



桜満開の
函館 五稜郭
(北海道)

第17期

2024年7月1日 ▶ 2024年12月31日

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)



地方は、可能性を秘めている。

巻末特集

地方 連合 構想



アルファスクエア
南4条東



MRR岩見沢



コープさっぽろ恵み野店



MRR函館



MRR江別



MRR千歳



MRR江別II

巻末特集では、新たな成長戦略である「地方連合構想」について、
参画企業であるアルファコート株式会社にお話を伺ったインタビューを掲載しています。
さらなる成長への展望と地域の未来を見据えた取り組みをお伝えします。

詳細はWebへ



投資主アンケート



<https://koekiku.jp/> アクセスキー: 3470tAfF
ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。
お問い合わせ: 「コエキク事務局」 koekiku@pronexus.co.jp



**marimo Regional
Revitalization REIT, Inc.**
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

投資主の皆様へ



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

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素はマリモ地方創生リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の下、2016年7月に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場以来、総合型REITとして地方中心に投資・運用を行っています。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17期には、成長戦略の一環として、2024年8月にポートフォリオの質的向上と収益変動リスクの低減を

狙った資産入替により、アルティザ千代田の準共有持分60%を譲渡し、投資主の皆様へ約1.8億円の譲渡益を還元しました。また、7月に3物件、9月には上場後5回目となる公募増資にて6物件、合計9物件(レジデンス1物件、商業施設4物件、ホテル2物件、物流施設2物件)、総額127.18億円を新たに取得しました。その結果、当期の営業収益は2,578百万円、営業利益は1,241百万円、経常利益は977百万円、当期純利益は976百万円、1口当たりの分配金(利益超過分配金を含む)は3,617円となりました。さらには、環境・省エネルギー対策や地域社会への貢献など機関投資家が投資の指標としている2024年度GRESBリアルエステイト評価にも初めて参加し、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。

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、金利上昇傾向の中、日本経済の先行きは不透明な状況ではございますが、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まいりますので、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。

2025年3月

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17期物件取得状況	2
投資主価値向上への取組み	4
サステナビリティへの取組み	6
ポートフォリオマップ	8
ポートフォリオデータ	10
II. 資産運用報告	11
III. 貸借対照表	33

IV. 損益計算書	35
V. 投資主資本等変動計算書	36
VI. 注記表	38
VII. 金銭の分配に係る計算書	50
VIII. 監査報告書	51
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53
第17期 分配金の税務上の取扱いに関するご説明	55
スポンサーについて	62
投資主インフォメーション	63
インタビュー・地方連合構想	64

決算ハイライト

I 1口当たり分配金^(注)の推移

第16期(2024年6月期)	第17期(2024年12月期)
3,684円	3,617円
第18期予想(2025年6月期)	第19期予想(2025年12月期)
3,101円	3,033円

(注)「1口当たり分配金」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。

II 運用状況

	第16期(2024年6月期)	第17期(2024年12月期)
営業収益	2,208百万円	2,578百万円
営業利益	977百万円	1,241百万円
当期純利益	783百万円	976百万円
取得価格合計 ^(注1)	497.48億円	618.79億円
取得物件	52物件	60物件
1口当たりNAV ^(注2)	141,446円	141,588円
総資産LTV ^(注3)	48.7%	48.5%
分配金利回り ^(注4)	5.8%	6.4%

(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)第17期の「分配金利回り」は、第17期確定分配金3,617円、第18期の予想分配金3,101円を2024年12月30日の投資口価格の終値105,000円で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。予想分配金を基に算出しており、その実現を保証するものではありません。

第17期物件取得状況

ポートフォリオの推移

	2023年12月期末 (第15期末)	第17期中取得資産			2024年12月期末 (第17期末)
		2024年 6月28日/8月30日 譲渡資産 (アルティザ千代田)	2024年7月2日 取得資産 (ホテルSUI浜松 by ABEST + 他2物件)	2024年9月3日 取得資産	
物件数	52件	▲1件	3件	6件	60件
取得価格合計	50,140百万円	▲980百万円	2,683百万円	10,035百万円	61,879百万円
鑑定評価額合計	58,959百万円	▲1,200百万円	2,850百万円	11,283百万円	71,546百万円
平均鑑定NOI利回り	6.2% +	5.1%	5.2%	6.2%	6.2%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.7%	3.2%	3.7%	4.9%	4.7%
平均築年数	15.2年	6.8年	8.9年	18.4年	16.4年
平均稼働率	99.0%	92.3%	96.6%	100.0%	98.8%
	2024年6月期末 (第16期末)				2024年12月期末 (第17期末)
総資産LTV	48.7%	0.2% Down			48.5%
1口当たりNAV	141,446円	142円 Up			141,588円

取得物件紹介

Rp-23	スポンサー開発
所在地	青森県弘前市
取得価格	741百万円
鑑定NOI利回り	6.1%
稼働率	100%
竣工年月	2023年2月

ドリー弘前



Cp-21	運用会社独自ルート
所在地	北海道札幌市
取得価格	415百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
稼働率	100%
竣工年月	2001年2月

MRR 麻生クリニックビル



Cp-22	運用会社独自ルート
所在地	愛知県大府市
取得価格	618百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
稼働率	86.2%
竣工年月	2009年9月

リソラ大府 クリニックモール



Cp-23	運用会社独自ルート
所在地	北海道江別市
取得価格	510百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
稼働率	100%
竣工年月	2020年10月

MRR江別II



Cp-24	運用会社独自ルート
所在地	山口県宇部市
取得価格	5,528百万円
鑑定NOI利回り	6.6%
稼働率	100%
竣工年月	1999年3月

フジグラン宇部



Hp-03	運用会社独自ルート
所在地	静岡県浜松市
取得価格	1,650百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
稼働率	100%
竣工年月	2021年6月

ホテルSUI浜松 by ABEST



Hp-04	スポンサー開発
所在地	長野県長野市
取得価格	1,600百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
稼働率	100%
竣工年月	2020年7月

天然温泉ホテル リブマックス PREMIUM長野駅前



Lp-02	運用会社独自ルート
所在地	群馬県太田市
取得価格	1,283百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
稼働率	100%
竣工年月	2004年5月

太田清原 ロジスティクス センター



Lp-03	運用会社独自ルート
所在地	群馬県邑楽郡
取得価格	373百万円
鑑定NOI利回り	7.1%
稼働率	100%
竣工年月	1999年1月

千代田町 ロジスティクス センター

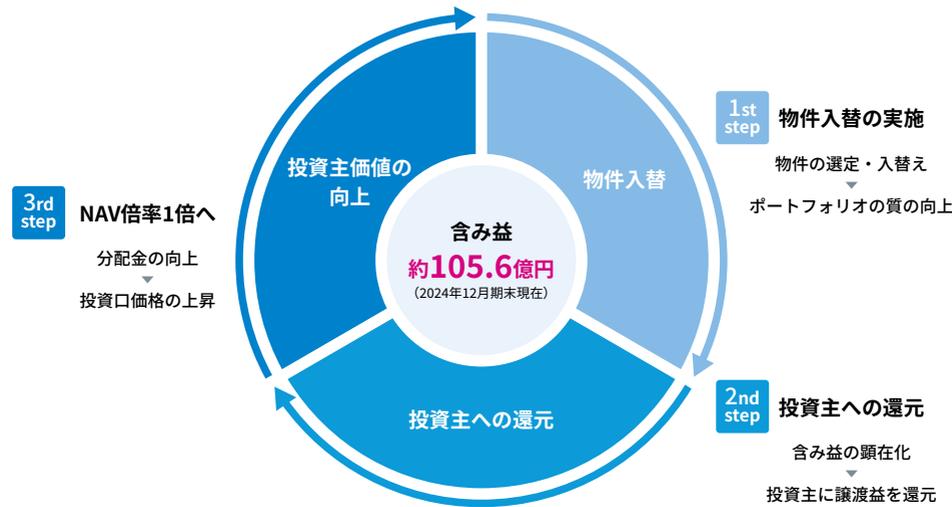


(注) 鑑定NOI利回りおよび稼働率は期末時点のものです。

投資主価値向上への取組み

投資主価値向上への施策

含み益のある物件の売却を通じて、長期安定分配の実現を目指す



(注) 物件入替等について現在決定している事実ではなく、分配金の向上及び投資口価格の上昇を保障するものではありません。

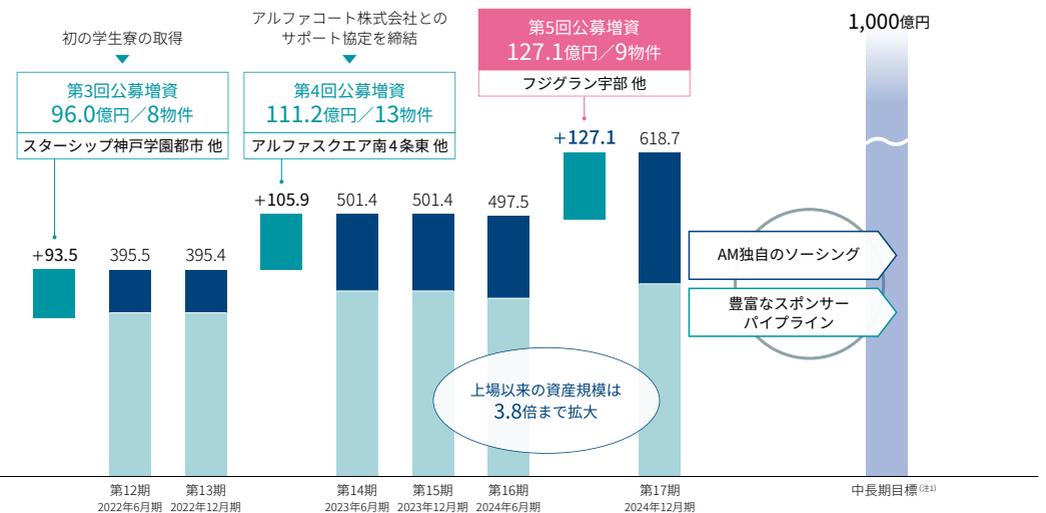
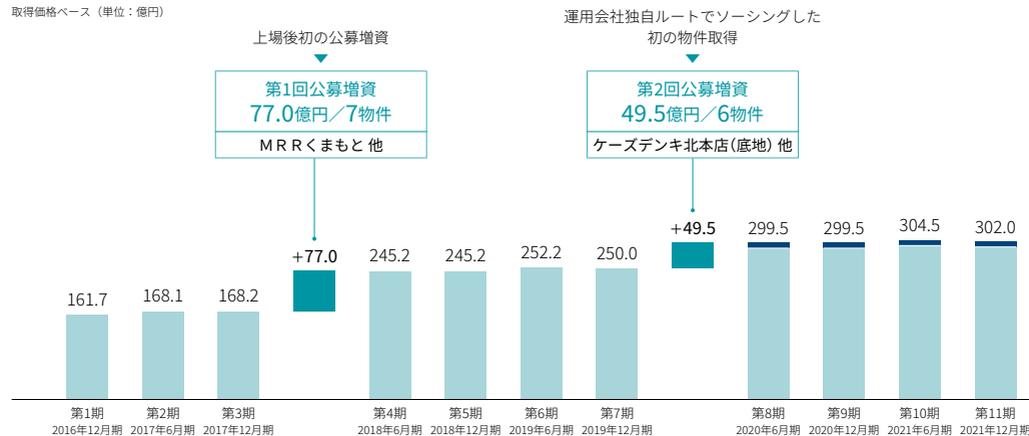
成長戦略

目標	目標達成に向けた取組み及び実績	取組み効果
ポートフォリオの質的向上と収益変動リスクの低減を狙った資産入替への取組み	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ全体のバランスや、状況分析を行いながら、入替物件を選定 	安定性と収益性の向上
スポンサーサポート及び地方連合構想の拡大に伴う運用会社独自ルートでの物件取得	<ul style="list-style-type: none"> スポンサーとのさらなるリレーションの強化、サポート会社からの物件情報の取得、 地方不動産仲介からの情報収集を継続 新たなサポート会社の模索 金融機関からの紹介による企業アプローチの継続 	
資本コストを意識した経営	<ul style="list-style-type: none"> 含み益を顕在化し投資主に還元する 	
インフレに対応した柔軟な賃料形態の思索(一部変動賃料を含む)	<ul style="list-style-type: none"> 新規物件取得時に変動賃料の導入 契約更新時の交渉の継続 	
ESG関連の対応強化	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE不動産認証 新規取得3物件 2024年GRESBリアルエステイト評価において「1スター」を取得 	

資産規模の拡大

運用会社のソーシング力に裏付けされた着実な外部成長により、資産規模1,000億円を目指す

■ 運用会社独自ルート ■ スポンサールート
取得価格ベース (単位: 億円)



