

平成24年12月期 決算短信 (REIT)

平成25年2月15日

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成25年3月27日 分配金支払開始予定日 平成25年3月11日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有(機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期の運用、資産の状況 (平成24年7月1日～平成24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	%
24年12月期	9,026	(6.5)	4,718	(8.3)	4,274	(10.2)	4,273	(10.2)
24年6月期	8,472	(5.6)	4,355	(6.8)	3,877	(7.4)	3,876	(7.4)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
24年12月期	18,952	3.5	1.8	47.4
24年6月期	19,982	3.4	1.7	45.8

(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	%	%
24年12月期	18,382	4,181	0	0	97.8	3.1
24年6月期	19,982	3,876	0	0	100.0	3.4

(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24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24年12月期につきましては、当期末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
24年12月期	243,813	133,603	54.8	587,267
24年6月期	235,481	112,736	47.9	581,114

(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
24年12月期	6,488	△10,066	4,193	12,162
24年6月期	5,842	△11,674	9,732	11,546

2. 平成25年6月期の運用状況の予想(平成25年1月1日～平成25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
25年6月期	9,658 (7.0)	5,022 (6.4)	4,507 (5.5)	4,506 (5.5)	18,100	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 18,100円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成24年12月期 | 227,500口 | 平成24年6月期 | 194,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年12月期 | 0口 | 平成24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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、11ページ記載の「平成25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 24 年 6 月期）の有価証券報告書（平成 24 年 9 月 26 日提出。平成 25 年 2 月 15 日に提出した有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下同じです。）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 24 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 24 年 12 月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から 8 年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計 27 物件の不動産等（取得価格総額 245,838 百万円）を運用しています。また、発行済投資口総数は、227,500 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。

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）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

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災の復興需要等を背景に我が国の経済活動は緩やかな回復基調にありましたが、海外経済の減速により輸出や鉱工業生産の減速した状況が続いていることから、足もとの景気は弱めに推移しています。

一方、我が国の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が継続し、長期金利も含めて金利は低位で安定的に推移しており、企業の資金調達コストも低水準で推移しています。一方、株式市場においては、欧州情勢懸念の後退などから欧米において株価が上昇する中、為替の円安方向の動きなどを受けて我が国においても株価も回復しています。

J-REIT 市場においては、包括的な金融緩和政策のもと日本銀行が J-REIT の投資口の買い入れを断続的に行っており、また、外国人投資家が買い姿勢に転じるとともに、投資信託への資金流入も見

られ、東証REIT指数は平成24年9月以降1,000ポイントまで回復して堅調に推移しています。このような環境の中、平成24年11月及び12月に、東京証券取引所においてそれぞれJ-REITの新規上場が行われたほか、既存の銘柄においても公募増資が継続的に実施されています。また、不動産市場におけるJ-REITによる平成24年の物件の取得は、4,059億円となり不動産取引市場のけん引役となっています。

不動産賃貸市場に関して、賃貸オフィスにおいては、平成24年12月の東京都心5区の平均空室率が8.67%と下げ幅は縮小しているものの改善傾向にあります。他方、商業施設においては、個人消費は底堅さを維持しているものの、小売全般の販売額を見ると、平成24年前半の緩やかな回復傾向を支えたエコカー補助金や復興需要等の特殊事情が終了したことや、残暑が長引き秋冬物衣料品の売上が伸び悩んだ事などが影響し、平成24年後半は、小売販売額は全体としては前年と比較して若干弱含みとなっています。

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

その結果、当期末現在において、平成24年7月4日にカナート洛北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、27物件、取得価格の合計は245,838百万円となっています。

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約5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、カナート洛北の取得に合わせて、9,000百万円の借入を行うとともに、平成24年7月及び8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、20,470百万円の資金調達を行いました。また、公募増資及び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の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11,200百万円、長期借入金51,200百万円及び本投資法人債券5,000百万円の合計67,400百万円となっています。

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

当期末日現在の格付けの概要は以下の通りです。

信用格付業者	格付け対象	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・ジャパン株式会社	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9,026百万円、営業利益は4,718百万円となり、経常利益は4,274百万円、当期純利益は4,273百万円となりました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図しつつ、当期は「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」（租税特別措置法第64条）の適用により、当期末処分利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、当期末処分利益から租税特別措置法第64条が適用される範囲内である91百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配

金は18,382円となりました。

② 次期の見通し

我が国の経済は、政府の見通しによれば、平成24年度の実質GDP成長率は、1.0%程度と見込まれ、また、名目GDP成長率は0.3%程度と見込まれるものの、平成25年度においては、海外経済の緩やかな回復や政策効果の推進等により国内需要主導での回復が進むなか、実質GDP成長率は2.5%程度、名目GDP成長率は2.7%程度と、「名実逆転」が16年ぶりに解消されると見込まれています。ただし、欧州の債務問題等、海外経済を巡る不確実性は引き続き大きいことに留意が必要です。

不動産市場に関して、J-REIT市場においては、日本銀行によるJ-REIT投資口の買入れ上限額の1,300億円のうち、平成24年12月末現在の買入れ残高は1,108億円に達しており、残額についても平成25年末の買入れ期限まで継続的な買入れが見込まれます。また、第二次安倍内閣によるデフレ脱却を目指した強力な金融緩和と財政政策による経済回復を背景とした市場活性化への期待が高まっています。

