

地方は、  
可能性を  
秘めている。



**marimo Regional  
Revitalization REIT, Inc.**

# 第13期 決算・運用状況の報告 (資産運用報告)

自 2022年7月1日 至 2022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

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下、2016年7月29日にレジデンス・商業施設・ホテル・オフィスからなる総合型REITとして東京証券取引所不動産投資信託市場に上場し、このたび、第13期(2022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ます。

第13期におきましては、2022年7月に「アルティザ熊本新町」を取得しました。また「アルティザ都筑中央公園」を譲渡することを決定し、2022年9月、2023年1月の2回に分けて譲渡し、投資主の皆様に譲渡益を還元しました。さらに2022年12月に株式会社日本格付研究所(JCR)より、長期発行体格付「A- (安定的)」を取得しました。その結果、営業収益1,841百万円、営業利益815百万円、経常利益667百万円、当期純利益666百万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3,689円となりました。

本投資法人は第14期(2023年6月期)に入った2023年1月に、昨年度に引き続き、第4回目となる公募増資を行い、レジデンス4物件、商業施設7物件、ホテル1物件、物流施設1物件の合計13物件111.2億円を新たに取得することとなりました。これにより本投資法人の資産規模は501.4億円へと拡大する予定であり、着実な外部成長を実現しています。

本投資法人は、総合型かつ全国が投資対象であるがゆえ、地方の立地の目利き、各エリアのリーシング業者との情報交換など様々な角度から検証を行うことが重要だと考えております。長年の経験に基づいた強みを活かし、優良な物件を見極めながら着実に資産規模の拡大を目指してまいります。

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。

2023年3月



監督役員 執行役員 監督役員  
田中 美穂 北方 隆士 藤間 義雄

## Contents

- I. 投資法人の概要
  - 投資主の皆様へ ..... 表紙裏
  - 決算ハイライト ..... 1
  - 第4回公募増資(2023年1月)の概要 ..... 2
  - 取得(予定)物件紹介 ..... 4
  - 財務状況 ..... 6
  - サポート協定の締結/スポンサーパイプライン ..... 7
- II. 資産運用報告 ..... 8
- III. 貸借対照表 ..... 28
- IV. 損益計算書 ..... 30
- V. 投資主資本等変動計算書 ..... 31
- VI. 注記表 ..... 33

- VII. 金銭の分配に係る計算書 ..... 45
- VIII. 監査報告書 ..... 46
- IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) ..... 48
  - ポートフォリオ一覧(予定) ..... 50
  - 保有物件紹介 ..... 52
  - スポンサーの概要 ..... 54
  - 予想分配金/利益を超える金銭の分配 ..... 55
  - 投資主インフォメーション ..... 56

# 決算ハイライト

	第12期 2022年6月期	第13期 2022年12月期
営業収益	1,779百万円	1,841百万円
営業利益	841百万円	815百万円
当期純利益	692百万円	666百万円
取得価格合計 <sup>(注1)</sup>	395.50億円	395.45億円
取得物件	39物件	40物件
1口当たりNAV <sup>(注2)</sup>	139,806円	141,760円
総資産LTV <sup>(注3)</sup>	49.0%	49.3%
1口当たり分配金 <sup>(注4)</sup>	3,817円	3,689円
分配金利回り <sup>(注5)</sup>	5.7%	5.6%

## 1口当たり分配金

第14期1口当たり予想分配金 (2023年6月期) <sup>(注4)</sup>	3,684円
第15期1口当たり予想分配金 (2023年12月期) <sup>(注4)</sup>	3,517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) 「分配金利回り」は、第12期確定分配金3,817円、第13期確定分配金3,689円を日割計算にて年分配金額に調整し、各期末時点の投資口価格(第12期末134,800円、第13期末130,900円)にて除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

# 第4回公募増資(2023年1月)の概要

本投資法人は第4回公募増資を行い、11物件を1月に取得し、2物件(コープさっぽろ恵み野店、日本通運駒ヶ根物流センター)は3月末に取得予定です。

2022年7月に「アルティザ熊本新町」を取得し、2022年9月及び2023年1月の2回に分けて「アルティザ都筑中央公園」を譲渡し、2023年3月末では、保有物件数52物件、取得価格合計501億円を予定しております。

また、2022年12月にJCRより長期発行体格付A- (安定的)を取得し、2023年1月に新たなサポート協定をアルファコート株式会社と締結しました。

## インベストメント・ハイライト

### 1 地域分散及び用途分散を進展させることで、ポートフォリオの更なる「安定性」の確保

- 本投資法人初の北海道・岐阜県の物件や物流施設の組入れ等、地域分散及び用途分散の進展
- 厳選された稼働率の安定性に優れた地方物件を中心としたポートフォリオの構築
- 株式会社日本格付研究所(JCR)より長期発行体格付A- (安定的)を取得

### 2 地方を中心とした、相対的に利回りの高い物件への重点投資による「収益性」の確保

- 東京圏に比べ高い利回り(平均鑑定NOI利回り6.3%)が得られる地方投資を継続
- 昨年同様、鑑定評価額を上回る譲渡価格で資産譲渡を実行することで、投資家への譲渡益の還元を企図

### 3 スポンサーサポート及び運用会社独自の取得ルートを活用した「着実な外部成長」の実現

- 2年連続での公募増資実施及び物件入替により、**資産規模500億円超**へ
- 運用会社独自のソーシング力向上と豊富なパイプライン
- **アルファコート株式会社**との新規サポート協定の締結

## ポートフォリオの推移

	2022年6月期末 (第12期末)	第13期 取得済資産 (アルティザ熊本新町)	第13期/第14期 譲渡済資産 (アルティザ都筑中央公園)	取得(予定)資産	本取組み後(予定)
物件数	39	1	▲1	13	52
取得(予定)価格合計	39,550百万円	520百万円	▲1,050百万円	11,120百万円	50,140百万円
鑑定評価額合計	46,896百万円	524百万円	▲1,150百万円	12,513百万円	59,108百万円
平均鑑定NOI利回り	6.4%	5.3%	5.6%	6.0%	6.3%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.8%	3.5%	4.9%	4.8%	4.8%
平均築年数	16.0年	1.2年	33.5年	9.1年	14.0年
稼働率	98.0%	93.6%	95.3%	99.5%	98.4%
総資産LTV	49.0%	0.5% Down		48.5%	
1口当たりNAV	139,806円	9,915円 Up		149,721円	

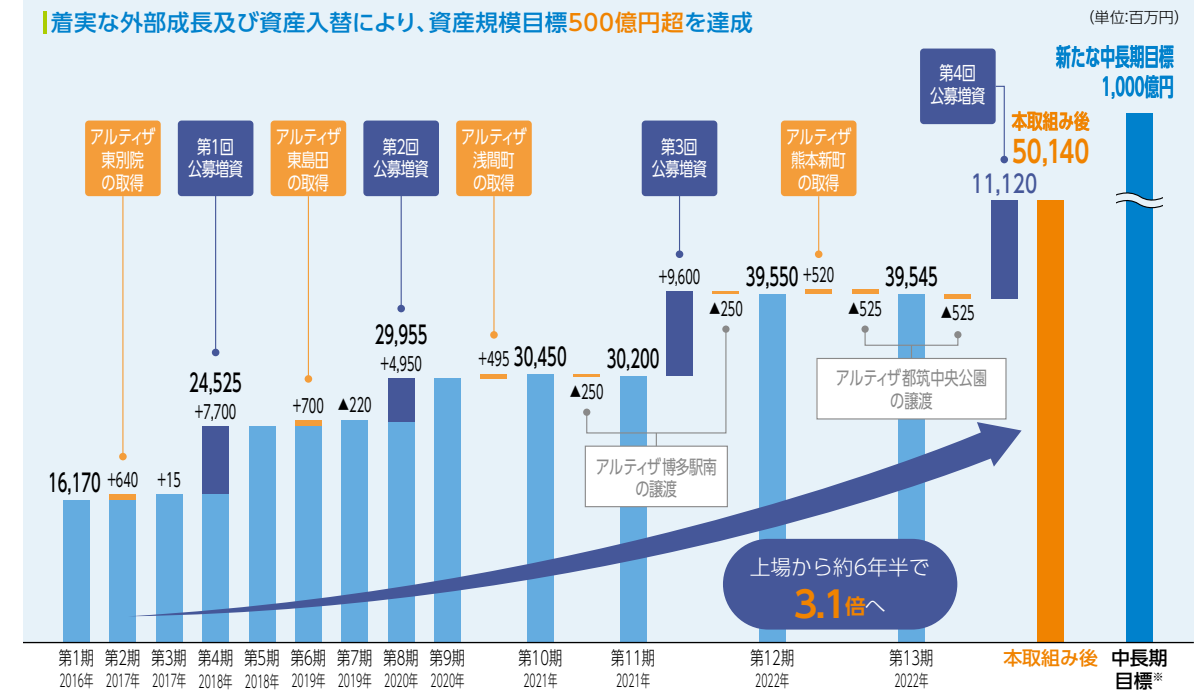
※本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る第13期末又は2022年12月末日時点の数値と2022年12月期取得済資産及び取得(予定)資産並びに本譲渡資産に係る数値から算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。

## 資産の入替の取組み



※各物件の「築年数」は、本投資法人のプレスリリースによる取得又は譲渡の公表時点の数値を記載しています。

## 資産規模の推移



※資産規模に関する中長期目標は、あくまでも現在の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。

# 取得(予定)物件紹介

## Rp-19

### スターシップ 石橋阪大前

所在地	大阪府池田市
取得価格	1,100百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
稼働率	100.0%
竣工年月	2022年1月



## Rp-20

### アルティザ水戸白梅

所在地	茨城県水戸市
取得価格	707百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
稼働率	100.0%
竣工年月	2022年2月



## Rp-21

### グランエターナ 北大前II

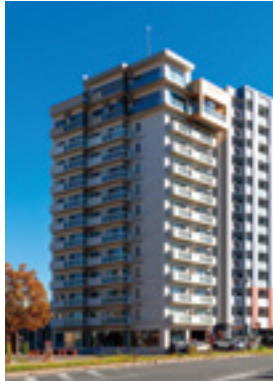
所在地	北海道札幌市
取得価格	570百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
稼働率	100.0%
竣工年月	2007年3月



## Rp-22

### アルファスクエア 南4条東

所在地	北海道札幌市
取得価格	840百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
稼働率	89.0%
竣工年月	2008年9月



## Cp-14

### コープさっぽろ 恵み野店

所在地	北海道恵庭市
取得価格	870百万円
鑑定NOI利回り	6.2%
稼働率	100.0%
竣工年月	2010年3月



## Cp-15

### MRR千歳

所在地	北海道千歳市
取得価格	471百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
稼働率	100.0%
竣工年月	2019年8月



## Cp-16

### MRR岩見沢

所在地	北海道岩見沢市
取得価格	572百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
稼働率	100.0%
竣工年月	①2018年10月 ②2019年9月*



\*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。

## Cp-17

### MRR函館

所在地	北海道函館市
取得価格	390百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
稼働率	100.0%
竣工年月	2018年9月



## Cp-18

### MRR江別

所在地	北海道江別市
取得価格	649百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
稼働率	100.0%
竣工年月	①2018年6月 ②2018年7月*



\*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。

## Cp-19

### MrMax伊勢崎店

所在地	群馬県伊勢崎市
取得価格	1,461百万円
鑑定NOI利回り	7.3%
稼働率	100.0%
竣工年月	1997年12月



## Cp-20

### ミラキタシティ花北

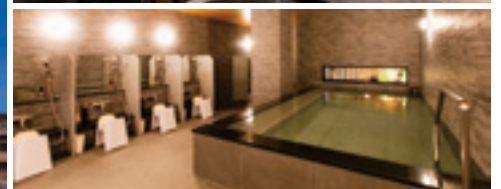
所在地	兵庫県姫路市
取得価格	570百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
稼働率	100.0%
竣工年月	2019年1月



## Hp-02

### ホテルウイング インターナショナル飛騨高山

所在地	岐阜県高山市
取得価格	1,750百万円
鑑定NOI利回り	6.3%
稼働率	100.0%
竣工年月	2020年12月



## Lp-01

### 日本通運 駒ヶ根物流センター

所在地	長野県駒ヶ根市
取得価格	1,170百万円
鑑定NOI利回り	6.2%
稼働率	100.0%
竣工年月	2007年6月



# 財務状況

## 借入先の分散が進展し、JCRより信用格付を取得

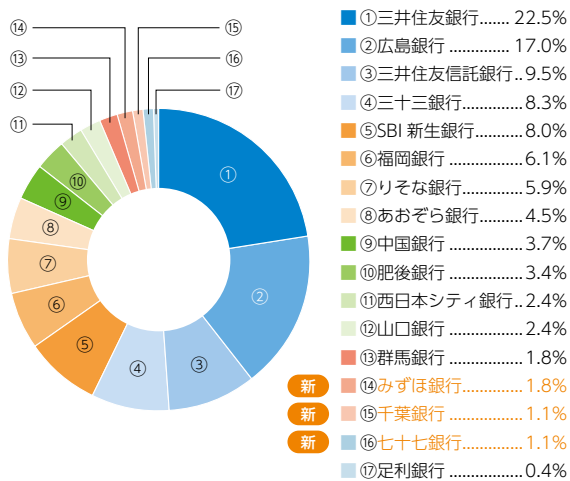
### 格付の取得 (2022年12月13日)

