

2021年12月期 決算短信 (REIT)

2022年2月18日

不動産投資信託証券発行者名 マリモ地方創生リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3470 U R L <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 2022年3月24日 分配金支払開始予定日 2022年3月16日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2021年12月期の運用、資産の状況 (2021年7月1日～2021年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年12月期	1,402	6.8	654	14.6	551	14.6	550	14.6
2021年6月期	1,313	2.5	570	△1.9	481	0.3	480	0.3

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2021年12月期	3,604	3.7	1.7	39.3
2021年6月期	3,145	3.2	1.5	36.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年12月期	3,604	550	320	48	3,924	599	100.0	3.7
2021年6月期	3,146	480	426	65	3,572	545	100.0	3.2

(注1) 2021年6月期の利益超過分配金総額の内訳は、一時差異等調整引当額からの分配金総額は1百万円 (1口当たり7円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は63百万円 (1口当たり419円) となります。

2021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8円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は47百万円 (1口当たり312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、2021年6月期については0.005、2021年12月期については0.004です。

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年12月期	33,001	14,837	45.0	97,179
2021年6月期	32,851	14,832	45.1	97,147

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年12月期	982	△140	△560	2,020
2021年6月期	695	△554	△256	1,738

2. 2022年6月期の運用状況の予想（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期の運用状況の予想（2022年7月1日～2022年12月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2022年6月期	1,765	25.9	825	26.2	675	22.5	674	22.6	3,499	316	3,815
2022年12月期	1,700	△3.7	750	△9.0	597	△11.5	596	△11.5	3,095	434	3,529

(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)
 (2022年6月期) 3,499円 (2022年12月期) 3,095円

(注) 「対前期増減率」については、「2022年6月期」は2021年12月期にかかる実数値との比較、「2022年12月期」は2022年6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 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2021年12月期	152,680口	2021年6月期	152,680口
② 期末自己投資口数	2021年12月期	一口	2021年6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、34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、8ページ記載の「2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31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	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 会計方針の変更に関する注記	21
(9) 財務諸表に関する注記事項	22
(10) 発行済投資口の総口数の増減	37
3. 参考情報	39
(1) 運用資産等の価格に関する情報	39
(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1）で設立され、2016年3月16日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長第113号）。さらに、2016年7月28日を払込期日とした公募による新投資口の発行（88,500口）を行い、2016年7月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 3470）しました。当期末における発行済投資口の総口数は152,680口となっています（注2）。

（注1）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。

（注2）本投資法人は、2022年1月18日及び同年2月15日に新投資口の発行を行いました。詳細は、後記「（次期の見通し）② 決算後に生じた重要な事実（A）新投資口の発行」をご参照下さい。

② 投資環境

当期（2021年12月期）における日本の経済状況について、2021年7月-9月期の実質GDP成長率（季節調整済 2次速報）は前期比年率換算-3.6%とマイナス成長になりました。2021年1月-3月期と比較すると、2021年7月-9月期の民間需要は前年同期比-0.7%から-1.4%と悪化しました。理由としては、新型コロナウイルス感染症の収束について先行きが不透明であり、国内需要等を中心に経済活動が減速したことが挙げられます。

今後については新型コロナウイルス感染症の感染者数が、2022年1月より再度増加しており、収束時期が不明であることから、経済活動の回復には、なお時間がかかるものと想定しています。

(金融市場)

世界的な金融緩和状況が続いており、全銀協日本円TIBORの3か月物は、2021年6月29日より2021年7月29日までの間で、0.05909%にて推移しました。そして、2021年7月30日より2021年12月28日までの間は0.05727%にて、2021年12月29日以降は0.06727%にて推移しています。今後においても、新型コロナウイルス感染症の影響など先行不透明な状況が続きますので、金融市場の変動の影響に留意する必要があると思われます。

(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（2021年12月）」によれば、2021年1月～11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1兆3,914億円と前年同期と比べて1,961億円（対前年同期比+16.4%）増加し、譲渡実績は譲渡価格合計3,457億円と前年同期と比べて1,255億円（対前年同期比+57.0%）増加しました。要因としては、前期に引き続き緩和的な資金供給環境が継続し不動産価格が高騰した結果、不動産売却益が確保しやすい状況であり譲渡実績が増加したものと考えられます。今後、新型コロナウイルス感染症の状況、金利等も含めて留意する必要があると思われます。

(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」によれば、2021年7月から9月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパーマーケットについては、全国平均で-0.4%減少しており、エリア別では四国エリア-2.5%、九州エリア-2.2%、中国エリア-2.1%、中部エリア-1.2%と減少しています。ドラッグストアについては、全国平均で+1.9%、特にエリア別では東北エリア+6.6%、中部エリア+4.2%、四国エリア+3.0%と、全国的に増加傾向となっています。スーパーマーケットは新型コロナウイルス感染症の長期化に伴い消費活動が低下した結果売上高が減少したと考えられます。他方、ドラッグストアは新型コロナウイルス感染症の長期化に伴い、継続的に衛生関連商品等の売上が確保されていると推測しています。日常生活における必需品を販売するスーパーマーケット、ドラッグストアの販売額は、長期的には安定的に推移するものと思われれます。

（ホテル市場）

日本政府観光局「訪日外客数（2021年11月推計値）」によれば、2021年1月～11月の訪日外国人旅行者数は、23万人（対前年比－94.2%）（推計値含む）と前年に比べて大きく減少しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（2021年10月・第2次速報、2021年11月・第1次速報）」によれば、2021年10月の日本人延べ宿泊数は、3,127万人泊（対前年同月比－9.3%）、外国人延べ宿泊数は、30万人泊（対前年同月比－1.1%）と宿泊需要が戻っていない状況が継続しています。宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル51.7%（対前年同月比＋1.8%）、シティホテル41.3%（対前年同月比－1.8%）、リゾートホテル36.2%（対前年同月比－7.1%）と稼働率は減少傾向が継続しております。今後においても、新型コロナウイルス感染症の拡大等により、日本人及び外国人旅行者数が変動すると認識しており、留意する必要があると思われま

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office, Q3 2021」によれば、2021年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、名古屋市3.8%（対前年同期比＋2.4pts）、大阪市2.7%（対前年同期比＋1.6pts）、札幌市1.6%（対前年同期比＋0.9pts）、広島市3.1%（対前年同期比＋1.2pts）、福岡市3.0%（対前年同期比＋1.8pts）となり、対前年同期比では上昇傾向にあります。他方、想定成約賃料は、福岡市16,200円/坪（対前年同期比－1.6%）、広島市11,890円/坪（対前年同期比－0.3%）と下落の傾向にあります。

新型コロナウイルス感染症の再拡大、在宅勤務等の普及により、オフィス需要の変化が想定されるため、稼働率等については留意する必要があると思われま

③ 運用実績

当期においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社である株式会社マリモ（以下、「マリモ」ということがあります。）の各拠点との一体的なプロパティマネジメント業務の推進を通じて、各地域の特色を踏まえたリーシング活動や個別物件の特性・稼働状況を踏まえたテナント募集条件の設定などを実践し、運用物件の安定した稼働及び、ダウンタイムの短縮に努めました。また、内部成長策の一環として、コスト削減においては、BM契約の一部見直し、「アルティザ松本」での電力会社見直し等により費用削減を実現しました。さらに、「アルティザ仙台花京院」での大規模修繕工事实施等機能性・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。その結果、当期末における本投資法人の保有資産（32物件、取得価格（注）の合計30,200百万円）の稼働率は97.7%、期中平均稼働率は97.7%となりました。

（注）「取得価格」は取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金であり、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。

