

2018年12月期 決算短信 (REIT)

2019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 2019年3月28日 分配金支払開始予定日 2019年3月19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. 2018年12月期の運用、資産の状況 (2018年7月1日～2018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	%
2018年12月期	1,093	3.4	471	△0.2	395	0.1	395	0.1
2018年6月期	1,057	40.0	472	49.9	395	50.1	394	50.3

	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	%	%	%
2018年12月期	2,984	3.1	1.4	36.2
2018年6月期	3,100	3.8	1.7	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	%	%
2018年12月期	2,985	395	460	60	3,445	455	100.0	3.1
2018年6月期	2,982	394	459	60	3,441	455	100.0	3.2

(注1) 2018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8円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は59百万円(1口当たり451円)となります。

2018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9円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は59百万円(1口当たり451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、2018年6月期については0.005、2018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
2018年12月期	27,492	12,610	45.9	95,290
2018年6月期	27,746	12,671	45.7	95,746

(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
2018年12月期	772	△84	△615	1,589
2018年6月期	559	△7,905	7,823	1,516

2. 2019年6月期の運用状況の予想（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期の運用状況の予想（2019年7月1日～2019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
2019年6月期	1,111	1.6	467	△0.8	391	△1.0	390	△1.0	2,953	502	3,455
2019年12月期	1,105	△0.5	468	0.2	385	△1.7	384	△1.7	2,903	497	3,400

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期中平均投資口数）
（2019年6月期）2,953円 （2019年12月期）2,903円

※ 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）
② 期末自己投資口数

2018年12月期	132,340口	2018年6月期	132,340口
2019年12月期	0口	2018年6月期	0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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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「2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
(3) 投資リスク	9
3. 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
4. 役員の変動	35
(1) 投資法人の役員	35
(2) 資産運用会社の役員	35
5. 参考情報	36
(1) 投資状況	36
(2) 投資資産	37
(3) 主要な不動産に関する情報	48
(4) 主要なテナントに関する情報	48
(5) ポートフォリオの概況	49
(6) 個別不動産の収益状況	51

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年9月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更はないため、開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年9月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 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日出資金200百万円(2,000口)で設立され、2016年3月16日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長第113号)。さらに、2016年7月28日を払込期日とした公募による新投資口の発行(88,500口)を行い、2016年7月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。)に上場(銘柄コード 3470)しました。その後、2016年8月31日にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当により、468口を発行しました。また、2018年1月22日の公募による新投資口の発行(39,500口)及び2018年2月16日にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行(1,872口)を行い、当期末における発行済投資口の総口数は132,340口となっています。

(注)金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

② 投資環境

当期(2018年12月期)における日本の経済状況は、相次いだ自然災害に伴う消費意欲の減退や生産・輸送などの制約を背景に、2018年7-9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-2.5%とマイナス成長となりました。一過性の要因なども考えられますが、民間企業による設備投資のマイナス幅が大きく、内需・外需ともにマイナスへ転換しています。今後は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要やオリンピック前の建設投資による成長の加速も期待できますが、原油価格の動向や消費税増税の対応策などに留意する必要があると思われる。

(金融市場)

日本銀行の金融緩和政策の効果により、全銀協日本円TIBORの3ヶ月物の推移は、2018年1月下旬より0.06909%と、安定した水準で推移しており、当期(2018年12月期)においても、2018年1月下旬と同水準で留まっています。今後においては、米国の利上げや英国EU離脱の行方など先行不透明な状況が続きますので、金融市場の変動の影響に留意する必要があると思われる。

(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(2019年1月)」によれば、2018年度のJ-REITによる不動産売買市場は、投資口価格が堅調に推移している背景等から、取得金額合計約1兆7,786億円と2017年度と比べて約4,391億円(対前年比+32.8%)増加しました。用途別では、オフィス約3,271億円の増加(対前年比+101.3%)、物流施設約1,895億円の増加(対前年比+57.4%)、住宅約688億円の増加(対前年比+68.6%)となっており、毎年のトレンドにより状況は異なりますが、不動産売買市場は総じて堅調に推移するものと思われる。

(レジデンス賃貸市場)

東京圏を含む全国の1993年から2013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(非木造)の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと思われる。

(注)「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(商業施設市場)

経済産業省「商業動態統計調査」によれば、2018年7月から9月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについては、全国平均で+2.2%、エリア別では中部エリア+3.3%、四国エリア+2.6%、北海道及び東北エリア+2.1%と安定的に伸びており、ドラッグストアについては、全国平均で+5.3%、エリア別では沖縄エリア+12.3%、中国エリア+7.4%、四国エリア+6.8%、近畿エリア+6.6%と、全国的に上昇傾向となっています。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、今後も安定的に推移するものと思われる。

(ホテル市場)

日本政府観光局「訪日外客数(2018年12月および年間推計値)」によれば、2018年の訪日外国人旅行者数は、3,119万人(対前年比+8.7%)と前年に比べて増加しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査(平成30年10月・第2次速報、11月・第1次速報)」によれば、2018年1月~10月の外国人延べ宿泊数は、7,383万人泊(対前年同期比+10.7%)となり、宿泊施設タイプ別客室稼働率では、シティホテル77.7%(対前年同期比+2.1%)、ビジネスホテル72.7%(対前年同期比+2.1%)、リゾートホテル54.9%(対前年同期比+2.0%)と上昇傾向が続き、今後も安定した稼働が期待できるものと思われま

