

第15期 2023年7月1日 ▶ 2023年12月31日

決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)



投資主アンケート





<https://koekiku.jp?accessKey=3470JTfX>  
アクセスキー：3470JTfX

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を  
進呈させていただきます。

アンケートのお問い合わせ「コエキク事務局」  
koekiku@pronexus.co.jp



詳細はウェブサイトで  
ご覧下さい。



地方は、可能性を秘めている。

## 投資主の皆様へ



監督役員 執行役員 監督役員  
田中 美穂 北方 隆士 藤間 義雄

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素はマリモ地方創生リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の下、2016年7月に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場以来、総合型REITとして地方中心に投資・運用を行っています。

日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創生する一助となり、本投資法人を通じて誰でも地方創生に参画でき、その創生の果実を享受できる仕組みを作ることを目指しております。

第15期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで52物件、既投資額で50,140百万円(取得価格ベース)、平均鑑定NOI利回りは6.2%、期末稼働率は99.0%となっています。

上記の資産運用の結果、当期の営業収益は2,081百万円、営業利益は899百万円、経常利益は711百万円、当期純利益は712百万円、1口当たりの分配金(利益超過分配金を含む)は3,452円となりました。

今後につきましては、近年、ESGに対する関心が急速に高まっており、本投資法人においても環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)への対応は経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要課題であり、持続可能な社会に向けた取り組みは本投資法人の持続的な成長に資するものと認識しています。

本投資法人の最も緊要な目標にESGを掲げ、成長戦略の1つとして取り組みを推進してまいります。

引き続き“地方から日本を強くしていく”ことを基本理念として、地方を中心とした総合型のポートフォリオを構築することにより、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保と運用資産の着実な成長を志向し、投資主価値の中長期にわたる向上に努めてまいり所存ですので、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

2024年3月

## Contents

I. 投資法人の概要	V. 投資主資本等変動計算書	33
投資主の皆様へ	VI. 注記表	35
決算ハイライト	VII. 金銭の分配に係る計算書	45
財務状況	VIII. 監査報告書	46
ポートフォリオ	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
保有物件紹介		
II. 資産運用報告	スポンサーの概要	50
III. 貸借対照表	予想分配金/投資主インフォメーション	51
IV. 損益計算書	サステナビリティへの取り組み	54

## 決算ハイライト

### 1口当たり分配金<sup>(注)</sup>の推移

第14期(2023年6月期)	第15期(2023年12月期)
3,713円	3,452円
第16期 予想(2024年6月期)	第17期 予想(2024年12月期)
3,255円	3,276円

(注) 「1口当たり分配金」には、利益超過分配金、予想利益超過分配金も含まれています。予想分配金は、その実現を保障するものではありません。

### 運用状況

	第14期(2023年6月期)	第15期(2023年12月期)
営業収益	2,141百万円	2,081百万円
営業利益	985百万円	899百万円
当期純利益	799百万円	712百万円
取得価格合計 <sup>(注1)</sup>	501.40億円	501.40億円
取得物件	52物件	52物件
1口当たりNAV <sup>(注2)</sup>	142,772円	142,483円
総資産LTV <sup>(注3)</sup>	48.6%	48.7%
分配金利回り <sup>(注4)</sup>	5.5%	5.5%

(注1) 「取得価格合計」は、各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の百万円未満を切捨て、各物件の合計を記載しています。以下同じです。

(注2) 「1口当たりNAV」は、(純資産-分配金総額+含み益)÷発行済投資口の総口数にて算出しています。以下同じです。

(注3) 「総資産LTV」は、期末有利子負債残高÷期末総資産額×100にて算出しています。以下同じです。

(注4) 第15期の「分配金利回り」は、第15期確定分配金3,452円、第16期の予想分配金3,255円の和を2023年12月29日の投資口価格の終値121,900円で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。予想分配金を基に算出しており、その実現を保障するものではありません。

## 決算ハイライト

### スポンサーより土地追加取得（スターシップ神戸学園都市）

本物件に隣接する59㎡の帯状地の土地（工作物倉）をスポンサーである株式会社マリモより無償で取得。本土地は、居住者（学生）用の通学に使用することで本物件の利便性が向上。



取得箇所（ 内）

建物全体



**建物名称** スターシップ神戸学園都市  
**交通** 神戸市営地下鉄西神・山手線  
「学園都市」駅から徒歩約23分  
**土地面積** 59㎡<sup>(注1)</sup>  
**取得価格** 0円<sup>(注2)</sup>  
**鑑定評価額** 190万円<sup>(注3)</sup>  
**取得日** 2023年10月27日

本物件から兵庫県立大学そば（学園線付近★マークまで）  
— 旧ルート（階段設置前）徒歩約11分  
— **新ルート（階段設置後）徒歩約6分**  
※徒歩80m/分で算出しています。

(注1) 本物件の取得時敷地面積は「3,385.52㎡」であり、上記記載は追加取得分（本土地敷地面積）を示しています。本取得後、本物件の敷地面積の合計は「3,444.52㎡」となります。

(注2) 本土地は譲渡人から無償で取得したものであり、本投資法人が本土地の対価として譲渡人に対して支払った金銭はないため、0円と記載しています。

(注3) 追加取得土地の鑑定評価額です。

### 収益向上の施策

#### アルティザ博多プレミア



バリューアップ工事前

#### 工事箇所

- 化粧洗面台
- 浴室サーモ水栓
- シャワーヘッド
- ビルトインガスコンロ
- キッチンシンクレバー
- 給湯器リモコン
- ルームエアコン
- ダウンライト交換

賃料ベースで1部屋  
約14%UP/月額



#### プレスト博多祇園ビル



行政主導の渋滞解消策としてバイクスペースを転貸EVスクーターシェアリングサービスの専用ポート

#### MRRいとしま



空きスペースに写真機設置

### 成長戦略

目標	目標達成に向けた取組み	取組み結果
ポートフォリオの質的向上と収益変動リスクの低減を狙った資産入替への取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオ全体のバランスや、状況分析を行いながら、潜在的リスクが顕在化する前に入替え物件の選定。</li> </ul>	<b>安定性と 収益性の向上</b>
スポンサーサポート及び運用会社独自ルートを活かした物件取得の拡大	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーとのさらなるリレーションの強化</li> <li>サポート会社からの物件情報の取得、地方不動産仲介からの情報収集を継続。</li> </ul>	
地方連合構想の拡大	<ul style="list-style-type: none"> <li>金融機関からの紹介による企業アプローチの継続。</li> <li>アルファコート株式会社に次ぐサポート会社の模索。</li> </ul>	
インフレに対応した柔軟な賃料形態の思索（一部変動賃料を含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規物件取得時に変動賃料の導入を交渉（商業施設及びホテル等）</li> </ul>	
ESG関連の対応強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE不動産認証新規取得（取得済：アルティザ仙台花京院・アルティザ小倉）</li> <li>GRESBリアルエステイト評価等の取得に向け、コンサル会社から資産運用会社がノウハウを学び実践。</li> </ul>	

### 財務状況

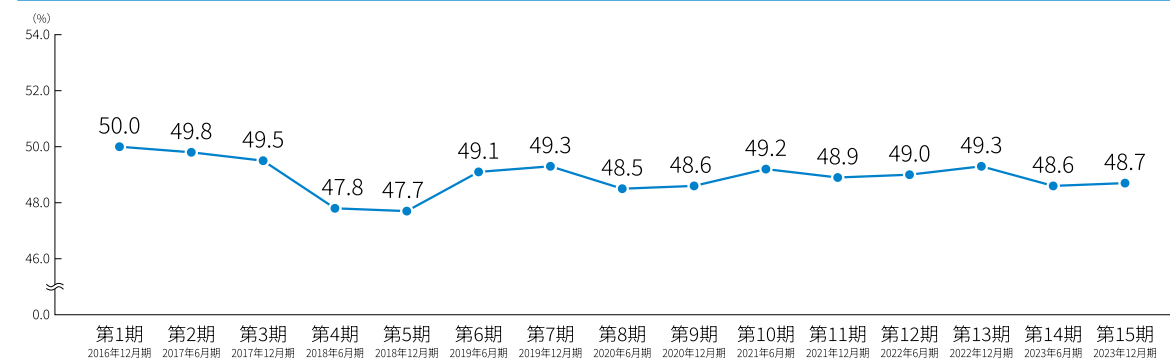
#### リファイナンスの実施（2024年2月1日現在）

<b>借入金額</b> 1,290百万円 (借入日：2023年8月1日)	<b>借入金額</b> 2,420百万円 (借入日：2024年2月1日)
借入期間：4年 変動固定：変動金利 借入金利：3M TIBOR+0.65% 担保：無担保・無保証	借入期間：3年 変動固定：変動金利 借入金利：3M TIBOR+0.55% 担保：無担保・無保証

