

2023年6月期 決算短信 (REIT)

2023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
 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) 小野 伸太郎
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務部長 (氏名) 林 輝行
 TEL 03 (3289) 0440

有価証券報告書提出予定日 2023年9月28日 分配金支払開始予定日 2023年9月5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. 2023年6月期の運用、資産の状況 (2023年1月1日～2023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	%
2023年6月期	11,530	0.9	6,416	1.2	6,147	1.6	6,146	1.6
2022年12月期	11,432	△0.8	6,343	0.7	6,050	0.4	6,049	0.4

	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	%	%	%
2023年6月期	11,360	3.5	1.9	53.3
2022年12月期	11,182	3.5	1.8	52.9

(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、24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	%	%
2023年6月期	11,109	6,009	—	—	97.7	3.4
2022年12月期	11,122	6,017	—	—	99.4	3.4

(注) 配当性向、純資産配当率については小数第1位未満を切り捨てて記載しています。また、2022年12月期及び2023年6月期の配当性向は、次の数式により計算しています(配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100)。なお、2022年12月期及び2023年6月期につきましては、当期末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
2023年6月期	327,026	174,698	53.4	322,917
2022年12月期	329,731	174,568	52.9	322,678

(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
2023年6月期	14,733	△1,408	△8,014	22,852
2022年12月期	9,422	△319	△6,214	17,541

2. 2023年12月期(2023年7月1日～2023年12月31日)及び2024年6月期(2024年1月1日～2024年6月30日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年12月期	11,012	△4.5	5,917	△7.8	5,608	△8.8	5,607	△8.8	10,500	—
2024年6月期	11,564	5.0	6,085	2.8	5,758	2.7	5,757	2.7	10,640	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(予想当期純利益÷予想期末投資口数) (2023年12月期) 10,360円、(2024年6月期) 10,640円

(注1) 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。

(注2) 2023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72百万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3) 2024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2百万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。

※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)

2023年6月期	541,000口	2022年12月期	541,000口
----------	----------	-----------	----------

- ② 期末自己投資口数

2023年6月期	0口	2022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、24ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※特記事項

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、1口当たり分配金等の運用状況は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件については、5ページ記載の「2023年12月期及び2024年6月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

目次

1. 運用状況.....	2
(1) 当期の概況.....	2
① 投資法人の主な推移.....	2
② 投資環境と運用実績.....	2
③ 資金調達の概要.....	2
④ 業績及び分配.....	3
(2) 次期の見通し.....	3
① 運用全般に関する見通し.....	3
② 運用状況の見通し.....	3
③ 決算後に生じた重要な事実.....	4
2. 財務諸表.....	7
(1) 貸借対照表.....	7
(2) 損益計算書.....	9
(3) 投資主資本等変動計算書.....	10
(4) 金銭の分配に係る計算書.....	11
(5) キャッシュ・フロー計算書.....	12
(6) 継続企業の前提に関する注記.....	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記.....	13
(8) 財務諸表に関する注記事項.....	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減.....	25
3. 参考情報.....	26
(1) 本投資法人の資産の構成.....	26
(2) 投資不動産物件及び信託不動産の概要.....	27
① 不動産等の概要.....	27
② 不動産等の賃貸事業の概要.....	29
③ 不動産等の損益状況.....	31
(3) 資本的支出の状況.....	33
① 資本的支出の予定.....	33
② 期中に行った資本的支出.....	33
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）.....	33
(4) 投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産.....	33

1. 運用状況

(1) 当期の概況

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2004年5月12日に設立され、同年8月9日にその発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）（注1）が株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8964）しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産を含みます。以下本（1）において同じです。）を投資対象とする「商業施設特化型J-REIT」です。本投資法人は、2023年6月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から19年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計38物件の不動産等（取得価格総額349,516百万円（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、資源・エネルギー価格の高騰や円安の影響による物価上昇や、世界的な金融引き締めが継続したことなどにより、先行き不透明な状況にありましたが、個人消費及び企業の設備投資の持ち直しなどにより、景気は緩やかな回復基調となりました。また、雇用・所得環境は、労働需給のタイト化や賃上げの動きが広がるなど、改善の動きがみられました。

