

## 2020年12月期 決算短信 (REIT)

2021年2月18日

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

有価証券報告書提出予定日 2021年3月25日 分配金支払開始予定日 2021年3月18日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2020年12月期の運用、資産の状況 (2020年7月1日～2020年12月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	1,281	1.2	581	1.8	479	2.4	478	2.4
2020年6月期	1,265	12.1	571	18.4	468	17.4	467	17.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年12月期	3,136	3.2	1.5	37.4
2020年6月期	3,109	3.4	1.5	37.0

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年12月期	3,136	478	410	62	3,546	541	100.0	3.2
2020年6月期	3,063	467	431	65	3,494	533	100.0	3.2

(注1) 2020年6月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は1百万円(1口当たり7円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は64百万円(1口当たり424円)となります。

2020年12月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は1百万円(1口当たり7円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は61百万円(1口当たり403円)となります。

(注2) 利益超過分配(出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は、2020年6月期については0.005、2020年12月期については0.005です。

(注3) 配当性向は次の算式により算出した値について、小数第2位を四捨五入しています。

配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年12月期	32,652	14,893	45.6	97,547
2020年6月期	32,766	14,948	45.6	97,905

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年12月期	820	△50	△548	1,853
2020年 6月期	693	△5,099	4,089	1,631

## 2. 2021年6月期の運用状況の予想（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期の運用状況の予想（2021年7月1日～2021年12月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2021年 6月期	1,308	2.1	564	△3.0	472	△1.6	471	△1.6	3,086	443	3,529
2021年12月期	1,290	△1.4	549	△2.6	439	△7.0	438	△7.0	2,871	486	3,357

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)  
 (2021年6月期) 3,086円 (2021年12月期) 2,871円

(注) 「対前期増減率」については、「2021年6月期」は2020年12月期にかかる実数値との比較、「2021年12月期」は2021年6月期にかかる予想値との比較となります。

## ※ その他

## (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

## (2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2020年12月期	152,680口	2020年 6月期	152,680口
② 期末自己投資口数	2020年12月期	一口	2020年 6月期	一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

## ※ 特記事項

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

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(2) 投資リスク .....	9
2. 財務諸表 .....	10
(1) 貸借対照表 .....	10
(2) 損益計算書 .....	12
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	13
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	15
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	16
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	18
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	34
3. 参考情報 .....	36
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	36
(2) 資本的支出の状況 .....	57

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

## (当期の概況)

## ① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投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（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場（銘柄コード 3470）しました。当期末における発行済投資口の総口数は152,680口となっています。

（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（2020年12月期）における日本の経済状況について、2020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+22.9%と大幅な増加となり、国内需要においても前期比増加率がプラスに転じ、コロナ下での経済活動再開が進みました。詳細としては、新型コロナウイルス感染症に関する緊急事態宣言が5月下旬に全面解除され、2020年度の第1次、第2次補正予算や国内外の経済活動の再開に伴い、日本経済が回復傾向となりました。

しかし、2020年年末にかけて、再度新型コロナウイルス感染症が広がり、2021年1月に東京圏（注）を中心に緊急事態宣言が再度発令され、今後の経済活動の先行きは不透明であると想定しております。

（注）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

## (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、2019年12月27日より2020年9月28日までの間で、0.06909%にて推移しています。その後、2020年9月29日より、0.07909%にて推移しております。今後においては、新型コロナウイルス感染症の影響、米国新大統領の実施する政策変更など先行不透明な状況が続きますので、金融市場の変動の影響に留意する必要があると思われま

## (不動産売買市場)

一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート（2020年12月）」によれば、2020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1兆1,953億円と前年同期と比べて1,125億円（対前年同期比-8.6%）減少し、また譲渡実績についても譲渡価格合計2,202億円と前年同期と比べて758億円（対前年同期比-25.6%）減少しました。要因としては新型コロナウイルス感染症の影響により先行き不透明な状況もあったものの、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、運用利回りが低下し、不動産売買市場にも影響が出たものと考えられます。今後、新型コロナウイルス感染症の状況、金利等も含めて留意する必要があると思われま

## (レジデンス賃貸市場)

東京圏を含む全国の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

## (商業施設市場)

経済産業省「商業動態統計」によれば、2020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+2.4%増加しており、エリア別では中部エリア+3.9%、四国エリアで+1.9%、北海道エリア+0.8%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+1.9%、特にエリア別では東北エリア+7.0%、中部エリア+5.6%、九州エリア+4.5%及び中国エリア+2.4%と、全国的に上昇傾向となっています。新型コロナウイルス感染症の影響に関わらず、日常生活における必需品を販売するスーパーマーケット、ドラッグストアの販売額は、今後も安定的に推移するものと思われま

（ホテル市場）

日本政府観光局「訪日外客数（2020年12月推計値）」によれば、2020年1月～12月の訪日外国人旅行者数は、411万人（対前年比-87.1%）（推計値含む）と前年に比べて大きく減少しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（2020年10月・第2次速報、2020年11月・第1次速報）」によれば、2020年10月の外国人延べ宿泊数は、27万人泊（対前年同月比-97.4%）と大きく減少し、宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル51.0%（対前年同月比-26.3%）、リゾートホテル45.0%（対前年同月比-12.8%）、シティホテル44.3%（対前年同月比-36.3%）と稼働率が大きく下落しました。今後においても、新型コロナウイルス感染症の影響により訪日外国人旅行者数の増加が見込めない可能性があり、留意する必要があると思われます。

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office, Q3 2020」によれば、2020年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、札幌市0.7%（対前期比+0.1pts）、大阪市1.1%（対前期比+0.5pts）、福岡市1.2%（対前期比+0.6pts）、名古屋市1.4%（対前期比+0.5pts）、広島市1.9%（対前期比+0.2pts）、となり、対前期比では、概ね増加傾向が出ています。ただし、想定成約賃料は、福岡市16,460円/坪（対前期比-0.4%）、広島市11,920円/坪（対前期比±0.0%）と横ばいの傾向にあります。しかしながら、新型コロナウイルス感染症対応による在宅勤務等の普及により、オフィス需要の変化も見込まれ、稼働率等について留意する必要があると思われます。

③ 運用実績

当期においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社である株式会社マリモ（以下、「マリモ」ということがあります。）の各拠点との一体的なプロパティマネジメント業務の推進を通じて、各地域の特色を踏まえたリーシング活動や個別物件の特性・稼働状況を踏まえたテナント募集条件の設定などを実践し、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、「アルティザ博多駅南」の無垢床材導入によるバリューアップ工事による賃料収入の増額等を実現しました。コスト削減においては、BM契約の一部見直し、「アルティザ松本」及び「アルティザ千代田」での電子プレーカーの導入により費用削減を実現しました。さらに、「MR Rくまもと」のOAフロア、空調及びダクトの新設工事等機能性・利便性の向上及び顧客満足度の向上に向けた運用を行いました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産（31物件、取得価格（注）の合計29,955百万円）の稼働率は96.9%、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、2016年8月1日付にて借入れた長期借入金（トランシェD：借入残高1,387百万円）のうち、7百万円について2020年8月3日付で、また7百万円について2020年11月2日付で、手元資金により約定返済を行いました。この結果、当期末（2020年12月末）時点における借入金残高は、15,882百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、48.6%となりました。

（注）後記「（次期の見通し）②. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）(A)資金の借入れ」に記載のとおり、本投資法人は、2021年2月1日付で2021年2月1日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェ3-A）4,840百万円の返済に充当するため、長期借入金合計4,840百万円の借入れを行いました。また2021年2月1日付で、上記2016年8月1日付にて借入れた長期借入金（トランシェD）のうち、7百万円について返済を行いました。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は15,875百万円となっています。

## 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1,281百万円、営業利益581百万円、経常利益479百万円となり、当期純利益は478百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,136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26にほぼ相当する額である62百万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410円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1百万円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は7円となります。

また、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合）は75.0%となります。

(注1) 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。以下同じです。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施するものとしています。