#### 財務指標（2024年2月1日現在）

JCR 長期発行体格付	A-（安定的）
有利子負債残高	268.2億円
固定比率：変動比率	14.2%：85.8%

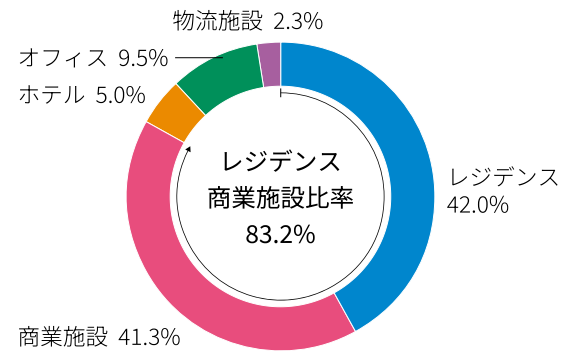
#### 総資産LTVの推移



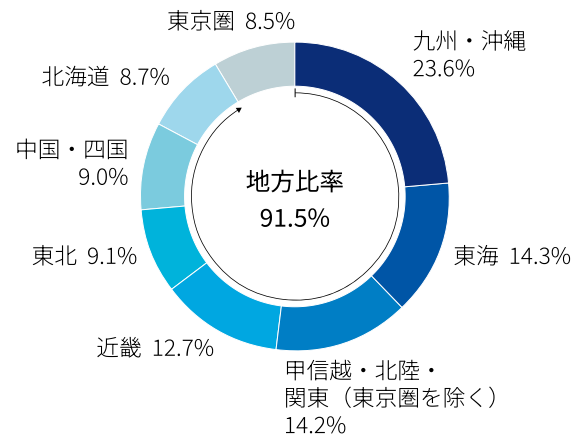
# ポートフォリオ

## ポートフォリオデータ

用途別投資比率（取得価格ベース）



地域別投資比率（取得価格ベース）



## ポートフォリオ一覧（2023年12月31日時点）

### 地方

物件番号 <sup>(注1)</sup>	物件名称	所在地	アセットタイプ	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 <sup>(注2)</sup> (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 <sup>(注3)</sup> (%)	建築時期 <sup>(注4)</sup>
Rp-01	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市	レジデンス	2,730	4,000	7.4	97.9	2009年 1月
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋	レジデンス	400	545	6.7	95.5	2014年 3月
Rp-03	アルティザ博多プレミア	福岡県福岡市	レジデンス	1,060	1,360	6.5	96.6	2006年 2月
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋	レジデンス	640	703	4.8	100.0	2016年 2月
Rp-06	アルティザ上前津II	愛知県名古屋	レジデンス	720	830	5.1	100.0	2016年 2月
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋	レジデンス	980	1,200	5.1	94.8	2017年 9月
Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市	レジデンス	700	732	5.3	92.3	2016年12月
Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋	レジデンス	430	490	4.5	100.0	2019年 2月
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市	レジデンス	1,180	1,340	4.9	98.9	2019年10月
Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市	レジデンス	640	652	6.7	96.1	1998年 3月
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋	レジデンス	495	546	4.9	97.5	2020年 2月
Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市	レジデンス	780	860	5.7	100.0	2020年 6月
Rp-14	スターシップ神戸学園都市	兵庫県神戸市	レジデンス	982	1,210	5.8	100.0	①2022年 2月 ②2022年 2月 <sup>(注5)</sup>
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市	レジデンス	609	707	5.6	96.2	2019年 3月
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市	レジデンス	1,849	1,930	5.2	95.2	2015年 6月
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市	レジデンス	590	603	5.6	96.1	2007年11月
Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市	レジデンス	520	521	5.1	95.9	2021年 8月
Rp-19	スターシップ石橋阪大前	大阪府池田市	レジデンス	1,100	1,190	4.8	100.0	2022年 1月
Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市	レジデンス	707	801	5.8	96.8	2022年 2月
Rp-21	グランエターナ北大前II	北海道札幌市	レジデンス	570	586	5.0	100.0	2007年 3月
Rp-22	アルファスクエア南4条東	北海道札幌市	レジデンス	840	890	5.1	98.0	2008年 9月
Cp-01	MRRおおむた	福岡県大牟田市	商業施設	1,265	935	5.0	100.0	2005年 3月 <sup>(注6)</sup>
Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	兵庫県神戸市	商業施設	500	547	6.6	100.0	2008年 6月
Cp-03	Foodaly青葉店	宮城県宮崎市	商業施設	250	423	10.4	100.0	2009年 4月
Cp-04	ヤマダ電機テックランド三原店	広島県三原市	商業施設	2,000	2,920	9.0	100.0	2008年 9月

### 地方

物件番号 <sup>(注1)</sup>	物件名称	所在地	アセットタイプ	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 <sup>(注2)</sup> (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 <sup>(注3)</sup> (%)	建築時期 <sup>(注4)</sup>
Cp-05	ヤマダ電機テックランド時津店	長崎県西彼杵郡	商業施設	950	1,160	8.2	100.0	1981年 5月
Cp-07	MRRくまもと	熊本県熊本市	商業施設	2,120	2,440	7.2	99.1	①2008年10月 ②1986年 1月 <sup>(注5)</sup>
Cp-08	MRRさせば	長崎県佐世保市	商業施設	990	1,290	7.7	100.0	2008年 4月
Cp-09	MRRいとしま	福岡県糸島市	商業施設	900	926	5.5	100.0	2008年 7月
Cp-10	MRRあきた	秋田県秋田市	商業施設	840	897	6.9	100.0	1994年 4月
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	商業施設	1,150	1,250	5.2	100.0	—
Cp-12	MRRあきたII	秋田県秋田市	商業施設	970	1,020	7.3	100.0	①2004年 3月 ②1985年 4月 <sup>(注5)</sup>
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市	商業施設	2,040	2,300	6.0	91.9	1988年 4月
Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	北海道恵庭市	商業施設	870	1,020	6.2	100.0	2010年 3月
Cp-15	MRR千歳	北海道千歳市	商業施設	471	507	5.6	100.0	2019年 8月
Cp-16	MRR岩見沢	北海道岩見沢市	商業施設	572	627	5.7	100.0	①2018年10月 ②2019年 9月 <sup>(注5)</sup>
Cp-17	MRR函館	北海道函館市	商業施設	390	438	5.6	100.0	2018年 9月
Cp-18	MRR江別	北海道江別市	商業施設	649	694	5.6	100.0	①2018年 6月 ②2018年 7月 <sup>(注5)</sup>
Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	群馬県伊勢崎市	商業施設	1,461	1,970	7.4	100.0	1997年12月
Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市	商業施設	570	707	7.4	100.0	2019年 1月
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市	ホテル	740	770	6.9	100.0	2008年 5月
Hp-02	ホテルウィング インターナショナル飛騨高山	岐阜県高山市	ホテル	1,750	1,940	6.4	100.0	2020年12月
Op-01	MRRデルタビル	広島県広島市	オフィス	1,200	1,290	6.3	100.0	2002年11月
Op-02	プレスト博多祇園ビル	福岡県福岡市	オフィス	800	1,400	8.1	100.0	2008年 8月
Op-03	MRR宇都宮	栃木県宇都宮市	オフィス	1,750	1,930	6.3	98.7	2001年 2月
Op-04	池下E Sビル	愛知県名古屋	オフィス	1,000	1,130	6.0	100.0	1997年10月
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市	物流施設	1,170	1,220	6.2	100.0	2007年 6月

### 東京圏

物件番号 <sup>(注1)</sup>	物件名称	所在地	アセットタイプ	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 <sup>(注2)</sup> (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 <sup>(注3)</sup> (%)	建築時期 <sup>(注4)</sup>
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区	レジデンス	610	762	4.7	100.0	2014年 3月
Rt-03	アルティザ川崎E A S T	神奈川県川崎市	レジデンス	780	1,060	7.1	100.0	1998年 3月
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市	レジデンス	1,130	1,330	6.3	96.5	1993年 2月
Ct-01	MRRいちほら（底地）	千葉県市原市	商業施設	700	1,240	5.3	100.0	—
Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	埼玉県北本市	商業施設	1,030	1,120	4.9	100.0	—

合計	取得価格	鑑定評価額	平均鑑定NOI利回り	平均稼働率
52物件	50,140百万円	58,959百万円	6.2%	99.0%

(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、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。  
 (注2) 「鑑定評価額」は、保有資産については、2023年12月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。  
 (注3) 「稼働率」は、保有物件は2023年12月31日現在における各物件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物件に係る建物の（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。以下同じです。  
 (注4) 「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。以下同じです。  
 (注5) 敷地内に2棟建物が存在するため建築時期をそれぞれ記載しています。  
 (注6) 敷地内に複数の建物が存在するため、そのうち建物面積が最大の建物の建築時期を記載しています。

# 保有物件紹介

## レジデンス (24物件)

Rp-01 アルティザ仙台花京院	Rp-02 アルティザ上前津	Rp-03 アルティザ博多プレミア	Rp-05 アルティザ東別院
Rp-06 アルティザ上前津II	Rp-07 アルティザ千代田	Rp-08 アルティザ東島田	Rp-09 アルティザ鶴舞
Rp-10 アルティザ淡路駅東	Rp-11 アルティザ松本	Rp-12 アルティザ浅間町	Rp-13 アルティザ北通町
Rp-14 スターシップ 神戸学園都市	Rp-15 アルティザ水戸泉東	Rp-16 アルティザ小倉	Rp-17 アルティザ倉敷
Rp-18 アルティザ熊本新町	Rp-19 スターシップ 石橋阪大前	Rp-20 アルティザ水戸白梅	Rt-01 アルティザ池尻
Rt-02 アルティザ川崎EAST	Rt-03 アルティザ相武台	Rt-04 アルティザ相武台	Rt-05 アルティザ相武台
Rp-21 グランエターナ 北大前II	Rp-22 アルファスクエア 南4条東		

## 商業施設 (21物件)

Cp-01 MRRおおむた	Cp-02 垂水駅前ゴールドビル	Cp-03 Foodaly青葉店
Cp-04 ヤマダ電機テックランド 三原店	Cp-05 ヤマダ電機テックランド 時津店	Cp-07 MRRくまもと
Cp-08 MRRさせぼ	Cp-09 MRRいとしま	Cp-10 MRRあきた
Cp-11 スーパーセンター トリアル時津店 (底地)	Cp-12 MRRあきたII	Cp-13 光明池アクト
Cp-14 コープさっぽろ恵み野店	Cp-15 MRR千歳	Cp-16 MRR岩見沢
Cp-17 MRR函館	Cp-18 MRR江別	Cp-19 MrMax伊勢崎店
Cp-20 ミラキシティ花北	Ct-01 MRRいちほら (底地)	Ct-02 ケーズデンキ北本店 (底地)

## ホテル (2物件)

Hp-01 ルートインー宮駅前	Hp-02 ホテルウイングインター ナショナル飛騨高山
-----------------	-----------------------------

