

平成29年12月期 決算短信 (REIT)

平成30年2月19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 U R L <http://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 平成30年3月29日 分配金支払開始予定日 平成30年3月20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. 平成29年12月期の運用、資産の状況 (平成29年7月1日～平成29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	%
29年12月期	755	1.4	314	△0.8	263	△1.8	262	△1.8
29年6月期	744	22.4	317	△2.9	268	425.4	267	439.6

	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	%	%	%
29年12月期	2,886	3.2	1.4	34.9
29年6月期	2,941	3.3	1.4	36.1

(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	%	%
29年12月期	2,887	262	544	49	3,431	312	100.0	3.2
29年6月期	2,941	267	521	47	3,462	314	100.0	3.3

(注1) 平成29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12円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は46百万円 (1口当たり509円) となります。

平成29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12円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は48百万円 (1口当たり532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、平成29年6月期については0.006、平成29年12月期については0.006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
29年12月期	19,066	8,250	43.3	90,691
29年6月期	19,371	8,302	42.9	91,266

(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
29年12月期	439	△61	△537	1,038
29年 6月期	974	△685	56	1,198

2. 平成30年6月期の運用状況の予想（平成30年1月1日～平成30年6月30日）及び平成30年12月期の運用状況の予想（平成30年7月1日～平成30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
30年 6月期	1,033	36.7	461	46.6	390	48.0	389	48.2	2,940	485	3,425
30年12月期	1,077	4.2	460	△0.3	390	0.2	389	0.2	2,946	480	3,426

（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）

（平成30年6月期）3,057円 （平成30年12月期）2,946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）

29年12月期	90,968口	29年6月期	90,968口
29年12月期	0口	29年6月期	0口

- ② 期末自己投資口数

（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、6ページ記載の「平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）及び平成30年12月期（平成30年7月1日～平成30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

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成29年9月28日提出)における「投資法人の仕組み」からの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(平成29年9月28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。その後の改正を含みます。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、平成28年2月5日に出資金200百万円(2,000口)で設立され、平成28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、平成28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、平成28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。その後、平成28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口を発行した結果、発行済投資口の総口数は、当期末(平成29年12月31日)時点で、90,968口となりました(注)。

(注) 本投資法人は、平成30年1月22日及び同年2月16日に新投資口の発行を行いました。詳細は、後記「(次期の見通し) ② 決算後に生じた重要な事実 (A) 新投資口の発行」をご参照下さい。

② 投資環境

当期(平成29年12月期)における日本の経済状況は、北朝鮮・中東情勢といった地政学リスクなど不透明な材料が多いものの、雇用情勢の改善や消費者マインドの持ち直しを背景に平成29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%と国内景気は緩やかに回復しており、不動産売買市場においても陰りをみせることなく引き続き堅調に推移するものと思われま

(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、平成29年10月4日までの直近1年間は0.05727%と非常に安定した水準で推移しており、当期末(平成29年12月期末)においても0.06727%と0.01%の上昇に留まっています。今後においても金利上昇トレンドは継続し、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)

不動産売買市場においては、低金利による良好な資金調達環境により、東京圏(注)のみならず地方都市においても加熱した不動産マーケットとなっているものと思われ、投資環境としては依然厳しさを増しております。

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

(レジデンス賃貸市場)

東京圏を含む全国の平成5年から平成25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推定しています。

(商業施設市場)

経済産業省「商業動態統計調査」によれば、平成29年7月から9月の対前年比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについて、全国平均では+1.1%となりました。特に北海道エリアが+1.6%、九州エリアが+1.5%と伸び率は高く、中部・近畿エリアは0%と地域差はあるものの、全国的に上昇傾向となっています。また、ドラッグストアにおいては、全国平均では+6.5%となり、沖縄エリアは+18.9%と突出して高く、全エリアにおいても上昇しています。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、今後も安定的に推移するものと推定しています。

(ホテル市場)

国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」によれば、平成29年10月の全国におけるビジネスホテルの客室稼働率においては、78.8%（対前年同月比+0.4%）と順調に上昇しており、全国で最も高い客室稼働率は、京都府88.5%（対前年同月比-0.8%）であり、前年対比の伸び率においては、佐賀県（対前年比+13.8%）が全国で1位となりました。平成29年の訪日外国人旅行者数は2,869万人（年間推計値）と前年比19.3%増と引き続き堅調であり、これらの状況から、ビジネスホテルは今後も安定した稼働が見込めるものと推定しています。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office, Q3 2017」によれば、平成29年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、札幌市0.5%（対前期比±0pts）、名古屋市3.4%（対前期比±0pts）、大阪府2.7%（対前期比±0pts）、広島市2.8%（対前期比-0.2pts）、福岡市0.6%（対前期比±0pts）と前期比ほぼ横ばいであり、また成約賃料については、新規供給が少なく新規開設・拡張ニーズが多い状況により、依然として成約賃料は上昇傾向であり、需給タイトな中、賃料上昇トレンドは継続するものと推定しています。

③ 運用実績

当期においては、平成29年9月1日にMR Rおおむたにおける未消化容積(注1)を活用した新たな建物の建築（増築）部分を新規に取得しました。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行うなど、保有資産の稼働率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（18物件、取得価格の合計16,825百万円(注2)）の稼働率は98.7%、期中平均稼働率は98.7%となりました。また、コスト削減につきましても、アルティザ東別院にて電力供給会社の切替えによる水道光熱費の削減、アルティザ上前津およびMR Rデルタビルにて共用部照明器具のLED化をそれぞれ実施しました。

(注1) 未消化容積とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値をいい、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。以下同じです。

