

平成26年6月期 決算短信 (REIT)

平成26年8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
 コード番号 8964 U R L <http://www.frontier-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 永田 和一

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

有価証券報告書提出予定日 平成26年9月25日 分配金支払開始予定日 平成26年9月9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26年6月期の運用、資産の状況 (平成26年1月1日～平成26年6月30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	%
26年6月期	10,633	6.8	5,748	12.3	5,308	13.8	5,307	13.8
25年12月期	9,960	2.9	5,118	1.3	4,665	2.5	4,664	2.5

	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	%	%	%
26年6月期	10,700	3.5	2.0	49.9
25年12月期	9,405	3.1	1.8	46.8

(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、27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 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年6月期	10,211	5,064	0	0	95.4	3.3
25年12月期	18,810	4,664	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12月期及び平成26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)。なお、平成26年6月期につきましては、当期末処分利益のうち一部の金額(242百万円)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
26年6月期	264,946	151,991	57.4	306,435
25年12月期	264,073	151,349	57.3	305,139

(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
26年6月期	9,192	△11,416	△3,924	15,854
25年12月期	18,842	△1,762	△6,406	22,002

2. 平成26年12月期の運用状況の予想(平成26年7月1日～平成26年12月31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12月期	10,375	△2.4	5,343	△7.0	4,900	△7.7	4,899	△7.7	9,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 9,877円

※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26年6月期 | 496,000口 | 平成25年12月期 | 248,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成26年6月期 | 0口 | 平成25年12月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27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きは終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、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26年12月期運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。
- 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。

1. 投資法人の関係法人

最近（平成25年12月期）の有価証券報告書（平成26年3月27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12月期）の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため省略します。

(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26年6月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から10年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計30物件の不動産等（取得価格総額267,828百万円）を運用しています。また、平成26年1月1日を効力発生日とした投資口1口につき2口の割合による投資口の分割に伴い、平成26年6月30日現在の発行済投資口総数は、496,000口となっています。

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

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

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（新振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。

なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

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

B. 投資環境と運用実績

日本銀行による異次元緩和や政府の10兆円規模の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、ベースアップや一時金の増額など、雇用・所得環境の改善が見られ、日本経済は前期に引き続き回復基調にあります。内閣府が発表した平成26年1月から3月期の我が国の実質国内総生産（GDP）は年率換算でプラス6.7%となり、6四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26年は新たに3銘柄が新規上場（IPO）を行い、平成26年6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46銘柄となりました。一般社団法人不動産

証券化協会によると、既存の銘柄においては平成26年1月から6月末までに13銘柄が公募増資（PO）を実施し、IPOと合わせたエクイティファイナンスによる調達額は合計3,642億円で、資本市場は良好な状況が続いています。日本銀行による買入継続、及びNISA（少額投資非課税制度）のスタートなども影響し、平成26年6月末のJ-REITの時価総額は8.4兆円、東証REIT指数も1,598となりました。一方、不動産の投資マーケットに関しては、平成26年の商業地の地価公示価格が三大都市圏平均で上昇に転じ、物件取得競争は過熱しています。同協会によると平成26年1月から6月末までのJ-REIT全体による不動産取得額は7,691億円であり、物件取得ペースは昨年と比べて鈍化していますが、引き続き過熱したマーケットが続くものとみられます。

当期における小売環境は、消費税増税の影響が懸念されましたが、3月の駆け込み需要による増税後の反動減がみられたものの、その後は株高や雇用状況の改善及び賃金上昇を背景に徐々に解消される傾向にあります。また、平成32年の東京オリンピック開催に向けてインバウンドの取り組みも活発化しており、日本政府観光局の発表によると昨年1千万人を超えた訪日外国人客は、今年1月から6月も対前年比26%増となり、外国人客による消費の取り込みも期待されています。

上記のような外部環境のもと、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。

当期は平成26年1月31日に（仮称）コーナン川崎南店（底地）、平成26年3月25日に三井ショッピングパークららぽーと新三郷アネックスを取得しました。また、前期に引き続きイオン秦野ショッピングセンターの一部（信託受益権の準共有持分25%相当分）の売却を行いました。その結果、当期末現在において本投資法人が所有する不動産等は、30物件、取得価格の合計は2,678億円となっています。

また、VIOROの大規模なリニューアルや、イオン品川ショッピングセンターのエレベーター増設工事など、戦略的な修繕やリニューアルの実施によりポートフォリオの競争力維持・強化を図りました。

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、新規物件の取得に際し新たに1,000百万円の借入れを行いました。また、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2,000百万円、長期借入金63,920百万円及び本投資法人債券5,000百万円の合計70,920百万円となっています。なお、当期末日現在の有利子負債比率は23.7%となり、J-REIT全銘柄の中でも最低水準を維持しています。

