

# 平成24年6月期 決算短信 (REIT)

平成24年8月14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 東証  
 コード番号 8964 U R L <http://www.frontier-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 亀井 浩彦

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 代表取締役社長 田中 浩  
 問合せ先責任者 取締役財務部長 牧野 辰 TEL 03-3289-0440

有価証券報告書提出予定日 平成24年9月26日 分配金支払開始予定日 平成24年9月10日  
 決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有(機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成24年6月期の運用、資産の状況 (平成24年1月1日～平成24年6月30日)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	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	%
24年6月期	8,472	(5.6)	4,355	(6.8)	3,877	(7.4)	3,876	(7.4)
23年12月期	8,023	(2.8)	4,079	(0.6)	3,609	(△0.4)	3,608	(0.7)

	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	%	%	%
24年6月期	19,982	3.4	1.7	45.8
23年12月期	18,598	3.2	1.6	45.0

(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、28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	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	%	%
24年6月期	19,982	3,876	0	0	100.0	3.4
23年12月期	18,599	3,608	0	0	100.0	3.2

### (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
24年6月期	235,481	112,736	47.9	581,114
23年12月期	221,209	112,467	50.8	579,731

### (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
24年6月期	5,842	△11,674	9,732	11,546
23年12月期	5,742	△5,061	△3,247	7,645

2. 平成24年12月期の運用状況の予想（平成24年7月1日～平成24年12月31日）

（％表示は対前期増減比）

	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
24年12月期	8,915 (5.2)	4,573 (5.0)	4,101 (5.8)	4,100 (5.8)	18,000	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 18,000円

3. 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） 発行済投資口数

- |                       |                   |                    |
|-----------------------|-------------------|--------------------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成24年6月期 194,000口 | 平成23年12月期 194,000口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成24年6月期 0口       | 平成23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、28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き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、一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、10ページ記載の「平成24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23年12月期）の有価証券報告書（平成24年3月28日提出。平成24年6月25日に提出した有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。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23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

フロンティア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（旧商号 フロンティア・リート・マネジメント株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）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）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24年6月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から8年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計26物件の不動産等（取得価格総額237,038百万円）を運用しています。また、発行済投資口総数は、194,000口となっています。

（注）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）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

平成23年3月に発生した東日本大震災の復興需要等を背景に我が国の経済活動は緩やかな回復基調にあります。

一方、我が国の金融環境については、日本銀行による潤沢な資金供給を背景とした強い資金余剰感が継続し、更に欧州債務問題への懸念等による「質への逃避」から長期国債の利回りが一段と低下しています。このため、長めのものを含めて金利は低位で安定的に推移しており、企業の資金調達コストも低水準で推移しています。一方、株式市場においては、グローバルにリスク回避の姿勢が続く中で、株価は軟調に推移しています。

J-REIT市場においては、包括的な金融緩和政策のもと日本銀行がJ-REITの投資口の買い入れを断続的に行っており、東証REIT指数は春先にかけて大きく回復しましたが、その後の欧州債務問

題の再燃により、再び東証REIT指数も軟調に推移しています。しかしながら、このような環境の中、平成24年4月及び6月に、約4年半ぶりに、東京証券取引所においてそれぞれJ-REITの新規上場が行われたほか、既存の銘柄においても公募増資が継続的に実施されています。また、不動産市場におけるJ-REITによる物件の取得は、この2社の新規上場が大きく寄与したこともあり、リーマンショック前の平成20年第一四半期以来の高水準となりました。

不動産賃貸市場に関して、賃貸オフィスにおいては、東京都心5区の平均空室率が3か月連続で上昇する等、空室率の改善には至っていません。また、商業施設においては、東北地方など被災地の復興特需が一巡しましたが、百貨店では一部高額商材なども底堅い動きが継続するなど、消費者マインドが改善するもとで底堅さを増しています。経済産業省が発表した平成24年6月の商業販売統計速報においても、小売業販売額の上昇幅は縮小しているものの、前年同月比0.2%増と6か月連続での増加となっています。

上記のような本投資法人を取り巻く外部環境のもと、本投資法人は、運用方針に基づき、安定的かつ強固な収益基盤を構築すべく、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。

その結果、当期末現在において、平成24年2月24日にサミットストア横浜岡野店（底地）、平成24年2月28日にVIOROを取得したことにより、本投資法人が所有する不動産等は、26物件、取得価格の合計は237,038百万円となっています。

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、イオンリテール株式会社等の大手小売業者と中長期的な契約（賃料ベースで全体の約6割超が残存契約年数10年超）を締結しており、稼働率も100.0%となっています。

### C. 資金調達の概要

当期において、本投資法人は、新規物件の取得に際し新たに13,500百万円の借入れを行いました。

また、既存の短期借入金及び長期借入金の借換えを行い、この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金25,700百万円、長期借入金49,060百万円及び本投資法人債券5,000百万円の合計79,760百万円となっています。

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、平成18年12月26日付でスタンダード&プアーズ（S&P）及びムーディーズ・ジャパン株式会社から、平成21年6月30日付で格付投資情報センター（R&I）から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通りです。

信用格付業者	格付け対象	格付け	見通し
スタンダード&プアーズ（S&P）	長期会社格付け	A+	安定的
	短期会社格付け	A-1	安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け	A2	安定的
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付け	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8,472百万円、営業利益は4,355百万円となり、経常利益は3,877百万円、当期純利益は3,876百万円となりました。

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19,982円となりました。

## ② 次期の見通し

我が国の経済は、平成23年度の国内総生産（GDP）の実質成長率は0.0%と、震災による需要の大幅な落ち込みと、その後はサプライチェーンの修復が図られ、景気は持ち直しに転じたものの、年度後半にかけては円高の進行や欧州債務問題などの海外経済の鈍化による輸出の頭打ちを反映した結果となりました。

また、平成24年度の成長率は、政府の経済見通しによれば2.2%程度と、我が国の景気は緩やかに回復していくことが見込まれています。これは、平成24年度においては、本格的な復興施策推進によって、需要の発現と雇用の創出が図られることに加えて、新興国・資源国に牽引される形で海外経済が減速した状態を脱していくにつれて輸出が増加することなどから、景気が緩やかなテンポで回復すると見込まれるためです。