(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, Q4 2018」によれば、2018年第4四半期の主要な地方都市の空室率は、福岡市0.4%(対前期比-0.1pts)、札幌市1.1%(対前期比+0.2pts)、名古屋市1.1%(対前期比-0.2pts)、大阪府1.7%(対前期比-0.2pts)、広島市2.3%(対前期比-0.6pts)となり、対前期比では、全般的に減少傾向が継続しました。また、想定成約賃料は、福岡市14,800円/坪(対前期比+2.2%)、広島市11,230円/坪(対前期比+0.9%)と上昇傾向にあり、需給タイトな中、賃料上昇トレンドは継続するものと思われま

③ 運用実績

当期においては、アルティザ相武台にて大規模修繕工事を実施する等、保有物件の改修工事を複数、実施いたしました。また、全物件において、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行い、さらに、レジデンスの水廻り設備及びデザイン性・耐久性に優れた床材へのバリューアップ工事をテナント入替時に実施し、敷地内駐車場の一部にコインパーキングを誘致、無料インターネット(Wi-Fi)導入、宅配ボックスの新規設置などといった機能性・利便性等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。この結果、当期末における本投資法人の保有資産(25物件、取得価格の合計24,525百万円)の稼働率は98.1%、期中平均稼働率は98.4%となりました。また、コスト削減につきましても、アルティザ上前津Ⅱ、アルティザ千代田、MR Rくまもと、MR Rさせば、MR Rいとしまにて電力供給会社の切替えによる水道光熱費の削減、環境への配慮・取組みとして、MR Rデルタビルの空調設備交換、MR Rいとしまの独立看板照明器具のLED化をそれぞれ実施しました。

(注)「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、2018年1月23日付にて借入れた長期借入金(トランシェ3-B:借入残高145百万円)について、2018年9月14日に還付された消費税還付金(130百万円)及び手元資金により2018年11月1日付で期限前返済を行い、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1,447百万円)のうち、7百万円について2018年8月1日付で、また、7百万円について2018年11月1日付で、手元資金により約定返済を行いました。この結果、当期末(2018年12月末)時点における借入金残高は、13,102百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は、47.7%となりました。

(注1)金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)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」並びに2018年12月19日付「2019年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」及び2018年12月19日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人は、2019年1月4日付で700百万円の借入れを行いました。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13,795百万円となっています。

⑤ 業績の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益1,093百万円、営業利益471百万円、経常利益395百万円となり、当期純利益は395百万円となりました。

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2,985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、当期につきましては、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29にほぼ相当する額である60百万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460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9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5期末（2018年12月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は28,477百万円であり、不動産等の帳簿価額合計（24,415百万円）及び第6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（117百万円）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24,411百万円及び無形固定資産に計上された借地権4百万円の合計です。

(注3) 本投資法人が当期末現在保有する25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、60百万円であり、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2019年6月期において59百万円、2019年12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7拠点の株式会社マリモと緊密な連携を取ることににより、全国各地から集まる多種多様な不動産情報を共有し、地方での長年の経験に基づいた深い知見による資産価値の分析や流動性・代替性の確保を検証しながら、世帯数の増加に伴い賃貸需要が比較的安定している「レジデンス」及び日常生活における必需品を販売する食品スーパーマーケット・ドラッグストア・ホームセンター・ディスカウントストア等の「商業施設」を中心に取得機会を増加させ、今後の外部成長につながる活動を行い、地方を中心とした安定的かつ収益性の高い総合型ポートフォリオを構築する方針です。

また、スポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、株式会社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、株式会社マリモ、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、株式会社関西アーバン銀行、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、株式会社マリモより、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。

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・取組みおよびコスト削減、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、借入金利の低下と固定化を念頭に置き、都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションを維持するよう努めて参ります。

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、2019年1月4日付で、下記「(B) 資産の取得」記載物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、株式会社三井住友銀行から700百万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	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
株式会社三井住友銀行	700	基準金利+0.2% (変動金利) (注1)	2019年1月4日	2019年8月1日 (注2)	期日一括返済	無担保・ 無保証

(注1) 2019年2月1日から2019年3月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）+0.2%です。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、当該計算期間の初日となる各利払日（第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前に決定します。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2) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(B) 資産の取得

本投資法人は、2019年1月4日に下記物件（取得価格700百万円）を取得しました。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得年月日
Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	株式会社マリモ	700	730	2019年1月4日

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

(注2) 「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金（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、2018年10月31日を価格時点とするものです。

