

平成29年6月期 決算短信 ( R E I T )

平成29年8月14日

不動産投資信託証券発行者名 マリモ地方創生リート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3470 U R L <http://www.marimo-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 北方 隆士  
 資産運用会社名 マリモ・アセットマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 北方 隆士  
 問合せ先責任者 (役職名) 財務管理部長 (氏名) 島田 勝博  
 T E L 03-6205-4755

有価証券報告書提出予定日 平成29年9月28日 分配金支払開始予定日 平成29年9月14日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年6月期の運用、資産の状況 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年 6月期	744	22.4	317	△2.9	268	425.4	267	439.6
28年12月期	608	—	326	—	51	—	49	—

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年 6月期	2,941	3.3	1.4	36.1
28年12月期	1,123	0.6	0.4	8.4

- (注1) 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。) における平成28年12月期の計算期間は平成28年2月5日から平成28年12月31日までの331日間ですが、実質的な資産運用期間は平成28年8月1日からの153日間です。
- (注2) 平成28年12月期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (44,151口) で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年8月1日時点を期首とみなして、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。
- (注3) 平成28年12月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な運用期間の開始日である平成28年8月1日と平成28年12月31日の各時点の自己資本額、総資産額のそれぞれの平均値を用いて算出しています。
- (注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成28年12月期は、第1期であるため該当事項はありません。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	分配金総額 (利益超過分配金を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
29年 6月期	2,941	267	521	47	3,462	314	100.0	3.3
28年12月期	545	49	432	39	977	88	100.0	0.6

- (注1) 平成28年12月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は0.9百万円 (1口当たり10円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は38百万円 (1口当たり422円) となります。
- 平成29年6月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は1百万円 (1口当たり12円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は46百万円 (1口当たり509円) となります。
- (注2) 利益超過分配 (出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は、平成28年12月期について0.005、平成29年6月期について0.006です。
- (注3) 配当性向は次の算式により算出した値について、小数第2位を四捨五入しています。配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100
- (注4) 平成28年12月期の純資産配当率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成28年8月1日時点を期首とみなして加重平均した1口当たり純資産額により算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年 6月期	19,371	8,302	42.9	91,266
28年12月期	19,011	8,123	42.7	89,301

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年 6月期	974	△685	56	1,198
28年12月期	△90	△16,561	17,504	852

## 2. 平成29年12月期の運用状況の予想（平成29年7月1日～平成29年12月31日）及び平成30年6月期の運用状況の予想（平成30年1月1日～平成30年6月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
29年12月期	754	1.3	311	△1.8	260	△3.1	259	△3.1	2,850	544	3,394
30年 6月期	754	0.0	311	0.0	259	△0.3	258	△0.3	2,841	548	3,389

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期中平均投資口数)  
(平成29年12月期) 2,850円 (平成30年6月期) 2,841円

## ※ その他

## (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
② ①以外の会計方針の変更 : 無  
③ 会計上の見積りの変更 : 無  
④ 修正再表示 : 無

## (2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む)  
② 期末自己投資口数

29年6月期	90,968口	28年12月期	90,968口
29年6月期	0口	28年12月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、36ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## ※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

## ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

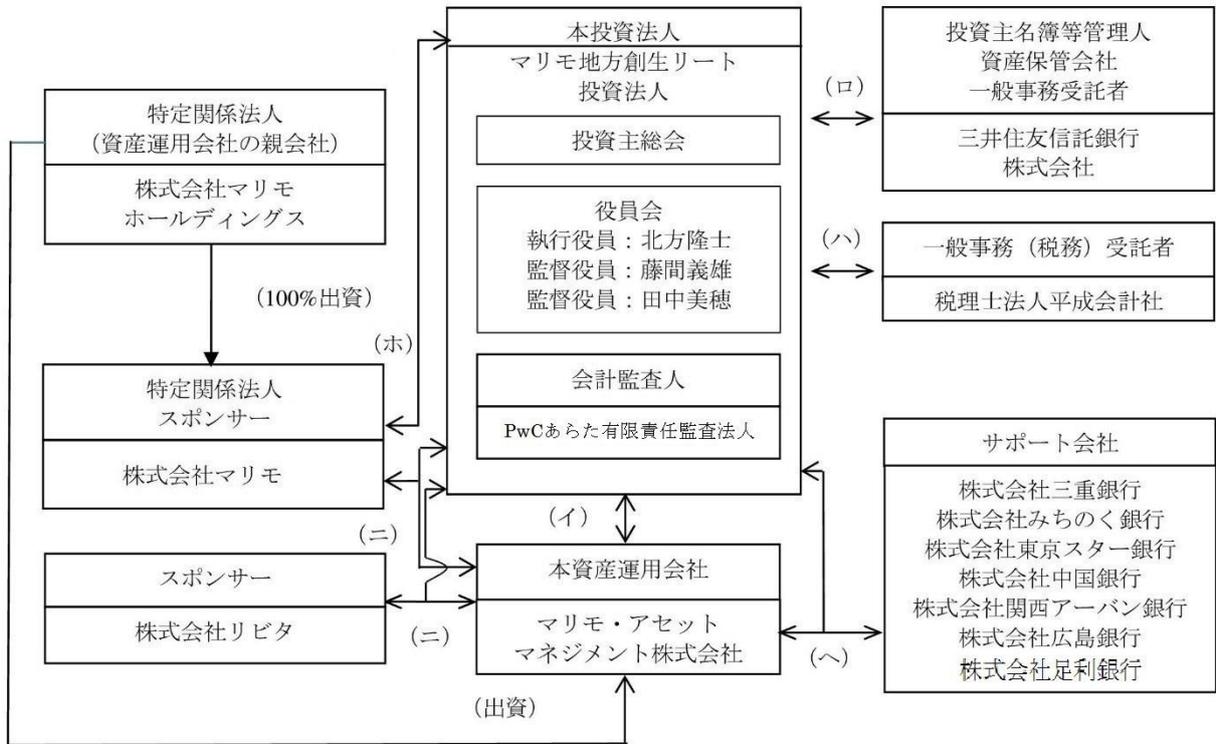
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、10ページ記載の「平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）及び平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組図



