

平成28年12月期 中間決算短信（REIT）

平成28年9月14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）取締役兼財務管理部長（氏名）北川 博彰
 TEL 03-6205-4755

半期報告書提出予定日 平成28年10月28日

中間決算補足説明資料作成の有無：無
 中間決算説明会開催の有無：無

（百万円未満切捨て）

1. 平成28年12月期中間期の運用、資産の状況（平成28年2月5日～平成28年7月31日）

(1) 運用状況 (%表示は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年7月中間期	—	—	△12	—	△147	—	△148	—

	1口当たり 中間純利益
28年7月中間期	円 △37,177

(注1) 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。）における平成28年7月中間期の計算期間は平成28年2月5日から平成28年7月31日までの178日間です。

(注2) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数(3,988口)で除することにより算定しています。

(注3) 営業収益、営業利益、経常利益、中間純利益におけるパーセント表示は対前年中間期増減率ですが、当中間期は第1期であるため該当はありません。

(注4) 当中間計算期間において、投資口交付費及び創立費計135百万円を一括費用計上したため、経常損失は147百万円、中間純損失は148百万円となっています。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
28年7月中間期	百万円 7,958	百万円 7,884	% 99.1	円 87,119

(3) 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
28年7月中間期	百万円 △64	百万円 △10	百万円 8,008	百万円 7,934

2. 平成28年12月期（平成28年2月5日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）の運用状況の予想

（％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 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
28年12月期	603	-	304	-	11	-	11	-	576	125	451
29年6月期	724	20.0	295	△2.8	237	-	237	-	3,148	2,607	541

（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28年12月期）258円 （平成29年6月期）2,607円

（注1） 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、当中間期末時点の発行済投資口の総口数90,500口に、平成28年8月31日付で、第三者割当による新投資口の発行によって新規に発行された468口を加えた、平成28年12月期及び平成29年6月期の予想期末発行済投資口数90,968口により算出しています。

（注2） 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成28年12月期は第1期であるため該当はありません。

※ 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）

28年7月中間期	90,500口
----------	---------

② 期末自己投資口数

28年7月中間期	0口
----------	----

（注） 1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間監査手続の実施状況に関する表示

この中間決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく中間財務諸表の監査手続は終了していません。

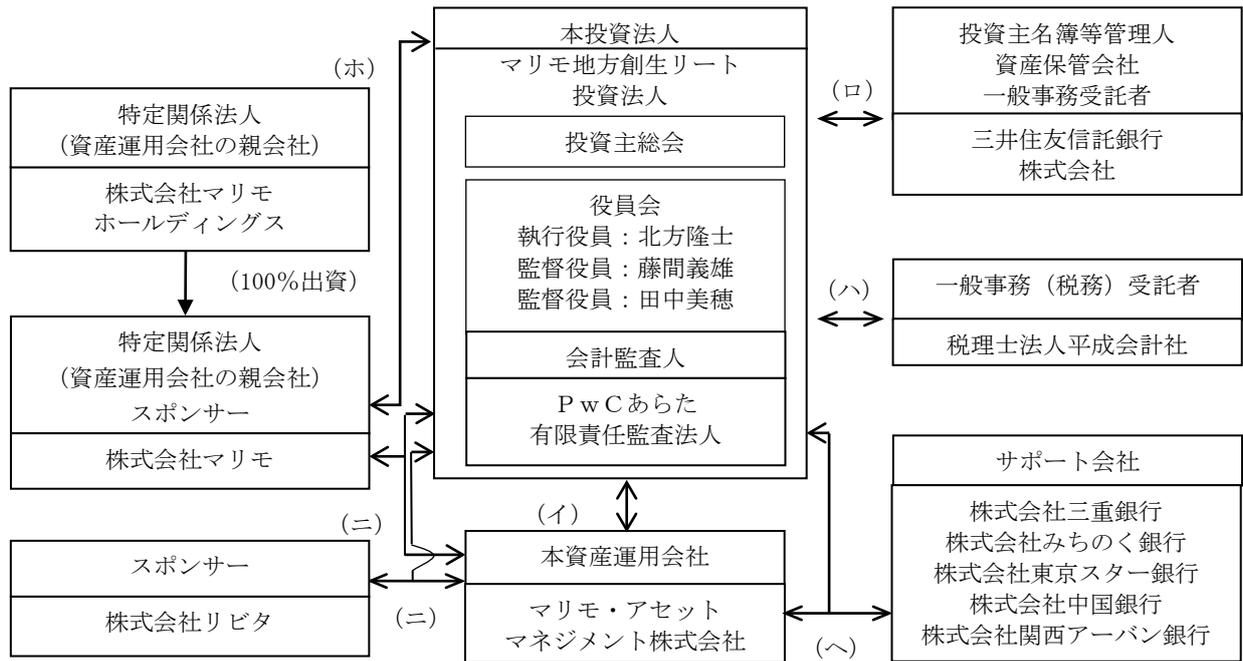
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、本投資法人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。

