

## 2023年12月期 決算短信 (REIT)

2024年2月19日

不動産投資信託証券発行者名 マリモ地方創生リート投資法人 上場取引所 東  
コード番号 3470 U R L <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 2024年3月28日 分配金支払開始予定日 2024年3月15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. 2023年12月期の運用、資産の状況 (2023年7月1日～2023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	%
2023年12月期	2,081	△2.8	899	△8.6	711	△11.1	712	△10.9
2023年6月期	2,141	16.3	985	20.8	800	19.9	799	20.0

	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	%	%	%
2023年12月期	3,002	2.8	1.3	34.2
2023年6月期	3,436	3.6	1.6	37.4

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年12月期	3,003	712	449	106	3,452	818	100.0	2.8
2023年6月期	3,370	799	343	81	3,713	880	100.0	3.2

(注1) 2023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5円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は80百万円 (1口当たり338円) となります。

2023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5円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は105百万円 (1口当たり444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2023年6月期については0.004、2023年12月期については0.005です。

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

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

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年12月期	55,066	25,129	45.6	105,930
2023年6月期	55,234	25,297	45.8	106,641

## (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
2023年12月期	1,450	△106	△887	2,827
2023年6月期	1,322	△11,724	10,172	2,371

2. 2024年6月期の運用状況の予想（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期の運用状況の予想（2024年7月1日～2024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
2024年 6月期	2,093	0.5	857	△4.7	658	△7.4	657	△7.7	2,771	484	3,255
2024年12月期	2,096	0.2	863	0.8	663	0.7	662	0.7	2,791	485	3,276

（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）  
 （2024年6月期）2,771円 （2024年12月期）2,791円

（注）「対前期増減率」については、「2024年6月期」は2023年12月期にかかる実数値との比較、「2024年12月期」は2024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 : 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)	2023年12月期	237,225口	2023年6月期	237,225口
② 期末自己投資口数	2023年12月期	一口	2023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、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、6ページ記載の「2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024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	7
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 資本的支出の状況	52

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

(当期の概況)

#### ① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改定を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、マリモ・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年2月5日に出資金200百万円（2,000口）（注）で設立され、2016年3月16日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長第113号）。さらに、2016年7月28日を払込期日とした公募による新投資口の発行（88,500口）を行い、2016年7月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（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237,225口となっています。

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

#### ② 投資環境

当期（2023年12月期）における日本の経済状況について、2023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-2.9%になりました。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される一方、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動の影響にも注意する必要があると認識しています。

(金融市場)

全銀協日本円TIBORの3か月物は、2023年6月30日より2023年12月6日の間で0.07000%、2023年12月7日から2023年12月29日までは0.08000%にて推移しています。今後においても、ウクライナ情勢等を背景とした資源・エネルギー価格の高騰や欧米諸国の金融引締め政策の継続、日本銀行の金融政策動向への注視など、金融市場に影響を及ぼす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（2023年12月）」によれば、2023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1兆48億円と前年同期と比べて2,241億円（対前年同期比+28.7%）増加し、譲渡実績は譲渡価格合計3,478億円と前年同期と比べて1,170億円（対前年同期比+50.7%）増加しました。要因としては、引き続き緩和的な資金供給環境が維持される中で国内外の投資家の不動産取得意欲は健在であり、売買市場を牽引したものと考えられます。今後、日本銀行の金融緩和政策等も含めて引き続き留意する必要があると思われます。

(レジデンス賃貸市場)

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

(注) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(商業施設市場)

経済産業省「商業動態統計」によれば、2023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+4.7%、エリア別では九州エリア+7.2%、北海道エリア+5.7%、関東エリア+5.4%と、全国的に増加傾向となっています。ドラッグストアについては、全国平均で+9.3%、エリア別では近畿エリア+11.7%、中部エリア+10.8%、四国エリア+9.0%、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、ドラッグストア共に、食料品・日用雑貨などの生活必需品の値上がりが影響したものと認識しています。

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ます。

#### （ホテル市場）

日本政府観光局「訪日外客数（2023年11月推計値）」によれば、2023年1月～11月の訪日外国人旅行者数は、2,233万人（対前年比+807.1%）（推計値含む）と、引き続き、前年に比べて大きく増加し累計2,000万人を超えました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（2023年10月・第2次速報、2023年11月・第1次速報）」によれば、2023年10月の日本人延べ宿泊数は、4,152万人泊（対前年同月比-1.1%）であった一方、外国人延べ宿泊数は、1,226万人泊（対前年同月比+485.4%）と外国人宿泊需要が大きく増加しています。宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル74.5%（対前年同月差+10.0%）、シティホテル75.0%（対前年同月差+14.1%）、リゾートホテル57.5%（対前年同月差+5.4%）と稼働率は増加しています。

日本人延べ宿泊者数はマイナスに転じたものの、コロナ禍で抑えられた旅行需要が残存しているため、コロナ禍前と比較して大きく落ち込む可能性は低いと考えられ、外国人延べ宿泊者数は為替レートが依然として円安の水準にあることが追い風となって、引き続き増加するものと認識しています。

#### （オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office, Q3 2023」によれば、2023年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、大阪市3.4%（対前年同期比+0.2pts）、名古屋市5.3%（対前年同期比+0.2pts）、札幌市2.0%（対前年同期比+1.0pts）、広島市5.6%（対前年同期比-0.6pts）、福岡市4.8%（対前年同期比+1.6pts）でした。一部の地方都市においては空室率の上昇が見られるものの、総じて全国的に需要は堅調であり、既存ビルでの空室消化が進んでいると思われまます。

主要な地方都市の想定成約賃料は、大阪市14,700円/坪（対前年同期比-0.7%）、名古屋市14,350円/坪（対前年同期比+0.3%）、札幌市15,700円/坪（対前年同期比+1.2%）、広島市11,830円/坪（対前年同期比+0.3%）、福岡市16,050円/坪（対前年同期比-0.2%）でした。今後においては、シェアオフィス勤務、在宅勤務等の普及、新規供給の有無により、各地方都市の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ます。

#### （物流施設市場）

物流事業における事業環境として、通信販売・ECといった新型コロナウイルス感染症をきっかけとしたライフスタイルの変化に起因する物流不動産に対する需要は強く、2022年7月から行動制限が徐々に緩和された後も、当該需要は増加することが見込まれます。また、行動制限の緩和による個人消費の拡大傾向によっても物流不動産に対する需要の今後の増加が見込まれます。こうした市場環境を背景に、物流不動産の利用者が多様化し、大規模な物流不動産のみならず多様な施設機能や規模を有する物流不動産への需要は高まっております。

### ③ 運用実績

当期においては、本資産運用会社と株式会社マリモ（以下「マリモ」ということがあります。）をはじめとするプロパティマネジメント会社各社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、「スターシップ神戸学園都市」では、物件の価値向上の観点から隣接土地を無償で取得し、かつ内部成長策の一環として、「アルティザ博多プレミア」での室内リフォーム工事（給湯器・洗面台・ガスコンロの交換等）を行いました。また、「アルティザ淡路駅東」では、敷地内駐車場を第三者への転貸に切り替えることで、契約賃料の増加を見込んでいます。その結果、当期末における本投資法人の保有資産（52物件、取得価格（注）の合計50,140百万円）の稼働率は99.0%、期中平均稼働率は98.5%となっています。

また、サステナビリティに関する取組みとして、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮した取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の向上に資するものであるという認識のもと、本資産運用会社は、2023年12月に「サステナビリティ方針」を制定しました。今後につきましては、GRESBリアルエステイト評価の取得を目標として、社内体制の整備等の準備を進めていく予定です。

