

2020年6月期 決算短信 (REIT)

2020年8月17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 2020年9月29日 分配金支払開始予定日 2020年9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. 2020年6月期の運用、資産の状況 (2020年1月1日～2020年6月30日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年6月期	10,603	0.9	5,770	△0.1	5,500	0.7	5,499	0.7
2019年12月期	10,505	△0.4	5,777	17.6	5,464	17.0	5,463	17.0

	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	%	%	%
2020年6月期	10,664	3.4	1.8	51.9
2019年12月期	10,696	3.5	1.8	52.0

(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	%	%
2020年6月期	10,766	5,498	—	—	99.9	3.4
2019年12月期	10,526	5,462	—	—	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、2019年12月期及び2020年6月期の配当性向は、次の数式により計算しています (配当性向=分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100)。

(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
2020年6月期	311,051	159,111	51.2	311,514
2019年12月期	308,815	161,575	52.3	311,320

(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
2020年6月期	7,394	△ 8,151	△ 2,978	9,881
2019年12月期	7,497	△ 11,686	3,600	13,616

2. 2020年12月期(2020年7月1日~2020年12月31日)及び2021年6月期(2021年1月1日~2021年6月30日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年12月期	10,682	0.7	5,438	△5.8	5,164	△6.1	5,163	△6.1	10,110	—
2021年6月期	10,719	0.3	5,631	3.5	5,363	3.8	5,362	3.8	10,490	—

(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12月期)10,110円、(2021年6月期)10,490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)	2020年6月期 510,768口	2019年12月期 519,000口
② 期末自己投資口数	2020年6月期 0口	2019年12月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※特記事項

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、1口当たり分配金等の運用状況は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件については、5ページ記載の「2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

目次

1. 運用状況	2
(1) 当期の概況	2
① 投資法人の主な推移	2
② 投資環境と運用実績	2
③ 資金調達の概要	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
(3) 投資リスク	7
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	24
(1) 本投資法人の資産の構成	24
(2) 投資不動産物件及び信託不動産の概要	25
① 不動産等の概要	25
② 不動産等の賃貸事業の概要	27
③ 不動産等の損益状況	29
(3) 資本的支出の状況	30
① 資本的支出の予定	30
② 期中に行った資本的支出	31
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	31
(4) 投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産	31

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、2020年6月期(以下「当期」といいます。)末日現在で設立から16年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計37物件の不動産等(取得価格総額339,006百万円(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、期初には緩やかな回復基調が続いていたものの、新型コロナウイルス感染症の流行拡大に伴い、生産や輸出が急激に落ち込み、幅広い産業で企業収益が大幅に悪化し、雇用・所得環境においても、失業率が上昇するなどの動きがみられ、大変厳しい状況となりました。

J-REIT市場においては、期中に投資口価格が大幅に下落し、東証REIT指数は、一時、前期末の5割近くまで落ち込みました。その後徐々に落ち着きを取り戻したものの、当期末時点では、前期末の8割を下回る水準でとどまっています。

商業施設を取り巻く環境については、緊急事態宣言解除後は持ち直しの動きがみられるものの、消費者のマインドは冷え込み、小売販売額も前年を大きく下回りました。商品分野別では、食料品・日用品等は好調に推移したものの、緊急事態宣言を受けての休業や外出自粛等により、特に飲食・ファッション・サービスを中心に大きな打撃を受けました。

また、不動産投資市場においては、期初には、金融緩和政策の継続を背景とした投資家の旺盛な取得意欲のもと、活発な取引がみられましたが、期中、新型コロナウイルス感染症の影響により取引は一時停滞しました。その後、回復傾向にはあるものの、買主が選別を強めたり様子を見たりするなどの動きがみられました。

上記のような外部環境の下、本投資法人は、3月上旬に強固なスポンサーパイプラインを活用しTENJIN216、ララシャンズHIROSHIMA迎賓館(底地)を新たに取得、また、増改築事業として工事の完了したブランチ博多パピヨンガーデンの建物を取得し内部成長を実現するなど、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。

既存ポートフォリオの賃貸の状況については、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う休業等により、特に売上状況の厳しい都心型商業施設の一部のテナントに対しては、賃料の支払猶予又は減免等の支援を行ったものの、大規模 SC 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。