## オフィス (4物件)

Op-01 MRRデルタビル	Op-02 プレスト博多 祇園ビル
Op-03 MRR宇都宮	Op-04 池下E Sビル

## 物流施設 (1物件)

Lp-01 日本通運 駒ヶ根物流センター
----------------------

## II. 資産運用報告

# 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
		自 2021年 7月 1日 至 2021年 12月 31日	自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月 30日	自 2022年 7月 1日 至 2022年 12月 31日	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
営業収益	(百万円)	1,402	1,779	1,841	2,141	2,081
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,290	1,666	1,736	2,045	2,081
営業費用	(百万円)	748	938	1,026	1,156	1,181
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	540	710	763	880	879
営業利益	(百万円)	654	841	815	985	899
経常利益	(百万円)	551	693	667	800	711
当期純利益	(百万円)	550	692	666	799	712
総資産額	(百万円)	33,001	43,095	43,384	55,234	55,066
(対前期比)	(%)	0.5	30.6	0.7	27.3	△0.3
純資産額	(百万円)	14,837	19,786	19,718	25,297	25,129
(対前期比)	(%)	0.0	33.4	△0.3	28.3	△0.7
有利子負債額	(百万円)	16,152	21,107	21,392	26,827	26,820
出資総額	(百万円)	14,869	19,725	19,725	25,214	25,214
出資総額(純額) <sup>(注1)</sup>	(百万円)	14,287	19,093	19,052	24,498	24,416
発行済投資口の総口数	(口)	152,680	192,226	192,226	237,225	237,225
1口当たり純資産額 <sup>(注4)</sup>	(円)	97,179	102,931	102,581	106,641	105,930
1口当たり当期純利益 <sup>(注4)</sup>	(円)	3,604	3,676	3,467	3,436	3,002
分配金総額	(百万円)	599	733	709	880	818
1口当たり分配金	(円)	3,924	3,817	3,689	3,713	3,452
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,604	3,601	3,467	3,370	3,003
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	8	6	6	5	5
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	312	210	216	338	444
総資産経常利益率 <sup>(注4)</sup>	(%)	1.7	1.8	1.5	1.6	1.3
(年換算値)	(%)	3.3	3.7	3.1	3.3	2.6
自己資本利益率 <sup>(注4)</sup>	(%)	3.7	4.0	3.4	3.6	2.8
(年換算値)	(%)	7.4	8.1	6.7	7.2	5.6
期末自己資本比率 <sup>(注4)</sup>	(%)	45.0	45.9	45.5	45.8	45.6
(対前期増減)		△0.2	0.8	△0.5	0.3	△0.2
配当性向 <sup>(注4)</sup>	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数	(件)	32	39	40	52	52
減価償却費	(百万円)	248	306	313	375	379
資本的支出額	(百万円)	327	24	135	64	103
賃貸NOI(Net Operating Income) <sup>(注4)</sup>	(百万円)	999	1,262	1,286	1,540	1,581
FFO(Funds from Operation) <sup>(注4)</sup>	(百万円)	687	885	874	1,078	1,092
1口当たりFFO <sup>(注4)</sup>	(円)	4,502	4,606	4,550	4,545	4,603
期末総資産有利子負債比率(LTV) <sup>(注4)</sup>	(%)	48.9	49.0	49.3	48.6	48.7

(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) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの各6か月間です。

(注3) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

1口当たり純資産額	純資産額 ÷ 発行済投資口の総口数
1口当たり当期純利益	当期純利益 ÷ 日数加重平均投資口数
総資産経常利益率	経常利益 ÷ (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産額 × 100

### 2. 当期の資産の運用の経過

#### ① 投資法人の主な推移

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中で、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る。

#### (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、引き続き緩やか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る。

#### (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る。

(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影響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る。

#### (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、外国人延べ宿泊者数は、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賃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）に配慮した取り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「6. 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。

## 3. 増資等の状況

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) <sup>(注1)</sup>		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。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場するJ-REIT市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自2021年7月1日 至2021年12月31日	自2022年1月1日 至2022年6月30日	自2022年7月1日 至2022年12月31日	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
最高(円)	139,400円	139,000円	138,900円	133,700円	129,200円
最低(円)	125,700円	122,300円	129,700円	120,700円	121,300円

(注) 本投資法人の投資証券がJ-REIT市場に上場されたのは2016年7月29日です。

## 4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、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口当たりの利益分配金は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方針の一環として、当期について利益超過分配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。

期別	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自2021年7月1日 至2021年12月31日	自2022年1月1日 至2022年6月30日	自2022年7月1日 至2022年12月31日	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
当期末処分利益総額	(千円) 550,333	692,259	666,574	799,633	712,474
利益留保額	(千円) 74	53	126	185	87
金銭の分配金総額	(千円) 599,116	733,726	709,121	880,816	818,900
(1口当たり分配金)	(円) (3,924)	(3,817)	(3,689)	(3,713)	(3,452)
うち利益分配金総額	(千円) 550,258	692,205	666,447	799,448	712,386
(1口当たり利益分配金)	(円) (3,604)	(3,601)	(3,467)	(3,370)	(3,003)
うち出資払戻総額	(千円) 48,857	41,520	42,674	81,368	106,514
(1口当たり出資払戻額)	(円) (320)	(216)	(222)	(343)	(449)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) 1,221	1,153	1,153	1,186	1,186
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円) (8)	(6)	(6)	(5)	(5)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) 47,636	40,367	41,520	80,182	105,327
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円) (312)	(210)	(216)	(338)	(444)

(注1) 本投資法人は、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応が可能であり、かつ、資金需要(資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資金的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等)に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保していることを前提として、資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段の一つとして、その実施が最適と考えられる場合には利益超過分配を実施する方針としています。なお、実際の分配金額については、金融環境や不動産投資信託市場の状況等も勘案して決定することとなりますが、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)の諸規則に定める金額(注2)を上限とし、かつ、減価償却費の30%に相当する金額を限度とし、ペイアウトレシオを参考指標とし、ペイアウトレシオが75%を上回ることをしない範囲の金額とします。

(注2) 投信協会の規則においては、クロスド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。



## 5. 今後の運用方針

### ①想定される将来動向

今後の日本経済は、物価上昇、ウクライナ及び中東地域をめぐる情勢により、金融資本市場が変動する可能性があり、その内的要因、外的要因に伴う日本の金融・財政政策に留意する必要があると考えています。

今後の不動産売買市場においては、日本の金融・財政政策の影響を勘案しつつ、より厳選した目利きが必要であると考えています。

### ②今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、“地方から日本を強くしていくこと”を基本理念とし、地方を中心とした総合型ポートフォリオを構築することにより、「相対的に高い投資利回り」かつ「安定的な収益」の確保と運用資産の確実な成長を志向し、投資主価値の中長期にわたる向上を目指します。

#### (i) 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)」と、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えを検討します。

(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。

#### (ii) 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。

#### (iii) 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。

## 6. 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 <sup>(注2)</sup>	借入日	元本 弁済日 <sup>(注4)</sup>	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 <sup>(注1)</sup>	2,420	基準金利 (全銀協3か月日本円 TIBOR) <sup>(注3)</sup> +0.55% (変動金利)	2024年 2月1日	2027年 2月1日 <sup>(注4)</sup>	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/>) でご確認ください。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。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期別	第11期 (2021年12月31日)	第12期 (2022年6月30日)	第13期 (2022年12月31日)	第14期 (2023年6月30日)	第15期 (2023年12月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	152,680	192,226	192,226	237,225	237,225
出資総額 (百万円)	14,869	19,725	19,725	25,214	25,214
投資主数 (人)	11,272	13,983	14,029	16,543	16,894

### 2. 投資口に関する事項

2023年12月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) <sup>(注)</sup>
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	22,703	9.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	20,902	8.8
株式会社マリモ	16,866	7.1
野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,913	4.2
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,524	1.1
米沢信用金庫	2,000	0.8
渡邊 秀三	1,889	0.8
株式会社TKC	1,870	0.8
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,649	0.7
上田八木短資株式会社	1,634	0.7
合計	81,950	34.5

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 投資法人の運用資産の状況

## 1. 本投資法人の資産の構成

2023年12月31日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	地域等 (注1)	第14期 2023年6月30日現在		第15期 2023年12月31日現在	
		保有総額 (百万円) <sup>(注2)</sup>	資産総額に対する 比率(%) <sup>(注3)</sup>	保有総額 (百万円) <sup>(注2)</sup>	資産総額に対する 比率(%) <sup>(注3)</sup>
信託不動産	地方都市	33,731	61.1	33,522	60.9
	その他地域	11,781	21.3	11,722	21.3
	東京圏	4,228	7.7	4,224	7.7
信託不動産 合計		49,742	90.1	49,468	89.8
預金・その他の資産 <sup>(注4)</sup>		5,492	9.9	5,597	10.2
資産総額 計		55,234	100.0	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」は各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)「資産総額に対する比率」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、信託建設仮定の金額を含みます。

## 2. 主要な保有資産

2023年12月31日現在における本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) <sup>(注5)</sup>	主たる用途
Rp-01	アルティザ仙台花京院	2,634	9,810.37	9,604.69	97.9	6.2	レジデンス
Cp-13	光明池アクト	2,096	6,379.29	5,864.35	91.9	6.1	商業施設
Cp-07	MR Rくまもと	2,055	11,157.71	11,060.11	99.1	5.7	商業施設
Rp-16	アルティザ小倉	1,913	5,307.82	5,050.82	95.2	2.9	レジデンス
Op-03	MR R宇都宮	1,849	5,106.48	5,039.90	98.7	4.1	オフィス
Cp-04	ヤマダ電機テックランド 三原店	1,743	11,579.19 (注6)	11,579.19 (注6)	100.0	非開示 (注7)	商業施設
Hp-02	ホテルウィングインター ナショナル飛騨高山	1,736	3,385.68	3,385.68	100.0	非開示 (注7)	ホテル
Cp-19	Mr Max伊勢崎店	1,558	16,829.44	16,829.44	100.0	非開示 (注7)	商業施設
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流セ ンター	1,218	10,047.69	10,047.69	100.0	非開示 (注7)	物流施設
Cp-11	スーパーセンターライ アル時津店(底地)	1,170	13,719.74	13,719.74	100.0	非開示 (注7)	商業施設
合計/平均		17,978	93,323.41	92,181.61	98.8	39.5	

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせることで物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィス、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在する場合、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。以下同じです。  
(注2)「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3)「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。バス・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バス・スルー型の区分と賃料固定型の区分が併存する場合には、バス・スルー型の区分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、賃料固定型の区分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4)「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5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各保有資産の不動産賃貸事業収益(各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。以下同じです。)を保有資産に係る不動産賃貸事業収益の合計額で除した比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。  
(注6)「ヤマダ電機テックランド三原店」の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車庫(建物下のピロティ駐車場部分)及び倉庫棟の面積を含みます。  
(注7)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。