不動産賃貸市場に関して、賃貸オフィスにおいては、オフィスコスト削減を目的とした統合や集約の動きが続いており、東京都心5区の平均賃料は弱含みで推移しています。しかしながら、東京都心5区における平成24年12月末時点の空室率は8.67%と小幅ながら下落傾向にあり緩やかな改善が見られます。また、商業施設を取り巻く環境においても、内閣府の「消費動向調査」によると、家計のセンチメントを示す消費者態度指数は東日本大震災以降、回復傾向にあり、家計の消費に対する安定的な傾向が確認されます。また、総務省統計局の「家計調査報告」によると、家計が消費額を決定する一要素である可処分所得はやや微減傾向にあるものの安定的に推移し、平均消費性向も安定的に推移しており、家計の消費行動は安定していることが確認されます。

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、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、選別投資を行っていきます。

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245,838百万円（取得価格総額）に達していますが、中長期的に安定した分配金を配当していくための強固な収益基盤の構築へ向けて、資産規模の更なる拡大が必要と考えています。当期末日現在のポートフォリオは比較的築年数の浅い物件

が中心ですが、中長期的な視野のもと、各物件の老朽化や環境の変化に対応し、将来にわたりポートフォリオの競争力の維持・向上を図っていくために、大規模リニューアル、再開発及び資産の入替え等の対応が必要となる可能性があります。機動的にこれらの対応を実施しながら、ポートフォリオに与えるその影響を限定的なものとするために、資産規模の更なる拡大を図り、収益基盤の一層の安定化を目指します。

③ 多様な外部成長リソースと持続的な安定成長のための成長サイクル

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

④ ポートフォリオの多様化の深化と更なる分散化

本投資法人は、リージョナル SC 及びアウトレットモールといった広域商圏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圏特性を有する多様な物件タイプへの投資により、引き続き多様化・分散化を進めることで、資産規模の更なる拡大及びポートフォリオの質と収益性及び安定性の更なる維持・向上を図っていきます。

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

⑤ 収益基盤の更なる安定化とアップサイドポテンシャルへの配慮

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

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

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

本投資法人のポートフォリオは、当期末日現在において100.0%の稼働率を維持しており、賃貸収入も安定的に推移しています。これは、ポートフォリオを構成する物件の多くが長期固定の賃貸借契約を締結していることに加え、それぞれの商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）、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）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。

- 商圈や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握分析、テナント動向の把握
- 運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント
- テナントのリーシング・契約管理・窓口業務
- 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18期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）の運用状況については、営業収益9,658百万円、営業利益5,022百万円、経常利益4,507百万円、当期純利益4,506百万円、1口当たり分配金18,100円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、11ページ記載の「平成25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1）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、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。

（注2）第19期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）の運用状況につきましては、平成25年2月15日付「平成25年6月期の運用状況の予想修正について」をご参照ください。

C. 決算後に生じた重要な事実

（イ） 新投資口発行

本投資法人は、平成25年2月15日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議致しました。なお、1口当たりの発行価額（払込金額）などについては、今後開催される役員会にて決定される予定です。

新投資口発行要領

a. 公募による新投資口発行（一般募集）

- | | |
|------------|-----------|
| （i）募集投資口数 | 19,500口 |
| （ii）分配金起算日 | 平成25年1月1日 |

b. 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）（注）

(i) 募集投資口数	1,000 口
(ii) 割当先	SMB C 日興証券株式会社
(iii) 分配金起算日	平成 25 年 1 月 1 日

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(ロ) 資産の取得

平成 25 年 2 月 1 日付取得資産の概要

池袋スクエア

(i) 物件名称	池袋スクエア
(ii) 取得価格	20,400 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 25 年 1 月 30 日
(iv) 取得日	平成 25 年 2 月 1 日（引渡決済日）
(v) 取得先	アガツマ・プロパティーズ合同会社（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) 三井不動産が匿名組合出資を行っている合同会社です。

取得の理由

池袋スクエアは、首都圏三大ターミナルのひとつで、日本有数の商業地である池袋の中でも通行量が多く、最も繁华性の高いサンシャイン 60 通りに所在しています。サンシャイン 60 通りはサンシャインシティへと繋がるメイン導線で、周辺には大型家電専門店や映画館、アパレル路面店や飲食店等が多数あり、終日を通して賑わいを見せています。

隣接地にはユニクロ出店（三井不動産株式会社開発、平成 26 年春オープン予定）など、アパレル店の出店により、周辺は更に賑わいが増すポテンシャルのある立地と言えます。

また、主要テナントである株式会社ラウンドワンと 20 年間の定期建物賃貸借契約を締結しており、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的とするという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、ポートフォリオの分散化・多様化等、既存ポートフォリオの質と収益性及び安定性を維持及び向上させることが可能となります。

(ハ) 資産の取得の決定

平成 25 年 2 月 19 日付新規取得資産の概要

三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）

(i) 物件名称	三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）
(ii) 取得価格	5,400 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 25 年 2 月 15 日
(iv) 取得予定日	平成 25 年 2 月 19 日（引渡決済日）
(v) 取得先	株式会社アルパーク（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) 三井不動産の 100%子会社です。

取得の理由

本物件は広島市の西の玄関口である西区に所在し、JR山陽本線「新井口」駅及び広島電鉄宮島線「商工センター入口」駅から徒歩 3 分に立地しています。また、交通量の多い国道 2 号からのアクセスもスムーズで、東西に商圈を広げることが可能であり、自動車によるアクセサビリティも優れた立地と言えます。

JR山陽本線及び広島電鉄沿いや北側の山間部に住宅地が広がっており、商圈人口は 5km 圏 28.5 万人、10km 圏 75.2 万人と恵まれたマーケットを有しています。

