

平成21年12月期 決算短信 (REIT)

平成22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 高橋 惇

資産運用会社名 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 田邊 義幸
 問合せ先責任者 取締役財務部長 牧野 辰 TEL 03-3588-1440

有価証券報告書提出予定日 平成22年3月25日
 分配金支払開始予定日 平成22年3月11日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年12月期の運用、資産の状況 (平成21年7月1日～平成21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	%
21年12月期	6,233	(1.1)	3,336	(2.4)	2,998	(1.0)	2,997	(1.0)
21年6月期	6,168	(9.0)	3,259	(3.3)	2,968	(0.6)	2,967	(0.6)

	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	%	%	%
21年12月期	18,736	3.2	1.7	48.1
21年6月期	18,547	3.2	1.7	48.1

(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、19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	%	%
21年12月期	18,737	2,997	0	0	100.0	3.2
21年6月期	18,548	2,967	0	0	100.0	3.2

(注) 配当性向、純資産配当率については小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

(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
21年12月期	177,951	92,377	51.9	577,361
21年6月期	177,317	92,347	52.1	577,172

(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
21年12月期	4,567	△4,213	△2,103	6,010
21年6月期	5,129	△15,636	263	7,760

2. 平成22年6月期の運用状況の予想（平成22年1月1日～平成22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
22年 6月期	6,355 (2.0)	3,313 (△0.7)	2,969 (△1.0)	2,968 (△1.0)	18,500	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 18,500円

3. その他

（1） 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 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21年12月期 160,000口 平成21年6月期 160,000口
- ② 期末自己投資口数 平成21年12月期 0口 平成21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、19ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、一口当たり分配金等の運用状況は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件については、7ページ記載の「平成22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 21 年 6 月期）の有価証券報告書（平成 21 年 9 月 29 日提出）における記載から重要な変更がないため省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近（平成 21 年 6 月期）の有価証券報告書（平成 21 年 9 月 29 日提出）における記載から重要な変更がないため省略します。

(2) 運用状況

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 21 年 12 月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から 5 年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計 20 物件の不動産等（取得価格総額 178,008 百万円）を運用しています。また、発行済投資口総数は 160,000 口となっています。

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

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

B. 投資環境と運用実績

我が国の経済は、アジア向けを中心とした輸出の増加や生産の復調により、最悪期を脱し全体として持ち直し傾向にあります。ただし、国内の失業率は高水準で推移しており所得環境も依然として厳しいことから、消費者物価については緩やかな下落傾向が継続し、デフレ基調にあります。金融環境については、企業の資金繰り状況は全体としては改善の傾向にあり、一部の企業においては公募増資や社債の発行による資金調達も実施されていますが、中小企業については未だ厳しさが見られます。

不動産市場に関して、不動産投資市場については、昨年後半からいくつかの J リートの増資による新規物件取得が再開し、また、大型物件の売買事例も出てきました。さらに、国土交通省の直近の「主要都市の高度利用地地価動向報告」によると、主要都市における高度利用地の地価は下落基調が継続していますが、景気への回復期待等によりその下落幅には縮小傾向が見られます。不動産賃貸市場については、賃貸オフィスマーケットにおいて空室率は下げ止まりの兆しがありますが、賃料水準については下落基調が継続しているため、厳しい状況が続いています。商業施設に関しては、雇用不安や所得環境の不透明さを背景とした生活防衛志向の高まりを受けて、価格競争がより一段と厳しさを増しており、高価格帯の商品を取り扱う百貨店を中心として小売業全般の業績を押し下げています。その一方で、消費者ニーズに合致した商品を取り扱う企業については、堅調に売上を伸ばしており、またアウトレットモールは消費活動の変化の中で引き続き高い評価を得るなど、業態や施設タイプによる優勝劣敗がより鮮明になっています。

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。

当期においては、資産規模の拡大及び安定的な分配金の確保を目的として、平成21年12月にTSUTAYA福岡天神を取得しました。これにより、本投資法人が所有する不動産等は前期末対比で1物件3,700百万円増加し、当期末日現在で20物件、取得価格の合計は178,008百万円となっています。

