

## 2021年12月期 決算短信 (REIT)

2022年2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  
 コード番号 8964  
 代表者 (役職名) 執行役員

上場取引所 東  
 U R L <https://www.frontier-reit.co.jp/>  
 (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) 小野 伸太郎  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務部長 (氏名) 林 輝行  
 TEL 03 (3289) 0440

有価証券報告書提出予定日 2022年3月30日 分配金支払開始予定日 2022年3月8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. 2021年12月期の運用、資産の状況 (2021年7月1日～2021年12月31日) (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	%
2021年12月期	11,401	6.0	6,255	8.9	5,936	8.1	5,935	8.1
2021年6月期	10,755	△0.9	5,742	2.4	5,490	2.9	5,489	2.9

	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	%	%	%
2021年12月期	10,976	3.6	1.9	52.1
2021年6月期	10,747	3.5	1.8	51.0

(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	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年12月期	10,972	5,935	—	—	99.9	3.4
2021年6月期	10,747	5,489	—	—	99.9	3.4

(注) 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、2021年6月期及び2021年12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)。

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年12月期	330,060	174,446	52.9	322,452
2021年6月期	307,510	159,101	51.7	311,495

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年12月期	7,580	△22,877	17,345	11,932
2021年6月期	7,442	△901	△6,836	9,885

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

(%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
2022年6月期	11,490	0.8	6,228	△0.4	5,948	0.2	5,947	0.2	10,970	—
2022年12月期	11,518	0.2	6,273	0.7	5,980	0.5	5,979	0.5	10,990	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(予想当期純利益÷予想期末投資口数) (2022年6月期) 10,990円、(2022年12月期) 11,050円

(注1) 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。

(注2) 2022年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額10百万円を控除した金額を分配することを想定して算定しています。

(注3) 2022年12月期の1口当たりの分配金は、当期純利益から33百万円(圧縮積立金取崩額と圧縮積立金繰入額の差額)を控除した金額を分配することを想定して算定しています。

※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	有
② ①以外の会計方針の変更	無
③ 会計上の見積りの変更	無
④ 修正再表示	無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数  
(自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

2021年12月期	541,000口	2021年6月期	510,768口
2021年12月期	0口	2021年6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「2022年6月期及び2022年12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.....	3
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
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) 会計方針の変更に関する注記事項.....	15
(9) 財務諸表に関する注記事項.....	16
(10) 発行済投資口の総口数の増減.....	26
3. 参考情報.....	27
(1) 本投資法人の資産の構成.....	27
(2) 投資不動産物件及び信託不動産の概要.....	28
① 不動産等の概要.....	28
② 不動産等の賃貸事業の概要.....	30
③ 不動産等の損益状況.....	32
(3) 資本的支出の状況.....	34
① 資本的支出の予定.....	34
② 期中に行った資本的支出.....	34
③ 長期修繕計画のために積立た金銭（修繕積立金）.....	34
(4) 投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産.....	34

## 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、2021年12月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から17年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計39物件の不動産等（取得価格総額361,116百万円（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、新型コロナウイルス感染症流行の影響により、厳しい状況にありましたが、感染対策の徹底とワクチン接種の促進による感染者数の減少等に伴い、持ち直しの動きがみられました。雇用・所得環境は、弱い動きが続いたものの、求人等に持ち直しの動きもみられました。

商業施設を取り巻く個人消費及び小売環境については、2021年9月末の緊急事態宣言の解除後、行動制限の段階的な緩和等を受け、徐々に持ち直しましたが、飲食等の一部の店舗については、売上の回復に時間を要しています。

不動産投資市場は、良好な資金調達環境を背景とした投資家の旺盛な取得意欲が継続し、取得環境は厳しい状況が続きました。

上記のような外部環境の下、本投資法人は、2021年7月に、いずれもスポンサーである三井不動産株式会社の開発物件である、三井ショッピングパークらぼーと新三郷の本体棟の共有持分34%、銀座5丁目グローブ及び竹下通りスクエアを取得しました。

ポートフォリオの賃貸の状況については、当期も新型コロナウイルス感染症流行の影響を受けましたが、大規模ショッピングセンターについては、長期固定のマスターリース契約により、変動賃料の減少といった限定的な影響にとどまり、食料品・日用品等を取扱う中規模ショッピングセンターについても、安定的な賃料を収受しました。一方、都心型商業施設の一部のテナントに対しては、固定賃料の減免等の支援を行いました。

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にわたり安定的な分配金の配当を行うことを基本方針としており、当期も引き続き、調達先の拡大、調達手段の多様化、返済期限の分散、長期固定化を意識し、財務の安定性向上に努めました。

2021年7月には、物件の取得に合わせ、公募増資及び第三者割当増資による新投資口の発行を実施するとともに、2021年10月には、本投資法人初となるグリーンボンドを発行しました。

