

## 平成 28 年 12 月期 決算短信 (REIT)

平成 29 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	上場取引所 東
コード番号	8964	U R L <a href="http://www.frontier-reit.co.jp/">http://www.frontier-reit.co.jp/</a>
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名) 永田 和一

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) 田中 浩
問合せ先責任者	(役職名) 取締役財務部長	(氏名) 海藤 明子
	TEL 03 (3289) 0440	

有価証券報告書提出予定日 平成 29 年 3 月 29 日 分配金支払開始予定日 平成 29 年 3 月 7 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. 平成 28 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 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	%
28 年 12 月期	10,022	△0.3	5,379	10.6	5,050	13.0	4,911	9.9
28 年 6 月期	10,051	0.1	4,864	△6.8	4,468	△7.1	4,467	△7.1

	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	%	%	%
28 年 12 月期	9,902	3.2	1.9	50.4
28 年 6 月期	9,007	2.9	1.7	44.5

(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、27 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	%	%
28 年 12 月期	9,903	4,911	0	0	100.0	3.2
28 年 6 月期	9,694	4,808	0	0	107.6	3.1

(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、平成 28 年 6 月期及び平成 28 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÷当期純利益×100)。

(注 2) 平成 28 年 6 月期の 1 口当たり分配金は、平成 28 年 6 月期末処分利益に圧積立金取崩額 340 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。

## (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
28年12月期	274,263	151,691	55.3	305,829
28年6月期	267,353	151,587	56.7	305,620

## (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
28年12月期	6,311	△15,537	2,729	12,462
28年6月期	15,898	△4,238	△3,029	18,958

## 2. 平成29年6月期の運用状況の予想 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
29年6月期	9,958	△0.6	5,203	△3.3	4,870	△3.6	4,869	△0.9	9,800	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 9,800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100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<br>(自己投資口を含む) | 平成28年12月期 | 496,000口 | 平成28年6月期 | 496,000口 |
| ② 期末自己投資口数                   | 平成28年12月期 | 0口       | 平成28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、27ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

## ※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

## ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、9ページ記載の「平成29年6月期 運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近（平成28年6月期）の有価証券報告書（平成28年9月28日提出。以下同じです。）及び臨時報告書（平成29年1月4日提出。以下同じです。）における記載から重要な変更がないため省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近（平成28年6月期）の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 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、平成16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（2）において同じです。）を投資対象とする「商業施設特化型REIT」です。本投資法人は、平成28年12月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から12年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計32物件の不動産等（取得価格総額289,088百万円（注2））を運用しています。また、平成26年1月1日を効力発生日とした投資口1口につき2口の割合による投資口の分割に伴い、平成28年12月31日現在の発行済投資口の総口数は、496,000口となっています。

（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。

##### B. 投資環境と運用実績

わが国経済は、個人消費及び民間設備投資は力強さを欠くものの、アベノミクスの取組の下で雇用・所得環境が改善し緩やかな回復基調を続けています。今後については、政府による「未来への投資を実現する経済対策」など政策の推進等により経済の好循環が進展し、民需を中心とした景気回復を遂げることが期待されます。一方で、米国のトランプ新政権のスタート、中国・新興国の景気変動リスク及び欧州各国での選挙等による世界経済の不確実性の高まりや金融市場の変動の影響に留意する必要があります。

小売環境については、天候不順や景気の先行き不透明感による消費マインドの慎重化及びインバウンド消費の減速等の影響もあり、高額商品や衣料品等に弱めの動きがあるものの、全般的には雇用・労働環境

の改善が下支えとなり底堅く推移しています。

不動産市場については、銀座地区の公示地価が過去最高を記録するなど、節税対策や低金利を背景に今まで以上に様々な資金が流入したことが期待利回りの低下を招き、物件取得競争は激しさを増しています。

上記のような外部環境の下、本投資法人は当期も安定的かつ強固な収益基盤を構築すべく運用を行い、ポートフォリオの質と収益性、安定性の維持向上に努めました。当期は、強固なスポンサーパイプラインを活用して「三井ショッピングパークららぽーと新三郷（本体棟）」の共有持分50%を追加取得し、前期の「ジョイフルタウン岡山」売却による収益減をカバーするとともに、ポートフォリオ強化を実現いたしました。また、「（仮称）ホームセンターコーナン広島市皆実町店（底地）」（平成28年8月1日より「スポーツクラブネサンス広島」から「（仮称）ホームセンターコーナン広島市皆実町店（底地）」へ名称変更しています。以下同じです。）においては旧テナントとの定期建物賃貸借契約の終了に伴い新規テナントとの間で新規契約を締結し、建物を保有しない底地としての運用に変更しました。

その結果、当期末日現在において本投資法人が所有する不動産等は32物件、取得価格の合計は2,890億円となっています。

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。

### C. 資金調達の概要

当期は、新規物件の取得に伴う新規借入れ及び手元資金の活用による既存借入金返済を行ったほか、有利子負債の長期化及び資金調達手段の多様化を図るため、投資法人債の発行を行いました。この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金5,000百万円、長期借入金78,400百万円及び本投資法人債券3,000百万円の合計86,400百万円となっています。なお、当期末日現在の有利子負債比率は29.6%となり、J-REIT全銘柄のなかでも最低水準を維持しています。

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、平成18年12月26日付でスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）から、平成21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、平成27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けを取得しています。

当期末日現在の格付けの概要は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	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
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA	安定的

### D. 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10,022百万円、営業利益は5,379百万円となり、経常利益は5,050百万円、当期純利益は4,911百万円となりました。

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9,903円となりました。

## ② 次期の見通し

## A. 今後の運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していくことを基本方針として運用してきました。この基本方針に基づき、次期以降も更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、保守的かつ効率的な財務運営を行います。

## (イ) 今後の投資方針と成長戦略

## (i) 収益基盤の安定化に向けた外部成長戦略

外部成長による収益基盤の安定化のため、多様な外部成長リソースを活用し、中長期的に競争力を有する物件への選別投資を行い、多様化・分散化されたポートフォリオを構築するとともに、その更なる成長及び質の向上を図ります。

