

# 平成26年12月期 決算短信 (REIT)

平成27年2月13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27年3月26日 分配金支払開始予定日 平成27年3月10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12月期の運用、資産の状況 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期	10,390	△2.3	5,451	△5.2	5,008	△5.6	5,007	△5.7
26年6月期	10,633	6.8	5,748	12.3	5,308	13.8	5,307	13.8

	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	%	%	%
26年12月期	10,095	3.3	1.9	48.2
26年6月期	10,700	3.5	2.0	49.9

(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。

### (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12月期	9,707	4,814	0	0	96.1	3.1
26年6月期	10,211	5,064	0	0	95.4	3.3

(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26年6月期及び平成26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26年6月期につきましては、当期未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。また、平成26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 (192百万円) 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12月期	263,035	151,934	57.8	306,320
26年6月期	264,946	151,991	57.4	306,435

## (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12月期	8,660	225	△5,683	19,056
26年6月期	9,192	△11,416	△3,924	15,854

## 2. 平成27年6月期の運用状況の予想(平成27年1月1日～平成27年6月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年6月期	9,839	△5.3	5,010	△8.1	4,575	△8.7	4,574	△8.7	9,200	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 9,221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12月期 | 496,000口 | 平成26年6月期 | 496,000口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成26年12月期 | 0口       | 平成26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、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、10ページ記載の「平成27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 26 年 6 月期）の有価証券報告書（平成 26 年 9 月 25 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 26 年 6 月期）の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

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

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産を含みます。以下本（2）において同じです。）を投資対象とする「商業施設特化型 REIT」です。本投資法人は、平成 26 年 12 月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から 10 年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計 29 物件の不動産等（取得価格総額 265,968 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 12 月 31 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

日本経済は、アベノミクスの推進や日本銀行による量的・質的金融緩和等による円安・株高基調の継続を背景に、緩やかな回復基調が続いているものの、政府の発表によれば平成 26 年度の実質 GDP 成長率は、消費税率引上げや夏の天候不順の影響等によりマイナス 0.5%、名目 GDP 成長率は 1.7%程度と見込まれています。

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 6 銘柄が新規上場（IPO）を行い、平成 26 年 12 月末現在の東京証券取引所不動産投資信託証券市場の上場銘柄数は合計 49 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 12 月末までに 30 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 7,747 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なども影響し、平成 26 年 12 月末の J-REIT の時価総額は 10.5 兆円 (対前年比 38.9%増)、東証 REIT 指数も 1,897 (対前年比 25.3%増) となりました。

一方、旺盛な不動産投資需要はあるものの優良物件は減少しており、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るなど、不動産の取得競争は益々過熱感を帯びています。同協会によると平成 26 年 1 月から 12 月末までの J-REIT 全体による不動産取得額は 1 兆 5,763 億円であり、物件取得ペースは昨年と比べて鈍化したものの、投資利回りの低下が継続しています。

当期における小売環境は、消費税増税後の立ち直りにもたついたものの、株高や雇用状況の改善及び賃金上昇を背景に足元の消費は底堅く推移しました。消費税増税の先送りも当面は明るい材料といえます。また、日本政府観光局等の発表によると訪日外国人客は、昨年は年間 1,341 万人 (対前年比 29.4%増)、平成 26 年第 3 四半期の訪日外国人の旅行消費は前同期比 51%と大幅な伸びを記録しました。今後の訪日外国人は平成 32 年の東京オリンピック開催に向けて更なる増加が期待されており、小売業においても訪日外国人客の存在感が益々高まるものと予想されます。一方で都市部においては小売業の新規出店意欲は引き続き旺盛で、従来以上に店舗間競争は激しさを増しています。

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 20%相当分) の売却を行い、これにより当物件の全部の売却が完了しました。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、29 物件、取得価格の合計は 2,659 億円となっています。

また、イオン品川シーサイドショッピングセンターのエレベーター増設工事や、イオン茨木ショッピングセンターの大規模リニューアル工事及び賃貸借契約の長期化の合意など、既存物件への戦略的な投資とテナント契約の見直し等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、イオンリアル株式会社等の大手小売業者と中長期的な契約 (賃料ベースで全体の約 5 割が残存契約年数 10 年超) を締結しており、稼働率も 100.0%となっています。