その結果、当期末日現在の借入金等の残高は、長期借入金109,900百万円及び本投資法人債券13,500百万円の合計123,400百万円となっています。

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11,401百万円、営業利益は6,255百万円、経常利益は5,936百万円、当期純利益は5,935百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例（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口当たりの分配金は10,972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、3度目のコロナワクチンの接種や治療薬の普及などにより、回復に向かうことが期待されますが、変異株の流行の影響に加え、供給面での制約による需給不適合や原材料価格の動向等による下振れリスク、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。また、消費についても、変異株の流行とそれに伴う行動制限の影響を注視する必要があります。

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、財務基盤の健全性を維持しながら、バランスを意識したポートフォリオの拡大並びに質の向上を図ります。また、商業施設の運営管理に関するスポンサーのノウハウを活用し、中長期的な視点で投資主の利益に繋がるテナントとのリレーションシップを推進することを通じて、安定的な分配金の維持・成長を目指します。

**② 運用状況の見通し**

2022年6月期及び2022年12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「2022年6月期及び2022年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	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
2022年6月期	11,490	6,228	5,948	5,947	10,970	—
2022年12月期	11,518	6,273	5,980	5,979	10,990	—

(注1) 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。

(注2) 2022年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額10百万円を控除した金額を分配することを想定して算定しています。

(注3) 2022年12月期の1口当たりの分配金は、当期純利益から33百万円（圧縮積立金取崩額と圧縮積立金繰入額の差額）を控除した金額を分配することを想定して算定しています。

**③ 決算後に生じた重要な事実****資産の譲渡の決定**

2022年2月15日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2022年6月24日、2022年12月23日及び2023年6月23日の引渡しを予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（以下「本フォワード・コミットメント」といいます。）に該当します。契約締結日現在の状況等は以下のとおりです。

- |                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| (i) 資産名称             | : | イトーヨーカドー東大和店  |
| (ii) 資産の種類           | : | 不動産信託受益権  |
| (iii) 所在地（住居表示）      | : | 東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号   |
| (iv) 譲渡予定価格          | : | 9,500百万円※1<br>①950百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分10%相当分）<br>②1,900百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分20%相当分）<br>③6,650百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分70%相当分） |
| (v) 帳簿価額             | : | 9,320百万円（2021年12月31日時点）※2   |
| (vi) 譲渡予定価格と帳簿価額との差額 | : | 180百万円（2021年12月31日時点）※3   |

- (vii) 売買契約締結日 : 2022年2月15日
- (viii) 譲渡予定日 : ①2022年6月24日（不動産信託受益権のうち準共有持分10%相当分）  
 ②2022年12月23日（不動産信託受益権のうち準共有持分20%相当分）  
 ③2023年6月23日（不動産信託受益権のうち準共有持分70%相当分）
- (ix) 譲渡先 : ヒューリック株式会社
- (x) 決済方法 : 引渡日毎の支払

※1 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。

※2 百万円未満を切り捨てて記載しています。

※3 譲渡予定価格と2021年12月31日時点の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり売却損益とは異なります。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。

※4 本フォワード・コミットメントは、義務違反があり契約の目的の遂行に重大な支障が発生した場合等一定の場合には解除できるものとされており、本フォワード・コミットメントが解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して、以下①乃至③に記載の金額を違約金として支払うものとされています。なお、本フォワード・コミットメントは、本投資法人の保有資産を譲渡するものであり、本投資法人において資金調達が必要となるものではないため、本投資法人の財務に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

① 譲渡予定日①より前

譲渡予定価格総額の20%相当額

② 譲渡予定日①以降譲渡予定日②まで

譲渡予定価格②及び譲渡予定価格③の合計額の20%相当額

③ 譲渡予定日②以降譲渡予定日③まで

譲渡予定価格③の20%相当額

**2022年6月期及び2022年12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>・2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）（181日）</li> <li>・2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年2月15日現在保有している運用資産（計39物件）のうち、イトーヨーカドー東大和店については2022年6月24日に不動産信託受益権のうち準共有持分10%相当分を、2022年12月23日に同20%相当分を譲渡する前提としています。</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>・2022年2月15日現在、123,400百万円の借入金等（※）残高があります。</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>・2022年12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を充当することを前提としています。</li> <li>・2022年6月期末時点のLTV（※1）は約45%、2022年12月期末時点のLTVは約44%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{用途制限のない現預金} (\text{※2})) \div (\text{総資産残高} - \text{用途制限のない現預金})</math></li> <li>（※2）用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> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記運用資産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、2022年2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。</li> <li>・イトーヨーカドー東大和店の譲渡に伴い、2022年6月期に10百万円（予定）、2022年12月期に33百万円（予定）の売却益を計上する見込みです。</li> <li>・新型コロナウイルス感染症拡大の影響として見込まれる賃貸事業収入等の減収リスクを一定程度織り込んで算出しています。</li> </ul>
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、2022年6月期：1,212百万円、2022年12月期：1,208百万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。</li> <li>・修繕費については2022年6月期：390百万円、2022年12月期：429百万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2022年6月期：2,038百万円、2022年12月期：1,955百万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、実績値をもとに変動要素を反映して算出しています。</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、2022年6月期に280百万円、2022年12月期に294百万円を見込んでいます。</li> </ul>

