

2019年12月期 決算短信 (REIT)

2020年2月14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 2020年3月30日 分配金支払開始予定日 2020年3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12月期の運用、資産の状況 (2019年7月1日～2019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	%
2019年12月期	10,505	△0.4	5,777	17.6	5,464	17.0	5,463	17.0
2019年6月期	10,548	1.9	4,914	△9.9	4,668	△9.8	4,667	△8.5

	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12月期	10,696	3.5	1.8	52.0
2019年6月期	9,410	3.1	1.6	44.3

(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、22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12月期	10,526	5,462	—	—	10,526	5,462	99.9	3.4
2019年6月期	9,790	4,855	700	347	10,490	5,203	104.0	3.2

(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、2019年6月期及び2019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)。

(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12月期	308,815	161,575	52.3	311,320
2019年6月期	299,935	151,446	50.5	305,336

(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12月期	7,497	△11,686	3,600	13,616
2019年6月期	11,691	△23,124	15,399	14,205

2. 2020年6月期(2020年1月1日~2020年6月30日)及び2020年12月期(2020年7月1日~2020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
2020年6月期	10,688	1.7	5,778	0.0	5,505	0.8	5,504	0.8	10,600	—
2020年12月期	10,830	1.3	5,795	0.3	5,526	0.4	5,525	0.4	10,640	—

(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)(2020年6月期)10,600円、(2020年12月期)10,640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12月期	519,000口	2019年6月期	496,000口
2019年12月期	0口	2019年6月期	0口

- ② 期末自己投資口数

(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、22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、5ページ記載の「2020年6月期及び2020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.....	7
(1) 貸借対照表.....	7
(2) 損益計算書.....	9
(3) 投資主資本等変動計算書.....	10
(4) 金銭の分配に係る計算書.....	11
(5) キャッシュ・フロー計算書.....	12
(6) 継続企業の前提に関する注記.....	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記.....	13
(8) 財務諸表に関する注記事項.....	14
(9) 発行済投資口の総口数の増減.....	23
3. 参考情報.....	23
(1) 本投資法人の資産の構成.....	23
(2) 投資不動産物件及び信託不動産の概要.....	24
① 不動産等の概要.....	24
② 不動産等の賃貸事業の概要.....	26
③ 不動産等の損益状況.....	28
(3) 資本的支出の状況.....	29
① 資本的支出の予定.....	29
② 期中に行った資本的支出.....	30
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）.....	30
(4) 投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産.....	30

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12月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から15年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計35物件（注2）の不動産等（取得価格総額331,501百万円（注3））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）本投資法人は、2020年2月7日付で、「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」及び「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス」の信託受託者及び賃借人との間で両物件を一体運営すること等を内容とした合意書を締結したことから、当期より両物件を合わせて「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」1物件として記載することとしたため、上記では、両物件を合わせて1物件として計上しています。

（注3）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4）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、米中貿易問題の影響による世界経済の後退懸念等により、輸出は力強さを欠く動きが続いたものの、企業収益は堅調に推移しており、雇用・所得環境の改善も持続しました。

商業施設を取り巻く消費及び小売環境については、消費税増税の影響による駆け込み需要の反動等により足元では下振れているものの、2019年全体としては堅調に推移しました。経済産業省の商業動態統計調査によると2019年の小売業販売額は、ほぼ前年並みの数値となりました。

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に、特に外資系プレーヤーや上場 REIT による取得など不動産取引が活発化し、2019年の売買高は前年を上回る水準となりました。

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99.7%（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、当期においては池袋グロース（共有持分 50%）の追加取得に合わせて、2019年9月に公募増資及び第三者割当増資による新投資口の発行により、9,868百万円の資金調達を行いました。また、借入においては調達先の拡大、調達手段の多様化、返済期限の分散、長期固定化を推進し、財務の安定性向上に努めました。

その結果、当期末日現在の借入金等の残高は、短期借入金 2,000百万円、長期借入金 99,900百万円及び本投資法人債券 11,000百万円の合計 112,900百万円となっています。

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 10,505百万円、営業利益は 5,777百万円、経常利益は 5,464百万円、当期純利益は 5,463百万円となりました。

