

2018年6月期 決算短信 (REIT)

2018年8月15日

不動産投資信託証券発行者名 フロンティア不動産投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8964 U R L <http://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 2018年9月26日 分配金支払開始予定日 2018年9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)

1. 2018年6月期の運用、資産の状況 (2018年1月1日～2018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	%
2018年6月期	10,240	1.0	5,411	1.5	5,131	1.9	5,056	0.5
2017年12月期	10,135	1.2	5,331	0.6	5,033	1.2	5,032	1.2

	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	%	%	%
2018年6月期	10,193	3.3	1.9	50.1
2017年12月期	10,146	3.3	1.8	49.7

(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	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年6月期	10,194	5,056	0	0	100.0	3.3
2017年12月期	10,146	5,032	0	0	99.9	3.3

(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、2017年12月期及び2018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÷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
2018年6月期	280,956	151,835	54.0	306,120
2017年12月期	272,792	151,811	55.7	306,072

(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
2018年6月期	7,430	△11,716	2,972	9,521
2017年12月期	6,788	△5,179	△5,968	10,834

2. 2018年12月期の運用状況の予想 (2018年7月1日～2018年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年12月期	10,359	1.2	5,337	△1.4	5,051	△1.6	5,050	△0.1	10,180	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 10,180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)	2018年6月期 496,000口	2017年12月期 496,000口
② 期末自己投資口数	2018年6月期 0口	2017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、22ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※監査手続の実施状況に関する表示

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

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、1口当たり分配金等の運用状況は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件については、5ページ記載の「2018年12月期 運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
① 当期の概況	2
A. 投資法人の主な推移	2
B. 投資環境と運用実績	2
C. 資金調達の概要	3
D. 業績及び分配	3
② 次期の見通し	4
A. 運用全般に関する見通し	4
B. 運用状況の見通し	4
C. 決算後に生じた重要な事実	4
3. 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
4. 役員の異動	24
5. 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	26
③ 不動産等の損益状況	28
(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	30
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. 投資法人の関係法人

最近(2017年12月期)の有価証券報告書(2018年3月28日提出。以下同じです。)における記載から重要な変更がないため、省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近(2017年12月期)の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、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(2)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、2018年6月期(以下「当期」といいます。)末日現在で設立から14年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計35物件の不動産等(取得価格総額304,730百万円(注2))を運用しています。また、2014年1月1日を効力発生日とした投資口1口につき2口の割合による投資口の分割に伴い、当期末日現在の発行済投資口の総口数は、496,000口となっています。

(注1) 本投資法人の投資口は、振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「新振替法」といいます。)第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(新振替法第226条及び第227条)。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資証券についての記載は本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債(新振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。)です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券(以下「本投資法人債券」といいます。)についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

(注2) 取得価格総額は、本投資法人の保有資産たる不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得価格総額には、本投資法人の取得後に譲渡した敷地の一部及び解体を行った建物の取得価格が含まれています。

(注3) 以下本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨てて、比率は四捨五入して記載しています。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、年明けに弱含みを見せたものの、景気の停滞感は一時的なものにとどまり、世界経済の拡大を背景とした輸出の増加や日本銀行の継続的な金融緩和政策により、引き続き設備投資や雇用者数が増加するなど企業部門の緩やかな回復基調が続きました。

商業施設を取り巻く消費及び小売環境については、労働需給のタイト化による雇用所得環境の改善が継続しており、消費マインドも維持されています。経済産業省の商業動態統計調査によると、2018年1月以降の小売業販売額は前年実績を上回りで底堅く推移しています。

また、不動産投資市場においては、良好な資金調達環境を背景に、J-REITを含む投資家の間で、大型オ

フィスビルを中心とした高価格水準での売買取引が活発に行われました。

上記のような外部環境の下、本投資法人は当期も安定的かつ強固な収益基盤を構築すべく運用を行い、ポートフォリオの質と収益性、安定性の維持向上に努めました。当期は、強固なスポンサーパイプラインを活用し「栄グループ」の信託受益権の準共有持分（持分割合60%）を新たに取得したほか、本資産運用会社独自のネットワークを通じて「サミットストア東長崎店（底地）」を取得し、ポートフォリオの拡大強化を実現しました。