	前提条件
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>・2022年6月期及び2022年12月期におけるイトーヨーカドー東大和店の譲渡による売却益については特定の資産の買換えの場合の課税の特例（租税特別措置法第65条の7）を適用し、圧縮積立金として積み立てることを前提としています。</li> <li>・2022年2月15日現在の発行済投資口の総口数である541,000口を前提としており、2022年12月期末まで新投資口の発行及び自己投資口の取得・消却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>・上記を除き、新型コロナウイルス感染症による影響が現時点での想定を超えて大幅に拡大しないことを前提としています。</li> <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 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,148,263	8,100,114
信託現金及び信託預金	※1 4,191,878	※1 4,278,907
営業未収入金	150,402	126,348
前払費用	28,877	34,037
その他	3,850	172,540
流動資産合計	10,523,270	12,711,947
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,967,188	56,602,768
減価償却累計額	△ 24,832,521	△ 25,861,081
建物（純額）	※1 31,134,667	※1 30,741,687
構築物	1,148,991	1,168,655
減価償却累計額	△ 987,605	△ 1,019,690
構築物（純額）	※1 161,386	※1 148,964
機械及び装置	117,419	121,699
減価償却累計額	△ 49,236	△ 61,014
機械及び装置（純額）	68,183	60,685
工具、器具及び備品	123,995	124,811
減価償却累計額	△ 53,216	△ 62,123
工具、器具及び備品（純額）	※1 70,779	※1 62,688
土地	※1 99,902,412	※1 109,634,761
建設仮勘定	96,621	-
信託建物	56,137,172	59,134,378
減価償却累計額	△ 23,469,087	△ 24,455,838
信託建物（純額）	※1 32,668,084	※1 34,678,539
信託構築物	754,448	795,183
減価償却累計額	△ 549,511	△ 571,678
信託構築物（純額）	※1 204,937	※1 223,505
信託機械及び装置	755,449	755,449
減価償却累計額	△ 663,746	△ 688,617
信託機械及び装置（純額）	※1 91,703	※1 66,832
信託工具、器具及び備品	108,243	108,848
減価償却累計額	△ 58,513	△ 65,472
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 49,730	※1 43,375
信託土地	※1 132,411,601	※1 139,882,963
信託建設仮勘定	10,089	17,548
有形固定資産合計	296,870,198	315,561,552
無形固定資産		
借地権	-	1,658,315
その他	4,292	3,857
無形固定資産合計	4,292	1,662,172
投資その他の資産		
長期前払費用	19,362	11,748
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	20,980	20,980
繰延税金資産	19	13
その他	18	18
投資その他の資産合計	50,379	42,760
固定資産合計	296,924,870	317,266,485
繰延資産		
投資法人債発行費	62,077	81,591
繰延資産合計	62,077	81,591
資産合計	307,510,217	330,060,025

(単位：千円)

	前期 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,407,807	1,024,207
1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	11,500,000
未払金	33,986	31,596
未払費用	264,807	279,489
未払法人税等	995	887
未払消費税等	251,267	121,622
前受金	1,244,279	1,262,941
預り金	3,876	2,785
その他	33,000	33,000
流動負債合計	14,240,020	14,256,531
固定負債		
投資法人債	11,000,000	13,500,000
長期借入金	93,400,000	98,400,000
預り敷金及び保証金	※1 15,018,229	※1 14,833,915
信託預り敷金及び保証金	※1 14,749,271	※1 14,622,757
その他	809	279
固定負債合計	134,168,310	141,356,952
負債合計	148,408,331	155,613,483
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	156,459,426	171,357,423
出資総額控除額	※2 △ 2,847,059	※2 △ 2,847,059
出資総額（純額）	153,612,367	168,510,364
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,489,519	5,936,177
剰余金合計	5,489,519	5,936,177
投資主資本合計	159,101,886	174,446,541
純資産合計	※3 159,101,886	※3 174,446,541
負債純資産合計	307,510,217	330,060,025

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日		自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,681,423	※1	11,355,485
その他賃貸事業収入	※1	73,719	※1	46,355
営業収益合計		10,755,142		11,401,840
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,311,465	※1	4,435,605
資産運用報酬		550,326		566,445
資産保管手数料		15,470		15,375
一般事務委託手数料		25,310		26,142
役員報酬		8,400		8,400
その他営業費用		101,458		93,932
営業費用合計		5,012,431		5,145,900
営業利益		5,742,711		6,255,939
営業外収益				
受取利息		57		17
未払分配金戻入		654		625
受取保険金		5,667		772
営業外収益合計		6,379		1,415
営業外費用				
支払利息		205,971		221,066
投資法人債利息		34,335		37,113
投資法人債発行費償却		3,187		3,511
投資口交付費		-		43,418
その他		15,140		15,466
営業外費用合計		258,635		320,577
経常利益		5,490,455		5,936,777
税引前当期純利益		5,490,455		5,936,777
法人税、住民税及び事業税		1,004		890
法人税等調整額		△ 12		5
法人税等合計		992		895
当期純利益		5,489,463		5,935,881
前期繰越利益		56		295
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		5,489,519		5,936,177

