

平成 25 年 12 月期 決算短信 (REIT)

平成 26 年 2 月 14 日

不動産投資信託証券発行者名 フロンティア不動産投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8964 U R L <http://www.frontier-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 亀井 浩彦

資産運用会社名 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 田中 浩
 問合せ先責任者 取締役財務部長 牧野 辰 TEL 03-3289-0440

有価証券報告書提出予定日 平成 26 年 3 月 27 日 分配金支払開始予定日 平成 26 年 3 月 11 日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有(機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 25 年 12 月期の運用、資産の状況 (平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25 年 12 月期	9,960	(2.9)	5,118	(1.3)	4,665	(2.5)	4,664	(2.5)
25 年 6 月期	9,676	(7.2)	5,054	(7.1)	4,551	(6.5)	4,550	(6.5)

	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	%	%	%
25 年 12 月期	9,405	3.1	1.8	46.8
25 年 6 月期	9,448	3.2	1.8	47.0

(注 1) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28 ページ「投資口 1 口当たり情報」をご覧ください。

(注 2) 平成 25 年 12 月 31 日 (実質的には平成 25 年 12 月 30 日) を分割の基準日とし、平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行いました。1 口当たり当期純利益については前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	%	%
25 年 12 月期	18,810	4,664	0	0	99.9	3.0
25 年 6 月期	18,347	4,550	0	0	99.9	3.0

(注) 配当性向、純資産配当率については小数第 1 位未満を切り捨てて記載しています。また、平成 25 年 6 月期の配当性向は、次の数式により計算しています(配当性向=分配金総額÷当期純利益×100)。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25 年 12 月期	264,073	151,349	57.3	305,139
25 年 6 月期	267,178	151,234	56.6	304,908

(注) 平成 25 年 12 月 31 日 (実質的には平成 25 年 12 月 30 日) を分割の基準日とし、平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行いました。1 口当たり純資産については前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
25年 12月期	18,842	△1,762	△6,406	22,002
25年 6月期	6,987	△25,511	17,690	11,328

2. 平成26年6月期の運用状況の予想 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
26年6月期	10,536 (5.8)	5,621 (9.8)	5,171 (10.8)	5,170 (10.8)	9,900	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 10,424円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 無
- ② ①以外の会計方針の変更 無
- ③ 会計上の見積りの変更 無
- ④ 修正再表示 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成25年12月期 248,000口 平成25年6月期 248,000口
- ② 期末自己投資口数 平成25年12月期 0口 平成25年6月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、一口当たり分配金等の運用状況は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件については、10ページ記載の「平成26年6月期 運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。
2. 本投資法人は、平成25年12月31日(実質的には平成25年12月30日)を分割の基準日とし、平成26年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
第18期の1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益の遡及修正値に関しましては、28ページ記載の「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

最近（平成25年6月期）の有価証券報告書（平成25年9月26日提出。以下同じです。）における記載から重要な変更がないため省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近（平成25年6月期）の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

フロンティア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（旧商号 フロンティア・リート・マネジメント株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成16年5月12日に設立され、同年8月9日にその発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）（注1）が株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8964）しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産を含みます。以下本（2）において同じです。）を投資対象とする「商業施設特化型REIT」です。本投資法人は、平成25年12月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から9年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計28物件の不動産等（取得価格総額259,223百万円）を運用しています。また、平成25年12月31日現在の発行済投資口総数は、248,000口となっています。

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

なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資証券についての記載は本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（新振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

（注2）以下本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨てて、比率は四捨五入して記載しています。

B. 投資環境と運用実績

日本銀行による異次元緩和や政府の緊急経済対策を背景とした円安・株高基調の継続に伴い、企業収益が回復するとともに設備投資は持ち直しつつあります。また、雇用・所得環境の改善が見られ、個人消費が引き続き底堅く推移するなかで、一部、高額品を中心に伸びが見られるなど、当期における日本経済は回復傾向を辿っています。内閣府が発表した平成25年7-9月期の我が国の国内総生産（GDP）は年率換算で1.1%増加となり、前四半期からは鈍化したものの、4四半期連続でプラス成長となりました。

金融環境については、日本銀行による潤沢な資金供給を背景とした強い資金余剰感により金利は低位で安定しており、長期金利も依然として低位で推移しています。

J-REIT市場においても、平成25年は新たに6銘柄が新規上場（IPO）を行い、平成25年12月末現在の東京証券取引所不動産投資信託証券市場の上場銘柄数は合計43銘柄となりました。既存の銘柄においても平成25年は12月末までに37銘柄が公募増資（PO）を実施し、第三者割当増資1件とIP

O6 件を含めた J-REIT の調達額（払込金額の総額）は一般社団法人不動産証券化協会によると 1 兆 1,079 億円に達しました。また、J-REIT 全体で 473 物件、計 2 兆 2,334 億円の資産を取得し、不動産売買市場の活性化にも大きく貢献しました。平成 24 年末には 4.5 兆円だった時価総額は、投資口価格の上昇に加え活発なエクイティファイナンスが寄与し、初めて 7 兆円を突破、平成 25 年末は過去最高の 7.6 兆円となりました。日本銀行による年間約 300 億円に相当する買入が継続される中、安定した市場が続くものと見込まれています。

当期における小売環境は、株高による資産効果を背景に宝飾品や高級時計・ラグジュアリーブランド等の高額品の大幅な伸びや、9 月には平成 32 年オリンピックの東京開催決定に伴う景気回復期待に対するマインドの改善、11 月以降からの急激な冷え込みにより冬物重衣料の需要の高まり、平成 26 年 4 月の増税前の駆け込み需要や円安による海外からの観光客の増加傾向（訪日外国人は年間で 1,000 万人を突破）等が続いたこともあり、全体としては明るい兆しが見られます。日本百貨店協会の発表によると平成 25 年の売上は前年比で+1.6%となり、16 年ぶりに増加を達成しています。

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

その結果、当期は WWSAKAE（ウーブサカエ）とイオン秦野ショッピングセンターの一部の売却を行いました。かかる売却は、WWSAKAE（ウーブサカエ）が抱える将来リスクを排除すると同時に、積極的な施設売上向上対策により最大化したイオン秦野ショッピングセンターの含み益を活用することで安定した分配金の継続を企図したものです。これらの売却の結果、当期末現在において本投資法人が所有する不動産等は、28 物件、取得価格の合計は 2,592 億円となっています。

当期末日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸状況については、イオンリテール株式会社等の大手小売業者と中長期的な契約（賃料ベースで全体の約 5 割が残存契約年数 10 年超）を締結しており、稼働率も 100.0%となっています。

C. 資金調達の概要

当期において、本投資法人は既存の短期借入金及び長期借入金の借換え並びに手元資金による一部返済を行いました。この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金 3,500 百万円、長期借入金 61,680 百万円及び本投資法人債券 5,000 百万円の合計 70,180 百万円となっています。

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

当期末日現在の格付けの概要は以下の通りです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
スタンダード&プアーズ（S&P）	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付	A2	安定的
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	AA-	安定的

D. 業績及び分配

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益は 9,960 百万円、営業利益は 5,118 百万円となり、経常利益は 4,665 百万円、当期純利益は 4,664 百万円となりました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 18,810 円となりました。

