地方は、
可能性を
秘めている。

marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.

Printed by PRONEXUS INC.

第8期資産運用報告

自 2020年1月1日　至 2020年6月30日

マリモ地方創生リート投資法人

東京都港区虎ノ門一丁目1番21号　https://www.marimo-reit.co.jp/

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。

このたびの新型コロナウイルス感染症(COVID-19)に罹患された方々には謹んでお見舞いを申し上げますとともに、一日も早いご快復を心よりお祈り申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様のご支援の下、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」といいます。)からなる総合型REITとして東京証券取引所不動産投資信託市場に上場し、この度、第8期(2020年6月期)の決算を無事迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

本投資法人は、日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創生する一助となり、本投資法人を通じて誰でも地方創生に参画でき、その創生の果実を享受できる仕組みを作ることを目指しております。

第8期におきましては、2020年1月に、上場後2回目となる公募増資を行い、レジデンス3物件、商業施設3物件(底地を含む)の合計6物件(4,950百万円)を新たに取得しました。これにより、本投資法人のポートフォリオは31物件、29,955百万円の資産規模へと着実に成長しております。また前期に引き続き、保有物件において、無垢床材導入によるバリューアップ工事による賃料引上げ、建物撤去後の敷地に駐車場新設等の賃料増加などのNOIの向上に尽力した結果、営業収益1,265百万円、営業利益571百万円、経常利益468百万円、当期純利益467百万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3,494円となりました。

今般、新型コロナウイルス感染症の影響により、売上減少に直面する一部のテナント様に対しては、賃料の一部を支払猶予にて対応することで、本投資法人の収益の影響は、今のところ限定的なものとなっています。

今後につきましても、日本経済の先行きは不透明な状況ではございますが、本投資法人は引き続き"地方から日本を強くしていく"ことを基本理念として、地方を中心とした総合型のポートフォリオを構築することにより、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保と運用資産の着実な成長を志向し、投資主価値の中長期にわたる向上に努めていく所存ですので、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。

2020年9月

監督役員 田中 美穂　執行役員 北方 隆士　監督役員 藤間 義雄

Contents

Ⅰ. **投資法人の概要**
- 投資主の皆様へ …… 表紙裏
- 決算ハイライト …… 1
- 本投資法人の特徴 …… 2
- 外部成長戦略 …… 3
- 新型コロナウイルス対応 …… 4
- 内部成長戦略 …… 5
- 財務戦略 …… 6
- スポンサーパイプライン/ESG関連 …… 7

Ⅱ. **資産運用報告** …… 8
Ⅲ. **貸借対照表** …… 24
Ⅳ. **損益計算書** …… 26
Ⅴ. **投資主資本等変動計算書** …… 27
Ⅵ. **注記表** …… 29
Ⅶ. **金銭の分配に係る計算書** …… 41
Ⅷ. **監査報告書** …… 42
Ⅸ. **キャッシュ・フロー計算書(参考情報)** …… 44

- ポートフォリオ一覧 …… 46
- 保有物件紹介 …… 48
- スポンサーの概要 …… 50
- 予想分配金/利益を超える金銭の分配 …… 51
- 投資主インフォメーション …… 52

決算ハイライト

	第7期 2019年12月期	第8期 2020年6月期
営業収益	1,129百万円	1,265百万円
営業利益	482百万円	571百万円
当期純利益	398百万円	467百万円
取得価格合計(注1)	250.05億円	299.55億円
取得物件	25物件	31物件
1口当たりNAV(注2)	128,027円	134,365円
総資産LTV(注3)	49.3%	48.5%
1口当たり分配金(注4)	3,504円	3,494円
分配金利回り	5.4%(注5)	6.6%(注5)

1口当たり分配金

第9期1口当たり予想分配金(2020年12月期)(注4)	3,507円
第10期1口当たり予想分配金(2021年6月期)(注4)	3,464円

(注1) 「取得価格合計」は、各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の百万円未満を切捨て、各物件の合計を記載しています。以下同じです。
(注2) 「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8期の「分配金利回り」は、第8期確定分配金3,494円、第9期予想分配金3,507円の和を2020年6月30日の終値の投資口価格106,600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。

本投資法人の特徴

本投資法人の基本理念

基本理念＝“地方から日本を強くしていく”

地方の創生

本投資法人が考える地方の創生は、「東京一極集中」を是正し、
日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、
個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創出することです。

雇用の創出　地域経済の活性化

地方の不動産への投資による「まち」の活性化

マリモ地方創生リート投資法人

ポートフォリオ構築方針

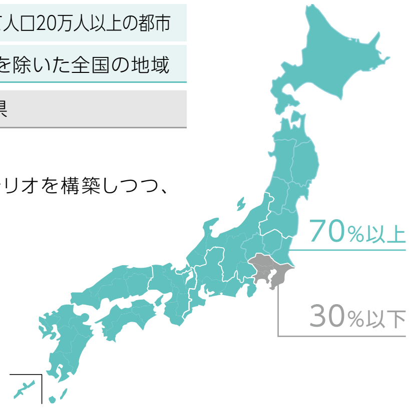
本投資法人は、基本理念である「地方の創生」への貢献を実現するため、主として地方に所在するレジデンス及び商業施設を中心としたポートフォリオを構築し、ホテル、オフィス及び駐車場へ総合的に投資し、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保を目指します。

地域別投資比率（取得価格ベース）			
	地方70%以上	地方都市	東京圏を除いた原則として人口20万人以上の都市
		その他地域	地方都市及び東京圏を除いた全国の地域
	東京圏30%以下		東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

投資対象

レジデンス と 商業施設 を中心としたポートフォリオを構築しつつ、
ホテル、オフィス及び駐車場へも投資

(注) 本投資法人は、レジデンスについては地方都市に所在する不動産を中心に、商業施設については地方に所在する不動産を中心に投資し、東京圏に所在する不動産にも投資します。ホテル及び駐車場については地方に所在する不動産に、オフィスについては地方都市に所在する不動産に投資します。



外部成長戦略

第2回公募増資のハイライト（2020年1月21日6物件取得）

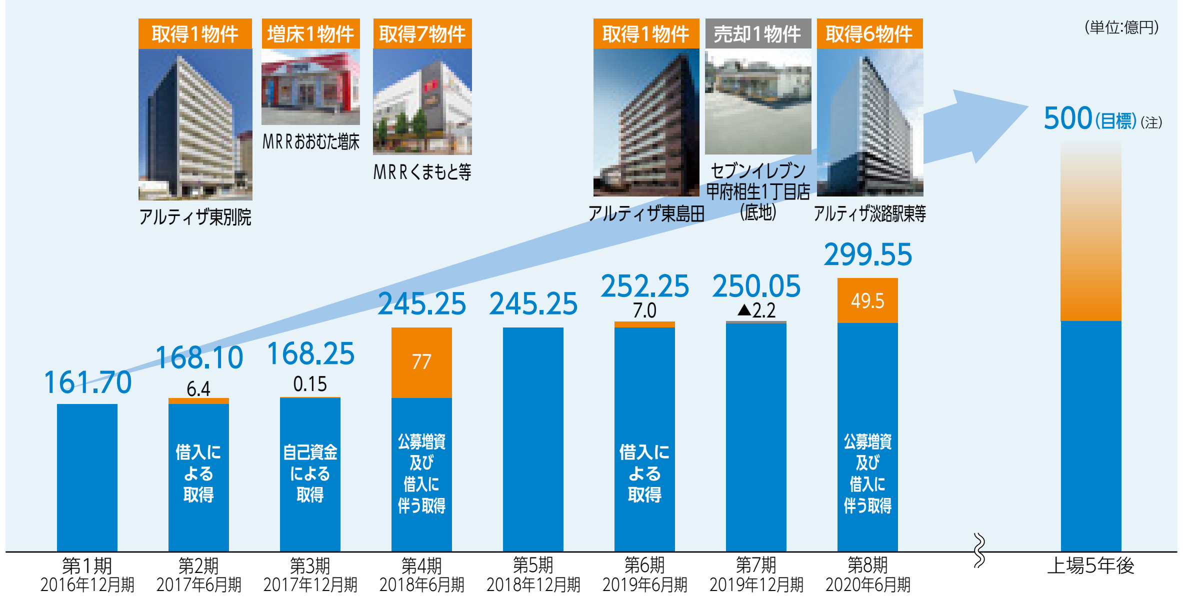
	第7期 2019年12月期		第2回 公募増資後
取得物件	25物件	▶	31物件
取得価格合計	250.05億円	▶	299.55億円
鑑定評価額合計	294.79億円	▶	355.42億円

	第7期 2019年12月期		第2回 公募増資後
平均鑑定NOI利回り	6.7%	▶	6.6%
平均築年数	14.2年	▶	14.1年
総資産LTV	49.3%	▶	48.5%

物件タイプ	物件番号	取得資産	所在地	取得価格（百万円）	鑑定評価額(注1)（百万円）	鑑定NOI利回り（%）	建築時期(注2)	取得ルート(注3)
レジデンス	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	430	468	5.0	2019年2月	スポンサー開発
レジデンス	Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	1,180	1,290	5.0	2019年10月	スポンサー開発
レジデンス	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	640	665	7.0	1998年3月	ウェアハウジング
商業施設	Cp-12	MRRあきたII	秋田県秋田市	970	994	7.1	①2004年3月 ②1985年4月	ウェアハウジング
商業施設	Ct-01	MRRいちはら（底地）	千葉県市原市	700	1,190	5.0	―	ウェアハウジング
商業施設	Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	埼玉県北本市	1,030	1,120	4.9	―	運用会社独自の取得ルート
合計			―	4,950	5,727	5.6	―	―

(注1)「鑑定評価額」とは、保有資産については2019年12月31日、取得資産については2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をいいます。
(注2)ＭＲＲあきたⅡにかかる建築時期については、敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。
(注3)スポンサーが開発した物件には「スポンサー開発」、スポンサーが一時的に保有していた物件（スポンサーのウェアハウジング機能を活用した物件）には「ウェアハウジング」、資産運用会社独自のルートを活用して取得した物件には「運用会社独自の取得ルート」と記載しています。

資産規模の推移



(注)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。

新型コロナウイルス対応

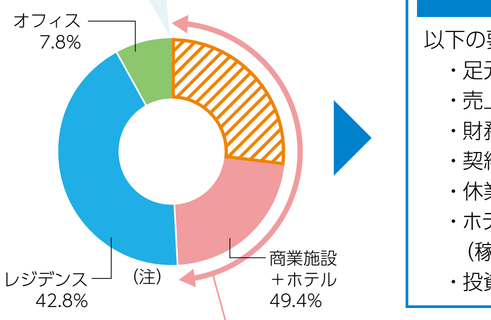
新型コロナウイルスの影響

要請の大半は支払猶予で対応し、分配金へのインパクトは限定的

用途別投資比率
（賃料ベース）

賃料減額要請テナント
27.1%

・飲食業　4件
・サービス業　6件
・物販業　8件
合計18件



商業施設・ホテルは、全て賃料固定型の賃貸借契約

テナント対応方針

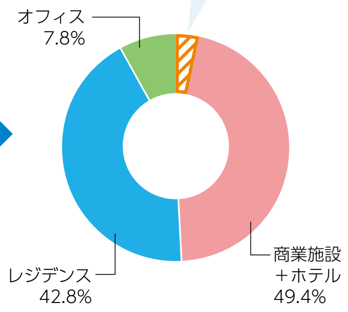
以下の要素を考慮し対応方針を決定
・足元の業績
・売上高減少率
・財務状況
・契約形態
・休業日数
・ホテル賃料分析
（稼働率、RevPAR等）
・投資法人の運営に与える影響