なお、本投資法人と本資産運用会社及び三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）は、平成26年2月14日付で物件売却に関する基本合意書（三井ショッピングパークららぽーと新三郷）を締結しています。同合意書に基づき、本投資法人は平成27年4月1日付にて三井ショッピングパークららぽーと新三郷の共有持分（持分割合16%）を取得し、さらに平成28年8月10日付にて三井ショッピングパークららぽーと新三郷の共有持分（持分割合50%）を追加取得しました。平成29年2月15日現在、本投資法人に対し、同合意書に基づき、共有持分34%について、平成29年3月31日までの優先交渉期間が付与されています。

物件の名称	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	持分割合	取得(予定)日	取得 (予定) 価格 (百万円)	優先交渉期間
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (本体棟)	85,153.29	136,161.36	16%	平成27年4月1日	4,740	—
			50%	平成28年8月10日	15,100	—
			34%	未定	未定	平成29年 3月31日まで

## ① 選別投資による外部成長

商業施設の評価は、商業施設の商圈人口、交通状況といった地理的要素、施設の築年数や建物の状況といったハード面、商業施設としての完成度やテナント信用力などのソフト面といった物件固有の要素に加え、商圈内における競合関係や優位性、商圈特性や消費者選好とのマッチング、今後の消費動向といった多岐にわたる要素に影響されます。本投資法人は、このような様々な要素を適切に見極めた上で、中長期的に競争力を有する、いわゆる地域一番店や特筆すべき性格を有する物件と、今後地域一番店や特筆すべき性格を有する物件になりうる物件を中心に取得し、選別投資を行っていきます。

## ② 資産規模の拡大による安定的な収益基盤の構築

当期末日現在、本投資法人の資産規模は289,088百万円（取得価格総額）に達しており、中長期的に安定した分配金を配当していくための収益基盤の構築を進めてきました。今後も各物件の老朽化や環境の変化に対応し、将来にわたりポートフォリオの競争力の維持・向上を図っていくために、大規模リニューアル、再開発及び資産の入替え等の対応が必要となる可能性があります。戦略的かつ機動的にこれらの対応を実施しながら、ポートフォリオに与えるその影響を限定的なものとするために、資産規模の更なる拡大を図り、収益基盤の一層の安定化を目指します。

## ③ 多様な外部成長リソースと持続的な安定成長のための成長サイクル

本投資法人は、引き続き本資産運用会社のスポンサーである三井不動産の商業施設開発力を活用した外部成長を目指すと同時に、三井不動産及び本資産運用会社の情報収集力に基づき三井不動産以外の第三者からの物件取得も積極的に行うことによって、多様な外部成長リソースを活用した外部成長を図っていきます。また、取得に際しては法令及び本投資法人における利益相反対策ルールを遵守し、適切な適時情報開示を行います。

## ④ ポートフォリオの多様化と分散化

本投資法人は、リージョナル SC 及びアウトレットモールといった広域商圏を対象とした大規模ショッピングセンターを中心に、コミュニティ SC、ネイバーフッド SC、食品スーパー及び都心型商業施設など幅広い商圏特性を有する多様な物件タイプへの分散投資により、多様化されたポートフォリオの構築を進めてきました。

また、本投資法人は、これまで首都圏を中心として日本全国の中核都市に所在する物件に投資を行い、地域分散を進めてきましたが、今後は、近年の都市部への人口シフト傾向を鑑み、全国の都市部に所在する物件を中心に分散投資を行い、ポートフォリオの更なる都市部シフトを図っていきます。今後も信用力の高いテナントを中心としつつ特定のテナントのクレジットリスクに偏ることのないようテナント分散にも配慮しながら、ポートフォリオに与える影響のプラス面・マイナス面を総合的に判断し、物件の取得を行うことにより、多様化・分散化されたポートフォリオの質と収益性及び安定性の更なる維持・向上を図ります。

## (ii) 外部環境及び内部環境の変化への対応

本投資法人は、これまでの外部成長による収益基盤の安定化に加え、環境の変化へ対応することにより、中長期にわたる安定的な収益を確保しながら投資主価値の最大化を目指します。

## ① 経済成長に連動した収益の取り込み

本投資法人は、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ながら、売上歩合賃料の導入されている物件や、テナント入替えや賃料改定等による賃貸収益の増加が見込める比較的契約年数の短い物件の割合を高めていく方針ですが、既存物件においても将来のアップサイドが期待できる物件に関しては、歩合賃料を組み込んだ契約に変更するなど、今後期待される経済成長に連動した収益の取り込みを図り、中長期にわたる収益基盤の維持・向上を図ります。

## ② 戦略的なリニューアルによる資産価値の向上とポートフォリオの再構築

各物件の経年劣化や競合施設の出現などの変化に機動的に対応するため、本投資法人は、戦略的かつ効果的な CAPEX 投資及び大規模なリニューアルや建て替えを計画し、実行することで、各物件の施設競争力及び資産価値の維持・向上を図ります。一方、経年劣化等による修繕費や CAPEX 投資の増大によりキャッシュ・フローが低下し今後改善が見込めない施設又は、テナント退去リスクや賃料減額リスクなどの不確実性を有する施設に関しては必要に応じて戦略的な物件の入替えを行い、ポートフォリオの再構築を行うことにより更なる安定性の維持・向上を目指します。

## (iii) 三井不動産グループの商業施設運営管理ノウハウを活用した資産価値の維持・向上

本投資法人のポートフォリオは、当期末日現在において 100.0%の稼働率であり、賃貸収入も安定的に推移しています。これは、ポートフォリオを構成する物件の多くが長期固定の賃貸借契約を締結していることに加え、それぞれの商圏内において中長期的に高い競争力を有する、いわゆる地域一番店や特筆すべき性格を有する物件を中心としていることが大きな要因であると考えています。ただし、商業施設の競争力を中長期的に維持していくには、商圏動向や建物の状況だけ

ではなく、多種多様な要素を把握した上で、内外環境の変化への適切な対応を実施する必要があるため、商業施設の運営管理についての非常に高い専門性が求められます。

本投資法人は、底地のみを保有している物件を除く全物件において、三井不動産との間でSCマネジメント契約を締結する等により、取引関係を構築することを通じて（注）、商業施設の運営管理に関して日本有数の実績をもつ企業グループである三井不動産及びその連結子会社（以下「三井不動産グループ」といいます。）のサポートを受けられる体制を構築しています。「SCマネジメント」とは、プロパティマネジメント業務を包含する、商業施設における総合的なマネジメント業務であり、以下のような専門性の高い業務を提供するものです。