(注1) 資産規模に関する中長期目標は、あくまでも本資料の日付現在の目標であり、その実現を保障するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。
(注2) 棒グラフにおける第3回公募増資に係る資産規模の増加額(93.5億円)は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計(96.0億円)から、当該公募増資と併せて第9期に譲渡したアルティザ博多駅南の不動産信託受益権の準共有持分50%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。また、棒グラフにおける第4回公募増資に係る資産規模の増加額(105.9億円)は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計(111.2億円)から、当該公募増資と併せて第14期に譲渡したアルティザ都筑中央公園準共有持分60%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。

12期に譲渡したアルティザ博多駅南の不動産信託受益権の準共有持分50%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。また、棒グラフにおける第4回公募増資に係る資産規模の増加額(105.9億円)は、当該公募増資により取得した資産の取得価格の合計(111.2億円)から、当該公募増資と併せて第14期に譲渡したアルティザ都筑中央公園準共有持分60%に係る取得価格を控除した金額を記載しています。また、棒グラフの第17期における資産規模はアルティザ千代田の不動産信託受益権の

サステナビリティへの取り組み



サステナビリティに関する評価

GRESBリアルエステイト評価の取得

本投資法人は、2024年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。



CASBEE不動産評価認証



MRRさせぼ
(店舗部分)



MRRいとしま



MRRくまもと
(事務所部分、店舗部分)



Aランク ★★★★★

2024年12月13日取得



Aランク ★★★★★

2024年12月13日取得



B+ランク ★★★★★

2024年12月13日取得

本投資法人の取り組み

Environment [環境]

サステナビリティに関する取り組み

本投資法人の運用会社であるマリモ・アセットマネジメント株式会社は、環境・社会・ガバナンスに配慮しサステナビリティを推進する取り組みを行うことが中長期的な投資主の利益の最大化に資するものであるという認識のもと、2023年12月26日に「サステナビリティ方針」「サステナビリティ推進委員会規程」を制定
第17期は本投資法人ホームページにて、新たにグリーンファイナンスのページを追加し、項目ごとに分ける等改修を行いました。引き続き投資家の皆様にわかりやすい情報開示に努めます

保有物件への取り組み事例

保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取組みの一環として、様々な取組みを実施



・共用部照明器具LED化 ・低炭素型交通手段の置き場の設置 ・電子プレーカー導入 ・自己発電する自動水栓導入

その他の取組み事例

- ・投資主向け資産運用報告等の印刷物において、環境に配慮したFSC森林認証紙、ベジタブルインクを使用
- ・目録見書の電子化 B5用紙約90万枚の削減 15,000(単位:kg-CO2)の削減(第4回、第5回合計)
- ・第15期から窓付き封筒のビニール箇所をグラシン紙に変更
- ・本社移転に伴い運用会社の名刺及び封筒などもFSC森林認証紙を使用したものに変更

Social [社会]

社会貢献活動への取り組み

社会生活上の利便性の向上やテナントの安心・安全の確保、医療機器提供による人命救助活動の補助等を通じ、社会貢献活動を実施



EV内 防災設備の設置
(池下E Sビル)



AED設置
(MRRデルタビル他)



社会貢献型・災害支援型
自動販売機の設置
(光明池アクト)



災害用備蓄スタンドの設置
(アルティザ相武台)

地域貢献活動への取り組み

低炭素型交通網の構築、移動手段の多様化と利便性の向上



シェアサイクル設置
(MRRデルタビル他)



電動スクーターシェアリングサービス
(プレスト博多祇園ビル)

Governance [ガバナンス]

スポンサーのセイムポート出資

第17期末のスポンサーである株式会社マリモが保有する本投資法人の投資口:17,293口(第17期末保有比率:6.1%)

利害関係人等との取引における意思決定フロー

本投資法人は、資産の取得及び譲渡の相手が利害関係人等となる場合は、慎重な意志決定フローを採用。「利害関係人等取引規程」「職務権限規程」の定めるところにより、事前に、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会による審議と全会一致の承認が必要。なお、外部専門家には、弁護士又は公認会計士、不動産鑑定士等の資格を有するものであり十分な能力を有する者を選任

当期における執行役員・監督役員の状況(役員会出席率・報酬)

役職名	氏名	第16期(計9回)	第17期(計10回)	第17期役員報酬
執行役員	北方 隆士	100%	100%	—
監督役員	藤間 義雄	100%	100%	1,500千円
	田中 美穂	100%	100%	1,500千円

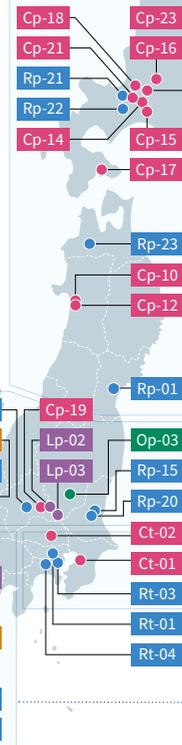
当期における会計監査人の報酬

役職	名称	報酬
監査法人	PwC Japan 有限責任 監査法人	12,500千円

(注) 会計監査人については、当期の監査(監査証明業務)に係る報酬として支払うべき額9,500千円と、2024年9月の新投資口の追加発行に伴うコンフォートレター作成業務(非監査業務)に係る報酬3,000千円の合計を記載しております。なお、上記を除いて、会計監査人と同一のネットワークに属する者から業務の提供は受けておらず、報酬の支払はありません。

ポートフォリオマップ

近畿・中国・四国



北海道・東北



東京圏



甲信越・北陸・関東(東京圏を除く)



九州・沖縄



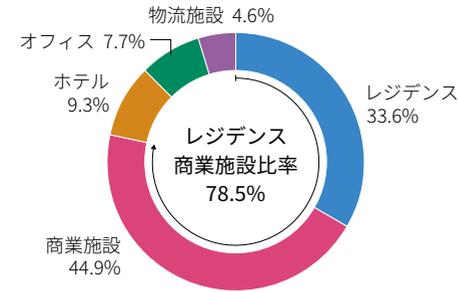
東海



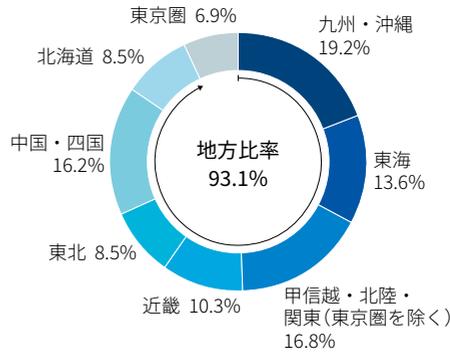
ポートフォリオデータ (2024年12月31日時点)

取得価格合計 618.79億円	取得物件数 60物件	鑑定価格合計 715.46億円
鑑定NOI利回り 6.2%	稼働率 98.8%	

用途別投資比率 (取得価格ベース)



地域別投資比率 (取得価格ベース)



期中平均稼働率の推移

高い稼働率に裏打ちされた安定的な運営実績



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13期 自2022年7月1日 至2022年12月31日	第14期 自2023年1月1日 至2023年6月30日	第15期 自2023年7月1日 至2023年12月31日	第16期 自2024年1月1日 至2024年6月30日	第17期 自2024年7月1日 至2024年12月31日
営業収益	(百万円) 1,841	2,141	2,081	2,208	2,578
うち不動産賃貸事業収益	(百万円) 1,736	2,045	2,081	2,093	2,401
営業費用	(百万円) 1,026	1,156	1,181	1,230	1,337
うち不動産賃貸事業費用	(百万円) 763	880	879	923	1,019
営業利益	(百万円) 815	985	899	977	1,241
経常利益	(百万円) 667	800	711	784	977
当期純利益	(百万円) 666	799	712	783	976
総資産額	(百万円) 43,384	55,234	55,066	55,042	68,735
(対前期比)	(%) 0.7	27.3	△0.3	△0.0	24.9
純資産額	(百万円) 19,718	25,297	25,129	25,093	30,314
(対前期比)	(%) △0.3	28.3	△0.7	△0.1	20.8
有利子負債額	(百万円) 21,392	26,827	26,820	26,820	33,340
出資総額	(百万円) 19,725	25,214	25,214	25,214	30,332
出資総額(純額) ^(注1)	(百万円) 19,052	24,498	24,416	24,310	29,337
発行済投資口の総口数	(口) 192,226	237,225	237,225	237,225	281,494
1口当たり純資産額 ^(注4)	(円) 102,581	106,641	105,930	105,780	107,692
1口当たり当期純利益 ^(注4)	(円) 3,467	3,436	3,002	3,301	3,670
分配金総額	(百万円) 709	880	818	873	1,018
1口当たり分配金	(円) 3,689	3,713	3,452	3,684	3,617
うち1口当たり利益分配金	(円) 3,467	3,370	3,003	3,301	3,470
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円) 6	5	5	5	5
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円) 216	338	444	378	142
総資産経常利益率 ^(注4)	(%) 1.5	1.6	1.3	1.4	1.6
(年換算値)	(%) 3.1	3.3	2.6	2.9	3.1
自己資本利益率 ^(注4)	(%) 3.4	3.6	2.8	3.1	3.5
(年換算値)	(%) 6.7	7.2	5.6	6.3	7.0
期末自己資本比率 ^(注4)	(%) 45.5	45.8	45.6	45.6	44.1
(対前期増減)	△0.5	0.3	△0.2	△0.0	△1.5
配当性向 ^(注4)	(%) 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	182	184
期末投資物件数	(件)	40	52	52	52	60
減価償却費	(百万円)	313	375	379	382	447
資本的支出額	(百万円)	135	64	103	71	118
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注4)	(百万円)	1,286	1,540	1,581	1,552	1,829
FFO(Funds from Operation) ^(注4)	(百万円)	874	1,078	1,092	1,050	1,247
1口当たりFFO ^(注4)	(円)	4,550	4,545	4,603	4,427	4,432
期末総資産有利子負債比率(LTV) ^(注4)	(%)	49.3	48.6	48.7	48.7	48.5

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注2) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの各6か月間です。
(注3) 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）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。当期においては、2024年9月2日に公募による新投資口の発行（42,226口）及び2024年9月24日にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（2,043口）を行いました。当期末における発行済投資口の総口数は281,494口となっています。

（注）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。

②投資環境

当期（2024年12月期）における日本の経済状況について、2024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1.2%になりました。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される一方、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇、アメリカの今後の政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がありますと認識しています。

（金融市場）

日本の国内でも2024年7月に政策金利の利上げが行われ、今後の金融環境については注視が必要であると認識しています。

全銀協日本円TIBORの3か月物については、当期（2024年12月期）全体では7月1日時点0.30909%から12月30日時点0.62000%と上昇傾向のまま推移しました。

（J-REIT市場規模）

一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート（2024年12月）」によれば、2024年11月末のJ-REITの資産規模（運用資産額）は、23兆5,172億円と前年同月と比べて8,210億円（対前年同月比 3.6%）増加し、保有物件数は4,866物件と前年同月と比べて187物件（対前年同月比 4.0%）増加しました。要因としては、引き続き緩和的な資金供給環境が維持される中で国内外の投資家の投資意欲は健在であり、J-REIT市場を牽引したものと考えられます。今後、世界的な金融引締め等が続かなかで、投資家の動向も含め引き続き留意する必要がありますと思われる。

（レジデンス賃貸市場）

東京圏（注）を含む全国の1993年から2023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る。

（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、2024年7月から9月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについては、全国平均で2.2%、エリア別では九州エリア3.9%、関東エリア3.0%、中国エリア1.9%と、全国的に増加傾向となっています。ドラッグストアについては、全国平均で5.3%、エリア別では近畿エリア6.6%、中部エリア6.3%、東北エリア5.1%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、食料品・日用雑貨などの生活必需品の値上がりが影響したものと認識しています。

日常生活における必需品を販売するスーパーマーケット、ドラッグストアの販売額は、長期的には安定的に推移するものと思われる。

（ホテル市場）

日本政府観光局「訪日外客数（2024年11月推計値）」によれば、2024年1月～11月の訪日外国人旅行者数は、3,337万人（対前年同期比+49.5%）（推計値含む）と、引き続き前年に比べて大きく増加し、これまでの過去最高であった2019年の年間累計を上回り、過去最多となりました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（2024年10月・第2次速報、2024年11月・第1次速報）」によれば、2024年10月の日本人延べ宿泊者数は、4,262万人泊（対前年同月比-2.3%）、外国人延べ宿泊者数は、1,582万人泊（対前年同月比+26.6%）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79.8%（対前年同月差+5.2%）、シティホテル77.4%（対前年同月差+2.3%）、リゾートホテル60.0%（対前年同月差+3.0%）と稼働率は増加しています。

日本人延べ宿泊者数は物価高による実質所得の低下やホテル代の高騰により横ばいが続くものの、外国人延べ宿泊者数は為替レートが依然として円安の水準にあることが追い風となって、引き続き増加するものと認識しています。

