

地方は、
可能性を
秘めている。



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**

第5期資産運用報告

自 2018年7月1日 至 2018年12月31日



マリモ地方創生リート投資法人



投資主の皆様へ

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

本投資法人は、投資主の皆様のご支援のもと、2016年7月29日にレジデンス・商業施設・ホテル・オフィス(以下、「総合型収益不動産」と言います。)からなる総合型REITとして東京証券取引所不動産投資信託市場に上場し、この度、第5期(2018年12月期)の決算を無事迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

本投資法人は、日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創生する一助となり、本投資法人を通じて誰でも地方創生に参画でき、その創生の果実を享受できる仕組みを作ることを目指しており、2016年8月1日に17物件161.7億円の総合型収益不動産を取得し運用を開始しました。第5期末には資産規模245.25億円(25物件)へと拡大し、収益基盤の安定性及び投資口の流動性の向上にも繋がりました。

第5期におきましては、「アルティザ相武台」にて、大規模修繕工事を実施し、維持コストの削減や顧客満足度の向上に努めました。また、他の所有物件についても見直しを行い駐車場収入の増加施策、電力供給会社の変更、テナント入替時の賃料の引上げ、共用部照明器具のLED化によるコスト削減などNOIの向上に尽力した結果、営業収益1,093百万円、営業利益471百万円、経常利益395百万円、当期純利益395百万円を計上することができ、1口当たり分配金(利益超過分配金含む)は3,445円となりました。

本投資法人は、第6期(2019年6月期)の期初に、スポンサーのマリモが開発した築浅レジデンス(アルティザ東島田)を取得したことにより、資産規模が252.25億円(26物件)へと拡大しています。

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

2019年3月



監督役員 執行役員 監督役員
田中 美穂 北方 隆士 藤間 義雄

Contents

I. 投資法人の概要	V. 投資主資本等変動計算書	27
投資主の皆様へ	VI. 注記表	29
決算ハイライト	VII. 金銭の分配に係る計算書	38
外部成長戦略	VIII. 監査報告書	39
内部成長戦略	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	40
財務戦略		
IRへの取組み／	ポートフォリオ一覧	42
利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	ポートフォリオマップ	43
II. 資産運用報告	保有物件紹介	44
III. 貸借対照表	ホームページ紹介／予想分配金	47
IV. 損益計算書	投資主インフォメーション	48

決算ハイライト

	第4期 2018年6月期	第5期 2018年12月期
営業収益	1,057百万円	1,093百万円
営業利益	472百万円	471百万円
当期純利益	394百万円	395百万円
取得価格合計 ^(注1)	245.25億円	245.25億円
取得物件	25物件	25物件
1口当たりNAV ^(注2)	121,786円	122,535円
総資産LTV ^(注3)	47.8%	47.7%
1口当たり分配金 ^(注4)	3,441円	3,445円
分配金利回り	6.0%	6.6% ^(注5)

1口当たり分配金

第6期1口当たり予想分配金 (2019年6月期) ^(注4)	3,455円
第7期1口当たり予想分配金 (2019年12月期) ^(注4)	3,400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) 「1口当たりNAV」は、(純資産－分配金総額＋含み益)÷発行済投資口の総口数にて算出しています。以下同じです。

(注3) 「総資産LTV」は、期末有利子負債残高÷期末総資産額×100にて算出しています。以下同じです。

(注4) 「1口当たり分配金」「1口当たり予想分配金」には、利益超過分配金、予想利益超過分配金も含まれています。予想分配金は、その実現を保証するものではありません。

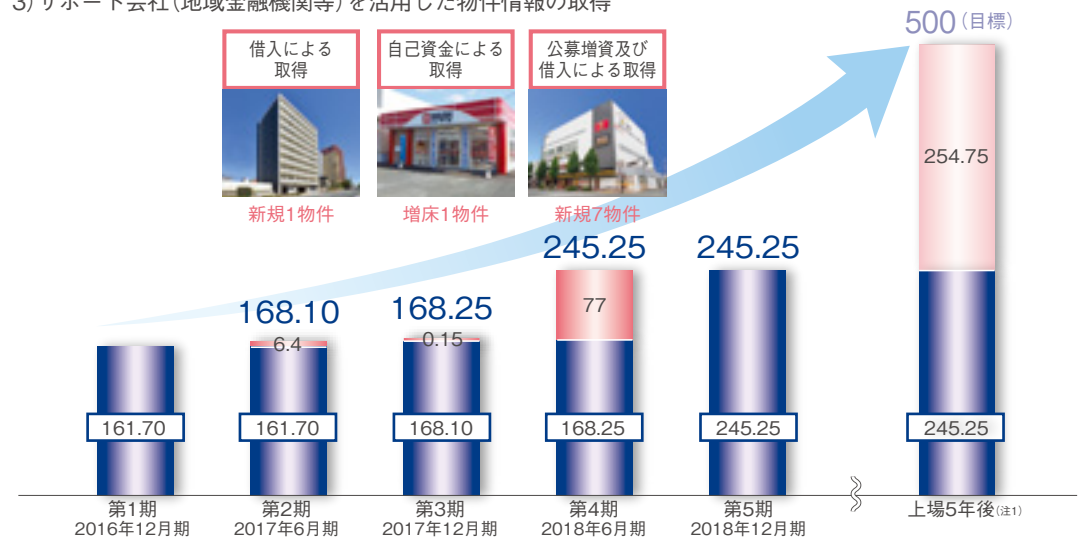
(注5) 第5期の「分配金利回り」は、第5期確定分配金3,445円、第6期予想分配金3,455円の和を2018年12月28日の終値の投資口価格104,100円で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。予想分配金を基に算出しており、その実現を保証するものではありません。

外部成長戦略

スポンサーパイプラインを活用した継続的な外部成長の追求

中長期的な外部成長と安定した収益の確保を目指す

- 1) 全国7拠点のマリモと連携し、全国から集まる物件情報を共有
- 2) スポンサーの開発案件やウェアハウジング機能、優先的売買交渉権を活用した物件の取得
- 3) サポート会社(地域金融機関等)を活用した物件情報の取得



(注1) 上場5年後の資産規模は、あくまでも目標値であり、実際の資産規模の推移を保証するものではありません。物件取得に係る外部環境を踏まえて、外部成長の目標を上場5年後に変更しました。

スポンサー市街地再開発物件

ミラキシティ姫路
所在地: 兵庫県姫路市
主たる用途: 商業施設(区分)
竣工: 2019年1月

**優先的売買交渉権
スポンサー開発物件**

ホテルリソル京都
河原町三条
所在地: 京都府京都市
主たる用途: ホテル
室数: 144室
竣工: 2018年3月

スポンサー開発物件

所在地: 群馬県高崎市
主たる用途: レジデンス
戸数: 54戸(1LDK)
竣工: 2020年2月予定

スポンサー開発物件

所在地: 愛知県名古屋市
主たる用途: レジデンス
戸数: 30戸(1K)
竣工: 2019年2月

スポンサー開発物件

所在地: 愛知県名古屋市
主たる用途: レジデンス
戸数: 40戸(1K)
竣工: 2020年2月予定

スポンサー開発物件

所在地: 大阪府箕面市
主たる用途: 商業施設
竣工: 2019年12月予定

スポンサー開発物件

所在地: 大阪府大阪市
主たる用途: レジデンス
戸数: 91戸(1K)
竣工: 2020年1月予定

スポンサー開発物件

所在地: 広島県広島市
主たる用途: ホテル
室数: 228室
竣工: 2018年6月

(注) スポンサー開発物件については、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。

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

Rp-08 アルティザ東島田 (2019年1月4日取得)

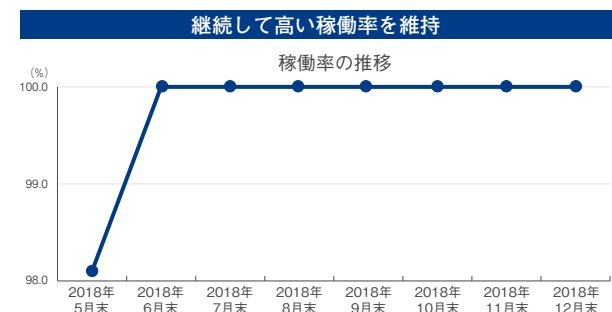
地方 レジデンス



岡山市内においてポレスターシリーズ分譲マンション12棟開発実績あり (注1)



物件特性
JR山陽本線・山陽新幹線「岡山」駅の南西方約900m(徒歩約12分)
岡山市中心部のオフィスゾーンや、西日本最大級のショッピングモールである「イオンモール岡山」が徒歩圏内
竣工後2年、内外装・設備等に相応のグレード感を有し法人借上げ住宅等を中心に根強い需要



物件所在地	鑑定NOI利回り	稼働率
岡山県岡山市	5.3% (注2)	100%
取得価格	鑑定評価額	竣工年月
700百万円	730百万円 (注2)	2016年12月
物件タイプ	専有面積(戸)	戸数
1K, 1LDK	34.8㎡	52戸

(注1) マリモ分譲マンションについて、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。
(注2) 「鑑定NOI利回り」、「鑑定評価額」は、2018年10月末日時点の数値になります。

内部成長戦略

資産価値の向上の追求

顧客満足度向上への取組みとして、アルティザ相武台の大規模修繕工事を実施致し、内部成長として、他の所有物件についても駐車場収入増加、コスト削減、早期リーシングへの取組みを行いました。

顧客満足度向上への取組み

■大規模修繕工事 総額49百万円 (アルティザ相武台)

