

## 2024年12月期 決算短信 (REIT)

2025年2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 上場取引所 東  
コード番号 8964 URL <https://www.frontier-reit.co.jp/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 市川 俊英  
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) 横地 重和  
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 2025年3月28日 分配金支払開始予定日 2025年3月11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)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年12月期の運用、資産の状況 (2024年7月1日～2024年12月31日)

## (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	%
2024年12月期	12,288	1.0	6,879	1.4	6,502	1.1	6,501	1.1
2024年6月期	12,162	10.2	6,785	12.9	6,431	12.8	6,430	12.8

	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	%	%	%
2024年12月期	2,403	3.7	1.9	52.9
2024年6月期	2,377	3.7	1.9	52.9

(注1) 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、25ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

(注2) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2024年6月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

## (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	%	%
2024年12月期	11,000	5,951	—	—	91.5	3.3
2024年6月期	11,030	5,967	—	—	92.7	3.4

(注1) 本「(2) 分配状況」に記載の2024年6月期及び2024年12月期の1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) と、前記「(1) 運用状況」に記載の2024年6月期及び2024年12月期の1口当たり当期純利益とで差異が生じている要因は、1口当たり当期純利益が2024年6月期期首に投資口1口につき5口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていることによるものです。

(注2) 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、2024年6月期及び2024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)。なお、2024年6月期及び2024年12月期につきましては、当期未処分利益のうち一部の金額を内部留保しています。

## (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
2024年12月期	333,310	175,649	52.7	64,935
2024年6月期	333,976	175,115	52.4	64,737

(注) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2024年6月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

## (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
2024年12月期	9,691	△3,720	△5,965	16,486
2024年6月期	11,443	△4,062	△8,106	16,480

2. 2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）及び2025年12月期（2025年7月1日～2025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
2025年 6月期	11,685	△4.9	6,219	△9.6	5,790	△10.9	5,789	△11.0	2,200	-
2025年12月期	12,040	3.0	6,304	1.4	5,805	0.3	5,804	0.3	2,200	-

（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）（2025年6月期）2,140円、（2025年12月期）2,145円

（注1）2025年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額161百万円を加算した金額を分配することを想定して算定しています。

（注2）2025年12月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額146百万円を加算した金額を分配することを想定して算定していません。

※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）

2024年12月期	541,000口	2024年 6月期	541,000口
2024年12月期	0口	2024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、25ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※特記事項

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、1口当たり分配金等の運用状況は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件については、6ページ記載の「2025年6月期及び2025年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、本投資法人は、2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いましたので、上記予想数値は、当該投資口分割後の発行済投資口の総口数2,705,000口を前提としています。

## 目次

1. 運用状況	2
(1) 当期の概況	2
① 投資法人の主な推移	2
② 投資環境と運用実績	2
③ 資金調達の概要	2
④ 業績及び分配	3
(2) 次期の見通し	4
① 運用全般に関する見通し	4
② 運用状況の見通し	4
③ 決算後に生じた重要な事実	4
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) 継続企業的前提に関する注記	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	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	27
(1) 本投資法人の資産の構成	27
(2) 投資不動産物件及び信託不動産の概要	28
① 不動産等の概要	28
② 不動産等の賃貸事業の概要	30
③ 不動産等の損益状況	33
(3) 資本的支出の状況	35
① 資本的支出の予定	35
② 期中に行った資本的支出	35
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	35
(4) 投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産	35

## 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。以下同じです。）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、2024年12月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から20年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計41物件の不動産等（取得価格総額364,788百万円（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、個人消費など一部に足踏みが残るものの、企業の設備投資の持ち直しなどにより、緩やかな回復基調で推移しました。また、雇用・所得環境は、労働需給がタイトな状況が続き、賃上げの動きが広がるなど、緩やかな改善が続きました。

商業施設を取り巻く個人消費及び小売環境については、所得環境の改善に加えて、インバウンド消費の追い風もあり、総じて回復基調にありました。

不動産投資市場は、金融政策の動向を注視する動きはあるものの、投資家の旺盛な取得意欲は継続し、取得環境は厳しい状況が続きました。

上記のような外部環境のもと、本投資法人は、中長期的な視点からポートフォリオの質の向上のための取組みとして、2024年3月に締結した各売買契約に従い、2024年7月に、ヤオコー西大宮店の取得を完了し、また2024年5月に準共有持分の44.4%を譲渡したクイーンズ伊勢丹杉並桃井店の残りの準共有持分の55.6%の譲渡を完了しました。

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

（注）「稼働率」は賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

#### ③ 資金調達の概要

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

その結果、当期末日現在の借入金等の残高は、長期借入金114,200百万円及び本投資法人債券13,500百万円の合計127,700百万円となっています。

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12,288百万円、営業利益は6,879百万円、経常利益は6,502百万円、当期純利益は6,501百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）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、当期末処分利益6,501百万円に圧縮積立金取崩額26百万円を加算した上で、圧縮積立金繰入額577百万円を控除した金額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は11,000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、賃金上昇を中心とした雇用・所得環境の改善による個人消費の回復などにより、緩やかな回復が続くことが期待されますが、物価上昇や金融政策の動向・金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

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、スポンサーパイプラインの活用による優良物件の取得などによる、ポートフォリオの拡大及び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するとともに、様々なステークホルダー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

