

# 平成22年12月期 決算短信 (REIT)

平成23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  
 コード番号 8964  
 代表者 執行役員 亀井 浩彦

上場取引所 東証  
 U R L <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 03-3289-0440

有価証券報告書提出予定日 平成23年3月25日  
 分配金支払開始予定日 平成23年3月14日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年12月期の運用、資産の状況 (平成22年7月1日～平成22年12月31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	%
22年12月期	7,407	(16.4)	3,931	(18.0)	3,533	(18.8)	3,532	(18.8)
22年6月期	6,364	(2.1)	3,332	(△0.1)	2,975	(△0.8)	2,974	(△0.8)

	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	%	%	%
22年12月期	18,233	3.5	1.8	47.7
22年6月期	18,588	3.2	1.7	46.7

(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、29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	%	%
22年12月期	18,195	3,529	0	0	99.9	3.1
22年6月期	18,588	2,974	0	0	99.9	3.2

(注) 配当性向、純資産配当率については小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。また、平成22年12月期の配当性向は、次の数式により計算しています(配当性向=分配金総額÷当期純利益×100)。なお、平成22年12月期につきましては、当期未処分利益のうち一部の金額を内部留保しています。

### (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
22年12月期	207,973	112,389	54.0	579,327
22年6月期	177,390	92,354	52.1	577,212

(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
22年12月期	4,475	△28,290	26,296	9,440
22年6月期	4,586	△481	△3,155	6,959

2. 平成23年6月期の運用状況の予想(平成23年1月1日～平成23年6月30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
23年6月期	7,821 (5.6)	4,044 (2.9)	3,574 (1.2)	3,573 (1.2)	18,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 18,400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 有  
② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、18ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(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22年12月期 194,000口 平成22年6月期 160,000口  
② 期末自己投資口数 平成22年12月期 0口 平成22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、29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、9ページ記載の「平成23年6月期 運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近（平成22年6月期）の有価証券報告書（平成22年9月29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22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）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22年12月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から6年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計22物件の不動産等（取得価格総額206,808百万円）を運用しています。また、発行済投資口総数は、平成22年7月に公募増資及び第三者割当増資による新投資口の発行をそれぞれ32,000口及び2,000口行ったことにより、194,000口となっています。

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

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

##### B. 投資環境と運用実績

当期において、我が国の経済は、世界経済の回復や各種政策効果などを背景に持ち直してきましたが、急速な円高の進行や世界経済の減速懸念により、昨年夏以降、先行きの不透明感が強まり、雇用も依然厳しい状況が継続しており、留意が必要です。世界経済につきましては、財政面での需要刺激効果が減衰したことなどに伴い、昨年夏以降、経済の成長ペースは幾分鈍化しているものの、一昨年後半から持ち直しの傾向にあります。一方、金融環境については、引き続き、緩和の動きが続いており、企業の資金調達コストは低下傾向にあり、CP・社債市場においても、社債の発行体の裾野が広がるなど、発行環境は一段と良好になってきています。

不動産市場に関して、J-REIT市場においては、昨年J-REITが取得した資産の総額（取得価格ベース）が4年ぶりに前年比で増加に転じ、大型物件の売買事例も見られるなど、J-REIT市場の

本格的な回復に向けた動きが継続しています。また、昨年10月以降、日銀による投資口の買入れが発表され市場心理も好転し投資口の売買も活性化してきています。不動産賃貸市場については、賃貸オフィスにおいては、本格回復には程遠いものの平成22年7月に東京地区の空室率が約2年半ぶりに低下するなど持ち直しの動きが見られます。また、商業施設に関しては、緩やかなデフレ状況という厳しい環境が継続する一方で、エコカー補助制度の終了や家電エコポイント制度の見直しなどに伴う駆け込み需要などもあり、耐久消費財を中心に個人消費の持ち直しの傾向が見られます。

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。

当期末現在において、平成22年7月2日に三井ショッピングパークららぽーと磐田及びギンザ・グラッセを取得したことにより、本投資法人が所有する不動産等は、22物件、取得価格の合計は206,808百万円となっています。

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. 資金調達の概要

当期においては、平成22年7月に公募増資及び第三者割当増資により新投資口の発行を行い、19,477百万円の資金調達を行いました。また、第三者割当増資による新投資口の発行により調達した資金を借入金返済に充当したことに加え、既存の短期借入金の借換えを行うとともに、新規物件の取得に際し新たに10,000百万円の借入れを行いました。この10,000百万円の資金調達先として既存取引銀行に加え農林中央金庫と新規の取引を開始し、当期末日現時点で取引銀行は11行となりました。

また、コミットメントライン契約についても、既存の中央三井信託銀行株式会社に加え、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間で設定し、機動的かつ安定的な資金調達手段の拡充をしました。

この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金21,200百万円、長期借入金33,040百万円の合計54,240百万円となっています。

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・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以下の通りです。

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	安定的
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付け	AA-	安定的

### D. 業績及び分配

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益は7,407百万円、営業利益は3,931百万円となり、経常利益は3,533百万円、当期純利益は3,532百万円となりました。

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）及び「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）の適用により、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、当期末処分利益のうち一定額を内部留保することとしました。

かかる方針により、当期末処分利益から当該内部留保額を控除した残額から、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いた金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18,195円となりました。

## ② 次期の見通し

政府の発表によれば、平成23年度の国内総生産の実質成長率は1.5%程度、名目成長率は1.0%程度と、それぞれ2年連続のプラス成長が見込まれています。このように、平成23年度の我が国の経済は、世界経済の成長率の回復などを背景として、景気改善テンポの鈍化した状況から徐々に脱し、緩やかな回復経路に復していくと思われま。ただし、世界経済の下振れ懸念や為替レートの変動などにより、景気が下押しされるリスクが相応に存在していることには留意が必要です。

不動産市場に関して、J-REIT市場においては、平成22年の東証REIT指数は26.59%上昇し、平成23年に入っても、J-REITの公募増資や投資法人債の発行による資金調達、及び新規の物件取得が継続しています。不動産賃貸市場に関して、賃貸オフィスにおいては、空室率の上昇傾向に歯止めがかかり、一部の物件については空室率の改善傾向が見られますが、円高影響もあり今後の動向には注意が必要です。また、商業施設を取り巻く環境においても、緩やかなデフレ状況が継続しているものの、個人消費も、企業収益の改善などに伴い、雇用・所得環境が安定的に推移する中で、底堅く推移することが期待されます。このような環境下においては、消費者のニーズを的確に捉えることができる店舗や施設タイプが引き続き高い競争優位性を維持するものと考えられます。