外観 タイル等補修  (仮設足場を構築し、タイル等を含めた外装補修を行いました)	外廊下 廊下天井補修  (雨風に曝される外廊下天井に、専用塗料で補修しました)	昇降機 外装補修  (エレベーター外扉にダイノックシートを貼り補修しました)	バルコニー 壁面補修/床ウレタン防水補修  (壁面補修では汚れが付着しにくいコーティング剤を塗装しました)
---	--	---	---

駐車場収入増加への取組み

- カーシェアリング (アルティザ上前津Ⅱ、アルティザ博多駅南)
- コインパーキング (アルティザ都筑中央公園)



駐車場の一部を運営会社に貸出し、賃貸収入を確保

コスト削減に向けた取組み

■空調設備更新 (MRRデルタビル)



空調設備更新… MRRデルタビル
 LED化工事 …… MRRいとしま
 電力供給会社変更 …… MRRくまもと
 他4件

LED化工事、電力供給会社変更により、
合計約380万円のコスト削減を実現

早期リーシングへの取組み

■リーシング (MRRさせば)



早期リーシングへのポイント

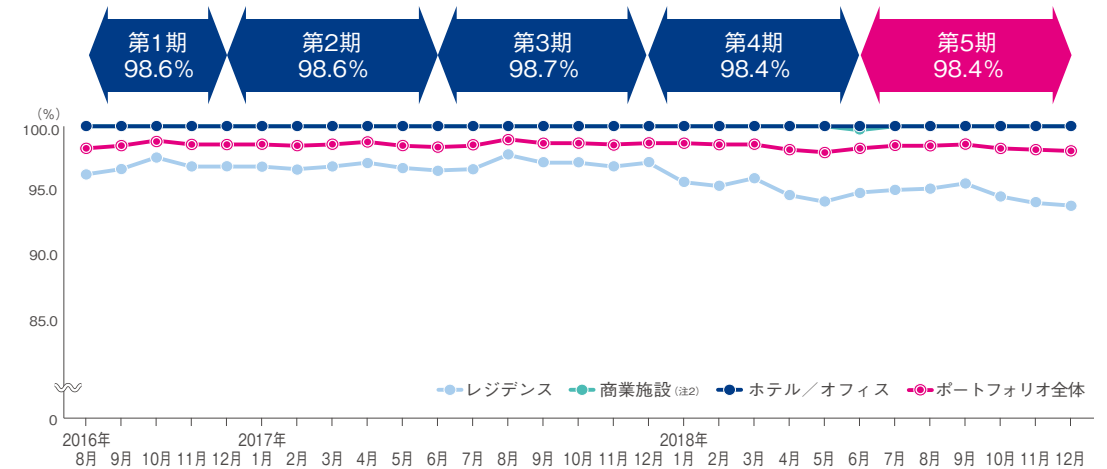
- リレーション**
 本投資法人は、全国7拠点のマリモが構築した地方都市における不動産情報ネットワークを活用し、テナントリーシングに関して、実際の運用経験に基づいた独自の分析等を行うと共に、各地の不動産業者と良好なりレーションを有しています。
- 物件力**
 本物件は、佐世保市中心部と同市南東部を繋ぐ国道35号線に面しており、同路線は車両通行量が多く、本エリアで希少な平坦地になります。本物件は、定期的に修繕等を実施しており、一定の物件競争力を維持しています。

テナント解約がありましたが、スポンサーのマリモ (PM会社) の地方都市におけるコネクションを活用し後継テナントのリーシング活動を行い、早期契約に至りました。

稼働率の推移

マリモとのリレーションによる保有資産の適切なマネジメントを通じて、ポートフォリオ全体期中平均稼働率は、安定的かつ堅調に推移しています。

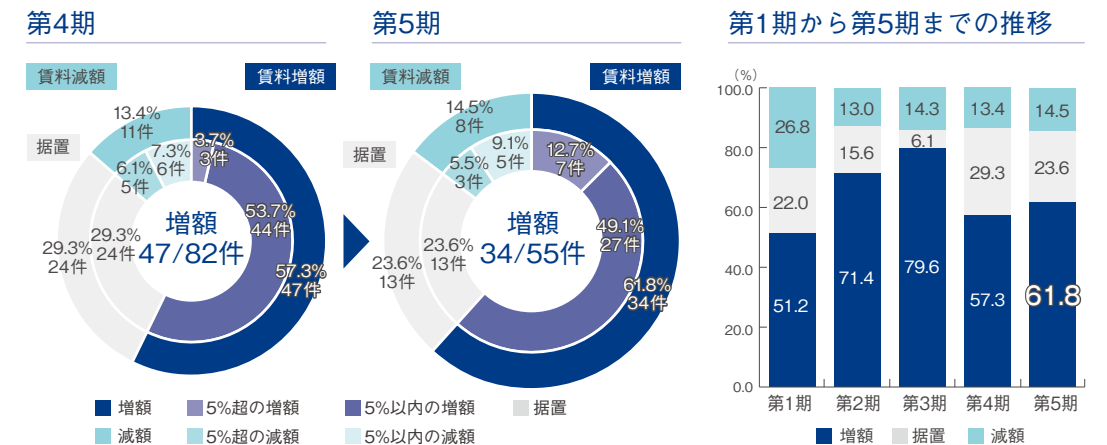
ポートフォリオ全体 期中平均稼働率



稼働率 (%) (注1)	第1期 (2016年12月期)	第2期 (2017年6月期)	第3期 (2017年12月期)	第4期 (2018年6月期)	第5期 (2018年12月期)					
	12月末	6月末	12月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末
レジデンス	96.9	96.6	97.2	94.9	95.1	95.2	95.6	94.6	94.1	93.9
商業施設 (注2)	100	100	100	99.7	100	100	100	100	100	100
ホテル/オフィス	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ポートフォリオ全体	98.6	98.4	98.7	98.3	98.5	98.5	98.6	98.3	98.2	98.1

(注1) 第1期から第4期までは期末、第5期につきましては月末時点での稼働率を記載しています。
 (注2) 2016年8月から2018年2月までの商業施設に係るポートフォリオ全体期中平均稼働率は、いずれの時点においても100%です。

レジデンスの賃料増減実績



財務戦略

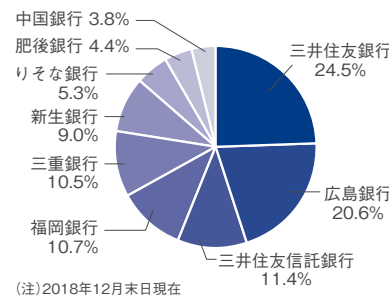
財務状況 (2018年12月期)

第5期に消費税ローン145百万円を返済し、総資産LTVの低下につなげ財務の安定化を図っています。

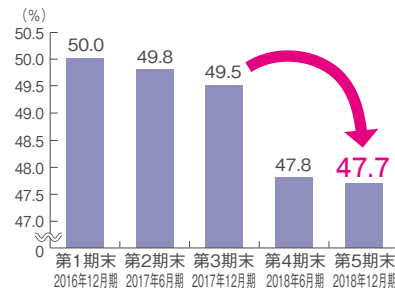
(単位:百万円、単位未満切捨て)

借入先	第4期末 借入残高	第5期 返済額	第5期 新規借入額	第5期末 借入残高	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
三井住友銀行をアレンジャーとする 協調融資団	3,330	0	0	3,330	変動	3M TIBOR +0.6%		2019年8月1日	
・三井住友銀行	3,500	0	0	3,500	固定	0.86669%	2016年8月1日	2021年8月2日	無担保・ 無保証
・広島銀行 ・三井住友信託銀行	1,447	15	0	1,432		1.09908%		2023年8月1日	
・福岡銀行 ・三重銀行 ・新生銀行	4,840	0	0	4,840	変動	3M TIBOR +0.6%	2018年1月23日	2021年2月1日	
・りそな銀行 ・肥後銀行 ・中国銀行	145	145	0	0		3M TIBOR +0.2%			
合計	13,262	160	0	13,102					

借入先の分散状況 (注)



総資産LTV



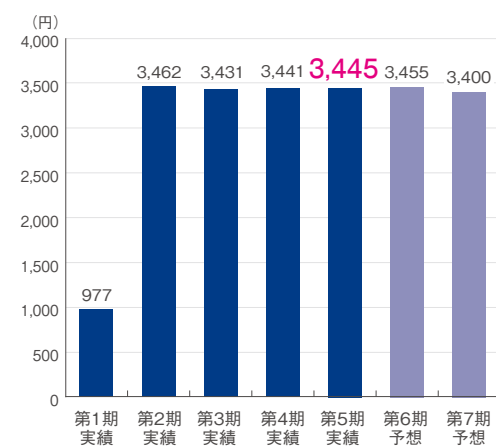
平均借入金利

0.76%

長期負債比率

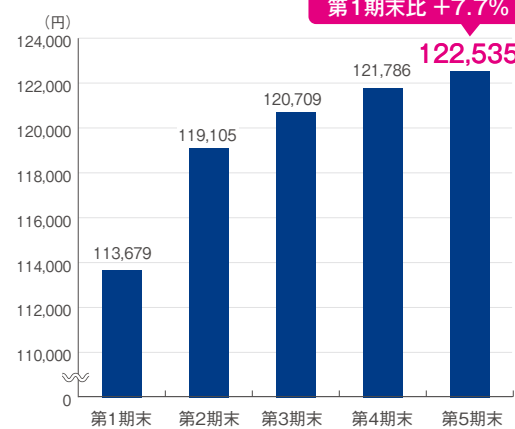
100%

1口当たり分配金



(注) 第6期予想及び第7期予想については、実現を保障するものではありません。

1口当たりNAV



IRへの取組み／利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)

第5期IR活動実績 (2018年7月 - 12月)

