

## 平成28年6月期 決算短信 (REIT)

平成28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 <a href="http://www.frontier-reit.co.jp/">http://www.frontier-reit.co.jp/</a>
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名) 永田 和一

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) 田中 浩
問合せ先責任者	(役職名) 取締役財務部長	(氏名) 海藤 明子
	TEL 03 (3289) 0440	

有価証券報告書提出予定日 平成28年9月28日      分配金支払開始予定日 平成28年9月6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. 平成28年6月期の運用、資産の状況 (平成28年1月1日～平成28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	%
28年 6月期	10,051	0.1	4,864	△6.8	4,468	△7.1	4,467	△7.1
27年 12月期	10,037	1.9	5,220	3.0	4,809	3.6	4,808	3.6

	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	%	%	%
28年 6月期	9,007	2.9	1.7	44.5
27年 12月期	9,694	3.2	1.8	47.9

(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、27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	%	%
28年 6月期	9,694	4,808	0	0	107.6	3.1
27年 12月期	9,695	4,808	0	0	100.0	3.1

(注1) 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、平成27年12月期及び平成28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)。

(注2) 平成28年6月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額340百万円を加算した金額を発行済投資口の総口数で除して算定しています。

## (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
28年6月期	267,353	151,587	56.7	305,620
27年12月期	268,098	151,928	56.7	306,307

## (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
28年6月期	15,898	△4,238	△3,029	18,958
27年12月期	7,302	△235	△4,762	10,328

## 2. 平成28年12月期の運用状況の予想 (平成28年7月1日～平成28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
28年12月期	9,988	△0.6	5,209	7.1	4,720	5.6	4,719	5.6	9,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 9,500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100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<br>(自己投資口を含む) | 平成28年6月期 | 496,000口 | 平成27年12月期 | 496,000口 |
| ② 期末自己投資口数                   | 平成28年6月期 | 0口       | 平成27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、27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、9ページ記載の「平成28年12月期 運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近（平成27年12月期）の有価証券報告書（平成28年3月29日提出。平成28年5月27日提出の訂正有価証券報告書により訂正済。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（平成27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、平成16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REIT」です。本投資法人は、平成28年6月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から12年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計32物件の不動産等（取得価格総額273,988百万円）を運用しています。また、平成26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、平成28年6月30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）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

わが国の経済環境については、企業収益や雇用環境については底堅さを維持しているものの、円高の進行や新興国経済の減速等により、景気の先行きについてはやや不透明感が出てきています。加えて、6月下旬の英国のEU離脱に関する国民投票の結果が経済に及ぼす影響が懸念されている状況です。

小売環境については、雇用情勢の改善が続き賃金も小幅ながらプラスとなり、全般的には堅調なものの、株価下落に伴う消費マインドの低下やインバウンド需要の減速等の影響により、高額品や婦人衣料などの売上が減少となるなど、個人消費にはやや陰りが見え始めています。

金融市場については、日本銀行によるマイナス金利の導入を受けて以降、長期金利がマイナス圏で推移し良好な資金調達環境が継続しています。なお、年明け以降、大きく下げた株式市場に比べて東証REIT指数は堅調に推移しています。

一方、銀座地区の公示地価が過去最高を記録するなど、節税対策や低金利を背景に今まで以上に不動産

市場に様々な資金が流入しており、期待利回りの低下を招くとともに、物件取得競争は激しさを増しています。

上記のような外部環境のもと、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、独自の取得ルートにより「コジマ×ビックカメラ那覇店」を取得したほか、将来発生しうるリスクを排除するため「ジョイフルタウン岡山」を譲渡しました。

その結果、当期末日現在において本投資法人が所有する不動産等は32物件、取得価格の合計は2,739億円となっています。

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%となっています。

### C. 資金調達概要

当期において、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3,000百万円及び長期借入金75,840百万円の合計78,840百万円となっています。なお、当期末日現在の有利子負債比率は25.5%となり、J-REIT全銘柄の中でも最低水準を維持しています。

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、平成18年12月26日付でスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）から、平成21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、平成27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。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	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10,051百万円、営業利益は4,864百万円となり、経常利益は4,468百万円、当期純利益は4,467百万円となりました。

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ています。これに加え、ジョイフルタウン岡山の売却に伴う一時的な影響を勘案し、当期は圧縮積立金の一部（340百万円）を取り崩すこととしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,694円となりました。

#### ② 次期の見通し

平成28年度の日本経済は、先行きやや不透明感があるものの、引き続き堅調な企業業績に加えて、大型の経済対策など各種政策の推進等が内需を下支えし、景気の回復軌道をより確実なものとするのが期待されています。一方、リスクとしては、中国をはじめとする新興国等の景気の下振れ、英国のEU離脱問題（Brexit）に伴う金融・資本市場の混乱、米国大統領選挙の結果による保護主義・民族主義の復活、中東や欧州における地政学的な不確実性等が挙げられています。

不動産投資市場については、低金利を背景に、引き続き過熱したマーケットが続くものと見られます。

商業施設を取り巻く環境においては、政府の経済対策や人手不足による賃上げの継続が下支えとなり、

全体的には底堅く推移することが期待されるものの、景気の先行き不透明感による個人消費の節約志向や円高に伴うインバウンド消費の減速などが懸念材料として挙げられます。

また、日本銀行の更なる量的・質的金融緩和の動きや各種市場へ及ぼす影響にも留意が必要です。

このような投資環境の中、本投資法人は以下の方針に基づき、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行ってまいります。

### A. 今後の運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していくことを基本方針とします。この基本方針に基づき、更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、保守的かつ効率的な財務運営を行います。

#### (イ) 今後の投資方針と成長戦略

##### (i) 収益基盤の安定化に向けた外部成長戦略

外部成長による収益基盤の安定化のため、多様な外部成長リソースを活用し、中長期的に競争力を有する物件への選別投資を行い、多様化・分散化されたポートフォリオを構築するとともに、その更なる成長及び質の向上を図ります。

なお、本投資法人と本資産運用会社及び三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）は、平成26年2月14日付で物件売却に関する基本合意書（三井ショッピングパークららぽーと新三郷）を締結しています。同合意書に基づき、本投資法人は平成27年4月1日付にて三井ショッピングパークららぽーと新三郷の共有持分（持分割合16%）を取得し、さらに平成28年8月10日付にて三井ショッピングパークららぽーと新三郷の共有持分（持分割合50%）を追加取得しました。平成28年8月15日現在、本投資法人に対し、同合意書に基づき、共有持分34%について、平成29年3月31日までの優先交渉期間が付与されています。