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

### A. 今後の運用方針

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

#### (イ) 今後の投資方針と成長戦略

##### (i) 収益基盤の更なる安定化に向けた外部成長戦略

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

##### ① 選別投資による外部成長

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

##### ② 安定的な収益基盤構築に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206,808百万円（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短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。

本投資法人は、平成23年1月に、本資産運用会社独自の情報ネットワークにより、志村ショッピングセンターを取得しました。また、本投資法人は、平成23年2月14日付で、三井ショッピングパークララガーデン春日部を三井不動産が出資する特別目的会社から平成23年2月16日に取得することを決定しています。今後も引き続き三井不動産の有する高い物件供給能力と幅広いネットワークを活用しつつ、三井不動産以外からも物件情報を収集し、物件取得に役立てていく考えです。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、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、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、底地のみ取得している物件を除く全物件において、三井不動産との間でSCマネジメント契約を締結することにより、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である三

井不動産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。

- 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、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14期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）の運用状況については、営業収益7,821百万円、営業利益4,044百万円、経常利益3,574百万円、当期純利益3,573百万円、1口当たり分配金18,400円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、9ページ記載の「平成23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)資産の取得

平成23年1月18日付取得資産の概要

志村ショッピングセンター

- |               |   |
|---------------|---|
| (i) 物件名称      | 志村ショッピングセンター                            |
| (ii) 取得価格     | 4,430百万円(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23年1月13日                              |
| (iv) 取得日      | 平成23年1月18日                              |

(v)取得先	文化シャッター株式会社
(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

本物件は東京都板橋区に所在し、都営三田線「志村三丁目」駅から徒歩1分程度の位置に立地しています。環八通りに面しているため、自動車でのアクセスビリティも良好で、本物件の前にあるバス停を利用したバスでのアクセスも可能です。商圏人口は1km圏4.9万人、3km圏41.6万人、5km圏117.0万人と全国的に見てもトップ水準の密度感の十分な商圏人口を有しています。

また、サミット株式会社と20年間の建物賃貸借契約を締結しており、中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的とする本投資法人の投資方針に合致するものです。

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を維持向上させることが可能であると考えています。

#### (ロ)資産の取得の決定

##### 平成23年2月16日付新規取得資産の概要

##### 三井ショッピングパークララガーデン春日部

(i)物件名称	三井ショッピングパークララガーデン春日部
(ii)取得価格	10,000百万円(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23年2月14日
(iv)取得予定日	平成23年2月16日
(v)取得先	春日部デベロップメント特定目的会社(注)
(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

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

#### 取得の理由

本物件は埼玉県春日部市に所在し、東武伊勢崎線・東武野田線「春日部」駅から徒歩4分程度の位置に立地しています。商圏人口は3km圏15.3万人、5km圏28.3万人と潤沢なマーケットボリュームを有しています。

また、三井不動産と20年間の建物賃貸借契約を締結しており、中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的とする本投資法人の投資方針に合致するものです。

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を維持向上させることが可能であると考えています。

**平成23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"> <li>・本書の日付現在保有している運用資産（計23物件、以下「既存保有物件」といいます。）に加え、平成23年2月16日取得予定の三井ショッピングパークララガーデン春日部（以下「新規取得資産」といいます。）を加えた計24物件を前提としています。なお、第14期末（平成23年6月30日）まで運用資産の変動（新規取得資産以外の物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>・実際の数値は新規物件の取得、保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の発行済投資口数である194,000口を前提としています。</li> </ul>
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、57,240百万円の借入金残高があります。なお、新規取得資産の取得に伴い、新たに資金調達を行うことを想定しています。</li> <li>・平成23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、全額借入金等で充当することを前提としています。</li> <li>・第14期末（平成23年6月30日）時点の負債比率（※）は約47%を見込んでいます。</li> </ul> <p style="text-align: center;">（※）負債比率＝（借入金等＋敷金保証金－使途制限のない現預金）÷（総資産残高－使途制限のない現預金）</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存保有物件に新規取得資産を加えた計24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、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おり、新規取得資産に関しては、本投資法人による物件取得日において効力を有する予定の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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用（外注委託費等）については、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、新規取得資産に関しては、物件取得日において効力を有する予定の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。</li> <li>・修繕費については、工事計画をもとに第14期中に必要と想定される額を費用として計上しています。</li> <li>・保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しますが（第14期：900百万円）、計算期間の属する期間中に不動産等を新規取得し、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。</li> <li>・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（第14期：1,919百万円）。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金支払利息、保証金支払利息等については、479百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、行わないことを前提としています。</li> </ul>

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

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成22年6月30日)	当期 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,430,917	7,177,938
信託現金及び信託預金	※1 3,910,017	3,644,046
営業未収入金	9,036	29,563
前払費用	12,177	32,955
繰延税金資産	19	19
その他	507	662,556
流動資産合計	8,362,675	11,547,080
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,889,010	43,568,733
減価償却累計額	△ 3,479,447	△ 4,323,347
建物(純額)	※1 27,409,563	39,245,385
構築物	876,433	1,057,248
減価償却累計額	△ 201,915	△ 239,958
構築物(純額)	※1 674,518	817,290
工具、器具及び備品	21,624	21,624
減価償却累計額	△ 8,089	△ 9,171
工具、器具及び備品(純額)	※1 13,535	12,453
土地	※1 50,091,613	52,723,113
建設仮勘定	11,166	2,300
信託建物	41,277,321	43,523,620
減価償却累計額	△ 7,652,106	△ 8,506,294
信託建物(純額)	※1 33,625,215	35,017,326
信託構築物	947,662	956,014
減価償却累計額	△ 273,139	△ 299,988
信託構築物(純額)	※1 674,522	656,026
信託機械及び装置	319,608	376,960
減価償却累計額	△ 93,103	△ 111,189
信託機械及び装置(純額)	※1 226,505	265,771
信託工具、器具及び備品	22,313	24,504
減価償却累計額	△ 3,744	△ 5,312
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 18,569	19,191
信託土地	※1 56,261,593	67,630,980
信託建設仮勘定	9,595	-
有形固定資産合計	169,016,398	196,389,838
無形固定資産		
その他	308	288
無形固定資産合計	308	288
投資その他の資産		
差入保証有価証券	10,472	10,400
長期前払費用	428	25,523
投資その他の資産合計	10,901	35,923
固定資産合計	169,027,607	196,426,050
資産合計	177,390,282	207,973,130