用途別投資比率
（賃料ベース）

対応テナント
3.6%

①大半が月額賃料の一部を支払猶予にて対応
②休業したテナントは一部フリーレントにて対応

賃料減額テナントはゼロ



（注）本頁の円グラフは、「用途別投資比率（賃料ベース）」で作成しており、P.47の円グラフ「用途別投資比率（取得価格ベース）」とは異なります。

アフターコロナへの投資戦略

スポンサーの開発案件を踏まえ、総合型リートの特徴を活かし戦略的に投資

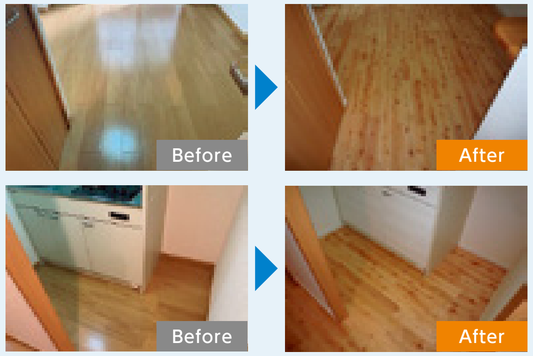
	ビフォーコロナ（投資基準）	アフターコロナ
レジデンス	・比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込め、近隣競合物件との比較において競争力が維持できる物件に投資	安定資産として、スポンサー開発案件及び外部取得案件を積極的に検討
商業施設	・商圏分析によって評価された立地、運用安定性及び資産性が望める物件、及び地域の生活に密着し、安定した購買需要が見込める物件に、立地条件、視認性、周辺競合状況等を鑑みて投資	商業施設へ投資するプレイヤーが全国的に減少する中、価格の柔軟性や売上等が安定しているテナントを注視し、積極的に検討
ホテル	・駅前、空港、観光地、ビジネス街、繁華街、ターミナル駅等の交通の要所付近等の宿泊需要が見込める立地の物件に投資	運営状況・エリア需給動向を注視しつつも、検討姿勢は消極的
オフィス	・最寄駅から徒歩5分以内の立地、又はビジネス街に位置する立地の物件に投資 ・企業集積度が高く、底堅いテナント需要があり、一定の流動性を有する物件に投資	在宅勤務等の影響を勘案しつつ、オフィスニーズの高いエリアを選別し厳選投資

内部成長戦略

収入増加、コスト削減への取り組み

収入増加に向けた取り組み　｜合計約200万円の収入増加を想定（期当たり想定）

無垢床材導入による賃料増加（アルティザ博多駅南）



新規テナントリーシングに伴う賃料増加（MRRさせぼ）

既存テナントの契約更新に伴う賃料増加
（MRRくまもと、MRRデルタビル）

駐車場新設（MRRあきたⅡ）
建物撤去後の敷地に、駐車場を新設し賃料増加（一括貸）

バイク置き場サブリースの実施（アルティザ淡路駅東）
7台中、5台が対象

コスト削減に向けた取り組み　｜合計約150万円のコスト削減を想定（期当たり想定）

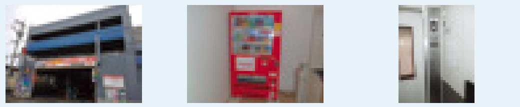
ビルメンテナンス契約の見直し
（MRRくまもと）

エレベーター保守契約の見直し
（アルティザ相武台）

電子ブレーカー導入
（アルティザ相武台、アルティザ上前津）

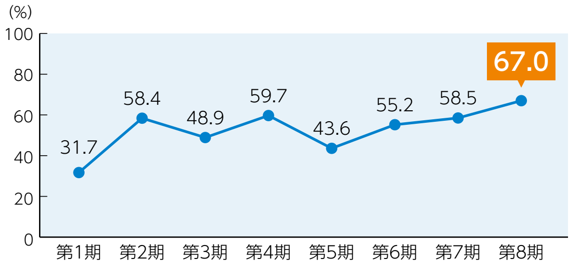
顧客満足度向上への取り組み

駐車場外壁塗装工事実施（MRRくまもと）
災害対応型自動販売機設置（MRRくまもと）
エレベーター改修工事実施（アルティザ相武台）



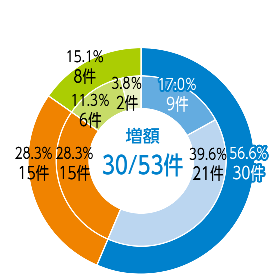
駐車場外壁塗装工事　災害対応型自動販売機　エレベーター改修工事

ダウンタイム（60日以内）目標達成率の推移

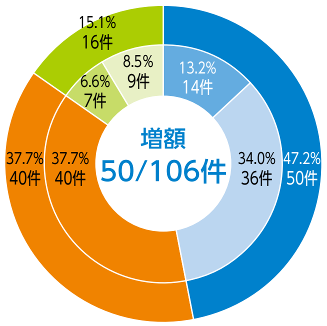


レジデンスの賃料増減実績

第7期

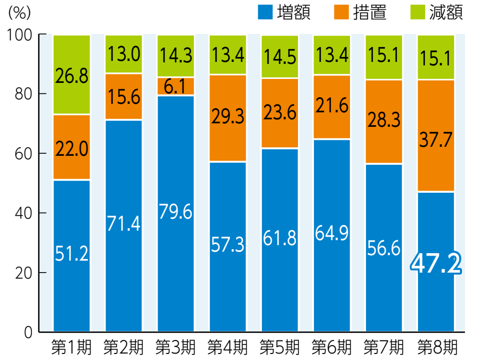


第8期



■増額　■5%超の増額　■5%以内の増額
■据置
■減額　■5%超の減額　■5%以内の減額

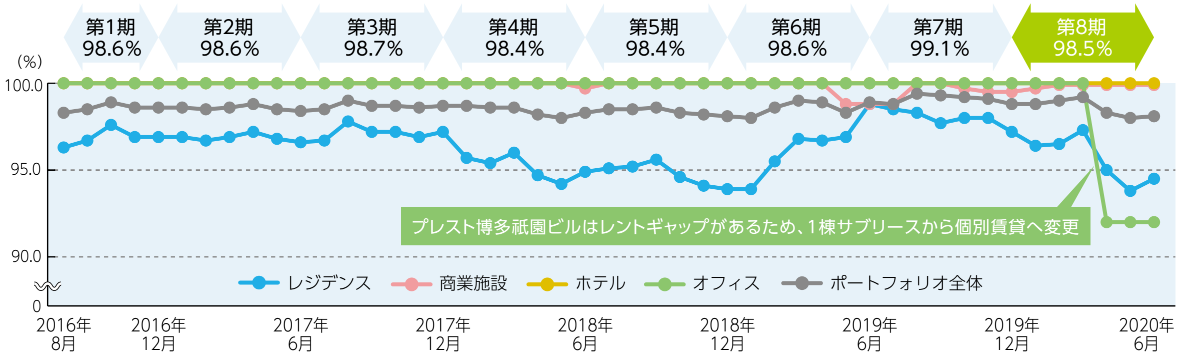
第1期から第8期までの推移



内部成長戦略

安定した稼働率の維持

ポートフォリオ全体 期中平均稼働率

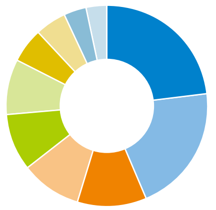


財務戦略(2020年6月期)

(単位:百万円、単位未満切捨て)

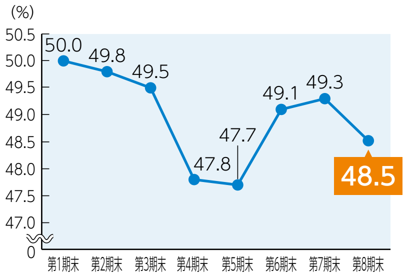
借入先	第7期末借入残高	第8期新規借入額	第8期返済額	第8期末借入残高	変動・固定	借入金利	借入日	返済期日	摘要
三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団 ・三井住友銀行 ・広島銀行 ・三井住友信託銀行 ・三重銀行 ・新生銀行 ・福岡銀行 ・あおぞら銀行 ・りそな銀行 ・肥後銀行 ・中国銀行	3,500	—	—	3,500	固定	0.86669%	2016年8月1日	2021年8月2日	無担保 無保証
	1,402	—	15	1,387	固定	1.09908%	2016年8月1日	2023年8月1日	
	4,840	—	—	4,840	変動	3M TIBOR +0.6%	2018年1月23日	2021年2月1日	
	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.6%	2019年8月1日	2022年8月1日	
	2,015	—	—	2,015	変動	3M TIBOR +0.8%	2019年8月1日	2024年8月1日	
	—	2,140	—	2,140	変動	3M TIBOR +0.6%	2020年1月21日	2023年1月21日	
・三井住友銀行	—	110	110	—	変動	1M TIBOR +0.2%	2020年1月21日	2021年1月21日	
合計	13,772	2,250	125	15,897					

借入先の分散状況



- 三井住友銀行........... 23.3%
- 広島銀行 20.5%
- 三井住友信託銀行.... 10.9%
- 三重銀行 9.8%
- 新生銀行 9.3%
- 福岡銀行 8.7%
- あおぞら銀行..............5.7%
- りそな銀行 5.0%
- 肥後銀行 3.6%
- 中国銀行 3.1%

総資産LTV



平均借入金利

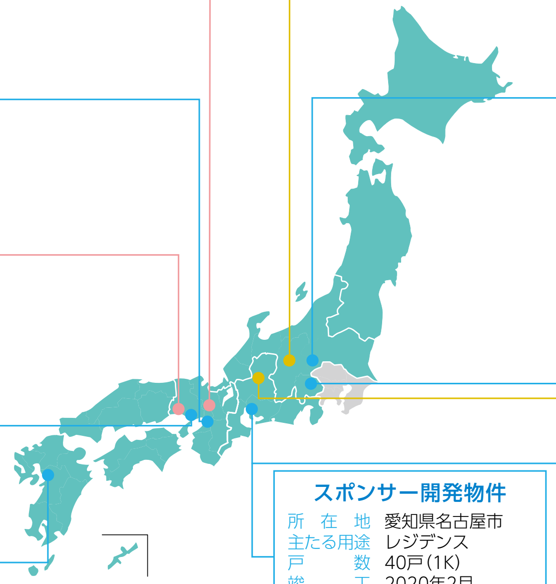
0.78%

長期負債比率

100.0%

スポンサーパイプライン

レジデンス、商業施設、ホテル、学生寮をスポンサーにて全国各地で開発中



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 2020年1月

第2回公募増資で取得済み
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 2019年10月

スポンサー市街地再開発物件
ミラキタシティ姫路
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

スポンサー開発物件
所在地 兵庫県神戸市
主たる用途 レジデンス(学生寮)
戸数 未定
竣工 2023年2月予定

スポンサー開発物件
所在地 熊本県熊本市
主たる用途 レジデンス
戸数 48戸(1LDK)
竣工 2021年10月予定

スポンサー開発物件
所在地 長野県長野市
主たる用途 ホテル
室数 117室
竣工 2020年8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6月

スポンサー開発物件
所在地 山梨県甲府市
主たる用途 レジデンス
戸数 67戸(1R他)
竣工 2022年3月予定

スポンサー開発物件
所在地 岐阜県高山市
主たる用途 ホテル
室数 139室
竣工 2020年12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 40戸(1K)
竣工 2020年2月

第2回公募増資で取得済み
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

(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。

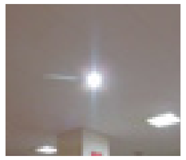
ESG関連

マリモグループの取り組み

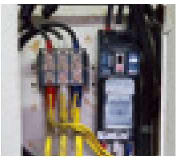
環境(Environment) 投資法人実施

環境負荷の低減への取り組み

LED照明の導入や遮熱塗料の使用、電子ブレーカー設置など、保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO_2排出削減の取り組みに努めています。



非常灯LED化
(ＭＲＲくまもと)



電子ブレーカー設置
(アルティザ上前津)
(アルティザ相武台)

ガバナンス(Governance)