## 3. 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) <sup>(注2)(注3)</sup>
執行役員	北方 隆士	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員 (注1)	藤間 義雄	—	1,500
	田中 美穂	芝・田中経営法律事務所 パートナー 地主プライベートリート投資法人 監督役員 株式会社ソラスト 監査役 東京センチュリー株式会社 取締役	1,500
会計監査人 (注4)	PwC Japan有限責任監査法人	—	9,000

(注1) 監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。  
(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。また、監督役員については、当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)を記載しています。  
(注3) 会計監査人については、当期の監査(監査証明業務)に係る報酬として支払うべき額9,000千円を記載しており、非監査業務に基づく報酬の支払はありません。なお、上記を除いて、会計監査人と同一のネットワークに属する者から業務の提供は受けておらず、報酬の支払はありません。  
(注4) PwC Japan有限責任監査法人は、2023年12月1日付でPwCあらた有限責任監査法人を存続監査法人、PwC京都監査法人を消滅監査法人とした合併を行っており、同日付でPwC Japan有限責任監査法人に名称変更しています。以下同じです。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質及び監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

## 4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置) 犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

## 5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者(投資主名簿等管理人)は以下のとおりです。

資産運用会社	マリモ・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営)	マリモ・アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者(会計及び税務)	東京共同会計事務所

### 3. 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が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
Rp-01	アルティザ 仙台花京院	宮城県仙台市宮城野区車町 102番地1	信託受益権	9,810.37	2,634	4,000
Rp-02	アルティザ上前津	愛知県名古屋市中区富士見町 17番29号	信託受益権	1,096.48	353	545
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	福岡県福岡市博多区 千代一丁目1番67号	信託受益権	3,804.39	960	1,360
Rp-05	アルティザ東別院	愛知県名古屋市中区 富士見町10番12号	信託受益権	1,336.50	581	703
Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	愛知県名古屋市中区 富士見町17番30号	信託受益権	1,557.90	674	830
Rp-07	アルティザ千代田	愛知県名古屋市中区 千代田四丁目4番22号	信託受益権	2,062.06	908	1,200
Rp-08	アルティザ東島田	岡山県岡山市北区 東島田一丁目5番4号	信託受益権	1,809.60	650	732
Rp-09	アルティザ鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁 目17番23号	信託受益権	841.50	420	490
Rp-10	アルティザ淡路駅東	大阪府大阪市東淀川区菅原七丁 目1番29	信託受益権	2,180.10	1,157	1,340
Rp-11	アルティザ松本	長野県松本市大手一丁目1番28 号	信託受益権	3,012.53	667	652
Rp-12	アルティザ浅間町	愛知県名古屋市区西新道一丁目 19番30号	信託受益権	1,079.20	511	546
Rp-13	アルティザ北通町	群馬県高崎市北通町1番地	信託受益権	1,915.65	817	860
Rp-14	スターシップ神戸学園 都市	兵庫県神戸市垂水区小栄台東 868番1416	信託受益権	2,801.77	1,022	1,210
Rp-15	アルティザ水戸泉町	茨城県水戸市泉町三丁目3番26 号	信託受益権	1,843.68	637	707
Rp-16	アルティザ小倉	福岡県北九州市小倉北区吉野町 11番10号	信託受益権	5,307.82	1,913	1,930
Rp-17	アルティザ倉敷	岡山県倉敷市稲荷町5番13号	信託受益権	2,275.84	623	603
Rp-18	アルティザ熊本新町	熊本県熊本市中央区新町一丁目 5番10号	信託受益権	1,598.52	552	521
Rp-19	スターシップ石橋阪大 前	大阪府池田市石橋二丁目12番7	信託受益権	1,838.24	1,145	1,190
Rp-20	アルティザ水戸白梅	茨城県水戸市白梅一丁目5番12	信託受益権	2,095.00	765	801
Rp-21	グランエターナ北大前 Ⅱ	北海道札幌市北区北十八条西四 丁目2番6	信託受益権	2,036.19	597	586
Rp-22	アルファスクエア 南4条東	北海道札幌市中央区南四条東四 丁目7番地1	信託受益権	2,276.83	882	890
Rt-01	アルティザ池尻	東京都世田谷区 池尻三丁目29番3号	信託受益権	641.16	587	762
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	神奈川県川崎市川崎区 田町二丁目6番5号	信託受益権	3,055.80	743	1,060
Rt-04	アルティザ相武台	神奈川県座間市相武台 二丁目40番9号	信託受益権	5,703.73	1,127	1,330
Cp-01	MR R おおむた	福岡県大牟田市大字手鎌字塩浜 1586番地2	信託受益権	6,485.11	1,105	935
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	兵庫県神戸市垂水区日向 二丁目1番4号	信託受益権	678.57	438	547
Cp-03	Foodaly 青葉店	宮城県宮崎市宮崎駅東 三丁目12番地6	信託受益権	1,729.30	197	423
Cp-04	ヤマダ電機テック ランド三原店	広島県三原市城町 三丁目10番3号	信託受益権	11,579.19 (注4)	1,743	2,920
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野田郷字 岩崎32番地1	信託受益権	5,998.15 (注4)	869	1,160
Cp-07	MR R くまもと	熊本県熊本市中央区 南熊本一丁目9番25号	信託受益権	11,157.71	2,055	2,440
Cp-08	MR R させば	長崎県佐世保市 大和町978番地6	信託受益権	5,070.01	959	1,290
Cp-09	MR R いとしま	福岡県糸島市高田 五丁目23番6号	信託受益権	2,842.78	905	926
Cp-10	MR R あきた <sup>(注5)</sup>	秋田県秋田市茨島 一丁目1番16号	信託受益権	8,416.10	857	897

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注3)
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 日並郷新開3613番	信託受益権	13,719.74	1,170	1,250
Cp-12	MR R あきたⅡ	秋田県秋田市茨島 一丁目4番63号	信託受益権	5,587.25	986	1,020
Cp-13	光明池アクト	大阪府堺市南区鴨谷台二丁目1番3 号	信託受益権	6,379.29	2,096	2,300
Cp-14	コープさっぽろ恵み野 店	北海道恵庭市恵み野 西五丁目3番1	信託受益権	3,933.31	913	1,020
Cp-15	MR R 千歳	北海道千歳市住吉二丁目7番8号	信託受益権	1,521.93	493	507
Cp-16	MR R 岩見沢	北海道岩見沢市五条東 六丁目3番地9	信託受益権	2,165.67	578	627
Cp-17	MR R 函館	北海道函館市日吉町 四丁目16番31号	信託受益権	1,485.84	397	438
Cp-18	MR R 江別	北海道江別市野幌住吉町 37番地2	信託受益権	2,320.43	678	694
Cp-19	Mr Max 伊勢崎店	群馬県伊勢崎市宮子町 3556番地1	信託受益権	16,829.44	1,558	1,970
Cp-20	ミラキタシティ花北	兵庫県姫路市増位新町 一丁目24番地	信託受益権	1,441.77	570	707
Ct-01	MR R いちはら(底地)	千葉県市原市千種六丁目7番	信託受益権	18,326.76	717	1,240
Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	埼玉県北本市深井四丁目46番	信託受益権	11,451.00	1,047	1,120
Hp-01	ルートイン一宮駅前	愛知県一宮市新生 一丁目2番11号	信託受益権	3,860.81	598	770
Hp-02	ホテルウィングインタ ーナショナル飛騨高山	岐阜県高山市初田町二丁目51番 地	信託受益権	3,385.68	1,736	1,940
Op-01	MR R デルタビル	広島県広島市中区国泰寺町 一丁目3番29号	信託受益権	3,053.57	1,043	1,290
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町 2番35号	信託受益権	1,931.47	717	1,400
Op-03	MR R 宇都宮	栃木県宇都宮市東郷六丁目1 番7号、同3番9	信託受益権	5,106.48	1,849	1,930
Op-04	池下E Sビル	愛知県名古屋市中区栄区覚王山通 八丁目70番1号	信託受益権	2,066.02	1,026	1,130
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県駒ヶ根市下平4495番地 31	信託受益権	10,047.69	1,218	1,220
合計				230,551.93	49,468	58,959

(注1)「所在地(住居表示)」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。

(注2)「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3)「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4)「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(以下「取得建物」といいます。)のみです。残りの3棟は、信託受益権者から土地を賃借している者が所有しています。また、信託受益権者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、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記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	第14期 (2023年1月1日～2023年6月30日)				第15期 (2023年7月1日～2023年12月31日)			
		テナント数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Rp-01	アルティザ 仙台花京院	199	95.8	130	6.4	202	97.9	129	6.2
Rp-02	アルティザ 上前津	41	93.2	17	0.8	42	95.5	17	0.8
Rp-03	アルティザ 博多プレミア	109	93.1	49	2.4	113	96.6	48	2.3
Rp-05	アルティザ 東別院	53	98.1	21	1.1	54	100.0	22	1.1
Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	47	94.1	24	1.2	50	100.0	24	1.2
Rp-07	アルティザ 千代田	76	97.5	32	1.6	74	94.8	33	1.6
Rp-08	アルティザ 東島田	45	86.5	23	1.2	48	92.3	22	1.1
Rp-09	アルティザ 鶴舞	29	96.7	13	0.7	30	100.0	13	0.7
Rp-10	アルティザ 淡路駅東	91	100.0	38	1.9	90	98.9	38	1.9
Rp-11	アルティザ 松本	52	91.2	27	1.4	55	96.1	29	1.4
Rp-12	アルティザ 浅間町	40	100.0	17	0.8	39	97.5	17	0.8
Rp-13	アルティザ北通町	54	100.0	30	1.5	54	100.0	29	1.4
Rp-14	スターシップ神戸学 園都市	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Rp-15	アルティザ水戸泉町	47	100.0	26	1.3	45	96.2	23	1.1
Rp-16	アルティザ小倉	135	97.1	60	2.9	133	95.2	60	2.9
Rp-17	アルティザ倉敷	45	93.8	22	1.1	46	96.1	22	1.1
Rp-18	アルティザ熊本新町	47	97.8	18	0.9	46	95.9	18	0.9
Rp-19	スターシップ石橋阪 大前	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Rp-20	アルティザ水戸白梅	63	100.0	25	1.3	61	96.8	27	1.3
Rp-21	グランエターナ北大 前Ⅱ	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Rp-22	アルファスクエア南 4条東	42	97.7	26	1.3	42	98.0	29	1.4
Rt-01	アルティザ 池尻	19	100.0	17	0.9	19	100.0	18	0.9
Rt-02	アルティザ 都筑中央公園(注6)	—	—	6	0.3	—	—	—	—
Rt-03	アルティザ 川崎EAST	1	100.0	31	1.5	1	100.0	31	1.5
Rt-04	アルティザ 相武台	80	95.3	53	2.6	81	96.5	54	2.6
Cp-01	MR Rおおむた	9	100.0	43	2.1	9	100.0	43	2.1
Cp-02	垂水駅前 ゴールドビル	7	100.0	20	1.0	7	100.0	20	1.0
Cp-03	Foodaly 青葉店	1	100.0	16	0.8	1	100.0	16	0.8
Cp-04	ヤマダ電機 テックランド三原店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-05	ヤマダ電機 テックランド時津店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)