④ 資金調達状況

当期においては、2021年8月2日に返済期限を迎える2016年8月1日付にて借り入れた長期借入金（トランシェC）3,500百万円、2021年2月26日付にて借り入れた長期借入金300百万円の期日前返済に充当するため、2021年8月2日付で長期借入金合計3,800百万円の借入れを行いました。このほか2016年8月1日付にて借り入れた長期借入金（トランシェD：借入残高1,357百万円）のうち、7百万円について2021年8月2日付で、また7百万円について2021年11月1日付で、手元資金により約定返済を行いました。この結果、当期末（2021年12月末）時点における借入金残高は、16,152百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、48.9%となりました。

（注）後記「（次期の見通し）②. 決算後に生じた重要な事実(B) 資金の借入れ」に記載のとおり、本投資法人は、2022年1月19日付で取得資産の取得資金及びその付帯費用の一部に充当する為、長期借入金1,200百万円及び、3,770百万円並びに、短期借入金230百万円の借入れを行いました。また2022年2月1日付で、上記2016年8月1日付にて借入れた長期借入金（トランシェD）のうち、7百万円について返済を行いました。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は21,345百万円となっています。

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1,402百万円、営業利益654百万円、経常利益551百万円となり、当期純利益は550百万円となりました。

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3,604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20にほぼ相当する額である48百万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320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口当たり一時差異等調整引当額は8円となります。

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

(注1) 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。以下同じです。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施するものとしています。

第11期末（2021年12月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は36,261百万円であり、不動産等の帳簿価額合計（29,389百万円）及び第12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（190百万円）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29,385百万円及び無形固定資産に計上された借地権3百万円の合計です。

(注3) 本投資法人が当期末現在保有する32物件について、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額（いずれも更新費（資本的支出）に該当するもの）を合計した額の6か月平均額は、53百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は2022年6月期において79百万円、2022年12月期において79百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとしました。

(次期の見通し)

① 運用全般に関する見通し

(A) 外部成長戦略

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

また、スポンサーパイプライン・サポート契約に基づき、マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ（ArtizA）」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発（注）事業等により開発される商業施設やホテルを含む物件の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けながら資産規模の拡大を図るとともに、マリモ、サポート会社8社（株式会社三十三銀行、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、2022年1月に東京都等に「まん延防止等重点措置」が実施されたことにより、今後の影響について警戒が必要と認識しています。

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

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

(C) 財務戦略

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

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

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

② 決算後に生じた重要な事実

(A) 新投資口の発行

本投資法人は、2022年1月4日及び2022年1月12日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2022年1月18日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2022年2月15日に投資口1,388口に係る払込が完了しています。

この結果、出資総額は19,725百万円、発行済投資口の総口数は192,226口となっています。

(公募による新投資口の発行) (一般募集)

発行新投資口数	38,158口
発行価格	1口当たり金127,627円
発行価格の総額	4,869,991,066円
発行価額(払込金額)	1口当たり金122,783円
発行価額(払込金額)の総額	4,685,153,714円
払込期日	2022年1月18日

(第三者割当による新投資口の発行) (本第三者割当)

発行新投資口数	1,908口(上限)
発行価額(払込金額)	1口当たり金122,783円
発行価額(払込金額)の総額	234,269,964円(上限)
払込期日	2022年2月15日
割当先	SMB C日興証券株式会社

(注) 払込が完了した発行新投資口数は1,388口であり、払込金額は170,422,804円となっています。

(資金使途)

一般募集における手取金(4,685,153,714円)については、下記「(C) 資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

本第三者割当による新投資口発行の手取金(170,422,804円)については、手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、2022年1月19日付で、下記「(C) 資産の取得」記載8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する協調融資団より総額5,200百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率（注3）	借入日	元本 返済日	返済方法	摘要
トランシェ 8-A	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	1,200	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注4)+0.800% (変動金利)	2022年1月19日	2027年1月19日 (注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ 8-B	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	3,770	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注4)+0.900% (変動金利)	2022年1月19日	2028年1月19日 (注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証
トランシェ 8-C	株式会社 三井住友銀行	230	基準金利 (全銀協1か月日本円 TIBOR) (注4)+0.200% (変動金利)	2022年1月19日	2023年1月19日 (注5)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

- (注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行、株式会社群馬銀行及び株式会社足利銀行から構成されています。
- (注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社肥後銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行及び株式会社山口銀行から構成されています。
- (注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
- (注4) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における1か月又は3か月の全銀協日本円TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<http://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、1か月又は3か月の全銀協日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。
- (注5) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(C) 資産の取得

本投資法人は、2022年1月19日に下記7物件（取得価格8,618百万円）を取得し、2022年4月1日に1物件（取得予定価格982百万円）の取得を予定しております。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得（予定） 価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日又は 取得予定年月日
Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	株式会社マリモ	780	856	2022年 1月19日
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	株式会社マリモ	982	1,230	2022年 4月1日
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	株式会社マリモ	609	707	2022年 1月19日
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	芙蓉総合リース 株式会社	1,849	1,970	2022年 1月19日
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	非開示(注2)	590	612	2022年 1月19日
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	非開示(注2)	2,040	2,340	2022年 1月19日
Op-03	ビッグ・ビー東宿郷	栃木県宇都宮市	株式会社都市開 発	1,750	1,990	2022年 1月19日
Op-04	池下E S ビル	愛知県名古屋	非開示(注2)	1,000	1,150	2022年 1月19日
合計(8物件)				9,600	10,855	-

- (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、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途と

して投資対象を記載しています。

- (注2) 取得先は、国内の法人ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本日現在、投信法上の利害関係人等、並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人の関連当事者には該当しません。
- (注3) 「取得（予定）価格」は、取得（予定）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) 「鑑定評価額」は、いずれも2021年8月31日、2021年9月30日、2021年11月1日又は2021年12月1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記載しています。

(D) 資産の譲渡

本投資法人は、2022年1月26日に下記物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	譲渡年月日
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	非開示 (注3)	350	294	2022年 1月26日