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019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"> ● 2019年6月期（第6期）（2019年1月1日～2019年6月30日）（181日） ● 2019年12月期（第7期）（2019年7月1日～2019年12月31日）（184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26物件を2019年12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"> ● 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。
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、2019年6月期に631百万円、2019年12月期に631百万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、新規取得資産については、2019年度の固定資産税及び都市計画税等が2020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、2020年6月期に83百万円、2020年12月期に83百万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2020年6月期に1百万円、2020年12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、2019年6月期に33百万円、2019年12月期に26百万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、2019年6月期に222百万円を、2019年12月期に219百万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、2019年6月期に70百万円、2019年12月期に77百万円をそれぞれ見込んでいます。 ● 投資口交付償却額として、2019年6月期に5百万円、2019年12月期に5百万円をそれぞれ見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ● 2019年1月4日に資産の取得に伴い700百万円の借入れを行っています。 ● 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、2019年6月期末に13,787百万円、2019年12月期末に13,772百万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132,340口を前提としています。 ● 2019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。
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。 ● 2019年6月期及び2019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います。 ● 保有資産に係る減価償却費として、2019年6月期に222百万円、2019年12月期に219百万円を見込む中、保有資産に係る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、60百万円であり、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2019年6月期において59百万円、2019年12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上記の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でいます。 ● 以上を勘案し、本書の日付現在、2019年6月期及び2019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、2019年6月期の利益超過分配金総額として、66百万円、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65百万円、2019年12月期の利益超過分配金総額として、65百万円、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64百万円を見込んでいます(注1)。この場合、利益超過分配金総額はそれぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の29.9%、29.9%に相当する金額となり、ペイアウトレシオ(注2)は、それぞれ74.5%、74.4%となる見込みです。 <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6期（2019年6月期）及び第7期（2019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、2019年6月期及び2019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、2019年6月期及び2019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この本書の日付現在における方針が変更され、2019年6月期及び2019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。以下同じです。</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い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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2018年9月27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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年 6月30日)	当期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	931,688	1,018,870
信託現金及び信託預金	1,966,582	1,923,690
営業未収入金	7,430	8,474
前払費用	35,118	39,272
未収消費税等	130,174	—
その他	323	93
流動資産合計	3,071,317	2,990,402
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	11,055,066	11,110,758
減価償却累計額	△636,970	△839,726
信託建物(純額)	10,418,095	10,271,031
信託構築物	265,363	265,363
減価償却累計額	△19,389	△25,391
信託構築物(純額)	245,974	239,971
信託機械及び装置	114,331	114,331
減価償却累計額	△10,439	△13,158
信託機械及び装置(純額)	103,892	101,173
信託工具、器具及び備品	7,510	10,129
減価償却累計額	△1,114	△1,749
信託工具、器具及び備品(純額)	6,395	8,379
信託土地	13,790,968	13,790,968
信託建設仮勘定	—	112
有形固定資産合計	24,565,326	24,411,637
無形固定資産		
信託借地権	4,221	4,094
ソフトウェア	3,541	2,951
無形固定資産合計	7,762	7,045
投資その他の資産		
長期前払費用	50,115	37,315
繰延税金資産	16	13
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,500	13,500
投資その他の資産合計	73,632	60,828
固定資産合計	24,646,722	24,479,511
繰延資産		
投資口交付費	28,146	22,516
繰延資産合計	28,146	22,516
資産合計	27,746,186	27,492,430

(単位:千円)

	前期 (2018年 6月30日)	当期 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	147,348	97,585
1年内返済予定の長期借入金	175,000	3,360,000
未払費用	116,626	135,768
未払法人税等	950	875
未払消費税等	—	30,006
前受金	169,145	168,612
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,817	51,817
その他	7,022	3,622
流動負債合計	667,910	3,848,288
固定負債		
長期借入金	13,087,500	9,742,500
信託預り敷金及び保証金	1,301,219	1,272,545
資産除去債務	18,222	18,241
その他	193	78
固定負債合計	14,407,134	11,033,366
負債合計	15,075,045	14,881,654
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	12,412,622	12,412,622
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △3,092	※1 △4,151
その他の出資総額控除額	△133,086	△192,771
出資総額控除額合計	△136,179	△196,923
出資総額(純額)	12,276,443	12,215,699
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	394,697	395,076
剰余金合計	394,697	395,076
投資主資本合計	12,671,141	12,610,776
純資産合計	※2 12,671,141	※2 12,610,776
負債純資産合計	27,746,186	27,492,430

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日		自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1,※3	1,000,078	※1,※3	1,040,211
その他賃貸事業収入	※1,※3	57,770	※1,※3	53,728
営業収益合計		1,057,848		1,093,940
営業費用				
賃貸事業費用	※1,※2,※3	447,063	※1,※2,※3	462,255
資産運用報酬		79,465		98,854
資産保管手数料		1,349		1,378
一般事務委託手数料		12,886		14,518
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		9,354		9,746
その他営業費用	※2	33,255	※2	33,585
営業費用合計		585,775		622,739
営業利益		472,073		471,201
営業外収益				
受取利息		12		13
還付加算金		—		114
受取保険金		384		52
営業外収益合計		396		180
営業外費用				
支払利息		48,386		50,951
融資関連費用		22,433		18,902
投資口交付費償却		5,629		5,629
その他		419		—
営業外費用合計		76,868		75,483
経常利益		395,601		395,898
税引前当期純利益		395,601		395,898
法人税、住民税及び事業税		952		877
法人税等調整額		△1		3
法人税等合計		951		881
当期純利益		394,650		395,016
前期繰越利益		47		59
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		394,697		395,076

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年1月1日 至 2018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	8,074,023	△2,001	△84,691	△86,692	7,987,331
当期変動額					
新投資口の発行	4,338,598				4,338,598
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		△1,091		△1,091	△1,091
その他の利益超過分配			△48,394	△48,394	△48,394
当期純利益					
当期変動額合計	4,338,598	△1,091	△48,394	△49,486	4,289,112
当期末残高	※1 12,412,622	△3,092	△133,086	△136,179	12,276,443

