

平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）決算短信

平成21年8月13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 田邊 義幸
 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21年9月29日
 分配金支払開始予定日 平成21年9月14日

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 平成21年6月期の運用、資産の状況（平成21年1月1日～平成21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	%
21年 6月期	6,168	(9.0)	3,259	(3.3)	2,968	(0.6)	2,967	(0.6)
20年 12月期	5,658	(31.5)	3,154	(35.1)	2,951	(31.4)	2,950	(31.4)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21年 6月期	18,547	3.2	1.7	48.1
20年 12月期	18,959	3.6	2.0	52.2

(注1) 平成20年12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12月期155,625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21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	%	%
21年 6月期	18,548	2,967	0	0	100.0	3.2
20年 12月期	18,441	2,950	0	0	100.0	3.1

(注) 配当性向、純資産配当率については小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

(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
21年 6月期	177,317	92,347	52.1	577,172
20年 12月期	173,615	92,330	53.2	577,066

(参考) 自己資本 平成21年6月期92,347百万円 平成20年12月期92,330百万円

(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
21年 6月期	5,129	△15,636	263	7,760
20年 12月期	4,073	△36,711	46,499	18,003

2. 平成21年12月期の運用状況の予想(平成21年7月1日～平成21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
21年12月期	6,222(0.9)	3,322(2.0)	2,966(△0.1)	2,965(△0.1)	18,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 18,500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21年6月期 160,000口 平成20年12月期 160,000口
- ② 期末自己投資口数 平成21年6月期 0口 平成20年12月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、一口当たり分配金等の運用状況は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件については、7ページ記載の「平成21年12月期 運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

最近(平成20年12月期)の有価証券報告書(平成21年3月30日提出)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20年12月期)の有価証券報告書(平成21年3月30日提出)における記載から重要な変更がないため省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

フロンティア不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき、三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社(旧 フロンティア・リート・マネジメント株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成16年5月12日に設立され、同年8月9日にその発行する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)(注)が株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8964)しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等(信託財産としての不動産を含みます。以下本(2)において同じです。)を投資対象とする「商業施設特化型REIT」です。本投資法人は、平成21年6月期(以下「当期」といいます。)末日現在で設立から5年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計19物件の不動産等(取得価格総額174,308百万円)を運用しています。また、発行済投資口総数は160,000口となっています。

(注)本投資法人の投資口は、振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「新振替法」といいます。)第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(新振替法第226条及び第227条)。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資証券についての記載は本振替投資口を含むものとします。

B. 投資環境と運用実績

我が国の経済は、世界金融危機と世界同時不況の中で、欧米経済の失速と急激な円高による輸出市場の不振に加え、個人消費の低迷、企業の設備投資及び生産活動の大幅な落ち込みなどを背景として国内需要も停滞を続けています。一方、政府の大規模な経済危機対策の効果が一定程度出始めており、在庫調整の進捗を主因として輸出及び生産においても一部に持ち直しの動きが見られるなど、足元の景気判断としては底入れの期待が高まっています。また、金融環境は、なお厳しい状況が継続しているものの、一部の企業においては公募増資や社債の発行による資金調達も実施されており、一時に比べ改善の動きが見られます。

不動産市場においては、このような我が国の社会経済状況の悪化が、個人や企業による様々な局面における不動産投資を減退させることを通じて、土地取引の大幅な減少や全国的な地価の下落をもたらすなど大きな影響を及ぼしています。ただし、景気底入れへの期待を背景として、一部で下落幅の縮小が見られるなど、下落の拡大傾向が収まる兆しも見られます。

商業施設に関しては、消費者の節約志向が強まる中で、百貨店においては、衣料品や高額商品に加え、食料品も失速するなど厳しい状況が続いており、またスーパー各社はプライベート商品の拡充や低価格帯の商品を扱うディスカウント型店舗への業態転換を進めるなど、戦略の見直しが迫られています。一方で、このような消費者の志向の変化を的確にとらえ順調に業績を伸ばしている企業もあり、またアウトレットモールは不況下においてその存在感を強めるなど、業態や施設タイプによる優勝劣敗がより鮮明になって

います。

上記のような本投資法人を取り巻く外部環境のもと、本投資法人は、運用方針に基づき、安定的かつ強固な収益基盤を構築すべく、ポートフォリオの質と収益性、安定性の維持向上に努めました。

当期においては、資産規模の拡大及び安定的な分配金の確保を目的として、本資産運用会社の利害関係人等以外の第三者から平成 21 年 1 月にイトーヨーカドー東大和店を、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）から平成 21 年 2 月にマックスバリュ田無芝久保店を取得しました。これらにより、本投資法人が所有する不動産等は前期末対比で 2 物件増加、取得価格の合計は 14,700 百万円増加し、当期末日現在で 19 物件、取得価格の合計は 174,308 百万円となっています。

当期末日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸状況については、イオンリテール株式会社等の大手小売業者と中長期的な契約（賃料ベースで全体の 7 割超が残存契約年数 10 年超）を締結しており、稼働率も 100.0%となっています。

C. 資金調達概要

当期においては、既存の短期借入の借換えに加え、2 物件の新規取得に際し新たに借入（前期に 121 億円の借入金を先行調達し、当期においては 32 億円を新規借入）を行いました。

これに加えて、前期までは全て短期借入金で借入を行ってききましたが、その一部について長期借入金への借換えを実施し、借入期間の長期化及び金利の固定化を図り、財務基盤の安定化を進めることができました。この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金 293 億円、長期借入金 144 億円の合計 437 億円となっています。

また、本投資法人は、資金調達の多様性・機動性を保持するため、平成 18 年 12 月 26 日付でスタンダード&プアーズ (S&P) 及びムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's) から、平成 21 年 6 月 30 日付で格付投資情報センター (R&I) から発行体格付けを取得しています。

当期末日現在の格付けの概要は下記の通りです。

格付け機関	格付け対象	格付け	見通し
スタンダード&プアーズ (S&P)	長期会社格付け	A+	安定的
	短期会社格付け	A-1	安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	発行体格付け	A2 (注)	ネガティブ (注)
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け	AA-	安定的

