

地方は、  
可能性を  
秘めている。



**marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.**

# 第2期資産運用報告

自平成29年1月1日 至平成29年6月30日



マリモ地方創生リート投資法人

## 投資主の皆様へ

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」といいます。)からなる総合型REITとして東京証券取引所不動産投資信託市場に上場し、この度、第2期(平成29年6月期)の決算を無事迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

本投資法人は、「東京一極集中」を是正し、日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創生する(以下、「地方の創生」といいます。)一助となり、本投資法人を通じて誰でも地方の創生に参画でき、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(取得価格合計)の総合型収益不動産を取得し運用を開始しました。

第2期においては、優先的売買交渉権が付与されたスポンサー開発物件である「アルティザ東別院」の取得及び高稼働率の維持と総収入の増加により、第2期末不動産鑑定評価額は197.91億円となりま

した。営業費用及び営業外費用の削減に尽力した結果、営業収益744百万円、営業利益317百万円、経常利益268百万円、当期純利益267百万円を計上することができ、1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)は3,462円となりました。

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

平成29年9月

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

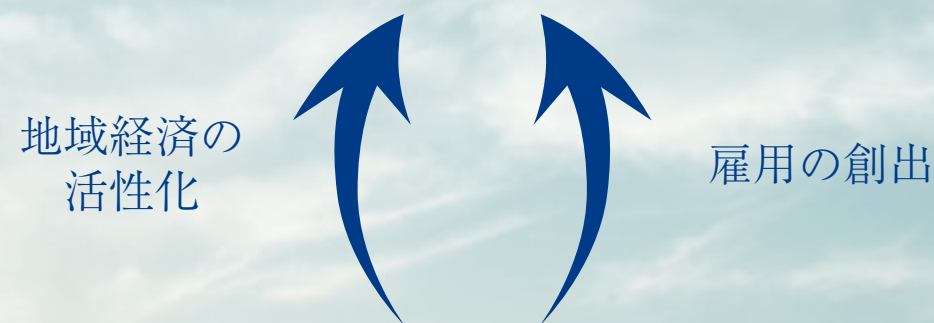
北方 隆士



## 基本理念

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

### 地方の創生



地方の不動産への投資による  
「まち」の活性化

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

## Contents

I. 投資法人の概要	
投資主の皆様へ	表紙裏
基本理念	1
決算ハイライト	2
インベストメント・ハイライト	3
ポートフォリオ構築方針	4
成長戦略	5
外部成長戦略	6
内部成長戦略	8
財務戦略	10
ポートフォリオの概要	11
ポートフォリオ一覧	12
主要保有資産紹介	13
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	36
VII. 金銭の分配に係る計算書	44
VIII. 監査報告書	45
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
投資主インフォメーション	48

# 決算ハイライト

## 決算ハイライト

	第1期	第2期
営業収益	608百万円	744百万円
営業利益	326百万円	317百万円
当期純利益	49百万円	267百万円
取得価格合計 <sup>(注1)</sup>	161.70億円	168.10億円
取得物件	17物件	18物件
鑑定評価額合計	187.13億円	197.91億円
含み益率 <sup>(注2)</sup>	14.1%	16.8%
鑑定NOI利回り <sup>(注3)</sup>	6.98%	6.97%
平均稼働率 <sup>(注4)</sup>	98.6%	98.6%

## 1口当たり分配金

第2期確定分配金(1口当たり) (平成29年6月期) <sup>(注5)</sup>	3,462円(利回り7.3%) <sup>(注6)</sup>
第3期予想分配金(1口当たり) (平成29年12月期) <sup>(注5)</sup>	3,394円
第4期予想分配金(1口当たり) (平成30年6月期) <sup>(注5)</sup>	3,389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、鑑定評価額の合計を取得価格の合計の差額を取得価格合計で除して得られた割合をいいます。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を取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。以下同じです。  
 (注4)「平均稼働率」は、平成29年6月30日現在における、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注5)「確定分配金」「予想分配金」には、利益超過分配額も含まれています。  
 (注6)利回りは第2期分配金3,462円、第3期予想分配金3,394円を平成29年6月期末の投資口価格93,400円で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

# インベストメント・ハイライト

## インベストメント・ハイライト

**地方への投資による「収益性」と「安定性」の確保を目指した運用**

- 魅力的な投資エリアになり得ると期待される地方への投資によって、東京圏中心のポートフォリオより相対的に高い収益性の確保を目指します。
- 用途分散を図った総合型ポートフォリオを構築することによって、安定したキャッシュフローの創出を目指します。

**スポンサー及びサポート会社からのサポートを活用した外部成長**

- 本投資法人のスポンサーであるマリモが持つ地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを活用し、更なる外部成長を目指します。
- 本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーに加え、サポート会社からの各地の物件情報の提供を活用し、更なる外部成長を目指します。

## 投資主価値の継続的な向上

### 第2期のトピックス

優先的売買交渉権の行使によりスポンサー開発物件を取得しました。稼働率につきましても安定的に推移しています。また収益向上に向け、商業施設の追加取得を意思決定するなど、成長に向けた取組みを進めております。

#### 1.アルティザ東別院の取得

優先的売買交渉権の行使によるスポンサー開発物件の取得



※詳細はP.7をご覧ください。

#### 2.安定した稼働率の維持

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

上場時平均稼働率 **98.1%**

第1期平均稼働率 **98.6%**

第2期平均稼働率 **98.6%**

※詳細はP.8をご覧ください。

#### 3.MR R おおむた9棟目取得の意思決定

収益向上に向け、9棟目の商業施設の追加取得を意思決定



※詳細はP.9をご覧ください。

# ポートフォリオ構築方針

## ポートフォリオ構築方針

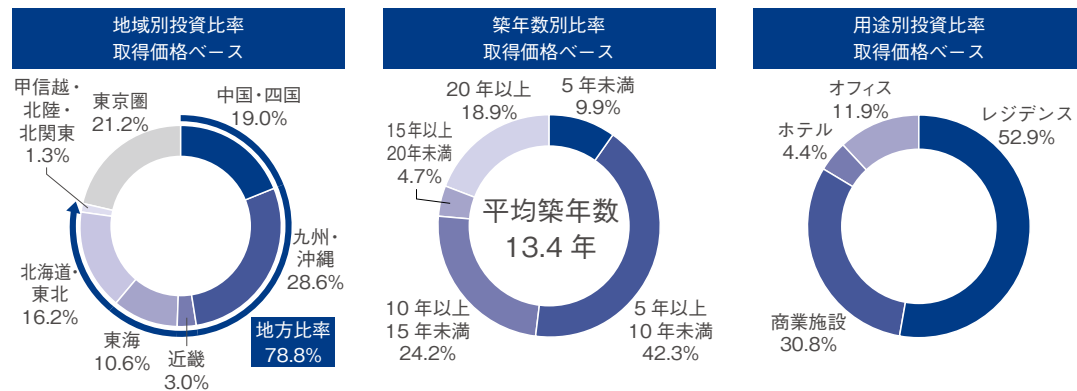
本投資法人は、基本理念である「地方の創生」への貢献を実現するため、主として地方に所在するレジデンス及び商業施設を中心としたポートフォリオを構築し、ホテル、オフィス及び駐車場へ総合的に投資し、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保を目指します。

投資比率	投資エリア区分		用途(注)				
			レジデンス	商業施設	ホテル	オフィス	駐車場
70%以上	地方	【地方都市】 東京圏を除いた人口20万人以上の都市	●	●	●	●	●
		【その他地域】 地方都市及び東京圏を除いた全国の地域		●	●		●
30%未満	東京圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県	●	●			
最低投資金額(1物件当たり取得価格ベース) ※ただし、持分の追加取得や隣地の買増し等の場合には、これらの基準は適用しない			3億円以上	2億円以上	3億円以上	5億円以上	2億円以上
最高投資金額(1物件当たり取得価格ベース)			物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率は、25%を上限				
底地割合			ポートフォリオ全体の資産規模に対し15%を上限				

