

平成 27 年 12 月期 決算短信 (REIT)

平成 28 年 2 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 フロンティア不動産投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8964 U R L <http://www.frontier-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 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 3 月 29 日 分配金支払開始予定日 平成 28 年 3 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 27 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日)

(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	%
27 年 12 月期	10,037	1.9	5,220	3.0	4,809	3.6	4,808	3.6
27 年 6 月期	9,853	△5.2	5,067	△7.0	4,643	△7.3	4,642	△7.3

	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	%	%	%
27 年 12 月期	9,694	3.2	1.8	47.9
27 年 6 月期	9,359	3.1	1.7	47.1

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26 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	%	%
27 年 12 月期	9,695	4,808	0	0	100.0	3.1
27 年 6 月期	9,360	4,642	0	0	100.0	3.0

(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、平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期の配当性向は、次の数式により計算しています (配当性向=分配金総額÷当期純利益×100)。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27 年 12 月期	268,098	151,928	56.7	306,307
27 年 6 月期	269,014	151,762	56.4	305,972

(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
27年 12月期	7,302	△235	△4,762	10,328
27年 6月期	6,739	△19,838	2,066	8,023

2. 平成28年6月期の運用状況の予想(平成28年1月1日～平成28年6月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年 6月期	10,035	△0.0	5,209	△0.2	4,809	△0.0	4,808	△0.0	9,600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 9,600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
(自己投資口を含む) | 平成27年12月期 | 496,000口 | 平成27年6月期 | 496,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成27年12月期 | 0口 | 平成27年6月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26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6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 6 月期）の有価証券報告書（平成 27 年 9 月 29 日提出。以下同じです。）における記載から重要な変更がないため省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近（平成 27 年 6 月期）の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、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 27 年 12 月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から 11 年半が経過し、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 283,138 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 27 年 12 月 31 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

日本経済は、アベノミクス政策の推進や底堅い米国経済を背景とした輸出産業の好調、原油安の後押しを受けて緩やかな回復基調を続けているものの、中国をはじめとする新興国経済の景気減速等の影響等により、本格的な景気回復に向けた途上の状態が続いています。

金融環境については、日本銀行による金融緩和政策の継続に加え、金融システムが比較的安定し地政学リスクも比較的低い日本に主要国の金融緩和で生まれた潤沢な投資マネーが流入する状態が続いており、金利は依然として低位で推移しています。

J-REIT 市場においては、平成 27 年は 5 銘柄が公募増資による新規上場を行い、当期末日現在の東京証券取引所不動産投資信託証券市場の上場銘柄数は合計 52 銘柄となりました。新規上場を含む平成 27 年のエクイティファイナンスによる調達額は前年と同水準の 7,000 億円台となり、資本市場からの資金調達が活発に行われました。

不動産の市場環境については、引き続き売買取引が過熱した状況が続いており、三大都市圏並びに地方中枢都市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）の商業地の基準地価は 3 年連続で上昇しています。一般社団法人不動産証券化協会によると平成 27 年の J-REIT による資産取得額は 1 兆 6,000 億円台、資産譲渡額は 2,000 億円台となり、いずれも前年を上回る活発な売買が行われていますが、増資や新規上場に伴うスポンサーからの相対取得も多く見られました。

当期における小売環境は、企業収益の改善とそれに伴う賃上げの効果や、過去最高の年間 2,000 万人に迫る勢いのインバウンドによる消費需要が追い風となっているものの、衣料品や住関連等の個人消費については本格的な回復に時間を要している状況となっています。

上記のような外部環境のもと、本投資法人は過熱気味の不動産売買マーケットに追随することなく、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ってきました。期中の新規物件取得はなかったものの既存物件の競争力維持・向上のための施策を行い、ポートフォリオの質と収益性、安定性の維持向上に努めました。

当期末日現在にお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 2,831 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、長期借入金 69,060 百万円及び本投資法人債券 5,000 百万円の合計 77,060 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 27.2%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 10,037 百万円、営業利益は 5,220 百万円となり、経常利益は 4,809 百万円、当期純利益は 4,808 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 9,695 円となりました。

