に関わらず稼働率80%相当の賃料をマリモが信託受託者に対して支払うこと、マリモがエンドテナントから受領する賃料が当該稼働率80%相当額を超過した場合は、当該超過額をマリモが信託受託者に支払うことを内容とする賃料固定型マスターリース契約を締結しています。以下同じです。

Cp-11 スーパーセンタートライアル時津店(底地)

ウェアハウジング



所在地(住居表示)	長崎県西彼杵郡時津町日並郷新開3613番
取得価格	1,150百万円
鑑定評価額	1,200百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
延床面積	—
賃貸可能面積	13,719.74㎡
建築時期	—
稼働率	100.0%

資産規模の着実な成長

本投資法人は、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ています。上場時に17物件、161.70億円であった資産規模は、平成30年1月23日の物件取得により、25物件、245.25億円(取得価格合計)となりました。



(注)あくまで目標であり、実際の資産規模の推移を保障するものではありません。

本投資法人の成長

	第3期末	新規取得資産 (注2)	平成30年1月23日現在
物件数	18物件	7物件	25物件
取得価格合計	168.25億円	77.00億円	245.25億円
鑑定評価額合計	198.61億円	84.16億円	282.77億円
鑑定NOI利回り	7.0%	6.2%	6.7%
償却後鑑定NOI利回り	5.1%	5.0%	5.0%
平均築年数 (注1)	13.4年	8.9年	12.4年
平均稼働率	98.7%	95.3% (注2)	98.7% (注3)
1口当たり分配金	3,431円	→	更なる分配金の向上を目指します

(注1)平成29年10月31日現在の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。
 (注2)平成30年1月4日公表の「有価証券届出書」に記載されている数値を記載しています。
 (注3)平成30年1月31日現在

財務戦略

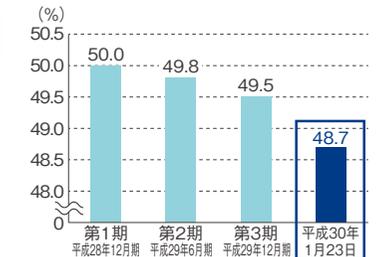
新規物件取得後の主要な財務指標(平成30年1月23日現在)

総資産LTV	平均借入残存期間	長期負債比率	借入金利
48.7%	3.38年	100.0%	0.77%

借入先分散状況

金融機関	残高 (百万円)	金融機関	残高 (百万円)	金融機関	残高 (百万円)
三井住友銀行	3,365	福岡銀行	1,407	りそな銀行	690
広島銀行	2,700	三重銀行	1,375	肥後銀行 NEW	570
三井住友信託銀行	1,490	新生銀行	1,180	中国銀行	500
借入金残高合計		13,277			

総資産LTV



既存借入れの集約化を伴う新規借入れ(平成30年1月23日実行)

区分	借入先	第3期末借入残高 (百万円)	新規借入 (百万円)	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
短期	三井住友銀行	640	—	変動	1M TIBOR +0.2%	平成29年6月1日	平成30年6月1日	無担保・無保証
短期	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	500	—	変動	3M TIBOR +0.2%	平成29年8月1日	平成30年8月1日	無担保・無保証
長期	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団							新規取得資産に係る借入

長期借入れの集約化

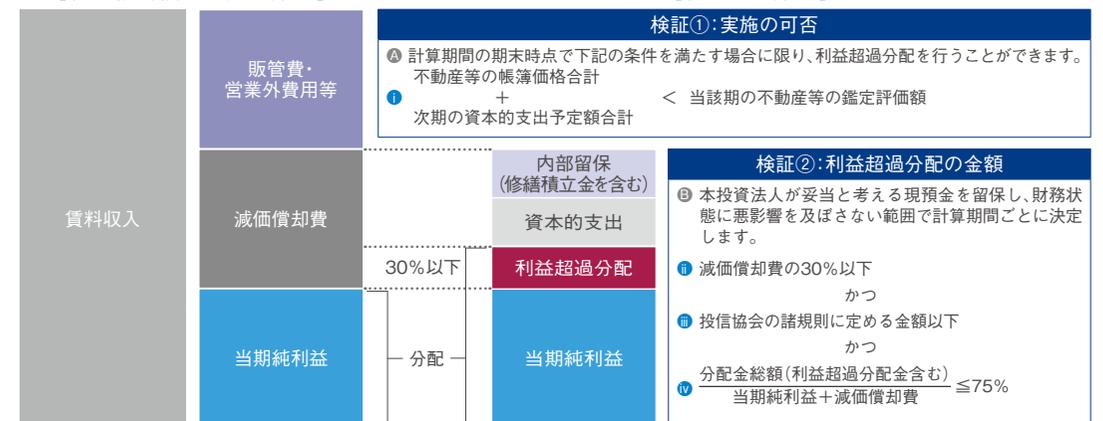
区分	借入先	第3期末借入残高 (百万円)	新規借入 (百万円)	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
長期	三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	—	4,840	変動	3M TIBOR +0.6%	平成30年1月23日	平成33年2月1日	無担保・無保証
長期	三井住友銀行	—	145	変動	3M TIBOR +0.2%	平成30年1月23日	平成31年2月1日	無担保・無保証

利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)

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

[利益相当額の金銭の分配]

[利益超過分配]



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

外部成長戦略

スポンサーサポートを活用したパイプラインの確保

本投資法人が優先的売買交渉権を有する物件

本投資法人は、以下の物件について優先的売買交渉権を有しています。
今後もスポンサーの開発力やウェアハウジング機能を活用することで、パイプラインの拡大を目指します。

レジデンス	ホテル		
 <p>所在地:岡山県岡山市 竣工:平成28年12月 戸数:52戸</p>	 <p>所在地:京都府京都市 竣工:平成30年4月(予定) 客室数:144室(予定)</p>	 <p>所在地:石川県金沢市 開業:平成28年3月 ベッド数:94ベッド</p>	 <p>所在地:石川県金沢市 開業:平成29年8月 ベッド数:188ベッド</p>

(注)上記の物件のうち、(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。また、本投資法人は上記の物件について優先的売買交渉権を有していますが、本書の日付現在、本投資法人が上記の物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

全国7拠点のマリモとの連携と優先的売買交渉権やスポンサーのウェアハウジング機能の活用

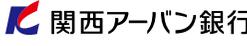
- マリモの不動産開発ノウハウ、情報収集・分析ノウハウを、本投資法人の外部成長のパイプラインとして活用します。
- マリモとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、同社が保有・開発する物件の優先的売買交渉権の付与やウェアハウジング機能の提供を受けることができます。

地域に根付いたサポート会社 (地域金融機関)の活用

- 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

- 全国各地のネットワークに基づき、地主や商業テナントへのダイレクトアプローチ(直接的な営業活動)を通じた物件情報の取得、物件取得を目指します。

スポンサー	 
サポート会社	      

ポートフォリオの概要

(平成30年1月23日現在)

(物件番号) 物件名
鑑定NOI利回り(%)^(注)

- :マリモ本社及び支店所在地
- :サポート会社
- :商業施設
- :レジデンス
- :オフィス
- :ホテル
- :新幹線網
- ↑:空港

地域	物件番号	物件名	鑑定NOI利回り(%)
北海道・東北	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	7.5%
	Cp-10	MRRあきた ウェアハウジング	6.7%
甲信越・北陸・関東(東京圏を除く)	Cp-06	セブンイレブン 甲府相生1丁目店(底地)	6.6%
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	6.4%
中国・四国	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	8.7%
	Op-01	MRRデルタビル	6.5%
九州・沖縄	Rp-03	アルティザ博多プレミア	6.7%
	Rp-04	アルティザ博多駅南	6.5%
	Cp-01	MRRおおむた	7.0%
	Cp-03	Foodaly青葉店	10.3%
九州・沖縄	Cp-05	ヤマダ電機テックランド 時津店	7.9%
	Cp-07	(仮称)MRRくまもと ウェアハウジング	6.8%
九州・沖縄	Cp-08	MRRさせぼ ウェアハウジング	7.4%
	Cp-09	MRRいとしま ウェアハウジング	6.0%
九州・沖縄	Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店(底地) ウェアハウジング	5.0%
	Op-02	プレスト 博多祇園ビル	6.2%
東京圏	Rt-01	アルティザ池尻	4.6%
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	6.0%
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	6.7%
	Rt-04	アルティザ相武台	6.8%
東海	Rp-02	アルティザ上前津	6.9%
	Rp-05	アルティザ東別院	5.1%
東海	Rp-06	アルティザ上前津II	5.3%
	Rp-07	アルティザ千代田	5.3%
東海	Hp-01	ルートインー宮駅前	6.9%

(注)平成29年12月期末時点で保有していた物件については、鑑定NOI利回りは平成29年12月期末時点の数値を記載しています。新規取得資産につきましては平成29年10月31日時点での数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧(平成30年1月23日現在)