また、期中、投資口価格が著しく割安な水準で推移していると判断し、自己投資口の取得を実施、その全てについて消却を行うことにより、1 口当たりの分配金水準の向上を図りました。なお、当期において取得・消却した投資口の総数は 8,232 口（消却前の発行済投資口の総口数に対する割合 1.59%）となります。

（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、当期においては物件の取得に合わせて、2020年3月に長期借入金の借入により総額 6,000 百万円の資金調達を行いました。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、長期固定化を意識し、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 1,000 百万円、長期借入金 105,900 百万円及び本投資法人債券 11,000 百万円の合計 117,900 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 10,603 百万円、営業利益は 5,770 百万円、経常利益は 5,500 百万円、当期純利益は 5,499 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 10,766 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、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動停滞の長期化による下振れ予想や、感染再拡大の懸念もあることから、先行きが不透明な状況が続くと思われま

す。消費についても、個人消費の持ち直しの動きはみられるものの、インバウンド需要の回復には時間を要すると思われ、影響の長期化は避けられない見通しです。

また、不動産投資市場においても、金融緩和政策の継続による低金利環境を背景に、投資意欲が衰えることは考えにくいものの、買主が選別を強めたり、様子を見たりするなどの動きが続くことが考えられます。

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、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

2020年12月期及び2021年6月期の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この見通しの前提条件については、後記「2020年12月期及び2021年6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12月期	10,682	5,438	5,164	5,163	10,110	—
2021年6月期	10,719	5,631	5,363	5,362	10,490	—

(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

該当事項はありません。

2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の予想の前提条件

	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）（184日） ・2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年8月17日現在保有している運用資産（計37物件）については、2021年6月期末まで運用資産の変動（新規物件の取得、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8月17日現在、117,900百万円の借入金等（※）残高があります。 （※）借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。 ・2021年6月期末までに期限が到来する借入金の返済については、借換え及び一部自己資金を充当することを前提としています。 ・2020年12月期末時点のLTV（※1）は約47%、2021年6月期末時点のLTVは約47%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"> ・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、2020年8月17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。 ・新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、2020年12月期に合計330百万円、2021年6月期に合計235百万円を賃貸事業収入の減少リスクとして見込んでいます。
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12月期：1,108百万円、2021年6月期：1,169百万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。2020年3月に取得したTENJIN216、ララチャンスHIROSHIMA迎賓館（底地）及びブランチ博多パピヨンガーデン（建物）に係る固定資産税及び都市計画税等については、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12月期：558百万円、2021年6月期：356百万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12月期：2,035百万円、2021年6月期：2,042百万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、実績値をもとに変動要素を反映して算出しています。
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12月期に276百万円、2021年6月期に268百万円を見込んでいます。

	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"> ・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8月17日現在の発行済投資口の総口数である510,768口を前提としており、2021年6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。 ・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"> ・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、また、その影響が長期化しないことを前提としています。実際には新型コロナウイルス感染症による影響は今後も更に拡大し、またその影響が長期化する可能性は否定できません。 ・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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2020年3月30日提出)における「投資リスク」に以下のとおり変更が生じています。
 なお、変更点は下線で表示しています。

(1) リスク要因

(中略)

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

(中略)

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ、感染症・疫病等(以下「災害等」といいます。)により不動産やその付着物が滅失、劣化又は毀損し、若しくは不動産の正常な運営が妨げられ、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(中略)

⑥ その他

(中略)