- (注1) 「譲渡価額」は、売買契約に記載された売買代金（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) 鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2021年11月1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の50%持分相当額を単位未満切り捨てて記載しています。
- (注3) 譲渡予定先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡予定先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 2022年 6月期（第12期）（2022年1月1日～2022年 6月30日）（181日） ● 2022年12月期（第13期）（2022年7月1日～2022年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権38物件及び2022年4月取得予定の不動産信託受益権1件を2022年12月期末まで保有し続けること、及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 ● 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 以下に定義する新規取得資産を除く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。2022年1月19日付で取得した不動産信託受益権7物件及び2022年4月1日付で取得予定の不動産信託受益権1件（以下「新規取得資産」といいます。）の賃貸事業収益については、新規取得資産の前受益者又は現所有者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに本書の日付又は取得予定日において効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料の変動予測等を勘案して算出しています。 ● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ● 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（新規取得資産については前受益者又は現受益者等より提供を受けた過去の実績値等を用いています。）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、2022年6月期に941百万円、2022年12月期に988百万円をそれぞれ見込んでいます。 ● 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算していますが、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、新規取得資産については、2022年度の固定資産税及び都市計画税等が2023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、2022年6月期に99百万円、2022年12月期に99百万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2022年6月期に31百万円、2022年12月期に31百万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、2022年6月期に55百万円、2022年12月期に44百万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、2022年6月期に306百万円を、2022年12月期に310百万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、2022年6月期に138百万円、2022年12月期に142百万円をそれぞれ見込んでいます。 ● 投資口交付費償却額として、2022年6月期に11百万円、2022年12月期に11百万円をそれぞれ見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ● 2022年1月19日に新規取得資産の取得に伴い5,200百万円の借入れを行っています。 ● 減価償却費の一部から生じる内部留保を原資として、毎期15百万円の元本返済を行うことを前提としています。 ● 有利子負債総額は、2022年6月期末に21,337百万円、2022年12月期末に19,307百万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192,226口を前提としています。 ● 2022年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない。）は変動する可能性があります。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。 ● 利益超過分配については、税会不一致の合計額を、課税の軽減を目的とする一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。 ● 本書の日付現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないものと判断しています。 ● 2022年6月期及び2022年12月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や借入金に係るリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該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、2022年6月期及び2022年12月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、2022年6月期の利益超過分配金総額として、60百万円、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59百万円、2022年12月期の利益超過分配金総額として、83百万円、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82百万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12期（2022年6月期）及び第13期（2022年12月期）においても利益超過分配を実施しません。</p> <p>また、本投資法人は、本書の日付現在、2022年6月期及び2022年12月期に関しては、各計算期間について、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額を上限として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、ペイアウトレシオ（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、2022年6月期及び2022年12月期においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本書の日付現在における方針が変更され、2022年6月期及び2022年12月期においても利益超過分配が実施されない場合や利益超過分配金額が減少する場合があります。例えば、かかる計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間における上記のような利益超過分配金額に関する限度が見直される可能性があります。</p> <p>(注2) 「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券届出書（2022年1月4日提出、その後の訂正も含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年 6月30日)	当期 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,018,905	1,322,727
信託現金及び信託預金	2,089,469	2,039,931
営業未収入金	13,943	23,638
前払費用	69,291	81,060
流動資産合計	3,191,610	3,467,357
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	13,303,100	13,440,809
減価償却累計額	△1,952,765	△2,150,658
信託建物 (純額)	11,350,335	11,290,151
信託構築物	328,015	326,486
減価償却累計額	△58,389	△64,882
信託構築物 (純額)	269,625	261,604
信託機械及び装置	118,437	118,437
減価償却累計額	△27,607	△30,531
信託機械及び装置 (純額)	90,830	87,906
信託工具、器具及び備品	47,834	50,671
減価償却累計額	△13,639	△16,716
信託工具、器具及び備品 (純額)	34,195	33,954
信託土地	17,789,771	17,712,249
信託建設仮勘定	1,286	1,286
有形固定資産合計	29,536,044	29,387,152
無形固定資産		
信託借地権	3,458	3,331
無形固定資産合計	3,458	3,331
投資その他の資産		
長期前払費用	83,007	110,841
繰延税金資産	14	15
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,578	13,500
投資その他の資産合計	106,599	134,356
固定資産合計	29,646,103	29,524,840
繰延資産		
投資口交付費	13,997	9,331
繰延資産合計	13,997	9,331
資産合計	32,851,710	33,001,530

(単位：千円)

	前期 (2021年 6月30日)	当期 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	98,591	272,698
1年内返済予定の長期借入金	3,830,000	2,045,000
未払費用	173,895	178,708
未払法人税等	896	916
未払消費税等	10,980	18,847
前受金	203,531	203,251
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	45,021	45,021
その他	4,160	5,399
流動負債合計	4,367,075	2,769,843
固定負債		
長期借入金	12,337,500	14,107,500
信託預り敷金及び保証金	1,296,279	1,268,427
資産除去債務	18,339	18,359
その他	78	10
固定負債合計	13,652,197	15,394,297
負債合計	18,019,273	18,164,140
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,869,979	14,869,979
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △9,862	※1 △10,931
その他の出資総額控除額	△508,019	△571,992
出資総額控除額合計	△517,881	△582,923
出資総額(純額)	14,352,097	14,287,056
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	480,339	550,333
剰余金合計	480,339	550,333
投資主資本合計	14,832,437	14,837,389
純資産合計	※2 14,832,437	※2 14,837,389
負債純資産合計	32,851,710	33,001,530

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日		自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1, ※4	1, 229, 035	※1, ※4	1, 237, 775
その他貸貸事業収入	※1, ※4	84, 881	※1, ※4	53, 067
不動産等売却益		—	※2	111, 784
営業収益合計		1, 313, 916		1, 402, 627
営業費用				
貸貸事業費用	※1, ※2, ※3, ※4	542, 030	※1, ※2, ※3, ※4	540, 495
資産運用報酬		120, 164		128, 190
資産保管手数料		1, 635		1, 633
一般事務委託手数料		14, 056		15, 684
役員報酬		2, 400		2, 400
公租公課		17, 634		18, 293
貸倒損失		—		607
その他営業費用	※3	45, 335	※3	41, 279
営業費用合計		743, 256		748, 585
営業利益		570, 660		654, 041
営業外収益				
受取利息		15		14
未払分配金戻入		193		374
受取保険金		13, 607		6, 634
営業外収益合計		13, 816		7, 022
営業外費用				
支払利息		62, 344		63, 705
融資関連費用		36, 328		41, 450
投資口交付費償却		4, 665		4, 665
営業外費用合計		103, 338		109, 821
経常利益		481, 137		551, 242
税引前当期純利益		481, 137		551, 242
法人税、住民税及び事業税		898		918
法人税等調整額		2		△0
法人税等合計		901		917
当期純利益		480, 236		550, 324
前期繰越利益		103		8
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		480, 339		550, 333

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	478,907	478,907	14,893,604	14,893,604
当期変動額				
剰余金の配当	△478,804	△478,804	△478,804	△478,804
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,068	△1,068
その他の利益超過分配			△61,530	△61,530
当期純利益	480,236	480,236	480,236	480,236
当期変動額合計	1,431	1,431	△61,167	△61,167
当期末残高	480,339	480,339	14,832,437	14,832,437

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 （純額）
一時差異等調整 引当額		その他の出資総 額控除額	出資総額控除額 合計		
当期首残高	14,869,979	△9,862	△508,019	△517,881	14,352,097
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,068		△1,068	△1,068
その他の利益超過分配			△63,972	△63,972	△63,972
当期純利益					
当期変動額合計		△1,068	△63,972	△65,041	△65,041
当期末残高	※1 14,869,979	△10,931	△571,992	△582,923	14,287,056

（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	480,339	480,339	14,832,437	14,832,437
当期変動額				
剰余金の配当	△480,331	△480,331	△480,331	△480,331
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,068	△1,068
その他の利益超過分配			△63,972	△63,972
当期純利益	550,324	550,324	550,324	550,324
当期変動額合計	69,993	69,993	4,951	4,951
当期末残高	550,333	550,333	14,837,389	14,837,389

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月 30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月 31日
I 当期末処分利益	480,339,604円	550,333,180円
II 利益超過分配金加算額	65,041,680円	48,857,600円
うち一時差異等調整引当額	1,068,760円	1,221,440円
うちその他の出資総額控除額	63,972,920円	47,636,160円
III 分配金の額	545,372,960円	599,116,320円
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,572円)	(3,924円)
うち利益分配金	480,331,280円	550,258,720円
（うち1口当たり利益分配金）	(3,146円)	(3,604円)
うち一時差異等調整引当額	1,068,760円	1,221,440円
（うち1口当たり利益超過分配金	(7円)	(8円)
（一時差異等調整引当額に係るもの）		
うちその他の利益超過分配金	63,972,920円	47,636,160円
（うち1口当たり利益超過分配金	(419円)	(312円)
（その他の利益超過分配金に係るもの）		
IV 次期繰越利益	8,324円	74,460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480,331,280円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の26にほぼ相当する額である65,041,680円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は426円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1,068,760円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は7円となります。</p>	<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550,258,720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20にほぼ相当する額である48,857,600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320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1,221,440円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は8円となります。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	自	2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		481,137		551,242
減価償却費		247,114		248,833
投資口交付費償却		4,665		4,665
受取利息		△15		△14
支払利息		62,344		63,705
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△4,309		△9,694
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△31,485		7,867
前払費用の増減額 (△は増加)		△17,125		△11,768
営業未払金の増減額 (△は減少)		31,013		△12,812
未払費用の増減額 (△は減少)		9,946		3,200
前受金の増減額 (△は減少)		2,755		△279
信託有形固定資産の売却による減少額		—		227,309
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△29,389		△27,833
その他		86		868
小計		756,740		1,045,289
利息の受取額		15		14
利息の支払額		△59,997		△62,092
法人税等の支払額		△960		△898
営業活動によるキャッシュ・フロー		695,798		982,312
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		△554,860		△140,184
信託差入敷金及び保証金の回収による収入		—		78
使途制限付預金の預入による支出		△0		△0
投資活動によるキャッシュ・フロー		△554,860		△140,107
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		5,140,000		3,800,000
長期借入金の返済による支出		△4,855,000		△3,815,000
分配金の支払額		△541,366		△545,070
財務活動によるキャッシュ・フロー		△256,366		△560,070
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△115,427		282,135
現金及び現金同等物の期首残高		1,853,501		1,738,073
現金及び現金同等物の期末残高		※1 1,738,073		※1 2,020,208