第5期のIR活動として、個人投資家向け説明会の他、ラジオ出演、機関投資家向け説明会など積極的に取組み認知度の向上につなげています。

9月 6日(木)	SMBC日興証券 個人投資家向け会社説明会(長崎)	
9月 21日(金) 22日(土)	ARES J-REITフェア(東京)	①
9月 25日(火)	野村證券 個人投資家向け会社説明会(東京)	
9月 28日(金)	ARES Jリート普及全国キャラバン(天神)	②
10月 9日(火)	ラジオNIKKEI「ザ・マネー」	
10月 20日(土)	SMBC日興証券 J-REITフェア(東京)	③
11月 22日(木)	ダイワJリートキャラバン(福岡)	④
11月 24日(土)	東京証券取引所・日経ラジオ社・プロネクサス J-REITファン2018秋(東京)	⑤
12月 6日(木)	SMBC NIKKO "Property Conference Tokyo 2018" (機関投資家向け)(東京)	



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。)の実施の可否及び金額を決定します。

[利益相当額の金銭の分配]

[利益超過分配]

(単位:百万円、単位未満切捨て)

賃料収入 1,093	販管費・ 営業外費用等 487	検証①:実施の可否 ① 計算期間の期末時点で下記の条件を満たす場合に限り、利益超過分配を行うことができます。 不動産等の帳簿価格合計 25,415 + ② 次期の資本的支出予定額合計 117 < 当期末の不動産等の鑑定評価額 28,477	
	減価償却費 212	内部留保 (修繕積立金を含む) 93	検証②:利益超過分配の金額 ③ 本投資法人が妥当と考える現預金を留保し、財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で計算期間ごとに決定します。 ④ 減価償却費の30%以下 かつ ⑤ 投信協会の諸規則に定める金額以下 かつ ⑥ 分配金総額(利益超過分配金含む) 当期純利益+減価償却費 ≤75%
	当期純利益 395	資本的支出 58	当期純利益 395 利益超過分配 60

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

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 2016年 2 月 5 日 至 2016年12月31日	第 2 期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	第 3 期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	第 4 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	第 5 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
営業収益	(百万円)	608	744	755	1,057	1,093
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	608	744	755	1,057	1,093
営業費用	(百万円)	281	427	440	585	622
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	207	308	312	447	462
営業利益	(百万円)	326	317	314	472	471
経常利益	(百万円)	51	268	263	395	395
当期純利益	(百万円)	49	267	262	394	395
総資産額	(百万円)	19,011	19,371	19,066	27,746	27,492
(対前期比)	(%)	—	1.9	△1.6	45.5	△0.9
純資産額	(百万円)	8,123	8,302	8,250	12,671	12,610
(対前期比)	(%)	—	2.2	△0.6	53.6	△0.5
有利子負債額	(百万円)	9,510	9,655	9,432	13,262	13,102
出資総額	(百万円)	8,074	8,074	8,074	12,412	12,412
出資総額(純額) ^(注1)	(百万円)	8,074	8,034	7,987	12,276	12,215
発行済投資口の総口数	(口)	90,968	90,968	90,968	132,340	132,340
1口当たり純資産額 ^(注6)	(円)	89,301	91,266	90,691	95,746	95,290
1口当たり当期純利益 ^{(注3)(注6)}	(円)	1,123	2,941	2,886	3,100	2,984
分配金総額	(百万円)	88	314	312	455	455
1口当たり分配金	(円)	977	3,462	3,431	3,441	3,445
うち1口当たり利益分配金	(円)	545	2,941	2,887	2,982	2,985
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	10	12	12	8	9
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	422	509	532	451	451
総資産経常利益率 ^(注6)	(%)	0.4	1.4	1.4	1.7	1.4
(年換算値) ^(注7)	(%)	0.6	2.8	2.7	3.4	2.8
自己資本利益率 ^(注6)	(%)	0.6	3.3	3.2	3.8	3.1
(年換算値) ^(注7)	(%)	1.5	6.6	6.3	7.6	6.2
期末自己資本比率 ^(注6)	(%)	42.7	42.9	43.3	45.7	45.9
(対前期増減)	(%)	—	0.2	0.4	2.4	0.2
配当性向 ^(注6)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

【その他参考情報】

当期運用日数	(日)	331	181	184	181	184
期末投資物件数	(件)	17	18	18	25	25
減価償却費	(百万円)	132	159	166	212	212
資本的支出額	(百万円)	10	30	22	51	58
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注6)	(百万円)	533	595	608	823	844
FFO(Funds from Operation) ^(注6)	(百万円)	181	426	429	607	607
1口当たりFFO ^(注6)	(円)	1,999	4,693	4,716	4,590	4,593
期末総資産有利子負債比率(LTV) ^(注6)	(%)	50.0	49.8	49.5	47.8	47.7

(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(2016年2月5日)から2016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2016年8月1日時点(期首)とみなして、日数による加重平均投資口数(90,876口)により算出した1口当たり当期純利益は545円です。また、当期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(132,340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 ÷ 発行済投資口の総口数
1口当たり当期純利益	当期純利益 ÷ 日数加重平均投資口数

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100 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(2016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(2016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(2016年8月1日から2016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。その後の改定を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、マリモ・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2016年2月5日出資金200百万円(2,000口)で設立され、2016年3月16日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長第113号)。さらに、2016年7月28日を払込期日とした公募による新投資口の発行(88,500口)を行い、2016年7月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(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、2016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口を発行しました。また、2018年1月22日の公募による新投資口の発行(39,500口)及び2018年2月16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る新投資口の発行(1,872口)を行い、当期末における発行済投資口の総口数は132,340口となっています。

② 投資環境

当期(2018年12月期)における日本の経済状況は、相次いだ自然災害に伴う消費意欲の減退や生産・輸送などの制約を背景に、2018年7-9月期の実質GDP成長率(季節調整済 2次速報)は前期比年率換算-2.5%とマイナス成長となりました。一過性の要因なども考えられますが、民間企業による設備投資のマイナス幅が大きく、内需・外需ともにマイナスへ転換しています。今後は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要やオリンピック前の建設投資による成長の加速も期待できますが、原油価格の動向や消費税増税の対応策などに留意する必要があると思われます。

(金融市場)

日本銀行の金融緩和政策の効果により、全銀協日本円TIBORの3ヶ月物の推移は、2018年1月下旬より0.06909%と、安定した水準で推移しており、当期(2018年12月期)においても、2018年1月下旬と同水準で留まっています。今後においては、米国の利上げや英国EU離脱の行方など先行不透明な状況が続きますので、金融市場の変動の影響に留意する必要があると思われます。

(不動産売買市場)

一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート(2019年1月)」によれば、2018年度のJ-REITによる不動産売買市場は、投資口価格が堅調に推移している背景等から、取得金額合計約1兆7,786億円と2017年度と比べて約4,391億円(対前年比+32.8%)増加しました。用途別では、オフィス約3,271億円の増加(対前年比+101.3%)、物流施設約1,895億円の増加(対前年比+57.4%)、住宅約688億円の増加(対前年比+68.6%)となっており、毎年のトレンドにより状況は異なりますが、不動産売買市場は総じて堅調に推移するものと思われます。

(レジデンス賃貸市場)

東京圏を含む全国の1993年から2013年までの借家種類別に見た世帯数の推移(総務省統計局「住宅・土地統計調査」)によれば、民営借家(非木造)の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと思われます。

(注)「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(商業施設市場)

経済産業省「商業動態統計調査」によれば、2018年7月から9月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについては、全国平均で+2.2%、エリア別では中部エリア+3.3%、四国エリア+2.6%、北海道及び東北エリア+2.1%と安定的に伸びており、ドラッグストアについては、全国平均で+5.3%、エリア別では沖縄エリア+12.3%、中国エリア+7.4%、四国エリア+6.8%、近畿エリア+6.6%と、全国的に上昇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するものと思われます。

(ホテル市場)

日本政府観光局「訪日外客数（2018年12月および年間推計値）」によれば、2018年の訪日外国人旅行者数は、3,119万人（対前年比+8.7%）と前年に比べて増加しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（平成30年10月・第2次速報、11月・第1次速報）」によれば、2018年1月～10月の外国人延べ宿泊数は、7,383万人泊（対前年同期比+10.7%）となり、宿泊施設タイプ別客室稼働率では、シティホテル77.7%（対前年同期比+2.1%）、ビジネスホテル72.7%（対前年同期比+2.1%）、リゾートホテル54.9%（対前年同期比+2.0%）と上昇傾向が続き、今後も安定した稼働が期待できるものと思われま

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office,Q4 2018」によれば、2018年第4四半期の主要な地方都市の空室率は、福岡市0.4%（対前期比-0.1pts）、札幌市1.1%（対前期比+0.2pts）、名古屋市1.1%（対前期比-0.2pts）、大阪府1.7%（対前期比-0.2pts）、広島市2.3%（対前期比-0.6pts）となり、対前期比では、全般的に減少傾向が継続しました。また、想定成約賃料は、福岡市14,800円/坪（対前期比+2.2%）、広島市11,230円/坪（対前期比+0.9%）と上昇傾向にあり、需給タイトな中、賃料上昇トレンドは継続するものと思われま

③運用実績

当期においては、アルティザ相武台にて大規模修繕工事を実施する等、保有物件の改修工事を複数、実施いたしました。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テナント入替時に実施し、敷地内駐車場の一部にコインパーキングを誘致、無料インターネット（Wi-Fi）導入、宅配ボックスの新規設置などといった機能性・利便性等の向上及び、顧客満足度の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（25物件、取得価格の合計24,525百万円）の稼働率は98.1%、期中平均稼働率は98.4%となりました。また、コスト削減につきましても、アルティザ上前津Ⅱ、アルティザ千代田、MR Rくまもと、MR Rさせば、MR Rいとしまにて電力供給会社の切替えによる水道光熱費の削減、環境への配慮・取組みとして、MR Rデルタビルの空調設備交換、MR Rいとしまの独立看板照明器具のLED化をそれぞれ実施しました。