< 契約の名称 >

- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管委託契約／一般事務委託契約／投資主名簿等管理事務委託契約
- (ハ) 税務事務委託契約
- (ニ) スポンサーパイプライン・サポート契約
- (ホ) 不動産信託受益権売買契約／本投資法人が平成28年8月1日付で取得した不動産信託受益権17物件、及び平成29年6月1日付で取得した不動産信託受益権1物件の計18物件（以下、別途注記する場合を除き、「保有資産」といいます。なお、以下では、保有資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産を指して「保有資産」と記載することがあります。）に係る信託受託者との間における当該信託の信託財産である不動産に係るマスターリース契約／プロパティマネジメント業務委託契約
- (へ) サポート協定(注)

(注) サポート協定は各サポート会社（本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート協定を締結している者をいいます。以下同じです。）との間で本投資法人及びマリモ・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。）が個別に締結しています。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	マリモ地方創生リート投資法人	規約に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、不動産関連資産を主たる投資対象として、運用資産の運用を行うものとします。
資産運用会社	マリモ・アセットマネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成28年2月5日付で資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>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。）上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)ないし(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下「役員会」といいます。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
投資主名簿等管理人 一般事務受託者 資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で平成28年1月29日付で投資主名簿等管理事務委託契約を締結し（本投資法人は平成28年2月5日付で本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）、また、本投資法人との間で平成28年2月5日付で一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、(イ)投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、(ロ)投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、(ホ)新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者からの申出の受付に関する事務並びに(ヘ)投資主総会に関する機関の運営に関する事務等を行います。また、一般事務委託契約に基づき、(イ)機関の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）、(ロ)計算に関する事務、(ハ)会計帳簿の作成に関する事務及び(ニ)納税に関する事務等を行います。</p> <p>さらに、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p>
一般事務（税務）受託者	税理士法人平成会計社	<p>本投資法人との間で平成28年2月5日付で税理士業務に関する業務委託契約書（その後の変更を含み、以下「税務事務委託契約」といいます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、税務事務委託契約に基づき、納税に関する事務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特定関係法人 スポンサー(注1)	株式会社マリモ(注2)	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で平成28年2月24日付でスポンサーパイプライン・サポート契約を締結しており、物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。</p> <p>また、本投資法人との間で平成28年6月15日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、平成28年8月1日付で、本投資法人に対して16,170百万円(取得価格合計)で保有資産のうち17物件を譲渡しました。また、平成29年5月17日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、平成29年6月1日付で、本投資法人に対して640百万円で保有資産のうち1物件を譲渡しました。</p> <p>さらに、信託受託者との間で締結したマスターリース契約(その後の変更を含みます。)に基づき、平成28年8月1日より、信託受託者から保有資産のうち17物件を、平成29年6月1日より信託受託者から保有資産のうち1物件を賃借しています(注3)。なお、当該契約は、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であり、それ以外についてはパス・スルー型マスターリース契約です。</p> <p>加えて、信託受託者との間で締結したプロパティマネジメント業務委託契約(その後の変更を含みます。)に基づき、保有資産の全部のプロパティマネジメント業務を受託しています(注3)。</p>
特定関係法人 資産運用会社の親会社	株式会社マリモ ホールディングス(注2)	マリモ・アセットマネジメント株式会社及び株式会社マリモの親会社です。

- (注1) 「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーパイプライン・サポート契約を締結している者をいいます。以下同じです。
- (注2) 株式会社マリモ及び株式会社マリモホールディングスは、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。
- (注3) マスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約の締結日は、ヤマダ電機テックランド三原店については平成27年11月30日、MR Rおおむたについては平成28年4月27日、アルティザ東別院については平成29年6月1日であり、これらを除く保有資産については平成28年3月29日です。

### (3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
スポンサー	株式会社リビタ	スポンサーパイプライン・サポート契約に基づきスポンサーサポートの提供を行います。 本資産運用会社の株主です。
サポート会社	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	サポート協定に基づきサポートの提供を行います。 サポート会社のうち、株式会社三重銀行及び株式会社みちのく銀行は、本資産運用会社の株主です。

### (4) 匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

有価証券報告書(平成29年3月30日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### (当期の概況)

#### ① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成28年2月5日に出資金200百万円(2,000口)で設立され、平成28年3月16日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長第113号)。さらに、平成28年7月28日を払込期日とした公募による新投資口の発行(88,500口)を行い、平成28年7月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。)に上場(銘柄コード 3470)しました。その後、平成28年8月31日にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当により、468口を発行した結果、発行済投資口の総口数は、当期末(平成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と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(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借家種類別の世帯数推移(総務省統計局)によりますと、民営借家(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%、期中平均稼働率は98.6%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業務費の削減をそれぞれ実施しました。

## ④ 資金調達の状況

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、当期につきましても、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。