- (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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>5年～58年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10年～27年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託借地権</td> <td>19年</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	信託借地権	19年	ソフトウェア	5年
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												
信託借地権	19年												
ソフトウェア	5年												
<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>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>(2) 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3,589千円であり、当期は該当ありません。</p>												
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>												

<p>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥ 信託預り敷金及び保証金 <p>(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>
--------------------------------	---

(8) 会計方針の変更に関する注記

[会計方針の変更に関する注記]

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。これによる、当期の財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる、当期の財務諸表への影響は軽微です。

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

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

当期（自 2021年7月1日 至 2021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1,221千円計上しています。

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。

(9) 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 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	4,608	4,103	504	—	4,608	—
信託借地権	借地権の償却	1,048	936	112	—	1,048	—
信託建物	資産除去債務の償却	4,205	3,753	451	—	4,205	—
合計		9,862	8,793	1,068	—	9,862	—

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

信託建物、信託構築物（償却超過額の発生） 22,688千円

信託借地権（借地権の償却） 4,707千円

信託建物（資産除去債務の償却） 18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期（自 2021年7月1日 至 2021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	5,113	4,608	504	—	5,113	—
信託借地権	借地権の償却	1,161	1,048	112	—	1,161	—
信託建物	資産除去債務の償却	4,656	4,205	451	—	4,656	—
合計		10,931	9,862	1,068	—	10,931	—

(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）	26,846千円
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 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,021,131	1,026,654
共益費収入	55,120	57,878
駐車場収入	43,362	43,401
その他賃貸収入	109,421	109,840
計	1,229,035	1,237,775
その他賃貸事業収入		
その他収入	84,881	53,067
不動産賃貸事業収益合計	1,313,916	1,290,842
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	97,677	84,614
水道光熱費	37,439	42,132
公租公課	98,873	98,818
損害保険料	3,019	3,033
修繕費	34,887	38,970
減価償却費	246,526	248,833
その他賃貸事業費用	23,607	24,092
不動産賃貸事業費用合計	542,030	540,495
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	771,886	750,346

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
不動産等売却収入	該当事項はありません。	アルティザ博多駅南 (準共有持分50%) 350,000
不動産等売却原価		227,309
その他売却費用		10,905
不動産等売却益		111,784

※3. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	246,398	248,706
無形固定資産	127	127
その他営業費用		
無形固定資産	588	—

※4. 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 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
賃貸事業収入	1,114,863	1,119,542
その他賃貸事業収入	78,565	45,762
管理業務費	31,089	31,115
その他賃貸事業費用	1,985	1,919

[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 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	152,680口	152,680口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
現金及び預金	1,018,905	1,322,727
信託現金及び信託預金	2,089,469	2,039,931
使途制限付預金(注1)	△29,001	△29,001
使途制限付信託預金(注2)	△1,341,301	△1,313,449
現金及び現金同等物	1,738,073	2,020,208

(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 2021年 6月30日	当期 2021年12月31日
1年以内	872,351	876,993
1年超	1,075,330	1,017,321
合計	1,947,682	1,894,314

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 2021年 6月30日	当期 2021年12月31日
1年以内	14,307	14,307
1年超	104,830	97,676
合計	119,138	111,984

[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る場合、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

2021年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(3, 830, 000)	(3, 835, 299)	(5, 299)
(2) 長期借入金	(12, 337, 500)	(12, 353, 897)	(16, 397)

2021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。

また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(2, 045, 000)	(2, 045, 317)	(317)
(2) 長期借入金	(14, 107, 500)	(14, 110, 541)	(3, 041)

(注1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 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。

(注3) 1年内償還予定の信託預り敷金及び保証金（2021年6月30日貸借対照表計上額45,021千円、2021年12月31日貸借対照表計上額45,021千円）並びに信託預り敷金及び保証金（2021年6月30日貸借対照表計上額1,296,279千円、2021年12月31日貸借対照表計上額1,268,427千円）については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注4) 借入金の決算日（2021年6月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3, 830, 000	4, 185, 000	3, 717, 500	4, 435, 000	—	—

借入金の決算日（2021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	2, 045, 000	3, 452, 500	4, 435, 000	2, 420, 000	3, 800, 000	—

[有価証券に関する注記]

前期（2021年6月30日）
該当事項はありません。

当期（2021年12月31日）
該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2021年6月30日）
該当事項はありません。

当期（2021年12月31日）
該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2021年6月30日）
該当事項はありません。

当期（2021年12月31日）
該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2021年 6月30日	当期 2021年12月31日
繰延税金資産		
未払事業税	14	15
借地権償却	392	432
資産除去債務	5,769	5,775
減価償却限度超過額	1,729	1,916
繰延税金資産合計	7,905	8,140
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△4,194	△4,040
繰延税金負債合計	△4,194	△4,040
評価性引当額	△3,696	△4,084
繰延税金資産の純額	14	15

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 2021年 6月30日	当期 2021年12月31日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.41	△31.40
均等割額	0.13	0.11
その他	0.01	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.19	0.17

[持分法損益関係に関する注記]

前期（2021年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2021年12月31日）

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)		
						役員の兼任等	事業上の関係						
主要投資主	株式会社マリモ	広島県広島市	100,000	不動産業	10.5%	-	主要投資主	賃貸事業収入	1,114,863	未収入金	76		
										信託預り敷金及び保証金	1,223,981		
										その他賃貸事業収入	78,565	未収入金	1,117
										物件売買代金等	527,744	-	-
										管理業務費	31,089	未払金	5,396
										その他賃貸事業費用	1,985	未払金	381

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

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

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

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)		
						役員の兼任等	事業上の関係						
主要投資主	株式会社マリモ	広島県広島市	100,000	不動産業	10.5%	-	主要投資主	賃貸事業収入	1,119,542	未収入金	202		
										信託預り敷金及び保証金	1,195,494		
										その他賃貸事業収入	45,762	未収入金	1,143
										管理業務費	31,115	未払金	5,370
その他賃貸事業費用	1,919	未払金	380										

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	北方隆士	—	—	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	—	本投資法人執行役員兼マリモ・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長	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の資産運用報酬等の支払	120,192	未払金	132,211	

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

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

(注3) 資産運用報酬等には、物件取得に係る報酬分（2,475千円）が含まれています。

当期（自 2021年7月1日 至 2021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	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の資産運用報酬等の支払	131,690	未払金	145,006	

(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（3,500千円）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 自：2021年 1月 1日 至：2021年 6月 30日	当期 自：2021年 7月 1日 至：2021年12月31日
期首残高	18,320	18,339
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	18,339	18,359

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自2021年7月1日至2021年12月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	350,000	111,784
水道光熱費収入	37,706	37,706
その他	—	1,253,135
合計	387,706	1,402,627