■:レジデンス ■:商業施設 ■:オフィス ■:ホテル ■:新規取得資産

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) ^(注1)	鑑定NOI 利回り (%)	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	3,630	7.5	9,810.37	平成21年1月	96.1
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県 名古屋市	レジデンス	400	522	6.9	1,096.48	平成26年3月	97.7
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	福岡県 福岡市	レジデンス	1,060	1,230	6.7	3,804.39	平成18年2月	97.4
	Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県 福岡市	レジデンス	500	557	6.5	1,691.50	平成18年6月	94.2
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県 名古屋市	レジデンス	640	659	5.1	1,336.50	平成28年2月	92.6
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市	レジデンス	720	761	5.3	1,557.90	平成28年2月	96.5
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県 名古屋市	レジデンス	980	1,070	5.3	2,062.06	平成29年9月	80.0
	Cp-01	MRRおおむた	福岡県 大牟田市	商業施設	1,265 ^(注3)	1,280	7.0	6,485.11	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	524	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	400	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	2,690	8.7	11,579.19 ^(注4)	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	1,100	7.9	5,998.15 ^(注4)	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	
Cp-07	(仮称) MRRくまもと	熊本県 熊本市	商業施設	2,120	2,280	6.8	11,157.71	平成20年10月他	100.0	
Cp-08	MRRさせば	長崎県 佐世保市	商業施設	990	1,260	7.4	5,070.01	平成20年4月	100.0	
Cp-09	MRRいとしま	福岡県 糸島市	商業施設	900	970	6.0	2,842.78	平成20年7月	100.0	
Cp-10	MRRあきた	秋田県 秋田市	商業施設	840	875	6.7	8,416.10	平成6年4月	100.0	
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店(底地)	長崎県 西彼杵郡	商業施設	1,150	1,200	5.0	13,719.74	—	100.0	
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県 一宮市	ホテル	740	838	6.9	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	1,280	6.5	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	975	6.2	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	681	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	97.0
	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	1,290	6.8	5,703.73	平成5年2月	96.4
合計/平均(25物件)					24,525	28,277	6.7	111,918.42	—	98.7

(注1)取得資産については平成29年12月31日時点、新規取得資産については平成29年10月31日時点の鑑定評価額を記載しています。
(注2)平成30年1月31日現在の数値を記載しています。以下同じです。
(注3)平成29年9月1日に増築棟を取得したことにより、取得価格が1,250百万円から1,265百万円に変更になりました。以下同じです。
(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。

保有資産紹介

Rp-01 アルティザ仙台花京院



■ 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。



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	3,630百万円
鑑定NOI利回り	7.5%
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
稼働率	96.1%

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	延床面積	1,156.48㎡
取得価格	400百万円	賃貸可能面積	1,096.48㎡
鑑定評価額	522百万円	建築時期	平成26年3月
鑑定NOI利回り	6.9%	稼働率	97.7%

■ 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。



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	延床面積	3,961.45㎡
取得価格	1,060百万円	賃貸可能面積	3,804.39㎡
鑑定評価額	1,230百万円	建築時期	平成18年2月
鑑定NOI利回り	6.7%	稼働率	97.4%

■ 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。



保有資産紹介

Rp-04 アルティザ博多駅南

地方 レジデンス



■ 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、高層共同住宅が建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。

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	557百万円
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
稼働率	94.2%

Rp-05 アルティザ東別院

地方 レジデンス



■ 物件特性
本物件は平成28年竣工の建物です。名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅から徒歩約4分の距離にあり、「栄」駅まで約5分と、都心への接近性は良好です。近隣地域の南西隣にコンビニエンスストアがあるほか、徒歩約8分にスーパーマーケット「マックスバリュ千代田店」があり、徒歩10分圏内には「大須商店街」があります。交通と生活の利便性を兼ね備えた物件です。



所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区富士見町10番12号	延床面積	1,514.38㎡
取得価格	640百万円	賃貸可能面積	1,336.50㎡
鑑定評価額(平成29年6月末)	659百万円	建築時期	平成28年2月
鑑定NOI利回り	5.1%	稼働率	92.6%

Cp-01 MRRおおむた

地方 商業施設



■ 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、9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、クリーニング店)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	1,265百万円
鑑定評価額	1,280百万円
鑑定NOI利回り	7.0%
延床面積	6,503.04㎡
賃貸可能面積	6,485.11㎡
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、⑨平成29年8月
稼働率	100.0%

Cp-02 垂水駅前ゴールドビル

地方 商業施設



■ 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。

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	524百万円
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
稼働率	100.0%

Cp-03 Foodaly青葉店

地方 商業施設



■ 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。



所在地(住居表示)	宮崎県宮崎市宮崎駅東三丁目12番地6	延床面積	1,681.49㎡
取得価格	250百万円	賃貸可能面積	1,729.30㎡
鑑定評価額	400百万円	建築時期	平成21年4月
鑑定NOI利回り	10.3%	稼働率	100.0%

Hp-01 ルートインー宮駅前

地方 ホテル



■ 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できるエリアです。



所在地(住居表示)	愛知県一宮市新生一丁目2番11号	延床面積	3,988.87㎡
取得価格	740百万円	賃貸可能面積	3,860.81㎡
鑑定評価額	838百万円	建築時期	平成20年5月
鑑定NOI利回り	6.9%	稼働率	100.0%

保有資産紹介

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)

地方 オフィス



■ 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。

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	延床面積	4,387.69㎡
取得価格	1,200百万円	賃貸可能面積	3,053.57㎡
鑑定評価額	1,280百万円	建築時期	平成14年11月
鑑定NOI利回り	6.5%	稼働率	100.0%



Op-02 プレスト博多祇園ビル

地方 オフィス



■ 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。

所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区祇園町2番35号	延床面積	2,239.53㎡
取得価格	800百万円	賃貸可能面積	1,931.47㎡
鑑定評価額	975百万円	建築時期	平成20年8月
鑑定NOI利回り	6.2%	稼働率	100.0%



Rt-01 アルティザ池尻

東京圏 レジデンス



■ 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」駅から徒歩約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。

所在地(住居表示)	東京都世田谷区池尻三丁目29番3号	延床面積	781.69㎡
取得価格	610百万円	賃貸可能面積	641.16㎡
鑑定評価額	681百万円	建築時期	平成26年3月
鑑定NOI利回り	4.6%	稼働率	100.0%



Cp-04 ヤマダ電機テックランド三原店

地方 商業施設

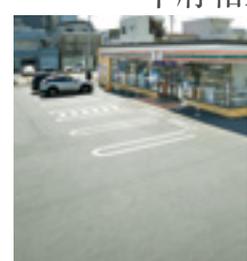


所在地(住居表示)	広島県三原市城町三丁目10番3号
取得価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,690百万円
鑑定NOI利回り	8.7%
延床面積	7,361.00㎡
賃貸可能面積	11,579.19㎡
建築時期	平成20年9月
稼働率	100.0%

■ 物件特性
 JR山陽本線「三原」駅から徒歩約7分の距離に位置し、三原市内の主要幹線道路に接し、系統・連続性は良好です。主要幹線道路である国道2号沿いに、大規模ショッピングセンター、ドラッグストア、家電量販店、ホームセンターなどの物件店舗のほか、飲食店舗やガソリンスタンドなど路線型の商業施設が多く建ち並んでおり、本物件周辺は、市内随一の商業繁華性を誇っています。

Cp-06 セブンイレブン 甲府相生1丁目店(底地)

地方 商業施設



所在地(住居表示)	山梨県甲府市相生一丁目3番18号
取得価格	220百万円
鑑定評価額	220百万円
鑑定NOI利回り	6.6%
延床面積	-
賃貸可能面積	904.27㎡
建築時期	-
稼働率	100.0%

■ 物件特性
 株式会社セブン・イレブン・ジャパンに対して、底地として平成27年7月から30年間土地を賃貸しています。接道は、幅員20m程度の両側歩道付舗装国道に等高に接し、車の乗り入れは問題ないと本投資法人は考えています。マイカー利用頻度の高い県民志向を反映して、車両通行量の多い店舗用地については一定の需要が見られます。

Rt-03 アルティザ川崎EAST

東京圏 レジデンス



所在地(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区田町二丁目6番5号
取得価格	780百万円
鑑定評価額	885百万円
鑑定NOI利回り	6.7%
延床面積	3,055.80㎡
賃貸可能面積	3,055.80㎡
建築時期	平成10年3月
稼働率	100.0%

■ 物件特性
 京急大師線「小島新田」駅から徒歩約3分の距離に位置します。このエリアの中心となる「小島新田」駅は、京急大師線の終着駅であり、同線の中で一番乗降客が多くなっています。「小島新田」駅から「京急川崎」駅まで京急大師線の利用で所要時間約10分、「京急川崎」駅経由で「品川」駅まで約30分と都心主要中心部へ通勤・通学可能な立地にあります。