(注) 平成 21 年 4 月 21 日付で発行体格付け及び格付けの見通しに変更されました。

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 6,168 百万円、営業利益は 3,259 百万円となり、経常利益は 2,968 百万円、当期純利益は 2,967 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（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）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 18,548 円となりました。

② 次期の見通し

政府経済見通しの暫定試算によれば、平成 21 年度の我が国の経済の実質 GDP 成長率は直近の試算としてはマイナス 3.3%と、年初に発表された 0.0%程度とする見通しを下方修正したものの、政府による大規模な経済政策による景気浮揚効果などもあり、景気の底割れリスクは回避され、他の主要先進国並みの GDP 成長率に落ち着くものと見込まれており、その後は緩やかな回復基調に向かっていくことが期待されます。ただし、世界金融システム安定化の帰趨や世界経済の動向は未だに不透明感が強く、予見しがたい動きも考えられるため、我が国の経済に下押し圧力となる可能性も払拭できず、慎重に情勢を見守る必要

があります。

不動産市場においては、政府与党の経済危機対策に盛り込まれた官民合同で組成・運営予定の「不動産市場安定化ファンド」の設立が待たれています。また、Jリートの合併における制度が整備されたことにより、M&Aによる活性化も期待されています。このような、Jリートのファイナンスの安定化及び自立的な成長を促す政策によって、Jリート市場における価格形成機能を回復させることができ、ひいては不動産市場の安定化と資産デフレーションの防止につながるものと見込まれています。ただし、オフィスの空室率の上昇基調が継続するなど、実態経済の悪化が不動産賃貸マーケットにも波及しており、商業施設についても、施設ごとの優勝劣敗がさらに拡大していくことも想定されます。このような状況下においては、不動産に対する高度な見識眼及び専門的なノウハウ、マネジメントの能力が、不動産の選別及び資産価値向上を図る上で益々欠かせない能力になってくると思われます。

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実現に注力します。

(イ) 今後の投資方針と成長戦略

商業施設の評価は、商業施設の商圏人口、交通状況といった地理的条件、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の信用力などのソフト面といった物件固有の要素に加え、商圏内における競合関係や優位性、商圏特性や消費者選好とのマッチング、今後の消費動向といった多岐にわたる要素に影響されます。本投資法人の物件の取得にあたっては、各要素について総合的な優位性をもついわゆる地域一番店又は特筆すべき性格を有する物件と、今後地域一番店等になりうる可能性のある物件を主として取得していきます。本投資法人は、商業施設に関する多くの要素を適切に見極めた物件取得を行うことにより、ポートフォリオの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。また、物件の取得に際しては、物件固有の競争優位性、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、多様化・分散化を図っていきます。

物件を取り巻く環境、各要素は時間とともに変化しますが、三井不動産が有する商業施設運営力を生かし、変化を適切に把握し対処することで内部成長を実現し、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ます。

(i) 選別投資による外部成長

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都市近郊立地型ショッピングセンターに加え、都心立地・都市近郊立地・郊外立地、また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圏特性・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。

本投資法人は平成21年1月にイトーヨーカドー東大和店を三井不動産の仲介により、平成21年2月にはマックスバリュ田無芝久保店を三井不動産からの物件供給により取得しています。今後も上記物件と同様に三井不動産の有する幅広いネットワークと高い物件供給能力を活用し、物件取得に役立てていく考えです。

また、当期末日現在において、本投資法人は三井不動産との間で、下記の物件について優先交渉権を付与されています。

＜三井不動産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	取得予定日	取得価格 (百万円)	締結先	優先交渉 期間
ララガーデン春日部	埼玉県 春日部市	未定	未定	三井不動産	平成21年 12月31日まで

(注) 日本たばこ産業株式会社から付与されていた旧上田工場物件の取得に関する優先交渉権については、平成21年5月11日にその撤回を受けたことによりその効力は消滅しています。

上記の物件以外にも、三井不動産との連携を積極的に活用することにより、投資基準に合致する優良物件の選別及び取得に努めます。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するとともに、適切な適時情報開示を行います。

(ii) 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SCマネジメント契約を締結することにより、底地を除く全物件においてSCマネジメントを導入し、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、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。

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。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、三井不動産のノウハウを最大限に活用した運営を実施していきます。

(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目指します。借入期間が長期かつ固定金利である長期借入とテナントから預託された敷金保証金の有効利用によって、より安定的な財務基盤の構築を図ります。また、今後は資金需要、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を検討していきます。

B. 運用状況の見通し

第11期（平成21年7月1日～平成21年12月31日）の運用状況については、営業収益6,222百万円、営業利益3,322百万円、経常利益2,966百万円、当期純利益2,965百万円、1口当たり分配金18,500円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、7ページ記載の「平成21年12月期 運用状況の予想の前提条件」に記載しています。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、1口当たり分配金等の運用状況は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成 21 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（19 物件）について、第 11 期末（平成 21 年 12 月 31 日）まで運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 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"> 本書の日付現在の発行済投資口数である 160,000 口を前提としています。
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の借入金残高である 43,700 百万円について、第 11 期末（平成 21 年 12 月 31 日）まで残高に変動がないことを前提としています。 第 11 期末（平成 21 年 12 月 31 日）時点の負債比率（※）は約 45%となる見込みです。 （※）負債比率＝（借入金＋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）
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現在保有している運用資産計 19 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、本書の日付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。 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 11 期：712 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 11 期：1,432 百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（借入金支払利息、保証金支払利息）については、365 百万円を見込んでいます。
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います。 一口当たり分配金は、運用資産の変動、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"> 利益を超えた金銭の分配（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います。
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) 投資リスク

最近（平成 20 年 12 月期）の有価証券報告書（平成 21 年 3 月 30 日提出）における記載から重要な変更がないため省略します。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