### C. 資金調達の概要

当期において、本投資法人は既存の短期借入金及び長期借入金の借換え並びに手元資金による一部返済を行いました。この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金 2,500 百万円、長期借入金 62,800 百万円及び本投資法人債券 5,000 百万円の合計 70,300 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 22.5%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10,390百万円、営業利益は5,451百万円となり、経常利益は5,008百万円、当期純利益は5,007百万円となりました。

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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第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192百万円を圧縮積立金繰入額として内部留保し、当該内部留保額を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口当たりの分配金は9,707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27年度の実質GDPは1.5%程度、名目GDPは2.7%程度となり、景気回復が見込まれています。背景としては、政府の緊急経済対策や政労使の取組み等により、雇用・所得環境が引き続き改善し、好循環が更に進展するとともに、交易条件も改善する中で堅調な民需が期待され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み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市場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、米国の利上げ動向、原油価格の動向、海外景気の動向、為替市場の動向、景気回復に伴う人手不足による影響、建築コストの上昇の影響などについては引き続き留意が必要です。

不動産の投資マーケットについては、低金利等を背景に、引き続き過熱したマーケットが続くものとみられます。

商業施設を取り巻く環境においては、全体としては企業業績の回復を背景とした雇用環境の更なる改善や大企業を中心とした賃上げにより、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、訪日外国客は順調に増えており、更なる増加による消費の活性化も期待されています。

一方で、資産効果や賃上げ効果、訪日外国人客効果の比較的小さい地方都市の小売環境はおしなべて厳しく、地域間、世帯間、世代間の格差が徐々に拡大していく可能性があり、政府も緊急経済対策を講じています。

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ともに、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265,968百万円（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 戦略的なり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 投資及び大規模なり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。

## (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22期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）の運用状況については、営業収益9,839百万円、営業利益5,010百万円、経常利益4,575百万円、当期純利益4,574百万円、1口当たり分配金9,200円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、10ページ記載の「平成27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) 資産の取得の決定

平成27年3月2日付新規取得予定資産の概要

- (i) 新規取得予定資産：不動産（国内不動産信託受益権）※1
- (ii) 資産名称：心齋橋スクエア
- (iii) 取得予定価格：8,620百万円（土地：8,353百万円、建物：267百万円）※2
- (iv) 売買契約締結日：平成26年12月22日
- (v) 取得予定日：平成27年3月2日（引渡決済日）※3
- (vi) 取得先：三井不動産株式会社
- (vii) 取得資金：自己資金及び借入金により取得予定
- (viii) 支払方法：引渡時一括

平成27年4月1日付新規取得予定資産の概要

- (i) 新規取得予定資産：不動産（国内不動産信託受益権）※4
- (ii) 資産名称：三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）  
（共有持分16%）
- (iii) 取得予定価格：4,740百万円（土地：3,280百万円、建物：1,460百万円）※2
- (iv) 売買契約締結日：平成27年2月13日
- (v) 取得予定日：平成27年4月1日（引渡決済日）※3
- (vi) 取得先：新三郷デベロップメント・スリー特定目的会社
- (vii) 取得資金：自己資金及び借入金により取得予定
- (viii) 支払方法：引渡時一括



- (i) 新規取得予定資産：不動産(国内不動産信託受益権) ※1
- (ii) 資産名称：コストコホールセール新三郷倉庫店(底地)
- (iii) 取得予定価格：3,810百万円 ※5
- (iv) 売買契約締結日：平成27年2月13日
- (v) 取得予定日：平成27年4月1日(引渡決済日) ※3
- (vi) 取得先：新三郷デベロップメント・スリー特定目的会社
- (vii) 取得資金：自己資金及び借入金により取得予定
- (viii) 支払方法：引渡時一括

- ※1 新規取得予定資産は、本信託受益権売買契約締結日時点においては現物不動産ですが、取得予定日までに売主の責任で信託受益権化することに合意しています。
- ※2 取得諸経費、固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた額を記載しています。
- ※3 本物件の取得は、フォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・引渡を行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。
- ※4 新規取得予定資産は、本信託受益権売買契約締結日時点においては現物不動産ですが、取得予定日までに売主の責任で当該現物不動産の共有持分100分の16を信託受益権化することに合意しています。
- ※5 取得諸経費、固定資産税及び都市計画税精算金を除いた額を記載しています。

