

2020年6月期 決算短信 (REIT)

2020年8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 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 2020年9月24日 分配金支払開始予定日 2020年9月18日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2020年6月期の運用、資産の状況 (2020年1月1日～2020年6月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年6月期	1,265	12.1	571	18.4	468	17.4	467	17.5
2019年12月期	1,129	0.7	482	2.4	398	0.4	398	0.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年6月期	3,109	3.4	1.5	37.0
2019年12月期	3,008	3.2	1.4	35.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年6月期	3,063	467	431	65	3,494	533	100.0	3.2
2019年12月期	3,008	398	496	65	3,504	463	100.0	3.2

(注1) 2019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64百万円 (1口当たり487円) となります。

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

(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、2019年12月期については0.006、2020年6月期については0.005です。

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年6月期	32,766	14,948	45.6	97,905
2019年12月期	27,960	12,486	44.7	94,355

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年 6月期	693	△5,099	4,089	1,631
2019年12月期	783	△62	△476	1,947

2. 2020年12月期の運用状況の予想（2020年7月1日～2020年12月31日）及び2021年6月期の運用状況の予想（2021年1月1日～2021年6月30日）

（％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
2020年12月期	1,283	1.4	575	0.7	471	0.6	470	0.6	3,082	425	3,507
2021年 6月期	1,283	0.0	563	△2.0	461	△2.2	460	△2.2	3,015	449	3,464

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

（2020年12月期）3,082円 （2021年6月期）3,015円

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

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2020年 6月期	152,680口	2019年12月期	132,340口
② 期末自己投資口数	2020年 6月期	一口	2019年12月期	一口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、6ページ記載の「2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）及び2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
(2) 資本的支出の状況	56

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改定を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、マリモ・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2016年2月5日に出資金200百万円(2,000口)(注)で設立され、2016年3月16日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長第113号)。さらに、2016年7月28日を払込期日とした公募による新投資口の発行(88,500口)を行い、2016年7月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。)に上場(銘柄コード 3470)しました。当期においては、2020年1月20日の公募による新投資口の発行(19,371口)及び2020年2月17日にオーバーアロットメントによる売り出しに伴う第三者割当による新投資口の発行(969口)を行いました。当期末における発行済投資口の総口数は152,680口となっています。

(注)金額については、百万円未満の数値がある場合には、百万円未満を切り捨てて記載しています。特段の記載がない限り、以下同じです。

② 投資環境

当期(2020年6月期)における日本の経済状況について、2020年1月-3月期の実質GDP成長率(季節調整済 2次速報)は前期比年率換算-2.2%とマイナス成長となりました。2019年7月-9月期と比較すると、国内需要は+0.6%から-0.4%と悪化しました。詳細としては、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行を受けて、景気動向は急速に悪化しており、特に2020年4月以降、外出自粛及び休業の要請を伴う緊急事態宣言の発令を受け、個人消費等を中心とした経済活動が大幅に減速しました。

その後、緊急事態宣言は解除されましたが、新型コロナウイルス感染症については収束しておらず、世界的な海外渡航制限、国内における外出自粛等の要請もあることから、経済活動の回復には、なお時間がかかるものと想定しております。

(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か月物については、2019年12月27日より2020年6月30日までの間で、0.06909%にて推移しています。今後においては、新型コロナウイルス感染症の影響、米国大統領選挙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ます。

(不動産売買市場)

一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート(2020年6月)」によれば、2020年1月~5月末のJ-REITによる不動産売買の取得実績は、取得金額合計6,743億円と前年同期と比べて145億円(対前年同期比+2.2%)増加し、また売却実績についても売却価格合計1,244億円と前年同期と比べて33億円(対前年同期比+2.7%)増加しました。要因としては不動産価格が高騰しており、一部の投資法人で保有物件の売却を行っていることが考えられます。今後、金利等も含めて留意する必要があると思われます。

(レジデンス賃貸市場)

東京圏(注)を含む全国の1993年から2018年までの借家種類別に見た世帯数の推移(総務省統計局「住宅・土地統計調査」)によれば、民営借家の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと思われます。

(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。

(商業施設市場)

経済産業省「商業動態統計調査」によれば、2020年1月から3月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについては、全国平均で+2.5%増加しており、エリア別では中部エリア+3.4%、四国エリアで+2.7%、九州エリア+1.7%及び中国エリア+1.6%と増加しています。ドラッグストアについては、全国平均で+10.8%、特にエリア別では東北エリア+15.0%、中部エリア+14.5%、中国エリア+10.1%、四国エリア+9.4%及び九州エリア+8.3%と、全国的に上昇傾向となっています。新型コロナウイルス感染症の影響に関わらず、日常生活における必需品を販売するスーパーマーケット、ドラッグストアの販売額は、今後も安定的に推移するものと思われます。

(ホテル市場)

日本政府観光局「訪日外客数(2020年5月推計値)」によれば、2020年1月～5月の訪日外国人旅行者数は、394万人(対前年比-71.3%) (推計値含む)と前年に比べて大きく減少しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査(2020年4月・第2次速報、2020年5月・第1次速報)」によれば、2020年4月の外国人延べ宿泊数は、20万人泊(対前年同月比-98.2%)と大きく減少し、宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル24.7%(対前年同期比-54.5%)、シティホテル11.9%(対前年同期比-71.1%)、リゾートホテル5.9%(対前年同期比-51.9%)と稼働率が大きく下落しました。今後は、新型コロナウイルス感染症の影響により訪日外国人旅行者数の増加が見込めない可能性があり、留意する必要があると思われます。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office, Q1 2020」によれば、2020年第1四半期の主要な地方都市の空室率は、福岡市0.4%(対前期比+0.2pts)、大阪市0.4%(対前期比-0.5pts)、名古屋市0.6%(対前期比-0.4pts)、札幌市0.4%(対前期比-0.4pts)、広島市1.8%(対前期比-1.4pts)となり、対前期比では、概ね減少傾向が出ています。ただし、想定成約賃料は、福岡市16,450円/坪(対前期比+8.3%)、広島市11,870円/坪(対前期比+3.9%)と上昇傾向にあります。しかしながら、新型コロナウイルス感染症対応による在宅勤務等の普及により、オフィス需要の変化も見込まれ、稼働率等について留意する必要があると思われます。

③ 運用実績

当期においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社である株式会社マリモ(以下、「マリモ」ということがあります。)の各拠点との一体的なプロパティマネジメント業務の推進を通じて、各地域の特色を踏まえたリーシング活動や個別物件の特性・稼働状況を踏まえたテナント募集条件の設定などを実践した結果、運用物件の安定した稼働及び、ダウンタイムの短縮を実現することができました。また、内部成長策の一環として、「アルティザ博多駅南」の無垢床材導入によるバリューアップ工事、「MR RあきたⅡ(注1)」の駐車場を新設したことによる賃料収入の増額等を実現しました。コスト削減においては、「MR Rくまもと」でビルメンテナンス契約の一部見直しにより費用削減を実現しました。さらに、「MR Rくまもと」の駐車場棟外壁塗装工事の実施、災害対応型自動販売機の設置、「アルティザ相武台」でのエレベーター改修工事の実施等機能性・利便性の向上及び顧客満足度の向上に向けた運用を行いました。しかし、一部レジデンス物件で大口テナントの退去が発生し、稼働率が一時低下した結果、当期末における本投資法人の保有資産(31物件、取得価格(注2)の合計29,955百万円)の稼働率は98.1%、期中平均稼働率は98.5%となりました。