2025年6月期及び2025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「2025年6月期及び2025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
2025年 6月期	11,685	6,219	5,790	5,789	2,200	—
2025年12月期	12,040	6,304	5,805	5,804	2,200	—

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

(注2) 2025年6月期及び2025年12月期の1口当たり分配金は、後記「2025年6月期及び2025年12月期の運用状況の予想の前提条件」の「1口当たり分配金」をご覧ください。

③ 決算後に生じた重要な事実

投資口の分割

本投資法人は、2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行いました。

a. 本分割の目的

2024年1月から新たな少額投資非課税制度（新NISA）が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

b. 本分割の方法

2024年12月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

c. 本分割により増加する投資口数等

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	:	541,000口
本分割により増加する投資口の総口数	:	2,164,000口
本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	:	2,705,000口
本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数	:	20,000,000口（注）

(注) 投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投資信託及び投資法人に関する法律第81条の3第2項により準用される会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第184条第2項の規定に基づき投資主総会の決議によらず、本投資法人役員会の決議により本投資法人の規約第5条第1項を変更しました。

資産の取得の決定

本投資法人は、以下のとおり資産の取得を決定しました。

資産名称	:	三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷（準共有持分30%）
資産の種類	:	不動産信託受益権
取得予定価格(注1)	:	10,950百万円（土地：5,748百万円、建物：5,201百万円）
売買契約締結日	:	2025年2月17日
取得予定日	:	2025年3月26日（引渡決済日）
取得先(注2)	:	三井不動産株式会社
媒介の有無	:	なし
取得資金	:	自己資金及び借入金（予定）
決済方法	:	引渡時一括

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

(注2) 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。

(注3) 取得予定資産の取得は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいい、以下「本フォワード・コミットメント」といいます。

す。）に該当します。本フォワード・コミットメントにおいては、一方当事者が売買契約に定める義務を本旨に従って履行せず、相当の期限を定めた履行の催告に応じない場合（表明・保証した事実がその重要な点において正確又は真実でなかった場合を含みます。）、取得予定資産の本投資法人への移転までの間に限り、相手方当事者は本フォワード・コミットメントを解除できるものとされており、本フォワード・コミットメントが解除された場合には、違背した相手方当事者に対する損害賠償の請求を妨げないものとされています。ただし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、売買代金の支払義務が生じず、また本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了できなかったことは、本フォワード・コミットメントに基づく本投資法人の債務不履行を構成しないものとされていること等から、本フォワード・コミットメントに関しては、本投資法人の財務に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

## 2025年6月期及び2025年12月期の運用状況の予想の前提条件

	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）（181日）</li> <li>2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年2月17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41物件）に加え、「三井ショッピングパークららぽーと愛知東郷」（準共有持分30%）（以下「取得予定資産」といいます。）を2025年3月26日に取得すること、及び、2025年12月期末まで取得予定資産の取得以外の運用資産の変動（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。</li> <li>実際の数値は新規物件の取得、保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。</li> </ul>
LTV (Loan to Value)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年2月17日現在、127,700百万円の借入金等（※）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。</li> <li>（※）借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。</li> <li>2025年12月期末までに期限が到来する借入金の返済については、借換え及び一部自己資金を充当することを前提としています。</li> <li>2025年6月期末時点のLTVは約46%（※1）、2025年12月期末時点のLTVは約46%となる見込みです。</li> <li>（※1）<math>LTV = (\text{借入金等} + \text{敷金保証金} - \text{使途制限のない現預金} (\text{※2})) \div (\text{総資産残高} - \text{使途制限のない現預金})</math></li> <li>（※2）使途制限のない現預金とは、各期の貸借対照表上の現預金残高から翌期の分配予定総額と信託口座に留保される敷金等の留保金を控除した金額をいいます。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記運用資産に係る賃貸事業収益を前提としています。なお、賃貸事業収益については、既存保有資産に関しては、2025年2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。取得予定資産に関しては、取得予定資産の取得時において効力を有していることが見込まれる賃貸借契約及び取得予定資産の売主から提供を受けた情報等をもとに算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税及び都市計画税については、2025年6月期：1,345百万円、2025年12月期：1,345百万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、2025年6月期・2025年12月期においては固定資産税等の精算金を費用計上せず当該取得予定資産の取得原価に算入し、2026年6月期から費用計上されることを前提としています。</li> <li>修繕費については2025年6月期：377百万円、2025年12月期：534百万円を見込んでいます。ただし、費用の支出時期の変動や、予想し難い要因により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費については2025年6月期：1,983百万円、2025年12月期：2,020百万円を見込んでいます。</li> <li>その他賃貸事業費用（外注委託費等）については、既存保有資産に関しては、実績値をもとに変動要素を反映して算出しています。取得予定資産に関しては、取得予定資産の取得時において効力を有していることが見込まれる諸契約及び取得予定資産の売主から提供を受けた情報等をもとに算出しています。</li> </ul>