**平成27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>平成27年2月13日現在保有している運用資産（計29物件、以下「既存保有物件」といいます。）に加え、平成27年3月2日に取得する「心斎橋スクエア」、平成27年4月1日に取得する「三井ショッピングパークららぽーと新三郷（本体棟）（共有持分16%）」及び「コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）」（計3物件。以下「新規取得物件」といいます。）を加えた計32物件を前提としています。</li> <li>第22期末（平成27年6月30日）まで上記を除き資産の取得及び処分等がないことを前提としています。</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>平成27年2月13日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。</li> </ul>
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年2月13日現在、70,300百万円の借入金等残高があります。</li> <li>平成27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。</li> <li>第22期末（平成27年6月30日）時点の負債比率（※）は約42%となる見込みです。</li> </ul> <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"> <li>平成27年2月13日現在保有している既存保有物件計29物件に、新規取得物件を加えた計32物件の賃貸事業収益を前提としています。なお、賃貸事業収益については、既存保有物件に関しては、平成27年2月13日現在で有効な賃貸借契約をもとに変動要素を反映して算出しており、新規取得物件に関しては、本投資法人による物件取得日において効力を有していることが見込まれる賃貸借契約及び現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。</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、新規取得物件に関しては、物件取得日において効力を有することとなる諸契約及び現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。</li> <li>修繕費については、工事計画をもとに第22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22期：1,040百万円）、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、新規取得物件に関する固定資産税等の精算金については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</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22期：2,165百万円）。</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、投資法人債利息等については、第22期は439百万円を見込んでいます。</li> </ul>

	前提条件
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> <li>・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。</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>
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26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,896,501	16,432,256
信託現金及び信託預金	※1 5,008,171	※1 3,091,718
営業未収入金	157,744	161,392
前払費用	45,359	40,601
繰延税金資産	13	21
その他	59,140	23,485
流動資産合計	18,166,932	19,749,476
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,330,449	55,338,601
減価償却累計額	△ 11,522,279	△ 12,597,927
建物(純額)	※1 43,808,170	※1 42,740,673
構築物	1,146,921	1,146,921
減価償却累計額	△ 520,622	△ 561,946
構築物(純額)	※1 626,298	※1 584,975
工具、器具及び備品	27,132	29,972
減価償却累計額	△ 16,740	△ 18,070
工具、器具及び備品(純額)	※1 10,392	※1 11,902
土地	※1 71,445,467	※1 71,445,467
信託建物	48,150,677	47,362,923
減価償却累計額	△ 13,184,068	△ 13,670,563
信託建物(純額)	※1 34,966,608	※1 33,692,360
信託構築物	932,805	906,940
減価償却累計額	△ 422,845	△ 428,770
信託構築物(純額)	※1 509,959	※1 478,170
信託機械及び装置	669,558	669,558
減価償却累計額	△ 243,159	△ 277,150
信託機械及び装置(純額)	※1 426,398	※1 392,407
信託工具、器具及び備品	57,992	67,007
減価償却累計額	△ 19,956	△ 23,066
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 38,035	※1 43,941
信託土地	※1 94,586,163	※1 93,756,336
信託建設仮勘定	259,035	54,177
有形固定資産合計	246,676,528	243,200,411
無形固定資産		
その他	1,032	841
無形固定資産合計	1,032	841
投資その他の資産		
長期前払費用	60,963	47,431
差入敷金及び保証金	10,000	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	91,363	77,831
固定資産合計	246,768,924	243,279,085
繰延資産		
投資法人債発行費	10,248	7,174
繰延資産合計	10,248	7,174
資産合計	264,946,105	263,035,736

(単位：千円)