物件の名称	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	持分割合	取得(予定)日	取得 (予定) 価格 (百万円)	優先交渉期間
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (本体棟)	85,153.29	136,161.36	16%	平成27年4月1日	4,740	—
			50%	平成28年8月10日	15,100	—
			34%	未定	未定	平成29年 3月31日まで

#### ① 選別投資による外部成長

商業施設の評価は、商業施設の商圈人口、交通状況といった地理的要素、施設の築年数や建物の状況といったハード面、商業施設としての完成度やテナント信用力などのソフト面といった物件固有の要素に加え、商圈内における競合関係や優位性、商圈特性や消費者選好とのマッチング、今後の消費動向といった多岐にわたる要素に影響されます。本投資法人は、このような様々な要素を適切に見極めた上で、中長期的に競争力を有する、いわゆる地域一番店や特筆すべき性格を有する物件と、今後地域一番店や特筆すべき性格を有する物件になりうる可能性のある物件を中心に取得し、選別投資を行ってまいります。

#### ② 資産規模の拡大による安定的な収益基盤の構築

当期末日現在、本投資法人の資産規模は273,988百万円（取得価格総額）に達しており、中長期的に安定した分配金を配当していくための収益基盤の構築を進めてきました。今後も

各物件の老朽化や環境の変化に対応し、将来にわたりポートフォリオの競争力の維持・向上を図っていくために、大規模リニューアル、再開発及び資産の入替え等の対応が必要となる可能性があります。戦略的かつ機動的にこれらの対応を実施しながら、ポートフォリオに与えるその影響を限定的なものとするために、資産規模の更なる拡大を図り、収益基盤の一層の安定化を目指します。

③ 多様な外部成長リソースと持続的な安定成長のための成長サイクル

本投資法人は、引き続き本資産運用会社のスポンサーである三井不動産の商業施設開発力を活用した外部成長を目指すと同時に、三井不動産及び本資産運用会社の情報収集力に基づき三井不動産以外の第三者からの物件取得も積極的に行うことによって、多様な外部成長リソースを活用した外部成長を図っていきます。また、取得に際しては法令及び本投資法人における利益相反対策ルールを遵守し、適切な適時情報開示を行います。

④ ポートフォリオの多様化と分散化

本投資法人は、リージョナル SC 及びアウトレットモールといった広域商圏を対象とした大規模ショッピングセンターを中心に、コミュニティ SC、ネイバーフッド SC、食品スーパー及び都心型商業施設など幅広い商圏特性を有する多様な物件タイプへの分散投資により、多様化されたポートフォリオの構築を進めてきました。

また、本投資法人は、これまで首都圏を中心として日本全国の中核都市に所在する物件に投資を行い、地域分散を進めてきましたが、今後は、近年の都市部への人口シフト傾向を鑑み、全国の都市部に所在する物件を中心に分散投資を行い、ポートフォリオの更なる都市部シフトを図っていきます。今後も信用力の高いテナントを中心としつつ特定のテナントのクレジットリスクに偏ることのないようテナント分散にも配慮しながら、ポートフォリオに与える影響のプラス面・マイナス面を総合的に判断し、物件の取得を行うことにより、多様化・分散化されたポートフォリオの質と収益性及び安定性の更なる維持・向上を図ります。

(ii) 外部環境及び内部環境の変化への対応

本投資法人は、これまでの外部成長による収益基盤の安定化に加え、環境の変化へ対応することにより、中長期にわたる安定的な収益を確保しながら投資主価値の最大化を目指します。

① 経済成長に連動した収益の取り込み

本投資法人は、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ながら、売上歩合賃料の導入されている物件や、テナント入替えや賃料改定等による賃貸収益の増加が見込める比較的契約年数の短い物件の割合を高めていく方針ですが、既存物件においても将来のアップサイドが期待できる物件に関しては、歩合賃料を組み込んだ契約に変更するなど、今後期待される経済成長に連動した収益の取り込みを図り、中長期にわたる収益基盤の維持・向上を図ります。

② 戦略的なリニューアルによる資産価値の向上とポートフォリオの再構築

各物件の経年劣化や競合施設の出現などの変化に機動的に対応するため、本投資法人は、戦略的かつ効果的な CAPEX 投資及び大規模なリニューアルを計画し、実行することで、各物件の施設競争力及び資産価値の維持・向上を図ります。一方、経年劣化等による修繕費や CAPEX 投資の増大によりキャッシュ・フローが低下し今後改善が見込めない施設又は、テナント退去リスクや賃料減額リスクなどの不確実性を有する施設に関しては必要に応じて戦略的な物件の入替えを行い、ポートフォリオの再構築を行うことにより更なる安定性の維持・向上を目指します。

## (iii) 三井不動産グループの商業施設運営管理ノウハウを活用した資産価値の維持・向上

本投資法人のポートフォリオは、当期末日現在において100.0%の稼働率であり、賃貸収入も安定的に推移しています。これは、ポートフォリオを構成する物件の多くが長期固定の賃貸借契約を締結していることに加え、それぞれの商圈内において中長期的に高い競争力を有する、いわゆる地域一番店や特筆すべき性格を有する物件を中心としていることが大きな要因であると考えています。ただし、商業施設の競争力を中長期的に維持していくには、商圈動向や建物の状況だけではなく、多種多様な要素を把握した上で、内外環境の変化への適切な対応を実施する必要があります。そのため、商業施設の運営管理についての非常に高い専門性が求められます。

本投資法人は、底地のみを保有している物件を除く全物件において、三井不動産との間でSCマネジメント契約を締結する等により、取引関係を構築することを通じて（注）、商業施設の運営管理に関して日本有数の実績をもつ企業グループである三井不動産及びその連結子会社（以下「三井不動産グループ」といいます。）のサポートを受けられる体制を構築しています。「SCマネジメント」とは、プロパティマネジメント業務を包含する、商業施設における総合的なマネジメント業務であり、以下のような専門性の高い業務を提供するものです。

（注）三井不動産は、SCマネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリートSCマネジメント株式会社に再委託しています。

- 商圈や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握分析、テナント動向の把握
- 運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント
- テナントのリーシング・契約管理・窓口業務
- 資産保全、管理会社等の監督・契約管理