	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金、保証金及び投資法人債に係る支払利息等の営業外費用については、2025年6月期に429百万円、2025年12月期に499百万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>2025年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額161百万円を加算した金額を分配することを想定して算定しています。</li> <li>2025年12月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額146百万円を加算した金額を分配することを想定して算定しています。</li> <li>2025年2月17日現在の発行済投資口の総口数である2,705,000口を前提としており、2025年12月期末まで新投資口の発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、行わないことを前提としています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,771,686	12,863,306
信託現金及び信託預金	※1 3,996,529	※1 3,754,978
営業未収入金	113,335	126,368
前払費用	48,529	50,045
その他	187	3,251
流動資産合計	16,930,268	16,797,949
固定資産		
有形固定資産		
建物	61,800,945	62,632,153
減価償却累計額	△30,539,947	△31,466,636
建物（純額）	※1 31,260,998	※1 31,165,517
構築物	1,252,080	1,273,701
減価償却累計額	△1,104,964	△1,114,845
構築物（純額）	※1 147,115	※1 158,856
機械及び装置	121,699	121,699
減価償却累計額	△116,672	△118,739
機械及び装置（純額）	5,027	2,960
工具、器具及び備品	154,892	157,749
減価償却累計額	△109,011	△118,338
工具、器具及び備品（純額）	※1 45,880	※1 39,411
土地	※1 118,049,021	※1 120,232,481
建設仮勘定	21,328	-
信託建物	57,087,617	57,021,783
減価償却累計額	△26,198,694	△26,974,795
信託建物（純額）	※1 30,888,923	※1 30,046,987
信託構築物	803,021	779,098
減価償却累計額	△616,439	△627,701
信託構築物（純額）	※1 186,582	※1 151,396
信託機械及び装置	772,908	772,908
減価償却累計額	△714,333	△719,843
信託機械及び装置（純額）	※1 58,575	※1 53,065
信託工具、器具及び備品	145,128	152,807
減価償却累計額	△103,468	△110,562
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 41,659	※1 42,244
信託土地	※1 134,551,806	※1 132,848,054
有形固定資産合計	315,256,919	314,740,976
無形固定資産		
借地権	1,658,315	1,658,315
その他	2,325	4,805
無形固定資産合計	1,660,640	1,663,120
投資その他の資産		
長期前払費用	36,382	20,462
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	15	5
その他	18	18
投資その他の資産合計	67,396	51,465
固定資産合計	316,984,956	316,455,562
繰延資産		
投資法人債発行費	60,786	56,624
繰延資産合計	60,786	56,624
資産合計	333,976,011	333,310,137

（単位：千円）

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,663,320	1,380,037
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	13,000,000
未払金	82,852	40,860
未払費用	305,690	299,715
未払法人税等	928	679
未払消費税等	659,365	229,991
前受金	1,191,234	1,205,442
預り金	6,450	5,522
その他	33,255	33,000
流動負債合計	18,943,096	16,195,249
固定負債		
投資法人債	13,500,000	13,500,000
長期借入金	99,200,000	101,200,000
預り敷金及び保証金	※1 13,265,699	※1 12,965,823
信託預り敷金及び保証金	※1 13,951,715	※1 13,799,413
その他	50	57
固定負債合計	139,917,466	141,465,294
負債合計	158,860,563	157,660,543
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	171,357,423	171,357,423
出資総額控除額	※2 △2,847,059	※2 △2,847,059
出資総額（純額）	168,510,364	168,510,364
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	174,090	637,522
任意積立金合計	174,090	637,522
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,430,993	6,501,707
剰余金合計	6,605,083	7,139,230
投資主資本合計	175,115,447	175,649,594
純資産合計	※3 175,115,447	※3 175,649,594
負債純資産合計	333,976,011	333,310,137

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2024年1月1日 至 2024年6月30日	自	2024年7月1日 至 2024年12月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 11,512,115		※1 11,532,220
その他賃貸事業収入		※1 25,648		※1 23,284
不動産等売却益		※2 624,376		※2 732,614
営業収益合計		12,162,140		12,288,119
営業費用				
賃貸事業費用		※1 4,602,699		※1 4,624,133
資産運用報酬		607,080		609,350
資産保管手数料		16,816		16,698
一般事務委託手数料		27,305		26,163
役員報酬		8,400		8,400
その他営業費用		114,190		123,586
営業費用合計		5,376,493		5,408,333
営業利益		6,785,646		6,879,786
営業外収益				
受取利息		23		269
未払分配金戻入		660		2,432
還付加算金		3,560		-
その他		-		216
営業外収益合計		4,244		2,918
営業外費用				
支払利息		283,750		304,253
投資法人債利息		40,807		41,256
投資法人債発行費償却		4,161		4,161
その他		29,485		30,927
営業外費用合計		358,204		380,598
経常利益		6,431,686		6,502,106
税引前当期純利益		6,431,686		6,502,106
法人税、住民税及び事業税		932		719
法人税等調整額		△5		10
法人税等合計		926		730
当期純利益		6,430,759		6,501,376
前期繰越利益		233		330
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		6,430,993		6,501,707

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本								純資産合計
	出資総額			剰余金				投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	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	171,357,423	△2,847,059	168,510,364	177,475	177,475	5,703,857	5,881,332	174,391,696	174,391,696
当期変動額									
圧縮積立金の 取崩				△3,384	△3,384	3,384	-	-	-
剰余金の配当						△5,707,009	△5,707,009	△5,707,009	△5,707,009
当期純利益						6,430,759	6,430,759	6,430,759	6,430,759
当期変動額合計	-	-	-	△3,384	△3,384	727,135	723,750	723,750	723,750
当期末残高	171,357,423	△2,847,059	168,510,364	174,090	174,090	6,430,993	6,605,083	175,115,447	175,115,447