(注1) 2020年3月26日提出の有価証券報告書において変更後の名称で記載していた4物件について、本書の日付現在、「(仮称)アルティザ松本」を「アルティザ松本」、「(仮称)MR RあきたⅡ」を「MR RあきたⅡ」、「(仮称)MR Rいちはら(底地)」を「MR Rいちはら(底地)」、「(仮称)MR Rきたもと(底地)」を「ケーズデンキ北本店(底地)」に変更しています。

(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、不動産信託受益権6件の取得に際し、2020年1月20日に一般公募による新投資口の発行により2,340百万円、2020年2月17日にオーバーアロットメントによる売り出しに伴う第三者割当による新投資口の発行により117百万円の資金調達を行いました。また、2020年1月21日に2,250百万円の借入れを行い、不動産信託受益権6件の取得及び関連費用の一部に充当しました。

長期借入金のうち、2020年1月21日付にて借入れた長期借入金(トランシェ5-B:借入残高110百万円)について、第三者割当にて調達した資金により2020年4月1日付で期限前返済を行いました。また、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1,402百万円)のうち、7百万円について2020年2月3日付で、また7百万円について2020年5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(2020年6月末)時点における借入金残高は、15,897百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は、48.5%となりました。

(注) 2020年8月3日付で、2016年8月1日付にて借入れた長期借入金(トランシェD)のうち、7百万円について返済を行いました。これにより、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は15,890百万円となっています。

⑤ 業績及び分配の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益1,265百万円、営業利益571百万円、経常利益468百万円となり、当期純利益は467百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,063円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期については、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うこととします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の27にほぼ相当する額である65百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は431円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1百万円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は7円となります。

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

(注1) 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。以下同じです。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価額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8期末（2020年6月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は35,542百万円であり、不動産等の帳簿価額合計（29,441百万円）及び第9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（169百万円）の合計を上回ります。

(注2) 不動産等の帳簿価額合計の内訳は有形固定資産の計上額29,438百万円及び無形固定資産に計上された借地権3百万円の合計です。

(注3) 本投資法人が当期末現在保有する31物件について、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額（いずれも更新費（資本的支出）に該当するもの）を合計した額の6か月平均額は、56百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は2020年12月期において45百万円、2021年6月期において61百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとしました。

(次期の見通し)

① 運用全般に関する見通し

(A) 外部成長戦略

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

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

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

(注) 市街地再開発とは、市街地内の土地の合理化と健全な高度利用、都市の機能更新を図る再開発をいいます。

(B) 内部成長戦略

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

新型コロナウイルス感染症の影響については、地方に所在する商業施設及びレジデンスが運用資産の主体であり、一部のテナントより賃料減額要請はあったものの、その影響は限定的でありました。よって、次期への影響は軽微であると予想しています。

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

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

(C) 財務戦略

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

資金の借入れについては、借入金返済期日の分散化、借入期間の長期化と借入金利の低下を念頭に置き、都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションを維持するよう努めて参ります。

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

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）及び2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 2020年12月期（第9期）（2020年7月1日～2020年12月31日）（184日） ● 2021年6月期（第10期）（2021年1月1日～2021年6月30日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権31物件を2021年6月期末まで保有し続けること、及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 ● 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人の保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約書記載の賃料等及び過去の実績値等を基準として算出しています。 ● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ● 新型コロナウイルス感染症の影響による賃貸事業収益の減少等を一定程度考慮して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 ● 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2020年12月期に763百万円、2021年6月期に747百万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、2020年1月21日付で取得した不動産信託受益権6物件（以下「新規取得資産」といいます。）については、2020年度の固定資産税及び都市計画税等が2021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12月期に83百万円、2021年6月期に98百万円を見込んでいます。うち、新規取得資産の取得における影響額は2021年6月期に15百万円、2021年12月期に15百万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、2020年12月期に33百万円、2021年6月期に42百万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、2020年12月期に242百万円を、2021年6月期に244百万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、2020年12月期に93百万円、2021年6月期に97百万円をそれぞれ見込んでいます。 ● 2020年1月6日及び2020年1月14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28百万円を見込み、定額法により3年間で償却します。左記を含む投資口交付費償却額として、2020年12月期に10百万円、2021年6月期に4百万円をそれぞれ見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ● 減価償却費の一部から生じる内部留保を原資として、每期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、2020年12月期末に15,882百万円、2021年6月期末に15,867百万円を前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本書の日付現在の発行済投資口の総口数152,680口を前提としています。 ● 2021年6月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は変動する可能性があります。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。 ● 利益超過分配については、税会不一致の合計額を、課税の軽減を目的とする一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。 ● 本書の日付現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないものと判断しています。 ● 2020年12月期及び2021年6月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や借入金に係るリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等に優先的に資金充当を行うべき状況にはないものと考えており、本書の日付現在、2020年12月期及び2021年6月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、2020年12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、2021年6月期の利益超過分配金総額として、68百万円、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67百万円を見込んでいます(注1)。 <p>(注1) 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額(本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。)の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額(資本的支出のための積立金の総額をいいます。)の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施されるものとします。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想にかかわらず、第9期(2020年12月期)及び第10期(2021年6月期)においても利益超過分配を実施しません。</p> <p>また、本投資法人は、本書の日付現在、2020年12月期及び2021年6月期に関しては、各計算期間について、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)の諸規則に定める額を上限として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、ペイアウトレシオ(注2)が75%を上回らない範囲において、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としていますので、これらの限度に抵触する場合には利益超過分配を行わないか利益超過分配金額が減少する可能性があります。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合には、2020年12月期及び2021年6月期においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとこの本書の日付現在における方針が変更され、2020年12月期及び2021年6月期においても利益超過分配が実施されない場合や利益超過分配金額が減少する場合があります。例えば、かかる計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間における上記のような利益超過分配金額に関する限度が見直される可能性があります。</p> <p>(注2) 「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われなことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2020年3月26日提出）における「投資リスク」に以下のとおり変更が生じています。なお、変更点は下線で表示しています。

(1) リスク要因

(中略)

⑥ その他

- (イ) 不動産の鑑定評価士その他専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク
- (ヘ) 感染症の影響を受けるリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

国内外における新型コロナウイルス感染症の拡大により、特に都市部を中心として業務の停滞や経済活動への悪影響が生じています。本投資法人の運用資産は、地方に所在する商業施設及びレジデンスを主体としており、影響の度合いは相対的には小さいものと考えています。しかし、今後、コロナウイルス感染症の更なる感染拡大や長期化する場合には、本投資法人の保有資産が所在する地方経済への更なる悪影響も懸念され、その結果、本投資法人投資口の市場価格に悪影響を及ぼす可能性があります。