人材育成の研修

常勤役職員を対象に以下の研修を実施
・毎月:「個人情報等の漏えい事案等の報告」等
・随時:「弁護士による研修(年2回)」「社外専門家による個人情報保護研修」等

スポンサーのセイムボート出資

投資主とマリモグループの利益の共有化を図るため、セイムボート出資を実施
・株式会社マリモ:投資口16,031口(保有比率:10.5%)を保有

社会(Social) スポンサー実施

新興国における学校建設支援(校舎建設費、リュックサック、文房具等)

・カンボジア ボア中学校
・カンボジア オウ・アンピル小学校
・ラオス ムアンムエ中学校 新

NPO法人 ひろしまひろがる出会いのひろば JUNOALL

JUNOALL(ジュノール)は全国で実績を持つ婚活支援団体です。株式会社マリモはその趣旨に賛同し、地元広島における"NPO法人ひろしまひろがる出会いのひろばJUNOALL"の設立と活動を応援しています。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期　別		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	第６期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日	第７期 自 2019年７月１日 至 2019年12月31日	第８期 自 2020年１月１日 至 2020年６月30日
営業収益	（百万円）	1,057	1,093	1,121	1,129	1,265
うち不動産賃貸事業収益	（百万円）	1,057	1,093	1,121	1,125	1,265
営業費用	（百万円）	585	622	649	646	694
うち不動産賃貸事業費用	（百万円）	447	462	490	479	520
営業利益	（百万円）	472	471	471	482	571
経常利益	（百万円）	395	395	397	398	468
当期純利益	（百万円）	394	395	396	398	467
総資産額	（百万円）	27,746	27,492	28,102	27,960	32,766
（対前期比）	（%）	45.5	△0.9	2.2	△0.5	17.2
純資産額	（百万円）	12,671	12,610	12,551	12,486	14,948
（対前期比）	（%）	53.6	△0.5	△0.5	△0.5	19.7
有利子負債額	（百万円）	13,262	13,102	13,787	13,772	15,897
出資総額	（百万円）	12,412	12,412	12,412	12,412	14,869
出資総額（純額）（注1）	（百万円）	12,276	12,215	12,154	12,088	14,480
発行済投資口の総口数	（口）	132,340	132,340	132,340	132,340	152,680
1口当たり純資産額（注5）	（円）	95,746	95,290	94,840	94,355	97,905
1口当たり当期純利益（注5）	（円）	3,100	2,984	2,995	3,008	3,109
分配金総額	（百万円）	455	455	462	463	533
1口当たり分配金	（円）	3,441	3,445	3,494	3,504	3,494
うち1口当たり利益分配金	（円）	2,982	2,985	2,995	3,008	3,063
うち1口当たり一時差異等調整引当額	（円）	8	9	9	9	7
うち1口当たりその他の利益超過分配金	（円）	451	451	490	487	424
総資産経常利益率（注5）	（%）	1.7	1.4	1.4	1.4	1.5
（年換算値）	（%）	3.4	2.8	2.9	2.8	3.1
自己資本利益率（注5）	（%）	3.8	3.1	3.2	3.2	3.4
（年換算値）	（%）	7.6	6.2	6.4	6.3	6.8
期末自己資本比率（注5）	（%）	45.7	45.9	44.7	44.7	45.6
（対前期増減）	（%）	2.4	0.2	△1.2	△0.0	1.0
配当性向（注5）	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	（日）	181	184	181	184	182
期末投資物件数	（件）	25	25	26	25	31
減価償却費	（百万円）	212	212	221	220	243
資本的支出額	（百万円）	51	58	48	32	41
賃貸NOI（Net Operating Income）（注5）	（百万円）	823	844	852	866	988
FFO（Funds from Operation）（注5）	（百万円）	607	607	618	614	711
1口当たりFFO（注5）	（円）	4,590	4,593	4,670	4,645	4,659
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注5）	（%）	47.8	47.7	49.1	49.3	48.5

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
（注2）本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの各6か月間です。
（注3）営業収益等には消費税等は含まれていません。
（注4）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5）以下の算定式により算出しています。

1口当たり純資産額	純資産額÷発行済投資口の総口数
1口当たり当期純利益	当期純利益÷日数加重平均投資口数
総資産経常利益率	経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	期末有利子負債残高÷期末総資産額×100

2. 当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改定を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、マリモ・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年2月5日に出資金200百万円（2,000口）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。当期においては、2020年1月20日の公募による新投資口の発行（19,371口）及び2020年2月17日にオーバーアロットメントによる売り出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（969口）を行いました。当期末における発行済投資口の総口数は152,680口となっています。

②投資環境

当期（2020年6月期）における日本の経済状況について、2020年1月-3月期の実質GDP成長率（季節調整済　2次速報）は前期比年率換算－2.2％とマイナス成長となりました。2019年7月-9月期と比較すると、国内需要は＋0.6％から－0.4％と悪化しました。詳細としては、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行を受けて、景気動向は急速に悪化しており、特に2020年4月以降、外出自粛及び休業の要請を伴う緊急事態宣言の発令を受け、個人消費等を中心とした経済活動が大幅に減速しました。

その後、緊急事態宣言は解除されましたが、新型コロナウイルス感染症については収束しておらず、世界的な海外渡航制限、国内における外出自粛等の要請もあることから、経済活動の回復には、なお時間がかかるものと想定しております。

（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か月物については、2019年12月27日より2020年6月30日までの間で、0.06909％にて推移しています。今後においては、新型コロナウイルス感染症の影響、米国大統領選挙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（2020年6月）」によれば、2020年1月～5月末のJ-REITによる不動産売買の取得実績は、取得金額合計6,743億円と前年同期と比べて145億円（対前年同期比＋2.2％）増加し、また売却実績についても売却価格合計1,244億円と前年同期と比べて33億円（対前年同期比＋2.7％）増加しました。要因としては不動産価格が高騰しており、一部の投資法人で保有物件の売却を行っていることが考えられます。今後、金利等も含めて留意する必要があると思われます。

（レジデンス賃貸市場）

東京圏(注)を含む全国の1993年から2018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、民営借家の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと思われます。

(注)「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（商業施設市場）

経済産業省「商業動態統計調査」によれば、2020年1月から3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＋2.5％増加しており、エリア別では中部エリア＋3.4％、四国エリアで＋2.7％、九州エリア＋1.7％及び中国エリア＋1.6％と増加しています。ドラッグストアについては、全国平均で＋10.8％、特にエリア別では東北エリア＋15.0％、中部エリア＋14.5％、中国エリア＋10.1％、四国エリア＋9.4％及び九州エリア＋8.3％と、全国的に上昇傾向となっています。新型コロナウイルス感染症の影響に関わらず、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（2020年5月推計値）」によれば、2020年1月～5月の訪日外国人旅行者数は、394万人（対前年比－71.3％）（推計値含む）と前年に比べて大きく減少しました。その結果、国土交通省観光庁「宿

泊旅行統計調査（2020年4月・第2次速報、2020年5月・第1次速報）」によれば、2020年4月の外国人延べ宿泊数は、20万人泊（対前年同月比－98.2％）と大きく減少し、宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル24.7％（対前年同期比－54.5％）、シティホテル11.9％（対前年同期比－71.1％）、リゾートホテル5.9％（対前年同期比－51.9％）と稼働率が大きく下落しました。今後は、新型コロナウイルス感染症の影響により訪日外国人旅行者数の増加が見込めない可能性があり、留意する必要があると思われます。

（オフィス賃貸市場）
シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office,Q1 2020」によれば、2020年第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＋0.2pts）、大阪市0.4％（対前期比－0.5pts）、名古屋市0.6％（対前期比－0.4pts）、札幌市0.4％（対前期比－0.4pts）、広島市1.8％（対前期比－1.4pts）となり、対前期比では、概ね減少傾向が出ています。ただし、想定成約賃料は、福岡市16,450円/坪（対前期比＋8.3％）、広島市11,870円/坪（対前期比＋3.9％）と上昇傾向にあります。しかしながら、新型コロナウイルス感染症対応による在宅勤務等の普及により、オフィス需要の変化も見込まれ、稼働率等を留意する必要があると思われます。

③運用実績
当期においては、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（以下、「マリモ」ということがあります。）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実践した結果、運用物件の安定した稼働及び、ダウンタイムの短縮を実現することができました。また、内部成長策の一環として、「アルティザ博多駅南」の無垢床材導入によるバリューアップ工事、「ＭＲＲあきたⅡ（注1）」の駐車場を新設したことによる賃料収入の増額等を実現しました。コスト削減においては、「ＭＲＲくまもと」でビルメンテナンス契約の一部見直しにより費用削減を実現しました。さらに、「ＭＲＲくまもと」の駐車場棟外壁塗装工事の実施、災害対応型自動販売機の設置、「アルティザ相武台」でのエレベーター改修工事の実施等機能性・利便性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。しかし、一部レジデンス物件で大口テナントの退去が発生し、稼働率が一時低下した結果、当期末における本投資法人の保有資産（31物件、取得価格（注2）の合計29,955百万円）の稼働率は98.1％、期中平均稼働率は98.5％となりました。

（注1）2020年3月26日提出の有価証券報告書において変更後の名称で記載していた4物件について、本書の日付現在、「（仮称）アルティザ松本」を「アルティザ松本」、「（仮称）ＭＲＲあきたⅡ」を「ＭＲＲあきたⅡ」、「（仮称）ＭＲＲいちはら（底地）」を「ＭＲＲいちはら（底地）」、「（仮称）ＭＲＲきたもと（底地）」を「ケーズデンキ北本店（底地）」に変更しています。
（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資金調達の状況
当期においては、不動産信託受益権6件の取得に際し、2020年1月20日に一般公募による新投資口の発行により2,340百万円、2020年2月17日にオーバーアロットメントによる売り出しに伴う第三者割当による新投資口の発行により117百万円の資金調達を行いました。また、2020年1月21日に2,250百万円の借入れを行い、不動産信託受益権6件の取得及び関連費用の一部に充当しました。

長期借入金のうち、2020年1月21日付にて借入れた長期借入金（トランシェ5-B：借入残高110百万円）について、第三者割当にて調達した資金により2020年4月1日付で期限前返済を行いました。また、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1,402百万円）のうち、7百万円について2020年2月3日付で、また7百万円について2020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（2020年6月末）時点における借入金残高は、15,897百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、48.5％となりました。

（注）2020年8月3日付で、2016年8月1日付にて借入れた長期借入金（トランシェD）のうち、7百万円について返済を行いました。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15,890百万円となっています。

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1,265百万円、営業利益571百万円、経常利益468百万円となり、当期純利益は467百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,063円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期については、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うこととします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の27にほぼ相当する額である65百万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431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7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8期末（2020年6月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は35,542百万円であり、不動産等の帳簿価額合計（29,441百万円）及び第9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（169百万円）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29,438百万円及び無形固定資産に計上された借地権3百万円の合計です。
（注3）本投資法人が当期末現在保有する31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2020年12月期において45百万円、2021年6月期において61百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとしました。

3. 増資等の状況
本投資法人設立から当期末（2020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	
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）
2019年３月19日	利益を超える金銭の分配	―	132,340	―	12,412	△60	12,154	（注11）
2019年９月13日	利益を超える金銭の分配	―	132,340	―	12,412	△66	12,088	（注12）
2020年１月20日	公募増資	19,371	151,711	2,340	14,752	2,340	14,429	（注13）
2020年２月17日	第三者割当	969	152,680	117	14,869	117	14,546	（注14）
2020年３月19日	利益を超える金銭の分配	―	152,680	―	14,869	△65	14,480	（注15）