また、本投資法人は、資金調達の多様性・機動性を保持するため、平成18年12月26日付でスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）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とおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的
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10,633百万円、営業利益は5,748百万円となり、経常利益は5,308百万円、当期純利益は5,307百万円と、いずれも過去最高額を更新することができました。

なお、当期は「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、イオン秦野ショッピングセンターの信託受益権の準共有持分売却益のうち一定額を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2が適用される範囲内である242百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額（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きます。）を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金も投資口分割後ベースに換算して過去最高となる10,211円となりました。

なお、当該内部留保につきましては、今後の分配金の安定化等のために活用していきます。

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26年度の実質GDPは1.4%程度、名目GDPは3.3%程度と見込まれており、年度を通しては前年度に続き景気回復が継続すると期待されています。背景としては、企業収益の拡大に伴う設備投資の増加が見込まれること、また、ベースアップの実施や一時金の増額といった賃金上昇が実現しつつあることなどが挙げられます。さらに、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、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）によるJ-REITの投資対象組入れ等に見られる投資家層の拡大、NISA（少額投資非課税制度）投資枠の今後の拡大等により、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アジアの新興国等の経済動向、為替市場の動向、消費税率の追加引上げによる個人消費の落ち込み、景気回復に伴う人手不足による影響、及び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、消費税引き上げによる影響が懸念されましたが、企業業績の急回復を背景とした雇用環境の更なる改善や本格的な賃金上昇などにより、商業施設の売上高は次期も回復に向かい底堅く推移すると考えられます。また、海外からの訪日外国客も順調に増えており、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いきます。

A. 今後の運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していくことを基本方針とします。この基本方針に基づき、更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、保守的かつ効率的な財務運営を行います。

(イ) 今後の投資方針と成長戦略

(i) 収益基盤の安定化に向けた外部成長戦略

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

なお、本投資法人と本資産運用会社及び三井不動産は、平成26年2月14日付で物件売却に関する基本合意書（三井ショッピングパークららぽーと新三郷）を締結しています。同合意書に基づき、本投資法人は以下のとおり、物件取得における優先交渉権を付与されています。

物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得予定日	取得価格	優先交渉期間
三井ショッピングパークら らぽーと新三郷（本体棟）	埼玉県 三郷市	86,520.83	136,161.36	未定	未定	平成29年3月31日 まで

① 選別投資による外部成長

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

② 資産規模の拡大による安定的な収益基盤の構築

当期末日現在、本投資法人の資産規模は267,828百万円（取得価格総額）に達しており、中長期的に安定した分配金を配当していくための収益基盤の構築を進めてきました。今後も各物件の老朽化や環境の変化に対応し、将来にわたりポートフォリオの競争力の維持・向上を図っていくために、大規模リニューアル、再開発及び資産の入替え等の対応が必要となる可能性があります。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と分散化

本投資法人は、リージョナルSC及びアウトレットモールといった広域商圈を対象とした大規模ショッピングセンターを中心に、コミュニティSC、ネイバーフッドSC、食品スーパー及び都心型商業施設など幅広い商圈特性を有する多様な物件タイプへの分散投資により、多様化されたポートフォリオの構築を進めてきました。

また、本投資法人は、これまで首都圏を中心として日本全国の中核都市に所在する物件に投資を行い、地域分散を進めてきましたが、今後は、近年の都市部への人口シフト傾向を鑑み、全国の都市部に所在する物件を中心に分散投資を行い、ポートフォリオの更なる都市部シフトを図っていきます。今後も信用力の高いテナントを中心としつつ特定のテナントのクレジットリスクに偏ることのないようテナント分散にも配慮しながら、ポートフォリオに与える影響のプラス面・マイナス面を総合的に判断し、物件の取得を行うことにより、多様化・分散化されたポートフォリオの質と収益性及び安定性の更なる維持・向上を図ります。

(ii) 外部環境及び内部環境の変化への対応

本投資法人は、これまでの外部成長による収益基盤の安定化に加え、環境の変化へ対応することにより、中長期に渡る安定的な収益を確保しながら投資主価値の最大化を目指します。

① 経済成長に連動した収益の取り込み

本投資法人は、信用力の高いテナントとの長期固定の賃貸借契約を中心とした安定的なポートフォリオを維持しながら、売上歩合賃料の導入されている物件や、テナント入替えや賃料改定等による賃貸収益の増加が見込める比較的契約年数の短い物件の割合を高めることで、今後期待される経済成長に連動した収益の取り込みを図るとともにインフレリスクにも対応力を高め、中長期的に渡る収益基盤の維持・向上を図ります。

② 戦略的なリニューアルによる資産価値の向上とポートフォリオの再構築

各物件の経年劣化や競合施設の出現などの変化に機動的に対応するため、本投資法人は、戦略的かつ効果的な CAPEX 投資及び大規模なリニューアルを計画し、実行することで、各物件の施設競争力及び資産価値の維持・向上を図ります。一方、経年劣化等による修繕費や CAPEX 投資の増大によりキャッシュフローが低下し今後改善が見込めない施設又は、テナント退去リスクや賃料減額リスクなどの不確実性を有する施設に関しては必要に応じて戦略的な物件の入替を行い、ポートフォリオの再構築を行うことにより更なる安定性の維持・向上を目指します。