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。

C. 資金調達概要

当期において、新規物件の取得に伴う新規借入を行ったほか、既存の短期借入金及び長期借入金の借換えを行いました。この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金6,000百万円、長期借入金84,400百万円及び本投資法人債券3,000百万円の合計93,400百万円となっています。

また、本投資法人は、資金調達の多様性・機動性を保持するため、2006年12月26日付でS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社から、2009年6月30日付で株式会社格付投資情報センター（R&I）から、2015年12月22日付で株式会社日本格付研究所（JCR）から、それぞれ発行体格付けを取得しています。

当期末日現在の格付けの概要は以下のとおりです。

格付機関	格付対象	格付	見通し
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
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	AA-	安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA	安定的

D. 業績及び分配

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益は10,240百万円、営業利益は5,411百万円、経常利益は5,131百万円となり、特別損失として大阪府北部地震に係る災害損失引当金を74百万円計上した結果、当期純利益は5,056百万円となりました。

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10,194円となりました。

② 次期の見通し

A. 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、米国トランプ政権の通商保護主義への傾斜を始めとする海外の政治経済情勢の不確実性というリスク要因はあるものの、企業部門の改善が牽引するかたちで緩やかな回復基調が続くことが見込まれます。また、引き続きタイトな状況にある労働需給が雇用所得環境の改善につながり、家計部門における消費動向の緩やかな回復基調が維持されることが期待されます。一方、不動産投資市場については、金融緩和政策が継続する中、高価格水準の取引が当面続く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と質の向上と同時に財務基盤の強化を推進しながら、将来における不動産市場や個々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。

B. 運用状況の見通し

2018年12月期の運用状況については、営業収益10,359百万円、営業利益5,337百万円、経常利益5,051百万円、当期純利益5,050百万円、1口当たり分配金10,180円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、後記「2018年12月期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(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。

C. 決算後に生じた重要な事実

第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債の発行

本投資法人は、2017年10月19日に開催した役員会における「募集投資法人債を引き受ける者の募集に係る包括決議の件」に基づき、下記条件にて第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債を発行し、2018年7月10日に払込みが完了しています。

種類	発行総額	利率	償還期日	担保
フロンティア不動産投資法人第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	1,000百万円	年0.680% (固定金利)	2030年 7月10日	無担保 無保証
フロンティア不動産投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	1,000百万円	年1.000% (固定金利)	2038年 7月9日	

(注1) 払込金額及び償還金額は各投資法人債の金額100円につき金100円としています。

(注2) 各投資法人債はそれぞれの償還期日にその総額を償還します。また、各投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

2018年12月期 運用状況の予想の前提条件

	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年8月15日現在保有している運用資産（計35物件）については、2018年12月期末まで運用資産の異動（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。
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年8月15日現在、93,400百万円の借入金等残高があります。 ・2018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。 ・上記運用資産の異動が生じないことを前提とした場合、2018年12月期末時点の負債比率（※1）は約44%となる見込みです。 <p>（※1）負債比率＝（借入金等＋敷金保証金－使途制限のない現預金（※2））÷（総資産残高－使途制限のない現預金）</p> <p>（※2）使途制限のない現預金＝現金及び現金同等物期末残高－当期分配金の額</p>
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、2018年8月15日現在で有効な賃貸借契約をもとに変動要素を反映して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・上記運用資産に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として算出しています（2018年12月期：1,062百万円）。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。 ・修繕費については、工事計画をもとに2018年12月期中に必要と想定される額を費用として計上しています（2018年12月期：435百万円）。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、固定資産の取得に係る付随費用、工事計画をもとに2018年12月期中に必要と想定される追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（2018年12月期：2,081百万円）。 ・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、286百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<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。 ・2018年8月15日現在の発行済投資口の総口数である496,000口を前提としています。 ・圧縮積立金の取り崩しは行わないことを前提としています。 ・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。