（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、2023年8月1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D）1,297百万円の返済資金の一部に充当するため、2023年8月1日付で長期借入金（トランシェ12）1,290百万円の借入れを行いました。この結果、当期末（2023年12月末）時点における借入金残高は、26,820百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、48.7%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（参考情報）資金の借入れ」に記載のとおり2024年2月1日付で、同日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェ6-A）2,420百万円の返済資金に充当するため、長期借入金2,420百万円の借入れを行いました。これにより、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は26,820百万円となっています。

## 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2,081百万円、営業利益899百万円、経常利益711百万円となり、当期純利益は712百万円となりました。

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3,003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28にほぼ相当する額である106百万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449円となりました。なお、利益超過分配金には、一時差異等調整引当額の分配1百万円が含まれており、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額は5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15期末（2023年12月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は58,959百万円であり、不動産等の帳簿価格合計（49,469百万円）及び第16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（103百万円）の合計を上回ります。

(注2) 不動産等の帳簿価格合計の内訳は有形固定資産の計上額49,466百万円及び無形固定資産に計上された信託借地権2百万円の合計です。

(注3) 本投資法人が当期末現在保有する52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、87百万円であり、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2024年6月期において103百万円、2024年12月期において126百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとしました。

## (次期の見通し)

## ① 運用全般に関する見通し

## (A) 外部成長戦略

全国7拠点の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9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、株式会社リビタ、及びアルファコート株式会社）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、またアルファコート株式会社より、物件情報の提供、リーシングサポートの提供等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。

物価上昇、ウクライナ及び中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の動向については、今後の影響について注視する必要があると認識しています。

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、共用部照明器具のLED化による環境への配慮及び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及び借入金利の固定化を念頭に置き、都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションを維持するよう努めて参ります。

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

② 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

(参考情報)

資金の借入れ

本投資法人は、2024年2月1日付で、同日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェ6-A）2,420百万円の返済資金に充当するため、長期借入金2,420百万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2）	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ 13	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)	2,420	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) (注3)+0.55% (変動金利)	2024年2月1日	2027年2月1日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、株式会社福岡銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社肥後銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社三十三銀行及び株式会社りそな銀行より組成されています。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

(注3) 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、各利払日（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全銀協3か月日本円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（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

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

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024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"> <li>● 2024年 6月期（第16期）（2024年1月1日～2024年 6月30日）（182日）</li> <li>● 2024年12月期（第17期）（2024年7月1日～2024年12月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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52物件を2024年12月期末までに保有し続けること、及び新規物件の取得又は保有物件の処分が行われなことを前提としています。</li> <li>● 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する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>● 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、2024年6月期に1,151百万円、2024年12月期に1,156百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>● 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、当該精算金相当分については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入されるため、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。</li> </ul> <p>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、2024年6月期に175百万円、2024年12月期に175百万円を見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、2024年6月期に48百万円、2024年12月期に37百万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。</li> <li>● 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、2024年6月期に383百万円を、2024年12月期に384百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 支払利息及びその他融資関連費用として、2024年6月期に184百万円、2024年12月期に186百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>● 投資口交付費償却額として、2024年6月期に14百万円、2024年12月期に14百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有利子負債総額は、2024年6月期末に26,820百万円、2024年12月期末に26,820百万円を前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本書の日付現在の発行済投資口の総口数237,225口を前提としています。</li> <li>● 2024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。</li> </ul>
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"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>



項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 2024年6月期及び2024年12月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や借入金に係るリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等に優先的に資金充当を行うべき状況にはないものと考えており、本書の日付現在、2024年6月期及び2024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、2024年6月期の利益超過分配金総額として、114百万円、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113百万円、2024年12月期の利益超過分配金総額として、115百万円、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113百万円を見込んでいます(注1)。</li> </ul> <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16期（2024年6月期）及び第17期（2024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、2024年6月期及び2024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、2024年6月期及び2024年12月期においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとこの本書の日付現在における方針が変更され、2024年6月期及び2024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"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年9月28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。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年 6月30日)	当期 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,241,619	1,681,570
信託現金及び信託預金	3,510,551	3,472,446
営業未収入金	17,985	16,180
前払費用	115,747	137,464
未収消費税等	310,097	—
流動資産合計	5,196,002	5,307,661
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	23,181,696	23,277,188
減価償却累計額	△3,021,782	△3,381,878
信託建物（純額）	※1 20,159,914	※1 19,895,310
信託構築物	507,248	507,248
減価償却累計額	△89,378	△100,861
信託構築物（純額）	※1 417,870	※1 406,387
信託機械及び装置	123,822	123,822
減価償却累計額	△39,496	△42,517
信託機械及び装置（純額）	84,326	81,305
信託工具、器具及び備品	60,766	69,029
減価償却累計額	△24,719	△29,707
信託工具、器具及び備品（純額）	36,046	39,321
信託土地	※1 29,041,025	※1 29,043,817
信託建設仮勘定	3,004	55
有形固定資産合計	49,742,188	49,466,197
無形固定資産		
信託借地権	2,950	2,823
無形固定資産合計	2,950	2,823
投資その他の資産		
長期前払費用	212,693	223,170
繰延税金資産	15	12
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	13,766	13,766
投資その他の資産合計	236,474	246,948
固定資産合計	49,981,613	49,715,968
繰延資産		
投資口交付費	56,631	42,432
繰延資産合計	56,631	42,432
資産合計	55,234,247	55,066,063

（単位：千円）

	前期 (2023年 6月30日)	当期 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	150,048	128,542
1年内返済予定の長期借入金	3,717,500	4,435,000
未払費用	254,873	273,728
未払法人税等	927	854
未払消費税等	—	69,125
前受金	322,425	321,351
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 64,962	※1 64,962
その他	10,528	6,969
流動負債合計	4,521,265	5,300,532
固定負債		
長期借入金	23,110,000	22,385,000
信託預り敷金及び保証金	※1 2,286,553	※1 2,232,609
資産除去債務	18,418	18,437
その他	43	44
固定負債合計	25,415,015	24,636,091
負債合計	29,936,281	29,936,624
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	25,214,309	25,214,309
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △14,459	※3 △15,645
その他の出資総額控除額	△701,516	△781,698
出資総額控除額合計	△715,976	△797,344
出資総額（純額）	24,498,333	24,416,964
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	799,633	712,474
剰余金合計	799,633	712,474
投資主資本合計	25,297,966	25,129,439
純資産合計	※4 25,297,966	※4 25,129,439
負債純資産合計	55,234,247	55,066,063

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 1,929,080	※1 1,980,257
その他貸貸事業収入	※1 116,182	※1 101,571
不動産等売却益	※2 96,728	—
営業収益合計	2,141,991	2,081,828
営業費用		
貸貸事業費用	※1, ※3 880,352	※1, ※3 879,764
資産運用報酬	175,478	193,062
資産保管手数料	2,661	2,748
一般事務委託手数料	21,844	24,897
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	28,305	21,866
その他営業費用	※3 45,306	※3 56,639
営業費用合計	1,156,949	1,181,978
営業利益	985,041	899,849
営業外収益		
受取利息	20	24
未払分配金戻入	199	465
受取保険金	2,453	—
還付加算金	—	104
営業外収益合計	2,673	594
営業外費用		
支払利息	108,552	109,982
融資関連費用	64,526	65,012
投資口交付費償却	14,198	14,198
営業外費用合計	187,277	189,193
経常利益	800,437	711,250
特別利益		
固定資産受贈益	—	1,900
特別利益合計	—	1,900
税引前当期純利益	800,437	713,150
法人税、住民税及び事業税	929	858
法人税等調整額	1	3
法人税等合計	930	861
当期純利益	799,506	712,289
前期繰越利益	126	185
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	799,633	712,474

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年1月1日 至 2023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	19,725,556	△13,305	△659,995	△673,301	19,052,254
当期変動額					
新投資口の発行	5,488,753				5,488,753
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		△1,153		△1,153	△1,153
その他の利益超過分配			△41,520	△41,520	△41,520
当期純利益					
当期変動額合計	5,488,753	△1,153	△41,520	△42,674	5,446,078
当期末残高	※1 25,214,309	△14,459	△701,516	△715,976	24,498,333

