

2021年6月期 決算短信 (REIT)

2021年8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9月28日 分配金支払開始予定日 2021年9月14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. 2021年6月期の運用、資産の状況 (2021年1月1日～2021年6月30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	%
2021年6月期	1,313	2.5	570	△1.9	481	0.3	480	0.3
2020年12月期	1,281	1.2	581	1.8	479	2.4	478	2.4

	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	%	%	%
2021年6月期	3,145	3.2	1.5	36.6
2020年12月期	3,136	3.2	1.5	37.4

(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	%	%
2021年6月期	3,146	480	426	65	3,572	545	100.0	3.2
2020年12月期	3,136	478	410	62	3,546	541	100.0	3.2

(注1) 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。

2021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63百万円(1口当たり419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12月期については0.005、2021年6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
2021年6月期	32,851	14,832	45.1	97,147
2020年12月期	32,652	14,893	45.6	97,547

(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
2021年 6月期	695	△554	△256	1,738
2020年12月期	820	△50	△548	1,853

2. 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）及び2022年6月期の運用状況の予想（2022年1月1日～2022年6月30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12月期	1,281	△2.5	557	△2.3	445	△7.3	444	△7.4	2,913	488	3,401
2022年 6月期	1,293	0.9	559	0.4	447	0.4	446	0.4	2,925	492	3,417

（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12月期）2,913円 （2022年6月期）2,925円

（注）「対前期増減率」については、「2021年12月期」は2021年6月期にかかる実数値との比較、「2022年6月期」は2021年12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)	2021年 6月期	152,680口	2020年12月期	152,680口
② 期末自己投資口数	2021年 6月期	一口	2020年12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、32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、6ページ記載の「2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）及び2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30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	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
(2) 資本的支出の状況	51

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(2021年6月期)における日本の経済状況について、2021年1月-3月期の実質GDP成長率(季節調整済 2次速報)は前期比年率換算-3.9%とマイナス成長になりました。2020年7月-9月期と比較すると、2021年1月-3月期の国内需要は前年同期比+2.5%から-0.8%と悪化しました。理由としては、新型コロナウイルス感染症の感染者数が拡大したこと、2021年1月に緊急事態宣言が再度発令されたこと等の結果、国内需要等を中心に経済活動が減速したことが挙げられます。

今後については新型コロナウイルス感染症のワクチン接種が始まったものの、経済活動の回復には、なお時間がかかるものと想定しています。

(金融市場)

世界的な金融緩和状況が続いており、全銀協日本円TIBORの3か月物は、2020年9月29日より2021年3月29日までの間で、0.07909%にて推移しました。そして、2021年3月30日より2021年6月28日までの間は0.06909%にて、2021年6月29日以降は0.05909%にて推移しています。今後においても、新型コロナウイルス感染症の影響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(2021年6月)」によれば、2021年1月~5月末のJ-REITによる不動産売買の取得実績は、取得金額合計5,845億円と前年同期と比べて898億円(対前年同期比-13.3%)減少し、他方で、譲渡実績は譲渡価格合計1,334億円と前年同期と比べて90億円(対前年同期比+7.2%)増加しました。要因としては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取得実績が減少し、他方、不動産価格の高騰により不動産売却益が確保しやすい状況であり譲渡実績が増加し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(注)を含む全国の1993年から2018年までの借家種類別に見た世帯数の推移(総務省統計局「住宅・土地統計調査」)によれば、民営借家の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと思われま

(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、2021年1月から3月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについては、全国平均で+0.6%増加しており、エリア別では中部エリア+2.1%、北海道エリア+0.2%、東北エリア+0.2%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-2.8%、特にエリア別では北海道エリア-7.3%、九州エリア-5.6%、近畿エリア-5.0%と、全国的に減少傾向となっています。スーパーマーケットは新型コロナウイルス感染症の影響に関わらず底堅い需要が確認されました。他方、ドラッグストアは昨年の新型コロナウイルス感染症対策としてのマスク、消毒液等の販売特需の反動で一時的な減少になっていると推測しています。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ま

(ホテル市場)

日本政府観光局「訪日外客数(2021年5月推計値)」によれば、2021年1月～5月の訪日外国人旅行者数は、8万人(対前年比-97.8%) (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(2021年4月・第2次速報、2021年5月・第1次速報)」によれば、2021年4月の日本人延べ宿泊数は、2,222万人泊(対前年同月比+110.4%)、外国人延べ宿泊数は、22万人泊(対前年同月比-9.3%)と外国人延べ宿泊数は宿泊需要が戻っていない状況が継続しています。宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル42.8%(対前年同月比+18.1%)、シティホテル29.4%(対前年同月比+17.4%)、リゾートホテル22.4%(対前年同月比+16.4%)と稼働率が回復しつつあります。今後においても、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の進捗により、日本人及び外国人旅行者数が変動すると認識しており、留意する必要があると思われま