以上のほか、本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第7条第2項）。）。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があります、その結果、損失を被る可能性があります。

(中略)

⑥ その他

(中略)

(ヘ) 感染症の影響を受けるリスク

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により、国内のみならず世界的に経済活動に重大な停滞が生じています。2020年4月7日に発出された新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言は、同年5月25日に全面的に解除されたものの、社会経済活動が元に戻ったわけではなく、また、当該感染症が再度拡大する事態も想定されます。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する場合には、テナントの業績悪化や信用力の低下等を理由として、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払が滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。

新型コロナウイルス感染症をはじめとする各種の感染症がの拡大及び長期化した場合により、本資産運用会社の役職員の感染防止のため、テレワークの活用を想定しておりますが、業務の中にはこれに適さない業務も存在することから、感染の影響が長期化すれば、本資産運用会社の業務が停滞し、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(後略)

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,359,172	921,559
信託現金及び信託預金	1,878,767	2,160,966
営業未収入金	7,614	11,035
前払費用	53,837	54,314
未収消費税等	—	59,542
その他	4,654	—
流動資産合計	3,304,045	3,207,419
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	11,675,924	12,939,840
減価償却累計額	△1,259,445	△1,490,003
信託建物(純額)	10,416,478	11,449,837
信託構築物	270,705	324,513
減価償却累計額	△37,493	△44,438
信託構築物(純額)	233,212	280,074
信託機械及び装置	118,437	118,437
減価償却累計額	△18,835	△21,759
信託機械及び装置(純額)	99,602	96,678
信託工具、器具及び備品	29,976	34,803
減価償却累計額	△4,909	△7,388
信託工具、器具及び備品(純額)	25,067	27,414
信託土地	13,780,877	17,584,254
有形固定資産合計	24,555,237	29,438,259
無形固定資産		
信託借地権	3,839	3,712
ソフトウェア	1,769	1,179
無形固定資産合計	5,609	4,891
投資その他の資産		
長期前払費用	60,979	63,611
繰延税金資産	14	16
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	84,493	87,128
固定資産合計	24,645,340	29,530,279
繰延資産		
投資口交付費	11,258	28,958
繰延資産合計	11,258	28,958
資産合計	27,960,644	32,766,657

(単位:千円)

	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年 6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	73,160	124,802
1年内返済予定の長期借入金	30,000	4,870,000
未払費用	140,493	147,565
未払法人税等	892	944
未払消費税等	28,206	—
前受金	173,414	200,580
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,121	48,121
その他	5,614	6,849
流動負債合計	499,902	5,398,864
固定負債		
長期借入金	13,742,500	11,027,500
信託預り敷金及び保証金	1,212,964	1,373,594
資産除去債務	18,280	18,300
その他	54	163
固定負債合計	14,973,800	12,419,558
負債合計	15,473,703	17,818,422
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	12,412,622	14,869,979
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △6,533	※1 △7,724
その他の出資総額控除額	△317,303	△381,753
出資総額控除額合計	△323,837	△389,477
出資総額(純額)	12,088,785	14,480,501
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	398,155	467,732
剰余金合計	398,155	467,732
投資主資本合計	12,486,940	14,948,234
純資産合計	※2 12,486,940	※2 14,948,234
負債純資産合計	27,960,644	32,766,657

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日		自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1,※3 1,073,574		※1,※3 1,210,246
その他賃貸事業収入		※1,※3 51,908		※1,※3 55,433
不動産等売却益		※4 3,818		—
営業収益合計		1,129,301		1,265,679
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※2,※3 479,297		※1,※2,※3 520,645
資産運用報酬		101,589		107,749
資産保管手数料		1,397		1,595
一般事務委託手数料		12,190		13,217
役員報酬		2,400		2,400
公租公課		13,755		15,337
その他営業費用		※2 35,957		※2 33,320
営業費用合計		646,588		694,266
営業利益		482,713		571,413
営業外収益				
受取利息		14		14
未払分配金戻入		—		275
還付加算金		24		—
受取保険金		846		315
営業外収益合計		885		605
営業外費用				
支払利息		54,397		60,765
融資関連費用		24,586		32,358
投資口交付費償却		5,629		10,295
営業外費用合計		84,613		103,419
経常利益		398,984		468,599
税引前当期純利益		398,984		468,599
法人税、住民税及び事業税		894		946
法人税等調整額		0		△2
法人税等合計		894		943
当期純利益		398,089		467,655
前期繰越利益		66		76
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		398,155		467,732

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年7月1日 至 2019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	△5,342	△252,456	△257,799	12,154,823
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		△1,191		△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△64,846	△64,846	△64,846
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,191	△64,846	△66,037	△66,037
当期末残高	※1 12,412,622	△6,533	△317,303	△323,837	12,088,785

(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	396,424	396,424	12,551,247	12,551,247
当期変動額				
剰余金の配当	△396,358	△396,358	△396,358	△396,358
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,191	△1,191
その他の利益超過分配			△64,846	△64,846
当期純利益	398,089	398,089	398,089	398,089
当期変動額合計	1,731	1,731	△64,306	△64,306
当期末残高	398,155	398,155	12,486,940	12,486,940

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(単位:千円)

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

(単位:千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
I 当期末処分利益	398,155,403円	467,732,414円
II 利益超過分配金加算額	65,640,640円	65,805,080円
うち一時差異等調整引当額	1,191,060円	1,068,760円
うちその他の出資総額控除額	64,449,580円	64,736,320円
III 分配金の額	463,719,360円	533,463,920円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,504円)	(3,494円)
うち利益分配金	398,078,720円	467,658,840円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,008円)	(3,063円)
うち一時差異等調整引当額	1,191,060円	1,068,760円
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(9円)	(7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))	64,449,580円 (487円)	64,736,320円 (424円)
IV 次期繰越利益	76,683円	73,574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398,078,720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65,640,640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496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>	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる467,658,840円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の27にほぼ相当する額である65,805,080円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は431円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,068,760円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は7円となります。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日		自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	398,984		468,599	
減価償却費	220,460		243,644	
投資口交付費償却	5,629		10,295	
受取利息	△14		△14	
支払利息	54,397		60,765	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	114		△3,421	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	5,121		△59,542	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	28,206		△28,206	
前払費用の増減額 (△は増加)	△24,600		△477	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△15,798		25,642	
未払費用の増減額 (△は減少)	4,028		7,073	
前受金の増減額 (△は減少)	△3,749		27,166	
信託有形固定資産の売却による減少額	223,392		—	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△35,710		△2,632	
その他	△24,741		6,754	
小計	835,720		755,646	
利息の受取額	14		14	
利息の支払額	△51,487		△60,766	
法人税等の支払額	△902		△894	
営業活動によるキャッシュ・フロー	783,344		693,999	
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	△62,980		△5,099,769	
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	△62,980		△5,099,769	
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	—		110,000	
短期借入金の返済による支出	△700,000		△110,000	
長期借入れによる収入	4,030,000		2,140,000	
長期借入金の返済による支出	△3,345,000		△15,000	
投資口の発行による収入	—		2,429,361	
分配金の支払額	△461,541		△464,636	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△476,541		4,089,725	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	243,822		△316,043	
現金及び現金同等物の期首残高	1,704,030		1,947,852	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,947,852		※1 1,631,808	