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

2. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

当期（自2021年7月1日至2021年12月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

2021年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2021年11月18日に売却契約を締結した不動産等にかかる350,000千円です。当該残存履行義務については、2022年1月26日に当該不動産等の引渡しが完了しており、収益を認識することを見込んでいます。

[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 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	29,222,508	29,538,217
期中増減額	315,708	△149,019
期末残高	29,538,217	29,389,198
期末時価	36,506,000	36,261,500

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（合計532,384千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計246,526千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（合計327,104千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分50%）の売却（合計227,309千円）及び減価償却（合計248,833千円）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 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
1口当たり純資産額	97,147円	97,179円
1口当たり当期純利益	3,145円	3,604円

(注1) 前期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(152,680口)で除することにより算定しています。また、当期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(152,680口)で除することにより算定しています。

(注2) 1口当たり純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
当期純利益（千円）	480,236	550,324
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）	480,236	550,324
期中平均投資口数（口）	152,680	152,680

[重要な後発事象に関する注記]

(A) 新投資口の発行

本投資法人は、2022年1月4日及び2022年1月12日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2022年1月18日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については2022年2月15日に投資口1,388口に係る払込が完了しています。

この結果、出資総額は19,725百万円、発行済投資口の総口数は192,226口となっています。

(公募による新投資口の発行) (一般募集)

発行新投資口数	38,158口
発行価格 :	1口当たり金127,627円
発行価格の総額 :	4,869,991,066円
発行価額 (払込金額)	1口当たり金122,783円

発行価額（払込金額）の総額 4,685,153,714円
 払込期日 2022年1月18日

（第三者割当による新投資口の発行）（本第三者割当）
 発行新投資口数 1,908口（上限）
 発行価額（払込金額） 1口当たり金122,783円
 発行価額（払込金額）の総額 234,269,964円（上限）
 払込期日 2022年2月15日
 割当先 S M B C 日興証券株式会社

（注）払込が完了した発行新投資口数は1,388口であり、払込金額は170,422,804円となっています。

（資金使途）

一般募集における手取金（4,685,153,714円）については、下記「（C）資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当しました。

本第三者割当による新投資口発行の手取金（170,422,804円）については、手元資金とし、将来の特定資産の購入又は借入金の返済に充当します。

（B）資金の借入れ

本投資法人は、2022年1月19日付で、下記「（C）資産の取得」記載8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する協調融資団より総額5,200百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率（注3）	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ 8-A	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	1,200	基準金利 (全銀協3か月日本円TIBOR) (注4)+0.800% (変動金利)	2022年1月19日	2027年1月19日 (注5)	期限一括返済	無担保・無保証
トランシェ 8-B	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	3,770	基準金利 (全銀協3か月日本円TIBOR) (注4)+0.900% (変動金利)	2022年1月19日	2028年1月19日 (注5)	期限一括返済	無担保・無保証
トランシェ 8-C	株式会社三井住友銀行	230	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) (注4)+0.200% (変動金利)	2022年1月19日	2023年1月19日 (注5)	期限一括返済	無担保・無保証

- (注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行、株式会社群馬銀行及び株式会社足利銀行から構成されています。
- (注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三十三銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社肥後銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行及び株式会社山口銀行から構成されています。
- (注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
- (注4) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における1か月又は3か月の全銀協日本円TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<http://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、1か月又は3か月の全銀協日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。
- (注5) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（C）資産の取得

本投資法人は、2022年1月19日に下記7物件（取得価格8,618百万円）を取得し、2022年4月1日に1物件（取得予定価格982百万円）の取得を予定しております。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得（予定） 価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日又は取得予定年月日

Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	株式会社マリモ	780	856	2022年 1月19日
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	株式会社マリモ	982	1,230	2022年 4月1日
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	株式会社マリモ	609	707	2022年 1月19日
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	芙蓉総合リース 株式会社	1,849	1,970	2022年 1月19日
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	非開示(注2)	590	612	2022年 1月19日
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	非開示(注2)	2,040	2,340	2022年 1月19日
Op-03	ビッグ・ビー東宿郷	栃木県宇都宮市	株式会社都市開 発	1,750	1,990	2022年 1月19日
Op-04	池下E S ビル	愛知県名古屋	非開示(注2)	1,000	1,150	2022年 1月19日
合計(8物件)				9,600	10,855	-

(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、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。

(注2) 取得先は、国内の法人ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本日現在、投信法上の利害関係人等、並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人等のいずれにも該当しません。また、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人の関連当事者には該当しません。

(注3) 「取得(予定)価格」は、取得(予定)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) 「鑑定評価額」は、いずれも2021年8月31日、2021年9月30日、2021年11月1日又は2021年12月1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記載しています。

(D) 資産の譲渡

本投資法人は、2022年1月26日に下記物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	譲渡年月日
Rp-04	アルティザ博多駅南	福岡県福岡市	非開示 (注3)	350	294	2022年 1月26日

(注1) 「譲渡価額」は、売買契約に記載された売買代金(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) 鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2021年11月1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の50%持分相当額を単位未満切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡予定先は、国内の事業会社ですが、当該譲渡予定先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

当期末（2021年12月31日）までの最近5年間における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	
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2)
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3)
2018年 1月22日	公募増資	39,500	130,468	4,142	12,216	4,142	12,129	(注4)
2018年 2月16日	第三者割当	1,872	132,340	196	12,412	196	12,325	(注5)
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6)
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7)
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8)
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9)
2020年 1月20日	公募増資	19,371	151,711	2,340	14,752	2,340	14,429	(注10)
2020年 2月17日	第三者割当	969	152,680	117	14,869	117	14,546	(注11)
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12)
2020年 9月18日	利益を超える金 銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,414	(注13)
2021年 3月18日	利益を超える金 銭の分配	—	152,680	—	14,869	△62	14,352	(注14)
2021年 9月14日	利益を超える金 銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,287	(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 2020年2月18日開催の本投資法人役員会において第7期（2019年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり496円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,191千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注13) 2020年8月19日開催の本投資法人役員会において第8期（2020年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり431円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注14) 2021年2月18日開催の本投資法人役員会において第9期（2020年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり410円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注15) 2021年8月18日開催の本投資法人役員会において第10期（2021年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり426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日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当期 2021年12月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	レジデンス	地方都市	10,023	30.4
		その他地域	—	—
		東京圏	3,562	10.8
	商業施設	地方都市	4,602	13.9
		その他地域	6,954	21.1
		東京圏	1,765	5.3
	ホテル	地方都市	639	1.9
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
	オフィス	地方都市	1,840	5.6
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
信託不動産合計			29,389	89.1
預金・その他の資産			3,612	10.9
資産総額			33,001	100.0

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

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

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

	当期 2021年12月31日現在	
	金額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
負債総額	18,164	55.0
純資産総額	14,837	45.0
資産総額	33,001	100.0