商業施設を取り巻く個人消費及び小売環境については、新型コロナウイルス感染症による社会経済活動の制限の緩和による外出機会の増加や、円安を背景としたインバウンド需要の回復もあって、回復基調にありました。

不動産投資市場は、国内の金融緩和と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下、本投資法人は、2023年5月に、旗艦物件の一つであるイオンモールナゴヤドーム前に関し、施設競争力および収益性の向上を図るため、改修工事を実施したうえで現行の定期建物賃貸借契約に定める賃料を増額することについて、借借人と合意いたしました。また、ポートフォリオの質の向上及び収益の安定性向上に資するため、2022年2月に段階的に譲渡する契約を締結したイトーヨーカドー東大和店について、契約に従い2023年6月に、不動産信託受益権の準共有持分の70%を譲渡し、全体の譲渡を完了いたしました。

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99.8%（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 107,700 百万円及び本投資法人債券 13,500 百万円の合計 121,200 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11,530百万円、営業利益は6,416百万円、経常利益は6,147百万円、当期純利益は6,146百万円となりました。

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6,146百万円に圧縮積立金取崩額を加算した上で、圧縮積立金繰入額136百万円を控除した金額の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は11,109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、バランスを意識したポートフォリオの拡大並びに質の向上を図ります。また、商業施設の運営管理に関するスポンサーのノウハウを活用するとともに、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

2023年12月期及び2024年6月期の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この見通しの前提条件については、後記「2023年12月期及び2024年6月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2023年12月期	11,012	5,917	5,608	5,607	10,500	—
2024年6月期	11,564	6,085	5,758	5,757	10,640	—

(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) 2023年12月期及び2024年6月期の1口当たり分配金は、後記「2023年12月期及び2024年6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

資産の取得の決定

取得予定資産の概要

(i)	資産名称	三井ショッピングパーク ららぽーと和泉 (準共有持分 18.5%)	新川崎スクエア
(ii)	資産の種類	不動産信託受益権	不動産
(iii)	取得予定価格 (注1)	5,198百万円 (土地:2,968百万円、 建物:2,230百万円)	9,400百万円 (土地:6,627百万円、 建物:2,773百万円)
(iv)	売買契約締結日	2023年8月15日	
(v)	取得予定日	2023年10月2日(引渡決済日)	2023年12月22日(引渡決済日)
(vi)	取得先	SMFLみらい パートナーズ株式会社	三井不動産株式会社(注2)
(vii)	媒介の有無	なし	
(viii)	取得資金	自己資金及び借入金(予定)	
(ix)	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・引渡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。)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違背し期限を定めた履行の催告に応じない場合、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、本投資法人の代金支払い義務の履行は、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を条件とされており、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、売買代金の支払い義務が生じないことから、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。

2023年12月期及び2024年6月期の運用状況の予想の前提条件

	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）（184日） ・2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年8月15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38物件）に加え、「三井ショッピングパークららぽーと和泉」（準共有持分18.5%）を2023年10月2日に、「新川崎スクエア」を2023年12月22日に、それぞれ取得すること（2物件を総称して以下「取得予定資産」といいます。）、及び、2024年6月期末まで運用資産の変動（取得予定資産以外の物件の取得、保有物件の譲渡等）が生じないことを前提としています。 ・実際の数値は新規物件の取得、保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
LTV (Loan to Value)	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年8月15日現在、121,200百万円の借入金等（※）残高がありますが、取得予定資産の取得資金の一部として借入を行う予定です。 （※）借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。 ・2024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。 ・2023年12月期末時点のLTVは約45%（※1）、2024年6月期末時点のLTVは約45%となる見込みです。 （※1）$LTV = (\text{借入金等} + \text{敷金保証金} - \text{使途制限のない現預金} (\text{※2})) \div (\text{総資産残高} - \text{使途制限のない現預金})$ （※2）使途制限のない現預金とは、各期の貸借対照表上の現預金残高から翌期の分配予定総額と信託口座に留保される敷金等の留保金を控除した金額をいいます。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・既存保有資産に取得予定資産を加えた計40物件に係る賃貸事業収益を前提としています。なお、賃貸事業収益については、既存保有資産に関しては、2023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。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現所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税及び都市計画税については、2023年12月期：1,214百万円、2024年6月期：1,299百万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、2023年12月期においては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ており、2024年6月期から費用計上されることを前提としています。 ・修繕費については2023年12月期：340百万円、2024年6月期：384百万円を見込んでいます。ただし、費用の支出時期の変動や、予想し難い要因により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費については2023年12月期：1,917百万円、2024年6月期：2,009百万円を見込んでいます。 ・その他賃貸事業費用（外注委託費等）については、既存保有資産に関しては、実績値をもとに変動要素を反映して算出しています。取得予定資産に関しては、取得予定資産の取得時において効力を有していることが見込まれる諸契約及び取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。