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～64年 信託構築物 5年～58年 信託機械及び装置 10年～27年 信託工具、器具及び備品 3年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 19年 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当がありません。当期は22,964千円になります。</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>5. その他財務諸表作成のための基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 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 2019年7月1日 至 2019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的差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

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

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

(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 2019年7月1日 至 2019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	3,035	2,473	562	—	3,035	—
信託借地権	借地権の償却	698	572	125	—	698	—
信託建物	資産除去債務の償却	2,799	2,296	502	—	2,799	—
合計		6,533	5,342	1,191	—	6,533	—

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

信託建物、信託構築物(償却超過額の発生) 21,094千円

信託借地権(借地権の償却) 4,707千円

信託建物(資産除去債務の償却) 18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

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

信託建物、信託構築物(償却超過額の発生)	21,094千円
信託借地権(借地権の償却)	4,707千円
信託建物(資産除去債務の償却)	18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

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

※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 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	923,721	1,015,001
共益費収入	40,756	47,507
駐車場収入	40,059	43,420
その他賃貸収入	69,037	104,316
計	1,073,574	1,210,246
その他賃貸事業収入		
その他収入	51,908	55,433
不動産賃貸事業収益合計	1,125,483	1,265,679
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	78,345	96,714
水道光熱費	41,636	33,766
公租公課	81,594	83,078
損害保険料	3,304	3,042
修繕費	34,779	39,065
減価償却費	219,869	243,053
その他賃貸事業費用	19,768	21,924
不動産賃貸事業費用合計	479,297	520,645
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	646,185	745,034

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
賃貸事業費用		
有形固定資産	219,742	242,926
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 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
賃貸事業収入	974,114	1,094,211
その他賃貸事業収入	42,488	50,560
管理業務費	33,797	40,563
その他賃貸事業費用	1,321	1,787

※4. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地) (単位:千円)

不動産等売却収入	229,000
不動産等売却原価	223,392
その他売却費用	1,788
不動産等売却益	3,818

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

該当事項はありません。

[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 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	132,340口	152,680口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
現金及び預金	1,359,172	921,559
信託現金及び信託預金	1,878,767	2,160,966
用途制限付預金(注1)	△29,000	△29,000
用途制限付信託預金(注2)	△1,261,086	△1,421,716
現金及び現金同等物	1,947,852	1,631,808

(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 2019年12月31日	当期 2020年 6月30日
1年以内	731,667	873,774
1年超	1,015,220	1,382,833
合計	1,746,887	2,256,608

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 2019年12月31日	当期 2020年 6月30日
1年以内	14,307	14,307
1年超	126,292	119,138
合計	140,599	133,445

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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	1,359,172	1,359,172	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,878,767	1,878,767	—
資産計	3,237,939	3,237,939	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	30,000	30,282	282
(4) 1年内返還予定の信託預り 敷金及び保証金	48,121	39,190	△8,930
(5) 長期借入金	13,742,500	13,774,949	32,449
(6) 信託預り敷金及び保証金	348,812	281,607	△67,205
負債計	14,169,434	14,126,030	△43,403

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

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

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

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	
	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年 6月30日)
信託預り敷金及び保証金	864,151	1,049,142

(注3) 金銭債権の決算日(2019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	1,359,172
信託現金及び信託預金	1,878,767

金銭債権の決算日(2020年6月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 借入金の決算日(2019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	30,000	8,370,000	2,045,000	1,312,500	2,015,000	—

借入金の決算日(2020年6月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

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

[有価証券に関する注記]

前期(2019年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年6月30日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2019年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年6月30日)

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(2019年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年6月30日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2019年12月31日	当期 2020年 6月30日
繰延税金資産		
未払事業税	14	16
借地権償却	272	312
資産除去債務	5,751	5,757
減価償却限度超過額	1,191	1,370
繰延税金資産合計	7,229	7,457
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△4,657	△4,503
繰延税金負債合計	△4,657	△4,503
評価性引当額	△2,558	△2,937
繰延税金資産の純額	14	16

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 2019年12月31日	当期 2020年 6月30日
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.40
均等割額	0.15	0.13
その他	△0.00	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22	0.20

[持分法損益関係に関する注記]

前期(2019年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年6月30日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2019年7月1日 至 2019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	974,114	未収入金	548	
										信託預り 敷金及び 保証金	1,156,563	
									その他 賃貸事業収入	42,488	未収入金	5,134
									不動産の売却 等	229,008	-	-
									管理業務費	33,797	未払金	5,841
									その他 賃貸事業費用	1,321	未払金	243

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

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

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

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

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

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

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

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

2. 関連会社等

前期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	北方隆士	—	—	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	—	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	—	資産運用会社への資産運用報酬等の支払	102,734	未払金	112,440

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

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

(注3) 資産運用報酬等には、物件売却に係る報酬分(1,145千円)が含まれています。

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

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

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

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

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

[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：2019年 7月 1日 至：2019年12月31日	自：2020年 1月 1日 至：2020年 6月30日
期首残高	18,261	18,280
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	18,280	18,300

[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 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

[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 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	24,970,004	24,559,077
期中増減額	△410,927	4,882,894
期末残高	24,559,077	29,441,971
期末時価	29,479,000	35,542,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出(合計32,315千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計219,869千円)及び信託受益権1件(セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地))(合計223,392千円)の売却によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権6物件の取得(合計5,084,754千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計243,053千円)によるものです。

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

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
1口当たり純資産額	94,355円	97,905円
1口当たり当期純利益	3,008円	3,109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(132,340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(150,408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 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日
当期純利益(千円)	398,089	467,655
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)	398,089	467,655
期中平均投資口数(口)	132,340	150,408

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当期末(2020年6月30日)までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

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

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

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

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

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

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

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

(注8) 1口当たり発行価額104,868円にて、公募に伴うSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金は特定資産の取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

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

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

(注11) 2019年2月18日開催の本投資法人役員会において、第5期(2018年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり460円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

- (注12) 2019年8月19日開催の本投資法人役員会において、第6期(2019年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり499円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月13日よりその支払いを開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注13) 1口当たり発行価格125,580円(発行価額120,814円)にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。
- (注14) 1口当たり発行価額120,814円にて、公募に伴うSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。なお、第三者割当増資による手取金の一部を充当し、2020年4月1日付で、新規物件の取得資金及びその付帯費用として借り入れた借入金の一部を返済しました。
- (注15) 2020年2月18日開催の本投資法人役員会において第7期(2019年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり496円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払を開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当期 2020年 6月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	レジデンス	地方都市	9,762	29.8
		その他地域	—	—
		東京圏	3,610	11.0
	商業施設	地方都市	4,684	14.3
		その他地域	7,048	21.5
		東京圏	1,765	5.4
	ホテル	地方都市	671	2.1
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
	オフィス	地方都市	1,898	5.8
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
信託不動産合計			29,441	89.9
預金・その他の資産			3,324	10.1
資産総額			32,766	100.0