本投資法人の第1期営業期間は、平成28年2月5日から平成28年12月31日までですが、当該営業期間が9か月を超えることから中間決算を行うものです。また、今後の本投資法人の決算期は6月末日及び12月末日となります。

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組図



<契約の名称>

- (イ) 資産運用委託契約
 - (ロ) 資産保管委託契約／一般事務委託契約／投資主名簿等管理事務委託契約
 - (ハ) 税務事務委託契約
 - (ニ) スポンサーパイプライン・サポート契約
 - (ホ) 不動産信託受益権売買契約／本投資法人が平成 28 年 8 月 1 日付で取得した不動産信託受益権 17 物件（以下、別途注記する場合を除き、「保有資産」といいます。）に係る信託受託者との間における当該信託の信託財産である不動産に係るマスターリース契約／プロパティマネジメント業務委託契約
 - (ヘ) サポート協定(注)
- (注) サポート協定は各サポート会社（本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート協定を締結している者をいいます。以下同じです。）との間で本投資法人及びマリモ・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。）が個別に締結しています。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の社名、運営上の役割及び関係業務内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	マリモ地方創生リート投資法人	規約に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、不動産関連資産を主たる投資対象として、運用資産の運用を行うものとします。
資産運用会社	マリモ・アセットマネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成 28 年 2 月 5 日付で資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>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。）上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第 198 条第 1 項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)ないし(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下「役員会」といいます。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資主名簿等管理人 一般事務受託者 資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	<p>本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で平成28年1月29日付で投資主名簿等管理事務委託契約を締結し（本投資法人は平成28年2月5日付で本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）、また、本投資法人との間で平成28年2月5日付で一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、(イ)投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、(ロ)投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、(ホ)新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者からの申出の受付に関する事務並びに(ヘ)投資主総会に関する機関の運営に関する事務等を行います。また、一般事務委託契約に基づき、(イ)機関の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）、(ロ)計算に関する事務、(ハ)会計帳簿の作成に関する事務及び(ニ)納税に関する事務等を行います。</p> <p>さらに、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p>
一般事務（税務）受託者	税理士法人平成会計社	<p>本投資法人との間で平成28年2月5日付で税理士業務に関する業務委託契約書（その後の変更を含み、以下「税務事務委託契約」といいます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、税務事務委託契約に基づき、納税に関する事務を行います。</p>
資産運用会社の親会社 スポンサー	株式会社マリモ	<p>本資産運用会社の親会社です。</p> <p>本投資法人及び本資産運用会社との間で平成28年2月24日付でスポンサーパイプライン・サポート契約を締結しており、物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。</p> <p>また、本投資法人との間で平成28年6月15日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、平成28年8月1日付で、本投資法人に対して16,170百万円（取得価格合計）で保有資産の全部を譲渡しました。</p> <p>さらに、信託受託者との間で締結したマスターリース契約（その後の変更を含みます。）に基づき、同日より、信託受託者から保有資産の全部を賃借しています（注）。なお、当該契約は、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であり、それ以外についてはパス・スルー型マスターリース契約です。</p> <p>加えて、信託受託者との間で締結したプロパティマネジメント業務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、保有資産の全部のプロパティマネジメント業務を受託しています（注）。</p>
資産運用会社の親会社	株式会社マリモ ホールディングス	株式会社マリモの親会社です。

（注） マスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約の締結日は、ヤマダ電機テックランド三原店については平成27年11月30日、（仮称）MRRおおむたについては平成28年4月27日であり、これらを除く保有資産については平成28年3月29日です。

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
スポンサー	株式会社リビタ	スポンサーパイプライン・サポート契約に基づきスポンサーサポートの提供を行います。 本資産運用会社の株主です。
サポート会社	株式会社三重銀行 株式会社みちのく銀行 株式会社東京スター銀行 株式会社中国銀行 株式会社関西アーバン銀行	サポート協定に基づきサポートの提供を行います。 サポート会社のうち、株式会社三重銀行及び株式会社みちのく銀行は、本資産運用会社の株主です。

(4) 匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（平成28年6月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(当中間期の概況)

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社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（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場（銘柄コード 3470）しました。これらにより、発行済投資口の総口数は、当中間期末（平成28年7月31日）時点で、90,500口となりました。

② 運用環境

当中間期におけるわが国の経済は、デフレ脱却と日本経済の再生を目指したアベノミクスの金融緩和と財政政策により、企業業績や個人消費は緩やかに回復しており、本投資法人のポートフォリオの過半を占めるレジデンスを取り巻く環境については、総務省統計局「住宅・土地統計調査」によると、全国の民間借家（非木造）の世帯数は増加傾向にあり、国土交通省「建築着工統計調査報告」による新設住宅着工戸数（貸家）は、平成28年4月から7月において前年比11.1%増となり、需給動向が底堅く推移しています。

一方、グローバル経済においては、イギリスのEU離脱問題や中国経済の減速など経済の下振れリスクが高まっています。

このような経済環境の下、地方の不動産売買市場については、首都圏を中心とした不動産マーケットの過熱感により、地方の不動産をターゲットとする不動産投資プレイヤーの増加、価格競争の激化などの影響を受け、不動産価格が上昇し続けており、投資対象不動産の競争力やポテンシャルの分析が益々、重要となっています。