② 次期の見通し

我が国の経済は、政府の発表によれば、平成25年度の実質GDPは2.6%程度、名目GDPは2.5%程度と見込まれていますが、平成26年度は実質GDP1.4%程度、名目GDP3.3%程度と、年度を通しては景気回復の動きが確かなものとなると期待されています。背景としては、製造業や金融機関を中心に好況だったリーマンショック前の業績を上回る業績をあげる企業が増えてきており、自動車業界で数年ぶりにベースアップの要求が復活するなど賃金アップの実現化が期待されていることなどが挙げられます。また、震災復興投資の本格化や平成32年に開催が決定した東京オリンピックを見据えたインフラ投資の活発化、NISA（少額投資非課税制度）導入により今まで以上に株式マーケットやJ-REITに個人投資家の資金流入が期待できるなどのプラス要因も景気回復期待を後押ししています。

一方で、先行きのリスクとしては、米国の金融緩和縮小の影響や新興国不安を巡る不確実性や為替市場の動向、消費税増税の引き上げによる個人消費の落ち込み、足元では建築コストの上昇の影響やエネルギーコストを筆頭とした輸入物価の上昇の顕在化などについては引き続き留意が必要です。

商業施設を取り巻く環境においては、一時的に消費税引き上げによる影響が懸念されるものの、企業業績の急回復を背景とした雇用環境の更なる改善、本格的な賃金上昇などにより、商業施設の売上高は今後も底堅く推移すると考えられます。また、平成25年に前年比で25%増えた海外からの観光客の更なる増加による活性化が期待されています。

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

A. 今後の運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していくことを基本方針とします。この基本方針に基づき、更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大、保有物件の中長期的な資産価値の維持向上並びにポートフォリオの多様化及び分散化を目指すとともに、保守的かつ効率的な財務運営を行います。

(イ) 今後の投資方針と成長戦略

(i) 収益基盤の更なる安定化に向けた外部成長戦略

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

① 選別投資による外部成長

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

② 安定的な収益基盤構築へ向けた資産規模の更なる拡大

当期末日現在、本投資法人の資産規模は259,223百万円（取得価格総額）に達していますが、中長期的に安定した分配金を配当していくための強固な収益基盤の構築へ向けて、資産規模の更なる拡大が必要と考えています。当期末日現在のポートフォリオは比較的築年数の浅い物件が中心ですが、中長期的な視野のもと、各物件の老朽化や環境の変化に対応し、将来にわたりポートフォリオの競争力の維持・向上を図っていくために、大規模リニューアル、再開発及び資産の入替え等の対応が必要となる可能性があります。機動的にこれらの対応を実施しながら、ポートフォリオに与えるその影響を限定的なものとするために、資産規模の更なる拡大を図り、収益基盤の一層の安定化を目指します。

③ 多様な外部成長リソースと持続的な安定成長のための成長サイクル

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

④ ポートフォリオの多様化の深化と更なる分散化

本投資法人は、リージョナル SC 及びアウトレットモールといった広域商圈を対象とした大規模ショッピングセンターを中心に、コミュニティ SC、ネイバーフッド SC、食品スーパー及び都心型商業施設など幅広い商圈特性を有する多様な物件タイプへの投資により、引き続き多様化・分散化を進めることで、資産規模の更なる拡大及びポートフォリオの質と収益性及び安定性の更なる維持・向上を図っていきます。

また、本投資法人は、各地域の経済規模を勘案の上、首都圏を中心とした日本全国の中核都市への地域分散に配慮し、信用力の高いテナントを中心としつつ特定のテナントのクレジットリスクに偏ることのないようテナント分散にも配慮しながら、ポートフォリオに与える影響のプラス面・マイナス面を総合的に判断し、物件の取得を行います。更に、本投資法人における資産規模の更なる拡大を進める中で、各物件のポートフォリオ全体に占める割合を低下させ、より分散化されたポートフォリオの構築を図ります。

⑤ 収益基盤の更なる安定化とアップサイドポテンシャルへの配慮

本投資法人は、引き続き中長期にわたり安定的な収益を確保するため、信用力の高いテナントとの長期固定の賃貸借契約を中心とする強固な収益基盤の維持・向上に注力します。

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

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

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

本投資法人は、底地のみを保有している物件を除く全物件（注 1）において、三井不動産との間で SC マネジメント契約を締結する等により、取引関係を構築することを通じて（注 2）、商業施設の運営管理に関して日本有数の実績をもつ企業グループである三井不動産及びその連結子会社（以下「三井不動産グループ」といいます。）のサポートを受けられる体制を構築しています。「SC マネジメント」とは、プロパティマネジメント業務を包含する、商業施設における総合的なマネジメント業務であり、以下のような専門性の高い業務を提供するものです。

（注 1）イオン秦野ショッピングセンターにつきましては、平成 25 年 11 月 29 日に信託受益権の準共有持分の 55% 相当分を一部売却したことに伴い、SC マネジメント契約を合意解約しています。

（注 2）三井不動産は、SC マネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリート SC マネジメント株式会社に再委託しています。

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

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

(ロ) 財務戦略

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

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

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

B. 運用状況の見通し

第 20 期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）の運用状況については、営業収益 10,536 百万円、営業利益 5,621 百万円、経常利益 5,171 百万円、当期純利益 5,170 百万円、1 口当たり分配金 9,900 円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、10 ページ記載の「平成 26 年 6 月期 運用状況の予想の前提条件」に記載しています。

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

C. 決算後に生じた重要な事実

(イ) 投資口の分割

本投資法人は、平成 25 年 12 月 31 日（実質的には平成 25 年 12 月 30 日）を分割の基準日とし平成 26 年 1 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割（以下、「本投資口分割」といいます。）を行いました。

a. 分割の目的

平成 26 年 1 月 1 日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されることを踏まえて、本投資法人は投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、投資口の分割を行いました。

b. 分割の方法

平成 25 年 12 月 31 日（実質的には平成 25 年 12 月 30 日）を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1 口につき 2 口の割合をもって分割しました。

c.分割により増加する投資口数等

(i) 分割前の本投資法人発行済投資口数	:	248,000 口
(ii) 今回の分割により増加する投資口数	:	248,000 口
(iii) 分割後の本投資法人発行済投資口数	:	496,000 口
(iv) 分割後の発行可能投資口総口数（注）	:	4,000,000 口

（注）投資信託及び投資法人に関する法律第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、本投資法人の規約を変更いたしました。

(ロ) 資産の取得

平成26年1月31日付取得資産の概要

(仮称) コーナン川崎南店（底地）

(i) 物件名称	(仮称) コーナン川崎南店（底地）
(ii) 取得価格	7,000 百万円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
(iii) 売買契約締結日	平成26年1月10日
(iv) 取得日	平成26年1月31日（引渡決済日）
(v) 取得先	非開示（注）
(vi) 取得資金	自己資金により取得
(vii) 支払方法	引渡時一括