(注)「取得価格」は保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金であり、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。

④資金調達状況

当期においては、2018年1月23日付にて借入れた長期借入金（トランシェ3-B：借入残高145百万円）について、2018年9月14日に還付された消費税還付金（130百万円）及び手元資金により2018年11月1日付で期限前返済を行い、2016年8月1日付にて借入れた長期借入金（トランシェD：借入残高1,447百万円）のうち、7百万円について2018年8月1日付で、また、7百万円について2018年11月1日付で、手元資金により約定返済を行いました。この結果、当期末（2018年12月末）時点における借入金残高は、13,102百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、47.7%となりました。

(注1)金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)後記「6. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）① 資金の借入れ」並びに2018年12月19日付「2019年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」及び2018年12月19日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人は、2019年1月4日付で700百万円の借入れを行いました。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は13,795百万円となっています。

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1,093百万円、営業利益471百万円、経常利益395百万円となり、当期純利益は395百万円となりました。

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2,985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29にほぼ相当する額である60百万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460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9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75.0%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5期末（2018年12月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は28,477百万円であり、不動産等の帳簿価額合計（24,415百万円）及び第6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（117百万円）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24,411百万円及び無形固定資産に計上された借地権4百万円の合計です。

(注3)本投資法人が当期末現在保有する25物件について、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額（いずれも更新費（資本的支出）に該当するもの）を合計した額の6か月平均額は、60百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は2019年6月期において59百万円、2019年12月期において53百万円に留まるため、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(2018年12月31日)までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		出資総額(純額) (注1)(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2016年2月5日	私募設立	2,000	2,000	200	200	200	200	(注2)
2016年7月28日	公募増資	88,500	90,500	7,832	8,032	7,832	8,032	(注3)
2016年8月31日	第三者割当	468	90,968	41	8,074	41	8,074	(注4)
2017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)
2017年9月14日	利益を超える金銭の分配	—	90,968	—	8,074	△47	7,987	(注6)
2018年1月22日	公募増資	39,500	130,468	4,142	12,216	4,142	12,129	(注7)
2018年2月16日	第三者割当	1,872	132,340	196	12,412	196	12,325	(注8)
2018年3月20日	利益を超える金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△49	12,276	(注9)
2018年9月19日	利益を超える金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△60	12,215	(注10)

(注1)出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

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

(注4)1口当たり発行価格88,504円にて公募に伴うSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金は、2016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)2017年2月14日開催の本投資法人役員会において、第1期(2016年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり432円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月14日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配909千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注6)2017年8月14日開催の本投資法人役員会において、第2期(2017年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり521円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,091千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注7)1口当たり発行価格109,005円(発行価額104,868円)にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。

(注8)1口当たり発行価格104,868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特定資産の取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

(注9)2018年2月19日開催の本投資法人役員会において、第3期(2017年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり544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20日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,091千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注10)2018年8月17日開催の本投資法人役員会において、第4期(2018年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり459円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月19日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,058千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	第2期	第3期	第4期	第5期
	自2016年2月5日 至2016年12月31日	自2017年1月1日 至2017年6月30日	自2017年7月1日 至2017年12月31日	自2018年1月1日 至2018年6月30日	自2018年7月1日 至2018年12月31日
最高(円)	91,200円	97,900円	120,100円	118,700円	117,200円
最低(円)	75,900円	82,200円	91,000円	104,000円	103,900円

(注)本投資法人の投資証券がJ-REIT市場に上場されたのは2016年7月29日です。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除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2,985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29にほぼ相当する額である60百万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460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9円となります。

期 別		第 1 期 自 2016年 2 月 5 日 至 2016年12月31日	第 2 期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	第 3 期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	第 4 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	第 5 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
当期末処分利益総額	(千円)	49,589	267,585	262,671	394,697	395,076
利益留保額	(千円)	12	48	47	59	41
金銭の分配金総額	(千円)	88,875	314,931	312,111	455,381	455,911
(1口当たり分配金)	(円)	(977)	(3,462)	(3,431)	(3,441)	(3,445)
うち利益分配金総額	(千円)	49,577	267,536	262,624	394,637	395,034
(1口当たり利益分配金)	(円)	(545)	(2,941)	(2,887)	(2,982)	(2,985)
うち出資払戻総額	(千円)	39,298	47,394	49,486	60,744	60,876
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(432)	(521)	(544)	(459)	(460)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	909	1,091	1,091	1,058	1,191
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(10)	(12)	(12)	(8)	(9)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	38,388	46,302	48,394	59,685	59,685
(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)	(532)	(451)	(451)

(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、米中貿易戦争・英国EU離脱の行方・中東情勢などの地政学リスクなど世界情勢の行方によって、金融資本市場が変動する可能性があり、その外因要因に伴う日本の金融・財政政策に留意する必要があると考えています。また一方で、消費税増税による特需や、オリンピックを控えたインフラ建設などの需要の盛り上がりによって景気を押し上げる効果が期待でき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、緩やかな上昇は継続するものの、過熱感を帯びている状況は継続しており、より厳選した目利きが必要であると考えています。

②今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(i) 外部成長戦略

全国7拠点の株式会社マリモと緊密な連携を取ることで、全国各地から集まる多種多様な不動産情報を共有し、地方での長年の経験に基づいた深い知見による資産価値の分析や流動性・代替性の確保を検証しながら、世帯数の増加に伴い賃貸需要が比較的安定している「レジデンス」及び日常生活における必需品を販売する食品スーパーマーケット・ドラッグストア・ホームセンター・ディスカウントストア等の「商業施設」を中心に取得機会を増加させ、今後の外部成長につながる活動を行い、地方を中心とした安定的かつ収益性の高い総合型ポートフォリオを構築する方針です。

また、スポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、株式会社マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ(ArtizA)」・同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発事業等により開発される商業施設やホテルを含む物件の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けながら資産規模の拡大を図るとともに、株式会社マリモ、サポート会社8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、株式会社足利銀行及び株式会社リビタ)の豊富な物件ネットワーク、物件情報取得力等並びに本資産運用会社の役員が不動産業界において培ってきたネットワークに基づき入手する物件情報、保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づき入手する物件情報を、本投資法人の着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

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

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

(ii) 内部成長戦略

本投資法人は、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、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等、賃貸事業収入の向上を図ります。

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

(参考情報)

①資金の借入れ

本投資法人は、2019年1月4日付で、下記「②資産の取得」記載物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行から700百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

借入先	借入額 (百万円)	利率	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
株式会社 三井住友銀行	700	基準金利+0.2% (変動金利) (注1)	2019年1月4日	2019年8月1日 (注2)	期日一括返済	無担保・ 無保証

(注1) 2019年2月1日から2019年3月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利)+0.2%です。各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、当該計算期間の初日となる各利払日(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。なお、全銀協1か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注2) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

②資産の取得

本投資法人は、2019年1月4日に下記物件(取得価格700百万円)を取得しました。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)(注2)	鑑定評価額 (百万円)(注3)	取得年月日
Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	株式会社マリモ	700	730	2019年1月4日

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

(注2) 「取得価格」は、取得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。

(注3) 「鑑定評価額」は、2018年10月31日を価格時点とするものです。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期別	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)	第3期 (2017年12月31日)	第4期 (2018年6月30日)	第5期 (2018年12月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	90,968	90,968	90,968	132,340	132,340
出資総額 (百万円)	8,074	8,074	8,074	12,412	12,412
投資主数 (人)	5,525	6,527	6,572	8,507	8,676

2. 投資口に関する事項

2018年12月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社マリモ	13,950	10.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,980	7.5
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,057	6.8
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,298	5.5
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,338	3.3
いちい信用金庫	1,091	0.8
上田八木短資株式会社	1,049	0.8
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	988	0.7
J P モルガン証券株式会社	803	0.6
柳谷 和夫	717	0.5
合計	49,271	37.2

(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注2)
執行役員	北方 隆士	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員 (注1)	藤間 義雄	株式会社JIEC 取締役・監査等委員	1,200
	田中 美穂	芝・田中経営法律事務所 パートナー 地主プライベートリート投資法人 監督役員	1,200
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	5,500

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

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

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

2018年12月31日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	地域等 (注1)	第4期 2018年6月30日現在		第5期 2018年12月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率(%) (注3)
信託不動産	地方都市	14,493	52.2	14,358	52.2
	その他地域	6,447	23.2	6,408	23.3
	東京圏	3,628	13.1	3,648	13.3
信託不動産 合計		24,569	88.6	24,415	88.8
預金・その他の資産		3,176	11.4	3,076	11.2
資産総額 計		27,746	100.0	27,492	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)「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

2. 主要な保有資産

2018年12月31日現在における本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる用途
Rp-01	アルティザ仙台花京院	2,676	9,810.37	9,043.79	92.2	11.6	レジデンス
Cp-07	MRRくまもと	2,162	11,157.71	11,157.71	100.0	11.1	商業施設
Cp-04	ヤマダ電機テックランド 三原店	1,930	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	1,236	6,485.11	6,485.11	100.0	5.1	商業施設
Op-01	MRRデルタビル	1,178	3,053.57	3,053.57	100.0	5.1	オフィス
Rt-04	アルティザ相武台	1,176	5,703.73	5,230.43	91.7	4.7	レジデンス
Cp-11	スーパーセンタートライ アル時津店 (底地)	1,170	13,719.74	13,719.74	100.0	非開示 (注7)	商業施設
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	1,082	3,731.75	3,555.65	95.3	3.9	レジデンス
Rp-03	アルティザ博多プレミア	1,025	3,804.39	3,641.87	95.7	4.4	レジデンス
Cp-08	MRRさせば	1,003	5,070.01	5,070.01	100.0	5.2	商業施設
合計		14,643	74,115.57	72,537.07	97.9	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で物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。以下同じです。