第9期末（2020年12月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は35,757百万円であり、不動産等の帳簿価額合計29,222百万円）及び第10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（205百万円）の合計を上回ります。

(注2) 不動産等の帳簿価額合計の内訳は有形固定資産の計上額29,218百万円及び無形固定資産に計上された借地権3百万円の合計です。

(注3) 本投資法人が当期末現在保有する31物件について、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額（いずれも更新費（資本的支出）に該当するもの）を合計した額の6か月平均額は、56百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は2021年6月期において61百万円、2021年12月期において55百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとしました。

## (次期の見通し)

## ① 運用全般に関する見通し

## (A) 外部成長戦略

全国6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、スポンサーバイプライン・サポート契約に基づき、マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ（Artiza）」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発（注）事業等により開発される商業施設やホテルを含む物件の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けながら資産規模の拡大を図るとともに、マリモ、サポート会社8社（株式会社三重銀行、株式会社みちのく銀行、株式会社東京スター銀行、株式会社中国銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社広島銀行、株式会社足利銀行及び株式会社リビタ）の豊富な物件ネットワーク、物件情報取得力等並びに本資産運用会社の役職員が不動産業界において培ってきたネットワークに基づき入手する物件情報、保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づき入手する物件情報を、本投資法人の着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

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

(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。

(B) 内部成長戦略

本投資法人は、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、マリモより、プロパティマネジメント業務等の提供、リーシングサポートの提供、保有する資産の再生サポートの提供、賃料固定型マスターリース契約の提供など内部成長に係る各種サポートを受け、適切な資産のマネジメントを通じて、中長期的な収益の安定性と収益力の向上を目指し、投資主価値の最大化を目指します。

新型コロナウイルス感染症の影響については、2021年1月に関東圏を中心に再度緊急事態宣言が発令されたことにより、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の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、戦略的なバリューアップ工事の実施による資産価値及び競争力の維持、稼働率の向上、テナント入替時の賃料の引上げ、駐車場収入等の付帯収入の増加等、賃貸事業収入の向上を図ります。

また賃貸事業収入の向上に資する施策とともに、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、電力供給会社の切替えによる水道光熱費の削減、共用部照明器具のLED化による環境への配慮・取組み及びコスト削減、募集費用等の各種費用の削減に取り組み、賃貸収益の向上を図ります。

(C) 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を実現するための資金調達を行って参ります。

資金の借入れについては、借入金返済期日の分散化、借入期間の長期化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。

② 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)

(A) 資金の借入れ

本投資法人は、2021年2月1日付で2021年2月1日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェ3-A）4,840百万円の返済資金に充当するため、長期借入金合計4,840百万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3）	借入日	元本 返済日	返済方法	摘要
トランシェ6-A	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注1）	2,420	基準金利 （全銀協3か月日本円TIBOR）（注4） +0.600%（変動金利）	2021年 2月1日	2024年 2月1日 （注5）	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ6-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（注2）	2,420	基準金利 （全銀協3か月日本円TIBOR）（注4） +0.700%（変動金利）	2021年 2月1日	2025年 2月3日 （注5）	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、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社肥後銀行より組成されます。

（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、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社肥後銀行より組成されます。

（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（第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<http://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

（注5）当該日が営業日以外の日に該当する場合は、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

本投資法人は、2021年2月18日付で下記「(B) 資産の取得」記載の物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、以下のとおり、借入契約を締結しました。

借入先	借入額 (百万円)	利率(注1)	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
株式会社三井住友銀行	300	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR)(注2) +0.200%(変動金 利)	2021年 2月26日	2022年 2月28日 (注3)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

(注2) 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(第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前の時点における全銀協TIBORに決定します。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。なお、全銀協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3) 当該日が営業日以外の日に該当する場合は、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

#### (B) 資産の取得

本投資法人は、2020年2月18日に下記1物件(取得予定価格495百万円)の取得を決定しました。

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2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得予定 年月日
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県 名古屋市西区	株式会社マリモ	495	517	2021年 2月26日

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

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

(注3) 「鑑定評価額」は、2020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鑑定評価額を記載しています。



2021年6月期（2021年1月1日～2021年7月31日）及び2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2021年6月期（第10期）（2021年1月1日～2021年6月30日）（181日）</li> <li>● 2021年12月期（第11期）（2021年7月1日～2021年12月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権31物件を2021年12月期末まで保有し続けること及び2021年2月26日付でアルティザ浅間町（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し2021年12月期末まで保有し続けること、並びにそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。</li> <li>● 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人の保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約書記載の賃料等及び過去の実績値等を基準として算出しています。取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料の変動予測等を勘案して算出しています。</li> <li>● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>● 新型コロナウイルス感染症の影響による賃貸事業収益の減少等を一定程度考慮して算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>● 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2021年6月期に762百万円、2021年12月期に734百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>● 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算していますが、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得予定資産については、2022年度の固定資産税及び都市計画税等が2022年6月期から費用計上されることとなります。なお、費用計上する固定資産税及び都市計画税等の総額は、2021年6月期に98百万円、2021年12月期に99百万円を見込んでいます。</li> <li>● 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2021年6月期に43百万円、2021年12月期に58百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>● 減価償却費については、付随費用等、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2021年6月期に247百万円を、2021年12月期に248百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 支払利息及びその他融資関連費用として、2021年6月期に100百万円、2021年12月期に105百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>● 投資口交付費償却額として、2021年6月期に4百万円、2021年12月期に4百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2021年2月26日に資産の取得に伴い300百万円の借入れを行うことを前提としています。</li> <li>● 減価償却費の一部から生じる内部留保を原資として、毎期15百万円の元本返済を行うことを前提としています。</li> <li>● 有利子負債総額は、2021年6月期末に16,167百万円、2021年12月期末に16,152百万円を前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本書の日付現在の発行済投資口の総口数152,680口を前提としています。</li> <li>● 2021年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は変動する可能性があります。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。</li> <li>● 利益超過分配については、税会不一致の合計額を、課税の軽減を目的とする一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。</li> <li>● 本書の日付現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないものと判断しています。</li> <li>● 2021年6月期及び2021年12月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や借入金に係るリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等に優先的に資金充当を行うべき状況にはないものと考えており、本書の日付現在、2021年6月期及び2021年12月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、2021年6月期の利益超過分配金総額として、67百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額は1百万円、その他の利益超過分配金総額は66百万円、2021年12月期の利益超過分配金総額として、74百万円、うち一時差異等調整引当額の分配金総額を1百万円、その他の利益超過分配は73百万円を見込んでいます(注1)。</li> </ul> <p>(注1) 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施されるものとします。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想にかかわらず、第10期（2021年6月期）及び第11期（2021年12月期）においても利益超過分配を実施しません。</p> <p>また、本投資法人は、本書の日付現在、2021年6月期及び2021年12月期に関しては、各計算期間について、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額を上限として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、ペイアウトレシオ（注2）が75%を上回らない範囲において、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としていますので、これらの限度に抵触する場合には利益超過分配を行わないか利益超過分配金額が減少する可能性があります。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合には、2021年6月期及び2021年12月期においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本書の日付現在における方針が変更され、2021年6月期及び2021年12月期においても利益超過分配が実施されない場合や利益超過分配金額が減少する場合があります。例えば、かかる計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間における上記のような利益超過分配金額に関する限度が見直される可能性があります。</p> <p>(注2) 「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われなことを前提としています。</li> <li>● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2020年9月25日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年 6月30日)	当期 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	921,559	1,153,912
信託現金及び信託預金	2,160,966	2,116,755
営業未収入金	11,035	9,634
前払費用	54,314	52,166
未収消費税等	59,542	—
流動資産合計	3,207,419	3,332,468
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	12,939,840	12,958,988
減価償却累計額	△1,490,003	△1,719,706
信託建物(純額)	11,449,837	11,239,282
信託構築物	324,513	324,513
減価償却累計額	△44,438	△51,384
信託構築物(純額)	280,074	273,128
信託機械及び装置	118,437	118,437
減価償却累計額	△21,759	△24,683
信託機械及び装置(純額)	96,678	93,754
信託工具、器具及び備品	34,803	38,751
減価償却累計額	△7,388	△10,247
信託工具、器具及び備品(純額)	27,414	28,503
信託土地	17,584,254	17,584,254
信託建設仮勘定	—	1,286
有形固定資産合計	29,438,259	29,220,208
無形固定資産		
信託借地権	3,712	3,585
ソフトウェア	1,179	588
無形固定資産合計	4,891	4,174
投資その他の資産		
長期前払費用	63,611	53,618
繰延税金資産	16	17
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,500	13,578
投資その他の資産合計	87,128	77,213
固定資産合計	29,530,279	29,301,596
繰延資産		
投資口交付費	28,958	18,663
繰延資産合計	28,958	18,663
資産合計	32,766,657	32,652,728