	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 借入金、保証金及び投資法人債に係る支払利息等の営業外費用については、2023年12月期に309百万円、2024年6月期に327百万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。 2023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72百万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。 2024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2百万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。 2023年8月15日現在の発行済投資口の総口数である541,000口を前提としており、2024年6月期末まで新投資口の発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,167,939	18,735,432
信託現金及び信託預金	※1 5,050,707	※1 4,523,351
営業未収入金	109,664	96,887
未収入金	-	118,148
前払費用	41,180	18,113
その他	3,850	-
流動資産合計	18,373,341	23,491,933
固定資産		
有形固定資産		
建物	56,753,310	57,126,011
減価償却累計額	△ 27,766,528	△ 28,652,909
建物(純額)	※1 28,986,781	※1 28,473,101
構築物	1,192,479	1,192,479
減価償却累計額	△ 1,064,465	△ 1,077,015
構築物(純額)	※1 128,014	※1 115,464
機械及び装置	121,699	121,699
減価償却累計額	△ 84,926	△ 96,882
機械及び装置(純額)	36,773	24,817
工具、器具及び備品	141,298	149,991
減価償却累計額	△ 82,113	△ 90,912
工具、器具及び備品(純額)	※1 59,184	※1 59,079
土地	※1 109,678,147	※1 109,678,147
信託建物	58,191,225	54,779,296
減価償却累計額	△ 25,577,669	△ 24,558,549
信託建物(純額)	※1 32,613,556	※1 30,220,747
信託構築物	782,062	749,508
減価償却累計額	△ 599,738	△ 584,972
信託構築物(純額)	※1 182,323	※1 164,536
信託機械及び装置	758,668	772,908
減価償却累計額	△ 698,398	△ 703,315
信託機械及び装置(純額)	※1 60,269	※1 69,593
信託工具、器具及び備品	133,756	134,852
減価償却累計額	△ 81,394	△ 89,086
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 52,362	※1 45,765
信託土地	※1 137,794,620	※1 132,921,819
有形固定資産合計	309,592,033	301,773,073
無形固定資産		
借地権	1,658,315	1,658,315
その他	2,988	3,042
無形固定資産合計	1,661,303	1,661,357
投資その他の資産		
長期前払費用	594	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	14	16
その他	18	18
投資その他の資産合計	31,606	31,476
固定資産合計	311,284,942	303,465,908
繰延資産		
投資法人債発行費	73,269	69,108
繰延資産合計	73,269	69,108
資産合計	329,731,553	327,026,950

(単位：千円)

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,612,462	1,558,288
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	12,400,000
未払金	44,943	65,766
未払費用	282,967	284,453
未払法人税等	897	950
未払消費税等	313,467	448,637
前受金	1,238,153	1,192,379
預り金	4,279	3,443
その他	33,000	33,000
流動負債合計	15,030,170	15,986,918
固定負債		
投資法人債	13,500,000	13,500,000
長期借入金	98,200,000	95,300,000
預り敷金及び保証金	※1 13,937,353	※1 13,483,517
信託預り敷金及び保証金	※1 14,493,883	※1 14,057,598
その他	1,167	749
固定負債合計	140,132,404	136,341,865
負債合計	155,162,575	152,328,783
純資産の部		
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	8,751	41,407
任意積立金合計	8,751	41,407
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,049,863	6,146,394
剰余金合計	6,058,614	6,187,802
投資主資本合計	174,568,978	174,698,166
純資産合計	※3 174,568,978	※3 174,698,166
負債純資産合計	329,731,553	327,026,950