#### (次期の見通し)

##### ① 運用全般に関する見通し

##### (A) 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。

##### (B) 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。

##### (C) 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。

- ② 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）及び平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成29年12月期（第3期）（平成29年7月1日～平成29年12月31日）（184日）</li> <li>● 平成30年 6月期（第4期）（平成30年1月1日～平成30年 6月30日）（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権18物件を平成30年6月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。平成29年9月上旬に取得を予定しているMR Rおおむたの増築部分の取得は予想の前提に含めておりません。</li> <li>● 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約書記載の賃料等及び過去の実績値等を基準として算出しています。</li> <li>● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>● 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、平成29年12月期に439百万円、平成30年6月期に436百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>● 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算していますが、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、平成29年6月期に取得したアルティザ東別院については、平成30年度の固定資産税及び都市計画税等が平成30年6月期から費用計上されることとなります。なお、費用計上する固定資産税及び都市計画税等の総額は、平成29年12月期に54百万円、平成30年6月期に55百万円を見込んでいます。</li> <li>● 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、平成29年12月期に17百万円、平成30年6月期に17百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>● 減価償却費については、付随費用等、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成29年12月期に165百万円を、平成30年6月期に166百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 支払利息及びその他融資関連費用として、平成29年12月期に51百万円、平成30年6月期に52百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有利子負債総額は、平成29年12月期末に9,432百万円、平成30年6月期末に9,417百万円を前提としています。</li> <li>● 上記に加え、減価償却費の一部から生じる内部留保を原資として、毎期15百万円の元本返済を行うことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本書の日付現在の発行済投資口の総口数90,968口を前提としています。</li> <li>● 平成30年6月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は変動する可能性があります。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。</li> <li>● 利益超過分配については、税会不一致の合計額を、課税の軽減を目的とする一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。</li> <li>● 本書の日付現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないものと判断しています。</li> <li>● 平成29年12月期及び平成30年6月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や借入金に係るリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等に優先的に資金充当を行うべき状況にはないものと考えています。</li> <li>● 保有資産に係る減価償却費として、平成29年12月期に165百万円、平成30年6月期に166百万円を見込む中、保有資産に係る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上記の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でいます。</li> <li>● 以上を勘案し、本書の日付現在、平成29年12月期及び平成30年6月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、平成29年12月期の利益超過分配金総額として、49百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額は1百万円、その他の利益超過分配金総額は48百万円、平成30年6月期の利益超過分配金総額として、49百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額を1百万円、その他の利益超過分配は48百万円を見込んでいます(注1)。この場合、一時差異等調整引当額の分配金総額を除いた利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の29.1%、29.1%に相当する金額となり、ペイアウトレシオ(注2)は、それぞれ72.5%、72.4%となる見込みです。</li> </ul> <p>(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。）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、実施されるものとします。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想にかかわらず、第3期（平成29年12月期）及び第4期（平成30年6月期）においても利益超過分配を実施しません。</p> <p>また、本投資法人は、本書の日付現在、平成29年12月期及び平成30年6月期に関しては、各計算期間について、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額を上限として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、ペイアウトレシオが75%を上回らない範囲において、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としていますので、これらの限度に抵触する場合には利益超過分配を行わないか利益超過分配金額が減少する可能性があります。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合には、平成29年12月期及び平成30年6月期においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本書の日付現在における方針が変更され、平成29年12月期及び平成30年6月期においても利益超過分配が実施されない場合や利益超過分配金額が減少する場合があります。例えば、かかる計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間における上記のような利益超過分配金額に関する限度が見直される可能性があります。</p> <p>(注2) 「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。以下同じです。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(3) 投資リスク

有価証券報告書(平成29年3月30日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (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 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年 6月30日)
<b>負債の部</b>		
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

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		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
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		49, 589		267, 585

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成28年2月5日 至平成28年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	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
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 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(10円)	(12円)
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 (その他の利益超過分配金に係るもの))	(422円)	(509円)
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口当たりの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口当たりの一時差異等調整引当額は12円となります。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		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
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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
未収消費税等の増減額(△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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</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>
<p>2. 収益及び費用の計上基準</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。前期において、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、当期においては1,976千円です。</p>
<p>3. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>
<p>4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 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 ⑤ 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥ 信託預り敷金及び保証金</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>

[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(自 平成28年2月5日 至 平成28年12月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

当期(自 平成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

MR R おおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて一時差異等調整引当額を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時的差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

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



[損益計算書に関する注記]

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 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
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	537,220	648,167
共益費収入	23,787	28,912
駐車場収入	22,566	27,599
その他賃貸収入	9,743	11,677
計	593,318	716,356
その他賃貸事業収入		
その他収入	15,175	28,369
不動産賃貸事業収益合計	608,493	744,726
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	36,952	48,950
水道光熱費	9,131	10,480
公租公課	123	54,287
損害保険料	2,437	2,927
修繕費	14,675	20,247
減価償却費	131,733	158,815
その他賃貸事業費用	12,096	13,142
不動産賃貸事業費用合計	207,151	308,851
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	401,342	435,874

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期	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
賃貸事業費用		
有形固定資産	131,629	158,688
無形固定資産	104	127
その他営業費用		
無形固定資産	592	590

※3. 主要投資主との取引  
営業取引によるもの

(単位:千円)

	前期	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
賃貸事業収入	491,926	692,678
その他賃貸事業収入	13,456	26,488
賃貸事業費用	18,898	22,971

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	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
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	90,968口	90,968口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期	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
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
使途制限付預金(注1)	△29,000	△29,000
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	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2) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還に係る支出のために留保されている預金です。

※2. 重要な非資金取引の内容

新たに計上した資産除去債務の額

(単位:千円)

	前期	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
重要な資産除去債務の額	18,147	-

[リース取引に関する注記]

## 1. オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 平成28年12月31日	当期 平成29年6月30日
1年以内	644,162	642,931
1年超	1,336,979	1,105,076
合計	1,981,141	1,748,007