② 次期の見通し

政府経済見通しによると、平成 28 年度の日本経済は、「緊急対策」など各種政策の推進等により、雇用・所得環境が引き続き改善し、経済の好循環がさらに進展するとともに、交易条件が緩やかに改善する

中で、堅調な民需に支えられた景気回復が見込まれるとされています。一方、先行きのリスクとしては、金利引き上げ等の米国における金融政策の正常化が進む中、中国をはじめとする新興国等の景気の下振れ、人民元相場下落等の金融資本・商品市場の動向、中東をはじめとする地政学的な不確実性等が懸念材料として挙げられます。

不動産の投資マーケットについては、低金利や都心賃料の上昇及びオフィス空室率の低下等を背景に、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、企業の生産活動の改善や大企業から中小企業へ広がった賃上げが次期も継続することにより、商業施設の売上高は全体としては回復に向かい底堅く推移することが期待されます。また、商業施設が外国人観光客対応を強化する等、需要獲得への取組みもさらに進むと考えられます。一方で、中国をはじめとする新興国等の景気の下振れに伴うインバウンドによる消費の減速や、平成29年4月に予定されている消費税増税の影響による個人消費マインドの悪化が懸念材料として挙げられます。

また、平成28年1月に日本銀行が導入を公表した本邦初のマイナス金利が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%）を取得しました。平成28年2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84%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	—
			84%	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、選別投資を行っていきます。

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283,138百万円（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るとともにインフレリスクにも対応力を高め、中長期的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、それぞれの商圏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、商圏動向や建物の状況だけでなく、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。

- 商圏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 24 期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）の運用状況については、営業収益 10,035 百万円、営業利益 5,209 百万円、経常利益 4,809 百万円、当期純利益 4,808 百万円、1 口当たり分配金 9,600 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 6 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 1 月 25 日付新規取得資産の概要

- (i) 新規取得資産：不動産
- (ii) 資産名称：コジマ×ビックカメラ那覇店
- (iii) 取得価格：1,850 百万円（土地：1,404 百万円、建物：445 百万円）※1
- (iv) 売買契約締結日：平成 28 年 1 月 25 日
- (v) 取得日：平成 28 年 1 月 25 日（引渡決済日）
- (vi) 取得先：ケミカルビル株式会社 ※2
- (vii) 取得資金：自己資金及び借入金により取得 ※3
- (viii) 支払方法：引渡時一括

※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。

※2 本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人又は本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。

※3 自己資金により本物件の取得を行った後、当該自己資金の減少分等に充てるため新規借入れを実施し、当該借入金の全額を手元資金に充当します。その一部として、平成 28 年 2 月 10 日に株式会社第四銀行より 1,000 百万円の新規借入れを実施しました。

平成28年6月期 運用状況の予想の前提条件

	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年2月15日現在保有している運用資産（計33物件）について、第24期末（平成28年6月30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。 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。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年2月15日現在の発行済投資口の総口数である496,000口を前提としています。
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年2月15日現在、78,060百万円の借入金等残高があります。 平成28年6月30日までに期限が到来する借入金の返済については、借換えで充当することを前提としています。 第24期末（平成28年6月30日）時点の負債比率（※）は約41%となる見込みです。 <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"> 平成28年2月15日現在保有している運用資産計33物件の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2月15日現在で有効な賃貸借契約をもとに変動要素を反映して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 修繕費については、工事計画をもとに第24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。 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24期：1,081百万円）、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。 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24期：2,153百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、402百万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。 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。 圧縮積立金の取り崩しは行わないことを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。