なお、金融市場については、日銀による「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」の導入を背景に、短期・長期金利の低下が続いており、金利水準は当面低水準で推移し、J-REITにおいても良好な資金調達環境が継続するものと思われます。

③ 運用状況

本投資法人は、平成28年6月15日にアルティザ仙台花京院他16物件（取得価格16,170百万円）に係る売買契約を締結し、平成28年8月1日に取得しました。なお、当中間期末（平成28年7月31日）時点において資産の運用は開始していません。

④ 資金調達の状況

当中間期においては、平成28年7月28日にJ-REIT市場への新規上場に伴う公募増資により、88,500口の新投資口の発行を行い、7,832百万円の資金を調達しました。この結果、当中間期末（平成28年7月31日）時点における出資総額は、8,032百万円となりました。

⑤ 業績の概要

当中間期の業績は、営業収益なし、営業損失12百万円、経常損失147百万円、中間純損失148百万円となりました。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

(A) 外部成長戦略

本投資法人は、各アセットタイプに応じて投資エリアを区分し、収益が相対的に安定していると考えられるレジデンスと、まちの活性化につながるともに、スポンサーである株式会社マリモの市街地再開発事業による取得機会を期待することができる地域密着型の商業施設を中心としたポートフォリオを構築しつつ、異なる収益特性を有する資産の組み合わせによるリスク分散と投資機会の拡大を図ることを目的に、ホテル、オフィス及び駐車場へも投資します。

株式会社マリモとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、新築レジデンス8棟（名古屋市、岡山市、福岡市）、新築ホテル1棟（京都市）、商業施設1棟（熊本市）の合計10棟（注）について、株式会社リビタとのスポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、オフィスをコンバージョンしたシェア型複合ホテル2棟（金沢市）（注）について、それぞれ優先的売買交渉権が付与されている他、サポート会社である地域金融機関5行からの物件情報の提供や本資産運用会社の独自のネットワークを活用し、相対的に高い利回りが期待できる物件を取得することにより資産規模の拡大を目指します。

（注） 未竣工の物件も含まれます。

(B) 内部成長戦略

本投資法人は、スポンサーである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標とします。

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、戦略的なリニューアル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き上げ、未稼働駐車場の外部貸しによる駐車場稼働率の向上により、賃貸収入の拡大を図るとともに、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、水道光熱費・募集費用等の各種費用の削減に取組み、賃貸収益の維持・改善を図ります。

(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という観点から、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、財務体質の健全化に配慮した資金調達に努めています。

下記「②決算後に生じた重要な事実（B）資金の借入れ」記載の通り、平成28年8月1日に9,560百万円の借入れを行いました。借入先については、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構築しています。また、借入金の構成におきましては、借入金の過半を占める5,000百万円について、借入期間5年又は7年の固定金利にて調達することで将来の金利上昇リスクに備えるとともに、日銀の金融緩和や市場金利の動向に鑑み、借入期間1年又は3年の変動金利による調達も併用することで投資主価値の最大化を図ります。

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28年6月27日及び平成28年7月21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、平成28年8月31日に払込が完了しています。この結果、出資総額は8,074,023,872円、発行済投資口の総口数は90,968口となっています。

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	468口
発行価額（払込金額）	1口当たり金88,504円
発行価額（払込金額）の総額	41,419,872円
払込期日	平成28年8月31日
割当先	SMB C日興証券株式会社

（資金使途）

本第三者割当による新投資口発行の手取金（41,419,872円）については、平成28年8月1日付の「国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ」に記載の取得資産の取得資金として借り入れた借入金の返済又は将来の新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部に充当します。

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、平成28年8月1日付で下記「(C) 資産の取得」記載17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、株式会社三重銀行、株式会社新生銀行、株式会社中国銀行及び株式会社りそな銀行より合計9,560百万円の借入れを行いました。詳細は、以下の通りです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率	借入日	元本 返済日	返済方法	摘要
トラン シェA	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	1,230	0.26000% (変動金利) (注1)	平成28年 8月1日	平成29年 8月1日	期限一括	無担保 無保証
トラン シェB	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 株式会社三重銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社りそな銀行	3,330	0.66000% (変動金利) (注2)	平成28年 8月1日	平成31年 8月1日	期限一括	無担保 無保証
トラン シェC	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行	3,500	0.86669% (固定金利)	平成28年 8月1日	平成33年 8月2日	期限一括	無担保 無保証
トラン シェD	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	1,500	1.09908% (固定金利)	平成28年 8月1日	平成35年 8月1日 (注3)	一部分割 (注3)	無担保 無保証

(注1) 平成28年8月1日から平成28年10月31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2) 平成28年8月1日から平成28年10月31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) 元本返済については、初回を平成28年11月1日とし、以降3か月毎1日に、7,500,000円ずつ返済し、残額を元本返済日に返済する予定です。