（注）取得先の承諾が得られていないため開示していません。

取得の理由

(仮称) コーナン川崎南店（底地）は、賃借人であるコーナン商事株式会社が店舗を建設しホームセンター小売業を行う予定ですが、売買契約締結時点においては、店舗は未着工の状況です。ただし、信託受託者はコーナン商事株式会社と事業用定期借地契約を締結済みであり、平成26年1月1日から賃料が発生しています。また、建設予定の店舗については平成25年12月26日付で建築基準法に定める確認済証の交付を受けており、遅くとも平成26年10月1日からは現在の賃料の倍額賃料が発生する契約内容となっています。したがって、本物件における建物の完工及び店舗の開業リスクが、本投資法人に与える影響は限定的と判断しています。さらに、本物件は店舗の開業前の現況を前提として取得の交渉を開始することにより、本資産運用会社の独自ルートを活用し、本投資法人にとって円滑かつ合理的な取得ができたと考えています。

本物件の取得により、資産規模の拡大とともに、ポートフォリオの多様化・分散化等、既存ポートフォリオの質と収益性及び安定性を維持及び向上させることが可能となります。

(ハ) 資産の取得の決定

平成26年3月25日付新規取得予定資産の概要

三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス

(i) 物件名称	三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス
(ii) 取得価格	3,930 百万円（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）
(iii) 売買契約締結日	平成26年2月14日
(iv) 取得予定日	平成26年3月25日（引渡決済日）
(v) 取得先	三井不動産株式会社
(vi) 取得資金	自己資金及び借入金により取得
(vii) 支払方法	引渡時一括

取得の理由

三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックスは、昭和61年に閉鎖された貨物列車の武蔵野操車場跡地約51.1haを開発した「新三郷ららシティ」のほぼ中央に立地し、JR武蔵野線「新三郷」駅とペDESTリアンデッキにより本物件3階部分が接続しています。新三郷ららシティは、本物件の他に三井ショッピングパークららぽーと新三郷、IKEA 新三郷、コストコホールセール新三郷倉庫店が出店し、駅前エリアに国内有数の一大商業集積ゾーンとなっているのに加え、住宅・物流施設など全12街区から構成される大規模複合開発です。

商圈人口は増加傾向であり、平成24年に「新三郷」駅の隣に「吉川美南」駅が開業したことや近隣のマンション供給もあり、足元商圈人口の増加も引き続き期待できます。

本物件の取得により、資産規模の拡大とともに、ポートフォリオの分散化・多様化等、既存ポートフォリオの質と収益性及び安定性を維持及び向上させることが可能となります。

平成26年6月期 運用状況の予想の前提条件

	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している運用資産（計29物件、以下「既存保有物件」といいます。）に加え、平成26年3月25日に取得する「三井ショッピングパークららぽーと新三郷アネックス」（以下「新規取得物件」といいます。）を加えた計30物件を前提としています。なお、「イオン秦野ショッピングセンター」については平成26年6月20日に不動産信託受益権のうち準共有持分の25%相当分を譲渡する前提としています。 ・第20期末（平成26年6月30日）まで上記を除き資産の取得及び処分等が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496,000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、70,180百万円の借入金等残高があります。 ・平成26年6月30日までに期限が到来する借入金の返済については、借換え及び一部自己資金で充当することを前提としています。 ・第20期末（平成26年6月30日）時点の負債比率（※）は約39%となる見込みです。 （※）負債比率＝（借入金等＋敷金保証金－使途制限のない現預金）÷（総資産残高－使途制限のない現預金）
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している既存保有物件計29物件に、新規取得物件を加えた計30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、既存保有物件に関しては、平成26年2月14日現在で有効な賃貸借契約をもとに変動要素を反映して算出しており、新規取得物件に関しては、本投資法人による物件取得日において効力を有していることが見込まれる賃貸借契約及び現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。なお、「イオン秦野ショッピングセンター」については平成26年6月20日に不動産信託受益権のうち準共有持ち分25%相当分を譲渡する前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用（外注委託費等）については、既存保有物件に関しては、実績値をもとに変動要素を反映して算出しており、新規取得物件に関しては、物件取得日において効力を有することとなる諸契約及び現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。 ・修繕費については、工事計画をもとに第20期中に必要と想定される額を費用として計上しています。 ・保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しますが（第20期：1,039百万円）、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。なお、平成26年1月31日取得の「（仮称）コーナン川崎南店（底地）」及び新規取得物件に関する固定資産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います。 ・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20期：2,205百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金支払利息、保証金支払利息、投資法人債利息等については、第20期は455百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・平成26年6月期の「イオン秦野ショッピングセンター」の譲渡益968百万円（予定）については租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第66条の2「平成21年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、240百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定しています。なお、実際の内部留保額は変動する可能性があります。 ・上記を除き、圧縮積立金の積み立て及び取り崩しは行わないことを前提としています。

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

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,873,914	19,375,982
信託現金及び信託預金	※1 5,987,097	4,858,630
営業未収入金	172,795	164,955
前払費用	31,905	43,859
繰延税金資産	17	18
その他	177,471	9,861
流動資産合計	14,243,203	24,453,307
固定資産		
有形固定資産		
建物		
減価償却累計額	△ 9,344,356	△ 10,421,602
建物 (純額)	※1 44,149,821	43,165,282
構築物		
減価償却累計額	△ 439,476	△ 479,706
構築物 (純額)	※1 676,326	638,998
工具、器具及び備品		
減価償却累計額	△ 14,481	△ 15,595
工具、器具及び備品 (純額)	※1 9,283	8,168
土地	※1 69,212,861	69,224,036
信託建物		
減価償却累計額	△ 13,229,426	△ 12,772,477
信託建物 (純額)	※1 41,122,033	36,835,989
信託構築物		
減価償却累計額	△ 443,059	△ 419,678
信託構築物 (純額)	※1 626,032	554,043
信託機械及び装置		
減価償却累計額	△ 218,484	△ 209,169
信託機械及び装置 (純額)	※1 519,813	460,388
信託工具、器具及び備品		
減価償却累計額	△ 15,024	△ 16,837
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 36,416	36,189
信託土地	※1 96,536,775	88,553,938
信託建設仮勘定	-	24,675
有形固定資産合計	252,889,365	239,501,710
無形固定資産		
その他	1,413	1,222
無形固定資産合計	1,413	1,222
投資その他の資産		
差入保証有価証券	10,100	10,028
長期前払費用	17,715	73,750
信託差入敷金及び保証金	-	20,400
投資その他の資産合計	27,815	104,178
固定資産合計	252,918,593	239,607,112
繰延資産		
投資法人債発行費	16,398	13,323
繰延資産合計	16,398	13,323
資産合計	267,178,195	264,073,743