	前提条件
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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,623,664	5,975,247
信託現金及び信託預金	※1 3,683,544	※1 4,043,830
営業未収入金	146,433	134,962
前払費用	29,896	14,027
繰延税金資産	13	8
流動資産合計	11,483,552	10,168,077
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,789,773	55,807,044
減価償却累計額	△ 18,801,923	△ 19,824,108
建物(純額)	※1 36,987,849	※1 35,982,935
構築物	1,128,567	1,128,567
減価償却累計額	△ 770,207	△ 801,481
構築物(純額)	※1 358,359	※1 327,085
工具、器具及び備品	60,834	60,834
減価償却累計額	△ 30,371	△ 33,454
工具、器具及び備品(純額)	※1 30,463	※1 27,380
土地	※1 72,924,783	※1 75,054,834
信託建物	50,168,212	50,817,840
減価償却累計額	△ 17,572,992	△ 18,534,888
信託建物(純額)	※1 32,595,220	※1 32,282,951
信託構築物	844,607	848,562
減価償却累計額	△ 485,129	△ 509,327
信託構築物(純額)	※1 359,478	※1 339,235
信託機械及び装置	680,741	715,519
減価償却累計額	△ 480,143	△ 511,384
信託機械及び装置(純額)	※1 200,598	※1 204,134
信託工具、器具及び備品	72,619	72,974
減価償却累計額	△ 30,934	△ 35,552
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 41,684	※1 37,422
信託土地	※1 117,744,997	※1 126,449,450
信託建設仮勘定	12,033	30,669
有形固定資産合計	261,255,468	270,736,099
無形固定資産		
その他	1,371	1,143
無形固定資産合計	1,371	1,143
投資その他の資産		
長期前払費用	-	30
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	20,400	20,400
投資その他の資産合計	30,400	30,430
固定資産合計	261,287,240	270,767,674
繰延資産		
投資法人債発行費	21,269	20,972
繰延資産合計	21,269	20,972
資産合計	272,792,061	280,956,724

(単位：千円)

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	895,197	986,294
短期借入金	4,500,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	11,700,000	4,700,000
未払金	25,656	35,124
未払費用	244,848	270,497
未払法人税等	888	779
未払消費税等	187,191	165,354
前受金	1,073,320	1,115,997
預り金	2,748	3,071
災害損失引当金	-	74,545
その他	32,400	32,400
流動負債合計	18,662,252	13,384,064
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	66,200,000	79,700,000
預り敷金及び保証金	※1 17,491,798	※1 17,063,725
信託預り敷金及び保証金	※1 15,613,479	※1 15,964,114
その他	12,599	9,280
固定負債合計	102,317,877	115,737,120
負債合計	120,980,129	129,121,184
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	146,590,931	146,590,931
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	188,321	188,321
任意積立金合計	188,321	188,321
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,032,679	5,056,287
剰余金合計	5,221,000	5,244,608
投資主資本合計	151,811,931	151,835,539
純資産合計	※2 151,811,931	※2 151,835,539
負債純資産合計	272,792,061	280,956,724

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,110,805	※1	10,185,495
その他賃貸事業収入	※1	24,731	※1	55,034
営業収益合計		10,135,537		10,240,530
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,163,616	※1	4,185,468
資産運用報酬		504,528		497,956
資産保管手数料		13,741		13,639
一般事務委託手数料		21,503		23,895
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		94,101		101,215
営業費用合計		4,804,091		4,828,774
営業利益		5,331,445		5,411,755
営業外収益				
受取利息		15		54
未払分配金戻入		1,074		1,531
受取保険金		-		4,793
その他		-		15
営業外収益合計		1,089		6,394
営業外費用				
支払利息		275,153		262,523
投資法人債利息		10,707		10,532
投資法人債発行費償却		764		764
その他		12,594		12,967
営業外費用合計		299,219		286,787
経常利益		5,033,315		5,131,361
特別損失				
災害損失引当金繰入額		-		74,545
特別損失合計		-		74,545
税引前当期純利益		5,033,315		5,056,816
法人税、住民税及び事業税		890		787
法人税等調整額		△ 0		5
法人税等合計		890		792
当期純利益		5,032,425		5,056,023
前期繰越利益		253		263
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		5,032,679		5,056,287

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額	剰余金			投資主資本合計			
		任意積立金		当期末処分利益又は当 期末処理損失(△)				剰余金合計
		圧縮積立金	任意積立金合計					
当期末残高	146,590,931	188,321	188,321	4,971,165	5,159,486	151,750,418	151,750,418	
当期変動額								
剰余金の配当				△ 4,970,912	△ 4,970,912	△ 4,970,912	△ 4,970,912	
当期純利益				5,032,425	5,032,425	5,032,425	5,032,425	
当期変動額合計	-	-	-	61,513	61,513	61,513	61,513	
当期末残高	146,590,931	188,321	188,321	5,032,679	5,221,000	151,811,931	151,811,931	