また、テナントである三井不動産株式会社と 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した収益を確保することを目的とするという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、ポートフォリオの分散化・多様化等、既存ポートフォリオの質と収益性及び安定性を維持及び向上させることが可能となります。

(3) 投資リスク

上記(2)C(ロ)記載の資産の取得及び(ハ)記載の資産の取得の決定に伴い、最近の有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因」に記載される、本投資法人が発行する投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる事項のうち、「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ル) 区分所有建物に関するリスク」について変更がありました。また、「⑥ その他 (ハ) 新規取得資産を組み入れることができないリスク」が、追加されました。その他は、最近の有価証券報告書における「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因」から重要な変更はありません。___の部分は変更箇所を示します。

(ル) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物における各専有部分が区分所有権の対象となるためには、構造上の独立性（区分性）と利用上の独立性が必要とされ、いずれが欠けても独立の区分所有権の客体とはなることができないものとされます。区分所有建物における専有部分が事後的にかかる構造上の独立性（区分性）を失って他の専有部分と一体となった場合には、従前の各専有部分上の区分所有権は消滅し、各専有部分が異なる所有者に属していたときは、民法の付合の規定が類推され、当該所有者が一体部分全体を共有することになると一般に考えられています。このように一体となった結果共有となった場合において、不動産の登記が共有となった状態を反映していない場合には、実際の権利関係と公示されている権利関係の内容に不一致が生じるため、予定した権利の取得や第三者への対抗力が認められない可能性が否定できず、その場合には、本投資法人が不測の不利益を受ける可能性があります。

また、区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各 5 分の 4 以上の多数の建替え決議が必要とされるなど（区分所有法第 62 条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

加えて、区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

（後略）

（ハ）新規取得資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、新規取得資産のうち三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）については、その取得に関して売主との間で不動産売買契約書を締結していますが、本書の日付以後、売主の倒産や新規取得資産の被災、重大な瑕疵の発見等により、当該売買契約書に定められた条件が成就しない場合等においては、当該新規取得資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できずかつかかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

平成25年6月期 運用状況の予想の前提条件

	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している運用資産（計28物件、以下「既存保有物件」といいます。）に加え、平成25年2月19日に取得する三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）（以下「新規取得資産」といいます。）を加えた計29物件を前提としています。なお、第18期末（平成25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。 ・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227,500口に、平成25年2月15日開催の役員会で発行を決議した新投資口19,500口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行の上限である1,000口を加えた248,000口を前提としています。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である1,000口すべてが発行されること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、86,400百万円の借入金等残高がありますが、平成25年2月19日に2,000百万円の短期借入金の返済を行う予定です。また、新規取得資産の取得資金の一部として平成25年2月19日に4,000百万円の短期借入れを行います。新投資口の追加発行による取得資金を本借入金の返済資金に充当し、残余が生じた場合については、その他の借入金の返済に充当することを前提としています。 ・平成25年6月30日までに期限が到来する借入金の返済については、借換え及び一部自己資金で充当することを前提としています。 ・第18期末（平成25年6月30日）時点の負債比率（※）は約42%となる見込みです。 （※）負債比率＝（借入金等＋敷金保証金－使途制限のない現預金）÷（総資産残高－使途制限のない現預金）
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・既存保有物件に新規取得資産を加えた計29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していることが見込まれる賃貸借契約及び現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用（外注委託費等）については、既存保有物件に関しては、実績値をもとに変動要素を反映して算出しており、新規取得資産に関しては、物件取得日において効力を有することとなる諸契約及び現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しております。 ・修繕費については、工事計画をもとに第18期中に必要と想定される額を費用として計上しております。 ・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18期：985百万円）、計算期間の属する期間中に不動産等を新規取得し、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。なお、新規取得資産に関する固定資産税等の精算金については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 ・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております（第18期：2,231百万円）。
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、476百万円を見込んでいます。 ・平成25年2月15日開催の役員会で決議した新投資口の発行にかかる一時費用として42百万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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,662,690	9,618,586
信託現金及び信託預金	※1 4,313,614	5,076,383
営業未収入金	119,877	132,885
前払費用	35,971	31,413
繰延税金資産	18	18
その他	36,488	21,768
流動資産合計	13,168,661	14,881,055
固定資産		
有形固定資産		
建物	50,206,843	50,206,843
減価償却累計額	△ 7,289,445	△ 8,282,711
建物(純額)	※1 42,917,397	41,924,132
構築物	1,112,736	1,112,736
減価償却累計額	△ 359,372	△ 399,409
構築物(純額)	※1 753,364	713,327
工具、器具及び備品	21,624	22,053
減価償却累計額	△ 12,417	△ 13,437
工具、器具及び備品(純額)	※1 9,207	8,616
土地	※1 66,863,594	66,872,876
信託建物	46,295,119	49,907,452
減価償却累計額	△ 11,149,771	△ 12,159,991
信託建物(純額)	※1 35,145,347	37,747,461
信託構築物	979,801	991,379
減価償却累計額	△ 382,368	△ 411,529
信託構築物(純額)	※1 597,433	579,850
信託機械及び装置	376,960	376,960
減価償却累計額	△ 165,449	△ 183,535
信託機械及び装置(純額)	※1 211,511	193,425
信託工具、器具及び備品	27,762	28,877
減価償却累計額	△ 10,796	△ 12,735
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 16,965	16,142
信託土地	※1 75,761,634	80,830,791
有形固定資産合計	222,276,457	228,886,623
無形固定資産		
その他	1,794	1,603
無形固定資産合計	1,794	1,603
投資その他の資産		
差入保証有価証券	10,239	10,168
長期前払費用	2,017	14,970
投資その他の資産合計	12,257	25,138
固定資産合計	222,290,509	228,913,365
繰延資産		
投資法人債発行費	22,547	19,472
繰延資産合計	22,547	19,472
資産合計	235,481,718	243,813,894