(単位:千円)

	前期 (2020年 6月30日)	当期 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	124,802	60,222
1年内返済予定の長期借入金	4,870,000	8,370,000
未払費用	147,565	161,601
未払法人税等	944	957
未払消費税等	—	42,465
前受金	200,580	200,775
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121	48,121
その他	6,849	4,057
流動負債合計	5,398,864	8,888,200
固定負債		
長期借入金	11,027,500	7,512,500
信託預り敷金及び保証金	1,373,594	1,340,044
資産除去債務	18,300	18,320
その他	163	58
固定負債合計	12,419,558	8,870,922
負債合計	17,818,422	17,759,123
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	14,869,979	14,869,979
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △7,724	※1 △8,793
その他の出資総額控除額	△381,753	△446,489
出資総額控除額合計	△389,477	△455,282
出資総額(純額)	14,480,501	14,414,696
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	467,732	478,907
剰余金合計	467,732	478,907
投資主資本合計	14,948,234	14,893,604
純資産合計	※2 14,948,234	※2 14,893,604
負債純資産合計	32,766,657	32,652,728

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日		自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1, ※3 1, 210, 246		※1, ※3 1, 226, 591
その他賃貸事業収入		※1, ※3 55, 433		※1, ※3 54, 664
営業収益合計		1, 265, 679		1, 281, 256
営業費用				
賃貸事業費用		※1, ※2, ※3 520, 645		※1, ※2, ※3 513, 336
資産運用報酬		107, 749		120, 532
資産保管手数料		1, 595		1, 630
一般事務委託手数料		13, 217		13, 884
役員報酬		2, 400		2, 400
公租公課		15, 337		14, 234
その他営業費用		※2 33, 320		※2 33, 783
営業費用合計		694, 266		699, 801
営業利益		571, 413		581, 454
営業外収益				
受取利息		14		14
未払分配金戻入		275		475
還付加算金		—		144
受取保険金		315		2, 700
営業外収益合計		605		3, 335
営業外費用				
支払利息		60, 765		62, 599
融資関連費用		32, 358		32, 102
投資口交付費償却		10, 295		10, 295
営業外費用合計		103, 419		104, 996
経常利益		468, 599		479, 793
税引前当期純利益		468, 599		479, 793
法人税、住民税及び事業税		946		960
法人税等調整額		△2		△0
法人税等合計		943		959
当期純利益		467, 655		478, 834
前期繰越利益		76		73
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		467, 732		478, 907

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等調整 引当額	その他の出資総 額控除額	出資総額控除額 合計	
当期首残高	12,412,622	△6,533	△317,303	△323,837	12,088,785
当期変動額					
新投資口の発行	2,457,356				2,457,356
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,191		△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△64,449	△64,449	△64,449
当期純利益					
当期変動額合計	2,457,356	△1,191	△64,449	△65,640	2,391,716
当期末残高	※1 14,869,979	△7,724	△381,753	△389,477	14,480,501

(単位:千円)

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

当期（自 2020年7月1日 至 2020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	14,869,979	△7,724	△381,753	△389,477	14,480,501
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		△1,068		△1,068	△1,068
その他の利益超過分配			△64,736	△64,736	△64,736
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,068	△64,736	△65,805	△65,805
当期末残高	※1 14,869,979	△8,793	△446,489	△455,282	14,414,696

（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	467,732	467,732	14,948,234	14,948,234
当期変動額				
剰余金の配当	△467,658	△467,658	△467,658	△467,658
一時差異等調整引当額によ る利益超過分配			△1,068	△1,068
その他の利益超過分配			△64,736	△64,736
当期純利益	478,834	478,834	478,834	478,834
当期変動額合計	11,175	11,175	△54,629	△54,629
当期末残高	478,907	478,907	14,893,604	14,893,604



(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月 30日	当期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月 31日
I 当期末処分利益	467,732,414円	478,907,984円
II 利益超過分配金加算額	65,805,080円	62,598,800円
うち一時差異等調整引当額	1,068,760円	1,068,760円
うちその他の出資総額控除額	64,736,320円	61,530,040円
III 分配金の額	533,463,920円	541,403,280円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,494円)	(3,546円)
うち利益分配金	467,658,840円	478,804,480円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,063円)	(3,136円)
うち一時差異等調整引当額	1,068,760円	1,068,760円
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(7円)	(7円)
うちその他の利益超過分配金	64,736,320円	61,530,040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))	(424円)	(403円)
IV 次期繰越利益	73,574円	103,504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467,658,840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27にほぼ相当する額である65,805,080円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は431円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,068,760円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は7円となります。</p>	<p>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478,804,480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26にほぼ相当する額である62,598,800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410円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,068,760円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は7円となります。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2020年 1月 1日	自	2020年 7月 1日
	至	2020年 6月 30日	至	2020年 12月 31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		468,599		479,793
減価償却費		243,644		243,168
投資口交付費償却		10,295		10,295
受取利息		△14		△14
支払利息		60,765		62,599
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△3,421		1,401
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△59,542		59,542
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△28,206		42,465
前払費用の増減額 (△は増加)		△477		2,148
営業未払金の増減額 (△は減少)		25,642		△39,028
未払費用の増減額 (△は減少)		7,073		13,914
前受金の増減額 (△は減少)		27,166		194
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△2,632		9,993
その他		6,754		△2,919
小計		755,646		883,555
利息の受取額		14		14
利息の支払額		△60,766		△62,478
法人税等の支払額		△894		△946
営業活動によるキャッシュ・フロー		693,999		820,144
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△5,099,769		△50,091
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		—		△78
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		△5,099,769		△50,169
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		110,000		—
短期借入金の返済による支出		△110,000		—
長期借入れによる収入		2,140,000		—
長期借入金の返済による支出		△15,000		△15,000
投資口の発行による収入		2,429,361		—
分配金の支払額		△464,636		△533,282
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,089,725		△548,282
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△316,043		221,692
現金及び現金同等物の期首残高		1,947,852		1,631,808
現金及び現金同等物の期末残高		※1 1,631,808		※1 1,853,501

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～64年 信託構築物 5年～58年 信託機械及び装置 10年～27年 信託工具、器具及び備品 3年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 19年 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は22,964千円であり、当期は該当がありません。</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。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います。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

MR R おおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を1,068千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

当期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

MR R おおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を1,068千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 一時差異等調整引当額

前期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	3,598	3,035	562	—	3,598	—
信託借地権	借地権の償却	823	698	125	—	823	—
信託建物	資産除去債務の償却	3,302	2,799	502	—	3,302	—
合計		7,724	6,533	1,191	—	7,724	—

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

信託建物、信託構築物(償却超過額の発生) 21,094千円

信託借地権(借地権の償却) 4,707千円

信託建物(資産除去債務の償却) 18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	4,103	3,598	504	—	4,103	—
信託借地権	借地権の償却	936	823	112	—	936	—
信託建物	資産除去債務の償却	3,753	3,302	451	—	3,753	—
合計		8,793	7,724	1,068	—	8,793	—