(単位：千円)

	前期 (平成22年6月30日)	当期 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	476,626	413,626
短期借入金	20,200,000	21,200,000
1年内返済予定の長期借入金	320,000	2,520,000
未払金	82,449	52,315
未払費用	186,209	206,427
未払法人税等	655	759
未払消費税等	138,663	44,464
前受金	865,062	862,179
預り金	4,240	9,327
流動負債合計	22,273,906	25,309,100
固定負債		
長期借入金	23,880,000	30,520,000
繰延税金負債	188	160
預り敷金及び保証金	※1 18,007,338	18,392,115
信託預り敷金及び保証金	※1 20,816,319	21,306,758
その他	58,511	55,432
固定負債合計	62,762,359	70,274,466
負債合計	85,036,266	95,583,566
純資産の部	※2	
投資主資本		
出資総額	89,379,610	108,857,258
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,974,115	3,532,058
剰余金合計	2,974,115	3,532,058
投資主資本合計	92,353,725	112,389,316
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	291	246
評価・換算差額等合計	291	246
純資産合計	92,354,016	112,389,563
負債純資産合計	177,390,282	207,973,130

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期		当期	
		自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日		自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	※1	6,356,366		7,392,990	
その他賃貸事業収入	※1	7,749		11,105	
不動産等売却益	※2	-		2,944	
営業収益合計		6,364,115		7,407,040	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	2,646,389		3,071,263	
資産運用報酬		278,006		299,143	
資産保管手数料		8,897		8,869	
一般事務委託手数料		19,892		19,282	
役員報酬		6,600		6,600	
その他営業費用		72,015		70,020	
営業費用合計		3,031,800		3,475,179	
営業利益		3,332,314		3,931,860	
営業外収益					
受取利息		2,874		2,257	
有価証券利息		430		221	
未払分配金戻入		700		382	
固定資産受贈益		-		1,500	
その他		118		337	
営業外収益合計		4,124		4,698	
営業外費用					
支払利息		328,175		377,228	
投資口交付費		29,802		19,489	
その他		3,348		6,815	
営業外費用合計		361,327		403,533	
経常利益		2,975,112		3,533,025	
税引前当期純利益		2,975,112		3,533,025	
法人税、住民税及び事業税		1,010		1,001	
法人税等調整額		0		0	
法人税等合計		1,010		1,002	
当期純利益		2,974,101		3,532,023	
前期繰越利益		13		35	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,974,115		3,532,058	

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日		自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	
投資主資本				
出資総額 ※1				
前期末残高	89,379,610		89,379,610	
当期変動額				
新投資口の発行	-		19,477,648	
当期変動額合計	-		19,477,648	
当期末残高	89,379,610		108,857,258	
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高	2,997,933		2,974,115	
当期変動額				
剰余金の配当	△ 2,997,920		△ 2,974,080	
当期純利益	2,974,101		3,532,023	
当期変動額合計	△ 23,818		557,943	
当期末残高	2,974,115		3,532,058	
剰余金合計				
前期末残高	2,997,933		2,974,115	
当期変動額				
剰余金の配当	△ 2,997,920		△ 2,974,080	
当期純利益	2,974,101		3,532,023	
当期変動額合計	△ 23,818		557,943	
当期末残高	2,974,115		3,532,058	
投資主資本合計				
前期末残高	92,377,543		92,353,725	
当期変動額				
新投資口の発行	-		19,477,648	
剰余金の配当	△ 2,997,920		△ 2,974,080	
当期純利益	2,974,101		3,532,023	
当期変動額合計	△ 23,818		20,035,591	
当期末残高	92,353,725		112,389,316	
評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金				
前期末残高	284		291	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6		△ 44	
当期変動額合計	6		△ 44	
当期末残高	291		246	
評価・換算差額等合計				
前期末残高	284		291	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6		△ 44	
当期変動額合計	6		△ 44	
当期末残高	291		246	
純資産合計				
前期末残高	92,377,828		92,354,016	
当期変動額				
新投資口の発行	-		19,477,648	
剰余金の配当	△ 2,997,920		△ 2,974,080	
当期純利益	2,974,101		3,532,023	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6		△ 44	
当期変動額合計	△ 23,811		20,035,547	
当期末残高	92,354,016		112,389,563	

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	〔 自 平成 22 年 1 月 1 日 〕 〔 至 平成 22 年 6 月 30 日 〕	〔 自 平成 22 年 7 月 1 日 〕 〔 至 平成 22 年 12 月 31 日 〕
	円	円
I 当期末処分利益	2,974,115,104	3,532,058,660
II 分配金の額	2,974,080,000	3,529,830,000
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(18,588)	(18,195)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	2,184,636
IV 次期繰越利益	35,104	44,024

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金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしております。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 2,974,080,000 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おります。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口数 194,000 口の整数倍の最大値となる 3,529,830,000 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22年1月1日	自	平成22年7月1日
	至	平成22年6月30日	至	平成22年12月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,975,112		3,533,025
減価償却費		1,465,541		1,783,736
投資口交付費		—		19,489
受取利息		△ 3,305		△ 2,478
支払利息		328,175		377,228
固定資産受贈益		—		△ 1,500
営業未収入金の増減額 (△は増加)		1,974		△ 20,527
前払費用の増減額 (△は増加)		13,823		△ 45,872
営業未払金の増減額 (△は減少)		139,508		△ 78,681
未払費用の増減額 (△は減少)		6,577		16,880
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△ 53,522		△ 94,198
前受金の増減額 (△は減少)		775		△ 5,962
有形固定資産の売却による減少額		—		15,352
その他		42,499		△ 648,044
小計		4,917,160		4,848,448
利息の受取額		3,358		1,220
利息の支払額		△ 333,105		△ 373,891
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△ 1,032		△ 583
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,586,380		4,475,194
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△ 5,311		△ 15,486,726
信託有形固定資産の取得による支出		△ 77,518		△ 13,679,487
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		—		600,646
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 247,213		△ 240,213
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		—		730,651
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		64,524		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 481,389		△ 28,290,999
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		22,400,000		26,900,000
短期借入金の返済による支出		△ 22,400,000		△ 25,900,000
長期借入れによる収入		—		9,000,000
長期借入金の返済による支出		△ 160,000		△ 160,000
投資口の発行による収入		—		19,428,818
分配金の支払額		△ 2,995,950		△ 2,971,962
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 3,155,950		26,296,856
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		949,041		2,481,051
現金及び現金同等物の期首残高		6,010,776		6,959,817
現金及び現金同等物の期末残高	※1	6,959,817		9,440,869