(2) 損益計算書

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,364,960	※1	11,188,728
その他賃貸事業収入	※1	33,976	※1	205,428
不動産等売却益	※2	33,306	※2	136,718
営業収益合計		11,432,243		11,530,874
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,333,753	※1	4,371,566
資産運用報酬		594,199		586,742
資産保管手数料		16,517		16,486
一般事務委託手数料		24,954		24,768
役員報酬		8,400		8,400
その他営業費用		111,129		106,372
営業費用合計		5,088,954		5,114,336
営業利益		6,343,288		6,416,537
営業外収益				
受取利息		19		30
未払分配金戻入		1,334		629
受取保険金		-		26,385
その他		83		200
営業外収益合計		1,437		27,244
営業外費用				
支払利息		226,077		220,378
投資法人債利息		41,256		40,583
投資法人債発行費償却		4,161		4,161
その他		22,648		31,517
営業外費用合計		294,142		296,640
経常利益		6,050,583		6,147,141
税引前当期純利益		6,050,583		6,147,141
法人税、住民税及び事業税		900		954
法人税等調整額		△ 4		△ 2
法人税等合計		895		952
当期純利益		6,049,687		6,146,189
前期繰越利益		175		205
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,049,863		6,146,394

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本合計	純資産合計
	出資総額			剰余金					
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
				圧縮積立金	任意積立金合計				
当期末残高	171,357,423	△ 2,847,059	168,510,364	-	-	6,023,223	6,023,223	174,533,587	174,533,587
当期変動額									
圧縮積立金の積立				8,751	8,751	△ 8,751	-	-	-
剰余金の配当						△ 6,014,297	△ 6,014,297	△ 6,014,297	△ 6,014,297
当期純利益						6,049,687	6,049,687	6,049,687	6,049,687
当期変動額合計	-	-	-	8,751	8,751	26,639	35,390	35,390	35,390
当期末残高	171,357,423	△ 2,847,059	168,510,364	8,751	8,751	6,049,863	6,058,614	174,568,978	174,568,978

当期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本合計	純資産合計
	出資総額			剰余金					
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
				圧縮積立金	任意積立金合計				
当期末残高	171,357,423	△ 2,847,059	168,510,364	8,751	8,751	6,049,863	6,058,614	174,568,978	174,568,978
当期変動額									
圧縮積立金の積立				32,791	32,791	△ 32,791	-	-	-
圧縮積立金の取崩				△ 135	△ 135	135	-	-	-
剰余金の配当						△ 6,017,002	△ 6,017,002	△ 6,017,002	△ 6,017,002
当期純利益						6,146,189	6,146,189	6,146,189	6,146,189
当期変動額合計	-	-	-	32,656	32,656	96,531	129,187	129,187	129,187
当期末残高	171,357,423	△ 2,847,059	168,510,364	41,407	41,407	6,146,394	6,187,802	174,698,166	174,698,166

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	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
	円	円
I 当期末処分利益	6,049,863,425	6,146,394,820
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	135,328	650,379
III 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	6,017,002,000 (11,122)	6,009,969,000 (11,109)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	32,791,541	136,718,101
V 次期繰越利益	205,212	358,098