① 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成20年12月31日)	当期 (平成21年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,279,866	5,513,114
信託現金及び信託預金	※1 2,620,835	3,688,768
営業未収入金	42,277	11,966
前払費用	31,086	31,892
繰延税金資産	186	10
その他	409,031	33,534
流動資産合計	19,383,283	9,279,287
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,824,832	30,889,010
減価償却累計額	△ 1,715,373	△ 2,304,218
建物（純額）	※1 29,109,458	28,584,791
構築物	876,433	876,433
減価償却累計額	△ 105,044	△ 138,848
構築物（純額）	※1 771,388	737,585
工具、器具及び備品	21,624	21,624
減価償却累計額	△ 4,844	△ 5,925
工具、器具及び備品（純額）	※1 16,780	15,698
土地	※1 50,071,182	50,091,613
信託建物	34,282,125	39,957,033
減価償却累計額	△ 5,300,454	△ 6,069,714
信託建物（純額）	※1 28,981,671	33,887,318
信託構築物	862,440	943,115
減価償却累計額	△ 193,610	△ 219,839
信託構築物（純額）	※1 668,829	723,276
信託機械及び装置	253,773	253,773
減価償却累計額	△ 57,287	△ 67,612
信託機械及び装置（純額）	※1 196,486	186,160
信託工具、器具及び備品	13,706	15,211
減価償却累計額	△ 456	△ 1,306
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 13,249	13,904
信託土地	※1 44,376,225	53,784,705
信託建設仮勘定	4,174	-
有形固定資産合計	154,209,447	168,025,053
無形固定資産		
その他	367	347
無形固定資産合計	367	347
投資その他の資産		
差入保証有価証券	10,401	10,376
長期前払費用	11,901	2,334
投資その他の資産合計	22,302	12,711
固定資産合計	154,232,117	168,038,112
資産合計	173,615,401	177,317,400

（単位：千円）

	前期 (平成20年12月31日)	当期 (平成21年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	290,044	631,000
短期借入金	40,500,000	29,300,000
1年内返済予定の長期借入金	-	80,000
未払金	10,658	38,960
未払費用	136,896	165,938
未払法人税等	666	630
前受金	725,286	835,074
預り金	7,123	2,627
流動負債合計	41,670,675	31,054,232
固定負債		
長期借入金	-	14,320,000
繰延税金負債	-	152
預り敷金及び保証金	※1 18,654,949	18,439,079
信託預り敷金及び保証金	※1 20,891,434	21,091,745
その他	67,720	64,635
固定負債合計	39,614,105	53,915,613
負債合計	81,284,781	84,969,846
純資産の部	※2	
投資主資本		
出資総額	89,379,610	89,379,610
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,950,598	2,967,709
剰余金合計	2,950,598	2,967,709
投資主資本合計	92,330,208	92,347,319
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	411	234
評価・換算差額等合計	411	234
純資産合計	92,330,620	92,347,554
負債純資産合計	173,615,401	177,317,400

② 損益計算書

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日		自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1※2	5,636,670		6,139,290
その他賃貸事業収入	※1	21,539		29,641
営業収益合計		5,658,210		6,168,932
営業費用				
賃貸事業費用	※1※2	2,189,705		2,528,282
資産運用報酬		218,008		271,406
資産保管手数料		7,906		8,680
一般事務委託手数料		35,229		18,952
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		46,713		75,920
営業費用合計		2,504,163		2,909,842
営業利益		3,154,047		3,259,089
営業外収益				
受取利息		6,777		5,486
有価証券利息		375		1,521
未払分配金戻入		708		1,531
固定資産受贈益		3,712		-
還付加算金		3,664		1,961
その他		863		92
営業外収益合計		16,101		10,593
営業外費用				
支払利息		162,521		301,020
投資口交付費		55,832		-
その他		285		-
営業外費用合計		218,639		301,020
経常利益		2,951,509		2,968,662
税引前当期純利益		2,951,509		2,968,662
法人税、住民税及び事業税		1,087		814
法人税等調整額		△ 108		175
法人税等合計		978		990
当期純利益		2,950,530		2,967,671
前期繰越利益		67		38
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,950,598		2,967,709

③ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成20年7月1日	至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日	至 平成21年6月30日
投資主資本				
出資総額	※1			
前期末残高		68,233,100		89,379,610
当期変動額				
新投資口の発行		21,146,510		-
当期変動額合計		21,146,510		-
当期末残高		89,379,610		89,379,610
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）				
前期末残高		2,245,067		2,950,598
当期変動額				
剰余金の配当		△ 2,245,000		△ 2,950,560
当期純利益		2,950,530		2,967,671
当期変動額合計		705,530		17,111
当期末残高		2,950,598		2,967,709
剰余金合計				
前期末残高		2,245,067		2,950,598
当期変動額				
剰余金の配当		△ 2,245,000		△ 2,950,560
当期純利益		2,950,530		2,967,671
当期変動額合計		705,530		17,111
当期末残高		2,950,598		2,967,709
投資主資本合計				
前期末残高		70,478,167		92,330,208
当期変動額				
新投資口の発行		21,146,510		-
剰余金の配当		△ 2,245,000		△ 2,950,560
当期純利益		2,950,530		2,967,671
当期変動額合計		21,852,040		17,111
当期末残高		92,330,208		92,347,319
評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金				
前期末残高		150		411
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		261		△ 177
当期変動額合計		261		△ 177
当期末残高		411		234
評価・換算差額等合計				
前期末残高		150		411
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		261		△ 177
当期変動額合計		261		△ 177
当期末残高		411		234
純資産合計				
前期末残高		70,478,318		92,330,620
当期変動額				
新投資口の発行		21,146,510		-
剰余金の配当		△ 2,245,000		△ 2,950,560
当期純利益		2,950,530		2,967,671
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		261		△ 177
当期変動額合計		21,852,301		16,933
当期末残高		92,330,620		92,347,554

④ 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	〔自 平成20年 7月 1日〕 〔至 平成20年12月 31日〕	〔自 平成21年 1月 1日〕 〔至 平成21年 6月 30日〕
I 当期末処分利益	円 2,950,598,131	円 2,967,709,544
II 分配金の額	2,950,560,000	2,967,680,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(18,441)	(18,548)
III 次期繰越利益	38,131	29,544

