

平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）決算短信

平成20年8月11日

不動産投信発行者名 フロンティア不動産投資法人
 コード番号 8964
 代表者 執行役員 高橋 惇

上場取引所 東証
 URL <http://www.frontier-reit.co.jp/>

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 戸谷 真一
 問合せ先責任者 取締役財務部長 牧野 辰 TEL 03-3588-1440

有価証券報告書提出予定日 平成20年9月29日
 分配金支払開始予定日 平成20年9月10日

（金額は百万円未満を切捨て）

1. 平成20年6月期の運用、資産の状況（平成20年1月1日～平成20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	%
20年6月期	4,303	(17.4)	2,333	(17.1)	2,246	(13.9)	2,245	(14.0)
19年12月期	3,667	(2.2)	1,993	(1.3)	1,971	(0.9)	1,970	(0.9)

	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	%	%	%
20年6月期	18,970	3.4	2.0	52.2
19年12月期	17,845	3.3	2.0	53.8

(注1) 平成20年6月期における1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。
 平成20年6月期 118,342口

(注2) 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38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	%	%
20年6月期	17,960	2,245	0	—	99.9	3.1
19年12月期	17,845	1,970	0	—	99.9	3.2

(注) 配当性向、純資産配当率については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年6月期	123,605	70,478	57.0	563,826
19年12月期	99,694	60,552	60.7	548,486

(参考) 自己資本 平成20年6月期 70,478百万円 平成19年12月期 60,552百万円

(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
20年6月期	3,133	△16,026	13,982	4,141
19年12月期	2,788	△3,001	△152	3,052

2. 平成20年12月期の運用状況の予想(平成20年7月1日～平成20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
20年12月期	5,498(27.8)	3,074(31.8)	2,875(28.0)	2,874(28.1)	17,900	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 18,472円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 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20年6月期 125,000口 平成19年12月期 110,400口
- ② 期末自己投資口数 平成20年6月期 0口 平成19年12月期 0口

※ 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、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、26ページ記載の「平成20年12月期 運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。
- ・平成20年12月期における1口当たり予想当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

平成20年12月期 155,625口

1. 投資法人の関係法人

最近（平成19年12月期）の有価証券報告書（平成20年3月28日提出。平成20年7月1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。以下同様とします。）における記載から重要な変更はありませんが、会計監査法人の名称に変更があります。詳細は、60ページ記載の「本投資法人の関係法人」をご覧ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近（平成19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いたします。

(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 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が株式会社東京証券取引所不動産投資信託市場に上場（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。以下同様とします。）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20年6月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から4年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計12物件の不動産等（取得価格総額123,148百万円）を運用しています。また、発行済投資口総数は、平成20年3月に三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）に対する第三者割当増資として14,600口の追加発行を行ったことにより、125,000口となっています。

B. 投資環境と運用実績

我が国の経済は、平成19年後半に改正建築基準法の影響等により住宅投資が落ち込んだこともあり、平成19年度実質成長率は前年比1.6%の伸びとなりました。また、平成20年に入り、エネルギー・原材料価格高騰の影響と平成19年夏以降のサブプライムローン問題に端を発した不安定な世界経済情勢などを背景として景気回復は足踏み状態を続けています。個人消費については、雇用者所得の緩やかな増加を背景として概ね横ばいで推移してきていましたが、原油製品や食料品の値上げの動きが拮抗するも慎重化の動きも見られます。

不動産マーケットでは、国土交通省が発表した平成20年1月1日時点の公示地価によると、商業地の全国平均が前年比3.8%の上昇、住宅地の全国平均が1.3%の上昇となり、全用途の全国平均も2年連続の上昇となりました。三大都市圏の商業地では、前年比10.4%の上昇とオフィスビルや商業施設などの再開発等を背景に高い上昇率を示した一方で、地方圏においては下落が続いているものの、上昇や横ばいの地点が増加し、全体では4年連続で下落幅が縮小しました。また、平成19年11月のまちづくり三法施行を受け、一部で大規模商業施設の開発が減速する懸念のある地域もあります。

上記のような本投資法人を取り巻く環境下において、本投資法人は、新たに三井不動産と以下に記載する一連の取組み（以下「本取組み」といいます。）を実行することにより、三井不動産が有する商業施設物件の開発力、運営力、リーシング力を、本投資法人の新規物件取得、既存物件の魅力度・利便性等の向上に活用でき、本投資法人の更なる外部成長、内部成長に資するものと判断し、本投資法人及び本資産運用会社は、平成20年2月18日付で本取組みに関し、三井不動産と合意に至り、実行することにいたしました。

<本取組みについて>

- ①三井不動産による本資産運用会社の全発行済株式の日本たばこ産業株式会社（以下「JT」といいます。）からの取得、役職員の派遣及び商号変更
- ②本投資法人による三井不動産に対する第三者割当による新投資口発行
- ③本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産や三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社（以下、併せて「三井不動産等」ということがあります。）との間の優先交渉権付与契約書の締結に基づく、三井不動産等から本投資法人への物件取得優先交渉権の付与
- ④本資産運用会社と三井不動産との間の不動産等の取得に関するアドバイザー契約の締結に基づく、物件取得に関しての三井不動産から本資産運用会社への情報及びアドバイスの提供
- ⑤本投資法人及び三井不動産との間での SC マネジメント基本契約書の締結に基づく、商業施設の運営管理に関しての三井不動産のノウハウの提供

本投資法人は、JT から、パイプライン契約を活用すること等により、当期末日現在、12 物件の不動産等の取得及び保有をしており、取得価格の合計は 123,148 百万円となっています。なお、当期においては、JT から平成 20 年 2 月 19 日に「ゆめタウン広島」を取得いたしました。本物件は広島市中心部の交通アクセス良好な立地に、地元広島に本社を置く株式会社イズミと 20 年間の定期建物賃貸借契約を締結しており、中長期的に安定した収益が確保できることが、その取得理由です。

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、イオン株式会社等の優良テナントと中長期的な契約（賃料ベースで全体の 8 割超が残存契約年数 10 年超）を締結しており、稼働率も 100%を維持しています。

C. 資金調達の概要

当期において、既存の短期借入の借換えに加え、新規物件取得に際し、新たに 159 億円の短期借入を行いました。これに加えて、当期においては、三井不動産に対する第三者割当増資を行い、96.5 億円の資金調達を行いました。なお、かかる第三者割当増資により調達した金額のうち 96 億円を借入金の返済に充当した結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金 129 億円となっております。

なお、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 日付で発行体格付けを取得しております。当期末日現在の格付けの概要は下記のとおりです。

格付機関	格付対象	格付	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・インベスターズ・サービス (Moody's)	発行体格付け	A1	方向未定

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 4,303 百万円、営業利益 2,333 百万円となり、経常利益は 2,246 百万円、当期純利益は 2,245 百万円となりました。

分配金につきましては、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未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 17,960 円となりました。

② 次期の見通し

平成 20 年度の政府経済見通しによれば、我が国経済の実質成長率は 2.0%程度の上昇を見込んでいますが、平成 20 年 1 月の政府経済見通し決定以降、エネルギー・原材料価格の一段の高騰、米国経済の減速、円高等の影響により、我が国経済はこのところ一部に弱い動きが見られ、国内総生産の成長率が政府経済見通しを大きく下回る可能性が懸念されています。今後の見通しとしては、住宅投資の回復に加え、米国経済が財政金融政策の効果により持ち直し、来年にかけて我が国の経済も緩やかな回復に向かうと期待されますが、一方で、サブプライム問題、資源価格高騰、米国経済を含む世界経済の動向については、今後も留意が必要です。

不動産市場においても、平成 19 年夏以降のサブプライムローン問題による金融不安と信用収縮などの影響を受けて、日本においても間接的な混乱による一時的な調整局面が見られますが、今後とも環境の変化の中で競争力を保つために、立地、規模、スペック等に加え、不動産の価値を向上させる能力が今まで以上に求められるものと思われます。

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、引き続き、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。かかる基本方針のもと、ポートフォリオの質と収益性、安定性の維持向上を目指し、より多様化・分散化された物件の取得による運用資産の成長を図ります。また、三井不動産が有する商業施設の運営管理に関するノウハウを活用した内部成長の達成に注力します。

(イ) 今後の投資方針と成長戦略

物件の取得にあたっては、商業施設への投資で最も重要な要素と考える「商圈」に着目して投資物件の選別を行っていきます。物件タイプや規模により、ふさわしい商圈は異なりますが、個々の物件に応じた商圈人口、人口増加率、世帯構成、競合の状況及びアクセスビリティ等の商圈特性を適切に見極めることにより、将来的な資産価値の維持向上が可能になると考えています。その他の要素として、競争優位性、収益安定性を保つことを重視する一方、不動産市況、テナントクレジット等のリスク面にも配慮し、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ます。

また、三井不動産が有する商業施設運営力を生かした内部成長に着目して、現在のポートフォリオの質と収益性、安定性を維持向上させることを目指しつつ、多様化・分散化を図っていきます。

(i) 優先交渉権付与物件の着実な取得による外部成長

本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産その他以下に記載する各社は、平成 20 年 2 月 18 日付で、優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書を締結しています。本投資法人は、同契約書及び同合意書に基づき、下記の通り優先交渉権を付与されていますが、そのうち、平成 20 年 7 月 4 日に WV SAKAE（ウーブ サカエ）及びクイーンズ伊勢丹杉並桃井店を、平成 20 年 7 月 10 日に三井アウトレットパーク入間を取得しています。なお、以下の物件は、アウトレットモール、都心型商業施設等、本投資法人が従来保有していないタイプの物件等により構成されています。

JT とのパイプライン契約は、平成 20 年 2 月 18 日付で合意解約されましたが、かかる合意解約にかかわらず、本投資法人、本資産運用会社及び JT は、JT がパイプライン契約に基づき本投資法人に対して付与していた JT 旧上田工場敷地の一部（所在地 長野県上田市天神三丁目 5 番 8 号、敷地面積約 70,000 m²）及び当該土地上に建築される建物（以下、併せて「旧上田工場物件」といいます。）の取得に関する優先交渉権の付与について、引き続き効力を有することを確認しています。

本投資法人は前述の取得資産に加え他の優先交渉権付与物件を取得していくことにより、引き続き分配金を安定的に配当していくための収益基盤を構築します。

<三井不動産等との物件取得に係る優先交渉権付与契約について>

物件の名称	所在地	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	取得日	取得価格 (百万円) (注3)	締結先	優先交渉 期間
三井アウトレット パーク入間	埼玉県 入間市	98,714.90	平成20年 7月10日	19,900	三井不動産	—
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県 名古屋市	4,605.88	平成20年 7月4日	7,300	サカエデベロップメント 有限会社(注4) 三井不動産投資顧問 株式会社	—
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	東京都 杉並区	5,212.70	平成20年 7月4日	3,560	三井不動産	—
ララガーデン春日部 (注1)	埼玉県 春日部市	63,415.76	未定	未定	三井不動産	平成20年 12月31日 まで
マックスバリュ 田無芝久保店(注1)	東京都 西東京市	7,593.28	未定	未定	三井不動産	平成20年 12月31日 まで

<JT から付与されている優先交渉権について>

物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	テナント名	締結先	優先交渉期間
旧上田工場物件(注1)	長野県 上田市	約70,000	株式会社 イトーヨーカ堂	JT	期限の定めなし

(注1) 本書の日付現在、ララガーデン春日部、マックスバリュ田無芝久保店及び旧上田工場物件については、売買価格、取得時期等は未定です。

(注2) ララガーデン春日部については建築基準法第7条の2第5項に基づく検査済証記載の面積を、また、マックスバリュ田無芝久保店については延床面積をそれぞれ記載しています。

(注3) 取得価格は、不動産売買契約書及び引当受益権売買契約書に記載された売買価格（いずれも費用及び公租公課を除きます。）を記載しています。

(注4) 三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社です。

(ii) 新たなタイプの商業施設の組入れ

本投資法人は、売上歩合付賃料の物件、アウトレットモールや都心型商業施設等の、従来保有していないタイプの物件を一部取り入れ、安定的な収益基盤構築のための成長手段である優先交渉権付与契約を活用して、より多様化・分散化されたポートフォリオの構築を開始しています。