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	842,040	728,051
短期借入金	6,700,000	3,500,000
1年内返済予定の長期借入金	5,420,000	8,180,000
未払金	42,420	29,694
未払費用	289,901	275,203
未払法人税等	669	673
未払消費税等	30,411	635,673
前受金	1,080,599	1,011,999
預り金	3,073	5,783
その他	332	7,093
流動負債合計	14,409,449	14,374,171
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	54,920,000	53,500,000
繰延税金負債	37	10
預り敷金及び保証金	※1 19,547,336	19,276,318
信託預り敷金及び保証金	※1 22,026,026	20,536,494
その他	40,832	37,408
固定負債合計	101,534,233	98,350,231
負債合計	115,943,683	112,724,402
純資産の部	※2	
投資主資本		
出資総額	146,590,931	146,590,931
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	93,369	93,369
任意積立金合計	93,369	93,369
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,550,145	4,665,021
剰余金合計	4,643,515	4,758,391
投資主資本合計	151,234,447	151,349,323
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	64	18
評価・換算差額等合計	64	18
純資産合計	151,234,511	151,349,341
負債純資産合計	267,178,195	264,073,743

(2) 損益計算書

		(単位：千円)	
		前期	当期
		自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
営業収益			
貸貸事業収入	※1	9,646,716	9,777,280
その他貸貸事業収入	※1	29,299	96,777
不動産等売却益	※2	-	86,377
営業収益合計		9,676,015	9,960,435
営業費用			
貸貸事業費用	※1	4,110,180	4,291,260
資産運用報酬		395,641	425,561
資産保管手数料		12,190	13,358
一般事務委託手数料		23,674	23,104
役員報酬		6,600	6,600
その他営業費用		72,935	81,976
営業費用合計		4,621,223	4,841,862
営業利益		5,054,791	5,118,572
営業外収益			
受取利息		838	2,422
有価証券利息		1,851	559
受取保険金		3,175	12,835
未払分配金戻入		3,271	1,622
還付加算金		37	1,732
その他		813	-
営業外収益合計		9,987	19,172
営業外費用			
支払利息		427,013	408,634
投資法人債利息		26,530	26,969
投資法人債発行費償却		3,074	3,074
投資口交付費		41,479	-
その他		15,622	33,150
営業外費用合計		513,720	471,829
経常利益		4,551,058	4,665,915
税引前当期純利益		4,551,058	4,665,915
法人税、住民税及び事業税		970	983
法人税等調整額		0	0
法人税等合計		970	983
当期純利益		4,550,087	4,664,932
前期繰越利益		58	89
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,550,145	4,665,021

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

(単位:千円)

	出資総額※1	投資主資本 剰余金				投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
		任意積立金		当期末処分利益又は当 期末処理損失 (△)	剰余金合計		その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
		圧縮積立金	任意積立金合 計						
当期末残高	129,327,902	2,184	2,184	4,273,148	4,275,333	133,603,235	108	108	133,603,343
当期末変動額									
新投資口の発行	17,263,029	-	-	-	-	17,263,029	-	-	17,263,029
圧縮積立金の積立	-	91,185	91,185	△ 91,185	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	△ 4,181,905	△ 4,181,905	△ 4,181,905	-	-	△ 4,181,905
当期純利益	-	-	-	4,550,087	4,550,087	4,550,087	-	-	4,550,087
投資主資本以外の項目の 当期末変動額 (純額)	-	-	-	-	-	-	△ 43	△ 43	△ 43
当期末変動額合計	17,263,029	91,185	91,185	276,996	368,182	17,631,211	△ 43	△ 43	17,631,167
当期末残高	146,590,931	93,369	93,369	4,550,145	4,643,515	151,234,447	64	64	151,234,511

当期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:千円)

	出資総額※1	投資主資本 剰余金				投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
		任意積立金		当期末処分利益又は当 期末処理損失 (△)	剰余金合計		その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
		圧縮積立金	任意積立金合 計						
当期末残高	146,590,931	93,369	93,369	4,550,145	4,643,515	151,234,447	64	64	151,234,511
当期末変動額									
剰余金の配当	-	-	-	△ 4,550,056	△ 4,550,056	△ 4,550,056	-	-	△ 4,550,056
当期純利益	-	-	-	4,664,932	4,664,932	4,664,932	-	-	4,664,932
投資主資本以外の項目の 当期末変動額 (純額)	-	-	-	-	-	-	△ 46	△ 46	△ 46
当期末変動額合計	-	-	-	114,876	114,876	114,876	△ 46	△ 46	114,829
当期末残高	146,590,931	93,369	93,369	4,665,021	4,758,391	151,349,323	18	18	151,349,341

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日	自 平成 25 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 12 月 31 日
	円	円
I 当期末処分利益	4,550,145,648	4,665,021,886
II 分配金の額	4,550,056,000	4,664,880,000
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(18,347)	(18,810)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	—
IV 次期繰越利益	89,648	141,886

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口数 248,000 口の整数倍の最大値となる 4,550,056,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口数 248,000 口の整数倍の最大値となる 4,664,880,000 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25年1月1日	自	平成25年7月1日
	至	平成25年6月30日	至	平成25年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,551,058		4,665,915
減価償却費		2,241,149		2,265,245
投資法人債発行費償却		3,074		3,074
投資口交付費		41,479		—
受取利息		△ 2,689		△ 2,981
支払利息		453,543		435,604
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 39,910		7,839
前払費用の増減額 (△は増加)		△ 3,237		△ 67,988
営業未払金の増減額 (△は減少)		225,019		△ 78,855
未払費用の増減額 (△は減少)		9,484		5,795
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△ 7,373		605,261
前受金の増減額 (△は減少)		109,268		△ 72,025
信託有形固定資産の売却による減少額		—		11,356,555
その他		△ 161,208		173,715
小計		<u>7,419,659</u>		<u>19,297,157</u>
利息の受取額		2,648		2,325
利息の支払額		△ 434,096		△ 456,098
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△ 842		△ 904
営業活動によるキャッシュ・フロー		<u>6,987,368</u>		<u>18,842,479</u>
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有価証券の取得による支出		△ 300,000		△ 400,000
有価証券の償還による収入		300,000		400,000
有形固定資産の取得による支出		△ 5,618,289		△ 118,384
信託有形固定資産の取得による支出		△ 20,577,769		△ 163,216
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 271,018		△ 271,018
預り敷金及び保証金の受入による収入		264,500		—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 255,257		△ 1,601,907
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		946,060		112,374
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入		—		300,152
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		—		△ 20,400
投資活動によるキャッシュ・フロー		<u>△ 25,511,774</u>		<u>△ 1,762,400</u>
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		42,800,000		24,700,000
短期借入金の返済による支出		△ 47,300,000		△ 27,900,000
長期借入れによる収入		11,500,000		5,000,000
長期借入金の返済による支出		△ 2,360,000		△ 3,660,000
投資口の発行による収入		17,231,323		—
分配金の支払額		△ 4,180,876		△ 4,546,326
財務活動によるキャッシュ・フロー		<u>17,690,447</u>		<u>△ 6,406,326</u>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		<u>△ 833,958</u>		<u>10,673,753</u>
現金及び現金同等物の期首残高		12,162,403		11,328,445
現金及び現金同等物の期末残高	※1	<u>11,328,445</u>		<u>22,002,198</u>