(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	666,574	666,574	19,718,828	19,718,828
当期変動額				
新投資口の発行			5,488,753	5,488,753
剰余金の配当	△666,447	△666,447	△666,447	△666,447
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,153	△1,153
その他の利益超過分配			△41,520	△41,520
当期純利益	799,506	799,506	799,506	799,506
当期変動額合計	133,059	133,059	5,579,138	5,579,138
当期末残高	799,633	799,633	25,297,966	25,297,966

当期（自 2023年7月1日 至 2023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	25,214,309	△14,459	△701,516	△715,976	24,498,333
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		△1,186		△1,186	△1,186
その他の利益超過分配			△80,182	△80,182	△80,182
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,186	△80,182	△81,368	△81,368
当期末残高	※1 25,214,309	△15,645	△781,698	△797,344	24,416,964

（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	799,633	799,633	25,297,966	25,297,966
当期変動額				
剰余金の配当	△799,448	△799,448	△799,448	△799,448
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,186	△1,186
その他の利益超過分配			△80,182	△80,182
当期純利益	712,289	712,289	712,289	712,289
当期変動額合計	△87,159	△87,159	△168,527	△168,527
当期末残高	712,474	712,474	25,129,439	25,129,439

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
I 当期末処分利益	799,633,422円	712,474,341円
II 利益超過分配金加算額	81,368,175円	106,514,025円
うち一時差異等調整引当額	1,186,125円	1,186,125円
うちその他の出資総額控除額	80,182,050円	105,327,900円
III 分配金の額	880,816,425円	818,900,700円
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,713円)	(3,452円)
うち利益分配金	799,448,250円	712,386,675円
（うち1口当たり利益分配金）	(3,370円)	(3,003円)
うち一時差異等調整引当額	1,186,125円	1,186,125円
（うち1口当たり利益超過分配金	(5円)	(5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	80,182,050円	105,327,900円
（うち1口当たり利益超過分配金	(338円)	(444円)
（その他の利益超過分配金に係るもの）		
IV 次期繰越利益	185,172円	87,666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799,448,250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22にほぼ相当する額である81,368,175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343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1,186,125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5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712,386,675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28にほぼ相当する額である106,514,025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449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1,186,125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5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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日		自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	800,437		713,150	
減価償却費	375,354		379,734	
投資口交付費償却	14,198		14,198	
受取利息	△20		△24	
支払利息	108,552		109,982	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	3,134		1,805	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△310,097		310,097	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△62,067		69,125	
前払費用の増減額 (△は増加)	△25,394		△21,716	
営業未払金の増減額 (△は減少)	21,915		△16,906	
未払費用の増減額 (△は減少)	△22,929		19,646	
前受金の増減額 (△は減少)	57,539		△1,074	
信託有形固定資産の売却による減少額	542,109		—	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△67,078		△10,476	
その他	△13,249		△5,783	
小計	1,422,404		1,561,758	
利息の受取額	20		24	
利息の支払額	△99,374		△110,773	
法人税等の支払額	△957		△931	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,322,093		1,450,078	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出	△11,724,285		△106,296	
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	△11,724,285		△106,296	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	260,000		—	
短期借入金の返済による支出	△560,000		—	
長期借入れによる収入	7,890,000		1,290,000	
長期借入金の返済による支出	△2,155,000		△1,297,500	
投資口の発行による収入	5,446,646		—	
分配金の支払額	△709,003		△880,491	
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,172,642		△887,991	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△229,548		455,789	
現金及び現金同等物の期首残高	2,601,203		2,371,654	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,371,654		※1 2,827,443	



(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2年～68年 信託構築物 4年～58年 信託機械及び装置 10年～29年 信託工具、器具及び備品 5年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権 19年 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(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。 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。 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收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81,037千円、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>

5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑥ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-------------------------	--

## [追加情報]

## [一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2023年1月1日 至 2023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1,186千円計上しています。

## 2. 戻入れの具体的な方法

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

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

当期（自 2023年7月1日 至 2023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1,186千円計上しています。

## 2. 戻入れの具体的な方法

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

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

## ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
信託建物	620,342	612,526
信託構築物	31,745	31,055
信託土地	1,975,860	1,975,860
合計	2,627,949	2,619,443

担保を付している債務は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
信託預り敷金及び保証金	498,888	490,548
合計	498,888	490,548

## 2. 偶発債務

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

本投資法人の運用資産である「ヤマダ電機テックランド三原店」に関し、エンドテナントである株式会社ヤマダホールディングスより、本物件のマスターレシーである株式会社マリモに対して、2022年8月以降の賃料につき現行賃料比およそ30%の賃料減額請求を主な請求内容とする賃料減額訴訟（以下「本訴訟」といいます。）の提起を、2023年10月16日付で、東京地方裁判所において受けました。

本投資法人としては、本訴訟における賃料減額請求は合理的な理由を欠くものと考えており、今後の裁判手続において、本訴訟を提起されているマスターレシーを通じて、その旨を主張していく方針です。

本訴訟の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。

※3. 一時差異等調整引当額

前期（自 2023年1月1日 至 2023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	6,823	6,263	560	—	6,823	—
信託借地権	借地権の償却	1,524	1,405	118	—	1,524	—
信託建物	資産除去債務の償却	6,111	5,636	474	—	6,111	—
合計		14,459	13,305	1,153	—	14,459	—

（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） 24,735千円

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 2023年7月1日 至 2023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	7,400	6,823	576	—	7,400	—
信託借地権	借地権の償却	1,645	1,524	121	—	1,645	—
信託建物	資産除去債務の償却	6,599	6,111	488	—	6,599	—
合計		15,645	14,459	1,186	—	15,645	—

（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） 24,735千円

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。

※4. 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 (2023年6月30日)	当期 (2023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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	自 2023年 7月 1日 至 2023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	1,658,388	1,705,631
共益費収入	86,707	88,290
駐車場収入	67,564	68,991
その他賃貸収入	116,420	117,344
計	1,929,080	1,980,257
その他賃貸事業収入		
その他収入	116,182	101,571
不動産賃貸事業収益合計	2,045,262	2,081,828
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	163,998	165,708
水道光熱費	124,199	105,366
公租公課	130,411	130,290
損害保険料	4,590	12,492
修繕費	47,495	47,252
減価償却費	375,354	379,734
その他賃貸事業費用	34,301	38,919
不動産賃貸事業費用合計	880,352	879,764
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,164,910	1,202,063

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
	アルティザ都筑中央公園 (準共有持分50%)	
不動産等売却収入	665,000	該当事項はありません。
不動産等売却原価	542,109	
その他売却費用	26,161	
不動産等売却益	96,728	

※3. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	375,227	379,607
無形固定資産	127	127

[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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023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	237,225口	237,225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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
現金及び預金	1,241,619	1,681,570
信託現金及び信託預金	3,510,551	3,472,446
使途制限付預金(注1)	△29,001	△29,001
使途制限付信託預金(注2)	△2,351,515	△2,297,571
現金及び現金同等物	2,371,654	2,827,443

(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 2023年 6月30日	当期 2023年12月31日
1年以内	1,649,464	1,668,461
1年超	4,026,495	3,921,691
合計	5,675,960	5,590,152

## 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 2023年 6月30日	当期 2023年12月31日
1年以内	13,023	9,169
1年超	77,500	74,200
合計	90,523	83,369



[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

2023年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(3, 717, 500)	(3, 714, 097)	(△3, 402)
(2) 長期借入金	(23, 110, 000)	(23, 084, 158)	(△25, 841)

2023年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(4, 435, 000)	(4, 435, 000)	(-)
(2) 長期借入金	(22, 385, 000)	(22, 358, 385)	(△26, 614)