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	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	156,459,426	△ 2,847,059	153,612,367	5,336,560	5,336,560	158,948,927	158,948,927
当期変動額							
剰余金の配当				△ 5,336,504	△ 5,336,504	△ 5,336,504	△ 5,336,504
当期純利益				5,489,463	5,489,463	5,489,463	5,489,463
当期変動額合計	-	-	-	152,959	152,959	152,959	152,959
当期末残高	156,459,426	△ 2,847,059	153,612,367	5,489,519	5,489,519	159,101,886	159,101,886

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	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	156,459,426	△ 2,847,059	153,612,367	5,489,519	5,489,519	159,101,886	159,101,886
当期変動額							
新投資口の発行	14,897,997		14,897,997			14,897,997	14,897,997
剰余金の配当				△ 5,489,223	△ 5,489,223	△ 5,489,223	△ 5,489,223
当期純利益				5,935,881	5,935,881	5,935,881	5,935,881
当期変動額合計	14,897,997	-	14,897,997	446,657	446,657	15,344,654	15,344,654
当期末残高	171,357,423	△ 2,847,059	168,510,364	5,936,177	5,936,177	174,446,541	174,446,541

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月 30日	自 2021年 7月 1日 至 2021年 12月 31日
	円	円
I 当期未処分利益	5,489,519,428	5,936,177,261
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	5,489,223,696 (10,747)	5,935,852,000 (10,972)
III 次期繰越利益	295,732	325,261

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、当期未処分利益を超えず、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510,768口の整数倍の最大値となる5,489,223,696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、当期未処分利益を超えず、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541,000口の整数倍の最大値となる5,935,852,000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>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年1月1日	自	2021年7月1日
	至	2021年6月30日	至	2021年12月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		5,490,455		5,936,777
減価償却費		2,044,291		2,122,513
投資法人債発行費償却		3,187		3,511
投資口交付費		—		43,418
受取利息		△ 57		△ 17
支払利息		240,307		258,180
営業未収入金の増減額（△は増加）		61,929		24,053
前払費用の増減額（△は増加）		9,038		2,453
営業未払金の増減額（△は減少）		60,848		△ 276,519
未払費用の増減額（△は減少）		△ 1,177		13,751
未払消費税等の増減額（△は減少）		△ 256,076		△ 129,645
未収消費税等の増減額（△は増加）		—		△ 168,690
前受金の増減額（△は減少）		47,684		18,132
その他		△ 17,977		△ 8,679
小計		7,682,454		7,839,240
利息の受取額		57		17
利息の支払額		△ 239,560		△ 258,074
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△ 760		△ 997
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,442,189		7,580,185
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△ 124,732		△ 10,361,909
信託有形固定資産の取得による支出		△ 325,804		△ 10,558,328
無形固定資産の取得による支出		—		△ 1,662,662
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 446,336		△ 446,336
預り敷金及び保証金の受入による収入		—		351,772
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 32,974		△ 531,782
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		21,876		322,742
使途制限付信託預金の預入による支出		△ 21,876		△ 15,238
使途制限付信託預金の戻入による収入		27,993		23,800
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 901,854		△ 22,877,942
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		3,000,000		6,000,000
短期借入金の返済による支出		△ 4,000,000		△ 6,000,000
長期借入れによる収入		4,000,000		10,500,000
長期借入金の返済による支出		△ 4,500,000		△ 5,000,000
投資法人債の発行による収入		—		2,500,000
投資法人債発行費の支出		—		△ 22,174
投資口の発行による収入		—		14,897,997
投資口交付費の支出		—		△ 43,265
利益分配金の支払額		△ 5,336,492		△ 5,487,357
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 6,836,492		17,345,199
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△ 296,157		2,047,442
現金及び現金同等物の期首残高		10,181,254		9,885,097
現金及び現金同等物の期末残高	※1	9,885,097	※1	11,932,540

（6） 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7） 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1.固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（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								
<p>2.繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 発生時において全額費用処理をしています。</p> <p>(2) 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>								
<p>3.収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等売却収入 不動産等売却収入については、不動産等売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 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ています。</p> <p>(2) 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。 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>								
<p>4.ヘッジ会計の方法</p>	<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</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金金利								

	<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>
<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>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる重要な事項</p>	<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。 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

**(8) 会計方針の変更に関する注記事項**

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当計算期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微です。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

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

**（9）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 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
信託現金及び信託預金	380,427千円	380,427千円
建物	6,160,332千円	5,323,972千円
構築物	35,284千円	30,373千円
工具、器具及び備品	3,942千円	971千円
土地	19,466,393千円	16,146,401千円
信託建物	11,135,032千円	10,917,486千円
信託構築物	71,816千円	70,377千円
信託機械及び装置	9,725千円	9,693千円
信託工具、器具及び備品	4,335千円	3,719千円
信託土地	17,772,884千円	17,772,884千円
合計	55,040,175千円	50,656,307千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
預り敷金及び保証金	4,282,931千円	3,719,983千円
信託預り敷金及び保証金	8,439,212千円	7,931,230千円
合計	12,722,143千円	11,651,214千円