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本								純資産合計
	出資総額			剰余金				投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	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	171,357,423	△2,847,059	168,510,364	174,090	174,090	6,430,993	6,605,083	175,115,447	175,115,447
当期変動額									
圧縮積立金の 積立				466,817	466,817	△466,817	-	-	-
圧縮積立金の 取崩				△3,384	△3,384	3,384	-	-	-
剰余金の配当						△5,967,230	△5,967,230	△5,967,230	△5,967,230
当期純利益						6,501,376	6,501,376	6,501,376	6,501,376
当期変動額合計	-	-	-	463,432	463,432	70,713	534,146	534,146	534,146
当期末残高	171,357,423	△2,847,059	168,510,364	637,522	637,522	6,501,707	7,139,230	175,649,594	175,649,594

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	至	自	至
	2024年1月1日	2024年6月30日	2024年7月1日	2024年12月31日
		円		円
I 当期末処分利益		6,430,993,320		6,501,707,290
II 任意積立金取崩額				
圧縮積立金取崩額		3,384,741		26,677,474
III 分配金の額		5,967,230,000		5,951,000,000
(投資口1口当たりの分配金の額)		(11,030)		(11,000)
IV 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		466,817,220		577,384,764
V 次期繰越利益		330,841		0

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上で、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数541,000口の整数倍の最大値となる5,967,230,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した上で、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数541,000口の整数倍の最大値となる5,951,000,000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	2024年1月1日 至 2024年6月30日	自	2024年7月1日 至 2024年12月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		6,431,686		6,502,106
減価償却費		1,998,068		1,933,329
投資法人債発行費償却		4,161		4,161
受取利息		△23		△269
支払利息		324,557		345,509
営業未収入金の増減額（△は増加）		820		△9,916
前払費用の増減額（△は増加）		19,327		14,403
営業未払金の増減額（△は減少）		122,623		△94,754
未払費用の増減額（△は減少）		23,881		△7,229
未払消費税等の増減額（△は減少）		488,621		△429,374
未収消費税等の増減額（△は増加）		702,584		—
前受金の増減額（△は減少）		△768		14,175
信託有形固定資産の売却による減少額		1,618,021		1,811,839
その他		35,523		△47,291
小計		11,769,085		10,036,689
利息の受取額		23		269
利息の支払額		△324,507		△344,282
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△818		△969
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,443,782		9,691,706
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△3,233,840		△3,202,631
信託有形固定資産の取得による支出		△248,168		△222,093
無形固定資産の取得による支出		△285		△3,150
預り敷金及び保証金の返還による支出		△446,336		△446,336
預り敷金及び保証金の受入による収入		56,580		153,960
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△403,130		△155,917
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		89,143		500
使途制限付信託預金の預入による支出		△9,143		△500
使途制限付信託預金の戻入による収入		133,130		155,917
投資活動によるキャッシュ・フロー		△4,062,050		△3,720,251
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入れによる収入		4,500,000		8,000,000
長期借入金の返済による支出		△6,900,000		△8,000,000
利益分配金の支払額		△5,706,463		△5,965,969
財務活動によるキャッシュ・フロー		△8,106,463		△5,965,969
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△724,731		5,485
現金及び現金同等物の期首残高		17,205,558		16,480,826
現金及び現金同等物の期末残高		※1 16,480,826		※1 16,486,312

（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>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等売却収入 不動産等売却収入については、不動産等売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 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りリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる重要な事項</p>	<p>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</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>(3) 信託差入敷金及び保証金</li> <li>(4) 信託預り敷金及び保証金</li> </ul>

## (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 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
信託現金及び信託預金	255,917千円	100,000千円
建物	6,257,178千円	6,174,640千円
構築物	28,606千円	48,968千円
工具、器具及び備品	904千円	891千円
土地	16,146,401千円	16,146,401千円
信託建物	9,904,962千円	9,673,023千円
信託構築物	34,458千円	29,813千円
信託機械及び装置	9,530千円	9,497千円
信託工具、器具及び備品	2,441千円	2,367千円
信託土地	16,819,449千円	16,819,449千円
合計	49,459,851千円	49,005,053千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
預り敷金及び保証金	2,692,043千円	2,486,455千円
信託預り敷金及び保証金	7,768,990千円	7,613,072千円
合計	10,461,034千円	10,099,528千円

## ※2. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
総消却口数	8,232口	8,232口
消却総額	2,499,859千円	2,499,859千円

## ※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

## 4. コミットメントライン契約

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

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
特定融資枠の総額	17,500,000千円	17,500,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	17,500,000千円	17,500,000千円

(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 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日		自 2024年 7月 1日 至 2024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	11,512,115		11,532,220	
その他賃貸事業収入	25,648	11,537,763	23,284	11,555,504
不動産賃貸事業収益合計		11,537,763		11,555,504
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	648,604		645,809	
公租公課	1,304,348		1,294,880	
損害保険料	19,375		19,971	
修繕費	374,313		372,051	
減価償却費	1,998,068		1,933,329	
その他賃貸事業費用	257,988	4,602,699	358,091	4,624,133
不動産賃貸事業費用合計		4,602,699		4,624,133
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		6,935,064		6,931,371

