

## 2019年6月期 決算短信 (REIT)

2019年8月15日

不動産投資信託証券発行者名 フロンティア不動産投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8964 U R L <https://www.frontier-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 岩藤 孝雄

資産運用会社名 三井不動産フロンティアリー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) 藤山 吾朗  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務部長 (氏名) 岩本 貴志  
 TEL 03 (3289) 0440

有価証券報告書提出予定日 2019年9月26日 分配金支払開始予定日 2019年9月10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)

### 1. 2019年6月期の運用、資産の状況 (2019年1月1日～2019年6月30日) (百万円未満切捨て)

#### (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	%
2019年6月期	10,548	1.9	4,914	△9.9	4,668	△9.8	4,667	△8.5
2018年12月期	10,349	1.1	5,451	0.7	5,177	0.9	5,099	0.9

	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	%	%	%
2019年6月期	9,410	3.1	1.6	44.3
2018年12月期	10,281	3.4	1.8	50.0

(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、23ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

#### (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	%	%
2019年6月期	9,790	4,855	700	347	10,490	5,203	104.0	3.2
2018年12月期	10,282	5,099	—	—	10,282	5,099	100.0	3.3

(注1) 配当性向、純資産配当率については小数第1位未満を切り捨てて記載しています。また、2018年12月期及び2019年6月期の配当性向は、次の数式により計算しています (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)。

(注2) 2019年6月期の1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額188百万円を加算した金額を発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(注3) 2019年6月期における利益超過分配総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注4) 2019年6月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

## (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
2019年6月期	299,935	151,446	50.5	305,336
2018年12月期	280,006	151,879	54.2	306,207

## (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
2019年6月期	11,691	△23,124	15,399	14,205
2018年12月期	7,008	△1,210	△5,079	10,239

## 2. 2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)及び2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年12月期	10,531	△0.2	5,746	16.9	5,462	17.0	5,461	17.0	10,520	—
2020年6月期	10,748	2.1	5,768	0.4	5,495	0.6	5,494	0.6	10,580	—

(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)(2019年12月期)10,520円、(2020年6月期)10,580円

(注) 1口当たり分配金及び1口当たり予想当期純利益に関しては10円未満の単位を切り捨てて記載しています。

## ※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)

2019年6月期	496,000口	2018年12月期	496,000口
----------	----------	-----------	----------

## ② 期末自己投資口数

2019年6月期	0口	2018年12月期	0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、23ページ「投資口1口当たり情報」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

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、1口当たり分配金等の運用状況は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件については、6ページ記載の「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

## 目次

1. 運用状況.....	2
(1) 当期の概況.....	2
① 投資法人の主な推移.....	2
② 投資環境と運用実績.....	2
③ 資金調達の概要.....	2
④ 業績及び分配.....	3
(2) 次期の見通し.....	4
① 運用全般に関する見通し.....	4
② 運用状況の見通し.....	4
③ 決算後に生じた重要な事実.....	4
A. 新投資口の発行.....	4
B. 資産の取得の決定.....	5
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.....	12
(5) キャッシュ・フロー計算書.....	13
(6) 継続企業の前提に関する注記.....	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記.....	14
(8) 財務諸表に関する注記事項.....	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減.....	24
3. 参考情報.....	24
(1) 本投資法人の資産の構成.....	24
(2) 投資不動産物件及び信託不動産の概要.....	25
① 不動産等の概要.....	25
② 不動産等の賃貸事業の概要.....	27
③ 不動産等の損益状況.....	30
(3) 資本的支出の状況.....	31
① 資本的支出の予定.....	31
② 期中に行った資本的支出.....	32
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）.....	32
(4) 投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産.....	32

## 1. 運用状況

### (1) 当期の概況

#### 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。その後の改正を含みます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2004年5月12日に設立され、同年8月9日にその発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）（注1）が株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8964）しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産を含みます。以下本（1）において同じです。）を投資対象とする「商業施設特化型J-REIT」です。本投資法人は、2019年6月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から15年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計36物件の不動産等（取得価格総額321,001百万円（注2））を運用しています。

（注1）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「新振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（新振替法第226条及び第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資証券についての記載は本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（新振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

（注2）取得価格総額は、本投資法人の保有資産たる不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得価格総額には、本投資法人の取得後に譲渡した敷地の一部及び解体を行った建物の取得価格が含まれています。

（注3）以下本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨てて、比率は四捨五入して記載しています。

#### ② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、輸出の下振れなど外需の弱さの一方で、企業業績が引き続き堅調に推移する中で積極的な設備投資が維持されるなど内需の強さが見られました。

商業施設を取り巻く消費及び小売環境については、雇用・所得環境の改善を背景に、個人消費の緩やかな回復傾向が継続しています。経済産業省の商業動態統計調査によると2019年1～6月の小売販売額は概ね前年実績を上回り底堅く推移しています。

また、不動産投資市場においては、金融緩和政策の継続を背景とした不動産価格の上昇により大型物件が高値で取引される事例が出ており、REITによる資産入れ替えも活発化しました。

上記のような外部環境の下、本投資法人はスポンサーからの都心型商業施設の取得とリスク資産の譲渡による資産入れ替えや、既存物件の競争力維持・向上のための施策を実施し、ポートフォリオの質の向上及び収益の安定性向上に努めました。

当期末日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸状況については、信用力の高いテナントとの長期固定の賃貸借契約を中心とした安定的なポートフォリオを維持しており、稼働率は100.0%（注）となっています。

（注）「稼働率」は賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、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。

#### ③ 資金調達の概要

本投資法人は、中長期的な分配金の安定成長を基本方針としており、当期も引き続き、財務の安全性向

上に留意しつつ、調達先の拡大、調達手段の多様化、返済期限の分散、長期固定化の推進を意識した資金調達を行いました。

その結果、当期末日現在の借入金等の残高は、短期借入金 11,000 百万円、長期借入金 97,900 百万円及び本投資法人債券 5,000 百万円の合計 113,900 百万円となっています。

また、本投資法人は、資金調達の多様性・機動性を保持するため、2006年12月26日付でS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社から、2009年6月30日付で株式会社格付投資情報センター（R&I）から、2015年12月22日付で株式会社日本格付研究所（JCR）から、それぞれ発行体格付を取得しています。

当期末日現在の格付の概要は以下のとおりです。

格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA	安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	AA-	安定的
S&P グローバル・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的

#### ④ 業績及び分配

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益は 10,548 百万円、営業利益は 4,914 百万円、経常利益は 4,668 百万円、当期純利益は 4,667 百万円となりました。