本投資法人は、引き続きSCマネジメント委託先の三井不動産グループが有する商業施設運営管理ノウハウを活用し、内外の環境の変化を適切に把握し対処することで、現在のポートフォリオの質と収益性及び安定性の更なる維持・向上を目指します。

## (ロ) 財務戦略

本投資法人は保守的な財務運営を行うことを基本方針とします。借入期間が長期かつ固定金利である借入金等とテナントから預託された敷金保証金の有効活用によって、より安定的な財務基盤の構築を図ります。

本投資法人は、主として借入金等の有利子負債にテナントから預託される敷金保証金を加えた負債比率を保守的な水準で維持することにより、安定性の高い財務基盤のマネジメントを継続していきます。借入金等の有利子負債については、リファイナンスリスクや金利変動リスクに配慮して、長期負債比率の適切なマネジメントに留意するとともに、借入期間の長期化、金利の固定化、返済期限の分散化等を考慮し、最適な資金調達手段を検討します。

また、今後の資金需要、投資口価格の推移及び債券市場環境等を総合的に勘案しながら、新投資口及び投資法人債の発行についても検討していきます。

## B. 運用状況の見通し

第25期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況については、営業収益9,988百万円、営業利益5,209百万円、経常利益4,720百万円、当期純利益4,719百万円、1口当たり分配金9,500円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、9ページ記載の「平成28年12月期 運用状況の予想の前提条件」に記載しています。

（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でのものであり、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

### 資産の取得

平成28年8月10日付新規取得資産の概要

- (i) 新規取得資産：国内不動産信託受益権 ※1
- (ii) 資産名称：三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）  
（共有持分50%）
- (iii) 取得価格：15,100百万円（土地：10,570百万円、建物：4,530百万円） ※2
- (iv) 売買契約締結日：平成28年7月15日
- (v) 取得日：平成28年8月10日（引渡決済日）
- (vi) 取得先：新三郷デベロップメント・スリー特定目的会社 ※3
- (vii) 取得資金：自己資金及び借入金により取得 ※4
- (viii) 支払方法：引渡時一括

※1 新規取得資産たる信託受益権は、取得済部分に係る信託受益権と同一の信託契約に基づく別個の信託受益権でしたが、本投資法人の取得後に取得済部分に係る信託受益権と併合され1個の信託受益権となっています。

※2 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。

※3 取得先は、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することから、本資産運用会社は利害関係人等取引規程に則り、平成28年7月14日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

※4 平成28年8月9日に株式会社日本政策投資銀行より4,000百万円及びその他の銀行より9,000百万円借入を実施し、残額を自己資金により取得しました。



**平成28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"> <li>平成28年8月15日現在保有している運用資産（計32物件）について、平成28年12月期末（平成28年12月31日）まで運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>スポーツクラブルネサンス広島については、テナントであった株式会社ルネサンスとの契約が平成28年7月31日付で終了し、平成28年7月15日付で締結した新規テナント（コーナン商事株式会社）との事業用定期借地権設定契約に基づき、平成28年8月1日以降当該物件を底地として運用していることを前提としています。</li> <li>実際の数値は新規物件の取得、保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年8月15日現在の発行済投資口数の総口数である496,000口を前提としています。</li> </ul>
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年8月15日現在、87,400百万円の借入金残高があります。</li> <li>平成28年12月31日までに期限が到来する借入金の返済については、借換え及び一部自己資金を充当することを前提としています。</li> <li>平成28年12月期末（平成28年12月31日）時点の負債比率（※）は約42%となる見込みです。</li> </ul> <p>（※）負債比率＝（借入金等＋敷金保証金－使途制限のない現預金）÷（総資産残高－使途制限のない現預金）</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記運用資産に係る賃貸事業収益を前提としています。なお、賃貸事業収益については、平成28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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である上記運用資産に係る賃貸事業費用（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。</li> <li>修繕費については、工事計画をもとに平成28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。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、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に計上しますが（平成28年12月期：997百万円）、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。</li> <li>減価償却費は、付随費用、将来の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（平成28年12月期：2,174百万円）。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金及び保証金に係る支払利息について、345百万円を見込んでいます。</li> <li>スポーツクラブルネサンス広島の既存建物除却損について、134百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> <li>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。</li> </ul>

前提条件	
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、行わないことを前提としています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,350,495	13,602,559
信託現金及び信託預金	※1 3,430,561	※1 5,782,932
営業未収入金	179,287	130,962
前払費用	37,833	32,995
繰延税金資産	12	18
その他	1,588	5,051
流動資産合計	10,999,779	19,554,519
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,477,956	55,951,243
減価償却累計額	△ 14,746,173	△ 15,789,650
建物（純額）	※1 40,731,783	※1 40,161,592
構築物	1,148,777	1,152,082
減価償却累計額	△ 644,680	△ 685,387
構築物（純額）	※1 504,096	※1 466,694
工具、器具及び備品	33,105	33,105
減価償却累計額	△ 21,393	△ 22,891
工具、器具及び備品（純額）	※1 11,711	※1 10,213
土地	※1 71,448,200	※1 72,921,941
信託建物	49,827,758	45,396,095
減価償却累計額	△ 15,667,383	△ 14,615,237
信託建物（純額）	※1 34,160,374	※1 30,780,858
信託構築物	949,974	756,268
減価償却累計額	△ 484,547	△ 407,102
信託構築物（純額）	※1 465,427	※1 349,165
信託機械及び装置	669,558	669,558
減価償却累計額	△ 345,132	△ 379,123
信託機械及び装置（純額）	※1 324,425	※1 290,435
信託工具、器具及び備品	73,823	51,978
減価償却累計額	△ 32,225	△ 19,563
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 41,597	※1 32,415
信託土地	※1 109,338,522	※1 102,727,034
有形固定資産合計	257,026,139	247,740,351
無形固定資産		
その他	2,335	1,933
無形固定資産合計	2,335	1,933
投資その他の資産		
長期前払費用	38,549	26,122
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	68,949	56,522
固定資産合計	257,097,424	247,798,807
繰延資産		
投資法人債発行費	1,024	-
繰延資産合計	1,024	-
資産合計	268,098,229	267,353,326