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160,000口の整数倍の最大値となる2,950,560,000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金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしてしています。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160,000口の整数倍の最大値となる2,967,680,000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20年7月1日	自	平成21年1月1日
	至	平成20年12月31日	至	平成21年6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,951,509		2,968,662
減価償却費		1,297,295		1,430,414
受取利息		△ 7,153		△ 7,008
支払利息		162,521		301,020
固定資産受贈益		△ 3,712		—
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 42,277		30,311
前払費用の増減額 (△は増加)		△ 6,467		8,760
営業未払金の増減額 (△は減少)		△ 106,663		171,723
未払費用の増減額 (△は減少)		7,614		12,035
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△ 24,309		—
前受金の増減額 (△は減少)		9,314		106,703
その他		△ 25,566		385,286
小計		4,212,104		5,407,909
利息の受取額		7,173		7,167
利息の支払額		△ 144,581		△ 284,013
法人税等の支払額		△ 1,363		△ 1,098
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,073,334		5,129,964
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		△ 22,771,800		△ 84,608
信託有形固定資産の取得による支出		△ 14,174,840		△ 14,992,160
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 215,870		△ 215,870
預り敷金及び保証金の受入による収入		799,090		—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 1,254,496		△ 344,213
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,341,306		544,524
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出		△ 897,116		△ 544,524
使途制限付信託預金の払戻による収入		462,500		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 36,711,228		△ 15,636,851
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		118,300,000		22,500,000
短期借入金の返済による支出		△ 90,700,000		△ 33,700,000
長期借入れによる収入		—		14,400,000
投資口の発行による収入		21,146,510		—
分配金の支払額		△ 2,246,594		△ 2,936,455
財務活動によるキャッシュ・フロー		46,499,915		263,544
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		13,862,021		△ 10,243,342
現金及び現金同等物の期首残高		4,141,563		18,003,585
現金及び現金同等物の期末残高	※1	18,003,585		7,760,242

⑥ 継続企業の前提に関する注記

前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕	当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21年6月30日〕
該当事項はありません。	同左

⑦ 重要な会計方針

区分	前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕	当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21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）</p> <p>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 style="margin-left: 20px;"> <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>6～15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用</p> <p>定額法を採用しております。</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	6～15年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）</p> <p>同左</p> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>同左</p> <p>(3) 長期前払費用</p> <p>同左</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	6～15年									
3.繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費</p> <p>支出時に全額費用計上しております。</p> <p>なお、平成20年7月24日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。</p> <p>平成20年7月24日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は736,890千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は736,890千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>	—								

<p>4.収益及び費用の計上基準</p>	<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不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p>	<p>同左</p>
<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>	<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>
<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>	<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おります。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</p>	<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おります。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

⑧ 会計方針の変更に関する注記

<p>前期 （自平成20年7月1日） （至平成20年12月31日）</p>	<p>当期 （自平成21年1月1日） （至平成21年6月30日）</p>
<p>当会計期間より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>—</p>

⑨ 注記事項
(貸借対照表関係)

前期 (平成20年12月31日現在)	当期 (平成21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;">9,685,221 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">224,444 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">11,508 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">16,146,401 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">25,925,269 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">513,464 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">132,076 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">949 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 style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">85,235,270 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>預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">9,065,270 千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">19,794,318 千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,859,589 千円</td></tr> </table>	建物	9,685,221 千円	構築物	224,444 千円	工具、器具及び備品	11,508 千円	土地	16,146,401 千円	信託建物	25,925,269 千円	信託構築物	513,464 千円	信託機械及び装置	132,076 千円	信託工具、器具及び備品	949 千円	信託土地	32,595,934 千円	合計	85,235,270 千円	預り敷金及び保証金	9,065,270 千円	信託預り敷金及び保証金	19,794,318 千円	合計	28,859,589 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>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">380,427 千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,489,907 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">214,476 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">10,762 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">16,146,401 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">24,943,326 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">466,387 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">126,081 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">901 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">28,549,272 千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">80,327,944 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>預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">8,859,682 千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">19,690,343 千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,550,026 千円</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	380,427 千円	建物	9,489,907 千円	構築物	214,476 千円	工具、器具及び備品	10,762 千円	土地	16,146,401 千円	信託建物	24,943,326 千円	信託構築物	466,387 千円	信託機械及び装置	126,081 千円	信託工具、器具及び備品	901 千円	信託土地	28,549,272 千円	合計	80,327,944 千円	預り敷金及び保証金	8,859,682 千円	信託預り敷金及び保証金	19,690,343 千円	合計	28,550,026 千円
建物	9,685,221 千円																																																						
構築物	224,444 千円																																																						
工具、器具及び備品	11,508 千円																																																						
土地	16,146,401 千円																																																						
信託建物	25,925,269 千円																																																						
信託構築物	513,464 千円																																																						
信託機械及び装置	132,076 千円																																																						
信託工具、器具及び備品	949 千円																																																						
信託土地	32,595,934 千円																																																						
合計	85,235,270 千円																																																						
預り敷金及び保証金	9,065,270 千円																																																						
信託預り敷金及び保証金	19,794,318 千円																																																						
合計	28,859,589 千円																																																						
信託現金及び信託預金	380,427 千円																																																						
建物	9,489,907 千円																																																						
構築物	214,476 千円																																																						
工具、器具及び備品	10,762 千円																																																						
土地	16,146,401 千円																																																						
信託建物	24,943,326 千円																																																						
信託構築物	466,387 千円																																																						
信託機械及び装置	126,081 千円																																																						
信託工具、器具及び備品	901 千円																																																						
信託土地	28,549,272 千円																																																						
合計	80,327,944 千円																																																						
預り敷金及び保証金	8,859,682 千円																																																						
信託預り敷金及び保証金	19,690,343 千円																																																						
合計	28,550,026 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>																																																						

(損益計算書関係)