分配金については、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未処分利益の全額を分配することとしています。これに加え、当期は圧縮積立金の全額（188 百万円）を取り崩し、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、1 口当たり分配金を平準化するため、当期の減価償却費計上額 2,003 百万円の 60%である 1,202 百万円のうち、347 百万円を利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。この結果、投資口 1 口当たりの利益分配金は 9,790 円、投資口 1 口当たりの利益超過分配金は 700 円、投資口 1 口当たりの分配金は 10,490 円となりました。

**(2) 次期の見通し****① 運用全般に関する見通し**

今後の日本経済は、米中貿易摩擦の長期化やそれに伴う中国経済の減速等による外需の先行き不透明感が残るものの、引き続き高水準の企業収益や人手不足深刻化、働き方改革を背景とした省力化・合理化投資などの内需の拡大に支えられ景気は緩やかな成長が続くことが見込まれます。

個人消費の面では、2019年10月に予定されている消費税増税の影響が懸念されるものの、引き続き良好な雇用・所得環境や、政府の増税に向けた経済政策等により前回増税時に見られたような深刻な消費低迷は回避されることが期待されます。

一方、不動産投資市場においては、金融緩和政策が当面続く見通しから引き続き高水準での売買取引が続くものと考えられます。

このような運用環境の認識のもと、本投資法人は引き続き長期的な視点に立ち、ポートフォリオの拡大並びに質の向上と同時に財務基盤の健全性を維持しながら、将来における不動産市場や個別物件の不動産収益の変動に対する抵抗力を高めることにより、分配金の安定的な成長を目指します。

**② 運用状況の見通し**

2019年12月期及び2020年6月期の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この見通しの前提条件については、後記「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	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
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2019年12月期	10,531	5,746	5,462	5,461	10,520	—
2020年6月期	10,748	5,768	5,495	5,494	10,580	—

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、1口当たり分配金等の運用状況は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

**③ 決算後に生じた重要な事実****A. 新投資口の発行**

本投資法人は、2019年8月15日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価額（払込金額）などについては、今後開催される役員会にて決定される予定です。

**a. 公募による新投資口発行（一般募集）**

- (i) 募集投資口数 21,900 口
- (ii) 分配金起算日 2019年7月1日

**b. 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）（注）**

- (i) 募集投資口数 1,100 口
- (ii) 割当先 SMB C 日興証券株式会社
- (iii) 分配金起算日 2019年7月1日

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

## B. 資産の取得の決定

### 池袋グローブ

- |        |         |  |
|--------|---------|--|
| (i)    | 資産名称    | 池袋グローブ                                 |
| (ii)   | 資産の種類   | 不動産（共有持分50%）                           |
| (iii)  | 取得予定価格  | 10,500百万円（土地：9,198百万円、建物：1,302百万円）（注1） |
| (iv)   | 売買契約締結日 | 2019年8月15日                             |
| (v)    | 取得予定日   | 2019年9月5日（引渡決済日）（注2）                   |
| (vi)   | 取得先     | 三井不動産株式会社（注3）                          |
| (vii)  | 媒介の有無   | なし                                     |
| (viii) | 取得資金    | 新投資口発行による手取金の一部及び借入金（予定）               |
| (ix)   | 決済方法    | 引渡時一括                                  |

(注1) 取得諸経費、固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた額を記載しています。

(注2) 前記「A. 新投資口の発行」に記載の公募による新投資口発行に係る発行価格等決定日（2019年8月28日（水）から2019年9月2日（月）までのいずれかの日をいいます。）により以下のとおり繰り下げられます。ただし、本投資法人及び取得先の間で合意の上変更されることがあります。以下同じです。  
a.発行価格等決定日が2019年8月28日（水）の場合、取得予定日は「2019年9月5日（木）」  
b.発行価格等決定日が2019年8月29日（木）の場合、取得予定日は「2019年9月6日（金）」  
c.発行価格等決定日が2019年8月30日（金）の場合、取得予定日は「2019年9月9日（月）」  
d.発行価格等決定日が2019年9月2日（月）の場合、取得予定日は「2019年9月10日（火）」

(注3) 本資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係者に該当します。

**2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想の前提条件**

	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）（184日）</li> <li>・2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）（182日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年8月15日現在保有している運用資産（以下「既存保有資産」といいます。）（計36物件）に加え、池袋グロース（共有持分50%）（追加取得）（以下「取得予定資産」といいます。）を2019年9月5日に取得すること、及び、2020年6月期末まで運用資産の変動（取得予定資産以外の物件の取得、保有物件の譲渡等）が生じないことを前提としています。</li> <li>・実際の数値は新規物件の取得、保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。</li> </ul>
LTV (Loan to Value)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年8月15日現在、113,900百万円の借入金等（※）残高がありますが、取得予定資産の取得資金の一部として2019年9月4日に3,000百万円の借入れを行う予定です。</li> <li>（※）借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。</li> <li>・2020年6月期末までに期限が到来する借入金の返済については、借換え及び一部自己資金又は新投資口の発行による調達資金の一部を充当することを前提としています。</li> <li>・2019年12月期末時点のLTV（※1）は約45%、2020年6月期末時点のLTVは約45%となる見込みです。</li> <li>（※1）<math>LTV = (\text{借入金等} + \text{敷金保証金} - \text{使途制限のない現預金} (\text{※2})) \div (\text{総資産残高} - \text{使途制限のない現預金})</math></li> <li>（※2）使途制限のない現預金とは、各期の貸借対照表上の現預金残高から翌期の分配予定総額と信託口座に留保される敷金等の留保金を控除した金額をいいます。</li> <li>・前記「A. 新投資口の発行」に記載の公募による新投資口発行の新投資口の発行価額等により、2019年12月期末時点及び2020年6月期末時点のLTVは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>・既存保有資産に取得予定資産を加えた計36物件に係る賃貸事業収益を前提としています。なお、賃貸事業収益については、既存保有資産に関しては、2019年8月15日現在で有効な賃貸借契約をもとに変動要素を反映して算出しています。取得予定資産に関しては、取得予定資産の取得時において効力を有していることが見込まれる賃貸借契約及び現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。</li> </ul>