(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	262,671	262,671	8,250,002	8,250,002
当期変動額				
新投資口の発行			4,338,598	4,338,598
剰余金の配当	△262,624	△262,624	△262,624	△262,624
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,091	△1,091
その他の利益超過分配			△48,394	△48,394
当期純利益	394,650	394,650	394,650	394,650
当期変動額合計	132,026	132,026	4,421,138	4,421,138
当期末残高	394,697	394,697	12,671,141	12,671,141

当期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等調整 引当額	その他の出資総 額控除額	出資総額控除額 合計	
当期首残高	12,412,622	△3,092	△133,086	△136,179	12,276,443
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		△1,058		△1,058	△1,058
その他の利益超過分配			△59,685	△59,685	△59,685
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,058	△59,685	△60,744	△60,744
当期末残高	※1 12,412,622	△4,151	△192,771	△196,923	12,215,699

(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	394,697	394,697	12,671,141	12,671,141
当期変動額				
剰余金の配当	△394,637	△394,637	△394,637	△394,637
一時差異等調整引当額によ る利益超過分配			△1,058	△1,058
その他の利益超過分配			△59,685	△59,685
当期純利益	395,016	395,016	395,016	395,016
当期変動額合計	378	378	△60,365	△60,365
当期末残高	395,076	395,076	12,610,776	12,610,776

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日
I 当期末処分利益	394,697,724円	395,076,553円
II 利益超過分配金加算額	60,744,060円	60,876,400円
うち一時差異等調整引当額	1,058,720円	1,191,060円
うちその他の出資総額控除額	59,685,340円	59,685,340円
III 分配金の額	455,381,940円	455,911,300円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,441円)	(3,445円)
うち利益分配金	394,637,880円	395,034,900円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,982円)	(2,985円)
うち一時差異等調整引当額	1,058,720円	1,191,060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))	(8円)	(9円)
うちその他の利益超過分配金 (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))	59,685,340円 (451円)	59,685,340円 (451円)
IV 次期繰越利益	59,844円	41,653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394,637,880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29にほぼ相当する額である60,744,060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459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1,058,720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8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395,034,900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29にほぼ相当する額である60,876,400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460円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,191,060円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は9円となります。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日		自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		395,601		395,898
減価償却費		212,725		212,850
投資口交付費償却		5,629		5,629
受取利息		△12		△13
支払利息		48,386		50,951
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△5,895		△1,044
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△130,174		130,174
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△20,112		30,006
前払費用の増減額 (△は増加)		△4,392		△4,154
営業未払金の増減額 (△は減少)		47,128		△23,586
未払費用の増減額 (△は減少)		15,134		19,122
前受金の増減額 (△は減少)		50,088		△532
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△13,453		12,800
その他		3,454		△3,523
小計		604,108		824,579
利息の受取額		12		13
利息の支払額		△43,283		△51,044
法人税等の支払額		△926		△952
営業活動によるキャッシュ・フロー		559,910		772,595
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		△7,905,333		△84,488
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		△7,905,334		△84,488
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△1,140,000		—
長期借入れによる収入		4,985,000		—
長期借入金の返済による支出		△15,000		△160,000
投資口の発行による収入		4,304,823		—
分配金の支払額		△311,667		△455,144
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,823,156		△615,144
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		477,732		72,963
現金及び現金同等物の期首残高		1,038,501		1,516,234
現金及び現金同等物の期末残高		※1 1,516,234		※1 1,589,197

- (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～49年 信託機械及び装置 19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49,641千円で、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>

[表示方法の変更に関する注記]

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改定」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表記し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」16千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」16千円に含めて表示しております。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2018年1月1日 至 2018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1,058千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

当期（自 2018年7月1日 至 2018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1,191千円計上しています。

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

(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 2018年1月1日 至 2018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 (注)	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	1,419	915	504	-	1,419	-
信託借地権	借地権の償却	334	216	117	-	334	-
信託建物	資産除去債務の償却	1,339	868	470	-	1,339	-
合計		3,092	2,001	1,091	-	3,092	-

(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 2018年7月1日 至 2018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 (注)	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	1,910	1,419	490	-	1,910	-
信託借地権	借地権の償却	447	334	113	-	447	-
信託建物	資産除去債務の償却	1,793	1,339	454	-	1,793	-
合計		4,151	3,092	1,058	-	4,151	-

(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 (2018年6月30日)	当期 (2018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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018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	867,250	896,186
共益費収入	35,484	38,008
駐車場収入	35,041	37,051
その他賃貸収入	62,301	68,964
計	1,000,078	1,040,211
その他賃貸事業収入		
その他収入	57,770	53,728
不動産賃貸事業収益合計	1,057,848	1,093,940
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	80,159	76,861
水道光熱費	38,082	42,283
公租公課	55,385	55,380
損害保険料	4,088	4,715
修繕費	38,916	52,683
減価償却費	212,135	212,259
その他賃貸事業費用	18,295	18,072
不動産賃貸事業費用合計	447,063	462,255
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	610,784	631,684

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	212,007	212,132
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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日
賃貸事業収入	937,271	972,924
その他賃貸事業収入	51,037	45,585
管理業務費	30,971	32,282
その他賃貸事業費用	1,234	1,316

[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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018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	132,340口	132,340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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日
現金及び預金	931,688	1,018,870
信託現金及び信託預金	1,966,582	1,923,690
使途制限付預金(注1)	△ 29,000	△ 29,000
使途制限付信託預金(注2)	△ 1,353,036	△ 1,324,363
現金及び現金同等物	1,516,234	1,589,197