ただし、一方において、欧州債務問題の抜本的な解決には時間がかかると考えられ、国際資本市場においては引き続き神経質な動きが続いています。したがって、その深刻化による国際資本市場の不安定化や海外経済の景気減速のリスクが懸念され、その影響により円高、株安に振れ、企業や家計のマインドなどを通じて、我が国の設備投資や個人消費を下押しするおそれがあることに留意が必要です。

不動産市場に関して、J-REIT市場においては、日本銀行によるJ-REIT投資口の買い入れ上限額の1,200億円のうち、平成24年6月末現在の買い入れ残高は914億円で達しており、残額についても平成24年末の買い入れ期限まで継続的な買い入れが見込まれます。また、内閣総理大臣の諮問機関である金融審議会のワーキング・グループにおいては、J-REITの課題が幅広く議論されており、平成25年度の法制度改正に向けて、今後の制度改正や市場活性化への期待が高まっています。

不動産賃貸市場に関して、賃貸オフィスにおいては、東京都心5区における平成24年6月末時点の空室率は、小幅ながら上昇し過去最高を更新するなど、相次ぐ大規模オフィスの竣工による大量供給の影響を受けています。しかしながら、割安感のある賃料を背景にグレードの高いビルへの移転あるいは耐震性の高いビルへの移転の動きもあり、オフィスの募集賃料は2か月連続の小幅上昇に転じるなどオフィス需要の底堅い動きも見られます。また、商業施設を取り巻く環境においても、個人消費は、企業収益の改善しつつあるもとで雇用・所得環境の改善が見込まれ、底堅く推移していくものと考えられます。

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、保有物件の中長期的な資産価値の維持向上並びにポートフォリオの多様化及び分散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) 収益基盤の更なる安定化に向けた外部成長戦略

収益基盤の更なる安定化のため、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共に、その更なる成長及び質の向上を図ります。

##### ① 選別投資による外部成長

商業施設の評価は、商業施設の商圏人口、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、商圏内における競合関係や優位性、商圏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 安定的な収益基盤構築へ向けた資産規模の更なる拡大

当期末日現在、本投資法人の資産規模は237,038百万円（取得価格総額）に達していますが、中長期的に安定した分配金を配当していくための強固な収益基盤の構築へ向けて、資産規模の更なる拡大が必要と考えています。当期末日現在のポートフォリオは比較的築年数の浅い物件が中心ですが、中長期的な視野のもと、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。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株式会社（以下「三井不動産」といいます。）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の深化と更なる分散化

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圈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圈特性を有する多様な物件タイプへの投資により、引き続き多様化・分散化を進めることで、資産規模の更なる拡大及びポートフォリオの質と収益性及び安定性の更なる維持・向上を図っていきます。

また、本投資法人は、各地域の経済規模を勘案の上、首都圏を中心とした日本全国の中核都市への地域分散に配慮し、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、物件の取得を行います。更に、本投資法人における資産規模の更なる拡大を進める中で、各物件のポートフォリオ全体に占める割合を低下させ、より分散化されたポートフォリオの構築を図ります。

## ⑤ 収益基盤の更なる安定化とアップサイドポテンシャルへの配慮

本投資法人は、引き続き中長期にわたり安定的な収益を確保するため、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する強固な収益基盤の維持・向上に注力します。

また、景気動向に大きく左右されない安定性に軸足を置きながら、売上歩合賃料の導入されている物件及び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物件など、運営管理によって賃貸収益の増加が見込める物件を限定的に組み入れることで、ダウンサイドリスクを低く保ったまま、一部アップサイドが期待できる収益基盤の構築を図ります。

## (ii) 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%の稼働率を維持しており、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るため、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17期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）の運用状況については、営業収益8,915百万円、営業利益4,573百万円、経常利益4,101百万円、当期純利益4,100百万円、1口当たり分配金18,000円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、10ページ記載の「平成24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

##### （イ） 新投資口発行

本投資法人は、平成24年6月25日開催の役員会において、新投資口発行を決議し、公募による新投資口発行（一般募集）及び第三者割当による新投資口発行それぞれにつき、平成24年7月10日及び平成24年8月8日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は、129,327,902,000円、発行済投資口数は227,500口となっています。

## 新投資口発行要領

## a.公募による新投資口発行(一般募集)

(i) 募集投資口数	31,000 口
(ii) 発行価格(募集価格)	1 口当たり 631,800 円
(iii) 発行価格(募集価格)の総額	19,585,800,000 円
(iv) 払込金額(発行価額)	1 口当たり 611,064 円
(v) 払込金額(発行価額)の総額	18,942,984,000 円
(vi) 払込期日	平成24年7月10日
(vii) 分配金起算日	平成24年7月1日

## b.第三者割当による新投資口発行(第三者割当)

(i) 募集投資口数	2,500 口
(ii) 払込金額(発行価額)	1 口当たり 611,064 円
(iii) 払込金額(発行価額)の総額	1,527,660,000 円
(iv) 払込期日	平成24年8月8日
(v) 割当先	SMB C日興証券株式会社
(vi) 分配金起算日	平成24年7月1日

## (ロ) 資産の取得

## 平成24年7月4日付取得資産の概要

## a.カナート洛北

(i) 物件名称	カナート洛北
(ii) 取得価格	8,800 百万円(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)
(iii) 売買契約締結日	平成24年6月25日
(iv) 取得日	平成24年7月4日
(v) 取得先	三井不動産株式会社
(vi) 取得資金	自己資金及び借入金により取得
(vii) 支払方法	引渡時一括

## 取得の理由

カナート洛北は、JR 京都駅から北東 8km 程度、京阪線・叡山電鉄「出町柳」駅から徒歩 15 分程度の距離、鴨川に繋がる高野川に面する緑あふれる住宅地に所在します。川端通りに面しているほか、東大路通り及び国道 367 号線にも近接していることから自動車によるアクセシビリティは良好な環境にあります。

商圏人口は 1km 圏で約 40 千人、3km 圏で 203 千人と良好な人口ボリュームを有している一方で、京都市においては条例等によって大型商業施設の開発が制限されているため、周辺の競争環境は緩やかな状況です。