	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税及び都市計画税については、2019年12月期：1,015百万円、2020年6月期：1,084百万円を見込んでいます。なお、計算期間の属する期間中に不動産等を新規取得し、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。2019年3月に取得した池袋グローブ（共有持分50%）、栄グローブ（準共有持分40%）及び心斎橋MGビル（共有持分60%）並びに取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、2019年12月期においては精算金を費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しており、2020年6月期から費用計上されることとなります。</li> <li>修繕費については2019年12月期：350百万円、2020年6月期：425百万円を見込んでいます。ただし、費用の支出時期の変動や、予想し難い要因により、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2019年12月期：1,925百万円、2020年6月期：1,954百万円を見込んでいます。</li> <li>その他賃貸事業費用（外注委託費等）については、既存保有資産に関しては、実績値をもとに変動要素を反映して算出しています。取得予定資産に関しては、取得予定資産の取得時において効力を有していることが見込まれる諸契約及び現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金、保証金及び投資法人債に係る支払利息等の営業外費用については、2019年12月期に285百万円、2020年6月期に273百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>2019年8月15日現在の発行済投資口の総口数である496,000口に、2019年8月15日開催の役員会で発行を決議した新投資口21,900口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行の上限である1,100口を加えた519,000口を前提としています。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である1,100口すべてが発行されることを前提としています。</li> <li>その後は、2020年6月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、行わないことを前提としています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託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. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,136,838	10,606,432
信託現金及び信託預金	※1 3,602,749	※1 4,088,946
営業未収入金	149,260	166,954
前払費用	34,357	26,016
その他	-	6,573
流動資産合計	10,923,206	14,894,923
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,864,345	54,192,539
減価償却累計額	△ 20,846,879	△ 20,800,847
建物(純額)	※1 35,017,465	※1 33,391,692
構築物	1,129,080	1,137,986
減価償却累計額	△ 831,930	△ 862,650
構築物(純額)	※1 297,150	※1 275,336
機械及び装置	-	61,825
減価償却累計額	-	△ 4,121
機械及び装置(純額)	-	57,703
工具、器具及び備品	61,762	63,076
減価償却累計額	△ 36,549	△ 38,335
工具、器具及び備品(純額)	※1 25,212	※1 24,741
土地	※1 75,062,270	※1 87,219,704
信託建物	51,024,745	50,616,757
減価償却累計額	△ 19,501,740	△ 19,878,765
信託建物(純額)	※1 31,523,005	※1 30,737,991
信託構築物	850,335	748,801
減価償却累計額	△ 533,588	△ 466,761
信託構築物(純額)	※1 316,747	※1 282,040
信託機械及び装置	715,519	736,596
減価償却累計額	△ 540,121	△ 566,573
信託機械及び装置(純額)	※1 175,397	※1 170,022
信託工具、器具及び備品	74,810	78,609
減価償却累計額	△ 40,199	△ 35,546
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 34,610	※1 43,063
信託土地	※1 126,449,450	※1 132,411,601
信託建設仮勘定	44,506	308,908
有形固定資産合計	268,945,817	284,922,807
無形固定資産		
その他	915	687
無形固定資産合計	915	687
投資その他の資産		
長期前払費用	65,676	48,156
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	20,400	20,400
繰延税金資産	12	13
その他	-	18
投資その他の資産合計	96,089	78,588
固定資産合計	269,042,823	285,002,083
繰延資産		
投資法人債発行費	40,288	38,829
繰延資産合計	40,288	38,829
資産合計	280,006,317	299,935,835

(単位:千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,050,085	999,403
短期借入金	2,000,000	11,000,000
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	12,000,000
未払金	26,456	55,090
未払費用	255,216	261,950
未払法人税等	866	883
未払消費税等	205,271	237,895
前受金	1,116,222	1,166,783
預り金	5,858	2,879
その他	32,414	32,400
流動負債合計	13,692,390	25,757,286
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	77,400,000	85,900,000
預り敷金及び保証金	※1 16,562,241	※1 16,399,586
信託預り敷金及び保証金	※1 15,464,678	※1 15,427,875
その他	7,857	4,270
固定負債合計	114,434,777	122,731,732
負債合計	128,127,167	148,489,019
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	146,590,931	146,590,931
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	188,321	188,321
任意積立金合計	188,321	188,321
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,099,897	4,667,563
剰余金合計	5,288,218	4,855,884
投資主資本合計	151,879,150	151,446,816
純資産合計	※2 151,879,150	※2 151,446,816
負債純資産合計	280,006,317	299,935,835

## (2) 損益計算書

	(単位:千円)			
	前期		当期	
	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日		自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,325,846	※1	10,430,057
その他賃貸事業収入	※1	23,169	※1	118,596
営業収益合計		10,349,016		10,548,654
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,243,196	※1	4,095,825
不動産等売却損		-	※2	898,886
資産運用報酬		515,037		495,399
資産保管手数料		14,047		14,000
一般事務委託手数料		22,609		23,489
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		95,854		100,073
営業費用合計		4,897,345		5,634,274
営業利益		5,451,670		4,914,379
営業外収益				
受取利息		18		55
未払分配金戻入		604		649
受取保険金		2,462		26,321
その他		604		326
営業外収益合計		3,690		27,353
営業外費用				
支払利息		244,219		234,538
投資法人債利息		18,762		18,863
投資法人債発行費償却		1,459		1,459
その他		13,061		18,442
営業外費用合計		277,502		273,304
経常利益		5,177,858		4,668,429
特別損失				
災害による損失		77,158		-
特別損失合計		77,158		-
税引前当期純利益		5,100,700		4,668,429
法人税、住民税及び事業税		869		892
法人税等調整額		△ 4		△ 1
法人税等合計		865		891
当期純利益		5,099,834		4,667,537
前期繰越利益		63		25
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,099,897		4,667,563

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当 期末処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期末残高	146,590,931	188,321	188,321	5,056,287	5,244,608	151,835,539	151,835,539
当期変動額							
剰余金の配当				△ 5,056,224	△ 5,056,224	△ 5,056,224	△ 5,056,224
当期純利益				5,099,834	5,099,834	5,099,834	5,099,834
当期変動額合計	-	-	-	43,610	43,610	43,610	43,610
当期末残高	146,590,931	188,321	188,321	5,099,897	5,288,218	151,879,150	151,879,150

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当 期末処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期末残高	146,590,931	188,321	188,321	5,099,897	5,288,218	151,879,150	151,879,150
当期変動額							
剰余金の配当				△ 5,099,872	△ 5,099,872	△ 5,099,872	△ 5,099,872
当期純利益				4,667,537	4,667,537	4,667,537	4,667,537
当期変動額合計	-	-	-	△ 432,334	△ 432,334	△ 432,334	△ 432,334
当期末残高	146,590,931	188,321	188,321	4,667,563	4,855,884	151,446,816	151,446,816

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日
	円	円
I 当期未処分利益	5,099,897,797	4,667,563,634
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	—	188,321,119
III 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	—	347,200,000
IV 分配金の額	5,099,872,000	5,203,040,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(10,282)	(10,490)
うち利益分配金	5,099,872,000	4,855,840,000
(うち1口当たり利益分配金)	(10,282)	(9,790)
うち利益超過分配金	—	347,200,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(—)	(700)
V 次期繰越利益	25,797	44,753