本投資法人は、現在のポートフォリオの中心となっている郊外立地型ショッピングセンターに加え、都心立地から郊外立地、広域型ショッピングセンターから近隣型ショッピングセンター、アウトレットモールといった幅広い商圈特性・物件タイプへの投資を目指します。また、安定的な収益構造を有するテナントへの一括賃貸・固定賃料型の物件に加え、売上歩合付賃料や複数のテナントで構成される物件など運営管理による収益成長が期待できる収益構造の物件にも投資し、安定性に加え、成長性にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

(iii) 三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

本投資法人は、三井不動産との間で締結している平成20年2月18日付SCマネジメント基本契約書を有効活用し、商業施設の運営管理に関して三井不動産のノウハウを活用していきます。「SCマネジメント」とは、いわゆるプロパティマネジメント業務に加え、その他の多岐にわたる業務及びノウハウ等、商業施設における総合的なマネジメント業務を三井不動産が提供するものです。その内容は、商圈や競合店動向等商業施設を取りまく環境の把握分析、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、管理会社等の監督・契約管理、資産保全、会計及び経理補助等を含む商業施設の運営管理についての業務及びノウハウであり、これにより中長期的な資産価値の維持向上を目指すものです。

本投資法人は、三井アウトレットパーク入間、WV SAKAE（ウーブ サカエ）、クイーンズ伊勢丹杉並桃井店の3物件に関し、SCマネジメント契約を締結していますが、現在のポートフォリオ物件にも順次導入していきます。

現在のポートフォリオ物件は比較的築年数が短く、長期の賃貸借契約を締結している物件が中心ですが、本投資法人は、将来にわたり資産価値を維持するためには運営管理の巧拙が影響すると考えています。本投資法人は、中期的な設備の更新・リニューアルに対する備えという点や、契約の満了や設備の更新時期を迎える一部の物件への対応という点からも、SC マネジメントを導入していく考えです。

(iv) 本資産運用会社における株主異動と今後の運用体制

本資産運用会社は、三井不動産が JT から本資産運用会社の発行済株式のすべてを取得することを、平成 20 年 2 月 18 日付で承認し、平成 20 年 3 月 24 日付で株式譲渡は完了しております。

本資産運用会社の株式譲渡に伴い、JT は本資産運用会社の株主ではなくなりましたが、本資産運用会社は利害関係人等取引規程を変更し、株主の地位を失ってから 2 年が経過していない者について、本資産運用会社の株主とみなすこととしました。それにより、本資産運用会社は、JT を、株式譲渡後少なくとも 2 年間、利害関係人等取引規程上の利害関係人等として取り扱うことになりました。

(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目指します。物件取得時には、テナントから預託される敷金保証金を有効活用し、銀行借入れ等の有利子負債については、借入期間の分散化、金利の固定化等を考慮し、最適な調達手段を検討します。また、有利子負債額、敷金保証金の償還額、金利環境、投資口の市場価格の推移等を総合的に勘案し、必要があれば一口当たり分配金の希薄化に配慮しながら、新投資口の発行を行っていきます。

B. 運用状況の見通し

第 9 期（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 5,498 百万円、営業利益 3,074 百万円、経常利益 2,875 百万円、当期純利益 2,874 百万円、1 口当たり分配金 17,900 円を見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、26 ページ記載の「平成 20 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、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等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) 一般募集による新投資口発行

本投資法人は平成20年7月1日開催の役員会において、一般募集による新投資口35,000口の発行を決議いたしました。なお、一般募集による新投資口の発行については、平成20年7月24日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は89,379,610,000円、発行済投資口総数は160,000口となっております。

新投資口発行要領

(i) 発行新投資口数	35,000口
(ii) 発行価格(募集価格)	一口につき 金625,240円
(iii) 発行価格の総額	21,883,400,000円
(iv) 払込金額(発行価額)	一口につき 金604,186円
(v) 払込金額の総額	21,146,510,000円
(vi) 申込期間	平成20年7月17日～平成20年7月18日
(vii) 申込単位	1口以上1口単位
(viii) 払込期日	平成20年7月24日
(ix) 分配金起算日	平成20年7月1日
(x) 新投資口募集事務受託者	日興シテイグループ証券株式会社 大和証券エスエムビーシー株式会社 UBS証券会社 野村證券株式会社 みずほ証券株式会社 新光証券株式会社 三菱UFJ証券株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社

(ロ) 資産の取得

平成20年7月4日付取得資産の概要

a. WV SAKAE (ウーブ サカエ)

(i) 物件名称	: WV SAKAE (ウーブ サカエ)
(ii) 取得価格	: 7,300百万円(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く。)
(iii) 売買契約締結日	: 平成20年7月1日
(iv) 取得日	: 平成20年7月4日
(v) 取得先	: サカエデベロップメント有限会社
(vi) 取得資金	: 借入金により取得
(vii) 支払方法	: 引渡時一括

b. クイーンズ伊勢丹杉並桃井店

(i) 物件名称	: クイーンズ伊勢丹杉並桃井店
(ii) 取得価格	: 3,560百万円(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く。)
(iii) 売買契約締結日	: 平成20年7月1日
(iv) 取得日	: 平成20年7月4日
(v) 取得先	: 三井不動産株式会社
(vi) 取得資金	: 借入金により取得
(vii) 支払方法	: 引渡時一括

平成20年7月10日付取得資産の概要

c. 三井アウトレットパーク入間

- (i) 物件名称 : 三井アウトレットパーク入間
- (ii) 取得価格 : 19,900 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く。)
- (iii) 売買契約締結日 : 平成20年7月1日
- (iv) 取得日 : 平成20年7月10日
- (v) 取得先 : 入間デベロップメント特定目的会社
- (vi) 取得資金 : 借入金により取得
- (vii) 支払方法 : 引渡時一括

d. コストコホールセール入間倉庫店 (底地)

- (i) 物件名称 : コストコホールセール入間倉庫店 (底地)
- (ii) 取得価格 : 2,600 百万円 (取得諸経費、固定資産税、都市計画税を除く。)
- (iii) 売買契約締結日 : 平成20年7月1日
- (iv) 取得日 : 平成20年7月10日
- (v) 取得先 : 入間デベロップメント特定目的会社
- (vi) 取得資金 : 借入金により取得
- (vii) 支払方法 : 引渡時一括

(3) 投資リスク

以下には、本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主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

なお、最近(平成19年12月期)の有価証券報告書の日付以降に変更又は追加となった箇所は__罫で示しています。

- ① 投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて
 - (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - (ヘ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク
 - (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
 - (ハ) シングル・テナント物件に関するリスク
 - (ニ) 優先交渉権付与の対象となっている物件の取得が行えないリスク
 - (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ヘ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 三井不動産への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 三井不動産との本取組みに関するリスク
- (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (チ) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (チ) 転貸に関するリスク
 - (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
 - (ヌ) 共有物件に関するリスク
 - (ル) 区分所有建物に関するリスク
 - (ヲ) 借地物件に関するリスク
 - (ワ) 借家物件に関するリスク
 - (カ) 開発物件に関するリスク
 - (ヨ) 有害物質に関するリスク
 - (タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
 - 専門家の意見への依拠に関するリスク
- ① 投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
 - (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。
 - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得・保有する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本項において裏付け不動産を含めて「不動産」といいます。）の賃料収入に主と

して依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります(なお、本書において開示されている保有不動産に関して、売上歩合賃料が採用されている賃貸借契約は締結されていません。これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

なお、本投資法人の保有に係る不動産の過去の収支状況は、将来の収支を保証するものではなく、大幅に異なることとなる可能性があります。

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し(投信法第131条第2項)、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第14条第1項)。更に、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人が計算期間中に投資口の追加発行を行った場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているということができま

す。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

なお、将来、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用した場合、賃料は変動賃料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の保有する不動産のうち相当部分は、国内大手小売業であるイオン株式会社、株式会社マイカル及び株式会社イズミなどの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングル・テナント物件に関するリスク

本投資法人の保有する不動産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件となっており、核となる大規模テナントが存在しています。

一般的に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、物件の稼働率は大きく減少することになり、また、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることもあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(ニ) 優先交渉権付与の対象となっている物件の取得が行えないリスク

本投資法人は、JTより旧上田工場物件について優先交渉権を付与されており、また、本資産運用会社及び三井不動産等との間で、三井不動産他が保有する商業施設を優先的に取得することを目的として、「優先交渉権付与契約書」及び「物件売却に関する基本合意書」を締結しています。しかし、旧上田工場物件に係る付与、同契約及び基本合意書は、本投資法人に優先交渉権を与えるものにすぎず、JT及び三井不動産等は、本投資法人に対して、商業施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、この付与契約及び基本合意書に則って、本投資法人が適切であると判断する物件を本投資法人が適切な価格で取得できることまでは確保されていません。

したがって、本投資法人は、必ずしも、JT又は三井不動産等から、本投資法人が適切であると判断する物件を希望通り取得できるとは限らず、その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、テナントとの契約内容によっては、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ヘ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三井不動産への依存、利益相反に関するリスク

三井不動産は、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の全部を保有しており、本資産運用会社の役職員の主な出向元であり、本資産運用会社の取締役及び監査役の兼任先です。また、本資産運用会社は、三井不動産と不動産等の取得に関するアドバイザリ契約書を締結しています。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産と資本上、契約上、人的等多岐にわたる関係を有しています。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が三井不動産との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、三井不動産又は三井不動産が運用するファンドとの間で取引を行う場合、三井不動産又は三井不動産が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。また、三井不動産は、不動産投資及び運用業務を自ら行い、又は自ら組成する私募ファンド運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と三井不動産とが特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性は否定できず、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務(以下「善管注意義務」といいます。)、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 三井不動産との本取組みに関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、平成20年2月18日付で、三井不動産との間で、本投資法人の今後の成長のために、物件取得優先交渉権の付与、物件取得に関しての情報及びアドバイスの提供並びに商業施設の運営管理に関してのノウハウの提供等を内容とする本取組みについての合意に至っていますが、かかる取組みが必ずしも意図した通りの成果をあげられるとは限りません。

(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「破産法」といいます。)、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)(以下「民事再生法」といいます。)及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、借借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することがあり、本投資法人は、これらの資金を今後も活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、借借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも借借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、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 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。本投資法人は、本書の日付現在、不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産に関しては、以下に記載する法的リスクが存在します。また、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅建業法」といいます。)上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿に記録された登記事項を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿に記載された不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

なお、保有するすべての信託受益権に関して、信託契約上、当初委託者であるJTJは、信託受託者に対して、信託財産である不動産についての瑕疵担保責任を負担していません。また、保有資産及び新規取得資産の売主は、信託受益権譲渡契約上又は不動産売買契約上、本投資法人に対して保有資産及び新規取得資産についての瑕疵担保責任を負担していません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続(以下「倒産手続等」と総称します。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

この契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。)上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)(又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。))又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています(いわゆる既存不適格)。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)(以下「文化財保護法」といいます。))に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(へ) 法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。なお、これに関して土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)(以下「土壌汚染対策法」といいます。))が平成15年2月15日に施行されています。

また、消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。))その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、本投資法人が主たる投資対象とする郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等は、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法及び中心市街地活性化法に基づく規制を受けますが、新たに立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等がなされることにより、不動産に関する権利が制限され、また、新規の物件取得が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される(詐害行為取消)可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、その売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者(以下、本項において「買主」といいます。))から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといふリスク)もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継

される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ヌ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

また、共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります(民法第256条)。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります(民法第258条第2項)。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について倒産手続等の対象となった場合には、管財人等は、その換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続等の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)第60条、民事再生法第48条第1項)。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割された場合には、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できな

い際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ル) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)(適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされるなど(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヲ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)(第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合

でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受益者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該信託受託者とテナントとの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(カ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、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 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 投資態度」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定ですが、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合は異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ク) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染

対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル(PCB)が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、資産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については、受益証券発行信託で受益証券が発行されている場合を除き、私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正前のもの。)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産手続等の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託財産である不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること(規約第29条)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどま

り、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される地震PML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