(注2)「賃貸可能面積」は、2018年12月31日現在、各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、2018年12月31日現在、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者と株式会社マリモの間で、ヤマダ電機テックランド三原店に係るものについては賃料固定型マスターリース契約、それ以外の保有資産についてはバス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。

(注4)「稼働率」は、2018年12月31日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各保有資産の不動産賃貸事業収益(各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含みます。以下同じです。)を保有資産に係る不動産賃貸事業収益の合計額で除した比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(注6)ヤマダ電機テックランド三原店の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫(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する項目があり、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

2018年12月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市宮城野区車町102番地1	信託受益権	9,810.37	2,676	3,640
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	395	525
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	1,025	1,250
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	487	564
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	644	668
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市中区富士見町17番30号	信託受益権	1,557.90	735	770
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市中区千代田四丁目4番22号	信託受益権	2,062.06	997	1,090
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	611	682
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	1,082	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	778	886
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	1,176	1,290
Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜1586番地2	信託受益権	6,485.11	1,236	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	483	542
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	236	395
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)	1,930	2,730
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)	932	1,120
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
Cp-07	MRRくまもと	熊本県熊本市中央区南熊本一丁目9番25号	信託受益権	11,157.71	2,162	2,300
Cp-08	MRRさせば	長崎県佐世保市大和町978番地6	信託受益権	5,070.01	1,003	1,270
Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市高田五丁目23番6号	信託受益権	2,842.78	915	955
Cp-10	MRRあきた(注5)	秋田県秋田市茨島一丁目1番16号	信託受益権	8,416.10	855	879
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	長崎県西彼杵郡時津町日並郷新開3613番	信託受益権	13,719.74	1,170	1,200
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	698	841
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	1,178	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	776	1,000
	合計			111,918.42	24,415	28,477

(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1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、2018年12月31日現在、各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

(注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所の各不動産鑑定士が作成した2018年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注4)ヤマダ電機テックランド三原店及びヤマダ電機テックランド時津店の賃貸可能面積には、1階自動車庫(建物下のピロティ式駐車場部分)及び倉庫棟の面積を含みます。

(注5)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が取得した不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟(以下「取得建物」といいます。)のみです。残りの3棟は、信託受益権者から土地を賃借している者が所有しています。また、信託受益権者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第4期 (2018年1月1日～2018年6月30日)				第5期 (2018年7月1日～2018年12月31日)			
		テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	158	93.4	130	12.3	157	92.2	126	11.6
Rp-02	アルティザ上前津	43	97.7	17	1.7	43	97.7	17	1.6
Rp-03	アルティザ博多プレミア	113	96.6	48	4.6	112	95.7	47	4.4
Rp-04	アルティザ博多駅南	65	98.5	23	2.2	60	91.3	21	2.0
Rp-05	アルティザ東別院	54	100.0	22	2.1	51	94.4	22	2.0
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	47	94.7	20	1.9	43	87.0	23	2.1
Rp-07	アルティザ千代田	73	93.7	28	2.7	78	100.0	35	3.2
Rt-01	アルティザ池尻	17	88.6	17	1.7	18	89.9	17	1.6
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	56	90.4	41	3.9	59	95.3	42	3.9
Rt-03	アルティザ川崎EAST	1	100.0	30	2.8	1	100.0	30	2.7
Rt-04	アルティザ相武台	80	95.2	53	5.1	77	91.7	51	4.7
Cp-01	MRRおおむた	9	100.0	56	5.3	9	100.0	56	5.1
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	7	100.0	21	2.0	7	100.0	21	1.9
Cp-03	Foodaly青葉店	1	100.0	16	1.5	1	100.0	16	1.5
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	1	100.0	7	0.7	1	100.0	7	0.7
Cp-07	MRRくまもと	14	100.0	103	9.8	22	100.0	120	11.1
Cp-08	MRRさせば	4	96.1	54	5.2	5	100.0	56	5.2
Cp-09	MRRいとしま	3	100.0	36	3.4	3	100.0	42	3.9
Cp-10	MRRあきた(注6)	4	100.0	28	2.7	4	100.0	32	2.9

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2018年12月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第6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
垂水駅前 ゴールドビル	兵庫県神戸市	屋根防水工事	自 2019年4月 至 2019年6月	3,200	—	—
MRRくまもと	熊本県熊本市	駐車場棟照明器具LED化工事	自 2019年2月 至 2019年4月	3,620	—	—
MRRいとしま	福岡県糸島市	外壁看板LED化工事	自 2019年4月 至 2019年6月	3,100	—	—
MRRデルタビル	広島県広島市	空調更新工事	自 2019年4月 至 2019年6月	7,000	—	—

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2018年12月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は58,310千円であり、当期費用に区分された修繕費52,683千円と合わせ、合計110,994千円の工事を実施しています。

不動産の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
アルティザ相武台	神奈川県座間市	大規模修繕工事	自 2018年9月 至 2018年12月	36,486
MRRデルタビル	広島県広島市	空調更新工事	自 2018年11月 至 2018年12月	4,972
MRRあきた	秋田県秋田市	屋上改修	自 2018年10月 至 2018年10月	4,156
MRRいとしま	福岡県糸島市	独立看板LED化工事	自 2018年11月 至 2018年11月	3,750
アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋	インターネット導入工事	自 2018年12月 至 2018年12月	1,250
その他資本的支出				7,695
合計				58,310

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 2016年2月5日 至 2016年12月31日	第2期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	第3期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	第4期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	第5期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
当期首積立金残高	—	45,798	71,670	105,657	115,001
当期積立額	48,817	36,525	43,114	38,263	46,415
当期積立金取崩額	3,018	10,653	9,127	28,919	43,521
次期繰越額	45,798	71,670	105,657	115,001	117,895

(注)当該修繕積立金を含むキャッシュ・マネジメントに関する詳細は10ページ「⑤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4期 (2018年1月1日～2018年6月30日)				第5期 (2018年7月1日～2018年12月31日)			
		テナント数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
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	56	5.3	14	100.0	56	5.1
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	1	100.0	30	2.8	1	100.0	30	2.7
	合計	769	98.3	1,057	100.0	770	98.1	1,093	100.0

(注1)「テナント数」は、各期末における各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの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。)を保有資産に係る不動産賃貸事業収益の合計額で除した比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(注5)テナントの承諾が得られないため非開示としています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店については、テナントは株式会社マリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関する項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。

(注6)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が所有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

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4期 自2018年1月1日 至2018年6月30日	第5期 自2018年7月1日 至2018年12月31日
資産運用報酬	79,465	98,854
資産保管報酬	1,349	1,378
一般事務委託報酬	12,886	14,518
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	9,354	9,746
その他営業費用	33,255	33,585
合計	138,711	160,483

2. 借入状況

2018年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
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	2016年 8月1日	30	30	1.099 (注2)	2023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
	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	2016年 8月1日	—	3,330	0.669 (注1)	2019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	2018年 1月23日	145	—	0.269 (注1)	2019年 2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		175	3,360					
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	2016年 8月1日	3,330	—	0.669 (注1)	2019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	2016年 8月1日	3,500	3,500	0.867 (注2)	2021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	2016年 8月1日	1,417	1,402	1.099 (注2)	2023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
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社新生銀行 株式会社三重銀行 株式会社りそな銀行 株式会社肥後銀行	2018年 1月23日	4,840	4,840	0.669 (注1)	2021年 2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		13,087	9,742					
合計			13,262	13,102					

(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

該当事項はありません。

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
該当事項はありません。
- ② その他
該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

- ① 利害関係人等との売買取引状況
該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合(B/A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
管理業務費	76,861	株式会社マリモ	32,282	42.0
その他賃貸事業費用	18,072	株式会社マリモ	1,316	7.3

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

①投資主総会

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
2018年 7月 27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リビタ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。
2018年 12月19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、「アルティザ東島田」に係る信託受益権を取得しました。
	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「アルティザ東島田」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。
	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。

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。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	931,688	1,018,870
信託現金及び信託預金	1,966,582	1,923,690
営業未収入金	7,430	8,474
前払費用	35,118	39,272
繰延税金資産	16	—
未収消費税等	130,174	—
その他	323	93
流動資産合計	3,071,334	2,990,402
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	11,055,066	11,110,758
減価償却累計額	△636,970	△839,726
信託建物(純額)	10,418,095	10,271,031
信託構築物	265,363	265,363
減価償却累計額	△19,389	△25,391
信託構築物(純額)	245,974	239,971
信託機械及び装置	114,331	114,331
減価償却累計額	△10,439	△13,158
信託機械及び装置(純額)	103,892	101,173
信託工具、器具及び備品	7,510	10,129
減価償却累計額	△1,114	△1,749
信託工具、器具及び備品(純額)	6,395	8,379
信託土地	13,790,968	13,790,968
信託建設仮勘定	—	112
有形固定資産合計	24,565,326	24,411,637
無形固定資産		
信託借地権	4,221	4,094
ソフトウェア	3,541	2,951
無形固定資産合計	7,762	7,045
投資その他の資産		
長期前払費用	50,115	37,315
繰延税金資産	—	13
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,500	13,500
投資その他の資産合計	73,615	60,828
固定資産合計	24,646,705	24,479,511
繰延資産		
投資口交付費	28,146	22,516
繰延資産合計	28,146	22,516
資産合計	27,746,186	27,492,430