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

②投資資産

(A) 不動産等組入資産明細

2021年12月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は、以下のとおりです。

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注2)	取得 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
レ ジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	信託受益権	2,753	3,930	2,730	9.0
	Rp-02	アルティザ上前津	信託受益権	371	538	400	1.3
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	信託受益権	939	1,270	1,060	3.5
	Rp-04	アルティザ博多駅南 (注5) (注6)	信託受益権	227	294	250	0.8
	Rp-05	アルティザ東別院	信託受益権	606	688	640	2.1
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	信託受益権	698	786	720	2.4
	Rp-07	アルティザ千代田	信託受益権	943	1,140	980	3.2
	Rp-08	アルティザ東島田	信託受益権	681	732	700	2.3
	Rp-09	アルティザ鶴舞	信託受益権	433	473	430	1.4
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	信託受益権	1,187	1,300	1,180	3.9
	Rp-11	アルティザ松本	信託受益権	656	649	640	2.1
	Rp-12	アルティザ浅間町	信託受益権	525	518	495	1.6
	Rt-01	アルティザ池尻	信託受益権	597	740	610	2.0
	Rt-02	アルティザ都筑中央公園	信託受益権	1,067	1,180	1,050	3.5
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	信託受益権	752	1,000	780	2.6
	Rt-04	アルティザ相武台	信託受益権	1,146	1,350	1,130	3.7
			小計		13,586	16,588	13,795
商 業 施 設	Cp-01	MR R おおむた	信託受益権	1,155	962	1,265	4.2
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	信託受益権	457	552	500	1.7
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	信託受益権	213	425	250	0.8
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	信託受益権	1,818	2,920	2,000	6.6
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	信託受益権	894	1,170	950	3.1
	Cp-07	MR R くまもと	信託受益権	2,113	2,500	2,120	7.0
	Cp-08	MR R させぼ	信託受益権	966	1,300	990	3.3
	Cp-09	MR R いとしま	信託受益権	898	976	900	3.0
	Cp-10	MR R あきた (注7)	信託受益権	852	891	840	2.8
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	信託受益権	1,170	1,240	1,150	3.8
	Cp-12	MR R あきたⅡ	信託受益権	1,016	1,020	970	3.2
	Ct-01	MR R いちはら (底地)	信託受益権	717	1,230	700	2.3
	Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	信託受益権	1,047	1,130	1,030	3.4

	小計		13,322	16,316	13,665	45.2
--	----	--	--------	--------	--------	------

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	639	767	740	2.5
	小計			639	767	740	2.5
オフィス	Op-01	MR R デルタビル	信託受益権	1,099	1,290	1,200	4.0
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	信託受益権	741	1,300	800	2.6
	小計			1,840	2,590	2,000	6.6
合計				29,389	36,261	30,200	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、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定士が作成した2021年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

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

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

(注5)本投資法人は、2021年12月22日付でアルティザ博多駅南の信託受益権の準共有持分（持分割合50%）を、2022年1月26日付で準共有持分（持分割合50%）を、それぞれ譲渡しております。以下同じです。

(注6)アルティザ博多駅南については、本投資法人が2021年12月31日現在保有する準共有持分に相当する金額、投資比率及び面積を記載しています。以下同じです。

(注7)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。

(B) テナントとの契約状況等

2021年12月31日現在における保有資産に係るテナントとの契約状況等は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	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	127	9,430.69	9,810.37	160	96.1
	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	16	922.04	1,096.48	37	84.1
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア ア	福岡県 福岡市 博多区	982.70	3,961.45	2006年 2月22日	50	3,706.63	3,804.39	114	97.4
	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	22	808.88	845.75	63	95.6
	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	24	1,429.42	1,557.90	46	91.8
	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	34	2,008.87	2,062.06	76	97.4
	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	25	1,774.80	1,809.60	51	98.1
	Rp-09	アルティザ 鶴舞	愛知県 名古屋市 中区	213.21	968.51	2019年 2月6日	14	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	38	2,180.10	2,180.10	91	100.0
	Rp-11	アルティザ 松本	長野県 松本市	1,528.65	3,112.04	1998年 3月2日	28	2,725.87	3,012.53	52	90.5
	Rp-12	アルティザ 浅間町	愛知県 名古屋市 西区	284.64	1,161.45	2020年 2月10日	17	1,079.20	1,079.20	40	100.0
Rt-01	アルティザ 池尻	東京都 世田谷区	273.63	781.69	2014年 3月16日	17	611.88	641.16	18	95.4	
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	1989年 4月27日	40	3,437.42	3,731.75	57	92.1	
Rt-03	アルティザ 川崎E A S T	神奈川県 川崎市 川崎区	1,628.25	3,055.80	1998年 3月25日	30	3,055.80	3,055.80	1	100.0	
Rt-04	アルティザ 相武台	神奈川県 座間市	3,244.25	6,148.56	1993年 2月14日	52	5,503.66	5,703.73	81	96.5	

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
商業 施設	Cp-01	MRRおお むた	福岡県 大牟田市	20,039.48 (注9)	① 837.00 ②1,136.15 ③ 823.80 ④ 335.97 ⑤ 664.18 ⑥ 115.80 ⑦1,699.00 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)	31	5,493.74	6,485.11	7	84.7
	Cp-02	垂水駅前ゴ ールドビル	兵庫県 神戸市 垂水区	329.15	771.93	2008年 6月26日	21	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	F o o d a l y青葉店	宮崎県 宮崎市	3,821.51 (注10)	1,681.49	2009年 4月20日	16	1,729.30	1,729.30	1	100.0
	Cp-04	ヤマダ電機 テックラン ド三原店	広島県 三原市	11,876.87	7,361.00	2008年 9月5日	非開示 (注11)	11,579.19 (注12)	11,579.19 (注12)	1	100.0
	Cp-05	ヤマダ電機 テックラン ド時津店	長崎県 西彼杵郡 時津町	①7,679.69 ②1,859.00 (注13)	5,998.15	1981年 5月5日	非開示 (注11)	5,998.15 (注12)	5,998.15 (注12)	1	100.0
	Cp-07	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)	113	10,386.64	11,157.71	48	93.1
	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	57	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	32	8,416.10 (注15)	8,416.10 (注15)	4	100.0
	Cp-11	スーパーセ ンタートラ イアル時津 店（底地）	長崎県 西彼杵郡 時津町	13,719.74	—	—	非開示 (注11)	13,719.74	13,719.74	1	100.0
	Cp-12	MR R あきた II	秋田県 秋田市	14,902.48	4,304.81 1,314.39 (注14)	①2004年3月 23日 ②1985年4月 2日 (注14)	43	5,587.25	5,587.25	3	100.0
	Ct-01	MR R いちはら (底地)	千葉県 市原市	18,326.77	—	—	21	18,326.76	18,326.76	5	100.0
	Ct-02	ケーズ デンキ 北本店 (底地)	埼玉県 北本市	11,452.94	—	—	非開示 (注11)	11,451.00	11,451.00	1	100.0
ホ テ ル	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	愛知県 一宮市	817.67	3,988.87	2008年 5月30日	非開示 (注11)	3,860.81	3,860.81	1	100.0
オ フ 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	55	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	50	1,931.47	1,931.47	12	100.0
合計／平均				149,353.77	112,641.04		1,290	150,953.59	154,456.34	1,084	97.7

(注1) 「土地面積」は、登記簿に基づいて土地の面積（借地がある場合には借地面積を含みます。）の合計を記載しています。

(注2) 「建物面積」は、登記簿に基づいて建物の床面積（附属建物も含みます。）の合計を記載しています。

(注3) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注4) 「総賃料収入」は、各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。

(注5) 「賃貸面積」は、2021年12月31日現在、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者とマリモの間で、「ヤマダ電機テックランド三原店」に係るものについては賃料固定型マスターリース契約、それ以外の保有資産についてはパス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。以下同じです。

(注6) 「賃貸可能面積」は、2021年12月31日現在、各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

(注7) 「テナント数」は、2021年12月31日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。また、「テナント数」の合計は、各保有資産のテナント数を単純合算した数値を記載しています。

- (注8) 「稼働率」は、2021年12月31日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 土地面積には、転借地部分の面積（1,519.00㎡）を含んでいます。また、敷地内に9棟建物が存在するため、建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注10) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した建物持分割合に相当する敷地面積は約598㎡（約15.6%）です。
- (注11) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、「ヤマダ電機テックランド三原店」については、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。
- (注12) 「ヤマダ電機テックランド三原店」及び「ヤマダ電機テックランド時津店」の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車車庫（建物下のピロティ式駐車場部分）及び倉庫棟の面積を含みます。
- (注13) ①は店舗が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場面積に関する事項をそれぞれ記載しています。①には借地部分の面積（2,124.42㎡）を含んでいます。
- (注14) 敷地内に2棟建物が存在するため建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。
- (注15) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が所有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。建物面積は本投資法人が所有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟（以下「取得建物」といいます。）の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積（780.03㎡）は含まれていません。また、信託受託者は土地及び取得建物を所有し賃借しているため、賃貸面積及び賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。