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額	剰余金			投資主資本合計			
		任意積立金		当期末処分利益又は当 期末処理損失(△)				剰余金合計
		圧縮積立金	任意積立金合計					
当期末残高	146,590,931	188,321	188,321	5,032,679	5,221,000	151,811,931	151,811,931	
当期変動額								
剰余金の配当				△ 5,032,416	△ 5,032,416	△ 5,032,416	△ 5,032,416	
当期純利益				5,056,023	5,056,023	5,056,023	5,056,023	
当期変動額合計	-	-	-	23,607	23,607	23,607	23,607	
当期末残高	146,590,931	188,321	188,321	5,056,287	5,244,608	151,835,539	151,835,539	

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	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
	円	円
I 当期末処分利益	5,032,679,271	5,056,287,270
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	5,032,416,000 (10,146)	5,056,224,000 (10,194)
III 次期繰越利益	263,271	63,270

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、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口の総口数496,000口の整数倍の最大値となる5,032,416,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口の総口数496,000口の整数倍の最大値となる5,056,224,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2017年7月1日	自	2018年1月1日
	至	2017年12月31日	至	2018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		5,033,315		5,056,816
減価償却費		2,072,619		2,078,725
投資法人債発行費償却		764		764
災害損失引当金の増減額(△は減少)		—		74,545
受取利息		△ 15		△ 54
支払利息		285,860		273,055
営業未収入金の増減額(△は増加)		△ 15,216		11,470
前払費用の増減額(△は増加)		8,498		15,884
営業未払金の増減額(△は減少)		△ 23,682		163,950
未払費用の増減額(△は減少)		△ 185		6,899
未払消費税等の増減額(△は減少)		△ 244,635		△ 21,840
前受金の増減額(△は減少)		△ 28,253		39,358
その他		898		△ 3,210
小計		7,089,967		7,696,364
利息の受取額		15		54
利息の支払額		△ 300,693		△ 264,679
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△ 865		△ 896
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,788,424		7,430,842
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		△ 8,710		△ 2,137,385
信託有形固定資産の取得による支出		△ 4,497,862		△ 9,483,512
無形固定資産の取得による支出		—		△ 329
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 255,576		△ 455,573
預り敷金及び保証金の受入による収入		82,249		35,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 728,367		△ 253,781
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		63,014		604,416
使途制限付信託預金の預入による支出		△ 50,629		△ 25,616
使途制限付信託預金の戻入による収入		216,000		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 5,179,881		△ 11,716,781
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		31,500,000		30,000,000
短期借入金の返済による支出		△ 30,000,000		△ 28,500,000
長期借入れによる収入		3,500,000		16,000,000
長期借入金の返済による支出		△ 6,000,000		△ 9,500,000
分配金の支払額		△ 4,968,348		△ 5,027,807
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 5,968,348		2,972,192
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△ 4,359,805		△ 1,313,746
現金及び現金同等物の期首残高		15,194,757		10,834,951
現金及び現金同等物の期末残高	※1	10,834,951	※1	9,521,205

（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>8～14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	8～14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	8～14年								
④ 工具、器具及び備品	3～15年								
2.繰延資産の処理方法	<p>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.引当金の計上基準	<p>災害損失引当金 大阪府北部地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>								
4.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>								
5.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>								
6.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>								
7.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</p>								

	<p>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> <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</p> <p>③ 信託差入敷金及び保証金</p> <p>④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
--	---

（8）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 (2017年12月31日)	当期 (2018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	7,371,850千円	7,194,863千円
構築物	64,124千円	60,004千円
工具、器具及び備品	786千円	786千円
土地	19,466,393千円	19,466,393千円
信託建物	12,856,996千円	12,503,832千円
信託構築物	132,301千円	122,926千円
信託機械及び装置	24,165千円	18,170千円
信託工具、器具及び備品	8,489千円	7,375千円
信託土地	17,772,884千円	17,772,884千円
合計	58,078,419千円	57,527,665千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
預り敷金及び保証金	6,007,935千円	5,754,699千円
信託預り敷金及び保証金	9,983,082千円	9,978,101千円
合計	15,991,017千円	15,732,800千円

※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 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30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 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30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