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

信託建物、信託構築物（償却超過額の発生） 21,094千円

信託借地権（借地権の償却） 4,707千円

信託建物（資産除去債務の償却） 18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

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

※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

（単位：千円）

	前期 (2020年6月30日)	当期 (2020年12月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	当期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,015,001	1,019,080
共益費収入	47,507	53,586
駐車場収入	43,420	44,420
その他賃貸収入	104,316	109,503
計	1,210,246	1,226,591
その他賃貸事業収入		
その他収入	55,433	54,664
不動産賃貸事業収益合計	1,265,679	1,281,256
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	96,714	93,290
水道光熱費	33,766	39,180
公租公課	83,078	83,077
損害保険料	3,042	3,016
修繕費	39,065	29,011
減価償却費	243,053	242,578
その他賃貸事業費用	21,924	23,181
不動産賃貸事業費用合計	520,645	513,336
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	745,034	767,919



※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	当期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	242,926	242,451
無形固定資産	127	127
その他営業費用		
無形固定資産	590	590

※3. 主要投資主との取引  
営業取引によるもの

(単位:千円)

	前期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	当期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
賃貸事業収入	1,094,211	1,110,194
その他賃貸事業収入	50,560	49,327
管理業務費	40,563	39,771
その他賃貸事業費用	1,787	1,853

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	当期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	152,680口	152,680口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	当期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
現金及び預金	921,559	1,153,912
信託現金及び信託預金	2,160,966	2,116,755
使途制限付預金(注1)	△29,000	△29,000
使途制限付信託預金(注2)	△1,421,716	△1,388,166
現金及び現金同等物	1,631,808	1,853,501

(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。

[リース取引に関する注記]

## 1. オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2020年 6月30日	当期 2020年12月31日
1年以内	873,774	864,443
1年超	1,382,833	1,216,486
合計	2,256,608	2,080,930

## 2. オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2020年 6月30日	当期 2020年12月31日
1年以内	14,307	14,307
1年超	119,138	111,984
合計	133,445	126,292

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	921,559	921,559	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,160,966	2,160,966	—
資産計	3,082,525	3,082,525	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,870,000	4,870,255	255
(4) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	48,121	38,561	△9,560
(5) 長期借入金	11,027,500	11,051,064	23,564
(6) 信託預り敷金及び保証金	324,452	262,032	△62,419
負債計	16,270,073	16,221,914	△48,159

2020年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,153,912	1,153,912	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,116,755	2,116,755	—
資産計	3,270,668	3,270,668	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	8,370,000	8,386,456	16,456
(4) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	48,121	38,518	△9,603
(5) 長期借入金	7,512,500	7,532,148	19,648
(6) 信託預り敷金及び保証金	300,691	242,495	△58,196
負債計	16,231,312	16,199,618	△31,694

(注1) 金融商品の時価の算定方法

## (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

## (3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

## (4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	
	前期 (2020年 6月30日)	当期 (2020年12月31日)
信託預り敷金及び保証金	1,049,142	1,039,353

(注3) 金銭債権の決算日(2020年6月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	921,559
信託現金及び信託預金	2,160,966

金銭債権の決算日(2020年12月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,153,912
信託現金及び信託預金	2,116,755

(注4) 借入金の決算日(2020年6月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

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

借入金の決算日(2020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	8,370,000	2,045,000	3,452,500	2,015,000	—	—

[有価証券に関する注記]

前期（2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2020年12月31日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2020年12月31日）

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2020年12月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2020年 6月30日	当期 2020年12月31日
繰延税金資産		
未払事業税	16	17
借地権償却	312	352
資産除去債務	5,757	5,763
減価償却限度超過額	1,370	1,549
繰延税金資産合計	7,457	7,683
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△4,503	△4,348
繰延税金負債合計	△4,503	△4,348
評価性引当額	△2,937	△3,317
繰延税金資産の純額	16	17

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 2020年 6月30日	当期 2020年12月31日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.40	△31.40
均等割額	0.13	0.13
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.20	0.20

[持分法損益関係に関する注記]

前期（2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2020年12月31日）

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)	
						役員の兼任等	事業上の関係					
主要投資主	株式会社マリモ	広島県広島市	100,000	不動産業	10.5%	-	主要投資主	賃貸事業収入	1,094,211	未収入金	3,413	
										信託預り敷金及び保証金	1,304,042	
									その他賃貸事業収入	50,560	未収入金	6,427
									物件売買代金等	4,043,248	-	-
									管理業務費	40,563	未払金	6,401
									その他賃貸事業費用	1,787	未払金	243

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

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。なお、不動産の売買価格については、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しています。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)	
						役員の兼任等	事業上の関係					
主要投資主	株式会社マリモ	広島県広島市	100,000	不動産業	10.5%	-	主要投資主	賃貸事業収入	1,110,194	未収入金	2,738	
										信託預り敷金及び保証金	1,270,702	
									その他賃貸事業収入	49,327	未収入金	5,827
									管理業務費	39,771	未払金	8,777
									その他賃貸事業費用	1,853	未払金	295

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

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。なお、不動産の売買価格については、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	北方隆士	—	—	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	—	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社の資産運用報酬等の支払	149,199	未払金	118,524	

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

(注2) 資産運用報酬等の額は、北方隆士が第三者（マリモ・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬等には、物件取得に係る報酬分（41,450千円）が含まれています。

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	北方隆士	—	—	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	—	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社の資産運用報酬等の支払	120,532	未払金	132,585	

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

(注2) 資産運用報酬等の額は、北方隆士が第三者（マリモ・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。



## [資産除去債務に関する注記]

## 1. 資産除去債務の概要

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

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自：2020年 1月 1日 至：2020年 6月30日	自：2020年 7月 1日 至：2020年12月31日
期首残高	18,280	18,300
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	19
期末残高	18,300	18,320

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	当期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	24,559,077	29,441,971
期中増減額	4,882,894	△219,463
期末残高	29,441,971	29,222,508
期末時価	35,542,000	35,757,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権6物件の取得（合計5,084,754千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計243,053千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（合計24,381千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計242,578千円）によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	当期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
1口当たり純資産額	97,905円	97,547円
1口当たり当期純利益	3,109円	3,136円

(注1) 前期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(150,408口)で除することにより算定しています。また、当期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(152,680口)で除することにより算定しています。

(注2) 1口当たり純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	当期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日
当期純利益（千円）	467,655	478,834
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）	467,655	478,834
期中平均投資口数（口）	150,408	152,680

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当期末（2020年12月31日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		出資総額（純額） (注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2016年 2月 5日	私募設立	2,000	2,000	200	200	200	200	(注2)
2016年 7月28日	公募増資	88,500	90,500	7,832	8,032	7,832	8,032	(注3)
2016年 8月31日	第三者割当	468	90,968	41	8,074	41	8,074	(注4)
2017年 3月14日	利益を超える 金銭の分配	—	90,968	—	8,074	△39	8,034	(注5)
2017年 9月14日	利益を超える 金銭の分配	—	90,968	—	8,074	△47	7,987	(注6)
2018年 1月22日	公募増資	39,500	130,468	4,142	12,216	4,142	12,129	(注7)
2018年 2月16日	第三者割当	1,872	132,340	196	12,412	196	12,325	(注8)
2018年 3月20日	利益を超える 金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△49	12,276	(注9)
2018年 9月19日	利益を超える 金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△60	12,215	(注10)
2019年 3月19日	利益を超える 金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△60	12,154	(注11)
2019年 9月13日	利益を超える 金銭の分配	—	132,340	—	12,412	△66	12,088	(注12)
2020年 1月20日	公募増資	19,371	151,711	2,340	14,752	2,340	14,429	(注13)
2020年 2月17日	第三者割当	969	152,680	117	14,869	117	14,546	(注14)
2020年 3月19日	利益を超える 金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,480	(注15)
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16)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

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

(注4) 1口当たり発行価額88,504円にて公募に伴うSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金は、2016年11月1日付で、新規物件の取得資金として借り入れた借入金の一部の返済に充当しました。

(注5) 2017年2月14日開催の本投資法人役員会において、第1期（2016年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり432円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月14日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配909千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

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

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

(注8) 1口当たり発行価額104,868円にて、公募に伴う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9) 2018年2月19日開催の本投資法人役員会において、第3期（2017年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり544円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月20日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,091千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注10) 2018年8月17日開催の本投資法人役員会において、第4期（2018年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり459円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月19日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,058千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