JCR長期発行体格付	<b>A-</b> (安定的)
------------	-----------------

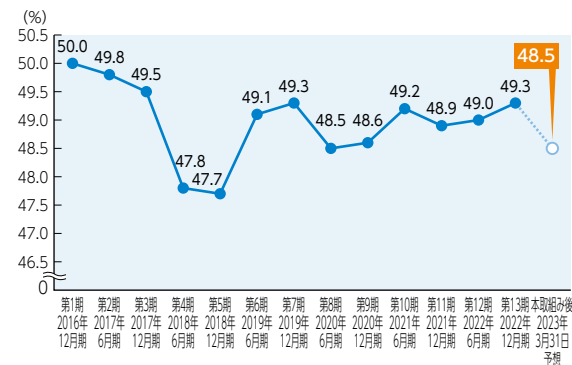
### 財務指標 (2023年2月17日現在)

有利子負債残高	<b>271</b> 億円	長期負債比率	<b>99.0</b> %
---------	---------------	--------	---------------

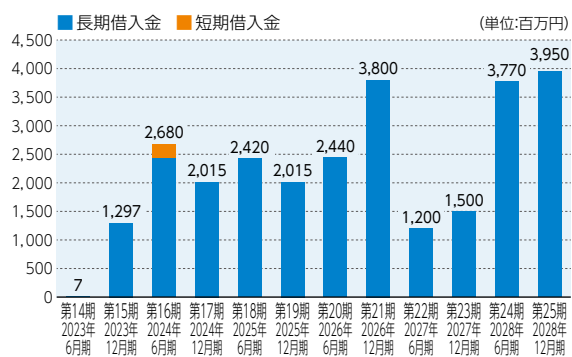
### 借入先の分散状況 (2023年2月17日現在)



### 総資産LTVの推移



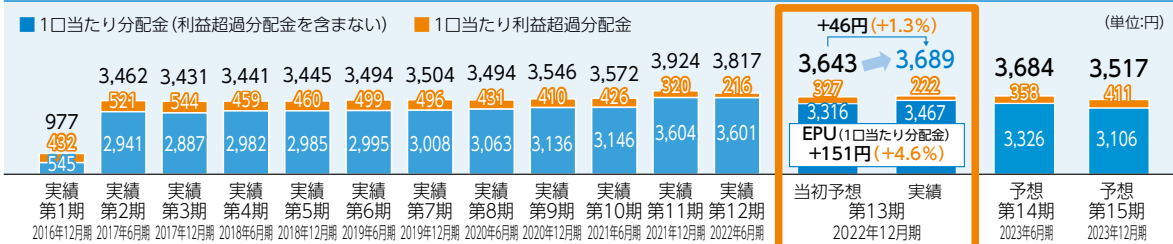
### 返済期限の分散状況 (2023年2月17日現在)



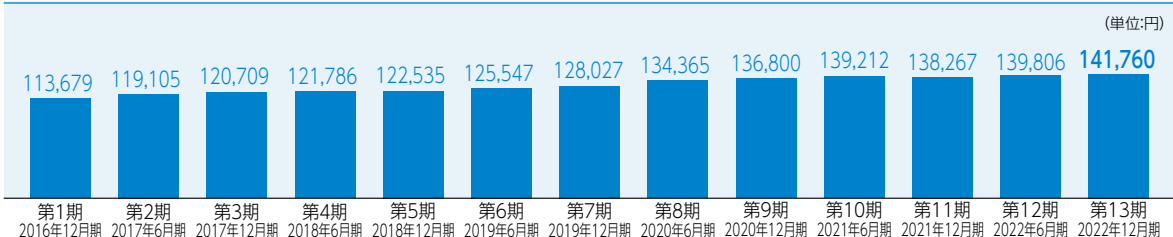
(注) 本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、第13期末及び第4回公募増資実施に係る借入、返済等の想定数値より算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。

## 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移

### 1口当たり分配金の推移



### 1口当たりNAVの推移



(注) 第14期予想、第15期予想については実現を保障するものではありません。

# サポート協定の締結

## アルファコートとのサポート協定の締結

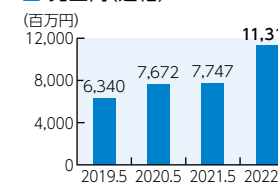
### 地方に良質な物件を保有するアルファコートと新たにサポート協定を締結

#### アルファコートの概要

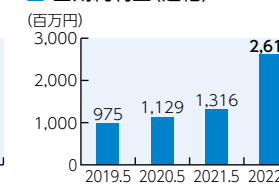
社名	アルファコート株式会社
代表	川村 裕二
設立	2004年3月22日
本社所在地	北海道札幌市中央区
資本金	1億円
従業員数	グループ連結 計50名 (2022年9月1日時点)
事業内容	総合不動産業(不動産貸付業・デベロッパー業) 北海道内一円での再開発事業、官民連携事業及びビル・ホテル・マンション・店舗開発を行う
備考	・経済産業省より「地域未来牽引企業」に認定(2018年12月25日) ・市街地再開発等功労者表彰を受賞(2022年度) ・札幌市内に土地約12.5万㎡、建物87棟、建物床面積約13.6万㎡を保有(2022年9月時点)



#### 売上高(連結)



#### 当期純利益(連結)



#### 保有物件事例



\*市街地再開発等功労者表彰の受賞主体は「アルファコート帯広西3・9地区開発株式会社」であり、アルファコート株式会社は、基本計画・事業計画・事業推進を担当

#### アルファコートグループ連結財務情報 (2022年5月時点)

総資産額	<b>38,275</b> 百万円	純資産額	<b>8,085</b> 百万円
------	-------------------	------	------------------

(注) 「保有物件事例」記載の各物件は、アルファコートが本資料の日付現在保有する物件ですが、本資料の日付現在、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。

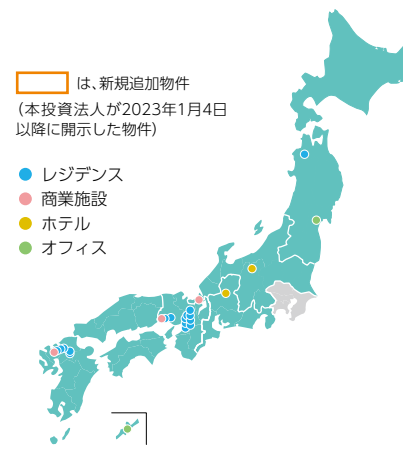
# スポンサーパイプライン

No.	開発	所在地	用途	戸数/区画数	竣工
1	スポンサー市街地再開発	兵庫県姫路市	商業施設(区分所有権)	9区画	2019年1月
2	スポンサー開発	長野県長野市	ホテル	117室	2020年8月
3	スポンサー開発	岐阜県高山市	ホテル	139室	2020年12月
4	スポンサー市街地再開発	滋賀県長浜市	商業施設(区分所有権)	8区画	2021年3月
5	スポンサー開発	大阪府池田市	レジデンス(学生寮)	77戸	2022年1月
6	スポンサー開発	青森県弘前市	レジデンス(学生寮)	100戸	2023年2月
7	スポンサー開発	大阪府茨木市	レジデンス(学生寮)	144戸	2023年3月(予定)
8	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	48戸(1LDK)	2023年3月(予定)
9	スポンサー開発	宮城県仙台市	オフィス	17区画	2023年7月(予定)
10	スポンサー開発	大阪府茨木市	レジデンス(学生マンション)	48戸	2023年9月(予定)
11	スポンサー開発	兵庫県神戸市	レジデンス(学生寮)	177戸	2023年9月(予定)
12	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	31戸(1K)	2024年2月(予定)
13	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	27戸(1LDK)	2024年2月(予定)
14	スポンサー開発	福岡県大野城市	レジデンス	31戸(1LDK)	2024年3月(予定)
15	スポンサー開発	福岡県福岡市	レジデンス	23戸(1LDK他)	2024年3月(予定)
16	スポンサー開発	沖縄県那覇市	オフィス	7区画	2024年3月(予定)
17	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	88戸(1K)	2024年4月(予定)
18	スポンサー開発	福岡県福岡市	商業施設	9区画	2024年6月(予定)
19	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	52戸(1K他)	2024年6月(予定)
20	スポンサー開発	大阪府吹田市	レジデンス	60戸(1K)	2024年9月(予定)
21	スポンサー開発	兵庫県姫路市	レジデンス	126戸(1K)	2024年10月(予定)
22	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	92戸(1R)	2024年11月(予定)
23	スポンサー開発	大阪府大阪市	レジデンス	140戸(1R)	2025年2月(予定)

#### 豊富なレジデンス物件

● レジデンス	16件 (第4回公募増資取得資産含む)
● 商業施設	3件 (第4回公募増資取得資産含む)
● ホテル	2件 (第4回公募増資取得資産含む)
● オフィス	2件

#### 全国に分散したパイプライン



(注) 各物件について、取得済資産として記載されている物件を除き、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。No.6からNo.23までの各物件の開発は完了しておらず竣工予定及び戸数予定は本資料の日付現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。

## 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 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期
		自 2020年 7 月 1 日 自 2020年 12月31日 至	自 2021年 1 月 1 日 自 2021年 6 月30日 至	自 2021年 7 月 1 日 自 2021年 12月31日 至	自 2022年 1 月 1 日 自 2022年 6 月30日 至	自 2022年 7 月 1 日 自 2022年 12月31日 至
営業収益	(百万円)	1,281	1,313	1,402	1,779	1,841
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,281	1,313	1,290	1,666	1,736
営業費用	(百万円)	699	743	748	938	1,026
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	513	542	540	710	763
営業利益	(百万円)	581	570	654	841	815
経常利益	(百万円)	479	481	551	693	667
当期純利益	(百万円)	478	480	550	692	666
総資産額	(百万円)	32,652	32,851	33,001	43,095	43,384
(対前期比)	(%)	△0.4	0.6	0.5	30.6	0.7
純資産額	(百万円)	14,893	14,832	14,837	19,786	19,718
(対前期比)	(%)	△0.4	△0.4	0.0	33.4	△0.3
有利子負債額	(百万円)	15,882	16,167	16,152	21,107	21,392
出資総額	(百万円)	14,869	14,869	14,869	19,725	19,725
出資総額(純額) <sup>(注1)</sup>	(百万円)	14,414	14,352	14,287	19,093	19,052
発行済投資口の総口数	(口)	152,680	152,680	152,680	192,226	192,226
1口当たり純資産額 <sup>(注4)</sup>	(円)	97,547	97,147	97,179	102,931	102,581
1口当たり当期純利益 <sup>(注4)</sup>	(円)	3,136	3,145	3,604	3,676	3,467
分配金総額	(百万円)	541	545	599	733	709
1口当たり分配金	(円)	3,546	3,572	3,924	3,817	3,689
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,136	3,146	3,604	3,601	3,467
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	403	419	312	210	216
総資産経常利益率 <sup>(注4)</sup>	(%)	1.5	1.5	1.7	1.8	1.5
(年換算値)	(%)	2.9	3.0	3.3	3.7	3.1
自己資本利益率 <sup>(注4)</sup>	(%)	3.2	3.2	3.7	4.0	3.4
(年換算値)	(%)	6.4	6.5	7.4	8.1	6.7
期末自己資本比率 <sup>(注4)</sup>	(%)	45.6	45.1	45.0	45.9	45.5
(対前期増減)		△0.0	△0.5	△0.2	0.8	△0.5
配当性向 <sup>(注4)</sup>	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数	(件)	31	32	32	39	40
減価償却費	(百万円)	243	247	248	306	313
資本的支出額	(百万円)	24	31	327	24	135
賃貸NOI(Net Operating Income) <sup>(注4)</sup>	(百万円)	1,011	1,019	999	1,262	1,286
FFO(Funds from Operation) <sup>(注4)</sup>	(百万円)	722	727	687	885	874
1口当たりFFO <sup>(注4)</sup>	(円)	4,729	4,764	4,502	4,606	4,550
期末総資産有利子負債比率(LTV) <sup>(注4)</sup>	(%)	48.6	49.2	48.9	49.0	49.3

(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) 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4) 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）（注1）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に上場（銘柄コード 3470）しました。当期末における発行済投資口の総口数は192,226口となっています（注2）。

(注1) 金額については、百万円未満の数値がある場合には、百万円未満を切り捨てて記載しています。特段の記載がない限り、以下同じです。

(注2) 本投資法人は、2023年1月18日及び同年2月14日に新投資口の発行を行いました。詳細は、後記「(次期の見通し) ②決算後に生じた重要な事実 (A) 新投資口の発行」をご参照下さい。