(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 2018年6月30日	当期 2018年12月31日
1年以内	885,795	775,867
1年超	1,506,848	1,325,777
合計	2,392,664	2,101,644

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 2018年6月30日	当期 2018年12月31日
1年以内	14,307	14,307
1年超	147,753	140,599
合計	162,061	154,907

[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、借入れ金利の低下と固定化を目指し、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

2018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	931,688	931,688	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,966,582	1,966,582	—
資産計	2,898,270	2,898,270	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	175,000	174,796	△203
(4) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	51,817	42,751	△9,065
(5) 長期借入金	13,087,500	13,065,868	△21,631
(6) 信託預り敷金及び保証金	432,797	352,129	△80,667
負債計	13,747,114	13,635,546	△111,567

2018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	1,018,870	1,018,870	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,923,690	1,923,690	—
資産計	2,942,561	2,942,561	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,360,000	3,360,111	111
(4) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	51,817	42,706	△9,110
(5) 長期借入金	9,742,500	9,761,467	18,967
(6) 信託預り敷金及び保証金	406,888	330,425	△76,462
負債計	13,561,205	13,494,711	△66,493

(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、借入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 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
信託預り敷金及び保証金	868,422	865,657

(注3) 金銭債権の決算日(2018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	931,688
信託現金及び信託預金	1,966,582

金銭債権の決算日(2018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	1,018,870
信託現金及び信託預金	1,923,690

(注4) 借入金の決算日(2018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	175,000	3,360,000	4,870,000	3,530,000	30,000	1,297,500

借入金の決算日(2018年12月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3,360,000	30,000	8,370,000	30,000	1,312,500	-

[有価証券に関する注記]

前期(2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期(2018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(2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期(2018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(2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期(2018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 2018年6月30日	当期 2018年12月31日
繰延税金資産		
未払事業税	16	13
借地権償却	153	193
資産除去債務	5,741	5,747
減価償却限度超過額	654	833
繰延税金資産合計	6,566	6,788
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△5,127	△4,973
繰延税金負債合計	△5,127	△4,973
評価性引当額	△1,421	△1,801
繰延税金資産の純額	16	13

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 2018年6月30日	当期 2018年12月31日
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.66	△31.44
均等割額	0.15	0.15
その他	0.01	△0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.24	0.22

[持分法損益関係に関する注記]

前期（2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2018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 2018年1月1日 至 2018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	937,271	未収 入金	922		
										信託預り 敷金及び 保証金	1,269,296		
										その他 賃貸事業収入	51,037	未収 入金	5,202
										物件売買代金 等	7,749,641	-	-
										管理業務費	30,971	未払金	5,551
その他 賃貸事業費用	1,234	未払金	237										

(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) 取引条件は契約に基づいて決定しています。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。

当期(自 2018年7月1日 至 2018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	972,924	未収 入金	1,206		
										信託預り 敷金及び 保証金	1,193,131		
										その他 賃貸事業収入	45,585	未収 入金	5,677
										管理業務費	32,282	未払金	5,484
その他 賃貸事業費用	1,316	未払金	237										

(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) 取引条件は契約に基づいて決定しています。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。

2. 関連会社等

前期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
該当事項はありません。

当期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
該当事項はありません。

当期(自 2018年7月1日 至 2018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 2018年1月1日 至 2018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	148,885	未払金	85,822

(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) 資産運用報酬には、不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(69,420千円)が含まれています。

当期(自 2018年7月1日 至 2018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の支払	98,854	未払金	106,762

(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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日
期首残高	18,202	18,222
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	18,222	18,241

[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 2018年1月1日 至 2018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 2018年7月1日 至 2018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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	16,818,242	24,569,547
期中増減額	7,751,305	△153,929
期末残高	24,569,547	24,415,618
期末時価	28,471,000	28,477,000

(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7物件の取得（合計7,911,560千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計212,135千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（合計58,310千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計212,259千円）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又は調査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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日
1口当たり純資産額	95,746円	95,290円
1口当たり当期純利益	3,100円	2,984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(127,281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(132,340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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日
当期純利益（千円）	394,650	395,016
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）	394,650	395,016
期中平均投資口数（口）	127,281	132,340

[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（2018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)

(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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当期 2018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	6,962	25.3
		その他地域	—	—
		東京圏	3,648	13.3
	商業施設	地方都市	4,742	17.2
		その他地域	6,408	23.3
		東京圏	—	—
	ホテル	地方都市	698	2.5
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
	オフィス	地方都市	1,955	7.1
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
信託不動産合計			24,415	88.8
預金・その他の資産			3,076	11.2
資産総額			27,492	100.0

(注1) 「地方都市」とは、東京圏を除いた人口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 2018年12月31日現在	
	金額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
負債総額	14,881	54.1
純資産総額	12,610	45.9
資産総額	27,492	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