(注)底地は、底地上の建物の用途に応じて分類。

## ポートフォリオの現況

本投資法人は、地域分散、及び用途分散を図った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。



# 成長戦略

## 地域に根付き、「地方の創生」を実現するサポート体制を構築

本投資法人は、地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを有するマリモに加え、地域活性化を目指し全国の地方主要都市で不動産再生事業を手掛けるリビタをスポンサーを迎えるとともに、地域に根付いた有力な地域金融機関をサポート会社とし、これらの各社による本投資法人における地方創生を実現するためのサポート体制を構築しました。

本投資法人は、当該サポート体制を活用することにより、地方において優良な不動産情報を取得し、中長期的に物件の取得機会を確保します。また、総合型ポートフォリオの運用資産を安定的に運営することにより、地方の創生を実現できるものと考えています。

## スポンサーを中心としたサポート体制を活用した成長戦略の実現



(注1)みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行については、各行の判断により、任意で、物件情報の提供を行うものとされています。以下同じです。  
(注2)商標の使用許諾は、東京スター銀行も含まれます。

# 外部成長戦略

## スポンサーサポートを活用した外部成長戦略

- 1 全国7拠点体制のマリモと連携し、全国から集まる物件情報を共有
- 2 スポンサーのウェアハウジング機能や優先的売買交渉権を活用した物件の取得
- 3 商業テナントへのダイレクトアプローチによる物件情報の取得
- 4 サポート会社(地域金融機関)を活用した物件情報の取得



## 優先的売買交渉権

本投資法人が取得し又は取得を検討している物件の一例

レジデンス			
アルティザ上前津II 所在地:愛知県名古屋市 竣工:平成28年2月 戸数:50戸	アルティザ東別院 所在地:愛知県名古屋市 竣工:平成28年3月 戸数:54戸	アルティザ東島田 所在地:岡山県岡山市 竣工:平成28年12月 戸数:52戸	(仮称)アルティザ千代田 所在地:愛知県名古屋市 竣工:平成29年9月(予定) 戸数:78戸(予定)
商業施設		ホテル	
ACTYくまもと 所在地:熊本県熊本市 竣工:平成20年10月 延床面積:18,083.12㎡	(仮称)リソルホテル京都 所在地:京都府京都市 竣工:平成30年4月(予定) 戸数:144戸(予定)	HATCHi金沢 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	KUMU金沢(注2) 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

(注1)本投資法人は、取得済みのアルティザ東別院を除く上記物件について取得に係る優先的売買交渉権を有していますが、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。  
 (注2)平成29年7月5日付で金沢上堤町PJから名称変更しました。

## 新規取得資産のご紹介

本物件は、本投資法人が有する優先的売買交渉権の行使により取得いたしました。  
 今後もスポンサーの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。

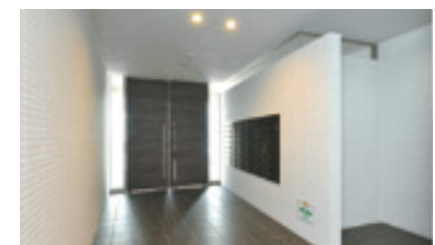
Rp-05 アルティザ東別院 新規 地方 レジデンス 開発



所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区富士見町	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	98.1%

### ■ 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。

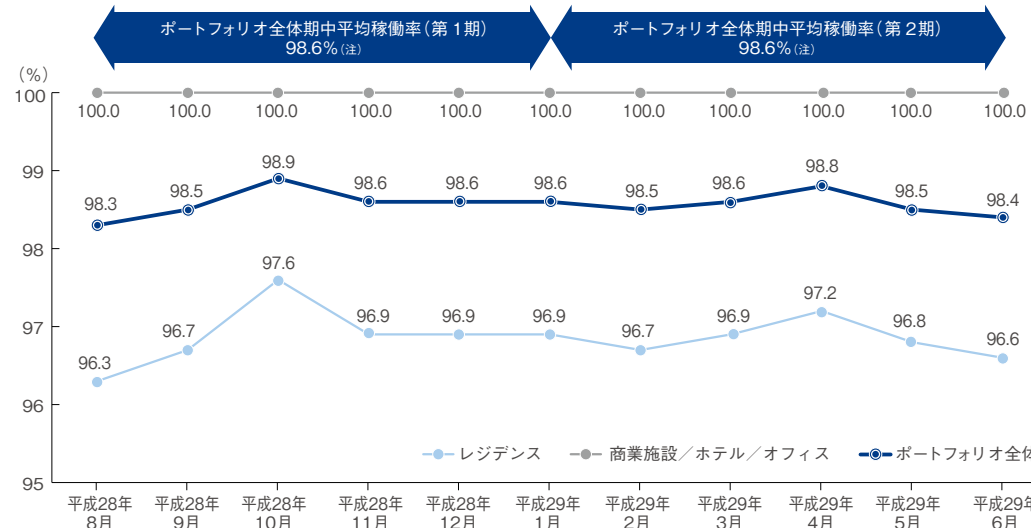


# 内部成長戦略

## マリモとのリレーションによる内部成長戦略

### 稼働率の推移

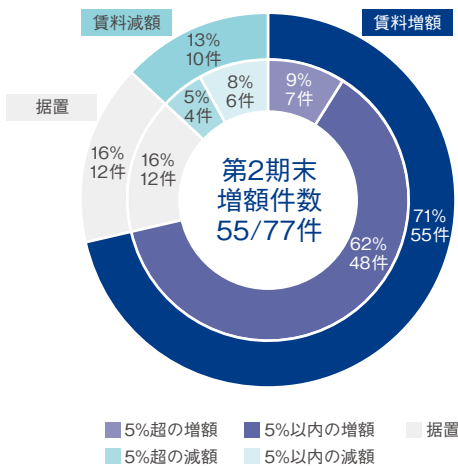
マリモとのリレーションにより適切な保有資産のマネジメントを通じて、ポートフォリオ全体平均稼働率の安定的かつ堅調な推移を実現できていると考えています。



(注) 上場時及び平成28年8月末日から平成28年12月末日まで、また、平成29年1月末日から平成29年6月末日時点まで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。

### レジデンスの賃料増減実績

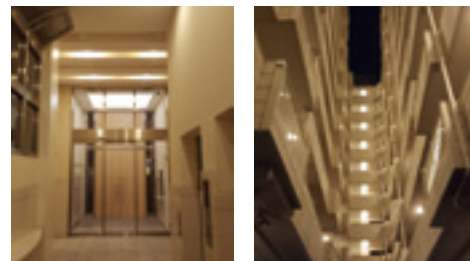
テナント入替時の賃料増額55件 (入替戸数に対する賃料増戸数割合71%)  
 レジデンス8物件について各地域の特色を踏まえたリーシング活動や個別物件の特性・稼働状況を踏まえたテナント募集条件の認定を実施



### コスト削減、収入増加への取組み

電力供給先の切替えによる電気料金の削減  
 レジデンス7物件、商業施設1物件にて電力供給先の切替えを実施

共有部照明のLED化  
 レジデンス4物件にて共有部照明のLED化を実施



- 環境保護
- コスト削減
- エコ

ガス会社との料金体系見直しによる収入増加  
 ガス会社から受領する収入アップ(約14万円/月)  
 入居者のコスト負担約4%減(想定ベース)  
 ガス設備の維持・更新コスト負担減

BMフィーを削減  
 レジデンス2物件、オフィス1物件

## マリモとのリレーションにより安定した稼働率の実現

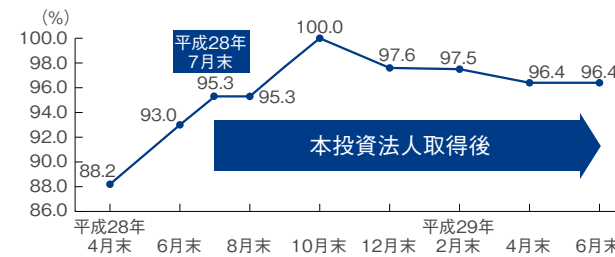
### 専有部と共用部バリューアップ工事

稼働率が低下した築20年以上の本物件に対し、適切なバリューアップ工事を行い、且つ平行して積極的なリーシングを行い安定した稼働率を保っています。

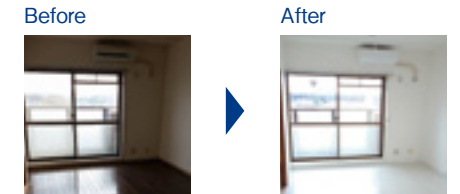
#### アルティザ相武台



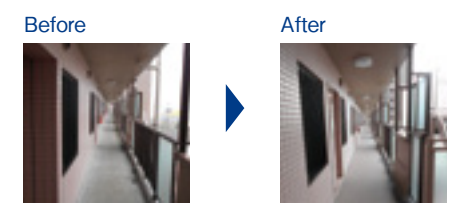
所在地	神奈川県座間市
取得価格	1,130百万円
鑑定評価額	1,290百万円
鑑定NOI利回り	6.8%
稼働率	96.4%