本物件の取得は、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的とするという本投資法人の投資方針に基づくものです。また、本物件の取得により、資産規模の拡大とともに、ポートフォリオの分散化・多様化等、既存ポートフォリオの質と収益性及び安定性を維持及び向上させることが可能となります。



### （3）投資リスク

上記（2）C（ロ）記載の資産の取得に伴い、最近の有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因」に記載される、本投資法人が発行する投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる事項のうち、「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ツ) 複数の建物が一つの建築物として建築されている物件に関するリスク」が、追加されました。その他は、最近の有価証券報告書における「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因」から重要な変更はありません。\_\_\_\_の部分は変更箇所を示します。

#### ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

##### (ツ) 複数の建物が一つの建築物として建築されている物件に関するリスク

本投資法人は、不動産登記法上は複数の建物とされているにもかかわらず、建築基準法上は一つの建築物として建築されている建物を取得することがあります。かかる建物の場合、不動産登記法上は複数の建物となるため、各建物を別々の所有者が単独で所有することができますが、建築基準法上は一つの建築物であるため、建築基準法が複数の建物に対して一体的に適用され、相互に影響を受けることとなります。このため、例えば、一部の建物所有者がその所有する建物の建替え等を行った場合、他の建物所有者は何らの建替え行為を行っていないにもかかわらず、建築基準法上は既存不適格の建物の建替えとして取り扱われ、かかる一つの建築物に該当する建物全体について、現行の規定に合致するよう手直しをする必要が生じ、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、一部の建物所有者が法定の容積率を超える増築行為を行った場合等、一部の建物が建築基準法に違反した場合に、かかる一つの建物全体について、建築基準法に違反したものとして取り扱われ、追加的な費用負担や不測の損害が生じる可能性があります。更に、当該建物の増改築を行うにあたり、単独で実施することができず、結果として希望する増改築を実施できず、又は追加的な費用負担や不測の損害が生じる可能性があります。そのため、かかる建物については、その処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、追加的な費用負担が生じる可能性があります。このように、複数の建物が一つの建築物として建築されている物件については、通常の物件とは異なった固有のリスク要因が存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。

**平成24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>・本書の日付現在保有している運用資産（計27物件）について、第17期末（平成24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>・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>・本書の日付現在の発行済投資口数である227,500口を前提としています。</li> </ul>
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、68,760百万円の借入金等残高があります。</li> <li>・平成24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、全額借入金等で充当することを前提としています。</li> <li>・第17期末（平成24年12月31日）時点の負債比率（※）は約43%となる見込みです。</li> <li>（※）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）</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在保有している運用資産計27物件の賃貸事業収益を前提としており、6月25日付現在で有効な賃貸借契約と7月4日付で取得したカナート洛北の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。なお、6月25日以降本書の日付現在までに、UT STORE HARAJUKUの土地の一部譲渡及びテナントである株式会社ユニクロの退去が決定しておりますが、運用状況への影響は軽微なため、運用状況の予想の前提条件を変更していません。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用（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、工事計画をもとに第17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（第17期：899百万円）、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（第17期：2,093百万円）。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金支払利息、保証金支払利息、投資法人債利息等については、456百万円を見込んでいます。</li> <li>・平成24年6月25日開催の役員会で決議した新投資口の発行にかかる一時費用の一部として18百万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> </ul>
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23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,363,552	8,662,690
信託現金及び信託預金	※1 3,663,061	4,313,614
営業未収入金	26,587	119,877
前払費用	40,179	35,971
繰延税金資産	17	18
その他	1,477	36,488
流動資産合計	13,094,875	13,168,661
固定資産		
有形固定資産		
建物	50,204,746	50,206,843
減価償却累計額	△ 6,294,306	△ 7,289,445
建物（純額）	※1 43,910,439	42,917,397
構築物	1,101,084	1,112,736
減価償却累計額	△ 319,418	△ 359,372
構築物（純額）	※1 781,665	753,364
工具、器具及び備品	21,624	21,624
減価償却累計額	△ 11,335	△ 12,417
工具、器具及び備品（純額）	※1 10,289	9,207
土地	※1 60,927,716	66,863,594
信託建物	44,184,649	46,295,119
減価償却累計額	△ 10,236,502	△ 11,149,771
信託建物（純額）	※1 33,948,147	35,145,347
信託構築物	965,109	979,801
減価償却累計額	△ 354,395	△ 382,368
信託構築物（純額）	※1 610,714	597,433
信託機械及び装置	376,960	376,960
減価償却累計額	△ 147,362	△ 165,449
信託機械及び装置（純額）	※1 229,598	211,511
信託工具、器具及び備品	27,553	27,762
減価償却累計額	△ 8,887	△ 10,796
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 18,665	16,965
信託土地	※1 67,630,980	75,761,634
有形固定資産合計	208,068,216	222,276,457
無形固定資産		
その他	248	1,794
無形固定資産合計	248	1,794
投資その他の資産		
差入保証有価証券	10,298	10,239
長期前払費用	10,354	2,017
投資その他の資産合計	20,652	12,257
固定資産合計	208,089,117	222,290,509
繰延資産		
投資法人債発行費	25,622	22,547
繰延資産合計	25,622	22,547
資産合計	221,209,616	235,481,718

（単位：千円）

	前期 (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	434,499	752,754
短期借入金	14,200,000	25,700,000
1年内返済予定の長期借入金	9,820,000	4,020,000
未払金	29,561	61,724
未払費用	227,014	237,832
未払法人税等	648	656
未払消費税等	303,993	50,665
前受金	900,381	927,641
預り金	3,769	2,413
流動負債合計	25,919,869	31,753,689
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	37,400,000	45,040,000
繰延税金負債	110	88
預り敷金及び保証金	※1 19,546,198	19,824,873
信託預り敷金及び保証金	※1 20,826,332	21,080,753
その他	49,256	46,170
固定負債合計	82,821,898	90,991,886
負債合計	108,741,768	122,745,575
純資産の部	※2	
投資主資本		
出資総額	108,857,258	108,857,258
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,184	2,184
任意積立金合計	2,184	2,184
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,608,213	3,876,546
剰余金合計	3,610,397	3,878,731
投資主資本合計	112,467,655	112,735,989
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	192	154
評価・換算差額等合計	192	154
純資産合計	112,467,848	112,736,143
負債純資産合計	221,209,616	235,481,718

