

2018年12月期 決算短信 (REIT)

2019年2月15日

不動産投資信託証券発行者名 フロンティア不動産投資法人
 コード番号 8964
 代表者 (役職名) 執行役員

上場取引所 東
 URL <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) 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 2019年3月27日 分配金支払開始予定日 2019年3月12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12月期の運用、資産の状況 (2018年7月1日～2018年12月31日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年12月期	10,349	1.1	5,451	0.7	5,177	0.9	5,099	0.9
2018年6月期	10,240	1.0	5,411	1.5	5,131	1.9	5,056	0.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年12月期	10,281	3.4	1.8	50.0
2018年6月期	10,193	3.3	1.9	50.1

(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12月期	10,282	5,099	0	0	100.0	3.3
2018年6月期	10,194	5,056	0	0	100.0	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、2018年6月期及び2018年12月期の配当性向は、次の数式により計算しています (配当性向=分配金総額÷当期純利益×100)。

(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12月期	280,006	151,879	54.2	306,207
2018年6月期	280,956	151,835	54.0	306,120

(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12月期	7,008	△1,210	△5,079	10,239
2018年6月期	7,430	△11,716	2,972	9,521

2. 2019年6月期の運用状況の予想 (2019年1月1日～2019年6月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年6月期	10,242	△1.0	5,471	0.4	5,208	0.6	5,207	2.1	10,490	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 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)	2018年12月期 496,000口	2018年6月期 496,000口
② 期末自己投資口数	2018年12月期 0口	2018年6月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、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「2019年6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) 表示方法の変更に関する注記	14
(9) 財務諸表に関する注記事項	14
(10) 発行済投資口の総口数の増減	22
4. 役員の異動	23
5. 参考情報	23
(1) 本投資法人の資産の構成	23
(2) 投資不動産物件及び信託不動産の概要	24
① 不動産等の概要	24
② 不動産等の賃貸事業の概要	25
③ 不動産等の損益状況	27
(3) 資本的支出の状況	29
① 資本的支出の予定	29
② 期中に行った資本的支出	29
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	30
(4) 投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産	30

1. 投資法人の関係法人

本投資法人の関係法人のうち、新三郷デベロップメント・スリー特定目的会社が、2018年10月2日提出の臨時報告書に記載のとおり、2018年10月2日付で特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）に該当しないこととなりました。

その他については、最近（2018年6月期）の有価証券報告書（2018年9月26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（2018年6月期）の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、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12月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から14年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計35物件の不動産等（取得価格総額304,730百万円（注2））を運用しています。

（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、自然災害により個人消費や輸出を中心に一時的な落ち込みを見せたものの、企業収益が堅調に推移する中で、維持・更新、合理化・省力化需要等を背景とする設備投資の増勢にも支えられ、緩やかな回復を見せました。

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7月以

降の小売業販売額は前年実績を上回りで堅く推移しています。

また、不動産投資市場においては、大手デベロッパーによる開発用地としての大型取引や、J-REITを含む投資家の間で物流施設を中心とした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、本投資法人は既存物件の競争力維持・向上のための施策を行い、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. 資金調達の概要

本投資法人は、中長期的な分配金の安定成長を基本方針としており、当期も引き続き、財務の安全性向上に留意しつつ、調達先の拡大、調達手段の多様化、返済期限の分散、長期固定化の推進を意識した資金調達を行いました。

その結果、当期末日現在の借入金等の残高は、短期借入金 2,000 百万円、長期借入金 86,400 百万円及び本投資法人債券 5,000 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
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10,349百万円、営業利益は5,451百万円、経常利益は5,177百万円となり、特別損失として大阪府北部地震に係る災害による損失を77百万円計上した結果、当期純利益は5,099百万円となりました。

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10,282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、米中貿易摩擦の長期化やそれに伴う中国経済の減速を背景に、外需のけん引力の低下が懸念されるものの、高水準の企業収益や人手不足などを背景に、研究開発投資や合理化・省力化投資を中心とする内需にけん引され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、2019年10月に予定されている消費税増税の影響が懸念されるものの、政府の消費税増税に向けた経済対策や、引き続き良好な雇用所得環境に支えられ、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