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
（注2）1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。
（注3）1口当たり発行価格92,000円（発行価額88,504円）にて新たな特定資産の取得資金の一部への充当を目的として、公募により投資口の発行を行いました。
（注4）1口当たり発行価額88,504円にて公募に伴うＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金は、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口当たり発行価額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。
（注11）2019年2月18日開催の本投資法人役員会において、第5期（2018年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり460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1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
（注12）2019年8月19日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり499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13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1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
（注13）1口当たり発行価格125,580円（発行価額120,814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14）1口当たり発行価額120,814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の一部を充当し、2020年4月1日付で、新規物件の取得資金及びその付帯費用として借り入れた借入金の一部を返済しました。
（注15）2020年2月18日開催の本投資法人役員会において第7期（2019年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり496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19日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千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	第6期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	第7期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	第8期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
最高(円)	118,700円	117,200円	122,600円	136,700円	130,000円
最低(円)	104,000円	103,900円	103,100円	115,400円	67,100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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は3,063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27にほぼ相当する額である65百万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431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7円となります。

期別		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	第6期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	第7期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	第8期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
当期未処分利益総額	(千円)	394,697	395,076	396,424	398,155	467,732
利益留保額	(千円)	59	41	66	76	73
金銭の分配金総額	(千円)	455,381	455,911	462,395	463,719	533,463
(1口当たり分配金)	(円)	(3,441)	(3,445)	(3,494)	(3,504)	(3,494)
うち利益分配金総額	(千円)	394,637	395,034	396,358	398,078	467,658
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,982)	(2,985)	(2,995)	(3,008)	(3,063)
うち出資払戻総額	(千円)	60,744	60,876	66,037	65,640	65,805
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(459)	(460)	(499)	(496)	(431)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	1,058	1,191	1,191	1,191	1,068
(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)	(8)	(9)	(9)	(9)	(7)
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)	59,685	59,685	64,846	64,449	64,736
(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)	(451)	(451)	(490)	(487)	(424)

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

今後の不動産売買市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響を勘案しつつ、より厳選した目利きが必要であると考えています。

②今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(ⅰ)外部成長戦略

全国6拠点のマリモと緊密な連携を取ることにより、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、マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ（ArtizA）」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発(注)事業等により開発される商業施設やホテルを含む物件の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けながら資産規模の拡大を図るとともにマリモ、サポート会社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、株式会社関西みらい銀行、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職員が不動産業界において培ってきたネットワークに基づき入手する物件情報、保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づき入手する物件情報を、本投資法人の着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

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

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

(ⅱ)内部成長戦略

本投資法人は、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、マリモより、プロパティマネジメント業務等の提供、リーシングサポートの提供、保有する資産の再生サポートの提供、賃料固定型マスターリース契約の提供など内部成長に係る各種サポートを受け、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。

新型コロナウイルス感染症の影響については、地方に所在する商業施設及びレジデンスが運用資産の主体であり、一部のテナントより賃料減額要請はあったものの、その影響は限定的でありました。よって、次期への影響は軽微であると予想しています。

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、借入期間の長期化と借入金利の低下を念頭に置き、都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションを維持するよう努めて参ります。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期　別		第４期 (2018年6月30日)	第５期 (2018年12月31日)	第６期 (2019年6月30日)	第７期 (2019年12月31日)	第８期 (2020年6月30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)	132,340	132,340	132,340	132,340	152,680
出資総額	(百万円)	12,412	12,412	12,412	12,412	14,869
投資主数	(人)	8,507	8,676	8,491	8,445	9,800

2. 投資口に関する事項

2020年6月30日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)(注1)
株式会社マリモ	16,031	10.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	12,303	8.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）（注2）	9,421	6.2
野村信託銀行株式会社（投信口）	6,017	3.9
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）（注2）	2,538	1.7
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	2,149	1.4
米沢信用金庫	2,000	1.3
ＤＦＡ ＩＮＴＥＲＮＡＴＩＯＮＡＬ ＲＥＡＬ ＥＳＴＡＴＥ ＳＥＣＵＲＩＴＩＥＳ ＰＯＲＴＦＯＬＩＯ	1,915	1.3
ＢＮＹ ＦＯＲ ＧＣＭ ＣＬＩＥＮＴ ＡＣＣＯＵＮＴＳ（Ｅ）ＩＳＧ	1,908	1.2
上田八木短資株式会社	1,755	1.1
合計	56,037	36.7

(注1) 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。
(注2) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び資産管理サービス信託銀行株式会社は、2020年7月27日付で、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社を存続会社、資産管理サービス信託銀行株式会社及びJTCホールディングス株式会社を消滅会社とした吸収合併を行っており、同日付で株式会社日本カストディ銀行に商号を変更しています。

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	太平洋セメント株式会社　監査役	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 株式会社ソラスト　監査役	1,200
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	8,500

(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。
(注3) 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を記載しており、新投資口の追加発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

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

2020年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者(投資主名簿等管理人)は以下のとおりです。

資産運用会社	マリモ･アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
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(会計及び納税)受託者	三井住友信託銀行株式会社
一般事務(機関運営)受託者	マリモ･アセットマネジメント株式会社
一般事務(税務)受託者	税理士法人令和会計社

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

2020年6月30日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	地域等 (注1)	第７期 2019年12月31日現在 保有総額(百万円)(注2)	第７期 資産総額に対する比率(%)(注3)	第８期 2020年 6月30日現在 保有総額(百万円)(注2)	第８期 資産総額に対する比率(%)(注3)
信託不動産	地方都市	14,831	53.0	17,017	51.9
	その他地域	6,106	21.8	7,048	21.5
	東京圏	3,621	13.0	5,375	16.4
信託不動産　合計		24,559	87.8	29,441	89.9
預金･その他の資産		3,401	12.2	3,324	10.1
資産総額　計		27,960	100.0	32,766	100.0

(注1)「地方都市」とは、東京圏を除いた原則として人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいいます。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

2020年6月30日現在における本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)(注5)	主たる用途
Rp-01	アルティザ仙台花京院	2,591	9,810.37	9,039.58	92.1	10.5	レジデンス
Cp-07	ＭＲＲくまもと	2,150	11,157.71	11,018.04	98.7	9.1	商業施設
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1,874	11,579.19 (注6)	11,579.19 (注6)	100.0	非開示 (注7)	商業施設
Rp-10	アルティザ淡路駅東	1,210	2,180.10	2,155.81	98.9	2.8	レジデンス
Cp-01	ＭＲＲおおむた	1,196	6,485.11	6,485.11	100.0	3.9	商業施設
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-04	アルティザ相武台	1,166	5,703.73	5,430.50	95.2	4.3	レジデンス
Op-01	ＭＲＲデルタビル	1,142	3,053.57	3,053.57	100.0	4.4	オフィス
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	1,077	3,731.75	3,554.01	95.2	3.3	レジデンス
Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	1,047	11,451.00	11,451.00	100.0	非開示 (注7)	商業施設
	合計	14,628	78,872.27	77,486.55	98.2	非開示 (注7)	

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、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、2020年6月30日現在、各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
(注3)「賃貸面積」は、2020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。以下同じです。
(注4)「稼働率」は、2020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5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各保有資産の不動産賃貸事業収益(各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。以下同じです。)を保有資産に係る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、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。

3. 不動産等組入資産明細

2020年6月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注2）	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注3）
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市宮城野区車町102番地1	信託受益権	9,810.37	2,591	3,790
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	384	547
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	985	1,260
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	471	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	624	677
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	716	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	970	1,110
Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市北区東島田一丁目5番4号	信託受益権	1,809.60	704	731
Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目17番23	信託受益権	841.50	444	468
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市東淀川区菅原七丁目1番29	信託受益権	2,180.10	1,210	1,300
Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市大手一丁目1番28号	信託受益権	3,012.53	659	667
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	604	735
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	1,077	1,150
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	763	934
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	1,166	1,350
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	1,196	1,130
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	471	552
Cp-03	Ｆｏｏｄａｌｙ青葉店	宮崎県宮崎市宮崎駅東三丁目12番地6	信託受益権	1,729.30	224	396
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）	1,874	2,750
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）	913	1,120
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	2,150	2,480
Cp-08	ＭＲＲさせぼ	長崎県佐世保市大和町978番地6	信託受益権	5,070.01	984	1,290
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	908	979
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	852	878
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	1,210
Cp-12	ＭＲＲあきたⅡ	秋田県秋田市茨島一丁目4番63号	信託受益権	5,587.25	984	1,040
Ct-01	ＭＲＲいちはら（底地）	千葉県市原市千種六丁目7番	信託受益権	18,326.76	717	1,190
Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	埼玉県北本市深井四丁目46番	信託受益権	11,451.00	1,047	1,120
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市新生一丁目2番11号	信託受益権	3,860.81	671	834
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	1,142	1,290
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町2番35号	信託受益権	1,931.47	756	1,230
	合　計			154,222.89	29,441	35,542

（注1）「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
（注2）「賃貸可能面積」は2020年6月30日現在、各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
（注3）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所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2020年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。
（注4）「ヤマダ電機テックランド三原店」及び「ヤマダ電機テックランド時津店」の賃貸可能面積には、1階自動車車庫（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（以下「取得建物」といいます。）のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。また、信託受託者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積を記載しています。

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7期（2019年7月1日～2019年12月31日）				第8期（2020年1月1日～2020年6月30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	164	97.7	132	11.8	155	92.1	133	10.5
Rp-02	アルティザ上前津	43	97.7	17	1.6	40	90.9	18	1.5
Rp-03	アルティザ博多プレミア	112	95.7	49	4.4	113	96.6	49	3.9
Rp-04	アルティザ博多駅南	65	98.6	23	2.0	64	97.1	23	1.8
Rp-05	アルティザ東別院	53	98.1	22	2.0	53	98.1	22	1.8
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	47	93.6	24	2.2	50	100.0	25	2.0
Rp-07	アルティザ千代田	77	98.7	35	3.1	77	98.7	35	2.8
Rp-08	アルティザ東島田	49	94.2	25	2.3	49	94.2	26	2.1
Rp-09	アルティザ鶴舞	—	—	—	—	30	100.0	12	1.0
Rp-10	アルティザ淡路駅東	—	—	—	—	90	98.9	35	2.8
Rp-11	アルティザ松本	—	—	—	—	46	78.5	24	1.9
Rt-01	アルティザ池尻	18	89.9	17	1.6	19	100.0	18	1.5
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	59	94.8	42	3.8	59	95.2	41	3.3
Rt-03	アルティザ川崎ＥＡＳＴ	1	100.0	30	2.7	1	100.0	30	2.4
Rt-04	アルティザ相武台	83	98.7	54	4.8	80	95.2	53	4.3

物件番号	不動産等の名称	第7期（2019年7月1日～2019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)	第8期（2020年1月1日～2020年6月30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)
Cp-01	ＭＲＲおおむた	9	100.0	50	4.5	9	100.0	49	3.9
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	7	100.0	21	1.9	7	100.0	20	1.7
Cp-03	Ｆｏｏｄａｌｙ 青葉店	1	100.0	16	1.4	1	100.0	16	1.3
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）(注6)	—	—	7	0.7	—	—	—	—
Cp-07	ＭＲＲくまもと	22	98.7	121	10.8	22	98.7	115	9.1
Cp-08	ＭＲＲさせぼ	4	96.1	56	5.0	5	100.0	55	4.3
Cp-09	ＭＲＲいとしま	3	100.0	41	3.6	3	100.0	39	3.1
Cp-10	ＭＲＲあきた(注7)	4	100.0	32	2.9	4	100.0	31	2.5
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店 （底地）	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-12	ＭＲＲあきたⅡ	—	—	—	—	3	100.0	37	2.9
Ct-01	ＭＲＲいちはら （底地）	—	—	—	—	5	100.0	18	1.5
Ct-02	ケーズデンキ北本店 （底地）	—	—	—	—	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	5.0	14	100.0	56	4.4
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	1	100.0	30	2.7	10	79.4	32	2.6
	合　計	840	98.8	1,125	100.0	1,014	98.1	1,265	100.0