## 2. オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 平成28年12月31日	当期 平成29年6月30日
1年以内	11,907	11,907
1年超	123,014	117,061
合計	134,922	128,968

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

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については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	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	
	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
信託預り敷金及び保証金	577,524	573,253

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成28年12月31日)

(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

当期(平成29年6月30日)

(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) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(平成28年12月31日)

(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(平成29年6月30日)

(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

[有価証券に関する注記]

前期(平成28年12月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29年6月30日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(平成28年12月31日)  
該当事項はありません。

当期(平成29年6月30日)  
該当事項はありません。

## [退職給付に関する注記]

前期(平成28年12月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29年6月30日)

該当事項はありません。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 平成28年12月31日	当期 平成29年6月30日
繰延税金資産		
未払事業税	25	16
借地権償却	33	73
資産除去債務	5,723	5,729
減価償却限度超過額	136	308
繰延税金資産合計	5,918	6,127
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△5,591	△5,436
繰延税金負債合計	△5,591	△5,436
評価性引当額	△302	△674
繰延税金資産の純額	25	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

(単位:%)

	前期 平成28年12月31日	当期 平成29年6月30日
法定実効税率	32.31	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.34	△31.62
均等割額	1.97	0.23
その他	0.03	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.97	0.35

[持分法損益関係に関する注記]

前期 (平成28年12月31日)

該当事項はありません。

当期 (平成29年6月30日)

該当事項はありません。

[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 (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	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社	株式会社 マリモ	広島県 広島市	100,000	不動産業	100.0%	—	親会社	私募設立	200,000	—	—
主要 投資主	株式会社 マリモ	広島県 広島市	100,000	不動産業	11.0%	—	主要 投資主	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

(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) 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。

(注3) 取引条件は契約に基づいて決定しています。

(注4) 取引時においては、投資口の所有割合は100.0%であり、親会社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親会社に該当しなくなり、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、期末残高には親会社でなくなった時点の残高を記載しております。

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	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要 投資主	株式会社 マリモ	広島県 広島市	100,000	不動産業	11.0%	-	主要 投資主	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

(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。

2. 関連会社等

前期 (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)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 平成28年2月5日 至 平成28年12月31日)

属性	会社等の 名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
同一の親 会社を持 つ会社	マリモ・ア セットマネジ メント株式会 社	東京都 港区	100,000	投資 運用業	-	役員の 兼任 1人	資産運用会 社	設立企画人 報酬の支払	50,000	-	-

(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) 設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3) 「1. 親会社及び法人主要投資主等」の(注4)に記載のとおり、株式会社マリモが本投資法人の親会社に該当しなくなったことに伴い、マリモ・アセットマネジメント株式会社も関連当事者に該当しなくなっております。そのため、取引金額には関連当事者であった期間の金額を、期末残高には関連当事者でなくなった時点の残高を記載しております。

当期 (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。

4. 役員及び個人主要投資主等  
 前期 (自 平成28年2月5日 至 平成28年12月31日)

属性	会社等の 名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	北方隆士	-	-	本投資法人 執行役員兼 マリモ・ア セットマネ ジメント株 式会社代表 取締役社長	-	本投資法人 執行役員兼 マリモ・アセット マネジメント 株式会社 代表取締役社長		設立企画人 報酬の支払	50,000	-	-
								資産運用 会社への 資産運用 報酬の支払	114,082	未払金	35,891

(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) 設立企画人報酬及び資産運用報酬の額は、北方隆士が第三者(マリモ・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬には、個々の不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(80,850千円)が含まれています。

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	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	北方隆士	-	-	本投資法人 執行役員兼 マリモ・ア セットマネ ジメント株 式会社代表 取締役社長	-	本投資法人 執行役員兼 マリモ・アセット マネジメント 株式会社 代表取締役社長		資産運用 会社への 資産運用 報酬の支払	70,840	未払金	76,508

(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) 資産運用報酬の額は、北方隆士が第三者(マリモ・アセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬には、不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(3,200千円)が含まれています。

## [資産除去債務に関する注記]

## 1. 資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「MR Rおおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214%を使用して資産除去債務を算定しています。

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位：千円)	
	前期	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
期首残高	—	18,163
有形固定資産の取得に伴う増加額	18,147	—
時の経過による調整額	16	19
期末残高	18,163	18,183

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 平成28年2月5日 至 平成28年12月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益につきましては、テナントからの承諾が得られていないため、記載を省略しています。

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益につきましては、テナントからの承諾が得られていないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 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
貸借対照表計上額	16,406,625	16,943,613
期首残高	—	16,406,625
期中増減額	16,406,625	536,987
期末残高	16,406,625	16,943,613
期末時価	18,713,000	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2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の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。当期の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又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 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	91,266円
1口当たり当期純利益	1,123円 (545円)	2,941円

(注1) 前期の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日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(90,876口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。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2) 1口当たり純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 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。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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SMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金は、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。

#### 4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当期 平成29年6月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	レジデンス	地方都市	5,420	28.0
		その他地域	—	—
		東京圏	3,627	18.7
	商業施設	地方都市	746	3.9
		その他地域	4,419	22.8
		東京圏	—	—
	ホテル	地方都市	731	3.8
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
	オフィス	地方都市	1,998	10.3
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
信託不動産合計			16,943	87.5
預金・その他の資産			2,427	12.5
資産総額			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、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は当期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

	当期 平成29年6月30日現在	
	金額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
負債総額	11,068	57.1
純資産総額	8,302	42.9
資産総額	19,371	100.0

(注) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、当期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 投資資産