(ハ) 感染症等の影響を受けるリスク

新型コロナウイルス感染症等の感染症の国内外における感染拡大に伴い、日本国政府の緊急事態宣言及び地方公共団体による緊急事態措置、要請その他の措置等が行われること等に起因して、運用資産である不動産について、不動産の正常な運営、管理等が妨げられて追加の費用負担その他の負担が生じ、又は一定期間不稼働を余儀なくされ若しくは稼働が制限される等により、賃料収入が減少し若しくは当該不動産の収支が悪化し又は当該不動産の価値が下落する可能性があります、これらの結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,231,095	6,161,159
信託現金及び信託預金	※1 3,877,168	※1 4,175,756
営業未収入金	150,201	237,254
前払費用	31,286	27,379
その他	48,113	89,003
流動資産合計	14,337,866	10,690,552
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,459,257	55,884,384
減価償却累計額	△ 21,794,707	△ 22,803,749
建物(純額)	※1 33,664,550	※1 33,080,635
構築物	1,143,429	1,143,429
減価償却累計額	△ 893,681	△ 924,804
構築物(純額)	※1 249,747	※1 218,624
機械及び装置	117,419	117,419
減価償却累計額	△ 14,010	△ 25,752
機械及び装置(純額)	103,409	91,667
工具、器具及び備品	63,076	63,076
減価償却累計額	△ 41,670	△ 44,921
工具、器具及び備品(純額)	※1 21,405	※1 18,154
土地	※1 96,498,617	※1 99,882,195
信託建物	51,621,748	55,741,792
減価償却累計額	△ 20,715,393	△ 21,616,456
信託建物(純額)	※1 30,906,355	※1 34,125,335
信託構築物	749,737	749,737
減価償却累計額	△ 488,154	△ 508,577
信託構築物(純額)	※1 261,582	※1 241,159
信託機械及び装置	740,027	740,027
減価償却累計額	△ 590,552	△ 614,646
信託機械及び装置(純額)	※1 149,474	※1 125,381
信託工具、器具及び備品	78,786	78,786
減価償却累計額	△ 41,008	△ 46,427
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 37,778	※1 32,358
信託土地	※1 132,411,601	※1 132,411,601
信託建設仮勘定	28,301	-
有形固定資産合計	294,332,824	300,227,114
無形固定資産		
その他	460	22
無形固定資産合計	460	22
投資その他の資産		
長期前払費用	41,267	34,584
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	16	16
その他	18	18
投資その他の資産合計	72,282	65,599
固定資産合計	294,405,566	300,292,736
繰延資産		
投資法人債発行費	71,638	68,451
繰延資産合計	71,638	68,451
資産合計	308,815,071	311,051,741

(単位:千円)

	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,213,070	1,037,050
短期借入金	2,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	8,000,000
未払金	30,236	28,177
未払費用	274,682	283,372
未払法人税等	936	943
未払消費税等	103,059	78,915
前受金	1,184,937	1,187,126
預り金	5,323	7,318
その他	32,760	33,000
流動負債合計	13,845,005	11,655,902
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	90,900,000	97,900,000
預り敷金及び保証金	※1 16,380,823	※1 16,090,141
信託預り敷金及び保証金	※1 15,111,972	※1 15,291,589
その他	1,886	2,498
固定負債合計	133,394,682	140,284,229
負債合計	147,239,688	151,940,132
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	156,459,426	156,459,426
出資総額控除額	△ 347,200	※2 △ 2,847,059
出資総額(純額)	156,112,226	153,612,367
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,463,156	5,499,241
剰余金合計	5,463,156	5,499,241
投資主資本合計	161,575,383	159,111,608
純資産合計	※3 161,575,383	※3 159,111,608
負債純資産合計	308,815,071	311,051,741

(2) 損益計算書

(単位:千円)				
	前期		当期	
	自	2019年7月1日	自	2020年1月1日
	至	2019年12月31日	至	2020年6月30日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,474,580	※1	10,523,656
その他賃貸事業収入	※1	31,058	※1	79,683
営業収益合計		10,505,638		10,603,340
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,028,581	※1	4,132,721
資産運用報酬		542,926		551,541
資産保管手数料		14,996		15,440
一般事務委託手数料		23,453		25,957
役員報酬		6,600		7,500
その他営業費用		111,560		99,317
営業費用合計		4,728,118		4,832,478
営業利益		5,777,519		5,770,861
営業外収益				
受取利息		17		55
未払分配金戻入		726		640
受取保険金		12,474		3,762
その他		39		3,618
営業外収益合計		13,257		8,078
営業外費用				
支払利息		242,180		225,188
投資法人債利息		21,142		34,525
投資法人債発行費償却		1,747		3,187
投資口交付費		47,756		-
その他		13,901		16,009
営業外費用合計		326,728		278,910
経常利益		5,464,049		5,500,030
税引前当期純利益		5,464,049		5,500,030
法人税、住民税及び事業税		939		951
法人税等調整額		△ 2		△ 0
法人税等合計		936		951
当期純利益		5,463,112		5,499,078
前期繰越利益		44		162
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,463,156		5,499,241