（注1）「テナント数」は、各期末における各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居･店舗･事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。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。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6）「セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）」は、2019年12月27日付で譲渡しています。
（注7）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。

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2020年6月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている第9期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総　額	当期支払額	既支出総額
ＭＲＲくまもと	熊本県熊本市	ＯＡフロア新設工事	自　2020年８月 至　2020年９月	10,900	—	—

2. 期中の資本的支出
本投資法人が2020年6月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は41,174千円であり、当期費用に区分された修繕費39,065千円と合わせ、合計80,240千円の工事を実施しています。

不動産の名称	所在地	目　的	期　間	工事金額（千円）
ＭＲＲくまもと	熊本県熊本市	駐車場棟外壁塗装工事	自　2020年 2月 至　2020年 6月	24,000
アルティザ相武台	神奈川県座間市	昇降機バリューアップ工事	自　2020年 3月 至　2020年 3月	5,550
その他資本的支出				11,624
合　計				41,174

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	第６期 自 2019年１月１日 至 2019年６月30日	第７期 自 2019年７月１日 至 2019年12月31日	第８期 自 2020年１月１日 至 2020年６月30日
当期首積立金残高	105,657	115,001	117,895	130,640	151,159
当期積立額	38,263	46,415	35,090	38,757	45,337
当期積立金取崩額	28,919	43,521	22,346	18,238	27,067
次期繰越額	115,001	117,895	130,640	151,159	169,429

（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。

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７期 自 2019年７月１日 至 2019年12月31日	第８期 自 2020年１月１日 至 2020年６月30日
資産運用報酬	101,589	107,749
資産保管報酬	1,397	1,595
一般事務委託報酬	12,190	13,217
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	13,755	15,337
その他営業費用	35,957	33,320
合　　計	167,290	173,620

2. 借入状況

2020年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
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	1.102 (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	0.671 (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		30	4,870					
長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行 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	0.869 (注2)	2021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 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	2016年8月1日	1,372	1,357	1.102 (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	—	0.671 (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
	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 株式会社中国銀行 株式会社あおぞら銀行	2019年8月1日	2,015	2,015	0.671 (注1)	2022年8月1日	期限一括返済	取得資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 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 株式会社中国銀行 株式会社あおぞら銀行	2019年8月1日	2,015	2,015	0.871 (注1)	2024年8月1日	期限一括返済	取得資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社三重銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	2020年1月21日	—	2,140	0.671 (注1)	2023年1月21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		13,742	11,027					
合　計			13,772	15,897					

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

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

物件の種類	不動産等の名称	取　得		譲　渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）(注)	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
不動産信託受益権	アルティザ鶴舞	2020年1月21日	430	—	—	—	—
不動産信託受益権	アルティザ淡路駅東	2020年1月21日	1,180	—	—	—	—
不動産信託受益権	アルティザ松本	2020年1月21日	640	—	—	—	—
不動産信託受益権	ＭＲＲあきたⅡ	2020年1月21日	970	—	—	—	—
不動産信託受益権	ＭＲＲいちはら（底地）	2020年1月21日	700	—	—	—	—
不動産信託受益権	ケーズデンキ北本店（底地）	2020年1月21日	1,030	—	—	—	—
合　計		—	4,950	—	—	—	—

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

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価機関	価格時点
取得	アルティザ鶴舞	2020年1月21日	信託受益権	430	468	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年11月30日
取得	アルティザ淡路駅東	2020年1月21日	信託受益権	1,180	1,290	日本ヴァリュアーズ株式会社	2019年11月30日
取得	アルティザ松本	2020年1月21日	信託受益権	640	665	日本ヴァリュアーズ株式会社	2019年11月30日
取得	ＭＲＲあきたⅡ	2020年1月21日	信託受益権	970	994	日本ヴァリュアーズ株式会社	2019年11月30日
取得	ＭＲＲいちはら（底地）	2020年1月21日	信託受益権	700	1,190	日本ヴァリュアーズ株式会社	2019年11月30日
取得	ケーズデンキ北本店（底地）	2020年1月21日	信託受益権	1,030	1,120	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年11月30日
合　計		—	—	4,950	5,727	—	—

②その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

区　分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）/比率（%）（注3）	売付額等（千円）/比率（%）
総　額	4,950,000	−
利害関係人等（注1）との取引状況の内訳		
株式会社マリモ	3,920,000（79.2%）	−
合　計	3,920,000（79.2%）	−

（注1）「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
（注2）「売買金額等」には、保有資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）「比率」は、保有資産の売付額等の合計に占める各保有資産の売付額等の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額(A)（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
賃貸事業収入	1,210,246	株式会社マリモ	1,094,211	90.4
その他賃貸事業収入	55,433	株式会社マリモ	50,560	91.2
管理業務費	96,714	株式会社マリモ	40,563	41.9
その他賃貸事業費用	21,924	株式会社マリモ	1,787	8.2

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
2020年 1月 6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、5物件に係る信託受益権を取得しました。
	信託受益権売買契約の締結	本投資法人と合同会社北本プロジェクトとの間にて信託受益権売買契約を締結し、1物件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書及び同変更契約書の締結	本投資法人と株式会社マリモ並びにマリモ・アセットマネジメント株式会社との間にて、6物件に係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。
	新投資口引受契約証書の締結	本投資法人とSMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社との間にて、新投資口発行及び投資口売出しに係る新投資口引受契約証書を締結しました。
2020年 1月14日	個別タームローン貸付契約の締結	資産の取得を目的として、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団と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)（2019年12月31日）	当　期（2020年6月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,359,172	921,559
信託現金及び信託預金	1,878,767	2,160,966
営業未収入金	7,614	11,035
前払費用	53,837	54,314
未収消費税等	—	59,542
その他	4,654	—
流動資産合計	3,304,045	3,207,419
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	11,675,924	12,939,840
減価償却累計額	△1,259,445	△1,490,003
信託建物（純額）	10,416,478	11,449,837
信託構築物	270,705	324,513
減価償却累計額	△37,493	△44,438
信託構築物（純額）	233,212	280,074
信託機械及び装置	118,437	118,437
減価償却累計額	△18,835	△21,759
信託機械及び装置（純額）	99,602	96,678
信託工具、器具及び備品	29,976	34,803
減価償却累計額	△4,909	△7,388
信託工具、器具及び備品（純額）	25,067	27,414
信託土地	13,780,877	17,584,254
有形固定資産合計	24,555,237	29,438,259
無形固定資産		
信託借地権	3,839	3,712
ソフトウェア	1,769	1,179
無形固定資産合計	5,609	4,891
投資その他の資産		
長期前払費用	60,979	63,611
繰延税金資産	14	16
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	84,493	87,128
固定資産合計	24,645,340	29,530,279
繰延資産		
投資口交付費	11,258	28,958
繰延資産合計	11,258	28,958
資産合計	27,960,644	32,766,657

（単位：千円）

	前　期(ご参考)（2019年12月31日）	当　期（2020年6月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	73,160	124,802
1年内返済予定の長期借入金	30,000	4,870,000
未払費用	140,493	147,565
未払法人税等	892	944
未払消費税等	28,206	—
前受金	173,414	200,580
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121	48,121
その他	5,614	6,849
流動負債合計	499,902	5,398,864
固定負債		
長期借入金	13,742,500	11,027,500
信託預り敷金及び保証金	1,212,964	1,373,594
資産除去債務	18,280	18,300
その他	54	163
固定負債合計	14,973,800	12,419,558
負債合計	15,473,703	17,818,422
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	12,412,622	14,869,979
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △6,533	※1 △7,724
その他の出資総額控除額	△317,303	△381,753
出資総額控除額合計	△323,837	△389,477
出資総額（純額）	12,088,785	14,480,501
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	398,155	467,732
剰余金合計	398,155	467,732
投資主資本合計	12,486,940	14,948,234
純資産合計	※2 12,486,940	※2 14,948,234
負債純資産合計	27,960,644	32,766,657

Ⅳ. 損益計算書

（単位：千円）

		前　期（ご参考） 自 2019年７月１日 至 2019年12月31日		当　期 自 2020年１月１日 至 2020年６月30日
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※3	1,073,574	※1, ※3	1,210,246
その他賃貸事業収入	※1, ※3	51,908	※1, ※3	55,433
不動産等売却益	※4	3,818		—
営業収益合計		1,129,301		1,265,679
営業費用				
賃貸事業費用	※1, ※2, ※3	479,297	※1, ※2, ※3	520,645
資産運用報酬		101,589		107,749
資産保管手数料		1,397		1,595
一般事務委託手数料		12,190		13,217
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		13,755		15,337
その他営業費用	※2	35,957	※2	33,320
営業費用合計		646,588		694,266
営業利益		482,713		571,413
営業外収益				
受取利息		14		14
未払分配金戻入		—		275
還付加算金		24		—
受取保険金		846		315
営業外収益合計		885		605
営業外費用				
支払利息		54,397		60,765
融資関連費用		24,586		32,358
投資口交付費償却		5,629		10,295
営業外費用合計		84,613		103,419
経常利益		398,984		468,599
税引前当期純利益		398,984		468,599
法人税、住民税及び事業税		894		946
法人税等調整額		0		△2
法人税等合計		894		943
当期純利益		398,089		467,655
前期繰越利益		66		76
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		398,155		467,732

Ⅴ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年7月1日　至 2019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	△5,342	△252,456	△257,799	12,154,823
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		△1,191		△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△64,846	△64,846	△64,846
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,191	△64,846	△66,037	△66,037
当期末残高	※1　12,412,622	△6,533	△317,303	△323,837	12,088,785

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	396,424	396,424	12,551,247	12,551,247
当期変動額				
剰余金の配当	△396,358	△396,358	△396,358	△396,358
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△64,846	△64,846
当期純利益	398,089	398,089	398,089	398,089
当期変動額合計	1,731	1,731	△64,306	△64,306
当期末残高	398,155	398,155	12,486,940	12,486,940

当期(自 2020年1月1日　至 2020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	12,412,622	△6,533	△317,303	△323,837	12,088,785
当期変動額					
新投資口の発行	2,457,356				2,457,356
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		△1,191		△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△64,449	△64,449	△64,449
当期純利益					
当期変動額合計	2,457,356	△1,191	△64,449	△65,640	2,391,716
当期末残高	※1　14,869,979	△7,724	△381,753	△389,477	14,480,501

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	398,155	398,155	12,486,940	12,486,940
当期変動額				
新投資口の発行			2,457,356	2,457,356
剰余金の配当	△398,078	△398,078	△398,078	△398,078
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△64,449	△64,449
当期純利益	467,655	467,655	467,655	467,655
当期変動額合計	69,577	69,577	2,461,293	2,461,293
当期末残高	467,732	467,732	14,948,234	14,948,234

Ⅵ. 注記表

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

項　目	前　期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当　期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	（1）有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　2年～64年 信託構築物　5年～58年 信託機械及び装置　10年～27年 信託工具、器具及び備品　3年～15年 （2）無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権　19年 ソフトウェア　5年 （3）長期前払費用 定額法を採用しています。	（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～58年 信託機械及び装置　10年～27年 信託工具、器具及び備品　3年～15年 （2）無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権　19年 ソフトウェア　5年 （3）長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	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	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該当ありません。	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22,964千円になります。
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（1）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 （2）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。	（1）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 （2）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。

［貸借対照表に関する注記］

前　期（ご参考）
自 2019年 7 月 1 日
至 2019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	3,035	2,473	562	—	3,035	—
信託借地権	借地権の償却	698	572	125	—	698	—
信託建物	資産除去債務の償却	2,799	2,296	502	—	2,799	—
合　計		6,533	5,342	1,191	—	6,533	—

（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 2020年 1 月 1 日
至 2020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	3,598	3,035	562	—	3,598	−
信託借地権	借地権の償却	823	698	125	—	823	−
信託建物	資産除去債務の償却	3,302	2,799	502	—	3,302	−
合　計		7,724	6,533	1,191	—	7,724	−