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成25年 12月 31日
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1.有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 ・時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法によっております。（評価差額は部分純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）
2.固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 2～39年 構築物 2～47年 機械及び装置 8～14年 工具、器具及び備品 5～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3.繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 発生時において全額費用処理をしております。 (2)投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
4.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。
5.キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及び担保に供している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
信託現金及び信託預金	380,427千円	380,427千円
建物	9,075,273千円	8,840,766千円
構築物	135,151千円	125,160千円
工具、器具及び備品	4,979千円	4,328千円
土地	19,466,393千円	19,466,393千円
信託建物	21,179,251千円	18,614,431千円
信託構築物	340,947千円	286,232千円
信託機械及び装置	78,120千円	72,125千円
信託工具、器具及び備品	17,966千円	11,894千円
信託土地	28,533,919千円	26,251,668千円
合計	79,212,431千円	74,053,429千円

担保に供している債務は次のとおりです。

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
預り敷金及び保証金	8,287,059千円	8,033,823千円
信託預り敷金及び保証金	17,251,524千円	16,121,994千円
合計	25,538,583千円	24,155,817千円

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

3 コミットメントライン契約

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

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
特定融資枠の総額	17,000,000千円	17,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	17,000,000千円	17,000,000千円

(損益計算書関係)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自平成 25 年 1 月 1 日 至平成 25 年 6 月 30 日		自平成 25 年 7 月 1 日 至平成 25 年 12 月 31 日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収益				
賃料及び駐車場等使用料収入	9,646,716		9,777,280	
その他賃貸事業収入	29,299	9,676,015	96,777	9,874,057
不動産賃貸事業収益合計		9,676,015		9,874,057
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	520,859		524,125	
公租公課	978,518		971,702	
損害保険料	14,261		14,947	
修繕費	139,408		231,392	
減価償却費	2,241,149		2,265,245	
その他賃貸事業費用	215,983	4,110,180	283,846	4,291,260
不動産賃貸事業費用合計		4,110,180		4,291,260
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,565,834		5,582,797

※2 不動産等売却損益の内訳

前期(自平成 25 年 1 月 1 日 至平成 25 年 6 月 30 日)

該当事項ありません。

当期(自平成 25 年 7 月 1 日 至平成 25 年 12 月 31 日)

(単位:千円)

WV SAKAE (ウーブサカエ)

不動産等売却収入	5,200,000
不動産等売却原価	6,973,160
その他売却費用	183,960
不動産等売却損	1,957,120

イオン秦野ショッピングセンター (信託受益権の準共有持分 55%相当分の譲渡)

不動産等売却収入	6,490,000
不動産等売却原価	4,405,892
その他売却費用	40,609
不動産等売却益	2,043,497

（投資主資本等変動計算書関係）

前期 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日		当期 自平成25年7月1日 至平成25年12月31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	
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	発行可能投資口総口数	2,000,000 口
発行済投資口数	248,000 口	発行済投資口数	248,000 口

（キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前期 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	当期 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
現金及び預金	7,873,914 千円	19,375,982 千円
信託現金及び信託預金	5,987,097 千円	4,858,630 千円
使途制限付信託預金（注）	△2,532,566 千円	△2,232,413 千円
現金及び現金同等物	11,328,445 千円	22,002,198 千円

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

（リース取引関係）

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
1年内	18,066,429 千円	16,916,086 千円
1年超	85,874,141 千円	79,732,178 千円
合計	103,940,570 千円	96,648,265 千円

（金融商品関係）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組指針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等に投資を行うことを通じてその資産の運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針にもとづく運用にあたり、不動産等の取得、修繕、分配金の支払及び有利子負債の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行及び新投資口の追加発行により、調達を行います。

余資運用については、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとしています。当該方針にもとづき、余資運用のために行う有価証券及び金銭債権への投資は、原則として預金にて運用しております。

デリバティブ取引に係る権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。なお、現在、デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。したがって、預金期間を短期に限り、信用格付の高い預入先金融機関と取引することにより信用リスクを限定するとともに、原則として、各預入先金融機関からの借入金の総額を預入れ限度額として取引することにより、安全性に留意しています。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産等の取得及び既存の借入金の返済などを目的としたものであり、返済・償還時の流動性のリスクに晒されています。したがって、総資産有利子負債比率を低位に保つことに

加えて、資金調達手段の多様化、借入先金融機関及び返済期日の分散化、コミットメントラインの設定、手元流動性の確保を行うことにより流動性のリスクを限定するとともに、月次の資金繰計画表を作成することによりリスクの管理を行っています。

また、借入金のうち、短期借入金については、支払金利の上昇リスクに晒されています。したがって、総資産有利子負債比率を低位に保ち、かつ、長期固定金利による借入を高い比率に保つことにより、支払金利の上昇リスクを限定しています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、敷金に関してはテナント退去時の流動性のリスク、保証金に関しては返済時の流動性のリスクに晒されています。したがって、敷金及び保証金も含めて総資産負債比率を低位に保つことに加えて、借入金等と同様に、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定、手元流動性を確保することにより流動性のリスクを限定するとともに、月次の資金繰計画表を作成することによりリスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,873,914	7,873,914	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,987,097	5,987,097	—
(3) 差入保証有価証券 その他有価証券	10,100	10,100	—
資 産 計	13,871,112	13,871,112	—
(1) 短期借入金	6,700,000	6,700,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	5,420,000	5,448,275	28,275
(3) 投資法人債	5,000,000	5,054,660	54,660
(4) 長期借入金	54,920,000	55,319,762	399,762
(5) 預り敷金及び保証金	10,787,496	9,786,635	△1,000,861
(6) 信託預り敷金及び保証金	7,174,788	7,342,508	167,720
負 債 計	90,002,285	89,651,842	△350,442

平成25年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	19,375,982	19,375,982	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,858,630	4,858,630	—
(3) 差入保証有価証券 その他有価証券	10,028	10,028	—
資 産 計	24,244,640	24,244,640	—
(1) 短期借入金	3,500,000	3,500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,180,000	8,215,408	35,408
(3) 投資法人債	5,000,000	5,068,595	68,595
(4) 長期借入金	53,500,000	54,220,757	720,757
(5) 預り敷金及び保証金	10,523,978	9,664,507	△859,471
(6) 信託預り敷金及び保証金	6,426,593	6,577,520	150,927
負 債 計	87,130,572	87,246,788	116,215

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 差入保証有価証券

時価について、店頭における価格によっております。

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

区分	前期 (平成25年6月30日)			当期 (平成25年12月31日)		
	取得原価 (千円)	貸借対照表 日における 貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)	取得原価 (千円)	貸借対照表 日における 貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	—	—	—	—	—
	債券	9,998	10,100	101	9,999	10,028
	合計	9,998	10,100	101	9,999	10,028

負 債

(1) 短期借入金

短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっております。固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(3) 投資法人債

投資法人債については、市場価格に基づき算定しております。

(5) 預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

これらのうち、預り保証金及び信託預り保証金については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりです。

(単位:千円)

区分	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
預り敷金及び保証金※	8,759,840	8,752,340
信託預り敷金及び保証金※	14,851,238	14,109,900
合計	23,611,078	22,862,240

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

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前期(平成25年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
現金及び預金	7,873,914	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,987,097	—	—	—	—
差入保証有価証券 その他有価証券のうち満期 のあるもの(国債)	10,000	—	—	—	—
合計	13,871,012	—	—	—	—