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

(単位：千円)

クイーンズ伊勢丹杉並桃井店（信託受益権の準共有持分 44.4%相当分）の譲渡

不動産等売却収入	2,086,800
不動産等売却原価	1,448,380
その他売却費用	54,898
不動産等売却益	583,521

心齋橋スクエア（建物部分）の譲渡

不動産等売却収入	217,000
不動産等売却原価	169,641
その他売却費用	6,503
不動産等売却益	40,855

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

(単位：千円)

クイーンズ伊勢丹杉並桃井店（信託受益権の準共有持分 55.6%相当分）の譲渡

不動産等売却収入	2,613,200
不動産等売却原価	1,811,839
その他売却費用	68,745
不動産等売却益	732,614

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期	当期
	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024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	541,000口	発行済投資口の総口数 541,000口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

## ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	自	2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自	2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
現金及び預金		12,771,686千円		12,863,306千円
信託現金及び信託預金		3,996,529千円		3,754,978千円
使途制限付信託預金（注）		△287,389千円		△131,971千円
現金及び現金同等物		16,480,826千円		16,486,312千円

(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 (2024年6月30日)		当期 (2024年12月31日)	
	1年内		40,485,045千円	
1年超		53,944,350千円		54,515,034千円
合計		94,429,396千円		93,789,133千円

(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

2024年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,023,873	23,873
(2) 投資法人債	13,500,000	12,619,245	△880,755
(3) 長期借入金	99,200,000	97,278,643	△1,921,356
(4) 預り敷金及び保証金	13,265,699	11,720,948	△1,544,751
(5) 信託預り敷金及び保証金	13,951,715	11,148,813	△2,802,902
負債計	154,917,415	147,791,523	△7,125,891
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

2024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。

また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	12,984,043	△15,956
(2) 投資法人債	13,500,000	12,611,290	△888,710
(3) 長期借入金	101,200,000	98,910,572	△2,289,427
(4) 預り敷金及び保証金	12,965,823	11,302,190	△1,663,632
(5) 信託預り敷金及び保証金	13,799,413	10,986,279	△2,813,134
負債計	154,465,236	146,794,375	△7,670,861
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

## (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

## 負債

## (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

## (2) 投資法人債

投資法人債については、市場価格に基づき算定しています。

## (4) 預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

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

## デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

（注2）借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
前期（2024年6月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	13,500,000
長期借入金	—	12,000,000	16,500,000	15,000,000	15,500,000	40,200,000
合計	15,000,000	12,000,000	16,500,000	15,000,000	15,500,000	53,700,000

当期（2024年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	6,000,000	7,500,000
長期借入金	—	14,000,000	16,500,000	15,500,000	8,000,000	47,200,000
合計	13,000,000	14,000,000	16,500,000	15,500,000	14,000,000	54,700,000

（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（2024年6月30日）及び当期（2024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（2024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	5,000,000	4,000,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品関係 2. 金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項の負債（1）、（3）をご参照ください。）

当期（2024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	5,000,000	4,000,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品関係 2. 金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項の負債（1）、（3）をご参照ください。）

（税効果会計関係）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	15千円	5千円
繰延税金資産計	15千円	5千円
繰延税金資産の純額	15千円	5千円

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 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△29.19%	△28.79%
圧縮積立金繰入額	△2.28%	△2.79%
その他	0.02%	0.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

（賃貸等不動産関係）

本投資法人では、主要都市その他の地域において、賃貸商業施設等（土地等を含む。）及び底地を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

（単位：千円）

	前期	当期
	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	317,692,775	316,893,906
期中増減額	△798,868	△494,614
期末残高	316,893,906	316,399,291
期末時価	416,203,320	418,698,000

（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「ヤオコー相模原光が丘店」の取得、主な減少額は「クイーンズ伊勢丹杉並桃井店（準共有持分44.4%）」及び「心齋橋スクエア（建物部分）」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「ヤオコー西大宮店」の取得、主な減少額は「クイーンズ伊勢丹杉並桃井店（準共有持分55.6%）」の売却によるものです。

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

## (収益認識に関する注記)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入（注2）	2,303,800	624,376
水道光熱費収入	206,467	206,467
その他	—	11,331,296
合計	2,510,267	12,162,140

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等の売却収益より不動産売上原価及び直接販売経費を控除した額を記載しています。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入（注2）	2,613,200	732,614
水道光熱費収入	292,907	292,907
その他	—	11,262,597
合計	2,906,107	12,288,119

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等の売却収益より不動産売上原価及び直接販売経費を控除した額を記載しています。

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）及び当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）において、重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

## (1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	24,096	33,334
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	33,334	29,093
契約資産（期首残高）	—	—
契約資産（期末残高）	—	—
契約負債（期首残高）	—	—
契約負債（期末残高）	—	—

## (2) 残存履行義務に配分した取引価格

第40期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）において、2024年6月30日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2024年3月15日に売却契約を締結した不動産等にかかる2,613,200千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年7月1日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

第41期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）において、2024年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額はありません。

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

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## 【関連情報】

前期（自 2024年1月1日 至 2024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	4,143,902	不動産賃貸事業
イオングループ（注）	2,452,366	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 2024年7月1日 至 2024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	4,077,297	不動産賃貸事業
イオングループ（注）	2,468,995	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 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
1口当たり純資産額（注1）	64,737円	64,935円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）（注3）	2,377円	2,403円