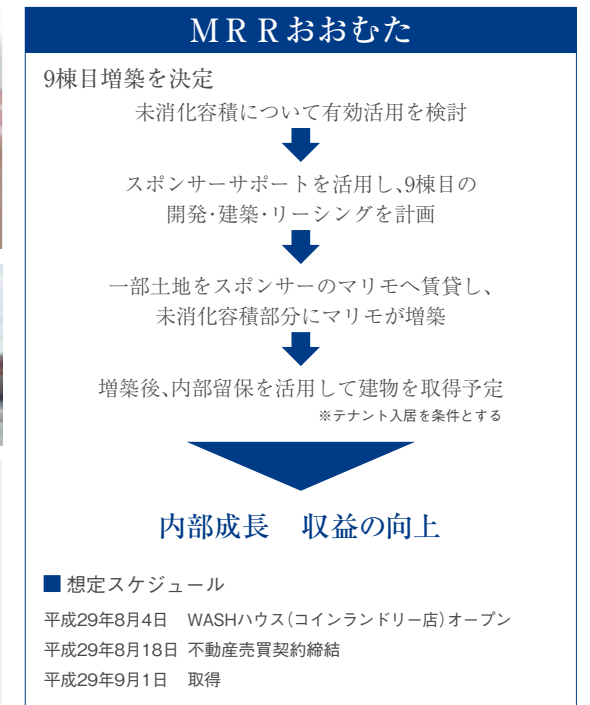
### 専有部バリューアップ



### 共用部バリューアップ



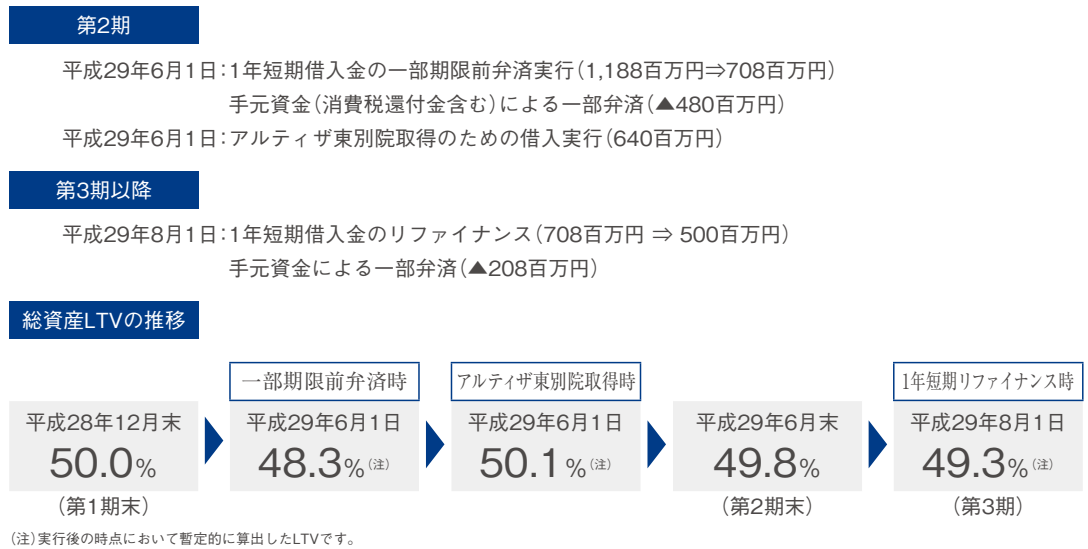
## 収益最大化に向けた未消化容積部分活用への取組み



# 財務戦略

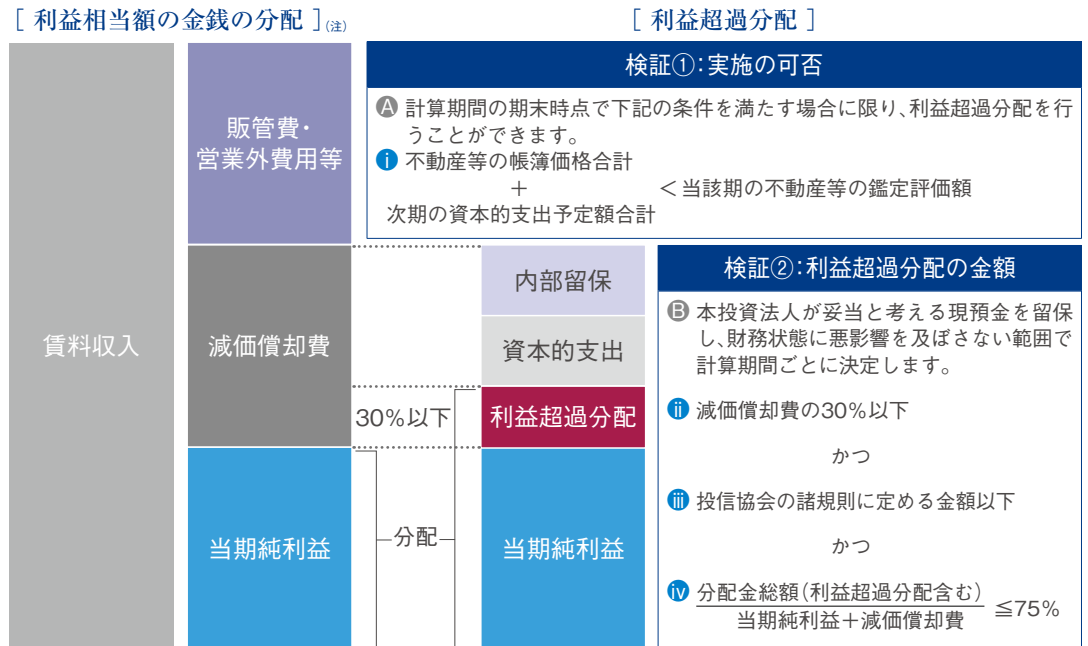
## 内部留保の活用

地方を中心としたポートフォリオのため、資産全体に占める建物の割合は比較的高く、結果として高い減価償却費が計上されることにより、内部留保が蓄積されます。



## 利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)

本投資法人は、以下の検証①及び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。

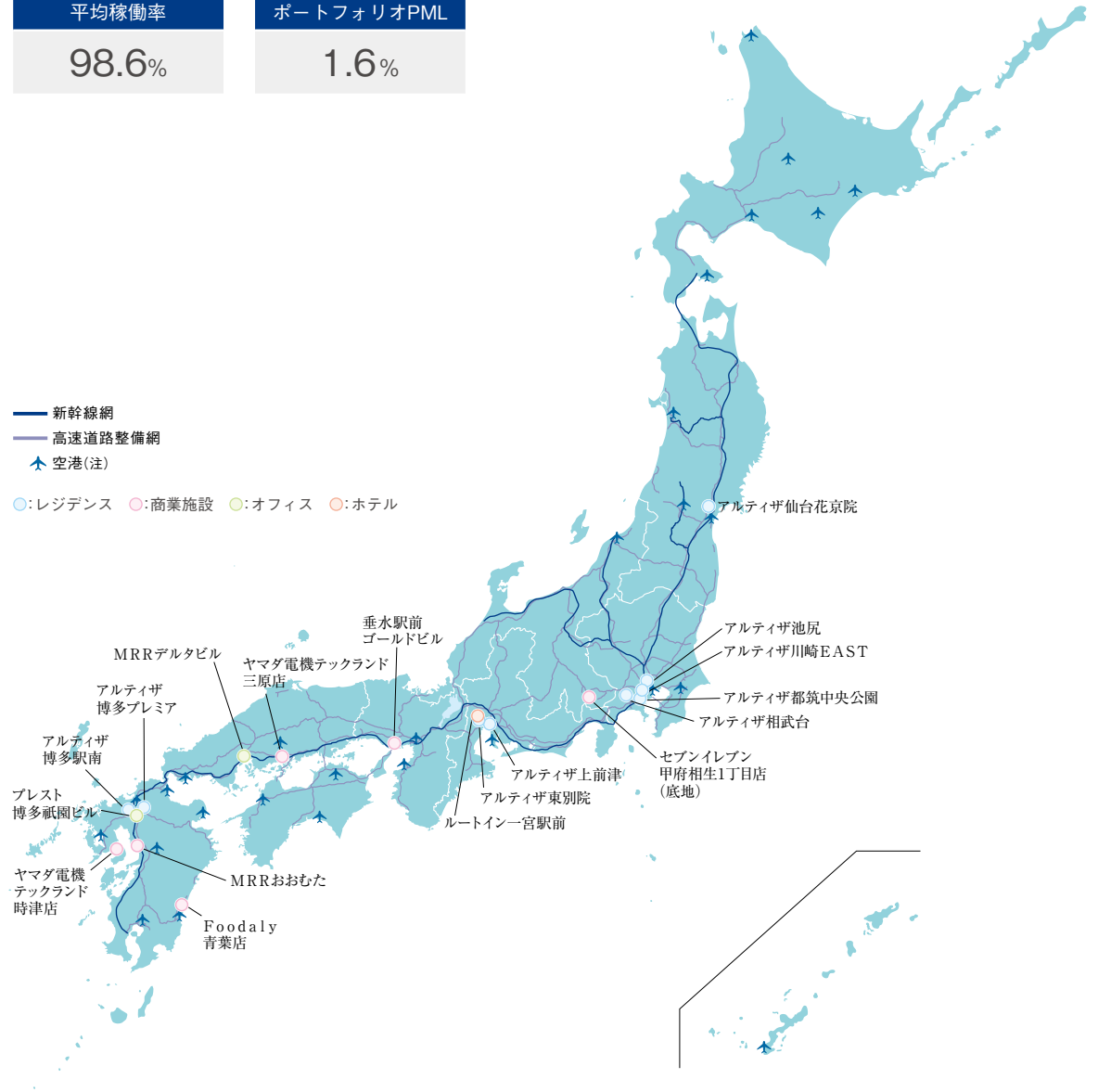
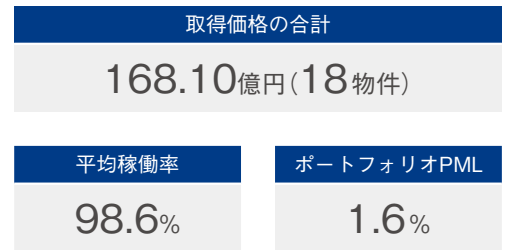


(注)上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益超過分配の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性もあります。

# ポートフォリオの概要

## ポートフォリオ・サマリー

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



(注)平成29年6月30日現在の空港法(昭和31年法律第80号。その後の改正を含みます。)に基づく拠点空港のみを記載しています。

# ポートフォリオ一覧

□:レジデンス □:商業施設 □:オフィス □:ホテル

地域	物件番号	物件名称	所在地	分類	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り <sup>(注)</sup> (%)	賃貸 可能面積 (㎡)	建築時期	稼働率 (%)
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	3,560	7.3	9,810.37	平成21年1月	96.3
	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	96.6
	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	100.0
	<b>新規</b> 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	98.1
	Cp-01	MRRおおむた	福岡県 大牟田市	商業施設	1,250	1,280	7.1	6,404.76	平成17年3月他	100.0
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	兵庫県 神戸市	商業施設	500	524	6.4	678.57	平成20年6月	100.0
	Cp-03	Foodaily 青葉店	宮崎県 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	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	昭和56年5月	100.0
Cp-06	セブンイレブン 甲府相生1丁目店(底地)	山梨県 甲府市	商業施設	220	220	6.6	904.27	—	100.0	
Hp-01	ルートイン 一宮駅前	愛知県 一宮市	ホテル	740	838	6.9	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	91.9
	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(18物件)					16,810	19,791	6.97	67,011.77	—	98.4

(注)第2期末鑑定NOI÷取得価格で算出しています。

# 主要保有資産紹介

## Rp-01 アルティザ仙台花京院



地方 レジデンス



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	3,560百万円
鑑定NOI利回り	7.3%
延床面積	11,345.53㎡
賃貸可能面積	9,810.37㎡
建築時期	平成21年1月26日
稼働率	96.3%

### ■ 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<sup>(注)</sup>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。

## Cp-01 MRRおおむた

(平成29年2月1日に「O-MUTA REX」から名称変更)



地方 商業施設



所在地(住居表示)	福岡県大牟田市大字手鎌字 塩浜1586番地2
取得価格	1,250百万円