前期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)	当期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)																																																
<p>※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場等使用料収入</td><td style="text-align: right;">5,636,670</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">21,539</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,658,210</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">163,785</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">520,352</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">13,106</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">153,223</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,297,295</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">41,941</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,189,705</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,468,505</p>	賃貸事業収益		賃料及び駐車場等使用料収入	5,636,670	その他賃貸事業収入	21,539	不動産賃貸事業収益合計	5,658,210	賃貸事業費用		外注委託費	163,785	公租公課	520,352	損害保険料	13,106	修繕費	153,223	減価償却費	1,297,295	その他賃貸事業費用	41,941	不動産賃貸事業費用合計	2,189,705	<p>※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場等使用料収入</td><td style="text-align: right;">6,139,290</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">29,641</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,168,932</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">197,341</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">712,934</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">14,028</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">119,347</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,430,414</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">54,215</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,528,282</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,640,649</p>	賃貸事業収益		賃料及び駐車場等使用料収入	6,139,290	その他賃貸事業収入	29,641	不動産賃貸事業収益合計	6,168,932	賃貸事業費用		外注委託費	197,341	公租公課	712,934	損害保険料	14,028	修繕費	119,347	減価償却費	1,430,414	その他賃貸事業費用	54,215	不動産賃貸事業費用合計	2,528,282
賃貸事業収益																																																	
賃料及び駐車場等使用料収入	5,636,670																																																
その他賃貸事業収入	21,539																																																
不動産賃貸事業収益合計	5,658,210																																																
賃貸事業費用																																																	
外注委託費	163,785																																																
公租公課	520,352																																																
損害保険料	13,106																																																
修繕費	153,223																																																
減価償却費	1,297,295																																																
その他賃貸事業費用	41,941																																																
不動産賃貸事業費用合計	2,189,705																																																
賃貸事業収益																																																	
賃料及び駐車場等使用料収入	6,139,290																																																
その他賃貸事業収入	29,641																																																
不動産賃貸事業収益合計	6,168,932																																																
賃貸事業費用																																																	
外注委託費	197,341																																																
公租公課	712,934																																																
損害保険料	14,028																																																
修繕費	119,347																																																
減価償却費	1,430,414																																																
その他賃貸事業費用	54,215																																																
不動産賃貸事業費用合計	2,528,282																																																

<p>※2.主要投資主との取引 (単位:千円)</p> <p>三井不動産株式会社が主要投資主に該当する期間（期首から一般募集による新投資口発行に係る払込期日である平成20年7月24日）における取引金額を記載しています。</p> <p>営業取引による取引高</p> <table> <tr> <td>貸貸事業収入</td> <td>51,774</td> </tr> <tr> <td>貸貸事業費用</td> <td>2,795</td> </tr> </table>	貸貸事業収入	51,774	貸貸事業費用	2,795	—
貸貸事業収入	51,774				
貸貸事業費用	2,795				

(投資主資本等変動計算書関係)

前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕	当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21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	※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 同左
発行可能投資口総口数 2,000,000 口	
発行済投資口数 160,000 口	

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕	当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21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20年12月31日現在)	※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21年6月30日現在)
現金及び預金 16,279,866 千円	現金及び預金 5,513,114 千円
信託現金及び信託預金 2,620,835 千円	信託現金及び信託預金 3,688,768 千円
使途制限付信託預金(注) <u>△897,116 千円</u>	使途制限付信託預金(注) <u>△1,441,640 千円</u>
現金及び現金同等物 18,003,585 千円	現金及び現金同等物 7,760,242 千円
(注) テナントから預っている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金	(注) テナントから預っている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金

(リース取引関係)

前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕	当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21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 10,851,660 千円	1年内 11,949,736 千円
1年超 86,938,253 千円	1年超 89,895,782 千円
合計 <u>97,789,913 千円</u>	合計 <u>101,845,519 千円</u>

（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20年12月31日現在)			当期 (平成21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	9,989	10,401	411	9,990	10,376	386
	小計	9,989	10,401	411	9,990	10,376	386
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		9,989	10,401	411	9,990	10,376	386

2. その他有価証券のうち満期のあるもの

区分		前期 (平成20年12月31日現在)		当期 (平成21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	1年超5年以下	—	1年超5年以下	10,000
		5年超10年以下	10,000	5年超10年以下	—

（デリバティブ取引関係）

前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕		当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21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20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕	当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21年6月30日〕
親会社及び法人主要投資主等 (1)種類 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 なお、三井不動産株式会社が本投資法人の主要投資主に 該当する期間は、期首から一般募集による新投資口発行に 係る払込期日である平成20年7月24日までとなります。 (3)所在地 東京都中央区日本橋室町2丁目1番1号 (4)資本金 174,296百万円 (5)事業の内容	親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。

<p>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 (6)議決権等の被所有割合 9.13%（期末時点） (7)関連当事者との関係 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 (8)取引の内容 クイーンズ伊勢丹杉並桃井店の購入 (注) 資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含む)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得しません。 (9)取引金額 3,560 百万円 (10)科目 該当事項はありません。 (11)期末残高 該当事項はありません。</p> <p>関連会社等 該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>(追加情報) 当会計期間より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)および「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を適用しています。これによる開示対象範囲の変更はありません。</p>	<p>関連会社等 該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。</p>
--	--

(税効果会計関係)

前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕	当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21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="padding-left: 20px;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">24千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">162千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">186千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black; padding-left: 20px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">186千円</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	24千円	その他有価証券評価差額	162千円	繰延税金資産計	186千円	繰延税金資産の純額	186千円	<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="padding-left: 20px;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">10千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black; padding-left: 20px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">10千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">152千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">152千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black; padding-left: 20px;">繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">152千円</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	10千円	繰延税金資産計	10千円	繰延税金資産の純額	10千円	その他有価証券評価差額	152千円	繰延税金負債計	152千円	繰延税金負債の純額	152千円
法人事業税損金不算入額	24千円																				
その他有価証券評価差額	162千円																				
繰延税金資産計	186千円																				
繰延税金資産の純額	186千円																				
法人事業税損金不算入額	10千円																				
繰延税金資産計	10千円																				
繰延税金資産の純額	10千円																				
その他有価証券評価差額	152千円																				
繰延税金負債計	152千円																				
繰延税金負債の純額	152千円																				
<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="padding-left: 20px;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.38%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0.02%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.03%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.38%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	<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="padding-left: 20px;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.32%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0.02%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.03%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33%	支払分配金の損金算入額	△39.32%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%				
法定実効税率 (調整)	39.39%																				
支払分配金の損金算入額	△39.38%																				
その他	0.02%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																				
法定実効税率 (調整)	39.33%																				
支払分配金の損金算入額	△39.32%																				
その他	0.02%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																				
<p>3.法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>																					

(退職給付関係)

前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕	当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21年6月30日〕
該当事項はありません。	同左

(持分法損益等)