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口の総口数496,000口の整数倍の最大値となる5,099,872,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口の総口数496,000口の整数倍の最大値となる4,855,840,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>これに加え、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、1口当たり分配金を平準化するため、当期の減価償却費計上額2,003百万円の60%である1,202百万円のうち、347,200,000円を利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することといたしました。</p>
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前期	当期
	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,100,700	4,668,429
減価償却費	2,081,038	2,003,654
投資法人債発行費償却	1,459	1,459
受取利息	△ 18	△ 55
支払利息	262,981	253,402
災害による損失	77,158	-
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 14,297	△ 17,694
前払費用の増減額（△は増加）	△ 85,976	25,862
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 57,091	△ 123,837
未払費用の増減額（△は減少）	△ 4,099	△ 10,669
未払消費税等の増減額（△は減少）	39,783	32,757
前受金の増減額（△は減少）	△ 2,880	46,955
有形固定資産の売却による減少額	-	4,669,913
信託有形固定資産の売却による減少額	-	401,055
その他	△ 4,537	18,496
小計	7,394,220	11,969,728
利息の受取額	18	55
利息の支払額	△ 263,721	△ 246,552
災害損失の支払額	△ 121,229	△ 30,474
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△ 782	△ 875
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,008,505	11,691,882
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 31,953	△ 16,346,734
信託有形固定資産の取得による支出	△ 182,898	△ 6,596,879
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 493,984	△ 758,484
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	603,329
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 514,857	△ 276,720
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	15,421	239,917
使途制限付信託預金の預入による支出	△ 9,407	△ 19,917
使途制限付信託預金の戻入による収入	6,876	30,782
その他	-	△ 18
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,210,803	△ 23,124,725
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	7,000,000	51,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 11,000,000	△ 42,500,000
長期借入れによる収入	4,200,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,200,000	△ 2,500,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△ 21,106	△ 133
分配金の支払額	△ 5,058,616	△ 5,100,367
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,079,723	15,399,498
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	717,979	3,966,655
現金及び現金同等物の期首残高	9,521,205	10,239,184
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,239,184	※1 14,205,840

**（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**

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>① 建物</td> <td>3～39年</td> </tr> <tr> <td>② 構築物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>③ 機械及び装置</td> <td>5～14年</td> </tr> <tr> <td>④ 工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	① 建物	3～39年	② 構築物	2～47年	③ 機械及び装置	5～14年	④ 工具、器具及び備品	3～15年
① 建物	3～39年								
② 構築物	2～47年								
③ 機械及び装置	5～14年								
④ 工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、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。</p> <p>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、精算金として譲渡人に支払った固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. 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）の範囲	<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>								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産を信託財産とする信託受益権については、信託財産内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。</p> <p>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項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>① 信託現金及び信託預金</td> </tr> <tr> <td>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、</td> </tr> </table>	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、						
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 信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。
--	--

**(8) 財務諸表に関する注記事項**

(貸借対照表関係)

※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次のとおりです。

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
信託現金及び信託預金	380,427千円	380,427千円
建物	7,029,255千円	6,850,059千円
構築物	55,884千円	51,764千円
工具、器具及び備品	1,051千円	1,038千円
土地	19,466,393千円	19,466,393千円
信託建物	12,294,802千円	11,986,986千円
信託構築物	115,310千円	105,846千円
信託機械及び装置	12,175千円	9,251千円
信託工具、器具及び備品	7,556千円	8,577千円
信託土地	17,772,884千円	17,772,884千円
合計	57,135,742千円	56,633,230千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
預り敷金及び保証金	5,501,463千円	5,248,227千円
信託預り敷金及び保証金	9,470,119千円	9,465,138千円
合計	14,971,582千円	14,713,365千円

※2.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

## 3.コミットメントライン契約

本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しています。

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
特定融資枠の総額	15,000,000千円	15,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	15,000,000千円	15,000,000千円

(損益計算書関係)

## ※1.不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日		自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日	
A.不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収益				
賃料及び駐車場等使用料収入	10,325,846		10,430,057	
その他賃貸事業収入	23,169	10,349,016	118,596	10,548,654
不動産賃貸事業収益合計		10,349,016		10,548,654
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	499,563		482,623	
公租公課	1,062,951		1,087,082	
損害保険料	12,378		13,548	
修繕費	360,484		306,091	
減価償却費	2,081,038		2,003,654	
その他賃貸事業費用	226,780	4,243,196	202,824	4,095,825
不動産賃貸事業費用合計		4,243,196		4,095,825
C.不動産賃貸事業損益(A-B)		6,105,819		6,452,829

## ※2.不動産等売却損の内訳

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(単位:千円)

パピヨンプラザ	
不動産等売却収入	401,055
不動産等売却原価	401,055
その他売却費用	6,617
不動産等売却損	6,617
三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)	
不動産等売却収入	3,800,000
不動産等売却原価	4,669,913
その他売却費用	22,356
不動産等売却損	892,269

## （投資主資本等変動計算書関係）

前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日	当期 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 4,000,000 口	発行可能投資口総口数 4,000,000 口
発行済投資口の総口数 496,000 口	発行済投資口の総口数 496,000 口

## （キャッシュ・フロー計算書関係）

※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

	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日	当期 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日
現金及び預金	7,136,838 千円	10,606,432 千円
信託現金及び信託預金	3,602,749 千円	4,088,946 千円
使途制限付信託預金（注）	△500,403 千円	△489,538 千円
現金及び現金同等物	10,239,184 千円	14,205,840 千円

（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金

## （リース取引関係）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (2018年 12月 31日)	当期 (2019年 6月 30日)
1年内	25,595,363 千円	25,912,669 千円
1年超	63,986,231 千円	63,638,404 千円
合計	89,581,595 千円	89,551,074 千円

## （金融商品関係）

## 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指針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等に投資を行うことを通じてその資産の運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針に基づく運用にあたり、不動産等の取得、修繕、分配金の支払及び有利子負債の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行及び新投資口の追加発行により、調達を行います。

余資運用については、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとしています。当該方針に基づき、余資運用のために行う有価証券及び金銭債権への投資は、原則として預金にて運用しています。

デリバティブ取引に係る権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

## (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

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。したがって、預金期間を短期に限り、信用格付の高い預入先金融機関と取引することにより信用リスクを限定するとともに、原則として、各預入先金融機関からの借入金の総額を預入れ限度額として取引することにより、安全性に留意しています。

借入金及び投資法人債の資金用途は、主に不動産等の取得及び既存の借入金の返済などを目的とし

たものであり、返済・償還時の流動性のリスクに晒されています。したがって、総資産有利子負債比率を低位に保つことに加えて、資金調達手段の多様化、借入先金融機関及び返済期日の分散化、コミットメントラインの設定、手元流動性の確保を行うことにより流動性のリスクを限定するとともに、月次の資金繰計画表を作成することによりリスクの管理を行っています。