投資リスクに対する管理体制

① 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるように以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

(イ) 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、利害関係人との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するために以下の法令上の規定並びに本投資法人及び本資産運用会社による施策が存在します。

(法令上の規定)

- ・本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します(有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第 3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (1) 法令に基づく制限」をご参照下さい。)
- ・投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員及び監督役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

(本投資法人及び本資産運用会社による施策)

- ・本資産運用会社内部規則として利害関係人等取引規程を定め、当該利害関係人等取引規程において利害関係人等との間で不動産等の取得及び売却を行う場合には、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています(利害関係人等との間の取引制限については、有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第 3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反対策ルール」及び後記「6 ガバナンス体制の変更 (2) 投資運用の意思決定機構及び利益相反対策ルールの変更 ② 利益相反対策ルールの変更」をご参照下さい。)

(ロ) 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、更に、利害関係人等との間の一定の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は管理対象とするリスクの種類、リスク管理に関する基本的考え方及び社内リスク管理体制等に関するリスク管理規程を定め、当該規程に基づいて管理体制を整備し各種リスクに対する適切な管理を実施しています。加えて利益相反リスクに対しては利害関係人等取引規程を定め厳格な利益相反対策ルールを設定しています。

リスク管理の基本事項を定めたリスク管理規程の制定・改廃は、経営会議の審議を経て取締役会で決定します。また、具体的なリスク管理の実施方法としては、本投資法人の事業計画に合わせて各種リスクの重点管理課題と対策を設定したリスク管理計画を策定し、経営会議の決定を経て管理を実施し、その結果は経営会議及び取締役会へ報告されます。

また、社内リスク管理体制の仕組みとして、社内の各部門長を当該部門のリスク管理担当として配置するとともに、全体のリスクを統括する部署としてコンプライアンス部を配置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。コンプライアンス部は社内各部門から独立した組織として配置され、相互牽制機能を十分発揮できる体制が採用されています。

なお、上述したように利害関係人等との一定の取引については、利益相反リスクへの対策として本資産運用会社の取締役会決定の前に本投資法人の役員会の承認が必要であることに加え、コンプライアンス委員会での社外専門委員 3 名を含めた全委員の賛成を必要とし、金融商品取引法及び投信法に定める

利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、本投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

本資産運用会社は、以上のような実効性のあるリスク管理システムを整備することによって、リスクを極小化するように努め、最大限の効果の発揮に努めます。

個別のリスクに関する管理体制については、前記の各記載も適宜ご参照下さい。

③ 本投資証券の取引に関する規制

金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引が行われることを未然に防止するため、本資産運用会社は、「内部者取引等管理規程」を通じて、役職員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて「内部者取引等管理規則」を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。更に、一般事務受託者及び資産保管会社並びに本資産運用会社の株主である三井不動産においても、本投資法人との各契約又は各社の社内規則を通じて、役職員による本投資法人に係る重要な未公開情報を利用した本投資法人の投資口の売買等を禁止しています。

平成20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"> 本書の日付現在保有している運用資産(16物件)に関し、第9期末(平成20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おります。 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"> 本書の日付時点の発行済投資口数である160,000口を前提としております。
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、25,400百万円の短期借入金残高があります。 第9期営業期間末(平成20年12月31日)時点の負債比率(総資産額のうち、借入金及びテナントから受け入れた敷金・保証金等の占める割合)は約40%となる見込みです。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、本書の日付現在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おります。
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おります。 保有する不動産等にかかる固定資産税及び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ております(第9期:520百万円)。なお、平成20年2月に取得したゆめタウン広島、平成20年7月に取得したWV SAKAE(ウーブ サカエ)、クイーンズ伊勢丹杉並桃井店、三井アウトレットパーク入間、コストコホールセール入間倉庫店(底地)に関し譲渡人に支払った固定資産税及び都市計画税等の精算金については、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。 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9期:1,275百万円)。
一口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(一口当たり分配金)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おります。 一口当たり分配金は、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。
一口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(一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おります。
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おります。 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おります。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

① 貸借対照表

区分	注記 番号	前期 (平成19年12月31日現在)			当期 (平成20年6月30日現在)			増減	
		金	額	構成比	金	額	構成比	金 額	前期比
		千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
(資産の部)									
I 流動資産									
現金及び預金			1,262,950			1,894,563			
信託現金及び信託預金			2,251,588			2,709,500			
前払費用			24,558			24,618			
繰延税金資産			122			77			
その他流動資産			1,275			390,488			
流動資産合計			3,540,495	3.6		5,019,248	4.1	1,478,752	41.8
II 固定資産									
1.有形固定資産									
建物	※1	11,898,644			20,719,593				
減価償却累計額		767,659	11,130,985		1,127,954	19,591,638			
構築物	※1	311,690			552,599				
減価償却累計額		46,157	265,533		68,970	483,628			
工具、器具及び備品	※1	15,737			21,624				
減価償却累計額		2,736	13,001		3,762	17,862			
土地	※1		23,359,517			37,729,135			
信託建物	※1	32,019,007			32,027,121				
減価償却累計額		4,064,884	27,954,122		4,661,226	27,365,895			
信託構築物	※1	806,285			806,285				
減価償却累計額		149,117	657,168		170,920	635,365			
信託機械及び装置	※1	185,033			185,033				
減価償却累計額		40,966	144,066		46,961	138,071			
信託土地	※1		32,595,934			32,595,934			
有形固定資産合計			96,120,329	96.4		118,557,532	95.9	22,437,203	23.3
2.無形固定資産									
その他の無形固定資産			407			387			
無形固定資産合計			407	0.0		387	0.0	△19	△4.9
3.投資その他の資産									
差入保証有価証券			10,234			10,138			
長期前払費用			23,192			18,303			
投資その他の資産合計			33,427	0.0		28,442	0.0	△4,984	△14.9
固定資産合計			96,154,163	96.4		118,586,362	95.9	22,432,198	23.3
資産合計			99,694,659	100.0		123,605,610	100.0	23,910,951	24.0

区分	注記 番号	前期 (平成19年12月31日現在)		当期 (平成20年6月30日現在)		増減		
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	
			千円	%		千円	%	
(負債の部)								
I 流動負債	※3							
短期借入金		6,600,000			12,900,000			
営業未払金		227,510			397,191			
未払金		11,512			14,015			
未払費用		92,424			111,341			
未払法人税等		668			650			
未払消費税等		72,927			24,309			
前受金		595,941			715,972			
預り金		1,565			5,463			
その他流動負債		—			11,204			
流動負債合計		7,602,551	7.6		14,180,148	11.5	6,577,596	86.5
II 固定負債								
預り敷金保証金	※1	10,605,333			18,071,729			
信託預り敷金保証金	※1	20,860,017			20,804,625			
その他固定負債		73,877			70,788			
固定負債合計		31,539,227	31.7		38,947,143	31.5	7,407,915	23.5
負債合計		39,141,779	39.3		53,127,292	43.0	13,985,512	35.7
(純資産の部)	※2							
I 投資主資本								
1.出資総額								
出資総額		58,582,500	58.7		68,233,100	55.2	9,650,600	16.5
2.剰余金								
当期末処分利益		1,970,131			2,245,067			
剰余金合計		1,970,131	2.0		2,245,067	1.8	274,935	14.0
投資主資本合計		60,552,631	60.7		70,478,167	57.0	9,925,535	16.4
II 評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金		247			150			
評価・換算差額等合計		247	0.0		150	0.0	△97	△39.3
純資産合計		60,552,879	60.7		70,478,318	57.0	9,925,438	16.4
負債・純資産合計		99,694,659	100.0		123,605,610	100.0	23,910,951	24.0

② 損益計算書

区分	注記 番号	前期 〔自 平成19年7月1日〕 〔至 平成19年12月31日〕			当期 〔自 平成20年1月1日〕 〔至 平成20年6月30日〕			増減	
		金 額		百分比	金 額		百分比	金 額	前期比
		千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
1.営業収益									
貸貸事業収益	※1	3,664,178			4,300,714				
その他貸貸事業収益	※1	2,974	3,667,152	100.0	3,040	4,303,754	100.0	636,601	17.4
2.営業費用									
貸貸事業費用	※1	1,438,060			1,706,638				
資産運用報酬		158,542			169,656				
資産保管委託報酬		4,909			5,975				
一般事務委託報酬		22,949			29,287				
役員報酬		6,600			6,600				
その他営業費用		42,550	1,673,611	45.6	51,801	1,969,959	45.8	296,347	17.7
営業利益金額			1,993,541	54.4		2,333,795	54.2	340,253	17.1
3.営業外収益									
受取利息		2,662			2,914				
有価証券利息		3,204			2,296				
未払分配金戻入		—			1,203				
その他営業外収益		591	6,458	0.2	529	6,943	0.2	485	7.5
4.営業外費用									
支払利息		27,986			67,230				
投資口交付費		—			22,921				
その他営業外費用		908	28,895	0.8	4,549	94,701	2.2	65,806	227.7
経常利益金額			1,971,104	53.8		2,246,036	52.2	274,932	13.9
税引前当期純利益金額			1,971,104	53.8		2,246,036	52.2	274,932	13.9
法人税、住民税及び事業税		1,110			967				
法人税等調整額		△105	1,004	0.0	45	1,013	0.0	8	0.8
当期純利益金額			1,970,099	53.7		2,245,023	52.2	274,924	14.0
前期繰越利益			32			43			
当期末処分利益			1,970,131			2,245,067		274,935	14.0

③ 投資主資本等変動計算書

前期（自平成19年7月1日 至平成19年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産 合計
	出資 総額 ※1	剰余金		投資主 資本 合計	その他 有価証券 評価 差額金	評価・換算 差額等 合計	
		当期 未処分 利益	剰余金 合計				
前期末残高	58,582,500	1,953,339	1,953,339	60,535,839	—	—	60,535,839
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	△1,953,307	△1,953,307	△1,953,307	—	—	△1,953,307
当期純利益金額	—	1,970,099	1,970,099	1,970,099	—	—	1,970,099
投資主資本以外の 項目の当期変 動額（純額）	—	—	—	—	247	247	247
当期変動額合計	—	16,792	16,792	16,792	247	247	17,040
当期末残高	58,582,500	1,970,131	1,970,131	60,552,631	247	247	60,552,879

当期（自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産 合計
	出資 総額 ※1	剰余金		投資主 資本 合計	その他 有価証券 評価 差額金	評価・換算 差額等 合計	
		当期 未処分 利益	剰余金 合計				
前期末残高	58,582,500	1,970,131	1,970,131	60,552,631	247	247	60,552,879
当期変動額							
新投資口の発行	9,650,600	—	—	9,650,600	—	—	9,650,600
剰余金の配当	—	△1,970,088	△1,970,088	△1,970,088	—	—	△1,970,088
当期純利益金額	—	2,245,023	2,245,023	2,245,023	—	—	2,245,023
投資主資本以外の 項目の当期変 動額（純額）	—	—	—	—	△97	△97	△97
当期変動額合計	9,650,600	274,935	274,935	9,925,535	△97	△97	9,925,438
当期末残高	68,233,100	2,245,067	2,245,067	70,478,167	150	150	70,478,318

④ 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	〔自 平成19年7月1日〕 〔至 平成19年12月31日〕	〔自 平成20年1月1日〕 〔至 平成20年6月30日〕
I 当期末処分利益	円 1,970,131,857	円 2,245,067,786
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,970,088,000 (17,845)	2,245,000,000 (17,960)
III 次期繰越利益	43,857	67,786

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所得の金額の100分の90に相当する金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ない額で発行済投資口数110,400口の整数倍の最大値となる1,970,088,000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所得の金額の100分の90に相当する金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ない額で発行済投資口数125,000口の整数倍の最大値となる2,245,000,000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