（単位：千円）

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	716,748	760,884
短期借入金	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,560,000	7,440,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	-
未払金	36,757	80,870
未払費用	274,881	272,355
未払法人税等	712	907
未払消費税等	331,771	305,025
前受金	1,103,459	1,099,339
預り金	38,876	37,967
その他	33,830	32,400
流動負債合計	15,097,036	13,029,749
固定負債		
長期借入金	64,500,000	68,400,000
預り敷金及び保証金	※1 18,301,534	※1 18,176,024
信託預り敷金及び保証金	※1 18,245,026	※1 16,137,245
その他	26,034	22,530
固定負債合計	101,072,594	102,735,800
負債合計	116,169,631	115,765,550
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	528,821	528,821
任意積立金合計	528,821	528,821
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,808,844	4,468,024
剰余金合計	5,337,665	4,996,845
投資主資本合計	151,928,597	151,587,776
純資産合計	※2 151,928,597	※2 151,587,776
負債純資産合計	268,098,229	267,353,326

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日		自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	9,991,186	※1	9,989,956
その他貸貸事業収入	※1	45,934	※1	61,574
営業収益合計		10,037,121		10,051,530
営業費用				
貸貸事業費用	※1	4,238,795	※1	4,152,255
不動産等売却損		-	※2	469,963
資産運用報酬		428,149		416,121
資産保管手数料		13,450		13,404
一般事務委託手数料		21,895		24,485
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		107,616		104,614
営業費用合計		4,816,508		5,187,445
営業利益		5,220,612		4,864,085
営業外収益				
受取利息		645		401
有価証券利息		140		136
未払分配金戻入		1,888		2,609
その他		477		519
営業外収益合計		3,152		3,667
営業外費用				
支払利息		365,440		358,792
投資法人債利息		26,969		9,967
投資法人債発行費償却		3,074		1,024
その他		18,745		29,091
営業外費用合計		414,230		398,876
経常利益		4,809,535		4,468,876
税引前当期純利益		4,809,535		4,468,876
法人税、住民税及び事業税		870		982
法人税等調整額		△ 2		△ 5
法人税等合計		867		977
当期純利益		4,808,667		4,467,899
前期繰越利益		177		124
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,808,844		4,468,024

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成27年7月1日 至 平成27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	528,821	528,821	4,642,737	5,171,558	151,762,490	151,762,490
当期変動額							
剰余金の配当				△ 4,642,560	△ 4,642,560	△ 4,642,560	△ 4,642,560
当期純利益				4,808,667	4,808,667	4,808,667	4,808,667
当期変動額合計	-	-	-	166,107	166,107	166,107	166,107
当期末残高	146,590,931	528,821	528,821	4,808,844	5,337,665	151,928,597	151,928,597

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28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	528,821	528,821	4,808,844	5,337,665	151,928,597	151,928,597
当期変動額							
剰余金の配当				△ 4,808,720	△ 4,808,720	△ 4,808,720	△ 4,808,720
当期純利益				4,467,899	4,467,899	4,467,899	4,467,899
当期変動額合計	-	-	-	△ 340,820	△ 340,820	△ 340,820	△ 340,820
当期末残高	146,590,931	528,821	528,821	4,468,024	4,996,845	151,587,776	151,587,776

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年 12月 31日	自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月 30日
	円	円
I 当期末処分利益	4,808,844,871	4,468,024,102
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	-	340,500,000
III 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	4,808,720,000 (9,695)	4,808,224,000 (9,694)
IV 次期繰越利益	124,871	300,102

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4,808,720,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額かつ、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4,808,224,000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	平成27年7月1日	自	平成28年1月1日
	至	平成27年12月31日	至	平成28年6月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		4,809,535		4,468,876
減価償却費		2,197,451		2,157,685
投資法人債発行費償却		3,074		1,024
受取利息		△ 786		△ 538
支払利息		392,410		368,759
営業未収入金の増減額（△は増加）		△ 22,793		43,315
前払費用の増減額（△は増加）		2,642		17,264
営業未払金の増減額（△は減少）		△ 72,730		96,352
未払費用の増減額（△は減少）		5,702		△ 1,246
未払消費税等の増減額（△は減少）		230,417		△ 26,746
未収消費税等の増減額（△は増加）		148,375		—
前受金の増減額（△は減少）		△ 35,660		△ 7,624
信託有形固定資産の売却による減少額		—		9,108,414
その他		52,838		43,184
小計		7,710,476		16,268,723
利息の受取額		757		572
利息の支払額		△ 408,479		△ 370,038
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△ 350		△ 776
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,302,402		15,898,481
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の払戻による収入		1,000,000		—
有価証券の取得による支出		△ 400,000		△ 400,000
有価証券の償還による収入		400,000		400,000
有形固定資産の取得による支出		△ 70,424		△ 2,000,114
信託有形固定資産の取得による支出		△ 151,672		△ 30,988
無形固定資産の取得による支出		△ 2,103		—
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 263,076		△ 278,959
預り敷金及び保証金の受入による収入		—		153,450
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 755,843		△ 2,162,726
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		5,930		54,945
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入		1,718		25,895
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 235,472		△ 4,238,497
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		20,000,000		13,000,000
短期借入金の返済による支出		△ 20,500,000		△ 13,000,000
長期借入れによる収入		7,500,000		6,900,000
長期借入金の返済による支出		△ 7,120,000		△ 120,000
投資法人債の償還による支出		—		△ 5,000,000
分配金の支払額		△ 4,642,269		△ 4,809,653
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 4,762,269		△ 3,029,653
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		2,304,660		8,630,330
現金及び現金同等物の期首残高		8,023,423		10,328,083
現金及び現金同等物の期末残高		※1 10,328,083		※1 18,958,414



**（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>建物</td> <td>2～39年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～14年</td> </tr> <tr> <td>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>	建物	2～39年	構築物	2～47年	機械及び装置	8～14年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～39年								
構築物	2～47年								
機械及び装置	8～14年								
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決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初年度の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</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <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>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金金利								
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) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、</li> </ul>								

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

**(8) 財務諸表に関する注記事項**

(貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (平成 27 年 12 月 31 日)	当期 (平成 28 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	8,121,984 千円	7,924,645 千円
構築物	87,760 千円	78,579 千円
工具、器具及び備品	1,726 千円	1,076 千円
土地	19,466,393 千円	19,466,393 千円
信託建物	16,193,523 千円	13,815,350 千円
信託構築物	209,346 千円	160,426 千円
信託機械及び装置	48,145 千円	42,150 千円
信託工具、器具及び備品	12,282 千円	11,559 千円
信託土地	24,384,372 千円	17,772,884 千円
合計	68,905,962 千円	59,653,493 千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成 27 年 12 月 31 日)	当期 (平成 28 年 6 月 30 日)
預り敷金及び保証金	7,020,879 千円	6,759,701 千円
信託預り敷金及び保証金	12,869,178 千円	11,004,027 千円
合計	19,890,057 千円	17,763,728 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 (平成 27 年 12 月 31 日)	当期 (平成 28 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）契約を締結しております。