（注1） 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、2024年6月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注2） 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3） 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 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
当期純利益（千円）	6,430,759	6,501,376
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）	6,430,759	6,501,376
期中平均投資口数（口）	2,705,000	2,705,000

## （重要な後発事象）

## 投資口の分割

本投資法人は、2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行いました。

## (1) 本分割の目的

2024年1月から新たな少額投資非課税制度（新NISA）が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

## (2) 本分割の方法

2024年12月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

## (3) 本分割により増加する投資口数等

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	：	541,000口
本分割により増加する投資口の総口数	：	2,164,000口
本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	：	2,705,000口
本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数	：	20,000,000口（注）

（注）投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投資信託及び投資法人に関する法律第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき投資主総会の決議によらず、本投資法人役員会の決議により本投資法人の規約第5条第1項を変更しました。

## （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年間ににおける出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（純額） （百万円）（注1）		発行済投資口の 総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年6月24日	消却	△2,499	153,612	△8,232	510,768	(注2)
2021年7月1日	公募増資	14,188	167,800	28,792	539,560	(注3)
2021年7月27日	第三者割当増資	709	168,510	1,440	541,000	(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) 2020年4月1日から2020年5月12日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（8,232口）については、2020年6月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年6月24日に消却しました。

(注3) 1口当たり発行価格509,242円（発行価額492,789円）にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額492,789円にて、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

## 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 (2024年6月30日現在)		当期 (2024年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
			不動産 (注4)	商業施設	首都圏 (注1)	85,815
		その他地方都市	65,350	19.6	65,108	19.5
信託不動産	商業施設	首都圏 (注1)	95,932	28.7	93,715	28.1
		その他地方都市	69,794	20.9	69,426	20.8
預金その他の資産			17,082	5.1	16,910	5.1
資産合計			333,976	100.0	333,310	100.0

	前期 (2024年6月30日現在)		当期 (2024年12月31日現在)	
	金額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注5)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	158,860	47.6	157,660	47.3
純資産総額	175,115	52.4	175,649	52.7
資産総額	333,976	100.0	333,310	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) 建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。

(注5) 「金額」は期末時点における貸借対照表に計上した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## （2）投資不動産物件及び信託不動産の概要

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

不動産等の名称	資産の種類	所在地（住居表示）	取得価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	帳簿価額 （百万円） （注3）	期末算定価額 （百万円） （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	20,100	5.5	13,624	19,700
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	18,100	5.0	12,909	24,300
ブランチ博多パピヨン ガーデン	信託受益権	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番1号	7,905	2.2	7,380	10,700
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	1,490	0.4	1,144	3,740
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5）	2,130	0.6	1,733	6,620
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	24,800	6.8	20,637	28,300
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	3,100	0.8	2,676	4,230
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5）	1,940	0.5	1,754	2,740
フレスポ鳥栖 （底地）	不動産	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他（注5）	3,178	0.9	3,272	3,720
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	23,200	6.4	18,181	22,300
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5）	19,900	5.5	13,879	23,500
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5）	2,600	0.7	2,629	2,940
Desigual Harajuku	信託受益権	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	3,100	0.8	2,852	3,310
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一丁目12番5号	3,100	0.8	2,756	3,620
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	3,700	1.0	3,022	4,760
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5）	15,200	4.2	8,265	14,900
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	13,600	3.7	12,338	11,900
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	4,430	1.2	3,929	6,570
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	10,000	2.7	7,390	11,000
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5）	5,700	1.6	5,945	7,350
VIIRO	信託受益権	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	10,100	2.8	9,302	10,000
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5）	8,800	2.4	7,829	10,200
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	20,400	5.6	17,843	26,500
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5）	7,000	1.9	7,069	9,600

不動産等の名称		資産の種類	所在地（住居表示）	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)
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	不動産	埼玉県三郷市新三郷ららシティ二丁目1番1号	34,070	9.3	31,109	34,000
	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				
心齋橋スクエア（底地）		信託受益権	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目1番5、1番12（注5）	8,353	2.3	8,417	22,900
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5）	3,810	1.0	3,854	5,440
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5）	1,850	0.5	1,850	2,660
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5）	4,320	1.2	4,385	5,190
栄グローブ		信託受益権	愛知県名古屋市中区栄三丁目7番17号	15,650	4.3	15,488	16,200
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5）	2,022	0.6	2,137	2,970
池袋グローブ		不動産	東京都豊島区東池袋一丁目21番4号	20,800	5.7	20,274	14,200
心齋橋MGビル（注6）		不動産	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目9番6号	5,840	1.6	5,829	6,100
TENJIN216		不動産	福岡県福岡市中央区天神二丁目5番16号	2,550	0.7	2,501	2,640
ララチャンス 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5）	1,040	0.3	1,081	1,550
銀座5丁目グローブ		不動産	東京都中央区銀座五丁目6番10号	5,620	1.5	5,665	5,770
竹下通りスクエア		不動産	東京都渋谷区神宮前一丁目16番4号	6,190	1.7	6,269	6,710
三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（注7）		信託受益権	大阪府和泉市あゆみ野四丁目4番7号	5,198	1.4	5,077	5,328
新川崎スクエア		不動産	神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番3号	9,400	2.6	9,362	9,740
ヤオコー 相模原光が丘店		不動産	神奈川県相模原市中央区光が丘二丁目18番160号	2,000	0.5	2,101	2,140
ヤオコー西大宮店		不動産	埼玉県さいたま市西区西大宮四丁目5番1 他（注5）	2,500	0.7	2,623	2,660
合 計				364,788	100.0	316,399	418,698