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office, Q1 2021」によれば、2021年第1四半期の主要な地方都市の空室率は、札幌市0.8%(対前年同期比+0.4pts)、大阪市1.7%(対前年同期比+1.3pts)、名古屋市1.9%(対前年同期比+1.3pts)、福岡市2.2%(対前年同期比+1.8pts)、広島市3.2%(対前年同期比+1.4pts)、となり、対前年同期比では、概ね上昇傾向となっています。ただし、想定成約賃料は、福岡市16,260円/坪(対前年同期比-1.2%)、広島市11,890円/坪(対前年同期比+0.2%)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も収束しておらず、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

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、「アルティザ博多プレミア」の屋上アンテナ設置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、PM契約及びBM契約の一部見直し、「MR Rデルタビル」での節水型トイレへの更新等により費用削減を実現しました。さらに、「アルティザ東別院」での室内用無料WiFi導入等機能性・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(32物件、取得価格(注)の合計30,450百万円)の稼働率は98.0%、期中平均稼働率は97.5%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、2021年2月1日に返済期限を迎える2018年1月23日付にて借入れた長期借入金(トランシェ3-A)4,840百万円の返済に充当するため、2021年2月1日付で長期借入金合計4,840百万円の借入れを行いました。また2021年2月26日付で取得資産の取得資金及びその付帯費用の一部に充当するため、長期借入金300百万円の借入れを行いました。このほか2016年8月1日付にて借入れた長期借入金(トランシェD:借入残高1,372百万円)のうち、7百万円について2021年2月1日付で、また7百万円について2021年5月6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(2021年6月末)時点における借入金残高は、16,167百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は、49.2%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8月2日付で2021年8月2日に返済期限を迎える長期借入金(トランシェC)3,500百万円の返済、及び長期借入金300百万円の期限前返済に充当するため、長期借入金合計3,800百万円の借入れを行いました。また2021年8月2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16,160百万円となっています。

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1,313百万円、営業利益570百万円、経常利益481百万円となり、当期純利益は480百万円となりました。

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3,146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65百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超

過分配金は426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口当たりの一時的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10期末(2021年6月期)における不動産等の鑑定評価額の合計は36,506百万円であり、不動産等の帳簿価額合計(29,538百万円)及び第11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(262百万円)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29,534百万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32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、53百万円であり、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12月期において53百万円、2022年6月期において53百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環として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、スポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ(Artiza)」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発(注1)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(株式会社三十三銀行(注2)、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1) 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。

(注2) 株式会社三十三銀行は、2021年5月1日付で株式会社第三銀行を存続会社、株式会社三重銀行を消滅会社とした吸収合併を行っており、同日付で株式会社三十三銀行に商号変更しています。以下同じです。

(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7月に東京都に4回目の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8月2日付で同日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェC）3,500百万円の返済資金、及び長期借入金300百万円の期限前返済資金に充当するため、長期借入金合計3,800百万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 返済日	返済方法	摘要
トランシェ7	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)	3,800	0.86186%	2021年 8月2日	2026年 8月3日 (注3)	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、株式会社福岡銀行、株式会社三十三銀行、株式会社新生銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行より組成されております。

(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) 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。