なお、平成25年11月29日付の売買契約に基づき、イオン秦野ショッピングセンターの信託受益権の残る準共有持分の全て（20%）を平成26年11月28日に売却の予定です。

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

本投資法人のポートフォリオは、当期末日現在において100.0%の稼働率を維持しており、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、それぞれの商圏内において中長期的に高い競争力を有する、いわゆる地域一番店や特筆すべき性格を有する物件を中心としていることが大きな要因であると考えています。ただし、商業施設の競争力を中長期的に維持していくには、商圏動向や建物の状況だけではなく、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21期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）の運用状況については、営業収益10,375百万円、営業利益5,343百万円、経常利益4,900百万円、当期純利益4,899百万円、1口当たり分配金9,400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26年12月期 運用状況の予想の前提条件」に記載しています。

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

C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成26年12月期 運用状況の予想の前提条件

	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している運用資産（計30物件）のうち、平成26年11月28日に、「イオン秦野ショッピングセンター」の不動産信託受益権準共有持分の残り全て（20%相当分）を譲渡し、本件売却後の運用資産が29物件となることを前提としています。したがって、その他の運用資産の変動（新規物件の取得、イオン秦野ショッピングセンター以外の保有物件の処分等）は見込んでいません。 ・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、70,920百万円の借入金等残高があります。 ・平成26年12月31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21期末（平成26年12月31日）時点の負債比率（※）は約39%となる見込みです。 <p>（※）負債比率＝（借入金等＋敷金保証金－使途制限のない現預金）÷（総資産残高－使途制限のない現預金）</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している運用資産（計30物件）のうち、平成26年11月28日に、「イオン秦野ショッピングセンター」の不動産信託受益権準共有持分の残り全て（20%相当分）を譲渡し、本件売却後の運用資産が29物件となることを前提としています。なお、賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約をもとに変動要素を反映して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用（外注委託費等）については、実績値をもとに変動要素を反映して算出しています。 ・修繕費については、工事計画をもとに第21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21期：1,024百万円）、計算期間の属する期間中に不動産等を新規取得し、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。 ・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（第21期：2,163百万円）。
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、451百万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12月期の「イオン秦野ショッピングセンター」の譲渡益812百万円（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」の両規定が適用される限度内で、192百万円（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。 ・圧縮積立金の取り崩しは行わないことを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、行わないことを前提としています。

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

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,375,982	12,896,501
信託現金及び信託預金	※1 4,858,630	※1 5,008,171
営業未収入金	164,955	157,744
前払費用	43,859	45,359
繰延税金資産	18	13
その他	9,861	59,140
流動資産合計	24,453,307	18,166,932
固定資産		
有形固定資産		
建物	53,586,884	55,330,449
減価償却累計額	△ 10,421,602	△ 11,522,279
建物（純額）	※1 43,165,282	※1 43,808,170
構築物	1,118,704	1,146,921
減価償却累計額	△ 479,706	△ 520,622
構築物（純額）	※1 638,998	※1 626,298
工具、器具及び備品	23,764	27,132
減価償却累計額	△ 15,595	△ 16,740
工具、器具及び備品（純額）	※1 8,168	※1 10,392
土地	※1 69,224,036	※1 71,445,467
信託建物	49,608,467	48,150,677
減価償却累計額	△ 12,772,477	△ 13,184,068
信託建物（純額）	※1 36,835,989	※1 34,966,608
信託構築物	973,722	932,805
減価償却累計額	△ 419,678	△ 422,845
信託構築物（純額）	※1 554,043	※1 509,959
信託機械及び装置	669,558	669,558
減価償却累計額	△ 209,169	△ 243,159
信託機械及び装置（純額）	※1 460,388	※1 426,398
信託工具、器具及び備品	53,027	57,992
減価償却累計額	△ 16,837	△ 19,956
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 36,189	※1 38,035
信託土地	※1 88,553,938	※1 94,586,163
信託建設仮勘定	24,675	259,035
有形固定資産合計	239,501,710	246,676,528
無形固定資産		
その他	1,222	1,032
無形固定資産合計	1,222	1,032
投資その他の資産		
差入保証有価証券	10,028	-
長期前払費用	73,750	60,963
差入敷金及び保証金	-	10,000
信託差入敷金及び保証金	20,400	20,400
投資その他の資産合計	104,178	91,363
固定資産合計	239,607,112	246,768,924
繰延資産		
投資法人債発行費	13,323	10,248
繰延資産合計	13,323	10,248
資産合計	264,073,743	264,946,105