	前期 (平成26年 6 月 30 日)	当期 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	864,175	648,514
短期借入金	2,000,000	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	9,540,000	10,240,000
未払金	39,695	37,081
未払費用	308,587	277,058
未払法人税等	651	669
未払消費税等	105,945	269,338
前受金	1,075,772	1,046,299
預り金	2,763	2,785
その他	1,430	1,430
流動負債合計	13,939,020	15,023,176
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	54,380,000	52,560,000
預り敷金及び保証金	※1 19,106,647	※1 18,843,570
信託預り敷金及び保証金	※1 20,494,549	※1 19,643,454
その他	33,980	30,793
固定負債合計	99,015,177	96,077,818
負債合計	112,954,198	111,100,995
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	336,249
任意積立金合計	93,369	336,249
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,307,606	5,007,559
剰余金合計	5,400,976	5,343,809
投資主資本合計	151,991,907	151,934,740
純資産合計	※2 151,991,907	※2 151,934,740
負債純資産合計	264,946,105	263,035,736

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期	当期
	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 9,500,121	※1 9,549,441
その他賃貸事業収入	※1 167,717	※1 48,774
不動産等売却益	※2 965,265	※2 791,801
営業収益合計	10,633,104	10,390,017
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,315,615	※1 4,381,655
資産運用報酬	429,644	427,900
資産保管手数料	13,203	13,247
一般事務委託手数料	26,190	20,487
役員報酬	6,600	6,600
その他営業費用	93,285	89,042
営業費用合計	4,884,539	4,938,932
営業利益	5,748,565	5,451,084
営業外収益		
受取利息	1,771	1,713
有価証券利息	2,117	2,013
受取保険金	2,948	1,357
未払分配金戻入	2,145	1,729
その他	-	53
営業外収益合計	8,982	6,868
営業外費用		
支払利息	395,434	396,782
投資法人債利息	26,530	26,969
投資法人債発行費償却	3,074	3,074
その他	24,130	22,591
営業外費用合計	449,170	449,418
経常利益	5,308,377	5,008,534
税引前当期純利益	5,308,377	5,008,534
法人税、住民税及び事業税	908	1,053
法人税等調整額	4	△ 8
法人税等合計	913	1,045
当期純利益	5,307,464	5,007,489
前期繰越利益	141	70
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,307,606	5,007,559

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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				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	4,665,021	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

	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

当期 (自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	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	5,307,606	5,400,976	151,991,907	151,991,907
当期変動額							
圧縮積立金の積立		242,879	242,879	△ 242,879	-	-	-
剰余金の配当				△ 5,064,656	△ 5,064,656	△ 5,064,656	△ 5,064,656
当期純利益				5,007,489	5,007,489	5,007,489	5,007,489
当期変動額合計	-	242,879	242,879	△ 300,046	△ 57,166	△ 57,166	△ 57,166
当期末残高	146,590,931	336,249	336,249	5,007,559	5,343,809	151,934,740	151,934,740

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 平成 26 年 1 月 1 日 至 平成 26 年 6 月 30 日	自 平成 26 年 7 月 1 日 至 平成 26 年 12 月 31 日
	円	円
I 当期末処分利益	5,307,606,251	5,007,559,542
II 分配金の額	5,064,656,000	4,814,672,000
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(10,211)	(9,707)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	242,879,935	192,571,287
IV 次期繰越利益	70,316	316,255

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>	<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 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 4,814,672,000 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26年1月1日		自 平成26年7月1日	
	至 平成26年6月30日		至 平成26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	5,308,377		5,008,534	
減価償却費	2,208,847		2,159,839	
投資法人債発行費償却	3,074		3,074	
受取利息	△ 3,888		△ 3,727	
支払利息	421,964		423,752	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	7,211		△ 3,647	
前払費用の増減額 (△は増加)	11,287		18,288	
営業未払金の増減額 (△は減少)	170,559		△ 212,792	
未払費用の増減額 (△は減少)	19,246		△ 11,733	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 529,727		163,393	
前受金の増減額 (△は減少)	60,345		△ 32,659	
信託有形固定資産の売却による減少額	1,969,984		1,556,398	
その他	△ 49,655		32,995	
小計	9,597,627		9,101,716	
利息の受取額	4,418		3,486	
利息の支払額	△ 407,827		△ 443,547	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 1,409		△ 719	
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,192,808		8,660,936	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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	△ 3,986,932		△ 17,909	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,400,147		△ 225,704	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 278,959		△ 263,076	
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	△ 548,773		△ 883,799	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	506,828		32,705	
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	181,973		1,582,900	
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	△ 11,416,721		225,114	
<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	13,500,000		6,500,000	
短期借入金の返済による支出	△ 15,000,000		△ 6,000,000	
長期借入れによる収入	4,000,000		5,300,000	
長期借入金の返済による支出	△ 1,760,000		△ 6,420,000	
分配金の支払額	△ 4,664,052		△ 5,063,849	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,924,052		△ 5,683,849	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 6,147,965		3,202,201	
現金及び現金同等物の期首残高	22,002,198		15,854,233	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,854,233		19,056,434	