(注1) 「地方都市」とは、東京圏を除いた原則として人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいい、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は当期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

	当期 2020年 6月30日現在	
	金額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
負債総額	17,818	54.4
純資産総額	14,948	45.6
資産総額	32,766	100.0

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

②投資資産

(A) 不動産等組入資産明細

2020年6月30日現在における本投資法人の保有資産の概要は、以下のとおりです。

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	取得 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
レジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	信託受益権	2,591	3,790	2,730	9.1
	Rp-02	アルティザ上前津	信託受益権	384	547	400	1.3
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	信託受益権	985	1,260	1,060	3.5
	Rp-04	アルティザ博多駅南	信託受益権	471	564	500	1.7
	Rp-05	アルティザ東別院	信託受益権	624	677	640	2.1
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	信託受益権	716	770	720	2.4
	Rp-07	アルティザ千代田	信託受益権	970	1,110	980	3.3
	Rp-08	アルティザ東島田	信託受益権	704	731	700	2.3
	Rp-09	アルティザ鶴舞	信託受益権	444	468	430	1.4
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	信託受益権	1,210	1,300	1,180	3.9
	Rp-11	アルティザ松本	信託受益権	659	667	640	2.1
	Rt-01	アルティザ池尻	信託受益権	604	735	610	2.0
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	信託受益権	1,077	1,150	1,050	3.5
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	信託受益権	763	934	780	2.6
	Rt-04	アルティザ相武台	信託受益権	1,166	1,350	1,130	3.8
			小計		13,373	16,053	13,550
商 業 施 設	Cp-01	MR R おおむた	信託受益権	1,196	1,130	1,265	4.2
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	信託受益権	471	552	500	1.7
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	信託受益権	224	396	250	0.8
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	信託受益権	1,874	2,750	2,000	6.7
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	信託受益権	913	1,120	950	3.2
	Cp-07	MR R くまもと	信託受益権	2,150	2,480	2,120	7.1
	Cp-08	MR R させぼ	信託受益権	984	1,290	990	3.3
	Cp-09	MR R いとしま	信託受益権	908	979	900	3.0
	Cp-10	MR R あきた(注5)	信託受益権	852	878	840	2.8
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	信託受益権	1,170	1,210	1,150	3.8
	Cp-12	MR R あきたⅡ	信託受益権	984	1,040	970	3.2
	Ct-01	MR R いちはら(底地)	信託受益権	717	1,190	700	2.3
	Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	信託受益権	1,047	1,120	1,030	3.4
			小計		13,498	16,135	13,665

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	取得 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	信託受益権	671	834	740	2.5
	小計			671	834	740	2.5
オフィス	Op-01	MR Rデルタビル	信託受益権	1,142	1,290	1,200	4.0
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	信託受益権	756	1,230	800	2.7
	小計			1,898	2,520	2,000	6.7
合計				29,441	35,542	29,955	100.0

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

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定士が作成した2020年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注3)「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注5)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が取得した不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

(B) テナントとの契約状況等

2020年6月30日現在における保有資産に係るテナントとの契約状況等は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
レ ジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	宮城県 仙台市 宮城野区	2,213.78	11,345.53	2009年 1月26日	133	9,039.58	9,810.37	155	92.1
	Rp-02	アルティザ 上前津	愛知県 名古屋市 中区	238.96	1,156.48	2014年 3月6日	18	996.80	1,096.48	40	90.9
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	福岡県 福岡市 博多区	982.70	3,961.45	2006年 2月22日	49	3,675.08	3,804.39	113	96.6
	Rp-04	アルティザ 博多駅南	福岡県 福岡市 博多区	454.93	1,811.55	2006年 6月20日	23	1,642.38	1,691.50	64	97.1
	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	1,311.75	1,336.50	53	98.1
	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	25	1,557.90	1,557.90	50	100.0
	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	2,035.94	2,062.06	77	98.7
	Rp-08	アルティザ 東島田	岡山県 岡山市	572.80	2,029.25	2016年 12月16日	26	1,705.20	1,809.60	49	94.2
	Rp-09	アルティザ 鶴舞	愛知県 名古屋市 中区	213.21	968.51	2019年 2月6日	12	841.50	841.50	30	100.0
	Rp-10	アルティザ 淡路駅東	大阪府 大阪市 東淀川区	856.49	2,294.66	2019年 10月4日	35	2,155.81	2,180.10	90	98.9
	Rp-11	アルティザ 松本	長野県 松本市	1,528.65	3,112.04	1998年 3月2日	24	2,365.94	3,012.53	46	78.5
	Rt-01	アルティザ 池尻	東京都 世田谷区	273.63	781.69	2014年 3月16日	18	641.16	641.16	19	100.0
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	神奈川県 横浜市 都筑区	2,707.36	3,913.86	1989年 4月27日	41	3,554.01	3,731.75	59	95.2
	Rt-03	アルティザ 川崎EAST	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	53	5,430.50	5,703.73	80	95.2	

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
商業 施設	Cp-01	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)	49	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	20	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮崎県 宮崎市	3,821.51 (注10)	1,681.49	2009年 4月20日	16	1,729.30	1,729.30	1	100.0
	Cp-04	ヤマダ電機 テックラン ド三原店	広島県 三原市	11,876.87	7,361.00	2008年 9月5日	非開示 (注11)	11,579.19 (注12)	11,579.19 (注12)	1	100.0
	Cp-05	ヤマダ電機 テックラン ド時津店	長崎県 西彼杵郡 時津町	①7,679.69 ②1,859.00 (注13)	5,998.15	1981年 5月5日	非開示 (注11)	5,998.15 (注12)	5,998.15 (注12)	1	100.0
	Cp-07	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)	115	11,018.04	11,157.71	22	98.7
	Cp-08	MRR させぼ	長崎県 佐世保市	5,611.24	5,089.63	2008年 4月1日	55	5,070.01	5,070.01	5	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
	Cp-09	MR R いとしま	福岡県 糸島市	5,529.25	3,002.70	2008年 7月2日	39	2,842.78	2,842.78	3	100.0
	Cp-10	MR R あきた	秋田県 秋田市	9,281.47 (注15)	830.28 (注15)	1994年 4月8日	31	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
	Cp-12	MR R あきたII	秋田県 秋田市	14,902.48	4,304.81 1,314.39 (注14)	①2004年3 月23日 ②1985年4 月2日 (注14)	37	5,587.25	5,587.25	3	100.0
	Ct-01	MR R いちはら (底地)	千葉県 市原市	18,326.77	—	—	18	18,326.76	18,326.76	5	100.0
	Ct-02	ケーズ デンキ 北本店 (底地)	埼玉県 北本市	11,452.94	—	—	非開示 (注11)	11,451.00	11,451.00	1	100.0
ホ テ ル	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	愛知県 一宮市	817.67	3,988.87	2008年 5月30日	非開示 (注11)	3,860.81	3,860.81	1	100.0
オ フ フ イ ス	Op-01	MR Rデル タビル	広島県 広島市	1,007.03	4,387.69	2002年 11月1日	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	32	1,533.75	1,931.47	10	79.4
合計/平均				149,069.13	111,479.59		1,265	151,359.48	154,222.89	1,014	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) 「総賃料収入」は、各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。