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	728,051	864,175
短期借入金	3,500,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,180,000	9,540,000
未払金	29,694	39,695
未払費用	275,203	308,587
未払法人税等	673	651
未払消費税等	635,673	105,945
前受金	1,011,999	1,075,772
預り金	5,783	2,763
その他	7,093	1,430
流動負債合計	14,374,171	13,939,020
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	53,500,000	54,380,000
繰延税金負債	10	-
預り敷金及び保証金	※1 19,276,318	※1 19,106,647
信託預り敷金及び保証金	※1 20,536,494	※1 20,494,549
その他	37,408	33,980
固定負債合計	98,350,231	99,015,177
負債合計	112,724,402	112,954,198
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	146,590,931	146,590,931
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	93,369	93,369
任意積立金合計	93,369	93,369
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,665,021	5,307,606
剰余金合計	4,758,391	5,400,976
投資主資本合計	151,349,323	151,991,907
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	18	-
評価・換算差額等合計	18	-
純資産合計	※2 151,349,341	※2 151,991,907
負債純資産合計	264,073,743	264,946,105

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期	当期
	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 9,777,280	※1 9,500,121
その他賃貸事業収入	※1 96,777	※1 167,717
不動産等売却益	※2 86,377	※2 965,265
営業収益合計	9,960,435	10,633,104
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,291,260	※1 4,315,615
資産運用報酬	425,561	429,644
資産保管手数料	13,358	13,203
一般事務委託手数料	23,104	26,190
役員報酬	6,600	6,600
その他営業費用	81,976	93,285
営業費用合計	4,841,862	4,884,539
営業利益	5,118,572	5,748,565
営業外収益		
受取利息	2,422	1,771
有価証券利息	559	2,117
受取保険金	12,835	2,948
未払分配金戻入	1,622	2,145
還付加算金	1,732	-
営業外収益合計	19,172	8,982
営業外費用		
支払利息	408,634	395,434
投資法人債利息	26,969	26,530
投資法人債発行費償却	3,074	3,074
その他	33,150	24,130
営業外費用合計	471,829	449,170
経常利益	4,665,915	5,308,377
税引前当期純利益	4,665,915	5,308,377
法人税、住民税及び事業税	983	908
法人税等調整額	0	4
法人税等合計	983	913
当期純利益	4,664,932	5,307,464
前期繰越利益	89	141
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,665,021	5,307,606

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	146,590,931	93,369	93,369	4,550,145	4,643,515	151,234,447
当期変動額						
剰余金の配当				△ 4,550,056	△ 4,550,056	△ 4,550,056
当期純利益				4,664,932	4,664,932	4,664,932
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	-	114,876	114,876	114,876
当期末残高	146,590,931	93,369	93,369	4,665,021	4,758,391	151,349,323

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	64	64	151,234,511
当期変動額			
剰余金の配当			△ 4,550,056
当期純利益			4,664,932
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 46	△ 46	△ 46
当期変動額合計	△ 46	△ 46	114,829
当期末残高	18	18	151,349,341

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	投資主資本合計
		任意積立金					
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	146,590,931	93,369	93,369	4,665,021	4,758,391	151,349,323	
当期変動額							
剰余金の配当				△ 4,664,880	△ 4,664,880	△ 4,664,880	
当期純利益				5,307,464	5,307,464	5,307,464	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	642,584	642,584	642,584	
当期末残高	146,590,931	93,369	93,369	5,307,606	5,400,976	151,991,907	

(単位:千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	18	18	151,349,341
当期変動額			
剰余金の配当			△ 4,664,880
当期純利益			5,307,464
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 18	△ 18	△ 18
当期変動額合計	△ 18	△ 18	642,566
当期末残高	-	-	151,991,907

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 平成25年 7月 1日 至 平成25年 12月 31日	自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月 30日
	円	円
I 当期未処分利益	4,665,021,886	5,307,606,251
II 分配金の額	4,664,880,000	5,064,656,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(18,810)	(10,211)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	242,879,935
IV 次期繰越利益	141,886	70,316