## (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.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) 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"> <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>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 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	3～15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	3～15年								
2.繰延資産の処理方法	<p>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います。</p>								
3.収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</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>								
4.ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</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 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"> <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 信託差入敷金及び保証金</li> </ol>								

## ④ 信託預り敷金及び保証金

## (2) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

## (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26年6月30日)	当期 (平成26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	8,606,952千円	8,409,012千円
構築物	118,068千円	107,965千円
工具、器具及び備品	3,678千円	3,027千円
土地	19,466,393千円	19,466,393千円
信託建物	17,214,740千円	16,430,224千円
信託構築物	256,061千円	232,230千円
信託機械及び装置	66,130千円	60,135千円
信託工具、器具及び備品	7,306千円	11,264千円
信託土地	25,214,198千円	24,384,372千円
合計	71,333,958千円	69,485,055千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
預り敷金及び保証金	7,772,645千円	7,527,351千円
信託預り敷金及び保証金	15,732,556千円	14,852,967千円
合計	23,505,202千円	22,380,318千円

※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26年6月30日)	当期 (平成26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26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
特定融資枠の総額	19,000,000千円	19,000,000千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	19,000,000千円	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		当期	
	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日		自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収益				
賃料及び駐車場等使用料収入	9,500,121		9,549,441	
その他賃貸事業収入	167,717	9,667,839	48,774	9,598,215
不動産賃貸事業収益合計		9,667,839		9,598,215
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	521,390		507,545	
公租公課	1,035,942		1,024,161	
損害保険料	14,124		13,448	
修繕費	287,409		363,328	
減価償却費	2,208,847		2,159,839	
その他賃貸事業費用	247,902	4,315,615	313,331	4,381,655
不動産賃貸事業費用合計		4,315,615		4,381,655
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,352,223		5,216,560

## ※2 不動産等売却損益の内訳

前期(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

当期(自平成26年7月1日 至平成26年12月31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 20%相当分の譲渡)

不動産等売却収入	2,360,000
不動産等売却原価	1,556,398
その他売却費用	11,800
不動産等売却益	791,801

(投資主資本等変動計算書関係)

前期		当期	
自平成26年1月1日 至平成26年6月30日		自平成26年7月1日 至平成26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	4,000,000 口	発行可能投資口総口数	4,000,000 口
発行済投資口数	496,000 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26年1月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日
現金及び預金	12,896,501千円	16,432,256千円
信託現金及び信託預金	5,008,171千円	3,091,718千円
使途制限付信託預金(注)	△2,050,440千円	△467,540千円
現金及び現金同等物	15,854,233千円	19,056,434千円

(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26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
1年内	17,830,849千円	17,628,308千円
1年超	85,531,996千円	80,552,751千円
合計	103,362,846千円	98,181,060千円

(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。

## (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、短期借入金及び変動金利による長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。加えて、一部の変動金利による長期借入金に対しては、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用し支払金利を実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評

価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

平成26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	16,432,256	16,432,256	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,091,718	3,091,718	—
資産計	19,523,974	19,523,974	—
(1) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,240,000	10,277,591	37,591
(3) 投資法人債	5,000,000	5,042,200	42,200
(4) 長期借入金	52,560,000	53,595,911	1,035,911
(5) 預り敷金及び保証金	9,996,941	9,559,284	△437,657
(6) 信託預り敷金及び保証金	5,433,204	5,590,842	157,637
負債計	85,730,146	86,565,829	835,682
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

### 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。

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。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください)及び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。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(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26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
預り敷金及び保証金※	8,854,128	8,846,628
信託預り敷金及び保証金※	14,313,150	14,210,250
合計	23,167,279	23,056,878