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、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 10,526 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、米中貿易問題の長期化や英国のEU離脱等の影響による世界経済の減速懸念により、輸出や設備投資等が弱含みで推移する可能性があるものの、堅調な企業収益や良好な雇用・所得環境を背景に底堅く推移するものとみられます。

個人消費については、雇用者所得の拡大を背景に、消費税増税による駆け込み需要の反動減が一巡するにつれて、徐々に緩やかな増加基調に復帰することが見込まれますが、インバウンド消費の点では日韓関係悪化の影響や中国を発生源とする新型コロナウイルスによる影響長期化には留意が必要です。

一方、不動産投資市場においては、金融緩和政策の継続による低金利環境を背景に、国内外の投資家による高水準での売買取引が継続する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

2020年6月期及び2020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「2020年6月期及び2020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
2020年6月期	10,688	5,778	5,505	5,504	10,600	—
2020年12月期	10,830	5,795	5,526	5,525	10,640	—

(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**資産の取得の決定**

新規取得予定資産の概要

(i)	資産名称	TENJIN 216	ララシャンズ HIROSHIMA 迎賓館（底地）
(ii)	資産の種類	不動産	不動産
(iii)	所在地	福岡県福岡市	広島県広島市
(iv)	取得予定価格 (注1)	2,550百万円 (土地：2,259百万円、建物：290百万円)	1,040百万円
(v)	売買契約締結日	2020年2月14日	2020年2月14日
(vi)	取得予定日	2020年3月4日（引渡決済日）	2020年3月13日（引渡決済日）
(vii)	取得先	三井不動産株式会社（注2）	三井不動産株式会社（注2）
(viii)	媒介の有無	なし	なし
(ix)	取得資金	自己資金及び借入金（予定）	自己資金及び借入金（予定）
(x)	決済方法	引渡時一括	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) 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。

2020年6月期及び2020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"> ・2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）（182日） ・2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年2月14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35物件）に加え、「TENJIN216」を2020年3月4日に、「ララシヤンス HIROSHIMA 迎賓館（底地）」を2020年3月13日にそれぞれ取得すること（以下、総称して「取得予定資産」といいます。）、及び、2020年12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。 ・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。
LTV (Loan to Value)	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年2月14日現在、112,900百万円の借入金等（※）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借入を行う予定です。 （※）借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。 ・2020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。 ・2020年6月期末時点のLTV（※1）は約46%、2020年12月期末時点のLTVは約45%となる見込みです。 （※1）$LTV = (\text{借入金等} + \text{敷金保証金} - \text{使途制限のない現預金} (\text{※2})) \div (\text{総資産残高} - \text{使途制限のない現預金})$ （※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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・既存保有資産に取得予定資産を加えた計37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、2020年2月14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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税及び都市計画税については、2020年6月期：1,085百万円、2020年12月期：1,094百万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。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、2020年6月期及び2020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、2021年6月期から費用計上されることとなります。 ・修繕費については2020年6月期：365百万円、2020年12月期：413百万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。 ・減価償却費については2020年6月期：1,961百万円、2020年12月期：1,969百万円を見込んでいます。 ・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。