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おります。かかる方針により、当期未処分利益を超えず、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>	<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おります。かかる方針により、当期未処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口数496,000口の整数倍の最大値となる5,064,656,000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7月1日		自 平成26年1月1日	
	至 平成25年12月31日		至 平成26年6月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,665,915		5,308,377
減価償却費		2,265,245		2,208,847
投資法人債発行費償却		3,074		3,074
受取利息		△ 2,981		△ 3,888
支払利息		435,604		421,964
営業未収入金の増減額 (△は増加)		7,839		7,211
前払費用の増減額 (△は増加)		△ 67,988		11,287
営業未払金の増減額 (△は減少)		△ 78,855		170,559
未払費用の増減額 (△は減少)		5,795		19,246
未払消費税等の増減額 (△は減少)		605,261		△ 529,727
前受金の増減額 (△は減少)		△ 72,025		60,345
信託有形固定資産の売却による減少額		11,356,555		1,969,984
その他		173,715		△ 49,655
小計		19,297,157		9,597,627
利息の受取額		2,325		4,418
利息の支払額		△ 456,098		△ 407,827
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△ 904		△ 1,409
営業活動によるキャッシュ・フロー		18,842,479		9,192,808
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		△ 400,000		△ 400,000
有価証券の償還による収入		400,000		400,000
有形固定資産の取得による支出		△ 118,384		△ 3,986,932
信託有形固定資産の取得による支出		△ 163,216		△ 7,400,147
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 271,018		△ 278,959
預り敷金及び保証金の受入による収入		—		109,288
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 1,601,907		△ 548,773
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		112,374		506,828
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		181,973
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△ 20,400		—
投資有価証券の償還による収入		—		10,000
供託金の預入による支出		—		△ 10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 1,762,400		△ 11,416,721
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		24,700,000		13,500,000
短期借入金の返済による支出		△ 27,900,000		△ 15,000,000
長期借入れによる収入		5,000,000		4,000,000
長期借入金の返済による支出		△ 3,660,000		△ 1,760,000
分配金の支払額		△ 4,546,326		△ 4,664,052
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 6,406,326		△ 3,924,052
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		10,673,753		△ 6,147,965
現金及び現金同等物の期首残高		11,328,445		22,002,198
現金及び現金同等物の期末残高		※1 22,002,198		※1 15,854,233

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1.有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時価のあるもの <p>決算日の市場価格等に基づく時価法によっています。（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います。）</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>定額法を採用しています。なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="459 533 858 678"> <tr> <td>建物</td> <td>2～39年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～14年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p>	建物	2～39年	構築物	2～47年	機械及び装置	8～14年	工具、器具及び備品	5～15年
建物	2～39年								
構築物	2～47年								
機械及び装置	8～14年								
工具、器具及び備品	5～15年								
3.繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費</p> <p>発生時において全額費用処理をしています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費</p> <p>投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
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います。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>								
5.キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、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 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
信託現金及び信託預金	380,427千円	380,427千円
建物	8,840,766千円	8,606,952千円
構築物	125,160千円	118,068千円
工具、器具及び備品	4,328千円	3,678千円
土地	19,466,393千円	19,466,393千円
信託建物	18,614,431千円	17,214,740千円
信託構築物	286,232千円	256,061千円
信託機械及び装置	72,125千円	66,130千円
信託工具、器具及び備品	11,894千円	7,306千円
信託土地	26,251,668千円	25,214,198千円
合計	74,053,429千円	71,333,958千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
預り敷金及び保証金	8,033,823千円	7,772,645千円
信託預り敷金及び保証金	16,121,994千円	15,732,556千円
合計	24,155,817千円	23,505,202千円

※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12月31日)	当期 (平成26年6月30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12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
特定融資枠の総額	17,000,000千円	19,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	17,000,000千円	19,000,000千円

(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 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日		当期 自平成26年1月1日 至平成26年6月30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	9,777,280		9,500,121	
その他賃貸事業収入	96,777	9,874,057	167,717	9,667,839

不動産賃貸事業収益合計		9,874,057		9,667,839
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	524,125		521,390	
公租公課	971,702		1,035,942	
損害保険料	14,947		14,124	
修繕費	231,392		287,409	
減価償却費	2,265,245		2,208,847	
その他賃貸事業費用	283,846	4,291,260	247,902	4,315,615
不動産賃貸事業費用合計		4,291,260		4,315,615
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		5,582,797		5,352,223

※2 不動産等売却損益の内訳

前期(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

当期(自平成 26 年 1 月 1 日 至平成 26 年 6 月 30 日)

(単位:千円)

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 25%相当分の譲渡)

不動産等売却収入	2,950,000
不動産等売却原価	1,969,984
その他売却費用	14,750
不動産等売却益	965,265

(投資主資本等変動計算書関係)

前期 自平成 25 年 7 月 1 日 至平成 25 年 12 月 31 日		当期 自平成 26 年 1 月 1 日 至平成 26 年 6 月 30 日	
※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	発行可能投資口総口数	4,000,000 口
発行済投資口数	248,000 口	発行済投資口数	496,000 口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前期	当期
	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日
現金及び預金	19,375,982千円	12,896,501千円
信託現金及び信託預金	4,858,630千円	5,008,171千円
使途制限付信託預金(注)	△2,232,413千円	△2,050,440千円
現金及び現金同等物	22,002,198千円	15,854,233千円

(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12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
1年内	16,916,086千円	17,830,849千円
1年超	79,732,178千円	85,531,996千円
合計	96,648,265千円	103,362,846千円

(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います。

デリバティブ取引に係る権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。なお、当期末現在、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った場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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

平成26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	12,896,501	12,896,501	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,008,171	5,008,171	—
資 産 計	17,904,673	17,904,673	—
(1) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,540,000	9,563,790	23,790
(3) 投資法人債	5,000,000	5,057,250	57,250
(4) 長期借入金	54,380,000	55,331,816	951,816
(5) 預り敷金及び保証金	10,252,518	9,678,331	△574,187
(6) 信託預り敷金及び保証金	6,181,399	6,372,766	191,367
負 債 計	87,353,918	88,003,955	650,037