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日		自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,967,119		8,444,459
その他賃貸事業収入	※1	56,500		28,174
営業収益合計		8,023,619		8,472,633
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,490,212		3,647,977
資産運用報酬		350,817		354,759
資産保管手数料		11,060		11,060
一般事務委託手数料		19,036		22,086
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		66,195		74,664
営業費用合計		3,943,922		4,117,148
営業利益		4,079,697		4,355,484
営業外収益				
受取利息		1,674		2,065
有価証券利息		2,193		1,853
受取保険金		2,013		-
未払分配金戻入		517		8,049
還付加算金		15		-
その他		0		0
営業外収益合計		6,413		11,969
営業外費用				
支払利息		435,417		411,491
投資法人債利息		26,969		26,676
投資法人債発行費償却		3,074		3,074
投資口交付費		-		32,699
その他		11,588		15,953
営業外費用合計		477,050		489,895
経常利益		3,609,060		3,877,558
税引前当期純利益		3,609,060		3,877,558
法人税、住民税及び事業税		957		1,020
法人税等調整額		△ 15		△ 1
法人税等合計		941		1,018
当期純利益		3,608,118		3,876,539
前期繰越利益		94		7
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,608,213		3,876,546

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日		自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	
投資主資本				
出資総額	※1			
当期首残高		108,857,258		108,857,258
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		108,857,258		108,857,258
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		2,184		2,184
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		2,184		2,184
任意積立金合計				
当期首残高		2,184		2,184
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		2,184		2,184
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
当期首残高		3,584,826		3,608,213
当期変動額				
剰余金の配当		△ 3,584,732		△ 3,608,206
当期純利益		3,608,118		3,876,539
当期変動額合計		23,386		268,333
当期末残高		3,608,213		3,876,546
剰余金合計				
当期首残高		3,587,011		3,610,397
当期変動額				
剰余金の配当		△ 3,584,732		△ 3,608,206
当期純利益		3,608,118		3,876,539
当期変動額合計		23,386		268,333
当期末残高		3,610,397		3,878,731
投資主資本合計				
当期首残高		112,444,269		112,467,655
当期変動額				
剰余金の配当		△ 3,584,732		△ 3,608,206
当期純利益		3,608,118		3,876,539
当期変動額合計		23,386		268,333
当期末残高		112,467,655		112,735,989
評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金				
当期首残高		213		192
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△ 21		△ 38
当期変動額合計		△ 21		△ 38
当期末残高		192		154
評価・換算差額等合計				
当期首残高		213		192
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△ 21		△ 38
当期変動額合計		△ 21		△ 38
当期末残高		192		154

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	自	平成24年1月1日 至 平成24年6月30日
純資産合計				
当期首残高		112,444,482		112,467,848
当期変動額				
剰余金の配当		△ 3,584,732		△ 3,608,206
当期純利益		3,608,118		3,876,539
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△ 21		△ 38
当期変動額合計		23,365		268,295
当期末残高		112,467,848		112,736,143

（4） 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	〔自 平成23年 7月 1日〕 〔至 平成23年 12月 31日〕	〔自 平成24年 1月 1日〕 〔至 平成24年 6月 30日〕
	円	円
I 当期末処分利益	3,608,213,353	3,876,546,423
II 分配金の額	3,608,206,000	3,876,508,000
（投資口1口当たりの分配金の額）	(18,599)	(19,982)
III 次期繰越利益	7,353	38,423

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、発行済投資口数194,000口の整数倍の最大値となる3,608,206,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口数194,000口の整数倍の最大値となる3,876,508,000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23年7月1日		自 平成24年1月1日	
	至 平成23年12月31日		至 平成24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		3,609,060		3,877,558
減価償却費		1,959,381		1,997,574
投資法人債発行費償却		3,074		3,074
災害損失引当金の増減額（△は減少）		△ 11,709		—
受取利息		△ 3,867		△ 3,919
支払利息		462,387		438,168
営業未収入金の増減額（△は増加）		14,016		△ 93,289
前払費用の増減額（△は増加）		510		12,544
営業未払金の増減額（△は減少）		△ 141,986		288,676
未払費用の増減額（△は減少）		△ 1,917		10,856
未払消費税等の増減額（△は減少）		303,993		△ 253,328
前受金の増減額（△は減少）		4,583		24,173
その他		3,052		△ 24,874
小計		6,200,579		6,277,213
利息の受取額		3,436		4,826
利息の支払額		△ 461,084		△ 438,205
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△ 568		△ 1,235
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,742,362		5,842,599
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		△ 4,000,000		—
定期預金の払戻による収入		—		4,000,000
有価証券の取得による支出		△ 1,300,000		△ 1,300,000
有価証券の償還による収入		1,300,000		1,300,000
有形固定資産の取得による支出		△ 83,525		△ 5,945,702
信託有形固定資産の取得による支出		△ 481,730		△ 10,226,239
無形固定資産の取得による支出		—		△ 1,707
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 255,576		△ 263,518
預り敷金及び保証金の受入による収入		—		557,193
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 241,493		△ 248,364
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,280		502,785
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出		—		△ 52,785
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		—		4,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 5,061,045		△ 11,674,339
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		34,100,000		33,200,000
短期借入金の返済による支出		△ 34,600,000		△ 21,700,000
長期借入れによる収入		3,200,000		10,000,000
長期借入金の返済による支出		△ 2,360,000		△ 8,160,000
投資法人債発行費の支出		△ 2,576		—
分配金の支払額		△ 3,585,016		△ 3,607,354
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 3,247,592		9,732,645
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△ 2,566,275		3,900,905
現金及び現金同等物の期首残高		10,211,772		7,645,497
現金及び現金同等物の期末残高	※1	7,645,497		11,546,403

## (6) 継続企業の前提に関する注記

当期 [ 自 平成24年1月1日 ] [ 至 平成24年6月30日 ]
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.有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 ・時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法によっております。（評価差額は部分純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）
2.固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 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 5～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3.繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 発生時において全額費用処理をしております。 (2)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おります。
4.収益及び費用の計上基準	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不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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おります。
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	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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おります。 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おります。 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 ③ 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、税抜方式によっております。