① 不動産等組入資産明細

2018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	2,676	3,640	2,730	11.1
	Rp-02	アルティザ上前津	信託受益権	395	525	400	1.6
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	信託受益権	1,025	1,250	1,060	4.3
	Rp-04	アルティザ博多駅南	信託受益権	487	564	500	2.0
	Rp-05	アルティザ東別院	信託受益権	644	668	640	2.6
	Rp-06	アルティザ上前津II	信託受益権	735	770	720	2.9
	Rp-07	アルティザ千代田	信託受益権	997	1,090	980	4.0
	Rt-01	アルティザ池尻	信託受益権	611	682	610	2.5
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	信託受益権	1,082	1,100	1,050	4.3
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	信託受益権	778	886	780	3.2
	Rt-04	アルティザ相武台	信託受益権	1,176	1,290	1,130	4.6
		小計			10,611	12,465	10,600
商業施設	Cp-01	MR R おおむた	信託受益権	1,236	1,280	1,265	5.2
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	信託受益権	483	542	500	2.0
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	信託受益権	236	395	250	1.0
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	信託受益権	1,930	2,730	2,000	8.2
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	信託受益権	932	1,120	950	3.9
	Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店 (底地)	信託受益権	223	220	220	0.9
	Cp-07	MR R くまもと	信託受益権	2,162	2,300	2,120	8.6
	Cp-08	MR R させぼ	信託受益権	1,003	1,270	990	4.0
	Cp-09	MR R いとしま	信託受益権	915	955	900	3.7
	Cp-10	MR R あきた(注5)	信託受益権	855	879	840	3.4
	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	1,200	1,150	4.7
		小計			11,150	12,891	11,185
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	信託受益権	698	841	740	3.0
		小計		698	841	740	3.0
オフィス	Op-01	MR R デルタビル	信託受益権	1,178	1,280	1,200	4.9
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	信託受益権	776	1,000	800	3.3
		小計		1,955	2,280	2,000	8.2
合計				24,415	28,477	24,525	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る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2018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。

② テナントとの契約状況等

2018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)	不動産賃貸 事業収益 (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	9,043.79	9,810.37	157	92.2
	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	17	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	47	3,641.87	3,804.39	112	95.7
	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	21	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	1,262.25	1,336.50	51	94.4
	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	23	1,356.06	1,557.90	43	87.0
	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	2,062.06	2,062.06	78	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	17	576.67	641.16	18	89.9
	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	42	3,555.65	3,731.75	59	95.3
	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)	不動産賃貸 事業収益 (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	MRR 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)	56	6,485.11	6,485.11	9	100.0
	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-06	セブンイ レブン甲 府相生1 丁目店 (底地)	山梨県 甲府市	904.27	—	—	7	904.27	904.27	1	100.0
	Cp-07	MRR 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)	120	11,157.71	11,157.71	22	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)	不動産賃貸 事業収益 (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-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	56	5,070.01	5,070.01	5	100.0
	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	42	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	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
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
オフィス	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	56	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	30	1,931.47	1,931.47	1	100.0
合計/平均				102,120.06	97,455.93	—	1,093	109,827.30	111,918.42	770	98.1

(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) 「不動産賃貸事業収益」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、2018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、信託受託者と株式会社マリモの間で、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。

(注6) 「賃貸可能面積」は、2018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、2018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、2018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（2,142.24㎡）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、テナントは株式会社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。

③ 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、2018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	3,640	3,650	5.3	3,630	5.1	5.5	204	7.5	
	Rp-02	アルティザ 上前津	大和不動産鑑定 株式会社	525	534	5.0	521	4.8	5.2	27	6.9	
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	日本ヴァリ ューズ株式 会社	1,250	1,260	5.0	1,230	4.8	5.2	71	6.7	
	Rp-04	アルティザ 博多駅南	日本ヴァリ ューズ株式 会社	564	568	4.9	559	4.7	5.1	32	6.4	
	Rp-05	アルティザ 東別院	日本ヴァリ ューズ株式 会社	668	674	4.7	662	4.5	4.9	32	5.1	
	Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	日本ヴァリ ューズ株式 会社	770	776	4.8	763	4.6	5.0	37	5.3	
	Rp-07	アルティザ 千代田	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	1,090	1,090	4.6	1,090	4.7	4.8	51	5.2	
	Rt-01	アルティザ 池尻	大和不動産鑑定 株式会社	682	695	4.0	677	3.8	4.2	28	4.6	
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,100	1,110	5.0	1,090	4.8	5.2	63	6.0	
	Rt-03	アルティザ 川崎EAST	大和不動産鑑定 株式会社	886	916	5.2	873	5.0	5.4	52	6.7	
	Rt-04	アルティザ 相武台	大和不動産鑑定 株式会社	1,290	1,300	5.2	1,290	5.0	5.4	77	6.8	
		小計			12,465	12,573	—	12,385	—	—	677	6.4
	商 業 施 設	Cp-01	MR R おおむた	一般財団法人 日本不動産 研究所	1,280	1,290	6.4	1,270	6.1	6.6	88	7.0
Cp-02		垂水駅前 ゴールドビル	日本ヴァリ ューズ株式 会社	542	546	5.9	537	5.7	6.1	32	6.5	
Cp-03		F o o d a l y 青葉店	日本ヴァリ ューズ株式 会社	395	396	6.1	393	5.9	6.3	25	10.0	
Cp-04		ヤマダ電機 テックランド 三原店	日本ヴァリ ューズ株式 会社	2,730	2,730	6.1	2,720	5.9	6.3	173	8.7	
Cp-05		ヤマダ電機 テックランド 時津店	日本ヴァリ ューズ株式 会社	1,120	1,120	6.2	1,110	6.0	6.4	75	7.9	