#### ② 投資環境

当期（2022年12月期）における日本の経済状況について、2022年7月-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-0.8%とマイナス成長になりました。2022年1月-3月期と比較すると、2022年7月-9月期の国内需要は0.3%から0.4%と増加しました。理由としては、2022年1月-3月期と比較して2022年7月-9月期は新型コロナウイルス感染症の影響が収束しつつあり、国内需要を中心に経済活動が徐々に再開しつつあったことが挙げられます。今後については、新型コロナウイルス感染症新規感染者数は増減を繰り返しており、今後の影響について引き続き警戒が必要と認識しています。

#### (金融市場)

世界的な金融緩和状況が続いており、全銀協日本円TIBORの3か月物は、2022年7月1日より2022年8月2日の間で0.06727%、2022年8月3日より2022年9月28日まで0.06364%、2022年9月29日から2022年12月21日までは0.05364%、2022年12月22日から2022年12月30日までは0.06364%にて推移しています。今後においても、2022年12月に日本銀行の金融緩和政策が変更になり、他にも新型コロナウイルス感染症の状況、ウクライナ情勢、為替変動、物価指数の高騰等、金融市場に影響を及ぼす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（2022年12月）」によれば、2022年1月～11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7,806億円と前年同期と比べて6,106億円（対前年同期比-43.9%）減少し、譲渡実績は譲渡価格合計2,308億円と前年同期と比べて1,149億円（対前年同期比-33.2%）減少しました。要因としては、前期に引き続き緩和的な資金供給環境が継続し不動産価格が高騰した結果、不動産取得による収益利回りが確保しにくい状況であり売買実績が減少したものと考えられます。今後、日本銀行の金融緩和政策の変更もあり引き続き留意する必要があると思われまます。

#### (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」によれば、2022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+0.4%増加しており、エリア別では九州エリア+4.5%、中国エリア+1.9%、四国エリア+1.5%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+5.9%、エリア別では東北エリア+8.2%、中国エリア+8.0%、近畿エリア+7.8%と、全国的に増加傾向となっています。スーパーマーケット、ドラッグストア共に、新型コロナウイルス感染症新規感染が収束しておらず、不透明な消費状況が継続すると認識しております。

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、長期的には安定的に推移するものと思われまます。

### (ホテル市場)

日本政府観光局「訪日外客数（2022年11月推計値）」によれば、2022年1月～11月の訪日外国人旅行者数は、246万人（対前年比+953.1％）（推計値含む）と前年に比べて大きく増加しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（2022年10月・第2次速報、2022年11月・第1次速報）」によれば、2022年10月の日本人延べ宿泊数は、4,215万人泊（対前年同月比+32.7％）、外国人延べ宿泊数は、212万人泊（対前年同月比+579.8％）と外国人宿泊需要が大きく増加しています。宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル64.0％（対前年同月比+12.9％）、シティホテル60.2％（対前年同月比+19.2％）、リゾートホテル52.2％（対前年同月比+16.9％）と稼働率は増加傾向に転じています。新型コロナウイルス感染症の影響が収束しつつあり、日本人旅行者向けに全国旅行支援も実施され、外国人旅行者の入国制限も2022年10月11日に原則として撤廃されたことから、日本人及び外国人旅行者数が増加すると認識しております。

### (オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office,Q3 2022」によれば、2022年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、広島市6.2％（対前年同期比+3.1pts）、名古屋市5.1％（対前年同期比+1.3pts）、大阪市3.2％（対前年同期比+0.5pts）、福岡市3.2％（対前年同期比+0.2pts）と対前年同期比で上昇傾向にあります。他方、想定成約賃料は、札幌市15,510円/坪（対前年同期比+1.9％）、名古屋市14,300円/坪（対前年同期比±0.0％）、福岡市16,080円/坪（対前年同期比-0.7％）、広島市11,800円/坪（対前年同期比-0.8％）と都市別に傾向が分かれています。

今後においては、シェアオフィス勤務、在宅勤務等の普及により、オフィス需要の変化が想定されるため、稼働率等については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。）の各視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、運用物件の安定した稼働及び、ダウンタイムの短縮に努めました。また、内部成長策の一環として、「アルティザ川崎EAST」の屋上アンテナ追加等を行い、契約賃料増加に向けて取り組みました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産（40物件、取得価格（注）の合計39,545百万円）の稼働率は98.0％、期中平均稼働率は97.7％となりました。

（注）「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、2022年7月5日に短期借入金300百万円の借入れを行い、不動産信託受益権1件の取得資金及び付帯費用の一部に充当しました。また、2022年8月1日に返済期限を迎える2019年8月1日付にて借り入れた長期借入金（4-A）2,015百万円の返済に充当するため2022年8月1日付で長期借入金合計2,015百万円の借入れを行いました。このほか2016年8月1日付にて借り入れた長期借入金（トランシェD：借入残高1,327百万円）のうち、7百万円について2022年8月1日付で、また7百万円について2022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（2022年12月末）時点における借入金残高は、21,392百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、49.3％となりました。

また、2022年12月13日には株式会社日本格付研究所（JCR）から本投資法人の長期発行体格付けとして「A-/安定的」の格付を取得しました。

（注）後記「（次期の見通し）②決算後に生じた重要な事実（B）資金の借入れ」に記載のとおり、2023年1月19日付で取得（予定）資産（ただし、日本通運 物々物流センターを除きます。）の取得資金及びその付帯費用の一部に充当する為、長期借入金1,500百万円及び3,950百万円並びに短期借入金260百万円の借入れ、及び2023年1月23日付で2023年1月23日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェ5-A）2,140百万円並びに2023年1月23日に返済期限を迎える短期借入金300百万円（契約番号4）の返済に充当する為、長期借入金合計2,440百万円の借入れを行いました。また2023年2月1日付で、上記2016年8月1日付にて借り入れた長期借入金（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27,095百万円となっています。

### 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1,841百万円、営業利益815百万円、経常利益667百万円となり、当期純利益は666百万円となりました。

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3,467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14にはば相当する額である42百万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222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6円となります。

また、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合）は72.4％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13期末（2022年12月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は47,170百万円であり、不動産等の帳簿価格合計（38,931百万円）及び第14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（76百万円）の合計を上回ります。

（注2）不動産等の帳簿価格合計の内訳は有形固定資産の計上額38,928百万円及び無形固定資産に計上された信託借地権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40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、76百万円であり、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2023年6月期において76百万円、2023年12月期において107百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとしました。

## 3. 増資等の状況

当期末(2022年12月31日)までの最近5年間における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) <small>(注1)</small> (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2018年 1月22日	公募増資	39,500	130,468	4,142	12,216	4,142	12,129	(注2)
2018年 2月16日	第三者割当	1,872	132,340	196	12,412	196	12,325	(注3)
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4)
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5)
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6)
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7)
2020年 1月20日	公募増資	19,371	151,711	2,340	14,752	2,340	14,429	(注8)
2020年 2月17日	第三者割当	969	152,680	117	14,869	117	14,546	(注9)
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10)
2020年 9月18日	利益を超える金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,414	(注11)
2021年 3月18日	利益を超える金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△62	14,352	(注12)
2021年 9月14日	利益を超える金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,287	(注13)
2022年 1月18日	公募増資	38,158	190,838	4,685	19,555	4,685	18,972	(注14)
2022年 2月15日	第三者割当	1,388	192,226	170	19,725	170	19,142	(注15)
2022年 3月16日	利益を超える金銭の分配	—	192,226	—	19,725	△48	19,093	(注16)
2022年 9月16日	利益を超える金銭の分配	—	192,226	—	19,725	△41	19,052	(注17)

（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3）1口当たり発行価額104,868円にて、公募に伴うSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金は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4）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5）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6）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7）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8）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9）1口当たり発行価額120,814円にて、公募に伴うSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金の一部を充当し、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10）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。

（注11）2020年8月19日開催の本投資法人役員会において第8期（2020年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり431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18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1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注12）2021年2月18日開催の本投資法人役員会において第9期（2020年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり410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18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1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

- 千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注13) 2021年8月18日開催の本投資法人役員会において第10期（2021年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり426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1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注14) 1口当たり発行価格127,627円（発行価額122,783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15) 1口当たり発行価額122,783円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴うS M B C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。
- (注16) 2022年2月18日開催の本投資法人役員会において第11期（2021年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり320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16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1,221千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注17) 2022年8月18日開催の本投資法人役員会において第12期（2022年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり216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16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1,153千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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自2020年7月1日 至2020年12月31日	自2021年1月1日 至2021年6月30日	自2021年7月1日 至2021年12月31日	自2022年1月1日 至2022年6月30日	自2022年7月1日 至2022年12月31日
最高(円)	114,900円	139,500円	139,400円	139,000円	138,900円
最低(円)	90,400円	110,100円	125,700円	122,300円	129,700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3,467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14にほぼ相当する額である42百万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222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6円となります。

期別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	
	自2020年7月1日 至2020年12月31日	自2021年1月1日 至2021年6月30日	自2021年7月1日 至2021年12月31日	自2022年1月1日 至2022年6月30日	自2022年7月1日 至2022年12月31日	
当期末処分利益総額	(千円)	478,907	480,339	550,333	692,259	666,574
利益留保額	(千円)	103	8	74	53	126
金銭の分配金総額	(千円)	541,403	545,372	599,116	733,726	709,121
(1口当たり分配金)	(円)	(3,546)	(3,572)	(3,924)	(3,817)	(3,689)
うち利益分配金総額	(千円)	478,804	480,331	550,258	692,205	666,447
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,136)	(3,146)	(3,604)	(3,601)	(3,467)
うち出資払戻総額	(千円)	62,598	65,041	48,857	41,520	42,674
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(410)	(426)	(320)	(216)	(222)
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)	1,068	1,068	1,221	1,153	1,153
(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)	(7)	(7)	(8)	(6)	(6)
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)	61,530	63,972	47,636	40,367	41,520
(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)	(403)	(419)	(312)	(210)	(216)

(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、借務の返済及び分配金の支払等)に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保していることを前提として、資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段の一つとして、その実施が最適と考えられる場合には利益超過分配を実施する方針としています。なお、実際の分配金額については、金融環境や不動産投資信託市場の状況等も勘案して決定することになりますが、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)の諸規則に定める金額(注2)を上限とし、かつ、減価償却費の30%に相当する金額を限度とし、ペイアウトレシオを参考指標とし、ペイアウトレシオが75%を上回ることはない範囲の金額とします。

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

## 5. 今後の運用方針

### ①想定される将来動向

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響及び、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の進捗状況により、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7拠点の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、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9社(株式会社三十三銀行、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、株式会社リビタ、及び2023年1月4日に新たにサポート協定を締結したアルファコート株式会社)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、また2023年1月4日にサポート協定を締結したアルファコート株式会社より、物件情報の提供、リーシングサポートの提供等に係る各種サポートを受ける予定であり、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、現時点も全国各地の新規感染者数が増減しており今後の影響について警戒が必要と認識しています。

今後も当期同様、保有資産の運営状況や周辺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、共用部照明器具のLED化による環境への配慮・取組み及び水道光熱費等のコスト削減、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

### (A) 新投資口の発行

本投資法人は、2023年1月4日及び2023年1月12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2023年1月18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2023年2月14日に投資口2,143口に係る払込が完了しています。

この結果、出資総額は25,214百万円、発行済投資口の総口数は237,225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 42,856口  
 発行価格： 1口当たり金126,652円  
 発行価格の総額： 5,427,798,112円  
 発行価額(払込金額) 1口当たり金121,975円  
 発行価額(払込金額)の総額 5,227,360,600円  
 払込期日 2023年1月18日

#### (第三者割当による新投資口の発行) (本第三者割当)

発行新投資口数 2,143口(上限)  
 発行価額(払込金額) 1口当たり金121,975円  
 発行価額(払込金額)の総額 261,392,425円(上限)  
 払込期日 2023年2月14日  
 割当先 S M B C日興証券株式会社

(注) 払込が完了した発行新投資口数は2,143口であり、払込金額は261,392,425円となっています。

#### (資金使途)

一般募集における手取金(5,227,360,600円)については、下記「(C) 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ており、また、コープさっぽろ恵み野店及び日本通運 駒ヶ根物流センターの取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部については2023年3月31日に充当する予定です。

本第三者割当による新投資口発行の手取金(261,392,425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。