(C)資産の取得

本投資法人は、平成28年8月1日に下記17物件（取得価格16,170百万円）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1)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得年月日
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市 宮城野区	株式会社 マリモ	2,730	3,370	平成28年 8月1日
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋 市中区	株式会社 マリモ	400	497	平成28年 8月1日
Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市 博多区	株式会社 マリモ	1,060	1,150	平成28年 8月1日
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市 博多区	株式会社 マリモ	500	514	平成28年 8月1日
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷 区	株式会社 マリモ	610	639	平成28年 8月1日
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜 市都筑区	株式会社 マリモ	1,050	1,070	平成28年 8月1日
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎 市川崎区	株式会社 マリモ	780	868	平成28年 8月1日
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間 市	株式会社 マリモ	1,130	1,240	平成28年 8月1日
Cp-01	(仮称)MRR おおむた (注2)	福岡県大牟田 市	株式会社 マリモ	1,250	1,260	平成28年 8月1日
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市 垂水区	株式会社 マリモ	500	503	平成28年 8月1日
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮城県宮崎市	株式会社 マリモ	250	389	平成28年 8月1日
Cp-04	ヤマダ電機テックランド 三原店	広島県三原市	株式会社 マリモ	2,000	2,600	平成28年 8月1日
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	株式会社 マリモ	950	1,060	平成28年 8月1日
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	株式会社 マリモ	220	220	平成28年 8月1日
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	株式会社 マリモ	740	826	平成28年 8月1日
Op-01	(仮称)MRR デルタビル (注2)	広島県広島市 中区	株式会社 マリモ	1,200	1,210	平成28年 8月1日
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市 博多区	株式会社 マリモ	800	910	平成28年 8月1日
合計(17物件)				16,170	18,326	-

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。また、「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2) (仮称)MRR おおむた及び(仮称)MRR デルタビルについては、本書の日付現在の物件名称はO-MUTA REX及びデルタビルです。名称変更に係る手続は順次進めていく予定です。

③ 運用状況の見通し

平成28年12月期（平成28年2月5日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。

	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 金を含む)	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
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
28年12月期	603	304	11	11	576	125	451
29年6月期	724	295	237	237	3,148	2,607	541

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「平成28年12月期（平成28年2月5日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動す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。

平成28年12月期（平成28年2月5日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29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"> ▶ 平成28年12月期（第1期）（平成28年2月5日～平成28年12月31日）（331日） ▶ 平成29年6月期（第2期）（平成29年1月1日～平成29年6月30日）（181日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 保有資産を平成29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"> ▶ 保有資産の賃貸事業収益については、前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及び締結済みの賃貸借契約の内容をベースに、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"> ▶ 営業費用のうち主たる項目は以下の通りです。 <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse; width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">平成28年12月期</th> <th style="text-align: center;">平成29年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">206百万円</td> <td style="text-align: right;">307百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> <td style="text-align: right;">36百万円</td> </tr> <tr> <td>（内維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">17百万円</td> <td style="text-align: right;">21百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">8百万円</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> <td style="text-align: right;">59百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">136百万円</td> <td style="text-align: right;">164百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">92百万円</td> <td style="text-align: right;">121百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">28百万円</td> <td style="text-align: right;">57百万円</td> </tr> </tbody> </table> ▶ 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、前受益者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。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、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため平成28年12月期については費用計上されません。取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は43百万円となります。したがって、平成29年度の固定資産税及び都市計画税等が平成29年6月期から費用計上されることとなります。なお、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、平成29年6月期に59百万円、平成29年12月期に59百万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28年12月期に8百万円、平成29年6月期に10百万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、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成28年12月期に136百万円を、平成29年6月期に164百万円を、それぞれ見込んでいます。 		平成28年12月期	平成29年6月期	賃貸事業費用計	206百万円	307百万円	管理委託費	30百万円	36百万円	（内維持管理費）	12百万円	15百万円	（内プロパティ・マネジメント費用）	17百万円	21百万円	修繕費	8百万円	10百万円	公租公課	0百万円	59百万円	減価償却費	136百万円	164百万円	賃貸事業費用以外計	92百万円	121百万円	運用報酬	28百万円	57百万円
	平成28年12月期	平成29年6月期																													
賃貸事業費用計	206百万円	307百万円																													
管理委託費	30百万円	36百万円																													
（内維持管理費）	12百万円	15百万円																													
（内プロパティ・マネジメント費用）	17百万円	21百万円																													
修繕費	8百万円	10百万円																													
公租公課	0百万円	59百万円																													
減価償却費	136百万円	164百万円																													
賃貸事業費用以外計	92百万円	121百万円																													
運用報酬	28百万円	57百万円																													
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 平成28年12月期は、292百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として142百万円、本投資法人創立費として58百万円、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として92百万円を見込んでいます。これらの費用のうち、会計上及び税務上一括費用計上が認められているものにつきましては、平成28年12月期に一括費用計上することを前提としています。 ▶ 支払利息及びその他融資関連費用として、平成29年6月期に58百万円を見込んでいます。 																														
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 有利子負債総額は、平成28年12月期末9,545百万円、平成29年6月期末9,080百万円を前提としています。 ▶ 平成29年6月期中に資産の取得、その他各種費用支払いに伴う消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、平成29年6月期に借入金450百万円を返済すること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。 																														
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本書の日付現在発行済みである投資口90,968口から、平成29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（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、平成28年12月期及び平成29年6月期の予想期末発行済投資口数90,968口により算出しています。 																														