	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、2020年6月期に273百万円、2020年12月期に269百万円を見込んでいます。
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"> 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。 2020年2月14日現在の発行済投資口の総口数である519,000口を前提としており、2020年12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。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,606,432	10,231,095
信託現金及び信託預金	※1 4,088,946	※1 3,877,168
営業未収入金	166,954	150,201
前払費用	26,016	31,286
その他	6,573	48,113
流動資産合計	14,894,923	14,337,866
固定資産		
有形固定資産		
建物	54,192,539	55,459,257
減価償却累計額	△ 20,800,847	△ 21,794,707
建物（純額）	※1 33,391,692	※1 33,664,550
構築物	1,137,986	1,143,429
減価償却累計額	△ 862,650	△ 893,681
構築物（純額）	※1 275,336	※1 249,747
機械及び装置	61,825	117,419
減価償却累計額	△ 4,121	△ 14,010
機械及び装置（純額）	57,703	103,409
工具、器具及び備品	63,076	63,076
減価償却累計額	△ 38,335	△ 41,670
工具、器具及び備品（純額）	※1 24,741	※1 21,405
土地	※1 87,219,704	※1 96,498,617
信託建物	50,616,757	51,621,748
減価償却累計額	△ 19,878,765	△ 20,715,393
信託建物（純額）	※1 30,737,991	※1 30,906,355
信託構築物	748,801	749,737
減価償却累計額	△ 466,761	△ 488,154
信託構築物（純額）	※1 282,040	※1 261,582
信託機械及び装置	736,596	740,027
減価償却累計額	△ 566,573	△ 590,552
信託機械及び装置（純額）	※1 170,022	※1 149,474
信託工具、器具及び備品	78,609	78,786
減価償却累計額	△ 35,546	△ 41,008
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 43,063	※1 37,778
信託土地	※1 132,411,601	※1 132,411,601
信託建設仮勘定	308,908	28,301
有形固定資産合計	284,922,807	294,332,824
無形固定資産		
その他	687	460
無形固定資産合計	687	460
投資その他の資産		
長期前払費用	48,156	41,267
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	20,980
繰延税金資産	13	16
その他	18	18
投資その他の資産合計	78,588	72,282
固定資産合計	285,002,083	294,405,566
繰延資産		
投資法人債発行費	38,829	71,638
繰延資産合計	38,829	71,638
資産合計	299,935,835	308,815,071

(単位：千円)

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	999,403	1,213,070
短期借入金	11,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	9,000,000
未払金	55,090	30,236
未払費用	261,950	274,682
未払法人税等	883	936
未払消費税等	237,895	103,059
前受金	1,166,783	1,184,937
預り金	2,879	5,323
その他	32,400	32,760
流動負債合計	25,757,286	13,845,005
固定負債		
投資法人債	5,000,000	11,000,000
長期借入金	85,900,000	90,900,000
預り敷金及び保証金	※1 16,399,586	※1 16,380,823
信託預り敷金及び保証金	※1 15,427,875	※1 15,111,972
その他	4,270	1,886
固定負債合計	122,731,732	133,394,682
負債合計	148,489,019	147,239,688
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	146,590,931	156,459,426
出資総額控除額	-	△ 347,200
出資総額（純額）	146,590,931	156,112,226
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	188,321	-
任意積立金合計	188,321	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,667,563	5,463,156
剰余金合計	4,855,884	5,463,156
投資主資本合計	151,446,816	161,575,383
純資産合計	※2 151,446,816	※2 161,575,383
負債純資産合計	299,935,835	308,815,071

(2) 損益計算書

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 2019年1月1日	至 2019年6月30日	自 2019年7月1日	至 2019年12月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,430,057	※1	10,474,580
その他賃貸事業収入	※1	118,596	※1	31,058
営業収益合計		10,548,654		10,505,638
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,095,825	※1	4,028,581
不動産等売却損	※2	898,886		-
資産運用報酬		495,399		542,926
資産保管手数料		14,000		14,996
一般事務委託手数料		23,489		23,453
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		100,073		111,560
営業費用合計		5,634,274		4,728,118
営業利益		4,914,379		5,777,519
営業外収益				
受取利息		55		17
未払分配金戻入		649		726
受取保険金		26,321		12,474
その他		326		39
営業外収益合計		27,353		13,257
営業外費用				
支払利息		234,538		242,180
投資法人債利息		18,863		21,142
投資法人債発行費償却		1,459		1,747
投資口交付費		-		47,756
その他		18,442		13,901
営業外費用合計		273,304		326,728
経常利益		4,668,429		5,464,049
税引前当期純利益		4,668,429		5,464,049
法人税、住民税及び事業税		892		939
法人税等調整額		△ 1		△ 2
法人税等合計		891		936
当期純利益		4,667,537		5,463,112
前期繰越利益		25		44
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,667,563		5,463,156

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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				
当期首残高	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

当期（自 2019年7月1日 至 2019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					
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	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				
当期首残高	146,590,931	-	146,590,931	188,321	188,321	4,667,563	4,855,884	151,446,816	151,446,816
当期変動額									
新投資口の発行	9,868,495		9,868,495					9,868,495	9,868,495
圧縮積立金の取崩				△ 188,321	△ 188,321	188,321	-	-	-
利益超過分配		△ 347,200	△ 347,200					△ 347,200	△ 347,200
剰余金の配当						△ 4,855,840	△ 4,855,840	△ 4,855,840	△ 4,855,840
当期純利益						5,463,112	5,463,112	5,463,112	5,463,112
当期変動額合計	9,868,495	△ 347,200	9,521,295	△ 188,321	△ 188,321	795,593	607,272	10,128,567	10,128,567
当期末残高	156,459,426	△ 347,200	156,112,226	-	-	5,463,156	5,463,156	161,575,383	161,575,383