### (B) 資金の借入れ

本投資法人は、2023年1月19日付で、下記「(C) 資産の取得」に記載の取得(予定)資産(ただし、日本通運 駒ヶ根物流センターを除きます。)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する協調融資団より総額5,710百万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 <sup>(注3)</sup>	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ10-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 <sup>(注1)</sup>	1,500	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) <sup>(注4)</sup> +0.700%(変動金利)	2023年 1月19日	2027年 7月19日 <sup>(注5)</sup>	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ10-B	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 <sup>(注2)</sup>	3,950	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) <sup>(注4)</sup> +0.800%(変動金利)	2023年 1月19日	2028年 7月19日 <sup>(注5)</sup>	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ10-C	株式会社 三井住友銀行	260	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) <sup>(注4)</sup> +0.200%(変動金利)	2023年 1月19日	2024年 1月19日 <sup>(注5)</sup>	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SBI新生銀行(注6)、株式会社群馬銀行及び株式会社千葉銀行から構成されています。

(注2) 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、株式会社三十三銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社山口銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社七十七銀行から構成されています。

(注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

(注4) 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3か月全銀協日本円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(<https://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5) 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。

(注6) 株式会社新生銀行による2023年1月4日付の商号変更により、商号が株式会社新生銀行から株式会社SBI新生銀行に変更されています。以下同じです。

本投資法人は、2023年1月23日付で、同日に返済期限を迎える長期借入金(トランシェ5-A)2,140百万円及び短期借入金(契約番号4)300百万円の返済資金に充当するため、長期借入金2,440百万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 <sup>(注2)</sup>	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ11	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)	2,440	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR)(注3)+0.600% (変動金利)	2023年 1月23日	2026年 1月23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、株式会社三十三銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社みずほ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3か月日本円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(<https://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。

### (C) 資産の取得

本投資法人は、2023年1月19日に下記11物件(取得価格9,080百万円)を取得し、2023年3月31日に下記2物件(取得予定価格2,040百万円)の取得を予定しております。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日 又は取得予定 年月日
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	株式会社 マリモ	1,100	1,170	2023年 1月19日
Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	株式会社 マリモ	707	781	2023年 1月19日
Rp-21	グランエターナ北大前II	北海道札幌市	株式会社 マリモ	570	587	2023年 1月19日
Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	アルファコート 株式会社	840	889	2023年 1月19日
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	アルファホール ディングス株式 会社	870	1,020	2023年 3月31日
Cp-15	MR R千歳	北海道千歳市	アルファプロジ ェクト合同会社	471	505	2023年 1月19日
Cp-16	MR R岩見沢	北海道岩見沢市	アルファコート 株式会社	572	625	2023年 1月19日
Cp-17	MR R函館	北海道函館市	アルファコート 株式会社	390	436	2023年 1月19日
Cp-18	MR R江別	北海道江別市	アルファホール ディングス株式 会社	649	692	2023年 1月19日
Cp-19	Mr Ma x 伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	株式会社ミスタ ーマックス・ホ ールディングス	1,461	1,950	2023年 1月19日
Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	株式会社 マリモ	570	708	2023年 1月19日
Hp-02	ホテルウイング インターナショナル飛騨高山	岐阜県高山市	株式会社 マリモ	1,750	1,930	2023年 1月19日
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	非開示(注2)	1,170	1,220	2023年 3月31日
合計(13物件)				11,120	12,513	—

(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、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。

(注2) 取得先は、国内の法人ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本日現在、投信法上の利害関係人等、並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人の関連当事者には該当しません。

(注3) 「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注4) 「鑑定評価額」は、いずれも2022年8月1日又は2022年12月1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。

#### (D) 資産の譲渡

本投資法人は、2023年1月11日に下記物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	譲渡年月日
Rt-02	アルティザ都筑中央公園（第14期譲渡分）	神奈川県横浜市	非開示 (注3)	665	575	2023年 1月11日

(注1) 「譲渡価額」は、売買契約に記載された売買代金（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2) 鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2022年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する鑑定評価額の50%持分相当額を単位未満切り捨てて記載しています。  
 (注3) 譲渡先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期別	第9期 (2020年12月31日)	第10期 (2021年6月30日)	第11期 (2021年12月31日)	第12期 (2022年6月30日)	第13期 (2022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)	152,680	152,680	152,680	192,226	192,226
出資総額 (百万円)	14,869	14,869	14,869	19,725	19,725
投資主数 (人)	10,385	11,157	11,272	13,983	14,029

### 2. 投資口に関する事項

2022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 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	17,302	9.0
株式会社マリモ	16,866	8.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	16,156	8.4
野村信託銀行株式会社（投信口）	7,734	4.0
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,789	1.5
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,195	1.1
米沢信用金庫	2,000	1.0
JPMORGAN証券株式会社	1,901	1.0
渡邊 秀三	1,700	0.9
JP JPMSE LUX RE BARCLAYS CAPITAL SEC LTD EQ CO	1,660	0.9
合計	70,303	36.6

(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	—
	藤間 義雄	太平洋セメント株式会社 監査役	1,500
監督役員 (注1)	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 東京センチュリー株式会社 取締役 パシフィックポーター株式会社 監査役	1,500
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	7,000

(注1) 監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。  
 (注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。また、監督役員については、当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)を記載しています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

#### 4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

#### 5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022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(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
一般事務受託者(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(機関運営)	マリモ・アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者(会計及び税務)	東京共同会計事務所

## 投資法人の運用資産の状況

#### 1. 本投資法人の資産の構成

2022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12期 2022年6月30日現在		第13期 2022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	26,855	62.3	27,286	62.9
	その他地域	6,904	16.0	6,861	15.8
	東京圏	5,313	12.3	4,781	11.0
信託不動産 合計		39,073	90.7	38,929	89.7
預金・その他の資産		4,021	9.3	4,454	10.3
資産総額 計		43,095	100.0	43,384	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、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2)「保有総額」は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

2022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	2,693	9,810.37	9,337.52	95.2	7.4	レジデンス
Cp-13	光明池アクト	2,116	6,379.29	6,195.12	97.1	7.5	商業施設
Cp-07	MR Rくまもと	2,083	11,157.71	11,084.51	99.3	7.4	商業施設
Rp-16	アルティザ小倉	1,938	5,307.82	4,915.67	92.6	3.3	レジデンス
Op-03	MR R宇都宮	1,865	5,106.48	4,906.74	96.1	5.0	オフィス
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1,781	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	1,172	2,180.10	2,180.10	100.0	2.2	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
Cp-01	MR Rおおむた	1,135	6,485.11	6,485.11	100.0	2.3	商業施設
Rt-04	アルティザ相武台	1,135	5,703.73	5,430.50	95.2	3.0	レジデンス
合計/平均		17,091	77,429.54	75,834.20	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ることで物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途とし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、2022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、2022年12月31日現在の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済みの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、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。以下同じです。

(注4)「稼働率」は、2022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済みの各賃貸借契約又は当該物件の図面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。

#### 3. 不動産等組入資産明細

2022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	2,693	4,000
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	362	539
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	1,350
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	594	703
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	686	830
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	924	1,180
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	666	732
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	427	486
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	1,172	1,340
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	645
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市中区新道一丁目19番30号	信託受益権	1,079.20	518	546
Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市北通町1番地	信託受益権	1,915.65	830	859

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-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市垂水区小東台東868番1416	信託受益権	2,801.77	1,033	1,230
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市泉町三丁目3番26号	信託受益権	1,843.68	647	707
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市小倉北区吉野町11番10号	信託受益権	5,307.82	1,938	1,940
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市稲荷町5番13号	信託受益権	2,275.84	629	612
Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市中央区新町一丁目5番10号	信託受益権	1,598.52	561	533
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	592	762
Rt-02	アルティザ都筑中央公園(注5)(注6)	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	1,865.88	542	575
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	746	1,050
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	1,135	1,320
Cp-01	MR R 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	1,135	940
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	447	550
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	205	425
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)	1,781	2,920
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)	881	1,170
Cp-07	MR R 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	2,083	2,490
Cp-08	MR R 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	953	1,300
Cp-09	MR R 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	891	985
Cp-10	MR R あきた(注7)	秋田県秋田市茨島一丁目1番16号	信託受益権	8,416.10	850	892
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	1,240
Cp-12	MR R 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	1,000	1,020
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市南区鴨谷台二丁目1番3号	信託受益権	6,379.29	2,116	2,340
Ct-01	MR R 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	1,260
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	618	769
Op-01	MR R 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	1,070	1,310
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	728	1,360
Op-03	MR R 宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷六丁目1番7号、同3番9	信託受益権	5,106.48	1,865	1,990
Op-04	池下E Sビル	愛知県名古屋市中区栄区覚王山通八丁目70番1号	信託受益権	2,066.02	1,017	1,150
	合計			181,039.79	38,929	47,170

(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2022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投信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た2022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(建物下のピロティ駐車場部分)及び倉庫棟の面積を含みます。

(注5) 本投資法人は、2022年9月30日付でアルティザ都筑中央公園の信託受益権の準共有持分(持分割合50%)を、2023年11月11日付で準共有持分(持分割合50%)を、それぞれ譲渡しております。以下同じです。

(注6) アルティザ都筑中央公園については、本投資法人が2022年12月31日現在保有する準共有持分に相当する金額、投資比率及び面積を記載しています。以下同じです。

(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(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12期 (2022年1月1日～2022年6月30日)				第13期 (2022年7月1日～2022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	199	95.3	130	7.8	200	95.2	128	7.4
Rp-02	アルティザ 上前津	43	97.7	17	1.0	40	90.9	17	1.0
Rp-03	アルティザ 博多プレミアム	112	95.7	49	3.0	114	97.4	48	2.8
Rp-04	アルティザ 博多駅南(注6)	—	—	1	0.1	—	—	—	—
Rp-05	アルティザ 東別院	50	92.6	22	1.3	52	96.3	20	1.2
Rp-06	アルティザ 上前津II	50	100.0	24	1.5	47	94.1	24	1.4
Rp-07	アルティザ 千代田	78	100.0	35	2.1	69	88.5	33	1.9
Rp-08	アルティザ 東島田	50	96.2	24	1.5	47	90.4	24	1.4
Rp-09	アルティザ 鶴舞	29	96.7	14	0.9	26	86.7	13	0.8
Rp-10	アルティザ 淡路駅東	91	100.0	38	2.3	91	100.0	38	2.2
Rp-11	アルティザ 松本	51	87.2	28	1.7	48	82.9	26	1.5
Rp-12	アルティザ 浅間町	39	97.5	17	1.0	38	95.0	17	1.0
Rp-13	アルティザ北通町	52	96.2	27	1.6	53	98.3	31	1.8
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	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)
Rp-15	アルティザ水戸泉町	44	93.9	21	1.3	47	100.0	23	1.4
Rp-16	アルティザ小倉	123	88.8	55	3.3	128	92.6	57	3.3
Rp-17	アルティザ倉敷	45	94.2	23	1.4	45	94.2	22	1.3
Rp-18	アルティザ熊本新町	—	—	—	—	45	93.9	17	1.0
Rt-01	アルティザ 池尻	19	100.0	17	1.1	19	100.0	18	1.0
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	58	93.6	40	2.4	58	93.5	27	1.6
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	1	100.0	30	1.8	1	100.0	30	1.7
Rt-04	アルティザ 相武台	80	95.3	52	3.2	80	95.2	51	3.0
Cp-01	MR R おおむた	8	94.9	37	2.2	9	100.0	39	2.3
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	7	100.0	21	1.3	7	100.0	21	1.2
Cp-03	Foodaly 青葉店	1	100.0	16	1.0	1	100.0	16	0.9
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-07	MR R くまもと	62	100.0	116	7.0	59	99.3	129	7.4
Cp-08	MR R させば	5	100.0	57	3.5	5	100.0	59	3.4
Cp-09	MR R いとしま	3	100.0	39	2.4	3	100.0	42	2.4

# 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2022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14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
MR Rいとしま	福岡県糸島市	空調機更新	自 2023年1月 至 2023年6月	11,000	—	—
プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	前面道路側シール打ち替え	自 2023年1月 至 2023年6月	10,000	—	—

## 2. 期中の資本的支出

本投資法人が2022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135,370千円であり、当期費用に区分された修繕費45,681千円と合わせ、合計181,052千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)
アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	大規模修繕	自 2022年7月 至 2022年12月	74,486
アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	エレベーターリニューアル工事	自 2022年7月 至 2022年9月	7,999(注)
その他資本的支出				52,884
合計				135,370

(注) アルティザ都筑中央公園につき、本投資法人は2022年9月30日付で準共有持分50%を譲渡しており、本投資法人が2022年12月31日現在保有する準共有持分は50%ですが、本投資法人がエレベーターリニューアル工事について支払った金額をそのまま記載しています。

## 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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日
当期首積立金残高	169,429	205,778	438,244	190,440	372,630
当期積立額	46,553	262,297	79,300	206,888	168,197
当期積立金取崩額	10,203	29,831	327,104	24,698	135,370
次期繰越額	205,778	438,244	190,440	372,630	405,457