区分	注記 番号	前期	当期
		〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕
		金 額	金 額
		千円	千円
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,971,104	2,246,036
減価償却費		852,495	1,008,294
受取利息及び有価証券利息		△5,867	△5,211
支払利息		27,986	67,230
前払費用の増加・減少額		△4,603	△59
営業未払金の増加・減少額		△57,709	162,302
未払費用の増加・減少額		1,156	19,179
未払消費税等の増加・減少額		7,252	△48,618
前受金の増加・減少額		21,853	120,030
その他		1,266	△372,333
小 計		2,814,934	3,196,852
利息の受取額		5,662	5,442
利息の支払額		△31,330	△67,492
法人税等の支払額		△1,090	△985
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,788,175	3,133,816
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△3,241,717	△23,436,683
信託有形固定資産の取得による支出		△482	△736
無形固定資産の取得による支出		△396	—
預り敷金保証金の収入		512,200	7,682,266
預り敷金保証金の支出		△215,870	△215,870
信託預り敷金保証金の支出		△55,392	△55,392
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,001,658	△16,026,415
III 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		8,400,000	22,200,000
短期借入金の返済による支出		△6,600,000	△15,900,000
投資口の発行による収入		—	9,650,600
分配金の支払額		△1,952,559	△1,968,476
財務活動によるキャッシュ・フロー		△152,559	13,982,123
IV 現金及び現金同等物の増加額又は減少額		△366,042	1,089,524
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,418,081	3,052,039
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	3,052,039	4,141,563

⑥重要な会計方針

区分	前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	当期 〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕																
1.有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時価のあるもの <p>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。）</p>	<p>その他有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時価のあるもの <p>同左</p>																
2.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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～39年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～40年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>14年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	3～39年	構築物	2～40年	機械及び装置	14年	工具、器具及び備品	6～10年	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～39年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～42年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>14年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>	建物	3～39年	構築物	2～42年	機械及び装置	14年	工具、器具及び備品	6～15年
建物	3～39年																	
構築物	2～40年																	
機械及び装置	14年																	
工具、器具及び備品	6～10年																	
建物	3～39年																	
構築物	2～42年																	
機械及び装置	14年																	
工具、器具及び備品	6～15年																	
3.収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p>																
4.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ヵ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。</p>	<p>同左</p>																
5.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</p> <p>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。</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おります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、信託土地 	<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</p> <p>同左</p>																

③ 信託預り敷金保証金 (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。	(2) 消費税等の処理方法 同左
--	---------------------

⑦注記事項

(貸借対照表関係)

前期 (平成19年12月31日現在)	当期 (平成20年6月30日現在)																																																
<p>※1.担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,387,421 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">207,789 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">13,001 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">14,770,233 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">27,780,085 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">624,441 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">144,066 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">32,595,934 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">85,522,972 千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">8,906,800 千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">20,860,017 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">29,766,817 千円</td></tr> </table>	建物	9,387,421 千円	構築物	207,789 千円	工具、器具及び備品	13,001 千円	土地	14,770,233 千円	信託建物	27,780,085 千円	信託構築物	624,441 千円	信託機械及び装置	144,066 千円	信託土地	32,595,934 千円	合計	85,522,972 千円	預り敷金保証金	8,906,800 千円	信託預り敷金保証金	20,860,017 千円	合計	29,766,817 千円	<p>※1.担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,201,748 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">199,559 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">12,255 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">14,770,233 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">27,196,514 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">604,305 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">138,071 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">32,595,934 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">84,718,622 千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">8,714,567 千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">20,804,625 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">29,519,192 千円</td></tr> </table>	建物	9,201,748 千円	構築物	199,559 千円	工具、器具及び備品	12,255 千円	土地	14,770,233 千円	信託建物	27,196,514 千円	信託構築物	604,305 千円	信託機械及び装置	138,071 千円	信託土地	32,595,934 千円	合計	84,718,622 千円	預り敷金保証金	8,714,567 千円	信託預り敷金保証金	20,804,625 千円	合計	29,519,192 千円
建物	9,387,421 千円																																																
構築物	207,789 千円																																																
工具、器具及び備品	13,001 千円																																																
土地	14,770,233 千円																																																
信託建物	27,780,085 千円																																																
信託構築物	624,441 千円																																																
信託機械及び装置	144,066 千円																																																
信託土地	32,595,934 千円																																																
合計	85,522,972 千円																																																
預り敷金保証金	8,906,800 千円																																																
信託預り敷金保証金	20,860,017 千円																																																
合計	29,766,817 千円																																																
建物	9,201,748 千円																																																
構築物	199,559 千円																																																
工具、器具及び備品	12,255 千円																																																
土地	14,770,233 千円																																																
信託建物	27,196,514 千円																																																
信託構築物	604,305 千円																																																
信託機械及び装置	138,071 千円																																																
信託土地	32,595,934 千円																																																
合計	84,718,622 千円																																																
預り敷金保証金	8,714,567 千円																																																
信託預り敷金保証金	20,804,625 千円																																																
合計	29,519,192 千円																																																
<p>※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</p> <p style="text-align: center;">50,000 千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																																
<p>※3.特定融資枠に係る借入未実行枠残高</p> <p>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、株式会社みずほ銀行と特定融資枠（リボルビング・クレジット・ファシリティ）契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>特定融資枠の総額</td><td style="text-align: right;">2,000,000 千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">— 千円</td></tr> <tr><td>当期末未実行枠残高</td><td style="text-align: right;">2,000,000 千円</td></tr> </table>	特定融資枠の総額	2,000,000 千円	当期末借入残高	— 千円	当期末未実行枠残高	2,000,000 千円	<p style="text-align: center;">—</p>																																										
特定融資枠の総額	2,000,000 千円																																																
当期末借入残高	— 千円																																																
当期末未実行枠残高	2,000,000 千円																																																

(損益計算書関係)

前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	当期 〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収益 賃料及び駐車場使用料収入 3,664,178 その他賃貸事業収入 <u>2,974</u> 不動産賃貸事業収益合計 3,667,152 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 34,957 公租公課 490,065 損害保険料 9,825 修繕費 50,377 減価償却費 852,495 その他賃貸事業費用 <u>338</u> 不動産賃貸事業費用合計 <u>1,438,060</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>2,229,092</u>	※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収益 賃料及び駐車場使用料収入 4,300,714 その他賃貸事業収入 <u>3,040</u> 不動産賃貸事業収益合計 4,303,754 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 39,762 公租公課 520,381 損害保険料 10,606 修繕費 127,256 減価償却費 1,008,294 その他賃貸事業費用 <u>337</u> 不動産賃貸事業費用合計 <u>1,706,638</u> C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>2,597,115</u>

(投資主資本等変動計算書関係)

前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	当期 〔自平成20年1月1日 至平成20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 発行済投資口数 110,400 口	※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 発行済投資口数 125,000 口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	当期 〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕
※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 (平成19年12月31日現在) 現金及び預金 1,262,950 千円 信託現金及び信託預金 2,251,588 千円 使途制限付信託預金(注) <u>△462,500 千円</u> 現金及び現金同等物 3,052,039 千円 (注) 修繕、地震リスク等に備えるため信託口座内に留保している預金	※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 (平成20年6月30日現在) 現金及び預金 1,894,563 千円 信託現金及び信託預金 2,709,500 千円 使途制限付信託預金(注) <u>△462,500 千円</u> 現金及び現金同等物 4,141,563 千円 (注) 修繕、地震リスク等に備えるため信託口座内に留保している預金

（リース取引関係）

前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕		当期 〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕	
オペレーティング・リース取引（貸主側）		オペレーティング・リース取引（貸主側）	
未経過リース料		未経過リース料	
1年内	7,207,250千円	1年内	8,058,156千円
1年超	51,286,913千円	1年超	76,182,233千円
合計	58,494,164千円	合計	84,240,390千円

（有価証券関係）

1. その他有価証券で時価のあるもの

区分	前期 (平成19年12月31日現在)			当期 (平成20年6月30日現在)		
	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	9,987	10,234	247	9,988	10,138
	小計	9,987	10,234	247	9,988	10,138
貸借対照表計上 額が取得原価を 超えないもの	株式	—	—	—	—	—
	債券	—	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—	—
合計	9,987	10,234	247	9,988	10,138	150

2. その他有価証券のうち満期のあるもの

区分	前期 (平成19年12月31日現在)		当期 (平成20年6月30日現在)	
	満期までの期間	償還予定額の合計額 (千円)	満期までの期間	償還予定額の合計額 (千円)
債券 国債証券	5年超10年以下	10,000	5年超10年以下	10,000

（デリバティブ取引関係）

前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	当期 〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕
該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	当期 〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕
該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	当期 〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕																																				
<p>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 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">25千円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">97千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>122千円</u></td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>122千円</u></td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.37%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td><u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u></td> <td style="text-align: right;"><u>0.05%</u></td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	25千円	その他有価証券評価差額	97千円	<u>繰延税金資産計</u>	<u>122千円</u>	<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>122千円</u>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.37%	その他	0.03%	<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>0.05%</u>	<p>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 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18千円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">59千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>77千円</u></td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>77千円</u></td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.37%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td><u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u></td> <td style="text-align: right;"><u>0.05%</u></td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	18千円	その他有価証券評価差額	59千円	<u>繰延税金資産計</u>	<u>77千円</u>	<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>77千円</u>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.37%	その他	0.03%	<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>0.05%</u>
法人事業税損金不算入額	25千円																																				
その他有価証券評価差額	97千円																																				
<u>繰延税金資産計</u>	<u>122千円</u>																																				
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>122千円</u>																																				
法定実効税率	39.39%																																				
(調整)																																					
支払分配金の損金算入額	△39.37%																																				
その他	0.03%																																				
<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>0.05%</u>																																				
法人事業税損金不算入額	18千円																																				
その他有価証券評価差額	59千円																																				
<u>繰延税金資産計</u>	<u>77千円</u>																																				
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>77千円</u>																																				
法定実効税率	39.39%																																				
(調整)																																					
支払分配金の損金算入額	△39.37%																																				
その他	0.03%																																				
<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>0.05%</u>																																				

(持分法損益等)

前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	当期 〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕
該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	当期 〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	親会社及び法人主要投資主等 (1)属性 本投資法人の主要投資主 (2)会社等の名称 三井不動産株式会社 (3)住所 東京都中央区日本橋室町2丁目1番1号

<p>役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>子会社等 該当事項はありません。</p> <p>兄弟会社等 該当事項はありません。</p>	<p>(4)資本金 174,296 百万円</p> <p>(5)事業の内容 ①不動産の取得、所有、処分及び賃借 ②不動産の管理及び利用 ③不動産の売買、その仲介及び鑑定</p> <p>(6)議決権等の被所有割合 11.68%</p> <p>(7)関係内容 ①役員の兼任等 該当事項はありません。 ②事業上の関係 優先交渉権付与契約等の締結</p> <p>(8)取引の内容 第三者割当増資により発行した新投資口の割当</p> <p>(9)取引金額 9,650.6 百万円 (注)1口当たり発行価額は発行決議日である平成20年2月18日の直前2営業日(平成20年2月14日)までの直近2週間(平成20年2月1日から平成20年2月14日まで)の東京証券取引所の普通取引における本投資法人の投資口の出来高加重平均値(661,000円。千円未満切上げ)としました。</p> <p>役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>子会社等 該当事項はありません。</p> <p>兄弟会社等 該当事項はありません。</p>
--	--

(投資口1口当たり情報)

前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	当期 〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕
1口当たり純資産額 548,486円	1口当たり純資産額 563,826円
1口当たり当期純利益金額 17,845円	1口当たり当期純利益金額 18,970円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自平成19年7月1日 至平成19年12月31日〕	当期 〔自平成20年1月1日 至平成20年6月30日〕
当期純利益金額 (千円)	1,970,099	2,245,023
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金額 (千円)	1,970,099	2,245,023
期中平均投資口数 (口)	110,400	118,342

(重要な後発事象)