2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）及び2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30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"> ● 2021年12月期（第11期）（2021年7月1日～2021年12月31日）（184日） ● 2022年6月期（第12期）（2022年1月1日～2022年6月30日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 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32物件を2022年6月期末まで保有し続けること、及び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。 ● 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。 ● 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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12月期に742百万円、2022年6月期に742百万円をそれぞれ見込んでいます。 ● 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、2021年2月26日付で取得した不動産信託受益権1物件（以下「新規取得資産」といいます。）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12月期に99百万円、2022年6月期に100百万円を見込んでいます。うち、新規取得資産の取得における影響額は2021年12月期に1百万円、2022年6月期に1百万円を見込んでいます。 ● 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12月期に43百万円、2022年6月期に41百万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。 ● 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12月期に249百万円を、2022年6月期に251百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息及びその他融資関連費用として、2021年12月期に106百万円、2022年6月期に107百万円をそれぞれ見込んでいます。 ● 投資口交付費償却額として、2021年12月期に4百万円、2022年6月期に4百万円をそれぞれ見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 有利子負債総額は、2021年12月期末に16,152百万円、2022年6月期末に16,137百万円を前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 2022年6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。
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"> ● 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。 ● 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。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。 ● 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。 ● 2021年12月期及び2022年6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12月期及び2022年6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は1百万円、その他の利益超過分配金総額は73百万円、2022年6月期の利益超過分配金総額として、75百万円、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74百万円を見込んでいます(注1)。 <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11期(2021年12月期)及び第12期(2022年6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12月期及び2022年6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12月期及び2022年6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12月期及び2022年6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"> ● 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かったことを前提としています。 ● 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。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2021年3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12月31日)	当期 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,153,912	1,018,905
信託現金及び信託預金	2,116,755	2,089,469
営業未収入金	9,634	13,943
前払費用	52,166	69,291
流動資産合計	3,332,468	3,191,610
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	12,958,988	13,303,100
減価償却累計額	△1,719,706	△1,952,765
信託建物(純額)	11,239,282	11,350,335
信託構築物	324,513	328,015
減価償却累計額	△51,384	△58,389
信託構築物(純額)	273,128	269,625
信託機械及び装置	118,437	118,437
減価償却累計額	△24,683	△27,607
信託機械及び装置(純額)	93,754	90,830
信託工具、器具及び備品	38,751	47,834
減価償却累計額	△10,247	△13,639
信託工具、器具及び備品(純額)	28,503	34,195
信託土地	17,584,254	17,789,771
信託建設仮勘定	1,286	1,286
有形固定資産合計	29,220,208	29,536,044
無形固定資産		
信託借地権	3,585	3,458
ソフトウェア	588	—
無形固定資産合計	4,174	3,458
投資その他の資産		
長期前払費用	53,618	83,007
繰延税金資産	17	14
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,578	13,578
投資その他の資産合計	77,213	106,599
固定資産合計	29,301,596	29,646,103
繰延資産		
投資口交付費	18,663	13,997
繰延資産合計	18,663	13,997
資産合計	32,652,728	32,851,710

(単位:千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年 6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	60,222	98,591
1年内返済予定の長期借入金	8,370,000	3,830,000
未払費用	161,601	173,895
未払法人税等	957	896
未払消費税等	42,465	10,980
前受金	200,775	203,531
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121	45,021
その他	4,057	4,160
流動負債合計	8,888,200	4,367,075
固定負債		
長期借入金	7,512,500	12,337,500
信託預り敷金及び保証金	1,340,044	1,296,279
資産除去債務	18,320	18,339
その他	58	78
固定負債合計	8,870,922	13,652,197
負債合計	17,759,123	18,019,273
純資産の部		
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 △8,793	※1 △9,862
その他の出資総額控除額	△446,489	△508,019
出資総額控除額合計	△455,282	△517,881
出資総額(純額)	14,414,696	14,352,097
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	478,907	480,339
剰余金合計	478,907	480,339
投資主資本合計	14,893,604	14,832,437
純資産合計	※2 14,893,604	※2 14,832,437
負債純資産合計	32,652,728	32,851,710

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2020年 7月 1日	至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日	至 2021年 6月30日
営業収益				
賃貸事業収入	※1,※3	1,226,591	※1,※3	1,229,035
その他賃貸事業収入	※1,※3	54,664	※1,※3	84,881
営業収益合計		1,281,256		1,313,916
営業費用				
賃貸事業費用	※1,※2,※3	513,336	※1,※2,※3	542,030
資産運用報酬		120,532		120,164
資産保管手数料		1,630		1,635
一般事務委託手数料		13,884		14,056
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		14,234		17,634
その他営業費用	※2	33,783	※2	45,335
営業費用合計		699,801		743,256
営業利益		581,454		570,660
営業外収益				
受取利息		14		15
未払分配金戻入		475		193
還付加算金		144		—
受取保険金		2,700		13,607
営業外収益合計		3,335		13,816
営業外費用				
支払利息		62,599		62,344
融資関連費用		32,102		36,328
投資口交付費償却		10,295		4,665
営業外費用合計		104,996		103,338
経常利益		479,793		481,137
税引前当期純利益		479,793		481,137
法人税、住民税及び事業税		960		898
法人税等調整額		△0		2
法人税等合計		959		901
当期純利益		478,834		480,236
前期繰越利益		73		103
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		478,907		480,339

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等調整 引当額	その他の出資総 額控除額	出資総額控除額 合計	
当期首残高	14,869,979	△8,793	△446,489	△455,282	14,414,696
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			△61,530	△61,530	△61,530
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,068	△61,530	△62,598	△62,598
当期末残高	※1 14,869,979	△9,862	△508,019	△517,881	14,352,097