(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12期 (2022年1月1日～2022年6月30日)				第13期 (2022年7月1日～2022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-10	MR Rあきた(注7)	4	100.0	32	1.9	4	100.0	32	1.8
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	MR RあきたⅡ	3	100.0	43	2.6	3	100.0	43	2.5
Cp-13	光明池アクト	30	96.3	112	6.8	29	97.1	130	7.5
Ct-01	MR Rいちはら (底地)	5	100.0	21	1.3	5	100.0	21	1.2
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)	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-0 1	MR Rデルタビル	14	100.0	57	3.4	13	98.3	57	3.3
Op-0 2	プレスト 博多祇園ビル	11	89.7	50	3.0	11	89.7	46	2.7
Op-0 3	MR R宇都宮	74	94.8	78	4.7	76	96.1	87	5.0
Op-0 4	池下E Sビル	5	100.0	46	2.8	5	100.0	52	3.0
合計/平均		1,452	98.0	1,666	100.0	1,484	98.0	1,736	100.0

(注1) 「テナント数」は、各期末の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。同一の転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。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済みの各賃貸借契約又は当該物件の図面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、各保有資産の各期末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(各保有資産の各期末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。

(注6) 「アルティザ博多駅前」(準共有持分50%)は、2022年1月26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。

# 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12期 自2022年1月1日 至2022年6月30日	第13期 自2022年7月1日 至2022年12月31日
資産運用報酬	143,526	164,371
資産保管報酬	2,075	2,159
一般事務委託報酬	17,363	19,639
役員報酬	2,700	3,000
公租公課	21,314	27,314
その他営業費用	40,884	46,403
合計	227,864	262,889

## 2. 借入状況

2022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	使途	摘要
借入金	株式会社三井住友銀行	2022年7月5日	—	300	0.267 (注1)	2023年1月23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		—	300					
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 株式会社三十三銀行 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	—	0.652 (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 株式会社三十三銀行 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	2,140	0.661 (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
	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行	2016年8月1日	30	1,312	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
計			4,185	3,452					
長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行	2016年8月1日	1,297	—	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 株式会社福岡銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社肥後銀行 株式会社新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行	2021年2月1日	2,420	2,420	0.663 (注1)	2024年2月1日	期限一括返済	借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行 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 株式会社三十三銀行 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	0.863 (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

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
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 株式会社肥後銀行 株式会社新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行	2021年2月1日	2,420	2,420	0.763 (注1)	2025年2月1日	期限一括返済	借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社中国銀行	2022年8月1日	—	2,015	0.672 (注1)	2025年8月1日	期限一括返済	借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社西日本シティ銀行	2021年8月2日	3,800	3,800	0.862 (注2)	2026年8月3日	期限一括返済	借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行 株式会社足利銀行	2022年1月19日	1,200	1,200	0.863 (注1)	2027年1月19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 株式会社三十三銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社肥後銀行 株式会社中国銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社山口銀行	2022年1月19日	3,770	3,770	0.963 (注1)	2028年1月19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			16,922	17,640					
合計			21,107	21,392					

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

## 3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

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

物件の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(百万円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
不動産信託受益権	アルティザ熊本新町	2022年7月5日	520	—	—	—	—
不動産信託受益権	アルティザ都筑中央公園(注2)	—	—	2022年9月30日	665	532	105
合計		—	520	—	665	532	105

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

(注2)本投資法人は、2022年9月30日付でアルティザ都筑中央公園の信託受益権の準共有持分(持分割合50%)を、2023年1月11日付で準共有持分(持分割合50%)を、それぞれ譲渡していますが、本投資法人が第13期中に譲渡した準共有持分に相当する金額を記載しています。

### 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	アルティザ熊本新町	2022年7月5日	信託受益権	520	524	大和不動産鑑定株式会社	2022年5月31日
合計		—	—	520	524	—	—
譲渡	アルティザ都筑中央公園(注)	2022年9月30日	信託受益権	665	575	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月30日
合計		—	—	665	575	—	—

(注)本投資法人が第13期中に譲渡した準共有持分に相当する譲渡価格及び鑑定評価額を記載しています。

#### ②その他

該当事項はありません。

### 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(百万円)/比率(注3)(%)	売付額等(百万円)
総額	520	665
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
株式会社マリモ	520(100.0)	—(—)
合計	520(100.0)	—(—)

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

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

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

#### ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
賃貸事業収入	1,610,249	株式会社マリモ	1,349,808	83.8
その他賃貸事業収入	125,871	株式会社マリモ	99,270	78.9
管理業務費	140,984	株式会社マリモ	53,951	38.3
その他賃貸事業費用	28,359	株式会社マリモ	1,830	6.5

### 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。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

### 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
2022年6月30日	投資口事務代行に係る一般事務委託契約及び特別口座の管理に係る一般事務委託契約の一部変更	投資主総会資料の電子提供制度の創設に伴い、一般事務委託(投資口事務代行委託)契約書及び一般事務委託(特別口座の管理に関する)契約書の一部変更に関する覚書を三井住友信託銀行株式会社と締結しました。なお、2022年9月1日付で変更の効力が生じています。

### 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) (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,038,601	1,692,246
信託現金及び信託預金	2,528,169	2,451,434
営業未収入金	20,377	21,119
前払費用	89,219	90,352
未収消費税等	116,940	—
流動資産合計	3,793,308	4,255,153
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	17,846,178	18,322,879
減価償却累計額	△2,404,457	△2,684,323
信託建物(純額)	15,441,721	15,638,556
信託構築物	390,594	388,731
減価償却累計額	△72,357	△79,319
信託構築物(純額)	318,236	309,412
信託機械及び装置	118,437	123,822
減価償却累計額	△33,454	△36,475
信託機械及び装置(純額)	84,982	87,346
信託工具、器具及び備品	52,046	57,564
減価償却累計額	△19,674	△22,198
信託工具、器具及び備品(純額)	32,371	35,366
信託土地	23,193,368	22,855,945
信託建設仮勘定	1,286	1,566
有形固定資産合計	39,071,966	38,928,193
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	3,204	3,077
無形固定資産合計	3,204	3,077
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	162,968	145,615
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	13,766	13,766
投資その他の資産合計	186,748	169,398
固定資産合計	39,261,920	39,100,668
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	40,570	28,723
繰延資産合計	40,570	28,723
資産合計	43,095,798	43,384,546

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	156,041	121,106
短期借入金	—	300,000
1年内返済予定の長期借入金	4,185,000	3,452,500
未払費用	208,766	268,624
未払法人税等	907	955
未払消費税等	—	62,067
前受金	262,679	264,886
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	45,021	45,021
その他	10,484	23,681
流動負債合計	4,868,901	4,538,841
<b>固定負債</b>		
長期借入金	16,922,500	17,640,000
信託預り敷金及び保証金	1,499,973	1,468,455
資産除去債務	18,378	18,398
その他	10	22
固定負債合計	18,440,863	19,126,876
負債合計	23,309,764	23,665,717
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	19,725,556	19,725,556
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △12,152	※1 △13,305
その他の出資総額控除額	△619,628	△659,995
出資総額控除額合計	△631,781	△673,301
出資総額(純額)	19,093,775	19,052,254
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	692,259	666,574
剰余金合計	692,259	666,574
投資主資本合計	19,786,034	19,718,828
純資産合計	※2 19,786,034	※2 19,718,828
負債純資産合計	43,095,798	43,384,546



#### IV. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1, ※4 1,560,094	※1, ※4 1,610,249
その他賃貸事業収入	※1, ※4 106,586	※1, ※4 125,871
不動産等売却益	※2 112,903	※2 105,233
営業収益合計	1,779,585	1,841,354
営業費用		
賃貸事業費用	※1, ※2, ※3, ※4 710,463	※1, ※2, ※3, ※4 763,119
資産運用報酬	143,526	164,371
資産保管手数料	2,075	2,159
一般事務委託手数料	17,363	19,639
役員報酬	2,700	3,000
公租公課	21,314	27,314
その他営業費用	※3 40,884	※3 46,403
営業費用合計	938,327	1,026,008
営業利益	841,257	815,346
営業外収益		
受取利息	17	17
未払分配金戻入	164	147
還付加算金	—	83
受取保険金	681	3,692
営業外収益合計	864	3,940
営業外費用		
支払利息	84,378	87,734
融資関連費用	52,801	52,228
投資口交付費償却	11,846	11,846
営業外費用合計	149,026	151,809
経常利益	693,095	667,476
税引前当期純利益	693,095	667,476
法人税、住民税及び事業税	910	957
法人税等調整額	0	△2
法人税等合計	910	955
当期純利益	692,184	666,520
前期繰越利益	74	53
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	692,259	666,574

#### V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2022年 1月 1日 至 2022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	14,869,979	△10,931	△571,992	△582,923	14,287,056
当期変動額					
新投資口の発行	4,855,576				4,855,576
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		△1,221		△1,221	△1,221
その他の利益超過分配			△47,636	△47,636	△47,636
当期純利益					
当期変動額合計	4,855,576	△1,221	△47,636	△48,857	4,806,718
当期末残高	※1 19,725,556	△12,152	△619,628	△631,781	19,093,775

(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	550,333	550,333	14,837,389	14,837,389
当期変動額				
新投資口の発行			4,855,576	4,855,576
剰余金の配当	△550,258	△550,258	△550,258	△550,258
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,221	△1,221
その他の利益超過分配			△47,636	△47,636
当期純利益	692,184	692,184	692,184	692,184
当期変動額合計	141,926	141,926	4,948,644	4,948,644
当期末残高	692,259	692,259	19,786,034	19,786,034

VI. 注記表

当期(自 2022年7月1日 至 2022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	19,725,556	△12,152	△619,628	△631,781	19,093,775
当期変動額					
新投資口の発行	—				—
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		△1,153		△1,153	△1,153
その他の利益超過分配			△40,367	△40,367	△40,367
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,153	△40,367	△41,520	△41,520
当期末残高	※1 19,725,556	△13,305	△659,995	△673,301	19,052,254

(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	692,259	692,259	19,786,034	19,786,034
当期変動額				
新投資口の発行			—	—
剰余金の配当	△692,205	△692,205	△692,205	△692,205
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,153	△1,153
その他の利益超過分配			△40,367	△40,367
当期純利益	666,520	666,520	666,520	666,520
当期変動額合計	△25,684	△25,684	△67,205	△67,205
当期末残高	666,574	666,574	19,718,828	19,718,828

[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 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月30日	当 期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022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～68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</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～68年            信託構築物 5年～58年            信託機械及び装置 10年～29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>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。            ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。            ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>(2) 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。            不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、当期は54,674千円です。</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。            ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。            ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>(2) 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。            不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、当期は2,244千円です。</p>

項目	前期(ご参考) 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
4. その他計算書類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。</p> <p>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) 控除対象外消費税等の処理方法 固定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。</p> <p>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) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
---

※1.一時差異等調整引当額

1. 引当ての発生事由、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	5,703	5,113	590	—	5,703	—
信託借地権	借地権の償却	1,287	1,161	125	—	1,287	—
信託建物	資産除去債務の償却	5,161	4,656	504	—	5,161	—
合計		12,152	10,931	1,221	—	12,152	—

(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)	27,436千円
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 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
--------------------------------------

※1.一時差異等調整引当額

1. 引当ての発生事由、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	6,263	5,703	560	—	6,263	—
信託借地権	借地権の償却	1,405	1,287	118	—	1,405	—
信託建物	資産除去債務の償却	5,636	5,161	474	—	5,636	—
合計		13,305	12,152	1,153	—	13,305	—

(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)	25,877千円
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) (2022年6月30日)	当期 (2022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 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月30日	当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年12月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,300,819</p> <p>共益費収入 82,865</p> <p>駐車場収入 61,324</p> <p>その他賃貸収入 115,084</p> <p>計 1,560,094</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 106,586</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,666,681</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 139,297</p> <p>水道光熱費 90,952</p> <p>公租公課 99,114</p> <p>損害保険料 4,144</p> <p>修繕費 41,999</p> <p>減価償却費 306,196</p> <p>その他賃貸事業費用 28,759</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 710,463</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 956,218</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,346,696</p> <p>共益費収入 85,103</p> <p>駐車場収入 63,043</p> <p>その他賃貸収入 115,406</p> <p>計 1,610,249</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 125,871</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,736,121</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 140,984</p> <p>水道光熱費 132,233</p> <p>公租公課 98,555</p> <p>損害保険料 4,042</p> <p>修繕費 45,681</p> <p>減価償却費 313,262</p> <p>その他賃貸事業費用 28,359</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 763,119</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 973,001</p>
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>アルティザ博多駅南 (準共有持分50%)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 350,000</p> <p>不動産等売却原価 226,716</p> <p>その他売却費用 10,379</p> <p>不動産等売却益 112,903</p>	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>アルティザ都筑中央公園 (準共有持分50%)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 665,000</p> <p>不動産等売却原価 532,398</p> <p>その他売却費用 27,367</p> <p>不動産等売却益 105,233</p>
<p>※3. 減価償却実施額は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>有形固定資産 306,069</p> <p>無形固定資産 127</p> <p>その他営業費用</p> <p>無形固定資産 —</p>	<p>※3. 減価償却実施額は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>有形固定資産 313,135</p> <p>無形固定資産 127</p> <p>その他営業費用</p> <p>無形固定資産 —</p>
<p>※4. 主要投資主との取引</p> <p>営業取引によるもの</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>賃貸事業収入 108,745</p> <p>その他賃貸事業収入 887</p> <p>管理業務費 3,040</p> <p>その他賃貸事業費用 177</p>	<p>※4. 主要投資主との取引</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>該当事項はありません。</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月30日	当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年12月31日
<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 192,226口</p>	<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 192,226口</p>