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日	自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日
	円	円
I 当期未処分利益	4,667,563,634	5,463,156,902
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	5,203,040,000	5,462,994,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(10,490)	(10,526)
うち利益分配金	4,855,840,000	5,462,994,000
(うち1口当たり利益分配金)	(9,790)	(10,526)
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	44,753	162,902

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4,855,840,000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>	<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519,000口の整数倍の最大値となる5,462,994,000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 2019年1月1日		自 2019年7月1日	
	至 2019年6月30日		至 2019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		4,668,429		5,464,049
減価償却費		2,003,654		1,925,805
投資法人債発行費償却		1,459		1,747
投資口交付費		—		47,756
受取利息		△ 55		△ 17
支払利息		253,402		263,323
営業未収入金の増減額（△は増加）		△ 17,694		16,752
前払費用の増減額（△は増加）		25,862		1,618
営業未払金の増減額（△は減少）		△ 123,837		156,368
未払費用の増減額（△は減少）		△ 10,669		13,008
未払消費税等の増減額（△は減少）		32,757		△ 134,835
前受金の増減額（△は減少）		46,955		14,563
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		18,496		△ 1,034
小計		11,969,728		7,769,104
利息の受取額		55		17
利息の支払額		△ 246,552		△ 271,106
災害損失の支払額		△ 30,474		—
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△ 875		△ 886
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,691,882		7,497,128
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		△ 16,346,734		△ 10,615,655
信託有形固定資産の取得による支出		△ 6,596,879		△ 741,519
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 758,484		△ 493,984
預り敷金及び保証金の受入による収入		603,329		482,721
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 276,720		△ 512,981
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		239,917		197,078
使途制限付信託預金の預入による支出		△ 19,917		△ 7,013
使途制限付信託預金の戻入による収入		30,782		5,000
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		—		△ 580
その他		△ 18		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 23,124,725		△ 11,686,934
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		51,500,000		22,500,000
短期借入金の返済による支出		△ 42,500,000		△ 31,500,000
長期借入れによる収入		14,000,000		8,500,000
長期借入金の返済による支出		△ 2,500,000		△ 6,500,000
投資法人債の発行による収入		—		6,000,000
投資法人債発行費の支出		△ 133		△ 33,599
投資口の発行による収入		—		9,868,495
投資口交付費の支出		—		△ 31,681
利益分配金の支払額		△ 5,100,367		△ 4,855,336
利益超過分配金の支払額		—		△ 347,200
財務活動によるキャッシュ・フロー		15,399,498		3,600,677
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		3,966,655		△ 589,128
現金及び現金同等物の期首残高		10,239,184		14,205,840
現金及び現金同等物の期末残高	※1	14,205,840	※1	13,616,712

（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>(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>								
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> <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 (2019年6月30日)	当期 (2019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	6,850,059 千円	6,672,234 千円
構築物	51,764 千円	47,644 千円
工具、器具及び備品	1,038 千円	1,025 千円
土地	19,466,393 千円	19,466,393 千円
信託建物	11,986,986 千円	11,749,367 千円
信託構築物	105,846 千円	96,383 千円
信託機械及び装置	9,251 千円	9,251 千円
信託工具、器具及び備品	8,577 千円	7,262 千円
信託土地	17,772,884 千円	17,772,884 千円
合計	56,633,230 千円	56,202,874 千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
預り敷金及び保証金	5,248,227 千円	4,994,991 千円
信託預り敷金及び保証金	9,465,138 千円	8,957,156 千円
合計	14,713,365 千円	13,952,148 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 (2019年6月30日)	当期 (2019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 (2019年6月30日)	当期 (2019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 2019年1月1日 至 2019年6月30日		自 2019年7月1日 至 2019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	10,430,057		10,474,580	
その他賃貸事業収入	118,596	10,548,654	31,058	10,505,638
不動産賃貸事業収益合計		10,548,654		10,505,638
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	482,623		511,544	
公租公課	1,087,082		1,015,962	
損害保険料	13,548		9,691	
修繕費	306,091		325,158	
減価償却費	2,003,654		1,925,805	
その他賃貸事業費用	202,824	4,095,825	240,419	4,028,581
不動産賃貸事業費用合計		4,095,825		4,028,581
C.不動産賃貸事業損益(A-B)		6,452,829		6,477,057