## (6) 継続企業の前提に関する注記

前期 〔自平成22年1月1日〕 〔至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日〕 〔至平成22年12月31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22年1月1日〕 〔至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日〕 〔至平成22年12月31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"> <li>・時価のあるもの</li> </ul> <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"> <li>・時価のあるもの</li> </ul> <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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～39年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～47年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8～14年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5～15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	5～15年	<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> <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	5～15年									
3.繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費</p> <p>発生時に全額費用処理をしております。</p>	<p>投資口交付費</p> <p>同左</p>								
4.収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>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>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p>								
5.キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。</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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法          同左</p>
----------------------------------	--	--

(8) 会計方針の変更

<p>前期            ( 自 平成 22 年 1 月 1 日 )            ( 至 平成 22 年 6 月 30 日 )</p>	<p>当期            ( 自 平成 22 年 7 月 1 日 )            ( 至 平成 22 年 12 月 31 日 )</p>
<p>—</p>	<p>当会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日)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>

## (9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

前期 (平成 22 年 6 月 30 日現在)	当期 (平成 22 年 12 月 31 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>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;">9,100,642 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">194,538 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">9,270 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;">23,826,325 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">431,900 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">114,091 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">805 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;">78,753,676 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;">8,448,506 千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">19,209,917 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;">27,658,424 千円</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	380,427 千円	建物	9,100,642 千円	構築物	194,538 千円	工具、器具及び備品	9,270 千円	土地	16,146,401 千円	信託建物	23,826,325 千円	信託構築物	431,900 千円	信託機械及び装置	114,091 千円	信託工具、器具及び備品	805 千円	信託土地	28,549,272 千円	合計	78,753,676 千円	預り敷金及び保証金	8,448,506 千円	信託預り敷金及び保証金	19,209,917 千円	合計	27,658,424 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;">8,906,010 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">184,569 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">8,524 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;">23,264,985 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">420,505 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">108,096 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">1,200 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">28,533,919 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;">77,954,639 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;">8,242,918 千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">18,969,704 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;">27,212,623 千円</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	380,427 千円	建物	8,906,010 千円	構築物	184,569 千円	工具、器具及び備品	8,524 千円	土地	16,146,401 千円	信託建物	23,264,985 千円	信託構築物	420,505 千円	信託機械及び装置	108,096 千円	信託工具、器具及び備品	1,200 千円	信託土地	28,533,919 千円	合計	77,954,639 千円	預り敷金及び保証金	8,242,918 千円	信託預り敷金及び保証金	18,969,704 千円	合計	27,212,623 千円
信託現金及び信託預金	380,427 千円																																																								
建物	9,100,642 千円																																																								
構築物	194,538 千円																																																								
工具、器具及び備品	9,270 千円																																																								
土地	16,146,401 千円																																																								
信託建物	23,826,325 千円																																																								
信託構築物	431,900 千円																																																								
信託機械及び装置	114,091 千円																																																								
信託工具、器具及び備品	805 千円																																																								
信託土地	28,549,272 千円																																																								
合計	78,753,676 千円																																																								
預り敷金及び保証金	8,448,506 千円																																																								
信託預り敷金及び保証金	19,209,917 千円																																																								
合計	27,658,424 千円																																																								
信託現金及び信託預金	380,427 千円																																																								
建物	8,906,010 千円																																																								
構築物	184,569 千円																																																								
工具、器具及び備品	8,524 千円																																																								
土地	16,146,401 千円																																																								
信託建物	23,264,985 千円																																																								
信託構築物	420,505 千円																																																								
信託機械及び装置	108,096 千円																																																								
信託工具、器具及び備品	1,200 千円																																																								
信託土地	28,533,919 千円																																																								
合計	77,954,639 千円																																																								
預り敷金及び保証金	8,242,918 千円																																																								
信託預り敷金及び保証金	18,969,704 千円																																																								
合計	27,212,623 千円																																																								
<p>※2.投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">50,000 千円</p>	<p>※2.投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																																								
<p>3.特定融資枠に係る借入未実行枠残高</p> <p>本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、中央三井信託銀行株式会社と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>特定融資枠の総額</td><td style="text-align: right;">3,000,000 千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">一千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">当期末未実行残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,000,000 千円</td></tr> </table>	特定融資枠の総額	3,000,000 千円	当期末借入残高	一千円	当期末未実行残高	3,000,000 千円	<p>3.特定融資枠に係る借入未実行枠残高</p> <p>本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、中央三井信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び三菱 UFJ 信託銀行株式会社と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>特定融資枠の総額</td><td style="text-align: right;">9,000,000 千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td style="text-align: right;">一千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">当期末未実行残高</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,000,000 千円</td></tr> </table>	特定融資枠の総額	9,000,000 千円	当期末借入残高	一千円	当期末未実行残高	9,000,000 千円																																												
特定融資枠の総額	3,000,000 千円																																																								
当期末借入残高	一千円																																																								
当期末未実行残高	3,000,000 千円																																																								
特定融資枠の総額	9,000,000 千円																																																								
当期末借入残高	一千円																																																								
当期末未実行残高	9,000,000 千円																																																								

(損益計算書関係)

前期 〔自平成 22 年 1 月 1 日〕 〔至平成 22 年 6 月 30 日〕	当期 〔自平成 22 年 7 月 1 日〕 〔至平成 22 年 12 月 31 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;">6,356,366</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">7,749</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;">6,364,115</td></tr> </table>	賃貸事業収益		賃料及び駐車場等使用料収入	6,356,366	その他賃貸事業収入	7,749	不動産賃貸事業収益合計	6,364,115	<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;">7,392,990</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">11,105</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;">7,404,096</td></tr> </table>	賃貸事業収益		賃料及び駐車場等使用料収入	7,392,990	その他賃貸事業収入	11,105	不動産賃貸事業収益合計	7,404,096
賃貸事業収益																	
賃料及び駐車場等使用料収入	6,356,366																
その他賃貸事業収入	7,749																
不動産賃貸事業収益合計	6,364,115																
賃貸事業収益																	
賃料及び駐車場等使用料収入	7,392,990																
その他賃貸事業収入	11,105																
不動産賃貸事業収益合計	7,404,096																