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) 2022年 6 月30日	当期 2022年12月31日
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>未払事業税 14</p> <p>借地権償却 472</p> <p>資産除去債務 5,782</p> <p>減価償却限度超過額 2,105</p> <p>繰延税金資産合計 8,375</p> <p>繰延税金負債</p> <p>資産除去債務に対応する固定資産 △3,886</p> <p>繰延税金負債合計 △3,886</p> <p>評価性引当額 △4,474</p> <p>繰延税金資産の純額 14</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>未払事業税 16</p> <p>借地権償却 512</p> <p>資産除去債務 5,788</p> <p>減価償却限度超過額 2,294</p> <p>繰延税金資産合計 8,612</p> <p>繰延税金負債</p> <p>資産除去債務に対応する固定資産 △3,732</p> <p>繰延税金負債合計 △3,732</p> <p>評価性引当額 △4,863</p> <p>繰延税金資産の純額 16</p>
<p>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</p> <p>法定実効税率 31.46%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損算入額 △31.42%</p> <p>均等割額 0.09%</p> <p>その他 0.00%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13%</p>	<p>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</p> <p>法定実効税率 31.46%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損算入額 △31.41%</p> <p>均等割額 0.09%</p> <p>その他 △0.00%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14%</p>

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月30日
--

- 金融商品の状況に関する事項
  - 金融商品に対する取組方針  
本投資法人では、資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を借入れ及び投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入れ金利の低下を目指し、財務の安定性のバランスに配慮します。
  - 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制  
借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を検討することにより当該リスクを管理しています。
  - 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明  
金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。
- 金融商品の時価等に関する事項  
2022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) 1年内返済予定の長期借入金	(4,185,000)	(4,185,017)	(17)
(2) 長期借入金	(16,922,500)	(16,867,720)	(△54,779)

- (注1) 負債に計上されているものについては、( )で示しています。
- (注2) 金融商品の時価の算定方法  
(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2)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、当該帳簿価額によります。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れ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ります。
- (注3) 「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略していません。
- (注4) 1年内償還予定の信託預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。
- (注5) 借入金の決算日(2022年6月30日)後の返済予定額

	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	4,185,000	3,717,500	4,435,000	—	5,000,000	3,770,000

当期  
自 2022年 7月 1日  
至 2022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、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

2022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) 1年内返済予定の長期借入金	(3,452,500)	(3,450,002)	(△2,497)
(2) 長期借入金	(17,640,000)	(17,561,097)	(△78,902)

(注1) 負債に計上されているものについては、( ) で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 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、当該帳簿価額によります。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れ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ります。

(注3) 「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(注4) 1年内償還予定の信託預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注5) 借入金の決算日(2022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	3,452,500	4,435,000	4,435,000	3,800,000	1,200,000	3,770,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期(ご参考) 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日																				
<p>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。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>貸借対照表計上額</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>29,389,198</td> </tr> <tr> <td>当期増減額</td> <td>9,684,687</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>39,073,885</td> </tr> <tr> <td>期末時価</td> <td>46,896,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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8件の取得(合計10,192,882千円)によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件(準共有持分50%)の売却(合計226,716千円)及び減価償却(合計306,196千円)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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2022年6月期(第12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。</p>	貸借対照表計上額		期首残高	29,389,198	当期増減額	9,684,687	期末残高	39,073,885	期末時価	46,896,000	<p>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。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>貸借対照表計上額</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>39,073,885</td> </tr> <tr> <td>当期増減額</td> <td>△144,181</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>38,929,704</td> </tr> <tr> <td>期末時価</td> <td>47,170,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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、当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(合計566,089千円)によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件(準共有持分50%)の売却(合計532,398千円)及び減価償却(合計313,262千円)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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2022年12月期(第13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。</p>	貸借対照表計上額		期首残高	39,073,885	当期増減額	△144,181	期末残高	38,929,704	期末時価	47,170,000
貸借対照表計上額																					
期首残高	29,389,198																				
当期増減額	9,684,687																				
期末残高	39,073,885																				
期末時価	46,896,000																				
貸借対照表計上額																					
期首残高	39,073,885																				
当期増減額	△144,181																				
期末残高	38,929,704																				
期末時価	47,170,000																				

【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 2022年 1月 1日 至 2022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 (注4)	株式会社マリモ	不動産業	10.5%	賃貸事業収入	108,745	未収入金	—
				その他賃貸事業収入	887	信託預り敷金 及び保証金	—
				管理業務費	3,040	未払金	—
				その他賃貸事業費用	177	未払金	—
利害関係人等	株式会社マリモ	不動産業	8.8%	賃貸事業収入	1,185,956	未収入金	2,258
				その他賃貸事業収入	84,290	信託預り敷金 及び保証金	1,392,485
				物件売買代金	2,566,057	未払金	—
				管理業務費	48,723	未払金	8,671
				その他賃貸事業費用	1,872	未払金	337
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	2,230,000
				長期借入金の借入れ	500,000		

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

(注2) 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。

(注3) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 株式会社マリモは、期首時点においては議決権の被所有割合が10.5%であり、主要投資主に該当しておりましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が8.8%となったため、期末日現在においては主要投資主に該当しません。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には主要投資主であった期間の割合及び金額を記載しています。

当 期 自 2022年 7月 1日 至 2022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)
利害関係人等	株式会社マリモ	不動産業	8.8%	賃貸事業収入	1,349,808	未収入金	2,306
				その他賃貸事業収入	99,270	信託預り敷金 及び保証金	1,354,030
				物件売買代金	562,388	未払金	—
				管理業務費	53,951	未払金	8,482
				その他賃貸事業費用	1,830	未払金	309
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	450,000	長期借入金	2,230,000
				長期借入金の借入れ	450,000		

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

(注2) 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。

(注3) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(ご参考) (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)																				
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>前期(ご参考) 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月 30 日</th> <th>当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12月 31 日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>18,359</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>18,378</td> </tr> </tbody> </table>	前期(ご参考) 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月 30 日	当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12月 31 日	期首残高	18,359	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	18,378	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>前期(ご参考) 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12月 31 日</th> <th>当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12月 31 日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>18,378</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>18,398</td> </tr> </tbody> </table>	前期(ご参考) 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12月 31 日	当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12月 31 日	期首残高	18,378	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	18,398
前期(ご参考) 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月 30 日	当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12月 31 日																				
期首残高	18,359																				
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	18,378																				
前期(ご参考) 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12月 31 日	当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12月 31 日																				
期首残高	18,378																				
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	18,398																				

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月 30 日	当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12月 31 日
1口当たり純資産額	102,931円
1口当たり当期純利益	3,676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(188,297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口当たり純資産額
	102,581円
	3,467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(192,226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 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月 30 日	当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12月 31 日
当期純利益(千円)	692,184	666,520
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)	692,184	666,520
期中平均投資口数(口)	188,297	192,226

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	350,000	112,903
水道光熱費収入	69,338	69,338
その他	—	1,597,343
合計	419,338	1,779,585

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。  
(注2) 不動産等の売却については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	665,000	105,233
水道光熱費収入	92,969	92,969
その他	—	1,643,151
合計	757,969	1,841,354

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。  
(注2) 不動産等の売却については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

残存履行義務に配分した取引価格

2022年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年8月26日に売却契約を締結した不動産等にかかる665,000千円です。当該残存履行義務については、2023年1月11日に当該不動産等の引渡し完了しており、収益を認識することを見込んでいます。

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

資産の譲渡

本投資法人は、2022年8月18日に下記物件の分割譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）(注1)を決定しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	譲渡 予定年月日
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜市	非開示 (注4)	665	575	2022年 9月30日
				665	575	2023年 1月11日
合計				1,330	1,150	

(注1) 2分割での譲渡を予定しており、第1回目は2022年9月30日付で準共有持分50%、第2回目は2023年1月11日付で準共有持分50%の譲渡を予定しています。

(注2) 「譲渡価額」は、売買契約に記載された売買代金（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) 鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社に委託しており、2022年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する鑑定評価額の50%持分相当額を単位未満切り捨てて記載しています。

(注4) 譲渡予定先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡予定先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

(注5) 本件譲渡に係る売買契約（以下、「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法人若しくは買主のいずれかが故意若しくは過失により本売買契約上の債務を履行せず、又は、本売買契約に定める本投資法人の表明保証事項若しくは買主の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができます。かかる解除がされた場合には、解除された者は相手方当事者に対して、かかる解除の違約金として譲渡価額（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の20%相当額を直ちに支払うことになっています。但し、本売買契約では、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し特段の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

当期(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

(A) 新投資口の発行

本投資法人は、2023年1月4日及び2023年1月12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2023年1月18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2023年2月14日に投資口2,143口に係る払込が完了しています。

この結果、出資総額は25,214百万円、発行済投資口の総口数は237,225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 42,856口  
 発行価格： 1口当たり金126,652円  
 発行価格の総額： 5,427,798,112円  
 発行価額(払込金額) 1口当たり金121,975円  
 発行価額(払込金額)の総額 5,227,360,600円  
 払込期日 2023年1月18日

(第三者割当による新投資口の発行) (本第三者割当)

発行新投資口数 2,143口(上限)  
 発行価額(払込金額) 1口当たり金121,975円  
 発行価額(払込金額)の総額 261,392,425円(上限)  
 払込期日 2023年2月14日  
 割当先 S M B C日興証券株式会社

(注) 払込が完了した発行新投資口数は2,143口であり、払込金額は261,392,425円となっています。

(資金使途)

一般募集における手取金(5,227,360,600円)については、下記「(C) 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ており、また、コープさっぽろ恵み野店及び日本通運 駒ヶ根物流センターの取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部については2023年3月31日に充当する予定です。

本第三者割当による新投資口発行の手取金(261,392,425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。

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、2023年1月19日付で、下記「(C) 資産の取得」に記載の取得(予定)資産(ただし、日本通運 駒ヶ根物流センターを除きます。)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する協調融資団より総額5,710百万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 <sup>(注3)</sup>	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ10-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 <sup>(注1)</sup>	1,500	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) <sup>(注4)</sup> +0.700% (変動金利)	2023年 1月19日	2027年 7月19日 <sup>(注5)</sup>	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ10-B	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 <sup>(注2)</sup>	3,950	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) <sup>(注4)</sup> +0.800% (変動金利)	2023年 1月19日	2028年 7月19日 <sup>(注5)</sup>	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ10-C	株式会社 三井住友銀行	260	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) <sup>(注4)</sup> +0.200% (変動金利)	2023年 1月19日	2024年 1月19日 <sup>(注5)</sup>	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SBI新生銀行(注6)、株式会社群馬銀行及び株式会社千葉銀行から構成されています。  
 (注2) 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、株式会社三十三銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社山口銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社七十七銀行から構成されています。  
 (注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。  
 (注4) 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3か月全銀協日本円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(<https://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5) 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。  
 (注6) 株式会社新生銀行による2023年1月4日付の商号変更により、商号が株式会社新生銀行から株式会社SBI新生銀行に変更されています。以下同じです。

本投資法人は、2023年1月23日付で、同日に返済期限を迎える長期借入金(トランシェ5-A)2,140百万円及び短期借入金(契約番号4)300百万円の返済資金に充当するため、長期借入金2,440百万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 <sup>(注2)</sup>	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ11	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)	2,440	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR)(注3)+0.600% (変動金利)	2023年 1月23日	2026年 1月23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、株式会社三十三銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社みずほ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3か月日本円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(<https://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。

(C) 資産の取得

本投資法人は、2023年1月19日に下記11物件(取得価格9,080百万円)を取得し、2023年3月31日に下記2物件(取得予定価格2,040百万円)の取得を予定しております。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日 又は取得予定 年月日
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	株式会社 マリモ	1,100	1,170	2023年 1月19日
Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	株式会社 マリモ	707	781	2023年 1月19日
Rp-21	グランエターナ北大前II	北海道札幌市	株式会社 マリモ	570	587	2023年 1月19日
Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	アルファコート 株式会社	840	889	2023年 1月19日
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	アルファホール ディングス株式 会社	870	1,020	2023年 3月31日
Cp-15	MR R千歳	北海道千歳市	アルファプロジ ェクト合同会社	471	505	2023年 1月19日
Cp-16	MR R岩見沢	北海道岩見沢市	アルファコート 株式会社	572	625	2023年 1月19日
Cp-17	MR R函館	北海道函館市	アルファコート 株式会社	390	436	2023年 1月19日
Cp-18	MR R江別	北海道江別市	アルファホール ディングス株式 会社	649	692	2023年 1月19日
Cp-19	Mr Max 伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	株式会社ミスタ ーマックス・ホ ールディングス	1,461	1,950	2023年 1月19日
Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	株式会社 マリモ	570	708	2023年 1月19日
Hp-02	ホテルウィング インターナショナル飛騨高山	岐阜県高山市	株式会社 マリモ	1,750	1,930	2023年 1月19日
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	非開示(注2)	1,170	1,220	2023年 3月31日
合計(13物件)				11,120	12,513	—