(単位：千円)

	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	752,754	577,741
短期借入金	25,700,000	11,200,000
1年内返済予定の長期借入金	4,020,000	6,020,000
未払金	61,724	25,705
未払費用	237,832	260,970
未払法人税等	656	680
未払消費税等	50,665	37,785
前受金	927,641	967,924
預り金	2,413	6,362
流動負債合計	31,753,689	19,097,170
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	45,040,000	45,180,000
繰延税金負債	88	62
預り敷金及び保証金	※1 19,824,873	19,553,855
信託預り敷金及び保証金	※1 21,080,753	21,335,223
その他	46,170	44,239
固定負債合計	90,991,886	91,113,380
負債合計	122,745,575	110,210,551
純資産の部	※2	
投資主資本		
出資総額	108,857,258	129,327,902
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,184	2,184
任意積立金合計	2,184	2,184
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,876,546	4,273,148
剰余金合計	3,878,731	4,275,333
投資主資本合計	112,735,989	133,603,235
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	154	108
評価・換算差額等合計	154	108
純資産合計	112,736,143	133,603,343
負債純資産合計	235,481,718	243,813,894

(2) 損益計算書

		(単位：千円)			
		前期		当期	
		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
営業収益					
賃貸事業収入	※1	8,444,459		8,868,870	
その他賃貸事業収入	※1	28,174		52,952	
不動産等売却益	※2	-		104,344	
営業収益合計		8,472,633		9,026,167	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	3,647,977		3,816,617	
資産運用報酬		354,759		381,319	
資産保管手数料		11,060		11,774	
一般事務委託手数料		22,086		21,670	
役員報酬		6,600		6,600	
その他営業費用		74,664		69,822	
営業費用合計		4,117,148		4,307,803	
営業利益		4,355,484		4,718,364	
営業外収益					
受取利息		2,065		355	
有価証券利息		1,853		3,095	
受取保険金		-		16,645	
未払分配金戻入		8,049		4,857	
還付加算金		-		134	
その他		0		-	
営業外収益合計		11,969		25,088	
営業外費用					
支払利息		411,491		397,959	
投資法人債利息		26,676		26,969	
投資法人債発行費償却		3,074		3,074	
投資口交付費		32,699		23,516	
その他		15,953		17,840	
営業外費用合計		489,895		469,360	
経常利益		3,877,558		4,274,092	
税引前当期純利益		3,877,558		4,274,092	
法人税、住民税及び事業税		1,020		981	
法人税等調整額		△ 1		0	
法人税等合計		1,018		982	
当期純利益		3,876,539		4,273,110	
前期繰越利益		7		38	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		3,876,546		4,273,148	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成24年 1 月 1 日	自	平成24年 7 月 1 日
	至	平成24年 6 月30日	至	平成24年12月31日
投資主資本				
出資総額	※1			
当期首残高		108,857,258		108,857,258
当期変動額				
新投資口の発行		-		20,470,644
当期変動額合計		-		20,470,644
当期末残高		108,857,258		129,327,902
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		2,184		2,184
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		2,184		2,184
任意積立金合計				
当期首残高		2,184		2,184
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		2,184		2,184
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
当期首残高		3,608,213		3,876,546
当期変動額				
剰余金の配当		△ 3,608,206		△ 3,876,508
当期純利益		3,876,539		4,273,110
当期変動額合計		268,333		396,602
当期末残高		3,876,546		4,273,148
剰余金合計				
当期首残高		3,610,397		3,878,731
当期変動額				
剰余金の配当		△ 3,608,206		△ 3,876,508
当期純利益		3,876,539		4,273,110
当期変動額合計		268,333		396,602
当期末残高		3,878,731		4,275,333
投資主資本合計				
当期首残高		112,467,655		112,735,989
当期変動額				
新投資口の発行		-		20,470,644
剰余金の配当		△ 3,608,206		△ 3,876,508
当期純利益		3,876,539		4,273,110
当期変動額合計		268,333		20,867,246
当期末残高		112,735,989		133,603,235
評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金				
当期首残高		192		154
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		△ 38		△ 45
当期変動額合計		△ 38		△ 45
当期末残高		154		108
評価・換算差額等合計				
当期首残高		192		154
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		△ 38		△ 45
当期変動額合計		△ 38		△ 45
当期末残高		154		108

(単位：千円)

	前期		当期	
	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
純資産合計				
当期首残高		112,467,848		112,736,143
当期変動額				
新投資口の発行		-		20,470,644
剰余金の配当		△ 3,608,206		△ 3,876,508
当期純利益		3,876,539		4,273,110
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△ 38		△ 45
当期変動額合計		268,295		20,867,200
当期末残高		112,736,143		133,603,343

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	〔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〕
	円	円
I 当期末処分利益	3,876,546,423	4,273,148,837
II 分配金の額 (投資口 1 口当たりの分配金の額)	3,876,508,000 (19,982)	4,181,905,000 (18,382)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	91,185,261
IV 次期繰越利益	38,423	58,576