(C) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所から、2021年12月31日を価格時点として各保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

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

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価 格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万 円) (注1)	
レジ デ ン ス	Rp-01	アルティザ仙 台花京院	大和不動産鑑定 株式会社	3,930	3,950	4.9	3,920	4.7	5.1	205	7.5
	Rp-02	アルティザ上 前津	大和不動産鑑定 株式会社	538	548	4.7	534	4.5	4.9	27	6.9
	Rp-03	アルティザ博 多プレミア	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,270	1,270	4.9	1,260	4.7	5.1	71	6.7
	Rp-04	アルティザ博 多駅南	日本ヴァリュア ーズ株式会社	294	298	4.8	290	4.6	5.0	16	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	688	695	4.6	680	4.4	4.8	32	5.1
	Rp-06	アルティザ上 前津Ⅱ	日本ヴァリュア ーズ株式会社	786	794	4.7	777	4.5	4.9	37	5.3
	Rp-07	アルティザ千 代田	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,140	1,150	4.3	1,130	4.4	4.5	50	5.2
	Rp-08	アルティザ東 島田	株式会社谷澤総 合鑑定所	732	741	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	473	478	4.2	471	4.3	4.4	20	4.8
	Rp-10	アルティザ淡 路駅東	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,300	1,310	4.4	1,280	4.2	4.6	58	5.0
	Rp-11	アルティザ松 本	日本ヴァリュア ーズ株式会社	649	651	5.7	647	5.5	5.9	43	6.8
	Rp-12	アルティザ浅 間町	日本ヴァリュア ーズ株式会社	518	519	4.7	516	4.5	4.9	24	5.0
	Rt-01	アルティザ池 尻	大和不動産鑑定 株式会社	740	757	3.7	733	3.5	3.9	28	4.7
	Rt-02	アルティザ都 筑中央公園	大和不動産鑑定 株式会社	1,180	1,190	4.7	1,170	4.5	4.9	60	5.7
Rt-03	アルティザ川 崎E A S T	大和不動産鑑定 株式会社	1,000	1,030	4.9	987	4.7	5.1	53	6.9	
Rt-04	アルティザ相 武台	大和不動産鑑定 株式会社	1,350	1,360	4.9	1,340	4.7	5.1	72	6.4	
		小計	16,588	16,741	—	16,463	—	—	843	—	
商 業 施 設	Cp-01	MR R おおむ た	日本不動産研究 所株式会社	962	967	6.1	956	5.8	6.3	65	5.2
	Cp-02	垂水駅前ゴー ルドビル	日本ヴァリュア ーズ株式会社	552	557	5.7	547	5.5	5.9	33	6.7

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元 法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価 格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万 円) (注1)	
商業 施設	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	日本ヴァリュア ーズ株式会社	425	426	6.1	423	5.9	6.3	26	10.5
	Cp-04	ヤマダ電機テ ックランド三 原店	日本ヴァリュア ーズ株式会社	2,920	2,930	6.1	2,910	5.9	6.3	180	9.0
	Cp-05	ヤマダ電機テ ックランド時 津店	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,170	1,180	6.2	1,160	6.0	6.4	77	8.2
	Cp-07	MR Rくまも と	日本ヴァリュア ーズ株式会社	2,500	2,510	5.7	2,500	5.5	5.9	153	7.2
	Cp-08	MR Rさせぼ	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,300	1,320	5.6	1,290	5.7	5.8	75	7.7
	Cp-09	MR Rいとしま	日本ヴァリュア ーズ株式会社	976	987	5.2	964	5.0	5.4	53	5.9
	Cp-10	MR Rあきた	日本ヴァリュア ーズ株式会社	891	892	6.4	890	5.7	6.9	57	6.8
	Cp-11	スーパーセン タートライア ル時津店 (底 地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,240	1,250	5.0 (注3)	1,240	1~6 年度 4.9 7年度 以降 5.0	5.0	59	5.2
	Cp-12	MR Rあきた II	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,020	1,020	6.6	1,020	6.4	6.8	70	7.3
	Ct-01	MR Rいちは ら (底地)	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,230	1,240	—	1,220	4.2	—	35	5.0
	Ct-02	ケーズデンキ 北本店 (底 地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,130	1,140	4.5	1,130	4.4	4.5	50	4.9
		小計			16,316	16,419	—	16,250	—	—	939
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	767	787	5.6	758	4.9	6.0	51	7.0
	小計			767	787	—	758	—	—	51	—
オ フ イ ス	Op-01	MR Rデルタ ビル	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,290	1,310	5.2	1,270	5.0	5.4	80	6.7
	Op-02	プレスト博多 祇園ビル	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,300	1,300	4.5	1,290	4.3	4.7	64	8.0
	小計			2,590	2,610	—	2,560	—	—	144	—
合計				36,261	36,557	—	36,031	—	—	1,978	6.6

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

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄又は合計欄の数値は、NOIの小計又は合計を取得価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値

ではありません。

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

③ 主要な不動産に関する情報

2021年12月31日現在における各保有資産のうち、主要な不動産（当該物件の不動産賃貸事業収益が本投資法人の保有資産全体の総賃料収入合計の10%以上を占める不動産をいいます。）の該当となる不動産がありません。

④ 主要なテナントに関する情報

2021年12月31日現在における保有資産のうち、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。）は該当となるテナントがありません。

⑤ ポートフォリオの概況

保有資産のポートフォリオの概況は、以下のとおりです。

(A) 用途別投資比率

分類	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
レジデンス	16	13,795	45.7
商業施設	13	13,665	45.2
ホテル	1	740	2.5
オフィス	2	2,000	6.6
合計	32	30,200	100.0

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

(B) 地域別投資比率

所在地の属する地方(注1)	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
北海道	—	—	—
東北	3	4,540	15.0
関東 (東京圏を除きます。)	—	—	—
甲信越	1	640	2.1
北陸	—	—	—
東海	7	4,405	14.6
近畿	2	1,680	5.6
中国	3	3,900	12.9
四国	—	—	—
九州	10	9,735	32.2
沖縄	—	—	—
地方合計	26	24,900	82.5
東京圏	6	5,300	17.5
地方・東京圏合計	32	30,200	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	4	3,085	11.3
5年以上10年未満	5	3,070	11.2
10年以上15年未満	9	11,030	40.4
15年以上20年未満	5	4,745	17.4
20年以上	6	5,390	19.7
合計	29 (注3)	27,320 (注3)	100.0
平均築年数(注4) (注5)	15.4年		

(注1) 2021年12月31日現在の築年数にて分類しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注4) 2021年12月31日現在の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

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

(D) 住戸タイプ別比率

	戸数
シングル（35㎡未満）	847
コンパクト（35㎡以上50㎡未満）	72
ファミリー（50㎡以上）	261
合計	1,180

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

⑥ 個別不動産の収益状況

(単位：千円)