① 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の保有資産の概要は、以下のとおりです。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	信託受益権	2,765	3,560	2,730	16.2
	Rp-02	アルティザ上前津	信託受益権	408	522	400	2.4
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	信託受益権	1,073	1,230	1,060	6.3
	Rp-04	アルティザ博多駅南	信託受益権	508	557	500	3.0
	Rp-05	アルティザ東別院	信託受益権	663	659	640	3.8
	Rt-01	アルティザ池尻	信託受益権	618	681	610	3.6
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	信託受益権	1,069	1,100	1,050	6.2
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	信託受益権	787	885	780	4.6
	Rt-04	アルティザ相武台	信託受益権	1,151	1,290	1,130	6.7
		小計			9,048	10,484	8,900
商業施設	Cp-01	MR Rおおむた	信託受益権	1,259	1,280	1,250	7.4
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	信託受益権	497	524	500	3.0
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	信託受益権	248	400	250	1.5
	Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	信託受益権	1,986	2,690	2,000	11.9
	Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	信託受益権	950	1,100	950	5.7
	Cp-06	セブンイレブン 甲府相生1丁目店(底地)	信託受益権	223	220	220	1.3
	小計			5,165	6,214	5,170	30.8
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	信託受益権	731	838	740	4.4
		小計		731	838	740	4.4
オフィス	Op-01	MR Rデルタビル	信託受益権	1,201	1,280	1,200	7.1
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	信託受益権	797	975	800	4.8
		小計		1,998	2,255	2,000	11.9
合計				16,943	19,791	16,810	100.0

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ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所属させて投資対象を記載しています。

(注2)「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3)「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「投資比率」は、取得価格の合計に占める各保有資産の取得価格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 テナントとの契約状況等

平成29年6月30日現在における保有資産に係るテナントとの契約状況等は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
レジ デ ン ス	Rp-01	アルティ ザ仙台花 京院	宮城県仙 台市宮城 野区	2,213.78	11,345.53	平成21年 1月26日	131	9,451.69	9,810.37	160	96.3
	Rp-02	アルティ ザ上前津	愛知県名 古屋市中 区	238.96	1,156.48	平成26年 3月6日	17	1,071.56	1,096.48	43	97.7
	Rp-03	アルティ ザ博多プ レミア	福岡県福 岡市博多 区	982.70	3,961.45	平成18年 2月22日	54	3,675.42	3,804.39	113	96.6
	Rp-04	アルティ ザ博多駅 南	福岡県福 岡市博多 区	454.93	1,811.55	平成18年 6月20日	23	1,691.50	1,691.50	66	100.0
	Rp-05	アルティ ザ東別院	愛知県名 古屋市中 区	253.68	1,514.38	平成28年 2月22日	3	1,311.75	1,336.50	53	98.1
	Rt-01	アルティ ザ池尻	東京都世 田谷区	273.63	781.69	平成26年 3月16日	17	641.16	641.16	19	100.0
	Rt-02	アルティ ザ都筑中 央公園	神奈川県 横浜市都 筑区	2,707.36	3,913.86	平成元年 4月27日	41	3,428.81	3,731.75	57	91.9
	Rt-03	アルティ ザ川崎E A S T	神奈川県 川崎市川 崎区	1,628.25	3,055.80	平成10年 3月25日	30	3,055.80	3,055.80	1	100.0
	Rt-04	アルティ ザ相武台	神奈川県 座間市	3,244.25	6,148.56	平成5年 2月14日	53	5,497.19	5,703.73	81	96.4
商業 施設	Cp-01	MRRお おむた	福岡県大 牟田市	20,039.48	① 837.00 ② 1,136.15 ③ 823.80 ④ 335.97 ⑤ 664.18 ⑥ 115.80 ⑦ 1,699.00 ⑧ 810.79 (注9)	①平成17年 3月25日 ②平成18年 6月28日 ③平成17年 3月25日 ④平成17年 11月30日 ⑤平成17年 3月25日 ⑥平成17年 3月25日 ⑦平成17年 3月25日 ⑧平成17年 3月25日 (注9)	55	6,404.76	6,404.76	8	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
商業 施設	Cp-02	垂水駅前 ゴールド ビル	兵庫県神 戸市垂水 区	329.15	771.93	平成20年 6月26日	20	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	F o o d a l l y青 葉店	宮崎県宮 崎市	3,821.51 (注10)	1,681.49	平成21年 4月20日	16	1,729.30	1,729.30	1	100.0
	Cp-04	ヤマダ電 機テック ランド三 原店	広島県三 原市	11,876.87	7,361.00	平成20年 9月5日	非開示 (注11)	11,579.19 (注12)	11,579.19 (注12)	1	100.0
	Cp-05	ヤマダ電 機テック ランド時 津店	長崎県西 彼杵郡時 津町	①7,679.69 ②1,859.00 (注13)	5,998.15	昭和56年 5月5日	非開示 (注11)	5,998.15 (注12)	5,998.15 (注12)	1	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	904.27	—	—	7	904.27	904.27	1	100.0
ホ テ ル	Hp-01	ルートイ ン—宮駅 前	愛知県一 宮市	817.67	3,988.87	平成20年 5月30日	非開示 (注11)	3,860.81	3,860.81	1	100.0
オ フ イ ス	Op-01	MR Rデ ルタビル	広島県広 島市	1,007.03	4,387.69	平成14年 11月1日	56	3,053.57	3,053.57	14	100.0
	Op-02	プレスト 博多祇園 ビル	福岡県福 岡市博多 区	622.43	2,239.53	平成20年 8月17日	30	1,931.47	1,931.47	1	100.0
合計/平均				60,954.64	66,540.65	—	744	65,964.97	67,011.77	628	98.4