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-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）	一般財団法人日本不動産研究所	220	220	6.6	220	5.9	7.1	14	6.6
	Cp-07	MR Rくまもと	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,300	2,310	5.7	2,310	5.5	5.9	141	6.7
	Cp-08	MR Rさせぼ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,270	1,280	5.6	1,260	5.7	5.8	73	7.4
	Cp-09	MR Rいとしま	日本ヴァリュアーズ株式会社	955	966	5.2	943	5.0	5.4	52	5.8
	Cp-10	MR Rあきた	日本ヴァリュアーズ株式会社	879	880	6.4	878	5.7	6.8	56	6.7
	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	1,200	1,210	5.0 (注3)	1,200	1～9年度4.9 10年度以降5.0	5.0	57	5.0
	小計				12,891	12,948	—	12,841	—	—	791
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	大和不動産鑑定株式会社	841	845	5.6	839	4.9	6.1	51	6.9
	小計				841	845	—	839	—	—	51
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	1,280	1,290	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	1,000	1,010	4.8	994	4.6	5.0	48	6.1
	小計				2,280	2,300	—	2,264	—	—	125
合計				28,477	28,666	—	28,329	—	—	1,645	6.7

(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。

④ 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
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-06	セブンイレブン甲府相 生1丁目店(底地)	—	—	—	—
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
Cp-08	MR R させぼ	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

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-10	MRR 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）	—	—	—	—
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	MRR 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				1,480	160,054

(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」とは、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エンジニアリング・レポート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。

⑤ 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2017年11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
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

物件番号	物件名称	PML値(予想最大損失率)(%)
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	MRRおおむた(注1)	9.4
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	13.7
Cp-03	Foodaly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-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)	—
Cp-07	MRRくまもと	8.9
Cp-08	MRRさせば	0.5
Cp-09	MRRいとしま	5.9
Cp-10	MRR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)	—
Hp-01	ルートイン一宮駅前	4.0
Op-01	MRR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)		1.4

(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2017年11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。セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)及びスーパーセンタートライアル時津店(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

2018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（当該物件の総賃料収入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。）の概要は、以下のとおりです。

	テナントの 総数(注1)	総賃料収入 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%) (注3)
アルティザ 仙台花京院	157	126,498	9,043.79	9,810.37	92.2
MR Rくまもと	22	120,890	11,157.71	11,157.71	100.0

(注1) 「テナントの総数」は、2018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・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。

(注2) 「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んでいます。

(注3) 「稼働率」は、2018年12月31日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(4) 主要なテナントに関する情報

2018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。）の概要は、以下のとおりです。なお、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、転借人をテナントとして取り扱って記載しています。

No	テナント 名称	業種	物件名称	契約期間 満了日	不動産賃貸事業収益		賃貸面積		契約更改の方法	敷金・ 保証金
					(百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	(㎡)	比率 (%) (注3)		
1	株式会社 トライアル カンパニー	小売業	スーパーセ ンタートラ イアル時津 店(底地)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	13,719.74	12.5	該当事項はあり ません。	非開示 (注4)
2	株式会社 マリモ	不動産	ヤマダ電機 テックラン ド三原店	2026年 6月14日 (注5)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	11,579.19	10.5	該当事項はあり ません。	非開示 (注6)

(注1) 「不動産賃貸事業収益」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んでいます。

(注2) 2018年12月31日現在における運用資産の不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合を記載しております（小数第2位を切り捨てて記載しています。）。

(注3) 2018年12月31日現在における運用資産の総賃貸面積に占める割合を記載しております（小数第2位は四捨五入して記載しています。）。

(注4) 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5) 固定賃料期間は、賃貸借契約において定める賃料変更事由が生じない限り、2021年6月14日までです。

(注6) テナントは株式会社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。

(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。

①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	11	10,600	43.2
商業施設	11	11,185	45.6
ホテル	1	740	3.0
オフィス	2	2,000	8.2
合計	25	24,525	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。

②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	0	—	—
東北	2	3,570	14.6
関東(東京圏を除きます。)	0	—	—
甲信越	1	220	0.9
北陸	0	—	—
東海	5	3,480	14.2
近畿	1	500	2.0
中国	2	3,200	13.0
四国	0	—	—
九州	10	9,985	40.7
沖縄	0	—	—
地方合計	21	20,955	85.4
東京圏	4	3,570	14.6
地方・東京圏合計	25	24,525	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。

③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	3,350	14.5
5年以上10年未満	2	2,980	12.9
10年以上15年未満	10	10,875	47.0
15年以上20年未満	1	1,200	5.2
20年以上	5	4,750	20.5
合計	23 (注3)	23,155 (注3)	100.0
平均築年数(注4)(注5)	13.5		

(注1) 2018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) セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)及びスーパーセンタートライアル時津店(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) 2018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。

④住戸タイプ別比率

	戸数
シングル(35㎡未満)	628
コンパクト(35㎡以上50㎡未満)	72
ファミリー(50㎡以上)	211
合計	911

(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	126,498	17,722	47,775	21,666	22,232
賃貸事業収入	121,900	17,631	46,473	20,882	21,431
その他賃貸事業収入	4,597	91	1,302	783	800
②賃貸事業費用合計	22,337	3,145	15,233	6,478	5,084
管理委託費	8,864	1,269	3,239	1,622	1,682
公租公課	7,693	1,338	3,268	1,559	1,619
水道光熱費	963	151	523	378	167
修繕費	4,047	11	7,617	2,540	412
損害保険料	284	44	127	49	78
信託報酬	220	225	220	220	225
その他賃貸事業費用	264	106	237	108	899
③NOI (=①-②)	104,160	14,577	32,542	15,187	17,147
④減価償却費	29,904	4,407	16,310	7,021	6,569
⑤賃貸事業利益	74,255	10,169	16,232	8,166	10,578
⑥資本的支出	—	344	248	248	—
⑦NCF (=③-⑥)	104,160	14,232	32,294	14,939	17,147