(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、元金金の合計額を、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) 「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。

(注4) 1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注5) 借入金の決算日（2023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, 717, 500	4, 435, 000	4, 455, 000	5, 000, 000	5, 270, 000	3, 950, 000

借入金の決算日（2023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	4, 435, 000	4, 435, 000	6, 240, 000	3, 990, 000	7, 720, 000	-

[有価証券に関する注記]

前期（2023年6月30日）  
該当事項はありません。

当期（2023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（2023年6月30日）  
該当事項はありません。

当期（2023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（2023年6月30日）  
該当事項はありません。

当期（2023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 2023年 6月30日	当期 2023年12月31日
繰延税金資産		
未払事業税	15	12
借地権償却	552	592
資産除去債務	5,794	5,800
減価償却限度超過額	2,484	2,673
繰延税金資産小計	8,846	9,078
評価性引当額	△5,252	△5,642
繰延税金資産合計	3,594	3,436
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△3,578	△3,424
繰延税金負債合計	△3,578	△3,424
繰延税金資産の純額	15	12

## 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 2023年 6月30日	当期 2023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	△31.42	△31.43
均等割額	0.08	0.08
その他	0.00	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12	0.12

## [持分法損益関係に関する注記]

前期（2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2023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 2023年1月1日 至 2023年6月30日）  
該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）  
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）  
該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）  
該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023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 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は職業	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	北方隆士	—	—	本投資法人執行 役員兼マリモ・ アセットマネジ メント株式会社 代表取締役社長	—		本投資法人 執行役員兼 マリモ・アセット マネジメント 株式会社 代表取締役社長	資産運用会社へ の資産運用報酬 等の支払	276,236	未払金	193,026

(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（94,107千円）、物件売却に係る報酬分（6,650千円）が含まれています。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は職業	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	北方隆士	—	—	本投資法人執行 役員兼マリモ・ アセットマネジ メント株式会社 代表取締役社長	—		本投資法人 執行役員兼 マリモ・アセット マネジメント 株式会社 代表取締役社長	資産運用会社へ の資産運用報酬 等の支払	193,062	未払金	212,368

(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。

[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：2023年 1月 1日 至：2023年 6月30日	当期 自：2023年 7月 1日 至：2023年12月31日
期首残高	18,398	18,418
時の経過による調整額	19	19
期末残高	18,418	18,437

[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

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30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	665,000	96,728
水道光熱費収入	81,171	81,171
その他	—	1,964,091
合計	746,171	2,141,991

(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及び水道光熱費収入です。

(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。

当期（自 2023年7月1日 至 2023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
水道光熱費収入	71,947	71,947
その他	—	2,009,880
合計	71,947	2,081,828

(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水道光熱費収入です。

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

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

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

前期（自 2023年1月1日 至 2023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売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2023年7月1日 至 2023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売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	38,929,704	49,742,133
期中増減額	10,812,428	△273,167
期末残高	49,742,133	49,468,965
期末時価	59,194,000	58,959,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権13物件の取得（合計11,666,211千円）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542,109千円）及び減価償却（合計375,354千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（合計103,754千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計379,734千円）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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
1口当たり純資産額	106,641円	105,930円
1口当たり当期純利益	3,436円	3,002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(232,679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(237,225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 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
当期純利益 (千円)	799,506	712,289
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)	799,506	712,289
期中平均投資口数 (口)	232,679	237,225

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。



(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末（2023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) (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
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2)
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3)
2020年 1月20日	公募増資	19,371	151,711	2,340	14,752	2,340	14,429	(注4)
2020年 2月17日	第三者割当	969	152,680	117	14,869	117	14,546	(注5)
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6)
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7)
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8)
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9)
2022年 1月18日	公募増資	38,158	190,838	4,685	19,555	4,685	18,972	(注10)
2022年 2月15日	第三者割当	1,388	192,226	170	19,725	170	19,142	(注11)
2022年 3月16日	利益を超える 金銭の分配	—	192,226	—	19,725	△48	19,093	(注12)
2022年 9月16日	利益を超える 金銭の分配	—	192,226	—	19,725	△41	19,052	(注13)
2023年 1月18日	公募増資	42,856	235,082	5,227	24,952	5,227	24,279	(注14)
2023年 2月14日	第三者割当	2,143	237,225	261	25,214	261	24,541	(注15)
2023年 3月16日	利益を超える 金銭の分配	—	237,225	—	25,214	△42	24,498	(注16)
2023年 9月14日	利益を超える 金銭の分配	—	237,225	—	25,214	△81	24,416	(注17)

(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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。
- (注10) 1口当たり発行価格127,627円（発行価額122,783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122,783円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴う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。
- (注12) 2022年2月18日開催の本投資法人役員会において第11期（2021年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり320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16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1,221千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注13) 2022年8月18日開催の本投資法人役員会において第12期（2022年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり216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16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1,153千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注14) 1口当たり発行価格126,652円（発行価額121,975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15) 1口当たり発行価額121,975円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴う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。
- (注16) 2023年2月17日開催の本投資法人役員会において第13期（2022年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり222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16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1,153千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注17) 2023年8月17日開催の本投資法人役員会において第14期（2023年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり343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1,186千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 2023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	18,476	33.6
		その他地域	—	—
		東京圏	2,459	4.5
	商業施設	地方都市	9,810	17.8
		その他地域	8,767	15.9
		東京圏	1,765	3.2
	ホテル	地方都市	598	1.1
		その他地域	1,736	3.2
		東京圏	—	—
	オフィス	地方都市	4,636	8.4
		その他地域	—	—
		東京圏	—	—
	物流施設	地方都市	—	—
		その他地域	1,218	2.2
		東京圏	—	—
信託不動産合計			49,468	89.8
預金・その他の資産(注4)			5,597	10.2
資産総額			55,066	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。

(注4) 「預金・その他の資産」は、信託建設仮勘定の金額を含みます。

	当期 2023年12月31日現在	
	金額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
負債総額	29,936	54.4
純資産総額	25,129	45.6
資産総額	55,066	100.0

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

## ②投資資産

## (A) 不動産等組入資産明細

2023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	2,634	4,000	2,730	5.4
	Rp-02	アルティザ上前津	信託受益権	353	545	400	0.8
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	信託受益権	960	1,360	1,060	2.1
	Rp-05	アルティザ東別院	信託受益権	581	703	640	1.3
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	信託受益権	674	830	720	1.4
	Rp-07	アルティザ千代田	信託受益権	908	1,200	980	2.0
	Rp-08	アルティザ東島田	信託受益権	650	732	700	1.4
	Rp-09	アルティザ鶴舞	信託受益権	420	490	430	0.9
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	信託受益権	1,157	1,340	1,180	2.4
	Rp-11	アルティザ松本	信託受益権	667	652	640	1.3
	Rp-12	アルティザ浅間町	信託受益権	511	546	495	1.0
	Rp-13	アルティザ北通町	信託受益権	817	860	780	1.6
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	信託受益権	1,022	1,210	982	2.0
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	信託受益権	637	707	609	1.2
	Rp-16	アルティザ小倉	信託受益権	1,913	1,930	1,849	3.7
	Rp-17	アルティザ倉敷	信託受益権	623	603	590	1.2
	Rp-18	アルティザ熊本新町	信託受益権	552	521	520	1.0
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	信託受益権	1,145	1,190	1,100	2.2
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	信託受益権	765	801	707	1.4
	Rp-21	グランエターナ北大前Ⅱ	信託受益権	597	586	570	1.1
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	信託受益権	882	890	840	1.7
	Rt-01	アルティザ池尻	信託受益権	587	762	610	1.2
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	信託受益権	743	1,060	780	1.6
	Rt-04	アルティザ相武台	信託受益権	1,127	1,330	1,130	2.3
		小計		20,935	24,848	21,042	42.0