※2.自己投資口の消却の状況

	前期 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
総消却口数	8,232口	8,232口
消却総額	2,499,859千円	2,499,859千円

※3.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 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

## 4.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 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
特定融資枠の総額	17,000,000千円	17,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	17,000,000千円	17,000,000千円

(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 2021年 1月 1日 至 2021年 6月 30日		自 2021年 7月 1日 至 2021年 12月 31日	
A.不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収益				
賃料及び駐車場等使用料収入	10,681,423		11,355,485	
その他賃貸事業収入	73,719	10,755,142	46,355	11,401,840
不動産賃貸事業収益合計		10,755,142		11,401,840
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	547,127		578,325	
公租公課	1,125,402		1,124,694	
損害保険料	10,012		10,893	
修繕費	411,767		378,937	
減価償却費	2,044,291		2,122,513	
その他賃貸事業費用	172,865	4,311,465	220,240	4,435,605
不動産賃貸事業費用合計		4,311,465		4,435,605
C.不動産賃貸事業損益(A-B)		6,443,677		6,966,235

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期		当期	
	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月 30日		自 2021年 7月 1日 至 2021年 12月 31日	
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		4,000,000 口	
発行済投資口の総口数	510,768 口		541,000 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		当期	
	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月 30日		自 2021年 7月 1日 至 2021年 12月 31日	
現金及び預金	6,148,263 千円		8,100,114 千円	
信託現金及び信託預金	4,191,878 千円		4,278,907 千円	
使途制限付信託預金(注)	△455,043 千円		△446,481 千円	
現金及び現金同等物	9,885,097 千円		11,932,540 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		当期	
	(2021年 6月 30日)		(2021年 12月 31日)	
1年内	27,279,073 千円		31,492,988 千円	
1年超	67,610,254 千円		62,584,426 千円	
合計	94,889,327 千円		94,077,414 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、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使途は、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

2021年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」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。

(単位：千円)

	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	11,000,000	11,026,909	26,909
(2) 投資法人債	11,000,000	10,810,260	△189,740
(3) 長期借入金	93,400,000	94,023,466	623,466
(4) 預り敷金及び保証金	5,044,000	5,030,167	△13,833
(5) 信託預り敷金及び保証金	508,811	513,970	5,158
負債計	120,952,812	121,404,773	451,960
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

2021年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	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	11,500,000	11,514,269	14,269
(2) 投資法人債	13,500,000	13,446,750	△53,250
(3) 長期借入金	98,400,000	98,751,946	351,946
(4) 預り敷金及び保証金	14,833,915	14,441,082	△392,832
(5) 信託預り敷金及び保証金	14,622,757	13,397,445	△1,225,311
負債計	152,856,672	151,551,494	△1,305,178
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

負債

## (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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。

## (2) 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。

## (4) 預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、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）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（2021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
1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	11,000,000
長期借入金	—	11,500,000	12,400,000	15,000,000	11,000,000	43,500,000
信託預り敷金及び保証金	503,000	—	—	—	—	—
合計	11,503,000	11,500,000	12,400,000	15,000,000	11,000,000	54,500,000

当期（2021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
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	13,500,000
長期借入金	—	11,500,000	14,900,000	13,000,000	12,500,000	46,500,000
合計	11,500,000	11,500,000	14,900,000	13,000,000	12,500,000	60,000,000

（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（2021年6月30日）及び当期（2021年12月31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（2021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	8,300,000	6,300,000	※	—

※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（1）、（3）をご参照ください。）

当期（2021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	7,300,000	5,000,000	※	—

※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（1）、（3）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 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	19千円	13千円
繰延税金資産計	19千円	13千円
繰延税金資産の純額	19千円	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 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.45%	△31.46%
その他	0.01%	0.02%
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（土地等を含む。）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 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	298,398,749	296,763,486
期中増減額	△1,635,262	20,438,832
期末残高	296,763,486	317,202,319
期末時価	370,540,000	393,280,000

（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）前期の期中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。当期の期中増減額のうち主な増加額は「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）（共有持分34%）」「銀座5丁目グローブ」「竹下通りスクエア」の取得、主な減少額は減価償却によるものです。

（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。

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	—	—
水道光熱費収入	148,814	148,814
その他	—	11,253,026
合計	148,814	11,401,840

（注）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。

2. 顧客契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年 12月 31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	20,987
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	26,172
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

（2）残存履行義務に配分した取引価格

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

（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 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるた

め、記載を省略しています。

## 2. 地域ごとの情報

### (1) 営業収益

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

### (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

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	3,204,714	不動産賃貸事業
イオングループ（注）	2,396,487	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 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