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	147,348	97,585
1年内返済予定の長期借入金	175,000	3,360,000
未払費用	116,626	135,768
未払法人税等	950	875
未払消費税等	—	30,006
前受金	169,145	168,612
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,817	51,817
その他	7,022	3,622
流動負債合計	667,910	3,848,288
固定負債		
長期借入金	13,087,500	9,742,500
信託預り敷金及び保証金	1,301,219	1,272,545
資産除去債務	18,222	18,241
その他	193	78
固定負債合計	14,407,134	11,033,366
負債合計	15,075,045	14,881,654
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	12,412,622	12,412,622
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △3,092	※1 △4,151
その他の出資総額控除額	△133,086	△192,771
出資総額控除額合計	△136,179	△196,923
出資総額(純額)	12,276,443	12,215,699
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	394,697	395,076
剰余金合計	394,697	395,076
投資主資本合計	12,671,141	12,610,776
純資産合計	※2 12,671,141	※2 12,610,776
負債純資産合計	27,746,186	27,492,430

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日		当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1, ※3	1,000,078	※1, ※3	1,040,211
その他貸貸事業収入	※1, ※3	57,770	※1, ※3	53,728
営業収益合計		1,057,848		1,093,940
営業費用				
貸貸事業費用	※1, ※2, ※3	447,063	※1, ※2, ※3	462,255
資産運用報酬		79,465		98,854
資産保管手数料		1,349		1,378
一般事務委託手数料		12,886		14,518
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		9,354		9,746
その他営業費用	※2	33,255	※2	33,585
営業費用合計		585,775		622,739
営業利益		472,073		471,201
営業外収益				
受取利息		12		13
還付加算金		—		114
受取保険金		384		52
営業外収益合計		396		180
営業外費用				
支払利息		48,386		50,951
融資関連費用		22,433		18,902
投資口交付費償却		5,629		5,629
その他		419		—
営業外費用合計		76,868		75,483
経常利益		395,601		395,898
税引前当期純利益		395,601		395,898
法人税、住民税及び事業税		952		877
法人税等調整額		△1		3
法人税等合計		951		881
当期純利益		394,650		395,016
前期繰越利益		47		59
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		394,697		395,076

V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2018年1月1日 至 2018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	△2,001	△84,691	△86,692	7,987,331
当期変動額					
新投資口の発行	4,338,598				4,338,598
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△1,091		△1,091	△1,091
その他の利益超過分配			△48,394	△48,394	△48,394
当期純利益					
当期変動額合計	4,338,598	△1,091	△48,394	△49,486	4,289,112
当期末残高	※1 12,412,622	△3,092	△133,086	△136,179	12,276,443

(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	262,671	262,671	8,250,002	8,250,002
当期変動額				
新投資口の発行			4,338,598	4,338,598
剰余金の配当	△262,624	△262,624	△262,624	△262,624
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,091	△1,091
その他の利益超過分配			△48,394	△48,394
当期純利益	394,650	394,650	394,650	394,650
当期変動額合計	132,026	132,026	4,421,138	4,421,138
当期末残高	394,697	394,697	12,671,141	12,671,141

VI. 注記表

当期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額控除額	出資総額控除額 合計		
当期首残高	12,412,622	△3,092	△133,086	△136,179	12,276,443
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△1,058		△1,058	△1,058
その他の利益超過分配			△59,685	△59,685	△59,685
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,058	△59,685	△60,744	△60,744
当期末残高	※1 12,412,622	△4,151	△192,771	△196,923	12,215,699

(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	394,697	394,697	12,671,141	12,671,141
当期変動額				
剰余金の配当	△394,637	△394,637	△394,637	△394,637
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,058	△1,058
その他の利益超過分配			△59,685	△59,685
当期純利益	395,016	395,016	395,016	395,016
当期変動額合計	378	378	△60,365	△60,365
当期末残高	395,076	395,076	12,610,776	12,610,776

[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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～64年 信託構築物 5年～49年 信託機械及び装置 19年～27年 信託工具、器具及び備品 3年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 19年 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～64年 信託構築物 5年～49年 信託機械及び装置 19年～27年 信託工具、器具及び備品 3年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 19年 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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49,641千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期は該当がありません。</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>(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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該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</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>

[表示方法の変更に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
該当事項はありません。	「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改定」(企業会計基準 第28号 平成30年2月16日)を当期の期首から適用し、繰延 税金資産は投資その他の資産の区分に表記し、繰延税金負債は 固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

[貸借対照表に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日

※1.一時差異等調整引当額

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期戻 入れ額	当期末 残高	戻入れの 事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	1,419	915	504	—	1,419	—
信託借地権	借地権の償却	334	216	117	—	334	—
信託建物	資産除去債務の償却	1,339	868	470	—	1,339	—
合 計		3,092	2,001	1,091	—	3,092	—

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

信託建物、信託構築物(償却超過額の発生)	21,094千円
信託借地権(借地権の償却)	4,707千円
信託建物(資産除去債務の償却)	18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

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

当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日

※1.一時差異等調整引当額

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期戻 入れ額	当期末 残高	戻入れの 事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	1,910	1,419	490	—	1,910	—
信託借地権	借地権の償却	447	334	113	—	447	—
信託建物	資産除去債務の償却	1,793	1,339	454	—	1,793	—
合 計		4,151	3,092	1,058	—	4,151	—

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

信託建物、信託構築物(償却超過額の発生)	21,094千円
信託借地権(借地権の償却)	4,707千円
信託建物(資産除去債務の償却)	18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

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

前 期(ご参考) (2018年6月30日)	当 期 (2018年12月31日)
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	※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	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31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	当 期 (単位：千円)	A. 不動産賃貸事業収益	当 期 (単位：千円)
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	867,250	賃料収入	896,186
共益費収入	35,484	共益費収入	38,008
駐車場収入	35,041	駐車場収入	37,051
その他賃貸収入	62,301	その他賃貸収入	68,964
計	1,000,078	計	1,040,211
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
その他収入	57,770	その他収入	53,728
不動産賃貸事業収益合計	1,057,848	不動産賃貸事業収益合計	1,093,940
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	80,159	管理業務費	76,861
水道光熱費	38,082	水道光熱費	42,283
公租公課	55,385	公租公課	55,380
損害保険料	4,088	損害保険料	4,715
修繕費	38,916	修繕費	52,683
減価償却費	212,135	減価償却費	212,259
その他賃貸事業費用	18,295	その他賃貸事業費用	18,072
不動産賃貸事業費用合計	447,063	不動産賃貸事業費用合計	462,255
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	610,784	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	631,684

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

当 期 (単位：千円)	当 期 (単位：千円)
賃貸事業費用	賃貸事業費用
有形固定資産	有形固定資産
212,007	212,132
無形固定資産	無形固定資産
127	127
その他営業費用	その他営業費用
無形固定資産	無形固定資産
590	590

※3. 主要投資主との取引

(単位：千円)

前 期(ご参考) 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
※3. 主要投資主との取引 営業取引によるもの	※3. 主要投資主との取引 営業取引によるもの
賃貸事業収入	賃貸事業収入
937,271	972,924
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
51,037	45,585
管理業務費	管理業務費
30,971	32,282
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
1,234	1,316

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※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	発行可能投資口総口数
10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数
132,340口	132,340口

[税効果会計に関する注記]

前 期(ご参考) 2018年6月30日	当 期 2018年12月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税 16	未払事業税 13
借地権償却 153	借地権償却 193
資産除去債務 5,741	資産除去債務 5,747
減価償却限度超過額 654	減価償却限度超過額 833
繰延税金資産合計 6,566	繰延税金資産合計 6,788
繰延税金負債	繰延税金負債
資産除去債務に対応する固定資産 △5,127	資産除去債務に対応する固定資産 △4,973
繰延税金負債合計 △5,127	繰延税金負債合計 △4,973
評価性引当額 △1,421	評価性引当額 △1,801
繰延税金資産の純額 16	繰延税金資産の純額 13
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 31.74%	法定実効税率 31.51%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.66%	支払分配金の損金算入額 △31.44%
均等割額 0.15%	均等割額 0.15%
その他 0.01%	その他 △0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.24%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22%

[金融商品に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2018年 1 月 1 日 至 2018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
借入金とは、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を検討することにより当該リスクを管理しています。
(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
2018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	931,688	931,688	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,966,582	1,966,582	—
資 産 計	2,898,270	2,898,270	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	175,000	174,796	△203
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,817	42,751	△9,065
(5) 長期借入金	13,087,500	13,065,868	△21,631
(6) 信託預り敷金及び保証金	432,797	352,129	△80,667
負 債 計	13,747,114	13,635,546	△111,567

(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) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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。
- (4) 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
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	868,422

(注3) 金銭債権の決算日(2018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	931,688
信託現金及び信託預金	1,966,582

(注4) 借入金の決算日(2018年6月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	175,000	3,360,000	4,870,000	3,530,000	30,000	1,297,500

当期
自 2018年 7月 1日
至 2018年12月31日

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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	1,018,870	1,018,870	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,923,690	1,923,690	—
資 産 計	2,942,561	2,942,561	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,360,000	3,360,111	111
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,817	42,706	△9,110
(5) 長期借入金	9,742,500	9,761,467	18,967
(6) 信託預り敷金及び保証金	406,888	330,425	△76,462
負 債 計	13,561,205	13,494,711	△66,493

(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) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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。

(4) 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

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
信託預り敷金及び保証金	865,657

(注3) 金銭債権の決算日(2018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	1,018,870
信託現金及び信託預金	1,923,690

(注4) 借入金の決算日(2018年12月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3,360,000	30,000	8,370,000	30,000	1,312,500	—