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)
商業 施設	Cp-01	MR R おおむた	信託受益権	1,105	935	1,265	2.5
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	信託受益権	438	547	500	1.0
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	信託受益権	197	423	250	0.5
	Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	信託受益権	1,743	2,920	2,000	4.0
	Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	信託受益権	869	1,160	950	1.9
	Cp-07	MR R くまもと	信託受益権	2,055	2,440	2,120	4.2
	Cp-08	MR R させぼ	信託受益権	959	1,290	990	2.0
	Cp-09	MR R いとしま	信託受益権	905	926	900	1.8
	Cp-10	MR R あきた (注5)	信託受益権	857	897	840	1.7
	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	1,250	1,150	2.3
	Cp-12	MR R あきた II	信託受益権	986	1,020	970	1.9
	Cp-13	光明池アクト	信託受益権	2,096	2,300	2,040	4.1
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	信託受益権	913	1,020	870	1.7
	Cp-15	MR R 千歳	信託受益権	493	507	471	0.9
	Cp-16	MR R 岩見沢	信託受益権	578	627	572	1.1
	Cp-17	MR R 函館	信託受益権	397	438	390	0.8
	Cp-18	MR R 江別	信託受益権	678	694	649	1.3
	Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	信託受益権	1,558	1,970	1,461	2.9
	Cp-20	ミラキシティ花北	信託受益権	570	707	570	1.1
	Ct-01	MR R いちはら (底地)	信託受益権	717	1,240	700	1.4
Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	信託受益権	1,047	1,120	1,030	2.1	
		小計		20,342	24,431	20,688	41.3
ホテル	Hp-01	ルートイン一宮駅前	信託受益権	598	770	740	1.5
	Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	信託受益権	1,736	1,940	1,750	3.5
		小計		2,335	2,710	2,490	5.0
オフィス	Op-01	MR R デルタビル	信託受益権	1,043	1,290	1,200	2.4
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	信託受益権	717	1,400	800	1.6
	Op-03	MR R 宇都宮	信託受益権	1,849	1,930	1,750	3.5
	Op-04	池下E Sビル	信託受益権	1,026	1,130	1,000	2.0
		小計		4,636	5,750	4,750	9.5

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)
物流 施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	信託受益権	1,218	1,220	1,170	2.3
	小計			1,218	1,220	1,170	2.3
合計				49,468	58,959	50,140	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、Lは物流施設を表し、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2023年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

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

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

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

(B)テナントとの契約状況等

2023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	129	9,604.69	9,810.37	202	97.9
	Rp-02	アルティザ 上前津	愛知県 名古屋市 中区	238.96	1,156.48	2014年 3月6日	17	1,046.64	1,096.48	42	95.5
	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	48	3,674.56	3,804.39	113	96.6
	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	1,336.50	1,336.50	54	100.0
	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	1,557.90	1,557.90	50	100.0
	Rp-07	アルティザ 千代田	愛知県 名古屋市 中区	420.08	2,176.78	2017年 9月12日	33	1,954.73	2,062.06	74	94.8
	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	22	1,670.40	1,809.60	48	92.3
	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	13	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	2,156.61	2,180.10	90	98.9
	Rp-11	アルティザ 松本	長野県 松本市	1,528.65	3,112.04	1998年 3月2日	29	2,894.21	3,012.53	55	96.1
	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	1,052.22	1,079.20	39	97.5
	Rp-13	アルティザ 北通町	群馬県 高崎市	496.20	2,535.52	2020年 6月16日	29	1,915.65	1,915.65	54	100.0
	Rp-14	スターシッ プ神戸学園 都市	兵庫県 神戸市 垂水区	3,444.52 (注9)	①1,381.35 ②1,152.00 (注10)	①2022年 2月17日 ②2022年 2月17日 (注10)	非開示 (注11)	2,801.77	2,801.77	1	100.0
	Rp-15	アルティザ 水戸泉町	茨城県 水戸市	964.09	1,896.92	2019年 3月12日	23	1,772.84	1,843.68	45	96.2

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	テナ ント 数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
レジ デ ン ス	Rp-16	アルティザ 小倉	福岡県 北九州市 小倉北区	1,671.92	5,730.84	2015年 6月6日	60	5,050.82	5,307.82	133	95.2
	Rp-17	アルティザ 倉敷	岡山県 倉敷市	883.14	2,404.42	2007年 11月15日	22	2,188.16	2,275.84	46	96.1
	Rp-18	アルティザ 熊本新町	熊本県 熊本市 中央区	404.98	1,666.62	2021年 8月18日	18	1,532.19	1,598.52	46	95.9
	Rp-19	スターシ プ石橋阪大 前	大阪府 池田市	1,049.78	1,838.20	2022年 1月20日	非開示 (注11)	1,838.24	1,838.24	1	100.0
	Rp-20	アルティザ 水戸白梅	茨城県 水戸市	706.87	2,167.50	2022年 2月15日	27	2,028.49	2,095.00	61	96.8
	Rp-21	グランエタ ーナ北大前 II	北海道 札幌市	400.80	2,021.39	2007年 3月16日	非開示 (注11)	2,036.19	2,036.19	1	100.0
	Rp-22	アルファス クエア南4 条東	北海道 札幌市	524.97	2,822.06	2008年 9月21日	29	2,232.25	2,276.83	42	98.0
	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	18	641.16	641.16	19	100.0
	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	31	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	54	5,503.66	5,703.73	81	96.5
商業 施設	Cp-01	MRR おおむた	福岡県 大牟田市	20,039.48 (注12)	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12)	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12)	43	6,485.11	6,485.11	9	100.0



分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	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-02	垂水駅前ゴ ールドビル	兵庫県 神戸市 垂水区	329.15	771.93	2008年 6月26日	20	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	F o o d a l y青葉店	宮崎県 宮崎市	3,821.51 (注13)	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14)	11,579.19 (注14)	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15)	5,998.15	1981年 5月5日	非開示 (注11)	5,998.15 (注14)	5,998.15 (注14)	1	100.0
	Cp-07	MR R くまもと	熊本県 熊本市 中央区	6,249.39	①11,993.41 ② 6,089.71 (注10)	①2008年 10月16日 ②1986年 1月15日 (注10)	119	11,060.11	11,157.71	58	99.1
	Cp-08	MR R させぼ	長崎県 佐世保市	5,611.24	5,089.63	2008年 4月1日	56	5,070.01	5,070.01	5	100.0
	Cp-09	MR R いとしま	福岡県 糸島市	5,529.25	3,002.70	2008年 7月2日	19	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16)	830.28 (注16)	1994年 4月8日	32	8,416.10 (注16)	8,416.10 (注16)	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	①4,304.81 ②1,314.39 (注10)	①2004年3 月23日 ②1985年4 月2日 (注10)	43	5,587.25	5,587.25	3	100.0
	Cp-13	光明池アク ト	大阪府 堺市南区	2,081.39	12,013.67	1988年 4月15日	126	5,864.35	6,379.29	30	91.9
	Cp-14	コープさっ ぽろ恵み野 店	北海道 恵庭市	8,354.24	3,927.97	2010年 3月16日	非開示 (注11)	3,933.31	3,933.31	1	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)
商業 施設	Cp-15	MR R 千歳	北海道 千歳市	3,855.48	1,521.93	2019年 8月2日	非開示 (注11)	1,521.93	1,521.93	2	100.0
	Cp-16	MR R 岩見沢	北海道 岩見沢市	5,003.74	①1,484.53 ② 681.48	①2018年 10月29日 ②2019年 9月24日	19	2,165.67	2,165.67	4	100.0
	Cp-17	MR R 函館	北海道 函館市	5,655.32	1,484.31	2018年 9月20日	非開示 (注11)	1,485.84	1,485.84	1	100.0
	Cp-18	MR R 江別	北海道 江別市	6,779.89	①1,483.43 ② 837.00	①2018年 6月6日 ②2018年 7月23日	20	2,320.43	2,320.43	2	100.0
	Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	群馬県 伊勢崎市	35,832.49	①11,083.31 ② 4,735.04 ③ 999.60 ④ 499.93 ⑤ 1,996.87 (注17)	1997年 12月3日	非開示 (注11)	16,829.44	16,829.44	1	100.0
	Cp-20	ミラキタシ ティ花北	兵庫県 姫路市	4,353.46	1,363.97	2019年 1月15日	26	1,441.77	1,441.77	9	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
	Hp-02	ホテルウイ ングインタ ーナショナ ル飛騨高山	岐阜県 高山市	1,021.09	3,188.55	2020年 12月25日	非開示 (注11)	3,385.68	3,385.68	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	57	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	44	1,931.47	1,931.47	12	100.0
	Op-03	MR R 宇都宮	栃木県 宇都宮市	①1,132.14 ② 773.00 (注18)	7,197.22	2001年 2月2日	86	5,039.90	5,106.48	80	98.7
	Op-04	池下E S ビ ル	愛知県 名古屋 千種区	8,641.41	2,373.13	1997年 10月24日	51	2,066.02	2,066.02	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)
物流 施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流 センター	長野県 駒ヶ根市	24,386.47	9,968.95	2007年 6月29日	非開示 (注11)	10,047.69	10,047.69	1	100.0
合計／平均				264,608.87	199,373.34		2,081	228,279.13	230,551.93	1,591	99.0