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口数 194,000 口の整数倍の最大値となる 3,876,508,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第 64 条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 227,500 口の整数倍の最大値となる 4,181,905,000 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24年1月1日		自 平成24年7月1日	
	至 平成24年6月30日		至 平成24年12月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	3,877,558		4,274,092	
減価償却費	1,997,574		2,095,442	
投資法人債発行費償却	3,074		3,074	
投資口交付費	—		23,516	
受取利息	△ 3,919		△ 3,451	
支払利息	438,168		424,929	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 93,289		△ 13,008	
前払費用の増減額 (△は増加)	12,544		△ 8,394	
営業未払金の増減額 (△は減少)	288,676		△ 200,264	
未払費用の増減額 (△は減少)	10,856		11,466	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 253,328		△ 12,880	
前受金の増減額 (△は減少)	24,173		38,351	
信託有形固定資産の売却による減少額	—		266,883	
その他	△ 24,874		△ 401	
小計	6,277,213		6,899,356	
利息の受取額	4,826		3,387	
利息の支払額	△ 438,205		△ 413,258	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 1,235		△ 732	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,842,599		6,488,753	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻による収入	4,000,000		—	
有価証券の取得による支出	△ 1,300,000		△ 3,800,000	
有価証券の償還による収入	1,300,000		3,800,000	
有形固定資産の取得による支出	△ 5,945,702		△ 13,636	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 10,226,239		△ 8,933,396	
無形固定資産の取得による支出	△ 1,707		—	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 263,518		△ 271,018	
預り敷金及び保証金の受入による収入	557,193		—	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 248,364		△ 948,194	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	502,785		1,202,664	
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△ 52,785		△ 1,102,664	
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	4,000		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,674,339		△ 10,066,245	
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	33,200,000		33,800,000	
短期借入金の返済による支出	△ 21,700,000		△ 48,300,000	
長期借入れによる収入	10,000,000		3,800,000	
長期借入金の返済による支出	△ 8,160,000		△ 1,660,000	
投資口の発行による収入	—		20,427,573	
分配金の支払額	△ 3,607,354		△ 3,874,080	
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,732,645		4,193,492	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,900,905		616,000	
現金及び現金同等物の期首残高	7,645,497		11,546,403	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,546,403		12,162,403	

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期 (自 平成 24 年 7 月 1 日) (至 平成 24 年 12 月 31 日)
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及び担保に供している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
信託現金及び信託預金	380,427千円	380,427千円
建物	9,544,391千円	9,309,779千円
構築物	154,663千円	144,694千円
工具、器具及び備品	6,285千円	5,630千円
土地	19,466,393千円	19,466,393千円
信託建物	22,214,849千円	21,687,670千円
信託構築物	376,684千円	358,815千円
信託機械及び装置	90,111千円	84,116千円
信託工具、器具及び備品	2,965千円	2,665千円
信託土地	28,533,919千円	28,533,919千円
合計	80,770,690千円	79,974,113千円

担保に供している債務は次のとおりです。

	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
預り敷金及び保証金	8,793,531千円	8,540,295千円
信託預り敷金及び保証金	18,244,913千円	17,496,719千円
合計	27,038,444千円	26,037,014千円

※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24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

3 コミットメントライン契約

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

	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
特定融資枠の総額	16,000,000千円	11,500,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	16,000,000千円	11,500,000千円

(損益計算書関係)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	〔自平成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〕	
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	8,444,459		8,868,870	
その他賃貸事業収入	28,174	8,472,633	52,952	8,921,822
不動産賃貸事業収益合計		8,472,633		8,921,822
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	420,415		471,664	
公租公課	898,971		898,608	
損害保険料	11,744		12,348	
修繕費	138,626		128,865	
減価償却費	1,997,574		2,095,442	
その他賃貸事業費用	180,646	3,647,977	209,687	3,816,617
不動産賃貸事業費用合計		3,647,977		3,816,617
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,824,656		5,105,205

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)

該当事項ありません。

当期(自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)

(単位:千円)

Desigual Harajuku(収用に伴う一部売却)	
不動産等売却収入	388,423(注)
不動産等売却原価	266,883
その他売却費用	17,195
不動産等売却益	104,344

(注)不動産等売却収入につきましては、営業補償金 13,159 千円を含んでいます。

(投資主資本等変動計算書関係)

前期		当期	
〔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〕	
※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	194,000 口	発行済投資口数	227,500 口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前期 〔自平成24年1月1日 至平成24年6月30日〕	当期 〔自平成24年7月1日 至平成24年12月31日〕
現金及び預金	8,662,690千円	9,618,586千円
信託現金及び信託預金	4,313,614千円	5,076,383千円
使途制限付信託預金（注）	△1,429,901千円	△2,532,566千円
現金及び現金同等物	11,546,403千円	12,162,403千円

(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24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
1年内	16,069,939千円	16,555,619千円
1年超	76,794,175千円	76,982,595千円
合計	92,864,114千円	93,538,215千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組指針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産等の取得及び既存の借入金の返済などを目的としたものであり、返済・償還時の流動性のリスクに晒されています。したがって、総資産有利子負債比率を低位に保つことに加えて、資金調達手段の多様化、借入先金融機関及び返済期日の分散化、コミットメントラインの設定、手元流動性の確保を行うことにより流動性のリスクを限定するとともに、月次の資金繰計画表を作成することによりリスクの管理を行っています。