B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費                  254,038 公租公課                    774,677 損害保険料                  14,304 修繕費                      89,729 減価償却費                 1,465,541 その他賃貸事業費用          48,098 不動産賃貸事業費用合計     2,646,389 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>3,717,726</u>	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費                  331,041 公租公課                    774,640 損害保険料                  12,475 修繕費                      59,214 減価償却費                 1,783,736 その他賃貸事業費用          110,154 不動産賃貸事業費用合計     3,071,263 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>4,332,832</u>
—	※2.不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) マイカル茨木(土地一部売却) 不動産等売却収入            19,516 不動産等売却原価            15,352 その他売却費用              1,219 不動産等売却益              2,944

## (投資主資本等変動計算書関係)

前期 〔自平成22年1月1日〕 〔至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日〕 〔至平成22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                  160,000 口	発行済投資口数                  194,000 口

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

前期 〔自平成22年1月1日〕 〔至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日〕 〔至平成22年12月31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22年6月30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22年12月31日現在)
現金及び預金                  4,430,917 千円	現金及び預金                  7,177,938 千円
信託現金及び信託預金          3,910,017 千円	信託現金及び信託預金          3,644,046 千円
使途制限付信託預金(注)      △1,381,116 千円	使途制限付信託預金(注)      △1,381,116 千円
現金及び現金同等物            6,959,817 千円	現金及び現金同等物            9,440,869 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22年1月1日 至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日 至平成22年12月31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 12,237,077千円	1年内 14,087,817千円
1年超 82,047,656千円	1年超 83,966,334千円
合計 94,284,733千円	合計 98,054,152千円

## (金融商品関係)

前期(自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)

## (追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号平成20年3月10日)を適用しております。

## 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おりません。

## (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22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	4,430,917	4,430,917	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,910,017	3,910,017	—
(3) 差入保証有価証券 其他有価証券	10,472	10,472	—
資    産    計	8,351,406	8,351,406	—
(1) 短期借入金	20,200,000	20,200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	320,000	322,557	2,557
(3) 長期借入金	23,880,000	24,368,367	488,367
(4) 預り敷金及び保証金	11,367,998	9,325,635	△2,042,363
(5) 信託預り敷金及び保証金	9,133,180	8,965,273	△167,906
負    債    計	64,901,179	63,181,834	△1,719,345

## (注1) 金融商品の時価の算定方法

## 資    産

## (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

## (3) 差入保証有価証券

時価について、店頭における価格によっております。

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

区分	当期 (平成22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)
貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	株式	—	—
	債券	9,992	10,472
	合計	9,992	10,472

## 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、(3) 長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金については、その将来キャッシュフローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

## (4) 預り敷金及び保証金、(5) 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

フロンティア不動産投資法人(8964)平成22年12月期決算短信  
間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

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

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金※	6,639,340
信託預り敷金及び保証金※	11,683,139
合計	18,322,479

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

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日以後の償還予定額

(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	4,430,917	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,910,017	—	—	—	—
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	8,340,934	—	—	10,000	—

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(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	20,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	320,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	10,520,000	4,020,000	3,420,000	1,240,000	4,680,000
信託預り敷金及び保証金	480,426	480,426	983,426	983,426	983,426	5,122,420
合計	21,000,426	11,000,426	5,003,426	4,403,426	2,223,426	9,802,420

当期(自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)

#### 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

前期より変更ありません。

##### (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

前期より変更ありません。

##### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

前期より変更ありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,177,938	7,177,938	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,644,046	3,644,046	—
(3) 差入保証有価証券 其他有価証券	10,400	10,400	—
資    産    計	10,832,385	10,832,385	—
(1) 短期借入金	21,200,000	21,200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	2,520,000	2,540,285	20,285
(3) 長期借入金	30,520,000	31,083,341	563,341
(4) 預り敷金及び保証金	11,152,128	9,227,848	△1,924,279
(5) 信託預り敷金及び保証金	8,892,967	8,785,071	△107,896
負    債    計	74,285,096	72,836,546	△1,448,549

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資    産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 差入保証有価証券

時価について、店頭における価格によっております。

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

区分	当期 (平成22年12月31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)
貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	株式	—	—
	債券	9,993	10,400
	合計	9,993	10,400

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、(3) 長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金については、その将来キャッシュフローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(4) 預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

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

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

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金※	7,239,986
信託預り敷金及び保証金※	12,413,791
合計	19,653,777

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

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日以後の償還予定額

(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	7,177,938	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,644,046	—	—	—	—
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	10,821,985	—	—	10,000	—

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(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	21,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	2,520,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	9,820,000	4,020,000	2,880,000	6,240,000	7,560,000
信託預り敷金及び保証金	480,426	983,426	983,426	983,426	983,426	4,379,207
合計	24,200,426	10,803,426	5,003,426	3,863,426	7,223,426	11,939,207

(有価証券関係)

その他有価証券で時価のあるもの

区分		前期 (平成22年6月30日現在)			当期 (平成22年12月31日現在)		
		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 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	10,472	9,992	480	10,400	9,993	406
	小計	10,472	9,992	480	10,400	9,993	406
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		10,472	9,992	480	10,400	9,993	406

## (デリバティブ取引関係)

前期 〔自平成22年1月1日〕 〔至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日〕 〔至平成22年12月31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22年1月1日〕 〔至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日〕 〔至平成22年12月31日〕
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。 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。	親会社及び法人主要投資主等 同左 関連会社等 同左 兄弟会社等 同左 役員及び個人主要投資主等 同左

## (税効果会計関係)

前期 〔自平成22年1月1日〕 〔至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日〕 〔至平成22年12月31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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">19千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>19千円</u></td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">188千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right;">188千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金負債の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>188千円</u></td> </tr> </table> <p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.32%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	19千円	繰延税金資産計	19千円	<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>19千円</u>	その他有価証券評価差額	188千円	繰延税金負債計	188千円	<u>繰延税金負債の純額</u>	<u>188千円</u>	法定実効税率	39.33%	(調整)		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>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">19千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>19千円</u></td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">160千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right;">160千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金負債の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>160千円</u></td> </tr> </table> <p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.29%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.01%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	19千円	繰延税金資産計	19千円	<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>19千円</u>	その他有価証券評価差額	160千円	繰延税金負債計	160千円	<u>繰延税金負債の純額</u>	<u>160千円</u>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.29%	その他	△0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%
法人事業税損金不算入額	19千円																																												
繰延税金資産計	19千円																																												
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>19千円</u>																																												
その他有価証券評価差額	188千円																																												
繰延税金負債計	188千円																																												
<u>繰延税金負債の純額</u>	<u>188千円</u>																																												
法定実効税率	39.33%																																												
(調整)																																													
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%																																												
法人事業税損金不算入額	19千円																																												
繰延税金資産計	19千円																																												
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>19千円</u>																																												
その他有価証券評価差額	160千円																																												
繰延税金負債計	160千円																																												
<u>繰延税金負債の純額</u>	<u>160千円</u>																																												
法定実効税率	39.33%																																												
(調整)																																													
支払分配金の損金算入額	△39.29%																																												
その他	△0.01%																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																																												