鑑定評価額	1,280百万円
鑑定NOI利回り	7.1%
延床面積	6,422.69㎡
賃貸可能面積	6,404.76㎡
建築時期	①平成17年3月、②平成18年6月、③平成17年3月、④平成17年11月、⑤平成17年3月、⑥平成17年3月、⑦平成17年3月、⑧平成17年3月
稼働率	100.0%

### ■ 物件特性

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



# 主要保有資産紹介

## Rt-01 アルティザ池尻



**■ 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16日
鑑定NOI利回り	4.6%	稼働率	100.0%



## Rp-03 アルティザ博多プレミア



**■ 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。

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22日
鑑定NOI利回り	6.7%	稼働率	96.6%



## Cp-03 Foodaly 青葉店

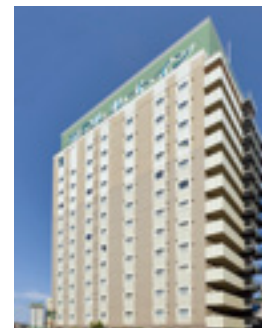


**■ 物件特性**  
 JR日豊本線「宮崎」駅から徒歩約7分の場所に位置し、近隣地域は高層の共同住宅が多く建ち並んでいます。本物件は平成21年竣工の区分所有の店舗であり、シングルテナントに一括で賃貸されています。

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20日
鑑定NOI利回り	10.3%	稼働率	100.0%



## Hp-01 ルートインー宮駅前



**■ 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30日
鑑定NOI利回り	6.9%	稼働率	100.0%



## Op-01 MR R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)

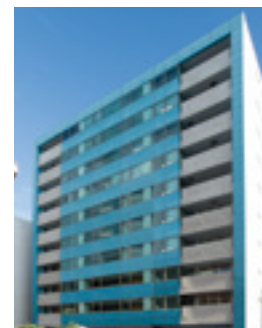


**■ 物件特性**  
 広電宇品線「中電前」駅から徒歩約2分の距離に位置し、周辺はホテル、郵便局、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域になります。近隣地域は幹線道路背後地であるものの、市役所や郵便局など利便施設も近く底堅い事務所需要が認められ、近隣地域の商業地としての環境は良好です。また、広島市内の中心的商業地である「八丁堀エリア」、「紙屋町エリア」に近く、利便性の高い地域です。

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1日
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



**■ 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17日
鑑定NOI利回り	6.2%	稼働率	100.0%



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

(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日時点を期首とみなして、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日に出資金200百万円(2,000口)で設立され、平成28年3月16日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長第113号)。さらに、平成28年7月28日を払込期日とした公募による新投資口の発行(88,500口)を行い、平成28年7月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。)に上場(銘柄コード 3470)しました。その後、平成28年8月31日にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当により、468口を発行した結果、発行済投資口の総口数は、当期末(平成29年6月30日)時点で、90,968口となりました。

#### ② 投資環境

当期(平成29年6月期)における日本の経済状況は、米国や欧州の政治動向や北朝鮮・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、量的緩和政策の押し上げや雇用情勢の改善、消費者マインドの持ち直しを背景に、平成29年1-3月期の実質GDP成長率(季節調整済 2次速報)は前期比年率+1.0%と国内景気は緩やかに回復しています。また、欧州における金融緩和縮小の見方に基づく世界的な金利上昇リスクを受け、当期末(平成29年6月末)の東証REIT指数は、1,700ポイントを下回り1,694.36ポイントと調整局面となっています。