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当 期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日
本投資法人では賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。 (単位：千円)	本投資法人では賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。 (単位：千円)
貸借対照表計上額	貸借対照表計上額
期首残高	24,569,547
当期増減額	△153,929
期末残高	24,415,618
期末時価	28,477,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得(合計7,911,560千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計212,135千円)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価額を記載しています。	(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、主な増加額は資本的支出(合計58,310千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計212,259千円)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価額を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する2018年6月期(第4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2018年12月期(第5期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前 期(ご参考) 自 2018年 1月 1日 至 2018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	10.5%	賃貸事業収入	937,271	未収入金	922
				その他 賃貸事業収入	51,037	信託預り敷金 及び保証金	1,269,296
				物件売買代金 等	7,749,641	—	—
				管理業務費	30,971	未払金	5,551
				その他 賃貸事業費用	1,234	未払金	237
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	長期借入金の 借入	590,000	長期借入金	1,490,000
				短期借入金の 返済	154,000	短期借入金	—

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

(注2) 取引条件は契約に基づいて決定しています。賃貸事業収入及びその他賃貸事業収入はマスターリース契約に基づく取引であり、賃料固定型マスターリース契約及びパス・スルー型マスターリース契約があります。

当期 自2018年7月1日 至2018年12月31日							
属性	会社等の 名称 又は氏名	事業の 内容 又は職業	投資口の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主	株式会社マリモ	不動産業	10.5%	賃貸事業収入	972,924	未収入金	1,206
				その他 賃貸事業収入	45,585	未収入金	5,677
				管理業務費	32,282	未払金	5,484
				その他 賃貸事業費用	1,316	未払金	237
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	長期借入金の 借入	—	長期借入金	1,490,000
				短期借入金の 返済	—	短期借入金	—

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

(注2) 取引条件は契約に基づいて決定しています。賃貸事業収入及びその他賃貸事業収入はマスターリース契約に基づく取引であり、賃料固定型マスターリース契約及びバス・スルー型マスターリース契約があります。

[資産除去債務に関する注記]

前期(ご参考) (2018年6月30日)		当期 (2018年12月31日)	
1. 資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「MRRおおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。		1. 資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「MRRおおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。	
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214%を使用して資産除去債務を算定しています。		2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214%を使用して資産除去債務を算定しています。	
3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)		3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	
	前期(ご参考) 自2018年1月1日 至2018年6月30日		当期 自2018年7月1日 至2018年12月31日
期首残高	18,202	期首残高	18,222
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	19	時の経過による調整額	19
期末残高	18,222	期末残高	18,241

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自2018年1月1日 至2018年6月30日		当期 自2018年7月1日 至2018年12月31日	
1口当たり純資産額	95,746円	1口当たり純資産額	95,290円
1口当たり当期純利益	3,100円	1口当たり当期純利益	2,984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(127,281口)で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(132,340口)で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自2018年1月1日 至2018年6月30日	当期 自2018年7月1日 至2018年12月31日
当期純利益(千円)	394,650	395,016
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)	394,650	395,016
期中平均投資口数(口)	127,281	132,340

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自2018年1月1日 至2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自2018年7月1日 至2018年12月31日)

該当事項はありません。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(ご参考) 自2018年1月1日 至2018年6月30日		当期 自2018年7月1日 至2018年12月31日	
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 MRRおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税金不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を1,058千円計上しています。		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、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を1,191千円計上しています。	
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の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の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の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の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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
I 当期末処分利益	394,697,724円	395,076,553円
II 利益超過分配金加算額	60,744,060円	60,876,400円
うち一時差異等調整引当額	1,058,720円	1,191,060円
うちその他の出資総額控除額	59,685,340円	59,685,340円
III 分配金の額	455,381,940円	455,911,300円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,441円)	(3,445円)
うち利益分配金	394,637,880円	395,034,900円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,982円)	(2,985円)
うち一時差異等調整引当額	1,058,720円	1,191,060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))	(8円)	(9円)
うちその他の利益超過分配金	59,685,340円	59,685,340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))	(451円)	(451円)
IV 次期繰越利益	59,844円	41,653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394,637,880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29にほぼ相当する額である60,744,060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459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1,058,720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8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395,034,900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29にほぼ相当する額である60,876,400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460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1,191,060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9円となります。</p>

Ⅷ. 監査報告書

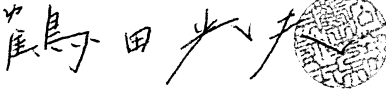
独立監査人の監査報告書

2019年2月18日

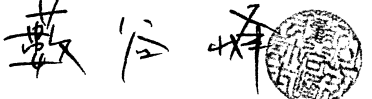
マリモ地方創生リート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士



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2018年7月1日から2018年12月31日までの第5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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	395,601	395,898
減価償却費	212,725	212,850
投資口交付費償却	5,629	5,629
受取利息	△12	△13
支払利息	48,386	50,951
営業未収入金の増減額(△は増加)	△5,895	△1,044
未収消費税等の増減額(△は増加)	△130,174	130,174
未払消費税等の増減額(△は減少)	△20,112	30,006
前払費用の増減額(△は増加)	△4,392	△4,154
営業未払金の増減額(△は減少)	47,128	△23,586
未払費用の増減額(△は減少)	15,134	19,122
前受金の増減額(△は減少)	50,088	△532
長期前払費用の増減額(△は増加)	△13,453	12,800
その他	3,454	△3,523
小計	604,108	824,579
利息の受取額	12	13
利息の支払額	△43,283	△51,044
法人税等の支払額	△926	△952
営業活動によるキャッシュ・フロー	559,910	772,595
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	△7,905,333	△84,488
使途制限付預金の預入による支出	△0	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,905,334	△84,488
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△1,140,000	—
長期借入れによる収入	4,985,000	—
長期借入金の返済による支出	△15,000	△160,000
投資口の発行による収入	4,304,823	—
分配金の支払額	△311,667	△455,144
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,823,156	△615,144
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	477,732	72,963
現金及び現金同等物の期首残高	1,038,501	1,516,234
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,516,234	※1 1,589,197

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) 現金及び預金 931,688 信託現金及び信託預金 1,966,582 使途制限付預金 ^(注1) △29,000 使途制限付信託預金 ^(注2) △1,353,036 現金及び現金同等物 1,516,234	(単位：千円) 現金及び預金 1,018,870 信託現金及び信託預金 1,923,690 使途制限付預金 ^(注1) △29,000 使途制限付信託預金 ^(注2) △1,324,363 現金及び現金同等物 1,589,197
(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。	(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。

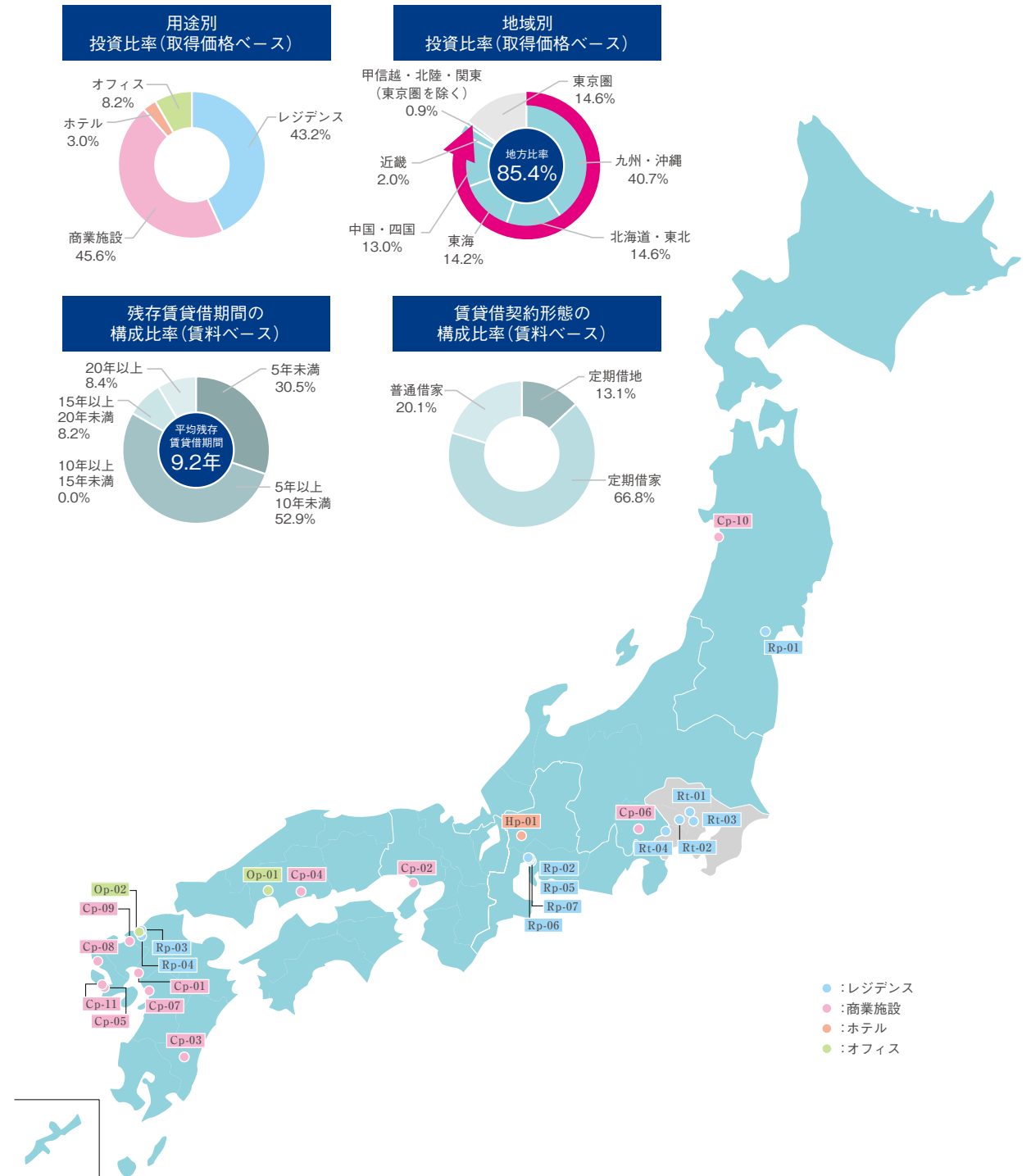
ポートフォリオ一覧(2018年12月末日現在)