Cp-05 ヤマダ電機テックランド時津店

地方 商業施設



所在地(住居表示)	長崎県西彼杵郡時津町野田郷字吉崎32番地1
取得価格	950百万円
鑑定評価額	1,100百万円
鑑定NOI利回り	7.9%
延床面積	5,998.15㎡
賃貸可能面積	5,998.15㎡
建築時期	昭和56年5月
稼働率	100.0%

■ 物件特性
 時津町主要幹線道路は国道206号及び207号であり、本物件が面する国道206号沿いには大型店や飲食・物販店舗等が多く、大型店集積度の高いエリアです。車両交通量も多く、相応の視認性を有する点等から、近隣地域の路線商業地としての環境は良好といえます。

Rt-02 アルティザ都筑中央公園

東京圏 レジデンス



所在地(住居表示)	神奈川県横浜市都筑区荏田東四丁目25番5号
取得価格	1,050百万円
鑑定評価額	1,100百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
延床面積	3,913.86㎡
賃貸可能面積	3,731.75㎡
建築時期	平成元年4月
稼働率	97.0%

■ 物件特性
 横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンラインが交差する「センター南」駅から徒歩約15分の距離に位置し、同駅から「渋谷」駅及び「東京」駅まで約40分、「横浜」駅まで約22分であり、都心中心部や横浜市中心部へのアクセスは概ね良好です。住戸タイプは、2LDK又は3LDKのため、住環境を特に重視し、かつ都心エリアや横浜中心部への通勤利便性も求めるファミリー層を中心に安定した需要が見込まれます。

Rt-04 アルティザ相武台

東京圏 レジデンス



所在地(住居表示)	神奈川県座間市相武台二丁目40番9号
取得価格	1,130百万円
鑑定評価額	1,290百万円
鑑定NOI利回り	6.8%
延床面積	6,148.56㎡
賃貸可能面積	5,703.73㎡
建築時期	平成5年2月
稼働率	96.4%

■ 物件特性
 小田急小田原線「相武台前」駅から徒歩約4分の距離にあり、「相武台前」駅から「新宿」駅までは所要時間約40分、「海老名」駅経由で「横浜」駅まで約30分です。本物件は平成5年竣工の店舗付共同住宅であり、経年相応の劣化は見られるものの、設備水準については20コンロ・独立洗面台・エアコン等が設置され、需要者のニーズを満たす標準的なものとなっています。

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 1 期	第 2 期	第 3 期
		自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日	自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
営業収益	(百万円)	608	744	755
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	608	744	755
営業費用	(百万円)	281	427	440
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	207	308	312
営業利益	(百万円)	326	317	314
経常利益	(百万円)	51	268	263
当期純利益	(百万円)	49	267	262
総資産額	(百万円)	19,011	19,371	19,066
(対前期比)	(%)	—	1.9	△1.6
純資産額	(百万円)	8,123	8,302	8,250
(対前期比)	(%)	—	2.2	△0.6
有利子負債額	(百万円)	9,510	9,655	9,432
出資総額	(百万円)	8,074	8,074	8,074
出資総額(純額) ^(注1)	(百万円)	8,074	8,034	7,987
発行済投資口の総口数	(口)	90,968	90,968	90,968
1口当たり純資産額 ^(注6)	(円)	89,301	91,266	90,691
1口当たり当期純利益 ^{(注3)(注6)}	(円)	1,123	2,941	2,886
分配金総額	(百万円)	88	314	312
1口当たり分配金	(円)	977	3,462	3,431
うち1口当たり利益分配金	(円)	545	2,941	2,887
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	10	12	12
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	422	509	532
総資産経常利益率 ^(注6)	(%)	0.4	1.4	1.4
(年換算値) ^(注7)	(%)	0.6	2.8	2.7
自己資本利益率 ^(注6)	(%)	0.6	3.3	3.2
(年換算値) ^(注7)	(%)	1.5	6.6	6.3
期末自己資本比率 ^(注6)	(%)	42.7	42.9	43.3
(対前期増減)	(%)	—	0.2	0.4
配当性向 ^(注6)	(%)	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】				
当期運用日数	(日)	331	181	184
期末投資物件数	(件)	17	18	18
減価償却費	(百万円)	132	159	166
資本的支出額	(百万円)	10	30	22
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注6)	(百万円)	533	595	608
FFO(Funds from Operation) ^(注6)	(百万円)	181	426	429
1口当たりFFO ^(注6)	(円)	1,999	4,693	4,716
期末総資産有利子負債比率(LTV) ^(注6)	(%)	50.0	49.8	49.5

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注2) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの各6か月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(平成28年2月5日)から平成28年12月末日までです。
(注3) 第1期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(44,151口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年8月1日時点(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は545円です。また、当期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(90,968口)で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
(注4) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注5) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については四捨五入して表示しています。
(注6) 以下の算定式により算出しています。

1口当たり純資産額	純資産額÷発行済投資口の総数
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	分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	期末有利子負債残高÷期末総資産額×100

(注7) 第1期については実質的な運用日数153日(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、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、平成28年2月5日出資金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29年12月31日)時点で、90,968口となりました(注)。

(注) 本投資法人は、平成30年1月22日及び同年2月16日に新投資口の発行を行いました。詳細は、後記「(6)決算後に生じた重要な事実 ①新投資口の発行」をご参照下さい。

② 投資環境

当期(平成29年12月期)における日本の経済状況は、北朝鮮・中東情勢といった地政学リスクなど不透明な材料が多いものの、雇用情勢の改善や消費者マインドの持ち直しを背景に平成29年7-9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+2.5%と国内景気は緩やかに回復しており、不動産売買市場においても陰りをみせることなく引き続き堅調に推移するものと思われま。

(金融市場)

日本銀行の金融緩和政策の効果により、全銀協日本円TIBORの3ヶ月物の推移は、平成29年10月4日までの直近1年間は0.05727%と非常に安定した水準で推移しており、当期末(平成29年12月期末)においても0.06727%と0.01%の上昇に留まっています。今後においても金利上昇トレンドは継続し、金融市場の変動の影響に留意する必要があると思われま。

(不動産売買市場)

不動産売買市場においては、低金利による良好な資金調達環境により、東京圏(注)のみならず地方都市においても加熱した不動産マーケットとなっているものと思われ、投資環境としては依然厳しさを増しております。

(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平成5年から平成25年までの借家種類別に見た世帯数の推移(総務省統計局「住宅・土地統計調査」)によれば、民営借家(非木造)の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと推定しています。

(商業施設市場)

経済産業省「商業動態統計調査」によれば、平成29年7月から9月の対前年比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについて、全国平均では+1.1%となりました。特に北海道エリアが+1.6%、九州エリアが+1.5%と伸び率は高く、中部・近畿エリアは0%と地域差はあるものの、全国的に上昇傾向となっています。また、ドラッグストアにおいては、全国平均では+6.5%となり、沖縄エリアは+18.9%と突出して高く、全エリアにおいても上昇しています。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、今後も安定的に推移するものと推定しています。

(ホテル市場)

国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」によれば、平成29年10月の全国におけるビジネスホテルの客室稼働率においては、78.8%(対前年同月比+0.4%)と順調に上昇しており、全国で最も高い客室稼働率は、京都府88.5%(対前年同月比-0.8%)であり、前年対比の伸び率においては、佐賀県(対前年比+13.8%)が全国で1位となりました。平成29年の訪日外国人旅行者数は2,869万人(年間推計値)と前年比19.3%増と引き続き堅調であり、これらの状況から、ビジネスホテルは今後も安定した稼働が見込めるものと推定しています。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office,Q3 2017」によれば、平成29年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、札幌市0.5% (対前期比±0pts)、名古屋市3.4% (対前期比±0pts)、大阪府2.7% (対前期比±0pts)、広島市2.8% (対前期比-0.2pts)、福岡市0.6% (対前期比±0pts)と前期比はほぼ横ばいであり、また成約賃料については、新規供給が少なく新規開設・拡張ニーズが多い状況により、依然として成約賃料は上昇傾向であり、需給タイトな中、賃料上昇トレンドは継続するものと推定しています。

③運用実績

当期においては、平成29年9月1日にMRRおむたにおける未消化容積^(注)を活用した新たな建物の建築(増築)部分を新規に取得しました。また、全物件において、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社である株式会社マリモの各拠点との一体的なプロパティマネジメント業務の推進を通じて、各地域の特色を踏まえたリーシング活動や個別物件の特性・稼働状況を踏まえたテナント募集条件の設定などを行い、さらに、レジデンスの水廻り設備及びデザイン性・耐久性に優れた床材へのバリエーションアップ工事を行うなど、保有資産の稼働率向上に向けた運用を行いました。この結果、当期末における本投資法人の保有資産(18物件、取得価格の合計16,825百万円)の稼働率は98.7%、期中平均稼働率は98.7%となりました。また、コスト削減につきましても、アルティザ東別院にて電力供給会社の切替えによる水道光熱費の削減、アルティザ上前津およびMRRデルタビルにて共用部照明器具のLED化をそれぞれ実施しました。