(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	478,907	478,907	14,893,604	14,893,604
当期変動額				
剰余金の配当	△478,804	△478,804	△478,804	△478,804
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			△61,530	△61,530
当期純利益	480,236	480,236	480,236	480,236
当期変動額合計	1,431	1,431	△61,167	△61,167
当期末残高	480,339	480,339	14,832,437	14,832,437

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
I 当期末処分利益	478,907,984円	480,339,604円
II 利益超過分配金加算額	62,598,800円	65,041,680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	61,530,040円	63,972,920円
III 分配金の額	541,403,280円	545,372,960円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,546円)	(3,572円)
うち利益分配金	478,804,480円	480,331,280円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,136円)	(3,146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	61,530,040円	63,972,920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))	(403円)	(419円)
IV 次期繰越利益	103,504円	8,324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>	<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480,331,280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65,041,680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426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 7月 1日 至 2020年12月31日		自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	479,793		481,137	
減価償却費	243,168		247,114	
投資口交付費償却	10,295		4,665	
受取利息	△14		△15	
支払利息	62,599		62,344	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,401		△4,309	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	59,542		—	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	42,465		△31,485	
前払費用の増減額 (△は増加)	2,148		△17,125	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△39,028		31,013	
未払費用の増減額 (△は減少)	13,914		9,946	
前受金の増減額 (△は減少)	194		2,755	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	9,993		△29,389	
その他	△2,919		86	
小計	883,555		756,740	
利息の受取額	14		15	
利息の支払額	△62,478		△59,997	
法人税等の支払額	△946		△960	
営業活動によるキャッシュ・フロー	820,144		695,798	
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	△50,091		△554,860	
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	△50,169		△554,860	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入	—		5,140,000	
長期借入金の返済による支出	△15,000		△4,855,000	
分配金の支払額	△533,282		△541,366	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△548,282		△256,366	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	221,692		△115,427	
現金及び現金同等物の期首残高	1,631,808		1,853,501	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,853,501		※1 1,738,073	

- (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、前期は該当がありません。当期は3,589千円になります。</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礎となる事項</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。

当期(自 2021年1月1日 至 2021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。

(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。

当期(自 2021年1月1日 至 2021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	4,608	4,103	504	—	4,608	—
信託借地権	借地権の償却	1,048	936	112	—	1,048	—
信託建物	資産除去債務の償却	4,205	3,753	451	—	4,205	—
合計		9,862	8,793	1,068	—	9,862	—

(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) 22,688千円

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12月31日)	当期 (2021年6月30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 7月 1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,019,080	1,021,131
共益費収入	53,586	55,120
駐車場収入	44,420	43,362
その他賃貸収入	109,503	109,421
計	1,226,591	1,229,035
その他賃貸事業収入		
その他収入	54,664	84,881
不動産賃貸事業収益合計	1,281,256	1,313,916
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	93,290	97,677
水道光熱費	39,180	37,439
公租公課	83,077	98,873
損害保険料	3,016	3,019
修繕費	29,011	34,887
減価償却費	242,578	246,526
その他賃貸事業費用	23,181	23,607
不動産賃貸事業費用合計	513,336	542,030
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	767,919	771,886

※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 7月 1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	242,451	246,398
無形固定資産	127	127
その他営業費用		
無形固定資産	590	588

※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 7月 1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
賃貸事業収入	1,110,194	1,114,863
その他賃貸事業収入	49,327	78,565
管理業務費	39,771	31,089
その他賃貸事業費用	1,853	1,985

[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 7月 1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30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 7月 1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
現金及び預金	1,153,912	1,018,905
信託現金及び信託預金	2,116,755	2,089,469
使途制限付預金(注1)	△29,000	△29,001
使途制限付信託預金(注2)	△1,388,166	△1,341,301
現金及び現金同等物	1,853,501	1,738,073

(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12月31日	当期 2021年 6月30日
1年以内	864,443	872,351
1年超	1,216,486	1,075,330
合計	2,080,930	1,947,682

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12月31日	当期 2021年 6月30日
1年以内	14,307	14,307
1年超	111,984	104,830
合計	126,292	119,138

[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

2021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	1,018,905	1,018,905	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,089,469	2,089,469	—
資産計	3,108,375	3,108,375	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,830,000	3,835,299	5,299
(4) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	45,021	36,282	△8,739
(5) 長期借入金	12,337,500	12,353,897	16,397
(6) 信託預り敷金及び保証金	280,030	216,788	△63,241
負債計	16,492,552	16,442,268	△50,283

(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12月31日)	当期 (2021年 6月30日)
信託預り敷金及び保証金	1,039,353	1,016,248

(注3) 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

金銭債権の決算日(2021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	1,018,905
信託現金及び信託預金	2,089,469