(注1) 「取得価格」は、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、「イオンモール茨木」及び「Desigual Harajuku」の取得価格には、本投資法人の取得後に譲渡した敷地の一部の取得価格が、「ホームセンターコーナン広島皆実町店（底地）」の取得価格には、本投資法人の取得後に解体を行った建物の取得価格が、それぞれ含まれています。

(注2) 「投資比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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) 「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5) 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6) 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。

(注7) 当期末日現在、当該物件の信託受益権の準共有持分（持分割合18.5%）を保有しています。

## ② 不動産等の賃貸事業の概要

不動産等の名称	地域	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注3)	主要なテナント
イオンスタイル 品川シーサイド	首都圏（注4）	77,547.22	77,547.22	100.0	1	イオンリテール株式会社
上池台東急ストア		6,640.60	6,640.60	100.0	1	株式会社東急ストア
サミットストア 滝野川紅葉橋店		6,455.43	6,455.43	100.0	1	サミット株式会社
三井アウトレット パーク入間		98,714.90	98,714.90	100.0	1	三井不動産株式会社
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）		24,019.93	24,019.93	100.0	1	コストコホールセール ジャパン株式会社
Desigual Harajuku		1,149.12	1,149.12	100.0	1	INTS It' s not the same Japan 株式会社
イオンタウン 田無芝久保		8,785.30	8,785.30	100.0	1	イオンタウン株式会社
ギンザ・グラッセ		(5,174.62)	(5,174.62)	100.0 (100.0)	1(14)	三井不動産株式会社
志村 ショッピングセンター		17,126.40	17,126.40	100.0	1	サミット株式会社
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部		63,415.76	63,415.76	100.0	1	三井不動産株式会社
サミットストア 横浜岡野店（底地）		14,394.09	14,394.09	100.0	1	サミット株式会社
池袋スクエア		8,863.86	8,863.86	100.0	4	株式会社ラウンドワン
コーナン川崎 小田栄モール（底地）		23,393.02	23,393.02	100.0	1	コーナン商事株式会社
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷		(149,030.16)	(149,030.16)	100.0 (100.0)	1(3)	三井不動産株式会社
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）		30,292.76	30,292.76	100.0	1	コストコホールセール ジャパン株式会社
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	28,926.76	100.0	1	三井住友ファイナンス &リース株式会社
サミットストア 東長崎店（底地）		3,952.10	3,952.10	100.0	1	(注5)
池袋グローブ		(4,411.98)	(4,411.98)	100.0 (100.0)	1(2)	三井不動産株式会社
銀座5丁目グローブ		568.49	568.49	100.0	2	トゥミジャパン合同会社
竹下通りスクエア		1,488.11	1,488.11	100.0	1	株式会社三越伊勢丹
新川崎スクエア	(10,829.61)	(10,829.61)	100.0 (100.0)	1(20)	三井不動産株式会社	

不動産等の名称	地域	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注3)	主要なテナント
ヤオコー 相模原光が丘店	首都圏（注4）	4,772.17	4,772.17	100.0	1	（注5）
ヤオコー西大宮店		4,288.93	4,288.93	100.0	1	（注5）
イオンモール茨木	その他地方都市	151,092.04	151,092.04	100.0	1	イオンリテール株式会社
ブランチ博多パピヨン ガーデン		19,894.65	19,894.65	100.0	1	大和リース株式会社
ベルタウン 丹波口駅前店		11,176.34	11,176.34	100.0	1	株式会社マツモト
イオンモール ナゴヤドーム前		154,766.57	154,766.57	100.0	1	イオンリテール株式会社
ホームセンターコーナ ン広島皆実町店（底 地）		6,055.14	6,055.14	100.0	1	コーナン商事株式会社
フレスポ鳥栖（底地）		79,447.76	79,447.76	100.0	1	大和リース株式会社
ゆめタウン広島		122,169.26	122,169.26	100.0	1	株式会社イズミ
ドン・キホーテ 福岡天神本店		4,532.38	4,532.38	100.0	1	株式会社ドン・キホーテ
三井ショッピングパー クラらぼーと磐田		136,136.15	136,136.15	100.0	1	三井不動産株式会社
VIORO		(5,831.86)	(5,083.48)	100.0 (87.2)	1(48)	株式会社JR博多シティ
洛北阪急スクエア		46,750.90	46,750.90	100.0	1	株式会社エイチ・ ツー・オー商業開発
心斎橋スクエア（底 地）		1,002.66	1,002.66	100.0	1	三井不動産株式会社
コジマ×ビックカメラ 那覇店		7,301.89	7,301.89	100.0	1	株式会社コジマ
栄グローブ		4,574.33	4,574.33	100.0	1	株式会社ITXジャパン
心斎橋MGビル（注6）		1,509.47	1,509.47	100.0	2	ギャップジャパン株式会社
TENJIN216		1,041.21	1,041.21	100.0	5	－（注7）
ララチャンスHIROSHIMA 迎賓館（底地）	7,467.58	7,467.58	100.0	1	アイ・ケイ・ケイ ホールディングス株式会社	
三井ショッピングパー クラらぼーと和泉（注 8）	168,552.13	168,552.13	100.0	1	三井不動産株式会社	
合計		(1,523,543.64)	(1,522,795.26)	100.0 (100.0)	50(132)	－