（注）三井不動産は、SCマネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専業の会社であるフロンティアリートSCマネジメント株式会社に再委託しています。

- 商圏や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握分析、テナント動向の把握
- 運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント
- テナントのリーシング・契約管理・窓口業務
- 資産保全、管理会社等の監督・契約管理

本投資法人は、引き続きSCマネジメント委託先の三井不動産グループが有する商業施設運営管理ノウハウを活用し、内外の環境の変化を適切に把握し対処することで、現在のポートフォリオの質と収益性及び安定性の更なる維持・向上を目指します。

#### （ロ）財務戦略

本投資法人は保守的な財務運営を行うことを基本方針とします。借入期間が長期かつ固定金利である借入金等とテナントから預託された敷金保証金の有効活用によって、より安定的な財務基盤の構築を図ります。

本投資法人は、主として借入金等の有利子負債にテナントから預託される敷金保証金を加えた負債比率を保守的な水準で維持することにより、安定性の高い財務基盤のマネジメントを継続していきます。借入金等の有利子負債については、リファイナンスリスクや金利変動リスクに配慮して、長期負債比率の適切なマネジメントに留意するとともに、借入期間の長期化、金利の固定化、返済期限の分散化等を考慮し、最適な資金調達手段を検討します。

また、今後の資金需要、投資口価格の推移及び債券市場環境等を総合的に勘案しながら、新投資口及び投資法人債の発行についても検討していきます。

## B. 運用状況の見通し

第26期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）の運用状況については、営業収益9,958百万円、営業利益5,203百万円、経常利益4,870百万円、当期純利益4,869百万円、1口当たり分配金9,800円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、9ページ記載の「平成29年6月期 運用状況の予想の前提条件」に記載しています。

（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でのものであり、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。

## C. 決算後に生じた重要な事実

### 投資法人の関係法人の異動

第25期（自平成28年7月1日至平成28年12月31日）の末日から過去3年間において、新三郷デベロップメント・スリー特定目的会社との間で本投資法人が不動産等（不動産、不動産の賃借権又は地上権をいいます。以下同じです。）を信託する信託の受益権（以下「不動産等信託受益権」といいます。）の取得の対価として支払いを行った金額の合計額は、同期間中に本投資法人が不動産等及び不動産等信託受益権の取得及び譲渡の対価として支払い、又は受領した金額の合計額の20%以上に相当するものとなったため、新三郷デベロップメント・スリー特定目的会社が、平成29年1月1日付で、特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）に該当することとなりました。



**平成29年6月期 運用状況の予想の前提条件**

	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年2月15日現在保有している運用資産（計32物件）について、平成29年6月期末（平成29年6月30日）まで運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）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、保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年2月15日現在の発行済投資口数の総口数である496,000口を前提としています。</li> </ul>
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年2月15日現在、86,400百万円の借入金等残高があります。</li> <li>平成29年6月30日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>平成29年6月期末（平成29年6月30日）時点の負債比率（※）は約42%となる見込みです。</li> </ul> <p>（※）負債比率＝（借入金等＋敷金保証金－使途制限のない現預金）÷（総資産残高－使途制限のない現預金）</p>
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、平成29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> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である上記運用資産に係る賃貸事業費用（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> <li>修繕費については、工事計画をもとに平成29年6月期中に必要と想定される額を費用として計上しています。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、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に計上しますが（平成29年6月期：1,046百万円）、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>減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（平成29年6月期：2,120百万円）。</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について、333百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金	<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>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> <li>圧縮積立金の取り崩しは行わないことを前提としています。</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>

	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,602,559	9,411,665
信託現金及び信託預金	※1 5,782,932	※1 3,487,126
営業未収入金	130,962	139,815
前払費用	32,995	37,928
繰延税金資産	18	12
その他	5,051	364,517
流動資産合計	19,554,519	13,441,066
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,951,243	55,768,092
減価償却累計額	△ 15,789,650	△ 16,758,376
建物(純額)	※1 40,161,592	※1 39,009,716
構築物	1,152,082	1,125,399
減価償却累計額	△ 685,387	△ 699,460
構築物(純額)	※1 466,694	※1 425,939
工具、器具及び備品	33,105	57,578
減価償却累計額	△ 22,891	△ 24,358
工具、器具及び備品(純額)	※1 10,213	※1 33,219
土地	※1 72,921,941	※1 72,924,783
信託建物	45,396,095	49,924,442
減価償却累計額	△ 14,615,237	△ 15,629,400
信託建物(純額)	※1 30,780,858	※1 34,295,042
信託構築物	756,268	844,607
減価償却累計額	△ 407,102	△ 434,874
信託構築物(純額)	※1 349,165	※1 409,732
信託機械及び装置	669,558	669,558
減価償却累計額	△ 379,123	△ 413,113
信託機械及び装置(純額)	※1 290,435	※1 256,444
信託工具、器具及び備品	51,978	58,358
減価償却累計額	△ 19,563	△ 22,709
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 32,415	※1 35,649
信託土地	※1 102,727,034	※1 113,359,080
信託建設仮勘定	-	1,764
有形固定資産合計	247,740,351	260,751,373
無形固定資産		
その他	1,933	1,531
無形固定資産合計	1,933	1,531
投資その他の資産		
長期前払費用	26,122	16,102
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
投資その他の資産合計	56,522	46,502
固定資産合計	247,798,807	260,799,407
繰延資産		
投資法人債発行費	-	22,797
繰延資産合計	-	22,797
資産合計	267,353,326	274,263,271

(単位：千円)

	前期 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	760,884	646,462
短期借入金	3,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,440,000	9,000,000
未払金	80,870	25,886
未払費用	272,355	248,194
未払法人税等	907	848
未払消費税等	305,025	114,710
前受金	1,099,339	1,048,221
預り金	37,967	3,500
その他	32,400	32,400
流動負債合計	13,029,749	16,120,224
固定負債		
投資法人債	-	3,000,000
長期借入金	68,400,000	69,400,000
預り敷金及び保証金	※1 18,176,024	※1 17,950,050
信託預り敷金及び保証金	※1 16,137,245	※1 16,082,554
その他	22,530	19,046
固定負債合計	102,735,800	106,451,652
負債合計	115,765,550	122,571,876
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	528,821	188,321
任意積立金合計	528,821	188,321
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,468,024	4,912,142
剰余金合計	4,996,845	5,100,463
投資主資本合計	151,587,776	151,691,395
純資産合計	※2 151,587,776	※2 151,691,395
負債純資産合計	267,353,326	274,263,271