	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年6月30日)		当期 (平成27年12月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		5,795,666		7,350,495
信託現金及び信託預金	※1	3,682,448	※1	3,430,561
営業未収入金		156,493		179,287
前払費用		40,541		37,833
繰延税金資産		10		12
その他		162,604		1,588
流動資産合計		9,837,765		10,999,779
固定資産				
有形固定資産				
建物		55,425,217		55,477,956
減価償却累計額		△ 13,670,935		△ 14,746,173
建物(純額)	※1	41,754,282	※1	40,731,783
構築物		1,148,777		1,148,777
減価償却累計額		△ 603,290		△ 644,680
構築物(純額)	※1	545,486	※1	504,096
工具、器具及び備品		31,804		33,105
減価償却累計額		△ 19,613		△ 21,393
工具、器具及び備品(純額)	※1	12,190	※1	11,711
土地	※1	71,448,200	※1	71,448,200
信託建物		49,764,858		49,827,758
減価償却累計額		△ 14,655,747		△ 15,667,383
信託建物(純額)	※1	35,109,111	※1	34,160,374
信託構築物		945,297		949,974
減価償却累計額		△ 456,207		△ 484,547
信託構築物(純額)	※1	489,090	※1	465,427
信託機械及び装置		669,558		669,558
減価償却累計額		△ 311,141		△ 345,132
信託機械及び装置(純額)	※1	358,416	※1	324,425
信託工具、器具及び備品		73,085		73,823
減価償却累計額		△ 27,547		△ 32,225
信託工具、器具及び備品(純額)	※1	45,538	※1	41,597
信託土地	※1	109,338,522	※1	109,338,522
有形固定資産合計		259,100,839		257,026,139
無形固定資産				
その他		2,582		2,335
無形固定資産合計		2,582		2,335
投資その他の資産				
長期前払費用		38,483		38,549
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		68,883		68,949
固定資産合計		259,172,305		257,097,424
繰延資産				
投資法人債発行費		4,099		1,024
繰延資産合計		4,099		1,024
資産合計		269,014,169		268,098,229

(単位：千円)

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	889,221	716,748
短期借入金	3,500,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,240,000	4,560,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
未払金	47,342	36,757
未払費用	285,248	274,881
未払法人税等	645	712
未払消費税等	101,353	331,771
前受金	1,137,437	1,103,459
預り金	1,862	38,876
その他	21,302	33,830
流動負債合計	18,224,412	15,097,036
固定負債		
長期借入金	61,440,000	64,500,000
預り敷金及び保証金	※1 18,564,611	※1 18,301,534
信託預り敷金及び保証金	※1 18,994,939	※1 18,245,026
その他	27,717	26,034
固定負債合計	99,027,267	101,072,594
負債合計	117,251,679	116,169,631
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(△)	4,642,737	4,808,844
剰余金合計	5,171,558	5,337,665
投資主資本合計	151,762,490	151,928,597
純資産合計	※2 151,762,490	※2 151,928,597
負債純資産合計	269,014,169	268,098,229

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,763,448	※1	9,991,186
その他賃貸事業収入	※1	89,922	※1	45,934
営業収益合計		9,853,371		10,037,121
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,244,625	※1	4,238,795
資産運用報酬		413,853		428,149
資産保管手数料		13,151		13,450
一般事務委託手数料		22,181		21,895
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		85,043		107,616
営業費用合計		4,785,456		4,816,508
営業利益		5,067,914		5,220,612
営業外収益				
受取利息		1,843		645
有価証券利息		915		140
未払分配金戻入		1,573		1,888
その他		-		477
営業外収益合計		4,332		3,152
営業外費用				
支払利息		380,689		365,440
投資法人債利息		26,530		26,969
投資法人債発行費償却		3,074		3,074
その他		18,684		18,745
営業外費用合計		428,978		414,230
経常利益		4,643,268		4,809,535
税引前当期純利益		4,643,268		4,809,535
法人税、住民税及び事業税		836		870
法人税等調整額		11		△ 2
法人税等合計		847		867
当期純利益		4,642,421		4,808,667
前期繰越利益		316		177
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,642,737		4,808,844