※2.不動産等売却損の内訳

前期(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

当期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書関係）

前期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日		当期 自 2019年 7月 1日 至 2019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	519,000 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 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
現金及び預金	10,606,432 千円	10,231,095 千円
信託現金及び信託預金	4,088,946 千円	3,877,168 千円
使途制限付信託預金（注）	△489,538 千円	△491,551 千円
現金及び現金同等物	14,205,840 千円	13,616,712 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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
1年内	25,912,669 千円	26,106,651 千円
1年超	63,638,404 千円	71,337,908 千円
合計	89,551,074 千円	97,444,559 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

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
(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	—	—	—

2019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	10,231,095	10,231,095	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,877,168	3,877,168	—
資産計	14,108,264	14,108,264	—
(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	9,024,066	24,066
(3) 投資法人債	11,000,000	10,921,240	△78,760

	貸借対照表計上額	時価	差額
(4) 長期借入金	90,900,000	91,279,892	379,892
(5) 預り敷金及び保証金	6,478,305	6,437,481	△40,824
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,026,756	1,041,328	14,572
負債計	120,405,062	120,704,009	298,947
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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
預り敷金及び保証金	9,427,296	9,902,517
信託預り敷金及び保証金	13,893,137	14,085,216
合計	23,320,434	23,987,733

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期（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	—	—	—	—	—

当期（2019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	10,231,095	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,877,168	—	—	—	—	—
合計	14,108,264	—	—	—	—	—

(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（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

当期（2019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	—	—	—	—	—	11,000,000
長期借入金	—	9,500,000	11,500,000	11,500,000	10,900,000	47,500,000
預り敷金及び保証金	95,296	—	—	—	—	—
信託預り敷金及び保証金	503,000	503,000	—	—	—	—
合計	11,598,296	10,003,000	11,500,000	11,500,000	10,900,000	58,500,000

(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（2019年6月30日）及び当期（2019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（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。）

当期（2019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	8,300,000	※	—

※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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	13千円	16千円
繰延税金資産計	13千円	16千円
繰延税金資産の純額	13千円	16千円

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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.77%	△31.50%
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 2019年1月1日 至 2019年6月30日	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	268,901,310	284,613,898
期中増減額	15,712,587	9,690,624
期末残高	284,613,898	294,304,522
期末時価	353,570,000	362,450,000

（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「池袋グローブ 共有持分 50%」「栄グローブ 準共有持分 40%」「心齋橋 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。当期の期中増減額のうち主な増加額は「池袋グローブ 共有持分 50%」の追加取得、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。

（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 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。

当期（自 2019年7月1日 至 2019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	3,197,864	不動産賃貸事業
イオングループ（注）	2,408,915	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 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
1口当たり純資産額	305,336円	311,320円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	9,410円	10,696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 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
当期純利益（千円）	4,667,537	5,463,112
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）	4,667,537	5,463,112
期中平均投資口数（口）	496,000	510,749

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

（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） （注1）（百万円）		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）

（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。

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 （2019年6月30日現在）		当期 （2019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	商業施設	首都圏（注1）	55,582	18.5	65,707	21.3
		その他地方都市	65,386	21.8	64,830	21.0
信託不動産	商業施設	首都圏（注1）	100,708	33.6	100,218	32.5
		その他地方都市	62,936	21.0	63,547	20.6
預金その他の資産			15,321	5.1	14,510	4.7
資産合計			299,935	100.0	308,815	100.0

	前期 （2019年6月30日現在）		当期 （2019年12月31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	148,489	49.5	147,239	47.7
純資産総額	151,446	50.5	161,575	52.3
資産総額	299,935	100.0	308,815	100.0