2019年6月期の運用状況については、営業収益10,242百万円、営業利益5,471百万円、経常利益5,208百万円、当期純利益5,207百万円、1口当たり分配金10,490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「2019年6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

該当事項はありません。

2019年6月期 運用状況の予想の前提条件

	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年2月15日現在保有している運用資産（計35物件）については、2019年6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。
LTV (Loan to Value)	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年2月15日現在、93,400百万円の借入金等残高があります。 ・2019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。 ・上記運用資産の異動が生じないことを前提とした場合、2019年6月期末時点のLTV（※1）は約43%となる見込みです。 <p>（※1）$LTV = (\text{借入金等} + \text{敷金保証金} - \text{使途制限のない現預金} (\text{※2})) \div (\text{総資産残高} - \text{使途制限のない現預金})$</p> <p>（※2）$\text{使途制限のない現預金} = \text{現金及び現金同等物期末残高} - \text{当期分配金の額}$</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、2019年2月15日現在で有効な賃貸借契約をもとに変動要素を反映して算出しています。
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（2019年6月期：1,078百万円）。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2019年6月期中に必要と想定される額を費用として計上しています（2019年6月期：341百万円）。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2019年6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（2019年6月期：1,975百万円）。 ・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、263百万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。 ・2019年2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 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,975,247	7,136,838
信託現金及び信託預金	※1 4,043,830	※1 3,602,749
営業未収入金	134,962	149,260
前払費用	14,027	34,357
流動資産合計	10,168,068	10,923,206
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	55,807,044	55,864,345
減価償却累計額	△ 19,824,108	△ 20,846,879
建物（純額）	※1 35,982,935	※1 35,017,465
構築物		
構築物	1,128,567	1,129,080
減価償却累計額	△ 801,481	△ 831,930
構築物（純額）	※1 327,085	※1 297,150
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	60,834	61,762
減価償却累計額	△ 33,454	△ 36,549
工具、器具及び備品（純額）	※1 27,380	※1 25,212
土地		
土地	※1 75,054,834	※1 75,062,270
信託建物		
信託建物	50,817,840	51,024,745
減価償却累計額	△ 18,534,888	△ 19,501,740
信託建物（純額）	※1 32,282,951	※1 31,523,005
信託構築物		
信託構築物	848,562	850,335
減価償却累計額	△ 509,327	△ 533,588
信託構築物（純額）	※1 339,235	※1 316,747
信託機械及び装置		
信託機械及び装置	715,519	715,519
減価償却累計額	△ 511,384	△ 540,121
信託機械及び装置（純額）	※1 204,134	※1 175,397
信託工具、器具及び備品		
信託工具、器具及び備品	72,974	74,810
減価償却累計額	△ 35,552	△ 40,199
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 37,422	※1 34,610
信託土地		
信託土地	※1 126,449,450	※1 126,449,450
信託建設仮勘定		
信託建設仮勘定	30,669	44,506
有形固定資産合計	270,736,099	268,945,817
無形固定資産		
その他		
その他	1,143	915
無形固定資産合計	1,143	915
投資その他の資産		
長期前払費用		
長期前払費用	30	65,676
差入敷金及び保証金		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金		
信託差入敷金及び保証金	20,400	20,400
繰延税金資産		
繰延税金資産	8	12
投資その他の資産合計	30,439	96,089
固定資産合計	270,767,683	269,042,823
繰延資産		
投資法人債発行費		
投資法人債発行費	20,972	40,288
繰延資産合計	20,972	40,288
資産合計	280,956,724	280,006,317

(単位：千円)

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	986,294	1,050,085
短期借入金	6,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,700,000	9,000,000
未払金	35,124	26,456
未払費用	270,497	255,216
未払法人税等	779	866
未払消費税等	165,354	205,271
前受金	1,115,997	1,116,222
預り金	3,071	5,858
災害損失引当金	74,545	-
その他	32,400	32,414
流動負債合計	13,384,064	13,692,390
固定負債		
投資法人債	3,000,000	5,000,000
長期借入金	79,700,000	77,400,000
預り敷金及び保証金	※1 17,063,725	※1 16,562,241
信託預り敷金及び保証金	※1 15,964,114	※1 15,464,678
その他	9,280	7,857
固定負債合計	115,737,120	114,434,777
負債合計	129,121,184	128,127,167
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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,056,287	5,099,897
剰余金合計	5,244,608	5,288,218
投資主資本合計	151,835,539	151,879,150
純資産合計	※2 151,835,539	※2 151,879,150
負債純資産合計	280,956,724	280,006,317