当期(平成25年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
現金及び預金	19,375,982	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,858,630	—	—	—	—
差入保証有価証券 その他有価証券のうち満期 のあるもの(国債)	10,000	—	—	—	—
合計	24,244,612	—	—	—	—

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(平成25年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	5,420,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	—	—	—
長期借入金	—	9,540,000	7,240,000	7,440,000	12,500,000	18,200,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	230,298
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	983,426	983,426	2,172,142
合計	13,198,722	10,618,722	13,318,722	8,518,722	13,578,722	20,602,440

当期(平成25年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	8,180,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	—	—	—
長期借入金	—	10,240,000	4,560,000	8,000,000	10,700,000	20,000,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	182,650
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	983,426	903,355	1,509,000
合計	12,758,722	11,318,722	10,638,722	9,078,722	11,698,651	21,691,650

(有価証券関係)

その他有価証券で時価のあるもの

前期(平成25年6月30日)

区分	貸借対照表日における 貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (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	10,100	9,998	101
小計	10,100	9,998	101
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	10,100	9,998	101

当期(平成25年12月31日)

区分	貸借対照表日における 貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (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	10,028	9,999	28
小計	10,028	9,999	28
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	10,028	9,999	28

(デリバティブ取引関係)

1.ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成25年6月30日)及び当期(平成25年12月31日)において、該当事項はありません。

2.ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成25年6月30日)及び当期(平成25年12月31日)において、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

1.親会社及び法人主要投資主等

前期(平成25年6月30日)及び当期(平成25年12月31日)において、該当事項はありません。

2.関連会社等

前期(平成25年6月30日)及び当期(平成25年12月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(平成25年6月30日)及び当期(平成25年12月31日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(平成25年6月30日)及び当期(平成25年12月31日)において、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の 主な原因別の内訳

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	17千円	18千円
繰延税金資産計	17千円	18千円
繰延税金資産の純額	17千円	18千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	37千円	10千円
繰延税金負債計	37千円	10千円
繰延税金負債の純額	37千円	10千円

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

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.58%	△36.58%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(退職給付関係)

前期(平成25年6月30日)及び当期(平成25年12月31日)において、該当事項はありません。

(持分法損益等)

前期(平成25年6月30日)及び当期(平成25年12月31日)において、該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前期(平成25年6月30日)及び当期(平成25年12月31日)において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

本投資法人では、主要都市その他の地域において、賃貸商業施設等(土地を含む。)及び底地を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期	当期
	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	228,886,623	252,889,365
期中増減額	24,002,741	△13,387,654
期末残高	252,889,365	239,501,710
期末時価	281,900,000	269,900,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期増減額のうち主な増加額は池袋スクエア及び三井ショッピングパークアルパーク(東棟)の取得、主な減少額は減価償却によるものです。当期増減額のうち主な増加額は資本的支出工事、主な減少額は減価償却及びWV SAKAE(ウーブサカエ)並びにイオン秦野ショッピングセンター(一部)売却によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前期(自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)

1.製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2.地域ごとの情報

(1)売上高

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

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3.主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	売上高(千円)	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	2,805,563	不動産賃貸事業
三井不動産株式会社	2,247,201	不動産賃貸事業

当期(自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)

1.製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2.地域ごとの情報

(1)売上高

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

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3.主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	売上高(千円)	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	2,762,853	不動産賃貸事業
三井不動産株式会社	2,292,031	不動産賃貸事業

(投資口1口当たり情報)

	前期	当期
	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
1口当たり純資産額	304,908円	305,139円
1口当たり当期純利益	9,448円	9,405円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 平成25年12月31日(実質的には平成25年12月30日)を分割の基準日とし、平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期	当期
	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
当期純利益 (千円)	4,550,087	4,664,932
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,550,087	4,664,932
期中平均投資口数 (口)	481,552	496,000

(重要な後発事象)

当期 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
<p>投資口の分割</p> <p>本投資法人は、平成25年12月31日(実質的には平成25年12月30日)を分割の基準日とし平成26年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。</p> <p>(1) 分割の目的</p> <p>平成26年1月1日から「少額投資非課税制度(NISA)」が導入されることを踏まえて、本投資法人は投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、投資口の分割を実施いたしました。</p> <p>(2) 分割の方法</p> <p>平成25年12月31日(実質的には平成25年12月30日)を基準日として同日の最終の投資主名簿に記</p>

載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割いたします。

(3) 分割により増加する投資口数等

①分割前の本投資法人発行済投資口数	:	248,000 口
②今回の分割により増加する投資口数	:	248,000 口
③分割後の本投資法人発行済投資口数	:	496,000 口
④分割後の発行可能投資口総口数(注)	:	4,000,000 口

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、本投資法人の規約を変更いたしました。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

(9) 発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数及び出資総額増減状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円) (注1)		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
平成16年5月12日	私募設立	400	400	200	200	(注2)
平成16年8月7日	公募増資	102,000	102,400	54,136	54,336	(注3)
平成16年9月8日	第三者割当増資	8,000	110,400	4,246	58,582	(注4)
平成20年3月24日	第三者割当増資	14,600	125,000	9,650	68,233	(注5)
平成20年7月24日	公募増資	35,000	160,000	21,146	89,379	(注6)
平成22年7月1日	公募増資	32,000	192,000	18,331	107,711	(注7)
平成22年7月28日	第三者割当増資	2,000	194,000	1,145	108,857	(注8)
平成24年7月10日	公募増資	31,000	225,000	18,942	127,800	(注9)
平成24年8月8日	第三者割当増資	2,500	227,500	1,527	129,327	(注10)
平成25年3月5日	公募増資	19,500	247,000	16,420	145,748	(注11)
平成25年3月21日	第三者割当増資	1,000	248,000	842	146,590	(注12)

(注1) 「出資総額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

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

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

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

(注8) 1口当たり発行価額572,872円にて、新規物件の取得に伴う借入金の一部返済に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格631,800円(引受価額611,064円)にて、新規物件の取得資金として行った借入金の返済およびその他の借入金の返済を目的として新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額611,064円にて、借入金の返済を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格870,675円(引受価額842,099円)にて、新規物件の取得資金として行った借入金の返済およびその他の借入金の返済を目的として新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額842,099円にて、借入金の返済を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注13) 平成25年12月31日(実質的には平成25年12月30日)を分割の基準日とし、平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

4. 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18期 (平成25年6月30日現在)		第19期 (平成25年12月31日現在)	
			保有総額 (注2)(百万円)	対総資産比率 (注3)(%)	保有総額 (注2)(百万円)	対総資産比率 (注3)(%)
不動産	商業施設	首都圏(注1)	43,690	16.4	43,318	16.4
		その他地方都市	70,357	26.3	69,718	26.4
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	80,130	30.0	75,195	28.5
		その他地方都市	58,710	22.0	51,269	19.4
預金その他の資産			14,288	5.3	24,572	9.3
資産合計			267,178	100.0	264,073	100.0

	第18期 (平成25年6月30日現在)		第19期 (平成25年12月31日現在)	
	金額(注4) (百万円)	対総資産比率(注3) (%)	金額(注4) (百万円)	対総資産比率(注3) (%)
負債総額	115,943	43.4	112,724	42.7
純資産総額	151,234	56.6	151,349	57.3
資産総額	267,178	100.0	264,073	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都3県をいいます。