前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕	当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21年6月30日〕
該当事項はありません。	同左

(投資口1口当たり情報)

前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕		当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21年6月30日〕	
1口当たり純資産額	577,066円	1口当たり純資産額	577,172円
1口当たり当期純利益	18,959円	1口当たり当期純利益	18,547円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕	当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21年6月30日〕
当期純利益 (千円)	2,950,530	2,967,671
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)	2,950,530	2,967,671
期中平均投資口数 (口)	155,625	160,000

(重要な後発事象)

前期 〔自平成20年7月1日〕 〔至平成20年12月31日〕	当期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21年6月30日〕
該当事項はありません。	同左

(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通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円) (注1)		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
平成16年5月12日	私募設立	400	400	200	200	(注2)
平成16年8月7日	公募増資	102,000	102,400	54,136	54,336	(注3)
平成16年9月8日	第三者割当増資	8,000	110,400	4,246	58,582	(注4)
平成20年3月24日	第三者割当増資	14,600	125,000	9,650	68,233	(注5)
平成20年7月24日	公募増資	35,000	160,000	21,146	89,379	(注6)

(注1) 「出資総額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

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

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

(注5) 1口当たり発行価格661,000円にて、新規物件の取得に伴う借入金の一部返済に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

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

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9期 (平成20年12月31日現在)		第10期 (平成21年6月30日現在)	
			保有総額 (注2)(百万円)	対総資産比率 (注3)(%)	保有総額 (注2)(百万円)	対総資産比率 (注3)(%)
不動産	商業施設	首都圏(注1)	25,522	14.7	25,384	14.3
		その他地方都市	54,446	31.4	54,045	30.5
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	35,114	20.2	49,659	28.0
		その他地方都市	39,122	22.5	38,936	22.0
預金その他の資産			19,410	11.2	9,292	5.2
資産合計			173,615	100.0	177,317	100.0

	第9期 (平成20年12月31日現在)		第10期 (平成21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	81,284	46.8	84,969	47.9
純資産総額	92,330	53.2	92,347	52.1
資産総額	173,615	100.0	177,317	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（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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注4) 「金額」は期末時点における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 不動産及び信託不動産の概要

① 不動産及び信託不動産の概要

本投資法人は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、「不動産」及び「信託不動産」を総称して「不動産等」といいます。）の概要は以下の通りです。

(不動産及び信託不動産の概要1)

不動産等の名称	資産の種類	帳簿価額 (注1) (百万円)	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	主たる用途
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	信託受益権	18,328	77,547.22	77,547.22	100.0	12.4	商業施設
マイカル茨木	信託受益権	16,526	148,666.78	148,666.78	100.0	11.6	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	10,317	(63,036.30)	(63,036.30)	100.0 (100.0)	7.7	商業施設
ジョイフルタウン秦野	信託受益権	8,267	79,504.88	79,504.88	100.0	6.3	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,824	(17,095.47)	(17,095.47)	100.0 (100.0)	3.7	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	1,407	6,640.60	6,640.60	100.0	0.9	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	不動産	2,066	11,176.34	11,176.34	100.0	1.4	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	23,794	154,766.57	154,766.57	100.0	12.5	商業施設
サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	3,057	6,455.43	6,455.43	100.0	1.6	商業施設
スポーツクラブ ルネサンス広島	不動産	1,939	4,678.10	4,678.10	100.0	1.2	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	1.9	底地
ゆめタウン広島	不動産	22,987	122,107.16	122,107.16	100.0	12.1	商業施設
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	信託受益権	7,267	4,605.88	4,518.29	98.1	3.8	商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	3,562	5,212.70	5,212.70	100.0	1.8	商業施設
三井アウトレットパーク 入間	不動産	19,700	98,714.90	98,714.90	100.0	11.4	商業施設
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	不動産	2,626	24,019.93	24,019.93	100.0	1.3	底地
UT STORE HARA JUKU	信託受益権	3,212	1,199.23	1,199.23	100.0	1.2	商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	11,758	53,374.72	53,374.72	100.0	5.8	商業施設
マックスバリュ 田無芝久保店	信託受益権	3,120	8,785.30	8,785.30	100.0	1.4	商業施設
合 計		168,025	(967,035.27)	(966,947.68)	100.0 (100.0)	100.0	

(注1) 「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」はテナントに対して賃貸可能な面積を記載しており、「賃貸面積」は原則としてテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として括弧書きにて記載し、同賃貸可能面積及び賃貸面積を以て集計した数値を合計欄に括弧書きにて記載しています。

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

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（不動産及び信託不動産の概要2）

不動産等の名称	所在地（注1）	資産の種類	帳簿価額 （注2） （百万円）	期末算定 価額（注3） （百万円）
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目12番5号	信託受益権	18,328	19,700
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	16,526	24,200
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 (アネックス棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	信託受益権	10,317	9,570
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	8,267	10,500
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	4,824	4,910
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目23番5号	信託受益権	1,407	1,630
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地 他（注1）	不動産	2,066	2,500
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	23,794	25,500
サミットストア滝野川 紅葉橋店	東京都北区滝野川四丁目1番18号	不動産	3,057	3,150
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	1,939	1,850
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1）	不動産	3,256	3,040
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	22,987	21,800
WV SAKAE （ウーブ サカエ）	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号	信託受益権	7,267	6,090
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	3,562	3,420
三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市宮寺3169番1号	不動産	19,700	21,700
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	2,600
UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	信託受益権	3,212	3,280
イトーヨーカドー 東大和店	東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号	信託受益権	11,758	11,600
マックスバリュ 田無芝久保店	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	信託受益権	3,120	3,060
合 計			168,025	180,100

（注1）「所在地」は住居表示を記載しています。ただし、ベルタウン丹波口駅前店、ジョイフルタウン鳥栖（底地）及びコストコホールセール入間倉庫店（底地）については登記簿上に記載された所在地を記載しています。