（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）（2019年12月31日）	当　期（2020年6月30日）
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額　50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額　50,000千円

［損益計算書に関する注記］

	前　期（ご参考）自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当　期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）	（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	923,721	1,015,001
共益費収入	40,756	47,507
駐車場収入	40,059	43,420
その他賃貸収入	69,037	104,316
計	1,073,574	1,210,246
その他賃貸事業収入		
その他収入	51,908	55,433
不動産賃貸事業収益合計	1,125,483	1,265,679
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	78,345	96,714
水道光熱費	41,636	33,766
公租公課	81,594	83,078
損害保険料	3,304	3,042
修繕費	34,779	39,065
減価償却費	219,869	243,053
その他賃貸事業費用	19,768	21,924
不動産賃貸事業費用合計	479,297	520,645
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	646,185	745,034
※2. 減価償却実施額は次のとおりです。	（単位：千円）	（単位：千円）
賃貸事業費用		
有形固定資産	219,742	242,926
無形固定資産	127	127
その他営業費用		
無形固定資産	590	590
※3. 主要投資主との取引		
営業取引によるもの	（単位：千円）	（単位：千円）
賃貸事業収入	974,114	1,094,211
その他賃貸事業収入	42,488	50,560
管理業務費	33,797	40,563
その他賃貸事業費用	1,321	1,787
※4. 不動産等売却益の内訳	（単位：千円）	—
セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）		
不動産等売却収入	229,000	
不動産等売却原価	223,392	
その他売却費用	1,788	
不動産等売却益	3,818	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前　期(ご参考) 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当　期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数　10,000,000口 発行済投資口の総口数　132,340口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数　10,000,000口 発行済投資口の総口数　152,680口

[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(ご参考) 2019年12月31日	当　期 2020年6月30日
繰延税金資産		
未払事業税	14	16
借地権償却	272	312
資産除去債務	5,751	5,757
減価償却限度超過額	1,191	1,370
繰延税金資産合計	7,229	7,457
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△4,657	△4,503
繰延税金負債合計	△4,657	△4,503
評価性引当額	△2,558	△2,937
繰延税金資産の純額	14	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

	前　期(ご参考) 2019年12月31日	当　期 2020年6月30日
法定実効税率	31.51%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.44%	△31.40%
均等割額	0.15%	0.13%
その他	△0.00%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22%	0.20%

[金融商品に関する注記]

前　期(ご参考)
自 2019年 7 月 1 日
至 2019年12月31日

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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

2019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	1,359,172	1,359,172	—
（2）信託現金及び信託預金	1,878,767	1,878,767	—
資 産 計	3,237,939	3,237,939	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	30,000	30,282	282
（4）1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121	39,190	△8,930
（5）長期借入金	13,742,500	13,774,949	32,449
（6）信託預り敷金及び保証金	348,812	281,607	△67,205
負 債 計	14,169,434	14,126,030	△43,403

（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おります。

（注2）時価を算定することが困難と認められる金融商品

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	864,151

（注3）金銭債権の決算日（2019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	1,359,172
信託現金及び信託預金	1,878,767

（注4）借入金の決算日（2019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	30,000	8,370,000	2,045,000	1,312,500	2,015,000	—

当　期
自 2020年 1 月 1 日
至 2020年 6 月30日

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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

2020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	921,559	921,559	—
（2）信託現金及び信託預金	2,160,966	2,160,966	—
資 産 計	3,082,525	3,082,525	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	4,870,000	4,870,255	255
（4）1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121	38,561	△9,560
（5）長期借入金	11,027,500	11,051,064	23,564
（6）信託預り敷金及び保証金	324,452	262,032	△62,419
負 債 計	16,270,073	16,221,914	△48,159

（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おります。

（注2）時価を算定することが困難と認められる金融商品

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,049,142

（注3）金銭債権の決算日（2020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	921,559
信託現金及び信託預金	2,160,966

（注4）借入金の決算日（2020年6月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	4,870,000	3,530,000	4,185,000	1,297,500	2,015,000	—

［賃貸等不動産に関する注記］

前　期（ご参考）
自 2019年 7 月 1 日
至 2019年12月31日

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額		
	期首残高	24,970,004
	当期増減額	△410,927
	期末残高	24,559,077
期末時価		29,479,000

（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、主な増加額は資本的支出（合計32,315千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計219,869千円）及び信託受益権1件（セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地））（合計223,392千円）の売却によるものです。
（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年12月期（第7期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当　期
自 2020年 1 月 1 日
至 2020年 6 月30日

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額		
	期首残高	24,559,077
	当期増減額	4,882,894
	期末残高	29,441,971
期末時価		35,542,000

（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6物件の取得（合計5,084,754千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計243,053千円）によるものです。
（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年6月期（第8期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

［関連当事者との取引に関する注記］

親会社及び法人主要投資主等

前　期（ご参考）
自 2019年 7 月 1 日
至 2019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	974,114	未収入金	548
						信託預り敷金及び保証金	1,156,563
				その他賃貸事業収入	42,488	未収入金	5,134
				不動産の売却等	229,008	—	—
				管理業務費	33,797	未払金	5,841
				その他賃貸事業費用	1,321	未払金	243
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	長期借入金の返済	900,000	長期借入金	1,490,000
				長期借入金の借入	900,000		
				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）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。
（注3）取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。なお、不動産の売買価格については、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しています。また、資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を決定しています。

当　期
自 2020年 1 月 1 日
至 2020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	1,094,211	未収入金	3,413
						信託預り敷金及び保証金	1,304,042
				その他賃貸事業収入	50,560	未収入金	6,427
				物件売買代金等	4,043,248	—	—
				管理業務費	40,563	未払金	6,401
				その他賃貸事業費用	1,787	未払金	243
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	長期借入金の返済	—	長期借入金	1,730,000
				長期借入金の借入	240,000		
				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）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。
（注3）取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。なお、不動産の売買価格については、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しています。また、資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を決定しています。

［資産除去債務に関する注記］

前　期（ご参考）（2019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。

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前　期（ご参考） 自 2019年 7 月 1日 至 2019年12月31日
期首残高	18,261
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
期末残高	18,280

当　期（2020年6月30日）

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

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）

	当　期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
期首残高	18,280
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
期末残高	18,300

［1口当たり情報に関する注記］

前　期（ご参考）自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日

1口当たり純資産額	94,355円
1口当たり当期純利益	3,008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（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。

当　期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日

1口当たり純資産額	97,905円
1口当たり当期純利益	3,109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（150,408口）で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当　期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
当期純利益（千円）	398,089	467,655
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）	398,089	467,655
期中平均投資口数（口）	132,340	150,408

［重要な後発事象に関する注記］

前期（ご参考）（自 2019年7月1日　至 2019年12月31日）

①新投資口の発行

本投資法人は、2020年1月6日及び2020年1月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2020年1月20日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2020年2月17日に払込が完了しています。

この結果、出資総額は14,869百万円、発行済投資口の総口数は152,680口となっています。

（公募による新投資口の発行）（一般募集）

発行新投資口数	19,371口
発行価格 ：	1口当たり金125,580円
発行価格の総額 ：	2,432,610,180円
発行価額（払込金額）	1口当たり金120,814円
発行価額（払込金額）の総額	2,340,287,994円
払込期日	2020年1月20日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	969口
発行価額（払込金額）	1口当たり金120,814円
発行価額（払込金額）の総額	117,068,766円
払込期日	2020年2月17日
割当先	ＳＭＢＣ日興証券株式会社

（資金使途）

一般募集における手取金（2,340,287,994円）については、下記「③資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

第三者割当による新投資口発行の手取金（117,068,766円）については、手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

②資金の借入れ

本投資法人は、2020年1月21日付で、下記「③資産の取得」記載6物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行より2,140百万円の借入れを、株式会社三井住友銀行から110百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額（百万円）	利率（注2）	借入日	元本弁済日	返済方法	摘要
トランシェ5-A	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注1）	2,140	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）（注3）+0.600%（変動金利）	2020年1月21日	2023年1月21日（注4）	期限一括返済	無担保・無保証
トランシェ5-B	株式会社三井住友銀行	110	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）（注3）+0.200%（変動金利）	2020年1月21日	2021年1月21日（注4）	期限一括返済	無担保・無保証

（注1）協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行から構成されています。
（注2）借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
（注3）各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（http://www.jbatibor.or.jp/）でご確認いただけます。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。
（注4）同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

③資産の取得

本投資法人は、2020年1月21日に下記6物件（取得価格4,950百万円）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-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市中区	株式会社マリモ	430	468	2020年1月21日
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市東淀川区	株式会社マリモ	1,180	1,290	2020年1月21日
Rp-11	（仮称）アルティザ松本	長野県松本市	株式会社マリモ	640	665	2020年1月21日
Cp-12	（仮称）ＭＲＲあきたⅡ	秋田県秋田市	株式会社マリモ	970	994	2020年1月21日
Ct-01	（仮称）ＭＲＲいちはら（底地）	千葉県市原市	株式会社マリモ	700	1,190	2020年1月21日
Ct-02	（仮称）ＭＲＲきたもと（底地）	埼玉県北本市	合同会社北本プロジェクト	1,030	1,120	2020年1月21日
合計（6物件）				4,950	5,727	―

（注1）「物件番号」は、本投資法人の取得資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ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、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）「鑑定評価額」は、いずれも2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

当期（自 2020年1月1日　至 2020年6月30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 2019年７月１日 至 2019年12月31日	当　期 自 2020年１月１日 至 2020年６月30日
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 　MRRおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税会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。	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会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1,068千円計上しています。
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 2019年７月１日 至 2019年12月31日	当　期 自 2020年１月１日 至 2020年６月30日
Ⅰ　当期未処分利益	398,155,403円	467,732,414円
Ⅱ　利益超過分配金加算額	65,640,640円	65,805,080円
うち一時差異等調整引当額	1,191,060円	1,068,760円
うちその他の出資総額控除額	64,449,580円	64,736,320円
Ⅲ　分配金の額	463,719,360円	533,463,920円
（投資口1口当たり分配金の額）	（3,504円）	（3,494円）
うち利益分配金	398,078,720円	467,658,840円
（うち1口当たり利益分配金）	（3,008円）	（3,063円）
うち一時差異等調整引当額	1,191,060円	1,068,760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））	（9円）	（7円）
うちその他の利益超過分配金	64,449,580円	64,736,320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））	（487円）	（424円）
Ⅳ　次期繰越利益	76,683円	73,574円
分配金の額の算出方法	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。 　かかる方針をふまえ、当期未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398,078,720円を利益分配金として分配することとします。 　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65,640,640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496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。	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。 　かかる方針をふまえ、当期未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467,658,840円を利益分配金として分配することとします。 　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27にほぼ相当する額である65,805,080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431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1,068,760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7円となります。

独立監査人の監査報告書

2020年８月19日

マリモ地方創生リート投資法人
役員会　御中

PwCあらた有限責任監査法人
東京事務所
指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　佐々木貴司
指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　薮谷峰

監査意見
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、マリモ地方創生リート投資法人の2020年１月１日から2020年６月30日までの第８期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。
当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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 2019年７月１日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年１月１日 至 2020年６月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	398,984	468,599
減価償却費	220,460	243,644
投資口交付費償却	5,629	10,295
受取利息	△14	△14
支払利息	54,397	60,765
営業未収入金の増減額(△は増加)	114	△3,421
未収消費税等の増減額(△は増加)	5,121	△59,542
未払消費税等の増減額(△は減少)	28,206	△28,206
前払費用の増減額(△は増加)	△24,600	△477
営業未払金の増減額(△は減少)	△15,798	25,642
未払費用の増減額(△は減少)	4,028	7,073
前受金の増減額(△は減少)	△3,749	27,166
信託有形固定資産の売却による減少額	223,392	―
長期前払費用の増減額(△は増加)	△35,710	△2,632
その他	△24,741	6,754
小計	835,720	755,646
利息の受取額	14	14
利息の支払額	△51,487	△60,766
法人税等の支払額	△902	△894
営業活動によるキャッシュ・フロー	783,344	693,999
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	△62,980	△5,099,769
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	△62,980	△5,099,769
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	―	110,000
短期借入金の返済による支出	△700,000	△110,000
長期借入れによる収入	4,030,000	2,140,000
長期借入金の返済による支出	△3,345,000	△15,000
投資口の発行による収入	―	2,429,361
分配金の支払額	△461,541	△464,636
財務活動によるキャッシュ・フロー	△476,541	4,089,725
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	243,822	△316,043
現金及び現金同等物の期首残高	1,704,030	1,947,852
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,947,852	※1 1,631,808