- (注11) 2019年2月18日開催の本投資法人役員会において、第5期（2018年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり460円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注12) 2019年8月19日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり499円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月13日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注13) 1口当たり発行価格125,580円（発行価額120,814円）にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。
- (注14) 1口当たり発行価額120,814円にて、公募に伴う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15) 2020年2月18日開催の本投資法人役員会において第7期（2019年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり496円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注16) 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。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ①投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当期 2020年12月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	レジデンス	地方都市	9,664	29.6
		その他地域	—	—
		東京圏	3,594	11.0
	商業施設	地方都市	4,658	14.3
		その他地域	7,001	21.4
		東京圏	1,765	5.4
	ホテル	地方都市	661	2.0
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
	オフィス	地方都市	1,877	5.8
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
信託不動産合計			29,222	89.5
預金・その他の資産			3,430	10.5
資産総額			32,652	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」は当期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

	当期 2020年12月31日現在	
	金額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
負債総額	17,759	54.4
純資産総額	14,893	45.6
資産総額	32,652	100.0

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

## ②投資資産

## (A) 不動産等組入資産明細

2020年12月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は、以下のとおりです。

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	取得 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
レジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	信託受益権	2,562	3,790	2,730	9.1
	Rp-02	アルティザ上前津	信託受益権	380	546	400	1.3
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	信託受益権	970	1,260	1,060	3.5
	Rp-04	アルティザ博多駅南	信託受益権	465	564	500	1.7
	Rp-05	アルティザ東別院	信託受益権	617	675	640	2.1
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	信託受益権	710	770	720	2.4
	Rp-07	アルティザ千代田	信託受益権	961	1,120	980	3.3
	Rp-08	アルティザ東島田	信託受益権	696	731	700	2.3
	Rp-09	アルティザ鶴舞	信託受益権	440	468	430	1.4
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	信託受益権	1,202	1,300	1,180	3.9
	Rp-11	アルティザ松本	信託受益権	656	668	640	2.1
	Rt-01	アルティザ池尻	信託受益権	601	735	610	2.0
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	信託受益権	1,073	1,150	1,050	3.5
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	信託受益権	759	956	780	2.6
	Rt-04	アルティザ相武台	信託受益権	1,159	1,350	1,130	3.8
		小計			13,258	16,083	13,550
商 業 施 設	Cp-01	MR R おおむた	信託受益権	1,182	1,080	1,265	4.2
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	信託受益権	466	552	500	1.7
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	信託受益権	221	405	250	0.8
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	信託受益権	1,855	2,800	2,000	6.7
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	信託受益権	907	1,150	950	3.2
	Cp-07	MR R くまもと	信託受益権	2,141	2,500	2,120	7.1
	Cp-08	MR R させぼ	信託受益権	977	1,290	990	3.3
	Cp-09	MR R いとしま	信託受益権	904	976	900	3.0
	Cp-10	MR R あきた	信託受益権	851	891	840	2.8
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	信託受益権	1,170	1,230	1,150	3.8
	Cp-12	MR R あきたⅡ	信託受益権	980	1,030	970	3.2
	Ct-01	MR R いちはら (底地)	信託受益権	717	1,220	700	2.3
	Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	信託受益権	1,047	1,130	1,030	3.4
		小計			13,425	16,254	13,665

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	取得 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	信託受益権	661	840	740	2.5
	小計			661	840	740	2.5
オフィス	Op-01	MR Rデルタビル	信託受益権	1,127	1,290	1,200	4.0
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	信託受益権	750	1,290	800	2.7
	小計			1,877	2,580	2,000	6.7
合計				29,222	35,757	29,955	100.0

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

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定士が作成した2020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3)「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「投資比率」は、取得価格の合計に占める各保有資産の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が取得した不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。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。



## (B) テナントとの契約状況等

2020年12月31日現在における保有資産に係るテナントとの契約状況等は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
レ ジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	宮城県 仙台市 宮城野区	2,213.78	11,345.53	2009年 1月26日	126	8,968.44	9,810.37	154	91.4
	Rp-02	アルティザ 上前津	愛知県 名古屋市 中区	238.96	1,156.48	2014年 3月6日	18	1,071.56	1,096.48	43	97.7
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	福岡県 福岡市 博多区	982.70	3,961.45	2006年 2月22日	49	3,771.99	3,804.39	116	99.1
	Rp-04	アルティザ 博多駅南	福岡県 福岡市 博多区	454.93	1,811.55	2006年 6月20日	23	1,544.38	1,691.50	60	91.3
	Rp-05	アルティザ 東別院	愛知県 名古屋市 中区	253.68	1,514.38	2016年 2月22日	22	1,287.00	1,336.50	52	96.3
	Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市 中区	354.25	1,652.42	2016年 2月8日	24	1,466.35	1,557.90	47	94.1
	Rp-07	アルティザ 千代田	愛知県 名古屋市 中区	420.08	2,176.78	2017年 9月12日	35	1,904.39	2,062.06	72	92.4
	Rp-08	アルティザ 東島田	岡山県 岡山市	572.80	2,029.25	2016年 12月16日	24	1,670.40	1,809.60	48	92.3
	Rp-09	アルティザ 鶴舞	愛知県 名古屋市 中区	213.21	968.51	2019年 2月6日	14	757.35	841.50	27	90.0
	Rp-10	アルティザ 淡路駅東	大阪府 大阪市 東淀川区	856.49	2,294.66	2019年 10月4日	38	2,156.61	2,180.10	90	98.9
	Rp-11	アルティザ 松本	長野県 松本市	1,528.65	3,112.04	1998年 3月2日	27	2,490.11	3,012.53	48	82.7
	Rt-01	アルティザ 池尻	東京都 世田谷区	273.63	781.69	2014年 3月16日	17	613.01	641.16	18	95.6
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公 園	神奈川県 横浜市 都筑区	2,707.36	3,913.86	1989年 4月27日	41	3,304.24	3,731.75	55	88.5
	Rt-03	アルティザ 川崎E A S T	神奈川県 川崎市 川崎区	1,628.25	3,055.80	1998年 3月25日	30	3,055.80	3,055.80	1	100.0
Rt-04	アルティザ 相武台	神奈川県 座間市	3,244.25	6,148.56	1993年 2月14日	51	5,230.43	5,703.73	77	91.7	