項目	前提条件
<p>1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 まない)</p>	<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。
<p>1 口当たり 利益超過 分配金</p>	<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。 ➤ 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 28 年 12 月期及び平成 29 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います。 ➤ 保有資産に係る減価償却費として、平成 28 年 12 月期に 136 百万円、平成 29 年 6 月期に 164 百万円を見込中、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、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）は平成 28 年 12 月期において 15 百万円、平成 29 年 6 月期において 29 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 28 年 12 月期及び平成 29 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、利益超過分配金総額として、それぞれ、41 百万円、49 百万円を見込んでいます（注 1）。この場合、当該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 30.0%、30.0%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 35.4%、71.4%となる見込みです。 <p>（注 1）利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施されるものとします（後記<（ご参考）本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法>の「B.実施方法」をご参照ください。）。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 1 期（平成 28 年 12 月期）及び第 2 期（平成 29 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、後記<利益超過分配の実施について>に記載するとおり、本書の日付現在、平成 28 年 12 月期及び平成 29 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 28 年 12 月期及び平成 29 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、平成 28 年 12 月期及び平成 29 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。以下同じです。</p>
<p>その他</p>	<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。

※本投資法人は、次の〈利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針〉及び〈現状認識〉等に基づいて1口当たり利益超過分配金に係る前提条件を公表しております。

〈利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針〉

本投資法人の主な投資対象となる地方に所在する不動産は、東京圏に所在する不動産と比較して土地の価格が相対的に安価であるため、資産全体に占める建物割合が相対的に高くなり、結果として高い減価償却費を計上できる傾向があります。他方で、本投資法人の保有資産の現状等に鑑みて、計算期間毎に見込まれる減価償却費として計上される金額に対して、実際に必要となる資本的支出は低額にとどまることが予想され、また、将来の資本的支出の金額の予測可能性は高く、実際の金額との差異も大きくはならないものと考えています。また、資産全体に占める建物割合が高いため、建物を取得する取引に課される消費税の割合も高くなる傾向にあります。本投資法人のポートフォリオは総合型としており、消費税還付の対象となる商業施設、オフィス及びホテルが保有資産のうち約5割（取得価格ベース）を占めています。当面は、この割合が大きく変動する予定もなく、物件を取得するごとに内部留保が蓄積されることを想定しています。

このように、地方に所在する不動産を中心としつつ、商業施設、オフィス及びホテルを含む本投資法人のポートフォリオの特性等を考慮し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応が可能であり、かつ、資金需要（資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保していることを前提として、資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段の一つとして、その実施が最適と考えられる場合には利益超過分配を実施することが、投資主価値を最大化するものと考えています。

〈現状認識〉

本書の日付現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況、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28年12月期及び平成29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います。

保有資産に係る減価償却費として、平成28年12月期に136百万円、平成29年6月期に164百万円を見込む中、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当該期間に対応する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）は平成28年12月期において15百万円、平成29年6月期において29百万円に留まるため、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。

〈利益超過分配の実施について〉

本書の日付現在、平成28年12月期及び平成29年6月期に関しては、各計算期間の末日において、保有する不動産等の鑑定評価額の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と次期の資本的支出予定額の合計を上回る見込みであり、かつ、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でいることから、各計算期間において、投信協会の諸規則に定める金額を上限とし、かつ、減価償却費の30%に相当する金額について、利益超過分配を行うことが相当であると考えています。加えて、利益超過分配の額は、ペイアウトレシオが75%を上回らない金額を上限としています。

以上の判断及び方針に基づき、本書の日付現在、平成28年12月期及び平成29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、総額で、それぞれ、41百万円、49百万円の利益超過分配を見込んでおります。この場合、当該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30.0%、30.0%に相当する金額となり、ペイアウトレシオは、それぞれ35.4%、71.4%となる見込みです。

〈（ご参考）本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法〉

A. 利益超過分配に関する基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、キャッシュマネジメント方針の一環として、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う場合があります。

利益超過分配は、前記〈利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針〉に記載のとおり、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであることから、每期又は数

期にわたって継続的に実施することを予定するものではありませんが、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性があります。また、利益超過分配を実施した場合、当該金額は、出資の払戻しとして、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります。

（注）利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

B. 実施方法

本投資法人が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場合には、具体的には、以下のとおり実施の可否及び金額を決定します。

本投資法人は、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、利益超過分配を行います。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益超過分配を行わない場合もあります。

利益超過分配を行う場合には、投信協会の諸規則に定める金額を上限とし、かつ、減価償却費の30%に相当する金額を限度とします。

当該計算期間における実際の利益超過分配金の額は、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し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保し、財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、本投資法人が計算期間毎に決定する額とします（注）。実際の分配金額については、金融環境や不動産投資信託市場の状況等も勘案して決定することになりますが、ペイアウトレシオを参考指標とし、ペイアウトレシオが75%を上回ることをしない範囲の金額とします。