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

	前 期(ご参考) 自 2019年７月１日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年１月１日 至 2020年６月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

前 期(ご参考) 自 2019年７月１日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年１月１日 至 2020年６月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

前期(ご参考)　(単位：千円)

現金及び預金	1,359,172
信託現金及び信託預金	1,878,767
使途制限付預金(注1)	△29,000
使途制限付信託預金(注2)	△1,261,086
現金及び現金同等物	1,947,852

(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。

当期　(単位：千円)

現金及び預金	921,559
信託現金及び信託預金	2,160,966
使途制限付預金(注1)	△29,000
使途制限付信託預金(注2)	△1,421,716
現金及び現金同等物	1,631,808

(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。

ポートフォリオ一覧（2020年6月期）

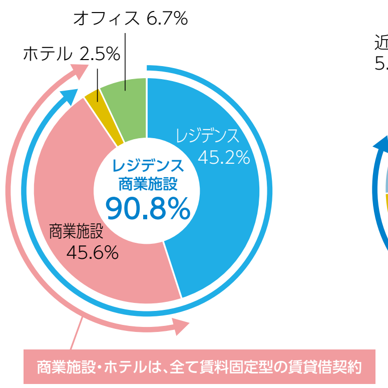
■レジデンス ■商業施設 ■ホテル ■オフィス ⋯第2回公募増資取得資産

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[注1]（%）	建築時期[注2]
地方	Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	レジデンス	2,730	3,790	7.5	92.1	2009年1月
地方	Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市	レジデンス	400	547	6.9	90.9	2014年3月
地方	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	1,260	6.8	96.6	2006年2月
地方	Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	レジデンス	500	564	6.5	97.1	2006年6月
地方	Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	レジデンス	640	677	5.1	98.1	2016年2月
地方	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	100.0	2016年2月
地方	Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市	レジデンス	980	1,110	5.2	98.7	2017年9月
地方	Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	レジデンス	700	731	5.4	94.2	2016年12月
地方	Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	レジデンス	430	468	4.9	100.0	2019年2月
地方	Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	レジデンス	1,180	1,300	5.0	98.9	2019年10月
地方	Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	レジデンス	640	667	7.0	78.5	1998年3月
地方	Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,265	1,130	6.0	100.0	2005年3月[注3]
地方	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	商業施設	500	552	6.7	100.0	2008年6月
地方	Cp-03	Ｆｏｏｄａｌｙ青葉店	宮崎県宮崎市	商業施設	250	396	10.1	100.0	2009年4月
地方	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	2,750	8.7	100.0	2008年9月
地方	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	8.0	100.0	1981年5月
地方	Cp-07	ＭＲＲくまもと	熊本県熊本市	商業施設	2,120	2,480	7.2	98.7	①2008年10月 ②1986年1月[注4]
地方	Cp-08	ＭＲＲさせぼ	長崎県佐世保市	商業施設	990	1,290	7.5	100.0	2008年4月
地方	Cp-09	ＭＲＲいとしま	福岡県糸島市	商業施設	900	979	6.0	100.0	2008年7月
地方	Cp-10	ＭＲＲあきた	秋田県秋田市	商業施設	840	878	6.7	100.0	1994年4月
地方	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	1,210	5.0	100.0	—
地方	Cp-12	ＭＲＲあきたⅡ	秋田県秋田市	商業施設	970	1,040	7.4	100.0	①2004年3月 ②1985年4月[注4]
地方	Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	834	6.9	100.0	2008年5月
地方	Op-01	ＭＲＲデルタビル	広島県広島市	オフィス	1,200	1,290	6.4	100.0	2002年11月
地方	Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	オフィス	800	1,230	7.6	79.4	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	735	4.8	100.0	2014年3月
東京圏	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	1,150	6.1	95.2	1989年4月
東京圏	Rt-03	アルティザ川崎ＥＡＳＴ	神奈川県川崎市	レジデンス	780	934	6.7	100.0	1998年3月
東京圏	Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	レジデンス	1,130	1,350	6.9	95.2	1993年2月
東京圏	Ct-01	ＭＲＲいちはら（底地）	千葉県市原市	商業施設	700	1,190	5.0	100.0	—
東京圏	Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	埼玉県北本市	商業施設	1,030	1,120	4.9	100.0	—
	合計 31物件				29,955	35,542	6.6	98.1	—

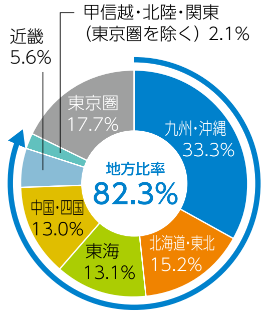
（注1）「稼働率」は、2020年6月30日現在における各物件に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各物件に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
（注2）「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。以下同じです。
（注3）敷地内に複数の建物が存在するため、そのうち建物面積が最大の建物の建築時期を記載しています。
（注4）敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。

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。

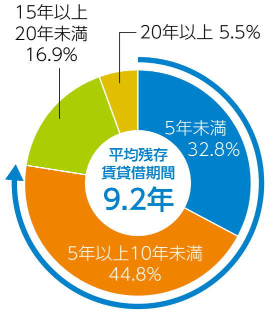
用途別投資比率（取得価格ベース）



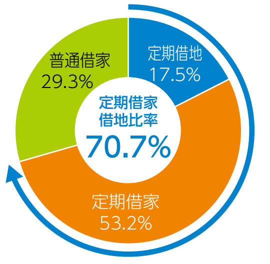
地域別投資比率（取得価格ベース）

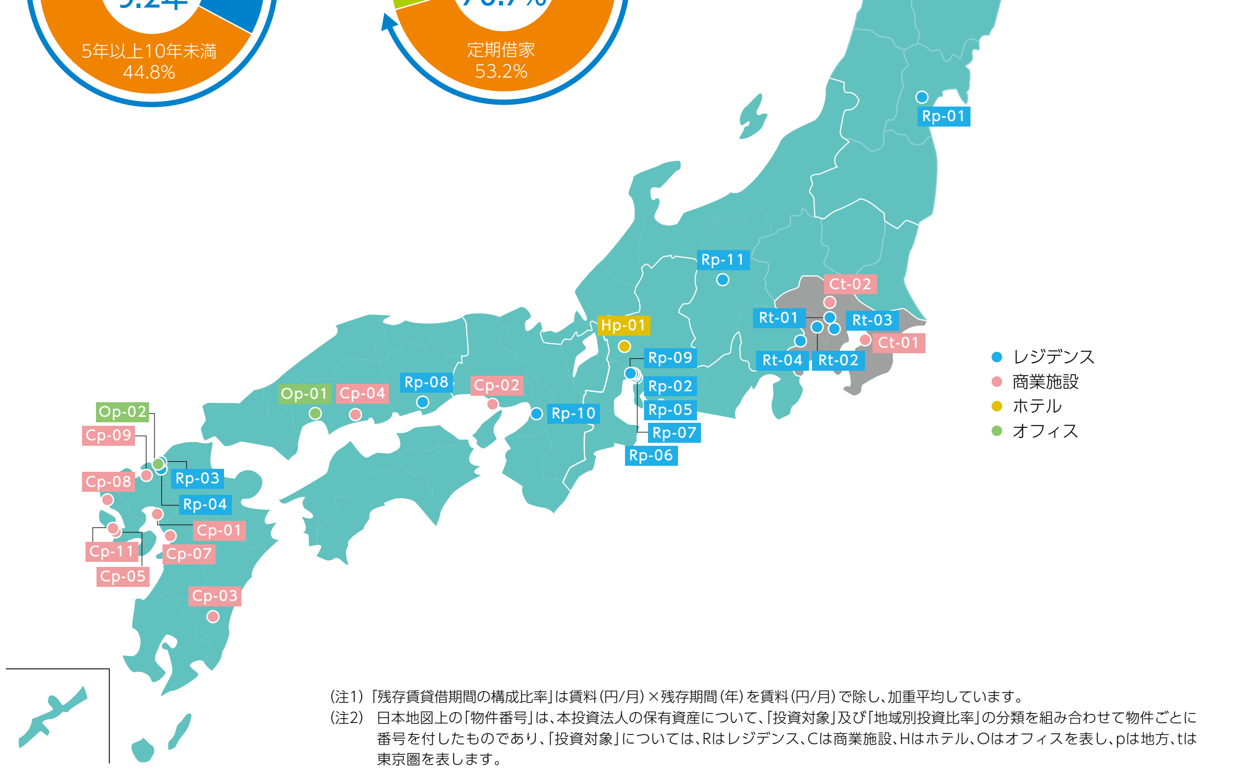


残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）





（注1）「残存賃貸借期間の構成比率」は賃料（円/月）×残存期間（年）を賃料（円/月）で除し、加重平均しています。
（注2） 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。

保有物件紹介（2020年6月期）

第2回公募増資により取得した6物件

Rp-09 アルティザ鶴舞

所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区 千代田五丁目17番23号
取得価格	430百万円
鑑定評価額	468百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
稼働率	100.0%
敷地面積	213.21㎡
竣工年月	2019年2月
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建

Rp-10 アルティザ淡路駅東

所在地（住居表示）	大阪府大阪市東淀川区 菅原七丁目1番29
取得価格	1,180百万円
鑑定評価額	1,300百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
稼働率	98.9%
敷地面積	856.49㎡
竣工年月	2019年10月
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建

Rp-11 アルティザ松本

所在地（住居表示）	長野県松本市 大手一丁目1番28号
取得価格	640百万円
鑑定評価額	667百万円
鑑定NOI利回り	7.0%
稼働率	78.5%
敷地面積	1,528.65㎡（注）
竣工年月	1998年3月
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建

（注）本土地の実測面積は1,668.51㎡であり、当該面積にはセットバック部分（50.65㎡）を含みます。

Cp-12 MRRあきたⅡ

所在地（住居表示）	秋田県秋田市 茨島一丁目4番63号
取得価格	970百万円
鑑定評価額	1,040百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
稼働率	100.0%
敷地面積	14,902.48㎡
竣工年月	2004年3月／1985年4月
構造	鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建 鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき2階建
駐車場台数	254台

Ct-01 MRRいちはら（底地）

所在地	千葉県市原市 千種六丁目7番
取得価格	700百万円
鑑定評価額	1,190百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
駐車場台数	295台（合計）

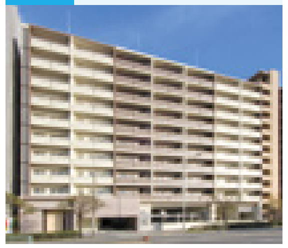
Ct-02 ケーズデンキ北本店（底地）

所在地	埼玉県北本市 深井四丁目46番
取得価格	1,030百万円
鑑定評価額	1,120百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
駐車場台数	136台