また、借入金のうち、短期借入金及び変動金利による長期借入金については、支払金利の上昇リスクに晒されています。したがって、総資産有利子負債比率を低位に保ち、かつ、長期固定金利による借入を高い比率に保つことにより、支払金利の上昇リスクを限定しています。加えて、一部の変動金利による長期借入金に対しては、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し支払金利を実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、敷金に関してはテナント退去時の流動性のリスク、保証金に関しては返済時の流動性のリスクに晒されています。したがって、敷金及び保証金も含めて総資産負債比率を低位に保つことに加えて、借入金等と同様に、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定、手元流動性を確保することにより流動性のリスクを限定するとともに、月次の資金繰計画表を作成することによりリスクを管理しています。

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,136,838	7,136,838	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,602,749	3,602,749	—
資産計	10,739,588	10,739,588	—
(1) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,025,886	25,886
(3) 投資法人債	5,000,000	4,980,740	△19,260
(4) 長期借入金	77,400,000	77,800,069	400,069
(5) 預り敷金及び保証金	7,466,274	7,413,600	△52,673
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,539,719	1,568,827	29,107
負債計	102,405,993	102,789,123	383,130
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

2019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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,606,432	10,606,432	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,088,946	4,088,946	—
資産計	14,695,379	14,695,379	—
(1) 短期借入金	11,000,000	11,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	12,039,664	39,664
(3) 投資法人債	5,000,000	5,096,500	96,500

	貸借対照表計上額	時価	差額
(4) 長期借入金	85,900,000	86,836,180	936,180
(5) 預り敷金及び保証金	6,972,290	6,960,709	△11,580
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,534,737	1,566,424	31,686
負債計	122,407,027	123,499,478	1,092,450
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

#### 資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

#### 負債

(1) 短期借入金

短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。）及び固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(3) 投資法人債

投資法人債については、市場価格に基づき算定しています。

(5) 預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

これらのうち、預り保証金及び信託預り保証金については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

#### デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
預り敷金及び保証金	9,095,966	9,427,296
信託預り敷金及び保証金	13,924,959	13,893,137
合計	23,020,926	23,320,434

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額  
前期 (2018年12月31日)

(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
現金及び預金	7,136,838	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,602,749	—	—	—	—	—
合計	10,739,588	—	—	—	—	—

## 当期 (2019年6月30日)

(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
現金及び預金	10,606,432	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,088,946	—	—	—	—	—
合計	14,695,379	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
前期 (2018年12月31日)

(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
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	5,000,000
長期借入金	—	9,000,000	9,500,000	11,500,000	8,000,000	39,400,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,296	—	—	—	—
信託預り敷金及び保証金	503,000	503,000	503,000	—	—	—
合計	11,598,295	9,598,296	10,003,000	11,500,000	8,000,000	44,400,000

## 当期 (2019年6月30日)

(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
短期借入金	11,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	5,000,000
長期借入金	—	8,000,000	11,000,000	11,500,000	8,900,000	46,500,000
預り敷金及び保証金	95,295	47,648	—	—	—	—
信託預り敷金及び保証金	503,000	503,000	503,000	—	—	—
合計	23,598,295	8,550,648	11,503,000	11,500,000	8,900,000	51,500,000

## (デリバティブ取引関係)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2018年12月31日) 及び当期 (2019年6月30日) において、該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2018年12月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,300,000	9,300,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品関係 2.金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項の負債（2）、（4）をご参照ください。）

当期（2019年6月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,300,000	9,300,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品関係 2.金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項の負債（2）、（4）をご参照ください。）

(税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	12千円	13千円
繰延税金資産計	12千円	13千円
繰延税金資産の純額	12千円	13千円

## 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

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50%	△32.77%
圧縮積立金取崩額	—	1.27%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

## （賃貸等不動産関係）

本投資法人では、主要都市その他の地域において、賃貸商業施設等（土地を含む。）及び底地を有しています。これらの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。なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

（単位：千円）

	前期	当期
	自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日
貸借対照表計上額		
期首残高	270,705,430	268,901,310
期中増減額	△1,804,119	15,712,587
期末残高	268,901,310	284,613,898
期末時価	335,210,000	353,570,000

（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）前期増減額のうち主な増加額は資本的支出工事、主な減少額は減価償却によるものです。当期増減額のうち主な増加額は「池袋グローブ 共有持分 50%」「栄グローブ 準共有持分 40%」「心斎橋 MGビル 共有持分 60%」の取得、主な減少額は「パピヨンプラザ」の一部及び「三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）」の売却によるものです。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

## （セグメント情報等）

## 【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。

## 【関連情報】

前期（自 2018年 7月 1日 至 2018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

顧客の名称	営業収益（千円）	関連するセグメント名
三井不動産株式会社	3,089,966	不動産賃貸事業
イオングループ（注）	2,388,454	不動産賃貸事業

（注）イオングループには、イオンリテール株式会社及びイオンタウン株式会社が含まれています。

当期（自 2019年 1月 1日 至 2019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

顧客の名称	営業収益（千円）	関連するセグメント名
三井不動産株式会社	3,267,011	不動産賃貸事業
イオングループ（注）	2,406,169	不動産賃貸事業

（注）イオングループには、イオンリテール株式会社及びイオンタウン株式会社が含まれています。

（投資口1口当たり情報）

	前期	当期
	自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日
1口当たり純資産額	306,207円	305,336円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	10,281円	9,410円

（注1）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で除することにより算出しています。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2）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	当期
	自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日
当期純利益（千円）	5,099,834	4,667,537
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）	5,099,834	4,667,537
期中平均投資口数（口）	496,000	496,000

（重要な後発事象）

新投資口の発行

本投資法人は、2019年8月15日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価額（払込金額）などについては、今後開催される役員会にて決定される予定です。

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- (1) 募集投資口数 21,900口
- (2) 分配金起算日 2019年7月1日

2. 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）（注）

- (1) 募集投資口数 1,100口
- (2) 割当先 S M B C 日興証券株式会社
- (3) 分配金起算日 2019年7月1日

（注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

（開示の省略）

有価証券、関連当事者との取引、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

### （9）発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

## 3. 参考情報

### （1）本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (2018年12月31日現在)		当期 (2019年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	商業施設	首都圏 (注1)	45,607	16.3	55,582	18.5
		その他地方都市	64,794	23.1	65,386	21.8
信託不動産	商業施設	首都圏 (注1)	101,271	36.2	100,708	33.6
		その他地方都市	57,227	20.4	62,936	21.0
預金その他の資産			11,105	4.0	15,321	5.1
資産合計			280,006	100.0	299,935	100.0