- (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、2023年12月31日現在の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済みの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。締結済みのマスターリース契約においてパス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存する場合には、パス・スルー型の区画について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、賃料固定型の区画については当該マスターリース契約に表示されているものを記載しています。以下同じです。
- (注6) 「賃貸可能面積」は、2023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、2023年12月31日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。同一の転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・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存するマスターリース契約が締結されている場合には、パス・スルー型の区画について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、賃料固定型の区画については当該マスターリース会社を区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。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、2023年12月31日現在における、各保有資産に係る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、株式会社マリモより2023年10月27日に無償で取得した土地の面積（59.00㎡）を含んでいます。
- (注10) 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。
- (注12) 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13) 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14) 「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15) 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16) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。建物面積は本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟（以下「取得建物」といいます。）の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積（780.03㎡）は含まれていません。また、信託受託者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸面積及び賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。
- (注17) ⑤の駐車場棟については未登記であることから、「延床面積」は建築基準法の規定に基づき確認済証の内容に基づき記載しています。
- (注18) ①は建物が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する駐車場面積に関する事項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、2023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	4,000	4,030	4.7	3,980	4.5	4.9	201	7.4
	Rp-02	アルティザ上 前津	大和不動産鑑定 株式会社	545	551	4.5	542	4.3	4.7	26	6.7
	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	1,360	1,370	4.4	1,340	4.2	4.6	69	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	703	712	4.1	694	3.9	4.3	30	4.8
	Rp-06	アルティザ上 前津Ⅱ	日本ヴァリュア ーズ株式会社	830	841	4.2	819	4.0	4.4	36	5.1
	Rp-07	アルティザ千 代田	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,200	1,230	3.9	1,190	4.0	4.1	49	5.1
	Rp-08	アルティザ東 島田	株式会社谷澤総 合鑑定所	732	745	4.9	726	5.0	5.1	37	5.3
	Rp-09	アルティザ鶴 舞	株式会社谷澤総 合鑑定所	490	497	3.8	487	3.9	4.0	19	4.5
	Rp-10	アルティザ淡 路駅東	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,340	1,350	4.2	1,320	4.0	4.4	57	4.9
	Rp-11	アルティザ松 本	日本ヴァリュア ーズ株式会社	652	655	5.7	648	5.5	5.9	42	6.7
	Rp-12	アルティザ浅 間町	日本ヴァリュア ーズ株式会社	546	552	4.3	539	4.1	4.5	24	4.9
	Rp-13	アルティザ北 通町	日本ヴァリュア ーズ株式会社	860	865	5.0	854	4.8	5.2	44	5.7
	Rp-14	スターシップ 神戸学園都市	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,210	1,220	4.6	1,200	4.4	4.8	56	5.8
	Rp-15	アルティザ水 戸泉町	株式会社谷澤総 合鑑定所	707	717	4.7	703	4.8	4.9	34	5.6
	Rp-16	アルティザ小 倉	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,930	1,950	4.7	1,910	4.5	4.9	95	5.2
	Rp-17	アルティザ倉 敷	日本ヴァリュア ーズ株式会社	603	610	4.9	596	4.7	5.1	33	5.6
	Rp-18	アルティザ熊 本新町	大和不動産鑑定 株式会社	521	527	4.8	518	4.6	5.0	26	5.1
	Rp-19	スターシップ 石橋阪大前	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,190	1,200	4.4	1,170	4.2	4.6	52	4.8
	Rp-20	アルティザ水 戸白梅	日本ヴァリュア ーズ株式会社	801	807	5.0	794	4.8	5.2	41	5.8

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-21	グランエターナ北大前II	日本ヴァリュアーズ株式会社	586	586	4.3	585	4.1	4.5	28	5.0
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	日本ヴァリュアーズ株式会社	890	899	4.3	880	4.1	4.5	42	5.1
	Rt-01	アルティザ池尻	大和不動産鑑定株式会社	762	779	3.6	755	3.4	3.8	28	4.7
	Rt-03	アルティザ川崎EAST	大和不動産鑑定株式会社	1,060	1,090	4.8	1,040	4.6	5.0	55	7.1
	Rt-04	アルティザ相武台	大和不動産鑑定株式会社	1,330	1,340	4.9	1,320	4.7	5.1	71	6.3
	小計			24,848	25,123	—	24,610	—	—	1,207	—
商業施設	Cp-01	MR R おおむた	一般財団法人日本不動産研究所	935	939	6.0	930	5.7	6.2	63	5.0
	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	547	552	5.7	542	5.5	5.9	33	6.6
	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	423	425	6.1	421	5.9	6.3	26	10.4
	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	2,900	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	1,160	1,170	6.2	1,150	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	2,440	2,460	5.7	2,440	5.5	5.9	151	7.2
	Cp-08	MR R させぼ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,310	5.6	1,280	5.7	5.8	76	7.7
	Cp-09	MR R いとしま	日本ヴァリュアーズ株式会社	926	944	5.0	907	4.8	5.2	49	5.5
	Cp-10	MR R あきた	日本ヴァリュアーズ株式会社	897	897	6.4	896	5.7	6.9	57	6.9
	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	1,250	1,260	5.0 (注3)	1,250	1~4 年度 4.9 5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
	Cp-13	光明池アクト	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,300	2,300	4.6	2,290	4.4	4.8	123	6.0
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,020	1,020	5.1	1,020	4.9	5.3	54	6.2
	Cp-15	MR R 千歳	日本ヴァリュアーズ株式会社	507	510	5.1	504	4.9	5.3	26	5.6