(注2) 本投資法人は、平成30年1月23日に7物件の資産の取得を行いました。詳細は、後記「(次期の見通し) ② 決算後に生じた重要な事実 (C) 資産の取得」をご参照下さい。

④ 資金調達の状況

当期においては、平成28年8月1日付にて借入れた短期借入金（トランシェA:借入残高708百万円）について、208百万円を手元資金にて返済し、残額の借換資金として、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行及び三井住友信託銀行株式会社より、平成29年8月1日で短期借入金（個別貸付契約）500百万円の借入を行いました。

長期借入金（借入額8,307百万円）のうち、7百万円について平成29年8月1日付で、また、7百万円について平成29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（平成29年12月末）時点における借入金残高は、9,432百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、49.5%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 (B) 資金の借入れ」並びに平成30年1月4日付「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」及び平成30年1月19日付「資金の借入れ(条件等決定)に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人は、平成30年1月23日付で4,985百万円の借入れを行い、同日に短期借入金1,140百万円の期限前弁済を行いました。また、同返済とは別個に、長期借入金（トランシェD）の約定元本一部返済（7百万円）も行いました。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13,270百万円となっています。

⑤ 業績の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益755百万円、営業利益314百万円、経常利益263百万円となり、当期純利益は262百万円となりました。

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2,887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、当期につきましても、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30にほぼ相当する額である49百万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544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12円となります。

また、ペイアウトレシオ(当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合)は72.8%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3期末における不動産等の鑑定評価額の合計は19,861百万円であり、不動産等の帳簿価額合計(16,818百万円)及び第4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(105百万円)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16,813百万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18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)は平成30年6月期において52百万円、平成30年12月期において62百万円に留まるため、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拠点体制の株式会社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、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(注)事業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、株式会社リビタ及びサポート会社7行(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、株式会社広島銀行及び株式会社足利銀行)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

(A) 新投資口の発行

本投資法人は、平成30年1月4日及び平成30年1月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成30年1月22日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については平成30年2月16日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は12,412百万円、発行済投資口の総口数は132,340口となっています。

(公募による新投資口の発行) (一般募集)

発行新投資口数	39,500口
発行価格 :	1口当たり金109,005円
発行価格の総額 :	4,305,697,500円
発行価額 (払込金額)	1口当たり金104,868円
発行価額 (払込金額) の総額	4,142,286,000円
払込期日	平成30年1月22日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	1,872口
発行価額 (払込金額)	1口当たり金104,868円
発行価額 (払込金額) の総額	196,312,896円
払込期日	平成30年2月16日
割当先	S M B C 日興証券株式会社

(資金使途)

一般募集における手取金 (4,142,286,000円) については、下記「(C) 資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

第三者割当による新投資口発行の手取金 (196,312,896円) については、第三者割当の払込期日以降に支払期限が到来する取得資産の取得に関連する諸費用の一部に充当し、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、平成30年1月23日付で、下記「(C) 資産の取得」記載7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をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社肥後銀行より4,840百万円の借入れを、株式会社三井住友銀行から145百万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
トランシェ 3-A	株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団(注1)	4,840	0.66909% (変動金利) (注2)	平成30年 1月23日	平成33年 2月1日(注4)	期限一括返済	無担保・ 無保証
トランシェ 3-B	株式会社三井住友銀行	145	0.26909% (変動金利) (注3)	平成30年 1月23日	平成31年 2月1日(注4)	期限一括返済	無担保・ 無保証

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社肥後銀行から構成されています。

(注2) 平成30年2月1日から平成30年5月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協3か月日本円TIBOR (基準金利) +0.6%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3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注3) 平成30年2月1日から平成30年5月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協3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3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注4) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(C) 資産の取得

本投資法人は、平成30年1月23日に下記7物件(取得価格7,700百万円)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4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	取得年月日
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市中区	株式会社マリモ	720	761	平成30年 1月23日
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県 名古屋市中区	株式会社マリモ	980	1,070	平成30年 1月23日
Cp-07	(仮称)MR Rくまもと (注2)	熊本県 熊本市中央区	株式会社マリモ	2,120	2,280	平成30年 1月23日
Cp-08	MR Rさせば	長崎県 佐世保市	株式会社マリモ	990	1,260	平成30年 1月23日
Cp-09	MR Rいとしま	福岡県糸島市	株式会社マリモ	900	970	平成30年 1月23日
Cp-10	MR Rあきた(注3)	秋田県秋田市	株式会社マリモ	840	875	平成30年 1月23日
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	株式会社マリモ	1,150	1,200	平成30年 1月23日
合計(7物件)				7,700	8,416	-

(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) (仮称)MR Rくまもとの本書の日付現在の物件名称は、ACTYくまもとですが、名称を変更する予定であり、その手続は順次進めていく予定です。

(注3) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

(注4) 「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(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5) 「鑑定評価額」は、いずれも平成29年10月31日を価格時点とするものです。