（注）投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

(3) 投資リスク

有価証券届出書（平成28年6月27日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

		当中間期 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		7,934,384
前払費用		549
未収消費税等		6,379
その他		976
流動資産合計		7,942,289
固定資産		
無形固定資産		
ソフトウェア		5,807
無形固定資産合計		5,807
投資その他の資産		
差入保証金		10,000
投資その他の資産合計		10,000
固定資産合計		15,807
資産合計		7,958,097

（単位：千円）

		当中間期 (平成28年7月31日)
負債の部		
流動負債		
未払金		68,048
未払費用		5,162
未払法人税等		504
その他		41
流動負債合計		73,757
負債合計		73,757
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		8,032,604
剰余金		
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）		△ 148,263
剰余金合計		△ 148,263
投資主資本合計		7,884,340
純資産合計		※1 7,884,340
負債純資産合計		7,958,097

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	当中間期	
	自 平成28年2月 5日	至 平成28年7月31日
営業費用		
資産保管手数料		1,172
一般事務委託手数料		2,631
役員報酬		2,400
公租公課		5,135
その他営業費用		1,188
営業費用合計		12,527
営業損失（△）		△12,527
営業外費用		
創立費		55,371
投資口交付費		79,861
営業外費用合計		135,232
経常損失（△）		△147,759
税引前中間純損失（△）		△147,759
法人税、住民税及び事業税		504
法人税等合計		504
中間純損失（△）		△148,263
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）		△148,263

(3) 中間投資主資本等変動計算書

当中間期（自 平成28年2月5日 至 平成28年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益又は 中間未処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当中間期変動額					
新投資口の発行	8,032,604			8,032,604	8,032,604
中間純損失(△)		△148,263	△148,263	△148,263	△148,263
当中間期変動額合計	8,032,604	△148,263	△148,263	7,884,340	7,884,340
当中間期末残高	※1 8,032,604	△148,263	△148,263	7,884,340	7,884,340

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間期	
	自 平成28年2月 5日	至 平成28年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純損失（△）		△ 147,759
減価償却費		98
投資口交付費		79,861
未収消費税等の増減額（△は増加）		△ 6,379
前払費用の増減額（△は増加）		△ 549
未払金の増減額（△は減少）		5,887
未払費用の増減額（△は減少）		5,162
その他		△934
小計		△ 64,613
営業活動によるキャッシュ・フロー		
		△ 64,613
投資活動によるキャッシュ・フロー		
差入保証金の差入による支出		△ 10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資口の発行による収入		8,008,998
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,008,998
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		7,934,384
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の中間期末残高		※1 7,934,384

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	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耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
3. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	中間キャッシュ・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。
4. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。

(7) 中間財務諸表に関する注記事項

[中間貸借対照表に関する注記]

※1. 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

当中間期 (平成28年7月31日)
50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

該当事項はありません。

[中間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

	当中間期 自 平成28年2月 5日 至 平成28年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	90,500口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	当中間期 自 平成28年2月 5日 至 平成28年7月31日
現金及び預金	7,934,384千円
現金及び現金同等物	7,934,384千円

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

平成28年7月31日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	7,934,384	7,934,384	-
資産計	7,934,384	7,934,384	-

(注) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

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。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

該当事項はありません。

[持分法損益関係に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[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

当中間期（自 平成28年2月5日 至 平成28年7月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

②有形固定資産

有形固定資産を保有していないため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

	当中間期 自 平成28年2月 5日 至 平成28年7月31日
1口当たり純資産額	87,119円
1口当たり中間純損失（△）	△37,177円

(注1) 1口当たり中間純損失は、中間純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり中間純損失については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 平成28年2月 5日 至 平成28年7月31日
中間純損失（△）（千円）	△148,263
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-
普通投資口に係る中間純損失（△）（千円）	△148,263
期中平均投資口数（口）	3,988

[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28年6月27日及び平成28年7月21日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成28年8月31日に払込が完了しています。この結果、出資総額は8,074,023,872円、発行済投資口の総口数は90,968口となっています。

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	468口
発行価額（払込金額）	1口当たり金88,504円
発行価額（払込金額）の総額	41,419,872円
払込期日	平成28年8月31日
割当先	SMB C日興証券株式会社

（資金使途）

本第三者割当による新投資口発行の手取金（41,419,872円）については、平成28年8月1日付の「国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ」に記載の取得資産の取得資金として借り入れた借入金の返済又は将来の新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部に充当します。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、平成28年8月1日付で下記「3. 資産の取得」記載17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、株式会社三重銀行、株式会社新生銀行、株式会社中国銀行及び株式会社りそな銀行より合計9,560百万円の借入れを行いました。詳細は、以下の通りです。