## (退職給付関係)

前期 〔自平成22年1月1日 至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日 至平成22年12月31日〕
該当事項はありません。	同左

## (持分法損益等)

前期 〔自平成22年1月1日 至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日 至平成22年12月31日〕
該当事項はありません。	同左

## (資産除去債務関係)

前期 〔自平成22年1月1日 至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日 至平成22年12月31日〕
—	該当事項はありません。

## (賃貸等不動産関係)

前期(自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等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23号平成20年11月28日)を適用しております。

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平成22年6月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
170,446,464	△1,450,828	168,995,636	184,630,000

(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) 当期増減額のうち主な減少額は減価償却(1,465,521千円)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平成22年6月期(第12期)における損益は、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

当期(自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)

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平成22年12月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
168,995,636	27,391,901	196,387,538	211,320,000

(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) 当期増減額のうち主な増加額は三井ショッピングパークららぽーと磐田及びギンザ・グラッセを取得したことによるものです。

(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平成22年12月期(第13期)における損益は、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

(セグメント情報等)

当期(自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)

(追加情報)

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号平成21年3月27日)及び「セグメント情報等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20号平成20年3月21日)を適用しております。

#### 【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】

##### 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	2,041,293	不動産賃貸事業
三井不動産株式会社	1,662,927	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	858,474	不動産賃貸事業
株式会社イズミ	745,040	不動産賃貸事業

なお、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、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。

## (投資口1口当たり情報)

前期 〔自平成22年1月1日 至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日 至平成22年12月31日〕
1口当たり純資産額 577,212円	1口当たり純資産額 579,327円
1口当たり当期純利益 18,588円	1口当たり当期純利益 18,233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いません。	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いません。

(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22年1月1日 至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日 至平成22年12月31日〕
当期純利益 (千円)	2,974,101	3,532,023
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,974,101	3,532,023
期中平均投資口数 (口)	160,000	193,707

## (重要な後発事象)

前期 〔自平成22年1月1日 至平成22年6月30日〕	当期 〔自平成22年7月1日 至平成22年12月31日〕
<p>新投資口の発行</p> <p>本投資法人は、平成22年6月14日開催の役員会において、新投資口発行を決議し、公募による新投資口発行(一般募集)及び第三者割当による新投資口発行それぞれにつき、平成22年7月1日及び平成22年7月28日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は、108,857,258,000円、発行済投資口数は194,000口となっております。</p> <p>A. 公募による新投資口発行(一般募集)</p> <p>①募集投資口数 32,000口</p> <p>②発行価格(募集価格) 1口当たり 592,312円</p> <p>③発行価格(募集価格)の総額 18,953,984,000円</p> <p>④払込金額(発行価額) 1口当たり 572,872円</p> <p>⑤払込金額(発行価額)の総額 18,331,904,000円</p> <p>⑥払込期日 平成22年7月1日</p> <p>⑦分配金起算日 平成22年7月1日</p> <p>B. 第三者割当による新投資口発行(本第三者割当)</p> <p>①募集投資口数 2,000口</p> <p>②払込金額(発行価額) 1口当たり 572,872円</p> <p>③払込金額(発行価額)の総額 1,145,744,000円</p> <p>④払込期日 平成22年7月28日</p> <p>⑤割当先 日興コーディアル証券株式会社</p> <p>⑥分配金起算日 平成22年7月1日</p>	該当事項はありません。

## C. 調達資金の使途

今回の一般募集に係る資金調達については、平成22年7月2日に取得を致しました三井ショッピングパークららぽーと磐田及びギンザ・グラッセの取得資金に充当しております。また、第三者割当に係る資金調達については、借入金の一部返済に充当します。

**（10）発行済投資口数の増減**

当期までの発行済投資口数及び出資総額増減状況は以下の通りです。

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

（注1）「出資総額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

**4. 役員の異動**

該当事項はありません。

**5. 参考情報****（1）本投資法人の財産の構成**

資産の種類	用途	地域	第12期 （平成22年6月30日現在）		第13期 （平成22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）	24,939	14.1	24,716	11.9
		その他地方都市	53,249	30.0	68,081	32.7
信託不動産	商業施設	首都圏（注1）	48,704	27.5	61,864	29.7
		その他地方都市	42,102	23.7	41,724	20.1
預金その他の資産			8,394	4.7	11,585	5.6
資産合計			177,390	100.0	207,973	100.0

	第12期 (平成22年6月30日現在)		第13期 (平成22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	85,036	47.9	95,583	46.0
純資産総額	92,354	52.1	112,389	54.0
資産総額	177,390	100.0	207,973	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1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」は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

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

## (2) 不動産及び信託不動産の概要

## ① 不動産及び信託不動産の概要

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

## (不動産及び信託不動産の概要1)

不動産等の名称	資産の種類	帳簿価額 (注1) (百万円)	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	主たる用途
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	信託受益権	17,722	77,547.22	77,547.22	100.0	10.3	商業施設
マイカル茨木	信託受益権	15,972	148,666.78	148,666.78	100.0	9.7	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	10,050	(63,036.30)	(63,036.30)	100.0 (100.0)	6.5	商業施設
ジョイフルタウン秦野	信託受益権	7,917	79,504.88	79,504.88	100.0	5.3	商業施設
パビヨンプラザ	信託受益権	4,762	(17,095.47)	(17,095.47)	100.0 (100.0)	3.0	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	1,378	6,640.60	6,640.60	100.0	0.7	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	不動産	2,031	11,176.34	11,176.34	100.0	1.1	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	23,214	154,766.57	154,766.57	100.0	10.4	商業施設
サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	3,020	6,455.43	6,455.43	100.0	1.3	商業施設
スポーツクラブ ルネサンス広島	不動産	1,925	4,678.10	4,678.10	100.0	1.0	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	1.6	底地
ゆめタウン広島	不動産	22,426	122,107.16	122,107.16	100.0	10.1	商業施設
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	信託受益権	7,168	4,611.39	4,611.39	100.0	3.3	商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	3,528	5,212.70	5,212.70	100.0	1.5	商業施設
三井アウトレットパーク 入間	不動産	19,069	98,714.90	98,714.90	100.0	9.3	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	1.1	底地
UT STORE HARAJUKU	信託受益権	3,198	1,199.23	1,199.23	100.0	1.0	商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	11,416	53,374.72	53,374.72	100.0	5.1	商業施設
マックスバリュ 田無芝久保店	信託受益権	3,069	8,785.30	8,785.30	100.0	1.6	商業施設
TSUTAYA 福岡天神	信託受益権	3,769	4,532.38	4,532.38	100.0	2.0	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	15,227	136,136.15	136,136.15	100.0	8.1	商業施設
ギンザ・グラッセ	信託受益権	13,634	(5,174.62)	(5,174.62)	100.0 (100.0)	6.0	商業施設
合計		196,387	(1,112,883.93)	(1,112,883.93)	100.0 (100.0)	100.0	