(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います。

(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います。

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	前期 (平成25年12月31日)			当期 (平成26年6月30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	9,999	10,028	28	—	—
	合計	9,999	10,028	28	—	—

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

投資法人債については、市場価格に基づき算定しています。

(5) 預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

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

(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12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
預り敷金及び保証金※	8,752,340	8,854,128
信託預り敷金及び保証金※	14,109,900	14,313,150
合計	22,862,240	23,167,279

※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、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12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	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	—	—	—	—	—

当期(平成26年6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	12,896,501	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,008,171	—	—	—	—	—
合計	17,904,673	—	—	—	—	—

（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

当期(平成26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	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	9,540,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	—	—	—
長期借入金	—	7,240,000	7,440,000	13,500,000	4,700,000	21,500,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	135,002
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	983,426	663,142	1,509,000
合計	12,618,722	13,318,722	8,518,722	14,578,722	5,458,438	23,144,002

（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

当期(平成26年6月30日)

該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

1.ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成25年12月31日)及び当期(平成26年6月30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12月31日)及び当期(平成26年6月30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12月31日)及び当期(平成26年6月30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12月31日)及び当期(平成26年6月30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12月31日)及び当期(平成26年6月30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12月31日)及び当期(平成26年6月30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12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	18千円	13千円
繰延税金資産計	18千円	13千円

繰延税金資産の純額	18千円	13千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	10千円	—
繰延税金負債計	10千円	—
繰延税金負債の純額	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12月31日)	当期 (平成26年6月30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%	△34.91%
その他	0.01%	△1.66%
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12月31日)及び当期(平成26年6月30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12月31日)及び当期(平成26年6月30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12月31日)及び当期(平成26年6月30日)において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	252,889,365	239,501,710
期中増減額	△13,387,654	7,174,817
期末残高	239,501,710	246,676,528
期末時価	269,900,000	279,310,000

(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。当期増減額のうち主な増加額は（仮称）コーナン川崎南店（底地）及び三井ショッピングパークららぽーと新三郷アネックスの取得、主な減少額は減価償却及び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) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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

【関連情報】

前期（自 平成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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(2)有形固定資産

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

3.主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	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

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(2)有形固定資産

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

3.主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	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	2,563,520	不動産賃貸事業
三井不動産株式会社	2,360,509	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 7月 1日 至 平成25年 12月 31日	自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月 30日
1口当たり純資産額	305,139 円	306,435 円
1口当たり当期純利益	9,405 円	10,700 円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出している。

す。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 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、以下のとおりです。

	前期	当期
	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日
当期純利益（千円）	4,664,932	5,307,464
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）	4,664,932	5,307,464
期中平均投資口数（口）	496,000	496,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数及び出資総額増減状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円） (注1)		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
平成16年5月12日	私募設立	400	400	200	200	(注2)
平成16年8月7日	公募増資	102,000	102,400	54,136	54,336	(注3)
平成16年9月8日	第三者割当増資	8,000	110,400	4,246	58,582	(注4)
平成20年3月24日	第三者割当増資	14,600	125,000	9,650	68,233	(注5)
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)
平成26年1月1日	投資口の分割	248,000	496,000	—	146,590	(注13)

(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及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れの返済及びその他の借入れの返済を目的として新投資口を発行しました。

(注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. 役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示致します。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第19期 (平成25年12月31日現在)		第20期 (平成26年6月30日現在)	
			保有総額 (注2)(百万円)	対総資産比率 (注3)(%)	保有総額 (注2)(百万円)	対総資産比率 (注3)(%)
不動産	商業施設	首都圏(注1)	43,318	16.4	46,895	17.7
		その他地方都市	69,718	26.4	68,994	26.0
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	75,195	28.5	79,950	30.2
		その他地方都市	51,269	19.4	50,836	19.2
預金その他の資産			24,572	9.3	18,269	6.9
資産合計			264,073	100.0	264,946	100.0

	第19期 (平成25年12月31日現在)		第20期 (平成26年6月30日現在)	
	金額(注4) (百万円)	対総資産比率(注3) (%)	金額(注4) (百万円)	対総資産比率(注3) (%)
負債総額	112,724	42.7	112,954	42.6
純資産総額	151,349	57.3	151,991	57.4
資産総額	264,073	100.0	264,946	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。

(注2) 「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。）の概要は以下のとおりです。

(不動産及び信託不動産の概要1)

不動産等の名称	資産の種類	帳簿価額 (注1) (百万円)	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	主たる用途
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	信託受益権	16,578	77,547.22	77,547.22	100.0	7.7	商業施設