物件 番号	不動産等の名称	第14期 (2023年1月1日～2023年6月30日)				第15期 (2023年7月1日～2023年12月31日)			
		テナント数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Cp-07	MR Rくまもと	62	100.0	124	6.1	58	99.1	119	5.7
Cp-08	MR Rさせぼ	5	100.0	56	2.8	5	100.0	56	2.7
Cp-09	MR Rいとしま	3	100.0	40	2.0	3	100.0	19	0.9
Cp-10	MR Rあきた(注7)	4	100.0	32	1.6	4	100.0	32	1.5
Cp-11	スーパーセンター トライアル時津店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-12	MR RあきたⅡ	3	100.0	43	2.1	3	100.0	43	2.1
Cp-13	光明池アクト	31	99.1	132	6.5	30	91.9	126	6.1
Cp-14	コープさっぽろ恵み 野店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-15	MR R千歳	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-16	MR R岩見沢	4	100.0	17	0.9	4	100.0	19	0.9
Cp-17	MR R函館	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-18	MR R江別	2	100.0	18	0.9	2	100.0	20	1.0
Cp-19	Mr Max 伊勢崎店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cp-20	ミラキタシティ花北	9	100.0	27	1.3	9	100.0	26	1.3
Ct-01	MR Rいちほら (底地)	5	100.0	21	1.0	5	100.0	21	1.0
Ct-02	ケーズデンキ北本店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Hp-01	ルートイン一宮駅前	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Hp-02	ホテルウィングイン ターナショナル飛騨 高山	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Op-01	MR Rデルタビル	14	100.0	56	2.8	14	100.0	57	2.8
Op-02	プレスト 博多祇園ビル	11	89.7	44	2.2	12	100.0	44	2.1
Op-03	MR R宇都宮	74	94.8	88	4.3	80	98.7	86	4.1
Op-04	池下E Sビル	5	100.0	51	2.5	5	100.0	51	2.5
Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
合計/平均		1,579	98.9	2,045	100.0	1,591	99.0	2,081	100.0

(注1)「テナント数」は、各期末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。バス・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。バス・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、バス・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2)「稼働率」は、各期末における各保有資産に係るテナントとの間で締結済みの各賃貸借契約又は当該物件の図面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3)「不動産賃貸事業収益」は、各保有資産の各期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。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4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各保有資産の不動産賃貸事業収益(各保有資産の各期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含んでいます。)を保有資産に係る不動産賃貸事業収益の合計額で除した比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注5)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6)「アルティザ都筑中央公園」(準共有持分50%)は、2023年1月11日付で譲渡しています。

(注7)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。

#### 4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### 5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### 6. その他資産の状況

該当事項はありません。

#### 7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 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
MRR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	—	—
MRR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。

不動産の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
MRR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EAST	神奈川県川崎市	エレベーターリニューアル工事	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

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：千円)

営業期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	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
当期首積立金残高	438,244	190,440	372,630	405,457	417,667
当期積立額	79,300	206,888	168,197	76,383	90,319
当期積立金取崩額	327,104	24,698	135,370	64,173	103,754
次期繰越額	190,440	372,630	405,457	417,667	404,232

(注)当該修繕積立金を含むキャッシュマネジメントに関する詳細は10ページ「⑤業績及び分配の概要」をご参照ください。

# 費用・負債の状況

## 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第14期 自2023年1月1日 至2023年6月30日	第15期 自2023年7月1日 至2023年12月31日
資産運用報酬	175,478	193,062
資産保管報酬	2,661	2,748
一般事務委託報酬	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	45,306	56,639
合計	276,596	302,213

## 2. 借入状況

2023年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定 の長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行	2016年 8月1日	1,297	—	1.099 (注3)	2023年 8月1日 (注2)	分割返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	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 株式会社りそな銀行	2021年 2月1日	2,420	2,420	0.671 (注1)	2024年 2月1日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
	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SBI新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行 株式会社中国銀行 株式会社あおぞら銀行	2019年 8月1日	—	2,015	0.871 (注1)	2024年 8月1日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
	計		3,717	4,435					
	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SBI新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行 株式会社中国銀行 株式会社あおぞら銀行	2019年 8月1日	2,015	—	0.871 (注1)	2024年 8月1日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
長期借入金	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 株式会社肥後銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社りそな銀行	2021年 2月1日	2,420	2,420	0.771 (注1)	2025年 2月1日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社中国銀行 株式会社西日本シティ銀行	2021年 8月2日	3,800	3,800	0.862 (注3)	2026年 8月3日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行 株式会社足利銀行	2022年 1月19日	1,200	1,200	0.871 (注1)	2027年 1月19日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	計								
	計			23,110	22,385				
合計			26,827	26,820					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	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 株式会社山口銀行	2022年 1月19日	3,770	3,770	0.971 (注1)	2028年 1月19日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	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 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社三十三銀行 株式会社中国銀行	2022年 8月1日	2,015	2,015	0.671 (注1)	2025年 8月1日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
	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SBI新生銀行 株式会社群馬銀行 株式会社千葉銀行	2023年 1月19日	1,500	1,500	0.770 (注1)	2027年 7月19日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	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 株式会社りそな銀行 株式会社中国銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社山口銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社七十七銀行	2023年 1月19日	3,950	3,950	0.870 (注1)	2028年 7月19日	期限一括 返済	取得資産の購入 及びそれらの付 帯費用	無担保 無保証
	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 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行	2023年 1月23日	2,440	2,440	0.671 (注1)	2026年 1月23日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行	2023年 8月1日	—	1,290	0.720 (注1)	2027年 8月1日	期限一括 返済	借入金の返済	無担保 無保証
	計			23,110	22,385				
	合計			26,827	26,820				

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 2016年11月1日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の各1日に元本の一部を返済し、2023年8月1日に元本残高を返済しました。

(注3) 固定金利による借入れです。

### 3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

(ご参考)

なお、本投資法人は、スターシップ神戸学園都市の隣接土地（以下「本件土地」といいます。）を、株式会社マリモより2023年10月27日に無償で取得しており、本件土地に係る固定資産受贈益1百万円及び取得に係る諸費用0百万円を帳簿価額に算入しています。

### 2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	スターシップ神戸学園都市隣接土地	2023年10月27日	不動産	—	1	日本ヴァリュアーズ株式会社	2023年6月1日
合計		—	—	—	1	—	—

(注) 本投資法人は、スターシップ神戸学園都市の隣接土地（以下「本件土地」といいます。）を、株式会社マリモより2023年10月27日に無償で取得しており、本件土地に係る固定資産受贈益1百万円及び取得に係る諸費用0百万円を帳簿価額に算入しています。

#### ②その他

該当事項はありません。

### 4. 利害関係人等との取引状況

#### ①利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

(ご参考)

なお、本投資法人は、本件土地を、株式会社マリモより2023年10月27日に無償で取得しており、本件土地に係る固定資産受贈益1百万円及び取得に係る諸費用0百万円を帳簿価額に算入しています。

#### ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
賃貸事業収入	1,980,257	株式会社マリモ	1,520,857	76.8
その他賃貸事業収入	101,571	株式会社マリモ	83,425	82.1
管理業務費	165,708	株式会社マリモ	60,290	36.4
その他賃貸事業費用	38,919	株式会社マリモ	5,973	15.3

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

## 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

## その他

### 1. お知らせ

#### ①投資主総会

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	<p>原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。</p> <p>(1) 第17条、第18条第6号及び第8号並びに第19条第4号関連企業会計基準第30号「時価の算定に関する会計基準」及び企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定又は改正された会計基準、指針等を含みます。）の公表、適用等により、有価証券及びデリバティブ取引に係る権利の時価評価の方法が変更になったことに伴い、関連する規定を変更するものです。</p> <p>(2) 第30条 本投資法人の役員の報酬に関して、他の投資法人の役員報酬の水準に鑑み、今回その報酬の水準の見直しを行うものです。</p> <p>(3) 第31条 会計監査人の監査報酬の支払時期について、柔軟性を持たせるため、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領した後、会計監査人による請求を受けてから2か月以内とするよう変更を行うものです。</p> <p>(4) 第34条 「会社法の一部を改正する法律」（令和元年法律第70号）附則第1条ただし書に規定する改正規定（これに関連する投信法等の改正規定を含みます。）が2022年9月1日に施行されたことに伴い、「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）第10条第9項の定めに基づき、2022年9月1日をもって、本投資法人は、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨の規約変更がなされたものとみなされておりますが、明確化のため本投資法人の規約においてその旨の規定を追加するとともに、書面交付請求をした投資主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定することを可能とするための規定を追加するものです。</p>
第2号議案 執行役員1名選任の件	<p>原案のとおり、執行役員に北方隆士が選任されました。なお、任期は、規約第34条第3項第1文に従い招集され選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。</p>
第3号議案 監督役員2名選任の件	<p>原案のとおり、監督役員に藤間義雄及び田中美穂が選任されました。なお、任期は、規約第34条第3項第1文に従い招集され選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。</p>
第4号議案 補欠執行役員1名選任の件	<p>原案のとおり、補欠執行役員に徳納優収が選任されました。なお、補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案における執行役員の任期が満了する時までとなります。</p>
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	<p>原案のとおり、補欠監督役員に松本拓生が選任されました。なお、補欠監督役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第3号議案における監督役員の任期が満了する時までとなります。</p>