(注)未消化容積とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値をいい、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。以下同じです。

④資金調達状況

当期においては、平成28年8月1日付にて借入れた短期借入金(トランシェA:借入残高708百万円)について、208百万円を手元資金にて返済し、残額の借換資金として、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行及び三井住友信託銀行株式会社より、平成29年8月1日付で短期借入金(個別貸付契約)500百万円の借入を行いました。

長期借入金(借入額8,307百万円)のうち、7百万円について平成29年8月1日付で、また、7百万円について平成29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29年12月末)時点における借入金残高は、9,432百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は、49.5%となりました。

(注1)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。
(注2)後記「(6)決算後に生じた重要な事実」②資金の借入れ並びに平成30年1月4日付「資金の借入れ及び借入金の期限前返済に関するお知らせ」及び平成30年1月19日付「資金の借入れ(条件等決定)に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人は、平成30年1月23日付で4,985百万円の借入れを行い、同日に短期借入金1,140百万円の期限前返済を行いました。また、同返済とは別個に、長期借入金(トランシェD)の約定元本一部返済(7百万円)も行いました。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は13,270百万円となっています。

⑤業績及び分配の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益755百万円、営業利益314百万円、経常利益263百万円となり、当期純利益は262百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,887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49百万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544円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1百万円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は12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72.8%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3期末における不動産等の鑑定評価額の合計は19,861百万円であり、不動産等の帳簿価格合計(16,818百万円)及び第4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(105百万円)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16,813百万円及び無形固定資産に計上された借地権4百万円の合計です。
(注3)本投資法人が当期末現在保有する18物件について、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額(いずれも更新費(資本的支出)に該当するもの)を合計した額の6か月平均額は、60百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額(資本的支出に該当するもの)は平成30年6月期において52百万円、平成30年12月期において62百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとしました。

3.増資等の状況

本投資法人設立から当期末(平成29年12月31日)までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		出資総額(純額) ^(注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
平成28年2月5日	私募設立	2,000	2,000	200	200	200	200	(注2)
平成28年7月28日	公募増資	88,500	90,500	7,832	8,032	7,832	8,032	(注3)
平成28年8月31日	第三者割当	468	90,968	41	8,074	41	8,074	(注4)
平成29年3月14日	利益を超える金銭の分配	—	90,968	—	8,074	△39	8,034	(注5)
平成29年9月14日	利益を超える金銭の分配	—	90,968	—	8,074	△47	7,987	(注6)

(注1)出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注2)1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。
(注3)1口当たり発行価格92,000円(発行価額88,504円)にて新たな特定資産の取得資金の一部への充当を目的として、公募により投資口の発行を行いました。
(注4)1口当たり発行価格88,504円にて公募に伴うSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金は、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。
(注5)平成29年2月14日開催の本投資法人役員会において、第1期(平成28年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり432円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月14日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配909千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
(注6)平成29年8月14日開催の本投資法人役員会において、第2期(平成29年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり521円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,091千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場するJ-REIT市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第1期 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日	第2期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	第3期 自平成29年7月1日 至平成29年12月31日
最高(円)	91,200円	97,900円	120,100円
最低(円)	75,900円	82,200円	91,000円

(注)本投資法人の投資証券がJ-REIT市場に上場されたのは平成28年7月29日です。

4.分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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口当たりの利益分配金は2,887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30にほぼ相当する額である49百万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544円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1百万円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は12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	第2期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	第3期 自平成29年7月1日 至平成29年12月31日
当期末処分利益総額	(千円) 49,589	267,585	262,671
利益留保額	(千円) 12	48	47
金銭の分配金総額	(千円) 88,875	314,931	312,111
(1口当たり分配金)	(円) (977)	(3,462)	(3,431)
うち利益分配金総額	(千円) 49,577	267,536	262,624
(1口当たり利益分配金)	(円) (545)	(2,941)	(2,887)
うち出資払戻総額	(千円) 39,298	47,394	49,486
(1口当たり出資払戻額)	(円) (432)	(521)	(544)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) 909	1,091	1,091
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円) (10)	(12)	(12)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) 38,388	46,302	48,394

期 別	(円)	第1期	第2期	第3期
		自平成28年2月5日 至平成28年12月31日	自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	自平成29年7月1日 至平成29年12月31日
(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)		(422)	(509)	(532)

(注1) 本投資法人は、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応が可能であり、かつ、資金需要(資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等)に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保していることを前提として、資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段の一つとして、その実施が最適と考えられる場合には利益超過分配を実施する方針としています。なお、実際の分配金額については、金融環境や不動産投資信託市場の状況等も勘案して決定することになりますが、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)の諸規則に定める金額(注2)を上限とし、かつ、減価償却費の30%に相当する金額を限度とし、ペイアウトレシオを参考指標とし、ペイアウトレシオが75%を上回ること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、引き続き北朝鮮・中東情勢の地政学リスクや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。また一方で、オリンピックを控えたインフラ建設などの需要の盛り上がりや、首都圏での再開発案件の増加などは、景気を押し上げる要因にも繋がると考えています。

今後の不動産売買市場においては、緩やかな上昇は継続するものの、過熱感を帯びている状況であり、より物件を厳選するための目利き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

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、世帯数の増加に伴い賃貸需要が比較的安定している「レジデンス」及び日常生活における必需品を販売する食品スーパーマーケット・ドラッグストア・ホームセンター・ディスカウントストア等の「商業施設」を中心に取得機会を増加させ、今後の外部成長につながる活動を行い、地方を中心とした安定的かつ収益性の高い総合型ポートフォリオを構築する方針です。

また、スポンサーバイブライン・サポート契約に基づき、株式会社マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ(ArtiZA)」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発(注)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、株式会社広島銀行及び株式会社足利銀行)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。

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

(ii) 内部成長戦略

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

今後も当期同様、保有資産の運営状況や周辺の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、戦略的なバリエーションアップ工事の実施による資産価値及び競争力の維持、稼働率の向上、テナント入替時の賃料の引上げ、駐車場収入等の付帯収入の増加等、賃貸事業収入の向上を図ります。

また賃貸事業収入の向上に資する施策とともに、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、電力供給会社の切替えによる水道光熱費の削減、共用部照明器具のLED化によるコスト削減、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

① 新投資口の発行

本投資法人は、平成30年1月4日及び平成30年1月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成30年1月22日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については平成30年2月16日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は12,412百万円、発行済投資口の総口数は132,340口となっています。

(公募による新投資口の発行)(一般募集)

発行新投資口数	39,500口
発行価格:	1口当たり金109,005円
発行価格の総額:	4,305,697,500円
発行価額(払込金額)	1口当たり金104,868円
発行価額(払込金額)の総額	4,142,286,000円
払込期日	平成30年1月22日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	1,872口
発行価額(払込金額)	1口当たり金104,868円
発行価額(払込金額)の総額	196,312,896円
払込期日	平成30年2月16日
割当先	SMBC日興証券株式会社

(資金使途)

一般募集における手取金(4,142,286,000円)については、下記「③資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

第三者割当による新投資口発行の手取金(196,312,896円)については、第三者割当の払込期日以降に支払期限が到来する取得資産の取得に関連する諸費用の一部に充当し、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

② 資金の借入れ

本投資法人は、平成30年1月23日付で、下記「③資産の取得」記載7物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社肥後銀行より4,840百万円の借入れを、株式会社三井住友銀行から145百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ3-A	株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団(注1)	4,840	0.66909% (変動金利) (注2)	平成30年 1月23日	平成33年 2月1日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ3-B	株式会社三井住友銀行	145	0.26909% (変動金利) (注3)	平成30年 1月23日	平成31年 2月1日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社肥後銀行から構成されています。

(注2) 平成30年2月1日から平成30年5月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利)+0.6%です。各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、当該計算期間の初日となる各利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注3) 平成30年2月1日から平成30年5月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利)+0.2%です。各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、当該計算期間の初日となる各利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

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

③ 資産の取得

本投資法人は、平成30年1月23日に下記7物件(取得価格7,700百万円)を取得しました。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	取得年月日
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市中区	株式会社 マリモ	720	761	平成30年 1月23日
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県 名古屋市中区	株式会社 マリモ	980	1,070	平成30年 1月23日
Cp-07	(仮称)MRRくまもと(注2)	熊本県 熊本市中央区	株式会社 マリモ	2,120	2,280	平成30年 1月23日
Cp-08	MRRさせば	長崎県 佐世保市	株式会社 マリモ	990	1,260	平成30年 1月23日
Cp-09	MRRいとしま	福岡県 糸島市	株式会社 マリモ	900	970	平成30年 1月23日
Cp-10	MRRあきた(注3)	秋田県 秋田市	株式会社 マリモ	840	875	平成30年 1月23日
Cp-11	スーパーセンタートライアル 時津店(底地)	長崎県西彼杵郡 時津町	株式会社 マリモ	1,150	1,200	平成30年 1月23日
合計(7物件)				7,700	8,416	—