(注4) 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	—	—

借入金の決算日(2021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	3,830,000	4,185,000	3,717,500	4,435,000	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(2020年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年6月30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12月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年6月30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12月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年6月30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12月31日	当期 2021年 6月30日
繰延税金資産		
未払事業税	17	14
借地権償却	352	392
資産除去債務	5,763	5,769
減価償却限度超過額	1,549	1,729
繰延税金資産合計	7,683	7,905
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△4,348	△4,194
繰延税金負債合計	△4,348	△4,194
評価性引当額	△3,317	△3,696
繰延税金資産の純額	17	14

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12月31日	当期 2021年 6月30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	△31.41
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	0.19

[持分法損益関係に関する注記]

前期(2020年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年6月30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。

当期(自 2021年1月1日 至 2021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	1,114,863	未収 入金	76		
										信託預り 敷金及び 保証金	1,223,981		
										その他 賃貸事業収入	78,565	未収 入金	1,117
										物件売買代金 等	527,744	-	-
										管理業務費	31,089	未払金	5,396
										その他 賃貸事業費用	1,985	未払金	381

(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7月1日 至 2020年12月31日)
該当事項はありません。

当期(自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
該当事項はありません。

当期(自 2021年1月1日 至 2021年6月30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	資産運用会社へ 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。

当期(自 2021年1月1日 至 2021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	資産運用会社へ の資産運用報酬 等の支払	120,192	未払金	132,211	

(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(2,475千円)が含まれています。

[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 7月 1日 至：2020年12月31日	自：2021年 1月 1日 至：2021年 6月30日
期首残高	18,300	18,320
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	18,320	18,339

[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。

当期（自 2021年1月1日 至 2021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。

[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 7月 1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	29,441,971	29,222,508
期中増減額	△219,463	315,708
期末残高	29,222,508	29,538,217
期末時価	35,757,000	36,506,000

(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。当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(合計532,384千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計246,526千円)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 7月 1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
1口当たり純資産額	97,547円	97,147円
1口当たり当期純利益	3,136円	3,145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(152,680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 7月 1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
当期純利益(千円)	478,834	480,236
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)	478,834	480,236
期中平均投資口数(口)	152,680	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（2021年6月30日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		出資総額（純額） (注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2016年 2月 5日	私募設立	2000	2000	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)
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17)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格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。
- (注17) 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。

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 2021年 6月30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	10,103	30.8
		その他地域	—	—
		東京圏	3,576	10.9
	商業施設	地方都市	4,631	14.1
		その他地域	6,952	21.2
		東京圏	1,765	5.4
	ホテル	地方都市	650	2.0
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
	オフィス	地方都市	1,858	5.7
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
信託不動産合計			29,538	89.9
預金・その他の資産			3,313	10.1
資産総額			32,851	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 2021年 6月30日現在	
	金額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
負債総額	18,019	54.9
純資産総額	14,832	45.1
資産総額	32,851	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

2021年6月30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	2,536	3,790	2,730	9.0
	Rp-02	アルティザ上前津	信託受益権	375	538	400	1.3
	Rp-03	アルティザ博多プレミアム	信託受益権	955	1,270	1,060	3.5
	Rp-04	アルティザ博多駅南	信託受益権	459	580	500	1.6
	Rp-05	アルティザ東別院	信託受益権	612	688	640	2.1
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	信託受益権	704	786	720	2.4
	Rp-07	アルティザ千代田	信託受益権	952	1,130	980	3.2
	Rp-08	アルティザ東島田	信託受益権	688	731	700	2.3
	Rp-09	アルティザ鶴舞	信託受益権	437	470	430	1.4
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	信託受益権	1,195	1,300	1,180	3.9
	Rp-11	アルティザ松本	信託受益権	656	649	640	2.1
	Rp-12	アルティザ浅間町	信託受益権	529	518	495	1.6
	Rt-01	アルティザ池尻	信託受益権	599	744	610	2.0
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	信託受益権	1,070	1,240	1,050	3.4
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	信託受益権	754	1,000	780	2.6
	Rt-04	アルティザ相武台	信託受益権	1,151	1,420	1,130	3.7
	小計			13,672	16,854	14,045	46.1
商 業 施 設	Cp-01	MR R おおむた	信託受益権	1,167	963	1,265	4.2
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	信託受益権	462	552	500	1.6
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	信託受益権	217	425	250	0.8
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	信託受益権	1,837	2,920	2,000	6.6
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	信託受益権	900	1,170	950	3.1
	Cp-07	MR R くまもと	信託受益権	2,126	2,500	2,120	7.0
	Cp-08	MR R させぼ	信託受益権	972	1,300	990	3.3
	Cp-09	MR R いとしま	信託受益権	902	976	900	3.0
	Cp-10	MR R あきた(注5)	信託受益権	852	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	974	1,020	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			13,343	16,297	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	650	765	740	2.4
	小計			650	765	740	2.4
オフィス	Op-01	MR Rデルタビル	信託受益権	1,114	1,290	1,200	3.9
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	信託受益権	744	1,300	800	2.6
	小計			1,858	2,590	2,000	6.6
合計				29,538	36,506	30,450	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投信協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定士が作成した2021年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注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