イオン茨木 ショッピングセンター	信託受益権	14,710	150,496.58	150,496.58	100.0	7.7	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	9,443	(60,007.54) (注5)	(60,007.54) (注5)	100.0 (100.0)	4.6	商業施設
イオン秦野(注6) ショッピングセンター	信託受益権	1,575	79,751.88	79,751.88	100.0	2.0	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,619	(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	1,312	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	1,949	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	21,869	154,766.57	154,766.57	100.0	8.0	商業施設
サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	2,934	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	1,904	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	21,127	122,169.26	122,169.26	100.0	7.7	商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	3,447	5,212.70	5,212.70	100.0	1.2	商業施設
三井アウトレットパーク 入間	不動産	17,609	98,714.90	98,714.90	100.0	7.4	商業施設
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	不動産	2,626	24,019.93	24,019.93	100.0	0.8	底地
Desigual Harajuku	信託受益権	2,928	1,149.12	1,149.12	100.0	0.6	商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	10,631	53,374.72	53,374.72	100.0	3.9	商業施設
イオンタウン 田無芝久保	信託受益権	2,949	8,785.30	8,785.30	100.0	1.2	商業施設
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN(注7)	信託受益権	3,539	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	13,383	136,136.15	136,136.15	100.0	6.2	商業施設
ギンザ・グラッセ	信託受益権	13,261	(5,174.62)	(5,174.62)	100.0 (100.0)	5.2	商業施設
志村ショッピングセンター	不動産	4,376	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	9,460	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	10,013	(5,834.27)	(5,834.27)	100.0 (100.0)	6.0	商業施設
カナート洛北	信託受益権	8,509	48,303.21	48,303.21	100.0	3.0	商業施設
池袋スクエア	信託受益権	20,195	8,863.86	8,863.86	100.0	7.3	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	5,503	65,603.50	65,603.50	100.0	2.7	商業施設
(仮称) コーナン川崎南店 (底地)	信託受益権	7,069	23,485.49	23,485.49	100.0	0.9	底地

三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	不動産	3,942	6,714.62	6,714.62	100.0 (100.0)	0.6	商業施設
合計		246,676	(1,361,073.77)	(1,361,073.77)	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) 本物件の一部の区画（3,028.76㎡）について、平成26年5月10日付でエンドテナントとの賃貸借契約を解除していますが、本物件の原状復旧及び明渡し等に関して当該エンドテナント及びその業務委託先との間で協議を行っています。そのため、本物件の一部の区画（3,028.76㎡）については、賃貸可能面積から除外しており、また、賃貸借契約が満期されているため、賃貸面積にも含まれていません。

(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、平成26年6月20日に同25%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20%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7) 以下のとおり、物件の名称を変更しています。以下同じです。

新名称	旧名称	変更時期
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	TSUTAYA 福岡天神	平成26年4月26日

(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	16,578	19,900
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	14,710	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	9,443	7,900
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	1,575	2,360
パピヨンプラザ	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号 他	信託受益権	4,619	4,920
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	1,312	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	1,949	2,620
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県名古屋市中区矢田南四丁目1番19号	不動産	21,869	25,300
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	2,934	3,390
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	1,904	1,880
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1 他(注1)	不動産	3,256	3,060
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	21,127	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	3,447	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	17,609	21,700
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2 他(注1)	不動産	2,626	2,630
Desigual Harajuku	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	信託受益権	2,928	3,070
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	10,631	11,000

イオンタウン 田無芝久保	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	信託受益権	2,949	2,900
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号	信託受益権	3,539	4,540
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	13,383	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	13,261	14,200
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	4,376	5,190
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	9,460	10,500
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	5,850
VIORO	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	信託受益権	10,013	11,200
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	8,509	8,890
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	20,195	22,000
三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)	広島県広島市西区草津南門二丁目26番1号	不動産	5,503	5,430
(仮称) コーナン川崎南店 (底地)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番1号 他(注1)	信託受益権	7,069	7,510
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	埼玉県三郷市新三郷ららシティ二丁目1番1号	不動産	3,942	3,940
合 計			246,676	279,310

(注1) 「所在地」は住居表示を記載しています。ただし、ベルタウン丹波駅駅前店、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)、カナート洛北及び(仮称)コーナン川崎南店(底地)については登記簿上に記載された所在地を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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、平成26年6月20日に同25%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20%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20期(自平成26年1月1日至平成26年6月30日)				
		テナント総数 (注2) 期末時点(件)	主要テナント	稼働率 (注3) 期末時点(%)	賃貸事業収入 (注4) 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (注5)(%)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	首都圏(注1)	1	イオンリテール株式会社	100.0	742	7.7
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	188	2.0
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	112	1.2
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	713	7.4
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)		1	コストコホールセール ジャパン株式会社	100.0	78	0.8
Desigual Harajuku		1	INTS It's not the same Japan 株式会社	100.0	57	0.6
イトーヨーカドー東大和店		1	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	380	3.9
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	その他地方都市	1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	500	5.2
志村ショッピングセンター		1	サミット株式会社	100.0	158	1.6
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部		1	三井不動産株式会社	100.0	370	3.8
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	705	7.3
(仮称) コーナン川崎南店 (底地)		1	コーナン商事株式会社	100.0	87 (注7)	0.9
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス		1(2)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	54 (注8)	0.6
イオン茨木ショッピングセンター		1	イオンリテール株式会社	100.0	748	7.7
ジョイフルタウン岡山		2(9)	株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	443	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)	223	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	8.0
スポーツクラブネサンス広島		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	7.7
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN		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	601	6.2
VIORO		1(49)	東京建物株式会社	100.0 (100.0)	583	6.0
カナート洛北		1	イズミヤ株式会社	100.0	289	3.0
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		35(118)		100.0(100.0)	9,667	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、平成26年6月20日に同25%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20%を保有しています。
(注7) 平成26年1月31日から平成26年6月30日までの実績を記載しています。
(注8) 平成26年3月25日から平成26年6月30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、以下のとおりです。