4 偶発債務

2018年6月18日、大阪府北部を震源とする地震が発生しました。今後、この地震に起因する被災資産の原状回復のための修繕費等が発生する可能性があります。なお、発生の可能性が高く、金額の合理的な見積りが可能なものは、当期末において災害損失引当金を計上しています。

(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 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	
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	10,110,805		10,185,495	
その他賃貸事業収入	24,731	10,135,537	55,034	10,240,530
不動産賃貸事業収益合計		10,135,537		10,240,530
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	488,957		509,732	
公租公課	1,042,768		1,063,653	
損害保険料	13,534		13,392	
修繕費	317,228		319,057	
減価償却費	2,072,619		2,078,725	
その他賃貸事業費用	228,508	4,163,616	200,907	4,185,468
不動産賃貸事業費用合計		4,163,616		4,185,468
C.不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,971,920		6,055,061

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期		当期	
	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	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数	4,000,000 口		発行可能投資口総口数	4,000,000 口
発行済投資口の総口数	496,000 口		発行済投資口の総口数	496,000 口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前期		当期	
	自 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	
現金及び預金		7,623,664 千円		5,975,247 千円
信託現金及び信託預金		3,683,544 千円		4,043,830 千円
使途制限付信託預金(注)		△472,256 千円		△497,872 千円
現金及び現金同等物		10,834,951 千円		9,521,205 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 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
1年内	25,038,281千円	25,303,252千円
1年超	67,107,503千円	65,858,252千円
合計	92,145,784千円	91,161,504千円

（金融商品関係）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組指針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等に投資を行うことを通じてその資産の運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針に基づく運用にあたり、不動産等の取得、修繕、分配金の支払及び有利子負債の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行及び新投資口の追加発行により、調達を行います。

余資運用については、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとしています。当該方針に基づき、余資運用のために行う有価証券及び金銭債権への投資は、原則として預金にて運用しています。

デリバティブ取引に係る権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。したがって、預金期間を短期に限り、信用格付の高い預入先金融機関と取引することにより信用リスクを限定するとともに、原則として、各預入先金融機関からの借入金の総額を預入れ限度額として取引することにより、安全性に留意しています。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産等の取得及び既存の借入金の返済などを目的としたものであり、返済・償還時の流動性のリスクに晒されています。したがって、総資産有利子負債比率を低位に保つことに加えて、資金調達手段の多様化、借入先金融機関及び返済期日の分散化、コミットメントラインの設定、手元流動性の確保を行うことにより流動性のリスクを限定するとともに、月次の資金繰計画表を作成することによりリスクの管理を行っています。

また、借入金のうち、短期借入金及び変動金利による長期借入金については、支払金利の上昇リスクに晒されています。したがって、総資産有利子負債比率を低位に保ち、かつ、長期固定金利による借入を高い比率に保つことにより、支払金利の上昇リスクを限定しています。加えて、一部の変動金利による長期借入金に対しては、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し支払金利を実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.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

2017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	7,623,664	7,623,664	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,683,544	3,683,544	—
資産計	11,307,208	11,307,208	—
(1) 短期借入金	4,500,000	4,500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,700,000	11,754,705	54,705
(3) 投資法人債	3,000,000	2,974,050	△25,950
(4) 長期借入金	66,200,000	66,438,800	238,800
(5) 預り敷金及び保証金	8,415,832	8,293,722	△122,109
(6) 信託預り敷金及び保証金	2,052,682	2,096,243	43,561
負債計	95,868,514	96,057,521	189,007
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

2018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	5,975,247	5,975,247	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,043,830	4,043,830	—
資産計	10,019,077	10,019,077	—
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	4,700,000	4,724,158	24,158
(3) 投資法人債	3,000,000	2,991,210	△8,790
(4) 長期借入金	79,700,000	79,827,882	127,882
(5) 預り敷金及び保証金	7,960,258	7,877,794	△82,464
(6) 信託預り敷金及び保証金	2,047,700	2,095,329	47,628
負債計	103,407,959	103,516,375	108,415
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 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
預り敷金及び保証金	9,075,966	9,103,466
信託預り敷金及び保証金	13,560,797	13,916,413
合計	22,636,764	23,019,880

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2017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	7,623,664	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,683,544	—	—	—	—	—
合計	11,307,208	—	—	—	—	—