2021年6月30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	128	9,292.44	9,810.37	158	94.7
	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	50	3,739.11	3,804.39	115	98.3
	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	1,691.50	1,691.50	66	100.0
	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	23	1,336.50	1,336.50	54	100.0
	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	1,956.63	2,062.06	74	94.9
	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	26	1,774.80	1,809.60	51	98.1
	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	813.45	841.50	29	96.7
	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	39	2,180.10	2,180.10	91	100.0
	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	28	2,608.43	3,012.53	50	86.6
	Rp-12	アルティザ 浅間町	愛知県 名古屋市 西区	284.64	1,161.45	2020年 2月10日	12	1,079.20	1,079.20	40	100.0
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	18	641.16	641.16	19	100.0	
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	3,493.25	3,731.75	58	93.6	
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	52	5,503.66	5,703.73	81	96.5	

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)	58	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)	113	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	55	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)
商業 施設	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	38	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 (注15)	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	53	3,053.57	3,053.57	14	100.0
	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	46	1,931.47	1,931.47	12	100.0
合計/平均				149,353.77	112,641.04		1,313	152,123.02	155,302.09	1,064	98.0

(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、2021年6月30日現在、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者とマリモの間で、「ヤマダ電機テックランド三原店」に係るものについては賃料固定型マスターリース契約、それ以外の保有資産についてはパス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。以下同じです。

(注6) 「賃貸可能面積」は、2021年6月30日現在、各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

(注7) 「テナント数」は、2021年6月30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、2021年6月30日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注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、2021年6月30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	3,950	4.9	3,720	4.7	5.1	205	7.5
	Rp-02	アルティザ上前津	大和不動産鑑定株式会社	538	546	4.7	535	4.5	4.9	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	1,270	1,280	4.9	1,260	4.7	5.1	71	6.7
	Rp-04	アルティザ博多駅南	日本ヴァリュアーズ株式会社	580	584	4.8	576	4.6	5.0	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	688	695	4.6	680	4.4	4.8	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	786	794	4.7	777	4.5	4.9	37	5.3
	Rp-07	アルティザ千代田	株式会社谷澤総合鑑定所	1,130	1,150	4.4	1,120	4.5	4.6	51	5.3
	Rp-08	アルティザ東島田	株式会社谷澤総合鑑定所	731	741	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	470	476	4.3	467	4.4	4.5	21	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	649	650	5.7	648	5.5	5.9	43	6.8
	Rp-12	アルティザ浅間町	日本ヴァリュアーズ株式会社	518	519	4.7	516	4.5	4.9	24	5.0
	Rt-01	アルティザ池尻	大和不動産鑑定株式会社	744	761	3.7	737	3.5	3.9	28	4.7
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	大和不動産鑑定株式会社	1,240	1,250	4.7	1,230	4.5	4.9	62	6.0
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	大和不動産鑑定株式会社	1,000	1,030	4.9	988	4.7	5.1	53	6.9
	Rt-04	アルティザ相武台	大和不動産鑑定株式会社	1,420	1,440	4.9	1,410	4.7	5.1	76	6.8
		小計		16,854	17,176	—	16,670	—	—	866	6.2
商業施設	Cp-01	MR Rおおむた	日本不動産研究所株式会社	963	971	6.1	954	5.8	6.3	66	5.2
	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	557	5.7	547	5.5	5.9	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	425	426	6.1	423	5.9	6.3	26	10.5
	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	2,920	2,930	6.1	2,910	5.9	6.3	180	9.0
	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	1,170	1,180	6.2	1,160	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	1,300	1,320	5.6	1,290	5.7	5.8	75	7.7
	Cp-09	MR Rいとしま	日本ヴァリュアーズ株式会社	976	987	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	7.0	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	1,020	1,020	6.6	1,020	6.4	6.8	70	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	1,230	—	1,200	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	1,140	4.5	1,130	4.4	4.5	50	4.9
	小計			16,297	16,403	—	16,218	—	—	939	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	765	787	5.6	755	4.9	6.1	51	7.0
	小計			765	787	—	755	—	—	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	1,310	5.2	1,270	5.0	5.4	80	6.7
	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	1,300	1,300	4.5	1,290	4.3	4.7	64	8.0
	小計			2,590	2,610	—	2,560	—	—	144	7.2
合計				36,506	36,976	—	36,203	—	—	2,002	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。