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office,Q3 2024」によれば、2024年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、大阪市2.6%（対前年同期比-0.8pts）、名古屋市4.2%（対前年同期比-1.1pts）、札幌市3.4%（対前年同期比+1.4pts）、広島市3.4%（対前年同期比-2.2pts）、福岡市3.8%（対前年同期比-1.0pts）でした。全国的に需要は底堅く、地方都市でも、人材確保を目的としたオフィス環境改善のための移転が活発であったものと思われます。

主要な地方都市の想定成約賃料は、大阪市14,700円/坪（対前年同期比±0%）、名古屋市14,500円/坪（対前年同期比+1.0%）、札幌市15,940円/坪（対前年同期比+1.5%）、広島市11,940円/坪（対前年同期比+0.9%）、福岡市16,200円/坪（対前年同期比+0.9%）でした。今後においては、シェアオフィス勤務、在宅勤務等の普及、新規供給の有無により、各地方都市の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。

（物流施設市場）

物流事業における事業環境として、通信販売・ECといったライフスタイルの変化に起因する物流不動産に対する需要は強く、当該需要は増加することが見込まれます。こうした市場環境を背景に、物流不動産の利用者が多様化し、大規模な物流不動産のみならず多様な施設機能や規模を有する物流不動産への需要は高まっております。

③運用実績

当期においては、本資産運用会社と株式会社マリモ（以下「マリモ」ということがあります。）をはじめとするプロパティマネジメント会社各社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、「MR R宇都宮」の共用部電気料金見直しなどのコストダウンや「光明池アクト」で空きスペースの有効活用として催事の実施を通じて契約賃料の増加を見込んでいます。その結果、当期末における本投資法人の保有資産（60物件、取得価格（注）の合計61,879百万円）の稼働率は98.8%、期中平均稼働率は98.7%となっています。

また、サステナビリティに関する取組みとして、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮した取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の向上に資するものであるという認識のもと、本投資法人は、2024年10月にGRESBリアルエステイト評価において、GRESB レーティングで「1スター」を取得しました。

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

④資金調達状況

当期においては、2024年7月2日付で短期借入金（相対5）1,000百万円の借入れを行い不動産信託受益権3件を取得しました。

また不動産信託受益権6件の取得に際し、2024年9月2日に一般公募による新投資口の発行により4,882百万円、2024年9月24日にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行により236百万円の資金調達を行いました。

また、2024年9月3日に長期借入金3,520百万円及び3,000百万円並びに短期借入金240百万円の借入れを行い、不動産信託受益権6件の取得費用及び関連費用の一部並びに2024年7月2日付にて借り入れた短期借入金（相対5：借入金額1,000百万円）の期限前返済に充当しました。

借入金のうち、2024年9月3日付にて借り入れた短期借入金（トランシェ15-C：借入金額240百万円）について、手元資金により2024年11月1日付で期限前返済を行いました。

このほか2024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（トランシェ4-B）2,015百万円の返済資金に充当するため、2024年8月1日付で長期借入金（トランシェ14）2,015百万円の借入れを行いました。この結果、当期末（2024年12月末）時点における借入金残高は、33,340百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、48.5%となりました。

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2,578百万円、営業利益1,241百万円、経常利益977百万円となり、当期純利益は976百万円となりました。

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3,470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9にほぼ相当する額である41百万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147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5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71.5%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、実施するものといたします。

第17期末（2024年12月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は71,546百万円であり、不動産等の帳簿価額合計（60,987百万円）及び第18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（174百万円）の合計を上回ります。(注2) 不動産等の帳簿価額合計の内訳は有形固定資産の計上額60,984百万円及び無形固定資産に計上された信託借地権2百万円の合計です。(注3) 本投資法人が当期末現在保有する60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、99百万円であり、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2025年6月期において174百万円、2025年12月期において178百万円に留まるため、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(2024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)(百万円) ^(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2020年1月20日	公募増資	19,371	151,711	2,340	14,752	2,340	14,429	(注2)
2020年2月17日	第三者割当	969	152,680	117	14,869	117	14,546	(注3)
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4)
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5)
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6)
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7)
2022年1月18日	公募増資	38,158	190,838	4,685	19,555	4,685	18,972	(注8)
2022年2月15日	第三者割当	1,388	192,226	170	19,725	170	19,142	(注9)
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10)

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)(百万円) ^(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
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11)
2023年1月18日	公募増資	42,856	235,082	5,227	24,952	5,227	24,279	(注12)
2023年2月14日	第三者割当	2,143	237,225	261	25,214	261	24,541	(注13)
2023年3月16日	利益を超える金銭の分配	—	237,225	—	25,214	△42	24,498	(注14)
2023年9月14日	利益を超える金銭の分配	—	237,225	—	25,214	△81	24,416	(注15)
2024年3月15日	利益を超える金銭の分配	—	237,225	—	25,214	△106	24,310	(注16)
2024年9月2日	公募増資	42,226	279,451	4,882	30,096	4,882	29,192	(注17)
2024年9月17日	利益を超える金銭の分配	—	279,451	—	30,096	△90	29,101	(注18)
2024年9月24日	第三者割当	2,043	281,494	236	30,332	236	29,337	(注19)

- (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3) 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4) 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5) 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6) 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。
(注7) 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8) 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9) 1口当たり発行価格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。
(注10) 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11) 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。
(注12) 1口当たり発行価格126,652円（発行価額121,975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13) 1口当たり発行価格121,975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。
(注14) 2023年2月17日開催の本投資法人役員会において第13期（2022年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり222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1,186千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
(注15) 2023年8月17日開催の本投資法人役員会において第14期（2023年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり343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1,186千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
(注16) 2024年2月19日開催の本投資法人役員会において第15期（2023年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり449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15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1,186千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
(注17) 1口当たり発行価格119,925円（発行価額115,620円）にて新たな特定資産の取得資金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18) 2024年8月19日開催の本投資法人役員会において第16期（2024年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり383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17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1,186千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
(注19) 1口当たり発行価格115,620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。

【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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自2022年7月1日 至2022年12月31日	自2023年1月1日 至2023年6月30日	自2023年7月1日 至2023年12月31日	自2024年1月1日 至2024年6月30日	自2024年7月1日 至2024年12月31日
最高(円)	138,900円	133,700円	129,200円	133,900円	127,700円
最低(円)	129,700円	120,700円	121,300円	116,600円	104,500円

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

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は3,470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9にはほぼ相当する額である41百万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147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5円となります。

期別	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自2022年7月1日 至2022年12月31日	自2023年1月1日 至2023年6月30日	自2023年7月1日 至2023年12月31日	自2024年1月1日 至2024年6月30日	自2024年7月1日 至2024年12月31日
当期末処分利益総額	(千円) 666,574	799,633	712,474	783,220	976,871
利益留保額	(千円) 126	185	87	141	87
金銭の分配金総額	(千円) 709,121	880,816	818,900	873,936	1,018,163
(1口当たり分配金)	(円) (3,689)	(3,713)	(3,452)	(3,684)	(3,617)
うち利益分配金総額	(千円) 666,447	799,448	712,386	783,079	976,784
(1口当たり利益分配金)	(円) (3,467)	(3,370)	(3,003)	(3,301)	(3,470)
うち出資払戻総額	(千円) 42,674	81,368	106,514	90,857	41,379
(1口当たり出資払戻額)	(円) (222)	(343)	(449)	(383)	(147)
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) 1,153	1,186	1,186	1,186	1,407
(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) (6)	(5)	(5)	(5)	(5)
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) 41,520	80,182	105,327	89,671	39,972
(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) (216)	(338)	(444)	(378)	(142)

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

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、金利上昇を始めとして中東での地政学的緊張や、アメリカ大統領選挙などの政治イベントが金融資本市場にさらに不確実性をもたらすと予測され、その外的要因や内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、日本の金融・財政政策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

国内に幅広く事業展開している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)」と、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社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、ま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、適切な資産のマネジメントを通じて、中長期的な収益の安定性と収益力の向上を目指し、投資主価値の最大化を目指します。

今後も当期同様、保有資産の運営状況や周辺の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、戦略的なバリューアップ工事の実施による資産価値及び競争力の維持、稼働率の向上、テナント入替時の賃料の引上げ、駐車場収入等の付帯収入の増加等、賃貸事業収入の向上を図ります。

また賃貸事業収入の向上に資する施策とともに、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、共用部照明器具のLED化による環境への配慮及び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及び借入金利の固定化を念頭に置き、都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションを維持するよう努めて参ります。

直近の金利上昇を踏まえて、金利コストの急激な増加とのバランスを考慮し、一部変動金利を引き続き選択しながらも一定程度の金利固定化を意識し、健全な財務運営を継続させていく方針です。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資金の借入れ

本投資法人は、2025年2月3日付で、同日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェ6-B）2,420百万円の返済資金に充当するため、長期借入金2,420百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率 ^(注2)	借入日	元本 弁済日 ^(注4)	返済方法	摘要
トランシェ16 グリーンロー ン ^(注5)	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)	2,420	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) ^(注3) +0.650% (変動金利)	2025年 2月3日	2029年 2月1日	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、株式会社肥後銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社三十三銀行及び株式会社りそな銀行より組成されています。

(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1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1か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注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。

(注5) 当該借入れは、本投資法人が2024年7月26日付で策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金のリファイナンスに充当しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第 13 期 (2022年12月31日)	第 14 期 (2023年6月30日)	第 15 期 (2023年12月31日)	第 16 期 (2024年6月30日)	第 17 期 (2024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)	192,226	237,225	237,225	237,225	281,494
出資総額 (百万円)	19,725	25,214	25,214	25,214	30,332
投資主数 (人)	14,029	16,543	16,894	17,230	19,693

2. 投資口に関する事項

2024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）	26,199	9.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	23,237	8.3
株式会社マリモ	17,293	6.1
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,759	3.8
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	2,871	1.0
a uカブコム証券株式会社	2,313	0.8
渡邊 秀三	2,000	0.7
米沢信用金庫	2,000	0.7
株式会社TKC	1,921	0.7
播州信用金庫	1,920	0.7
合計	90,513	32.2

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

3. 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) ^{(注2)(注3)}
執行役員	北方 隆士	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員 ^(注1)	藤間 義雄	—	1,500
	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 取締役 東京センチュリー株式会社 取締役	1,500
会計監査人	PwC Japan有限責任監査法人	—	12,500

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

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

(注3) 会計監査人については、当期の監査(監査証明業務)に係る報酬として支払うべき額9,500千円と、2024年9月の新投資口の追加発行に伴うコンフォートレター作成業務(非監査業務)に係る報酬3,000千円の合計を記載しております。なお、上記を除いて、会計監査人と同一のネットワークに属する者から業務の提供は受けておらず、報酬の支払はありません。

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) 犯罪行為又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

2024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

2024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16期 2024年6月30日現在		第17期 2024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	32,920	59.8	34,219	49.8
	その他地域	11,667	21.2	22,566	32.8
	東京圏	4,210	7.6	4,199	6.1
信託不動産 合計		48,798	88.7	60,986	88.7
預金・その他の資産 ^(注4)		6,244	11.3	7,748	11.3
資産総額 計		55,042	100.0	68,735	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。

(注4)「預金・その他の資産」は、信託建設仮勘定の金額を含みます。

2. 主要な保有資産

2024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 (m) ^(注2)	賃貸面積 (m) ^(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
Cp-24	フジグラン宇部	5,588	51,169.86	51,169.86	100.0	非開示 (注7)	商業施設
Rp-01	アルティザ仙台花京院	2,575	9,810.37	9,158.21	93.4	5.3	レジデンス
Cp-13	光明池アクト	2,085	6,379.29	5,712.18	89.5	5.4	商業施設
Cp-07	MR Rくまもと	2,030	11,157.71	11,084.51	99.3	5.2	商業施設
Rp-16	アルティザ小倉	1,888	5,307.82	5,181.81	97.6	2.6	レジデンス
Op-03	MR R宇都宮	1,827	5,106.48	4,975.53	97.4	3.7	オフィス
Hp-03	ホテル SUI 浜松 by ABEST	1,727	2,355.21	2,355.21	100.0	非開示 (注7)	ホテル
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1,706	11,579.19 (注6)	11,579.19 (注6)	100.0	非開示 (注7)	商業施設
Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	1,702	3,385.68	3,385.68	100.0	非開示 (注7)	ホテル
Hp-04	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	1,597	2,918.15	2,918.15	100.0	非開示 (注7)	ホテル
合計/平均		22,728	109,169.76	107,520.33	98.5	37.7	

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィス、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。以下同じです。

(注2)「賃貸可能面積」は、2024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、2024年12月31日現在の賃貸率が可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結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。締結済みのマスターリース契約においてパス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存する場合には、パス・スルー型の区画について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、賃料固定型の区画については当該マスターリース契約に表示されているものを記載しています。以下同じです。