当期 (2018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	5,975,247	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,043,830	—	—	—	—	—
合計	10,019,077	—	—	—	—	—

（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（2017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	4,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	11,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,000,000
長期借入金	—	9,000,000	9,000,000	9,500,000	5,300,000	33,400,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	87,354	—	—	—
信託預り敷金及び保証金	503,000	503,000	503,000	503,000	—	—
合計	16,798,295	9,598,295	9,590,354	10,003,000	5,300,000	36,400,000

当期（2018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	6,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	4,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,000,000
長期借入金	—	12,000,000	8,000,000	11,000,000	7,300,000	41,400,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	47,648	—	—	—
信託預り敷金及び保証金	503,000	503,000	503,000	503,000	—	—
合計	11,298,295	12,598,295	8,550,648	11,503,000	7,300,000	44,400,000

（有価証券関係）

前期（2017年12月31日）及び当期（2018年6月30日）において、該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2017年12月31日）及び当期（2018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（2017年12月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,300,000	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（2018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。）

（関連当事者との取引）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（2017年12月31日）及び当期（2018年6月30日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（2017年12月31日）及び当期（2018年6月30日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（2017年12月31日）及び当期（2018年6月30日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（2017年12月31日）及び当期（2018年6月30日）において、該当事項はありません。

（税効果会計関係）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	13千円	8千円
繰延税金資産計	13千円	8千円
繰延税金資産の純額	13千円	8千円

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 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
法定実効税率	31.74%	31.74%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.73%	△31.74%
その他	0.01%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

（退職給付関係）

前期（2017年12月31日）及び当期（2018年6月30日）において、該当事項はありません。

（持分法損益等）

前期（2017年12月31日）及び当期（2018年6月30日）において、該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

前期（2017年12月31日）及び当期（2018年6月30日）において、該当事項はありません。

（賃貸等不動産関係）

本投資法人では、主要都市その他の地域において、賃貸商業施設等（土地を含む。）及び底地を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。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 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
貸借対照表計上額		
期首残高	258,758,523	261,243,434
期中増減額	2,484,911	9,461,995
期末残高	261,243,434	270,705,430
期末時価	318,900,000	333,480,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）前期増減額のうち主な増加額は「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）」の取得、主な減少額は減価償却によるものです。当期増減額のうち主な増加額は「栄グローブ」「サミットストア東長崎店（底地）」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 2017年7月1日 至 2017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	3,088,184	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	2,408,389	不動産賃貸事業

当期（自 2018年1月1日 至 2018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	3,093,886	不動産賃貸事業
イオングループ（注）	2,405,861	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 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
1口当たり純資産額	306,072円	306,120円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	10,146円	10,193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 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
当期純利益（千円）	5,032,425	5,056,023
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）	5,032,425	5,056,023
期中平均投資口数（口）	496,000	496,000

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額増減状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (注1) (百万円)		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
2014年1月1日	投資口の分割	248,000	496,000	—	146,590	(注2)

(注1) 「出資総額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 2013年12月31日（実質的には2013年12月30日）を分割の基準日とし、2014年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示しています。

5. 参考情報

（1）本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (2017年12月31日現在)		当期 (2018年6月30日現在)	
			保有総額 (注2) (百万円)	対総資産比率 (注3) (%)	保有総額 (注2) (百万円)	対総資産比率 (注3) (%)
不動産	商業施設	首都圏 (注1)	48,613	17.8	50,354	17.9
		その他地方都市	66,074	24.2	65,423	23.3
信託不動産	商業施設	首都圏 (注1)	98,120	36.0	97,444	34.7
		その他地方都市	48,435	17.8	57,483	20.5
預金その他の資産			11,548	4.2	10,251	3.6
資産合計			272,792	100.0	280,956	100.0

	前期 (2017年12月31日現在)		当期 (2018年6月30日現在)	
	金額 (注4) (百万円)	対総資産比率 (注3) (%)	金額 (注4) (百万円)	対総資産比率 (注3) (%)
負債総額	120,980	44.3	129,121	46.0
純資産総額	151,811	55.7	151,835	54.0
資産総額	272,792	100.0	280,956	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。