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

スクを限定しています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、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24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	8,662,690	8,662,690	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,313,614	4,313,614	—
(3) 差入保証有価証券 その他有価証券	10,239	10,239	—
資 産 計	12,986,544	12,986,544	—
(1) 短期借入金	25,700,000	25,700,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	4,020,000	4,053,926	33,926
(3) 投資法人債	5,000,000	5,052,600	52,600
(4) 長期借入金	45,040,000	45,989,916	949,916
(5) 預り敷金及び保証金	11,314,533	10,228,016	△1,086,516
(6) 信託預り敷金及び保証金	8,168,177	8,336,877	168,700
負 債 計	99,242,710	99,361,337	118,626

平成24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	9,618,586	9,618,586	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,076,383	5,076,383	—
(3) 差入保証有価証券 その他有価証券	10,168	10,168	—
資 産 計	14,705,138	14,705,138	—
(1) 短期借入金	11,200,000	11,200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	6,020,000	6,055,004	35,004
(3) 投資法人債	5,000,000	5,067,955	67,955
(4) 長期借入金	45,180,000	46,238,311	1,058,311
(5) 預り敷金及び保証金	11,051,015	10,075,281	△975,733
(6) 信託預り敷金及び保証金	7,419,982	7,638,437	218,454
負 債 計	85,870,997	86,274,989	403,991

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 差入保証有価証券

時価について、店頭における価格によっております。

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

区分	前期 (平成24年6月30日)			当期 (平成24年12月31日)		
	取得原価 (千円)	貸借対照表 日における 貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)	取得原価 (千円)	貸借対照表 日における 貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	—	—	—	—	—
	債券	9,996	10,239	242	9,997	10,168
	合計	9,996	10,239	242	9,997	10,168

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

投資法人債については、市場価格に基づき算定しております。

(5) 預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

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

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

(単位:千円)

区分	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
預り敷金及び保証金※	8,510,340	8,502,840
信託預り敷金及び保証金※	12,912,576	13,915,241
合計	21,422,916	22,418,081

※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以後の償還予定額

前期(平成24年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
現金及び預金	8,662,690	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,313,614	—	—	—	—
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	12,976,304	10,000	—	—	—

当期(平成24年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
現金及び預金	9,618,586	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,076,383	—	—	—	—
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	14,694,970	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

前期(平成24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	25,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	4,020,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	—	—
長期借入金	—	5,420,000	8,240,000	5,740,000	7,440,000	18,200,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	325,594
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	983,426	983,426	3,155,568
合計	30,798,722	6,498,722	9,318,722	11,818,722	8,518,722	21,681,162

当期(平成24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	11,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	6,020,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	—	—
長期借入金	—	8,180,000	10,240,000	4,560,000	7,000,000	15,200,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	277,946
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	983,426	983,426	2,412,355
合計	18,298,722	9,258,722	11,318,722	10,638,722	8,078,722	17,890,301

(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24年6月30日)

区分	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	—	—	—
債権	9,996	10,239	242
小計	9,996	10,239	242
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債権	—	—	—
小計	—	—	—
合計	9,996	10,239	242

当期(平成24年12月31日)

区分	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	—	—	—
債権	9,997	10,168	170
小計	9,997	10,168	170
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債権	—	—	—
小計	—	—	—
合計	9,997	10,168	170

(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24年6月30日)及び当期(平成24年12月31日)において、該当事項はありません。

2.ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成24年6月30日)及び当期(平成24年12月31日)において、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(平成24年6月30日)及び当期(平成24年12月31日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(平成24年6月30日)及び当期(平成24年12月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(平成24年6月30日)及び当期(平成24年12月31日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(平成24年6月30日)及び当期(平成24年12月31日)において、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	18千円	18千円
繰延税金資産計	18千円	18千円
繰延税金資産の純額	18千円	18千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	88千円	62千円
繰延税金負債計	88千円	62千円
繰延税金負債の純額	88千円	62千円

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24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
法定実効税率	39.33%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△39.32%	△35.80%
その他	0.02%	△0.77%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

(退職給付関係)

前期(平成24年6月30日)及び当期(平成24年12月31日)において、該当事項はありません。

(持分法損益等)

前期(平成24年6月30日)及び当期(平成24年12月31日)において、該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前期(平成24年6月30日)及び当期(平成24年12月31日)において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

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

(単位：千円)

	前期	当期
	〔自平成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〕
貸借対照表計上額		
期首残高	208,068,216	222,276,457
期中増減額	14,208,240	6,610,165
期末残高	222,276,457	228,886,623
期末時価	245,140,000	253,340,000

(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サミットストア横浜岡野店(底地)及びVIOROを取得したことによるものです。当期増減額のうち主な増加額はカナート洛北を取得したことによるものです。また、主な減少額は減価償却によるものです。

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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

【関連情報】

前期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)

1.製品及びサービスごとの情報

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

2.地域ごとの情報

(1)売上高

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

(2)有形固定資産

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

3.主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	売上高(千円)	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	2,829,800	不動産賃貸事業
三井不動産株式会社	2,060,914	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	852,800	不動産賃貸事業

当期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日)

1.製品及びサービスごとの情報

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

2.地域ごとの情報

(1)売上高

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

(2)有形固定資産

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

3.主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	売上高(千円)	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	2,834,201	不動産賃貸事業
三井不動産株式会社	2,041,291	不動産賃貸事業

(投資口1口当たり情報)

	前期	当期
	〔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〕
1口当たり純資産額	581,114円	587,267円
1口当たり当期純利益	19,982円	18,952円

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

(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期	当期
	〔自平成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〕
当期純利益 (千円)	3,876,539	4,273,110
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)	3,876,539	4,273,110
期中平均投資口数 (口)	194,000	225,467

(重要な後発事象)