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,185,495	※1	10,325,846
その他賃貸事業収入	※1	55,034	※1	23,169
営業収益合計		10,240,530		10,349,016
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,185,468	※1	4,243,196
資産運用報酬		497,956		515,037
資産保管手数料		13,639		14,047
一般事務委託手数料		23,895		22,609
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		101,215		95,854
営業費用合計		4,828,774		4,897,345
営業利益		5,411,755		5,451,670
営業外収益				
受取利息		54		18
未払分配金戻入		1,531		604
受取保険金		4,793		2,462
その他		15		604
営業外収益合計		6,394		3,690
営業外費用				
支払利息		262,523		244,219
投資法人債利息		10,532		18,762
投資法人債発行費償却		764		1,459
その他		12,967		13,061
営業外費用合計		286,787		277,502
経常利益		5,131,361		5,177,858
特別損失				
災害による損失		-		77,158
災害損失引当金繰入額		74,545		-
特別損失合計		74,545		77,158
税引前当期純利益		5,056,816		5,100,700
法人税、住民税及び事業税		787		869
法人税等調整額		5		△ 4
法人税等合計		792		865
当期純利益		5,056,023		5,099,834
前期繰越利益		263		63
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		5,056,287		5,099,897

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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				
当期首残高	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

当期（自 2018年7月1日 至 2018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				
当期首残高	146,590,931	188,321	188,321	5,056,287	5,244,608	151,835,539	151,835,539
当期変動額							
剰余金の配当				△ 5,056,224	△ 5,056,224	△ 5,056,224	△ 5,056,224
当期純利益				5,099,834	5,099,834	5,099,834	5,099,834
当期変動額合計	-	-	-	43,610	43,610	43,610	43,610
当期末残高	146,590,931	188,321	188,321	5,099,897	5,288,218	151,879,150	151,879,150

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	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
	円	円
I 当期未処分利益	5,056,287,270	5,099,897,797
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	5,056,224,000 (10,194)	5,099,872,000 (10,282)
III 次期繰越利益	63,270	25,797

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>	<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496,000口の整数倍の最大値となる5,099,872,000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	2018年1月1日	自	2018年7月1日
	至	2018年6月30日	至	2018年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		5,056,816		5,100,700
減価償却費		2,078,725		2,081,038
投資法人債発行費償却		764		1,459
災害損失引当金の増減額（△は減少）		74,545		—
受取利息		△ 54		△ 18
支払利息		273,055		262,981
災害による損失		—		77,158
営業未収入金の増減額（△は増加）		11,470		△ 14,297
前払費用の増減額（△は増加）		15,884		△ 85,976
営業未払金の増減額（△は減少）		163,950		△ 57,091
未払費用の増減額（△は減少）		6,899		△ 4,099
未払消費税等の増減額（△は減少）		△ 21,840		39,783
前受金の増減額（△は減少）		39,358		△ 2,880
その他		△ 3,210		△ 4,537
小計		<u>7,696,364</u>		<u>7,394,220</u>
利息の受取額		54		18
利息の支払額		△ 264,679		△ 263,721
災害損失の支払額		—		△ 121,229
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△ 896		△ 782
営業活動によるキャッシュ・フロー		<u>7,430,842</u>		<u>7,008,505</u>
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		△ 2,137,385		△ 31,953
信託有形固定資産の取得による支出		△ 9,483,512		△ 182,898
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		△ 455,573		△ 493,984
預り敷金及び保証金の受入による収入		35,000		—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 253,781		△ 514,857
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		604,416		15,421
使途制限付信託預金の預入による支出		△ 25,616		△ 9,407
使途制限付信託預金の戻入による収入		—		6,876
投資活動によるキャッシュ・フロー		<u>△ 11,716,781</u>		<u>△ 1,210,803</u>
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		30,000,000		7,000,000
短期借入金の返済による支出		△ 28,500,000		△ 11,000,000
長期借入れによる収入		16,000,000		4,200,000
長期借入金の返済による支出		△ 9,500,000		△ 2,200,000
投資法人債の発行による収入		—		2,000,000
投資法人債発行費の支出		—		△ 21,106
分配金の支払額		△ 5,027,807		△ 5,058,616
財務活動によるキャッシュ・フロー		<u>2,972,192</u>		<u>△ 5,079,723</u>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		<u>△ 1,313,746</u>		<u>717,979</u>
現金及び現金同等物の期首残高		10,834,951		9,521,205
現金及び現金同等物の期末残高		<u>※1 9,521,205</u>		<u>※1 10,239,184</u>