平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）及び平成30年12月期（平成30年7月1日～平成30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"> ● 平成30年 6月期（第4期）（平成30年1月1日～平成30年 6月30日）（181日） ● 平成30年12月期（第5期）（平成30年7月1日～平成30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25物件を平成30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。なお、アルティザ千代田については、平成30年1月23日から同年4月末日までの間、信託受託者と株式会社マリモとの間で、株式会社マリモがエンドテナントから受領する賃料に関わらず稼働率80%相当の賃料を株式会社マリモが信託受託者に対して支払うこと、株式会社マリモがエンドテナントから受領する賃料が当該稼働率80%相当額を超過した場合は、当該超過額を株式会社マリモが信託受託者に支払うことを内容とする賃料固定型マスターリース契約を締結することを前提に算出しています。平成30年1月23日付で取得した不動産信託受益権7物件(以下「新規取得資産」といいます。)の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料の変動予測等を勘案して算出しています。 ● 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、平成30年6月期に599百万円、平成30年12月期に623百万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、平成31年度の固定資産税及び都市計画税等が平成31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、平成31年6月期に83百万円、平成31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平成31年6月期に27百万円、平成31年12月期に27百万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、平成30年6月期に37百万円、平成30年12月期に55百万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、平成30年6月期に215百万円を、平成30年12月期に214百万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、平成30年6月期に67百万円、平成30年12月期に64百万円をそれぞれ見込んでいます。また、平成30年1月4日及び平成30年1月15日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行に係る費用として29百万円を見込み、定額法により3年間で償却することを前提として、平成30年6月期に4百万円、平成30年12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"> ● 平成30年1月23日に資産の取得及び借入金の返済に伴い4,985百万円の借入れを行い、既存借入金の期限前弁済として1,140百万円を返済しています。 ● 平成30年12月期に消費税の還付を受け、当該還付金を原資として平成30年12月期に145百万円を返済することを前提としています。 ● 有利子負債総額は、平成30年6月期末に13,262百万円、平成30年12月期末に13,102百万円を前提としています。 ● 上記に加え、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。

項目	前提条件
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。 ● 平成30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。
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。 ● 平成30年6月期及び平成30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、平成30年6月期に215百万円、平成30年12月期に214百万円を見込む中、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）は平成30年6月期において52百万円、平成30年12月期において62百万円に留まるため、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、平成30年6月期及び平成30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、平成30年6月期の利益超過分配金総額として、64百万円、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63百万円、平成30年12月期の利益超過分配金総額として、63百万円、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62百万円を見込んでいます(注1)。この場合、一時差異等調整引当額の分配金総額を除いた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29.8%、29.6%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75.0%、75.0%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4期（平成30年6月期）及び第5期（平成30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、平成30年6月期及び平成30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、平成30年6月期及び平成30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本日の付現在における方針が変更され、平成30年6月期及び平成30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>

項目	前提条件
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

有価証券報告書(平成30年1月4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 (平成29年 6月30日)	当期 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	787,712	633,879
信託現金及び信託預金	1,542,111	1,517,503
営業未収入金	1,566	1,535
前払費用	21,382	30,726
繰延税金資産	16	15
その他	150	—
流動資産合計	2,352,938	2,183,659
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	8,214,414	8,247,640
減価償却累計額	△276,458	△434,191
信託建物(純額)	7,937,956	7,813,448
信託構築物	187,164	192,823
減価償却累計額	△8,614	△13,422
信託構築物(純額)	178,549	179,400
信託機械及び装置	114,331	114,331
減価償却累計額	△5,002	△7,721
信託機械及び装置(純額)	109,329	106,610
信託工具、器具及び備品	3,831	5,347
減価償却累計額	△206	△590
信託工具、器具及び備品(純額)	3,625	4,757
信託土地	8,709,677	8,709,677
信託建設仮勘定	900	—
有形固定資産合計	16,940,037	16,813,894
無形固定資産		
信託借地権	4,475	4,348
ソフトウェア	4,723	4,132
無形固定資産合計	9,198	8,480
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,500	13,500
長期前払費用	45,402	36,662
投資その他の資産合計	68,902	60,162
固定資産合計	17,018,138	16,882,537
資産合計	19,371,077	19,066,197

(単位:千円)

	前期 (平成29年 6月30日)	当期 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	75,936	42,133
短期借入金	1,348,000	1,140,000
1年内返済予定の長期借入金	30,000	30,000
未払費用	94,242	96,388
未払法人税等	933	924
未払消費税等	1,814	20,112
前受金	117,496	119,057
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	51,457	51,817
その他	2,169	2,989
流動負債合計	1,722,050	1,503,423
固定負債		
長期借入金	8,277,500	8,262,500
信託預り敷金及び保証金	1,051,027	1,032,063
資産除去債務	18,183	18,202
その他	4	4
固定負債合計	9,346,715	9,312,770
負債合計	11,068,766	10,816,194
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	8,074,023	8,074,023
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △909	※1 △2,001
その他の出資総額控除額	△38,388	△84,691
出資総額控除額合計	△39,298	△86,692
出資総額(純額)	8,034,725	7,987,331
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	267,585	262,671
剰余金合計	267,585	262,671
投資主資本合計	8,302,310	8,250,002
純資産合計	※2 8,302,310	※2 8,250,002
負債純資産合計	19,371,077	19,066,197

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期		
	自 至	平成29年 平成29年	1月 1日 6月30日	自 至	平成29年 平成29年
営業収益					
賃貸事業収入		※1,※3	716,356	※1,※3	738,005
その他賃貸事業収入		※1,※3	28,369	※1,※3	17,416
営業収益合計			744,726		755,422
営業費用					
賃貸事業費用		※1,※2,※3	308,851	※1,※2,※3	312,826
資産運用報酬			67,640		69,232
資産保管手数料			1,200		1,200
一般事務委託手数料			9,860		11,578
役員報酬			2,400		2,400
公租公課			6,776		6,960
その他営業費用		※2	30,590	※2	36,303
営業費用合計			427,319		440,502
営業利益			317,406		314,919
営業外収益					
受取利息			9		11
還付加算金			156		—
受取保険金			181		225
営業外収益合計			347		237
営業外費用					
支払利息			35,517		35,981
融資関連費用			13,068		15,204
その他			650		421
営業外費用合計			49,236		51,607
経常利益			268,517		263,550
税引前当期純利益			268,517		263,550
法人税、住民税及び事業税			934		926
法人税等調整額			9		0
法人税等合計			944		926
当期純利益			267,573		262,623
前期繰越利益			12		48
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			267,585		262,671