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。

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

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

(注4)「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5)「鑑定評価額」は、いずれも平成29年10月31日を価格時点とするものです。

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)	第2期 (平成29年6月30日)	第3期 (平成29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
発行済投資口の総口数 (口)	90,968	90,968	90,968
出資総額 (百万円)	8,074	8,074	8,074
投資主数 (人)	5,525	6,527	6,572

2. 投資口に関する事項

平成29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)	6,680	7.3
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,598	6.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,761	5.2
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,311	3.6
清水 正英	1,000	1.1
柳谷 和夫	1,000	1.1
世界心道教管理部門	820	0.9

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 (%)
山下 研二	699	0.8
上田八木短資株式会社	651	0.7
合計	34,520	37.9

(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 取締役・監査等委員	1,200
	田中 美穂	芝経営法律事務所 パートナー 地主プライベートリート投資法人 監督役員	1,200
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	4,000

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

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

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29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29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2期 平成29年6月30日現在		第3期 平成29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	8,896	45.9	8,800	46.2
	その他地域	4,419	22.8	4,398	23.1
	東京圏	3,627	18.7	3,619	19.0
信託不動産 合計		16,943	87.5	16,818	88.2

資産の種類	地域等 (注1)	第2期 平成29年6月30日現在		第3期 平成29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)(%)
預金・その他の資産		2,427	12.5	2,247	11.8
資産総額 計		19,371	100.0	19,066	100.0

(注1)「地方都市」とは、東京圏を除いた人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいいます。以下同じです。
(注2)「保有総額」は各期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)「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29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	2,735	9,810.37	9,575.13	97.6	17.4	レジデンス
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1,968	11,579.19 (注6)	11,579.19 (注6)	100.0	非開示 (注7)	商業施設
Cp-01	MRRおおむた	1,262	6,485.11	6,485.11	100.0	7.4	商業施設
Op-01	MRRデルタビル	1,196	3,053.57	3,053.57	100.0	7.5	オフィス
Rt-04	アルティザ相武台	1,149	5,703.73	5,497.19	96.4	6.9	レジデンス
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	1,070	3,731.75	3,675.92	98.5	5.5	レジデンス
Rp-03	アルティザ博多プレミア	1,057	3,804.39	3,641.91	95.7	6.4	レジデンス
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	944	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	790	1,931.47	1,931.47	100.0	4.0	オフィス
Rt-03	アルティザ川崎EAST	782	3,055.80	3,055.80	100.0	4.0	レジデンス
合計		12,957	55,153.53	54,493.44	98.8	非開示 (注7)	

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、lは東京圏を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。以下同じです。
(注2)「賃貸可能面積」は、平成29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29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29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位を四捨五入して表示しています。以下同じです。
(注6)ヤマダ電機テックランド三原店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階自動車車庫(建物下のピロティ式駐車場部分)及び倉庫棟の面積を含みます。
(注7)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店については、テナントは株式会社マリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。

3. 不動産等組入資産明細

平成29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	2,735	3,630
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	404	522
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	1,057	1,230
Rp-04	アルティザ博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前五丁目16番19号	信託受益権	1,691.50	501	557

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-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	657	659
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	616	681
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市都筑区荏田東四丁目25番5号	信託受益権	3,731.75	1,070	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	782	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	1,149	1,290
Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜1586番地2	信託受益権	6,485.11	1,262	1,280
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市垂水区日向二丁目1番4号	信託受益権	678.57	492	524
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	244	400
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市城町三丁目10番3号	信託受益権	11,579.19 (注4)	1,968	2,690
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)	944	1,100
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	720	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	1,196	1,280
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番35号	信託受益権	1,931.47	790	975
合計				67,092.12	16,818	19,861

(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29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29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。

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2期 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)				第3期 (平成29年7月1日～平成29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	160	96.3	131	17.6	164	97.6	131	17.4
Rp-02	アルティザ上前津	43	97.7	17	2.4	43	97.7	17	2.4
Rp-03	アルティザ博多プレミア	113	96.6	54	7.4	112	95.7	48	6.4
Rp-04	アルティザ博多駅前	66	100.0	23	3.1	62	94.2	22	3.0
Rp-05	アルティザ東別院	53	98.1	3	0.5	51	94.4	21	2.9
Rt-01	アルティザ池尻	19	100.0	17	2.4	19	100.0	17	2.3
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	57	91.9	41	5.6	61	98.5	41	5.5

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が平成29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4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	空調設備一部更新	自平成30年5月 至平成30年6月	6,400	—	—
アルティザ相武台	神奈川県座間市	給湯機器更新	自平成30年1月 至平成30年6月	3,800	—	—
アルティザ相武台	神奈川県座間市	専有部バリューアップ工事	自平成30年1月 至平成30年6月	3,000	—	—
アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	給湯機器更新	自平成30年1月 至平成30年6月	2,800	—	—
アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	専有部バリューアップ工事	自平成30年1月 至平成30年6月	5,000	—	—

2. 期中の資本的支出

本投資法人が平成29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22,862千円であり、当期費用に区分された修繕費18,653千円と合わせ、合計41,516千円の工事を実施しています。

不動産の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
MRRデルタビル	広島県広島市	空調設備一部更新	自平成29年7月 至平成29年7月	7,768
MRRデルタビル	広島県広島市	共用部LED化工事	自平成29年12月 至平成29年12月	1,650
アルティザ相武台	神奈川県座間市	駐輪場屋根更新	自平成29年12月 至平成29年12月	1,230
その他資本的支出				12,214
合計				22,862

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位:千円)

営業期間	第1期	第2期	第3期
	自平成28年2月5日 至平成28年12月31日	自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	自平成29年7月1日 至平成29年12月31日
当期首積立金残高	—	45,798	71,670
当期積立額	48,817	36,525	43,114
当期積立金取崩額	3,018	10,653	9,127
次期繰越額	45,798	71,670	105,657

(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18ページ「⑥業績及び分配の概要」をご参照ください。

物件番号	不動産等の名称	第2期 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)				第3期 (平成29年7月1日～平成29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)
Rt-03	アルティザ川崎EAST	1	100.0	30	4.0	1	100.0	30	4.0
Rt-04	アルティザ相武台	81	96.4	53	7.1	81	96.4	52	6.9
Cp-01	MRRおおむた	8	100.0	55	7.4	9	100.0	55	7.4
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	7	100.0	20	2.8	7	100.0	21	2.8
Cp-03	Foodaly青葉店	1	100.0	16	2.2	1	100.0	16	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)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-06	セブンイレブン 甲府相生1丁目店 (底地)	1	100.0	7	1.0	1	100.0	7	1.0
Hp-01	ルートインー宮駅前	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Op-01	MRRデルタビル	14	100.0	56	7.6	14	100.0	56	7.5
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	1	100.0	30	4.0	1	100.0	30	4.0
	合計	628	98.4	744	100.0	630	98.7	755	100.0

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

(注2)「稼働率」は、各期末における各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「不動産賃貸事業収益」は、各保有資産の各期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。

(注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各保有資産の不動産賃貸事業収益(各保有資産の各期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。)を保有資産に係る合計額で除した比率を小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(注5)テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店については、テナントは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。

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2期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日		第3期 自平成29年7月1日 至平成29年12月31日	
	金額	比率	金額	比率
資産運用報酬	67,640		69,232	
資産保管報酬	1,200		1,200	
一般事務委託報酬	9,860		11,578	
役員報酬	2,400		2,400	
公租公課	6,776		6,960	
その他営業費用	30,590		36,303	
合計	118,467		127,676	

2. 借入状況

平成29年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
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	708	—	0.257 (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
	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29年 8月1日	—	500	0.261 (注1)	平成30年 8月1日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成29年 6月1日	640	640	0.236 (注1)	平成30年 6月1日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	計		1,348	1,140					
1年内返済予定 の長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	平成28年 8月1日	30	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	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	3,330	0.660 (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	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	1,447	1,432	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		8,277	8,262					
	合計		9,655	9,432					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。
(注2) 固定金利による借入れです。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

物件の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得 年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	MRRおおむた(注2)	平成29年 9月1日	15	—	—	—	—
	合計	—	15	—	—	—	—

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

(注2) 未消化容積を活用した新たな建物の建築(増築)部分を新規に取得しました。

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1)	鑑定評価機関	価格時点
取得	MRRおおむた(注2)	平成29年 9月1日	信託不動産	15	20	一般財団法人 日本不動産研究所	平成29年 3月31日
	合計	—	—	15	20	—	—