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
商業 施設	Cp-01	MR R おお むた	福岡県 大牟田市	20,039.48 (注9)	① 837.00 ② 1,136.15 ③ 823.80 ④ 335.97 ⑤ 664.18 ⑥ 115.80 ⑦ 1,699.00 ⑧ 810.79 ⑨ 80.35 (注9)	①2005年 3月25日 ②2006年 6月28日 ③2005年 3月25日 ④2005年 11月30日 ⑤2005年 3月25日 ⑥2005年 3月25日 ⑦2005年 3月25日 ⑧2005年 3月25日 ⑨2017年 8月3日 (注9)	47	5,493.74	6,485.11	7	84.7
	Cp-02	垂水駅前ゴ ールドビル	兵庫県 神戸市 垂水区	329.15	771.93	2008年 6月26日	21	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮崎県 宮崎市	3,821.51 (注10)	1,681.49	2009年 4月20日	16	1,729.30	1,729.30	1	100.0
	Cp-04	ヤマダ電機 テックラン ド三原店	広島県 三原市	11,876.87	7,361.00	2008年 9月5日	非開示 (注11)	11,579.19 (注12)	11,579.19 (注12)	1	100.0
	Cp-05	ヤマダ電機 テックラン ド時津店	長崎県 西彼杵郡 時津町	①7,679.69 ②1,859.00 (注13)	5,998.15	1981年 5月5日	非開示 (注11)	5,998.15 (注12)	5,998.15 (注12)	1	100.0
	Cp-07	MR R くま もと	熊本県 熊本市 中央区	6,249.39	①11,993.41 ② 6,089.71 (注14)	①2008年 10月16日 ②1986年 1月15日 (注14)	114	10,680.64	11,157.71	21	95.7
	Cp-08	MR R させぼ	長崎県 佐世保市	5,611.24	5,089.63	2008年 4月1日	57	5,070.01	5,070.01	5	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
	Cp-09	MR R いとしま	福岡県 糸島市	5,529.25	3,002.70	2008年 7月2日	39	2,842.78	2,842.78	3	100.0
	Cp-10	MR R あきた	秋田県 秋田市	9,281.47 (注15)	830.28 (注15)	1994年 4月8日	32	8,416.10	8,416.10 (注15)	4	100.0
	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	13,719.74	—	—	非開示 (注11)	13,719.74	13,719.74	1	100.0
	Cp-12	MR R あきたII	秋田県 秋田市	14,902.48	4,304.81 1,314.39 (注14)	①2004年3 月23日 ②1985年4 月2日 (注14)	43	5,587.25	5,587.25	3	100.0
	Ct-01	MR R いちはら (底地)	千葉県 市原市	18,326.77	—	—	21	18,326.76	18,326.76	5	100.0
	Ct-02	ケーズ デンキ 北本店 (底地)	埼玉県 北本市	11,452.94	—	—	非開示 (注11)	11,451.00	11,451.00	1	100.0
ホ テ ル	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	愛知県 一宮市	817.67	3,988.87	2008年 5月30日	非開示 (注11)	3,860.81	3,860.81	1	100.0
オ フ フ イ ス	Op-01	MR Rデル タビル	広島県広 島市	1,007.03	4,387.69	2002年 11月1日	57	2,908.91	3,053.57	13	95.3
	Op-02	プレスト 博多祇園 ビル	福岡県 福岡市 博多区	622.43	2,239.53	2008年 8月17日	40	1,732.61	1,931.47	11	89.7
合計/平均				149,069.13	111,479.59		1,281	149,367.62	154,222.89	993	96.9

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

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

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

(注4) 「総賃料収入」は、各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。

(注5) 「賃貸面積」は、2020年12月31日現在、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者とマリモの間で、「ヤマダ電機テックランド三原店」に係るものについては賃料固定型マスターリース契約、それ以外の保有資産についてはパス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。以下同じです。

(注6) 「賃貸可能面積」は、2020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7) 「テナント数」は、2020年12月31日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、そ

の転借人の数を1件として記載しています。また、「テナント数」の合計は、各保有資産のテナント数を単純合算した数値を記載しています。

- (注8) 「稼働率」は、2020年12月31日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 土地面積には、転借地部分の面積（1,519.00㎡）を含んでいます。また、敷地内に9棟建物が存在するため、建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注10) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した建物持分割合に相当する敷地面積は約598㎡（約15.6%）です。
- (注11) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、「ヤマダ電機テックランド三原店」については、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。
- (注12) 「ヤマダ電機テックランド三原店」及び「ヤマダ電機テックランド時津店」の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車車庫（建物下のピロティ式駐車場部分）及び倉庫棟の面積を含みます。
- (注13) ①は店舗が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場面積に関する事項をそれぞれ記載しています。①には借地部分の面積（2,124.42㎡）を含んでいます。
- (注14) 敷地内に2棟建物が存在するため建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注15) 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。建物面積は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1棟（以下「取得建物」といいます。）の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積（780.03㎡）は含まれていません。また、信託受託者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸面積及び賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。

(C) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、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から、2020年12月31日を価格時点として各保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

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

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万 円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万 円) (注1)	
レ ジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ仙 台花京院	大和不動産鑑定 株式会社	3,790	3,800	5.1	3,780	4.9	5.3	204	7.5
	Rp-02	アルティザ上 前津	大和不動産鑑定 株式会社	546	556	4.8	542	4.6	5.0	27	6.9
	Rp-03	アルティザ博 多プレミア	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,260	1,270	5.0	1,240	4.8	5.2	71	6.8
	Rp-04	アルティザ博 多駅南	日本ヴァリュア ーズ株式会社	564	568	4.9	560	4.7	5.1	32	6.4
	Rp-05	アルティザ東 別院	日本ヴァリュア ーズ株式会社	675	682	4.7	667	4.5	4.9	32	5.1
	Rp-06	アルティザ上 前津Ⅱ	日本ヴァリュア ーズ株式会社	770	778	4.8	762	4.6	5.0	38	5.3
	Rp-07	アルティザ千 代田	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,120	1,130	4.4	1,120	4.5	4.6	51	5.2
	Rp-08	アルティザ東 島田	株式会社谷澤総 合鑑定所	731	743	5.0	726	5.1	5.2	37	5.4
	Rp-09	アルティザ鶴 舞	株式会社谷澤総 合鑑定所	468	476	4.3	464	4.4	4.5	20	4.9
	Rp-10	アルティザ淡 路駅東	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,300	1,310	4.4	1,280	4.2	4.6	58	5.0
	Rp-11	アルティザ松 本	日本ヴァリュア ーズ株式会社	668	668	5.7	667	5.5	5.9	44	7.0
	Rt-01	アルティザ池 尻	大和不動産鑑定 株式会社	735	752	3.8	728	3.6	4.0	29	4.8
	Rt-02	アルティザ都 筑中央公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,150	1,160	4.8	1,140	4.6	5.0	63	6.1
	Rt-03	アルティザ川 崎EAST	大和不動産鑑定 株式会社	956	985	5.0	943	4.8	5.2	53	6.9
	Rt-04	アルティザ相 武台	大和不動産鑑定 株式会社	1,350	1,360	5.0	1,350	4.8	5.2	77	6.9
		小計		16,083	16,238	—	15,969	—	—	844	6.2
商 業 施 設	Cp-01	MRRおおむ た	一般社団法人日 本不動産研究所	1,080	1,090	6.1	1,070	5.8	6.3	73	5.8
	Cp-02	垂水駅前ゴー ルドビル	日本ヴァリュア ーズ株式会社	552	556	5.9	547	5.7	6.1	33	6.7

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額(百万円)	収益価格						鑑定NOI利回り(%) (注2)
					直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(百万円) (注1)	
商業施設	Cp-03	Foodal y 青葉店	日本ヴァリュアーズ株式会社	405	406	6.1	403	5.9	6.3	25	10.3
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,800	2,810	6.1	2,790	5.9	6.3	178	8.9
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,150	1,160	6.2	1,140	6.0	6.4	77	8.2
	Cp-07	MR Rくまもと	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,500	2,510	5.7	2,500	5.5	5.9	153	7.2
	Cp-08	MR Rさせぼ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,310	5.6	1,280	5.7	5.8	75	7.6
	Cp-09	MR Rいとしま	日本ヴァリュアーズ株式会社	976	988	5.2	964	5.0	5.4	53	5.9
	Cp-10	MR Rあきた	日本ヴァリュアーズ株式会社	891	892	6.4	890	5.7	6.9	57	6.8
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,230	1,240	5.0 (注3)	1,230	1~8年度 4.9 9年度以降 5.0	5.0	59	5.2
	Cp-12	MR RあきたII	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,030	1,030	6.6	1,030	6.4	6.8	71	7.3
	Ct-01	MR Rいちはら(底地)	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,220	1,220	-	1,210	4.2	-	35	5.0
	Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,130	1,130	4.5	1,130	4.4	4.5	50	4.9
	小計			16,254	16,342	-	16,184	-	-	943	6.9
ホテル	Hp-01	ルートインー宮駅前	大和不動産鑑定株式会社	840	859	5.6	832	4.9	6.1	51	7.0
	小計			840	859	-	832	-	-	51	7.0
オフィス	Op-01	MR Rデルタビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,290	1,300	5.5	1,270	5.3	5.7	76	6.4
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,290	1,290	4.8	1,280	4.6	5.0	63	8.0
	小計			2,580	2,590	-	2,550	-	-	140	7.0
合計				35,757	36,029	-	35,535	-	-	1,980	6.6