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日		自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,989,956	※1	9,893,299
その他賃貸事業収入	※1	61,574	※1	129,547
営業収益合計		10,051,530		10,022,847
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,152,255	※1	4,083,732
不動産等売却損	※2	469,963		-
資産運用報酬		416,121		428,837
資産保管手数料		13,404		13,367
一般事務委託手数料		24,485		22,042
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		104,614		89,185
営業費用合計		5,187,445		4,643,766
営業利益		4,864,085		5,379,081
営業外収益				
受取利息		401		17
有価証券利息		136		6
未払分配金戻入		2,609		2,423
その他		519		1,391
営業外収益合計		3,667		3,839
営業外費用				
支払利息		358,792		317,905
投資法人債利息		9,967		2,153
投資法人債発行費償却		1,024		127
その他		29,091		12,573
営業外費用合計		398,876		332,759
経常利益		4,468,876		5,050,160
特別損失				
固定資産除却損		-		137,453
特別損失合計		-		137,453
税引前当期純利益		4,468,876		4,912,707
法人税、住民税及び事業税		982		858
法人税等調整額		△ 5		5
法人税等合計		977		864
当期純利益		4,467,899		4,911,842
前期繰越利益		124		300
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		4,468,024		4,912,142

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	528,821	528,821	4,808,844	5,337,665	151,928,597	151,928,597
当期変動額							
剰余金の配当				△ 4,808,720	△ 4,808,720	△ 4,808,720	△ 4,808,720
当期純利益				4,467,899	4,467,899	4,467,899	4,467,899
当期変動額合計	-	-	-	△ 340,820	△ 340,820	△ 340,820	△ 340,820
当期末残高	146,590,931	528,821	528,821	4,468,024	4,996,845	151,587,776	151,587,776

当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28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	528,821	528,821	4,468,024	4,996,845	151,587,776	151,587,776
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△ 340,500	△ 340,500	340,500	-	-	-
剰余金の配当				△ 4,808,224	△ 4,808,224	△ 4,808,224	△ 4,808,224
当期純利益				4,911,842	4,911,842	4,911,842	4,911,842
当期変動額合計	-	△ 340,500	△ 340,500	444,118	103,618	103,618	103,618
当期末残高	146,590,931	188,321	188,321	4,912,142	5,100,463	151,691,395	151,691,395

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 年 6 月 30 日	自 平成 28 年 7 月 1 日 至 平成 28 年 12 月 31 日
	円	円
I 当期未処分利益	4,468,024,102	4,912,142,822
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	340,500,000	—
III 分配金の額	4,808,224,000	4,911,888,000
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(9,694)	(9,903)
IV 次期繰越利益	300,102	254,822

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 4,808,224,000 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 4,911,888,000 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 平成28年1月1日		自 平成28年7月1日	
	至 平成28年6月30日		至 平成28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	4,468,876		4,912,707	
減価償却費	2,157,685		2,156,414	
投資法人債発行費償却	1,024		127	
受取利息	△ 538		△ 23	
支払利息	368,759		320,058	
固定資産除却損	—		137,453	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	43,315		△ 3,844	
前払費用の増減額 (△は増加)	17,264		5,086	
営業未払金の増減額 (△は減少)	96,352		△ 171,546	
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 1,246		3,249	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 26,746		△ 190,314	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—		△ 364,517	
前受金の増減額 (△は減少)	△ 7,624		△ 54,620	
信託有形固定資産の売却による減少額	9,108,414		—	
その他	43,184		△ 88,316	
小計	16,268,723		6,661,914	
利息の受取額	572		66	
利息の支払額	△ 370,038		△ 349,131	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 776		△ 917	
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,898,481		6,311,931	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有価証券の取得による支出	△ 400,000		△ 400,000	
有価証券の償還による収入	400,000		400,000	
有形固定資産の取得による支出	△ 2,000,114		△ 17,719	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 30,988		△ 15,229,616	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 278,959		△ 297,408	
預り敷金及び保証金の受入による収入	153,450		71,435	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,162,726		△ 517,017	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	54,945		462,326	
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	25,895		△ 9,290	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,238,497		△ 15,537,291	
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	13,000,000		65,000,000	
短期借入金の返済による支出	△ 13,000,000		△ 63,000,000	
長期借入れによる収入	6,900,000		7,000,000	
長期借入金の返済による支出	△ 120,000		△ 4,440,000	
投資法人債の発行による収入	—		3,000,000	
投資法人債の償還による支出	△ 5,000,000		—	
投資法人債発行費の支出	—		△ 22,313	
分配金の支払額	△ 4,809,653		△ 4,808,317	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,029,653		2,729,369	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,630,330		△ 6,495,990	
現金及び現金同等物の期首残高	10,328,083		18,958,414	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,958,414		※1 12,462,423	



**（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>(a) 建物</td> <td>3～39年</td> </tr> <tr> <td>(b) 構築物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>(c) 機械及び装置</td> <td>8～14年</td> </tr> <tr> <td>(d) 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>	(a) 建物	3～39年	(b) 構築物	2～47年	(c) 機械及び装置	8～14年	(d) 工具、器具及び備品	3～15年
(a) 建物	3～39年								
(b) 構築物	2～47年								
(c) 機械及び装置	8～14年								
(d) 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決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初年度の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</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> <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>	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								
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> <p>① 信託現金及び信託預金</p>								