**(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に供している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (平成23年12月31日)	当期 (平成24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	9,779,335千円	9,544,391千円
構築物	164,632千円	154,663千円
工具、器具及び備品	7,031千円	6,285千円
土地	19,466,393千円	19,466,393千円
信託建物	22,772,655千円	22,214,849千円
信託構築物	394,231千円	376,684千円
信託機械及び装置	96,106千円	90,111千円
信託工具、器具及び備品	3,264千円	2,965千円
信託土地	28,533,919千円	28,533,919千円
合計	81,597,996千円	80,770,690千円

担保に供している債務は次のとおりです。

	前期 (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
預り敷金及び保証金	9,046,766千円	8,793,531千円
信託預り敷金及び保証金	18,489,278千円	18,244,913千円
合計	27,536,045千円	27,038,444千円

※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23年12月31日)	当期 (平成24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、三井住友信託銀行株式会社(注)、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社と特定融資枠（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23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
特定融資枠の総額	16,000,000千円	16,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	16,000,000千円	16,000,000千円

(注) 平成24年4月1日付けで、中央三井信託銀行株式会社は、住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併して、三井住友信託銀行株式会社となりました。

(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23年7月1日 至平成23年12月31日〕		〔自平成24年1月1日 至平成24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	7,967,119		8,444,459	
その他賃貸事業収入	56,500	8,023,619	28,174	8,472,633
不動産賃貸事業収益合計		8,023,619		8,472,633
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	350,698		420,415	
公租公課	899,392		898,971	
損害保険料	11,723		11,744	
修繕費	157,520		138,626	
減価償却費	1,959,381		1,997,574	
その他賃貸事業費用	111,496	3,490,212	180,646	3,647,977
不動産賃貸事業費用合計		3,490,212		3,647,977
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,533,406		4,824,656

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期		当期	
	〔自平成23年7月1日 至平成23年12月31日〕		〔自平成24年1月1日 至平成24年6月30日〕	
※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数				
発行可能投資口総口数	2,000,000	口	同左	
発行済投資口数	194,000	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23年7月1日 至平成23年12月31日〕		〔自平成24年1月1日 至平成24年6月30日〕	
現金及び預金	9,363,552	千円	8,662,690	千円
信託現金及び信託預金	3,663,061	千円	4,313,614	千円
預入期間が3カ月を超える定期預金	△4,000,000	千円	—	
用途制限付信託預金 (注)	△1,381,116	千円	△1,429,901	千円
現金及び現金同等物	7,645,497	千円	11,546,403	千円

(注) テナントから預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 (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
1年内	15,268,634千円	16,069,939千円
1年超	76,016,431千円	76,794,175千円
合計	91,285,066千円	92,864,114千円

## （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。かかる基本方針にもとづく運用にあたり、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。当該方針にもとづき、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おります。

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。なお、現在、デリバティブ取引は行っていません。

## (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。

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23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	9,363,552	9,363,552	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,663,061	3,663,061	—
(3) 差入保証有価証券 其他有価証券	10,298	10,298	—
資    産    計	13,036,912	13,036,912	—
(1) 短期借入金	14,200,000	14,200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,820,000	9,842,246	22,246
(3) 投資法人債	5,000,000	5,040,200	40,200
(4) 長期借入金	37,400,000	38,132,147	732,147
(5) 預り敷金及び保証金	11,578,051	10,125,330	△1,452,720
(6) 信託預り敷金及び保証金	8,412,541	8,483,914	71,373
負    債    計	86,410,593	85,823,840	△586,753

平成24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	8,662,690	8,662,690	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,313,614	4,313,614	—
(3) 差入保証有価証券 其他有価証券	10,239	10,239	—
資    産    計	12,986,544	12,986,544	—
(1) 短期借入金	25,700,000	25,700,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	4,020,000	4,053,926	33,926
(3) 投資法人債	5,000,000	5,052,600	52,600
(4) 長期借入金	45,040,000	45,989,916	949,916
(5) 預り敷金及び保証金	11,314,533	10,228,016	△1,086,516
(6) 信託預り敷金及び保証金	8,168,177	8,336,877	168,700
負    債    計	99,242,710	99,361,337	118,626

(注1) 金融商品の時価の算定方法

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おります。

(3) 差入保証有価証券

時価について、店頭における価格によっております。

なお、差入保証有価証券は其他有価証券として、保有しており、貸借対照表計上額と取得原価との差額は以下のとおりです。

区分	前期 (平成23年12月31日)			当期 (平成24年6月30日)		
	取得原価 (千円)	貸借対照表 日における 貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)	取得原価 (千円)	貸借対照表 日における 貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	—	—	—	—	—
	債券	9,995	10,298	302	9,996	242
	合計	9,995	10,298	302	9,996	242

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おります。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金については、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。

(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。

(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23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
預り敷金及び保証金※	7,968,146	8,510,340
信託預り敷金及び保証金※	12,413,791	12,912,576
合計	20,381,937	21,422,916

※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) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日以後の償還予定額

前期(平成23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
現金及び預金	9,363,552	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,663,061	—	—	—	—
差入保証有価証券 その他有価証券のうち満期 のあるもの(国債)	—	—	10,000	—	—
合計	13,026,614	—	10,000	—	—

当期(平成24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
現金及び預金	8,662,690	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,313,614	—	—	—	—
差入保証有価証券 その他有価証券のうち満期 のあるもの(国債)	—	10,000	—	—	—
合計	12,976,304	10,000	—	—	—

(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23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	14,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	9,820,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	5,000,000	—
長期借入金	—	6,020,000	3,880,000	7,240,000	4,560,000	15,700,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	373,242
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	983,426	983,426	3,395,781
合計	25,098,722	7,098,722	4,958,722	8,318,722	10,638,722	19,469,023

当期(平成24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	25,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	4,020,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	—	—
長期借入金	—	5,420,000	8,240,000	5,740,000	7,440,000	18,200,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	325,594
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	983,426	983,426	3,155,568
合計	30,798,722	6,498,722	9,318,722	11,818,722	8,518,722	21,681,162