レジデンス（12物件）

Rp-01 アルティザ仙台花京院

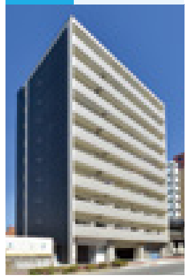
Rp-03 アルティザ博多プレミア



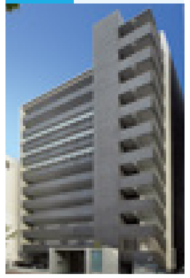
Rp-02 アルティザ上前津

Rp-04 アルティザ博多駅南

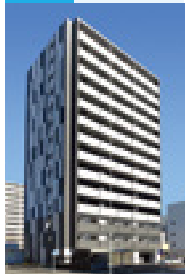
Rp-05 アルティザ東別院



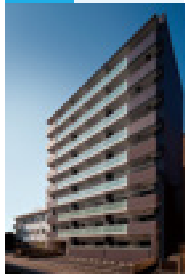
Rp-06 アルティザ上前津Ⅱ



Rp-07 アルティザ千代田



Rp-08 アルティザ東島田

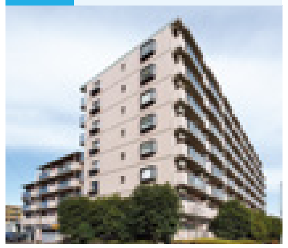


Rt-01 アルティザ池尻

Rt-02 アルティザ都筑中央公園

Rt-03 アルティザ川崎ＥＡＳＴ

Rt-04 アルティザ相武台



商業施設（10物件）

Cp-01 ＭＲＲおおむた

Cp-02 垂水駅前ゴールドビル

Cp-03 Ｆｏｏｄａｌｙ青葉店

Cp-04 ヤマダ電機テックランド三原店

Cp-05 ヤマダ電機テックランド時津店

Cp-07 ＭＲＲくまもと

Cp-08 ＭＲＲさせぼ

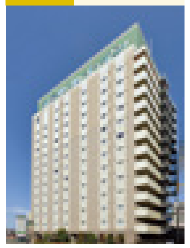
Cp-09 ＭＲＲいとしま

Cp-10 ＭＲＲあきた

Cp-11 スーパーセンタートライアル時津店（底地）

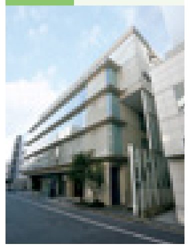
ホテル（1物件）

Hp-01 ルートイン一宮駅前

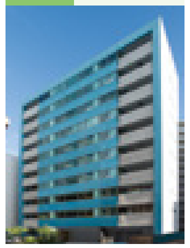


オフィス（2物件）

Op-01 ＭＲＲデルタビル



Op-02 プレスト博多祇園ビル



スポンサーの概要

マリモの概要

社名	株式会社マリモ
本社所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
設立	1970年9月1日
展開エリア	日本、中国
売上高（単体）	415億円（2019年7月末）
事業内容 （子会社の事業内容を含む）	分譲住宅の企画・開発・設計・監理・販売業務、不動産流動化事業、環境衛生事業、海外マンション分譲事業

分譲マンション
開発実績
（2020年6月末日現在）
全国44都道府県
409棟
26,745戸

マリモグループのご紹介

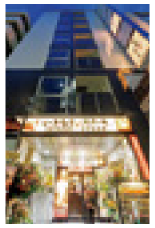
現在のマリモの主な事業展開

分譲マンション事業	他社が進出しない地方都市でも事業展開を続け、良質な住宅を提供することで、まちなか居住やコンパクトシティ実現にも寄与
市街地再開発事業	「地方に元気を」という熱意と分譲マンション事業で培ったノウハウで、地方中心市街地の活性化に貢献
収益不動産事業	マリモ地方創生リート投資法人のスポンサーとしての物件供給に留まらず、店舗、住宅、オフィスのリノベーションに加えリーシングまで行い、収益の持続性を向上
海外マンション事業	中華人民共和国江蘇省蘇州市において、地元の国有企業と合弁で内装付き分譲マンション全2,113戸を完売。マレーシアのクアラルンプールにおいてもマンション事業を展開

熊本県熊本市

ザ・熊本ガーデンズ

- 熊本都市計画桜町地区第一種市街地再開発事業



- 間口が狭く一敷地のみでは開発が難しい土地を、隣地所有者との交渉の上、併せて取得
- 同敷地上に店舗ビルを建設し、新テナントとしてカラオケ最大手の第一興商を誘致

東京都渋谷区

恵比寿西一丁目ビル

マリモグループSDGs宣言

マリモグループSDGs宣言

当グループのSDGsへの貢献

人権

予想分配金／利益を超える金銭の分配

予想分配金

第9期（2020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
3,507円	3,082円	425円

運用期間は、2020年7月1日から2020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2020年8月19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、2020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2020年12月28日です。

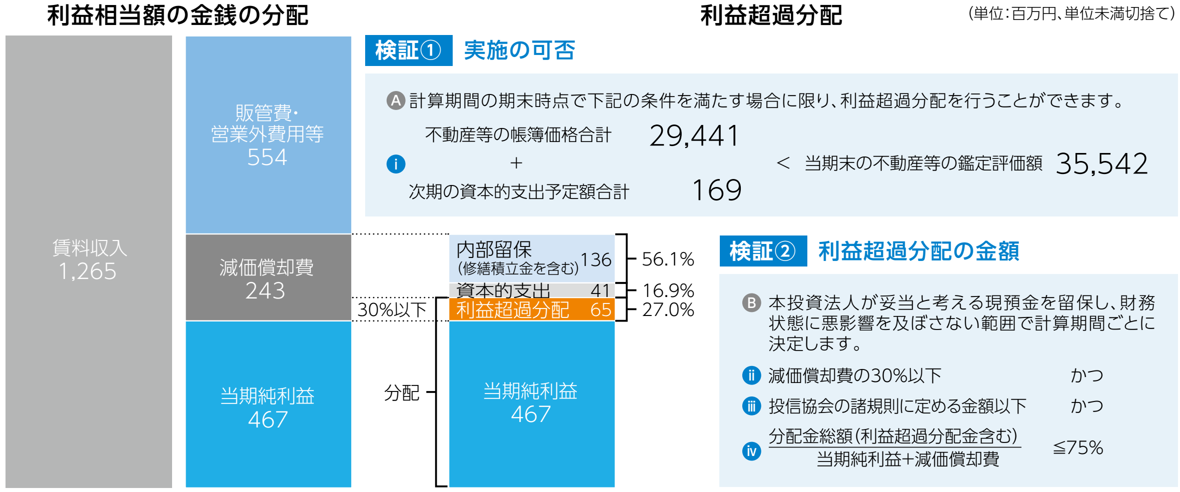
第10期（2021年6月期）

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
3,464円	3,015円	449円

運用期間は、2021年1月1日から2021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2020年8月19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、2021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2021年6月28日です。

利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）

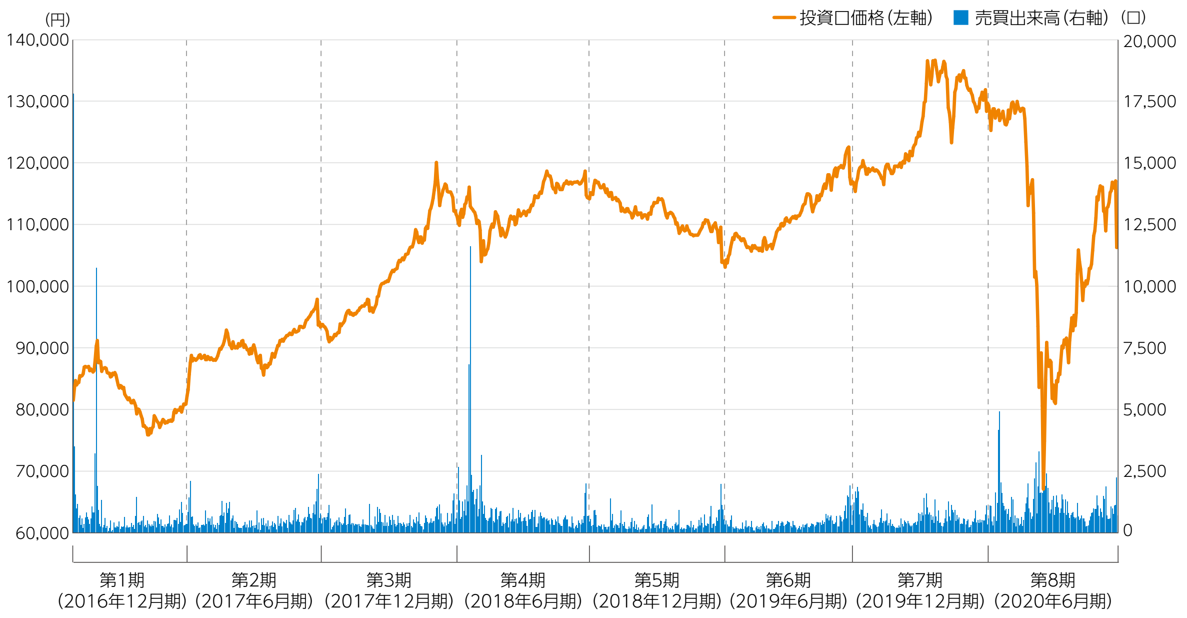
本投資法人は、以下の **検証①** 及び **検証②** を経て、毎期の利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）の実施の可否及び金額を決定します。



（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。

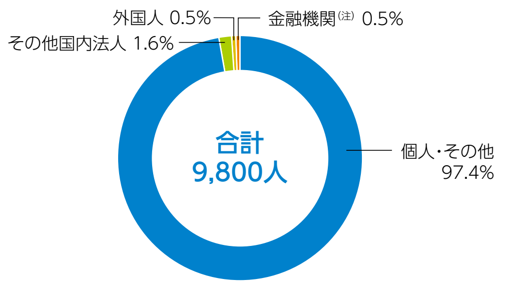
投資主インフォメーション

投資口価格及び出来高の推移

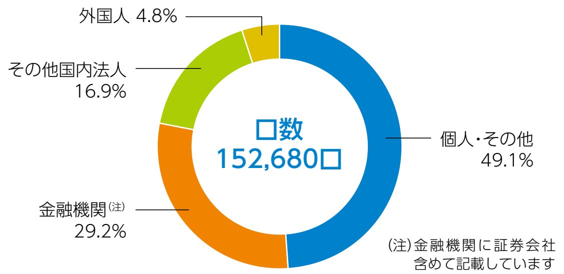


投資主構成(2020年6月末日現在)

所有者別投資主数

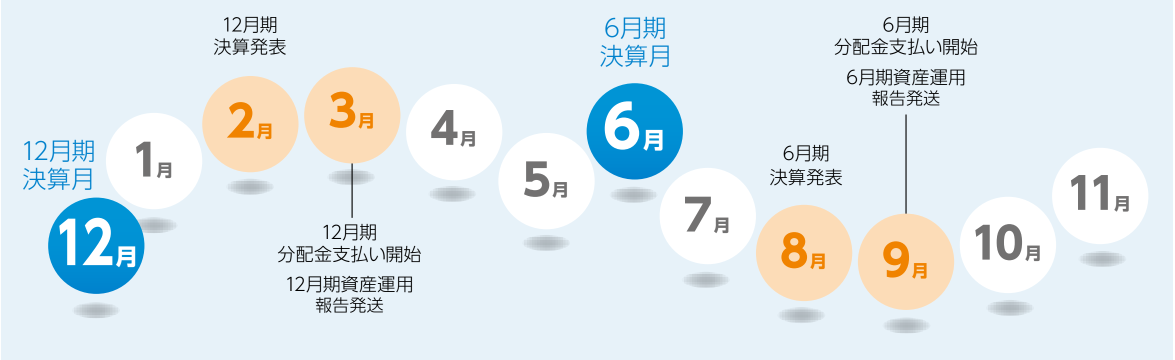


所有者別投資口数



(注)金融機関に証券会社含めて記載しています

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)

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)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)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書
配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

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

ホームページのご案内

https://www.marimo-reit.co.jp/

マリモ地方創生リート投資法人　検索

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

ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C013080
VEGETABLE OIL INK