※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) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(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	—	—	—	—	—

当期(平成26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	16,432,256	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,091,718	—	—	—	—	—
合計	19,523,974	—	—	—	—	—

(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

当期(平成26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	2,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	10,240,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	—	—	—
長期借入金	—	4,560,000	9,000,000	10,700,000	5,500,000	22,800,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	95,296
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	903,355	503,000	1,006,000
合計	13,818,722	10,638,722	10,078,722	11,698,651	6,098,295	23,901,296

(有価証券関係)

前期(平成26年6月30日)及び当期(平成26年12月31日)において、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26年6月30日)及び当期(平成26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26年6月30日)

該当事項はありません。

当期(平成26年12月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	3,300,000	3,300,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(前記「金融商品関係 2.金融商品の時価等に関する事項」

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項の負債(2)、(4)をご参照ください。)

(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26年6月30日)及び当期(平成26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26年6月30日)及び当期(平成26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26年6月30日)及び当期(平成26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26年6月30日)及び当期(平成26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26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	13千円	21千円
繰延税金資産計	13千円	21千円
繰延税金資産の純額	13千円	21千円

## 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26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
法定実効税率	36.59%	34.16%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.91%	△32.84%
その他	△1.66%	△1.30%
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26年6月30日)及び当期(平成26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26年6月30日)及び当期(平成26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26年6月30日)及び当期(平成26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、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26年1月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	239,501,710	246,676,528
期中増減額	7,174,817	△3,476,117
期末残高	246,676,528	243,200,411
期末時価	279,310,000	279,500,000

(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コーナン川崎小田栄モール(底地)※及び三井ショッピングパーク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。当期増減額のうち主な増加額はイオン品川シーサイドショッピングセンターの資本的支出工事、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。

※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
コーナン川崎小田栄モール(底地)	(仮称)コーナン川崎南店(底地)	平成26年9月17日

(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

当期(自 平成26年7月1日 至 平成26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
三井不動産株式会社	2,535,416	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	2,380,370	不動産賃貸事業

(投資口1口当たり情報)

	前期	当期
	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
1口当たり純資産額	306,435円	306,320円
1口当たり当期純利益	10,700円	10,095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いません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
当期純利益 (千円)	5,307,464	5,007,489
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)	5,307,464	5,007,489
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

最近5年間における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22年7月1日	公募増資	32,000	192,000	18,331	107,711	(注2)
平成22年7月28日	第三者割当増資	2,000	194,000	1,145	108,857	(注3)
平成24年7月10日	公募増資	31,000	225,000	18,942	127,800	(注4)

平成24年8月8日	第三者割当増資	2,500	227,500	1,527	129,327	(注5)
平成25年3月5日	公募増資	19,500	247,000	16,420	145,748	(注6)
平成25年3月21日	第三者割当増資	1,000	248,000	842	146,590	(注7)
平成26年1月1日	投資口の分割	248,000	496,000	—	146,590	(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) 1口当たり発行価格592,312円（発行価額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3) 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4) 1口当たり発行価格631,800円（発行価額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5) 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6) 1口当たり発行価格870,675円（発行価額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7) 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8) 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. 役員の変動

役員の変動につきましては、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20期 (平成26年6月30日現在)		第21期 (平成26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)	46,895	17.7	46,496	17.7
		その他地方都市	68,994	26.0	68,286	26.0
信託不動産	商業施設	首都圏(注1)	79,950	30.2	77,978	29.6
		その他地方都市	50,836	19.2	50,438	19.2
預金その他の資産			18,269	6.9	19,835	7.5
資産合計			264,946	100.0	263,035	100.0

	第20期 (平成26年6月30日現在)		第21期 (平成26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	112,954	42.6	111,100	42.2
純資産総額	151,991	57.4	151,934	57.8
資産総額	264,946	100.0	263,035	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都3県をいいます。