(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.収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>								
4.ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5.キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <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、信託建設仮勘定 ③ 信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。
--	--

(8) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」8千円は、「投資その他の資産」に表示しています。

(9) 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 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
信託現金及び信託預金	380,427千円	380,427千円
建物	7,194,863千円	7,029,255千円
構築物	60,004千円	55,884千円
工具、器具及び備品	786千円	1,051千円
土地	19,466,393千円	19,466,393千円
信託建物	12,503,832千円	12,294,802千円
信託構築物	122,926千円	115,310千円
信託機械及び装置	18,170千円	12,175千円
信託工具、器具及び備品	7,375千円	7,556千円
信託土地	17,772,884千円	17,772,884千円
合計	57,527,665千円	57,135,742千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
預り敷金及び保証金	5,754,699千円	5,501,463千円
信託預り敷金及び保証金	9,978,101千円	9,470,119千円
合計	15,732,800千円	14,971,582千円

※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 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

3.コミットメントライン契約

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

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
特定融資枠の総額	15,000,000千円	15,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	15,000,000千円	15,000,000千円

(損益計算書関係)

※1.不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 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	
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	10,185,495		10,325,846	
その他賃貸事業収入	55,034	10,240,530	23,169	10,349,016
不動産賃貸事業収益合計		10,240,530		10,349,016
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	509,732		499,563	
公租公課	1,063,653		1,062,951	
損害保険料	13,392		12,378	
修繕費	319,057		360,484	
減価償却費	2,078,725		2,081,038	
その他賃貸事業費用	200,907	4,185,468	226,780	4,243,196
不動産賃貸事業費用合計		4,185,468		4,243,196
C.不動産賃貸事業損益(A-B)		6,055,061		6,105,819

(投資主資本等変動計算書関係)

前期 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月 30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 4,000,000口	発行可能投資口総口数 4,000,000口
発行済投資口の総口数 496,000口	発行済投資口の総口数 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 自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月 30日	当期 自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日
現金及び預金	5,975,247千円	7,136,838千円
信託現金及び信託預金	4,043,830千円	3,602,749千円
使途制限付信託預金(注)	△497,872千円	△500,403千円
現金及び現金同等物	9,521,205千円	10,239,184千円

(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 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
1年内	25,303,252千円	25,595,363千円
1年超	65,858,252千円	63,986,231千円
合計	91,161,504千円	89,581,595千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組指針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、借入金のうち、短期借入金及び変動金利による長期借入金については、支払金利の上昇リスクに晒されています。したがって、総資産有利子負債比率を低位に保ち、かつ、長期固定金利による借入を高い比率に保つことにより、支払金利の上昇リスクを限定しています。加えて、一部の変動金利による長期借入金に対しては、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用し支払金利を実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、敷金に関してはテナント退去時の流動性のリスク、保証金に関しては返済時の流動性のリスクに晒されています。したがって、敷金及び保証金も含めて総資産負債比率を低位に保つことに加えて、借入金等と同様に、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定、手元流動性を確保することにより流動性のリスクを限定するとともに、月次の資金繰計画表を作成することによりリスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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	—	—	—

2018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	7,136,838	7,136,838	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,602,749	3,602,749	—
資産計	10,739,588	10,739,588	—
(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	9,025,886	25,886
(3) 投資法人債	5,000,000	4,980,740	△19,260
(4) 長期借入金	77,400,000	77,800,069	400,069
(5) 預り敷金及び保証金	7,466,274	7,413,600	△52,673
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,539,719	1,568,827	29,107
負債計	102,405,993	102,789,123	383,130
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 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
預り敷金及び保証金	9,103,466	9,095,966
信託預り敷金及び保証金	13,916,413	13,924,959
合計	23,019,880	23,020,926