	前期 (平成 27 年 12 月 31 日)	当期 (平成 28 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

(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 平成 27 年 7 月 1 日 至 平成 27 年 12 月 31 日		自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 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	9,991,186		9,989,956	
その他賃貸事業収入	45,934	10,037,121	61,574	10,051,530
不動産賃貸事業収益合計		10,037,121		10,051,530
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	518,582		510,199	
公租公課	1,036,110		1,076,725	
損害保険料	12,918		12,863	
修繕費	202,343		150,814	
減価償却費	2,197,451		2,157,685	
その他賃貸事業費用	271,388	4,238,795	243,967	4,152,255
不動産賃貸事業費用合計		4,238,795		4,152,255
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,798,325		5,899,275

## ※2 不動産等売却損の内訳

前期(自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)

(単位:千円)

ジョイフルタウン岡山	
不動産等売却収入	8,685,000
不動産等売却原価	9,108,414
その他売却費用	46,549
不動産等売却損	469,963

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期		当期	
	自 平成 27 年 7 月 1 日 至 平成 27 年 12 月 31 日		自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 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 平成 27 年 7 月 1 日 至 平成 27 年 12 月 31 日	自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 年 6 月 30 日
現金及び預金	7,350,495 千円	13,602,559 千円
信託現金及び信託預金	3,430,561 千円	5,782,932 千円
使途制限付信託預金 (注)	△452,973 千円	△427,077 千円
現金及び現金同等物	10,328,083 千円	18,958,414 千円

(注) テナントから預かっている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金

(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
	(平成 27 年 12 月 31 日)	(平成 28 年 6 月 30 日)
1 年内	25,044,332 千円	24,293,008 千円
1 年超	74,618,648 千円	69,661,799 千円
合計	99,662,980 千円	93,954,808 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

平成27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	7,350,495	7,350,495	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,430,561	3,430,561	—
資 産 計	10,781,057	10,781,057	—
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	4,560,000	4,627,299	67,299
(3) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,007,500	7,500
(4) 長期借入金	64,500,000	65,286,739	786,739
(5) 預り敷金及び保証金	9,469,905	9,174,224	△295,680
(6) 信託預り敷金及び保証金	4,439,815	4,564,098	124,283
負 債 計	90,969,720	91,659,863	690,142
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

平成28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	13,602,559	13,602,559	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,782,932	5,782,932	—
資 産 計	19,385,491	19,385,491	—
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	7,440,000	7,506,456	66,456
(3) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(4) 長期借入金	68,400,000	70,119,717	1,719,717
(5) 預り敷金及び保証金	9,198,445	9,151,254	△47,191
(6) 信託預り敷金及び保証金	3,073,626	3,186,406	112,779
負 債 計	91,112,072	92,963,834	1,851,761
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) 1年内償還予定の投資法人債

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 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
預り敷金及び保証金※	8,831,628	8,977,578
信託預り敷金及び保証金※	13,805,210	13,063,618
合計	22,636,839	22,041,197

※これらのうち、預り敷金及び信託預り敷金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

## (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成27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	7,350,495	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,430,561	—	—	—	—	—
合計	10,781,057	—	—	—	—	—

当期(平成28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	13,602,559	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,782,932	—	—	—	—	—
合計	19,385,491	—	—	—	—	—

## (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(平成27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	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	4,560,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	9,000,000	11,700,000	9,000,000	9,000,000	25,800,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,296	—
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	903,355	503,000	503,000	503,000
合計	13,638,722	10,078,722	12,698,651	9,598,295	9,598,296	26,303,000

当期(平成28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	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	7,440,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	15,500,000	4,700,000	12,000,000	6,000,000	30,200,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	39,706	—
信託預り敷金及び保証金	503,000	503,000	503,000	503,000	503,000	503,000
合計	11,038,295	16,098,295	5,298,295	12,598,295	6,542,706	30,703,000

(有価証券関係)

前期(平成27年12月31日)及び当期(平成28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(平成 27 年 12 月 31 日)及び当期(平成 28 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(平成 27 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。)

当期(平成 28 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	10,300,000	10,300,000	※	—

※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(平成 27 年 12 月 31 日)及び当期(平成 28 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(平成 27 年 12 月 31 日)及び当期(平成 28 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(平成 27 年 12 月 31 日)及び当期(平成 28 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(平成 27 年 12 月 31 日)及び当期(平成 28 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の主な原因別の内訳

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	12千円	18千円
繰延税金資産計	12千円	18千円
繰延税金資産の純額	12千円	18千円

## 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 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
法定実効税率	32.31%	32.31%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.30%	△34.76%
圧縮積立金取崩額	—	2.46%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(退職給付関係)

前期(平成27年12月31日)及び当期(平成28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(平成27年12月31日)及び当期(平成28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(平成27年12月31日)及び当期(平成28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。

(単位:千円)

	前期 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	当期 自平成28年1月1日 至平成28年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	259,100,839	257,026,139
期中増減額	△2,074,699	△9,285,788
期末残高	257,026,139	247,740,351
期末時価	300,380,000	296,970,000

(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資本的支出工事、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「コジマ×ビックカメラ那覇店」の取得、主な減少額は「ジョイフルタウン岡山」の売却及び減価償却によるものです。

(注3) 期末の時価は、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。

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。

(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(自平成27年7月1日 至平成27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	2,650,312	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	2,414,444	不動産賃貸事業

当期(自平成28年1月1日 至平成28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	2,649,500	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	2,391,064	不動産賃貸事業

## （投資口 1 口当たり情報）

	前期	当期
	自 平成 27 年 7 月 1 日 至 平成 27 年 12 月 31 日	自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 年 6 月 30 日
1 口当たり純資産額	306,307 円	305,620 円
1 口当たり当期純利益	9,694 円	9,007 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 平成 27 年 7 月 1 日 至 平成 27 年 12 月 31 日	自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 年 6 月 30 日
当期純利益（千円）	4,808,667	4,467,899
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）	4,808,667	4,467,899
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（百万円） （注 1）		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
平成 24 年 7 月 10 日	公募増資	31,000	225,000	18,942	127,800	（注 2）
平成 24 年 8 月 8 日	第三者割当増資	2,500	227,500	1,527	129,327	（注 3）
平成 25 年 3 月 5 日	公募増資	19,500	247,000	16,420	145,748	（注 4）
平成 25 年 3 月 21 日	第三者割当増資	1,000	248,000	842	146,590	（注 5）
平成 26 年 1 月 1 日	投資口の分割	248,000	496,000	—	146,590	（注 6）