	前期 (2018年12月31日現在)		当期 (2019年6月30日現在)	
	金額 (百万円) (注4)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	128,127	45.8	148,489	49.5
純資産総額	151,879	54.2	151,446	50.5
資産総額	280,006	100.0	299,935	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。

(注2) 「保有総額」は期末時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）については、減価償却後の帳簿価額）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。

(注4) 「金額」は期末時点における貸借対照表に計上した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## (2) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

① 不動産等（「不動産」及び「信託不動産」を総称していいます。以下同じです。）の概要

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）							
不動産等の名称	資産の種類	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定 価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注4)
イオンスタイル 品川シーサイド	信託受益権	東京都品川区東品川四丁目12番5号	所有権	77,547.22	19,100	14,757	7.0
イオンモール茨木	信託受益権	(店舗棟・立体駐車場棟) 大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟) 大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号	所有権	151,092.04	23,700	13,911	7.3
パピヨンプラザ (注5)	信託受益権	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号 他	所有権	44,808.12	5,900	4,058	1.1
上池台東急ストア	信託受益権	東京都大田区上池台五丁目23番5号	所有権	6,640.60	1,910	1,215	0.5
ベルタウン 丹波口駅前店	不動産	(A敷地) 京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地及び61番地 (B敷地) 京都府京都市下京区中堂寺北町70番地 (注6)	所有権	11,176.34	3,070	1,841	0.8
イオンモール ナゴヤドーム前	不動産	愛知県名古屋市中区東区矢田南四丁目1番19号	所有権	154,766.57	25,100	20,382	7.3
サミットストア 滝野川紅葉橋店	不動産	東京都北区滝野川四丁目1番18号	所有権	6,455.43	3,930	2,811	0.9
ホームセンターコーナン 広島皆実町店 (底地)	不動産	広島県広島市南区皆実町二丁目224番12 (注6)	所有権	6,055.14	2,590	1,754	(注7)
プレスボ鳥栖 (底地)	不動産	佐賀県鳥栖市本鳥栖町下鳥栖537番1 他 (注6)	所有権	79,447.76	3,240	3,256	1.1
ゆめタウン広島	不動産	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号	所有権	122,169.26	20,900	19,591	7.1
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	東京都杉並区桃井三丁目5番1号	所有権	5,212.70	4,350	3,332	1.1
三井アウトレット パーク入間	不動産	埼玉県入間市宮寺字開発3169番地1 他 (注6)	所有権	98,714.90	22,900	15,553	6.8
コストコホールセール 入間倉庫店 (底地)	不動産	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2 他 (注6)	所有権	24,019.93	2,790	2,626	0.8
Desigual Harajuku	信託受益権	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	所有権	1,149.12	3,390	2,893	0.6
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号	所有権	53,374.72	11,200	9,556	3.6
イオンタウン 田無芝久保	信託受益権	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	所有権	8,785.30	3,440	2,781	1.1
ドン・キホーテ 福岡天神本店	信託受益権	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号	所有権	4,532.38	4,510	3,248	(注7)
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	不動産	静岡県磐田市高見丘1200番地 他 (注6)	所有権	136,136.15	15,100	10,769	5.7
ギンザ・グラッセ	信託受益権	東京都中央区銀座三丁目2番15号	所有権	(5,174.62)	15,500	12,760	4.7
志村 ショッピングセンター	不動産	東京都板橋区志村三丁目26番4号	所有権	17,126.40	5,920	4,144	1.5
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	不動産	埼玉県春日部市南一丁目1番1号	所有権	63,415.76	11,900	8,378	3.5
サミットストア 横浜岡野店 (底地)	不動産	神奈川県横浜市西区岡野二丁目5番1 他 (注6)	所有権	14,394.09	7,180	5,945	1.5
VIORO	信託受益権	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	所有権	(5,839.08)	11,700	9,569	4.8
カナート洛北	信託受益権	京都府京都市左京区高野西開町36番地1 他 (注6)	所有権	48,303.21	9,020	7,792	2.6

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）							
不動産等の名称	資産の種類	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)
池袋スクエア	信託受益権	東京都豊島区東池袋一丁目14番1号	所有権	8,863.86	25,000	18,999	6.5
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟） (注8)	不動産	広島県広島市西区草津新町二丁目26番1号	所有権	—	—	—	2.1
コーナン川崎 小田栄モール（底地）	信託受益権	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番1 他（注6）	所有権	23,393.02	9,410	7,069	2.0
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 アネックス	不動産	埼玉県三郷市新三郷ららシティ二丁目1番1号	所有権	(6,714.62)	3,690	3,615	1.3
心斎橋スクエア	信託受益権	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番20号、21号	所有権	1,750.53	10,400	8,641	(注7)
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (注9)	信託受益権	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番1号	所有権	142,315.54	20,300	19,103	5.6
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）	信託受益権	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番7 他（注6）	所有権	30,292.76	4,380	3,854	(注7)
コジマ×ビックカメラ 那覇店	不動産	沖縄県那覇市字安謝664番地5、664番地9（注6）	所有権	7,301.89	2,560	1,896	(注7)
スーパービバホーム座間店・スーパー三和座間東原店（底地）	信託受益権	神奈川県座間市東原一丁目6000番1（注6）	所有権	28,926.76	4,600	4,385	(注7)
栄グローブ（注10）	信託受益権	愛知県名古屋市中区栄三丁目7番17号	所有権	4,574.33	15,900	15,715	(注7)
サミットストア 東長崎店（底地）	不動産	東京都豊島区長崎五丁目32番9 他（注6）	所有権	3,952.10	2,520	2,137	(注7)
池袋グローブ（注11）	不動産	東京都豊島区東池袋一丁目21番4号	所有権	(4,411.98)	10,500	10,369	(注7)
心斎橋MGビル（注12）	不動産	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目9番6号	所有権	1,509.47	5,970	5,894	(注7)
合 計				(1,410,343.70)	353,570	284,613	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」はテナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積として括弧書きにて記載し、同賃貸可能面積をもって集計した数値を合計欄に括弧書きにて記載しています。なお、パピヨンプラザについては、2019年4月4日付で行われた底地及び一部の建物（延床面積：349.41㎡、構造：鉄骨造スレート葺平家建。以下「保有継続建物」といいます。）を除いた、当該物件を信託財産とする信託受益権の譲渡後は、底地の利用に関する土地使用貸借契約が締結されているとおり賃貸が可能であることから、賃貸可能面積には当該底地の面積を含めています。また、コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）については、土地の一部について土地使用貸借契約が締結されているとおり賃貸が可能であることから、賃貸可能面積には当該土地の一部の面積を含めています。以下同じです。

(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の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注3) 「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 2019年4月4日付で、底地及び保有継続建物を除いた、本物件を信託財産とする信託受益権を譲渡しています。