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	336,249	336,249	5,007,559	5,343,809	151,934,740	151,934,740
当期末変動額							
圧縮積立金の積立		192,571	192,571	△ 192,571	-	-	-
剰余金の配当				△ 4,814,672	△ 4,814,672	△ 4,814,672	△ 4,814,672
当期純利益				4,642,421	4,642,421	4,642,421	4,642,421
当期末変動額合計	-	192,571	192,571	△ 364,822	△ 172,250	△ 172,250	△ 172,250
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 (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
当期末変動額							
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
当期末変動額合計	-	-	-	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	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
	円	円
I 当期末処分利益	4,642,737,418	4,808,844,871
II 分配金の額	4,642,560,000	4,808,720,000
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(9,360)	(9,695)
III 次期繰越利益	177,418	124,871

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 4,642,560,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口の総口数 496,000 口の整数倍の最大値となる 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>
------------	---	---

(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 1月 1 日		自 平成27年 7月 1 日	
	至 平成27年 6月30日		至 平成27年12月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,643,268		4,809,535
減価償却費		2,167,209		2,197,451
投資法人債発行費償却		3,074		3,074
受取利息		△ 2,759		△ 786
支払利息		407,220		392,410
営業未収入金の増減額(△は増加)		4,898		△ 22,793
前払費用の増減額(△は増加)		9,008		2,642
営業未払金の増減額(△は減少)		98,642		△ 72,730
未払費用の増減額(△は減少)		△ 6,931		5,702
未払消費税等の増減額(△は減少)		△ 169,311		230,417
未収消費税等の増減額(△は増加)		△ 148,375		148,375
前受金の増減額(△は減少)		88,062		△ 35,660
その他		35,343		52,838
小計		7,129,351		7,710,476
利息の受取額		3,224		757
利息の支払額		△ 392,098		△ 408,479
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△ 1,000		△ 350
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,739,476		7,302,402
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		△ 1,000,000		—
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		△ 30,352		△ 70,424
信託有形固定資産の取得による支出		△ 17,893,681		△ 151,672
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		△ 278,959		△ 263,076
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 1,272,416		△ 755,843
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		623,900		5,930
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		12,848		1,718
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 19,838,660		△ 235,472
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		11,000,000		20,000,000
短期借入金の返済による支出		△ 10,000,000		△ 20,500,000
長期借入れによる収入		9,000,000		7,500,000
長期借入金の返済による支出		△ 3,120,000		△ 7,120,000
分配金の支払額		△ 4,813,827		△ 4,642,269
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,066,172		△ 4,762,269
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△ 11,033,011		2,304,660
現金及び現金同等物の期首残高		19,056,434		8,023,423
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,023,423		※1 10,328,083

（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 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5.キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産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> <p>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、</p>								

	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6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
信託現金及び信託預金	380,427千円	380,427千円
建物	8,272,699千円	8,121,984千円
構築物	97,863千円	87,760千円
工具、器具及び備品	2,377千円	1,726千円
土地	19,466,393千円	19,466,393千円
信託建物	16,621,814千円	16,193,523千円
信託構築物	219,901千円	209,346千円
信託機械及び装置	54,140千円	48,145千円
信託工具、器具及び備品	13,376千円	12,282千円
信託土地	24,384,372千円	24,384,372千円
合計	69,513,367千円	68,905,962千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
預り敷金及び保証金	7,266,173千円	7,020,879千円
信託預り敷金及び保証金	13,607,772千円	12,869,178千円
合計	20,873,946千円	19,890,057千円

※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6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

※3 コミットメントライン契約

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

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
特定融資枠の総額	19,000,000千円	15,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	19,000,000千円	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 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	
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	9,763,448		9,991,186	
その他賃貸事業収入	89,922	9,853,371	45,934	10,037,121
不動産賃貸事業収益合計		9,853,371		10,037,121
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	511,030		518,582	
公租公課	1,036,815		1,036,110	
損害保険料	12,481		12,918	
修繕費	248,580		202,343	
減価償却費	2,167,209		2,197,451	
その他賃貸事業費用	268,508	4,244,625	271,388	4,238,795
不動産賃貸事業費用合計		4,244,625		4,238,795
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,608,745		5,798,325

(投資主資本等変動計算書関係)