（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）1 口当たり発行価格 631,800 円（発行価額 611,064 円）にて、新規物件の取得資金として行った借入れの返済及びその他の借入れの返済を目的として新投資口を発行しました。

（注 3）1 口当たり発行価額 611,064 円にて、借入金の返済に充当すること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 4）1 口当たり発行価格 870,675 円（発行価額 842,099 円）にて、新規物件の取得資金として行った借入れの返済及びその他の借入れの返済を目的として新投資口を発行しました。

（注 5）1 口当たり発行価額 842,099 円にて、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 6）平成 25 年 12 月 31 日（実質的には平成 25 年 12 月 30 日）を分割の基準日とし、平成 26 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. 役員の変動

当期において、平成 28 年 3 月 31 日付で監督役員 片柳昂二が退任し、平成 28 年 4 月 1 日付で鈴木敏雄が新たな監督役員に就任しました。また、平成 28 年 3 月 31 日付で資産運用会社の取締役投資運用部長 鹿島義之が退任し、平成 28 年 4 月 1 日付で藤山吾朗が新たな取締役企画・管理部長に、岩本貴志が新たな取締役投資運用部長に、それぞれ就任しました。その他の役員の変動につきましては、決定した時点で適時開示します。

#### 5. 参考情報

##### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第 23 期 (平成 27 年 12 月 31 日現在)		第 24 期 (平成 28 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)	45,806	17.1	45,391	17.0
		その他地方都市	66,889	24.9	68,168	25.5
信託不動産	商業施設	首都圏(注 1)	85,486	31.9	84,911	31.8
		その他地方都市	58,843	21.9	49,268	18.4
預金その他の資産			11,072	4.1	19,612	7.3
資産合計			268,098	100.0	267,353	100.0

	第 23 期 (平成 27 年 12 月 31 日現在)		第 24 期 (平成 28 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	116,169	43.3	115,765	43.3
純資産総額	151,928	56.7	151,587	56.7
資産総額	268,098	100.0	267,353	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 不動産及び信託不動産の概要

不動産及び信託不動産(以下「不動産」及び「信託不動産」を総称して「不動産等」といいます。)の概要は以下のとおりです。

## (不動産及び信託不動産の概要1)

不動産等の名称	資産の種類	帳簿価額 (注1) (百万円)	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	主たる 用途
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	信託受益権	15,875	77,547.22	77,547.22	100.0	7.4	商業施設
イオンモール茨木	信託受益権	14,655	151,092.04	151,092.04	100.0	7.6	商業施設
ジョイフルタウン岡山(注5)	信託受益権	—	—	—	—	4.3	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,561	(17,095.47)	(17,095.47)	100.0 (100.0)	2.2	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	1,271	6,640.60	6,640.60	100.0	0.5	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	不動産	1,904	11,176.34	11,176.34	100.0	0.8	商業施設
イオンモール ナゴヤドーム前	不動産	21,260	154,766.57	154,766.57	100.0	7.7	商業施設
サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	2,885	6,455.43	6,455.43	100.0	1.0	商業施設
スポーツクラブ ルネサンス広島(注6)	不動産	1,892	4,678.10	4,678.10	100.0	0.7	スポーツ 施設
フレスポ鳥栖(底地)	不動産	3,256	79,447.76	79,447.76	100.0	1.2	底地
ゆめタウン広島	不動産	20,425	122,169.26	122,169.26	100.0	7.4	商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	3,401	5,212.70	5,212.70	100.0	1.1	商業施設
三井アウトレットパーク 入間	不動産	16,779	98,714.90	98,714.90	100.0	7.1	商業施設
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	不動産	2,626	24,019.93	24,019.93	100.0	0.8	底地
Desigual Harajuku	信託受益権	2,910	1,149.12	1,149.12	100.0	0.7	商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	10,175	53,374.72	53,374.72	100.0	3.8	商業施設
イオンタウン 田無芝久保	信託受益権	2,882	8,785.30	8,785.30	100.0	1.1	商業施設
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN(注7)	信託受益権	3,408	4,532.38	4,532.38	100.0	1.5	商業施設
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	不動産	12,322	136,136.15	136,136.15	100.0	6.0	商業施設
ギンザ・グラッセ	信託受益権	13,046	(5,174.62)	(5,174.62)	100.0 (100.0)	4.2	商業施設
志村ショッピングセンター	不動産	4,306	17,126.40	17,126.40	100.0	1.6	商業施設
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	不動産	9,029	63,415.76	63,415.76	100.0	3.7	商業施設
サミットストア横浜岡野店 (底地)	不動産	5,945	14,394.09	14,394.09	100.0	1.5	底地

不動産等の名称	資産の種類	帳簿価額 (注 1) (百万円)	賃貸可能面積 (注 2) (㎡)	賃貸面積 (注 2) (㎡)	稼働率 (注 3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注 4) (%)	主たる 用途
VIORO	信託受益権	9,817	(5,834.27)	(5,834.27)	100.0 (100.0)	5.5	商業施設
カナート洛北	信託受益権	8,148	48,303.21	48,303.21	100.0	2.8	商業施設
池袋スクエア	信託受益権	19,717	8,863.86	8,863.86	100.0	6.9	商業施設
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	不動産	5,170	65,603.50	65,603.50	100.0	2.6	商業施設
コーナン川崎小田栄モール （底地）	信託受益権	7,069	23,393.02	23,393.02	100.0	2.1	底地
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	3,819	6,714.62	6,714.62	100.0 (100.0)	1.4	商業施設
心斎橋スクエア	信託受益権	8,675	1,750.53	1,750.53	100.0	(注 8)	商業施設
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（注 9）	信託受益権	4,707	142,315.54	142,315.54	100.0	1.4	商業施設
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）	信託受益権	3,854	30,292.76	30,292.76	100.0	(注 8)	底地
コジマ×ビックカメラ 那覇店	不動産	1,937	7,301.89	7,301.89	100.0	(注 8)	商業施設
合計		247,740	(1,403,478.06)	(1,403,478.06)	100.0 (100.0)	100.0	

(注 1)「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2)「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。