#### (金融市場)

従前、日本銀行の金融緩和政策の効果により、長期金利はマイナス金利で推移していましたが、米国を中心とした世界的な金利上昇を受けて、平成28年11月中旬以降はマイナス金利を脱却し、当期(平成29年6月期)においても低水準にて推移しています。

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

#### （商業施設市場）

経済産業省「商業動態統計調査」によれば、平成29年1月から3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%となりましたが、北海道が+0.9%となり、地域差があるものと推定されます。また、ドラッグストアにおいては、全国平均では+3.0%となり、沖縄を除く北海道から九州エリアは軒並み増加傾向となっています。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していくものと推定されます。

#### （ホテル市場）

国内レジャーの底堅い需要や円安ドル高進行の影響により、平成28年における訪日外国人（インバウンド）旅行者数は2,400万人（対前年比+21.8%）と過去最高記録を更新しました。また、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」によれば、平成28年の全国におけるビジネスホテルの客室稼働率においても、74.4%（対前年比+0.2%）と直近5年連続の上昇となりました。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「ジャパンオフィスマーケットレビュー」によれば、広島市及び福岡市における成約賃料は、平成25年第1四半期以降4年連続で上昇しており、空室率についても、平成29年第1四半期は広島市3.0%（対前期比-0.3%）、福岡市1.0%（対前期比-0.5%）と低下傾向であり、需給逼迫な状況が継続しています。その他地方都市の空室率についても、過去最低値を更新しており、郊外から中心地への移転や新規供給が限定的であることにより、需給がタイトな状況と推定されます。

### ③運用実績

当期においては、平成29年6月1日にアルティザ東別院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ュー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16,810百万円）の稼働率は98.4%となりました。また、コスト削減につきましても、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、ビルメンテナンス会社との協議による管理委託費の削減をそれぞれ実施しました。

### ④資金調達状況

当期においては、平成29年6月1日のアルティザ東別院の取得時に株式会社三井住友銀行より640百万円の借入れを行いました。

また、短期借入金（トランシェA：借入残高1,188百万円）のうち、480百万円について平成29年3月7日に還付された消費税還付金（479百万円）及び手元資金により平成29年6月1日付で期限前返済を行い、長期借入金（借入額8,322百万円）のうち、7百万円について平成29年2月1日付で、また、7百万円について平成29年5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6月末）時点における借入金残高は、9,655百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、49.8%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）平成29年7月18日付「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」においてお知らせいたしましたとおり、本投資法人は、平成29年8月1日付で500百万円の借入れを行い、同日に返済期限を迎えた短期借入金（トランシェA）の返済資金の一部に当該借入金を充当し、残額は手元資金を充当することで、当該短期借入金を返済しました。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、本投資法人の長期借入金残高は8,300百万円、短期借入金残高は1,140百万円となっています。

### 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744百万円、営業利益317百万円、経常利益268百万円となり、当期純利益は267百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は2,941円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期につきましては、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の30にほぼ相当する額である47百万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73.8%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2期末における不動産等の鑑定評価額の合計は19,791百万円であり、不動産等の帳簿価額合計（16,943百万円）及び第3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（71百万円）の合計を上回ります。

（注2）不動産等の帳簿価額合計の内訳は有形固定資産の計上額16,939百万円及び無形固定資産に計上された借地権4百万円の合計です。

（注3）本投資法人が本書の日付現在保有する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、56百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は平成29年12月期において29百万円、平成30年6月期において46百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとしました。

## 3.増資等の状況

本投資法人設立から当期末（平成29年6月30日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		出資総額（純額） （注1）（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
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）

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注2）1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。

（注3）1口当たり発行価格92,000円（発行価額88,504円）にて新たな特定資産の取得資金の一部への充当を目的として、公募により投資口の発行を行いました。

（注4）1口当たり発行価額88,504円にて公募に伴う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。

### 【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
最高（円）	91,200円	97,900円
最低（円）	75,900円	82,200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2,941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にはほぼ相当する額である47百万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
当期末処分利益総額	(千円) 49,589	267,585
利益留保額	(千円) 12	48
金銭の分配金総額	(千円) 88,875	314,931
(1口当たり分配金)	(円) (977)	(3,462)
うち利益分配金総額	(千円) 49,577	267,536
(1口当たり利益分配金)	(円) (545)	(2,941)
うち出資払戻総額	(千円) 39,298	47,394
(1口当たり出資払戻額)	(円) (432)	(521)
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)
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
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円) (422)	(509)

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

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

## 5. 今後の運用方針

### ① 想定される将来動向

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

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

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

### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

#### (i) 外部成長戦略

本資産運用会社では、世帯数の増加に伴い賃貸需要が比較的安定している「レジデンス」及び日常生活における必需品を販売する食品スーパーマーケット・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、エリアを絞ったテナントへのダイレクトアプローチ(直接的な営業活動)によって、土地建物を所有している事業者には売却ニーズを探り、事業の拡大を図っている事業者には今後の出店ニーズをヒアリングし、また、商業施設の開発をゼネコン等と協働して行うスポンサーからの物件情報の提供を受けることで、物件の取得機会を増加させ、今後の外部成長につながる活動を行っていきます。

全国7拠点体制の株式会社マリモと緊密な連携を取ることで、全国各地から集まる多種多様な不動産情報を共有し、地方での長年の経験に基づいた深い知見による資産価値の分析や流動性・代替性の確保を検証しながら、地方を中心とした安定的かつ収益性の高い総合型ポートフォリオを構築する方針です。

また、スポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、株式会社マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ(ArtizA)」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発(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、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従業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、戦略的なバリューアップ工事の実施による資産価値及び競争力の維持、稼働率の向上、テナント入替時の賃料の引上げ、駐車場収入等の付帯収入の増加、保有資産の容積未消化部分の活用等、賃貸事業収入の向上を図ります。

また賃貸事業収入の向上に資する施策とともに、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、共用部照明器具のLED化によるコスト削減、募集費用等の各種費用の削減に取り組み、賃貸収益の向上を図ります。

#### (iii) 財務戦略

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

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

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

# 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

期 別		第1期 (平成28年12月31日)	第2期 (平成29年6月30日)
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	90,968	90,968
出資総額	(百万円)	8,074	8,074
投資主数	(人)	5,525	6,527

## 2. 投資口に関する事項

平成29年6月30日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社マリモ	10,000	11.0
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,537	8.3
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,502	6.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,435	3.8
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,035	2.2
全国共済水産業協同組合連合会	2,006	2.2
清水 正英	930	1.0
世界心道教管理部門	861	0.9
上田八木短資株式会社	858	0.9
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTSM LSCB RD	585	0.6
合 計	33,749	37.1

(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)
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6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者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6月30日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	地域等 (注1)	第1期 平成28年12月31日現在		第2期 平成29年6月30日現在	
		保有総額 (百万円)(注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円)(注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)
信託不動産	地方都市	8,317	43.7	8,896	45.9
	その他地域	4,458	23.5	4,419	22.8
	東京圏	3,630	19.1	3,627	18.7
信託不動産 合計		16,406	86.3	16,943	87.5
預金・その他の資産		2,604	13.7	2,427	12.5
資産総額 計		19,011	100.0	19,371	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6月30日現在における本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる用途
Rp-01	アルティザ仙台花京院	2,765	9,810.37	9,451.69	96.3	17.6	レジデンス
Cp-04	ヤマダ電機テックランド 三原店	1,986	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	1,259	6,404.76	6,404.76	100.0	7.4	商業施設

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
Op-01	MRRデルタビル	1,201	3,053.57	3,053.57	100.0	7.6	オフィス
Rt-04	アルティザ相武台	1,151	5,703.73	5,497.19	96.4	7.1	レジデンス
Rp-03	アルティザ博多プレミア	1,073	3,804.39	3,675.42	96.6	7.4	レジデンス
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	1,069	3,731.75	3,428.81	91.9	5.6	レジデンス
Cp-05	ヤマダ電機テックランド 時津店	950	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	797	1,931.47	1,931.47	100.0	4.0	オフィス
Rt-03	アルティザ川崎EAST	787	3,055.80	3,055.8	100.0	4.0	レジデンス
	合計	13,038	55,073.18	54,076.05	98.2	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、lは東京圏を表します。以下同じです。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。