前期 〔 自 平成 19 年 7 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 12 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 20 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 6 月 30 日 〕																										
<p>1. 資産運用会社の株主の異動</p> <p>本資産運用会社は平成20年2月18日開催の取締役会において、三井不動産株式会社が日本たばこ産業株式会社から本資産運用会社の発行済株式のすべてを取得することを承認しました。株主異動の日程は以下のとおりです。</p> <p>平成20年2月18日：資産運用会社の取締役会において株主異動の承認</p> <p>平成20年2月18日：日本たばこ産業株式会社及び三井不動産株式会社による株式譲渡契約締結</p> <p>平成20年3月24日：株式譲渡</p> <p>2. 新投資口の発行</p> <p>平成20年2月18日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議いたしました。</p> <p>A. 第三者割当による新投資口発行（注）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">①募集方法</td> <td style="text-align: right;">第三者割当</td> </tr> <tr> <td>②発行新投資口数</td> <td style="text-align: right;">14,600口</td> </tr> <tr> <td>③発行価額（払込金額）</td> <td style="text-align: right;">1口当たり661,000円</td> </tr> <tr> <td>④発行価額の総額</td> <td style="text-align: right;">9,650,600,000円</td> </tr> <tr> <td>⑤払込期日</td> <td style="text-align: right;">平成20年3月24日</td> </tr> </table> <p>（注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>B. 調達資金の使途</p> <p>今回の第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得に伴う借入金の一部返済に充当します。</p>	①募集方法	第三者割当	②発行新投資口数	14,600口	③発行価額（払込金額）	1口当たり661,000円	④発行価額の総額	9,650,600,000円	⑤払込期日	平成20年3月24日	<p>新投資口の発行</p> <p>平成20年7月1日開催の役員会において、一般募集による新投資口35,000口の発行を決議いたしました。</p> <p>なお、一般募集による新投資口の発行については、平成20年7月24日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は89,379,610,000円、発行済投資口総数は160,000口となっております。</p> <p>A. 一般募集による新投資口発行</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">①募集方法</td> <td style="text-align: right;">一般募集</td> </tr> <tr> <td>②発行新投資口数</td> <td style="text-align: right;">35,000口</td> </tr> <tr> <td>③発行価格（募集価格）</td> <td style="text-align: right;">1口当たり625,240円</td> </tr> <tr> <td>④発行価格の総額</td> <td style="text-align: right;">21,883,400,000円</td> </tr> <tr> <td>⑤払込金額（発行価額）</td> <td style="text-align: right;">1口当たり604,186円</td> </tr> <tr> <td>⑥払込金額の総額</td> <td style="text-align: right;">21,146,510,000円</td> </tr> <tr> <td>⑦払込期日</td> <td style="text-align: right;">平成20年7月24日</td> </tr> <tr> <td>⑧分配金起算日</td> <td style="text-align: right;">平成20年7月1日</td> </tr> </table> <p>B. 調達資金の使途</p> <p>今回の一般募集に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得に伴う借入金の一部返済に充当しました。</p>	①募集方法	一般募集	②発行新投資口数	35,000口	③発行価格（募集価格）	1口当たり625,240円	④発行価格の総額	21,883,400,000円	⑤払込金額（発行価額）	1口当たり604,186円	⑥払込金額の総額	21,146,510,000円	⑦払込期日	平成20年7月24日	⑧分配金起算日	平成20年7月1日
①募集方法	第三者割当																										
②発行新投資口数	14,600口																										
③発行価額（払込金額）	1口当たり661,000円																										
④発行価額の総額	9,650,600,000円																										
⑤払込期日	平成20年3月24日																										
①募集方法	一般募集																										
②発行新投資口数	35,000口																										
③発行価格（募集価格）	1口当たり625,240円																										
④発行価格の総額	21,883,400,000円																										
⑤払込金額（発行価額）	1口当たり604,186円																										
⑥払込金額の総額	21,146,510,000円																										
⑦払込期日	平成20年7月24日																										
⑧分配金起算日	平成20年7月1日																										

(2) 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とおりです。

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）

（注1） 出資総額は百万円未満を切捨てた金額を記載しています。

（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。

4. 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7期 (平成19年12月31日現在)		第8期 (平成20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)(%)
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	28,971	29.1	28,647	23.2
		その他地方都市	32,379	32.5	32,087	26.0
不動産	商業施設	首都圏(注1)	3,094	3.1	3,082	2.5
		その他地方都市	31,674	31.8	54,739	44.3
預金その他の資産			3,574	3.6	5,048	4.1
資産合計			99,694	100.0	123,605	100.0

	第7期 (平成19年12月31日現在)		第8期 (平成20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	39,141	39.3	53,127	43.0
純資産総額	60,552	60.7	70,478	57.0
資産総額	99,694	100.0	123,605	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指します。

(注2) 「保有総額」は、期末時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切捨てしています。

(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、百万円未満を切捨てしています。

(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。不動産及び信託財産である各不動産（以下「信託不動産」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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (注2) (%)	対総賃貸事業 収入比率(注2) (%)	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	18,723	77,547.22	77,547.22	100.0	17.6	商業施設
マイカル茨木	信託受益権	16,888	148,666.78	148,666.78	100.0	16.7	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	10,473	66,574.67	66,574.67	100.0	10.8	商業施設
ジョイフルタウン秦野	信託受益権	8,496	79,504.88	79,504.88	100.0	9.0	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,725	17,148.26	17,148.26	100.0	5.4	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	1,428	6,640.60	6,640.60	100.0	1.2	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	不動産	2,090	11,176.34	11,176.34	100.0	2.0	商業施設
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	不動産	24,183	154,766.57	154,766.57	100.0	18.0	商業施設
サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	3,082	6,455.43	6,455.43	100.0	2.3	商業施設
スポーツクラブ ルネサンス広島	不動産	1,957	4,678.10	4,678.10	100.0	1.7	スポーツ施設
ジョイフルタウン 鳥栖（底地）	不動産	3,256	79,447.76	79,447.76	100.0	2.7	底地
ゆめタウン広島	不動産	23,251	122,107.16	122,107.16	100.0	12.5	商業施設
合 計		118,557	774,713.77	774,713.77	100.0	100.0	

(注1) 帳簿価額は百万円未満を切捨てています。

(注2) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(不動産及び信託不動産の概要2)

不動産等の名称	所在地（住居表示）	資産の種類	帳簿価額 (注1) (百万円)	期末算定 価額(注2) (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	18,723	21,100
マイカル茨木	(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	16,888	25,400
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカ堂棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 (セガ棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	信託受益権	10,473	11,100
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市入船町12番1号	信託受益権	8,496	11,900
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	4,725	6,240
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	1,428	1,820
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3)	不動産	2,090	2,760
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	愛知県名古屋市中区矢田南四丁目1番19号	不動産	24,183	27,800
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	3,082	3,380
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	1,957	2,050
ジョイフルタウン 鳥栖（底地）	佐賀県鳥栖市本鳥栖町下鳥栖537番1他(注3)	不動産	3,256	3,380
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	23,251	23,300
合 計			118,557	140,230

- (注1) 帳簿価額は百万円未満を切捨てています。
 (注2) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
 (注3) 登記簿上に記載された所在地を記載しています。

(不動産及び信託不動産の概要3)

不動産等の名称	地域	第8期（自平成20年1月1日至平成20年6月30日）				
		テナント総数 期末時点（件）	主要テナント	稼働率（注2） 期末時点（%）	賃貸事業収入 （注3）期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注2）（%）
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	イオン株式会社	100.0	759	17.6
ジョイフルタウン秦野		1	イオン株式会社	100.0	389	9.0
上池台東急ストア		1	株式会社東急ストア	100.0	53	1.2
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	2.3
マイカル茨木	その他地方都市	1	株式会社マイカル	100.0	717	16.7
ジョイフルタウン岡山		2	株式会社イトヨーカ堂	100.0	466	10.8
パピヨンプラザ		2	大和情報サービス株式会社	100.0	233	5.4
ベルタウン丹波口駅前店		1	株式会社マツモト	100.0	84	2.0
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター		1	イオン株式会社	100.0	773	18.0
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	1.7
ジョイフルタウン鳥栖（底地）		1	大和リース株式会社	100.0	118	2.7
ゆめタウン広島		1	株式会社イズミ	100.0	537	12.5
合計		14		100.0	4,303	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記3県を指します。
 (注2) 稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。
 (注3) 賃貸事業収入は百万円未満を切捨てています。

② 個別不動産及び信託不動産の概要

本投資法人が平成20年6月30日現在保有する不動産及び信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、以下に記載する各不動産及び信託不動産に関する「資産の概要」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

■ 「資産の概要」に関する説明

- ・ 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、毎決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書または調査価格書に基づいています。当該算定価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該算定価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・ 「所在地」は、住居表示又は登記簿表示を記載しています。土地の「面積」並びに建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。

■ 「損益状況」に関する説明

- ・ 記載している数値はいずれも百万円未満を切捨てています。

イオン品川シーサイドショッピングセンター

■資産の概要■					
資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	20,100 百万円	
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日		期末算定価額	21,100 百万円	
所在地（住居表示） 東京都品川区東品川四丁目 12 番 5 号					
建物	構造／階数 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建	土地	面積	一棟建物の敷地 39,985.31 m ² 持分を有する敷地 22,599.20 m ² (うち共有持分割合 0.311465)
	建築時期(注 1)	平成 14 年 9 月 30 日		用途地域	準工業地域
	延床面積	一棟建物全体 285,791.13 m ² 専有部分 75,047.77 m ²		容積率	599.06% (注 2)
	用途	店舗・駐車場		建ぺい率	50% (注 2)
	所有形態	区分所有権		所有形態	分有（共有）
■特記事項■ <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、東品川四丁目第一地区第一種市街地再開発事業地内 A1 街区（品川シーサイドフォレスト）に位置する地上部 5 棟、及び地域冷暖房施設・駐車場施設からなる一棟の建物のうち、「店舗棟」に該当する専有部分及び当該専有部分が有する敷地共有持分です。 本物件の信託受託者は、数筆に分かれた敷地のすべてについて敷地共有持分を有しているわけではなく（いわゆる分有）、敷地権の登記もなされていませんが、管理規約において、将来も現在の分有形態を継承すること、区分所有建物が存続中無償で敷地を敷地所有者間で相互に使用できることが定められています。 区分所有者間の管理規約により、敷地利用権又は共有部分の分割請求は禁止されています。また、敷地利用権と専有部分の分離処分、及び専有部分と共用部分等の共有持分を分離しての譲渡・抵当権設定等の処分は禁止されています。 本土の一部（1,648.37 m²）に東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者として、鉄道構築物保護及び設置を目的とする区分地上権が設定されています。 					
■注記■ <p>(注 1) 不動産信託受益権の対象となる専有部分についての情報です。 (注 2) 東品川四丁目地区再開発地区計画 A1 街区における制限です。</p>					

(損益状況)

(単位：百万円)

運用期間	第 4 期 (平成 18 年 1 月 1 日～ 平成 18 年 6 月 30 日)	第 5 期 (平成 18 年 7 月 1 日～ 平成 18 年 12 月 31 日)	第 6 期 (平成 19 年 1 月 1 日～ 平成 19 年 6 月 30 日)	第 7 期 (平成 19 年 7 月 1 日～ 平成 19 年 12 月 31 日)	第 8 期 (平成 20 年 1 月 1 日～ 平成 20 年 6 月 30 日)
賃貸事業収入	745	745	745	751	759
賃料収入	745	745	745	751	759
その他収入	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	320	323	324	323	322
公租公課	89	89	89	89	89
外注委託費	26	28	26	26	26
損害保険料	2	2	2	2	2
修繕費	0	0	3	2	1
減価償却費	201	201	201	201	202
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
賃貸事業利益	424	421	420	428	436
NOI(賃貸事業利益＋ 減価償却費)	626	623	622	630	638