	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A	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	1,230	0.26000% (変動金利) (注1)	平成28年 8月1日	平成29年 8月1日	期限一括	無担保 無保証
トラン シェB	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 株式会社三重銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社りそな銀行	3,330	0.66000% (変動金利) (注2)	平成28年 8月1日	平成31年 8月1日	期限一括	無担保 無保証
トラン シェC	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行 株式会社新生銀行 株式会社中国銀行	3,500	0.86669% (固定金利)	平成28年 8月1日	平成33年 8月2日	期限一括	無担保 無保証
トラン シェD	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	1,500	1.09908% (固定金利)	平成28年 8月1日	平成35年 8月1日 (注3)	一部分割 (注3)	無担保 無保証

(注1) 平成28年8月1日から平成28年10月31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2) 平成28年8月1日から平成28年10月31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) 元本返済については、初回を平成28年11月1日とし、以降3か月毎1日に、7,500,000円ずつ弁済し、残額を元本弁済日に弁済する予定です。

3. 資産の取得

本投資法人は、平成28年8月1日に下記17物件（取得価格16,170百万円）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1)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得年月日
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市 宮城野区	株式会社 マリモ	2,730	3,370	平成28年 8月1日
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋 市中区	株式会社 マリモ	400	497	平成28年 8月1日
Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市 博多区	株式会社 マリモ	1,060	1,150	平成28年 8月1日
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市 博多区	株式会社 マリモ	500	514	平成28年 8月1日
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷 区	株式会社 マリモ	610	639	平成28年 8月1日
Rt-02	アルティザ都筑中央公園	神奈川県横浜 市都筑区	株式会社 マリモ	1,050	1,070	平成28年 8月1日
Rt-03	アルティザ川崎EAST	神奈川県川崎 市川崎区	株式会社 マリモ	780	868	平成28年 8月1日
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間 市	株式会社 マリモ	1,130	1,240	平成28年 8月1日
Cp-01	(仮称) MRRおおむた (注2)	福岡県大牟田 市	株式会社 マリモ	1,250	1,260	平成28年 8月1日
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市 垂水区	株式会社 マリモ	500	503	平成28年 8月1日
Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮城県宮崎市	株式会社 マリモ	250	389	平成28年 8月1日
Cp-04	ヤマダ電機テックランド 三原店	広島県三原市	株式会社 マリモ	2,000	2,600	平成28年 8月1日
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	株式会社 マリモ	950	1,060	平成28年 8月1日
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	株式会社 マリモ	220	220	平成28年 8月1日
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	株式会社 マリモ	740	826	平成28年 8月1日
Op-01	(仮称) MRRデルタビル (注2)	広島県広島市 中区	株式会社 マリモ	1,200	1,210	平成28年 8月1日
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市 博多区	株式会社 マリモ	800	910	平成28年 8月1日
合計(17物件)				16,170	18,326	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィスを表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。また、「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2) (仮称) MRRおおむた及び(仮称) MRRデルタビルについては、本書の日付現在の物件名称はO-MUTA REX及びデルタビルです。名称変更に係る手続は順次進めていく予定です。

(8) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当中間期末（平成28年7月31日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		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	(注1)
平成 28 年 7 月 28 日	公募増資	88,500	90,500	7,832	8,032	(注2)

(注1) 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2) 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。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当中間期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当中間期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当中間期 平成28年7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	-	-
		その他地域	-	-
		東京圏	-	-
	商業施設	地方都市	-	-
		その他地域	-	-
		東京圏	-	-
	ホテル	地方都市	-	-
		その他地域	-	-
		東京圏	-	-
	オフィス	地方都市	-	-
		その他地域	-	-
		東京圏	-	-
信託不動産合計			-	-
預金・その他の資産			7,958	100.0
資産総額			7,958	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」は当中間期末日現在における中間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。

	当中間期 平成28年7月31日現在	
	金額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
負債総額	73	0.9
純資産総額	7,884	99.1
資産総額	7,958	100.0

(注) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、当中間期末日現在における中間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