(注1) 一般財団法人日本不動産研究所による平成29年8月31日におけるMRRおおむた全体の調査価額は1,280百万円であり、同鑑定評価機関の平成28年12月31日を価格
時点とする鑑定評価額は1,260百万円であることから、その差額を鑑定評価額としています。

(注2) 未消化容積を活用した新たな建物の建築(増築)部分を新規に取得しました。

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	15,000	—

利害関係人等(注1)との取引状況の内訳

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

平成29年9月29日に第2回投資主総会を開催しました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

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。 (1)本投資法人の第1期の営業期間の終了により不要となった規定の削除を行う ものであります(変更前規約第24条但書、別紙1.(1)及び2.(1)但書)。 (2)本投資法人が合併を行った場合に備え、合併報酬に関する規定を新設する等 所要の変更を行うものです。(変更前規約に規定なし)
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ました。なお、任期は、平成29年9月 29日より、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ました。なお、任期は、 平成29年9月29日より、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、補欠執行役員に佐々木謙一が選任されました。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 が満了するときまでとなります。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	原案のとおり、補欠監督役員に松本拓生が選任されました。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 が満了するときまでとなります。

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29年9月28日	資産運用委託契約の変更契約の締結	投資法人規約の変更に伴い、資産運用報酬の規定を 改定するため、変更契約を締結しました。
平成29年11月30日	資産運用委託契約の変更契約の締結	資産運用報酬の規定を改定するため、変更契約を締 結しました。(平成29年9月28日改定の補正)

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。

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)
株式会社マリモ	15,000 (100.0%)	—
合計	15,000 (100.0%)	—

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

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

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

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合(B/A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
管理業務費	46,389	株式会社マリモ	23,430	50.5
その他賃貸事業費用	14,615	株式会社マリモ	750	5.3

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。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成29年6月30日)	当期 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	787,712	633,879
信託現金及び信託預金	1,542,111	1,517,503
営業未収入金	1,566	1,535
前払費用	21,382	30,726
繰延税金資産	16	15
その他	150	—
流動資産合計	2,352,938	2,183,659
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	8,214,414	8,247,640
減価償却累計額	△276,458	△434,191
信託建物(純額)	7,937,956	7,813,448
信託構築物	187,164	192,823
減価償却累計額	△8,614	△13,422
信託構築物(純額)	178,549	179,400
信託機械及び装置	114,331	114,331
減価償却累計額	△5,002	△7,721
信託機械及び装置(純額)	109,329	106,610
信託工具、器具及び備品	3,831	5,347
減価償却累計額	△206	△590
信託工具、器具及び備品(純額)	3,625	4,757
信託土地	8,709,677	8,709,677
信託建設仮勘定	900	—
有形固定資産合計	16,940,037	16,813,894
無形固定資産		
信託借地権	4,475	4,348
ソフトウェア	4,723	4,132
無形固定資産合計	9,198	8,480
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,500	13,500
長期前払費用	45,402	36,662
投資その他の資産合計	68,902	60,162
固定資産合計	17,018,138	16,882,537
資産合計	19,371,077	19,066,197

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成29年6月30日)	当期 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	75,936	42,133
短期借入金	1,348,000	1,140,000
1年内返済予定の長期借入金	30,000	30,000
未払費用	94,242	96,388
未払法人税等	933	924
未払消費税等	1,814	20,112
前受金	117,496	119,057
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,457	51,817
その他	2,169	2,989
流動負債合計	1,722,050	1,503,423
固定負債		
長期借入金	8,277,500	8,262,500
信託預り敷金及び保証金	1,051,027	1,032,063
資産除去債務	18,183	18,202
その他	4	4
固定負債合計	9,346,715	9,312,770
負債合計	11,068,766	10,816,194
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	8,074,023	8,074,023
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △ 909	※1 △ 2,001
その他の出資総額控除額	△ 38,388	△ 84,691
出資総額控除額合計	△ 39,298	△ 86,692
出資総額(純額)	8,034,725	7,987,331
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	267,585	262,671
剰余金合計	267,585	262,671
投資主資本合計	8,302,310	8,250,002
純資産合計	※2 8,302,310	※2 8,250,002
負債純資産合計	19,371,077	19,066,197

IV. 損益計算書

(単位:千円)

	前 期(ご参考)		当 期	
	自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日		自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※3	716,356	※1, ※3	738,005
その他賃貸事業収入	※1, ※3	28,369	※1, ※3	17,416
営業収益合計		744,726		755,422
営業費用				
賃貸事業費用	※1, ※2, ※3	308,851	※1, ※2, ※3	312,826
資産運用報酬		67,640		69,232
資産保管手数料		1,200		1,200
一般事務委託手数料		9,860		11,578
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		6,776		6,960
その他営業費用	※2	30,590	※2	36,303
営業費用合計		427,319		440,502
営業利益		317,406		314,919
営業外収益				
受取利息		9		11
還付加算金		156		—
受取保険金		181		225
営業外収益合計		347		237
営業外費用				
支払利息		35,517		35,981
融資関連費用		13,068		15,204
その他		650		421
営業外費用合計		49,236		51,607
経常利益		268,517		263,550
税引前当期純利益		268,517		263,550
法人税、住民税及び事業税		934		926
法人税等調整額		9		0
法人税等合計		944		926
当期純利益		267,573		262,623
前期繰越利益		12		48
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		267,585		262,671

V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額控除額	出資総額控除額 合計		
当期首残高	8,074,023	—	—	—	8,074,023
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		△ 909		△ 909	△ 909
その他の利益超過分配			△ 38,388	△ 38,388	△ 38,388
当期純利益					
当期変動額合計	—	△ 909	△ 38,388	△ 39,298	△ 39,298
当期末残高	※1 8,074,023	△ 909	△ 38,388	△ 39,298	8,034,725

(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	49,589	49,589	8,123,613	8,123,613
当期変動額				
剰余金の配当	△ 49,577	△ 49,577	△ 49,577	△ 49,577
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△ 909	△ 909
その他の利益超過分配			△ 38,388	△ 38,388
当期純利益	267,573	267,573	267,573	267,573
当期変動額合計	217,995	217,995	178,697	178,697
当期末残高	267,585	267,585	8,302,310	8,302,310

VI. 注記表

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額控除額	出資総額控除額 合計		
当期首残高	8,074,023	△ 909	△ 38,388	△ 39,298	8,034,725
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△ 1,091		△ 1,091	△ 1,091
その他の利益超過分配			△ 46,302	△ 46,302	△ 46,302
当期純利益					
当期変動額合計	—	△ 1,091	△ 46,302	△ 47,394	△ 47,394
当期末残高	*1 8,074,023	△ 2,001	△ 84,691	△ 86,692	7,987,331

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	267,585	267,585	8,302,310	8,302,310
当期変動額				
剰余金の配当	△ 267,536	△ 267,536	△ 267,536	△ 267,536
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△ 1,091	△ 1,091
その他の利益超過分配			△ 46,302	△ 46,302
当期純利益	262,623	262,623	262,623	262,623
当期変動額合計	△ 4,913	△ 4,913	△ 52,307	△ 52,307
当期末残高	262,671	262,671	8,250,002	8,250,002

[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 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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～60年 信託構築物 5年～48年 信託機械及び装置 19年～27年 信託工具、器具及び備品 3年～15年</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 ソフトウェア 5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～60年 信託構築物 5年～48年 信託機械及び装置 19年～27年 信託工具、器具及び備品 3年～15年</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 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,976千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期は該当ありません。</p>
3. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しております。なお、該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、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) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しております。なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日

※1. 一時差異等調整引当額

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	411	—	411	—	411	—
信託借地権	借地権の償却	99	—	99	—	99	—
信託建物	資産除去債務の償却	398	—	398	—	398	—
合 計		909	—	909	—	909	—

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 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	915	411	504	—	915	—
信託借地権	借地権の償却	216	99	117	—	216	—
信託建物	資産除去債務の償却	868	398	470	—	868	—
合 計		2,001	909	1,091	—	2,001	—

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

信託建物、信託構築物(償却超過額の発生)	20,180千円
信託借地権(借地権の償却)	4,707千円
信託建物(資産除去債務の償却)	18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

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

前 期(ご参考) (平成29年6月30日)	当 期 (平成29年12月31日)
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円
	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
---	---

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

前 期(ご参考)	当 期
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	賃料収入
648,167	666,846
共益費収入	共益費収入
28,912	30,842
駐車場収入	駐車場収入
27,599	27,981
その他賃貸収入	その他賃貸収入
11,677	12,335
計	計
716,356	738,005
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
その他収入	その他収入
28,369	17,416
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
744,726	755,422
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費	管理業務費
48,950	46,389
水道光熱費	水道光熱費
10,480	10,499
公租公課	公租公課
54,287	54,315
損害保険料	損害保険料
2,927	3,012
修繕費	修繕費
20,247	18,653
減価償却費	減価償却費
158,815	165,791
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
13,142	14,165
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
308,851	312,826
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
435,874	442,595