物件番号	Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-04	Rp-05
物件名称	アルティザ仙台 花京院	アルティザ上前 津	アルティザ博多 プレミア	アルティザ博多 駅南	アルティザ東別 院
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	127,857	16,863	50,561	22,525	22,308
賃貸事業収入	124,925	16,359	48,961	21,796	22,039
その他賃貸事業収入	2,931	504	1,599	728	268
②賃貸事業費用合計	28,909	4,193	9,880	4,725	5,020
管理委託費	9,136	1,296	3,183	1,568	1,595
公租公課	7,734	1,351	3,288	1,582	1,575
水道光熱費	1,000	111	383	312	178
修繕費	9,958	982	2,487	799	329
損害保険料	303	43	117	48	58
信託報酬	220	225	220	208	225
その他賃貸事業費用	557	183	200	206	1,058
③NOI (=①-②)	98,947	12,670	40,680	17,800	17,288
④減価償却費	31,127	4,544	16,293	7,065	6,653
⑤賃貸事業利益	67,820	8,126	24,386	122,520	10,634
⑥資本的支出	247,226	—	343	2,371	326
⑦NCF (=③-⑥)	△148,278	12,670	40,337	15,428	16,961

(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	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	24,545	34,341	25,642	14,213	38,794
賃貸事業収入	23,447	33,241	25,236	13,668	38,314
その他賃貸事業収入	1,098	1,099	406	545	479
②賃貸事業費用合計	6,105	8,008	5,027	3,841	7,715
管理委託費	2,284	3,273	2,009	1,521	3,144
公租公課	1,706	2,394	1,752	1,225	3,475
水道光熱費	131	129	161	97	284
修繕費	1,166	713	238	249	271
損害保険料	58	76	58	37	83
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	532	1,195	581	485	232
③NOI (=①-②)	18,440	26,332	20,615	10,372	31,079
④減価償却費	6,273	9,179	7,622	3,386	7,696
⑤賃貸事業利益	12,166	17,153	12,992	6,986	23,382
⑥資本的支出	737	—	—	—	—
⑦NCF (=③-⑥)	17,702	26,332	20,615	10,372	31,079

(単位：千円)

物件番号	Rp-11	Rp-12	Rt-01	Rt-02	Rt-03
物件名称	アルティザ松本	アルティザ浅間町	アルティザ池尻	アルティザ都筑中央公園	アルティザ川崎EAST
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	28,341	17,434	17,907	40,410	30,210
賃貸事業収入	27,480	16,687	17,232	39,348	29,960
その他賃貸事業収入	860	746	675	1,062	250
②賃貸事業費用合計	8,228	2,978	3,273	8,457	4,371
管理委託費	2,861	1,891	1,374	2,666	747
公租公課	2,056	—	872	2,870	2,307
水道光熱費	284	117	195	271	—
修繕費	2,285	308	558	2,006	1,012
損害保険料	104	7	26	118	79
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	411	428	21	300	—
③NOI (=①-②)	20,113	14,455	14,633	31,952	25,838
④減価償却費	5,984	3,701	2,488	3,464	4,869
⑤賃貸事業利益	14,129	10,753	12,145	28,488	20,968
⑥資本的支出	6,426	—	500	266	2,001
⑦NCF (=③-⑥)	13,686	14,455	14,133	31,686	23,837

(単位：千円)

物件番号	Rt-04	Cp-01	Cp-02	Cp-03	Cp-04
物件名称	アルティザ相武台	MRR おおむた	垂水駅前ゴールドビル	F o o d a l y 青葉店	ヤマダ電機テックランド三原店
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	52,472	31,938	21,069	16,308	非開示 (注)
賃貸事業収入	50,829	31,911	19,432	16,308	非開示 (注)
その他賃貸事業収入	1,643	26	1,636	—	—
②賃貸事業費用合計	16,012	12,598	3,547	3,485	非開示 (注)
管理委託費	4,790	3,951	1,177	163	非開示 (注)
公租公課	3,723	4,562	705	1,098	8,480
水道光熱費	409	80	1,388	—	—
修繕費	5,996	1,477	7	250	186
損害保険料	197	101	16	49	232
信託報酬	225	225	220	220	220
その他賃貸事業費用	668	2,200	31	1,704	16
③NOI (=①-②)	36,460	19,339	17,521	12,822	非開示 (注)
④減価償却費	7,845	14,645	5,023	3,922	18,695
⑤賃貸事業利益	28,614	4,694	12,497	8,899	非開示 (注)
⑥資本的支出	2,274	2,850	—	—	—
⑦NCF (=③-⑥)	34,186	16,489	17,521	12,822	非開示 (注)

(単位：千円)

物件番号	Cp-05	Cp-07	Cp-08	Cp-09	Cp-10
物件名称	ヤマダ電機テックランド時津店	MRRくまもと	MRRさせぼ	MRRいとしま	MRRあきた
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	非開示 (注)	113,175	57,870	39,665	32,106
賃貸事業収入	非開示 (注)	99,451	49,645	32,855	32,106
その他賃貸事業収入	—	13,723	8,225	6,809	—
②賃貸事業費用合計	非開示 (注)	45,598	17,457	12,558	3,335
管理委託費	非開示 (注)	14,937	5,462	3,349	321
公租公課	2,916	11,172	4,408	2,122	1,550
水道光熱費	—	15,145	6,505	6,026	—
修繕費	1,010	3,353	708	700	17
損害保険料	145	390	149	56	21
信託報酬	225	250	225	250	225
その他賃貸事業費用	3,853	348	—	53	1,200
③NOI (=①-②)	非開示 (注)	67,576	40,412	27,107	28,770
④減価償却費	6,303	21,779	6,675	3,437	957
⑤賃貸事業利益	非開示 (注)	45,797	33,737	23,669	27,812
⑥資本的支出	—	8,738	—	—	—
⑦NCF (=③-⑥)	非開示 (注)	58,837	40,412	27,107	28,770

(単位：千円)

物件番号	Cp-11	Cp-12	Ct-01	Ct-02	Hp-01
物件名称	スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	MRRあきたⅡ	MRRいちほら (底地)	ケーズデンキ北本店 (底地)	ルートイン一宮駅前
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	非開示 (注)	43,075	21,226	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	非開示 (注)	43,075	21,226	非開示 (注)	非開示 (注)
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
②賃貸事業費用合計	非開示 (注)	6,028	3,939	非開示 (注)	非開示 (注)
管理委託費	非開示 (注)	1,245	124	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課	3,073	4,439	3,589	1,421	3,826
水道光熱費	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—
損害保険料	—	118	—	—	110
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
③NOI (=①-②)	非開示 (注)	37,046	17,287	非開示 (注)	非開示 (注)
④減価償却費	—	6,512	—	—	10,824
⑤賃貸事業利益	非開示 (注)	30,534	17,287	非開示 (注)	非開示 (注)
⑥資本的支出	—	48,680	—	—	—
⑦NCF (=③-⑥)	非開示 (注)	△11,633	17,287	非開示 (注)	非開示 (注)

(単位：千円)

物件番号	Op-01	Op-02
物件名称	MRRデルタビル	プレスト博多祇園ビル
運用日数	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	55,913	50,024
賃貸事業収入	51,129	47,063
その他賃貸事業収入	4,783	2,960
②賃貸事業費用合計	15,508	10,668
管理委託費	3,719	3,022
公租公課	5,041	2,495
水道光熱費	4,903	4,015
修繕費	1,187	712
損害保険料	150	70
信託報酬	220	220
その他賃貸事業費用	285	133
③NOI (=①-②)	40,404	39,355
④減価償却費	14,911	6,946
⑤賃貸事業利益	25,493	32,408
⑥資本的支出	322	4,039
⑦NCF (=③-⑥)	40,082	35,316

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

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が2021年12月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第12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
MR Rくまもと	熊本県熊本市	駐車場ドレンチャージ改修	自 2022年1月 至 2022年6月	9,700	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2021年12月31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327,104千円であり、当期費用に区分された修繕費38,970千円と合わせ、合計366,075千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）
アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	大規模修繕工事	自 2021年7月 至 2021年12月	246,818
MR RあきたⅡ	秋田県秋田市	空調工事	自 2021年7月 至 2021年12月	47,780
その他資本的支出				32,506
合計				327,104