マイカル茨木

■資産の概要■					
資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	18,100 百万円	
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日		期末算定価額	25,400 百万円	
所在地 (住居表示)	(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				
建物	構造/階数	① (店舗棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ 合金メッキ鋼板葺地下 1 階付 5 階 建 ② (立体駐車場棟) (注) 鉄骨造陸屋根 6 階建 ③ (スポーツ棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッ キ鋼板葺 4 階建	土地	面積	64,717.74 m ² (店舗棟及び立体駐車場の敷地： 58,666.81 m ² 、スポーツ棟の敷地： 4,388.21 m ² 、その他：1,662.72 m ²)
	建築時期	平成 12 年 11 月 30 日		用途地域	準工業地域
	延床面積	①83,369.99 m ² ②55,346.67 m ² ③7,479.19 m ²		容積率	200%
	用途	①店舗・映画館・図書館 ②駐車場 ③スポーツセンター・公衆浴場・ 集会所		建ぺい率	60%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
<p>■特記事項■</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件に関し、茨木市との間で使用貸借契約が締結されており、茨木市が本建物の一部を図書館 (1,317.02 m²) 及びコミュニティセンター (594.18 m²) として使用しています。なお、①本施設の使用に伴う保安・火災予防の一切の責任及び費用負担、②茨木市の責めに帰すべき損傷の修理及び通常の使用の結果生じる故障・磨耗・滅失等のため貸主資産に関する修理、③茨木市が使用するうえで必要となる水道・光熱費・冷暖房空調費・電話使用料・清掃費・その他茨木市が設置する付帯設備の法定点検及び維持管理に関する費用は茨木市が負担します。 ・本土地の一部 (貸付面積：1,511.83 m²) に関し、茨木市との間で土地使用貸借契約が締結されており、茨木市が道路法 (昭和 27 年法律第 180 号。その後の改正を含みます。) に基づく道路、付属物及び歩行者用通路として無償で使用しています。なお、当該無償使用部分の維持管理は、茨木市が行います。 ・本土地 (松ヶ本町 82 番 2 及び下穂積一丁目 148 番 1) の間に大阪府道 (大阪高槻京都線 14 号) があり、大阪府から道路占用の許可を受け、当該土地の地下を地下通路として使用しています。 ・本土地の一部 (松ヶ本町 82 番 2 及び岩倉町 1093 番 3) は、松ヶ本南遺跡に指定されており、本建物が建築されている部分以外の土地に建物を建築する場合は、文化財保護法 (昭和 25 年法律第 214 号。その後の改正を含みます。) (以下「文化財保護法」といいます。) に基づき試掘調査を行う必要があります。また、本土地に関し、500 m²以上の開発行為を行う場合には、文化財保護法に基づき試掘調査を行う必要があります。 ・松ヶ本町 82 番 2 の土地の南側隣接地より塀の一部が本土地上に越境しています。 					
<p>■注記■</p> <p>(注) 立体駐車場棟は、店舗棟の付属建物です。</p>					

(損益状況)

(単位：百万円)

運用期間	第 4 期 (平成 18 年 1 月 1 日～ 平成 18 年 6 月 30 日)	第 5 期 (平成 18 年 7 月 1 日～ 平成 18 年 12 月 31 日)	第 6 期 (平成 19 年 1 月 1 日～ 平成 19 年 6 月 30 日)	第 7 期 (平成 19 年 7 月 1 日～ 平成 19 年 12 月 31 日)	第 8 期 (平成 20 年 1 月 1 日～ 平成 20 年 6 月 30 日)
賃貸事業収入	679	679	717	717	717
賃料収入	676	676	714	714	714
その他収入	2	2	2	2	2
賃貸事業費用	284	288	284	284	323
公租公課	100	100	100	100	99
外注委託費	1	2	1	1	2
損害保険料	1	1	1	1	1
修繕費	—	2	0	0	38
減価償却費	180	180	180	180	180
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
賃貸事業利益	395	391	433	432	394
NOI (賃貸事業利益＋ 減価償却費)	576	571	613	613	575

ジョイフルタウン岡山

■資産の概要■						
資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	11,000 百万円		
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日		期末算定価額	11,100 百万円		
所在地 (住居表示) (イトーヨーカ堂棟) 岡山県岡山市下石井二丁目 10 番 2 号 (セガ棟) 岡山県岡山市下石井二丁目 10 番 1 号						
建物	構造/階数	① (イトーヨーカ堂棟) 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地 下 1 階付 5 階建 ② (セガ棟) 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建		土地	面積	38,005.17 m ²
	建築時期	①平成 10 年 10 月 26 日 ②平成 10 年 7 月 10 日		用途地域	商業地域	
	延床面積	①46,121.19 m ² ② 9,713.66 m ²		容積率	(400%/600 %) (注)	
	用途	①店舗 ②遊技場・店舗		建ぺい率	80%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
■特記事項■ ・「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。						
■注記■ (注) 東側接面道路 (市道 南方・柳町線 (通称: 市役所筋)) 境界線から 50m 以内の区域の容積率は 600% です。						

(損益状況)

(単位: 百万円)

運用期間	第 4 期 (平成 18 年 1 月 1 日～ 平成 18 年 6 月 30 日)	第 5 期 (平成 18 年 7 月 1 日～ 平成 18 年 12 月 31 日)	第 6 期 (平成 19 年 1 月 1 日～ 平成 19 年 6 月 30 日)	第 7 期 (平成 19 年 7 月 1 日～ 平成 19 年 12 月 31 日)	第 8 期 (平成 20 年 1 月 1 日～ 平成 20 年 6 月 30 日)
賃貸事業収入	461	461	461	461	466
賃料収入	461	461	461	461	466
その他収入	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	195	188	185	183	199
公租公課	88	90	89	89	89
外注委託費	1	1	1	1	2
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	13	5	3	0	15
減価償却費	90	90	90	90	90
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	266	273	276	278	267
NOI (賃貸事業利益 + 減価償却費)	356	363	366	369	358

ジョイフルタウン秦野

■資産の概要■					
資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	9,300百万円	
取得年月日	平成16年8月9日		期末算定価額	11,900百万円	
所在地（住居表示） 神奈川県秦野市入船町12番1号					
建物	構造/階数 (注1)	①（本館）鉄骨造陸屋根4階建 ②（別館）鉄骨造陸屋根4階建 ③（倉庫）軽量鉄骨造合金メッキ鋼板 葺平家建	土地	面積	47,563.40㎡
	建築時期	①（本館）平成7年11月10日 ②（別館）平成11年7月15日 ③（倉庫）平成17年11月21日		用途地域	準工業地域/近隣商業地域（注2）
	延床面積	①（本館）52,148.39㎡ ②（別館）19,507.85㎡ ③（倉庫）95.88㎡		容積率	(200%/200%)
	用途	店舗・駐車場		建ぺい率	(60%/80%)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
■特記事項■					
<ul style="list-style-type: none"> ・本土地に関し、秦野市との間で「遊歩道の使用及び管理に関する協定書」が締結されており、秦野市が本土地の一部を遊歩道として無償で使用しています。 ・本土地に関し、秦野市との間で「（土地）貸付契約書」が締結されており、秦野市が本土地の一部（1,500.25㎡）を公共施設（コミュニティセンター）用地として無償で使用しています。 ・本土地は、202 曾根入船町遺跡に指定されており、本土地に関して建物等の建築及び道路等の築造を行う場合は、文化財保護法に基づき、事前に試掘調査を行う必要があります。 ・「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。 					
■注記■					
（注1）別館及び倉庫は本館の付属建物です。別館及び倉庫の他に以下の付属建物があります。 ①変電室：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、延床面積 192.00㎡ ②店舗：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、延床面積 157.50㎡ ③店舗：鉄骨造コンクリート屋根平家建、延床面積 147.20㎡ （注2）本土地の一部（72.72㎡及び94.74㎡）は、東側県道拡幅予定線から30mまでの区域が近隣商業地域となっています。					

(損益状況)

(単位：百万円)

運用期間	第4期 (平成18年1月1日～ 平成18年6月30日)	第5期 (平成18年7月1日～ 平成18年12月31日)	第6期 (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日)	第7期 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)	第8期 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日)
賃貸事業収入	389	389	389	389	389
賃料収入	389	389	389	389	389
その他収入	0	0	0	0	0
賃貸事業費用	178	180	177	186	239
公租公課	47	47	47	47	46
外注委託費	1	2	1	1	2
損害保険料	2	2	2	2	2
修繕費	7	8	6	14	67
減価償却費	119	119	119	119	120
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
賃貸事業利益	210	208	212	203	149
NOI(賃貸事業利益+ 減価償却費)	330	328	331	322	269

パピヨンプラザ

■資産の概要■					
資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	4,810 百万円	
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日		期末算定価額	6,240 百万円	
所在地 (住居表示) 福岡県福岡市博多区千代一丁目 2 番 7 号他					
建物 (全 13 棟)	構造/階数	鉄骨造スレート葺平家建他(注 1)		土地	面積
	建築時期	平成 5 年 11 月 29 日			用途地域
	延床面積	17,037.66 ㎡(注 1)			容積率
	用途	店舗・事務所・倉庫			建ぺい率
	所有形態	所有権			所有形態
<p>■特記事項■</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部 (1,400 ㎡) に関し、福岡市との間で土地使用貸借契約 (契約期間：平成 5 年 12 月 3 日から 15 年間) が締結されており、福岡市が公園として無償で使用しています。 ・本土地のいずれかの一部 (1,400 ㎡) に関し、福岡市との間で、商業等再開発を行うに当たっては福岡市に対して無償で譲渡する旨の覚書を締結しています。 ・本土地は、堅粕遺跡群に指定されており、本土地に関して、再開発を行う場合には、発掘作業が必要となる可能性があります。 ・本建物は、大規模集客施設であり、都市計画法に定める特定大規模建築物に該当するところ、本土地の用途地域が商業施設と第 2 種住居地域で第 2 種住居地域が過半となっているため、平成 19 年 11 月に行われた都市計画法の改正に伴い、建築基準法上の既存不適格建築物となっています。 					
<p>■注記■</p> <p>(注 1) 上記延床面積は本土地に所在する全建物 (13 棟) の延床面積の合計です。各建物の名称、延床面積及び構造は以下の通りです。 ①ロイヤルホームセンター (延床面積：5,155.8 ㎡ (事務所 (管理棟) 及び機械室を含みます。))、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建及びコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、②トイザらス (延床面積：4,074.48 ㎡、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、③積文館イチ・ニ・イチ (延床面積：808.39 ㎡、構造：鉄骨造スレート葺平家建)、④KS プラザ (延床面積：837.68 ㎡、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、⑤ミスタードーナツ (延床面積：142.61 ㎡、鉄骨造スレート葺平家建)、⑥マクドナルド (延床面積：283.45 ㎡、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、⑦ケンタッキーフライドチキン (延床面積：200.60 ㎡、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、⑧ザ・かつ (延床面積：161.65 ㎡、鉄骨造スレート葺平家建)、⑨ロイヤルホスト (延床面積：349.41 ㎡、鉄骨造スレート葺平家建)、⑩セガワールド (延床面積：1,070.92 ㎡、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建)、⑪ユニクロ (延床面積：675.00 ㎡、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)、⑫オートボックス (延床面積：1,367.83 ㎡、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建)、⑬エコモール&ブックオフ (延床面積：1,909.84 ㎡、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建)</p> <p>(注 2) 本土地は、北側県道 (県道 607 号) との境界線から 30m までの区域は商業地域であり、30m を超える区域は第二種住居地域となっています。</p>					

(損益状況)

(単位：百万円)

運用期間	第 4 期 (平成 18 年 1 月 1 日～ 平成 18 年 6 月 30 日)	第 5 期 (平成 18 年 7 月 1 日～ 平成 18 年 12 月 31 日)	第 6 期 (平成 19 年 1 月 1 日～ 平成 19 年 6 月 30 日)	第 7 期 (平成 19 年 7 月 1 日～ 平成 19 年 12 月 31 日)	第 8 期 (平成 20 年 1 月 1 日～ 平成 20 年 6 月 30 日)
賃貸事業収入	233	233	233	233	233
賃料収入	233	233	233	233	233
その他収入	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	78	67	57	57	61
公租公課	36	36	36	36	36
外注委託費	1	1	0	0	1
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	20	8	—	0	3
減価償却費	20	20	20	20	20
その他賃貸事業費用	—	0	0	0	0
賃貸事業利益	154	165	175	175	171
NOI (賃貸事業利益＋ 減価償却費)	174	185	195	195	191

上池台東急ストア

■資産の概要■						
資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	1,490 百万円		
取得年月日	平成 16 年 8 月 9 日		期末算定価額	1,820 百万円		
所在地 (住居表示) 東京都大田区上池台五丁目 23 番 5 号						
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根 4 階建		土地	面積	2,361.93 ㎡
	建築時期	平成 14 年 3 月 20 日			用途地域	近隣商業地域/準工業地域(注)
	延床面積	6,517.49 ㎡			容積率	(300%/200%)
	用途	店舗・駐車場			建ぺい率	(80%/60%)
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
■特記事項■ なし						
■注記■ (注) 敷地北西側道路幅員予定線から 20m までの区域は近隣商業地域、20m を超える区域は準工業地域となっています。						