	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 (平成 28 年 6 月 30 日)	当期 (平成 28 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	7,924,645 千円	7,728,756 千円
構築物	78,579 千円	72,363 千円
工具、器具及び備品	1,076 千円	786 千円
土地	19,466,393 千円	19,466,393 千円
信託建物	13,815,350 千円	13,429,055 千円
信託構築物	160,426 千円	151,051 千円
信託機械及び装置	42,150 千円	36,155 千円
信託工具、器具及び備品	11,559 千円	10,467 千円
信託土地	17,772,884 千円	17,772,884 千円
合計	59,653,493 千円	59,048,342 千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成 28 年 6 月 30 日)	当期 (平成 28 年 12 月 31 日)
預り敷金及び保証金	6,759,701 千円	6,514,407 千円
信託預り敷金及び保証金	11,004,027 千円	10,496,045 千円
合計	17,763,728 千円	17,010,452 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 (平成 28 年 6 月 30 日)	当期 (平成 28 年 12 月 31 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 (平成 28 年 6 月 30 日)	当期 (平成 28 年 12 月 31 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 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 年 6 月 30 日		自 平成 28 年 7 月 1 日 至 平成 28 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	9,989,956		9,893,299	
その他賃貸事業収入	61,574	10,051,530	129,547	10,022,847
不動産賃貸事業収益合計		10,051,530		10,022,847
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	510,199		471,704	
公租公課	1,076,725		997,512	
損害保険料	12,863		13,291	
修繕費	150,814		200,864	
減価償却費	2,157,685		2,156,414	
その他賃貸事業費用	243,967	4,152,255	243,945	4,083,732
不動産賃貸事業費用合計		4,152,255		4,083,732
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,899,275		5,939,114

## ※2 不動産等売却損の内訳

前期(自平成 28 年 1 月 1 日 至平成 28 年 6 月 30 日)

(単位:千円)

## ジョイフルタウン岡山

不動産等売却収入	8,685,000
不動産等売却原価	9,108,414
その他売却費用	46,549
不動産等売却損	469,963

当期(自平成 28 年 7 月 1 日 至平成 28 年 12 月 31 日)

該当事項ありません。

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期		当期	
	自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 年 6 月 30 日		自 平成 28 年 7 月 1 日 至 平成 28 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		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		当期	
	自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 年 6 月 30 日		自 平成 28 年 7 月 1 日 至 平成 28 年 12 月 31 日	
現金及び預金	13,602,559 千円		9,411,665 千円	
信託現金及び信託預金	5,782,932 千円		3,487,126 千円	
使途制限付信託預金 (注)	△427,077 千円		△436,368 千円	
現金及び現金同等物	18,958,414 千円		12,462,423 千円	

(注) テナントから預かっている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金

(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
	(平成 28 年 6 月 30 日)	(平成 28 年 12 月 31 日)
1 年内	24,293,008 千円	24,916,636 千円
1 年超	69,661,799 千円	69,730,868 千円
合計	93,954,808 千円	94,647,505 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

平成28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	13,602,559	13,602,559	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,782,932	5,782,932	—
資産計	19,385,491	19,385,491	—
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	7,440,000	7,506,456	66,456
(3) 投資法人債	—	—	—
(4) 長期借入金	68,400,000	70,119,717	1,719,717
(5) 預り敷金及び保証金	9,198,445	9,151,254	△47,191
(6) 信託預り敷金及び保証金	3,073,626	3,186,406	112,779
負債計	91,112,072	92,963,834	1,851,761
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

平成28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	9,411,665	9,411,665	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,487,126	3,487,126	—
資産計	12,898,791	12,898,791	—
(1) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,064,146	64,146
(3) 投資法人債	3,000,000	2,964,450	△35,550
(4) 長期借入金	69,400,000	69,919,996	519,996
(5) 預り敷金及び保証金	8,942,868	8,785,015	△157,853
(6) 信託預り敷金及び保証金	2,565,645	2,632,864	67,219
負債計	97,908,513	98,366,473	457,959
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 (平成 28 年 6 月 30 日)	当期 (平成 28 年 12 月 31 日)
預り敷金及び保証金※	8,977,578	9,007,182
信託預り敷金及び保証金※	13,063,618	13,516,909
合計	22,041,197	22,524,091

※これらのうち、預り敷金及び信託預り敷金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

## (注 3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成 28 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	13,602,559	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,782,932	—	—	—	—	—
合計	19,385,491	—	—	—	—	—

当期(平成 28 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	9,411,665	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,487,126	—	—	—	—	—
合計	12,898,791	—	—	—	—	—

## (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(平成 28 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	3,000,000	—	—	—	—	—
1 年内返済予定の長期借入金	7,440,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	15,500,000	4,700,000	12,000,000	6,000,000	30,200,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	39,706	—
信託預り敷金及び保証金	503,000	503,000	503,000	503,000	503,000	503,000
合計	11,038,295	16,098,295	5,298,295	12,598,295	6,542,706	30,703,000

当期(平成 28 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	5,000,000	—	—	—	—	—
1 年内返済予定の長期借入金	9,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,000,000
長期借入金	—	11,700,000	9,000,000	9,000,000	6,500,000	33,200,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	87,354	—	—
信託預り敷金及び保証金	503,000	503,000	503,000	503,000	503,000	—
合計	14,598,295	12,298,295	9,598,295	9,590,354	7,003,000	36,200,000

(有価証券関係)

前期(平成 28 年 6 月 30 日)及び当期(平成 28 年 12 月 31 日)において、該当事項はありません。

(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(平成28年6月30日)及び当期(平成28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(平成28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	10,300,000	10,300,000	※	—

※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(平成28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	10,300,000	10,300,000	※	—

※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。)

(関連当事者との取引)

1.親会社及び法人主要投資主等

前期(平成28年6月30日)及び当期(平成28年12月31日)において、該当事項はありません。

2.関連会社等

前期(平成28年6月30日)及び当期(平成28年12月31日)において、該当事項はありません。

3.兄弟会社等

前期(平成28年6月30日)及び当期(平成28年12月31日)において、該当事項はありません。

4.役員及び個人主要投資主等

前期(平成28年6月30日)及び当期(平成28年12月31日)において、該当事項はありません。



（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 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	18千円	12千円
繰延税金資産計	18千円	12千円
繰延税金資産の純額	18千円	12千円

## 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 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
法定実効税率	32.31%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.76%	△31.73%
圧縮積立金取崩額	2.46%	—
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%

（退職給付関係）

前期(平成28年6月30日)及び当期(平成28年12月31日)において、該当事項はありません。

（持分法損益等）

前期(平成28年6月30日)及び当期(平成28年12月31日)において、該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

前期(平成28年6月30日)及び当期(平成28年12月31日)において、該当事項はありません。

（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。

（単位：千円）

	前期 自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	当期 自平成28年7月1日 至平成28年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	257,026,139	247,740,351
期中増減額	△9,285,788	13,009,257
期末残高	247,740,351	260,749,608
期末時価	296,970,000	312,220,000