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

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

## (2) 投資不動産物件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	16,515	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	14,585	150,496.58	150,496.58	100.0	7.8	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	9,351	(60,007.54) (注5)	(60,007.54) (注5)	100.0 (100.0)	4.4	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	—	—	—	—	0.7	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,608	(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	1,301	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	1,937	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	21,714	154,766.57	154,766.57	100.0	8.1	商業施設
サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	2,922	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	1,901	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	20,940	122,169.26	122,169.26	100.0	7.8	商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	3,436	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	17,405	98,714.90	98,714.90	100.0	7.3	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	0.8	底地
Desigual Harajuku	信託受益権	2,923	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	10,516	53,374.72	53,374.72	100.0	4.0	商業施設
イオンタウン 田無芝久保	信託受益権	2,933	8,785.30	8,785.30	100.0	1.2	商業施設
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	信託受益権	3,506	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	13,118	136,136.15	136,136.15	100.0	6.3	商業施設
ギンザ・グラッセ	信託受益権	13,206	(5,174.62)	(5,174.62)	100.0 (100.0)	4.6	商業施設
志村ショッピングセンター	不動産	4,334	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	9,352	63,415.76	63,415.76	100.0	3.9	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	9,967	(5,834.27)	(5,834.27)	100.0 (100.0)	5.6	商業施設
カナート洛北	信託受益権	8,418	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	20,075	8,863.86	8,863.86	100.0	7.4	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	5,418	65,603.50	65,603.50	100.0	2.8	商業施設
コーナン川崎小田栄モール (底地)	信託受益権	7,069	23,393.02	23,393.02	100.0	1.7	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	3,908	6,714.62	6,714.62	100.0 (100.0)	1.6	商業施設
合計		243,200	(1,281,229.42)	(1,281,229.42)	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 m<sup>2</sup>) 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おり、当該エンドテナントとの間で本物件の原状復旧及び明渡し等に関して協議を行っており、当該エンドテナントの業務委託先が占有する区画に関し、建物の明渡し等に関する訴訟が係属しています。そのため、本物件の一部の区画 (3,028.76 m<sup>2</sup>) については、賃貸可能面積から除外しており、また、賃貸借契約が解除されているため、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、平成 26 年 11 月 28 日に同 20%相当分を売却しました。

(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	16,515	19,800
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	14,585	24,400
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	9,351	7,890
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	4,608	4,990
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	1,301	1,710
ベルタウン丹波口駅前店	(A 敷地) 京都府京都市下京区中堂寺坊城町 60 番地及び 61 番地 (B 敷地) 京都府京都市下京区中堂寺北町 70 番地 (注1)	不動産	1,937	2,760
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	21,714	25,200
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	2,922	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	1,901	1,880
フレスポ鳥栖 (底地)	佐賀県鳥栖市本鳥栖字下鳥栖 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	20,940	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	3,436	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	17,405	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	2,680
Desigual Harajuku	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	信託受益権	2,923	3,160
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	10,516	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	2,933	3,030
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	3,506	4,620
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	13,118	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	13,206	14,500
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	4,334	5,290
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	9,352	11,000
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	5,990
VIORO	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	信託受益権	9,967	11,400
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(注1)	信託受益権	8,418	9,060
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	20,075	22,500
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	広島県広島市西区草津新門二丁目26番1号	不動産	5,418	5,420
コーナン川崎小田栄モール (底地)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番1他(注1)	信託受益権	7,069	7,750
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	3,908	4,000
合計			243,200	279,500

(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)、カナート洛北及びコーナン川崎小田栄モール(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。

### (不動産及び信託不動産の概要3)

不動産等の名称	地域	第21期(自平成26年7月1日至平成26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	742	7.7
イオン秦野(注6) ショッピングセンター		—	—	—	70	0.7
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	1.0
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店		1	株式会社三越伊勢丹 フードサービス	100.0	113	1.2
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	698	7.3
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	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	4.0	
イオンタウン田無芝久保		1	イオンリテール株式会社	100.0	114	1.2	
ギンザ・グラッセ		1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	446	4.6	
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	3.9	
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	712	7.4	
コーナン川崎小田栄モール (底地)		1	コーナン商事株式会社	100.0	163	1.7	
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)	155	1.6	
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	7.8	
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)	425	4.4	
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	8.1	
スポーツクラブレネサンス広島		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	7.8	
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN		1	株式会社TSUTAYA(注7)	100.0	147	1.5	
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田		1	三井不動産株式会社	100.0	600	6.3	
VIORO		1(49)	東京建物株式会社	100.0 (100.0)	536	5.6	
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	2.8	
合計			34(117)		100.0(100.0)	9,598	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3都3県をいいます。