#### ②投資法人役員会

該当事項はありません。

### 2. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載していません。



### Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
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
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
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
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	2,950	2,823
無形固定資産合計	2,950	2,823
<b>投資その他の資産</b>		
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
<b>繰延資産</b>		
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(ご参考) (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
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年内返済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
<b>固定負債</b>		
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>		
<b>投資主資本</b>		
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
<b>剰余金</b>		
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

#### IV. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) 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		
賃貸事業収入	※1 1,929,080	※1 1,980,257
その他賃貸事業収入	※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		
賃貸事業費用	※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

#### V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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			
	剰余金		投資主資本合計	純資産合計
	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

VI. 注記表

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前 期(ご参考) 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. 固定資産の減価償却の方法	<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 3年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。            信託借地権 19年            ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>(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>
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	<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、当期は81,037千円です。</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。</p>

項目	前期(ご参考) 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
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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きましては、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おります。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おります。</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 ⑤1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おります。</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きましては、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おります。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おります。</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 ⑤1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おります。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考)  
自 2023年 1月 1日  
至 2023年 6月30日

※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。

信託建物	620,342
信託構築物	31,745
信託土地	1,975,860
合計	2,627,949

(単位：千円)

担保を付している債務は、以下のとおりです。

信託預り敷金及び保証金	498,888
合計	498,888

(単位：千円)

当期  
自 2023年 7月 1日  
至 2023年12月31日

※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。

信託建物	612,526
信託構築物	31,055
信託土地	1,975,860
合計	2,619,443

(単位：千円)

担保を付している債務は、以下のとおりです。

信託預り敷金及び保証金	490,548
合計	490,548

(単位：千円)

前期(ご参考)  
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

2. 偶発債務  
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。

前期(ご参考)  
自 2023年 1月 1日  
至 2023年 6月30日

※3.一時差異等調整引当額

1. 引当ての発生事由、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

※3.一時差異等調整引当額

1. 引当ての発生事由、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。

前期(ご参考)  
(2023年 6月30日)

当期  
(2023年12月31日)

※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

50,000千円

※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

50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 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
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,658,388</p> <p>共益費収入 86,707</p> <p>駐車場収入 67,564</p> <p>その他賃貸収入 116,420</p> <p>計 1,929,080</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 116,182</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,045,262</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 163,998</p> <p>水道光熱費 124,199</p> <p>公租公課 130,411</p> <p>損害保険料 4,590</p> <p>修繕費 47,495</p> <p>減価償却費 375,354</p> <p>その他賃貸事業費用 34,301</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 880,352</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,164,910</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,705,631</p> <p>共益費収入 88,290</p> <p>駐車場収入 68,991</p> <p>その他賃貸収入 117,344</p> <p>計 1,980,257</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他収入 101,571</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,081,828</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 165,708</p> <p>水道光熱費 105,366</p> <p>公租公課 130,290</p> <p>損害保険料 12,492</p> <p>修繕費 47,252</p> <p>減価償却費 379,734</p> <p>その他賃貸事業費用 38,919</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 879,764</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,202,063</p>
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>アルティザ都筑中央公園 (準共有持分50%)</p> <p>(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 665,000</p> <p>不動産等売却原価 542,109</p> <p>その他売却費用 26,161</p> <p>不動産等売却益 96,728</p>	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>該当事項はありません。</p>
<p>※3. 減価償却実施額は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>有形固定資産 375,227</p> <p>無形固定資産 127</p>	<p>※3. 減価償却実施額は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>有形固定資産 379,607</p> <p>無形固定資産 127</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 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
<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 237,225口</p>	<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 237,225口</p>

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) 2023年6月30日	当期 2023年12月31日
<p>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)</p> <p>繰延税金資産 未払事業税 15 借地権償却 552 資産除去債務 5,794 減価償却限度超過額 2,484 繰延税金資産小計 8,846 評価性引当額 △5,252 繰延税金資産合計 3,594</p> <p>繰延税金負債 資産除去債務に対応する固定資産 △3,578 繰延税金負債合計 △3,578 繰延税金資産の純額 15</p>	<p>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)</p> <p>繰延税金資産 未払事業税 12 借地権償却 592 資産除去債務 5,800 減価償却限度超過額 2,673 繰延税金資産小計 9,078 評価性引当額 △5,642 繰延税金資産合計 3,436</p> <p>繰延税金負債 資産除去債務に対応する固定資産 △3,424 繰延税金負債合計 △3,424 繰延税金資産の純額 12</p>
<p>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</p> <p>法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.42% 均等割額 0.08% その他 0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12%</p>	<p>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</p> <p>法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.43% 均等割額 0.08% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12%</p>

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考) 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日																																
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>																																
<p>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は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時 価</th> <th>差 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(3,717,500)</td> <td>(3,714,097)</td> <td>(△3,402)</td> </tr> <tr> <td>(2) 長期借入金</td> <td>(23,110,000)</td> <td>(23,084,158)</td> <td>(△25,841)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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、同様の借入れ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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>3,717,500</td> <td>4,435,000</td> <td>4,455,000</td> <td>5,000,000</td> <td>5,270,000</td> <td>3,950,000</td> </tr> </tbody> </table>								貸借対照表計上額	時 価	差 額	(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)		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
	貸借対照表計上額	時 価	差 額																													
(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)																													
	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																										

当 期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日																													
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>																													
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 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は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時 価</th> <th>差 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(4,435,000)</td> <td>(4,435,000)</td> <td>(—)</td> </tr> <tr> <td>(2) 長期借入金</td> <td>(22,385,000)</td> <td>(22,358,385)</td> <td>(△26,614)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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、同様の借入れ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12月31日)後の返済予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>4,435,000</td> <td>4,435,000</td> <td>6,240,000</td> <td>3,990,000</td> <td>7,720,000</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>					貸借対照表計上額	時 価	差 額	(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)		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	—
	貸借対照表計上額	時 価	差 額																										
(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)																										
	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	—																							
<p>[賃貸等不動産に関する注記]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>前期(ご参考) 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日</th> <th>当 期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時 価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>38,929,704</td> </tr> <tr> <td>当期増減額</td> <td>10,812,428</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>49,742,133</td> </tr> <tr> <td>期末時価</td> <td>59,194,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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) 賃貸等不動産の増減額のうち、当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。 (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。</p> </td> <td> <p>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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時 価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>49,742,133</td> </tr> <tr> <td>当期増減額</td> <td>△273,167</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>49,468,965</td> </tr> <tr> <td>期末時価</td> <td>58,959,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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) 賃貸等不動産の増減額のうち、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。</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>なお、賃貸等不動産に関する2023年6月期(第14期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p> </td> <td> <p>なお、賃貸等不動産に関する2023年12月期(第15期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p> </td> </tr> </tbody> </table>				前期(ご参考) 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	<p>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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時 価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>38,929,704</td> </tr> <tr> <td>当期増減額</td> <td>10,812,428</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>49,742,133</td> </tr> <tr> <td>期末時価</td> <td>59,194,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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) 賃貸等不動産の増減額のうち、当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。 (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。</p>	貸借対照表計上額	時 価	期首残高	38,929,704	当期増減額	10,812,428	期末残高	49,742,133	期末時価	59,194,000	<p>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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時 価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>49,742,133</td> </tr> <tr> <td>当期増減額</td> <td>△273,167</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>49,468,965</td> </tr> <tr> <td>期末時価</td> <td>58,959,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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) 賃貸等不動産の増減額のうち、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。</p>	貸借対照表計上額	時 価	期首残高	49,742,133	当期増減額	△273,167	期末残高	49,468,965	期末時価	58,959,000	<p>なお、賃貸等不動産に関する2023年6月期(第14期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>	<p>なお、賃貸等不動産に関する2023年12月期(第15期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>
前期(ご参考) 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																												
<p>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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時 価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>38,929,704</td> </tr> <tr> <td>当期増減額</td> <td>10,812,428</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>49,742,133</td> </tr> <tr> <td>期末時価</td> <td>59,194,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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) 賃貸等不動産の増減額のうち、当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。 (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。</p>	貸借対照表計上額	時 価	期首残高	38,929,704	当期増減額	10,812,428	期末残高	49,742,133	期末時価	59,194,000	<p>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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時 価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td>49,742,133</td> </tr> <tr> <td>当期増減額</td> <td>△273,167</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>49,468,965</td> </tr> <tr> <td>期末時価</td> <td>58,959,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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) 賃貸等不動産の増減額のうち、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。</p>	貸借対照表計上額	時 価	期首残高	49,742,133	当期増減額	△273,167	期末残高	49,468,965	期末時価	58,959,000								
貸借対照表計上額	時 価																												
期首残高	38,929,704																												
当期増減額	10,812,428																												
期末残高	49,742,133																												
期末時価	59,194,000																												
貸借対照表計上額	時 価																												
期首残高	49,742,133																												
当期増減額	△273,167																												
期末残高	49,468,965																												
期末時価	58,959,000																												
<p>なお、賃貸等不動産に関する2023年6月期(第14期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>	<p>なお、賃貸等不動産に関する2023年12月期(第15期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>																												

[関連当事者との取引に関する注記]

親会社及び法人主要投資主等

前期(ご参考) 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	事業の 内容 又は職業	投資口の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社マリモ	不動産業	7.1%	賃貸事業収入	1,513,811	未収入金	2,677
						信託預り敷金 及び保証金	1,489,400
				その他賃貸事業収入	94,471	未収入金	12,441
				不動産等の購入	4,858,997	未払金	—
				管理業務費	56,964	未払金	9,027
				その他賃貸事業費用	2,786	未払金	309
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	長期借入金の 返済	240,000	長期借入金	2,580,000
				長期借入金の 借入れ	590,000		

(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。

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	事業の 内容 又は職業	投資口の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社マリモ	不動産業	7.1%	賃貸事業収入	1,520,857	未収入金	3,255
						信託預り敷金 及び保証金	1,461,065
				その他賃貸事業収入	83,425	未収入金	10,589
				管理業務費	60,290	未払金	8,844
				その他賃貸事業費用	5,973	未払金	309
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	長期借入金の 返済	—	長期借入金	2,580,000
				長期借入金の 借入れ	—		