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							投資主資本合計	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				
当期末残高	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

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						自己投資口	投資主資本合計	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)	当期末処分利益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計				
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	
当期変動額									
剰余金の配当				△ 5,462,994	△ 5,462,994		△ 5,462,994	△ 5,462,994	
当期純利益				5,499,078	5,499,078		5,499,078	5,499,078	
自己投資口の取得						△ 2,499,859	△ 2,499,859	△ 2,499,859	
自己投資口の消却		△ 2,499,859	△ 2,499,859			2,499,859	-	-	
当期変動額合計	-	△ 2,499,859	△ 2,499,859	36,084	36,084	-	△ 2,463,774	△ 2,463,774	
当期末残高	156,459,426	△ 2,847,059	153,612,367	5,499,241	5,499,241	-	159,111,608	159,111,608	

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	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
	円	円
I 当期未処分利益	5,463,156,902	5,499,241,798
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	5,462,994,000 (10,526)	5,498,928,288 (10,766)
III 次期繰越利益	162,902	313,510

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>	<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5,498,928,288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7月1日		自 2020年1月1日	
	至 2019年12月31日		至 2020年6月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		5,464,049		5,500,030
減価償却費		1,925,805		2,006,595
投資法人債発行費償却		1,747		3,187
投資口交付費		47,756		—
受取利息		△ 17		△ 55
支払利息		263,323		259,713
営業未収入金の増減額 (△は増加)		16,752		△ 87,052
前払費用の増減額 (△は増加)		1,618		10,590
営業未払金の増減額 (△は減少)		156,368		9,023
未払費用の増減額 (△は減少)		13,008		18,913
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△ 134,835		△ 24,143
前受金の増減額 (△は減少)		14,563		1,214
その他		△ 1,034		△ 46,188
小計		7,769,104		7,651,827
利息の受取額		17		55
利息の支払額		△ 271,106		△ 256,565
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△ 886		△ 945
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,497,128		7,394,372
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		△ 10,615,655		△ 3,703,921
信託有形固定資産の取得による支出		△ 741,519		△ 4,383,300
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 493,984		△ 501,925
預り敷金及び保証金の受入による収入		482,721		218,744
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 512,981		△ 56,556
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		197,078		239,939
使途制限付信託預金の預入による支出		△ 7,013		△ 19,584
使途制限付信託預金の戻入による収入		5,000		55,340
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△ 580		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 11,686,934		△ 8,151,265
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		22,500,000		3,000,000
短期借入れ金の返済による支出		△ 31,500,000		△ 4,000,000
長期借入れによる収入		8,500,000		11,500,000
長期借入れ金の返済による支出		△ 6,500,000		△ 5,500,000
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		△ 33,599		△ 957
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		△ 16,074
自己投資口の取得による支出		—		△ 2,499,859
利益分配金の支払額		△ 4,855,336		△ 5,461,807
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		3,600,677		△ 2,978,699
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△ 589,128		△ 3,735,592
現金及び現金同等物の期首残高		14,205,840		13,616,712
現金及び現金同等物の期末残高		※1 13,616,712		※1 9,881,120

（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>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>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>								
<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 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>								
<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本となる重要な事項</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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>① 信託現金及び信託預金</td> </tr> <tr> <td>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、</td> </tr> </table>	① 信託現金及び信託預金	② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、						
① 信託現金及び信託預金									
② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、									

	信託土地 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12月31日)	当期 (2020年6月30日)
信託現金及び信託預金	380,427千円	380,427千円
建物	6,672,234千円	6,495,258千円
構築物	47,644千円	43,524千円
工具、器具及び備品	1,025千円	1,011千円
土地	19,466,393千円	19,466,393千円
信託建物	11,749,367千円	11,506,146千円
信託構築物	96,383千円	86,919千円
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	7,262千円	5,982千円
信託土地	17,772,884千円	17,772,884千円
合計	56,202,874千円	55,767,801千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
預り敷金及び保証金	4,994,991千円	4,733,814千円
信託預り敷金及び保証金	8,957,156千円	8,952,175千円
合計	13,952,148千円	13,685,989千円