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成29年1月1日至平成29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	—	—	—	8,074,023
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		△909		△909	△909
その他の利益超過分配			△38,388	△38,388	△38,388
当期純利益					
当期変動額合計	—	△909	△38,388	△39,298	△39,298
当期末残高	※1 8,074,023	△909	△38,388	△39,298	8,034,725

(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	49,589	49,589	8,123,613	8,123,613
当期変動額				
剰余金の配当	△49,577	△49,577	△49,577	△49,577
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△909	△909
その他の利益超過分配			△38,388	△38,388
当期純利益	267,573	267,573	267,573	267,573
当期変動額合計	217,995	217,995	178,697	178,697
当期末残高	267,585	267,585	8,302,310	8,302,310

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29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	8,074,023	△909	△38,388	△39,298	8,034,725
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		△1,091		△1,091	△1,091
その他の利益超過分配			△46,302	△46,302	△46,302
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,091	△46,302	△47,394	△47,394
当期末残高	※1 8,074,023	△2,001	△84,691	△86,692	7,987,331

(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	267,585	267,585	8,302,310	8,302,310
当期変動額				
剰余金の配当	△267,536	△267,536	△267,536	△267,536
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			△46,302	△46,302
当期純利益	262,623	262,623	262,623	262,623
当期変動額合計	△4,913	△4,913	△52,307	△52,307
当期末残高	262,671	262,671	8,250,002	8,250,002

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日	当期 自 平成29年 7月 1日 至 平成29年12月31日
I 当期末処分利益	267,585,243円	262,671,625円
II 利益超過分配金加算額	47,394,328円	49,486,592円
うち一時差異等調整引当額	1,091,616円	1,091,616円
うちその他の出資総額控除額	46,302,712円	48,394,976円
III 分配金の額	314,931,216円	312,111,208円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,462円)	(3,431円)
うち利益分配金	267,536,888円	262,624,616円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,941円)	(2,887円)
うち一時差異等調整引当額	1,091,616円	1,091,616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))	(12円)	(12円)
うちその他の利益超過分配金	46,302,712円	48,394,976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))	(509円)	(532円)
IV 次期繰越利益	48,355円	47,009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267,536,888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30にほぼ相当する額である47,394,328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521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1,091,616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12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262,624,616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30にほぼ相当する額である49,486,592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544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1,091,616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12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 至	平成29年 1月 1日 平成29年 6月30日	自 至	平成29年 7月 1日 平成29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		268,517		263,550
減価償却費		159,405		166,381
受取利息		△9		△11
支払利息		35,517		35,981
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△61		31
未収消費税等の増減額 (△は増加)		478,868		—
未払消費税等の増減額 (△は減少)		1,814		18,297
前払費用の増減額 (△は増加)		6,478		△9,343
営業未払金の増減額 (△は減少)		24,877		△11,612
未払費用の増減額 (△は減少)		32,767		2,186
前受金の増減額 (△は減少)		3,396		1,560
長期前払費用の増減額 (△は増加)		8,613		8,739
その他		△8,054		216
小計		1,012,132		475,977
利息の受取額		9		11
利息の支払額		△35,630		△36,021
法人税等の支払額		△1,544		△935
営業活動によるキャッシュ・フロー		974,966		439,032
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		△685,483		△61,691
信託無形固定資産の取得による支出		△11		—
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		△685,495		△61,691
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		640,000		500,000
短期借入金の返済による支出		△480,000		△708,000
長期借入金の返済による支出		△15,000		△15,000
分配金の支払額		△88,313		△314,177
財務活動によるキャッシュ・フロー		56,686		△537,177
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		346,157		△159,837
現金及び現金同等物の期首残高		852,180		1,198,338
現金及び現金同等物の期末残高		※1 1,198,338		※1 1,038,501

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～60年 信託構築物 5年～48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. 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。前期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,976千円です。当期は該当ありません。</p>
<p>3. 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>4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(自 平成29年1月1日 至 平成29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、これについて一時差異等調整引当額を1,091千円計上していません。

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 平成29年7月1日 至 平成29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1,091千円計上しています。

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(自平成29年1月1日至平成29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	411	—	411	—	411	—
信託借地権	借地権の償却	99	—	99	—	99	—
信託建物	資産除去債務の償却	398	—	398	—	398	—
合計		909	—	909	—	909	—

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 平成29年7月1日 至 平成29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	915	411	504	—	915	—
信託借地権	借地権の償却	216	99	117	—	216	—
信託建物	資産除去債務の償却	868	398	470	—	868	—
合計		2,001	909	1,091	—	2,001	—

(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。当該金額は前期末においても同額です。

信託建物、信託構築物（償却超過額の発生）	20,180千円
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 (平成29年6月30日)	当期 (平成29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		当期	
	自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日		自 平成29年 7月 1日 至 平成29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	648,167		666,846	
共益費収入	28,912		30,842	
駐車場収入	27,599		27,981	
その他賃貸収入	11,677		12,335	
計	716,356		738,005	
その他賃貸事業収入				
その他収入	28,369		17,416	
不動産賃貸事業収益合計	744,726		755,422	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	48,950		46,389	
水道光熱費	10,480		10,499	
公租公課	54,287		54,315	
損害保険料	2,927		3,012	
修繕費	20,247		18,653	
減価償却費	158,815		165,791	
その他賃貸事業費用	13,142		14,165	
不動産賃貸事業費用合計	308,851		312,826	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	435,874		442,595	

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日	自	平成29年 7月 1日 至 平成29年12月31日
賃貸事業費用				
有形固定資産		158,688		165,663
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		当期	
	自	平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日	自	平成29年 7月 1日 至 平成29年12月31日
賃貸事業収入		692,678		717,969
その他賃貸事業収入		26,488		16,702
管理業務費		22,846		23,430
その他賃貸事業費用		125		750