(損益状況)

(単位：百万円)

運用期間	第 4 期 (平成 18 年 1 月 1 日～ 平成 18 年 6 月 30 日)	第 5 期 (平成 18 年 7 月 1 日～ 平成 18 年 12 月 31 日)	第 6 期 (平成 19 年 1 月 1 日～ 平成 19 年 6 月 30 日)	第 7 期 (平成 19 年 7 月 1 日～ 平成 19 年 12 月 31 日)	第 8 期 (平成 20 年 1 月 1 日～ 平成 20 年 6 月 30 日)
賃貸事業収入	53	53	53	53	53
賃料収入	53	53	53	53	53
その他収入	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	15	16	15	15	16
公租公課	5	5	5	5	5
外注委託費	0	0	0	0	0
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	—	0	—	—	0
減価償却費	10	10	10	10	10
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	37	36	37	37	36
NOI (賃貸事業利益＋ 減価償却費)	47	46	47	47	46

ベルタウン丹波口駅前店

■資産の概要■						
資産の種類	不動産		取得価格	2,130百万円		
取得年月日	平成17年8月29日		期末算定価額	2,760百万円		
所在地（注1）	（A敷地）京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地、61番地		（B敷地）京都府京都市下京区中堂寺北町70番地			
建物	構造/階数	（A敷地）鉄骨造陸屋根3階建 （B敷地）鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		土地	面積	（A敷地）4,468.42㎡ （B敷地）2,699.32㎡
	建築時期	平成17年8月18日			用途地域	商業地域
	延床面積	（A敷地）10,184.00㎡ （B敷地）933.00㎡			容積率	（400%/600%）（注2）
	用途	店舗・駐車場			建ぺい率	80%
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
■特記事項■ なし						
■注記■ （注1）所在地は登記簿上の記載となっています。 （注2）B敷地は五条通りの道路境界から30m以内の区域の容積率は600%です。						

（損益状況）

（単位：百万円）

運用期間	第4期 （平成18年1月1日～ 平成18年6月30日）	第5期 （平成18年7月1日～ 平成18年12月31日）	第6期 （平成19年1月1日～ 平成19年6月30日）	第7期 （平成19年7月1日～ 平成19年12月31日）	第8期 （平成20年1月1日～ 平成20年6月30日）
賃貸事業収入	84	84	84	84	84
賃料収入	84	84	84	84	84
その他収入	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	21	21	21	21	21
公租公課	8	8	8	8	8
外注委託費	0	0	0	0	0
損害保険料	0	0	0	0	0
修繕費	—	—	—	—	—
減価償却費	11	11	11	11	11
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	63	63	63	63	63
NOI（賃貸事業利益＋ 減価償却費）	75	75	75	75	75

イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター

■資産の概要■						
資産の種類	不動産		取得価格	24,800 百万円		
取得年月日	平成18年3月23日		期末算定価額	27,800 百万円		
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目1番19号					
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 6階建		土地	面積	62,732.85 m ²
	建築時期	平成18年3月8日			用途地域	準工業地域
	延床面積	135,361.88 m ²			容積率	200%(注)
	用途	店舗・駐車場			建ぺい率	60%
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
■特記事項■ 本土地の一部（2,399.28 m ² 、実測面積）について、名古屋市との間で土地使用貸借契約が締結されており、名古屋市が道路法に基づく道路として無償で使用しております。なお、当該道路の維持管理は名古屋市が行います。						
■注記■ (注) 西側道路境界線から30m 迄は300%です。						

(損益状況)

(単位：百万円)

運用期間	第4期 (平成18年1月1日～ 平成18年6月30日)	第5期 (平成18年7月1日～ 平成18年12月31日)	第6期 (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日)	第7期 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)	第8期 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日)
賃貸事業収入	420	773	773	773	773
賃料収入	420	773	773	773	773
その他収入	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	130	196	302	303	302
公租公課	—	—	105	105	105
外注委託費	0	0	0	1	1
損害保険料	0	1	1	1	1
修繕費	—	—	—	—	—
減価償却費	129	193	194	194	194
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	289	577	471	470	471
NOI(賃貸事業利益＋ 減価償却費)	418	771	665	664	665

サミットストア滝野川紅葉橋店

■資産の概要■					
資産の種類	不動産		取得価格	3,100百万円	
取得年月日	平成18年9月29日		期末算定価額	3,380百万円	
所在地（住居表示）	東京都北区滝野川四丁目1番18号				
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付3階建	土地	面積	1,905.97㎡(注)
	建築時期	平成18年9月20日		用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
	延床面積	6,360.91㎡		容積率	(400%/300%/150%)
	用途	店舗・駐車場		建ぺい率	(80%/60%/60%)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
■特記事項■ 本土地の一部（361.07㎡）について、都市計画緑地の指定があり、4階以上及び地階を有する建物は建築できません。					
■注記■ (注)土地面積には西側2項道路（建築基準法第42条第2項による道路）によるセットバック済の面積（1.34㎡）を含んでいます。					

(損益状況)

(単位：百万円)

運用期間	第4期 (平成18年1月1日～ 平成18年6月30日)	第5期 (平成18年7月1日～ 平成18年12月31日)	第6期 (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日)	第7期 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)	第8期 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日)
賃貸事業収入	—	50	99	99	99
賃料収入	—	50	99	99	99
その他収入	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	—	8	19	19	19
公租公課	—	—	7	7	7
外注委託費	—	0	0	0	0
損害保険料	—	0	0	0	0
修繕費	—	—	—	—	—
減価償却費	—	8	12	12	12
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	—	41	79	79	79
NOI(賃貸事業利益＋ 減価償却費)	—	49	91	91	91

スポーツクラブネサンス広島

■資産の概要■					
資産の種類	不動産		取得価格	1,940百万円	
取得年月日	平成19年4月13日		期末算定価額	2,050百万円	
所在地(住居表示)	広島県広島市南区皆実町二丁目8番24号				
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		土地	面積
	建築時期	平成3年3月18日			用途地域
	延床面積	4,516.25㎡			容積率
	用途	体育館			建ぺい率
	所有形態	所有権			所有形態
					6,055.14㎡
					工業地域
					200%
					60%
					所有権
■特記事項■					
なし					
■注記■					
なし					

(損益状況)

(単位:百万円)

運用期間	第4期 (平成18年1月1日～ 平成18年6月30日)	第5期 (平成18年7月1日～ 平成18年12月31日)	第6期 (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日)	第7期 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)	第8期 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日)
賃貸事業収入	—	—	29	68	71
賃料収入	—	—	29	68	71
その他収入	—	—	—	—	0
賃貸事業費用	—	—	5	42	19
公租公課	—	—	—	—	8
外注委託費	—	—	0	1	0
損害保険料	—	—	0	0	0
修繕費	—	—	—	31	0
減価償却費	—	—	5	10	10
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	—	—	23	26	51
NOI(賃貸事業利益+ 減価償却費)	—	—	29	36	62

ジョイフルタウン鳥栖（底地）

■資産の概要■					
資産の種類	不動産	取得価格	3,178.8百万円		
取得日	平成19年11月8日	期末算定価額	3,380百万円		
所在地（登記簿表示）	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1、上鳥栖813番1				
建物	構造／階数	—	土地	面積（注）	79,774.57㎡
	建築時期	—		用途地域	商業地域
	延床面積	—		容積率	400%
	用途	—		建ぺい率	80%
	所有形態	—		所有形態	所有権
■特記事項■					
<p>・「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本投資法人は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。</p> <p>・本土側南側の一部（200.34㎡）及び東側の一部（126.47㎡）について、鳥栖市に対し県道敷等としての使用を承諾しており、店舗撤退までの当該地の維持・管理は佐賀県が行うこととされています。将来店舗が撤退する場合、佐賀県と協議し自費工事にて当初どりの道路形態に復旧する必要があります。</p> <p>・本土側の一部と隣接地との境界が確定していません。</p> <p>・本土側には、鳥栖市との協議により、本土側近接の雨水排水等に対する水路確保のため、水路を設置しています。</p> <p>・本土側は、京町遺跡（弥生～中世（集落跡、墳墓））に該当しており、前所有者と鳥栖市との間では、調査が完了した約12,000㎡以外の約18,000㎡について、将来建造物構築などの現状変更を行う場合は、その計画段階においてあらかじめ鳥栖市に届出のうえ、必要な協議を行うことが合意されています。</p> <p>・本土側北側には、都市計画道路（3・4・104 飯田蔵上線、計画幅員20m。計画決定済。）が存在しますが、道路になる部分の面積は未確定です。</p> <p>・本土側において、日本たばこ産業株式会社が本建物下を除く敷地で土壌環境調査を実施した結果、敷地の一部の旧表層面から土壌汚染対策法に基づく鉛及び砒素の溶出量の基準値の超過が確認された旨の報告を受けています。現状は本土側が全体的に建物、アスファルト舗装又は植栽土で覆われているため、当該利用状況が継続される限り、かかる鉛又は砒素の直接摂取による健康被害リスクはないと判断されますが、将来建物等を再建築する際に汚染土壌を構外に搬出する場合には、関係法令を遵守し適正に処理する必要がある旨の報告を受けています。なお、本投資法人は、デューデリジエンスの一環として土壌環境調査内容について応用地質株式会社へ再評価を委託しており、その評価においても問題がない旨の報告を受けています。更に、本投資法人は、前所有者が工場として使用していた当時の建物基礎が本土側の地中に一部存置している旨の報告を受けています。現状は概ね駐車場として利用されており、当該利用状況が継続される限りでは問題とならないことを確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来建物等を再建築する際に必要となる土壌汚染対策費及び地中障害物除去費の見積を平成19年8月21日付で株式会社竹中工務店から取得しており、取得価格は、取得時の鑑定評価額から当該見積額（161.2百万円）を減じた価格としています。</p> <p>・本土側の北東側隣接地から作業場屋根の一部が、南東側隣接地から建物の屋根が、それぞれ本土側に越境しています。本投資法人は、今後対象となる隣接地の所有者等と越境に関する覚書を締結する方針です。</p>					
■注記■					
(注) 登記簿上の面積を記載しております。					

(損益状況)

(単位：百万円)

運用期間	第4期 (平成18年1月1日～ 平成18年6月30日)	第5期 (平成18年7月1日～ 平成18年12月31日)	第6期 (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日)	第7期 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)	第8期 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日)
賃貸事業収入	—	—	—	34	118
賃料収入	—	—	—	34	118
その他収入	—	—	—	0	0
賃貸事業費用	—	—	—	—	24
公租公課	—	—	—	—	24
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	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	—	—	—	34	94
NOI(賃貸事業利益＋ 減価償却費)	—	—	—	34	94

ゆめタウン広島

■資産の概要■					
資産の種類	不動産		取得価格	23,200 百万円	
取得日	平成 20 年 2 月 19 日		期末算定価額	23,300 百万円	
所在地(住居表示)	広島県広島市南区皆実町二丁目 8 番 17 号				
建物	構造/階数	鉄骨造 地上 5 階地下 1 階建	土地	面積	50,135.95 m ²
	建築時期	平成 20 年 2 月 19 日		用途地域	工業地域
	延床面積	111,387.12 m ²		容積率	200%
	用途	物販店舗		建ぺい率	60%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
■特記事項■ <ul style="list-style-type: none"> ・本土の一部について、本土の売主である隣地所有者が通行できることが合意されています。 ・本土の一部について境界が画定していません。 ・猫田記念体育館の雨水配管及び雨水桝並びに隣地所有者の所有に係る庇が本土に、また、本土上のブロック塀が隣接地に、それぞれ越境しています。 ・本土西側の車路が河川区域たる隣接地を横断する部分については、賃借人である株式会社イズミが広島市より占有許可を受けています。 ・本建物は、大規模集客施設であり、都市計画法に定める特定大規模建築物に該当するところ、本土の用途地域が工業地域であるため、平成 19 年 11 月に行われた都市計画法の改正に伴い、建築基準法上の既存不適格建築物となっています。 					
■注記■ なし					