（注1）「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

（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7月1日 至 2019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	19,000	14,650	7.1
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	24,000	13,776	7.4
パピヨンプラザ	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	5,830	4,057	— (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	1,990	1,207	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	3,000	1,831	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	25,300	20,236	7.4
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	3,960	2,799	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	2,620	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	3,290	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	20,800	19,453	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	4,380	3,320	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	23,400	15,347	6.7
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	2,840	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	3,300	2,889	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	9,950	9,509	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	3,480	2,765	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	4,480	3,218	(注7)
三井ショッピングパーク くらぼーと磐田	不動産	静岡県磐田市高見丘1200番地 他 (注6)	所有権	136,136.15	15,200	10,506	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)	15,200	12,723	3.8
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	5,890	4,119	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	8,264	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)	10,600	9,524	4.8
洛北阪急スクエア (注8)	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	8,640	2.7

当期（自 2019年7月1日 至 2019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）	
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	25,100	18,879	6.6	
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（注9）	アネックス棟	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	(149,030.16) （注10）	22,740 （注11）	22,543	6.7
	本体棟	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					
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	8,635	（注7）	
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	4,570	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	2,540	1,886	（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	15,800	15,693	（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	2,600	2,137	（注7）	
池袋グループ（注12）	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	20,886	（注7）	
心斎橋MGビル（注13）	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	5,920	5,905	（注7）	
合 計				(1,408,791.39)	362,450	294,304	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。）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。なお、当期から1物件として記載することとした三井ショッピングパークららぽーと新三郷については、アネックス棟につきパススルー型マスターリース契約が、本体棟につき固定賃料のマスターリース契約が、それぞれ締結されているため、アネックス棟のエンドテナントに対して賃貸可能な面積と本体棟のマスターリース契約にて賃貸可能な面積の合計を賃貸可能面積として括弧書きにて記載しています。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）大和リース株式会社により増改築事業を実施中のため、「-」と記載しています。

（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12月6日付で「カナート洛北」より名称を変更しています。以下同じです。

（注9）本投資法人は、2020年2月7日付で、「三井ショッピングパークららぽーと新三郷」及び「三井ショッピングパークららぽーと新三郷アネックス」の信託受託者及び賃借人との間で両物件を一体運営すること等を内容とした合意書を締結したことから、当期より両物件を合わせて「三井ショッピングパークららぽーと新三郷」として記載することとしました。なお、区分して記載する際には、「三井ショッピングパークららぽーと新三郷」を本体棟と、「三井ショッピングパークららぽーと新三郷アネックス」をアネックス棟と、それぞれ記載しています。以下同じです。

（注10）三井ショッピングパークららぽーと新三郷のうち、本体棟については当期末日現在、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」は本体棟及びアネックス棟を含む物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

（注11）アネックス棟の期末算定価額2,040百万円及び本体棟の期末算定価額20,700百万円を合算して記載しています。

（注12）2019年9月5日付で当該物件の共有持分（持分割合50%）を追加取得し、当期末日現在、当該物件の全部を保有しています。以下同

じです。

（注13）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7月1日 至 2019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	7.1
上池台東急ストア		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	708	6.7
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)	396	3.8
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	697	6.6
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 ららぽーと新三郷 (注7)		(145,207.69)	1 (2)	三井不動産 株式会社	100.0 (97.4)	705	6.7
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)	
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	777	7.4
バビオンプラザ		44,808.12	1	大和リース 株式会社	100.0	- (注9)	- (注9)

当期（自 2019年7月1日 至 2019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)
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	7.4
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)
プレスボ鳥栖(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	5.7
VIORO		(5,711.89)	1 (52)	東京建物株式会社	100.0 (97.8)	509	4.8
洛北阪急スクエア		46,750.90	1	株式会社エイチ・ ツー・オー アセ ットマネジメント	100.0	281	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 ザラ・ジャパン	100.0	(注8)	(注8)
心斎橋MGビル(注10)		1,509.47	2	ギャップジャパン 株式会社	100.0	(注8)	(注8)
合 計		(1,404,841.73)	40 (106)	—	100.0 (99.7)	10,505	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、パビオ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。なお、当期から1物件として記載することとした三井ショッピングパーク たらぼーと新三郷については、アネックス棟につきパススルー型マスターリース契約が、本体棟につき固定賃料のマスターリース契約が、それぞれ締結されているため、パススルー型マスターリース契約のエンドテナントとの賃貸借契約と固定賃料のマスターリース契約に基づく面積の合計を総賃貸面積として括弧書きにて記載しています。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。なお、当期から1物件として記載することとした三井ショッピングパーク たらぼーと新三郷については、アネックス棟につきパススルー型マスターリース契約が、本体棟につき固定賃料のマスターリース契約が、それぞれ締結されているため、パススルー型マスターリース契約のエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数と固定賃料のマスターリース契約のテナント数の合計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、東京都の1都3県をいいます。