なお、記載している数値はいずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。

不動産等の名称	第20期(自平成26年1月1日至平成26年6月30日)										賃貸事業利益	NOI (注1)
	賃貸事業収入			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	742	737	4	382	88	44	1	40	202	5	360	562

イオン茨木 ショッピングセンター	748	743	5	297	97	15	0	—	181	1	451	633
ジョイフルタウン岡山	443	443	—	256	80	38	0	14	94	28	187	281
イオン秦野(注2) ショッピングセンター	188	188	0	85	17	0	1	9	55	0	103	159
パピヨンプラザ	223	223	—	133	32	39	0	38	21	1	89	110
上池台東急ストア	53	53	—	32	5	2	0	14	10	0	20	30
ベルタウン丹波口 駅前店	84	84	—	26	9	1	0	3	11	—	58	70
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	303	93	15	0	1	191	—	470	661
サミットストア滝野川 紅葉橋店	99	99	—	25	6	2	0	4	12	—	73	86
スポーツクラブ ルネサンス広島	71	71	—	12	7	1	0	0	3	—	59	62
フレスポ鳥栖(底地)	118	118	0	17	17	—	—	—	—	0	100	100
ゆめタウン広島	745	745	0	293	90	15	0	—	187	—	451	638
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	112	112	—	22	8	2	0	—	11	0	89	101
三井アウトレット パーク入間	713	713	0	283	49	14	1	6	210	0	430	641
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	57	57	—	13	6	1	0	0	5	0	43	49
イトーヨーカドー 東大和店	380	380	—	176	42	8	0	9	115	0	203	318
イオンタウン 田無芝久保	114	114	—	36	11	3	0	4	17	0	78	95
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	147	147	—	55	8	5	0	9	32	0	91	124
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	601	601	0	360	74	12	0	6	265	0	241	506
ギンザ・グラッセ	500	422	78	227	41	63	0	7	54	59	273	328
志村ショッピングセンター	158	158	0	62	15	3	0	1	41	0	95	137
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	370	370	—	161	39	7	0	2	111	0	209	320
サミットストア横浜岡野店 (底地)	153	146	7	9	9	—	—	—	—	—	144	144
VIORO	583	524	58	388	39	139	0	64	51	93	195	246
カナート洛北	289	276	12	160	38	7	0	21	92	0	128	220
池袋スクエア	705	705	0	271	40	61	0	—	120	48	434	554
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	264	264	—	180	58	6	2	27	85	—	84	169
(仮称)コーナン川崎南店 (底地)	87	87	0	0	—	0	—	—	—	0	86	86
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	54	54	—	34	—	4	0	—	22	7	20	43
合計	9,667	9,500	167	4,315	1,035	521	14	287	2,208	247	5,352	7,561

(注1) NOI=賃貸事業利益+減価償却費

(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、平成26年6月20日に同25%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20%を保有しています。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期末日現在計画している資本的支出の予定は以下のとおりです。なお、以下の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区	エレベーター2基増設等工事	自平成25年11月 至平成26年8月	466	217	240
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	バイク置場設置工事	自平成26年6月 至平成26年8月	21	—	—
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	受変電設備部品交換工事	自平成26年9月 至平成26年12月	14	—	—
その他の資本的支出				56	—	—
合計				557	217	240

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等に対して行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は83百万円であり、当期の費用に区分された修繕費287百万円と併せ、合計371百万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）
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
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	8
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	7F・8F 駐車場空中梁改修工事	自平成26年5月 至平成26年5月	4
その他の資本的支出				60
合計				83

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	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	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日
当期首積立金残高	300百万円	300百万円	300百万円	300百万円	400百万円
当期積立額	—	—	—	100百万円	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	300百万円	300百万円	300百万円	400百万円	400百万円

(4) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成26年6月30日現在保有するその他の投資資産の主要なものは以下のとおりです。

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	132,000円	0.0%

(注)「評価額」欄には貸借対照表に計上した金額を記載しています。