### 1. 製品及びサービスごとの情報

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

## 2. 地域ごとの情報

### (1) 営業収益

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

### (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

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	3,494,270	不動産賃貸事業
イオングループ（注）	2,391,399	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 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
1口当たり純資産額	311,495円	322,452円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	10,747円	10,976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 2021年 1月 1日 至 2021年 6月 30日	自 2021年 7月 1日 至 2021年 12月 31日
当期純利益（千円）	5,489,463	5,935,881
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）	5,489,463	5,935,881
期中平均投資口数（口）	510,768	540,797

（重要な後発事象）

2022年2月15日付で、以下の資産の譲渡について売買契約を締結し、2022年6月24日、2022年12月23日及び2023年6月23日の引渡しを予定しています。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（以下「本フォワード・コミットメント」といいます。）に該当します。契約締結日現在の状況等は以下のとおりです。

- |        |                 |   |
|--------|-----------------|---|
| (i)    | 資産名称            | : イトーヨーカドー東大和店  |
| (ii)   | 資産の種類           | : 不動産信託受益権  |
| (iii)  | 所在地（住居表示）       | : 東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号   |
| (iv)   | 譲渡予定価格          | : 9,500百万円※1<br>①950百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分10%相当分）<br>②1,900百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分20%相当分）<br>③6,650百万円（不動産信託受益権のうち準共有持分70%相当分） |
| (v)    | 帳簿価額            | : 9,320百万円（2021年12月31日時点）※2   |
| (vi)   | 譲渡予定価格と帳簿価額との差額 | : 180百万円（2021年12月31日時点）※3   |
| (vii)  | 売買契約締結日         | : 2022年2月15日  |
| (viii) | 譲渡予定日           | : ①2022年6月24日（不動産信託受益権のうち準共有持分10%相当分）<br>②2022年12月23日（不動産信託受益権のうち準共有持分20%相当分）<br>③2023年6月23日（不動産信託受益権のうち準共有持分70%相当分）      |
| (ix)   | 譲渡先             | : ヒューリック株式会社  |
| (x)    | 決済方法            | : 引渡日毎の支払   |

※1 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。

※2 百万円未満を切り捨てて記載しています。

※3 譲渡予定価格と2021年12月31日時点の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり売却損益とは異なります。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。

※4 本フォワード・コミットメントは、義務違反があり契約の目的の遂行に重大な支障が発生した場合等一定の場合には解除できるものとされており、本フォワード・コミットメントが解除された場合には、解除の原因者は、相手方に対して、以下①乃至③に記載の金額を違約金として支払うものとされています。なお、本フォワード・コミットメントは、本投資法人の保有資産を譲渡するものであり、本投資法人において資金調達が必要となるものではないため、本投資法人の財務に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

① 譲渡予定日①より前

譲渡予定価格総額の20%相当額

- ② 譲渡予定日①以降譲渡予定日②まで  
譲渡予定価格②及び譲渡予定価格③の合計額の20%相当額
- ③ 譲渡予定日②以降譲渡予定日③まで  
譲渡予定価格③の20%相当額

(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。

**（10）発行済投資口の総口数の増減**

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	出資総額（純額） （百万円）（注1）		発行済投資口の 総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年9月4日	公募増資	9,396	155,987	21,900	517,900	（注2）
2019年9月10日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△347	155,640	—	517,900	（注3）
2019年9月25日	第三者割当増資	471	156,112	1,100	519,000	（注4）
2020年6月24日	消却	△2,499	153,612	△8,232	510,768	（注5）
2021年7月1日	公募増資	14,188	167,800	28,792	539,560	（注6）
2021年7月27日	第三者割当増資	709	168,510	1,440	541,000	（注7）

（注1）「出資総額（純額）」は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）1口当たり発行価格443,625円（発行価額429,065円）にて、新規物件の取得資金の調達並びに新規物件の取得資金に伴う借入金の返済及びその他の借入金の返済を目的として新投資口を発行しました。

（注3）2019年8月15日開催の本投資法人役員会において、第30期（2019年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり700円の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）を行うことを決議し、2019年9月10日よりその支払を開始しました。

（注4）1口当たり発行価額429,065円にて、新規物件の取得資金の調達並びに新規物件の取得資金に伴う借入金の返済及びその他の借入金の返済を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注5）2020年4月1日から2020年5月12日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（8,232口）については、2020年6月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年6月24日に消却しました。

（注6）1口当たり発行価格509,242円（発行価額492,789円）にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的として新投資口を発行しました。

（注7）1口当たり発行価額492,789円にて、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

### 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 (2021年6月30日現在)		当期 (2021年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産 (注4)	商業施設	首都圏 (注1)	64,463	21.0	75,988	23.0
		その他地方都市	66,874	21.7	66,318	20.1
信託不動産	商業施設	首都圏 (注1)	98,953	32.2	108,756	33.0
		その他地方都市	66,472	21.6	66,138	20.0
預金その他の資産			10,746	3.5	12,857	3.9
資産合計			307,510	100.0	330,060	100.0