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める配分方針に基づき、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6,017,002,000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)に定める配分方針に基づき、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8の「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」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6,009,969,000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 2022年7月1日		自 2023年1月1日	
	至 2022年12月31日		至 2023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	6,050,583		6,147,141	
減価償却費	1,955,837		1,895,019	
投資法人債発行費償却	4,161		4,161	
受取利息	△ 19		△ 30	
支払利息	267,333		260,961	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 19,418		12,776	
未収入金の増減額 (△は増加)	—		△ 118,148	
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 2,748		23,199	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 163,501		187,658	
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 4,545		952	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 212,288		135,169	
前受金の増減額 (△は減少)	△ 53,766		△ 46,242	
信託有形固定資産の売却による減少額	1,856,525		6,478,786	
その他	10,204		13,110	
小計	9,688,356		14,994,517	
利息の受取額	19		30	
利息の支払額	△ 265,226		△ 260,428	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 808		△ 901	
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,422,340		14,733,217	
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	△ 83,137		△ 152,983	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 171,370		△ 287,267	
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	11,111		—	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 80,736		△ 966,222	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	370,300		173,950	
使途制限付信託預金の預入による支出	△ 300		△ 10,365	
使途制限付信託預金の戻入による収入	80,736		281,097	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 319,733		△ 1,408,126	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入	5,300,000		4,000,000	
長期借入金の返済による支出	△ 5,500,000		△ 6,000,000	
利益分配金の支払額	△ 6,014,398		△ 6,014,221	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,214,398		△ 8,014,221	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,888,208		5,310,869	
現金及び現金同等物の期首残高	14,653,487		17,541,696	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,541,696		※1 22,852,566	

（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</p> <p>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礎となる重要な事項	<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> <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>

(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 (2022年12月31日)	当期 (2023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	5,151,097千円	5,232,665千円
構築物	31,950千円	30,833千円
工具、器具及び備品	945千円	931千円
土地	16,146,401千円	16,146,401千円
信託建物	10,366,312千円	10,135,970千円
信託構築物	51,794千円	45,836千円
信託機械及び装置	9,627千円	9,595千円
信託工具、器具及び備品	2,260千円	2,615千円
信託土地	16,819,449千円	16,819,449千円
合計	48,960,267千円	48,804,727千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
預り敷金及び保証金	3,308,807千円	3,103,219千円
信託預り敷金及び保証金	7,893,500千円	7,893,500千円
合計	11,202,307千円	10,996,719千円

※2.自己投資口の消却の状況

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30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 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

4.コミットメントライン契約

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

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
特定融資枠の総額	17,000,000千円	17,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	17,000,000千円	17,000,000千円

（損益計算書関係）

※1.不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期		当期	
	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
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	11,364,960		11,188,728	
その他賃貸事業収入	33,976	11,398,936	205,428	11,394,156
不動産賃貸事業収益合計		11,398,936		11,394,156
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	574,228		569,200	
公租公課	1,204,666		1,242,038	
損害保険料	10,870		10,614	
修繕費	297,440		397,571	
減価償却費	1,955,837		1,895,019	
その他賃貸事業費用	290,708	4,333,753	257,122	4,371,566
不動産賃貸事業費用合計		4,333,753		4,371,566
C.不動産賃貸事業損益（A－B）		7,065,183		7,022,589

※2.不動産等売却損益の内訳

前期（自 2022年 7月 1日 至 2022年 12月 31日）

（単位：千円）

イトーヨーカドー東大和店（信託受益権の準共有持分 20%相当分の譲渡）

不動産等売却収入	1,900,000
不動産等売却原価	1,856,525
その他売却費用	10,167
不動産等売却益	33,306

当期（自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日）

（単位：千円）

イトーヨーカドー東大和店（信託受益権の準共有持分 70%相当分の譲渡）

不動産等売却収入	6,650,000
不動産等売却原価	6,478,786
その他売却費用	34,495
不動産等売却益	136,718

（投資主資本等変動計算書関係）

前期	当期
自 2022年 7月 1日	自 2023年 1月 1日
至 2022年 12月 31日	至 2023年 6月 30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数
4,000,000 口	4,000,000 口
541,000 口	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 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
現金及び預金	13,167,939 千円	18,735,432 千円
信託現金及び信託預金	5,050,707 千円	4,523,351 千円
使途制限付信託預金 (注)	△676,950 千円	△406,217 千円
現金及び現金同等物	17,541,696 千円	22,852,566 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	当期
	(2022年 12月 31日)	(2023年 6月 30日)
1年内	28,375,417 千円	26,357,088 千円
1年超	53,564,282 千円	50,006,445 千円
合計	81,939,700 千円	76,363,533 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つた場合、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