（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「コジマ×ビックカメラ那覇店」の取得、主な減少額は「ジョイフルタウン岡山」の売却及び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「三井ショッピングパークらぼーと新三郷（本体棟）共有持分50%」の取得、主な減少額は「スポーツクラブネサンス広島」の既存建物解体及び減価償却によるものです。

（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又は調査価格を記載しています。

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。

(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 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 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	2,649,500	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	2,391,064	不動産賃貸事業

当期 (自 平成 28 年 7 月 1 日 至 平成 28 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	2,990,695	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	2,410,548	不動産賃貸事業

## （投資口1口当たり情報）

	前期	当期
	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	自平成28年7月1日 至平成28年12月31日
1口当たり純資産額	305,620円	305,829円
1口当たり当期純利益	9,007円	9,902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
	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	自平成28年7月1日 至平成28年12月31日
当期純利益（千円）	4,467,899	4,911,842
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）	4,467,899	4,911,842
期中平均投資口数（口）	496,000	496,000

## （重要な後発事象）

該当事項はありません。

## （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増減状況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（注1） （百万円）		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
平成24年7月10日	公募増資	31,000	225,000	18,942	127,800	（注2）
平成24年8月8日	第三者割当増資	2,500	227,500	1,527	129,327	（注3）
平成25年3月5日	公募増資	19,500	247,000	16,420	145,748	（注4）
平成25年3月21日	第三者割当増資	1,000	248,000	842	146,590	（注5）
平成26年1月1日	投資口の分割	248,000	496,000	—	146,590	（注6）

（注1）「出資総額」は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631,800円（発行価額611,064円）にて、新規物件の取得資金として行った借入れの返済及びその他の借入れの返済を目的として新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額611,064円にて、借入金の返済に充当すること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4）1口当たり発行価格870,675円（発行価額842,099円）にて、新規物件の取得資金として行った借入れの返済及びその他の借入れの返済を目的として新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額842,099円にて、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6）平成25年12月31日（実質的には平成25年12月30日）を分割の基準日とし、平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

#### 4. 役員の変動

役員の変動につきましては、決定した時点で適時開示します。

#### 5. 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	第 24 期 (平成 28 年 6 月 30 日現在)		第 25 期 (平成 28 年 12 月 31 日現在)	
			保有総額 (注 2)(百万円)	対総資産比率 (注 3)(%)	保有総額 (注 2)(百万円)	対総資産比率 (注 3)(%)
不動産	商業施設	首都圏(注 1)	45,391	17.0	45,008	16.4
		その他地方都市	68,168	25.5	67,384	24.6
信託不動産	商業施設	首都圏(注 1)	84,911	31.8	99,452	36.3
		その他地方都市	49,268	18.4	48,903	17.8
預金その他の資産			19,612	7.3	13,513	4.9
資産合計			267,353	100.0	274,263	100.0

	第 24 期 (平成 28 年 6 月 30 日現在)		第 25 期 (平成 28 年 12 月 31 日現在)	
	金額(注 4) (百万円)	対総資産比率(注 3) (%)	金額(注 4) (百万円)	対総資産比率(注 3) (%)
負債総額	115,765	43.3	122,571	44.7
純資産総額	151,587	56.7	151,691	55.3
資産総額	267,353	100.0	274,263	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みをいいます。

(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 不動産及び信託不動産の概要

不動産及び信託不動産(以下「不動産」及び「信託不動産」を総称して「不動産等」といいます。)の概要は以下のとおりです。

## (不動産及び信託不動産の概要1)

不動産等の名称	資産の種類	帳簿価額 (注1) (百万円)	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	主たる 用途
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	信託受益権	15,661	77,547.22	77,547.22	100.0	7.4	商業施設
イオンモール茨木	信託受益権	14,477	151,092.04	151,092.04	100.0	7.8	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,540	(17,095.47)	(17,095.47)	100.0 (100.0)	2.2	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	1,260	6,640.60	6,640.60	100.0	0.5	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	不動産	1,893	11,176.34	11,176.34	100.0	0.8	商業施設
イオンモール ナゴヤドーム前	不動産	21,111	154,766.57	154,766.57	100.0	7.7	商業施設
サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	2,873	6,455.43	6,455.43	100.0	1.0	商業施設
(仮称) ホームセンターコー ナン広島市皆実町店(底地)	不動産	1,754	6,055.14	6,055.14	100.0	1.0	底地
フレスポ鳥栖(底地)	不動産	3,256	79,447.76	79,447.76	100.0	1.2	底地
ゆめタウン広島	不動産	20,286	122,169.26	122,169.26	100.0	7.4	商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	3,389	5,212.70	5,212.70	100.0	1.1	商業施設
三井アウトレットパーク 入間	不動産	16,573	98,714.90	98,714.90	100.0	6.9	商業施設
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	不動産	2,626	24,019.93	24,019.93	100.0	0.8	底地
Desigual Harajuku	信託受益権	2,906	1,149.12	1,149.12	100.0	0.7	商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	10,060	53,374.72	53,374.72	100.0	3.8	商業施設
イオンタウン 田無芝久保	信託受益権	2,864	8,785.30	8,785.30	100.0	1.1	商業施設
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN(注5)	信託受益権	3,376	4,532.38	4,532.38	100.0	1.5	商業施設
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	不動産	12,058	136,136.15	136,136.15	100.0	6.0	商業施設
ギンザ・グラッセ	信託受益権	12,998	(5,174.62)	(5,174.62)	100.0 (100.0)	4.2	商業施設
志村ショッピングセンター	不動産	4,262	17,126.40	17,126.40	100.0	1.6	商業施設
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	不動産	8,942	63,415.76	63,415.76	100.0	3.7	商業施設
サミットストア横浜岡野店 (底地)	不動産	5,945	14,394.09	14,394.09	100.0	1.5	底地