(有価証券関係)

その他有価証券で時価のあるもの

前期(平成23年12月31日)

区分	取得原価 (千円)	貸借対照表日における 貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	—	—	—
債権	9,995	10,298	302
小計	9,995	10,298	302
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債権	—	—	—
小計	—	—	—
合計	9,995	10,298	302



当期(平成24年6月30日)

区分	取得原価 (千円)	貸借対照表日における 貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	—	—	—
債権	9,996	10,239	242
小計	9,996	10,239	242
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債権	—	—	—
小計	—	—	—
合計	9,996	10,239	242

(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23年12月31日)及び当期(平成24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23年12月31日)及び当期(平成24年6月30日)において、該当事項はありません。

(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23年12月31日)及び当期(平成24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23年12月31日)及び当期(平成24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23年12月31日)及び当期(平成24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23年12月31日)及び当期(平成24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23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	17千円	18千円
繰延税金資産計	17千円	18千円
繰延税金資産の純額	17千円	18千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	110千円	88千円
繰延税金負債計	110千円	88千円
繰延税金負債の純額	110千円	88千円

## 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23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
法定実効税率	39.33%	39.33%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△39.32%	△39.32%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

## (退職給付関係)

前期(平成23年12月31日)及び当期(平成24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23年12月31日)及び当期(平成24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23年12月31日)及び当期(平成24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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	209,472,004	208,068,216
期中増減額	△1,403,788	14,208,240
期末残高	208,068,216	222,276,457
期末時価	227,150,000	245,140,000

(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イオン秦野ショッピングセンターのリニューアル工事が完了したことによるものです。当期増減額のうち主な増加額はサミットストア横浜岡野店(底地)及びVIOROを取得したことによるものです。また、主な減少額は減価償却によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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おります。

## (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、記載を省略しております。

## 【関連情報】

前期(自平成23年7月1日 至平成23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売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 2.地域ごとの情報

## (1)売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (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、記載を省略しております。

## 3.主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	売上高(千円)	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	2,843,786	不動産賃貸事業
三井不動産株式会社	2,042,368	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	856,656	不動産賃貸事業

当期（自 平成24年1月1日 至 平成24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売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 2.地域ごとの情報

## (1)売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (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、記載を省略しております。

## 3.主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	売上高(千円)	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	2,829,800	不動産賃貸事業
三井不動産株式会社	2,060,914	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	852,800	不動産賃貸事業

## (投資口1口当たり情報)

	前期	当期
	〔自平成23年7月1日 至平成23年12月31日〕	〔自平成24年1月1日 至平成24年6月30日〕
1口当たり純資産額	579,731円	581,114円
1口当たり当期純利益	18,598円	19,982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おります。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おりません。

(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期	当期
	〔自平成23年7月1日 至平成23年12月31日〕	〔自平成24年1月1日 至平成24年6月30日〕
当期純利益(千円)	3,608,118	3,876,539
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)	3,608,118	3,876,539
期中平均投資口数(口)	194,000	194,000

## (重要な後発事象)

	当期
	〔自平成24年1月1日 至平成24年6月30日〕
<p>新投資口の発行</p> <p>本投資法人は、平成24年6月25日開催の役員会において、新投資口発行を決議し、公募による新投資口発行(一般募集)及び第三者割当による新投資口発行それぞれにつき、平成24年7月10日及び平成24年8月8日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は、129,327,902,000円、発行済投資口数は227,500口となっております。</p>	
<p>A. 公募による新投資口発行(一般募集)</p> <p>①募集投資口数 31,000口</p> <p>②発行価格(募集価格) 1口当たり 631,800円</p> <p>③発行価格(募集価格)の総額 19,585,800,000円</p> <p>④払込金額(発行価額) 1口当たり 611,064円</p> <p>⑤払込金額(発行価額)の総額 18,942,984,000円</p> <p>⑥払込期日 平成24年7月10日</p> <p>⑦分配金起算日 平成24年7月1日</p>	
<p>B. 第三者割当による新投資口発行(第三者割当)</p> <p>①募集投資口数 2,500口</p> <p>②払込金額(発行価額) 1口当たり 611,064円</p> <p>③払込金額(発行価額)の総額 1,527,660,000円</p> <p>④払込期日 平成24年8月8日</p> <p>⑤割当先 SMB C日興証券株式会社</p> <p>⑥分配金起算日 平成24年7月1日</p>	
<p>C. 調達資金の用途</p> <p>今回の一般募集に係る資金調達については、平成24年7月4日に取得を致しましたカナート洛北の取得資金として行った借入金の返済及びその他の借入金の返済に充当します。また、第三者割当に係る資金調達については、借入金の返済に充当します。</p>	

## (9) 発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数及び出資総額増減状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数（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16年5月12日	私募設立	400	400	200	200	(注2)
平成16年8月7日	公募増資	102,000	102,400	54,136	54,336	(注3)
平成16年9月8日	第三者割当増資	8,000	110,400	4,246	58,582	(注4)
平成20年3月24日	第三者割当増資	14,600	125,000	9,650	68,233	(注5)
平成20年7月24日	公募増資	35,000	160,000	21,146	89,379	(注6)
平成22年7月1日	公募増資	32,000	192,000	18,331	107,711	(注7)
平成22年7月28日	第三者割当増資	2,000	194,000	1,145	108,857	(注8)

(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) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格550,000円（引受価額530,750円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格530,750円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格661,000円にて、新規物件の取得に伴う借入金の一部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6) 1口当たり発行価格625,240円（引受価額604,186円）にて、新規物件の取得に伴う借入金の一部返済に充当することを目的として新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格592,312円（引受価額572,872円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額572,872円にて、新規物件の取得に伴う借入金の一部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。