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

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

（注3） 現行賃貸借契約内容、不動産投資市場の動向、純収益の変動可能性等を総合的に勘案して算出した割引率を記載しています。

## (D) 建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

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

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

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年7月8日	—	13,473
Rp-02	アルティザ上前津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月29日	—	1,093
Rp-03	アルティザ博多プレミア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月12日	—	12,025
Rp-04	アルティザ博多駅南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月12日	—	6,297
Rp-05	アルティザ東別院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年2月20日	—	989
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月5日	—	990
Rp-07	アルティザ千代田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月5日	—	1,188
Rp-08	アルティザ東島田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年10月18日	—	859
Rp-09	アルティザ鶴舞	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月18日	—	626
Rp-10	アルティザ淡路駅東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月31日	—	1,751
Rp-11	アルティザ松本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月21日	400	6,251
Rt-01	アルティザ池尻	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月25日	—	349
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月22日	—	8,326
Rt-03	アルティザ川崎EAST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年7月6日	—	5,269
Rt-04	アルティザ相武台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年7月6日	—	9,919
Cp-01	MR R おおむた	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月16日	—	10,695(注4)
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月12日	—	1,124
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月13日	—	1,747
Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年9月18日	1,480	14,382
Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月17日	—	29,809
Cp-07	MR R くまもと	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月10日	—	15,927



物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
Cp-08	MR R させば	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月11日	—	3,492
Cp-09	MR R いとしま	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月10日	—	3,466
Cp-10	MR R あきた	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月4日	—	903
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年11月13日	—	5,539
Ct-01	MR R いちはら(底地)	—	—	—	—
Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	—	—	—	—
Hp-01	ルートイン一宮駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月30日	—	6,312
Op-01	MR R デルタビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月18日	—	8,833
Op-02	プレスト博多祇園ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月12日	—	3,446
合計				1,880	175,080

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

(注2) 「短期修繕費」は、1年以内に行うべき修繕更新費用を示しています。日常の予防保守よりも優先的に修繕や交換が必要な物理的不具合や保守の遅れ、設計上の欠陥や品質の悪さ、耐用年数が過ぎているものや建物状況評価報告書発行日から1年以内に更新が必要なものも含まれます。これらの見積額は建物状況評価報告書の日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、「短期修繕費」を算出するにあたり、物件上昇率及び消費税は考慮されていません。

(注3) 「長期修繕費」には、経年に伴う劣化に対して機能維持及び安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社は建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用を、株式会社ハイ国際コンサルタントは建物調査診断報告書発行日から起算して11年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用の合計を、本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。これらの見積額は建物状況評価報告書の日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、「長期修繕費」を算出するにあたり、物件上昇率及び消費税は考慮されていません。

(注4) 敷地内に9棟の建物が存在していますが、そのうち8棟のそれぞれの建物に関する長期修繕費の合計を記載しています。2017年9月1日に取得した増築棟の長期修繕費は含んでいません。なお、当該増築棟単独の中長期修繕費(建物状況評価報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用をいいます。)は2017年7月31日付建物状況評価報告書によると、年平均で68千円です。

## (E) 地震リスク分析等の概要

各保有資産に係るPML(予想最大損失率)は、以下のとおりです。各PMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2019年12月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、各保有資産について地震保険を付保する予定はありません。

物件番号	物件名称	PML値(予想最大損失率)(%)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	4.4
Rp-02	アルティザ上前津	6.6
Rp-03	アルティザ博多プレミア	5.1
Rp-04	アルティザ博多駅南	3.9
Rp-05	アルティザ東別院	7.9
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	6.9
Rp-07	アルティザ千代田	6.3
Rp-08	アルティザ東島田	3.1
Rp-09	アルティザ鶴舞	7.3
Rp-10	アルティザ淡路駅東	7.0
Rp-11	アルティザ松本	13.7
Rt-01	アルティザ池尻	8.2
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	6.7
Rt-03	アルティザ川崎EAST	8.6
Rt-04	アルティザ相武台	8.6
Cp-01	MR R おおむた(注1)	9.4
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	13.7
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	4.9
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1.9
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	13.6
Cp-07	MR R くまもと	8.9
Cp-08	MR R させぼ	0.5
Cp-09	MR R いとしま	5.9
Cp-10	MR R あきた(注2)	10.0
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	①7.5②9.5
Ct-01	MR R いちはら(底地)	—
Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	—
Hp-01	ルートインー宮駅前	4.0
Op-01	MR R デルタビル	5.3
Op-02	プレスト博多祇園ビル	3.5
ポートフォリオ全体(注3)		1.3

(注1) 敷地内に9棟の建物が存在し、当該9棟全体にかかるPML数値を記載しています。

- (注2) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が取得した不動産信託受益権に信託財産として含まれる1棟にかかるPML数値を記載しています。
- (注3) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2019年12月付「建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。「スーパーセンタートライアル時津店（底地）」、「MR Rいちはら（底地）」及び「ケーズデンキ北本店（底地）」は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、ポートフォリオ全体のPMLの算定対象に含まれていません。

③ 主要な不動産に関する情報

2020年12月31日現在における各保有資産のうち、主要な不動産(当該物件の不動産賃貸事業収益が本投資法人の保有資産全体の総賃料収入合計の10%以上を占める不動産をいいます。)の該当となる不動産がありません。

④ 主要なテナントに関する情報

2020年12月31日現在における保有資産のうち、主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。)は該当となるテナントがありません。

## ⑤ ポートフォリオの概況

保有資産のポートフォリオの概況は、以下のとおりです。

## (A) 用途別投資比率

分類	物件数	取得価格(百万円)	比率(%) (注)
レジデンス	15	13,550	45.2
商業施設	13	13,665	45.6
ホテル	1	740	2.5
オフィス	2	2,000	6.7
合計	31	29,955	100.0

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

## (B) 地域別投資比率

所在地の属する地方(注1)	物件数	取得価格(百万円)	比率(%) (注2)
北海道	—	—	—
東北	3	4,540	15.2
関東(東京圏を除きます。)	—	—	—
甲信越	1	640	2.1
北陸	—	—	—
東海	6	3,910	13.1
近畿	2	1,680	5.6
中国	3	3,900	13.0
四国	—	—	—
九州	10	9,985	33.3
沖縄	—	—	—
地方合計	25	24,655	82.3
東京圏	6	5,300	17.7
地方・東京圏合計	31	29,955	100.0

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

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

## (C) 築年数別比率 (取得価格ベース)

築年数	物件数(注1)	取得価格(百万円)	比率(%) (注2)
5年未満	6	4,650	17.2
5年以上10年未満	2	1,010	3.7
10年以上15年未満	11	12,590	46.5
15年以上20年未満	3	3,435	12.7
20年以上	6	5,390	19.9
合計	28 (注3)	27,075 (注3)	100.0
平均築年数(注4)(注5)	14.6年		

(注1) 2020年12月31日現在の築年数にて分類しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「スーパーセンタートライアル時津店(底地)」、「MR Rいちほら(底地)」及び「ケーズデンキ北本店(底地)」は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、築年数別比率の集計対象に含まれていません。

(注4) 2020年12月31日現在の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

(注5) 1つの物件において本投資法人が保有している建物が複数存在する場合、延床面積が最大の建物の築年数を、当該建物の築年数として計算しています。

## (D) 住戸タイプ別比率

	戸数
シングル(35㎡未満)	807
コンパクト(35㎡以上50㎡未満)	72
ファミリー(50㎡以上)	261
合計	1,140

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

## ⑥ 個別不動産の収益状況

(単位：千円)

物件番号	Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-04	Rp-05
物件名称	アルティザ 仙台花京院	アルティザ 上前津	アルティザ 博多プレミア	アルティザ 博多駅南	アルティザ 東別院
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	126,497	18,563	49,633	23,503	22,046
賃貸事業収入	123,064	17,474	47,957	21,835	21,721
その他賃貸事業収入	3,433	1,089	1,675	1,668	324
②賃貸事業費用合計	20,455	5,433	10,505	5,621	4,922
管理委託費	8,908	3,214	3,539	1,851	1,519
公租公課	7,706	1,346	3,312	1,583	1,620
水道光熱費	822	118	422	327	184
修繕費	2,341	300	2,670	1,490	420
損害保険料	306	44	118	49	59
信託報酬	220	225	220	220	225
その他賃貸事業費用	150	183	221	100	893
③NOI (=①-②)	106,042	13,130	39,127	17,881	17,124
④減価償却費	30,205	4,544	16,383	7,028	6,569
⑤賃貸事業利益	75,837	8,586	22,744	10,852	10,554
⑥資本的支出	1,136	-	915	1,671	-
⑦NCF (=③-⑥)	104,906	13,130	38,212	16,209	17,124