(注4)「稼働率」は、2024年12月31日現在における、各保有資産に係る賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注6)「ヤマダ電機テックランド三原店」の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫(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

2024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 (m) ^(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	2,575	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	344	532
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	926	1,380
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	567	702
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	661	830
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	635	669
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号	信託受益権	841.50	414	483
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	1,142	1,280
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	658	654
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市中区西区新道一丁目19番30号	信託受益権	1,079.20	503	553
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	804	862
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	1,007	1,210
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	628	711
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	1,888	1,910
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	616	602
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	543	525
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市石橋二丁目12番7	信託受益権	1,838.24	1,133	1,170
Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市白梅一丁目5番12	信託受益権	2,095.00	752	789
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	北海道札幌市北区北十八条西四丁目2番8	信託受益権	2,036.19	591	580
Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市中央区南四条東四丁目7番地1	信託受益権	2,276.83	872	889
Rp-23	ドゥーミー弘前	青森県弘前市大字富田一丁目8番地1	信託受益権	2,904.09	806	796
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	583	753
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	735	1,060
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	1,116	1,330
Cp-01	MR Rおおむた	福岡県大牟田市大手字鎌字塩浜1586番地2	信託受益権	6,485.11	1,095	901
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	429	547
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	190	401
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)	1,706	2,910
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)	856	1,160

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
Cp-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	2,030	2,420
Cp-08	MR Rさせぼ	長崎県佐世保市大和町978番地6	信託受益権	5,070.01	945	1,330
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	907	919
Cp-10	MR Rあきた ^(注5)	秋田県秋田市茨島一丁目1番16号	信託受益権	8,416.10	863	904
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	1,290
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	978	1,030
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市南区鶴谷台二丁目3番3号	信託受益権	6,379.29	2,085	2,220
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市恵み野西五丁目3番1	信託受益権	3,933.31	911	1,010
Cp-15	MR R千歳	北海道千歳市住吉二丁目7番8号	信託受益権	1,521.93	489	501
Cp-16	MR R岩見沢	北海道岩見沢市五条東六丁目3番地9	信託受益権	2,165.67	572	611
Cp-17	MR R函館	北海道函館市日吉町四丁目16番31号	信託受益権	1,485.84	394	429
Cp-18	MR R江別	北海道江別市野幌住吉町37番地2	信託受益権	2,320.43	674	684
Cp-19	Mr Ma x伊勢崎店	群馬県伊勢崎市宮子町3556番地1	信託受益権	16,829.44	1,546	1,950
Cp-20	ミラカシティ花北	兵庫県姫路市増位新町一丁目24番地	信託受益権	1,441.77	563	699
Cp-21	MR R麻生クリニックビル	北海道札幌市北区北39条西五丁目1番15号	信託受益権	1,106.44	423	453
Cp-22	リソラ大府クリニック モール	愛知県大府市終山町一丁目175番地の1	信託受益権	1,114.51	627	647
Cp-23	MR R江別Ⅱ ^(注6)	北海道江別市大麻南樹町1番地4	信託受益権	3,905.48	534	583
Cp-24	フジグラン宇部	山口県宇部市明神町三丁目1番1号	信託受益権	51,169.86	5,588	6,110
Ct-01	MR Rいちほら(底地)	千葉県市原市千種六丁目7番	信託受益権	18,326.76	717	1,280
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	598	774
Hp-02	ホテルウィングイン ーナショナル飛騨高山	岐阜県高山市初田町二丁目51番地	信託受益権	3,385.68	1,702	1,920
Hp-03	ホテル SUI 浜松 by ABEST	静岡県浜松市中央区連尺町314番地の47	信託受益権	2,355.21	1,727	1,750
Hp-04	天然温泉ホテルリブ マックス PREMIUM 長 野駅前	長野県長野市大字栗田字源田窪2145番地	信託受益権	2,918.15	1,597	1,680
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	1,014	1,300
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	748	1,390
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	1,827	1,920
Op-04	池下E Sビル	愛知県名古屋市中区国泰寺町八丁目70番1号	信託受益権	2,066.02	1,019	1,120
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市下平4495番地31	信託受益権	10,047.69	1,206	1,210
Lp-02	太田清原ロジスティ クスセンター	群馬県太田市清原町10番地1	信託受益権	9,048.48	1,296	1,580

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)
Lp-03	千代田町ロジスティ クスセンター	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木字横根原3019番地2	信託受益権	4,605.38	386	523
	合計			307,617.47	60,986	71,546

(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2024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、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所の各不動産鑑定士が作成した2024年12月31日の価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

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

(注5)敷地内に4棟建物がありますが、本投資法人が保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、信託受益者から土地を賃借している者が所有しています。また、信託受益者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積を記載しています。

(注6)敷地内に2棟建物がありますが、本投資法人が保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1棟は、信託受益者から土地を賃借している者が所有しています。また、信託受益者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第16期 (2024年1月1日～2024年6月30日)				第17期 (2024年7月1日～2024年12月31日)			
		テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Rp-01	アルティザ 仙台花京院	198	93.4	129	6.2	194	93.4	126	5.3
Rp-02	アルティザ 上前津	40	90.9	17	0.8	41	93.2	16	0.7
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	115	98.3	50	2.4	117	100.0	51	2.1
Rp-05	アルティザ 東別院	51	94.4	22	1.1	53	98.1	22	0.9
Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	47	94.1	24	1.2	49	97.7	23	1.0
Rp-07	アルティザ 千代田 ^(注5)	72	92.3	33	1.6	-	-	6	0.3
Rp-08	アルティザ 東島田	50	96.2	23	1.1	52	100.0	24	1.0
Rp-09	アルティザ 鶴舞	29	96.7	13	0.7	27	90.0	13	0.5
Rp-10	アルティザ 淡路駅東	91	100.0	38	1.9	90	98.9	38	1.6
Rp-11	アルティザ 松本	53	92.1	29	1.4	53	92.7	29	1.2
Rp-12	アルティザ 浅間町	39	97.5	17	0.8	38	95.0	17	0.7
Rp-13	アルティザ北通町	49	90.3	29	1.4	49	90.6	31	1.3
Rp-14	スターシップ神戸学 園都市	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Rp-15	アルティザ水戸泉町	46	97.6	24	1.2	41	87.6	22	0.9
Rp-16	アルティザ小倉	134	96.1	62	3.0	136	97.6	62	2.6
Rp-17	アルティザ倉敷	45	94.2	22	1.1	44	91.8	22	0.9

物件番号	不動産等の名称	第16期 (2024年1月1日～2024年6月30日)				第17期 (2024年7月1日～2024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-18	アルティザ熊本新町	44	91.7	18	0.9	48	100.0	18	0.8
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Rp-20	アルティザ水戸白梅	62	98.4	31	1.5	62	98.4	28	1.2
Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Rp-22	アルファスクエア南4条東	42	97.7	29	1.4	40	94.2	29	1.2
Rp-23	ドーミー弘前	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Rt-01	アルティザ池尻	18	95.4	18	0.9	19	100.0	18	0.8
Rt-03	アルティザ川崎EAST	1	100.0	31	1.5	1	100.0	31	1.3
Rt-04	アルティザ相武台	81	96.5	54	2.6	80	95.3	52	2.2
Cp-01	MRRおおむた	9	100.0	43	2.1	9	100.0	41	1.7
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	7	100.0	20	1.0	7	100.0	20	0.9
Cp-03	Foodaly青葉店	1	100.0	16	0.8	1	100.0	15	0.6
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Cp-07	MRRくまもと	62	100.0	117	5.6	59	99.3	124	5.2
Cp-08	MRRさせば	5	100.0	53	2.6	5	100.0	58	2.4
Cp-09	MRRいとしま	2	79.8	30	1.4	3	100.0	34	1.4
Cp-10	MRRあきた ^(注7)	4	100.0	32	1.5	4	100.0	32	1.3
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6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Cp-12	MRRあきたⅡ	3	100.0	43	2.1	3	100.0	43	1.8
Cp-13	光明池アクト	30	91.9	123	5.9	29	89.5	130	5.4
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Cp-15	MRR千歳	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Cp-16	MRR岩見沢	4	100.0	19	0.9	4	100.0	19	0.8
Cp-17	MRR函館	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Cp-18	MRR江別	2	100.0	20	1.0	2	100.0	20	0.9
Cp-19	M r M a x伊勢崎店	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Cp-20	ミラキタシティ花北	9	100.0	25	1.2	9	100.0	26	1.1
Cp-21	MRR麻生クリニックビル	-	-	-	-	5	100.0	17	0.7
Cp-22	リソラ大府クリニックモール	-	-	-	-	6	86.2	20	0.9

物件番号	不動産等の名称	第16期 (2024年1月1日～2024年6月30日)				第17期 (2024年7月1日～2024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-23	MRR江別Ⅱ ^(注8)	-	-	-	-	3	100.0	10	0.4
Cp-24	フジグラン宇部	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Ct-01	MRRいちほら(底地)	5	100.0	21	1.0	5	100.0	21	0.9
Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Hp-01	ルートイン一宮駅前	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Hp-03	ホテルSUI浜松byABEST	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Hp-04	天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Op-01	MRRデルタビル	14	100.0	57	2.7	14	100.0	57	2.4
Op-02	プレスト博多祇園ビル	11	89.7	41	2.0	11	89.7	43	1.8
Op-03	MRR宇都宮	82	100.0	87	4.2	78	97.4	87	3.7
Op-04	池下E Sビル	5	100.0	51	2.5	5	100.0	52	2.2
Lp-01	日本通運駒ヶ根物流センター	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
合計/平均		1,577	98.4	2,093	100.0	1,517	98.8	2,401	100.0

(注1) 「テナント数」は、各期末の各保有資産に係る借入者の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の借入者について、同一の借入者が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの借入者の数を記載しています。同一の借入者が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存するマスターリース契約が締結されている場合には、バス・スルー型の区画についてはマスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの借入者の数、賃料固定型の区画については当該マスターリース会社を区画ごとに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、各保有資産の各期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。

(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各保有資産の不動産賃貸事業収益(各保有資産の各期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。)を保有資産に係る不動産賃貸事業収益の合計額で除した比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注5) 「アルティザ千代田」(準共有持分60%)は、2024年8月30日付で譲渡しています。

(注6) 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7) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保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。

(注8) 敷地内に2棟建物が存在しますが、本投資法人が保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1棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. その他資産の状況

該当事項はありません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が2024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18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資本的支出に該当する工事はありません。

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2024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118,458千円であり、当期費用に区分された修繕費45,224千円と合わせ、合計163,683千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	空調機更新	自 2024年 8月 至 2024年 12月	13,184
プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区	全館防水塗装工事	自 2024年 12月 至 2024年 12月	40,400
その他資本的支出				64,874
合計				118,458

・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13期 自 2022年 7月 1日 至 2022年 12月 31日	第14期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日	第15期 自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日	第16期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月 30日	第17期 自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月 31日
当期首積立金残高	372,630	405,457	417,667	404,232	433,072
当期積立額	168,197	76,383	90,319	100,044	117,470
当期積立金取崩額	135,370	64,173	103,754	71,203	118,458
次期繰越額	405,457	417,667	404,232	433,072	432,083

(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14ページ「⑤業績及び分配の概要」をご参照ください。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第16期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月 30日	第17期 自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月 31日
資産運用報酬	197,857	218,072
資産保管報酬	2,740	3,110
一般事務委託報酬	23,904	25,681
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	24,520	13,477
その他営業費用	55,658	54,460
合計	307,681	317,801

2. 借入状況

2024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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 7月2日	-	-	0.412 (注1)	2025年 2月1日 (注4)	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年 9月3日	-	-	0.541 (注1)	2025年 9月3日 (注5)	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	計		-	-					
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SBI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	-	1.057 (注1)	2024年 8月1日	期限一括 返済	(注3)	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 株式会社肥後銀行 株式会社SBI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	1.071 (注1)	2025年 2月1日	期限一括 返済	(注3)	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SBI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	0.971 (注1)	2025年 8月1日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	計		4,435	4,435					
長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社SBI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6)	2026年 8月3日	期限一括 返済	(注3)	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SBI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	1.171 (注1)	2027年 1月19日	期限一括 返済	(注2)	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	1.271 (注1)	2028年 1月19日	期限一括 返済	(注2)	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SBI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	-	0.971 (注1)	2025年 8月1日	期限一括 返済	(注3)	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SBI新生銀行 株式会社群馬銀行 株式会社千葉銀行	2023年 1月19日	1,500	1,500	1.071 (注1)	2027年 7月19日	期限一括 返済	(注2)	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 株式会社七十七銀行	2023年 1月19日	3,950	3,950	1.171 (注1)	2028年 7月19日	期限一括 返済	(注2)	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SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行	2023年 1月23日	2,440	2,440	0.978 (注1)	2026年 1月23日	期限一括 返済	(注3)	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	2023年 8月1日	1,290	1,290	1.021 (注1)	2027年 8月1日	期限一括 返済	(注3)	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SBI新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行	2024年 2月1日	2,420	2,420	0.921 (注1)	2027年 2月1日	期限一括 返済	(注3)	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 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社三十三銀行	2024年 8月1日	-	2,015	1.144 (注1)	2029年 8月1日	期限一括 返済	(注3)	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SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行 株式会社山口銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社七十七銀行 株式会社イオン銀行	2024年 9月3日	-	3,520	0.904 (注1)	2027年 8月1日	期限一括 返済	(注2)	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SBI新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行 株式会社山口銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社イオン銀行	2024年 9月3日	-	3,000	1.104 (注1)	2029年 8月1日	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	計			22,385	28,905				
合計				26,820	33,340				