(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。

[資産除去債務に関する注記]

前期(ご参考) (2023年6月30日)		当期 (2023年12月31日)	
1. 資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「MRR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。		1. 資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「MRR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。		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)		3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	
	前期(ご参考) 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	期首残高	18,418
時の経過による調整額	19	時の経過による調整額	19
期末残高	18,418	期末残高	18,437

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 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	1口当たり純資産額	105,930円
1口当たり当期純利益	3,436円	1口当たり当期純利益	3,002円
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。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		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。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 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

[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(ご参考) (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。

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

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. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

前期(ご参考) (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。

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(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。

[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(ご参考) 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. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 MRR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金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。	1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 MRR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金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部の一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却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部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。	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部の一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却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部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。

	前期(ご参考) 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	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。 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。 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。	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。 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。 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。



## VIII. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2024年2月19日

マリモ地方創生リート投資法人

役員会御中

PwC Japan有限責任監査法人

東京事務所			
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	藪谷	峰
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	平山	晃一郎

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、マリモ地方創生リート投資法人の2023年7月1日から2023年12月31日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる「3.役員等に関する事項」に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。  
以上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) 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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
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	△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
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項関係](参考情報)

	前期(ご参考) 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
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

	前期(ご参考) 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. 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) 現金及び預金 1,241,619 信託現金及び信託預金 3,510,551 使途制限付預金 <sup>(注1)</sup> △29,001 使途制限付信託預金 <sup>(注2)</sup> △2,351,515 現金及び現金同等物 2,371,654	(単位：千円) 現金及び預金 1,681,570 信託現金及び信託預金 3,472,446 使途制限付預金 <sup>(注1)</sup> △29,001 使途制限付信託預金 <sup>(注2)</sup> △2,297,571 現金及び現金同等物 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。	(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。	(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。

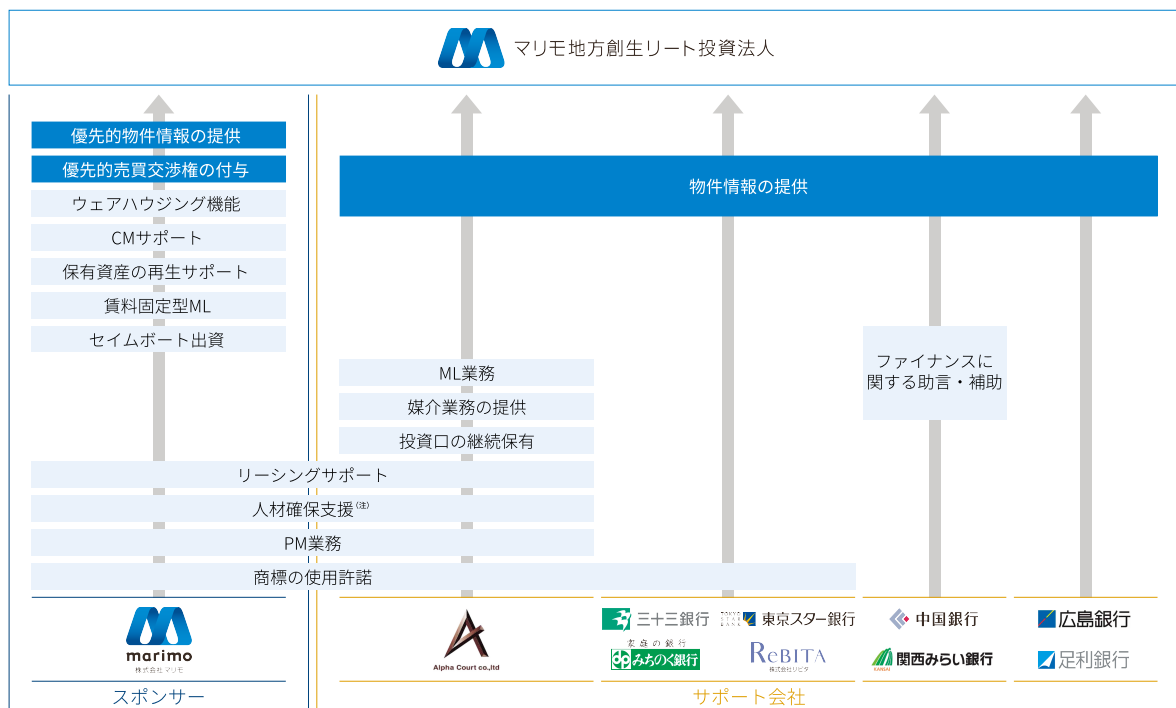
## スポンサーの概要

<b>社名</b> 株式会社マリモ	<b>本社所在地</b> 広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号	<b>分譲マンション開発実績 (2023年7月末現在)</b>  全国44都道府県 463棟 29,980戸
<b>設立</b> 1970年9月1日	<b>展開エリア</b> 日本、中国、フィリピン	
<b>売上高(単体)</b> 588億円(2023年7月末)	<b>事業内容(子会社の事業内容を含む)</b> 分譲マンション事業、収益不動産事業 他	

 <p><b>国内分譲マンション事業</b></p> <p>宮崎県 宮崎市 ポレスター宮崎 ザ・レジデンス</p> <p>他社が進出しない地方都市でも事業展開を続け、良質な住宅を提供することで、まちなか居住やコンパクトシティ実現にも寄与</p>	 <p><b>市街地再開発事業</b></p> <p>熊本県 熊本市 ザ・熊本ガーデンズ</p> <p>「地方に元気を」という熱意と分譲マンション事業で培ったノウハウで、地方中心市街地の活性化に貢献</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>熊本市都市計画桜町地区 第一種市街地再開発事業 ※住宅棟</li> </ul>	 <p><b>海外事業</b></p> <p>中国 北極星花園</p> <p>中華人民共和国江蘇省蘇州市において、地元の国有企業と合弁で内装付き分譲マンション全2,113戸を完売</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「蘇州工業園区」で開発した 第1弾プロジェクト(853戸)</li> </ul>	 <p><b>収益不動産プロデュース事業</b></p> <p>東京都 渋谷区 恵比寿西一丁目ビル</p> <p>店舗、住宅、オフィスのリノベーションに加えリーシングまで行い、収益の持続性を向上</p>
--	---	--	---

## スポンサー・サポート会社の体制

地方の有力なサポート会社により、安定的な外部成長が期待



(注) 本資産運用会社に対しての支援になります。

## 予想分配金

### ●第16期(2024年6月期)

1口当たり分配金合計 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	+	1口当たり利益超過分配金
3,255円	2,771円		484円

運用期間は、2024年1月1日から2024年6月30日までです。  
上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2024年2月19日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。  
分配金を受け取るためには、2024年6月30日の投資主名簿に記載されていることが要件となります。  
なお、東京証券取引所での権利付き最終取引日は2024年6月26日です。

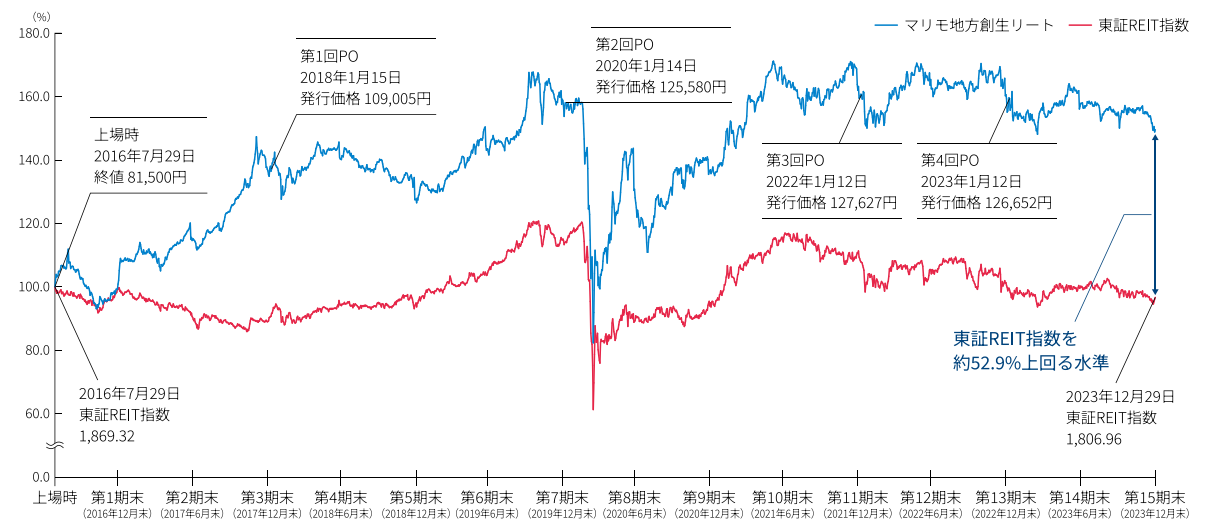
### ●第17期(2024年12月期)

1口当たり分配金合計 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	+	1口当たり利益超過分配金
3,276円	2,791円		485円

運用期間は、2024年7月1日から2024年12月31日までです。  
上記予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2024年2月19日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。  
分配金を受け取るためには、2024年12月31日の投資主名簿に記載されていることが要件となります。  
なお、東京証券取引所での権利付き最終取引日は2024年12月26日です。

## 投資主インフォメーション

### 投資口価格の推移

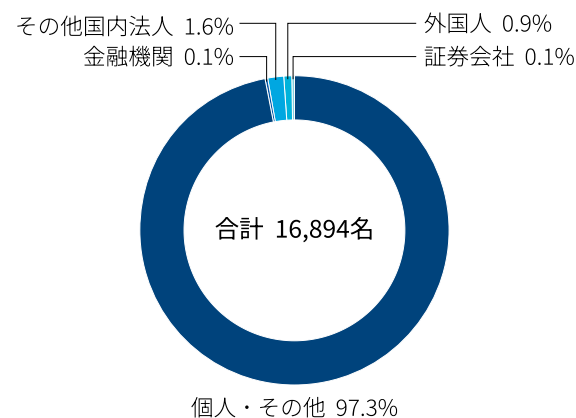


(注) 2016年7月29日の東京証券取引所における東証REIT指数の終値を基準として、その終値がグラフ上本投資法人の上場時の投資口価格81,500円と同値であるように調整した上で、その推移を表示したものです。