2022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	11,500,000	11,522,103	22,103
(2) 投資法人債	13,500,000	12,766,415	△733,585
(3) 長期借入金	98,200,000	96,102,065	△2,097,934
(4) 預り敷金及び保証金	13,937,353	12,438,626	△1,498,727
(5) 信託預り敷金及び保証金	14,493,883	11,653,104	△2,840,778
負債計	151,631,237	144,482,315	△7,148,921
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

2023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	12,400,000	12,422,670	22,670
(2) 投資法人債	13,500,000	13,012,720	△487,280
(3) 長期借入金	95,300,000	94,779,685	△520,314
(4) 預り敷金及び保証金	13,483,517	12,327,208	△1,156,308
(5) 信託預り敷金及び保証金	14,057,598	11,758,844	△2,298,754
負債計	148,741,116	144,301,128	△4,439,987
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、当該帳簿価額によつています。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(2022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	11,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	13,500,000
長期借入金	—	14,900,000	13,000,000	14,000,000	15,500,000	40,800,000
合計	11,500,000	14,900,000	13,000,000	14,000,000	15,500,000	54,300,000

当期(2023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	12,400,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	13,500,000
長期借入金	—	15,000,000	12,000,000	15,500,000	15,000,000	37,800,000
合計	12,400,000	15,000,000	12,000,000	15,500,000	15,000,000	51,300,000

(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(2022年12月31日)及び当期(2023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(2022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	3,000,000	※	—

※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(2023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	6,000,000	5,000,000	※	—

※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 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	14千円	16千円
繰延税金資産計	14千円	16千円
繰延税金資産の純額	14千円	16千円

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

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.29%	△30.76%
その他	△0.16%	△0.68%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	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 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	当期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	314,669,056	311,250,348
期中増減額	△3,418,708	△7,818,959
期末残高	311,250,348	303,431,388
期末時価	390,170,000	381,630,000

(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資本的支出工事、主な減少額は減価償却及び「イトーヨーカドー東大和店」(一部)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資本的支出工事、主な減少額は減価償却及び「イトーヨーカドー東大和店」(一部)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 2022年7月1日 至 2022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)	1,900,000	33,306
水道光熱費収入	203,443	203,443
その他	—	11,195,492
合計	2,103,443	11,432,243

(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 2023年1月1日 至 2023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)	6,650,000	136,718
水道光熱費収入	169,903	169,903
その他	—	11,224,253
合計	6,819,903	11,530,874

(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 2022年7月1日 至 2022年12月31日)及び当期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30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 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
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	30,992	30,394
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	30,394	26,954
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37期(自2022年7月1日至2022年12月31日)において、2022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、2022年2月15日に売却契約を締結した不動産等にかかる6,650,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2023年6月23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38期(自2023年1月1日至2023年6月30日)において、2023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 2022年7月1日 至 2022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	3,522,210	不動産賃貸事業
イオングループ(注)	2,397,860	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 2023年1月1日 至 2023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	3,620,396	不動産賃貸事業
イオングループ(注)	2,400,461	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 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
1口当たり純資産額	322,678円	322,917円
1口当たり当期純利益(注1)(注2)	11,182円	11,360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 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
当期純利益(千円)	6,049,687	6,146,189
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)	6,049,687	6,146,189
期中平均投資口数(口)	541,000	541,000

(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。

（9）発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（純額） （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	
2019年9月4日	公募増資	9,396	155,987	21,900	517,900	（注2）
2019年9月10日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△347	155,640	—	517,900	（注3）
2019年9月25日	第三者割当増資	471	156,112	1,100	519,000	（注4）
2020年6月24日	消却	△2,499	153,612	△8,232	510,768	（注5）
2021年7月1日	公募増資	14,188	167,800	28,792	539,560	（注6）
2021年7月27日	第三者割当増資	709	168,510	1,440	541,000	（注7）

（注1）「出資総額（純額）」は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）1口当たり発行価格443,625円（発行価額429,065円）にて、新規物件の取得資金の調達並びに新規物件の取得資金に伴う借入金の返済及びその他の借入金の返済を目的として新投資口を発行しました。

（注3）2019年8月15日開催の本投資法人役員会において、第30期（2019年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり700円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年9月10日よりその支払を開始しました。