[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		当期	
	自	平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日	自	平成29年 7月 1日 至 平成29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		90,968口		90,968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		当期	
	自	平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日	自	平成29年 7月 1日 至 平成29年12月31日
現金及び預金		787,712		633,879
信託現金及び信託預金		1,542,111		1,517,503
使途制限付預金（注1）		△29,000		△29,000
使途制限付信託預金（注2）		△1,102,484		△1,083,880
現金及び現金同等物		1,198,338		1,038,501

(注1) 物件の維持修繕に係る支出のために留保されている預金です。

(注2) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還に係る支出のために留保されている預金です。

[リース取引に関する注記]

1. オペレーティング・リース取引 (貸主側)
未経過リース料

(単位:千円)

	前期 平成29年6月30日	当期 平成29年12月31日
1年以内	642,931	640,525
1年超	1,105,076	872,279
合計	1,748,007	1,512,805

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 平成29年6月30日	当期 平成29年12月31日
1年以内	11,907	11,907
1年超	117,061	111,107
合計	128,968	123,014

[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

平成29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	787,712	787,712	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,542,111	1,542,111	-
資産計	2,329,823	2,329,823	-
(3) 短期借入金	1,348,000	1,348,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	30,000	29,574	△425
(5) 1年内返済予定の信託預り 敷金及び保証金	51,457	42,629	△8,827
(6) 長期借入金	8,277,500	8,223,920	△53,579
(7) 信託預り敷金及び保証金	477,774	391,710	△86,063
負債計	10,184,731	10,035,834	△148,896

平成29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	633,879	633,879	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,517,503	1,517,503	-
資産計	2,151,382	2,151,382	-
(3) 短期借入金	1,140,000	1,140,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	30,000	30,054	54
(5) 1年内返済予定の信託預り 敷金及び保証金	51,817	42,797	△9,019
(6) 長期借入金	8,262,500	8,259,649	△2,850
(7) 信託預り敷金及び保証金	458,705	373,929	△84,776
負債計	9,943,022	9,846,430	△96,591

(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) 短期借入金

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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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、当該帳簿価額によつています。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つています。

(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7) 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つています。

(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 (平成29年6月30日)	当期 (平成29年12月31日)
信託預り敷金及び保証金	573,253	573,357

(注3) 金銭債権の決算日(平成29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	787,712
信託現金及び信託預金	1,542,111

金銭債権の決算日(平成29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	633,879
信託現金及び信託預金	1,517,503

(注4) 借入金の決算日(平成29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
短期借入金	1,348,000	-	-	-	-	-
長期借入金	30,000	30,000	3,360,000	30,000	3,530,000	1,327,500

借入金の決算日(平成29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
短期借入金	1,140,000	-	-	-	-	-
長期借入金	30,000	3,360,000	30,000	3,530,000	30,000	1,312,500

[有価証券に関する注記]

前期(平成29年6月30日)

該当事項はありません。

当期(平成29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(平成29年6月30日)

該当事項はありません。

当期(平成29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(平成29年6月30日)

該当事項はありません。

当期(平成29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 平成29年6月30日	当期 平成29年12月31日
繰延税金資産		
未払事業税	16	15
借地権償却	73	113
資産除去債務	5,729	5,735
減価償却限度超過額	308	480
繰延税金資産合計	6,127	6,345
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△5,436	△5,282
繰延税金負債合計	△5,436	△5,282
評価性引当額	△674	△1,047
繰延税金資産の純額	16	15

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 平成29年6月30日	当期 平成29年12月31日
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.62	△31.63
均等割額	0.23	0.23
その他	0.00	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35	0.35

[持分法損益関係に関する注記]

前期(平成29年6月30日)

該当事項はありません。

当期(平成29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 平成29年1月1日 至 平成29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	11.0%	-	主要 投資主	賃貸事業収入	692,678	未収 入金	169
								その他 賃貸事業収入	26,488	未収 入金	1,309
								物件売買代金	641,836	-	-
								管理業務費	22,846	未払金	4,056
								その他 賃貸事業費用	125	未払金	135

(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。

当期（自 平成29年7月1日 至 平成29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	11.0%	-	主要 投資主	賃貸事業収入	717,969	未収 入金	21
										信託預り 敷金及び 保証金	1,080,457
								その他 賃貸事業収入	16,702	未収 入金	1,442
								物件売買代金	15,000	-	-
								管理業務費	23,430	未払金	3,958
								その他 賃貸事業費用	750	未払金	135

(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バス・スルー型マスターリース契約があります。なお、信託預り敷金及び保証金の前期末残高は1,098,908千円です。

2. 関連会社等

前期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)
該当事項はありません。

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)
該当事項はありません。

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29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 平成29年1月1日 至 平成29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 酬の支払	70,840	未払金	76,508

(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（3,200千円）が含まれています。

当期（自 平成29年7月1日 至 平成29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	69,307	未払金	74,771

(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（75千円）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

	前期		当期	
	自	平成29年 1月 1日	自	平成29年 7月 1日
	至	平成29年 6月30日	至	平成29年12月31日
期首残高		18,163		18,183
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		18,183		18,202

[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 平成29年1月1日 至 平成29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 平成29年7月1日 至 平成29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 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日	当期 自 平成29年 7月 1日 至 平成29年12月31日
貸借対照表計上額	16,943,613	16,818,242
期首残高	16,406,625	16,943,613
期中増減額	536,987	△125,370
期末残高	16,943,613	16,818,242
期末時価	19,791,000	19,861,000