不動産等の名称	資産の種類	帳簿価額 (注 1) (百万円)	賃貸可能面積 (注 2) (㎡)	賃貸面積 (注 2) (㎡)	稼働率 (注 3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注 4) (%)	主たる 用途
VIORO	信託受益権	9,772	(5,834.27)	(5,729.24)	100.0 (98.2)	5.4	商業施設
カナート洛北	信託受益権	8,067	48,303.21	48,303.21	100.0	2.8	商業施設
池袋スクエア	信託受益権	19,596	8,863.86	8,863.86	100.0	6.9	商業施設
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	不動産	5,084	65,603.50	65,603.50	100.0	2.6	商業施設
コーナン川崎小田栄モール （底地）	信託受益権	7,069	23,393.02	23,393.02	100.0	2.1	底地
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	3,785	6,714.62	6,714.62	100.0 (100.0)	1.5	商業施設
心斎橋スクエア	信託受益権	8,669	1,750.53	1,750.53	100.0	(注 6)	商業施設
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（注 7）	信託受益権	19,788	142,315.54	142,315.54	100.0	4.9	商業施設
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）	信託受益権	3,854	30,292.76	30,292.76	100.0	(注 6)	底地
コジマ×ビックカメラ 那覇店	不動産	1,939	7,301.89	7,301.89	100.0	(注 6)	商業施設
合計		260,749	(1,404,855.10)	(1,404,750.07)	100.0 (100.0)	100.0	

(注 1)「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2)「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おり、「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賃貸面積として括弧書きにて記載し、同賃貸可能面積及び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。

(注 3)「稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、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)「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) 当該不動産等の全体を賃借するテナントより、平成 29 年 10 月 27 日を解約予定日とする解約通知を受領しています。以下同じです。

(注 6) 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 7) 平成 28 年 12 月 31 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。

(不動産及び信託不動産の概要 2)

不動産等の名称	所在地（住居表示）	資産の種類	帳簿価額 (注 2) (百万円)	期末算定価額 (注 3) (百万円)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目 12 番 5 号	信託受益権	15,661	19,200
イオンモール茨木	(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	信託受益権	14,477	23,800
パピヨンプラザ	福岡県福岡市博多区千代一丁目 2 番 7 号 他	信託受益権	4,540	5,260
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目 23 番 5 号	信託受益権	1,260	1,780
ベルタウン丹波口駅前店	(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 1)	不動産	1,893	2,800
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県名古屋市中区東区矢田南四丁目 1 番 19 号	不動産	21,111	25,200
サミットストア滝野川 紅葉橋店	東京都北区滝野川四丁目 1 番 18 号	不動産	2,873	3,560

不動産等の名称	所在地(住居表示)	資産の種類	帳簿価額 (注2) (百万円)	期末算定価額 (注3) (百万円)
(仮称)ホームセンターコーナン広島市皆実町店(底地)	広島県広島市南区皆実町二丁目224番12(注1)	不動産	1,754	2,450
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他(注1)	不動産	3,256	3,050
ゆめタウン広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号	不動産	20,286	21,600
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	東京都杉並区桃井三丁目5番1号	信託受益権	3,389	4,040
三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市宮寺字開発3169番地1他(注1)	不動産	16,573	22,600
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他(注1)	不動産	2,626	2,750
Desigual Harajuku	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	信託受益権	2,906	3,340
イトーヨーカドー 東大和店	東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号	信託受益権	10,060	11,100
イオンタウン 田無芝久保	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	信託受益権	2,864	3,240
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号	信託受益権	3,376	4,730
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市高見丘1200番地他(注1)	不動産	12,058	15,300
ギンザ・グラッセ	東京都中央区銀座三丁目2番15号	信託受益権	12,998	15,000
志村ショッピングセンター	東京都板橋区志村三丁目26番4号	不動産	4,262	5,550
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	埼玉県春日部市南一丁目1番1号	不動産	8,942	11,000
サミットストア横浜岡野店 (底地)	神奈川県横浜市西区岡野二丁目5番1他(注1)	不動産	5,945	6,470
VIORO	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	信託受益権	9,772	12,000
カナート洛北	京都府京都市左京区高野西開町36番地1他(注1)	信託受益権	8,067	9,050
池袋スクエア	東京都豊島区東池袋一丁目14番1号	信託受益権	19,596	24,000
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	広島県広島市西区草津新町二丁目26番1号	不動産	5,084	5,520
コーナン川崎小田栄モール (底地)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番1他(注1)	信託受益権	7,069	8,490
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	埼玉県三郷市新三郷ららシティ二丁目1番1号	不動産	3,785	4,000
心斎橋スクエア	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番20号、21号	信託受益権	8,669	8,910
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番1号	信託受益権	19,788	20,200
コストコホールセール 新三郷倉庫店(底地)	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番7他(注1)	信託受益権	3,854	3,860
コジマ×ビックカメラ 那覇店	沖縄県那覇市宇安謝664番地5、664番地9(注1)	不動産	1,939	2,370
合 計			260,749	312,220

（注1）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2）「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（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。

（不動産及び信託不動産の概要3）

不動産等の名称	地域	第25期（自平成28年7月1日至平成28年12月31日）				
		テナント 総数 （注2） 期末時点 （件）	主要テナント	稼働率 （注3） 期末時点（%）	賃貸事業収入 （注4） 期間中 （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率（注5） （%）
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	首都圏（注1）	1	イオンリテール 株式会社	100.0	742	7.4
上池台東急ストア		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		1	サミット株式会社	100.0	99	1.0
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店		1	株式会社三越伊勢丹 フードサービス	100.0	112	1.1
三井アウトレットパーク入 間		1	三井不動産株式会社	100.0	694	6.9
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）		1	コストコホールセール ジャパン株式会社	100.0	78	0.8
Desigual Harajuku		1	INTS It's not the same Japan 株式会社	100.0	66	0.7
イトーヨーカドー東大和店		1	株式会社 イトーヨーカ堂	100.0	380	3.8
イオンタウン田無芝久保		1	イオンタウン 株式会社	100.0	114	1.1
ギンザ・グラッセ		1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	423	4.2
志村ショッピングセンター		1	サミット株式会社	100.0	158	1.6
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部		1	三井不動産株式会社	100.0	370	3.7
サミットストア横浜岡野店 （底地）		1	サミット株式会社	100.0	154	1.5
池袋スクエア		4	株式会社ラウンドワン	100.0	694	6.9
コーナン川崎小田栄モール （底地）		1	コーナン商事株式会社	100.0	208	2.1
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネック ス		1(2)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	145	1.5
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷		1	三井不動産株式会社	100.0	490	4.9
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）		1	コストコホールセール ジャパン株式会社	100.0	(注6)	(注6)
イオンモール茨木		その他 地方都市	1	イオンリテール 株式会社	100.0	779
パピヨンプラザ	2(16)		大和情報サービス 株式会社	100.0 (100.0)	222	2.2
ベルタウン丹波口駅前店	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	1		イオンリテール 株式会社	100.0	773	7.7
（仮称）ホームセンターコー ナン広島市皆実町店（底地）	1		コーナン商事株式会社	100.0	103	1.0
フレスポ鳥栖（底地）	1		大和リース株式会社	100.0	118	1.2
ゆめタウン広島	1		株式会社イズミ	100.0	745	7.4