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

前 期(ご参考)	当 期
賃貸事業費用	賃貸事業費用
有形固定資産	有形固定資産
158,688	165,663
無形固定資産	無形固定資産
127	127
その他営業費用	その他営業費用
無形固定資産	無形固定資産
590	590

※3. 主要投資主との取引

(単位:千円)

前 期(ご参考)	当 期
営業取引によるもの	営業取引によるもの
賃貸事業収入	賃貸事業収入
692,678	717,969
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
26,488	16,702
管理業務費	管理業務費
22,846	23,430
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
125	750

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
---	---

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

(単位:千口)

前 期(ご参考)	当 期
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数
90,968口	90,968口

[税効果会計に関する注記]

前 期(ご参考) 平成29年 6 月30日	当 期 平成29年12月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税 16	未払事業税 15
借地権償却 73	借地権償却 113
資産除去債務 5,729	資産除去債務 5,735
減価償却限度超過額 308	減価償却限度超過額 480
繰延税金資産合計 6,127	繰延税金資産合計 6,345
繰延税金負債	繰延税金負債
資産除去債務に対応する固定資産 △ 5,436	資産除去債務に対応する固定資産 △ 5,282
繰延税金負債合計 △ 5,436	繰延税金負債合計 △ 5,282
評価性引当額 △ 674	評価性引当額 △ 1,047
繰延税金資産の純額 16	繰延税金資産の純額 15
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 31.74%	法定実効税率 31.74%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △ 31.62%	支払分配金の損金算入額 △ 31.63%
均等割額 0.23%	均等割額 0.23%
その他 0.00%	その他 0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.35%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.35%

[金融商品に関する注記]

前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日

- 金融商品の状況に関する事項
 - 金融商品に対する取組方針
本投資法人では、資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を借入れ及び投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入れ金利の低下と固定化を目指し、財務の安定性のバランスに配慮します。
 - 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入金とは、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を検討することにより当該リスクを管理しています。
 - 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。
- 金融商品の時価等に関する事項
平成29年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。
(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	787,712	787,712	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,542,111	1,542,111	—
資 産 計	2,329,823	2,329,823	—
(3) 短期借入金	1,348,000	1,348,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	30,000	29,574	△425
(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,457	42,629	△8,827
(6) 長期借入金	8,277,500	8,223,920	△53,579
(7) 信託預り敷金及び保証金	477,774	391,710	△86,063
負 債 計	10,184,731	10,035,834	△148,896

- (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、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
 (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、借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	573,253

- (注3) 金銭債権の決算日(平成29年6月30日)後の償還予定額
(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	787,712
信託現金及び信託預金	1,542,111

- (注4) 借入金の決算日(平成29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
短期借入金	1,348,000	—	—	—	—	—
長期借入金	30,000	30,000	3,360,000	30,000	3,530,000	1,327,500

当 期
自 平成29年 7 月 1 日
至 平成29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る場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	633,879	633,879	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,517,503	1,517,503	—
資 産 計	2,151,382	2,151,382	—
(3) 短期借入金	1,140,000	1,140,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	30,000	30,054	54
(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,817	42,797	△9,019
(6) 長期借入金	8,262,500	8,259,649	△2,850
(7) 信託預り敷金及び保証金	458,705	373,929	△84,776
負 債 計	9,943,022	9,846,430	△96,591

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(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、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(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、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

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

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	573,357

(注3) 金銭債権の決算日(平成29年12月31日)後の償還予定額 (単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	633,879
信託現金及び信託預金	1,517,503

(注4) 借入金の決算日(平成29年12月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,140,000	—	—	—	—	—
長期借入金	30,000	3,360,000	30,000	3,530,000	30,000	1,312,500

[貸貸等不動産に関する注記]

前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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。	本投資法人では賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。
(単位:千円)	(単位:千円)
貸借対照表計上額	16,943,613
期首残高	16,406,625
当期増減額	536,987
期末残高	16,943,613
期末時価	19,791,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。	(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(合計664,805千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計158,815千円)によるものです。	(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額はMRRおむたにおける未消化容積を活用した新たな建物の建築(増築)(17,538千円)及び資本的支出(合計22,862千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計165,791千円)によるものです。
(注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。	(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29年6月期(第2期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。	なお、賃貸等不動産に関する平成29年12月期(第3期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日							
属性	会社等の 名称 又は氏名	事業の 内容 又は職業	投資口の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主	株式会社マリモ	不動産業	11.0%	賃貸事業収入	692,678	未収入金	169
				その他 賃貸事業収入	26,488	未収入金	1,309
				物件売買代金	641,836	—	—
				管理業務費	22,846	未払金	4,056
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	—	その他 賃貸事業費用	125	未払金	135
				—	—	長期借入金	900,000
				短期借入金の 返済	148,292	短期借入金	218,731

(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。

当期 自平成29年7月1日 至平成29年12月31日							
属性	会社等の 名称 又は氏名	事業の 内容 又は職業	投資口の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主	株式会社マリモ	不動産業	11.0%	賃貸事業収入	717,969	未収入金	21
				その他 賃貸事業収入	16,702	信託預り敷金 及び保証金	1,080,457
				物件売買代金	15,000	未収入金	1,442
				管理業務費	23,430	未払金	3,958
				その他 賃貸事業費用	750	未払金	135
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	—	—	長期借入金	900,000
				短期借入金の 返済	218,371	短期借入金	154,000

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

(注2) 取引条件は契約に基づいて決定しています。賃貸事業収入及びその他賃貸事業収入はマスターリース契約に基づく取引であり、賃料固定型マスターリース契約及びガス・スルー型マスターリース契約があります。なお、信託預り敷金及び保証金の前期末残高は1,098,908千円です。

[資産除去債務に関する注記]

前期(ご参考) (平成29年6月30日)		当期 (平成29年12月31日)	
1. 資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「MRRおおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。		1. 資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「MRRおおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。	
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214%を使用して資産除去債務を算定しています。		2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214%を使用して資産除去債務を算定しています。	
3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円)		3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円)	
	前期(ご参考) 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日		当期 自平成29年7月1日 至平成29年12月31日
期首残高	18,163	期首残高	18,183
有形固定資産の取得に伴う 増加額	—	有形固定資産の取得に伴う 増加額	—
時の経過による調整額	19	時の経過による調整額	19
期末残高	18,183	期末残高	18,202

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日		当期 自平成29年7月1日 至平成29年12月31日	
1口当たり純資産額	91,266円	1口当たり純資産額	90,691円
1口当たり当期純利益	2,941円	1口当たり当期純利益	2,886円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(90,968口)で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(90,968口)で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	当期 自平成29年7月1日 至平成29年12月31日
当期純利益(千円)	267,573	262,623
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)	267,573	262,623
期中平均投資口数(口)	90,968	90,968

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年7月1日 至平成29年12月31日)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成30年1月4日及び平成30年1月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成30年1月22日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については平成30年2月16日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は12,412百万円、発行済投資口の総口数は132,340口となっています。

(公募による新投資口の発行)(一般募集)

発行新投資口数	39,500口
発行価格:	1口当たり金109,005円
発行価格の総額:	4,305,697,500円
発行価額(払込金額)	1口当たり金104,868円
発行価額(払込金額)の総額	4,142,286,000円
払込期日	平成30年1月22日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	1,872口
発行価額(払込金額)	1口当たり金104,868円
発行価額(払込金額)の総額	196,312,896円
払込期日	平成30年2月16日
割当先	SMBC日興証券株式会社

(資金使途)

一般募集における手取金(4,142,286,000円)については、下記「3.資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

第三者割当による新投資口発行の手取金(196,312,896円)については、第三者割当の払込期日以降に支払期限が到来する取得資産の取得に関連する諸費用の一部に充当し、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の購入

又は借入金の返済に充当します。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、平成30年1月23日付で、下記「3. 資産の取得」記載7物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社肥後銀行より4,840百万円の借入れを、株式会社三井住友銀行から145百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率	借入日	元本 返済日	返済方法	摘要
トランシェ3-A	株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団(注1)	4,840	0.66909% (変動金利) (注2)	平成30年 1月23日	平成33年 2月1日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ3-B	株式会社三井住友銀行	145	0.26909% (変動金利) (注3)	平成30年 1月23日	平成31年 2月1日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社肥後銀行から構成されています。

(注2) 平成30年2月1日から平成30年5月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利)+0.6%です。各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、当該計算期間の初日となる各利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注3) 平成30年2月1日から平成30年5月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利)+0.2%です。各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、当該計算期間の初日となる各利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