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

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「金額」は期末時点における貸借対照表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

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

(不動産及び信託不動産の概要1)

不動産等の名称	資産の種類	帳簿価額 (注1) (百万円)	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	主たる用途
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	信託受益権	16,541	77,547.22	77,547.22	100.0	7.5	商業施設
イオン茨木 ショッピングセンター	信託受益権	14,891	150,496.58	150,496.58	100.0	7.6	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	9,532	(63,036.30)	(63,036.30)	100.0 (100.0)	4.6	商業施設
イオン秦野(注5) ショッピングセンター	信託受益権	3,595	79,751.88	79,751.88	100.0	4.0	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,634	(17,095.47)	(17,095.47)	100.0 (100.0)	2.3	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	1,321	6,640.60	6,640.60	100.0	0.5	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	不動産	1,960	11,176.34	11,176.34	100.0	0.9	商業施設
イオンモール ナゴヤドーム前	不動産	22,060	154,766.57	154,766.57	100.0	7.8	商業施設

サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	2,947	6,455.43	6,455.43	100.0	1.0	商業施設
スポーツクラブ ルネサンス広島	不動産	1,907	4,678.10	4,678.10	100.0	0.7	スポーツ施設
フレスポ鳥栖(底地)	不動産	3,256	79,447.76	79,447.76	100.0	1.2	底地
ゆめタウン広島	不動産	21,314	122,169.26	122,169.26	100.0	7.6	商業施設
WV SAKAE(注6) (ウーブサカエ)	信託受益権	—	—	—	—	2.0	商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	3,458	5,212.70	5,212.70	100.0	1.1	商業施設
三井アウトレットパーク 入間	不動産	17,819	98,714.90	98,714.90	100.0	7.1	商業施設
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	不動産	2,626	24,019.93	24,019.93	100.0	0.8	底地
Desigual Harajuku	信託受益権	2,934	1,149.12	1,149.12	100.0	0.5	商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	10,746	53,374.72	53,374.72	100.0	3.8	商業施設
イオンタウン 田無芝久保	信託受益権	2,966	8,785.30	8,785.30	100.0	1.2	商業施設
TSUTAYA 福岡天神	信託受益権	3,572	4,532.38	4,532.38	100.0	1.5	商業施設
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	不動産	13,643	136,136.15	136,136.15	100.0	6.1	商業施設
ギンザ・グラッセ	信託受益権	13,315	(5,174.62)	(5,174.62)	100.0 (100.0)	4.9	商業施設
志村ショッピングセンター	不動産	4,415	17,126.40	17,126.40	100.0	1.6	商業施設
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	不動産	9,564	63,415.76	63,415.76	100.0	3.8	商業施設
サミットストア横浜岡野店 (底地)	不動産	5,945	14,394.09	14,394.09	100.0	1.6	底地
VIORO	信託受益権	10,039	(5,832.53)	(5,832.53)	100.0 (100.0)	5.6	商業施設
カナート洛北	信託受益権	8,600	48,303.21	48,303.21	100.0	2.9	商業施設
池袋スクエア	信託受益権	20,315	8,863.86	8,863.86	100.0	7.2	商業施設
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	不動産	5,575	65,603.50	65,603.50	100.0	2.7	商業施設
合計		239,501	(1,333,900.68)	(1,333,900.68)	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、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を括弧書きにて付記しています。

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

(注5) 平成25年11月29日に信託受益権の準共有持分の55%相当分を一部売却したことにより、信託受益権の準共有持分割合45%を保有していますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

(注6) 平成25年11月29日付で譲渡しています。

(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	16,541	20,000
イオン茨木 ショッピングセンター	(店舗棟・立体駐車場棟)大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟)大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号	信託受益権	14,891	24,300
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカドー棟)岡山県岡山市北区下石井二丁目10番2号 (アネックス棟)岡山県岡山市北区下石井二丁目10番1号	信託受益権	9,532	8,120
イオン秦野(注4) ショッピングセンター	神奈川県秦野市入船町12番1号	信託受益権	3,595	5,310
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	4,634	4,840
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	1,321	1,710
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地 他(注1)	不動産	1,960	2,540
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県名古屋市中区東区矢田南四丁目1番19号	不動産	22,060	25,400
サミットストア滝野川 紅葉橋店	東京都北区滝野川四丁目1番18号	不動産	2,947	3,400
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	1,907	1,820
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1 他(注1)	不動産	3,256	3,050
ゆめタウン広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号	不動産	21,314	22,000
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	3,458	3,820
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	17,819	21,600
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2 他(注1)	不動産	2,626	2,630
Desigual Harajuku	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	信託受益権	2,934	3,010
イトーヨーカドー 東大和店	東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号	信託受益権	10,746	11,300
イオンタウン 田無芝久保	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	信託受益権	2,966	3,120
TSUTAYA 福岡天神	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号	信託受益権	3,572	4,460
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市高見丘1200番地 他(注1)	不動産	13,643	15,600
ギンザ・グラッセ	東京都中央区銀座三丁目2番15号	信託受益権	13,315	14,000
志村ショッピングセンター	東京都板橋区志村三丁目26番4号	不動産	4,415	4,990
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	埼玉県春日部市南一丁目1番1号	不動産	9,564	10,400
サミットストア横浜岡野店 (底地)	神奈川県横浜市西区岡野二丁目5番1号 他(注1)	不動産	5,945	5,720
VIORO	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	信託受益権	10,039	11,100
カナート洛北	京都府京都市左京区高野西開町36番1号 他	信託受益権	8,600	8,840
池袋スクエア	東京都豊島区東池袋一丁目14番1号	信託受益権	20,315	21,400
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	広島県広島市西区草津新町二丁目26番1号	不動産	5,575	5,420
合計			239,501	269,900

(注1) 「所在地」は住居表示を記載しています。ただし、ベルタウン丹波口駅前店、フレスポ鳥栖(底地)、コストコホールセール入間倉庫店(底地)、三井ショッピングパークららぽーと磐田、サミットストア横浜岡野店(底地)及びカナート洛北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一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