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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前期		当期	
	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	
現金及び預金	5,795,666 千円		7,350,495 千円	
信託現金及び信託預金	3,682,448 千円		3,430,561 千円	
預入期間が3カ月を超える定期預金	△1,000,000 千円		—	
使途制限付信託預金(注)	△454,691 千円		△452,973 千円	
現金及び現金同等物	8,023,423 千円		10,328,083 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 (平成 27 年 6 月 30 日)	当期 (平成 27 年 12 月 31 日)
1 年内	25,019,230 千円	25,044,332 千円
1 年超	79,712,590 千円	74,618,648 千円
合計	104,731,821 千円	99,662,980 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6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,795,666	5,795,666	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,682,448	3,682,448	—
資産計	9,478,114	9,478,114	—
(1) 短期借入金	3,500,000	3,500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	7,240,000	7,246,114	6,114
(3) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,026,300	26,300
(4) 長期借入金	61,440,000	62,054,545	614,545
(5) 預り敷金及び保証金	9,725,482	9,309,982	△415,499
(6) 信託預り敷金及び保証金	5,188,010	5,333,824	145,814
負債計	92,093,492	92,470,767	377,274
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

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	—	—	—

(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6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
預り敷金及び保証金※	8,839,128	8,831,628
信託預り敷金及び保証金※	13,806,929	13,805,210
合計	22,646,057	22,636,839

※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6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	5,795,666	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,682,448	—	—	—	—	—
合計	9,478,114	—	—	—	—	—

当期(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	—	—	—	—	—

(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	3,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	7,240,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,440,000	15,500,000	4,700,000	8,500,000	25,300,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	39,706
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	663,142	503,000	1,006,000
合計	16,818,722	8,518,722	16,578,722	5,458,438	9,098,295	26,345,706

当期(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

(有価証券関係)

前期(平成27年6月30日)及び当期(平成27年12月31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6月30日)及び当期(平成27年12月31日)において、該当事項はありません。

2.ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成27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	7,300,000	7,300,000	※	—

※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。)

(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6月30日)及び当期(平成27年12月31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6月30日)及び当期(平成27年12月31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6月30日)及び当期(平成27年12月31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6月30日)及び当期(平成27年12月31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6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	10千円	12千円
繰延税金資産計	10千円	12千円
繰延税金資産の純額	10千円	12千円

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

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
法定実効税率	34.15%	32.31%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.14%	△32.30%
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6月30日)及び当期(平成27年12月31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6月30日)及び当期(平成27年12月31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6月30日)及び当期(平成27年12月31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	当期
	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
貸借対照表計上額		
期首残高	243,200,411	259,100,839
期中増減額	15,900,427	△2,074,699
期末残高	259,100,839	257,026,139
期末時価	297,460,000	300,380,000

(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心斎橋スクエア、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16%)、コストコホールセール新三郷倉庫店(底地)の取得、主な減少額は減価償却によるものです。当期増減額のうち主な増加額は資本的支出工事、主な減少額は減価償却によるものです。

(注3) 期末の時価は、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1月1日 至平成27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	2,597,647	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	2,424,041	不動産賃貸事業

当期(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

(投資口1口当たり情報)

	前期	当期
	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
1口当たり純資産額	305,972円	306,307円
1口当たり当期純利益	9,359円	9,694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
当期純利益 (千円)	4,642,421	4,808,667
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)	4,642,421	4,808,667
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

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22期 (平成27年6月30日現在)		第23期 (平成27年12月31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)	46,167	17.2	45,806	17.1
		その他地方都市	67,592	25.1	66,889	24.9
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	86,067	32.0	85,486	31.9
		その他地方都市	59,272	22.0	58,843	21.9
預金その他の資産			9,913	3.7	11,072	4.1
資産合計			269,014	100.0	268,098	100.0

	第22期 (平成27年6月30日現在)		第23期 (平成27年12月31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	117,251	43.6	116,169	43.3
純資産総額	151,762	56.4	151,928	56.7
資産総額	269,014	100.0	268,098	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県のみをいいます。