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(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	—	—	—	—	—

当期(2018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	7,136,838	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,602,749	—	—	—	—	—
合計	10,739,588	—	—	—	—	—

(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(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

当期(2018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	—	—	—	—	—	5,000,000
長期借入金	—	9,000,000	9,500,000	11,500,000	8,000,000	39,400,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,296	—	—	—	—
信託預り敷金及び保証金	503,000	503,000	503,000	—	—	—
合計	11,598,295	9,598,296	10,003,000	11,500,000	8,000,000	44,400,000

(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(2018年6月30日)及び当期(2018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(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。)

当期(2018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	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。)

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

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
法定実効税率	31.74%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.74%	△31.50%
その他	0.02%	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 自2018年1月1日 至2018年6月30日	当期 自2018年7月1日 至2018年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	261,243,434	270,705,430
期中増減額	9,461,995	△1,804,119
期末残高	270,705,430	268,901,310
期末時価	333,480,000	335,210,000

(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「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。当期増減額のうち主な増加額は資本的支出工事、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 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。

当期（自 2018年7月1日 至 2018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	3,089,966	不動産賃貸事業
イオングループ（注）	2,388,454	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 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
1 口当たり純資産額	306,120 円	306,207 円
1 口当たり当期純利益 (注 1) (注 2)	10,193 円	10,281 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 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
当期純利益 (千円)	5,056,023	5,099,834
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)	5,056,023	5,099,834
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。

(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。

(10) 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 (百万円) (注 1)		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 (2018年6月30日現在)		当期 (2018年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	商業施設	首都圏 (注1)	50,354	17.9	49,993	17.9
		その他地方都市	65,423	23.3	64,794	23.1
信託不動産	商業施設	首都圏 (注1)	97,444	34.7	96,885	34.6
		その他地方都市	57,483	20.5	57,227	20.4
預金その他の資産			10,251	3.6	11,105	4.0
資産合計			280,956	100.0	280,006	100.0

	前期 (2018年6月30日現在)		当期 (2018年12月31日現在)	
	金額 (百万円) (注4)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	129,121	46.0	128,127	45.8
純資産総額	151,835	54.0	151,879	54.2
資産総額	280,956	100.0	280,006	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県のみをいいます。

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

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「金額」は期末時点における貸借対照表に計上した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

① 不動産等(「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7月1日 至 2018年12月31日)							
不動産等の名称	資産の種類	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積(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	19,100	14,931	7.2
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	14,048	7.3
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)	5,790	4,471	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	1,910	1,222	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	3,010	1,852	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	20,528	7.5
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	3,850	2,823	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	2,550	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	3,180	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	20,900	19,729	7.2
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	4,260	3,343	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	15,760	6.8
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	3,390	2,894	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	9,616	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	3,360	2,796	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	4,500	3,277	(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	11,028	5.8
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	12,807	4.1
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	4,171	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	11,700	8,493	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	7,140	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	9,603	5.1
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	8,830	7,838	2.7

当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)							
不動産等の名称	資産の種類	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	対総賃貸事業収入比率 (%) (注4)
池袋スクエア	信託受益権	東京都豊島区東池袋一丁目14番1号	所有権	8,863.86	25,000	19,120	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	5,470	4,741	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	9,400	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)	3,690	3,649	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	10,300	8,646	(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	19,228	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	4,290	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	2,550	1,903	(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	4,590	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	4,574.33	9,540	9,341	(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	2,430	2,137	(注6)
合計				(1,442,313.11)	335,210	268,901	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7月1日 至 2018年12月31日)							
不動産等の名称	地域	総賃貸面積 (㎡) (注1)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	主要テナント	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	7.2
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

当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)							
不動産等の名称	地域	総賃貸面積 (㎡) (注1)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	主要テナント	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-	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	700	6.8
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)	419	4.1
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	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	698	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)	147	1.4
三井ショッピングパー ク ららぽーと新三郷 (注7)		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)
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	756	7.3
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	7.5
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)
フレスポ鳥栖 (底地)		79,447.76	1	大和リース 株式会社	100.0	118	1.1
ゆめタウン広島		122,169.26	1	株式会社イズミ	100.0	745	7.2