(注2)「賃貸可能面積」は、平成29年6月30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6月30日現在、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者と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6月30日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の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6月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
Rp-01	アルティザ 仙台花京院	宮城県仙台市宮城野区車町 102番地1	信託受益権	9,810.37	2,765	3,560
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	408	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	1,073	1,230
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南 五丁目16番19号	信託受益権	1,691.50	508	557
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	663	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	618	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	1,069	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	787	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	1,151	1,290

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-01	MRRおむた	福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜 1586番地2	信託受益権	6,404.76	1,259	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	497	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	248	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)	1,986	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)	950	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	731	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	1,201	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	797	975
	合計			67,011.77	16,934	19,791

(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6月30日現在、各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

(注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社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6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注4)ヤマダ電機テックランド三原店及びヤマダ電機テックランド時津店の賃貸可能面積には、1階自動車庫(建物下のピロティ式駐車場部分)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1期 (平成28年2月5日～平成28年12月31日)				第2期 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)			
		テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Rp-01	アルティザ 仙台花京院	165	98.8	109	17.9	160	96.3	131	17.6
Rp-02	アルティザ上前津	41	93.2	14	2.4	43	97.7	17	2.4
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	107	91.5	40	6.6	113	96.6	54	7.4
Rp-04	アルティザ博多駅南	60	91.3	17	2.9	66	100.0	23	3.1
Rp-05	アルティザ東別院	—	—	—	—	53	98.1	3	0.5
Rt-01	アルティザ池尻	19	100.0	13	2.3	19	100.0	17	2.4
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	60	96.6	34	5.6	57	91.9	41	5.6
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	1	100.0	25	4.1	1	100.0	30	4.0

# 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6月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている第3期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
MRRデルタビル	広島県広島市中区	空調設備の一部交換	自平成29年7月 至平成29年7月	8,150	—	—

## 2. 期中の資本的支出

本投資法人が平成29年6月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は30,977千円であり、当期費用に区分された修繕費20,247千円と合わせ、合計51,225千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)
アルティザ相武台	神奈川県座間市	開放廊下・避難階段改修工事	自平成29年4月 至平成29年6月	6,600
MRRデルタビル	広島県広島市中区	空調設備交換工事	自平成29年4月 至平成29年6月	6,101
アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市宮城野区	共用部電灯LED化工事	自平成29年4月 至平成29年6月	3,090
アルティザ博多プレミアム	福岡県福岡市博多区	共用部電灯LED化工事	自平成29年4月 至平成29年6月	2,387
アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市都筑区	防草シート敷込工事	自平成29年4月 至平成29年6月	1,850
その他資本的支出				10,949
合計				30,977

## 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位:千円)

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

(注)当該修繕積立金を含むキャッシュ・マネー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1期 (平成28年2月5日～平成28年12月31日)				第2期 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)			
		テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (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-04	アルティザ相武台	82	97.6	43	7.1	81	96.4	53	7.1
Cp-01	MRRおおむた	8	100.0	46	7.6	8	100.0	55	7.4
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	7	100.0	17	2.8	7	100.0	20	2.8
Cp-03	Foodaly青葉店	1	100.0	13	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	6	1.1	1	100.0	7	1.0
Hp-01	ルートイン一宮駅前	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Op-01	MRRデルタビル	14	100.0	47	7.8	14	100.0	56	7.6
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	1	100.0	25	4.1	1	100.0	30	4.0
	合計	570	98.6	608	100.0	628	98.4	744	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・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。また、「テナント数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。

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

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

(注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各保有資産の不動産賃貸事業収益(各保有資産の各期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます)を保有資産に係る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
資産運用報酬	33,232	67,640
資産保管報酬	2,172	1,200
一般事務委託報酬	9,756	9,860
役員報酬	4,400	2,400
公租公課	12,455	6,776
その他営業費用	12,549	30,590
合計	74,566	118,467

## 2. 借入状況

平成29年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社	平成28年 8月1日	1,188	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	平成29年 6月1日	—	640	0.230 (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		1,188	1,348					
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	0.657 (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	1,462	1,447	1.099 (注2)	平成35年 8月1日	分割返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	計		8,292	8,277					
合計			9,510	9,655					

(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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得 年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
アルティザ東別院	平成29年 6月1日	640	—	—	—	—
合計	—	640	—	—	—	—

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

## 2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

## 3. 特定資産の価格等の調査

### ① 不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得価格 又は譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注)	鑑定評価機関	価格時点
取得	アルティザ東別院	平成29年 6月1日	信託不動産	640	645	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成29年 3月31日
合計		—	—	640	645	—	—

(注)「不動産鑑定評価額」には、平成29年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

### ② その他

該当事項はありません。



## 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

## 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

## その他

### 1.お知らせ

#### ①投資主総会

該当事項はありません。

#### ②投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成29年 1 月31日	サポート協定書の締結	本投資法人と本資産運用会社及び株式会社足利銀行との間で本投資法人に対するサポートに関し、サポート協定書を締結しました。
平成29年 4 月17日	信託受益権売買契約の締結	本投資法人と株式会社マリモとの間にて信託受益権売買契約を締結し、「アルティザ東別院」に係る信託受益権を取得しました。
	土地賃貸借契約の締結	「MRRおおむた」9棟目増築に係る土地につき、信託銀行を賃貸人、本投資法人を受益者とする土地賃貸借契約を締結しました。
	プロパティマネジメント業務委託契約の締結	株式会社マリモとの間で「アルティザ東別院」に関するプロパティマネジメント業務委託契約を締結しました。
平成29年 5 月25日	個別タームローン貸付契約の締結	株式会社三井住友銀行を借入先とする個別タームローン貸付契約を締結しました。
	不動産売買契約の締結	株式会社マリモとの間で、「MRRおおむた」9棟目増築に係る建物についての不動産売買契約を締結しました。

### 2.金額及び比率の端数処理

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

### 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	640,000	—
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
株式会社マリモ	640,000 (100.0%)	—
合 計	640,000 (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	48,950	株式会社マリモ	22,846	46.7

### 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。

### Ⅲ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成28年12月31日)	当 期 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	420,949	787,712
信託現金及び信託預金	1,592,716	1,542,111
営業未収入金	1,505	1,566
前払費用	27,860	21,382
繰延税金資産	25	16
未収消費税等	478,868	—
その他	232	150
流動資産合計	2,522,158	2,352,938
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	7,715,740	8,214,414
減価償却累計額	△ 125,371	△ 276,458
信託建物(純額)	7,590,368	7,937,956
信託構築物	183,680	187,164
減価償却累計額	△ 3,922	△ 8,614
信託構築物(純額)	179,757	178,549
信託機械及び装置	114,331	114,331
減価償却累計額	△ 2,283	△ 5,002
信託機械及び装置(純額)	112,047	109,329
信託工具、器具及び備品	923	3,831
減価償却累計額	△ 34	△ 206
信託工具、器具及び備品(純額)	888	3,625
信託土地	8,518,959	8,709,677
信託建設仮勘定	—	900
有形固定資産合計	16,402,023	16,940,037
無形固定資産		
信託借地権	4,602	4,475
ソフトウェア	5,313	4,723
無形固定資産合計	9,916	9,198
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	54,016	45,402
投資その他の資産合計	77,516	68,902
固定資産合計	16,489,455	17,018,138
資産合計	19,011,614	19,371,077

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成28年12月31日)	当 期 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	39,870	75,936
短期借入金	1,188,000	1,348,000
1年内返済予定の長期借入金	30,000	30,000
未払費用	61,588	94,242
未払法人税等	1,543	933
未払消費税等	—	1,814
前受金	114,100	117,496
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,457	51,457
その他	9,741	2,169
流動負債合計	1,496,302	1,722,050
固定負債		
長期借入金	8,292,500	8,277,500
信託預り敷金及び保証金	1,081,027	1,051,027
資産除去債務	18,163	18,183
その他	7	4
固定負債合計	9,391,698	9,346,715
負債合計	10,888,001	11,068,766
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
その他の出資総額控除額	—	△ 38,388
出資総額控除額合計	—	△ 39,298
出資総額(純額)	8,074,023	8,034,725
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	49,589	267,585
剰余金合計	49,589	267,585
投資主資本合計	8,123,613	8,302,310
純資産合計	※2 8,123,613	※2 8,302,310
負債純資産合計	19,011,614	19,371,077