※2.自己投資口の消却の状況

	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
総消却口数	—	8,232口
消却総額	—	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 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30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 (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
特定融資枠の総額	15,000,000千円	17,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	15,000,000千円	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 自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日		当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月 30日	
A.不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収益				
賃料及び駐車場等使用料収入	10,474,580		10,523,656	
その他賃貸事業収入	31,058	10,505,638	79,683	10,603,340
不動産賃貸事業収益合計		10,505,638		10,603,340
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	511,544		536,381	
公租公課	1,015,962		1,098,236	
損害保険料	9,691		9,841	
修繕費	325,158		313,217	
減価償却費	1,925,805		2,006,595	
その他賃貸事業費用	240,419	4,028,581	168,448	4,132,721
不動産賃貸事業費用合計		4,028,581		4,132,721
C.不動産賃貸事業損益(A-B)		6,477,057		6,470,618

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期 自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月 30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	4,000,000口	発行可能投資口総口数 4,000,000口
発行済投資口の総口数	519,000口	発行済投資口の総口数 510,768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 7月 1日 至 2019年 12月 31日	当期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月 30日
現金及び預金	10,231,095千円	6,161,159千円
信託現金及び信託預金	3,877,168千円	4,175,756千円
使途制限付信託預金(注)	△491,551千円	△455,795千円
現金及び現金同等物	13,616,712千円	9,881,120千円

(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12月31日)	当期 (2020年6月30日)
1年内	26,106,651千円	25,825,990千円
1年超	71,337,908千円	78,314,375千円
合計	97,444,559千円	104,140,365千円

（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

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
(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	—	—	—

2020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	6,161,159	6,161,159	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,175,756	4,175,756	—
資産計	10,336,915	10,336,915	—
(1) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	8,023,372	23,372
(3) 投資法人債	11,000,000	10,695,210	△304,790
(4) 長期借入金	97,900,000	98,515,586	615,586
(5) 預り敷金及び保証金	5,976,380	5,958,411	△17,968
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,021,774	1,037,166	15,391
負債計	124,898,154	125,229,746	331,591
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12月31日)	当期 (2020年6月30日)
預り敷金及び保証金	9,902,517	10,113,761
信託預り敷金及び保証金	14,085,216	14,269,814
合計	23,987,733	24,383,576

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(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	—	—	—	—	—

当期(2020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	6,161,159	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,175,756	—	—	—	—	—
合計	10,336,915	—	—	—	—	—

(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

当期(2020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	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	11,000,000
長期借入金	—	11,000,000	11,500,000	12,400,000	14,000,000	49,000,000
預り敷金及び保証金	39,706	—	—	—	—	—
信託預り敷金及び保証金	503,000	503,000	—	—	—	—
合計	9,542,706	11,503,000	11,500,000	12,400,000	14,000,000	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(2019年12月31日)及び当期(2020年6月30日)において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(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。)

当期(2020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	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12月31日)	当期 (2020年6月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	16千円	16千円
繰延税金資産計	16千円	16千円
繰延税金資産の純額	16千円	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12月31日)	当期 (2020年6月30日)
法定実効税率	31.51%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50%	△31.45%
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 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
貸借対照表計上額		
期首残高	284,613,898	294,304,522
期中増減額	9,690,624	5,922,592
期末残高	294,304,522	300,227,114
期末時価	362,450,000	370,270,000

(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%」の追加取得、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「TENJIN216」「ララシャンズ HIROSHIMA 迎賓館(底地)」「ランチ博多パピヨンガーデン」(建物)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。

(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 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。

当期(自 2020年 1月 1日 至 2020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	3,137,906	不動産賃貸事業
イオングループ(注)	2,405,056	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 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
1口当たり純資産額	311,320円	311,514円
1口当たり当期純利益(注1)(注2)	10,696円	10,664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 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
当期純利益(千円)	5,463,112	5,499,078
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)	5,463,112	5,499,078
期中平均投資口数(口)	510,749	515,666

(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）
2020年6月24日	消却	△2,499	153,612	△8,232	510,768	（注5）

（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。

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12月31日現在）		当期 （2020年6月30日現在）	
			保有総額 （百万円）（注2）	対総資産比率 （%）（注3）	保有総額 （百万円）（注2）	対総資産比率 （%）（注3）
不動産	商業施設	首都圏（注1）	65,707	21.3	65,299	21.0
		その他地方都市	64,830	21.0	67,991	21.9
信託不動産	商業施設	首都圏（注1）	100,218	32.5	99,785	32.1
		その他地方都市	63,547	20.6	67,150	21.6
預金その他の資産			14,510	4.7	10,824	3.5
資産合計			308,815	100.0	311,051	100.0