## 4. 役員の異動

平成24年4月1日付で以下の通り本投資法人の役員の異動がありました。

退任 監督役員 秦 一郎

就任 監督役員 落合 孝彰

新たに就任した監督役員の本書の日付現在の略歴は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	落合 孝彰	昭和50年1月	監査法人朝日会計社（現 有限責任あずさ監査法人）入社	0口
		昭和53年3月	公認会計士登録	
		平成元年5月	監査法人朝日新和会計社（現 有限責任あずさ監査法人）社員	
		平成11年5月	朝日監査法人（現 有限責任あずさ監査法人）代表社員	
		平成20年6月	あずさ監査法人（現 有限責任あずさ監査法人）監事	
		平成22年7月	有限責任あずさ監査法人 パートナー	
		平成23年6月	有限責任あずさ監査法人 退職	
		平成23年7月	落合公認会計士事務所開設（現在に至る）	
		平成24年4月	本投資法人 監督役員就任（現在に至る。）	

## 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15期 (平成23年12月31日現在)		第16期 (平成24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)	38,869	17.6	44,430	18.9
		その他地方都市	66,760	30.2	66,113	28.1
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	61,442	27.8	60,911	25.9
		その他地方都市	40,995	18.5	50,821	21.6
預金その他の資産			13,141	5.9	13,205	5.6
資産合計			221,209	100.0	235,481	100.0

	第15期 (平成23年12月31日現在)		第16期 (平成24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	108,741	49.2	122,745	52.1
純資産総額	112,467	50.8	112,736	47.9
資産総額	221,209	100.0	235,481	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上3都県をいいます。

(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」は小数点第2位以下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計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## (2) 不動産及び信託不動産の概要

## ① 不動産及び信託不動産の概要

本投資法人は当期末日現在以下の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。  
 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。）  
 の概要は以下の通りです。

## (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	17,115	77,547.22	77,547.22	100.0	9.0	商業施設
イオン茨木 ショッピングセンター	信託受益権	15,429	150,496.58	150,496.58	100.0	8.8	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	9,777	(63,036.30)	(63,036.30)	100.0 (100.0)	5.6	商業施設
イオン秦野 ショッピングセンター	信託受益権	8,201	79,751.88	79,751.88	100.0	5.1	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,691	(17,095.47)	(17,095.47)	100.0 (100.0)	2.7	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	1,348	6,640.60	6,640.60	100.0	0.6	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	不動産	1,996	11,176.34	11,176.34	100.0	1.0	商業施設
イオンモール ナゴヤドーム前	不動産	22,634	154,766.57	154,766.57	100.0	9.1	商業施設
サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	2,984	6,455.43	6,455.43	100.0	1.2	商業施設
スポーツクラブ ルネサンス広島	不動産	1,916	4,678.10	4,678.10	100.0	0.8	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	1.4	底地
ゆめタウン広島	不動産	21,876	122,169.26	122,169.26	100.0	8.8	商業施設
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	信託受益権	7,067	4,611.39	4,611.39	100.0	2.8	商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	3,493	5,212.70	5,212.70	100.0	1.3	商業施設
三井アウトレットパーク 入間	不動産	18,448	98,714.90	98,714.90	100.0	8.4	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	0.9	底地
UT STORE HARAJUKU	信託受益権	3,184	1,199.23	1,199.23	100.0	0.9	商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	11,074	53,374.72	53,374.72	100.0	4.5	商業施設
イオンタウン 田無芝久保	信託受益権	3,017	8,785.30	8,785.30	100.0	1.4	商業施設
TSUTAYA 福岡天神	信託受益権	3,671	4,532.38	4,532.38	100.0	1.7	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	14,432	136,136.15	136,136.15	100.0	7.1	商業施設
ギンザ・グラッセ	信託受益権	13,474	(5,174.62)	(5,174.62)	100.0 (100.0)	5.2	商業施設
志村ショッピングセンター	不動産	4,540	17,126.40	17,126.40	100.0	1.8	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	9,894	63,415.76	63,415.76	100.0	4.4	商業施設
サミットストア横浜岡野店 (底地)	不動産	5,935	14,394.09	14,394.09	100.0	1.4	底地
VIORO	信託受益権	10,184	(5,838.65)	(5,838.65)	100.0 (100.0)	4.1	商業施設
合計		222,276	(1,215,797.73)	(1,215,797.73)	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以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、小数点第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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。



## （不動産及び信託不動産の概要2）

不動産等の名称	所在地（注1）	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	17,115	19,700
イオン茨木 ショッピングセンター	(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	15,429	24,200
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカドー棟) 岡山県岡山市北区下石井二丁目10番2号 (アネックス棟) 岡山県岡山市北区下石井二丁目10番1号	信託受益権	9,777	8,770
イオン秦野 ショッピングセンター	神奈川県秦野市入船町12番1号	信託受益権	8,201	11,400
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	4,691	4,910
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	1,348	1,580
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地 他（注1）	不動産	1,996	2,510
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	22,634	25,500
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	2,984	3,130
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	1,916	1,820
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	3,050
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	21,876	21,900
WV SAKAE （ウーブ サカエ）	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号	信託受益権	7,067	6,170
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	3,493	3,440
三井アウトレットパーク入 間	埼玉県入間市宮寺3169番1号	不動産	18,448	21,900
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	2,630
UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	信託受益権	3,184	3,280
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	11,074	11,300
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	3,017	3,070
TSUTAYA 福岡天神	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号	信託受益権	3,671	4,320
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	14,432	15,500
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	13,474	13,900
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	4,540	4,560
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	9,894	10,000
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号 他（注1）	不動産	5,935	5,700
VIORO	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	信託受益権	10,184	10,900
合 計			222,276	245,140

（注1）「所在地」は住居表示を記載しています。ただし、ベルタウン丹波口駅前店、フレスポ鳥栖（底地）、コストコホールセール入間倉庫店（底地）、三井ショッピングパークららぽーと磐田及びサミットストア横浜岡野店（底地）については登記簿上に記載された所在地を記載しています。