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。
(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び付帯費用に充当するためです。
(注3) 資金使途は、既存借入の借換資金に充当するためです。
(注4) 2024年9月3日付で期限前返済しています。
(注5) 2024年11月1日付で期限前返済しています。
(注6) 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	ホテル SUI 浜松 by ABEST	2024年7月2日	1,650	—	—	—	—
不動産 信託受益権	MR R 麻生クリニックビル	2024年7月2日	415	—	—	—	—
不動産 信託受益権	リソラ大府クリニックモール	2024年7月2日	618	—	—	—	—
不動産 信託受益権	ドーミー弘前	2024年9月3日	741	—	—	—	—
不動産 信託受益権	MR R 江別Ⅱ	2024年9月3日	510	—	—	—	—
不動産 信託受益権	フジグラン宇部	2024年9月3日	5,528	—	—	—	—
不動産 信託受益権	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	2024年9月3日	1,600	—	—	—	—
不動産 信託受益権	太田清原ロジスティクスセンター	2024年9月3日	1,283	—	—	—	—
不動産 信託受益権	千代田町ロジスティクスセンター	2024年9月3日	373	—	—	—	—
不動産 信託受益権	アルティザ千代田(注2)	—	—	2024年8月30日	720	537	176
合計		—	12,718	—	720	537	176

(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)本投資法人が第17期中に譲渡した準共有持分(60%)に相当する譲渡価格、帳簿価額及び売却損益を記載しています。

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	ホテル SUI 浜松 by ABEST	2024年7月2日	信託受益権	1,650	1,750	日本ヴァリュアーズ株式会社	2024年3月1日
取得	MR R 麻生クリニックビル	2024年7月2日	信託受益権	415	453	日本ヴァリュアーズ株式会社	2024年4月1日
取得	リソラ大府クリニックモール	2024年7月2日	信託受益権	618	647	日本ヴァリュアーズ株式会社	2024年4月1日
取得	ドーミー弘前	2024年9月3日	信託受益権	741	797	日本ヴァリュアーズ株式会社	2024年4月1日
取得	MR R 江別Ⅱ	2024年9月3日	信託受益権	510	572	日本ヴァリュアーズ株式会社	2024年4月1日
取得	フジグラン宇部	2024年9月3日	信託受益権	5,528	6,120	日本ヴァリュアーズ株式会社	2024年6月1日
取得	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	2024年9月3日	信託受益権	1,600	1,680	日本ヴァリュアーズ株式会社	2024年4月1日
取得	太田清原ロジスティクスセンター	2024年9月3日	信託受益権	1,283	1,590	日本ヴァリュアーズ株式会社	2024年4月1日
取得	千代田町ロジスティクスセンター	2024年9月3日	信託受益権	373	524	日本ヴァリュアーズ株式会社	2024年4月1日
合計		—	—	12,718	14,133	—	—
譲渡	アルティザ千代田(注)	2024年8月30日	信託受益権	720	720	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年6月30日
合計		—	—	720	720	—	—

(注)本投資法人が第17期中に譲渡した準共有持分(60%)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	12,718	720
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
株式会社マリモ	3,624 (28.5)	— (—)
合計	3,624 (28.5)	— (—)

(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。

なお、本投資法人は、ホテル SUI 浜松 by ABESTに関し、前所有者と株式会社マリモとの間で締結された信託受益権売買契約上の買主の地位を承継し、本信託受益権を2024年7月2日に1,650百万円(取得価格)で取得しており、本投資法人は、かかる地位譲渡の対価として、16百万円を支払い、当該金額を不動産等の帳簿価額に算入しています。

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	2,275,104	株式会社マリモ	1,796,959	79.0
その他賃貸事業収入	126,827	株式会社マリモ	105,470	83.2
管理業務費	172,339	株式会社マリモ	63,147	36.6
その他賃貸事業費用	37,007	株式会社マリモ	2,280	6.2

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

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のご参考であり、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
2024年 8月19日	新投資口引受契約証書の締結	本投資法人とSMB C日興証券株式会社並びにみずほ証券株式会社及び岡三証券株式会社との間にて、新投資口発行及び投資口の売出しに係る新投資口引受契約証書を締結しました。
	信託受益権売買契約の締結	本投資法人と株式会社マリモとの間にて信託受益権売買契約を締結し、3物件に係る信託受益権を取得しました。
	プロパティマネジメント業務委託契約書の締結	信託受託者と株式会社マリモ及びマリモ・アセットマネジメント株式会社との間にて、3物件に係るプロパティマネジメント業務委託契約を締結しました。
	マスターリース契約の締結	信託受託者と株式会社マリモ及びマリモ・アセットマネジメント株式会社との間にて、4物件に係るマスターリース契約を締結しました。
2024年 8月28日	個別タムローン貸付契約の締結	資産の取得を目的として、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団と個別タムローン貸付契約を締結しました。
2024年 9月 3日	プロパティマネジメント業務委託契約書の締結	信託受託者と株式会社マリモ及びマリモ・アセットマネジメント株式会社との間にて、1物件に係るプロパティマネジメント業務委託契約を締結しました。

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) (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,428,679	1,113,807
信託現金及び信託預金	3,385,859	5,702,278
営業未収入金	18,421	18,299
前払費用	139,271	177,874
未収消費税等	—	384,012
流動資産合計	5,972,231	7,396,272
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	23,057,640	27,513,266
減価償却累計額	△3,696,556	△4,047,804
信託建物(純額)	※1 19,361,083	※1 23,465,462
信託構築物	507,552	550,378
減価償却累計額	△112,149	△124,684
信託構築物(純額)	※1 395,402	※1 425,694
信託機械及び装置	123,822	123,822
減価償却累計額	△45,538	△48,559
信託機械及び装置(純額)	78,284	75,263
信託工具、器具及び備品	74,693	95,294
減価償却累計額	△35,220	△42,124
信託工具、器具及び備品(純額)	39,473	53,169
信託土地	※1 28,921,260	※1 36,964,231
信託建設仮勘定	33,184	649
有形固定資産合計	48,828,688	60,984,469
無形固定資産		
信託借地権	2,696	2,568
無形固定資産合計	2,696	2,568
投資その他の資産		
長期前払費用	186,929	271,896
繰延税金資産	20	14
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,670	13,670
投資その他の資産合計	210,619	295,581
固定資産合計	49,042,004	61,282,619
繰延資産		
投資口交付費	28,234	56,477
繰延資産合計	28,234	56,477
資産合計	55,042,470	68,735,369

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2024年 6月30日)	当 期 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	167,535	173,424
1年内返済予定の長期借入金	4,435,000	4,435,000
未払費用	311,226	324,586
未払法人税等	1,020	843
未払消費税等	45,634	—
前受金	320,033	345,781
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 63,990	※1 202,276
その他	6,525	16,673
流動負債合計	5,350,966	5,498,585
固定負債		
長期借入金	22,385,000	28,905,000
信託預り敷金及び保証金	※1 2,194,344	※1 3,998,442
資産除去債務	18,457	18,477
その他	30	18
固定負債合計	24,597,832	32,921,937
負債合計	29,948,798	38,420,523
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,214,309	30,332,690
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △16,831	※3 △18,017
その他の出資総額控除額	△887,026	△976,697
出資総額控除額合計	△903,858	△994,715
出資総額(純額)	24,310,450	29,337,975
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	783,220	976,871
剰余金合計	783,220	976,871
投資主資本合計	25,093,671	30,314,846
純資産合計	※4 25,093,671	※4 30,314,846
負債純資産合計	55,042,470	68,735,369

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 自 2024年 1月 1 日 至 2024年 6月30日	当 期 自 2024年 7月 1 日 至 2024年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,987,113	※1 2,275,104
その他賃貸事業収入	※1 106,025	※1 126,827
不動産等売却益	※2 115,313	※2 176,611
営業収益合計	2,208,453	2,578,543
営業費用		
賃貸事業費用	※1, ※3 923,012	※1, ※3 1,019,416
資産運用報酬	197,857	218,072
資産保管手数料	2,740	3,110
一般事務委託手数料	23,904	25,681
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	24,520	13,477
その他営業費用	55,658	54,460
営業費用合計	1,230,693	1,337,218
営業利益	977,759	1,241,324
営業外収益		
受取利息	23	413
未処分配戻金戻入	188	410
受取保険金	745	—
営業外収益合計	957	823
営業外費用		
支払利息	116,040	165,751
融資関連費用	64,327	79,250
投資口交付費償却	14,198	19,503
営業外費用合計	194,567	264,505
経常利益	784,149	977,642
税引前当期純利益	784,149	977,642
法人税、住民税及び事業税	1,024	906
法人税等調整額	△7	5
法人税等合計	1,016	912
当期純利益	783,133	976,730
前期繰越利益	87	141
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	783,220	976,871

V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2024年1月1日 至 2024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	25,214,309	△15,645	△781,698	△797,344	24,416,964
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△1,186		△1,186	△1,186
その他の利益超過分配			△105,327	△105,327	△105,327
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,186	△105,327	△106,514	△106,514
当期末残高	*1 25,214,309	△16,831	△887,026	△903,858	24,310,450

(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	712,474	712,474	25,129,439	25,129,439
当期変動額				
剰余金の配当	△712,386	△712,386	△712,386	△712,386
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,186	△1,186
その他の利益超過分配			△105,327	△105,327
当期純利益	783,133	783,133	783,133	783,133
当期変動額合計	70,746	70,746	△35,767	△35,767
当期末残高	783,220	783,220	25,093,671	25,093,671

当期(自 2024年7月1日 至 2024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	25,214,309	△16,831	△887,026	△903,858	24,310,450
当期変動額					
新投資口の発行	5,118,381				5,118,381
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		△1,186		△1,186	△1,186
その他の利益超過分配			△89,671	△89,671	△89,671
当期純利益					
当期変動額合計	5,118,381	△1,186	△89,671	△90,857	5,027,524
当期末残高	*1 30,332,690	△18,017	△976,697	△994,715	29,337,975

(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	783,220	783,220	25,093,671	25,093,671
当期変動額				
新投資口の発行			5,118,381	5,118,381
剰余金の配当	△783,079	△783,079	△783,079	△783,079
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△1,186	△1,186
その他の利益超過分配			△89,671	△89,671
当期純利益	976,730	976,730	976,730	976,730
当期変動額合計	193,650	193,650	5,221,175	5,221,175
当期末残高	976,871	976,871	30,314,846	30,314,846

VI. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期(ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～68年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4年～58年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10年～29年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>5年～15年</td> </tr> </table> <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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託借地権</td> <td>19年</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2年～68年	信託構築物	4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	5年～15年	信託借地権	19年	ソフトウェア	5年	<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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～68年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4年～58年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10年～29年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>5年～15年</td> </tr> </table> <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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託借地権</td> <td>19年</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2年～68年	信託構築物	4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	5年～15年	信託借地権	19年	ソフトウェア	5年
信託建物	2年～68年																									
信託構築物	4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	5年～15年																									
信託借地権	19年																									
ソフトウェア	5年																									
信託建物	2年～68年																									
信託構築物	4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	5年～15年																									
信託借地権	19年																									
ソフトウェア	5年																									
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。</p> <p>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。</p> <p>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收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。</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。</p> <p>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。</p> <p>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收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27,662千円です。</p>																								

項目	前期(ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024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 固定資産に係る控除対象外消費税等は、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 固定資産に係る控除対象外消費税等は、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 2024年 1月 1日
至 2024年 6月30日

※1.担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は、以下のとおりです。

	(単位：千円)
信託建物	604,255
信託構築物	30,365
信託土地	1,975,860
合計	2,610,482

担保を付している債務は、以下のとおりです。

	(単位：千円)
信託預り敷金及び保証金	482,208
合計	482,208

当 期
自 2024年 7月 1日
至 2024年12月31日

※1.担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は、以下のとおりです。

	(単位：千円)
信託建物	713,812
信託構築物	36,873
信託土地	2,387,920
合計	3,138,606

担保を付している債務は、以下のとおりです。

	(単位：千円)
信託預り敷金及び保証金	529,348
合計	529,348

前 期(ご参考)
自 2024年 1月 1日
至 2024年 6月30日

2.偶発債務

本投資法人の運用資産である「ヤマダ電機テックランド三原店」に関し、エンドテナントである株式会社ヤマダホールディングスより、本物件のマスターレシーである株式会社マリモに対して、2022年8月以降の賃料につき現行賃料比およそ30%の賃料減額請求を主な請求内容とする賃料減額訴訟（以下「本訴訟」といいます。）の提起を、2023年10月16日付で、東京地方裁判所において受けました。