(注 3)「稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を括弧書きにて付記しています。

(注 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) 平成 28 年 6 月 29 日付で譲渡しています。

(注 6) 株式会社ルネサンスとの契約が平成 28 年 7 月 31 日付で終了し、平成 28 年 7 月 15 日付でコーナン商事株式会社と締結した事業用定期借地権設定契約に基づき平成 28 年 8 月 1 日以降当該物件を底地として運用していることから、平成 28 年 8 月 1 日より「スポーツクラブルネサンス広島」から「(仮称) ホームセンターコーナン広島市皆実町店（底地）」へ名称変更しています。以下同じです。

(注 7) 当該不動産等の全体を賃借するテナントより、平成 29 年 10 月 27 日を解約予定日とする解約通知を受領しています。以下同じです。

(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) 平成 28 年 6 月 30 日現在、当該物件の共有持分（持分割合 16%）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。なお、本投資法人は、平成 28 年 8 月 10 日付で当該物件の共有持分（持分割合 50%）を追加取得しています。以下同じです。

(不動産及び信託不動産の概要 2)

不動産等の名称	所在地（住居表示）	資産の種類	帳簿価額 (注 2) (百万円)	期末算定価額 (注 3) (百万円)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目 12 番 5 号	信託受益権	15,875	19,200
イオンモール茨木	(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	信託受益権	14,655	24,300
パピヨンプラザ	福岡県福岡市博多区千代一丁目 2 番 7 号 他	信託受益権	4,561	5,190
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目 23 番 5 号	信託受益権	1,271	1,760

不動産等の名称	所在地(住居表示)	資産の種類	帳簿価額 (注2) (百万円)	期末算定価額 (注3) (百万円)
ベルタウン丹波口駅前店	(A敷地)京都市京都市下京区中堂寺坊城町60番地及び61番地 (B敷地)京都市京都市下京区中堂寺北町70番地(注1)	不動産	1,904	2,770
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県名古屋市中区東区矢田南四丁目1番19号	不動産	21,260	25,100
サミットストア滝野川 紅葉橋店	東京都北区滝野川四丁目1番18号	不動産	2,885	3,570
スポーツクラブ ルネサンス広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番24号	不動産	1,892	2,430
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他(注1)	不動産	3,256	3,070
ゆめタウン広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号	不動産	20,425	22,300
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	東京都杉並区桃井三丁目5番1号	信託受益権	3,401	4,010
三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市宮寺字開発3169番地1他(注1)	不動産	16,779	22,300
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他(注1)	不動産	2,626	2,720
Desigual Harajuku	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	信託受益権	2,910	3,340
イトーヨーカドー 東大和店	東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号	信託受益権	10,175	11,000
イオンタウン 田無芝久保	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	信託受益権	2,882	3,200
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号	信託受益権	3,408	4,710
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市高見丘1200番地他(注1)	不動産	12,322	15,200
ギンザ・グラッセ	東京都中央区銀座三丁目2番15号	信託受益権	13,046	15,000
志村ショッピングセンター	東京都板橋区志村三丁目26番4号	不動産	4,306	5,530
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	埼玉県春日部市南一丁目1番1号	不動産	9,029	10,900
サミットストア横浜岡野店 (底地)	神奈川県横浜市西区岡野二丁目5番1他(注1)	不動産	5,945	6,400
VIORO	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	信託受益権	9,817	12,100
カナート洛北	京都市京都市左京区高野西開町36番地1他(注1)	信託受益権	8,148	9,070
池袋スクエア	東京都豊島区東池袋一丁目14番1号	信託受益権	19,717	24,000
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	広島県広島市西区草津新町二丁目26番1号	不動産	5,170	5,540
コーナン川崎小田栄モール (底地)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番1他(注1)	信託受益権	7,069	8,360
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	埼玉県三郷市新三郷ららシティ二丁目1番1号	不動産	3,819	3,990
心斎橋スクエア	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番20号、21号	信託受益権	8,675	8,900
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番1号	信託受益権	4,707	4,830
コストコホールセール 新三郷倉庫店(底地)	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番7他(注1)	信託受益権	3,854	3,820
コジマ×ビックカメラ 那覇店	沖縄県那覇市字安謝664番地5、664番地9(注1)	不動産	1,937	2,360
合 計			247,740	296,970

（注1）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2）「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「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。

（不動産及び信託不動産の概要3）

不動産等の名称	地域	第24期（自平成28年1月1日至平成28年6月30日）					
		テナント 総数 (注2) 期末時点 (件)	主要テナント	稼働率 (注3) 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (注4) 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(注5) (%)	
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	首都圏（注1）	1	イオンリテール 株式会社	100.0	742	7.4	
上池台東急ストア		1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.5	
サミットストア滝野川紅葉 橋店		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		1	株式会社三越伊勢丹 フードサービス	100.0	112	1.1	
三井アウトレットパーク入 間		1	三井不動産株式会社	100.0	709	7.1	
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）		1	コストコホールセール ジャパン株式会社	100.0	78	0.8	
Desigual Harajuku		1	INTS It's not the same Japan 株式会社	100.0	66	0.7	
イトーヨーカドー東大和店		1	株式会社 イトーヨーカ堂	100.0	380	3.8	
イオンタウン田無芝久保		1	イオンタウン 株式会社	100.0	114	1.1	
ギンザ・グラッセ		1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	419	4.2	
志村ショッピングセンター		1	サミット株式会社	100.0	158	1.6	
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部		1	三井不動産株式会社	100.0	370	3.7	
サミットストア横浜岡野店 （底地）		1	サミット株式会社	100.0	154	1.5	
池袋スクエア		4	株式会社ラウンドワン	100.0	692	6.9	
コーナン川崎小田栄モール （底地）		1	コーナン商事株式会社	100.0	208	2.1	
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネック ス		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		1	三井不動産株式会社	100.0	142	1.4	
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）		1	コストコホールセール ジャパン株式会社	100.0	(注6)	(注6)	
イオンモール茨木		その他 地方都市	1	イオンリテール 株式会社	100.0	759	7.6
ジョイフルタウン岡山			—	—	—	428（注7）	4.3
パピヨンプラザ	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	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	1		イオンリテール 株式会社	100.0	773	7.7	
スポーツクラブルネサンス 広島	1		株式会社ルネサンス	100.0	71	0.7	
フレスポ鳥栖（底地）	1		大和リース株式会社	100.0	118	1.2	
ゆめタウン広島	1		株式会社イズミ	100.0	745	7.4	