（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16期（自平成24年1月1日至平成24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	763	9.0
イオン秦野 ショッピングセンター		1	イオンリテール株式会社	100.0	434	5.1
上池台東急ストア		1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.6
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	1.2
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	1.3
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	708	8.4
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	0.9
UT STORE HARAJUKU		1	株式会社ユニクロ	100.0	76	0.9
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	4.5
イオンタウン田無芝久保		1	イオンリテール株式会社	100.0	114	1.4
ギンザ・グラッセ		1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	436	5.2
志村ショッピングセンター		1	サミット株式会社	100.0	156	1.8
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	4.4
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	117(注6)	1.4
イオン茨木ショッピングセンター		その他地方都市	1	イオンリテール株式会社	100.0	748
ジョイフルタウン岡山	1(10)		株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	473	5.6
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)	225	2.7
ベルタウン丹波口駅前店	1		株式会社マツモト	100.0	84	1.0
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	9.1
スポーツクラブネサンス広島	1		株式会社ルネサンス	100.0	71	0.8
フレスポ鳥栖（底地）	1		大和リース株式会社	100.0	118	1.4
ゆめタウン広島	1		株式会社イズミ	100.0	745	8.8
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	5		株式会社丸井	100.0	236	2.8
TSUTAYA 福岡天神	1		カルチュア・コンビニエ ンス・クラブ株式会社	100.0	147	1.7
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	600	7.1
VIORO	1(51)		東京建物株式会社	100.0 (100.0)	345(注7)	4.1
合計		31(117)		100.0(100.0)	8,472	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部3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、小数点第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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注6）平成24年2月24日から平成24年6月30日までの実績を記載しています。

（注7）平成23年2月28日から平成24年6月30日までの実績を記載しています。

② 不動産及び信託不動産の損益状況

本投資法人が平成24年6月30日現在保有する不動産等の当期の損益状況は、以下の通りです。  
 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16期（自 平成24年1月1日 至 平成24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)
	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	763	761	2	337	88	42	1	2	202	0	426	628
イオン茨木ショッピングセンター	748	743	5	297	97	15	0	0	180	1	451	632
ジョイフルタウン岡山	473	473	—	287	82	47	0	37	92	26	186	278
イオン秦野ショッピングセンター	434	434	0	242	41	11	2	44	143	0	191	335
パピヨンプラザ	225	225	—	94	33	37	0	0	20	1	131	152
上池台東急ストア	53	53	—	17	5	1	0	—	10	0	35	46
ベルタウン丹波口駅前店	84	84	—	23	9	1	0	1	11	—	61	72
イオンモールナゴヤドーム前	773	773	—	304	93	15	0	0	193	—	469	662
サミットストア滝野川紅葉橋店	99	99	—	20	6	1	0	—	12	—	78	90
スポーツクラブルネサンス広島	71	71	—	13	7	1	0	0	3	—	58	61
フレスポ鳥栖（底地）	118	118	0	19	19	—	—	—	—	0	98	98
ゆめタウン広島	745	745	0	293	91	14	0	—	187	—	451	638
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	236	236	0	98	13	30	0	0	33	19	138	171
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	112	112	—	22	8	2	0	—	11	0	89	100
三井アウトレットパーク入間	708	708	0	278	52	14	1	0	210	0	429	639
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	78	78	0	4	4	—	—	—	—	—	73	73
UT STORE HARAJUKU	76	76	—	12	5	1	0	—	4	0	63	68
イトーヨーカドー東大和店	380	380	—	195	43	10	0	26	114	0	184	299
イオンタウン田無芝久保	114	114	—	31	11	2	0	—	17	0	83	100
TSUTAYA 福岡天神	147	147	—	46	8	4	0	—	32	0	100	133
三井ショッピングパークららぽーと磐田	600	600	0	355	76	12	0	0	264	0	244	509
ギンザ・グラッセ	436	436	0	215	42	65	0	2	54	49	221	276
志村ショッピングセンター	156	156	0	80	15	3	0	18	41	0	76	118
三井ショッピングパークララガーデン 春日部	370	370	—	159	40	7	0	0	110	0	211	322
サミットストア横浜岡野店（底地）	117	102	15	—	—	—	—	—	—	—	117	117
VIORO	345	340	4	195	—	72	0	1	41	79	150	192
合計	8,472	8,444	28	3,647	898	420	11	138	1,997	180	4,824	6,822

(注) NOI=賃貸事業利益+減価償却

(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通りです。なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
イオン秦野 ショッピングセンター	神奈川県秦野市	特高バッテリー更新工事	自 平成24年10月 至 平成24年10月	4	—	—
		空冷式パッケージ空調機更新	自 平成24年10月 至 平成24年11月	34	—	—
		水冷式パッケージ空調機更新	自 平成24年10月 至 平成24年11月	25	—	—
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	緊急地震速報システム導入	自 平成24年12月 至 平成24年12月	4	—	—
その他の資本的支出				2	—	—
合計				69	—	—

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通りです。当期の資本的支出は43百万円であり、当期の費用に区分された修繕費138百万円と併せ、合計182百万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）
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	中央監視装置部品交換工事	自 平成24年6月 至 平成24年6月	1
		冷温水発生機冷却仕切板 改修工事	自 平成24年4月 至 平成24年5月	1
イオン秦野 ショッピングセンター	神奈川県秦野市	別館3,4階自火報感知器配線改修 工事	自 平成24年4月 至 平成24年5月	1
		厨房除害設備機器補修	自 平成24年6月 至 平成24年6月	4
		空冷式パッケージ空調機更新	自 平成24年5月 至 平成24年6月	14
		空冷式パッケージ空調機更新 (追加)	自 平成24年6月 至 平成24年6月	4
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県名古屋市	4階・5階エレベーター ホール防煙シャッター	自 平成24年6月 至 平成24年6月	1
ゆめタウン広島	広島県広島市	自転車置場増築工事	自 平成24年3月 至 平成24年4月	11
その他の資本的支出				2
合計				43

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通り行っています。

営業期間	第12期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	第13期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	第14期 自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	第15期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	第16期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日
当期首積立金残高	200百万円	200百万円	200百万円	200百万円	300百万円
当期積立額	—	—	—	100百万円	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	200百万円	200百万円	200百万円	300百万円	300百万円

## (4) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成24年6月30日現在保有するその他の投資資産の主要なものは以下の通りです。

上場取引所	種類	銘柄	数量	簿価	時価	利率	償還期限	投資比率 (注2)
東京証券取引所	国債証券	10年利付国債(259回)	10,000千円	9,996千円	10,239千円	1.5%	平成26年3月20日	0.0%

(注1) 当期末現在、本投資法人の投資有価証券は上記1銘柄だけです。

(注2) 「投資比率」は平成24年6月30日現在の資産総額に対する比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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	211,200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。