当期
〔自平成24年7月1日 至平成24年12月31日〕
<p>新投資口の発行</p> <p>本投資法人は、平成25年2月15日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議致しました。なお、1口当たりの発行価額(払込金額)などについては、今後開催予定の役員会にて決定される予定です。</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 19,500口</p> <p>②分配金起算日 平成25年1月1日</p> <p>B. 第三者割当による新投資口発行(第三者割当)(注)</p> <p>①募集投資口数 1,000口</p> <p>②割当先 SMB C日興証券株式会社</p> <p>③分配金起算日 平成25年1月1日</p> <p>(注)第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p>

C. 調達資金の使途

今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、平成 25 年 2 月 1 日に取得を致しました池袋スクエアの取得資金として行った借入金及び平成 25 年 2 月 19 日に取得を予定している三井ショッピングパークアルパーク(東棟)の取得資金として行う借入金の返済の一部に充当し、残余が生じた場合には、その他の借入金の返済に充当致します。

(9) 発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数及び出資総額増減状況は以下の通りです。

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

(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。

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

4. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第16期 (平成24年6月30日現在)		第17期 (平成24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)	44,430	18.9	44,064	18.1
		その他地方都市	66,113	28.1	65,454	26.8
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	60,911	25.9	60,175	24.7
		その他地方都市	50,821	21.6	59,191	24.3
預金その他の資産			13,205	5.6	14,927	6.1
資産合計			235,481	100.0	243,813	100.0

	第16期 (平成24年6月30日現在)		第17期 (平成24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	122,745	52.1	110,210	45.2
純資産総額	112,736	47.9	133,603	54.8
資産総額	235,481	100.0	243,813	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	16,915	77,547.22	77,547.22	100.0	8.6	商業施設
イオン茨木 ショッピングセンター	信託受益権	15,250	150,496.58	150,496.58	100.0	8.4	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	9,685	(63,036.30)	(63,036.30)	100.0 (100.0)	5.2	商業施設
イオン秦野 ショッピングセンター	信託受益権	8,112	79,751.88	79,751.88	100.0	4.9	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,671	(17,095.47)	(17,095.47)	100.0 (100.0)	2.5	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	1,338	6,640.60	6,640.60	100.0	0.6	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	不動産	1,984	11,176.34	11,176.34	100.0	1.0	商業施設
イオンモール ナゴヤドーム前	不動産	22,443	154,766.57	154,766.57	100.0	8.7	商業施設
サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	2,971	6,455.43	6,455.43	100.0	1.1	商業施設
スポーツクラブ ルネサンス広島	不動産	1,913	4,678.10	4,678.10	100.0	0.8	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	1.3	底地
ゆめタウン広島	不動産	21,688	122,169.26	122,169.26	100.0	8.4	商業施設
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	信託受益権	7,034	4,611.39	4,611.39	100.0	2.7	商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	3,481	5,212.70	5,212.70	100.0	1.3	商業施設
三井アウトレットパーク 入間	不動産	18,237	98,714.90	98,714.90	100.0	7.7	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	0.9	底地
Desigual Harajuku(注5)	信託受益権	2,944	1,149.12	1,149.12	100.0	0.5	商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	10,962	53,374.72	53,374.72	100.0	4.3	商業施設
イオンタウン 田無芝久保	信託受益権	3,000	8,785.30	8,785.30	100.0	1.3	商業施設
TSUTAYA 福岡天神	信託受益権	3,638	4,532.38	4,532.38	100.0	1.6	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	14,167	136,136.15	136,136.15	100.0	6.7	商業施設
ギンザ・グラッセ	信託受益権	13,420	(5,174.62)	(5,174.62)	100.0 (100.0)	5.0	商業施設
志村ショッピングセンター	不動産	4,498	17,126.40	17,126.40	100.0	1.8	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	9,784	63,415.76	63,415.76	100.0	4.2	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	1.7	底地
VIORO	信託受益権	10,134	(5,832.53)	(5,832.53)	100.0 (100.0)	5.7	商業施設
カナート洛北	信託受益権	8,778	48,303.21	48,303.21	100.0	3.2	商業施設
合計		228,886	(1,264,044.71)	(1,264,044.71)	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。

(注5) 以下の通り、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
Desigual Harajuku	UT STORE HARAJUKU	平成 24 年 11 月 27 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	16,915	19,700
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	15,250	24,200
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	9,685	8,590
イオン秦野 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	8,112	11,400
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	4,671	4,910
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目23番5号	信託受益権	1,338	1,580
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	1,984	2,550
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県名古屋市中区東区矢田南四丁目1番19号	不動産	22,443	25,500
サミットストア滝野川 紅葉橋店	東京都北区滝野川四丁目1番18号	不動産	2,971	3,120
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	1,913	1,820
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1 他(注1)	不動産	3,256	3,050
ゆめタウン広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号	不動産	21,688	21,900
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	7,034	6,170
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	3,481	3,440
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	18,237	21,900
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	2,944	2,780
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	10,962	11,300
イオンタウン 田無芝久保	東京都西東京市芝久保一丁目12番5号	信託受益権	3,000	3,070
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	3,638	4,320
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	14,167	15,500
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	13,420	13,800
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	4,498	4,680
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	9,784	10,000
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	5,700
VIORO	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	信託受益権	10,134	10,900
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	8,778	8,830
合 計			228,886	253,340