(注6) 登記簿上に記載された所在地（底地の場合には所在及び地番）を記載しています。

(注7) 賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

(注8) 2019年5月31日付で譲渡しています。このため、「対総賃貸事業収入比率」は2019年1月1日から2019年5月31日までの実績に基づいて算出しています。

(注9) 当期末日現在、当該物件の共有持分（持分割合66%）を信託財産とする信託受益権を保有していますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

(注10) 2019年3月22日付で当該物件の信託受益権の準共有持分（持分割合40%）を追加取得し、当期末日現在、当該物件の信託受益権の全部を保有しています。以下同じです。

(注11) 当期末日現在、当該物件の共有持分（持分割合50%）を保有していますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

（注12）当期末日現在、当該物件の共有持分（持分割合60%）を保有していますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

② 不動産等の賃貸事業の概要

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）							
不動産等の名称	地域	総賃貸面積 (㎡) (注1)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	主要なテナント	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注5)
イオンスタイル 品川シーサイド	首都圏（注6）	77,547.22	1	イオンリテール 株式会社	100.0	742	7.0
上台台東急ストア		6,640.60	1	株式会社 東急ストア	100.0	53	0.5
サミットストア 滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	0.9
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社エムアイ フードスタイル	100.0	112	1.1
三井アウトレット パーク入間		98,714.90	1	三井不動産 株式会社	100.0	721	6.8
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）		24,019.93	1	コストコホールセ ールジャパン株式 会社	100.0	79	0.8
Desigual Harajuku		1,149.12	1	INTS It's not the same Japan 株式会社	100.0	66	0.6
イトーヨーカドー 東大和店		53,374.72	1	株式会社 イトーヨーカ堂	100.0	380	3.6
イオンタウン 田無芝久保		8,785.30	1	イオンタウン 株式会社	100.0	114	1.1
ギンザ・グラッセ		(5,174.62)	1 (14)	三井不動産 株式会社	100.0 (100.0)	491	4.7
志村 ショッピングセンター		17,126.40	1	サミット株式会社	100.0	158	1.5
三井ショッピングパー ク ララガーデン春日 部		63,415.76	1	三井不動産 株式会社	100.0	370	3.5
サミットストア 横浜岡野店（底地）		14,394.09	1	サミット株式会社	100.0	155	1.5
池袋スクエア		8,863.86	4	株式会社 ラウンドワン	100.0	690	6.5
コーナン川崎 小田栄モール（底地）		23,393.02	1	コーナン商事 株式会社	100.0	208	2.0
三井ショッピングパー ク ららぼーと新三郷 アネックス		(6,714.62)	1 (2)	三井不動産 株式会社	100.0 (100.0)	139	1.3
三井ショッピングパー ク ららぼーと新三郷 (注7)		142,315.54	1	三井不動産 株式会社	100.0	586	5.6
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地） (注8)		30,292.76	1	コストコホールセ ールジャパン株式 会社	100.0	(注9)	(注9)
スーパービバホーム座 間店・スーパー三和 座 間東原店（底地）		28,926.76	1	三井住友ファイナ ンス&リース株式 会社	100.0	(注9)	(注9)
サミットストア 東長崎店（底地）		3,952.10	1	(注9)	100.0	(注9)	(注9)
池袋グローブ（注10）	(4,411.98)	1 (2)	三井不動産 株式会社	100.0 (100.0)	(注9)	(注9)	

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）							
不動産等の名称	地域	総賃貸面積 (㎡) (注1)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	主要なテナント	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注5)
イオンモール茨木	その他地方都市	151,092.04	1	イオンリテール株式会社	100.0	774	7.3
パピヨンプラザ（注11）		44,808.12	1	大和リース株式会社（注12）	100.0	118	1.1
ベルタウン 丹波口駅前店	その他地方都市	11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	0.8
イオンモール ナゴヤドーム前		154,766.57	1	イオンリテール株式会社	100.0	773	7.3
ホームセンターコーナン 広島皆実町店（底地）		6,055.14	1	コーナン商事株式会社	100.0	(注9)	(注9)
フレスポ鳥栖（底地）		79,447.76	1	大和リース株式会社	100.0	118	1.1
ゆめタウン広島		122,169.26	1	株式会社イズミ	100.0	745	7.1
ドン・キホーテ 福岡天神本店		4,532.38	1	株式会社 ドン・キホーテ	100.0	(注9)	(注9)
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田		136,136.15	1	三井不動産株式会社	100.0	601	5.7
VIORO		(5,839.08)	1 (54)	東京建物株式会社	100.0 (100.0)	504	4.8
カナート洛北		48,303.21	1	株式会社エイチ・ ツー・オー アセ ットマネジメント	100.0	276	2.6
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）		—	—	—	—	220 (注13)	2.1 (注13)
心斎橋スクエア		1,750.53	2	バーバリー・ジャ パン株式会社	100.0	(注9)	(注9)
コジマ×ビックカメラ 那覇店		7,301.89	1	株式会社コジマ	100.0	(注9)	(注9)
栄グループ（注14）		4,574.33	1	株式会社 ガラ・ジャパン	100.0	(注9)	(注9)
心斎橋MGビル（注15）	1,509.47	2	ギャップジャパン 株式会社	100.0	(注9)	(注9)	
合計		(1,410,343.70)	41 (109)	—	100.0 (100.0)	10,548	100.0

(注1) 「総賃貸面積」は原則としてテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を総賃貸面積として括弧書きにて記載し、総賃貸面積をもって集計した数値を合計欄に括弧書きにて記載しています。なお、パピヨンプラザ及びコストコホールセール新三郷倉庫店（底地）については、土地使用貸借契約が締結されている底地の面積を含めています。以下同じです。

(注2) 「テナント総数」は賃貸借契約に基づくテナント数を記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて付記しています。

(注3) 「稼働率」は賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を総賃貸面積として算定した数値を括弧書きにて付記しています。

(注4) 「賃貸事業収入」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「対総賃貸事業収入比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3県をいいます。

(注7) 2015年4月1日に当該物件の共有持分（持分割合16%）を、2016年8月10日に当該物件の共有持分（持分割合50%）を取得し、当期末日現在、当該物件の共有持分（持分割合66%）を信託財産とする信託受益権を保有しています。「総賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載し、「賃貸事業収入」は当期末日現在本投資法人に帰属するもののみを記載しています。