本投資法人としては、本訴訟における賃料減額請求は合理的な理由を欠くものと考えており、今後の裁判手続において、本訴訟を提起されているマスターレシーを通じて、その旨を主張していく方針です。

本訴訟の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。

当 期
自 2024年 7月 1日
至 2024年12月31日

2.偶発債務

本投資法人の運用資産である「ヤマダ電機テックランド三原店」に関し、エンドテナントである株式会社ヤマダホールディングスより、本物件のマスターレシーである株式会社マリモに対して、2022年8月以降の賃料につき現行賃料比およそ30%の賃料減額請求を主な請求内容とする賃料減額訴訟（以下「本訴訟」といいます。）の提起を、2023年10月16日付で、東京地方裁判所において受けました。

本投資法人としては、本訴訟における賃料減額請求は合理的な理由を欠くものと考えており、今後の裁判手続において、本訴訟を提起されているマスターレシーを通じて、その旨を主張していく方針です。

本訴訟の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。

前 期(ご参考)
自 2024年 1月 1日
至 2024年 6月30日

※3.一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	7,975	7,400	575	—	7,975	—
信託借地権	借地権の償却	1,767	1,645	122	—	1,767	—
信託建物	資産除去債務の償却	7,087	6,599	488	—	7,087	—
合 計		16,831	15,645	1,186	—	16,831	—

(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)	32,422千円
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 2024年 7月 1日
至 2024年12月31日

※3.一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	8,632	7,975	656	—	8,632	—
信託借地権	借地権の償却	1,873	1,767	105	—	1,873	—
信託建物	資産除去債務の償却	7,511	7,087	423	—	7,511	—
合 計		18,017	16,831	1,186	—	18,017	—

(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)	32,453千円
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)
(2024年 6月30日)

当 期
(2024年12月31日)

※4.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	※4.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円
--------------------------------------	----------	--------------------------------------	----------

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(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 1,714,233</p> <p>共益費収入 88,563</p> <p>駐車場収入 68,009</p> <p>その他賃貸収入 116,307</p> <p>計 1,987,113</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 106,025</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,093,139</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 166,658</p> <p>水道光熱費 92,060</p> <p>公租公課 173,702</p> <p>損害保険料 14,069</p> <p>修繕費 58,505</p> <p>減価償却費 382,403</p> <p>その他賃貸事業費用 35,611</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 923,012</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>1,170,126</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(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 1,992,400</p> <p>共益費収入 86,340</p> <p>駐車場収入 77,051</p> <p>その他賃貸収入 119,312</p> <p>計 2,275,104</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 126,827</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,401,931</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 172,339</p> <p>水道光熱費 123,509</p> <p>公租公課 173,661</p> <p>損害保険料 20,339</p> <p>修繕費 45,224</p> <p>減価償却費 447,334</p> <p>その他賃貸事業費用 37,007</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,019,416</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>1,382,514</p>
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>アルティザ千代田 (準共有持分40%)</p> <p>(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 480,000</p> <p>不動産等売却原価 359,584</p> <p>その他売却費用 5,101</p> <p>不動産等売却益 115,313</p>	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>アルティザ千代田 (準共有持分60%)</p> <p>(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 720,000</p> <p>不動産等売却原価 537,532</p> <p>その他売却費用 5,856</p> <p>不動産等売却益 176,611</p>
<p>※3. 減価償却実施額は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>有形固定資産 382,276</p> <p>無形固定資産 127</p>	<p>※3. 減価償却実施額は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>有形固定資産 447,207</p> <p>無形固定資産 127</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024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 237,225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 281,494口</p>

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) 2024年 6月30日	当期 2024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原因別内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>未払事業税 20</p> <p>借地権償却 632</p> <p>資産除去債務 5,806</p> <p>減価償却限度超過額 2,921</p> <p>繰延税金資産小計 9,381</p> <p>評価性引当額 △6,091</p> <p>繰延税金資産合計 3,290</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 △3,269</p> <p>繰延税金負債合計 △3,269</p> <p>繰延税金資産の純額 20</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳</p> <p>(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 672</p> <p>資産除去債務 5,813</p> <p>減価償却限度超過額 3,201</p> <p>繰延税金資産小計 9,701</p> <p>評価性引当額 △6,571</p> <p>繰延税金資産合計 3,130</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 △3,115</p> <p>繰延税金負債合計 △3,115</p> <p>繰延税金資産の純額 14</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 (調整) 31.46%</p> <p>支払分配金の損算入額 △31.42%</p> <p>均等割額 0.08%</p> <p>その他 0.01%</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 (調整) 31.46%</p> <p>支払分配金の損算入額 △31.43%</p> <p>均等割額 0.06%</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 0.09%</p>

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2024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。</p> <p>(単位：千円)</p>

	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	(4,435,000)	(4,435,000)	(-)
(2) 長期借入金	(22,385,000)	(22,326,141)	(△58,858)

(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年内返済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(2024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	4,435,000	4,455,000	7,420,000	6,560,000	3,950,000	-

当期
自 2024年 7月 1日
至 2024年12月31日

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024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	(4,435,000)	(4,435,000)	(-)
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	(202,276)	(174,770)	(△27,506)
(3) 長期借入金	(28,905,000)	(28,870,698)	(△34,301)
(4) 信託預り敷金及び保証金	(3,998,442)	(3,084,153)	(△914,288)

(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、(3)長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入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っています。

(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(4)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

(注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) 借入金の決算日(2024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	4,435,000	6,240,000	9,930,000	7,720,000	5,015,000	—

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日		当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024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>		<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>	
貸借対照表計上額		貸借対照表計上額	
期首残高	49,468,965	期首残高	48,798,200
当期増減額	△670,765	当期増減額	12,188,189
期末残高	48,798,200	期末残高	60,986,389
期末時価	58,133,000	期末時価	71,546,000
<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。</p> <p>(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、当期の主な増加額は資本的支出(合計71,203千円)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40%)の売却(合計359,584千円)及び減価償却(合計382,403千円)によるものです。</p> <p>(注3) 期末の時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡価額、その他の不動産等について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>(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。</p> <p>(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9物件の取得(合計13,054,578千円)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60%)の売却(合計537,532千円)及び減価償却(合計447,334千円)によるものです。</p> <p>(注3) 期末の時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡価額、その他の不動産等について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2024年6月期(第16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>		<p>なお、賃貸等不動産に関する2024年12月期(第17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>	

[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 2024年 1月 1日 至 2024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)
利害関係人等	株式会社マリモ	不動産業	7.1%	賃貸事業収入	1,539,931	未収入金	3,012
				その他賃貸事業収入	86,017	未収入金	12,117
				管理業務費	56,212	未払金	8,757
				その他賃貸事業費用	1,994	未払金	284
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	290,000	長期借入金	2,580,000
				長期借入金の借入れ	290,000		

(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。

		当 期 自 2024年 7月 1日 至 2024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	6.1%	賃貸事業収入	1,796,959	未収入金	3,282
				その他賃貸事業収入	105,470	未収入金	11,755
				物件売買代金	3,646,063	未払金	—
				管理業務費	63,147	未払金	9,335
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	2,980,000
				長期借入金の借入れ	850,000		

(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) (2024年6月30日)	当期 (2024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</p>	<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</p>																
(単位：千円)																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>前期(ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月 30 日</th> <th>当期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年 12 月 31 日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>18,437</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>18,457</td> </tr> </tbody> </table>	前期(ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月 30 日	当期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年 12 月 31 日	期首残高	18,437	時の経過による調整額	19	期末残高	18,457	<table border="1"> <thead> <tr> <th>前期(ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月 30 日</th> <th>当期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年 12 月 31 日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>18,457</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>18,477</td> </tr> </tbody> </table>	前期(ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月 30 日	当期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年 12 月 31 日	期首残高	18,457	時の経過による調整額	19	期末残高	18,477
前期(ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月 30 日	当期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年 12 月 31 日																
期首残高	18,437																
時の経過による調整額	19																
期末残高	18,457																
前期(ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月 30 日	当期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年 12 月 31 日																
期首残高	18,457																
時の経過による調整額	19																
期末残高	18,477																

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月 30 日	当期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年 12 月 31 日
1口当たり純資産額	105,780円
1口当たり当期純利益	3,301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(237,225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。	107,692円
	3,670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(266,092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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月 30 日	当期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年 12 月 31 日
当期純利益(千円)	783,133	976,730
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)	783,133	976,730
期中平均投資口数(口)	237,225	266,092

[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 2024年1月1日 至 2024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	480,000	115,313
水道光熱費収入	65,154	65,154
その他	—	2,027,985
合計	545,154	2,208,453

(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 2024年7月1日 至 2024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	720,000	176,611
水道光熱費収入	90,511	90,511
その他	—	2,311,420
合計	810,511	2,578,543

(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 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

残存履行義務に配分した取引価格

2024年6月30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、2024年3月29日に売却契約を締結した不動産等にかかる720,000千円です。当該残存履行義務については、2024年8月30日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31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。

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

(A) 新投資口の発行

本投資法人は、2024年8月19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ました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(公募による新投資口の発行) (一般募集)

発行新投資口数 42,226口
払込期日：2024年9月2日から2024年9月5日までの間のいずれかの日

(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 2,112口 (上限)
払込期日：2024年9月24日
割当先 S M B C 日興証券株式会社

(資金使途)

一般募集における手取金については、下記「(B) 資産の取得」に記載の取得予定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) 資産の取得

本投資法人は、2024年7月2日に下記3物件（取得価格2,683百万円）を取得しました。また、2024年8月19日に下記6物件（取得予定価格10,035百万円）の不動産受益権売買契約を締結し、同年9月3日に取得を予定しています。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得（予定）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
Cp-21	MR R 麻生クリニックビル	北海道 札幌市	非開示 (注2)	415	453	2024年 7月2日
Cp-22	リソラ大府クリニックモール	愛知県 大府市	非開示 (注2)	618	647	2024年 7月2日
Hp-03	ホテル SUI 浜松 by ABEST	静岡県 浜松市	アートプラン 株式会社	1,650	1,750	2024年 7月2日
Rp-23	ドーミー弘前	青森県 弘前市	株式会社マリモ	741	797	2024年 9月3日
Cp-23	MR R 江別Ⅱ	北海道 江別市	アルファホールデ ィングス株式会社	510	572	2024年 9月3日
Cp-24	フジグラン宇部	山口県 宇部市	非開示 (注2)	5,528	6,120	2024年 9月3日
Hp-04	天然温泉 ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	長野県 長野市	株式会社マリモ	1,600	1,680	2024年 9月3日
Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県 太田市	株式会社マリモ	1,283	1,590	2024年 9月3日
Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県 邑楽郡	株式会社ファンド クリエイション	373	524	2024年 9月3日
合計（9物件）				12,718	14,133	—

(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。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（予定）先は、国内の法人ですが、当該取得（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。なお、当該取得（予定）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、当該取得（予定）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、当該取得（予定）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、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2024年3月1日、2024年4月1日又は2024年6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。

当期(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

該当事項はありません。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	当期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年 12月31日
<p>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1,186千円計上しています。</p>	<p>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1,407千円計上しています。</p>
<p>2. 戻入れの具体的な方法 信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。 また、資産除去債務関連費用の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p>	<p>2. 戻入れの具体的な方法 信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。 また、資産除去債務関連費用の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。</p>

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
I 当期末処分利益	783,220,876円	976,871,333円
II 利益超過分配金加算額	90,857,175円	41,379,618円
うち一時差異等調整引当額	1,186,125円	1,407,470円
うちその他の出資総額控除額	89,671,050円	39,972,148円
III 分配金の額	873,936,900円	1,018,163,798円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,684円)	(3,617円)
うち利益分配金	783,079,725円	976,784,180円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,301円)	(3,470円)
うち一時差異等調整引当額	1,186,125円	1,407,470円
(うち1口当たり利益超過分配金	(5円)	(5円)
(一時差異等調整引当額に係るもの))		
うちその他の利益超過分配金	89,671,050円	39,972,148円
(うち1口当たり利益超過分配金	(378円)	(142円)
(その他の利益超過分配金に係るもの))		
IV 次期繰越利益	141,151円	87,153円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる783,079,725円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の24にほぼ相当する額である90,857,175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383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1,186,125円が含まれており、投資口1口当たり一時差異等調整引当額は5円となります。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる976,784,180円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の9にほぼ相当する額である41,379,618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147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1,407,470円が含まれており、投資口1口当たり一時差異等調整引当額は5円となります。</p>