③ 主要な不動産に関する情報

2021年6月30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

2021年6月30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	16	14,045	46.1
商業施設	13	13,665	44.9
ホテル	1	740	2.4
オフィス	2	2,000	6.6
合計	32	30,450	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	14.9
関東(東京圏を除きます。)	—	—	—
甲信越	1	640	2.1
北陸	—	—	—
東海	7	4,405	14.5
近畿	2	1,680	5.5
中国	3	3,900	12.8
四国	—	—	—
九州	10	9,985	32.8
沖縄	—	—	—
地方合計	26	25,150	82.6
東京圏	6	5,300	17.4
地方・東京圏合計	32	30,450	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	5	3,785	13.7
5年以上10年未満	4	2,370	8.6
10年以上15年未満	9	11,030	40.0
15年以上20年未満	5	4,995	18.1
20年以上	6	5,390	19.6
合計	29 (注3)	27,570 (注3)	100.0
平均築年数(注4)(注5)	14.9年		

(注1) 2021年6月30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) 2021年6月30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)	847
コンパクト(35㎡以上50㎡未満)	72
ファミリー(50㎡以上)	261
合計	1,180

(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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	128,830	18,182	50,779	23,909	23,381
賃貸事業収入	120,991	17,599	48,271	22,469	21,618
その他賃貸事業収入	7,839	583	2,508	1,440	1,763
②賃貸事業費用合計	30,727	4,087	11,196	5,958	8,206
管理委託費	14,376	1,403	3,708	2,121	3,247
公租公課	7,674	1,351	3,288	1,582	1,575
水道光熱費	903	116	406	313	177
修繕費	6,380	763	3,240	1,549	1,892
損害保険料	300	43	116	48	58
信託報酬	220	225	220	220	225
その他賃貸事業費用	871	183	215	122	1,031
③NOI (=①-②)	98,103	14,095	39,583	17,950	15,174
④減価償却費	30,528	4,544	16,240	7,005	6,635
⑤賃貸事業利益	67,575	9,551	23,342	10,945	8,539
⑥資本的支出	5,167	-	886	343	1,791
⑦NCF (=③-⑥)	92,936	14,095	38,696	17,606	13,382

(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	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	24,904	35,150	26,284	14,344	39,144
賃貸事業収入	23,804	32,852	24,920	13,015	37,774
その他賃貸事業収入	1,100	2,297	1,364	1,328	1,370
②賃貸事業費用合計	6,885	9,384	7,347	4,935	8,987
管理委託費	2,220	3,430	3,902	2,253	4,124
公租公課	1,706	2,394	1,753	1,225	3,475
水道光熱費	168	128	153	106	298
修繕費	1,954	1,992	686	618	547
損害保険料	58	76	58	37	83
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	551	1,137	567	469	232
③NOI (=①-②)	18,018	25,765	18,936	9,408	30,157
④減価償却費	6,238	9,179	7,622	3,386	7,689
⑤賃貸事業利益	11,780	16,586	11,314	6,022	22,467
⑥資本的支出	-	-	-	-	272
⑦NCF (=③-⑥)	18,018	25,765	18,936	9,408	29,884

(単位:千円)

物件番号	Rp-11	Rp-12	Rt-01	Rt-02	Rt-03
物件名称	アルティザ松本	アルティザ浅間町	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
運用日数	181日間	125日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	28,705	12,111	18,016	41,531	30,283
貸貸事業収入	26,712	11,756	17,253	38,728	30,033
その他貸貸事業収入	1,993	354	762	2,803	250
②貸貸事業費用合計	9,947	1,889	3,577	12,059	3,025
管理委託費	4,209	1,144	1,742	4,956	401
公租公課	2,059	10	872	2,870	2,319
水道光熱費	429	116	215	265	-
修繕費	2,437	79	468	3,624	-
損害保険料	104	7	26	118	79
信託報酬	225	154	225	225	225
その他貸貸事業費用	482	377	27	-	-
③NOI (=①-②)	18,758	10,221	14,438	29,472	27,258
④減価償却費	5,820	3,084	2,476	3,599	4,846
⑤貸貸事業利益	12,938	7,136	11,962	25,873	22,411
⑥資本的支出	6,103	-	-	412	-
⑦NCF (=③-⑥)	12,655	10,221	14,438	29,059	27,258