(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、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。  
 (注2) 取得先は、国内の法人ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本日現在、投信法上の利害関係人等、並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人の関連当事者には該当しません。

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

(注3)「取得(予定)価格」は、取得(予定)資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注4)「鑑定評価額」は、いずれも2022年8月1日又は2022年12月1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。

(D) 資産の譲渡

本投資法人は、2023年1月11日に下記物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	譲渡年月日
Rt-02	アルティザ都筑中央公園(第14期譲渡分)	神奈川県横浜市	非開示 (注3)	665	575	2023年 1月11日

(注1)「譲渡価額」は、売買契約に記載された売買代金(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2) 鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2022年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する鑑定評価額の50%持分相当額を単位未満切り捨てて記載しています。  
 (注3) 譲渡先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月 30 日	当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022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1,153千円計上しています。	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1,153千円計上しています。
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差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却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差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却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。

	前期(ご参考) 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年 6 月 30 日	当期 自 2022年 7 月 1 日 至 2022年 12 月 31 日
I 当期末処分利益	692,259,231円	666,574,271円
II 利益超過分配金加算額	41,520,816円	42,674,172円
うち一時差異等調整引当額	1,153,356円	1,153,356円
うちその他の出資総額控除額	40,367,460円	41,520,816円
III 分配金の額	733,726,642円	709,121,714円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,817円)	(3,689円)
うち利益分配金	692,205,826円	666,447,542円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,601円)	(3,467円)
うち一時差異等調整引当額	1,153,356円	1,153,356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))	(6円)	(6円)
うちその他の利益超過分配金	40,367,460円	41,520,816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))	(210円)	(216円)
IV 次期繰越利益	53,405円	126,729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692,205,826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13にほぼ相当する額である41,520,816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216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1,153,356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6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666,447,542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14にほぼ相当する額である42,674,172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222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1,153,356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6円となります。



## VIII. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2022年2月17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	鶴田	光夫
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	太田	英男

#### 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2022年7月1日から2022年12月31日までの第13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意見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。

#### 強調事項

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

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 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

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

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 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022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	693,095	667,476
減価償却費	306,196	313,262
投資口交付費償却	11,846	11,846
受取利息	△17	△17
支払利息	84,378	87,734
営業未収入金の増減額(△は増加)	3,260	△742
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△124,462	124,462
未払消費税等の増減額(△は減少)	△11,324	54,544
前払費用の増減額(△は増加)	△8,158	△1,133
営業未払金の増減額(△は減少)	46,134	△14,266
未払費用の増減額(△は減少)	22,512	21,796
前受金の増減額(△は減少)	59,428	2,206
信託有形固定資産の売却による減少額	226,716	532,398
長期前払費用の増減額(△は増加)	△52,126	17,353
その他	4,867	13,579
小計	1,262,345	1,830,501
利息の受取額	17	17
利息の支払額	△76,832	△87,622
法人税等の支払額	△918	△910
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,184,612	1,741,986
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	△10,380,371	△684,460
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△266	—
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	△10,380,637	△684,460
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	230,000	300,000
短期借入金の返済による支出	△230,000	—
長期借入れによる収入	4,970,000	2,015,000
長期借入金の返済による支出	△15,000	△2,030,000
投資口の発行による収入	4,812,491	—
分配金の支払額	△598,899	△734,097
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,168,591	△449,097
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△27,434	608,428
現金及び現金同等物の期首残高	2,020,208	1,992,774
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,992,774	※1 2,601,203

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

	前期(ご参考) 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022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 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022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 1,038,601 信託現金及び信託預金 2,528,169 使途制限付預金 <sup>(注1)</sup> △29,001 使途制限付信託預金 <sup>(注2)</sup> △1,544,995 現金及び現金同等物 1,992,774	(単位：千円) 現金及び預金 1,692,246 信託現金及び信託預金 2,451,434 使途制限付預金 <sup>(注1)</sup> △29,001 使途制限付信託預金 <sup>(注2)</sup> △1,513,476 現金及び現金同等物 2,601,203
(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(予定) (2023年3月31日時点)

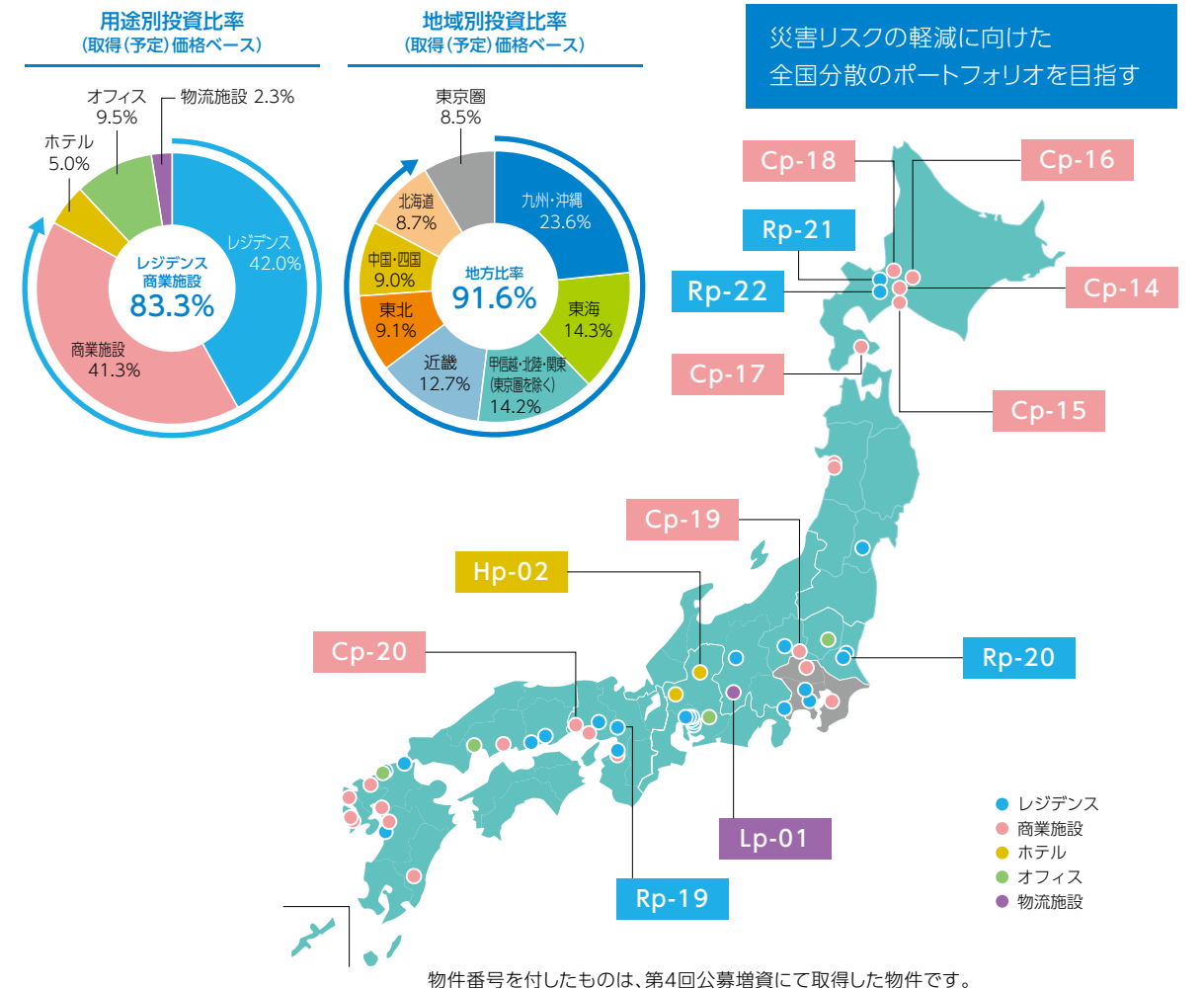
■レジデンス ■商業施設 ■ホテル ■オフィス ■物流施設

物件番号	物件名称	所在地	アセットタイプ	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	鑑定NOI利回り(%)	稼働率 <sup>(注2)</sup> (%)	建築時期 <sup>(注3)</sup>
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	4,000	7.5	95.2	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	539	6.8	90.9	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	1,350	6.6	97.4	2006年2月
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市	レジデンス	640	703	4.8	96.3	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	830	5.1	94.1	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	1,180	5.2	88.5	2017年9月
Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	レジデンス	700	732	5.4	90.4	2016年12月
Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市	レジデンス	430	486	4.7	86.7	2019年2月
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	レジデンス	1,180	1,340	4.9	100.0	2019年10月
Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	レジデンス	640	645	6.7	82.9	1998年3月
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市	レジデンス	495	546	4.9	95.0	2020年2月
Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	レジデンス	780	859	5.7	98.3	2020年6月
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	レジデンス	982	1,230	5.8	100.0	①2022年2月 ②2022年2月 <sup>(注5)</sup>
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	レジデンス	609	707	5.9	100.0	2019年3月
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	レジデンス	1,849	1,940	5.3	92.6	2015年6月
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	レジデンス	590	612	5.7	94.2	2007年11月
Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市	レジデンス	520	533	5.2	93.9	2021年8月
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	レジデンス	1,100	1,170	4.8	100.0	2022年1月
Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	レジデンス	707	781	5.6	100.0	2022年2月
Rp-21	グランエターナ北大前II	北海道札幌市	レジデンス	570	587	5.0	100.0	2007年3月
Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	レジデンス	840	889	5.1	89.0	2008年9月
Cp-01	MR R おおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,265	940	5.0	100.0	2005年3月 <sup>(注4)</sup>
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	商業施設	500	550	6.7	100.0	2008年6月
Cp-03	Foodaly 青葉店	宮城県宮崎市	商業施設	250	425	10.4	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	2,920	9.0	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	1,170	8.2	100.0	1981年5月
Cp-07	MR R くまもと	熊本県熊本市	商業施設	2,120	2,490	7.3	99.3	①2008年10月 ②1986年1月 <sup>(注5)</sup>
Cp-08	MR R させば	長崎県佐世保市	商業施設	990	1,300	7.8	100.0	2008年4月
Cp-09	MR R いとしま	福岡県糸島市	商業施設	900	985	5.9	100.0	2008年7月
Cp-10	MR R あきた	秋田県秋田市	商業施設	840	892	6.9	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	1,240	5.2	100.0	—
Cp-12	MR R あきたII	秋田県秋田市	商業施設	970	1,020	7.3	100.0	①2004年3月 ②1985年4月 <sup>(注5)</sup>
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	商業施設	2,040	2,340	6.2	97.1	1988年4月
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	商業施設	870	1,020	6.2	100.0	2010年3月
Cp-15	MR R 千歳	北海道千歳市	商業施設	471	505	5.6	100.0	2019年8月
Cp-16	MR R 岩見沢	北海道岩見沢市	商業施設	572	625	5.7	100.0	①2018年10月 ②2019年9月 <sup>(注5)</sup>
Cp-17	MR R 函館	北海道函館市	商業施設	390	436	5.6	100.0	2018年9月
Cp-18	MR R 江別	北海道江別市	商業施設	649	692	5.6	100.0	①2018年6月 ②2018年7月 <sup>(注5)</sup>
Cp-19	MrMax伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	商業施設	1,461	1,950	7.3	100.0	1997年12月
Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	商業施設	570	708	7.4	100.0	2019年1月
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	769	7.0	100.0	2008年5月
Hp-02	ホテルウィングインターナショナル 飛騨高山	岐阜県高山市	ホテル	1,750	1,930	6.3	100.0	2020年12月
Op-01	MR R デルタビル	広島県広島市	オフィス	1,200	1,310	6.5	98.3	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	1,360	8.0	89.7	2008年8月
Op-03	MR R 宇都宮	栃木県宇都宮市	オフィス	1,750	1,990	6.6	96.1	2001年2月
Op-04	池下E Sビル	愛知県名古屋市	オフィス	1,000	1,150	6.0	100.0	1997年10月
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	物流施設	1,170	1,220	6.2	100.0	2007年6月

物件番号	物件名称	所在地	アセットタイプ	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	鑑定NOI利回り(%)	稼働率 <sup>(注2)</sup> (%)	建築時期 <sup>(注3)</sup>
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	レジデンス	610	762	4.7	100.0	2014年3月
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	レジデンス	780	1,050	7.1	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	1,320	6.2	95.2	1993年2月
Ct-01	MR R いちばら(底地)	千葉県市原市	商業施設	700	1,260	5.0	100.0	—
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 52物件				50,140	59,108	6.3	98.4	—