(注8) 土地の一部について、土地使用貸借契約が締結されており、総賃貸面積には当該土地使用貸借契約に基づく使用貸借面積を含めています。

- (注9) 賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。
- (注10) 当期末日現在、当該物件の共有持分（持分割合 50%）を保有しています。「総賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載し、「賃貸事業収入」は当期末日現在本投資法人に帰属するもののみを記載しています。
- (注11) 2019年4月4日付で、底地及び保有継続建物を除いた、本物件を信託財産とする信託受益権を譲渡しており、2019年4月4日以降の賃貸事業収入は、かかる譲渡対象に含まれない底地及び保有継続建物に係るものとなっています。
- (注12) 大和情報サービス株式会社との賃貸借契約が2019年4月3日付で終了し、2019年4月4日付で本物件全部を対象とする賃貸借契約及び使用貸借契約を大和リース株式会社と締結したことから、「主要なテナント」には大和リース株式会社を記載しています。
- (注13) 2019年5月31日付で譲渡しているため、2019年1月1日から2019年5月31日までの実績を記載しています。
- (注14) 2019年3月22日付で当該物件の信託受益権の準共有持分（持分割合 40%）を追加取得し、当期末日現在、当該物件の信託受益権の全部を保有しています。「総賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載し、「賃貸事業収入」は当期末日現在本投資法人に帰属するもののみ記載しています。
- (注15) 当期末日現在、当該物件の共有持分（持分割合 60%）を保有しています。「総賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載し、「賃貸事業収入」は当期末日現在本投資法人に帰属するもののみ記載しています。

③ 不動産等の損益状況

（単位：百万円）

不動産等の名称	当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）											
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事業利益	NOI (注1)
	賃料 収入	その他 収入		公租 公課	外注 委託 費	損害 保険 料	修繕費	減価 償却費	その他 賃貸事業 費用			
イオンスタイル 品川シーサイド	742	737	4	332	92	46	1	8	179	4	410	589
イオンモール茨木	774	768	5	431	96	20	0	164	148	1	342	491
パピヨンプラザ（注2）	118	118	0	57	25	19	0	0	11	0	61	72
上池台東急ストア	53	53	—	14	5	1	0	—	7	0	38	45
ベルタウン丹波口駅前店	84	84	—	31	9	2	0	9	10	—	52	63
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	261	91	15	0	7	146	—	512	658
サミットストア 滝野川紅葉橋店	99	99	—	55	6	2	0	33	12	—	43	55
ホームセンターコーナン広島 皆実町店（底地）（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	66
フレスポ鳥栖（底地）	118	118	0	16	16	—	0	—	—	0	101	101
ゆめタウン広島	745	745	0	241	87	14	0	0	137	—	503	641
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	112	112	—	23	8	2	0	—	11	0	89	100
三井アウトレットパーク 入間	721	721	0	285	46	15	1	10	212	0	436	648
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）	79	79	0	4	4	—	0	—	—	—	75	75
Desigual Harajuku	66	66	—	14	8	1	0	—	3	0	51	55
イトーヨーカドー東大和店	380	380	—	113	40	8	0	2	61	0	266	327
イオンタウン田無芝久保	114	114	—	32	11	2	0	1	17	0	82	99
ドン・キホーテ 福岡天神本店（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	95
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	601	601	0	371	68	13	0	20	266	0	230	497
ギンザ・グラッセ	491	406	84	220	49	62	0	1	53	53	270	323
志村ショッピングセンター	158	158	0	45	15	3	0	—	26	0	112	138
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	370	370	—	166	36	8	0	6	114	0	203	318
サミットストア 横浜岡野店（底地）	155	148	7	11	11	—	0	—	—	—	144	144
VIORO	504	491	12	292	45	106	0	8	53	78	211	265
カナート洛北	276	276	—	118	37	6	0	7	65	0	158	223
池袋スクエア	690	690	0	273	45	64	0	1	120	40	417	537
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）（注4）	220	220	—	128	46	4	4	2	71	—	92	163
コーナン川崎 小田栄モール（底地）	208	208	0	21	21	0	0	—	—	0	186	186



不動産等の名称	当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）											NOI (注1)
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事業利益	
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他賃貸事業費用			
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	139	139	0	71	7	13	0	1	34	15	68	102
心齋橋スクエア（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	169
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	586	586	—	230	59	12	0	14	143	0	355	499
コストコホールセール新三郷 倉庫店（底地）（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	92
コジマ×ビックカメラ 那覇店（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	68
スーパービバホーム座間店・ スーパー三和 座間東原店 （底地）（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	77
栄グローブ（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	245
サミットストア 東長崎店（底地）（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	29
池袋グローブ（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	122
心齋橋MGビル（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	59
合計	10,548	10,430	118	4,095	1,087	482	13	306	2,003	202	6,453	8,456

(注1) NOI=賃貸事業利益+減価償却費

(注2) 2019年4月4日付で、底地及び保有継続建物を除いた、本物件を信託財産とする信託受益権を譲渡しているため、2019年4月4日以降の数値は、かかる譲渡対象に含まれない底地及び保有継続建物に係るものとなっています。

(注3) 賃借人の承諾を得られていないため、NOIのみを開示しています。

(注4) 2019年5月31日付で譲渡しているため、2019年1月1日から2019年5月31日までの実績を記載しています。

### (3) 資本的支出の状況

#### ① 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期末日現在計画している資本的支出の予定は以下のとおりです。なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれていません。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
カナート洛北	京都府京都市	FCU更新工事	自2019年8月 至2019年11月	130	—	—
カナート洛北	京都府京都市	EHP更新工事（2期）	自2019年8月 至2019年11月	120	—	—
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市	屋上防水改修工事	自2019年10月 至2019年12月	80	—	—
その他の資本的支出				150	—	—
合計				480	—	—

## ② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等に対して行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は101百万円であり、当期の費用に区分された修繕費306百万円と合わせ、合計407百万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（百万円）
カナート洛北	京都府京都市	EHP 更新工事（1期）	自 2019年 5月 至 2019年 5月	12
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	ACS リプレイス工事	自 2018年 12月 至 2019年 1月	12
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	自動ドア更新工事	自 2019年 5月 至 2019年 6月	6
その他の資本的支出				70
合計				101

## ③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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、中長期的な資本的支出又は修繕に備えるための金銭の積立てを以下のとおり行っています。

営業期間	自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月 30日	自 2017年 7月 1日 至 2017年 12月 31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月 30日	自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日
当期首積立金残高	400 百万円	400 百万円	500 百万円	500 百万円	600 百万円
当期積立額	—	100 百万円	—	100 百万円	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	400 百万円	500 百万円	500 百万円	600 百万円	600 百万円

## (4) 投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産

本投資法人が当期末日現在保有するその他投資資産の主要なものは以下のとおりです。

名称	数量	投資資産	評価額（注）	投資比率
パピヨンプラザ	1	商標権	275,094 円	0.0%

（注）「評価額」欄には貸借対照表に計上した金額を記載しています。