(単位:千円)

物件番号	Rt-04	Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04
物件名称	アルティザ相武台	MR R 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
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	52,703	58,931	21,100	16,308	非開示(注)
貸貸事業収入	51,024	35,979	19,434	16,308	非開示(注)
その他貸貸事業収入	1,678	22,951	1,665	-	-
②貸貸事業費用合計	12,878	11,858	3,474	3,249	非開示(注)
管理委託費	4,896	4,043	1,176	163	非開示(注)
公租公課	3,723	4,562	708	1,112	8,493
水道光熱費	372	81	1,262	-	-
修繕費	3,073	647	55	-	-
損害保険料	197	101	16	49	229
信託報酬	225	225	220	220	220
その他貸貸事業費用	390	2,197	35	1,705	16
③NOI (=①-②)	39,824	47,073	17,625	13,058	非開示(注)
④減価償却費	7,792	14,559	4,999	3,922	18,695
⑤貸貸事業利益	32,032	32,513	12,626	9,135	非開示(注)
⑥資本的支出	277	-	1,105	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	39,547	47,073	16,520	13,058	非開示(注)

(単位:千円)

物件番号	Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10
物件名称	ヤマダ電機テックランド時津店	MR Rくまもと	MR Rさせぼ	MR Rいとしま	MR Rあきた
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	非開示(注)	113,593	55,924	38,638	32,100
貸貸事業収入	非開示(注)	102,277	49,625	32,855	32,100
その他貸貸事業収入	-	11,316	6,299	5,783	-
②貸貸事業費用合計	非開示(注)	41,195	15,998	10,701	3,341
管理委託費	非開示(注)	12,674	5,565	3,162	332
公租公課	2,928	11,173	4,408	2,125	1,562
水道光熱費	-	13,177	5,215	5,083	-
修繕費	-	3,399	435	-	-
損害保険料	145	386	148	55	21
信託報酬	225	250	225	250	225
その他貸貸事業費用	3,853	133	-	24	1,200
③NOI (=①-②)	非開示(注)	72,397	39,926	27,936	28,758
④減価償却費	6,303	21,565	6,656	3,420	923
⑤貸貸事業利益	非開示(注)	50,832	33,269	24,516	27,834
⑥資本的支出	-	6,480	1,660	640	2,040
⑦NCF (=③-⑥)	非開示(注)	65,916	38,266	27,296	26,718

(単位:千円)

物件番号	Cp-11	Cp-12	Ct-01	Ct-02	Hp-01
物件名称	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	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
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①貸貸事業収益合計	非開示(注)	43,078	21,276	非開示(注)	非開示(注)
貸貸事業収入	非開示(注)	43,078	21,276	非開示(注)	非開示(注)
その他貸貸事業収入	-	-	-	-	-
②貸貸事業費用合計	非開示(注)	6,302	3,941	非開示(注)	非開示(注)
管理委託費	非開示(注)	1,518	125	非開示(注)	非開示(注)
公租公課	3,086	4,440	3,591	1,421	3,838
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-
損害保険料	-	118	-	-	110
信託報酬	225	225	225	225	225
その他貸貸事業費用	-	-	-	-	-
③NOI (=①-②)	非開示(注)	36,775	17,335	非開示(注)	非開示(注)
④減価償却費	-	6,232	-	-	10,824
⑤貸貸事業利益	非開示(注)	30,543	17,335	非開示(注)	非開示(注)
⑥資本的支出	-	210	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	非開示(注)	36,565	17,335	非開示(注)	非開示(注)

(単位:千円)

物件番号	Op-01	Op-02
物件名称	MRRデルタビル	プレスト博多祇園ビル
運用日数	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	53,745	46,887
賃貸事業収入	48,925	44,282
その他賃貸事業収入	4,820	2,604
②賃貸事業費用合計	14,825	10,481
管理委託費	4,026	2,952
公租公課	5,041	2,495
水道光熱費	4,700	3,748
修繕費	456	585
損害保険料	149	69
信託報酬	220	220
その他賃貸事業費用	230	410
③NOI (=①-②)	38,920	36,405
④減価償却費	14,883	6,847
⑤賃貸事業利益	24,036	29,558
⑥資本的支出	1,600	839
⑦NCF (=③-⑥)	37,320	35,566

(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2021年6月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている第11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
アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	大規模修繕工事	自 2021年7月 至 2021年12月	236,000	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2021年6月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は29,830千円であり、当期費用に区分された修繕費34,887千円と合わせ、合計64,718千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	電力量計取替工事	自 2021年4月 至 2021年6月	2,700
その他資本的支出				27,130
合計				29,830