不動産等の名称	地域	第 24 期 (自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 年 6 月 30 日)				
		テナント 総数 (注 2) 期末時点 (件)	主要テナント	稼働率 (注 3) 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (注 4) 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注 5) (%)
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	その他 地方都市	1	株式会社 TSUTAYA	100.0	147	1.5
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田		1	三井不動産株式会社	100.0	601	6.0
VIORO		1(50)	東京建物株式会社	100.0 (100.0)	549	5.5
カナート洛北		1	株式会社エイチ・ ツー・オー アセット マネジメント (注 8)	100.0	276	2.8
三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)		1	三井不動産株式会社	100.0	264	2.6
心斎橋スクエア		2	パーバリー・ジャパン 株式会社	100.0	(注 6)	(注 6)
コジマ×ビックカメラ 那覇店		1	株式会社コジマ	100.0	(注 6)	(注 6)
合 計		37(114)		100.0(100.0)	10,051	100.0

- (注 1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。  
(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以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賃貸面積の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を括弧書きにて付記しています。  
(注 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) 借入人の承諾を得られていないため、開示していません。  
(注 7) 平成 28 年 6 月 29 日付で譲渡しているため、平成 28 年 1 月 1 日から平成 28 年 6 月 28 日までの実績を記載しています。  
(注 8) 平成 28 年 7 月 1 日付で新設分割により小売事業を新設会社に承継させるとともに、イズミヤ株式会社から株式会社エイチ・ツー・オー アセットマネジメントに商号を変更しており、変更後の商号を記載しています。

② 不動産及び信託不動産の損益状況

不動産等の当期の損益状況は、以下のとおりです。

なお、記載している数値はいずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。

不動産等の名称	第 24 期 (自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 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			
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	742	737	4	357	88	46	1	1	214	5	385	600
イオンモール茨木	759	753	5	343	96	16	0	26	200	1	416	616
ジョイフルタウン岡山(注 2)	428	427	0	235	78	38	0	6	81	30	192	274
パピヨンプラザ	222	222	0	97	32	37	0	3	21	1	125	146
上池台東急ストア	53	53	—	49	5	2	0	31	10	0	3	13
バルタウン丹波口 駅前店	84	84	—	24	9	1	0	2	10	—	60	70
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	261	91	15	0	1	151	—	512	663
サミットストア滝野川 紅葉橋店	99	99	—	21	6	2	0	0	12	—	77	90

不動産等の名称	第24期(自平成28年1月1日至平成28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			
スポーツクラブ ルネサンス広島	71	71	—	12	7	1	0	—	3	—	59	62
フレスポ鳥栖(底地)	118	118	0	16	16	—	—	—	—	0	101	101
ゆめタウン広島	745	745	0	249	89	14	0	—	144	—	496	640
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	112	112	—	23	8	2	0	0	11	0	88	100
三井アウトレット パーク入間	709	709	0	286	47	15	1	11	211	0	422	633
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	78	78	0	4	4	—	—	—	—	—	73	73
Desigual Harajuku	66	66	—	12	7	1	0	—	3	0	53	57
イトーヨーカドー 東大和店	380	380	—	170	41	8	0	4	115	0	209	324
イオンタウン 田無芝久保	114	114	—	31	11	2	0	0	17	0	83	100
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	147	147	—	47	8	4	0	0	32	0	99	132
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	601	601	0	363	71	12	0	12	265	0	237	502
ギンザ・グラッセ	419	417	2	218	42	65	0	3	54	51	201	256
志村ショッピングセンター	158	158	0	64	15	3	0	0	45	0	93	138
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	370	370	—	159	37	7	0	1	112	0	211	323
サミットストア横浜岡野店 (底地)	154	147	7	10	10	—	—	—	—	—	144	144
VIORO	549	509	39	303	39	109	0	8	52	93	245	297
カナート洛北	276	276	—	158	38	7	0	19	92	0	118	211
池袋スクエア	692	692	0	263	40	61	0	—	120	40	428	549
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	264	264	—	158	56	5	2	7	85	—	105	191
コーナン川崎小田栄モール (底地)	208	208	0	20	20	0	—	—	—	0	187	187
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	74	7	15	0	—	34	17	67	101
心斎橋スクエア(注3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	175
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	142	142	—	57	14	2	0	3	35	0	84	120
コストコホールセール 新三郷倉庫店(底地)(注3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	86
コジマ×ビックカメラ 那覇店(注3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	65
合計	10,051	9,989	61	4,151	1,076	510	12	150	2,157	243	5,899	8,056

(注1) NOI=賃貸事業利益+減価償却費

(注2) 平成28年6月29日付で譲渡しているため、平成28年1月1日から平成28年6月28日までの実績を記載しています。

(注3) 借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) 運用資産の資本的支出**

## 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
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	ITV 更新工事	自 平成 28 年 10 月 至 平成 28 年 12 月	30	—	—
イオンモール茨木	大阪府茨木市	空調機更新工事	自 平成 28 年 10 月 至 平成 28 年 11 月	25	—	—
カナート洛北	京都府京都市	給水ポンプ更新工事	自 平成 28 年 10 月 至 平成 28 年 10 月	10	—	—
その他の資本的支出				75	—	—
合計				140	—	—

## 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 33 百万円であり、当期の費用に区分された修繕費 150 百万円と併せ、合計 184 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）
イオンモール茨木	大阪府茨木市	空調機更新工事	自 平成 28 年 4 月 至 平成 28 年 4 月	5
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	PACGEAR 更新工事	自 平成 28 年 2 月 至 平成 28 年 2 月	4
イオンモール茨木	大阪府茨木市	循環ポンプ更新工事	自 平成 28 年 4 月 至 平成 28 年 6 月	2
その他の資本的支出				20
合計				33

## 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	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期	第 24 期
	自 平成 26 年 1 月 1 日 至 平成 26 年 6 月 30 日	自 平成 26 年 7 月 1 日 至 平成 26 年 12 月 31 日	自 平成 27 年 1 月 1 日 至 平成 27 年 6 月 30 日	自 平成 27 年 7 月 1 日 至 平成 27 年 12 月 31 日	自 平成 28 年 1 月 1 日 至 平成 28 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	400 百万円
当期積立額	—	—	—	—	—
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	400 百万円	400 百万円

**(4) その他投資資産の主要なもの**

本投資法人が平成 28 年 6 月 30 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	52,800 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。