	前期 (2021年6月30日現在)		当期 (2021年12月31日現在)	
	金額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	148,408	48.3	155,613	47.1
純資産総額	159,101	51.7	174,446	52.9
資産総額	307,510	100.0	330,060	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) 建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。

(注5) 「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 2021年7月1日 至 2021年12月31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	18,900	14,242	6.5
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	13,352	6.7
ブランチ博多パピヨン ガーデン	信託受益権	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番1号	所有権	19,894.65	10,800	7,814	(注5)
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	3,590	1,179	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	3,050	1,790	0.7
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	24,500	19,711	6.8
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	3,970	2,750	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	2,610	1,754	(注5)
フレスポ鳥栖 (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	3,330	3,256	1.0
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	20,800	18,906	6.5
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	4,410	3,290	1.0
三井アウトレット パーク入間	不動産	埼玉県入間市宮寺宇開発3169番地1 他 (注6)	所有権	98,714.90	23,300	14,535	5.9
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	不動産	埼玉県入間市宮寺宇開発3169番2 他(注 6)	所有権	24,019.93	2,840	2,627	0.7
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	3,370	2,874	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	9,490	9,320	3.3
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	3,500	2,806	1.0
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	3,100	(注5)
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	14,200	9,539	5.3
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)	14,300	12,535	3.3
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	6,450	4,014	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	12,200	7,897	3.3
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	7,310	5,945	1.4
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)	9,850	9,331	4.1

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31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)	
洛北阪急スクエア	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	46,750.90	9,780	8,318	2.7	
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	25,700	18,411	5.9	
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	9,660	7,069	1.8	
三井ショッピングパークららぽーと新三郷	アネックス棟	埼玉県三郷市新三郷ららシティ二丁目1番1号	所有権	(149,030.16)	32,700	32,234	8.5	
	本体棟	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番1号						
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	10,700	8,612	(注5)	
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	4,770	3,854	(注5)	
コジマ×ビックカメラ那覇店	不動産	沖縄県那覇市宇安謝664番地5、664番地9（注6）	所有権	7,301.89	2,550	1,847	(注5)	
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	4,660	4,385	(注5)	
栄グループ	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	16,100	15,609	(注5)	
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	2,650	2,137	(注5)	
池袋グループ	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)	21,100	20,652	(注5)	
心斎橋MGビル（注7）	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	6,020	5,875	(注5)	
TENJIN216	不動産	福岡県福岡市中央区天神二丁目5番16号	所有権	1,041.21	2,570	2,555	0.5	
ララシャンスHIROSHIMA迎賓館（底地）	不動産	広島県広島市南区西蟹屋三丁目329番25、410番14（注6）	所有権	7,467.58	1,240	1,081	(注5)	
銀座5丁目グループ	不動産	東京都中央区銀座五丁目6番10号	所有権	568.49	5,740	5,695	(注5)	
竹下通りスクエア	不動産	東京都渋谷区神宮前一丁目16番4号	所有権	1,488.11	6,360	6,283	(注5)	
合計				(1,394,443.31)	393,280	317,202	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、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) 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) 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 2021年7月1日 至 2021年12月31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	6.5
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	1.0
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	671	5.9
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	0.7
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	3.3
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	1.0
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)	375	3.3
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	173	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	3.3
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	1.4
池袋スクエア		8,863.86	4	株式会社 ラウンドワン	100.0	676	5.9
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	1.8
三井ショッピングパ ーク ららぽーと新三郷		(149,030.16)	1 (3)	三井不動産 株式会社	100.0 (100.0)	970	8.5
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）		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8)	(注8)
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8)	(注8)
サミットストア 東長崎店（底地）		3,952.10	1	(注8)	100.0	(注8)	(注8)
池袋グローブ		(4,411.98)	1 (2)	三井不動産 株式会社	100.0 (100.0)	(注8)	(注8)
銀座5丁目グローブ	568.49	2	(注8)	100.0	(注8)	(注8)	
竹下通りスクエア	1,488.11	1	株式会社三越伊勢丹	100.0	(注8)	(注8)	
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	759	6.7

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31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)
ブランチ博多パビヨン ガーデン	その他地方都市	19,894.65	1	大和リース 株式会社	100.0	(注8)	(注8)
ベルタウン 丹波口駅前店		11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	0.7
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	6.8
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8)	(注8)
フレスポ鳥栖(底地)		79,447.76	1	大和リース 株式会社	100.0	118	1.0
ゆめタウン広島		122,169.26	1	株式会社イズミ	100.0	745	6.5
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8)	(注8)
三井ショッピングパー クららぼーと磐田		136,136.15	1	三井不動産 株式会社	100.0	600	5.3
VIORO		(5,518.88)	1 (49)	東京建物株式会社	100.0 (94.5)	466	4.1
洛北阪急スクエア		46,750.90	1	株式会社エイチ・ ツー・オー商業開 発	100.0	311	2.7
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8)	(注8)
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8)	(注8)
栄グローブ		4,574.33	1	株式会社 ITXジャパン	100.0	(注8)	(注8)
心斎橋MGビル(注7)		1,509.47	2	ギャップジャパン 株式会社	100.0	(注8)	(注8)
TENJIN216		866.27	4	—(注9)	83.2	59	0.5
ララシャンス HIROSHIMA迎賓館 (底地)	7,467.58	1	アイ・ケイ・ケイ ホールディングス 株式会社(注10)	100.0	(注8)	(注8)	
合 計		(1,393,948.17)	48 (112)	—	100.0 (100.0)	11,401	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。ただし、コストコホールセール新三郷倉庫店(底地)については、土地使用賃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。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、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みをいいます。