#### IV. 損益計算書

(単位:千円)

	前 期(ご参考)		当 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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※3	593,318	※1, ※3	716,356
その他賃貸事業収入	※1, ※3	15,175	※1, ※3	28,369
営業収益合計		608,493		744,726
営業費用				
賃貸事業費用	※1, ※2, ※3	207,151	※1, ※2, ※3	308,851
資産運用報酬		33,232		67,640
資産保管手数料		2,172		1,200
一般事務委託手数料		9,756		9,860
役員報酬		4,400		2,400
公租公課		12,455		6,776
その他営業費用	※2	12,549	※2, ※3	30,590
営業費用合計		281,717		427,319
営業利益		326,775		317,406
営業外収益				
受取利息		7		9
還付加算金		—		156
受取保険金		270		181
営業外収益合計		277		347
営業外費用				
支払利息		30,126		35,517
創立費		55,371		—
投資口交付費		79,898		—
融資関連費用		100,946		13,068
その他		9,602		650
営業外費用合計		275,945		49,236
経常利益		51,108		268,517
税引前当期純利益		51,108		268,517
法人税、住民税及び事業税		1,544		934
法人税等調整額		△ 25		9
法人税等合計		1,518		944
当期純利益		49,589		267,573
前期繰越利益		—		12
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		49,589		267,585

#### V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 平成28年2月5日 至 平成28年12月31日)

(単位:千円)

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

当期(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

[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28年2月5日 至平成28年12月31日	当期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～57年 信託構築物 5年～30年 信託機械及び装置 19年～27年 信託工具、器具及び備品 6年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 19年 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 19年 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。	該当事項はありません。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は43,386千円です。	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。
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、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 (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。

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (平成28年12月31日)		当期 (平成29年6月30日)					
※1. 一時差異等調整引当額 前期(ご参考)(自平成28年2月5日 至平成28年12月31日) 該当事項はありません。							
当期(自平成29年1月1日 至平成29年6月30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	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	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。					
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。					
※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28年2月5日 至平成28年12月31日		当期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)			
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	537,220	賃貸事業収入	648,167
賃料収入	23,787	賃料収入	28,912
共益費収入	22,566	共益費収入	27,599
駐車場収入	9,743	駐車場収入	11,677
その他賃貸収入	593,318	その他賃貸収入	716,356
計		計	
その他賃貸事業収入	15,175	その他賃貸事業収入	28,369
その他収入	608,493	その他収入	744,726
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
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	36,952	賃貸事業費用	48,950
管理業務費	9,131	管理業務費	10,480
水道光熱費	123	水道光熱費	54,287
公租公課	2,437	公租公課	2,927
損害保険料	14,675	損害保険料	20,247
修繕費	131,733	修繕費	158,815
減価償却費	12,096	減価償却費	13,142
その他賃貸事業費用	207,151	その他賃貸事業費用	308,851
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	401,342	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	435,874

前 期(ご参考) 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日	当 期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日
※2. 減価償却実施額は次のとおりです。 (単位:千円)	※2. 減価償却実施額は次のとおりです。 (単位:千円)
賃貸事業費用 有形固定資産 131,629 無形固定資産 104 その他営業費用 無形固定資産 592	賃貸事業費用 有形固定資産 158,688 無形固定資産 127 その他営業費用 無形固定資産 590
※3. 主要投資主との取引 営業取引によるもの (単位:千円)	※3. 主要投資主との取引 営業取引によるもの (単位:千円)
賃貸事業収入 491,926 その他賃貸事業収入 13,456 賃貸事業費用 18,898	賃貸事業収入 692,678 その他賃貸事業収入 26,488 賃貸事業費用 22,971

[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28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日	当 期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 90,968口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 90,968口

[税効果会計に関する注記]

前 期(ご参考) 平成28年12月31日	当 期 平成29年6月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
繰延税金資産 未払事業税 25 借地権償却 33 資産除去債務 5,723 減価償却限度超過額 136 繰延税金資産合計 5,918 繰延税金負債 資産除去債務に対応する固定資産 △ 5,591 繰延税金負債合計 △ 5,591 評価性引当額 △ 302 繰延税金資産の純額 25	繰延税金資産 未払事業税 16 借地権償却 73 資産除去債務 5,729 減価償却限度超過額 308 繰延税金資産合計 6,127 繰延税金負債 資産除去債務に対応する固定資産 △ 5,436 繰延税金負債合計 △ 5,436 評価性引当額 △ 674 繰延税金資産の純額 16
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 (調整) 32.31% 支払分配金の損金算入額 △ 31.34% 均等割額 1.97% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 2.97%	法定実効税率 (調整) 31.74% 支払分配金の損金算入額 △ 31.62% 均等割額 0.23% その他 0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.35%
3. 決算日後の法人税等の税率の変更 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、平成28年1月1日以後に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が従来の32.31%から31.74%となります。なお、この税率変更による影響額はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前 期(ご参考) 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日
--

- 金融商品の状況に関する事項
  - 金融商品に対する取組方針  
本投資法人では、資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を借入れ及び投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入れ金利の低下と固定化を目指し、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、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28年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、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	420,949	420,949	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,592,716	1,592,716	—
資 産 計	2,013,665	2,013,665	—
(3) 短期借入金	1,188,000	1,188,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	30,000	29,737	△262
(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,457	42,667	△8,789
(6) 長期借入金	8,292,500	8,247,507	△44,992
(7) 信託預り敷金及び保証金	503,502	413,403	△90,099
負 債 計	10,065,459	9,921,316	△144,143

- (注1) 金融商品の時価の算定方法  
(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。  
(3) 短期借入金  
短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。  
(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金  
変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、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のうち、貸借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であるものについては、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。  
(単位:千円)

	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	577,524

- (注3) 金銭債権の決算日(平成28年12月31日)後の償還予定額  
(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	420,949
信託現金及び信託預金	1,592,716

- (注4) 借入金の決算日(平成28年12月31日)後の返済予定額  
(単位:千円)

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

当期  
自平成29年1月1日  
至平成29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、元金合計額を、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、貸借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であるものについては、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	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

[貸貸等不動産に関する注記]

前 期(ご参考) 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日	当 期 自平成29年1月1日 至平成29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。	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	貸借対照表計上額
期首残高	期首残高
当期増減額	当期増減額
期末残高	期末残高
期末時価	期末時価
(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17物件の取得(合計16,527,603千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計131,733千円)によるものです。	(注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28年12月期(第1期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。	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。

[関連当事者との取引に関する注記]

前 期(ご参考) 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日							
属性	会社等の 名称 又は氏名	事業の 内容 又は職業	投資口の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
支配投資主 (注3)	株式会社マリモ	不動産業	100.0%	私募設立	200,000 (注4)	—	—
主要投資主 (注3)	株式会社マリモ	不動産業	11.0%	賃貸事業収入	491,926	—	—
				その他 賃貸事業収入	13,456	—	—
				物件売買代金	16,213,386	—	—
				管理業務費	18,898	未払金	3,849
資産運用会社	マリモ・アセット マネジメント 株式会社	投資 運用業	—	設立企画人 報酬の支払	50,000	—	—
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	借入金の借入	900,000	長期借入金	900,000
				借入金の借入	380,000	短期借入金	367,024

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

(注2) 取引条件は契約に基づいて決定しています。

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

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

当期 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
				その他 賃貸事業費用	125	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	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。

#### [資産除去債務に関する注記]

前期(ご参考) (平成28年12月31日)		当期 (平成29年6月30日)	
1. 資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「MRRおおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。		1. 資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「MRRおおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。	
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214%を使用して資産除去債務を算定しています。		2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214%を使用して資産除去債務を算定しています。	
3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円)		3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円)	
	前期(ご参考) 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日		当期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
期首残高	—	期首残高	18,163
有形固定資産の取得に伴う増加額	18,147	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	16	時の経過による調整額	19
期末残高	18,163	期末残高	18,183