Ⅷ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年2月18日

マリモ地方創生リート投資法人
役員会 御中

PwC Japan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

藪谷 峰

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

平山 晃一郎

<計算書類等監査>

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2024年7月1日から2024年12月31日までの第17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。

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。

IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる「3.役員等に関する事項」に記載されている。

利害関係

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

以上

(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。

	前期(ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024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	784,149	977,642
減価償却費	382,403	447,334
投資口交付費償却	14,198	19,503
受取利息	△23	△413
支払利息	116,040	165,751
営業未収入金の増減額(△は増加)	△2,241	122
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△384,012
未払消費税等の増減額(△は減少)	△23,491	△45,634
前払費用の増減額(△は増加)	△1,806	△38,603
営業未払金の増減額(△は減少)	40,895	△41,026
未払費用の増減額(△は減少)	12,754	17,601
前受金の増減額(△は減少)	△1,317	25,748
信託有形固定資産の売却による減少額	359,584	537,532
長期前払費用の増減額(△は増加)	36,240	△84,967
その他	△313	10,367
小計	1,717,073	1,606,948
利息の受取額	23	413
利息の支払額	△108,773	△152,516
法人税等の支払額	△857	△1,084
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,607,466	1,453,761
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	△88,759	△13,111,062
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	96	—
使途制限付預金の預入による支出	△0	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△88,663	△13,111,064
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	1,240,000
短期借入金の返済による支出	—	△1,240,000
長期借入れによる収入	2,420,000	8,535,000
長期借入金の返済による支出	△2,420,000	△2,015,000
投資口の発行による収入	—	5,070,634
分配金の支払額	△819,045	△874,168
財務活動によるキャッシュ・フロー	△819,045	10,716,465
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	699,757	△940,837
現金及び現金同等物の期首残高	2,827,443	3,527,201
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,527,201	※1 2,586,363

(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。

第17期 分配金の税務上の取扱いに関するご説明

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

	前期(ご参考) 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024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 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024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)	※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 2,428,679	現金及び預金 1,113,807
信託現金及び信託預金 3,385,859	信託現金及び信託預金 5,702,278
使途制限付預金 ^(注1) △29,001	使途制限付預金 ^(注1) △29,004
使途制限付信託預金 ^(注2) △2,258,335	使途制限付信託預金 ^(注2) △4,200,718
現金及び現金同等物 3,527,201	現金及び現金同等物 2,586,363
(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。

投資主の皆様へ

2025年3月
マリモ地方創生リート投資法人

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、2025年2月18日開催の役員会において、第17期(2024年12月期)の(A)通常の「利益分配金」としての1口当たり3,470円に加えて、(B-1)「一時差異等調整引当額」として1口当たり5円、(B-2)「その他の利益超過分配金」として1口当たり142円をお支払いすることを決議し、2025年3月17日より分配金のお支払いを開始させていただきます。

今回の分配金のうち、上記(B-1)及び(B-2)は「利益超過分配金」(1口当たり合計147円)に該当しますが、税務上(B-1)の「一時差異等調整引当額」は(A)の「利益分配金」と同じ配当所得の取扱いとなり(以下「利益分配金」及び「一時差異等調整引当額」を合わせて「利益分配金等」といい、当期は1口当たり合計3,475円となります。)、(B-2)「その他の利益超過分配金」についてのみ「利益分配金等」とは税務上の取扱いが異なりますので、その取扱い等についてご説明させていただきます。

今回の(B-2)「その他の利益超過分配金」は、全額が「出資剰余金」からの分配となり、税務上の「資本の払戻し」に該当します。そのため、「みなし譲渡損益」が発生することとなりますが、税務上の配当所得には当たりません。確定申告の際にはご注意くださいようお願いいたします。

なお、このご説明は、今回の「利益分配金等」及び「その他の利益超過分配金」のお支払い並びに税法の規定により投資主の皆様にご通知すべき事項及び税務上の取扱いについてご説明するものではありませんが、投資主の皆様において必要となる税務上の手続きの全てをご説明しているものではありません。

以下にご説明いたしますとおり、投資主の皆様が保有されている投資口の具体的な「取得価額」や「みなし譲渡損益」の計算、今後の売却による譲渡所得税額の計算については、投資主の皆様の個々のご事情によって異なりますので、大変お手数ですが、お取引の証券会社等、最寄りの税務署または税理士等にご相談いただきますようお願いいたします。

敬具

1. 今回の分配金のお支払いについて

今回の分配金は、「利益分配金等(1口当たり3,475円)」及び「その他の利益超過分配金(1口当たり142円)」に分かれており、それぞれにお支払いの手続きが必要となるため、分配金のお受取方法別に下記の書類を同封しております。

(1) 振込でのお受け取りのご指定をいただいている投資主様

・「分配金計算書」及び「お振込先について」

(2) 株式数比例配分方式のご指定をいただいている投資主様

・「分配金計算書」及び「分配金のお受取方法について」

(3) 振込でのお受け取りのご指定をいただいていない投資主様

・「分配金計算書」及び「第17期分配金領収証」

2. 税法の規定により投資主の皆様にご通知すべき事項

(1) 個人投資主の皆様へのご通知事項

所得税法施行令第114条第5項に規定する事項	ご通知事項
純資産減少割合 (資本の払戻しに係る所得税法施行令第61条第2項第5号に規定する割合)	0.002 (小数点以下第3位未満切上げ)

(2) 法人投資主の皆様へのご通知事項

法人税法施行令第23条第4項に規定する事項	ご通知事項
金銭その他の資産の交付の起因となった法人税法第24条第1項各号に掲げる事由	資本の払戻し
その事由の生じた日(配当の効力発生日)	2025年3月17日
資本の払戻しに係る基準日における発行済投資口の総数	281,494口
みなし配当額に相当する金額の1口当たりの金額	1口当たり0円

法人税法施行令第119条の9第2項に規定する事項	ご通知事項
純資産減少割合 (資本の払戻しに係る法人税法施行令第23条第1項第5号に規定する割合)	0.002 (小数点以下第3位未満切上げ)
資本の払戻しにより減少した資本剰余金の額	39,972,148円

3. 今回の利益超過分配金の税務上の取扱いについて

(1) 今回の(B-1)一時差異等調整引当額の分配金の所得区分について(所得税法第24条等)

- 一時差異等調整引当額の分配金は、次の2種類の性格を有する利益超過分配金として「投資法人の計算に関する規則」に規定されており、投資法人の所得計算上は(A)利益分配金と合算して損金算入されます。
 - 所得超過税会不一致(投資法人の税務上の所得が会計上の利益より多い場合のその超過額をいいます。)に起因する法人税課税を回避する目的で行うもの
 - 純資産控除項目による配当制限に起因する法人税課税を回避する目的で行うもの
- 所得税法第24条第1項では投資法人が行う金銭の分配のうち「出資等減少分配」以外のものを配当所得と定義しており、法人税法第23条第1項第2号では金銭の分配のうち「出資等減少分配」以外のものを配当等の額と定義しています。ここで「出資等減少分配」とは、本投資法人の(B-2)その他の利益超過分配金を指すことから、投資主の税務上は(B-1)一時差異等調整引当額の分配金を(A)利益分配金と区分せずに合算して配当所得として扱うこととなります。
- 分配金に係る源泉徴収につきましても(A)利益分配金との合算額に基づき行っております。
- (B-2)その他の利益超過分配金と異なり、投資口の譲渡損益は発生しません。また、投資口の取得価額の調整(減額)も不要です。

(2) 今回の(B-2)その他の利益超過分配金の所得区分について(所得税法第24条、第25条等)

- 今回のその他の利益超過分配金は、所得税法第24条第1項及び法人税法第23条第1項第2号における「出資等減少分配」に該当します。
- 今回のその他の利益超過分配金は、全額が「出資剰余金」を原資とする資本の払戻しであり、株式会社の「資本剰余金を原資とする配当」に相当するものです。よって、税法上の取扱いは、資本金等の額からなる部分が「投資口の譲渡に係る収入金額」とみなされ(これを「みなし譲渡収入」といいます。)、利益積立金額からなる部分が「配当」とみなされることとなります(これを「みなし配当」といいます。)。ただし、今回のその他の利益超過分配金は、全額が資本金等の額からなる部分に該当するため、「みなし配当」部分はありません。
- 「みなし譲渡収入」については、投資口の取得価額の調整(減額)が必要となるほか、「みなし譲渡益」が発生する場合^(注)には、原則として確定申告する必要があります。
(注) 今回の利益超過分配金に関する「みなし譲渡益」は、平均取得価額が71,000円未満である場合に発生いたします。
- 分配金を《源泉徴収あり》の特定口座(株式数比例配分方式)で受け入れることを選択している場合には、特定口座内で計算が行われ、源泉徴収される場合もございますので、現にお取引の証券会社等にご確認をお願いいたします。

4. その他の参考情報

(3) みなし譲渡損益について(租税特別措置法第37条の11)

- ・ 今回のその他の利益超過分配金では、みなし配当額は「0円」、純資産減少割合は「0.002」となります。
- ・ 税法の規定により、投資主の皆様には、投資口の一部(1,000分の2)の譲渡があったものとみなされるため、「みなし譲渡損益」が生じます。
- ・ 以下の「①みなし譲渡収入金額」から「②投資口の譲渡原価」を控除した金額が「③みなし譲渡損益」となり、譲渡所得等に該当します。
 - ①みなし譲渡収入金額＝その他の利益超過分配金－みなし配当額(0円)
 - ②投資口の譲渡原価＝従前の取得価額の合計額×純資産減少割合(0.002)
 - ③みなし譲渡損益＝①みなし譲渡収入金額－②投資口の譲渡原価

【例】第17期に本投資法人の投資口を1口当たり150,000円で10口購入した場合

- ① みなし譲渡収入金額＝142円(1口当たりその他の利益超過分配金額)×10口－0円＝1,420円
- ② 投資口の譲渡原価＝(150,000円×10口)×0.002(純資産減少割合)＝3,000円
- ③ みなし譲渡損益＝1,420円－3,000円＝△1,580円(みなし譲渡損)

※以上の計算の結果、③がマイナスとなる場合はみなし譲渡損、③がプラスの場合はみなし譲渡益となります。なお、みなし譲渡益が発生する投資主様は、投資口の1口当たり平均取得価額が71,000円未満の場合になります。

※具体的なみなし譲渡損益の計算につきましては、現にお取引の証券会社等、最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

(4) 取得価額の取扱いについて(所得税法施行令第114条第1項)

- ・ 税法の規定により、投資主の皆様の投資口の取得価額が調整されます。
- ・ 調整式は、以下のとおりとなります。純資産減少割合は「0.002」となり、1,000分の2相当分が減額されます。
$$1口当たりの新しい取得価額 = 1口当たりの従前の取得価額 - 1口当たりの従前の取得価額 \times 純資産減少割合(0.002)$$

【例】第17期に本投資法人の投資口を1口当たり150,000円で10口購入した場合

- ① 1口当たりの調整金額＝150,000円×0.002(純資産減少割合)＝300円
- ② 1口当たりの新しい取得価額＝150,000円－300円＝149,700円
- ③ 新しい取得価額＝149,700円×10口＝1,497,000円

※証券会社で「特定口座」をご利用の投資主の皆様につきましては、通常は特定口座内で上記の調整が行われますが、口座の種類により処理方法が異なる場合がございますので、現にお取引の証券会社等にご確認ください。

※証券会社の「特定口座」をご利用でない場合は、上記の計算式により取得価額を調整していただく必要がございます。

(1) 今回の「その他の利益超過分配金」(「出資剰余金」を原資とする分配金)に伴い、投資主の皆様には通常(「利益剰余金」を原資とする分配金)と異なる処理をいただく事項について

- ・ 「みなし譲渡損益」の計算が必要になります。
その他の利益超過分配金に係る「みなし譲渡収入」については、原則として投資主の皆様において「みなし譲渡損益」の計算が必要となります。ただし、分配金を《源泉徴収あり》の特定口座(株式数比例配分方式)で受け入れることを選択している場合には、特定口座内での計算対象となる場合もございますので、現にお取引の証券会社等にご確認をお願いいたします。
- ・ 「みなし譲渡益」が発生した場合
原則として、確定申告をする必要があります。ただし、「みなし譲渡損益」が特定口座内で計算されている場合には、確定申告は不要です。なお、今回のその他の利益超過分配金(1口当たり142円)に関しては、「みなし譲渡益」は、平均取得価額が71,000円未満である場合に発生します。
- ・ 「みなし譲渡損」が発生した場合
他の上場株式等の譲渡所得等の相殺、もしくは翌年以降に繰り越す場合は確定申告が必要となります。ただし、「みなし譲渡損益」が特定口座内で計算されている場合は、特定口座内で損益通算されることから、確定申告は必要ない場合がございます。
- ・ 「取得価額の調整」が必要となる場合
証券会社で「特定口座」をご利用の投資主の皆様につきましては、通常は特定口座内で取得価額の調整が行われますが、口座の種類により処理方法が異なる場合がございますので、現にお取引の証券会社等にご確認をお願いいたします。
- ・ 少額投資非課税制度に基づく非課税口座(以下「NISA口座」といいます。)で保有されている場合
個人投資主の皆様が投資口をNISA口座で保有されている場合、「みなし譲渡益」については所得税及び住民税が課されません。また、「みなし譲渡損」についてはないものとみなされるため、他の上場株式等の譲渡所得等の相殺や翌年以降に繰り越すことはできません。いずれの場合も確定申告は不要です。