(注2) 「保有総額」は期末時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「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 2018年1月1日 至 2018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）
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	19,100	15,035	7.3
イオンモール茨木	信託受益権	(店舗棟・立体駐車場棟) 大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟) 大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号	所有権	151,092.04	23,700	14,159	7.6
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	(17,095.47)	5,560	4,488	2.2
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	1,870	1,230	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5）	所有権	11,176.34	2,950	1,862	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	25,100	20,674	7.6
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	3,770	2,836	1.0
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）	所有権	6,055.14	2,540	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下鳥栖537番1他（注5）	所有権	79,447.76	3,130	3,256	1.2
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	21,000	19,861	7.3
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	4,190	3,355	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5）	所有権	98,714.90	22,800	15,957	7.0
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）	所有権	24,019.93	2,790	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	3,500	2,898	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	11,200	9,729	3.7
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	3,300	2,813	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	4,390	3,307	(注6)
三井ショッピングパークらぼーと磐田	不動産	静岡県磐田市高見丘1200番地 他（注5）	所有権	136,136.15	15,400	11,273	5.9
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)	15,500	12,849	4.0
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	5,790	4,184	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	11,400	8,605	3.6
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）	所有権	14,394.09	6,960	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	(5,839.09)	11,900	9,631	5.2
カナート洛北	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）	所有権	48,303.21	8,640	7,889	2.7

当期（自 2018年1月1日 至 2018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)
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	25,000	19,240	6.8
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	不動産	広島県広島市西区草津新町二丁目26番1号	所有権	65,603.50	5,550	4,827	2.6
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5）	所有権	23,393.02	9,160	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	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	(6,714.62)	3,820	3,683	1.4
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	10,000	8,652	(注6)
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (注7)	信託受益権	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番1号	所有権	142,315.54	20,300	19,366	5.7
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5）	所有権	30,292.76	4,210	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5）	所有権	7,301.89	2,500	1,913	(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5）	所有権	28,926.76	4,580	4,385	(注6)
栄グローブ（注8）	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	4,613.07	9,540	9,354	(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5）	所有権	3,952.10	2,340	2,130	(注6)
合 計				(1,442,351.85)	333,480	270,705	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。

(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) 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) 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) 当期末日現在、当該物件の共有持分（持分割合 66%）を信託財産とする信託受益権を保有していますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

(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 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 2018年1月1日 至 2018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	7.3
上台東急ストア		6,640.60	1	株式会社 東急ストア	100.0	53	0.5

当期（自 2018年1月1日 至 2018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)
サミットストア 滝野川紅葉橋店	首都圏（注6）	6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	1.0
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社エムアイ フードスタイル (注7)	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	716	7.0
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	3.7
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)	412	4.0
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	3.6
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	154	1.5
池袋スクエア		8,863.86	4	株式会社 ラウンドワン	100.0	691	6.8
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 アネックス		(6,714.62)	1 (2)	三井不動産 株式会社	100.0 (100.0)	141	1.4
三井ショッピングパー ク ららぽーと新三郷 (注8)		142,315.54	1	三井不動産 株式会社	100.0	586	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9)	(注9)
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9)	(注9)
サミットストア 東長崎店（底地）		3,952.10	1	(注9)	100.0	(注9)	(注9)
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	774
パピヨンプラザ	(17,095.47)		2 (16)	大和情報サービス 株式会社	100.0 (100.0)	222	2.2
ベルタウン 丹波口駅前店	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	7.6
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9)	(注9)
フレスポ鳥栖（底地）	79,447.76		1	大和リース 株式会社	100.0	118	1.2
ゆめタウン広島	122,169.26		1	株式会社イズミ	100.0	745	7.3

当期（自 2018年1月1日 至 2018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)
ドン・キホーテ 福岡天神本店	その他地方都市	4,532.38	1	株式会社 ドン・キホーテ	100.0	(注9)	(注9)
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	601	5.9
VIORO		(5,733.69)	1 (50)	東京建物株式会社	100.0 (98.2)	536	5.2
カナート洛北		48,303.21	1	株式会社エイチ・ ツー・オー アセ ットマネジメント	100.0	276	2.7
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）		65,603.50	1	三井不動産 株式会社	100.0	264	2.6
心斎橋スクエア		1,750.53	2	パーバリー・ジャ パン株式会社	100.0	(注9)	(注9)
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9)	(注9)
栄グループ（注10）		4,613.07	1	株式会社 ガラ・ジャパン	100.0	(注9)	(注9)
合計		(1,442,246.45)	40 (117)	—	100.0 (100.0)	10,240	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。