(注5) 「賃貸面積」は、2020年6月30日現在、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者とマリモの間で、「ヤマダ電機テックランド三原店」に係るものについては賃料固定型マスターリース契約、それ以外の保有資産についてはパス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。以下同じです。

(注6) 「賃貸可能面積」は、2020年6月30日現在、各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

(注7) 「テナント数」は、2020年6月30日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、そ

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

- (注8) 「稼働率」は、2020年6月30日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 土地面積には、転借地部分の面積(1,519.00㎡)を含んでいます。また、敷地内に9棟建物が存在するため、建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注10) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した建物持分割合に相当する敷地面積は約598㎡(約15.6%)です。
- (注11) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、「ヤマダ電機テックランド三原店」については、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。
- (注12) 「ヤマダ電機テックランド三原店」及び「ヤマダ電機テックランド時津店」の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫(建物下のピロティ式駐車場部分)及び倉庫棟の面積を含みます。
- (注13) ①は店舗が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場面積に関する事項をそれぞれ記載しています。①には借地部分の面積(2,124.42㎡)を含んでいます。
- (注14) 敷地内に2棟建物が存在するため建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注15) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が所有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。建物面積は本投資法人が所有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟(以下「取得建物」といいます。)の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積(780.03㎡)は含まれていません。また、信託受託者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸面積及び賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。

(C) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所から、2020年6月30日を価格時点として各保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

なお、不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額(百万円)	収益価格						鑑定NOI利回り(%) (注2)
					直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(百万円) (注1)	
レジデンス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	大和不動産鑑定株式会社	3,790	3,800	5.1	3,780	4.9	5.3	204	7.5
	Rp-02	アルティザ 上前津	大和不動産鑑定株式会社	547	558	4.8	542	4.6	5.0	27	6.9
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,260	1,270	5.0	1,250	4.8	5.2	71	6.8
	Rp-04	アルティザ 博多駅南	日本ヴァリュアーズ株式会社	564	568	4.9	560	4.7	5.1	32	6.5
	Rp-05	アルティザ 東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	677	684	4.7	669	4.5	4.9	32	5.1
	Rp-06	アルティザ 上前津II	日本ヴァリュアーズ株式会社	770	778	4.8	762	4.6	5.0	38	5.3
	Rp-07	アルティザ 千代田	株式会社谷澤総合鑑定所	1,110	1,120	4.5	1,110	4.6	4.7	51	5.2
	Rp-08	アルティザ 東島田	株式会社谷澤総合鑑定所	731	739	5.0	728	5.1	5.2	37	5.4
	Rp-09	アルティザ 鶴舞	株式会社谷澤総合鑑定所	468	471	4.4	466	4.5	4.6	21	4.9
	Rp-10	アルティザ 淡路駅東	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,300	1,310	4.4	1,280	4.2	4.6	58	5.0
	Rp-11	アルティザ 松本	日本ヴァリュアーズ株式会社	667	667	5.7	667	5.5	5.9	44	7.0
Rt-01	アルティザ 池尻	大和不動産鑑定株式会社	735	750	3.8	728	3.6	4.0	28	4.8	
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	大和不動産鑑定株式会社	1,150	1,160	4.8	1,150	4.6	5.0	63	6.1	
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	大和不動産鑑定株式会社	934	961	5.0	923	4.8	5.2	52	6.7	
Rt-04	アルティザ 相武台	大和不動産鑑定株式会社	1,350	1,360	5.0	1,350	4.8	5.2	77	6.9	
		小計		16,053	16,196	—	15,965	—	—	844	6.2
商業施設	Cp-01	MR R おおむた	一般社団法人日本不動産研究所	1,130	1,130	6.1	1,120	5.8	6.3	75	6.0
	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	552	557	5.9	547	5.7	6.1	33	6.7

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額(百万円)	収益価格						鑑定NOI利回り(%) (注2)
					直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(百万円) (注1)	
商業施設	Cp-03	Foodal y青葉店	日本ヴァリュアーズ株式会社	396	397	6.1	395	5.9	6.3	25	10.1
	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	2,750	2,750	6.1	2,740	5.9	6.3	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	1,120	1,130	6.2	1,110	6.0	6.4	75	8.0
	Cp-07	MR R くまもと	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,480	2,490	5.7	2,480	5.5	5.9	151	7.2
	Cp-08	MR Rさせぼ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,300	5.6	1,280	5.7	5.8	74	7.5
	Cp-09	MR R いとしま	日本ヴァリュアーズ株式会社	979	990	5.2	967	5.0	5.4	53	6.0
	Cp-10	MR Rあきた	日本ヴァリュアーズ株式会社	878	879	6.4	877	5.7	6.9	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	1,210	1,220	5.0 (注3)	1,210	1~8 年度 4.9 9年度 以降 5.0	5.0	57	5.0
	Cp-12	MR R あきたII	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,040	1,040	6.6	1,030	6.4	6.8	71	7.4
	Ct-01	MR Rいちほ ら(底地)	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,190	1,200	-	1,180	4.2	-	35	5.0
	Ct-02	ケーズデンキ 北本店 (底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	1,130	4.5	1,120	4.4	4.5	50	4.9
	小計			16,135	16,213	-	16,056	-	-	936	6.8
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	834	847	5.6	829	4.9	6.1	51	6.9
	小計			834	847	-	829	-	-	51	6.9
オフィス	Op-01	MR R デルタビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,290	1,300	5.5	1,280	5.3	5.7	77	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	1,230	1,230	4.8	1,230	4.6	5.0	61	7.6
	小計			2,520	2,530	-	2,510	-	-	138	6.9
合計				35,542	35,786	-	35,360	-	-	1,969	6.6

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

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄又は合計欄の数値は、NOIの小計又は合計を取得価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四

捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

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

(D) 建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

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

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

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年7月8日	—	13,473
Rp-02	アルティザ上前津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月29日	—	1,093
Rp-03	アルティザ博多プレミア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月12日	—	12,025
Rp-04	アルティザ博多駅南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月12日	—	6,297
Rp-05	アルティザ東別院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年2月20日	—	989
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月5日	—	990
Rp-07	アルティザ千代田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月5日	—	1,188
Rp-08	アルティザ東島田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年10月18日	—	859
Rp-09	アルティザ鶴舞	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月18日	—	626
Rp-10	アルティザ淡路駅東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月31日	—	1,751
Rp-11	アルティザ松本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月21日	400	6,251
Rt-01	アルティザ池尻	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月25日	—	349
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月22日	—	8,326
Rt-03	アルティザ川崎EAST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年7月6日	—	5,269
Rt-04	アルティザ相武台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年7月6日	—	9,919
Cp-01	MR R おおむた	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月16日	—	10,695(注4)
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月12日	—	1,124
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月13日	—	1,747
Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	株式会社ハイ国際コンサルタント	2015年9月18日	1,480	14,382
Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月17日	—	29,809
Cp-07	MR R くまもと	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月10日	—	15,927
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
Cp-10	MR R あきた	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月4日	—	903

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-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	—	—	—	—
Cp-12	MR RあきたⅡ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年11月13日	—	5,539
Ct-01	MR Rいちほら(底地)	—	—	—	—
Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	—	—	—	—
Hp-01	ルートイン一宮駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月30日	—	6,312
Op-01	MR Rデルタビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月18日	—	8,833
Op-02	プレスト博多祇園ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月12日	—	3,446
合計				1,880	175,080

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

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

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

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

(E) 地震リスク分析等の概要

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

物件番号	物件名称	PML値(予想最大損失率)(%)
Rp-01	アルティザ仙台花京院	4.4
Rp-02	アルティザ上前津	6.6
Rp-03	アルティザ博多プレミア	5.1
Rp-04	アルティザ博多駅南	3.9
Rp-05	アルティザ東別院	7.9
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	6.9
Rp-07	アルティザ千代田	6.3
Rp-08	アルティザ東島田	3.1
Rp-09	アルティザ鶴舞	7.3
Rp-10	アルティザ淡路駅東	7.0
Rp-11	アルティザ松本	13.7
Rt-01	アルティザ池尻	8.2
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	6.7
Rt-03	アルティザ川崎EAST	8.6
Rt-04	アルティザ相武台	8.6
Cp-01	MR R おおむた(注1)	9.4
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	13.7
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	4.9
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	1.9
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	13.6
Cp-07	MR R くまもと	8.9
Cp-08	MR R させぼ	0.5
Cp-09	MR R いとしま	5.9
Cp-10	MR R あきた(注2)	10.0
Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	—
Cp-12	MR R あきたⅡ	①7.5②9.5
Ct-01	MR R いちはら(底地)	—
Ct-02	ケーズデンキ北本店(底地)	—
Hp-01	ルートイン一宮駅前	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3)		1.3

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

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

③ 主要な不動産に関する情報

2020年6月30日現在における各保有資産のうち、主要な不動産（当該物件の不動産賃貸事業収益が本投資法人の保有資産全体の総賃料収入合計の10%以上を占める不動産をいいます。）の概要は、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	155	133,201	9,039.58	9,810.37	92.1

(注1) 「テナントの総数」は、2020年6月30日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等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だ数値に基づいて年換算値を算出し記載しています。

(注3) 「稼働率」は、2020年6月30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

2020年6月30日現在における保有資産のうち、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。）は該当となるテナントがありません。

⑤ ポートフォリオの概況

保有資産のポートフォリオの概況は、以下のとおりです。

(A) 用途別投資比率

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

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

(B) 地域別投資比率

所在地の属する地方(注1)	物件数	取得価格(百万円)	比率(%) (注2)
北海道	0	—	—
東北	3	4,540	15.2
関東(東京圏を除きます。)	0	—	—
甲信越	1	640	2.1
北陸	0	—	—
東海	6	3,910	13.1
近畿	2	1,680	5.6
中国	3	3,900	13.0
四国	0	—	—
九州	10	9,985	33.3
沖縄	0	—	—
地方合計	25	24,655	82.3
東京圏	6	5,300	17.7
地方・東京圏合計	31	29,955	100.0

(注1) 「東北」は、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。

「関東(東京圏を除きます。)」は、茨城県、栃木県及び群馬県を、「東京圏」は東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を指し、本投資法人が定義する「東京圏」と同地域を指します。

「甲信越」は、山梨県、長野県及び新潟県を指します。

「北陸」は、富山県、石川県及び福井県を指します。

「東海」は、静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。

「近畿」は、滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。

「中国」は、岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。

「四国」は、香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。

「九州」は、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県及び佐賀県を指します。

「沖縄」は、沖縄県を指します。

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

(C) 築年数別比率 (取得価格ベース)

築年数	物件数(注1)	取得価格(百万円)	比率(%) (注2)
5年未満	6	4,650	17.2
5年以上10年未満	2	1,010	3.7
10年以上15年未満	11	12,590	46.5
15年以上20年未満	3	3,435	12.7
20年以上	6	5,390	19.9
合計	28 (注3)	27,075 (注3)	100.0
平均築年数(注4)(注5)	14.1年		

(注1) 2020年6月30日現在の築年数にて分類しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注4) 2020年6月30日現在の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

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

(D) 住戸タイプ別比率

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

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

⑥ 個別不動産の収益状況

(単位：千円)

物件番号	Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-04	Rp-05
物件名称	アルティザ 仙台花京院	アルティザ 上前津	アルティザ 博多プレミア	アルティザ 博多駅南	アルティザ 東別院
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	133,201	18,416	49,504	23,248	22,507
賃貸事業収入	125,721	14,691	47,765	22,128	22,225
その他賃貸事業収入	7,480	3,725	1,738	1,119	282
②賃貸事業費用合計	25,113	10,977	10,985	5,150	4,654
管理委託費	10,437	3,624	3,451	1,715	1,477
公租公課	7,706	1,346	3,312	1,583	1,620
水道光熱費	868	130	403	305	177
修繕費	5,374	5,473	3,237	1,146	195
損害保険料	337	48	130	53	65
信託報酬	220	225	220	220	225
その他賃貸事業費用	169	128	230	125	893
③NOI (=①-②)	108,088	7,439	38,518	18,098	17,852
④減価償却費	30,122	4,524	17,192	7,328	6,569
⑤賃貸事業利益	77,965	2,914	21,325	10,769	11,283
⑥資本的支出	1,119	1,469	1,478	1,512	-
⑦NCF (=③-⑥)	106,968	5,969	37,039	16,586	17,852

(単位：千円)

物件番号	Rp-06	Rp-07	Rp-08	Rp-09	Rp-10
物件名称	アルティザ 上前津Ⅱ	アルティザ 千代田	アルティザ 東島田	アルティザ 鶴舞	アルティザ 淡路駅東
運用日数	182日間	182日間	182日間	162日間	162日間
①賃貸事業収益合計	25,522	35,464	26,357	12,881	35,949
賃貸事業収入	24,245	34,015	25,566	12,728	34,234
その他賃貸事業収入	1,277	1,449	791	153	1,714
②賃貸事業費用合計	6,144	7,930	6,192	1,667	7,333
管理委託費	2,185	2,501	3,002	937	6,591
公租公課	1,753	2,577	1,800	-	-
水道光熱費	176	175	157	110	276
修繕費	1,074	925	349	33	44
損害保険料	65	86	66	7	12
信託報酬	225	225	225	200	200
その他賃貸事業費用	662	1,438	591	377	208
③NOI (=①-②)	19,378	27,534	20,164	11,214	28,616
④減価償却費	6,238	9,170	7,622	3,386	7,687
⑤賃貸事業利益	13,140	18,364	12,542	7,828	20,928
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	19,378	27,534	20,164	11,214	28,616