本投資法人は当中間期末（平成28年7月31日）時点において資産の運用を開始していませんが、本書の日付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 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	中間期末帳簿 価額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	取得時 鑑定 評価額 (百万円) (注5)	対取得時 鑑定 評価額 (%) (注6)	所有形態	取得 年月日
レジデンス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	2,730	—	16.8	3,370	81.0	信託受益権	平成28年 8月1日
	Rp-02	アルティザ 上前津	400	—	2.4	497	80.4	信託受益権	平成28年 8月1日
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	1,060	—	6.5	1,150	92.1	信託受益権	平成28年 8月1日
	Rp-04	アルティザ 博多駅南	500	—	3.0	514	97.2	信託受益権	平成28年 8月1日
	Rt-01	アルティザ 池尻	610	—	3.7	639	95.4	信託受益権	平成28年 8月1日
	Rt-02	アルティザ 都筑中央公園	1,050	—	6.4	1,070	98.1	信託受益権	平成28年 8月1日
	Rt-03	アルティザ 川崎EAST	780	—	4.8	868	89.8	信託受益権	平成28年 8月1日
	Rt-04	アルティザ 相武台	1,130	—	6.9	1,240	91.1	信託受益権	平成28年 8月1日
	小計／平均			8,260	—	51.0	9,348	88.3	—
商業施設	Cp-01	(仮称) MRR おおむた	1,250	—	7.7	1,260	99.2	信託受益権	平成28年 8月1日
	Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	500	—	3.0	503	99.4	信託受益権	平成28年 8月1日
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	250	—	1.5	389	64.2	信託受益権	平成28年 8月1日
	Cp-04	ヤマダ電機 テックランド 三原店	2,000	—	12.3	2,600	76.9	信託受益権	平成28年 8月1日
	Cp-05	ヤマダ電機 テックランド 時津店	950	—	5.8	1,060	89.6	信託受益権	平成28年 8月1日
	Cp-06	セブンイレブン 甲府相生1丁目 店(底地)	220	—	1.3	220	100	信託受益権	平成28年 8月1日
	小計／平均			5,170	—	31.9	6,032	85.7	—
ホテル	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	740	—	4.5	826	89.5	信託受益権	平成28年 8月1日
	小計／平均			740	—	4.5	826	89.5	—
オフィス	Op-01	(仮称) MRR デルタビル	1,200	—	7.4	1,210	99.1	信託受益権	平成28年 8月1日
	Op-02	プレスト 博多祇園ビル	800	—	4.9	910	87.9	信託受益権	平成28年 8月1日
	小計／平均			2,000	—	12.3	2,120	94.3	—
合計／平均			16,170	—	100.0	18,326	88.2	—	—

(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)MRRおおむた及び(仮称)MRRデルタビルについては、本書の日付現在の物件名称はO-MUTA REX及びデルタビルです。名称変更に係る手続は順次進めていく予定です。
- (注3) 「取得価格」は、本件売買契約に記載された各物件の売買代金（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物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- (注5) 各物件の鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、ヤマダ電機テックランド三原店を除く各物件の「不動産鑑定評価額」には、平成28年1月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、ヤマダ電機テックランド三原店の「不動産鑑定評価額」には、平成28年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- (注6) 「対不動産鑑定評価額」は、各物件の取得価格を不動産鑑定評価額で除した値をいい、小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、合計欄には、取得価格の合計を不動産鑑定評価額の合計で除した値を、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

本投資法人は当中間期末（平成28年7月31日）時点において資産の運用を開始していませんが、本書の日付現在における保有資産の、平成28年7月31日時点におけ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)	年間 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 ザ仙台北 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	233	9,499.44	9,810.37	163	96.8
	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	35	1,096.48	1,096.48	44	100.0
	Rp-03	アルティ ザ博多ブ 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	86	3,608.13	3,804.39	111	94.8
	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	39	1,617.88	1,691.50	63	95.6
	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	31	586.28	641.16	17	91.4
	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	74	3,603.89	3,731.75	60	96.6
	Rt-03	アルティ ザ川崎E AST	神奈川 県川崎 市川崎 区	1,628.25	3,055.80	平成10年 3月25日	55	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	98	5,436.97	5,703.73	80	95.3

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)	年間 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	(仮称) MRR おお むた	福岡県 大牟田 市	20,039.48	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 (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 (注9)	110	6,404.76	6,404.76	8	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	平成20年 6月26日	38	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	31	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	① 7,679.69 ② 1,859.00 (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	—	—	15	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	(仮称) MRR 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	92	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	60	1,931.47	1,931.47	1	100.0
合計/平均				60,700.96	65,026.27	—	1,364	64,644.96	65,675.27	574	98.4

(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) 「年間賃料収入」は、平成28年7月末日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成28年7月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額

の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成28年7月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更された場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いています。

- (注5) 「賃貸面積」は、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、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28年7月末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、各物件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28年7月末日現在における、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) 敷地内に8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、本投資法人が取得する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 主要な不動産に関する情報

本投資法人は当中間期末（平成28年7月31日）時点において資産の運用を開始していませんが、本書の日付現在における各保有資産につき、平成28年7月31日時点におけるテナントとの契約状況を前提とした主要な不動産（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)	月額賃料収入 (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	163	19,420	9,499.4 ㎡	9,810.37 ㎡	96.8%
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28年7月末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) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパス・スルー型マスターリース契約の場合には、平成28年7月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産会社若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いています。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いています。
- (注3) 「稼働率」は、平成28年7月末日現在の稼働率（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。なお、本投資法人による取得を条件として効力が発生する停止条件付不動産賃貸借契約を本投資法人とテナントの間で締結している場合は、取得日に賃貸借が開始しているものと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

本投資法人は当中間期末（平成28年7月31日）時点において資産の運用を開始していませんが、本書の日付現在における保有資産につき、平成28年7月31日時点におけるテナントとの契約状況を前提とした主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めることにな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	年間賃料		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)	(m 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	17.9%	該当事項は ありません。	(注5)

(注1) 「年間賃料」は、平成28年7月末日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成28年7月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いています。

(注2) 平成28年7月末日現在における運用資産の総月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）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28年7月末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位は切り捨てて記載しています。）。

(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。