（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。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おり、賃貸面積には当該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。

（注2）「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3）「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4）「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5）賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

- (注6) 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。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しています。
- (注7) 該当テナントがないため「-」と記載しています。
- (注8) 当期末日現在、当該物件の信託受益権の準共有持分（持分割合18.5%）を保有しています。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

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 2024年7月1日 至 2024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	294	99	36	2	0	150	4	447	598
イオンモール茨木	772	766	6	290	96	21	1	9	159	1	482	642
ブランチ博多 パピヨンガーデン（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	227
上池台東急ストア	93	93	—	15	6	2	0	—	6	0	77	83
ベルタウン丹波口駅前店	84	84	—	23	11	2	0	—	10	—	61	71
イオンモール ナゴヤドーム前	838	838	—	252	96	21	1	1	131	—	585	716
サミットストア 滝野川紅葉橋店	99	99	—	22	7	2	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	17	16	—	0	0	—	1	100	100
ゆめタウン広島	767	767	0	235	95	19	1	—	119	—	532	651
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店（注3）	—	—	—	0	—	—	—	—	0	0	△0	△0
三井アウトレットパーク 入間	681	681	0	344	43	17	1	140	140	0	336	477
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）	81	81	0	4	4	—	0	—	—	—	76	76
Desigual Harajuku	66	66	—	17	11	2	0	—	3	0	48	52
イオンタウン田無芝久保	114	114	—	28	11	2	0	0	12	0	86	99
ドン・キホーテ 福岡天神本店（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	92
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	600	600	0	279	64	13	1	20	178	1	320	499
ギンザ・グラッセ	369	369	—	223	67	65	0	2	32	55	146	178
志村ショッピングセンター	173	173	0	53	16	4	0	—	31	0	119	151
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	370	370	—	146	35	7	0	9	92	0	224	316
サミットストア 横浜岡野店（底地）	159	151	7	14	14	—	0	—	—	—	144	144
VIORO	402	402	—	375	60	109	0	90	34	79	26	61
洛北阪急スクエア	311	311	—	150	39	7	0	10	92	0	160	252
池袋スクエア	717	717	—	293	56	68	0	10	102	55	423	526
コーナン川崎 小田栄モール（底地）	208	208	0	26	25	0	0	—	—	0	182	182
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	975	975	0	434	93	34	2	47	244	12	541	785
心齋橋スクエア（底地） （注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	131

不動産等の名称	当期（自 2024年7月1日 至 2024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				
コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96
コジマ×ビックカメラ那覇店（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70
スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店（底地）（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74
栄グループ（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280
サミットストア 東長崎店（底地）（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27
池袋グループ（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234
心齋橋MGビル（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97
TENJIN216	66	66	0	30	7	7	0	0	10	4	35	46	
ララチャンスHIROSHIMA迎賓館（底地）（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24
銀座5丁目グループ（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83
竹下通りスクエア（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78
三井ショッピングパークららぽーと和泉	175	175	0	114	24	0	1	18	68	0	61	130	
新川崎スクエア	403	403	0	260	23	95	0	0	77	63	143	220	
ヤオコー相模原光が丘店（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55
ヤオコー西大宮店（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66
合計	11,555	11,532	23	4,623	1,294	645	19	372	1,932	358	6,932	8,864	

(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。

(注3) 2024年7月1日付で信託受益権の準共有持分（持分割合55.6%）を譲渡しました。

（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す。

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
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県 名古屋市	受変電設備更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 1月	53	—	—
洛北阪急スクエア	京都府 京都市	エスカレーター機能維持修理工事	自 2024年10月 至 2025年 3月	49	—	—
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県 磐田市	外壁改修工事(1期)	自 2024年10月 至 2025年 6月	43	—	—
その他の資本的支出				318	—	—
合計				463	—	—

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が期中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563百万円であり、当期の費用に区分された修繕費372百万円と合わせ、合計935百万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	EHP空調設備更新工事(1期)	自 2024年10月 至 2024年12月	74
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県 名古屋市	非常放送設備更新工事	自 2024年 9月 至 2024年12月	50
三井アウトレットパーク入間	埼玉県 入間市	外壁改修工事(1期)	自 2024年 6月 至 2024年12月	30
その他の資本的支出				407
合計				563

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人が、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行っていた金銭の積立ての状況については以下のとおりです(注)。

営業期間	自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
当期首積立金残高	700百万円	700百万円	700百万円	—	—
当期積立額	—	—	—	—	—
当期積立金取崩額	—	—	700百万円(注)	—	—
次期繰越額	700百万円	700百万円	—(注)	—	—

(注) 本投資法人は、本投資法人の保有資産の拡大に伴う内部留保の増加により、修繕積立金の積立ての必要性が低下したこと等を勘案し、2023年7月1日に、保有する不動産等の長期修繕計画等に係る見積積立金を積立てないことに変更するとともに、2023年6月30日までに積立てた積立金については取り崩すこととしました。

（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。