（注4）1口当たり発行価額429,065円にて、新規物件の取得資金の調達並びに新規物件の取得資金に伴う借入金の返済及びその他の借入金の返済を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注5）2020年4月1日から2020年5月12日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（8,232口）については、2020年6月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年6月24日に消却しました。

（注6）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7）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。

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 (2022年12月31日現在)		当期 (2023年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産 (注4)	商業施設	首都圏(注1)	75,195	22.8	74,924	22.9
		その他地方都市	65,351	19.8	65,084	19.9
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	105,035	31.9	98,128	30.0
		その他地方都市	65,667	19.9	65,293	20.0
預金その他の資産			18,481	5.6	23,595	7.2
資産合計			329,731	100.0	327,026	100.0

	前期 (2022年12月31日現在)		当期 (2023年6月30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	155,162	47.1	152,328	46.6
純資産総額	174,568	52.9	174,698	53.4
資産総額	329,731	100.0	327,026	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) 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	5.8	13,925	19,100
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	5.2	13,087	24,000
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	2.3	7,598	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	1,159	3,750
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	1,764	3,100
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	7.1	19,646	26,600
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	0.9	2,713	4,240
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	0.6	1,754	2,640
プレスボ鳥栖 (底地)	不動産	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他(注5)	3,178	0.9	3,272	3,400
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	6.6	18,542	20,900
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	3,560	1.0	3,273	4,480
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	5.7	14,141	23,200
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	2,910
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	0.9	2,862	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町一丁目12番5号	3,100	0.9	2,773	3,630
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	1.1	3,074	4,650
三井ショッピングパー ク ちらぼーと磐田	不動産	静岡県磐田市高見丘1200番地他(注5)	15,200	4.3	8,768	14,400
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	3.9	12,410	12,000
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	1.3	3,967	6,450
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	2.9	7,612	12,200
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	7,340
VIORO	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	2.9	9,337	9,760
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	2.5	8,051	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	5.8	18,132	26,400
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	2.0	7,069	9,690

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	9.7	31,626	33,400
	本体棟	信託受益権	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目 1番1号				
心斎橋スクエア		信託受益権	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8 番20号、21号	8,620	2.5	8,595	10,900
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	1.1	3,854	5,110
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	1,874	2,600
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	4,900
栄グループ		信託受益権	愛知県名古屋市中区栄三丁目7番17号	15,650	4.5	15,549	16,300
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	2,770
池袋グループ		不動産	東京都豊島区東池袋一丁目21番4号	20,800	6.0	20,458	14,300
心斎橋MGビル(注6)		不動産	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目9 番6号	5,840	1.7	5,852	6,110
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	2,527	2,640
ララシャンス HIROSHIMA迎賓館 (底地)		不動産	広島県広島市南区西蟹屋三丁目329番 25、410番14(注5)	1,040	0.3	1,081	1,350
銀座5丁目グループ		不動産	東京都中央区銀座五丁目6番10号	5,620	1.6	5,680	5,790
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	1.8	6,292	6,410
合 計				349,516	100.0	303,431	381,630

(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。

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
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店		5,212.70	5,212.70	100.0	1	株式会社 エムアイフーズスタイル
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)	(3,765.70)	100.0 (72.8)	1(12)	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	

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らぽーと磐田		136,136.15	136,136.15	100.0	1	三井不動産株式会社
VIORO		(5,839.08)	(5,013.43)	100.0 (85.9)	1(44)	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
心齋橋スクエア		1,750.53	1,750.53	100.0	2	バーバリー・ジャパン株式会社
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
栄グループ		4,574.33	4,574.33	100.0	1	株式会社ITXジャパン
心齋橋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)
ララシャンス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
合計		(1,341,068.59)	(1,338,834.02)	100.0 (99.8)	48(105)	—

(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、埼玉県及び千葉県の上記3都3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。