(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1物件の取得(合計664,805千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計158,815千円)によるものです。当期の主な増加額はMRRおおむたにおける未消化容積を活用した新たな建物の建築(増築)(17,538千円)及び資本的支出(22,862千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計165,791千円)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 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日	当期 自 平成29年 7月 1日 至 平成29年12月31日
1口当たり純資産額	91,266円	90,691円
1口当たり当期純利益	2,941円	2,886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(90,968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(90,968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 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日	当期 自 平成29年 7月 1日 至 平成29年12月31日
当期純利益(千円)	267,573	262,623
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)	267,573	262,623
期中平均投資口数(口)	90,968	90,968

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成30年1月4日及び平成30年1月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成30年1月22日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については平成30年2月16日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は12,412百万円、発行済投資口の総口数は132,340口となっています。

（公募による新投資口の発行）（一般募集）

発行新投資口数	39,500口
発行価格：	1口当たり金109,005円
発行価格の総額：	4,305,697,500円
発行価額（払込金額）	1口当たり金104,868円
発行価額（払込金額）の総額	4,142,286,000円
払込期日	平成30年1月22日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	1,872口
発行価額（払込金額）	1口当たり金104,868円
発行価額（払込金額）の総額	196,312,896円
払込期日	平成30年2月16日
割当先	S M B C 日興証券株式会社

（資金用途）

一般募集における手取金（4,142,286,000円）については、下記「3. 資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

第三者割当による新投資口発行の手取金（196,312,896円）については、第三者割当の払込期日以降に支払期限が到来する取得資産の取得に関連する諸費用の一部に充当し、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、平成30年1月23日付で、下記「3. 資産の取得」記載7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をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社肥後銀行より4,840百万円の借入れを、株式会社三井住友銀行から145百万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
トランシェ 3-A	株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団(注1)	4,840	0.66909% (変動金利) (注2)	平成30年 1月23日	平成33年 2月1日(注4)	期限一括返済	無担保・ 無保証
トランシェ 3-B	株式会社三井住友銀行	145	0.26909% (変動金利) (注3)	平成30年 1月23日	平成31年 2月1日(注4)	期限一括返済	無担保・ 無保証

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社三重銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社肥後銀行から構成されています。

(注2) 平成30年2月1日から平成30年5月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）+0.6%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3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注3) 平成30年2月1日から平成30年5月1日までの適用利率です。適用利率は全銀協3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3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

(注4) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

3. 資産の取得

本投資法人は、平成30年1月23日に下記7物件(取得価格7,700百万円)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4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	取得年月日
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市中区	株式会社マリモ	720	761	平成30年 1月23日
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市中区	株式会社マリモ	980	1,070	平成30年 1月23日
Cp-07	(仮称)MR Rくまもと (注2)	熊本県熊本市中央区	株式会社マリモ	2,120	2,280	平成30年 1月23日
Cp-08	MR Rさせぼ	長崎県佐世保市	株式会社マリモ	990	1,260	平成30年 1月23日
Cp-09	MR Rいとしま	福岡県糸島市	株式会社マリモ	900	970	平成30年 1月23日
Cp-10	MR Rあきた(注3)	秋田県秋田市	株式会社マリモ	840	875	平成30年 1月23日
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	株式会社マリモ	1,150	1,200	平成30年 1月23日
合計(7物件)				7,700	8,416	-

(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) (仮称)MR Rくまもとの本書の日付現在の物件名称は、ACTYくまもとですが、名称を変更する予定であり、その手続は順次進めていく予定です。

(注3) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

(注4) 「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(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5) 「鑑定評価額」は、いずれも平成29年10月31日を価格時点とするものです。

(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(平成29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	
平成28年 2月 5日	私募設立	2,000	2,000	200	200	200	200	(注2)
平成28年 7月28日	公募増資	88,500	90,500	7,832	8,032	7,832	8,032	(注3)
平成28年 8月31日	第三者割当	468	90,968	41	8,074	41	8,074	(注4)
平成29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)
平成29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)

(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、平成28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) 平成29年2月14日開催の本投資法人役員会において、第1期(平成28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) 平成29年8月14日開催の本投資法人役員会において、第2期(平成29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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当中間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

当中間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 平成29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	5,356	28.1
		その他地域	—	—
		東京圏	3,619	19.0
	商業施設	地方都市	737	3.9
		その他地域	4,398	23.1
		東京圏	—	—
	ホテル	地方都市	720	3.8
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
	オフィス	地方都市	1,986	10.4
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
信託不動産合計			16,818	88.2
預金・その他の資産			2,247	11.8
資産総額			19,066	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 平成29年12月31日現在	
	金額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
負債総額	10,816	56.7
純資産総額	8,250	43.3
資産総額	19,066	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

平成29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	2,735	3,630	2,730	16.2
	Rp-02	アルティザ上前津	信託受益権	404	522	400	2.4
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	信託受益権	1,057	1,230	1,060	6.3
	Rp-04	アルティザ博多駅南	信託受益権	501	557	500	3.0
	Rp-05	アルティザ東別院	信託受益権	657	659	640	3.8
	Rt-01	アルティザ池尻	信託受益権	616	681	610	3.6
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	信託受益権	1,070	1,100	1,050	6.2
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	信託受益権	782	885	780	4.6
	Rt-04	アルティザ相武台	信託受益権	1,149	1,290	1,130	6.7
		小計			8,976	10,554	8,900
商業施設	Cp-01	MR Rおおむた	信託受益権	1,262	1,280	1,265	7.5
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	信託受益権	492	524	500	3.0
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	信託受益権	244	400	250	1.5
	Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	信託受益権	1,968	2,690	2,000	11.9
	Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	信託受益権	944	1,100	950	5.6
	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	1.3
		小計			5,135	6,214	5,185
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	信託受益権	720	838	740	4.4
		小計		720	838	740	4.4
オフィス	Op-01	MR Rデルタビル	信託受益権	1,196	1,280	1,200	7.1
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	信託受益権	790	975	800	4.8
		小計		1,986	2,255	2,000	11.9
合計				16,818	19,861	16,825	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平成29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。