(注1)「鑑定評価額」は、保有資産については、2022年12月末日を価格時点、取得(予定)資産については、2022年8月1日又は2022年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。  
 (注2)「稼働率」は、保有物件は2022年12月31日現在、取得(予定)資産は2022年10月末日の稼働率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。  
 (注3)「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。以下同じです。  
 (注4)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5)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。



(注)日本地図上の「物件番号」は、本投資法人の保有(予定)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、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。

## レジデンス(21物件)

Rp-01	アルティザ仙台花京院	Rp-02	アルティザ 上前津	Rp-03	アルティザ博多プレミア	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	Rp-09	アルティザ 鶴舞	Rp-10	アルティザ 淡路駅東
Rp-11	アルティザ 松本	Rp-12	アルティザ 浅間町	Rp-13	アルティザ 北通町	Rp-14			スターシップ神戸学園都市
Rp-15	アルティザ 水戸泉町	Rp-16	アルティザ小倉	Rp-17	アルティザ倉敷	Rp-18			アルティザ熊本新町
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(14物件)

Cp-01	MR R 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	MR R くまもと	Cp-08	MR R させぼ	Cp-09		MR R いとしま	
Cp-10	MR R あきた	Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店(底地)	Cp-12		MR R あきたII	ホテル(1物件)		
Cp-13	光明池アクト	Ct-01	MR R いちはら (底地)	Ct-02		ケースデンキ北本店 (底地)	Hp-01		ルートイン 一宮駅前

## オフィス(4物件)

Op-01	MR R デルタビル	Op-02	プレスト 博多祇園ビル	Op-03	MR R 宇都宮	Op-04	池下ESビル
-------	------------	-------	----------------	-------	----------	-------	--------

# スポンサーの概要

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、フィリピン
売上高(単体)	524億円(2022年7月末)
事業内容 (子会社の事業内容を含む)	分譲マンション事業、収益不動産事業

分譲マンション開発実績(2022年7月末日現在)  
**全国44都道府県 440棟 28,637戸**

**■ 国内分譲マンション事業**  
宮崎県宮崎市



**ポレスター宮崎ザ・レジデンス**

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**  
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

「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

**■ 海外事業**  
中国



**北極星花園**  
・「蘇州工業園区」で開発した  
第一弾プロジェクト(853戸)

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併で内装付き分譲マンション全2,113戸を完売

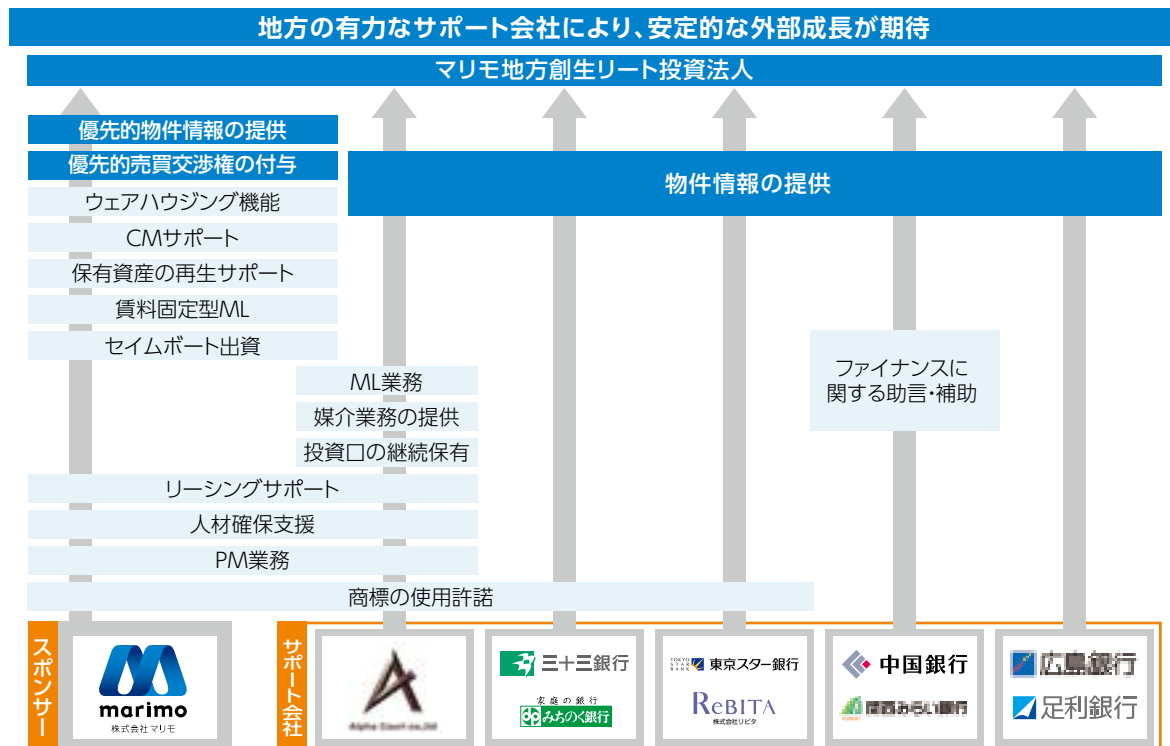
**■ 収益不動産プロデュース事業**  
東京都渋谷区



**恵比寿西一丁目ビル**

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

# スポンサー・サポート会社の体制



# 予想分配金／利益を超える金銭の分配

## 予想分配金

### 第14期(2023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
3,684円	3,326円	358円

運用期間は、2023年1月1日から2023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2023年2月17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、2023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2023年6月28日です。

### 第15期(2023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
3,517円	3,106円	411円

運用期間は、2023年7月1日から2023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2023年2月17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、2023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2023年12月27日です。

## 利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)

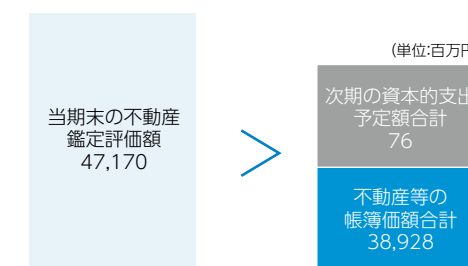
### 利益超過分配方針

資本的支出、経済環境、不動産市況、財務状況、借入金の返済、新規物件取得資金など様々な角度から最適なキャッシュマネジメントを検証します。

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の実施の可否及び金額を決定します。

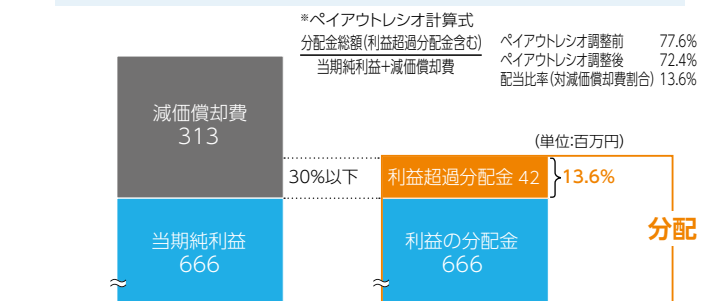
#### 検証① 実施の可否

(下記の条件を満たす場合に実施) (数値は第13期実績値)



#### 検証② 利益超過分配金の金額

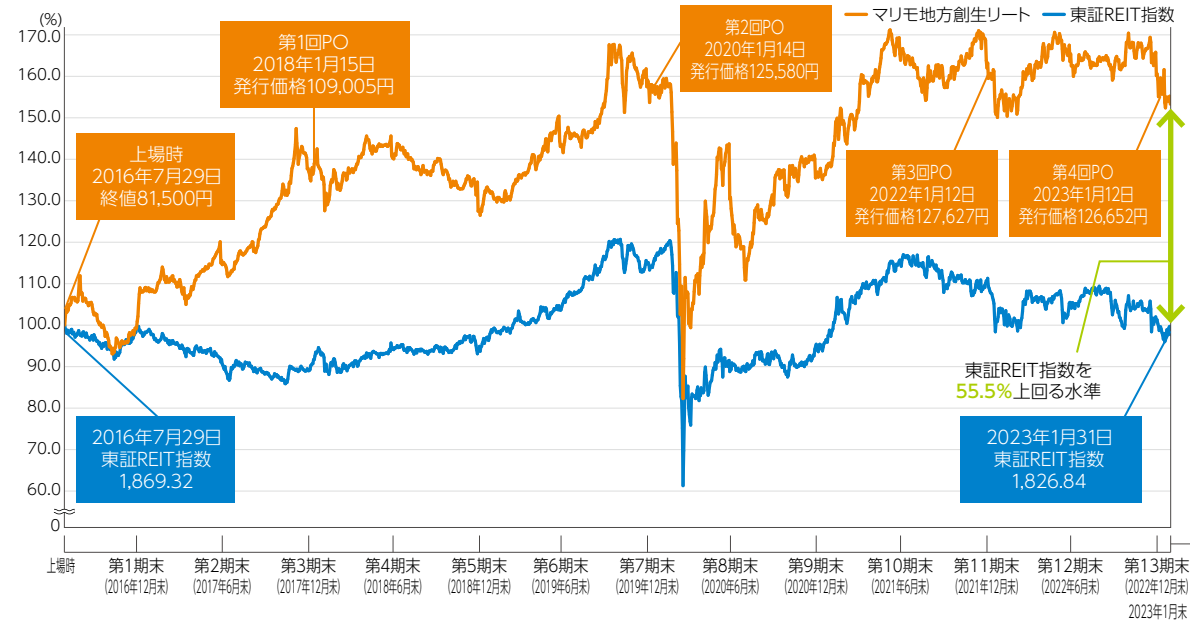
減価償却費の30%以下かつペイアウトレシオ\*75%以下 (数値は第13期実績値)



(注) 上図中の金額は、あくまで第13期のものです。上図は、当期純利益又は減価償却費に対する分配又は利益超過分配の比率を示すものではありません。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があります。

## 投資口価格の推移

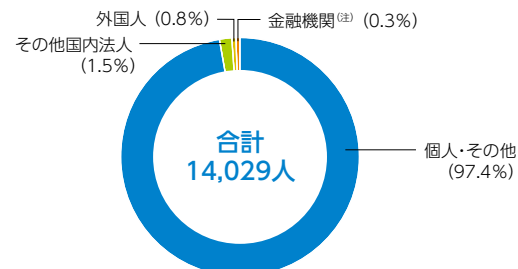
■ 昨年の第3回公募増資に引き続き、第4回目の公募増資を実施



(注) 2016年7月29日の東京証券取引所における東証REIT指数の終値を基準として、その終値がグラフ上本投資法人の上場時の投資口価格81,500円と同値であるように調整した上で、その推移を表示したものです。

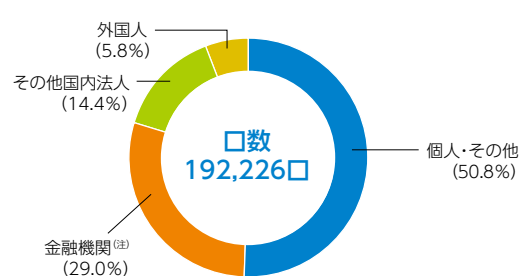
## 投資主の状況 (2022年12月期)

### 投資主数比率 (合計14,029人)

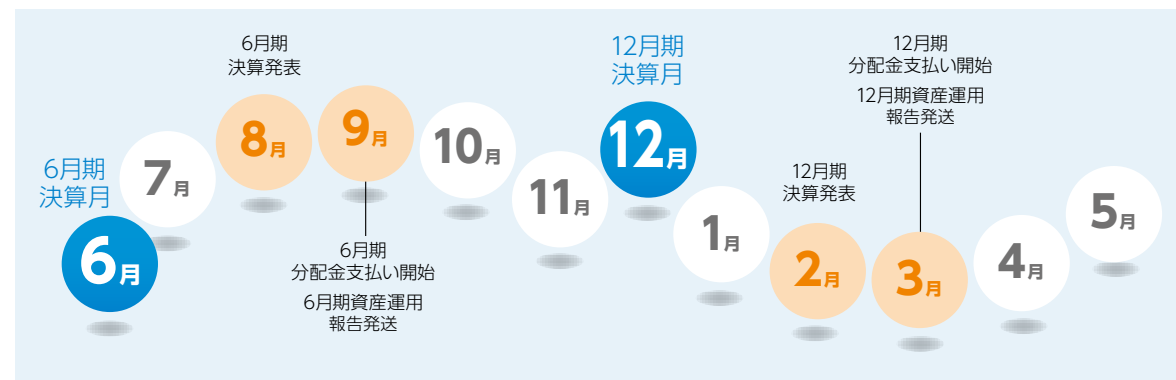


(注) 金融機関に証券会社持分を含めて記載しています。

### 投資口数比率 (合計192,226口)



## 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。

### 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)

## 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



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。