(単位：千円)

物件番号	Rp-06	Rp-07	Rp-08	Rp-09	Rp-10
物件名称	アルティザ 上前津Ⅱ	アルティザ 千代田	アルティザ 東島田	アルティザ 鶴舞	アルティザ 淡路駅東
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	24,973	35,041	24,779	14,077	38,850
賃貸事業収入	24,094	34,232	24,260	13,896	37,573
その他賃貸事業収入	878	809	519	180	1,277
②賃貸事業費用合計	5,427	7,172	5,370	1,922	4,231
管理委託費	1,983	2,355	2,306	986	3,098
公租公課	1,753	2,577	1,799	-	-
水道光熱費	172	173	158	118	318
修繕費	661	637	252	93	284
損害保険料	59	78	60	32	72
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	571	1,125	567	466	232
③NOI (=①-②)	19,545	27,869	19,409	12,155	34,619
④減価償却費	6,238	9,171	7,622	3,386	7,687
⑤賃貸事業利益	13,307	18,697	11,786	8,769	26,931
⑥資本的支出	-	272	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	19,545	27,596	19,409	12,155	34,619

（単位：千円）

物件番号	Rp-11	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04
物件名称	アルティザ 松本	アルティザ 池尻	アルティザ 都筑中央公園	アルティザ 川崎EAST	アルティザ 相武台
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	27,616	17,517	41,235	30,210	51,553
賃貸事業収入	26,653	15,867	39,168	29,960	50,050
その他賃貸事業収入	963	1,649	2,066	250	1,503
②賃貸事業費用合計	4,912	5,030	8,392	4,044	12,871
管理委託費	2,833	2,273	3,481	1,254	4,026
公租公課	-	873	2,872	2,310	3,729
水道光熱費	450	214	263	-	391
修繕費	775	1,403	1,428	173	2,860
損害保険料	89	26	120	81	202
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	538	14	1	-	1,435
③NOI（=①-②）	22,703	12,486	32,842	26,166	38,682
④減価償却費	5,676	2,476	3,593	4,855	7,783
⑤賃貸事業利益	17,027	10,009	29,249	21,310	30,899
⑥資本的支出	2,412	-	-	1,572	576
⑦NCF（=③-⑥）	20,290	12,486	32,842	24,594	38,106

（単位：千円）

物件番号	Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05
物件名称	MRR おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	F o o d a l y 青葉店	ヤマダ電機テック ランド三原店	ヤマダ電機テック ランド時津店
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	47,775	21,001	16,308	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入	47,725	19,432	16,308	非開示（注）	非開示（注）
その他賃貸事業収入	50	1,569	-	-	-
②賃貸事業費用合計	10,020	3,456	3,574	非開示（注）	非開示（注）
管理委託費	2,612	1,176	489	非開示（注）	非開示（注）
公租公課	4,692	714	1,109	8,564	3,032
水道光熱費	77	1,295	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	3,100
損害保険料	103	17	50	234	148
信託報酬	225	220	220	220	225
その他賃貸事業費用	2,310	31	1,706	16	3,853
③NOI（=①-②）	37,755	17,545	12,733	非開示（注）	非開示（注）
④減価償却費	14,576	4,981	3,922	18,695	6,303
⑤賃貸事業利益	23,178	12,563	8,810	非開示（注）	非開示（注）
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF（=③-⑥）	37,755	17,545	12,733	非開示（注）	非開示（注）



（単位：千円）

物件番号	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10	Cp-11
物件名称	MR Rくまもと	MR Rさせぼ	MR Rいとしま	MR Rあきた	スーパーセンター トリアル時 津店（底地）
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	114,995	57,238	39,795	32,106	非開示（注）
賃貸事業収入	103,400	49,646	32,860	32,106	非開示（注）
その他賃貸事業収入	11,595	7,592	6,935	-	-
②賃貸事業費用合計	40,756	16,683	11,671	3,993	非開示（注）
管理委託費	14,660	5,950	3,381	951	非開示（注）
公租公課	10,761	4,462	2,136	1,565	3,073
水道光熱費	13,393	5,894	5,734	-	-
修繕費	1,175	-	59	30	-
損害保険料	393	150	56	21	-
信託報酬	250	225	250	225	225
その他賃貸事業費用	121	-	53	1,200	-
③NOI（=①-②）	74,239	40,555	28,124	28,112	非開示（注）
④減価償却費	21,274	6,568	3,411	917	-
⑤賃貸事業利益	52,965	33,986	24,712	27,195	非開示（注）
⑥資本的支出	11,779	-	-	-	-
⑦NCF（=③-⑥）	62,460	40,555	28,124	28,112	非開示（注）

（単位：千円）

物件番号	Cp-12	Ct-01	Ct-02	Hp-01	Op-01
物件名称	MR R あきたⅡ	MR R いちほら （底地）	ケーズデンキ 北本店 （底地）	ルートイン 一宮駅前	MR R デルタビル
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	43,075	21,230	非開示（注）	非開示（注）	57,278
賃貸事業収入	43,075	21,230	非開示（注）	非開示（注）	50,903
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	6,374
②賃貸事業費用合計	2,679	349	非開示（注）	非開示（注）	21,389
管理委託費	1,245	124	非開示（注）	非開示（注）	3,688
公租公課	4	-	-	3,929	5,050
水道光熱費	-	-	-	-	5,134
修繕費	1,103	-	-	160	6,868
損害保険料	101	-	-	112	152
信託報酬	225	225	225	225	220
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	274
③NOI（=①-②）	40,395	20,880	非開示（注）	非開示（注）	35,888
④減価償却費	6,207	-	-	10,824	14,852
⑤賃貸事業利益	34,188	20,880	非開示（注）	非開示（注）	21,035
⑥資本的支出	1,785	-	-	-	440
⑦NCF（=③-⑥）	38,610	20,880	非開示（注）	非開示（注）	35,448

(単位:千円)

物件番号	Op-02
物件名称	プレスト 博多祇園ビル
運用日数	184日間
①賃貸事業収益合計	40,312
賃貸事業収入	38,053
その他賃貸事業収入	2,258
②賃貸事業費用合計	14,178
管理委託費	7,029
公租公課	2,497
水道光熱費	3,509
修繕費	723
損害保険料	71
信託報酬	220
その他賃貸事業費用	127
③NOI (=①-②)	26,133
④減価償却費	6,819
⑤賃貸事業利益	19,314
⑥資本的支出	534
⑦NCF (=③-⑥)	25,599

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

## (2) 資本的支出の状況

## ①資本的支出の予定

本投資法人が2020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10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あきたⅡ	秋田県秋田市	空調更新工事	自 2021年6月 至 2021年6月	30,000	—	—
アルティザ松本	長野県松本市	給湯器更新工事	自 2021年6月 至 2021年6月	8,000	—	—
MR Rくまもと	熊本県熊本市	共用部照明器具LED 化工事	自 2021年6月 至 2021年6月	5,600	—	—

## ②期中の資本的支出

本投資法人が2020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24,381千円であり、当期費用に区分された修繕費29,011千円と合わせ、合計53,392千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)
MR Rくまもと	熊本県熊本市	商業棟0Aフロア工事	自 2020年9月 至 2020年9月	10,900
アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎市	給水ユニット更新工事	自 2020年10月 至 2020年10月	1,500
MR RあきたⅡ	秋田県秋田市	非常用照明LED化工事	自 2020年9月 至 2020年9月	1,400
その他資本的支出				10,581
合計				24,381