(注1) 「土地面積」は、登記簿に基づいて土地の面積（借地がある場合には借地面積を含みます。）の合計を記載しています。

(注2) 「建物面積」は、登記簿に基づいて建物の床面積（附属建物も含みます。）の合計を記載しています。

(注3) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注4) 「不動産賃貸事業収益」は、各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含み、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5) 「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。パス・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パス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。

(注6) 「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7) 「テナント数」は、平成29年6月30日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を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、各保有資産のテナント数を単純合算した数値を記載しています。
- (注8) 「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(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9) 敷地内に8棟建物が存在するため、建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注10) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した建物持分割合に相当する敷地面積は約598㎡(約15.6%)です。
- (注11) 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。
- (注12) 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13) ①は店舗が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場面積に関する事項をそれぞれ記載しています。①には借地部分の面積(2,124.42㎡)を含んでいます。

③ 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所から、平成29年6月30日を価格時点として各保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

なお、不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った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と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定 NOI利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万 円) (注1)	
レジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	大和不動産 鑑定株式会社	3,560	3,560	5.3	3,560	5.1	5.5	199	7.3
	Rp-02	アルティザ 上前津	大和不動産 鑑定株式会社	522	532	5.0	518	4.8	5.2	27	6.9
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	日本ヴァリ ューズ株式 会社	1,230	1,240	5.1	1,210	4.9	5.3	71	6.7
	Rp-04	アルティザ 博多駅南	日本ヴァリ ューズ株式 会社	557	562	5.0	552	4.8	5.2	32	6.5
	Rp-05	アルティザ 東別院	日本ヴァリ ューズ株式 会社	659	664	4.8	653	4.6	5.0	32	5.1
	Rt-01	アルティザ 池尻	大和不動産 鑑定株式会社	681	695	4.0	675	3.8	4.2	28	4.6
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	大和不動産 鑑定株式会社	1,100	1,110	5.0	1,090	4.8	5.2	63	6.0
	Rt-03	アルティザ 川崎EAST	大和不動産 鑑定株式会社	885	913	5.2	873	5.0	5.4	52	6.7
	Rt-04	アルティザ 相武台	大和不動産 鑑定株式会社	1,290	1,300	5.2	1,280	5.0	5.4	76	6.8
		小計			10,484	10,576	—	10,411	—	—	583
商 業 施 設	Cp-01	MR R おおむ た	一般財団法人 日本不動産 研究所	1,280	1,290	6.4	1,260	6.1	6.6	88	7.1
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	日本ヴァリ ューズ株式 会社	524	528	6.0	520	5.8	6.2	32	6.4
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	日本ヴァリ ューズ株式 会社	400	401	6.2	399	6.0	6.4	25	10.3
	Cp-04	ヤマダ電機 テックランド 三原店	日本ヴァリ ューズ株式 会社	2,690	2,690	6.2	2,690	6.0	6.4	174	8.7
	Cp-05	ヤマダ電機 テックランド 時津店	日本ヴァリ ューズ株式 会社	1,100	1,110	6.3	1,090	6.1	6.5	75	7.9
	Cp-06	セブンイレブ ン甲府相生1 丁目店 (底 地)	一般財団法人 日本不動産 研究所	220	220	6.6	221	5.9	7.0	14	6.6
		小計			6,214	6,239	—	6,180	—	—	410

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定 NOI利回 り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万 円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万 円) (注1)	
ホテル	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	大和不動産 鑑定株式会社	838	839	5.6	838	4.9	6.1	50	6.9
	小計			838	839	—	838	—	—	50	6.9
オフィス	Op-01	MRR デルタビル	日本ヴァリュ アーズ株式会社	1,280	1,290	5.6	1,270	5.4	5.8	78	6.5
	Op-02	プレスト 博多祇園ビル	日本ヴァリュ アーズ株式会社	975	983	5.0	967	4.8	5.2	49	6.2
	小計			2,255	2,273	—	2,237	—	—	127	6.4
合計				19,791	19,927	—	19,666	—	—	1,172	7.0

(注1) 「NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各保有資産のNOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

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

④ 建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

本投資法人は、各保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する報告書を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントより取得しています(以下、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成のエンジニアリング・レポート及び株式会社ハイ国際コンサルタント作成の建物調査診断報告書を、併せて「建物状況評価報告書」といいます。)。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
Rp-01	アルティザ 仙台花京院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年7月8日	—	13,473
Rp-02	アルティザ 上前津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月29日	—	1,093
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年5月12日	—	12,025
Rp-04	アルティザ 博多駅南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年5月12日	—	6,297
Rp-05	アルティザ 東別院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年2月20日	—	989
Rt-01	アルティザ 池尻	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月25日	—	349
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月22日	—	8,326
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年7月6日	—	5,269
Rt-04	アルティザ 相武台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年7月6日	—	9,919
Cp-01	MR R おおむた	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年5月16日	—	10,695(注4)
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月12日	—	1,124
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年5月13日	—	1,747
Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成27年9月18日	1,480	14,382
Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年5月17日	—	29,809
Cp-06	セブンイレブン甲府相 生1丁目店(底地)	—	—	—	—
Hp-01	ルートイン 一宮駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月30日	—	6,312
Op-01	MR R デルタビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月18日	—	8,833
Op-02	プレスト博多 祇園ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年5月12日	—	3,446
合計				1,480	134,088

(注1) 短期修繕費及び長期修繕費は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社ハイ国際コンサルタントの作成した建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