#### [1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日		当期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	
1口当たり純資産額	89,301円	1口当たり純資産額	91,266円
1口当たり当期純利益	1,123円 (545円)	1口当たり当期純利益	2,941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(44,151口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年8月1日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(90,876口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		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) 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日	当期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
当期純利益(千円)	49,589	267,573
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	49,589	267,573
期中平均投資口数(口)	44,151	90,968

#### [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

#### [追加情報]

##### [一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(ご参考) 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日		当期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 MRRおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税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909千円計上しています。		1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 MRRおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税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。	
2. 戻入れの具体的な方法 信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一部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。 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。		2. 戻入れの具体的な方法 信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一部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。 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。	

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自平成28年2月5日 至平成28年12月31日	当期 自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
I 当期末処分利益	49,589,632円	267,585,243円
II 利益超過分配金加算額	39,298,176円	47,394,328円
うち一時差異等調整引当額	909,680円	1,091,616円
うちその他の出資総額控除額	38,388,496円	46,302,712円
III 分配金の額	88,875,736円	314,931,216円
(投資口1口当たり分配金の額)	(977円)	(3,462円)
うち利益分配金	49,577,560円	267,536,888円
(うち1口当たり利益分配金)	(545円)	(2,941円)
うち一時差異等調整引当額	909,680円	1,091,616円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(10円)	(12円)
(一時差異等調整引当額に係るもの))		
うちその他の利益超過分配金	38,388,496円	46,302,712円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(422円)	(509円)
(その他の利益超過分配金に係るもの))		
IV 次期繰越利益	12,072円	48,355円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる49,577,560円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の30にほぼ相当する額である39,298,176円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は432円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配909,680円が含まれており、投資口1口当たり一時差異等調整引当額は10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29年8月14日

マリモ地方創生リート投資法人  
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

鶴田 光夫 

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

太田 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1月1日から平成29年6月30日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上



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28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日	当 期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	51,108	268,517
減価償却費	132,326	159,405
投資口交付費	79,898	—
受取利息	△ 7	△ 9
支払利息	30,126	35,517
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 1,505	△ 61
未消費税等の増減額(△は増加)	△ 478,868	478,868
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	1,814
前払費用の増減額(△は増加)	△ 27,860	6,478
営業未払金の増減額(△は減少)	23,176	24,877
未払費用の増減額(△は減少)	49,609	32,767
前受金の増減額(△は減少)	114,100	3,396
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 54,016	8,613
その他	9,516	△ 8,054
小計	△ 72,396	1,012,132
利息の受取額	7	9
利息の支払額	△ 18,147	△ 35,630
法人税等の支払額	△ 1	△ 1,544
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 90,537	974,966
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 16,498,805	△ 685,483
無形固定資産の取得による支出	△ 5,906	—
信託無形固定資産の取得による支出	△ 4,695	△ 11
差入保証金の差入による支出	△ 10,000	—
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 13,500	—
使途制限付預金の預入による支出	△ 29,000	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 16,561,907	△ 685,495
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,230,000	640,000
短期借入金の返済による支出	△ 42,000	△ 480,000
長期借入れによる収入	8,330,000	—
長期借入金の返済による支出	△ 7,500	△ 15,000
投資口の発行による収入	7,994,125	—
分配金の支払額	—	△ 88,313
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,504,625	56,686
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	852,180	346,157
現金及び現金同等物の期首残高	—	852,180
現金及び現金同等物の期末残高	※1 852,180	※1 1,198,338

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

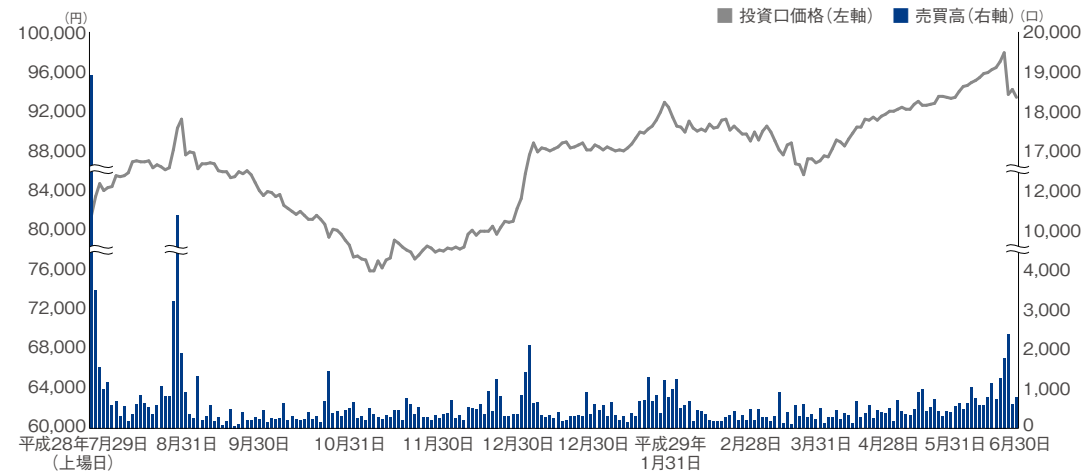
	前 期(ご参考) 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日	当 期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

前 期(ご参考) 自 平成28年 2 月 5 日 至 平成28年12月31日	当 期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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
420,949	787,712
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,592,716	1,542,111
使途制限付預金(注1)	使途制限付預金(注1)
△ 29,000	△ 29,000
使途制限付信託預金(注2)	使途制限付信託預金(注2)
△ 1,132,484	△ 1,102,484
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
852,180	1,198,338
(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。
※2. 重要な非資金取引の内容	※2. 重要な非資金取引の内容
新たに計上した資産除去債務の額	新たに計上した資産除去債務の額
(単位:千円)	(単位:千円)
重要な資産除去債務の額	重要な資産除去債務の額
18,147	—

# 投資主インフォメーション

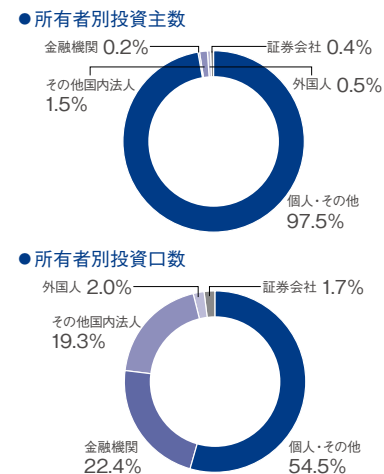
## 投資口価格及び出来高の推移



## 主要な投資主

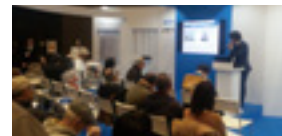
順位	氏名、商号又は名称	保有する投資口数	保有割合
1	株式会社マリモ	10,000口	11.0%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,537口	8.3%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,502口	6.0%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,435口	3.8%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,305口	2.2%
6	全国共済水産業協同組合連合会	2,006口	2.2%
7	清水正英	930口	1.0%
8	世界心道教管理部門	861口	0.9%
9	上田八木短資株式会社	858口	0.9%
10	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	585口	0.6%
計		33,749口	37.1%

## 投資主構成



## IR活動の実績・予定

本投資法人では、個人投資家向けIRイベントへの参加も積極的に行っています。



### 第2期(平成29年1月-6月)実績

東証IRフェスタ2017「Jリートコーナー」ミニセミナー  
野村証券株式会社 広島支店  
ダイワJリートキャラバン2017札幌  
不動産金融塾講演 他

### 第3期(平成29年7月-12月)予定

SBI証券 個人投資家向けオンライン説明会  
日経IR・投資フェア2017  
ARES J-REITフェア  
SMBC日興証券J-REITセミナー(広島)

## 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ました投資主の方は、上記の「特別口座の口座管理機関」(三井住友信託銀行株式会社証券代行部)へご連絡ください。

### 分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局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いただく必要がございます。

### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書

配当金に関する支払調書

### マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

↳ お取引証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様

↳ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

0120-782-031(フリーダイヤル)

## 年間スケジュール