当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)							
不動産等の名称	地域	総賃貸面積 (㎡) (注1)	テナント総数 期末時点 (件) (注2)	主要テナント	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	5.8
VIORO		(5,839.09)	1 (52)	東京建物株式会社	100.0 (100.0)	528	5.1
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 (注9)		4,574.33	1	株式会社 ザラ・ジャパン	100.0	(注8)	(注8)
合計		(1,442,313.11)	40 (119)	—	100.0 (100.0)	10,349	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) 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7月1日 至 2018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	370	89	38	1	17	217	5	372	589
イオンモール茨木	756	750	5	428	96	29	0	149	150	1	328	479
パピヨンプラザ	222	222	0	91	33	37	0	1	17	1	131	148

不動産等の名称	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)											賃貸事業利益	NOI (注1)
	賃貸事業収入			賃貸事業費用									
	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				
上池台東急ストア	53	53	—	14	5	1	0	—	7	0	38	45	
ベルタウン丹波口駅前店	84	84	—	47	9	2	0	24	10	—	37	47	
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	253	91	15	0	—	146	—	519	666	
サミットストア 滝野川紅葉橋店	99	99	—	53	6	2	0	31	12	—	46	58	
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	102	102	
ゆめタウン広島	745	745	0	242	87	15	0	1	137	—	502	640	
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	112	112	—	23	8	2	0	—	11	0	89	100	
三井アウトレットパーク 入間	700	700	0	282	46	14	1	8	211	0	418	630	
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	—	14	7	1	0	1	3	0	51	55	
イトーヨーカドー東大和店	380	380	—	169	40	8	0	4	115	0	210	325	
イオンタウン田無芝久保	114	114	—	31	11	2	0	0	17	0	83	100	
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	600	600	0	395	69	15	0	43	265	0	205	471	
ギンザ・グラッセ	419	418	0	241	45	66	0	15	53	60	177	230	
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	—	177	36	8	0	16	114	0	193	307	
サミットストア 横浜岡野店 (底地)	155	148	7	10	10	—	0	—	—	—	144	144	
VIORO	528	525	3	301	42	110	0	8	53	86	227	280	
カナート洛北	276	276	—	120	37	6	0	10	65	0	156	221	
池袋スクエア	698	698	—	283	42	66	0	5	120	48	414	535	
三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)	264	264	—	152	55	5	2	3	85	—	111	197	
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 ららぽーと新三郷アネックス	147	147	0	78	7	15	0	0	34	20	68	102	
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	0	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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	89	
コジマ×ビックカメラ 那覇店 (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	70	

不動産等の名称	当期 (自 2018 年 7 月 1 日 至 2018 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			
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
栄グループ (注 2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	193
サミットストア 東長崎店 (底地) (注 2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	35
合計	10,349	10,325	23	4,242	1,062	499	12	360	2,080	226	6,106	8,186

(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
カナート洛北	京都府京都市	水系空調設備 更新工事 (I期)	自 2019 年 5 月 至 2019 年 6 月	25	—	—
カナート洛北	京都府京都市	空調設備更新工事 (I期)	自 2019 年 5 月 至 2019 年 6 月	17	—	—
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	入退室管理設備工事	自 2018 年 11 月 至 2019 年 1 月	11	—	—
その他の資本的支出				87	—	—
合計				141	—	—

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 269 百万円であり、当期の費用に区分された修繕費 360 百万円と合わせ、合計 629 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)
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	94
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 11 月 至 2018 年 12 月	19
イオンモール茨木	大阪府茨木市	空調設備更新工事	自 2018 年 8 月 至 2018 年 8 月	17
その他の資本的支出				137
合計				269

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 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	自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月 31日
当期首積立金残高	400 百万円	400 百万円	400 百万円	500 百万円	500 百万円
当期積立額	—	—	100 百万円	—	100 百万円
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	400 百万円	400 百万円	500 百万円	500 百万円	600 百万円

(4) 投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産

本投資法人が当期末日現在保有するその他投資資産の主要なものは以下のとおりです。

名称	数量	投資資産	評価額(注)	投資比率
パピヨンプラザ	1	商標権	291,599 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。