- (注2) 「短期修繕費」とは、1年以内に行うべき修繕更新費用を示しています。日常の予防保守よりも優先的に修繕や交換が必要な物理的不具合や保守の遅れ、設計上の欠陥や品質の悪さ、耐用年数が過ぎているものや建物状況評価報告書発行日から1年以内に更新が必要なものも含まれます。これらの見積額は建物状況評価報告書の日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、「短期修繕費」を算出するにあたり、物件上昇率及び消費税は考慮されていません。
- (注3) 「長期修繕費」には、経年に伴う劣化に対して機能維持及び安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社はエンジニアリング・レポート発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、株式会社ハイ国際コンサルタントは建物調査診断報告書発行日から起算して11年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用の合計を、本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。これらの見積額は建物状況評価報告書の日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、「長期修繕費」を算出するにあたり、物件上昇率及び消費税は考慮されていません。
- (注4) 敷地内に8棟の建物が存在し、それぞれの建物に関する長期修繕費の合計を記載しています。

⑤ 地震リスク分析等の概要

保有資産に係るPML(予想最大損失率)は、以下のとおりです。各PMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による平成27年7月、8月、10月、及び平成28年2月、平成29年4月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、保有資産について地震保険を付保する予定はありません。

物件番号	物件名称	PML値(予想最大損失率)(%)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	4.4
Rp-02	アルティザ上前津	6.6
Rp-03	アルティザ博多プレミア	5.1
Rp-04	アルティザ博多駅南	3.9
Rp-05	アルティザ東別院	7.9
Rt-01	アルティザ池尻	8.2
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	6.7
Rt-03	アルティザ川崎EAST	8.6
Rt-04	アルティザ相武台	8.6
Cp-01	MR R おおむた(注1)	8.5
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	13.7
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	4.9
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1.9
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	13.6
Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	—(注2)
Hp-01	ルートイン一宮駅前	4.0
Op-01	MR R デルタビル	5.3
Op-02	プレスト博多祇園ビル	3.5
ポートフォリオ全体(注2)		1.6

(注1) 敷地内に8棟の建物が存在し、当該8棟全体にかかるPML数値を記載しています。

(注2) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による平成29年7月付「建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)は、底地のみ所有で建物は所有しておらず、ポートフォリオ全体のPMLの算定対象に含まれていません。

(3) 主要な不動産に関する情報

平成29年6月30日現在における各保有資産のうち、主要な不動産（当該物件の総賃料収入が本投資法人の保有資産全体の総賃料収入合計の10%以上を占める不動産をいいます。）の概要は、以下のとおりです。

	テナントの 総数(注1)	総賃料収入 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%) (注3)
アルティザ 仙台花京院	160	131,100	9,451.69	9,810.37	96.3
ヤマダ電機テック ランド三原店	1	非開示 (注4)	11,579.19	11,579.19	100.0

(注1) 「テナントの総数」は、平成29年6月30日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・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。

(注2) 「総賃料収入」は、各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。

(注3) 「稼働率」は、平成29年6月30日現在の稼働率（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4) 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) 主要なテナントに関する情報

平成29年6月30日現在における保有資産のうち、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。）の概要は、以下のとおりです。なお、パス・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、転借人をテナントとして取り扱って記載しています。

No	テナント 名称	業種	物件名称	契約期間 満了日	不動産賃貸事業収益		賃貸面積		契約更改の方法	敷金・ 保証金
					(百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	(㎡)	比率 (%) (注3)		
1	株式会社 マリモ	不動産	ヤマダ電機 テックラン ド三原店	平成38年 6月14日 (注4)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	11,579.19	17.6	該当事項は ありません。	(注5)

(注1) 「不動産賃貸事業収益」は、各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。

(注2) 平成29年6月30日現在における運用資産の不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合を記載しております（小数第2位を切り捨てて記載しています。）。

(注3) 平成29年6月30日現在における運用資産の総賃貸面積に占める割合を記載しております（小数第2位は四捨五入して記載しています。）。

(注4) 固定賃料期間は、賃貸借契約において定める賃料変更事由が生じない限り、平成33年6月14日までです。

(注5) 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。

(5) ポートフォリオの概況

保有資産のポートフォリオの概況は、以下のとおりです。

①用途別投資比率

分類	物件数	取得価格(百万円)	比率(%) (注)
レジデンス	9	8,900	52.9
商業施設	6	5,170	30.8
ホテル	1	740	4.4
オフィス	2	2,000	11.9
合計	18	16,810	100.0

(注)「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

②地域別投資比率

所在地の属する地方(注1)	物件数	取得価格(百万円)	比率(%) (注2)
北海道	0	-	-
東北	1	2,730	16.2
関東(東京圏を除きます。)	0	-	-
甲信越	1	220	1.3
北陸	0	-	-
東海	3	1,780	10.6
近畿	1	500	3.0
中国	2	3,200	19.0
四国	0	-	-
九州	6	4,810	28.6
沖縄	0	-	-
地方合計	14	13,240	78.8
東京圏	4	3,570	21.2
地方・東京圏合計	18	16,810	100.0

(注1)「東北」は、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。  
 「関東(東京圏を除きます。)」は、茨城県、栃木県及び群馬県を、「東京圏」は東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を指し、本投資法人が定義する「東京圏」と同地域を指します。  
 「甲信越」は、山梨県、長野県及び新潟県を指します。  
 「北陸」は、富山県、石川県及び福井県を指します。  
 「東海」は、静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。  
 「近畿」は、滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。  
 「中国」は、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。  
 「四国」は、香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。  
 「九州」は、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県及び佐賀県を指します。  
 「沖縄」は、沖縄県を指します。

(注2)「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

③築年数別比率（取得価格ベース）

築年数	物件数 (注1)	取得価格（百万円）	比率(%) (注2)
5年未満	3	1,650	9.9
5年以上10年未満	6	7,020	42.3
10年以上15年未満	4	4,010	24.2
15年以上20年未満	1	780	4.7
20年以上	3	3,130	18.9
合計	17 (注3)	16,590 (注3)	100.0
平均築年数(注4)	13.4年		