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

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(2) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

① 不動産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	16,087	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	14,848	151,092.04	151,092.04	100.0	7.8	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	9,184	(62,461.42) (注5)	(62,461.42) (注5)	100.0 (100.0)	4.4	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,581	(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	1,281	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	1,914	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	21,411	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	2,897	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	不動産	1,895	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	20,567	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	3,412	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	16,990	98,714.90	98,714.90	100.0	7.0	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	2,913	1,149.12	1,149.12	100.0	0.6	商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	10,288	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	2,898	8,785.30	8,785.30	100.0	1.1	商業施設
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	信託受益権	3,441	4,532.38	4,532.38 (注6)	100.0 (注6)	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	12,588	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	13,099	(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	4,351	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	9,140	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	9,867	(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	8,240	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	19,837	8,863.86	8,863.86	100.0	7.0	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	5,255	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	3,854	6,714.62	6,714.62	100.0 (100.0)	1.5	商業施設
心斎橋スクエア	信託受益権	8,678	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 7）	信託受益権	4,741	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
合計		257,026	(1,458,637.59)	(1,458,637.59)	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)本物件の一部の区画（574.88 ㎡）について、平成 26 年 5 月 10 日付でエンドテナントとの賃貸借契約を解除しており、平成 28 年 1 月 17 日付で本物件の原状復旧及び明渡し等が完了しています。ただし、平成 27 年 12 月末日時点では当該物件の明渡しが完了していないため、当該エンドテナントの業務委託先が占有する区画（574.88 ㎡）については、賃貸可能面積から除外しており、また、賃貸借契約が解除されているため、賃貸面積にも含めていません。以下同じです。

(注 6)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 7)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。

(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。

（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	16,087	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	14,848	24,300
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	9,184	7,360
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	4,581	5,100
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	1,281	1,730

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1)	不動産	1,914	2,720
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	21,411	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	2,897	3,510
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	1,895	1,880
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	20,567	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	3,412	3,950
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	16,990	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	2,730
Desigual Harajuku	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	信託受益権	2,913	3,370
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	10,288	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	2,898	3,150
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	3,441	4,630
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	12,588	15,100
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	13,099	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	4,351	5,420
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	9,140	11,200
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	6,250
VIORO	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	信託受益権	9,867	11,700
カナート洛北	京都府京都市左京区高野西開町36番地1他(注1)	信託受益権	8,240	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	19,837	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	5,255	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	8,170
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	3,854	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	8,678	8,900
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷(注4)	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	4,741	4,820
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
合 計			257,026	300,380

（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。

（注4）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。

（不動産及び信託不動産の概要3）

不動産等の名称	地域	第23期（自平成27年7月1日至平成27年12月31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	697	7.0	
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	60	0.6	
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（注6）	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)	422	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	700	7.0	
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)	151	1.5	
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7）	（注7）	
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	782	7.8
ジョイフルタウン岡山			2(10)	株式会社 イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	445	4.4
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	

不動産等の名称	地域	第 23 期 (自 平成 27 年 7 月 1 日 至 平成 27 年 12 月 31 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) (%)
ゆめタウン広島	その他 地方都市	1	株式会社イズミ	100.0	745	7.4
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN		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	600	6.0
VIORO		1(50)	東京建物株式会社	100.0 (100.0)	550	5.5
カナート洛北		1	イズミヤ株式会社	100.0	284	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	バーバリー・ジャパン 株式会社	100.0	(注 7)	(注 7)
合 計		38(123)		100.0(100.0)	10,037	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) 平成 27 年 11 月 19 日付で会社分割によるイオンリテール株式会社からイオンタウン株式会社への賃貸借契約の承継を確認する覚書を締結したため、当期より主要テナントをイオンタウン株式会社に変更しています。
(注 7) 賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