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 2023年1月1日 至 2023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	302	96	52	1	0	146	4	440	587
イオンモール茨木	768	762	6	271	95	20	0	0	151	1	497	649
ブランチ博多 パピヨンガーデン (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	232
上池台東急ストア	93	93	—	20	6	3	0	4	6	0	72	78
ベルタウン丹波口駅前店	84	84	—	23	10	2	0	—	10	0	61	71
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	347	94	23	0	129	98	—	426	525
サミットストア 滝野川紅葉橋店	99	99	—	21	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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	65
フレスポ鳥栖 (底地)	118	118	0	16	16	—	0	—	—	0	101	101
ゆめタウン広島	745	745	0	232	92	19	0	—	120	—	512	632
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	112	112	—	19	9	2	0	0	6	0	92	99
三井アウトレットパーク 入間	692	692	0	225	44	15	1	21	143	0	466	610
コストコホールセール 入間倉庫店 (底地)	80	80	0	4	4	—	0	—	—	—	75	75
Desigual Harajuku	66	66	—	17	10	2	0	—	3	0	48	52
イトーヨーカドー東大和店 (注3)	254	254	—	92	26	6	0	10	44	4	161	206
イオンタウン田無芝久保	114	114	—	25	11	2	0	—	11	0	89	100
ドン・キホーテ 福岡天神本店 (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	93
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	600	600	0	391	66	14	0	38	270	0	209	480
ギンザ・グラッセ	472	298	173	372	62	60	0	143	45	59	99	145
志村ショッピングセンター	173	173	0	53	16	4	0	3	28	0	119	148
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	370	370	—	147	35	8	0	12	89	0	223	313
サミットストア 横浜岡野店 (底地)	156	149	7	13	13	—	0	—	—	—	143	143
VIORO	368	359	8	278	55	107	0	7	38	68	90	128
洛北阪急スクエア	311	311	—	138	38	6	0	2	90	0	172	262
池袋スクエア	707	707	0	279	52	66	0	5	101	52	428	530
コーナン川崎 小田栄モール (底地)	208	208	0	24	24	0	0	—	—	0	184	184
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	975	975	0	389	94	29	1	10	241	11	585	827
心斎橋スクエア (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	162

不動産等の名称	当期 (自 2023年1月1日 至 2023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				
コストコホールセール新三郷倉庫店(底地)(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	93
コジマ×ビックカメラ那覇店(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	69
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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75
栄グローブ(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	284
サミットストア 東長崎店(底地)(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	28
池袋グローブ(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	395
心斎橋MGビル(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	98
TENJIN216	63	63	0	27	6	6	0	0	10	3	36	46	
ララシャンズ HIROSHIMA 迎賓館(底地)(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25
銀座5丁目グローブ(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	83
竹下通りスクエア(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	114
合計	11,394	11,188	205	4,371	1,242	569	10	397	1,894	257	7,023	8,917	

(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) 2022年6月24日に信託受益権の準共有持分の10%相当分を、2022年12月23日に信託受益権の準共有持分の20%相当分を、2023年6月23日に信託受益権の準共有持分の70%相当分を売却しているため、2023年1月1日から2023年6月22日までの実績を記載しています。

（3）資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期末日現在計画している資本的支出の予定は以下のとおりです。なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれていません。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県 名古屋市	活性化工事（1期）	自 2023年11月 至 2023年12月	648	—	—
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県 名古屋市	空調設備機器（EHP・FCU） 更新工事（2期）	自 2023年7月 至 2023年12月	165	—	—
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県 名古屋市	誘導灯更新工事	自 2023年7月 至 2023年12月	88	—	—
その他の資本的支出				596	—	—
合計				1,498	—	—

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554百万円であり、当期の費用に区分された修繕費397百万円と合わせ、合計951百万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）
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県 名古屋市	空調設備機器（EHP・FCU） 更新工事（1期）	自 2023年1月 至 2023年6月	162
コジマ×ビックカメラ那覇	沖縄県 那覇市	屋根防水改修工事	自 2023年1月 至 2023年6月	42
三井アウトレットパーク入間	埼玉県 入間市	フードコート専有部 空調設備機器（EHP）更新工事	自 2023年2月 至 2023年5月	38
その他の資本的支出				311
合計				554

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 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	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
当期首積立金残高	700百万円	700百万円	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	—	—	—	—	—
次期繰越額	700百万円	700百万円	700百万円	700百万円	700百万円

（4）投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産

投資不動産物件及び信託不動産以外に当期末日現在本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。