(注1)「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

## (不動産及び信託不動産の概要2)

不動産等の名称	所在地(注1)	資産の種類	帳簿価額 (注2) (百万円)	期末算定 価額(注3) (百万円)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目12番5号	信託受益権	17,722	19,600
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	15,972	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	10,050	8,750
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	7,917	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	4,762	4,780
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	1,378	1,570
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	2,031	2,510
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	23,214	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	3,020	3,140
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	1,925	1,840
フレスポ鳥栖(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	3,020
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	22,426	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	7,168	5,980
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	3,528	3,430
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	19,069	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	2,610
UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	信託受益権	3,198	3,290
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	11,416	11,200
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	3,069	3,060
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	3,769	4,240
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	15,227	15,200
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	13,634	13,600
合計			196,387	211,320

(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)及び三井ショッピングパークららぽーと磐田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13期(自平成22年7月1日至平成22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	763	10.3
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	5.3
上池台東急ストア		1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.7
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	1.3
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	113	1.5
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	688	9.3
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	1.1
UT STORE HARAJUKU		1	株式会社ユニクロ	100.0	76	1.0
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	5.1
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	114	1.6
ギンザ・グラッセ		1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	442	6.0
マイカル茨木		1	株式会社マイカル	100.0	720	9.7
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)	478
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)	224	3.0
ベルタウン丹波口駅前店	1		株式会社マツモト	100.0	84	1.1
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	10.4
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	1.0
フレスポ鳥栖(底地)	1		大和リース株式会社	100.0	118	1.6
ゆめタウン広島	1		株式会社イズミ	100.0	745	10.1
WV SAKAE(ウーブ サカエ)	5		株式会社丸井	100.0	242	3.3
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	2.0
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	597	8.1
合計		27(63)		100.0(100.0)	7,404	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22年12月31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13期(自平成22年7月1日至平成22年12月31日)												
	賃貸事業収入			賃貸事業費用								賃貸事業 利益	NOI (注)
	賃料 収入	その他 収入		公租 公課	外注 委託費	損害 保険料	修繕費	減価 償却費	その他 賃貸事 業費用				
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	763	759	4	354	91	41	1	18	202	0	408	610	
マイカル茨木	720	714	5	303	99	15	1	4	180	1	417	598	
ジョイフルタウン岡山	478	478	—	277	88	47	0	19	92	29	200	293	
ジョイフルタウン秦野	389	389	0	182	45	9	2	4	121	0	206	327	
パピヨンプラザ	224	224	—	104	37	38	0	2	24	1	120	145	
上池台東急ストア	53	53	—	17	5	1	0	0	10	0	35	45	
ベルタウン丹波口 駅前店	84	84	—	23	9	1	0	0	11	—	61	73	
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	773	773	—	312	101	15	1	—	193	—	461	655	
サミットストア滝野川 紅葉橋店	99	99	—	22	7	1	0	0	12	—	77	89	
スポーツクラブ ルネサンス広島	71	71	—	17	8	1	0	4	3	—	53	57	
フレスポ鳥栖(底地)	118	118	0	21	21	—	—	—	—	0	96	96	
ゆめタウン広島	745	745	0	300	97	14	0	0	187	—	444	631	
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	242	241	0	99	13	31	0	0	33	21	142	176	
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	113	113	—	24	9	2	0	0	11	0	89	101	
三井アウトレット パーク入間	688	688	0	285	59	13	1	—	210	0	402	613	
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	78	78	0	5	5	—	—	—	—	—	73	73	
UT STORE HARAJUKU	76	76	—	13	5	2	0	1	4	0	62	67	
イトーヨーカドー 東大和店	380	380	—	172	47	8	0	1	114	0	207	322	
マックスバリュ 田無芝久保店	114	114	—	32	12	2	0	0	17	0	82	99	
TSUTAYA 福岡天神	147	147	—	47	8	5	0	0	32	0	99	132	
三井ショッピングパー クラらぼーと磐田	597	597	0	278	—	11	1	—	264	0	318	583	
ギンザ・グラッセ	442	442	—	173	—	64	0	—	54	54	269	323	
合計	7,404	7,392	11	3,071	774	331	12	59	1,783	110	4,332	6,116	

(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。

三井ショッピングパークららぽーと磐田

資産の種類	不動産		取得価格（注1）	15,200百万円	
取得日	平成22年7月2日		期末算定価額（注2）	15,200百万円	
所在地（住居表示） 静岡県磐田市高見丘1200番地 他					
建物	構造/階数（注3）	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建 鉄骨造陸屋根5階建 鉄骨造陸屋根4階建	土地	面積（注3）	66,915.00㎡
	建築時期（注3）	平成21年5月29日		用途地域（注4）	近隣商業地域
	延床面積（注3）	131,587.82㎡		容積率（注5）	200%
	用途（注3）	店舗・映画館、駐車場		建ぺい率（注6）	80%
	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"> <li>本建物の底地の一部（合計2,473.13㎡）は、磐田市の所有地です。かかる磐田市の所有地について、本投資法人は磐田市より磐田市行政財産の目的外使用に関する条例及び磐田市財産管理規則に基づく使用許可を取得しています。</li> <li>本土地の一部は、本土道を承役地とし、中部電力株式会社の所有地（磐田市大久保宇安井谷775番56）を要役地として、①地役権者が、支持物を除く送電線を存置し、その保全のため立ち入ることを許諾するとともに、②送電線の最下垂時における電線から3.75メートルの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽を制限する地役権が設定されています。</li> </ul>					
<p>■注記■</p> <p>登記簿上に記載された所在地を記載しています。</p>					