(2) ご注意

このご説明によるお知らせは、今回の利益超過分配金に関して、税法の規定により投資主の皆様にご通知すべき事項及び税務上の取扱いをお伝えするものではありませんが、税務上の取扱いは投資主の皆様のご事情によって異なることから、投資主の皆様において必要となる税務上の取扱いの全てを網羅するわけではありません。

ご不明の点につきましては、下記5.のご照会先にご確認くださいませよう願ひ申し上げます。

この第17期 分配金の税務上の取扱いに関するご説明は、投資主様が今後、投資口を売却される場合の「取得価額」の証明になりますので、保管くださいますようお願い申し上げます。

この第17期 分配金の税務上の取扱いに関するご説明は、本投資法人ホームページ(<https://www.marimorreit.co.jp/>)にも掲載いたします。

5. 本件に関するご照会先

(1) 投資口に関する諸手続きについてのご照会

投資主名簿等管理人
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
電話:0120-782-031(通話料無料)
受付時間:9時～17時(土・日・祝日を除く)

(2) 投資主様各位の取得価額の調整に関する具体的なお照会

現にお取引の証券会社等、最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

(3) 税務申告等に関するご照会

最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

以上

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は、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は、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)

スポンサーについて

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	分譲マンション開発実績 (2024年7月末現在) 全国45都道府県 478棟 30,899戸
売上高(単体) 645億円(2024年7月末)	事業内容 分譲マンション事業、収益不動産事業 他		
子会社 マリモ・アセットマネジメント、GMアソシエ、マリモハウス、マリモ不動産販売			

分譲住宅開発 市街地再開発事業 ザ・熊本ガーデンズ 	賃貸住宅開発 賃貸マンション事業 アルティザ東島田 アルティザ熊本新町 	オフィスビル・商業施設等開発 オフィスビル開発事業 M.BALANCE 仙台一番町 
--	---	--

多彩なライフスタイルに応える都市機能、豊かな自然、交流が盛んなコミュニティなど、分譲マンション事業で培ってきたノウハウを発揮し、多くの都市で中心市街地の活性化に貢献しています。

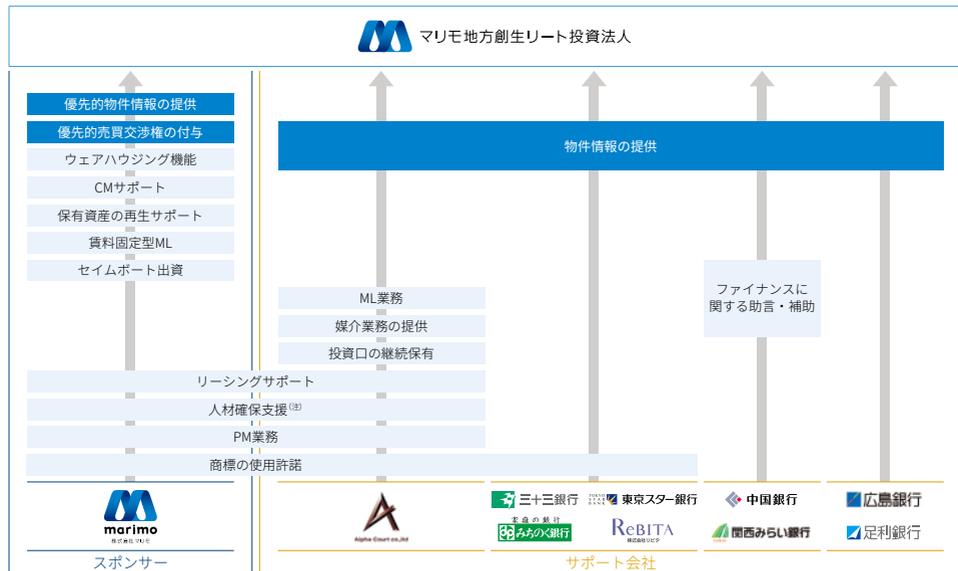
全国の都市部を中心に賃貸マンション事業を展開しています。都市で快適に暮らすためのレジデンスをテーマに、建築デザインや機能性などにこだわっています。

不動産を収益物件として企画・開発・プロデュースする事業を多数手がけています。

・熊本都市計画校町地区
第一種市街地再開発事業 ※住宅棟

スポンサー・サポート会社の体制

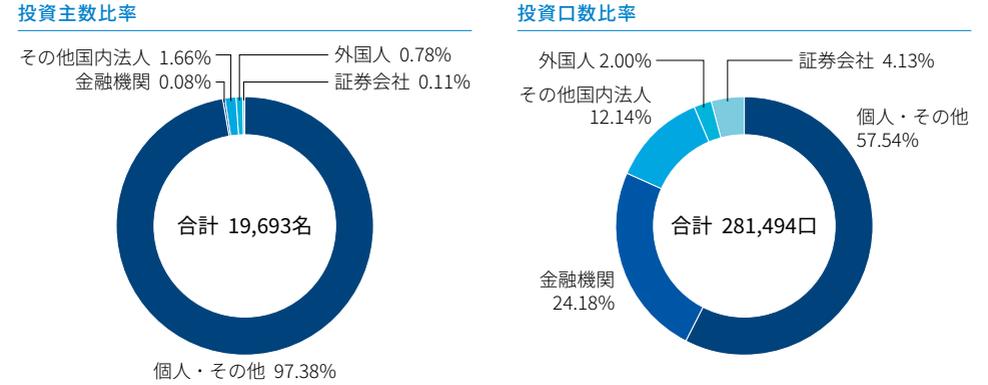
地方の有力なサポート会社により、安定的な外部成長が期待



(注) 本資産運用会社に対する支援になります。

投資主インフォメーション

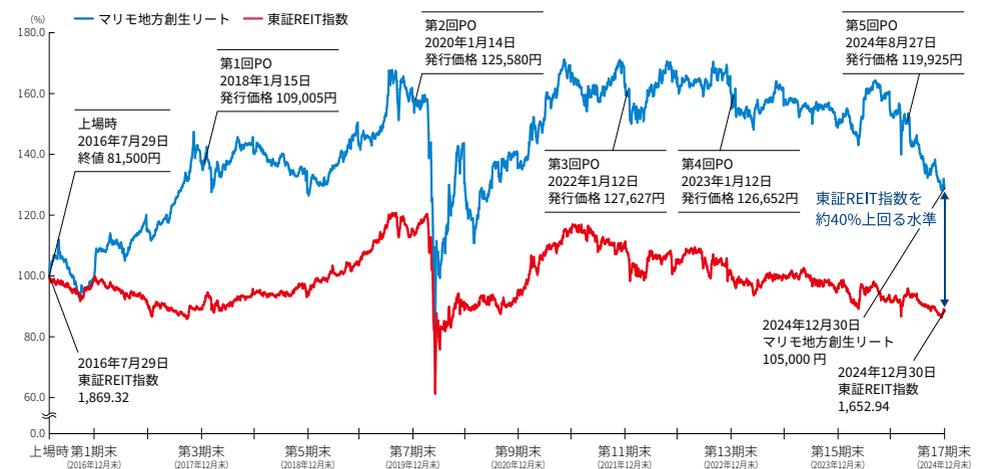
投資主の状況(2024年12月期)



年間スケジュール



投資口価格の推移



(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。

【地方連合構想】



(注)あくまでも本投資法人による現時点での構想であり、実現を保証するものではありません。

特集インタビュー

地方連合構想

北海道の街を拓く 新たな連携が生む未来

北海道の街づくりを担うアルファコート株式会社は、新たな成長戦略として「地方連合構想」へ参画しました。同社の取締役副社長の樋口千恵氏と、川村翔氏に企業の成長と地域の未来を見据えた取組みについて伺いました。

札幌における保有不動産「三冠」の強み

Q まず、アルファコート株式会社についてご紹介をお願いします。

樋口 当社は2004年に設立し、北海道を拠点に不動産開発・管理・賃貸事業を行っています。昨年20周年を迎えましたが、近年は広告活動も強化し、認知度向上に努めてきました。また札幌市内の土地保有面積、建物保有面積、建物保有棟数でそれぞれ1位となる三冠を5年前から連続で達成しています。現在は、年間30から40棟のレジデンスを開発し、入居率促進に向けた広告展開を予定しています。

札幌ではオリンピック誘致がなくなり、新幹線の延伸も延期されるなど環境の変化はありましたが、札幌は約50年前の冬季オリンピックを機に開発が進んだ街でもあります。そのため、ちょうど今は街が生まれ変わるタイミングでもあるので、環境変化にかかわらず再開発は進んでいます。

北海道内のデベロッパーは、分譲マンションだけ

商業施設だけというように特化型の企業が多い傾向です。当社のアセットタイプは賃貸マンション、商業施設、ホテル、オフィスと幅広く、再開発事業の施行や官民連携での公共施設整備も行なうなど、バランスよく事業を展開することで、安定した収益基盤を築きながら、攻めの事業を展開することを重視しています。

地方の強みを活かした成長戦略

Q 「地方連合構想」について、どのような印象を持たれていらっしゃいますか。

樋口 まず「地方から日本を強くしていく」という理念は、地方のデベロッパーとして一番心に刺さる言葉です。強く共感します。地方のデベロッパーが単独でできることには限りがありますし、地方が連合することは魅力的な取組みだと思います。

Q サポート会社に参画しようと思った理由についてお聞かせください。

樋口 地方のデベロッパーとして、どのように成長まいります。今回の参画により人的交流の一環としてマリモ地方創生リート投資法人の資産運用会社へ出向し、約1年間、実際の業務に携わるなかで上場リーートの運用方法や、高く評価される物件についての知見を得られたことは貴重な経験となっています。また、物件の運用においても、賃料を高めることと、支出を減らしていくことで、NOIを上げていくことが求められます。当社では実施してこなかった施策を実践し、成果として現れる過程を目標とすることができました。そこで得た知見を社内でも共有することで、適切な開発・運用に繋がっていきたいと考えています。

Q 参画によるメリットをどのように感じていますか。

樋口 地方都市のみの事業では、良くも悪くも「大家業」としての視点になりがちです。アセットマネジメントの考え方に基いた事業展開をする上で、人的交流は大きな学びの場となっています。地方のデベロッパーとして、上場リーートの基準に沿うような物件開発を行うためには、従来の手法とは違う考え方も必要です。例えば、物件の長期的な価値の維持や、証券化を視野にいれた開発計画のノウハウを得ることができるのは大きなメリットです。

地域密着だからできる物件開発

Q サポート会社としての具体的な取組みについて、お聞かせください。

樋口 当社の主な役割は、マリモ地方創生リート投資法人に対して、優良な物件の提供を行うことです。



樋口千恵氏



樋口千恵氏

人的交流で得られるノウハウ

Q 実際に参画してみたい印象はいかがでしたか。

川村 地方都市の中だけで仕事をしていると、人的ネットワークの広がりを得る機会は少なくなっ



川村翔氏

北海道内での物件供給のパイプラインとして、地域に根ざした情報収集や開発ノウハウを活かし、上場リートに適した物件を厳選して紹介しています。これは地方デベロッパーとしての強みを活かせる部分であり、投資家の皆様にも安定した価値を提供できるポイントだと考えています。物件の取得だけでなく、取得後の運営サポートも重要な役割です。取得した物件の管理体制の強化や、テナントの調整、新たな入居者の誘致など、安定的な運用に向けたサポートを実施しています。地域に密着した企業だからこそ、テナントニーズを把握し、適切な運営方針を提案できる強みを發揮しています。

北海道エリアでの取組みをさらに強化し、成功モデルを確立することが当社には求められていると思います。その成功事例をもとに、全国の他の地域とも協力しながら、より広範な地方連携へと繋がってほしいと考えています。

Q 最後に本投資法人の投資主の皆様へのメッセージをお願いします。

樋口 北海道の不動産市場は、今後も発展の可能性を持っています。私たちアルファコートは、マリモ地方創生リート投資法人との連携を通じて、より価値の高い物件を提供し、投資主の皆様にとっても魅力的な投資先となるよう努めてまいります。