(注1) 「所在地」は住居表示を記載しています。ただし、ベルタウン丹波口駅前店、フレスポ鳥栖(底地)、コストコホールセール入間倉庫店(底地)、三井ショッピングパークららぽーと磐田、サミットストア横浜岡野店(底地)及びカナート洛北については登記簿上に記載された所在地を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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17期(自平成24年7月1日至平成24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	767	8.6	
イオン秦野 ショッピングセンター		1	イオンリテール株式会社	100.0	434	4.9	
上池台東急ストア		1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.6	
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	1.1	
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	1.3	
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	7.7	
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	0.9	
Desigual Harajuku		1	INTS It's not the same Japan 株式会社	100.0	48	0.5	
イトーヨーカドー東大和店		1	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	380	4.3	
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	1.3	
ギンザ・グラッセ		1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	444	5.0	
志村ショッピングセンター		1	サミット株式会社	100.0	156	1.8	
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	4.2	
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	1.7	
イオン茨木ショッピングセンター		その他地方都市	1	イオンリテール株式会社	100.0	748	8.4
ジョイフルタウン岡山	1(10)		株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	466	5.2	
パピヨンプラザ	2(16)		大和情報サービス株式会社	100.0 (100.0)	225	2.5	
ベルタウン丹波口駅前店	1		株式会社マツモト	100.0	84	1.0	
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	8.7	
スポーツクラブレネサンス広島	1		株式会社レネサンス	100.0	71	0.8	
フレスポ鳥栖(底地)	1		大和リース株式会社	100.0	118	1.3	
ゆめタウン広島	1		株式会社イズミ	100.0	745	8.4	
WV SAKAE(ウーブ サカエ)	5		株式会社丸井	100.0	239	2.7	
TSUTAYA 福岡天神	1		カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	100.0	147	1.6	
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	1		三井不動産株式会社	100.0	600	6.7	
VIORO	1(50)		東京建物株式会社	100.0 (100.0)	511	5.7	
カナート洛北	1		イズミヤ株式会社	100.0	284(注6)	3.2	
合計			32(117)		100.0(100.0)	8,921	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な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を括弧書きにて付記しています。

(注4)「賃貸事業収入」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注6)平成24年7月4日から平成24年12月31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

本投資法人が平成24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17期(自平成24年7月1日至平成24年12月31日)											NOI (注)
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事 業利益	
	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	767	761	6	344	88	42	1	9	202	0	423	625
イオン茨木 ショッピングセンター	748	743	5	297	97	15	0	0	180	1	451	632
ジョイフルタウン岡山	466	466	—	257	82	46	0	6	92	28	209	302
イオン秦野 ショッピングセンター	434	434	0	235	41	11	2	38	142	0	199	341
パピヨンプラザ	225	225	—	95	33	37	0	1	20	1	130	151
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	—	22	9	1	0	0	11	—	62	73
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	302	93	15	0	—	191	—	471	663
サミットストア滝野川 紅葉橋店	99	99	—	21	6	2	0	0	12	—	77	90
スポーツクラブ ルネサンス広島	71	71	—	13	7	1	0	1	3	—	58	61
フレスポ鳥栖(底地)	118	118	0	19	19	—	—	—	—	0	98	98
ゆめタウン広島	745	745	0	294	91	14	0	0	187	—	451	638
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	239	238	0	99	12	31	0	0	33	21	139	173
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	688	688	0	283	52	14	1	4	210	0	405	615
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	48	16	32	38	5	12	0	13	4	1	9	14
イトーヨーカドー 東大和店	380	380	—	168	43	8	0	2	114	0	211	325
イオンタウン 田無芝久保	114	114	—	32	11	2	0	0	17	0	82	100
TSUTAYA 福岡天神	147	147	—	46	8	4	0	—	32	0	100	133
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	600	600	0	372	76	12	0	16	264	0	228	493
ギンザ・グラッセ	444	444	—	224	42	66	0	1	54	60	219	273
志村ショッピングセンター	156	156	0	87	15	3	0	25	41	0	68	110
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	370	370	—	160	40	7	0	0	110	0	210	321
サミットストア横浜岡野店 (底地)	153	146	7	—	—	—	—	—	—	—	153	153
VIORO	511	511	0	255	—	107	0	4	50	92	256	306
カナート洛北	284	284	—	99	—	6	0	0	92	0	185	277
合計	8,921	8,868	52	3,816	898	471	12	128	2,095	209	5,105	7,200

(注) NOI=賃貸事業利益+減価償却

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
イオン秦野 ショッピングセンター	神奈川県秦野市	空冷式パッケージ空調機更新	自平成25年3月 至平成25年6月	22	—	—
		水冷式パッケージ空調機更新	自平成25年3月 至平成25年6月	24	—	—
		非常用放送設備更新	自平成25年3月 至平成25年6月	10	—	—
その他の資本的支出				16	—	—
合計				74	—	—

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等に対して行った資本的支出に該当する工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は92百万円であり、当期の費用に区分された修繕費128百万円と併せ、合計221百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
イオン秦野 ショッピングセンター	神奈川県秦野市	空冷式パッケージ空調機更新	自平成24年11月 至平成24年12月	33
		水冷式パッケージ空調機更新	自平成24年11月 至平成24年12月	17
Desigual Harajuku	東京都渋谷区	ビル改修工事	自平成24年7月 至平成24年10月	31
その他の資本的支出				9
合計				92

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第13期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	第14期 自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	第15期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	第16期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	第17期 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日
当期首積立金残高	200百万円	200百万円	200百万円	300百万円	300百万円
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	300百万円	300百万円	300百万円

(4) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成24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	9,997千円	10,168千円	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24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	191,400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。