（注2）「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

（不動産及び信託不動産の概要3）

不動産等の名称	地域	第10期（自平成21年1月1日至平成21年6月30日）				
		テナント総数 （注2） 期末時点（件）	主要テナント	稼働率 （注3） 期末時点（%）	賃貸事業収入 （注4）期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （注5）（%）
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	首都圏（注1）	1	イオンリテール株式会社	100.0	766	12.4
ジョイフルタウン秦野		1	イオンリテール株式会社	100.0	389	6.3
上池台東急ストア		1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.9
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	1.6
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店		1	株式会社クイーンズ伊勢丹	100.0	112	1.8
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	703	11.4
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）		1	コストコホールセール ジャパン株式会社	100.0	78	1.3
UT STORE HARAJUKU		1	株式会社ユニクロ	100.0	76	1.2
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	355	5.8
マックスバリュ田無芝久保店		1	イオンリテール株式会社	100.0	84	1.4
マイカル茨木		1	株式会社マイカル	100.0	717	11.6
ジョイフルタウン岡山	その他地方都市	1(10)	株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	474	7.7
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)	228	3.7
ベルタウン丹波口駅前店		1	株式会社マツモト	100.0	84	1.4
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター		1	イオンリテール株式会社	100.0	773	12.5
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	1.2
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	1.9
ゆめタウン広島		1	株式会社イズミ	100.0	744	12.1
WV SAKAE（ウーブ サカエ）		4	株式会社丸井	98.1	235	3.8
合計		23(46)		100.0(100.0)	6,168	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）「テナント総数」は賃貸借契約に基づくテナント数を記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数を以て集計したテナント数を括弧書きにて付記しています。

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

（注4）「賃貸事業収入」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注5）「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

② 不動産及び信託不動産の損益状況

本投資法人が平成21年6月30日現在保有する不動産等の当期の損益状況は、以下の通りです。
 なお、記載している数値はいずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。

不動産等の名称	第10期（自平成21年1月1日至平成21年6月30日）											
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事業利益	NOI (注)
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他賃貸事業費用			
イオン品川シーサイドショッピングセンター	766	759	7	325	89	29	2	1	202	0	440	643
マイカル茨木	717	714	2	294	100	4	1	7	180	0	422	603
ジョイフルタウン岡山	474	474	—	293	88	48	0	31	92	33	180	273
ジョイフルタウン秦野	389	389	0	177	45	2	2	5	120	0	211	332
パピヨンプラザ	228	208	19	169	37	42	0	64	22	2	59	81
上池台東急ストア	53	53	—	16	5	0	0	—	10	0	36	46
ベルタウン丹波口駅前店	84	84	—	21	9	0	0	—	11	—	63	75
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	773	773	—	304	104	4	1	0	194	—	468	663
サミットストア滝野川紅葉橋店	99	99	—	20	7	0	0	—	12	—	79	91
スポーツクラブルネサンス広島	71	71	—	24	8	0	0	7	8	—	46	55
ジョイフルタウン鳥栖（底地）	118	118	0	23	23	—	—	—	—	0	94	94
ゆめタウン広島	744	744	0	290	97	3	1	0	187	—	454	641
WV SAKAE （ウーブ サカエ）	235	235	0	96	13	31	0	0	33	17	139	173
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	112	112	—	23	9	2	0	—	11	0	88	99
三井アウトレットパーク入間	703	703	0	288	62	14	1	—	210	0	415	625
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	78	78	0	5	5	—	—	—	—	—	72	72
UT STORE HARAJUKU	76	76	—	11	4	2	0	0	4	0	64	69
イトーヨーカドー東大和店	355	355	—	123	—	7	0	0	114	0	231	346
マックスバリュ田無芝久保店	84	84	—	16	—	2	0	0	14	0	68	82
合計	6,168	6,139	29	2,528	712	197	14	119	1,430	54	3,640	5,071

(注) NOI=賃貸事業利益+減価償却費

③ 個別不動産及び信託不動産の概要(新規取得物件)

本投資法人が当期において新たに取得した不動産等の概要は以下の通りです。

イトーヨーカドー東大和店

資産の種類	不動産信託受益権		取得価格(注1)	11,600百万円	
取得日	平成21年1月13日		期末算定価額(注2)	11,600百万円	
所在地(住居表示) 東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号					
建物	構造/階数(注3)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地上5階建	土地	面積(注3)	28,829.71㎡
	建築時期(注3)	平成15年11月13日		用途地域(注4)	工業地域
	延床面積(注3)	53,374.72㎡		容積率(注5)	200%
	用途(注3)	店舗・駐車場		建ぺい率(注6)	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"> ・本土地の一部に、市道983号線に接して歩道状空地(幅員:約2.5m、区間約233.5m)が整備されており、本物件の信託受託者が維持管理義務を負っています。また、当該歩道状空地内に、東大和市所有の道路照明等の公有財産が設置されており、東大和市が管理しています。 ・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、本土地の用途地域が工業地域であるため、平成19年11月施行の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■					

マックスバリュ田無芝久保店

資産の種類	不動産信託受益権		取得価格(注1)	3,100百万円	
取得日	平成21年2月18日		期末算定価額(注2)	3,060百万円	
所在地(住居表示) 東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号					
建物	構造/階数(注3)	鉄骨造陸屋根地上2階建	土地	面積(注3)	8,703.21㎡
	建築時期(注3)	平成17年3月7日		用途地域(注4)	準工業地域
	延床面積(注3)	7,593.28㎡		容積率(注5)	200%
	用途(注3)	店舗・駐車場		建ぺい率(注6)	60%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
<p>■特記事項■</p> <p>なし</p>					
■注記■					

- (注1) 「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)を含まない金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「期末算定価額」は毎決算期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又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。
- (注3) 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。
- (注4) 「用途地域」は都市計画法第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。
- (注5) 「容積率」は建築基準法第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。
- (注6) 「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。

(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、平成21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通りです。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
マイカル茨木	大阪府茨木市	温泉原水槽改修工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	2	—	—
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	GHP更新工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	32	—	—
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	非常用放送設備バッテリー交換工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	1	—	—
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	I TV設置工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	7	—	—
		負荷開閉器更新工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	5	—	—
イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市	庇水切り設置工事	自 平成21年10月 至 平成21年10月	2	—	—
その他の資本的支出				1	—	—
合計				52	—	—