② テナントとの契約状況等

平成29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	平成21年 1月26日	131	9,575.13	9,810.37	164	97.6
	Rp-02	アルティ ザ上前津	愛知県 名古屋市 中区	238.96	1,156.48	平成26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	平成18年 2月22日	48	3,641.91	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	平成18年 6月20日	22	1,593.38	1,691.50	62	94.2
	Rp-05	アルティ ザ東別院	愛知県 名古屋市 中区	253.68	1,514.38	平成28年 2月22日	21	1,262.25	1,336.50	51	94.4
	Rt-01	アルティ ザ池尻	東京都 世田谷区	273.63	781.69	平成26年 3月16日	17	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	平成元年 4月27日	41	3,675.92	3,731.75	61	98.5
	Rt-03	アルティ ザ川崎E A S T	神奈川県 川崎市 川崎区	1,628.25	3,055.80	平成10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	平成5年 2月14日	52	5,497.19	5,703.73	81	96.4
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)	①平成17年 3月25日 ②平成18年 6月28日 ③平成17年 3月25日 ④平成17年 11月30日 ⑤平成17年 3月25日 ⑥平成17年 3月25日 ⑦平成17年 3月25日 ⑧平成17年 3月25日 ⑨平成29年 8月3日 (注9)	55	6,485.11	6,485.11	9	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-02	垂水駅前 ゴールド ビル	兵庫県 神戸市 垂水区	329.15	771.93	平成20年 6月26日	21	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	F o o d a l l y青 葉店	宮崎県 宮崎市	3,821.51 (注10)	1,681.49	平成21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	平成20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	昭和56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
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	平成20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	M R Rデ ルタビル	広島県 広島市	1,007.03	4,387.69	平成14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	平成20年 8月17日	30	1,931.47	1,931.47	1	100.0
合計/平均				60,954.64	66,621.00	—	755	66,234.74	67,092.12	630	98.7

(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、平成29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、平成29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、平成29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。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、平成29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。

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及び一般財団法人日本不動産研究所から、平成29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及び一般財団法人日本不動産研究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	3,630	3,640	5.3	3,630	5.1	5.5	203	7.5
	Rp-02	アルティザ 上前津	大和不動産鑑定株式会社	522	531	5.0	518	4.8	5.2	27	6.9
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,230	1,240	5.1	1,220	4.9	5.3	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	557	562	5.0	552	4.8	5.2	32	6.5
	Rp-05	アルティザ 東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	659	665	4.8	653	4.6	5.0	32	5.1
	Rt-01	アルティザ 池尻	大和不動産鑑定株式会社	681	694	4.0	675	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	885	914	5.2	872	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	76	6.8
		小計			10,554	10,656	—	10,500	—	—	588
商業施設	Cp-01	MRR おおむた	一般財団法人日本不動産研究所	1,280	1,280	6.4	1,270	6.1	6.6	88	7.0
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	524	528	6.0	520	5.8	6.2	32	6.4
	Cp-03	Foodal y 青葉店	日本ヴァリュアーズ株式会社	400	401	6.2	399	6.0	6.4	25	10.3
	Cp-04	ヤマダ電機 テックランド 三原店	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,690	2,690	6.2	2,690	6.0	6.4	174	8.7
	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	1,100	1,110	6.3	1,090	6.1	6.5	75	7.9
	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	221	5.9	7.0	14	6.6
		小計			6,214	6,229	—	6,190	—	—	410

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)	
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	838	838	5.6	838	4.9	6.1	50	6.9
	小計			838	838	—	838	—	—	50	6.9
オフィス	Op-01	MRRデルタビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,280	1,290	5.6	1,260	5.4	5.8	77	6.5
	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	975	983	5.0	967	4.8	5.2	49	6.2
	小計			2,255	2,273	—	2,227	—	—	126	6.3
合計				19,861	19,996	—	19,755	—	—	1,176	7.0

(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。

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	平成27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	平成27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	平成28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	平成28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	平成29年2月20日	—	989
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	平成27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	平成27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	平成27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	平成27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	平成28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	平成27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	平成28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	平成27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	平成28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）	—	—	—	—
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	平成27年6月30日	—	6,312
Op-01	MR Rデルタビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27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	平成28年5月12日	—	3,446
合計				1,480	134,088

(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。平成29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。）は平成29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

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平成29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、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
Rt-01	アルティザ池尻	8.2
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	6.7
Rt-03	アルティザ川崎EAST	8.6
Rt-04	アルティザ相武台	8.6
Cp-01	MR Rおおむた(注1)	8.5
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	13.7
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	4.9
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1.9
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	13.6
Cp-06	セブンイレブン甲府相生1丁目店（底地）	－(注2)
Hp-01	ルートイン一宮駅前	4.0
Op-01	MR Rデルタビル	5.3
Op-02	プレスト博多祇園ビル	3.5
ポートフォリオ全体(注2)		1.6

(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) 「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平成29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)は、底地のみ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

平成29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	164	131,502	9,575.13	9,810.37	97.6
ヤマダ電機テック ランド三原店	1	非開示 (注4)	11,579.19	11,579.19	100.0

(注1) 「テナントの総数」は、平成29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。

(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、平成29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。