(注7) 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。

(注8) 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9) 該当テナントがないため「—」と記載しています。

(注10) 2021年11月1日付で持株会社体制への移行に伴う吸収分割により、アイ・ケイ・ケイ株式会社からアイ・ケイ・ケイホールディングス株式会社に商号を変更しています。

## 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 2021年7月1日 至 2021年12月31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	295	92	44	1	6	146	4	446	592
イオンモール茨木	759	753	6	277	95	20	0	8	149	2	482	631
ブランチ博多 パピヨンガーデン（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	237
上池台東急ストア	53	53	—	14	5	1	0	—	6	0	38	45
ベルタウン丹波口駅前店	84	84	—	22	9	2	0	0	10	—	62	72
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	394	90	23	0	135	144	—	379	523
サミットストア 滝野川紅葉橋店	99	99	—	38	6	3	0	16	12	—	60	73
ホームセンターコーナン広島 皆実町店（底地）（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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	244	86	19	0	—	138	—	500	639
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	112	112	—	18	8	2	0	—	6	0	94	100
三井アウトレットパーク 入間	671	671	0	290	44	14	1	16	213	0	380	593
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）	79	79	0	5	4	—	0	1	—	—	73	73
Desigual Harajuku	66	66	—	17	9	2	0	1	3	0	48	52
イトーヨーカドー東大和店	380	380	—	118	39	8	0	8	60	0	261	322
イオンタウン田無芝久保	114	114	—	28	10	2	0	1	12	0	86	99
ドン・キホーテ 福岡天神本店（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	93
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	600	600	0	442	66	15	0	88	269	0	158	427
ギンザ・グラッセ	375	373	2	217	53	60	0	4	55	44	158	213
志村ショッピングセンター	173	173	0	47	15	4	0	0	27	0	125	152
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	370	370	—	178	35	8	0	12	120	0	192	313
サミットストア 横浜岡野店（底地）	155	148	7	11	11	—	0	—	—	—	144	144
VIORO	466	447	18	330	48	118	0	26	55	80	135	191
洛北阪急スクエア	311	311	—	139	38	7	0	3	90	0	171	262
池袋スクエア	676	673	2	276	46	66	0	4	121	36	399	521
コーナン川崎 小田栄モール（底地）	208	208	0	21	21	0	0	—	—	0	186	186
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	970	970	0	385	65	34	1	37	237	9	585	822

不動産等の名称	当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31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				
心齋橋スクエア（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	168
コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	93
コジマ×ビックカメラ那覇店（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	70
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2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	76
栄グローブ（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	289
サミットストア 東長崎店（底地）（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	28
池袋グローブ（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	405
心齋橋MGビル（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	99
TENJIN216	59	59	0	25	5	6	0	0	10	2	33	44	
ララシャンズ HIROSHIMA 迎賓館（底地）（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26
銀座5丁目グローブ（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	96
竹下通りスクエア（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	135
合計	11,401	11,355	46	4,435	1,124	578	10	378	2,122	220	6,966	9,088	

(注1) NOI=賃貸事業利益+減価償却費

(注2) 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。

### （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
イオンモール 茨木	大阪府 茨木市	店舗棟 シネマルーフトップ 空調更新工事	自 2022年1月 至 2022年5月	147	—	—
ドン・キホーテ 福岡天神本店	福岡県 福岡市	EHP 空調更新工事	自 2022年3月 至 2022年4月	74	—	—
イオンモール 茨木	大阪府 茨木市	店舗棟 ファン更新工事(3期)	自 2022年2月 至 2022年6月	36	—	—
その他の資本的支出				197	—	—
合計				454	—	—

#### 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178百万円であり、当期の費用に区分された修繕費378百万円と合わせ、合計557百万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）
イオンモール 茨木	大阪府 茨木市	店舗棟 ファン更新工事(2期)	自 2021年10月 至 2021年12月	41
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県 名古屋市	外壁改修工事 (1期追加変更含む)	自 2021年7月 至 2021年12月	30
イオンモール 茨木	大阪府 茨木市	店舗棟 非常放送設備更新工事	自 2021年11月 至 2021年11月	22
その他の資本的支出				83
合計				178

#### 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 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日
当期首積立金残高	600百万円	600百万円	600百万円	700百万円	700百万円
当期積立額	—	—	100百万円	—	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	600百万円	600百万円	700百万円	700百万円	700百万円

#### （4）投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産

投資不動産物件及び信託不動産以外に当期末日現在本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。