■:レジデンス ■:商業施設 ■:ホテル ■:オフィス

地域	物件番号	物件名称	所在地	アセットタイプ	取得価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	稼働率(%)	建築時期
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	3,640	7.5	92.2	2009年1月
	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	レジデンス	400	525	6.9	97.7	2014年3月
	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	1,250	6.7	95.7	2006年2月
	Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	レジデンス	500	564	6.4	91.3	2006年6月
	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	レジデンス	640	668	5.1	94.4	2016年2月
	Rp-06	アルティザ上前津II	愛知県名古屋市	レジデンス	720	770	5.3	87.0	2016年2月
	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市	レジデンス	980	1,090	5.2	100.0	2017年9月
	Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,265	1,280	7.0	100.0	2005年3月他
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	商業施設	500	542	6.5	100.0	2008年6月
	Cp-03	Foodaily青葉店	宮城県宮崎市	商業施設	250	395	10.0	100.0	2009年4月
	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	2,730	8.7	100.0	2008年9月
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	1,120	7.9	100.0	1981年5月	
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	100.0	—	
Cp-07	MRRくまもと	熊本県熊本市	商業施設	2,120	2,300	6.7	100.0	2008年10月他	
Cp-08	MRRさせば	長崎県佐世保市	商業施設	990	1,270	7.4	100.0	2008年4月	
Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市	商業施設	900	955	5.8	100.0	2008年7月	
Cp-10	MRRあきた	秋田県秋田市	商業施設	840	879	6.7	100.0	1994年4月	
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店(底地)	長崎県西彼杵郡	商業施設	1,150	1,200	5.0	100.0	—	
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	841	6.9	100.0	2008年5月	
Op-01	MRRデルタビル	広島県広島市	オフィス	1,200	1,280	6.4	100.0	2002年11月	
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	オフィス	800	1,000	6.1	100.0	2008年8月	
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	682	4.6	89.9	2014年3月
	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	95.3	1989年4月
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	レジデンス	780	886	6.7	100.0	1998年3月
	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	91.7	1993年2月
合計/平均(25物件)					24,525	28,477	6.7	98.1	—

ポートフォリオマップ(2018年12月末日現在)

本投資法人は、地域及び用途を分散し投資することで自然災害リスクや不動産マーケットリスクの軽減を図った総合型ポートフォリオの構築を行っています。



※「残存賃貸借期間の構成比率」は賃料月額(円・月)×残存期間(年)を賃料月額(円)で割って、平均(加重平均)を計算しています。
 ※日本地図上の「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。

保有物件紹介

Rp-01 アルティザ仙台花京院

地方 レジデンス



■物件特性

- ・JR東北本線「仙台」駅の北東方約750m(徒歩約7分)
- ・近隣地域は中高層のマンション等が存する住商混合地域
- ・仙台の中心商業地域へのアクセス及び交通利便性に優れ、転勤者の需要が見込める地域
- ・需要者層としては、都心生活の利便性と居住の快適性の双方を求める客層が中心
- ・専有面積は30~76㎡から構成され、単身者からファミリー層まで幅広い需要が見込める

所在地	宮城県仙台市
鑑定NOI利回り	7.5%
稼働率	92.2%
取得価格	2,730百万円
鑑定評価額	3,640百万円
竣工年月日	2009年1月

Cp-02 垂水駅前ゴールドビル

地方 商業施設



出所:国土地理院の空中写真を本資産運用会社で加工

本物件は垂水駅前再開発エリアに隣接しております。垂水駅前再開発では、垂水区役所、食品スーパー、タワーマンション等が開発されており、本物件は今後も立地優位性を活かした集客が期待できます。

テナント			
3階	クリニック(眼科)	コンタクトレンズ販売	薬局事務所
2階	クリニック(消化器)		クリニック(心臓内科)
1階	薬局		クリニック(整形外科)

■物件特性

- ・JR山陽本線「垂水」駅、山陽電鉄「山陽垂水」駅の北東方約350m(徒歩約5分)
- ・近隣地域は中層の店舗・事務所ビル等が建ち並び、比較的人通りの多いエリア
- ・金融機関も立地し、駅からの効率的な動線が配され、商業地としての環境は良好
- ・クリニック等の医療関係者がテナントとして入居する医療モールビル
- ・景気変動に左右されにくい、安定的なテナントが入居
- ・人口 約152万人(神戸市 2019年1月1日現在)

(注1)「鑑定NOI利回り」は、第5期末鑑定NOI÷取得価格で算出しています。以下同じです。

(注2)「鑑定NOI利回り」、「稼働率」、「鑑定評価額」は、2018年12月末日時点の数値になります。以下同じです。

所在地	兵庫県神戸市
鑑定NOI利回り	6.5%
稼働率	100%
取得価格	500百万円
鑑定評価額	542百万円
竣工年月日	2008年6月

Cp-07 MRRくまもと

地方 商業施設



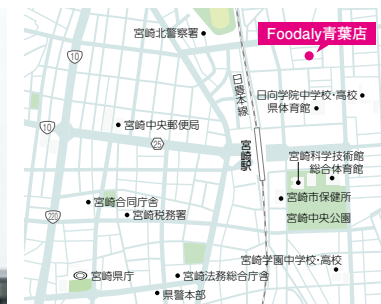
■物件特性

- ・JR豊肥本線「南熊本」駅の北方約550m(徒歩約7分)
- ・本物件は1階店舗、2階クリニック及び事務所、3~5階フィットネスクラブ、6~10階共同住宅
- ・周辺の小売店舗の競合も限定され、店舗としては十分な売上げを期待できる立地
- ・カーアクセスに優れた近隣地域はオフィス立地として一定の需要が見込める
- ・都心部へのアクセスに優れ、周辺に公園等も存し、マンション立地として比較的需要が高い地域

所在地	熊本県熊本市
鑑定NOI利回り	6.7%
稼働率	100%
取得価格	2,120百万円
鑑定評価額	2,300百万円
竣工年月日	2008年10月他
駐車台数	259台

Cp-03 Foodaly青葉店

地方 商業施設



宮崎市周辺環境

宮崎市は、人口/403,238人 世帯数/195,232世帯(2019年1月1日現在)年平均気温は18℃前後で、冬でも温暖な気候であり、プロ野球、Jリーグのキャンプ等が実施されています。

出所:宮崎市ホームページより引用

- 安定性** 日常的に利用する食品スーパーマーケット
- 収益性** 鑑定NOI利回り10%

■物件特性

- ・JR日豊本線「宮崎」駅の北東方約650m(徒歩約7分)
- ・百貨店等の大型店舗が立地する「宮崎」駅西口エリアは徒歩圏内
- ・マリモが開発したポレスター青葉シティプラザに在する店舗部分建物
- ・1~2階の店舗部分を保有しスーパーマーケットに一括賃貸

所在地	宮崎県宮崎市
鑑定NOI利回り	10%
稼働率	100%
取得価格	250百万円
鑑定評価額	395百万円
竣工年月日	2009年4月

保有物件紹介

レジデンス(11物件)



商業施設(11物件)



ホームページ紹介／予想分配金

ホームページ紹介
<https://www.marimo-reit.co.jp/>

マリモ地方創生リート投資法人

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。

ここををクリックすると、IR情報をご覧いただけます。

最新のファイナンシャルデータを掲載しています。

ここにある写真をクリックすると、物件の詳細情報をご覧いただけます。

このバナーをクリックすると、決算説明会動画のダイジェスト版(約6分)を、YouTubeでご覧いただけます。

予想分配金

第6期 (2019年6月期)	1口当たり分配金合計 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	3,455円	2,953円	502円

運用期間は、2019年1月1日から2019年6月30日までです。
 上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2019年2月18日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。
 分配金を受け取るためには、2019年6月30日の投資主名簿に記載されていることが要件となります。
 なお、東京証券取引所での権利付き最終取引日は2019年6月25日です。

第7期 (2019年12月期)	1口当たり分配金合計 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	3,400円	2,903円	497円

運用期間は、2019年7月1日から2019年12月31日までです。
 上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2019年2月18日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。
 分配金を受け取るためには、2019年12月31日の投資主名簿に記載されていることが要件となります。
 なお、東京証券取引所での権利付き最終取引日は2019年12月26日です。

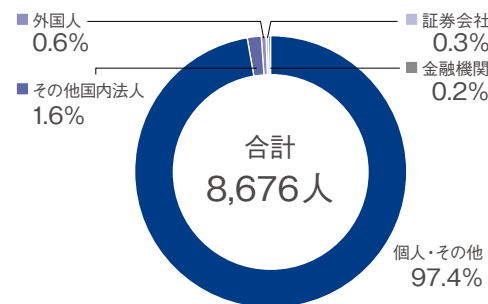
投資主インフォメーション

投資口価格及び出来高の推移

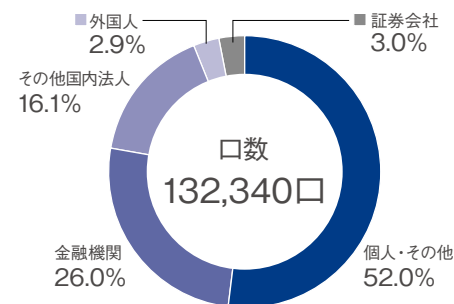


投資主構成 (2018年12月末日現在)

●所有者別投資主数



●所有者別投資口数



年間スケジュール



投資主メモ

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

■ 住所等の変更手続きについて

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

■ 分配金の受け取りについて

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

■ 分配金の支払いに関する通知書について

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書

配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

↳ 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)