(単位：千円)

物件番号	Rp-11	Rt-01	Rt-02	Rt-03	Rt-04
物件名称	アルティザ 松本	アルティザ 池尻	アルティザ 都筑中央公園	アルティザ 川崎EAST	アルティザ 相武台
運用日数	162日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	24,517	18,498	41,481	30,310	53,845
賃貸事業収入	23,644	17,490	39,457	30,060	52,340
その他賃貸事業収入	872	1,008	2,023	250	1,504
②賃貸事業費用合計	6,397	3,407	10,195	6,054	11,872
管理委託費	3,247	1,822	3,555	3,430	4,142
公租公課	-	873	2,872	2,310	3,729
水道光熱費	414	225	273	-	441
修繕費	2,163	205	3,135	-	2,708
損害保険料	15	29	132	89	222
信託報酬	200	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	356	27	-	-	401
③NOI (=①-②)	18,119	15,091	31,285	24,255	41,972
④減価償却費	5,552	2,476	3,612	5,010	7,723
⑤賃貸事業利益	12,567	12,614	27,673	19,244	34,248
⑥資本的支出	1,691	-	1,544	-	7,046
⑦NCF (=③-⑥)	16,428	15,091	29,741	24,255	34,926

(単位：千円)

物件番号	Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05
物件名称	MRR おおむた	垂水駅前 ゴールドビル	F o o d a l y 青葉店	ヤマダ電機テック ランド三原店	ヤマダ電機テック ランド時津店
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①賃貸事業収益合計	49,859	20,987	16,308	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業収入	49,804	19,434	16,308	非開示(注)	非開示(注)
その他賃貸事業収入	54	1,552	-	-	-
②賃貸事業費用合計	10,987	3,328	3,580	非開示(注)	非開示(注)
管理委託費	2,254	1,176	489	非開示(注)	非開示(注)
公租公課	4,694	715	1,109	8,566	3,033
水道光熱費	82	1,162	-	-	-
修繕費	1,420	-	-	-	-
損害保険料	113	18	55	257	163
信託報酬	225	220	220	220	225
その他賃貸事業費用	2,197	34	1,706	17	3,853
③NOI (=①-②)	38,872	17,658	12,728	非開示(注)	非開示(注)
④減価償却費	14,661	4,981	3,922	18,695	6,303
⑤賃貸事業利益	24,210	12,676	8,805	非開示(注)	非開示(注)
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF (=③-⑥)	38,872	17,658	12,728	非開示(注)	非開示(注)

(単位：千円)

物件番号	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10	Cp-11
物件名称	MR Rくまもと	MR Rさせぼ	MR Rいとしま	MR Rあきた	スーパーセンタートライアル時津店(底地)
運用日数	182日間	182日間	182日間	182日間	182日間
①貸貸事業収益合計	115,122	55,018	39,073	31,200	非開示(注)
貸貸事業収入	104,687	48,826	32,855	31,200	非開示(注)
その他貸貸事業収入	10,435	6,191	6,217	-	-
②貸貸事業費用合計	42,130	19,643	11,413	4,045	非開示(注)
管理委託費	13,907	6,226	3,293	913	非開示(注)
公租公課	10,753	4,462	2,139	1,565	3,074
水道光熱費	11,759	5,083	5,417	-	-
修繕費	4,978	3,481	233	117	-
損害保険料	431	164	61	23	-
信託報酬	250	225	250	225	225
その他貸貸事業費用	50	-	17	1,200	-
③NOI(=①-②)	72,992	35,375	27,659	27,154	非開示(注)
④減価償却費	20,735	6,568	3,411	917	-
⑤貸貸事業利益	52,257	28,806	24,248	26,237	非開示(注)
⑥資本的支出	25,312	-	-	-	-
⑦NCF(=③-⑥)	47,679	35,375	27,659	27,154	非開示(注)

(単位：千円)

物件番号	Cp-12	Ct-01	Ct-02	Hp-01	Op-01
物件名称	MR RあきたⅡ	MR Rいちほら(底地)	ケーズデンキ北本店(底地)	ルートイン一宮駅前	MR Rデルタビル
運用日数	162日間	162日間	162日間	182日間	182日間
①貸貸事業収益合計	37,276	18,961	非開示(注)	非開示(注)	56,248
貸貸事業収入	37,276	18,961	非開示(注)	非開示(注)	51,322
その他貸貸事業収入	-	-	-	-	4,925
②貸貸事業費用合計	1,615	311	非開示(注)	非開示(注)	14,878
管理委託費	1,333	111	非開示(注)	非開示(注)	3,691
公租公課	-	-	-	3,930	5,050
水道光熱費	-	-	-	-	5,100
修繕費	65	-	-	-	382
損害保険料	17	-	-	123	168
信託報酬	200	200	200	225	220
その他貸貸事業費用	-	-	-	-	264
③NOI(=①-②)	35,660	18,649	非開示(注)	非開示(注)	41,369
④減価償却費	6,161	-	-	10,824	14,847
⑤貸貸事業利益	29,498	18,649	非開示(注)	非開示(注)	26,522
⑥資本的支出	-	-	-	-	-
⑦NCF(=③-⑥)	35,660	18,649	非開示(注)	非開示(注)	41,369

(単位:千円)

物件番号	Op-02
物件名称	プレスト 博多祇園ビル
運用日数	182日間
①賃貸事業収益合計	32,736
賃貸事業収入	32,072
その他賃貸事業収入	664
②賃貸事業費用合計	9,101
管理委託費	2,828
公租公課	2,497
水道光熱費	1,020
修繕費	2,320
損害保険料	78
信託報酬	220
その他賃貸事業費用	137
③NOI (=①-②)	23,635
④減価償却費	6,802
⑤賃貸事業利益	16,832
⑥資本的支出	-
⑦NCF (=③-⑥)	23,635

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

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が2020年6月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている第9期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
MRRくまもと	熊本県熊本市	OAフロア新設工事	自 2020年8月 至 2020年9月	10,900	-	-

②期中の資本的支出

本投資法人が2020年6月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は41,174千円であり、当期費用に区分された修繕費39,065千円と合わせ、合計80,240千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
MRRくまもと	熊本県熊本市	駐車場棟外壁塗装工事	自 2020年2月 至 2020年6月	24,000
アルティザ相武台	神奈川県座間市	昇降機バリューアップ工事	自 2020年3月 至 2020年3月	5,550
その他資本的支出				11,624
合計				41,174