(注4) 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。

(4) 主要なテナントに関する情報

平成29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 マリモ	不動産	ヤマダ電機 テックラン ド三原店	平成38年 6月14日 (注4)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	11,579.19	17.3	該当事項は ありません。	(注5)

(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) 平成29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) 平成29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) 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、平成33年6月14日までです。

(注5) 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	9	8,900	52.9
商業施設	6	5,185	30.8
ホテル	1	740	4.4
オフィス	2	2,000	11.9
合計	18	16,825	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	1	2,730	16.2
関東(東京圏を除きます。)	0	-	-
甲信越	1	220	1.3
北陸	0	-	-
東海	3	1,780	10.6
近畿	1	500	3.0
中国	2	3,200	19.0
四国	0	-	-
九州	6	4,825	28.7
沖縄	0	-	-
地方合計	14	13,255	78.8
東京圏	4	3,570	21.2
地方・東京圏合計	18	16,825	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	3	1,650	9.9
5年以上10年未満	6	7,020	42.3
10年以上15年未満	3	2,825	17.0
15年以上20年未満	2	1,980	11.9
20年以上	3	3,130	18.8
合計	17 (注3)	16,605 (注3)	100.0
平均築年数(注4)	13.9年		

(注1) 平成29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)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) 平成29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)	476
コンパクト(35㎡以上50㎡未満)	52
ファミリー(50㎡以上)	211
合計	739

(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 博多プレミアム	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	131,502	17,791	48,254	22,582	21,763
賃貸事業収入	127,340	17,721	47,165	21,815	21,425
その他賃貸事業収入	4,162	70	1,088	766	337
②賃貸事業費用合計	22,295	3,426	10,523	5,078	3,163
管理委託費	8,989	1,275	3,445	1,604	1,584
公租公課	7,723	1,454	3,281	1,559	2
水道光熱費	876	147	497	462	167
修繕費	3,572	102	2,641	1,033	198
損害保険料	493	70	190	78	87
信託報酬	220	225	220	220	225
その他賃貸事業費用	421	151	247	120	898
③NOI (=①-②)	109,207	14,364	37,731	17,503	18,599
④減価償却費	30,148	4,403	16,298	7,019	6,569
⑤賃貸事業利益	79,058	9,960	21,433	10,483	12,030
⑥資本的支出	109	—	259	—	—
⑦NCF (=③-⑥)	109,097	14,364	37,472	17,503	18,599

(単位：千円)

物件番号	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04	Cp-01
物件名称	アルティザ 池尻	アルティザ 都筑中央公園	アルティザ 川崎EAST	アルティザ 相武台	MR R おおむた
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	17,690	41,711	30,000	52,192	55,972
賃貸事業収入	17,442	39,677	30,000	50,624	55,913
その他賃貸事業収入	248	2,033	—	1,567	59
②賃貸事業費用合計	2,525	12,368	3,853	15,552	10,267
管理委託費	1,127	4,516	1,168	5,548	2,312
公租公課	816	2,819	2,315	3,716	4,987
水道光熱費	142	251	—	480	89
修繕費	172	4,324	14	4,873	242
損害保険料	42	195	130	327	163
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	—	34	—	379	2,246
③NOI (=①-②)	15,164	29,342	26,146	36,640	45,705
④減価償却費	2,462	3,088	5,353	9,732	14,575
⑤賃貸事業利益	12,702	26,253	20,793	26,907	31,129
⑥資本的支出	—	4,514	—	7,921	400
⑦NCF (=③-⑥)	15,164	24,828	26,146	28,718	45,305

（単位：千円）

物件番号	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-06
物件名称	垂水駅前 ゴールドビル	F o o d a l y 青葉店	ヤマダ電機テック ランド三原店	ヤマダ電機テック ランド時津店	セブンイレブン 甲府相生1丁目店 (底地)
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	21,086	16,308	非開示（注）	非開示（注）	7,800
賃貸事業収入	19,432	16,308	非開示（注）	非開示（注）	7,800
その他賃貸事業収入	1,653	—	—	—	—
②賃貸事業費用合計	3,558	3,259	非開示（注）	非開示（注）	772
管理委託費	1,176	489	非開示（注）	非開示（注）	234
公租公課	732	1,113	8,844	3,140	301
水道光熱費	1,367	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—
損害保険料	27	45	376	239	—
信託報酬	220	220	220	225	220
その他賃貸事業費用	35	1,390	16	3,853	16
③NOI（＝①-②）	17,527	13,049	非開示（注）	非開示（注）	7,027
④減価償却費	4,942	3,963	18,695	6,261	—
⑤賃貸事業利益	12,585	9,085	非開示（注）	非開示（注）	7,027
⑥資本的支出	240	—	—	—	—
⑦NCF（＝③-⑥）	17,287	13,049	非開示（注）	非開示（注）	7,027

（単位：千円）

物件番号	Hp-01	Op-01	Op-02
物件名称	ルートイン 一宮駅前	MR R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
①賃貸事業収益合計	非開示（注）	56,460	30,000
賃貸事業収入	非開示（注）	51,031	30,000
その他賃貸事業収入	—	5,429	—
②賃貸事業費用合計	非開示（注）	16,852	5,127
管理委託費	非開示（注）	3,708	2,319
公租公課	4,090	5,077	2,340
水道光熱費	—	6,016	—
修繕費	110	1,315	54
損害保険料	180	247	114
信託報酬	225	220	220
その他賃貸事業費用	—	267	78
③NOI（＝①-②）	非開示（注）	39,608	24,872
④減価償却費	10,844	14,628	6,802
⑤賃貸事業利益	非開示（注）	24,979	18,069
⑥資本的支出	—	9,418	—
⑦NCF（＝③-⑥）	非開示（注）	30,190	24,872

（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。