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-16	MR R岩見沢	日本ヴァリュアーズ株式会社	627	631	5.1	623	4.9	5.3	32	5.7
	Cp-17	MR R函館	日本ヴァリュアーズ株式会社	438	440	4.9	435	4.7	5.1	22	5.6
	Cp-18	MR R江別	日本ヴァリュアーズ株式会社	694	698	5.1	689	4.9	5.3	36	5.6
	Cp-19	Mr Max伊勢崎店	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,970	1,950	5.3	1,980	5.1	5.5	108	7.4
	Cp-20	ミラキタシティ花北	日本ヴァリュアーズ株式会社	707	710	5.9	703	5.7	6.1	42	7.4
	Ct-01	MR Rいちほら (底地)	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,240	1,230	—	1,240	10年目まで 4.1 11年目以降 4.8	—	36	5.3
	Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	1,130	4.5	1,120	4.4	4.5	50	4.9
小計				24,431	24,526	—	24,340	—	—	1,379	—
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	770	802	5.4	756	4.7	5.7	50	6.9
	Hp-02	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	1,950	5.7	1,930	5.4	5.8	111	6.4
	小計				2,710	2,752	—	2,686	—	—	162
オフィス	Op-01	MR Rデルタビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,290	1,310	4.9	1,260	4.7	5.1	76	6.3
	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	1,400	1,410	4.2	1,380	4.0	4.4	64	8.1
	Op-03	MR R宇都宮	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,930	1,940	4.9	1,910	4.7	5.1	110	6.3
	Op-04	池下ESビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,130	1,140	4.6	1,120	4.4	4.8	59	6.0
	小計				5,750	5,800	—	5,670	—	—	311
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,220	1,220	5.4	1,210	5.2	5.6	72	6.2
	小計				1,220	1,220	—	1,210	—	—	72
合計				58,959	59,421	—	58,516	—	—	3,133	6.2

(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、合計欄の数値は、NOIの合計を取得価格の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

2023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不動産賃貸事業収益合計の10%以上を占める不動産をいいます。）に該当となる不動産はありません。

④ 主要なテナントに関する情報

2023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。）に該当となるテナントはありません。

⑤ 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-05	Rp-06
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	アルティザ東別 院	アルティザ上前 津Ⅱ
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	129,440	17,263	48,909	22,154	24,327
賃貸事業収入	125,087	16,761	47,438	21,655	23,793
その他賃貸事業収入	4,353	502	1,470	499	533
②賃貸事業費用合計	29,002	3,881	11,784	5,668	5,346
管理委託費	10,423	1,794	4,028	1,949	2,280
公租公課	7,745	1,353	3,282	1,600	1,721
水道光熱費	1,410	128	437	173	148
修繕費	8,173	165	3,487	656	509
損害保険料	770	103	284	130	131
信託報酬	220	225	220	225	225
その他賃貸事業費用	261	111	43	934	329
③NOI (=①-②)	100,437	13,382	37,125	16,485	18,980
④減価償却費	33,115	4,523	17,628	6,775	6,313
⑤賃貸事業利益	67,322	8,858	19,496	9,710	12,667
⑥資本的支出	4,073	—	9,211	—	122
⑦NCF (=③-⑥)	96,364	13,382	27,913	16,485	18,858

(単位：千円)

物件番号	Rp-07	Rp-08	Rp-09	Rp-10	Rp-11
物件名称	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	アルティザ松本
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	33,238	22,003	13,818	38,680	29,009
賃貸事業収入	32,114	21,229	13,499	37,844	26,876
その他賃貸事業収入	1,123	774	319	835	2,132
②賃貸事業費用合計	7,875	7,218	3,389	8,177	9,102
管理委託費	2,959	3,576	1,176	3,169	3,808
公租公課	2,409	1,756	1,230	3,467	2,062
水道光熱費	146	173	114	261	312
修繕費	964	817	114	629	1,747
損害保険料	174	132	82	192	240
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	996	537	446	232	706
③NOI (=①-②)	25,363	14,785	10,429	30,502	19,907
④減価償却費	9,217	7,622	3,386	7,758	6,155
⑤賃貸事業利益	16,146	7,162	7,043	22,744	13,751
⑥資本的支出	1,639	—	—	118	13,930
⑦NCF (=③-⑥)	23,724	14,785	10,429	30,383	5,976



（単位：千円）

物件番号	Rp-12	Rp-13	Rp-14	Rp-15	Rp-16
物件名称	アルティザ浅間町	アルティザ北通町	スターシップ神戸学園都市	アルティザ水戸泉町	アルティザ小倉
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	17,268	29,958	非開示（注）	23,858	60,623
賃貸事業収入	16,977	28,435	非開示（注）	23,027	58,957
その他賃貸事業収入	291	1,522	非開示（注）	831	1,665
②賃貸事業費用合計	4,149	6,149	非開示（注）	5,696	16,750
管理委託費	1,379	3,064	非開示（注）	3,126	6,182
公租公課	1,724	1,720	2,928	1,556	5,745
水道光熱費	144	264	非開示（注）	225	457
修繕費	114	600	6	235	3,033
損害保険料	104	138	201	128	435
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	456	135	1	200	672
③NOI（＝①-②）	13,119	23,809	非開示（注）	18,161	43,872
④減価償却費	3,714	6,675	7,266	4,827	12,895
⑤賃貸事業利益	9,405	17,133	非開示（注）	13,334	30,976
⑥資本的支出	288	—	—	550	—
⑦NCF（＝③-⑥）	12,831	23,809	非開示（注）	17,611	43,872

（単位：千円）

物件番号	Rp-17	Rp-18	Rp-19	Rp-20	Rp-21
物件名称	アルティザ倉敷	アルティザ熊本新町	スターシップ石橋阪大前	アルティザ水戸白梅	グランエターナ北大前Ⅱ
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	22,506	18,865	非開示（注）	27,894	非開示（注）
賃貸事業収入	20,904	18,204	非開示（注）	27,051	非開示（注）
その他賃貸事業収入	1,602	661	非開示（注）	843	非開示（注）
②賃貸事業費用合計	6,314	5,233	非開示（注）	4,135	非開示（注）
管理委託費	2,224	2,136	非開示（注）	2,949	非開示（注）
公租公課	1,731	2,125	—	—	—
水道光熱費	752	182	非開示（注）	280	非開示（注）
修繕費	984	205	37	255	283
損害保険料	169	128	136	142	134
信託報酬	225	250	250	250	250
その他賃貸事業費用	227	204	1	257	—
③NOI（＝①-②）	16,191	13,632	非開示（注）	23,758	非開示（注）
④減価償却費	4,367	4,769	6,338	6,611	3,983
⑤賃貸事業利益	11,824	8,862	非開示（注）	17,147	非開示（注）
⑥資本的支出	359	286	—	—	473
⑦NCF（＝③-⑥）	15,831	13,346	非開示（注）	23,758	非開示（注）

（単位：千円）

物件番号	Rp-22	Rt-01	Rt-03	Rt-04	Cp-01
物件名称	アルファスクエア南4条東	アルティザ池尻	アルティザ川崎EAST	アルティザ相武台	MR R おおむた
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	29,751	18,175	31,310	54,355	43,084
賃貸事業収入	29,262	17,437	31,060	52,548	43,053
その他賃貸事業収入	488	738	250	1,806	31
②賃貸事業費用合計	5,256	3,502	3,824	13,546	9,229
管理委託費	2,950	1,679	691	4,490	1,923
公租公課	—	898	2,320	3,728	4,409
水道光熱費	740	361	—	417	68
修繕費	925	212	349	3,823	249
損害保険料	205	60	208	486	253
信託報酬	250	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	185	64	30	376	2,100
③NOI（＝①-②）	24,494	14,673	27,485	40,808	33,855
④減価償却費	6,320	2,495	5,124	7,371	14,931
⑤賃貸事業利益	18,174	12,178	22,360	33,437	18,924
⑥資本的支出	1,661	—	7,700	2,501	—
⑦NCF（＝③-⑥）	22,833	14,673	19,785	38,307	33,855