(注2) 「テナント総数」は賃貸借契約に基づくテナント数を記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数を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一都三県をいいます。

(注7) 2018年4月1日付で吸収分割により、株式会社三越伊勢丹フードサービスから賃貸借契約を承継しています。

(注8) 2015年4月1日に当該物件の共有持分（持分割合16%）を、2016年8月10日に当該物件の共有持分（持分割合50%）を取得し、当期末日現在、当該物件の共有持分（持分割合66%）を信託財産とする信託受益権を保有しています。「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9) 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10) 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 2018年1月1日 至 2018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	392	89	46	1	34	215	5	350	565
イオンモール茨木	774	768	5	385	96	19	0	117	150	1	388	538

不動産等の名称	当期（自 2018年1月1日 至 2018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			
パピヨンプラザ	222	222	0	89	33	37	0	0	17	1	133	150
上池台東急ストア	53	53	—	17	5	1	0	—	10	0	35	45
ベルタウン丹波口駅前店	84	84	—	21	9	1	0	—	10	—	63	73
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	253	91	15	0	—	146	—	519	665
サミットストア 滝野川紅葉橋店	99	99	—	21	6	1	0	—	12	—	78	90
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	102	102
ゆめタウン広島	745	745	0	242	87	14	0	0	138	—	502	641
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	112	112	—	55	8	3	0	31	11	0	56	68
三井アウトレットパーク 入間	716	716	0	286	46	15	1	12	211	0	429	641
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）	79	79	0	4	4	—	—	—	—	—	74	74
Desigual Harajuku	66	66	—	13	7	1	0	—	3	0	52	56
イトーヨーカドー東大和店	380	380	—	173	40	8	0	8	115	0	206	321
イオンタウン田無芝久保	114	114	—	34	11	3	0	2	17	0	80	98
ドン・キホーテ 福岡天神本店（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	96
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	601	601	0	375	69	13	0	24	265	0	226	492
ギンザ・グラッセ	412	411	1	227	45	65	0	8	56	51	184	241
志村ショッピングセンター	158	158	0	47	15	3	0	0	27	0	110	138
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	370	370	—	166	36	7	0	6	114	0	204	318
サミットストア 横浜岡野店（底地）	154	147	7	10	10	—	—	—	—	—	143	143
VIORO	536	501	34	358	42	131	0	48	52	82	178	230
カナート洛北	276	276	—	114	37	6	0	4	65	0	161	226
池袋スクエア	691	691	0	270	42	65	0	1	120	39	421	542
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	264	264	—	149	55	5	2	—	85	—	115	201
コーナン川崎 小田栄モール（底地）	208	208	0	21	21	0	—	—	—	0	186	186
三井ショッピングパーク ららぽーと 新三郷アネックス	141	141	0	71	7	13	0	0	34	16	70	104
心斎橋スクエア（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	172
三井ショッピングパーク ららぽーと 新三郷	586	586	—	228	59	12	1	13	142	0	357	499
コストコホールセール新三 郷倉庫店（底地）（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	86
コジマ×ビックカメラ 那覇店（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	68

不動産等の名称	当期（自 2018年1月1日 至 2018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			
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）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	78
栄グローブ（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100
サミットストア 東長崎店（底地）（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
合計	10,240	10,185	55	4,185	1,063	509	13	319	2,078	200	6,055	8,133

（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 2018年7月 至 2018年12月	73	—	—
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市	冷温水発生機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	23	—	—
カナート洛北	京都府京都市	冷温水発生機更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	21	—	—
その他の資本的支出				191	—	—
合計				309	—	—

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47百万円であり、当期の費用に区分された修繕費319百万円と合わせ、合計366百万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）
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	駐車場信号制御盤更新工事	自 2018年6月 至 2018年6月	3
三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市	2階側溝工事	自 2018年6月 至 2018年6月	3
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市	冷温水発生機更新工事	自 2018年6月 至 2018年6月	2
その他の資本的支出				38
合計				47

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 2016年1月1日 至 2016年6月30日	自 2016年7月1日 至 2016年12月31日	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	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
当期首積立金残高	400百万円	400百万円	400百万円	400百万円	500百万円
当期積立額	—	—	—	100百万円	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	400百万円	400百万円	400百万円	500百万円	500百万円

(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	308,104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。