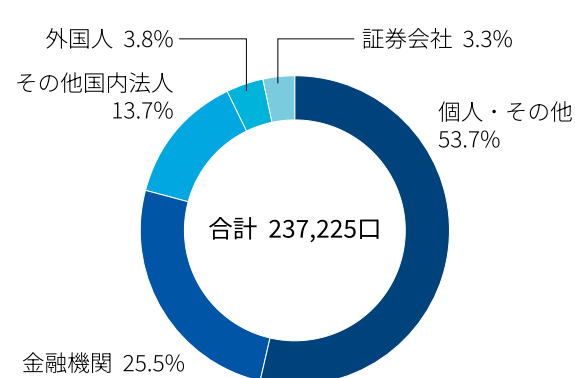
## 投資主インフォメーション

### 投資主の状況 (2023年12月期)

#### 投資主数比率



#### 投資口数比率



### 年間スケジュール



### ホームページのご案内

マリモ地方創生リート投資法人では、ホームページを通じて、最新のお知らせ、決算情報、投資物件の情報等、様々な情報を公開しています。

#### ●ホームページ一部リニューアルを実施

- ・「個人投資家の皆様へ」の対応専用ページを新設



- ・株価や格付けなどもわかりやすく配置換え



<https://www.marimo-reit.co.jp/>

### 投資主メモ

決算期日	毎年6月末日、12月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日、12月末日 (分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 (銘柄コード: 3470)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031 (フリーダイヤル)

#### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。

#### 分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の「投資主名簿等管理人」(三井住友信託銀行株式会社)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

### 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

#### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

#### 支払調書：配当金に関する支払調書

#### マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様は、お取引証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とのお取引がない投資主様は、下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。  
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031 (フリーダイヤル)

# サステナビリティへの取組み



## サステナビリティに関する評価 - CASBEE 不動産評価認証 -

Sランク ★★★★★



### アルティザ小倉

(2023年12月25日取得)

建物名称	アルティザ小倉
交通	北九州モノレール「香春口三萩野」駅から徒歩約6分
敷地面積	1,671.92㎡
延床面積	5,730.84㎡
戸数	140戸 (シングル56戸・コンパクト56戸・ファミリー28戸)
鑑定評価額	1,930百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
建築時期	2015年6月6日 (築9年)



Aランク ★★★★★



### アルティザ仙台花京院

(2023年2月20日取得)

建物名称	アルティザ仙台花京院
交通	JR東北本線「仙台」駅から徒歩約7分
敷地面積	2,213.78㎡
延床面積	11,345.53㎡
戸数	208戸 (シングル93戸・コンパクト50戸・ファミリー65戸)
鑑定評価額	4,000百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
建築時期	2009年1月26日 (築15年)



## 本投資法人の取組み

### Environment [環境]

#### ●保有物件への取組み事例

保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO<sub>2</sub>排出削減の取組みの一環として、新たに利用者様向けへ「SDGs POP」等を設置。



#### 共用部照明器具LED化



天井照明  
(16物件導入済)



人感センサー  
階段照明  
(池下E Sビル)

#### 電子ブレーカー導入



電子ブレーカー設置  
(12物件導入済)

#### 低炭素型交通手段



電動スクーター  
シェアリングサービス  
(プレスト博多祇園ビル)

#### 自己発電する自動水栓導入



自動水栓設置  
(M R Rくまもと)

## Social [社会]

#### ●社会貢献活動への取組み

社会生活上の利便性の向上やテナントの安心・安全の確保、医療機器提供による人命救助活動の補助等を通じ、社会貢献活動を実施しています。



監視カメラ設置  
(アルティザ淡路駅東他)



AED設置  
(M R Rデルタビル他)



社会貢献型・災害支援型  
自動販売機の設置  
(光明池アクト)



災害用備蓄スタンドの設置  
(アルティザ相武台)



EV内 防災設備の設置  
(池下E Sビル)



宅配BOX設置  
(アルティザ東別院他)



カーシェア設置  
(アルティザ上前津II)



携帯電話等基地局設置  
(アルティザ川崎E A S T)

#### ●地域貢献活動への取組み

低炭素型交通網の構築、移動手手段の多様化と利便性の向上



シェアサイクル設置  
(M R Rデルタビル他)



電動スクーターシェアリングサービス  
(プレスト博多祇園ビル)

## Governance [ガバナンス]

#### ●スポンサーのセイムポート出資

第15期末のスポンサーである株式会社マリモが保有する本投資法人の投資口：16,866口 (第15期末保有比率：7.1%)

#### ●利害関係人等との取引における意思決定フロー

本投資法人は、資産の取得及び譲渡の相手が利害関係人等となる場合は、慎重な意思決定フローを採用。「利害関係人等取引規程」「職務権限規程」の定めるところにより、事前に、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会による審議と全会一致の承認が必要。なお、外部専門家には、弁護士又は公認会計士、不動産鑑定士等の資格を有するものであり十分な能力を有する者を選任。

サステナビリティへの取り組み

本資産運用会社の取り組み

地方の収益不動産への投資（マリモ地方創生リート投資法人）による地方活性化の推進と事業継続、雇用機会の確保



社会貢献活動への取り組み

2023年9月よりペットボトルのキャップを回収し、NPO法人エコキャップ推進協会のエコキャップ運動へ参加しました。



地域貢献活動への取り組み

東京都港区が主催する「芝地区クリーンキャンペーン」に参加し、清掃活動を行いました。これらの活動を通して街の美化を進め、地域の方や従業員同士のコミュニケーションの場になりました。



SECURITY ACTION自己宣言「2スター」

「SECURITY ACTION」は、独立行政法人情報処理推進機構が実施する、事業者自らが情報セキュリティ対策に取り組むことを自己宣言する制度です。

資産運用会社は右記の情報セキュリティ5か条に取り組むことを宣言し、これからも安全な情報セキュリティ対策を実施してまいります。



- ・情報セキュリティ5か条
  1. OSやソフトウェアは常に最新の状態にしよう！
  2. ウイルス対策ソフトを導入しよう！
  3. パスワードを強化しよう！
  4. 共有設定を見直そう！
  5. 脅威や攻撃の手口を知ろう！
- ・情報セキュリティポリシー  
<https://marimo-am.co.jp/security/>

福利厚生制度

●福利厚生制度を設け従業員の満足度向上の為に取り組みを実施

出産、育児、介護休暇制度／リフレッシュ休暇制度／育児、介護短縮勤務制度／在宅勤務制度／健康診断の負担補助制度／資格取得支援制度／時間単位有給制度

- ・有給取得率：59%（2022年度実績）  
※期間内の従業員有休取得日数÷期間内の有休付与日数
- ・健康診断受診率：100%（2022年度）

資格取得制度

（2023年12月末日現在）

●マリモグループでは社員のキャリアアップのため、各種資格の取得を支援

マリモ・アセットマネジメント株式会社  
 （役職員21名）

- ・宅地建物取引士 ... 16名
- ・不動産証券化協会認定マスター ... 7名
- ・不動産コンサルティング・マスター ... 4名

サステナビリティ方針の策定

本投資法人の資産運用会社であるマリモ・アセットマネジメント株式会社（以下、資産運用会社といたします。）は、マリモグループの「利他と感謝」の精神を経営の基本理念として掲げ、他を利する心をもって行動し、事業活動を通じて社会が抱える問題に真摯に向き合うことで、持続可能な社会の実現に向けて主体的に取り組みます。そして、顧客、社員、社会、家族、自然をはじめとする全てのものの永遠のしあわせを願い人々の豊かな暮らしを創造し続けるマリモグループの一員として、また、資産運用会社が受託している「地方から日本を強くしていく」ことを基本理念とするマリモ地方創生リート投資法人及び私募ファンドに係る不動産の資産運用を通じて、サステナブルな社会の実現に向けた以下の取り組みに重きを置き、ひいては投資家価値の中長期にわたる向上を目指します。

サステナビリティ方針

- 1 自然環境との調和  
 不動産の資産運用に係る資産運用会社の事業活動を通して、生物多様性の維持・向上とともに、運用物件におけるエネルギー・温室効果ガス・水・廃棄物等の環境負荷の低減を志向し、自然環境との調和を図ります。
- 2 気候変動への取り組み  
 資産運用会社の事業活動が気候変動に与える影響をモニタリングし、運用物件における再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化などの脱炭素への取り組みを通して、気候変動の緩和を目指します。また、気候変動への適応も重視し、洪水や海面上昇などを含む急性・慢性の物理的リスクや、脱炭素社会への移行リスクを適切に検討し、運用物件のレジリエンスを高めます。
- 3 ステークホルダーとのコミュニケーション  
 運用物件のテナント、プロパティマネジメント会社を含むサプライヤー、地域・コミュニティなどの外部関係者との双方向のコミュニケーションによって信頼関係を構築し、社会との協調性を持つことで持続可能な事業活動と社会の実現を目指します。
- 4 人材育成  
 「社会に役立つ人を作ること。それこそが究極の社会貢献である。」という考えのもと、役職員が人間性や社会性を更に磨くための能力開発に積極的に取り組みます。また、一人ひとりが主人公として輝くために、自らの殻を破り、最高のパフォーマンスを発揮する環境とすべく、多様性や健康・ウェルビーイングを重視し、各人のワークライフバランスを尊重します。
- 5 コンプライアンスとガバナンス体制の強化  
 不動産に関する投資運用業者として、法と企業倫理を遵守し、社会に対して誠実な事業活動を行います。また、ガバナンス体制の更なる強化に取り組むことで、腐敗防止、利益相反防止の徹底に努め、投資家の利益を守ります。
- 6 積極的な情報開示  
 社名の由来である珪藻（まりも）がきれいな水の中でしか生息しないように、資産運用会社も透明性のある事業活動を行うため、全てのステークホルダーに本方針を公開するとともに、ESGに関する情報の適時・適切な開示を行うことで、皆様からの信頼の確立に努めます。