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等に対して行った資本的支出に該当する工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は157百万円であり、当期の費用に区分された修繕費119百万円と併せ、合計276百万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	再生水繋ぎ込み工事	自 平成21年1月 至 平成21年1月	1
		排水ポンプ交換	自 平成21年4月 至 平成21年6月	1
		コジェネエコノマイザー更新	自 平成21年5月 至 平成21年5月	5
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21年4月 至 平成21年6月	1
		保護継電器交換工事	自 平成21年4月 至 平成21年6月	5
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	リニューアル工事	自 平成21年1月 至 平成21年3月	138
その他の資本的支出				4
合計				157

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	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	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日 至 平成21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	200百万円
当期積立額	—	—	—	100百万円	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	100百万円	100百万円	100百万円	200百万円	200百万円

（４） 主要なテナントの概要

① 主要なテナント

平成 21 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通りです。

テナント名	イオンリテール株式会社		業種	総合スーパー
物件名	イオン品川シーサイドショッピングセンター			
当期実績賃料 (消費税別)	759 百万円	■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、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 11 日を第 1 回返還日として以降 10 か年（計 10 回）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にて返還します。		
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)			
物件名	ジョイフルタウン秦野			
当期実績賃料 (消費税別)	389 百万円	■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、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。		
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)			
物件名	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター			
当期実績賃料 (消費税別)	773 百万円	■契約更改■ ・契約期間を 20 年とする定期賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、双方いづ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 月末日を第 1 回として以降 20 か年（計 240 回）にわたり、毎月末日までに月賦均等にて返還します。		
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) 6,407 百万円 (保証金)			
物件名	マックスバリュ田無芝久保店			
当期実績賃料 (消費税別)	84 百万円	■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、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。		
賃貸面積	8,785.30 m ²			
契約期間	20 年間 (平成 37 年 3 月 18 日まで)			
敷金・保証金	100 百万円 (敷金)			

テナント名	株式会社マイカル		業種	総合スーパー
物件名	マイカル茨木			
当期実績賃料 (消費税別)	714 百万円	■契約更改■ ・賃貸人及び賃借人は、合意の上、同一条件で 20 年間で限度として更新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。		
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	株式会社イズミ	業種	総合スーパー
物件名	ゆめタウン広島		
当期実績賃料 (消費税別)	744 百万円	■契約更改■ ・契約期間を 20 年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。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。	
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)		
		■その他■ ・保証金は、平成 30 年 2 月末日を第 1 回として以降 10 か年 (計 120 回) にわたり、毎月末日までに月賦均等にて返還します。	

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂	業種	総合スーパー
物件名	ジョイフルタウン岡山		
当期実績賃料 (消費税別)	474 百万円	■契約更改■ (イトーヨーカ堂棟) ・契約期間を 20 年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。 (アネックス棟) ・契約期間を 5 年間とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、双方の合意がある場合には、定期建物賃貸借契約の契約期間満了日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。	
賃貸面積	63,036.30 m ²		
契約期間	(イトーヨーカ堂棟) 20 年間 (平成 30 年 11 月 5 日まで) (アネックス棟) 5 年間 (平成 25 年 7 月 17 日まで)		
敷金・保証金	760 百万円 (敷金) 4,483 百万円 (保証金)		
物件名	イトーヨーカドー東大和店		
当期実績賃料 (消費税別)	355 百万円	■契約更改■ ・更新については賃貸人及び賃借人の協議により、これによれないときは、借地借家法の定めによります。	
賃貸面積	53,374.72 m ²		
契約期間	20 年間 (平成 35 年 11 月 12 日まで)		
敷金・保証金	380 百万円 (敷金)		
		■その他■ ・特記すべき事項はありません。	

テナント名	三井不動産株式会社	業種	不動産
物件名	三井アウトレットパーク入間		
当期実績賃料 (消費税別)	703 百万円	■契約更改■ ・契約期間を 30 年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。	
賃貸面積	98,714.90 m ²		
契約期間	30 年間 (平成 50 年 7 月 9 日まで)		
敷金・保証金	642 百万円 (敷金)		
		■その他■ ・特記すべき事項はありません。	

② 賃貸面積上位10テナントに関する情報

本投資法人が平成21年6月30日現在保有する不動産等におけるテナントのうち、賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下の通りです。

テナントの名称	物件の名称	契約期間	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
イオンリテール 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	33.2
	ジョイフルタウン秦野	20年 (平成27年11月15日迄)	79,504.88	
	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	
	マックスバリュ田無芝久保店	20年 (平成37年3月18日迄)	8,785.30	
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	15.4
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	12.6
株式会社 イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山 (IY棟)	20年 (平成30年11月5日迄)	48,375.54	12.0
	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	
	ジョイフルタウン岡山 (アネックス棟)	5年 (平成25年7月17日迄)	8,628.77 (注2)	
	イトーヨーカドー東大和店	20年 (平成35年11月12日迄)	53,374.72	
三井不動産株式会社	三井アウトレットパーク入間	30年 (平成50年7月9日迄)	98,714.90	10.2
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	8.2
コストコホールセール ジャパン株式会社	コストコホールセール入間倉庫 店(底地)	30年 (平成50年4月3日迄)	24,019.93	2.5
大和情報サービス 株式会社	パピヨンプラザ	5年1ヶ月 (平成26年1月31日迄) (注1)	11,847.37 (注2)	1.2
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	1.2
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	0.7
合 計			939,635.83	97.2
全賃貸面積			966,947.68	100.0

(注1) 平成21年1月29日付で、上記物件のうちダイエー転貸部分(延床面積:4,074.48㎡、構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)の契約期間については10年5ヶ月(平成31年4月30日迄)に延長されています。

(注2) 当該賃貸面積はエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積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21年6月30日現在保有するその他の投資資産の主要なものは以下の通りです。

上場取引所	種類	銘柄	数量	簿価	時価	利率	償還期限	投資比率 (注2)
東京証券取引所	国債証券	10年利付国債(259回)	10,000千円	9,990千円	10,376千円	1.5%	平成26年3月20日	0.0%

(注1) 当期末現在、本投資法人の投資有価証券は上記1銘柄だけです。

(注2) 「投資比率」は平成21年6月30日現在の資産総額に対する比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

名称	数量	投資資産	評価額(注)	投資比率
パピヨンプラザ	1	商標権	330,000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。