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

3. 資産の取得

本投資法人は、平成30年1月23日に下記7物件(取得価格7,700百万円)を取得しました。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	取得年月日
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市中区	株式会社マリモ	720	761	平成30年 1月23日
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市中区	株式会社マリモ	980	1,070	平成30年 1月23日
Cp-07	(仮称)MRRくまもと(注2)	熊本県熊本市中央区	株式会社マリモ	2,120	2,280	平成30年 1月23日
Cp-08	MRRさせば	長崎県佐世保市	株式会社マリモ	990	1,260	平成30年 1月23日
Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市	株式会社マリモ	900	970	平成30年 1月23日
Cp-10	MRRあきた(注3)	秋田県秋田市	株式会社マリモ	840	875	平成30年 1月23日
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店(底地)	長崎県西彼杵郡 時津町	株式会社マリモ	1,150	1,200	平成30年 1月23日
合計(7物件)				7,700	8,416	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働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) (仮称)MRRくまもとの本書の日付現在の物件名称は、ACTYくまもとですが、名称を変更する予定であり、その手続は順次進めていく予定です。

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

(注4) 「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「鑑定評価額」は、いずれも平成29年10月31日を価格時点とするものです。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
<p>1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額</p> <p>MRRおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税金不一致が発生しており、これについて一時差異等調整引当額を1,091千円計上しています。</p>	<p>1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額</p> <p>MRRおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税金不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を1,091千円計上しています。</p>
<p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <p>信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一部一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p> <p>また、資産除去債務関連費用の一部一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p>	<p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <p>信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一部一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p> <p>また、資産除去債務関連費用の一部一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p>

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	当期 自平成29年7月1日 至平成29年12月31日
I 当期末処分利益	267,585,243円	262,671,625円
II 利益超過分配金加算額	47,394,328円	49,486,592円
うち一時差異等調整引当額	1,091,616円	1,091,616円
うちその他の出資総額控除額	46,302,712円	48,394,976円
III 分配金の額	314,931,216円	312,111,208円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,462円)	(3,431円)
うち利益分配金	267,536,888円	262,624,616円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,941円)	(2,887円)
うち一時差異等調整引当額	1,091,616円	1,091,616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))	(12円)	(12円)
うちその他の利益超過分配金	46,302,712円	48,394,976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))	(509円)	(532円)
IV 次期繰越利益	48,355円	47,009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267,536,888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47,394,328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521円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,091,616円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は12円となります。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる262,624,616円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の30にほぼ相当する額である49,486,592円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は544円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,091,616円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は12円となります。</p>

Ⅷ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成30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

八田 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29年7月1日から平成29年12月31日までの第3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。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行っている。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29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	268,517	263,550
減価償却費	159,405	166,381
受取利息	△ 9	△ 11
支払利息	35,517	35,981
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 61	31
未収消費税等の増減額(△は増加)	478,868	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,814	18,297
前払費用の増減額(△は増加)	6,478	△ 9,343
営業未払金の増減額(△は減少)	24,877	△ 11,612
未払費用の増減額(△は減少)	32,767	2,186
前受金の増減額(△は減少)	3,396	1,560
長期前払費用の増減額(△は増加)	8,613	8,739
その他	△ 8,054	216
小計	1,012,132	475,977
利息の受取額	9	11
利息の支払額	△ 35,630	△ 36,021
法人税等の支払額	△ 1,544	△ 935
営業活動によるキャッシュ・フロー	974,966	439,032
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	△ 685,483	△ 61,691
信託無形固定資産の取得による支出	△ 11	—
使途制限付預金の預入による支出	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 685,495	△ 61,691
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	640,000	500,000
短期借入金の返済による支出	△ 480,000	△ 708,000
長期借入金の返済による支出	△ 15,000	△ 15,000
分配金の支払額	△ 88,313	△ 314,177
財務活動によるキャッシュ・フロー	56,686	△ 537,177
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	346,157	△ 159,837
現金及び現金同等物の期首残高	852,180	1,198,338
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,198,338	※1 1,038,501

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

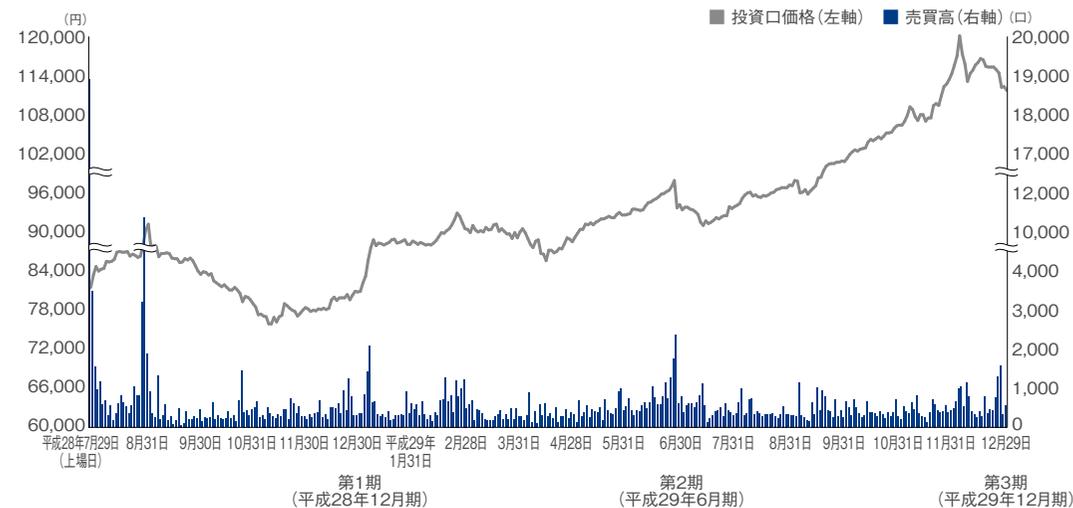
	前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

前 期(ご参考) 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日	当 期 自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位:千円)	(単位:千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
使途制限付預金(注1)	使途制限付預金(注1)
使途制限付信託預金(注2)	使途制限付信託預金(注2)
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
787,712	633,879
1,542,111	1,517,503
△ 29,000	△ 29,000
△ 1,102,484	△ 1,083,880
1,198,338	1,038,501
(注1) 物件の維持修繕に係る支出のために留保されている預金です。	(注1) 物件の維持修繕に係る支出のために留保されている預金です。
(注2) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還に係る支出のために留保されている預金です。	(注2) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還に係る支出のために留保されている預金です。

投資主インフォメーション

投資口価格及び出来高の推移

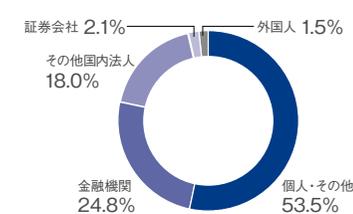


投資主構成

●所有者別投資主数



●所有者別投資口数



IR活動の実績・予定

本投資法人では、個人投資家向け説明会に注力し、認知度向上に努めています。

第3期IR活動実績 (平成29年7月～12月)			
SBI証券個人投資家向けオンライン説明会(東京)	8月22日(火)	日興アイ・アール個人投資家向け合同IR(大阪)	10月28日(土)
日経IR・投資フェア2017(東京)	8月25-26日(金・土)	SMBC日興証券営業社員向け説明会(枚方)	10月30日(月)
東京リスクマネジャー懇談会(東京)	9月13日(水)	SMBC日興証券J-REITセミナー(広島)	11月7日(火)
日経ラジオ「アサザイ」出演(東京)	10月25日(水)放送	日本証券新聞リサーチ個人投資家向け説明会(札幌)	11月13日(月)
不動産投資&マネジメントフォーラム2017(東京)	10月25日(水)	SMBC NIKKO "Property Conference Tokyo 2017" (東京)	11月28日(火)
ARES-J-REITフェア(東京)	10月27-28日(金・土)	SMBC日興証券J-REITセミナー(熊本)	12月5日(火)
第4期IR活動予定 (平成30年1月～6月)			
SMBC日興証券J-REITセミナー(福岡)	2月23日(金)	ARES全国キャラバン(広島)	3月1日(木)
第20回Re-Seedセミナー登壇(東京)	2月23日(金)	SMBC日興証券J-REITセミナー(新潟)	3月8日(木)
J-REITファン2018(東京)	2月24日(土)	日興アイ・アール個人投資家向け合同IR(名古屋)	3月17日(土)

ホームページのご案内

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

マリモ地方創生リート投資法人

検索



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



投資主メモ

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

■住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。お取引証券会社等がないため特別口座が開設された投資主の方は、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・郵便局をお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の「投資主名簿等管理人」(三井住友信託銀行株式会社証券代行部)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

■分配金の支払いに関する通知書について

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書

配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

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

証券会社との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)

年間スケジュール