	前期 （2019年12月31日現在）		当期 （2020年6月30日現在）	
	金額 （百万円）（注4）	対総資産比率 （%）（注3）	金額 （百万円）（注4）	対総資産比率 （%）（注3）
負債総額	147,239	47.7	151,940	48.8
純資産総額	161,575	52.3	159,111	51.2
資産総額	308,815	100.0	311,051	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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)							
不動産等の名称	資産の種類	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積(m ²) (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	14,542	7.0
イオンモール茨木	信託受益権	(店舗棟・立体駐車場棟) 大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟) 大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号	所有権	151,092.04	23,900	13,638	7.3
ブランチ博多パピヨンガーデン(注5)	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	10,400	7,997	(注6)
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	1,200	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7)	所有権	11,176.34	3,000	1,821	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矢田南四丁目1番19号	所有権	154,766.57	25,300	20,092	7.3
サミットストア滝野川紅葉橋店	不動産	東京都北区滝野川四丁目1番18号	所有権	6,455.43	3,960	2,786	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7)	所有権	6,055.14	2,620	1,754	(注6)
プレスボ鳥栖(底地)	不動産	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他(注7)	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	19,315	7.0
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	3,309	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7)	所有権	98,714.90	23,300	15,144	6.6
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7)	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	2,885	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	9,480	9,450	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	2,837	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	4,460	3,188	(注6)
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7)	所有権	136,136.15	15,200	10,330	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	12,670	3.4
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	5,870	4,092	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	8,163	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7)	所有権	14,394.09	7,170	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)	10,400	9,470	4.0

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）								
不動産等の名称	資産の種類	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	
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7）	所有権	46,750.90	9,770	8,551	2.9	
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	25,500	18,758	6.4	
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7）	所有権	23,393.02	9,390	7,069	2.0	
三井ショッピング パーク ららぽーと 新三郷	アネックス棟	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) (注8)	22,800	22,368	5.7	
	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	10,400	8,629	(注6)	
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）	信託受益権	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番7他（注7）	所有権	30,292.76	4,670	3,854	(注6)	
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7）	所有権	7,301.89	2,510	1,876	(注6)	
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7）	所有権	28,926.76	4,620	4,385	(注6)	
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	15,672	(注6)	
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7）	所有権	3,952.10	2,610	2,137	(注6)	
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)	21,000	20,855	(注6)	
心斎橋MGビル（注9）	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	5,897	(注6)	
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	2,560	2,579	0.4	
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7）	所有権	7,467.58	1,180	1,067	(注6)	
合 計				(1,392,386.71)	370,270	300,227	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) 2020年3月13日付で「パピヨンプラザ」より名称を変更しています。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) 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8) 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9) 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 2020年1月1日 至 2020年6月30日）							
不動産等の名称	地域	総賃貸面積 (㎡) (注1)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	主要なテナント	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注5)
イオンスタイル 品川シーサイド	首都圏（注6）	77,547.22	1	イオンリテール 株式会社	100.0	742	7.0
上台台東急ストア		6,640.60	1	株式会社 東急ストア	100.0	53	0.5
サミットストア 滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	0.9
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社エムアイ フードスタイル	100.0	112	1.1
三井アウトレット パーク入間		98,714.90	1	三井不動産 株式会社	100.0	702	6.6
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)	357	3.4
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	681	6.4
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)		(149,030.16)	1 (3)	三井不動産 株式会社	100.0 (100.0)	601	5.7
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	773	7.3
ブランチ博多パピ ヨン ガーデン		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	0.8