ギンザ・グラッセ

資産の種類	不動産信託受益権		取得価格（注1）	13,600百万円	
取得日	平成22年7月2日		期末算定価額（注2）	13,600百万円	
所在地（住居表示） 東京都中央区銀座三丁目2番15号					
建物	構造/階数（注3）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建	土地	面積（注3）	634.82㎡
	建築時期（注3）	平成20年3月31日		用途地域（注4）	商業地域
	延床面積（注3）	7,201.80㎡		容積率（注5）	1,100%
	用途（注3）	店舗・駐車場		建ぺい率（注6）	100%
	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"> <li>本土地の一部について境界が確定していません。</li> <li>北側隣接地から建物の基礎が、南東側隣接地から地下埋設管の一部が本土地に越境しています。本建物の建築前に存在した旧建物の地下躯体部分の一部が北側隣接地に越境しています。また、本建物の北西側壁面及び南側壁面に設置されている突出看板2基並びに南西側壁面に設置されている日除けが前面道路に、それぞれ越境しています。本投資法人は、突出看板2基の越境について、前所有者において取得していた道路占用許可の変更等の手続を選滞なく行う方針です。また、日除けの越境について、賃借人において道路占有許可を取得しています。</li> </ul>					
<p>■注記■</p> <p>なし</p>					

（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22年12月31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
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	衛生設備工事	自 平成23年2月 至 平成23年4月	11	—	—
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	プログラム導入工事	自 平成23年6月 至 平成23年6月	1	—	—
その他の資本的支出				1	—	—
合計				14	—	—

## 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10百万円であり、当期の費用に区分された修繕費59百万円と併せ、合計69百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	地デジ対策工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	4
		深井戸ポンプ更新工事	自 平成22年12月 至 平成22年12月	1
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	B棟非常用放送設備更新	自 平成22年10月 至 平成22年10月	1
その他の資本的支出				2
合計				10

## 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9期	第10期	第11期	第12期	第13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	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日
前期末積立金残高	100百万円	200百万円	200百万円	200百万円	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	200百万円	200百万円	200百万円	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22年12月31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)	763 百万円	<b>■契約更改■</b> ・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。  <b>■その他■</b> ・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 <sup>2</sup>		
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	<b>■契約更改■</b> ・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。  <b>■その他■</b> ・特記すべき事項はありません。	
賃貸面積	79,504.88 m <sup>2</sup>		
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	<b>■契約更改■</b> ・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。  <b>■その他■</b> ・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 <sup>2</sup>		
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) 5,831 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)	114 百万円	<b>■契約更改■</b> ・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。  <b>■その他■</b> ・特記すべき事項はありません。	
賃貸面積	8,785.30 m <sup>2</sup>		
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	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)	688 百万円	<b>■契約更改■</b> ・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。  <b>■その他■</b> ・特記すべき事項はありません。		
賃貸面積	98,714.90 m <sup>2</sup>			
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)			
物件名	三井ショッピングパークららぽーと磐田			
当期実績賃料 (消費税別)	597 百万円	<b>■契約更改■</b> ・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。  <b>■その他■</b> ・特記すべき事項はありません。		
賃貸面積	136,136.15 m <sup>2</sup>			
契約期間	20 年間 (平成 42 年 6 月 30 日まで)			
敷金・保証金	600 百万円(敷金)			
物件名	ギンザ・グラッセ			
当期実績賃料 (消費税別)	442 百万円	<b>■契約更改■</b> ・期間満了の 1 年前までに、賃貸人又は賃借人が各相手方に対して、書面による別段の通知をした場合を除き、自動的に契約満了日の翌日より 1 年間更新され、以降この例によります。  <b>■その他■</b> ・特記すべき事項はありません。		
賃貸面積	5,174.62 m <sup>2</sup>			
契約期間	22 年間 (平成 42 年 6 月 30 日まで)			
敷金・保証金	725 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)	720 百万円	<b>■契約更改■</b> ・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。  <b>■その他■</b> ・特記すべき事項はありません。		
賃貸面積	148,666.78 m <sup>2</sup>			
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)	745 百万円	<b>■契約更改■</b> ・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。  <b>■その他■</b> ・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。	
賃貸面積	122,107.16 m <sup>2</sup>		
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)		

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)	478 百万円	<b>■契約更改■</b> A.イトーヨーカ堂棟 ・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。 B.アネックス棟 ・契約期間を5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。 C.平面駐車場 ・契約書所定の契約期間が満了していますが、本書の日付現在、賃借人が使用を継続しており、契約の更新等について協議中のため、従前の契約書所定の契約期間を記載しています。  <b>■その他■</b> ・保証金は、平成20年11月末日を第1回として以降10か年(計120回)にわたり、毎月末日に年利2%の利息を付して月賦均等にて返還します。	
賃貸面積	63,036.30 m <sup>2</sup>		
契約期間	A.イトーヨーカ堂棟 20年間 (平成30年11月5日まで) B.アネックス棟 5年間 (平成25年7月17日まで) C.平面駐車場 12年間 (平成22年11月5日まで)		
敷金・保証金	760 百万円 (敷金) 3,763 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)	380 百万円	<b>■契約更改■</b> ・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。  <b>■その他■</b> ・特記すべき事項はありません。	
賃貸面積	53,374.72 m <sup>2</sup>		
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)		

## 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22年12月31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	28.8
	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	
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	21.6
	三井ショッピングパークらら ぽーと磐田	20年 (平成42年6月30日迄)	136,136.15	
	ギンザ・グラッセ	22年 (平成42年6月30日迄)	5,174.62 (注2)	
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	13.4
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	11.0
株式会社 イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山 (イトーヨーカ堂棟)	20年 (平成30年11月5日迄)	48,375.54	10.5
	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) (注3)	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	
大和リース株式会社	フレスポ鳥栖(底地)	20年 (平成39年11月7日迄)	79,447.76	7.1
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	2.2
大和情報サービス 株式会社	パピヨンプラザ	5年1か月 (平成26年1月31日迄) (注1)	11,847.37 (注2)	1.1
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	1.0
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	0.6
合計			1,080,946.60	97.1
全賃貸面積			1,112,883.93	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か月(平成31年4月3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。

（注3）契約書所定の契約期間が満了していますが、本書の日付現在、賃借人が使用を継続しており、契約の更新等について協議中のため、従前の契約書所定の契約期間を記載しています。

### （5）その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成22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	9,993千円	10,400千円	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22年12月31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	270,600円	0.0%

（注）「評価額」欄には貸借対照表に計上した金額を記載しています。