(注2) 「テナント総数」は賃貸借契約に基づくテナント数を記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数を以て集計したテナント数を括弧書きにて付記しています。

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

(注4) 「賃貸事業収入」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注6) 平成25年11月29日に信託受益権の準共有持分の55%相当分を、平成26年6月20日に同25%相当分を、平成26年11月28日に同20%相当分を売却しました。

(注7) カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社は、平成26年12月1日付新設分割により株式会社TSUTAYAを設立し、同社に対して当該物件の賃借人たる地位等を同日付で承継させています。



## 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21期(自平成26年7月1日至平成26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1)
	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	462	87	46	1	109	212	5	280	492
イオン茨木 ショッピングセンター	748	743	5	316	97	16	0	19	181	1	432	613
ジョイフルタウン岡山	425	425	—	251	80	37	0	8	94	30	174	269
イオン秦野(注2) ショッピングセンター	70	70	0	33	6	0	0	4	20	0	37	58
パピヨンプラザ	223	223	0	104	32	39	0	9	21	1	118	139
上池台東急ストア	53	53	—	18	5	1	0	1	10	0	34	44
ベルタウン丹波口 駅前店	84	84	—	22	9	1	0	—	11	—	62	74
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	285	93	16	0	20	154	—	487	642
サミットストア滝野川 紅葉橋店	99	99	—	20	6	1	0	—	12	—	78	90
スポーツクラブ ルネサンス広島	71	71	—	12	7	1	0	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	314	90	15	0	19	187	—	431	618
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	113	113	—	56	8	3	0	32	11	0	56	68
三井アウトレット パーク入間	698	698	0	278	49	14	1	2	210	0	419	630
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	44	49
イトーヨーカドー 東大和店	380	380	—	175	42	8	0	8	115	0	204	319
イオンタウン 田無芝久保	114	114	—	33	11	2	0	1	17	0	81	99
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	147	147	—	46	8	5	0	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	355	74	12	0	1	265	0	245	510
ギンザ・グラッセ	446	431	15	231	41	65	0	0	54	68	214	268
志村ショッピングセンター	158	158	0	61	15	3	0	0	41	0	96	138
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	370	370	—	167	39	8	0	7	111	0	203	314
サミットストア横浜岡野店 (底地)	153	146	7	9	9	—	—	—	—	—	144	144
VIORO	536	533	2	352	39	110	0	30	51	120	183	235
カナート洛北	289	276	12	153	38	7	0	14	92	0	135	228
池袋スクエア	712	712	—	280	39	63	0	—	120	55	432	552

三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)	264	264	—	224	58	8	2	69	85	—	40	125
コーナン川崎小田栄モール (底地)	163	163	0	0	—	0	—	—	—	0	163	163
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	155	155	0	76	—	14	0	—	34	27	79	113
合計	9,598	9,549	48	4,381	1,024	507	13	363	2,159	313	5,216	7,376

(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、平成26年11月28日に同20%相当分を売却しているため、平成26年7月1日から平成26年11月27日までの実績を記載しています。

### (3) 運用資産の資本的支出

#### ① 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期末日現在計画している資本的支出の予定は以下のとおりです。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
イオン茨木 ショッピングセンター	大阪府茨木市	リニューアル工事	自平成26年10月 至平成27年4月	804	53	53
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	パッケージ空調機 (GHP) 更新1期	自平成27年5月 至平成27年6月	62	—	—
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	受変電設備更新工事	自平成27年2月 至平成27年3月	13	—	—
その他の資本的支出				44	0	0
合計				923	54	54

#### 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444百万円であり、当期の費用に区分された修繕費363百万円と併せ、合計808百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都品川区	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	379
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4月 至平成26年8月	20
三井アウトレット パーク入間	埼玉県入間市	鉄骨プレス取替え工事	自平成26年10月 至平成26年10月	6
その他の資本的支出				38
合計				444

#### 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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	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	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日
当期首積立金残高	300百万円	300百万円	300百万円	400百万円	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	400百万円	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	112,200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。