(注1) 平成29年6月30日現在の築年数にて分類しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、築年数別比率の集計対象に含まれていません。

(注4) 平成29年6月30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。

④住戸タイプ別比率

	戸数
シングル（35㎡未満）	469
コンパクト（35㎡以上50㎡未満）	46
ファミリー（50㎡以上）	203
合計	718

(注) 「シングル」は、主たるテナント対象を単身世帯とした1戸当たりの専有面積が35㎡未満の住戸をいい、「コンパクト」は、主たるテナント対象を2人程度世帯とした1戸当たりの専有面積が35㎡以上50㎡未満の住戸をいい、「ファミリー」は、主たるテナント対象を3人以上世帯とした1戸当たりの専有面積が50㎡以上の住戸をいいます。

(6) 個別不動産の収益状況

(単位：千円)

物件番号	Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-04	Rp-05
物件名称	アルティザ 仙台花京院	アルティザ 上前津	アルティザ 博多プレミアム	アルティザ 博多駅南	アルティザ 東別院
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	30日間
①賃貸事業収益合計	131,100	17,612	54,803	23,256	3,598
賃貸事業収入	125,711	17,134	45,780	21,132	3,584
その他賃貸事業収入	5,388	477	9,022	2,124	14
②賃貸事業費用合計	25,640	3,831	12,245	7,403	522
管理委託費	9,043	1,509	5,442	3,361	298
公租公課	7,696	1,450	3,273	1,558	2
水道光熱費	1,192	153	651	378	27
修繕費	6,795	343	2,272	1,616	-
損害保険料	493	70	190	78	2
信託報酬	220	225	220	220	36
その他賃貸事業費用	199	77	194	189	154
③NOI (=①-②)	105,459	13,781	42,558	15,852	3,075
④減価償却費	30,022	4,403	16,225	6,991	1,094
⑤賃貸事業利益	75,436	9,377	26,333	8,861	1,980
⑥資本的支出	3,648	-	2,475	991	-
⑦NCF (=③-⑥)	101,811	13,781	40,083	14,861	3,075

(単位：千円)

物件番号	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04	Cp-01
物件名称	アルティザ 池尻	アルティザ 都筑中央公園	アルティザ 川崎EAST	アルティザ 相武台	MR R おおむた
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	17,634	41,744	30,073	53,244	55,477
賃貸事業収入	17,107	39,858	30,073	51,652	55,420
その他賃貸事業収入	527	1,885	-	1,592	56
②賃貸事業費用合計	3,748	10,867	3,730	13,403	10,513
管理委託費	2,210	4,338	1,062	4,429	2,418
公租公課	824	2,819	2,313	3,717	4,970
水道光熱費	141	252	-	498	84
修繕費	278	3,033	-	3,813	501
損害保険料	42	195	130	327	163
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	27	2	-	392	2,150
③NOI (=①-②)	13,885	30,877	26,342	39,841	44,963
④減価償却費	2,462	2,844	5,353	9,461	14,337
⑤賃貸事業利益	11,423	28,032	20,989	30,379	30,626
⑥資本的支出	-	4,650	-	12,440	480
⑦NCF (=③-⑥)	13,885	26,226	26,342	27,400	44,483

(単位：千円)

物件番号	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-06
物件名称	垂水駅前 ゴールドビル	F o o d a l y 青葉店	ヤマダ電機テック ランド三原店	ヤマダ電機テック ランド時津店	セブンイレブン 甲府相生1丁目店 (底地)
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	20,920	16,308	非開示 (注)	非開示 (注)	7,800
賃貸事業収入	19,432	16,308	非開示 (注)	非開示 (注)	7,800
その他賃貸事業収入	1,487	-	-	-	-
②賃貸事業費用合計	3,717	3,259	非開示 (注)	非開示 (注)	772
管理委託費	1,176	489	非開示 (注)	非開示 (注)	234
公租公課	736	1,113	8,846	3,142	301
水道光熱費	1,258	-	-	-	-
修繕費	260	-	305	-	-
損害保険料	27	45	376	239	-
信託報酬	220	220	220	225	220
その他賃貸事業費用	37	1,390	17	3,853	16
③NOI (=①-②)	17,202	13,048	非開示 (注)	非開示 (注)	7,027
④減価償却費	4,934	3,963	18,695	6,261	-
⑤賃貸事業利益	12,268	9,084	非開示 (注)	非開示 (注)	7,027
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	17,202	13,048	非開示 (注)	非開示 (注)	7,027

(単位：千円)

物件番号	Hp-01	Op-01	Op-02
物件名称	ルートイン 一宮駅前	MR Rデルタビ ル	プレスト 博多祇園ビル
運用日数	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	非開示 (注)	56,837	30,000
賃貸事業収入	非開示 (注)	51,043	30,000
その他賃貸事業収入	-	5,793	-
②賃貸事業費用合計	非開示 (注)	16,726	5,035
管理委託費	非開示 (注)	3,726	2,319
公租公課	4,096	5,085	2,340
水道光熱費	-	5,840	-
修繕費	-	1,026	-
損害保険料	180	247	114
信託報酬	225	220	219
その他賃貸事業費用	-	579	40
③NOI (=①-②)	非開示 (注)	40,110	24,964
④減価償却費	10,844	14,115	6,802
⑤賃貸事業利益	非開示 (注)	25,994	18,162
⑥資本的支出	-	6,291	-
⑦NCF (=③-⑥)	非開示 (注)	33,819	24,964

(注) 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。