(損益状況)

(単位：百万円)

運用期間	第 4 期 (平成 18 年 1 月 1 日～ 平成 18 年 6 月 30 日)	第 5 期 (平成 18 年 7 月 1 日～ 平成 18 年 12 月 31 日)	第 6 期 (平成 19 年 1 月 1 日～ 平成 19 年 6 月 30 日)	第 7 期 (平成 19 年 7 月 1 日～ 平成 19 年 12 月 31 日)	第 8 期 (平成 20 年 1 月 1 日～ 平成 20 年 6 月 30 日)
賃貸事業収入	—	—	—	—	537
賃料収入	—	—	—	—	537
その他収入	—	—	—	—	0
賃貸事業費用	—	—	—	—	156
公租公課	—	—	—	—	—
外注委託費	—	—	—	—	0
損害保険料	—	—	—	—	0
修繕費	—	—	—	—	—
減価償却費	—	—	—	—	154
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—
賃貸事業利益	—	—	—	—	380
NOI(賃貸事業利益+ 減価償却費)	—	—	—	—	535

(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及び信託不動産に関して、平成20年6月30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、下記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
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区	再生水繁ぎ込み工事	自 平成20年9月 至 平成20年10月	1	—	—
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	内外装リニューアル修繕工事	自 平成20年8月 至 平成20年9月	8	—	—
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	厨房除害施設機器交換工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	12	—	—
		防振対策工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	3	—	—
		駐車場棟防煙垂壁・照明器具整備工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	6	—	—
上池台東急ストア	東京都大田区	駐車場床塗膜防水改修工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	21	—	—

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及び信託不動産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16百万円であり、当期の費用に区分された修繕費127百万円と併せ、合計143百万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）
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区	排水ポンプ交換工事	自 平成20年5月 至 平成20年6月	0
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	雨水浸入防止工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	0
		脱臭装置交換工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	5
		エスカレータ保護板改修工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	0
スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市	外構駐輪場整備工事	自 平成20年1月 至 平成20年2月	8
合計				16

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、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを行っています。

営業期間	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日	自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日
前期末積立金残高	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円
当期積立額	—	—	—	—	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円	100百万円

（４） 主要なテナントの概要

① 主要なテナント

平成 20 年 6 月 30 日現在において、全賃貸面積の 10%以上を占める大口テナントは以下のとおりです。

テナント名	イオン株式会社	
物件名	イオン品川シーサイドショッピングセンター	
業種	総合スーパー	■契約更改■ ・期間満了の 1 年前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、本契約は同一条件で更に 2 年間更新され、以降この例によります。 ■その他■ ・保証金は、平成 24 年 10 月 10 日まで無利息にて据置き、平成 24 年 10 月 11 日を第 1 回返還日として以降 10 か年にわたり毎年 10 月 11 日に年利 1%の利息を付して年賦均等返還します。
当期実績賃料 （消費税別）	759 百万円	
賃貸面積	77,547.22 m ²	
契約期間	20 年間（平成 34 年 10 月 10 日まで）	
敷金・保証金	2,150 百万円（敷金） 5,030 百万円（保証金）	

テナント名	イオン株式会社	
物件名	ジョイフルタウン秦野	
業種	総合スーパー	■契約更改■ ・期間満了の 6 か月前までに、賃貸人又は賃借人が、相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、本契約は原則として同一条件で更に 2 年間更新され、以降この例によります。 ■その他■ ・特記すべき事項はありません。
当期実績賃料 （消費税別）	389 百万円	
賃貸面積	79,504.88 m ²	
契約期間	20 年間（平成 27 年 11 月 15 日まで）	
敷金・保証金	656 百万円（敷金）	

テナント名	イオン株式会社	
物件名	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	
業種	総合スーパー	■契約更改■ ・定期賃貸借契約は、更新を行わないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人は、双方いずれかからの希望があり、かつ、双方の合意がある場合には、定期賃貸借契約の契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。 ■その他■ ・保証金は、平成 18 年 3 月を第 1 回返還月として以降 20 か年にわたり無利息で月賦均等返還します。
当期実績賃料 （消費税別）	773 百万円	
賃貸面積	154,766.57 m ²	
契約期間	20 年間（平成 38 年 3 月 23 日まで）	
敷金・保証金	1,922 百万円（敷金） 6,792 百万円（保証金）	

テナント名	株式会社マイカル	
物件名	マイカル茨木	
業種	総合スーパー	■契約更改■ ・賃貸人及び賃借人は、合意のうえ、本契約を同一条件で 20 年間を限度として更新することができます。ただし、本建物及び設備等の大規模修繕については、協議のうえ決定します。 ■その他■ ・特記すべき事項はありません。
当期実績賃料 （消費税別）	717 百万円	
賃貸面積	148,666.78 m ²	
契約期間	20 年間（平成 32 年 12 月 31 日まで）	
敷金・保証金	6,363 百万円（敷金）	

テナント名	大和リース株式会社	
物件名	ジョイフルタウン鳥栖（底地）	
業種	リース	■契約更改■ ・賃貸借期間満了により契約は終了し、更新はされません。ただし、賃貸人及び賃借人は協議のうえ賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな事業用借地権設定契約を締結することができます。 ■その他■ ・特記すべき事項はありません。
当期実績賃料 （消費税別）	118 百万円	
賃貸面積	79,447.76 m ²	
契約期間	20 年間（平成 39 年 11 月 7 日まで）	
敷金・保証金	512 百万円（敷金）	

テナント名	株式会社イズミ	
物件名	ゆめタウン広島	
業種	総合スーパー	■契約更改■ ・定期賃貸借契約は、更新を行わないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人は、双方いずれかからの希望があり、かつ、双方の合意がある場合には、定期賃貸借契約の契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。 ■その他■ ・保証金は、平成 30 年 2 月を第 1 回返還月として以降 10 かにわたり無利息で月賦均等返還します。
当期実績賃料 （消費税別）	537 百万円	
賃貸面積	122,107.16 m ²	
契約期間	20 年間（平成 40 年 2 月 19 日まで）	
敷金・保証金	3,072 百万円（敷金） 4,609 百万円（保証金）	

② テナント一覧

本投資法人が平成20年6月30日現在保有する不動産及び信託不動産におけるテナントに対する賃貸面積等は以下のとおりです。

テナントの名称	物件の名称	契約期間	賃貸面積 (㎡)	比率(%)
イオン株式会社	イオン品川シーサイド ショッピングセンター	20年 (平成34年10月10日迄)	77,547.22	10.0
	ジョイフルタウン秦野	20年 (平成27年11月15日迄)	79,504.88	10.3
	イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	20年 (平成38年3月23日迄)	154,766.57	20.0
株式会社マイカル	マイカル茨木	20年 (平成32年12月31日迄)	148,666.78	19.2
株式会社 イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山 (店舗)	20年 (平成30年11月5日迄)	48,375.54	6.2
	ジョイフルタウン岡山 (平面駐車場)	12年 (平成22年11月5日迄)	6,031.99	0.8
株式会社セガ	ジョイフルタウン岡山	10年 (平成20年7月17日迄)	12,167.14	1.6
大和情報サービス 株式会社	パピヨンプラザ	15年 (平成20年12月2日迄)	11,946.74 (注)	1.5
株式会社マツモト	ベルタウン丹波口駅前店	20年 (平成37年8月29日迄)	11,176.34	1.4
株式会社 東急ストア	上池台東急ストア	20年 (平成34年3月19日迄)	6,640.60	0.9
サミット株式会社	サミットストア滝野川紅葉橋店	20年 (平成38年9月29日迄)	6,455.43	0.8
ロイヤルホーム センター株式会社	パピヨンプラザ	4年8ヶ月 (平成20年12月2日迄)	5,201.52	0.7
株式会社ルネサンス	スポーツクラブルネサンス広島	10年 (平成28年7月31日迄)	4,678.10	0.6
大和リース株式会社	ジョイフルタウン鳥栖(底地)	20年 (平成39年11月7日迄)	79,447.76	10.3
株式会社イズミ	ゆめタウン広島	20年 (平成40年2月19日迄)	122,107.16	15.8
合 計			774,713.77	100.0

(注) 当該賃貸面積は、店舗及び管理棟の合計を記載しています。

(5) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成20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とおりです。

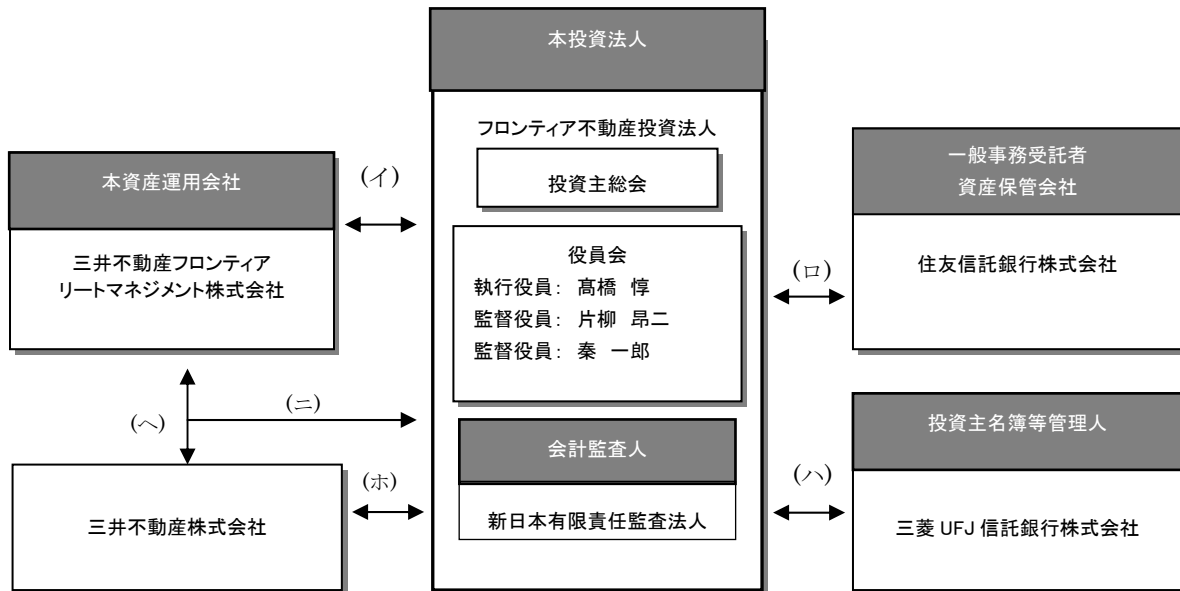
(単位:千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額 (注)	未収利息	前払経過 過利子	評価額 (注)	評価損益	備考
国債証券	10年利付国債 (259回)	10,000	9,988	41	—	10,138	150	営業保証金として供託しております。
合計		10,000	9,988	41	—	10,138	150	

(注) 帳簿価額欄には有価証券簿価を、評価額欄には貸借対照表計上金額を記載しています。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）

① 本投資法人の仕組図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- (ハ) 一般事務（投資口取扱事務）委託契約
- (ニ) 優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書
- (ホ) SC マネジメント基本契約書
- (へ) 不動産等の取得に関するアドバイザー契約書

(注) 優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書は、個々の物件毎に、本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産等の間で締結されています。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
投資法人	フロンティア不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	三井不動産フロンティアリート マネジメント株式会社	平成16年5月12日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 本資産運用会社は、同契約に基づき、本投資法人の規約及び同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者／ 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	平成16年5月12日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）等を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成16年5月12日付で本投資法人との間で一般事務（投資口取扱事務）委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき①投資主名簿の作成及び備置きその他投資主名簿に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受理に関する事務等を行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	役割及び業務内容
三井不動産株式会社	平成 20 年 2 月 18 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、「優先交渉権付与契約書」、「物件売却に関する基本合意書」を、本投資法人との間で「SC マネジメント基本契約書」を、資産運用会社との間で「不動産等の取得に関するアドバイザー契約書」を締結しました。