不動産等の名称	地域	第 25 期 (自 平成 28 年 7 月 1 日 至 平成 28 年 12 月 31 日)				
		テナント 総数 (注 2) 期末時点 (件)	主要テナント	稼働率 (注 3) 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (注 4) 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注 5) (%)
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	その他 地方都市	1	株式会社 TSUTAYA	100.0	147	1.5
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田		1	三井不動産株式会社	100.0	600	6.0
VIORO		1(49)	東京建物株式会社	100.0 (98.2)	543	5.4
カナート洛北		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	2.8
三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)		1	三井不動産株式会社	100.0	264	2.6
心齋橋スクエア		2	パーバリー・ジャパン 株式会社	100.0	(注 6)	(注 6)
コジマ×ビックカメラ 那覇店		1	株式会社コジマ	100.0	(注 6)	(注 6)
合 計		37(113)		100.0(100.0)	10,022	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) 「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以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) 賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

② 不動産及び信託不動産の損益状況

不動産等の当期の損益状況は、以下のとおりです。

なお、記載している数値はいずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。

不動産等の名称	第 25 期 (自 平成 28 年 7 月 1 日 至 平成 28 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			
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	742	737	4	359	88	37	1	12	214	5	383	597
イオンモール茨木	779	773	5	347	96	17	0	30	201	1	431	632
パピヨンプラザ	222	222	0	96	32	37	0	3	21	1	125	146
上池台東急ストア	53	53	—	44	5	2	0	26	10	0	8	18
バルタウン丹波口 駅前店	84	84	—	21	9	1	0	0	10	—	63	73
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	260	91	15	0	3	148	—	513	662
サミットストア滝野川 紅葉橋店	99	99	—	20	6	1	0	—	12	—	78	90
(仮称) ホームセンターコー ナン広島市皆実町店 (底地) (注 2)	103	11	91	8	7	0	0	—	0	0	94	95

不動産等の名称	第25期（自平成28年7月1日至平成28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			
フレスポ鳥栖（底地）	118	118	0	16	16	—	—	—	—	0	101	101
ゆめタウン広島	745	745	0	247	89	14	0	—	142	—	497	640
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	112	112	—	22	8	2	0	—	11	0	89	101
三井アウトレット パーク入間	694	694	0	289	47	14	1	14	211	0	404	616
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）	78	78	0	7	4	—	—	2	—	—	70	70
Desigual Harajuku	66	66	—	12	7	1	0	—	3	0	53	57
イトーヨーカドー 東大和店	380	380	—	167	41	8	0	2	115	0	212	327
イオンタウン 田無芝久保	114	114	—	32	11	2	0	1	17	0	82	99
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	147	147	—	49	8	6	0	1	32	0	97	130
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	600	600	0	364	71	12	0	13	265	0	236	501
ギンザ・グラッセ	423	423	—	222	42	65	0	6	54	52	200	255
志村ショッピングセンター	158	158	0	63	15	3	0	0	43	0	94	138
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	370	370	—	162	37	7	0	3	112	0	208	320
サミットストア横浜岡野店 （底地）	154	147	7	10	10	—	—	—	—	—	144	144
VIORO	543	524	18	332	39	106	0	12	52	121	210	262
カナート洛北	276	276	—	166	38	7	0	27	92	0	109	202
池袋スクエア	694	694	—	266	40	63	0	0	120	41	427	548
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	264	264	—	176	56	6	2	25	85	—	87	173
コーナン川崎小田栄モール （底地）	208	208	0	20	20	0	—	—	—	0	187	187
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	145	145	0	74	7	13	0	0	34	18	71	105
心斎橋スクエア（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	174
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	490	490	—	157	14	10	1	6	124	0	333	457
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	86
コジマ×ビックカメラ 那覇店（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	71
合計	10,022	9,893	129	4,083	997	471	13	200	2,156	243	5,939	8,095

（注1）NOI＝賃貸事業利益＋減価償却費

（注2）建物の取り壊しに伴う除却損（137,453千円）が発生していますが、当該除却損は、上記賃貸事業費用に含まれていません。

なお、既存建物の解体に伴う費用は、賃借人であるコーナン商事株式会社が負担することから、当該解体費用は、上記賃貸事業費用に含まれていません。

（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。

**(3) 運用資産の資本的支出**

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	空調機更新工事	自 平成 29 年 2 月 至 平成 29 年 3 月	42	—	—
カナート洛北	京都府京都市	防災設備更新工事	自 平成 29 年 5 月 至 平成 29 年 6 月	21	—	—
カナート洛北	京都府京都市	中央監視設備更新工事	自 平成 29 年 5 月 至 平成 29 年 6 月	12	—	—
その他の資本的支出				88	—	—
合計				164	—	—

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 87 百万円であり、当期の費用に区分された修繕費 200 百万円と併せ、合計 288 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）
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	ITV 更新工事	自 平成 28 年 10 月 至 平成 28 年 12 月	24
イオンモール茨木	大阪府茨木市	空調機更新工事	自 平成 28 年 10 月 至 平成 28 年 12 月	22
カナート洛北	京都府京都市	給水ポンプ更新工事	自 平成 28 年 11 月 至 平成 28 年 11 月	9
その他の資本的支出				30
合計				87

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	第 21 期	第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期
	自 平成 26 年 7 月 1 日 至 平成 26 年 12 月 31 日	自 平成 27 年 1 月 1 日 至 平成 27 年 6 月 30 日	自 平成 27 年 7 月 1 日 至 平成 27 年 12 月 31 日	自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 年 6 月 30 日	自 平成 28 年 7 月 1 日 至 平成 28 年 12 月 31 日
当期首積立金残高	400 百万円	400 百万円	400 百万円	400 百万円	400 百万円
当期積立額	—	—	—	—	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	400 百万円	400 百万円	400 百万円	400 百万円	400 百万円

**(4) その他投資資産の主要なもの**

本投資法人が平成 28 年 12 月 31 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	33,000 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。