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）							
不動産等の名称	地域	総賃貸面積 (㎡) (注1)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	主要なテナント	稼働率 期末時点 (%) (注3)	賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注5)
イオンモール ナゴヤドーム前	その他地方都市	154,766.57	1	イオンリテール 株式会社	100.0	773	7.3
ホームセンターコーナン 広島皆実町店(底地)		6,055.14	1	コーナン商事 株式会社	100.0	(注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	7.0
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 ららぽーと磐田		136,136.15	1	三井不動産 株式会社	100.0	600	5.7
VIORO		(5,446.13)	1 (50)	東京建物株式会社	100.0 (93.3)	429	4.0
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	310	2.9
心齋橋スクエア		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)
栄グループ		4,574.33	1	株式会社 ガラ・ジャパン	100.0	(注8)	(注8)
心齋橋MGビル(注9)		1,509.47	2	ギャップジャパン 株式会社	100.0	(注8)	(注8)
TENJIN216		1,041.21	4	－(注10)	100.0	41	0.4
ララシャンス HIROSHIMA迎賓館 (底地)	7,467.58	1	アイ・ケイ・ケイ 株式会社	100.0	(注8)	(注8)	
合計		(1,391,993.76)	45 (110)	－	100.0 (100.0)	10,603	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上記3都3県をいいます。

(注7) 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、「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) 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10) 該当テナントがないため「－」と記載しています。

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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)											
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事業利益	NOI (注1)
	賃料 収入	その他 収入		公租 公課	外注 委託 費	損害 保険 料	修繕 費	減価 償却 費	その他 賃貸事業 費用			
イオンスタイル 品川シーサイド	742	737	4	310	92	50	1	18	142	4	432	575
イオンモール茨木	773	767	5	269	96	20	0	3	145	1	504	650
ブランチ博多 パビヨンガーデン (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	146
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	—	22	9	2	0	—	10	—	62	73
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	256	91	20	0	0	143	—	517	661
サミットストア 滝野川紅葉橋店	99	99	—	21	6	2	0	0	12	—	77	89
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	245	87	19	0	0	137	—	499	637
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	112	112	—	23	8	2	0	1	10	0	88	99
三井アウトレットパーク 入間	702	702	0	311	45	15	1	35	212	0	390	603
コストコホールセール 入間倉庫店 (底地)	79	79	0	4	4	—	0	—	—	—	75	75
Desigual Harajuku	66	66	—	16	9	2	0	1	3	0	49	53
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	—	35	11	3	0	10	10	0	79	89
ドン・キホーテ 福岡天神本店 (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	91
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	600	600	0	427	68	14	0	75	267	0	172	440
ギンザ・グラッセ	357	357	—	209	53	59	0	3	54	39	147	201
志村ショッピングセンター	158	158	0	46	15	4	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	—	177	36	8	0	17	114	0	192	307
サミットストア 横浜岡野店 (底地)	155	148	7	11	11	—	0	—	—	—	144	144
VIORO	429	380	48	328	48	116	0	41	54	66	101	155
洛北阪急スクエア	310	310	—	134	38	6	0	0	88	0	176	265
池袋スクエア	681	681	0	263	47	64	0	0	120	30	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	601	593	8	288	65	21	0	19	178	3	312	491

不動産等の名称	当期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)												
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事業利益	NOI (注1)	
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他賃貸事業費用				
心齋橋スクエア (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	167
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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△2
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
栄グループ(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	288
サミットストア東長崎店(底地) (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	29
池袋グループ(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	411
心齋橋MGビル(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100
TENJIN216	41	41	—	12	—	4	0	—	7	1	29	36	
ララジャンス HIROSHIMA 迎賓館(底地) (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18
合計	10,603	10,523	79	4,132	1,098	536	9	313	2,006	168	6,470	8,477	

(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
イオンスタイル品川シーサイド	東京都品川区	空調更新工事	自 2020年10月 至 2020年12月	25	—	—
イオンスタイル品川シーサイド	東京都品川区	中央監視設備機器更新工事	自 2020年12月 至 2020年12月	25	—	—
イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	自動火災報知設備更新工事	自 2020年10月 至 2020年12月	25	—	—
その他の資本的支出				179	—	—
合計				254	—	—

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247百万円であり、当期の費用に区分された修繕費313百万円と合わせ、合計560百万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 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6月	89
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5月	82
イオンスタイル 品川シーサイド	東京都 品川区	非常用発電機新設工事	自 2017年6月 至 2020年3月	34
その他の資本的支出				41
合計				247

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 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	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
当期首積立金残高	500百万円	500百万円	600百万円	600百万円	600百万円
当期積立額	—	100百万円	—	—	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	500百万円	600百万円	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

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。