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 23 期 (自 平成 27 年 7 月 1 日 至 平成 27 年 12 月 31 日)											
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事業利益	NOI (注 1)
	賃料 収入	その他 収入		公租 公課	外注 委託 費	損害 保険 料	修繕費	減価 償却費	その他 賃貸事業 費用			
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	742	737	4	378	88	46	1	23	214	5	363	578
イオンモール茨木	782	777	5	399	96	18	0	82	199	1	383	582
ジョイフルタウン岡山	445	432	12	240	79	39	0	4	89	27	205	294
バビヨンプラザ	222	222	0	100	32	37	0	6	21	1	121	143
上池台東急ストア	53	53	—	20	5	1	0	3	10	0	32	42
ベルタウン丹波口 駅前店	84	84	—	25	9	1	0	2	11	—	59	71
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	259	91	15	0	—	151	—	513	665
サミットストア滝野川 紅葉橋店	99	99	—	22	6	2	0	1	12	—	77	89
スポーツクラブ ルネサンス広島	71	71	—	12	7	1	0	0	3	—	59	62
フレスポ鳥栖 (底地)	118	118	0	17	17	—	—	—	—	0	101	101

不動産等の名称	第23期(自平成27年7月1日至平成27年12月31日)											
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事業利益	NOI (注1)
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他賃貸事業費用			
ゆめタウン広島	745	745	0	294	89	15	0	1	187	—	451	638
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	697	697	0	278	48	14	1	3	211	0	419	630
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	60	60	—	13	6	1	0	1	4	0	46	51
イトーヨーカドー 東大和店	380	380	—	167	41	9	0	1	115	0	212	327
イオンタウン 田無芝久保	114	114	—	36	11	3	0	4	17	0	78	95
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	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	357	72	12	0	6	265	0	242	507
ギンザ・グラッセ	422	422	—	227	42	66	0	4	54	59	195	250
志村ショッピングセンター	158	158	0	69	15	3	0	6	44	0	88	132
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	370	370	—	165	38	7	0	6	112	0	205	317
サミットストア横浜岡野店 (底地)	154	147	7	9	9	—	—	—	—	—	144	144
VIORO	550	542	7	310	39	114	0	1	52	102	239	291
カナート洛北	284	276	7	139	38	6	0	1	92	0	145	238
池袋スクエア	700	700	—	273	41	62	0	0	120	48	427	548
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	264	264	—	191	56	6	2	39	85	—	73	158
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	151	151	0	80	7	14	0	—	34	24	71	105
心斎橋スクエア(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	192
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	142	142	—	39	—	2	0	0	35	0	102	138
コストコホールセール 新三郷倉庫店(底地) (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	98
合計	10,037	9,991	45	4,238	1,036	518	12	202	2,197	271	5,798	7,995

(注1) NOI=賃貸事業利益+減価償却費

(注2) 賃借人の承諾を得られていないため、NOIのみを開示しています。

(3) 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
カナート洛北	京都府京都市	加圧給水ポンプ更新工事	自 平成 28 年 5 月 至 平成 28 年 6 月	12	—	—
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 3 月 至 平成 28 年 3 月	7	—	—
イトーヨーカドー 東大和店	東京都東大和市	3 階屋上壁改修工事	自 平成 28 年 4 月 至 平成 28 年 6 月	5	—	—
その他の資本的支出				42	—	—
合計				67	—	—

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 122 百万円であり、当期の費用に区分された修繕費 202 百万円と併せ、合計 324 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	機器設備工事	自 平成 27 年 10 月 至 平成 27 年 11 月	47
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	空調機改修工事	自 平成 27 年 10 月 至 平成 27 年 12 月	45
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	昇降機設備修理工事	自 平成 27 年 12 月 至 平成 27 年 12 月	6
その他の資本的支出				22
合計				122

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 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期
	自 平成 25 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 12 月 31 日	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
当期首積立金残高	300 百万円	400 百万円	400 百万円	400 百万円	400 百万円
当期積立額	100 百万円	—	—	—	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	400 百万円	400 百万円	400 百万円	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 27 年 12 月 31 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とおりです。

名称	数量	投資資産	評価額(注)	投資比率
バビオンブラザ	1	商標権	72,600 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。