(注7) 三井ショッピングパーク たらぼーと新三郷のうち、本体棟については当期末日現在、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、「総賃貸面積」は本体棟及びアネックス棟を含む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) 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) 大和リース株式会社により増改築事業を実施中のため、「—」と記載しています。

(注10) 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7月1日 至 2019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	281	92	42	1	0	141	5	461	602
イオンモール茨木	777	771	5	420	96	21	0	154	145	1	356	502
パピヨンプラザ（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6
上池台東急ストア	53	53	—	15	5	1	0	—	7	0	37	45
ベルタウン丹波口駅前店	84	84	—	43	9	2	0	20	10	—	41	51
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	255	91	17	0	—	146	—	517	663
サミットストア 滝野川紅葉橋店	99	99	—	21	6	2	0	—	12	—	77	90
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	—	0	101	101
ゆめタウン広島	745	745	0	271	87	18	0	26	137	—	474	612
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	708	708	0	288	46	14	1	6	212	7	420	632
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）	79	79	0	5	4	—	0	0	—	—	74	74
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	328
イオンタウン田無芝久保	114	114	—	30	11	2	0	0	16	0	84	100
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	600	600	0	358	68	12	0	8	266	0	241	508
ギンザ・グラッセ	396	392	3	256	49	62	0	36	53	54	140	193
志村ショッピングセンター	158	158	0	46	15	3	0	0	26	0	111	137
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	370	370	—	164	36	7	0	4	114	0	205	320
サミットストア 横浜岡野店（底地）	155	148	7	11	11	—	0	—	—	—	144	144
VIORO	509	504	4	339	45	117	0	30	54	91	170	224
洛北阪急スクエア	281	281	—	141	37	7	0	26	69	0	140	209
池袋スクエア	697	697	—	279	44	66	0	1	120	45	417	538
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	705	705	0	287	66	26	0	1	178	14	418	596

不動産等の名称	当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31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				
心齋橋スクエア（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	170
コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	93
コジマ×ビックカメラ那覇店（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	77
栄グループ（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	302
サミットストア 東長崎店（底地）（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	29
池袋グループ（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	359
心齋橋MGビル（注3）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	107
合計	10,505	10,474	31	4,028	1,015	511	9	325	1,925	240	6,477	8,402	

(注1) NOI=賃貸事業利益+減価償却費

(注2) 大和リース株式会社により増改築事業を実施中のため、NOI以外の数値については、「—」と記載しています。

(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。

(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
三井ショッピングパークららぽーと磐田	静岡県 磐田市	シネマ棟屋根 防水改修工事	自 2020年3月 至 2020年5月	90	—	—
イオンタウン田無芝久保	東京都 西東京市	空調機更新工事(1期)	自 2020年2月 至 2020年4月	82	—	—
イトーヨーカドー東大和店	東京都 東大和市	EHP空調更新工事(1期)	自 2020年5月 至 2020年6月	25	—	—
その他の資本的支出				131	—	—
合計				328	—	—

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1,021百万円であり、当期の費用に区分された修繕費325百万円と合わせ、合計1,346百万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）
洛北阪急スクエア	京都府京都市	既存棟改修工事	自 2019年 1月 至 2019年 11月	690
洛北阪急スクエア	京都府京都市	FCU更新工事	自 2019年 7月 至 2019年 12月	125
洛北阪急スクエア	京都府京都市	EHP更新工事（2期）	自 2019年 8月 至 2019年 12月	87
その他の資本的支出				118
合計				1,021

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 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	自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日
当期首積立金残高	400百万円	500百万円	500百万円	600百万円	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	500百万円	500百万円	600百万円	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	258,589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。