（注4）平成25年11月29日に信託受益権の準共有持分の55%相当分を一部売却したことにより、信託受益権の準共有持分割合45%を保有しています。

（不動産及び信託不動産の概要3）

不動産等の名称	地域	第19期（自平成25年7月1日至平成25年12月31日）				
		テナント総数 （注2） 期末時点（件）	主要テナント	稼働率 （注3） 期末時点（%）	賃貸事業収入 （注4）期間中 （百万円）	対総賃貸事業収入比率 （注5）（%）
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	首都圏（注1）	1	イオンリテール株式会社	100.0	739	7.5
イオン秦野（注6） ショッピングセンター		1	イオンリテール株式会社	100.0	392	4.0
上池台東急ストア		1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.5
サミットストア滝野川紅葉橋店		1	サミット株式会社	100.0	99	1.0
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店		1	株式会社三越伊勢丹 フードサービス	100.0	113	1.1
三井アウトレットパーク入間		1	三井不動産株式会社	100.0	696	7.1
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）		1	コストコホールセール ジャパン株式会社	100.0	78	0.8
Desigual Harajuku		1	INTS It's not the same Japan 株式会社	100.0	54	0.5
イトーヨーカドー東大和店		1	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	380	3.8
イオンタウン田無芝久保		1	イオンリテール株式会社	100.0	114	1.2
ギンザ・グラッセ		1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	478	4.9
志村ショッピングセンター		1	サミット株式会社	100.0	158	1.6
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部		1	三井不動産株式会社	100.0	370	3.8
サミットストア横浜岡野店 （底地）		1	サミット株式会社	100.0	153	1.6
池袋スクエア		4	株式会社ラウンドワン	100.0	715	7.2
イオン茨木ショッピングセンター		その他地方都市	1	イオンリテール株式会社	100.0	749
ジョイフルタウン岡山	1(10)		株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	455	4.6
パピヨンプラザ	2(16)		大和情報サービス株式会社	100.0 (100.0)	225	2.3
ベルタウン丹波口駅前店	1		株式会社マツモト	100.0	84	0.9
イオンモール ナゴヤドーム前	1		イオンリテール株式会社	100.0	773	7.8
スポーツクラブルネサンス広島	1		株式会社ルネサンス	100.0	71	0.7
フレスポ鳥栖（底地）	1		大和リース株式会社	100.0	118	1.2
ゆめタウン広島	1		株式会社イズミ	100.0	745	7.6
WV SAKAE（ウーブサカエ）	—		—	—	197（注7）	2.0
TSUTAYA 福岡天神	1		カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	100.0	147	1.5
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	1		三井不動産株式会社	100.0	600	6.1
VIORO	1(49)		東京建物株式会社	100.0 (100.0)	552	5.6
カナート洛北	1		イズミヤ株式会社	100.0	289	2.9

三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)	1	三井不動産株式会社	100.0	264	2.7
合計	32(116)		100.0(100.0)	9,874	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県をいいます。
(注2) 「テナント総数」は賃貸借契約に基づくテナント数を記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数を以て集計したテナント数を括弧書きにて付記しています。
(注3) 「稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を括弧書きにて付記しています。
(注4) 「賃貸事業収入」は百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注5) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注6) 平成25年11月29日に信託受益権の準共有持分の55%相当分を一部売却したことにより、信託受益権の準共有持分割合45%を保有しています。
(注7) 平成25年11月29日付で譲渡しているため、平成25年7月1日から平成25年11月28日までの実績を記載しています。

② 不動産及び信託不動産の損益状況

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19期(自平成25年7月1日至平成25年12月31日)											賃貸事業利益	NOI (注1)
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事業費用		
	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	739	737	1	376	88	43	1	39	202	1	362	565	
イオン茨木ショッピングセンター	749	743	6	297	97	15	0	—	181	1	452	633	
ジョイフルタウン岡山	455	455	—	253	81	36	0	9	93	31	202	296	
イオン秦野(注2)ショッピングセンター	392	392	0	161	36	8	2	2	110	0	230	341	
パピヨンプラザ	225	225	—	133	32	40	0	37	20	1	92	113	
上池台東急ストア	53	53	—	23	5	1	0	5	10	0	29	40	
ベルタウン丹波口駅前店	84	84	—	22	9	1	0	—	11	—	62	74	
イオンモールナゴヤドーム前	773	773	—	301	93	15	0	—	191	—	472	663	
サミットストア滝野川紅葉橋店	99	99	—	20	6	1	0	—	12	—	78	90	
スポーツクラブルネサンス広島	71	71	—	12	7	1	0	—	3	—	59	62	
フレスポ鳥栖(底地)	118	118	0	18	18	—	—	—	—	0	99	99	
ゆめタウン広島	745	745	0	293	91	14	0	—	187	—	451	638	
WV SAKAE(ウーブサカエ)(注3)	197	197	0	86	10	25	0	2	27	19	111	139	
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	113	113	—	22	8	2	0	—	11	0	90	101	
三井アウトレットパーク入間	696	696	0	303	50	15	1	25	210	0	392	603	
コストコホールセール入間倉庫店(底地)	78	78	0	4	4	—	—	—	—	—	73	73	
Desigual Harajuku	54	54	—	14	5	1	0	1	5	0	40	45	
イトーヨーカドー東大和店	380	380	—	184	42	9	0	17	114	0	195	309	
イオンタウン田無芝久保	114	114	—	33	11	2	0	1	17	0	81	99	
TSUTAYA 福岡天神	147	147	—	46	8	5	0	—	32	0	100	133	

三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	600	600	0	362	75	12	0	7	265	0	238	503
ギンザ・グラッセ	478	424	54	246	41	65	0	18	54	65	232	286
志村ショッピングセンター	158	158	0	61	15	3	0	0	41	0	96	138
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	370	370	—	165	39	7	0	5	111	0	205	316
サミットストア横浜岡野店 (底地)	153	146	7	9	9	—	—	—	—	—	144	144
VIORO	552	537	14	329	39	115	0	21	50	102	222	273
カナート洛北	289	276	12	167	38	7	0	28	92	0	121	214
池袋スクエア	715	715	—	240	—	61	0	0	120	57	475	595
三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)	264	264	—	99	—	5	2	7	84	—	164	248
合 計	9,874	9,777	96	4,291	971	524	14	231	2,265	283	5,582	7,848

(注1) NOI=賃貸事業利益+減価償却

(注2) 平成25年11月29日に信託受益権の準共有持分の55%相当分を一部売却したことにより、信託受益権の準共有持分割合45%を保有しています。

(注3) 平成25年11月29日付で譲渡しているため、平成25年7月1日から平成25年11月28日までの実績を記載しています。

(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、当期末日現在計画している資本的支出の予定は以下の通りです。なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
VIORO	福岡県福岡市	リニューアル工事	自 平成25年12月 至 平成26年3月	15	—	—
三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)	広島県広島市	サイリスタ整流器盤更新	自 平成26年2月 至 平成26年2月	10	—	—
その他の資本的支出				27	—	—
合計				53	—	—

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92百万円であり、当期の費用に区分された修繕費231百万円と併せ、合計323百万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)
イオン秦野 ショッピングセンター	神奈川県秦野市	水冷式パッケージ空調機更新	自 平成25年8月 至 平成25年12月	16
イトーヨーカドー 東大和店	東京都東大和市	中継槽防食ライン工 工事	自 平成25年11月 至 平成25年12月	10
カナート洛北	京都府京都市	非常文字表示設備更新工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	5
その他の資本的支出				59
合計				92

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な資本的支出又は修繕に備えるための金銭の積立てを以下の通り行っています。

営業期間	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
当期首積立金残高	200百万円	300百万円	300百万円	300百万円	300百万円
当期積立額	100百万円	—	—	—	100百万円
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	300百万円	300百万円	300百万円	300百万円	400百万円

(4) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成25年12月31日現在保有するその他の投資資産の主要なものは以下の通りです。

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	9,999千円	10,028千円	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25年12月31日現在の資産総額に対する比率を、小数第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	151,800円	0.0%

(注) 「評価額」欄には貸借対照表に計上した金額を記載しています。