（単位：千円）

物件番号	Cp-02	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-07
物件名称	垂水駅前ゴールドビル	F o o d a l y 青葉店	ヤマダ電機テックランド三原店	ヤマダ電機テックランド時津店	MR R くまもと
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	20,676	16,308	非開示（注）	非開示（注）	119,611
賃貸事業収入	19,435	16,308	非開示（注）	非開示（注）	105,716
その他賃貸事業収入	1,241	—	非開示（注）	非開示（注）	13,894
②賃貸事業費用合計	3,493	3,309	非開示（注）	非開示（注）	46,907
管理委託費	1,176	163	非開示（注）	非開示（注）	15,700
公租公課	701	1,100	8,342	2,916	11,188
水道光熱費	1,269	—	非開示（注）	非開示（注）	14,566
修繕費	53	—	—	—	4,024
損害保険料	40	122	510	349	878
信託報酬	220	220	220	225	250
その他賃貸事業費用	31	1,704	4,117	3,853	299
③NOI（＝①-②）	17,183	12,998	非開示（注）	非開示（注）	72,704
④減価償却費	4,791	3,659	18,695	6,303	22,247
⑤賃貸事業利益	12,391	9,338	非開示（注）	非開示（注）	50,456
⑥資本的支出	—	—	—	—	8,457
⑦NCF（＝③-⑥）	17,183	12,998	非開示（注）	非開示（注）	64,247

(単位：千円)

物件番号	Cp-08	Cp-09	Cp-10	Cp-11	Cp-12
物件名称	MRR させば	MRR いとしま	MRR あきた	スーパーセンター トライアル時 津店 (底地)	MRR あきた II
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	56,453	19,083	32,106	非開示 (注)	43,075
賃貸事業収入	49,605	14,739	32,106	非開示 (注)	43,075
その他賃貸事業収入	6,848	4,344	—	非開示 (注)	—
②賃貸事業費用合計	18,180	14,660	3,639	非開示 (注)	8,323
管理委託費	6,699	6,774	321	非開示 (注)	1,505
公租公課	4,366	2,172	1,546	3,073	4,385
水道光熱費	6,366	4,636	—	非開示 (注)	—
修繕費	230	683	306	—	1,930
損害保険料	293	116	41	—	277
信託報酬	225	250	225	225	225
その他賃貸事業費用	—	28	1,200	—	—
③NOI (=①-②)	38,273	4,422	28,466	非開示 (注)	34,752
④減価償却費	6,642	3,419	1,273	—	7,661
⑤賃貸事業利益	31,630	1,002	27,192	非開示 (注)	27,090
⑥資本的支出	18,250	20,000	458	—	908
⑦NCF (=③-⑥)	20,022	△15,577	28,008	非開示 (注)	33,844

(単位：千円)

物件番号	Cp-13	Cp-14	Cp-15	Cp-16	Cp-17
物件名称	光明池アクト	コープさっぽろ 恵み野店	MRR 千歳	MRR 岩見沢	MRR 函館
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	126,500	非開示 (注)	非開示 (注)	19,350	非開示 (注)
賃貸事業収入	100,798	非開示 (注)	非開示 (注)	19,350	非開示 (注)
その他賃貸事業収入	25,701	非開示 (注)	非開示 (注)	—	非開示 (注)
②賃貸事業費用合計	76,580	非開示 (注)	非開示 (注)	907	非開示 (注)
管理委託費	19,790	非開示 (注)	非開示 (注)	580	非開示 (注)
公租公課	8,516	1	—	—	—
水道光熱費	40,698	非開示 (注)	非開示 (注)	—	非開示 (注)
修繕費	5,228	140	—	—	—
損害保険料	848	144	52	76	52
信託報酬	250	250	250	250	250
その他賃貸事業費用	1,248	0	—	—	—
③NOI (=①-②)	49,920	非開示 (注)	非開示 (注)	18,442	非開示 (注)
④減価償却費	12,825	2,204	1,695	3,207	1,481
⑤賃貸事業利益	37,095	非開示 (注)	非開示 (注)	15,235	非開示 (注)
⑥資本的支出	3,554	450	—	—	—
⑦NCF (=③-⑥)	46,366	非開示 (注)	非開示 (注)	18,442	非開示 (注)

（単位：千円）

物件番号	Cp-18	Cp-19	Cp-20	Ct-01	Ct-02
物件名称	MR R江別	M r M a x伊勢崎店	ミラキタシティ花北	MR Rいちほら（底地）	ケーズデンキ北本店（底地）
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	20,850	非開示（注）	26,775	21,243	非開示（注）
賃貸事業収入	20,850	非開示（注）	24,734	21,243	非開示（注）
その他賃貸事業収入	—	非開示（注）	2,041	—	非開示（注）
②賃貸事業費用合計	540	非開示（注）	5,532	3,982	非開示（注）
管理委託費	208	非開示（注）	1,579	166	非開示（注）
公租公課	—	—	—	3,590	1,402
水道光熱費	—	非開示（注）	—	—	非開示（注）
修繕費	—	—	850	—	—
損害保険料	82	877	97	—	—
信託報酬	250	250	250	225	225
その他賃貸事業費用	—	—	2,754	0	—
③NOI（＝①-②）	20,309	非開示（注）	21,243	17,260	非開示（注）
④減価償却費	2,295	6,434	3,664	—	—
⑤賃貸事業利益	18,013	非開示（注）	17,578	17,260	非開示（注）
⑥資本的支出	—	—	—	—	—
⑦NCF（＝③-⑥）	20,309	非開示（注）	21,243	17,260	非開示（注）

（単位：千円）

物件番号	Hp-01	Hp-02	Op-01	Op-02	Op-03
物件名称	ルートイン一宮駅前	ホテルウィングインターナショナル飛騨高山	MR Rデルタビル	プレスト博多祇園ビル	MR R宇都宮
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）	非開示（注）	57,305	44,287	86,025
賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）	52,222	41,679	78,344
その他賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）	5,082	2,608	7,680
②賃貸事業費用合計	非開示（注）	非開示（注）	17,640	10,495	28,883
管理委託費	非開示（注）	非開示（注）	3,721	3,462	11,285
公租公課	3,799	—	5,234	2,671	6,269
水道光熱費	非開示（注）	非開示（注）	6,518	3,684	7,522
修繕費	—	—	1,204	147	1,537
損害保険料	270	244	363	170	639
信託報酬	225	250	220	220	225
その他賃貸事業費用	—	—	377	138	1,403
③NOI（＝①-②）	非開示（注）	非開示（注）	39,665	33,792	57,142
④減価償却費	9,951	16,937	14,853	7,159	12,673
⑤賃貸事業利益	非開示（注）	非開示（注）	24,811	26,632	44,468
⑥資本的支出	—	—	200	2,320	1,077
⑦NCF（＝③-⑥）	非開示（注）	非開示（注）	39,465	31,472	56,064

(単位：千円)

物件番号	Op-04	Lp-01
物件名称	池下ESビル	日本通運 駒ヶ根物流センター
運用日数	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	51,668	非開示 (注)
賃貸事業収入	44,367	非開示 (注)
その他賃貸事業収入	7,300	非開示 (注)
②賃貸事業費用合計	18,733	非開示 (注)
管理委託費	3,697	非開示 (注)
公租公課	3,497	—
水道光熱費	9,203	非開示 (注)
修繕費	1,608	729
損害保険料	341	425
信託報酬	225	250
その他賃貸事業費用	159	—
③NOI (=①-②)	32,934	非開示 (注)
④減価償却費	3,430	6,028
⑤賃貸事業利益	29,504	非開示 (注)
⑥資本的支出	5,164	—
⑦NCF (=③-⑥)	27,770	非開示 (注)

(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。

## (2) 資本的支出の状況

## ①資本的支出の予定

本投資法人が2023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16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 おおむた	福岡県大牟田市	空調機更新	自 2024年1月 至 2024年6月	12,000	—	—
MR R あきた	秋田県秋田市	外壁改修	自 2024年1月 至 2024年6月	10,000	—	—

## ②期中の資本的支出

本投資法人が2023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103,754千円であり、当期費用に区分された修繕費47,252千円と合わせ、合計151,007千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）
MR R いとしま	福岡県糸島市	空調機更新	自 2023年11月 至 2023年12月	13,157
アルティザ川崎E A S T	神奈川県川崎市	エレベーターリニュー ーアル工事	自 2023年7月 至 2023年12月	7,700
その他資本的支出				82,896
合計				103,754