(単位：千円)

物件番号	Rp-06	Rp-07	Rt-01	Rt-02	Rt-03
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 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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	23,203	35,281	17,976	42,669	30,000
賃貸事業収入	22,938	34,656	17,047	39,251	30,000
その他賃貸事業収入	265	625	928	3,418	—
②賃貸事業費用合計	2,530	4,233	3,438	11,623	3,886
管理委託費	1,733	2,651	1,973	4,255	1,260
公租公課	—	—	767	2,867	2,318
水道光熱費	187	198	150	268	—
修繕費	176	172	277	3,867	—
損害保険料	66	93	45	123	82
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	141	893	—	14	—
③NOI (=①-②)	20,673	31,048	14,537	31,046	26,113
④減価償却費	6,188	9,170	2,462	3,455	5,324
⑤賃貸事業利益	14,484	21,878	12,075	27,590	20,789
⑥資本的支出	1,695	—	—	3,460	—
⑦NCF (=③-⑥)	18,977	31,048	14,537	27,586	26,113

（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	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
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	51,798	56,177	21,159	16,308	非開示（注）
賃貸事業収入	50,413	56,128	19,432	16,308	非開示（注）
その他賃貸事業収入	1,384	48	1,726	—	—
②賃貸事業費用合計	27,325	10,588	3,728	3,421	非開示（注）
管理委託費	4,614	2,333	1,154	489	非開示（注）
公租公課	3,739	4,890	722	1,111	8,726
水道光熱費	543	76	1,365	—	—
修繕費	17,605	384	202	—	1,350
損害保険料	209	481	31	52	451
信託報酬	225	225	220	220	220
その他賃貸事業費用	387	2,198	31	1,548	17
③NOI（＝①-②）	24,472	45,589	17,431	12,886	非開示（注）
④減価償却費	10,212	14,768	4,943	3,929	18,695
⑤賃貸事業利益	14,260	30,821	12,487	8,957	非開示（注）
⑥資本的支出	38,233	93	—	—	—
⑦NCF（＝③-⑥）	△13,760	45,495	17,431	12,886	非開示（注）

（単位：千円）

物件番号	Cp-05	Cp-06	Cp-07	Cp-08	Cp-09
物件名称	ヤマダ電機 テックランド 時津店	セブンイレブン 甲府相生1丁目 店（底地）	MRR くまもと	MRR させぼ	MRR いとしま
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	非開示（注）	7,800	120,890	56,864	42,168
賃貸事業収入	非開示（注）	7,800	104,670	49,308	33,455
その他賃貸事業収入	—	—	16,219	7,556	8,712
②賃貸事業費用合計	非開示（注）	767	40,107	15,515	13,395
管理委託費	非開示（注）	234	14,808	6,125	3,342
公租公課	3,032	296	—	—	—
水道光熱費	—	—	18,148	5,713	7,454
修繕費	—	—	5,881	3,109	1,933
損害保険料	288	—	915	340	360
信託報酬	225	220	250	225	250
その他賃貸事業費用	3,853	16	103	—	53
③NOI（＝①-②）	非開示（注）	7,032	80,783	41,348	28,772
④減価償却費	6,303	—	19,855	6,533	3,201
⑤賃貸事業利益	非開示（注）	7,032	60,928	34,815	25,571
⑥資本的支出	—	—	—	628	3,750
⑦NCF（＝③-⑥）	非開示（注）	7,032	80,783	40,720	25,022

(単位:千円)

物件番号	Cp-10	Cp-11	Hp-01	Op-01	Op-02
物件名称	MRR あきた	スーパーセンタ ートライアル 時津店(底地)	ルートイン 一宮駅前	MRR デルタビル	プレスト 博多祇園ビル
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	32,104	非開示(注)	非開示(注)	56,335	30,000
賃貸事業収入	32,104	非開示(注)	非開示(注)	51,068	30,000
その他賃貸事業収入	—	—	—	5,266	—
②賃貸事業費用合計	4,064	非開示(注)	非開示(注)	16,882	5,200
管理委託費	963	非開示(注)	非開示(注)	3,705	2,319
公租公課	—	—	3,974	5,066	2,391
水道光熱費	—	—	—	5,989	—
修繕費	1,643	—	—	1,446	5
損害保険料	33	—	200	190	164
信託報酬	225	225	225	220	220
その他賃貸事業費用	1,200	—	—	264	100
③NOI(=①-②)	28,039	非開示(注)	非開示(注)	39,453	24,799
④減価償却費	952	—	10,779	14,467	6,802
⑤賃貸事業利益	27,087	非開示(注)	非開示(注)	24,985	17,997
⑥資本的支出	4,156	—	—	5,452	—
⑦NCF(=③-⑥)	23,882	非開示(注)	非開示(注)	34,001	24,799

(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、テナントは株式会社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。