当期末日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸状況については、イオンリテール株式会社等の大手小売業者と中長期的な契約（賃料ベースで全体の7割超が残存契約年数10年超）を締結しており、稼働率も100.0%となっています。

C. 資金調達の概要

当期においては、既存の短期借入の借換えに加え、新規物件取得に際し新たに3,500百万円の借入を行いました。この3,500百万円の資金調達先として既存取引銀行以外に、安定的な取引先の拡大を目的として新たに地方銀行3行との新規取引を開始し、当期末日時点で取引銀行は10行となりました。

これに加えて、前期に引き続き短期借入金の一部について長期借入金への借換えを実施した結果、負債全体に占める長期負債の割合を7割超とし、財務基盤の安定化を推進することができました。

さらに、平成21年8月に中央三井信託銀行株式会社との間で、3,000百万円を借入極度額とするコミットメントラインを設定し、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保しました。

この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金20,200百万円、長期借入金24,360百万円の合計44,560百万円となっています。

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

当期末日現在の格付けの概要は下記の通りです。

格付け機関	格付け対象	格付け	見通し
スタンダード&プアーズ（S&P）	長期会社格付け	A+	安定的
	短期会社格付け	A-1	安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）	発行体格付け	A2	ネガティブ
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6,233百万円、営業利益は3,336百万円となり、経常利益は2,998百万円、当期純利益は2,997百万円となりました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法（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67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は18,737円となりました。

② 次期の見通し

政府の経済見通しによれば、平成22年度の我が国の経済における名目GDP成長率は0.4%、実質GDP成長率は1.4%と、それぞれ3年ぶりのプラス成長が見込まれています。これは政府の経済対策が一定の功を奏すること及び海外経済の回復期待によるものです。ただし、為替市場や海外景気の影響を受けやすく自律性が乏しい状況であることから、雇用情勢の一層の悪化、更なる需要低迷、海外景気の下振れや急激な円高など景気を下押しするリスクが潜在的に存在することには留意が必要です。

不動産市場に関して、不動産投資市場については、昨年引き続き不動産事業会社及びJリートの増資

や社債発行又はJリート同士の合併等による物件取得能力の回復、物件売買事例の増加により市場活性化も見込めることから、不動産の流動性が徐々に回復し、正常なマーケット形成がなされていくことが期待されます。不動産賃貸市場については、低迷の続く賃貸オフィスの賃料水準は、企業業績の本格回復なくしては持ち直しが難しく、引き続き厳しい状況が続くと考えられます。商業施設についても、個人消費は、経済対策の効果もあり一部持ち直しの動きも見られるもののその動きは鈍く、全般的には厳しい状況が継続すると想定されますが、そのような状況の中でも高い競争優位性を有している施設については、消費者が選別消費志向を強める中、比較的堅調に推移していくものと考えられます。

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

A. 今後の運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していくことを基本方針とします。この基本方針に基づき、更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大と保有物件の中長期的な資産価値の維持向上を目指すとともに、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

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条件、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の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、商業施設に関する多くの要素を適切に見極めた物件取得を行うことにより、ポートフォリオの将来的な資産価値の維持向上が可能になると考えています。また、物件の取得に際しては、物件固有の競争優位性、収益安定性を保つことを重視する一方、不動産市況、テナントクレジット等のリスク面にも配慮し、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、多様化・分散化を図ってまいります。

また、商業施設が継続して高い評価を得るためには、内外環境の変化への対応が必要不可欠ですが、本投資法人は、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」ということがあります。）が有する商業施設運営力を生かし、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、安定性を維持向上させることを目指します。

(i) 選別投資による外部成長

本投資法人は、立地環境・商圏人口・消費者選好等において総合的に優位性を有するいわゆる地域一番店又は特筆すべき性格を有する物件と、今後地域一番店等になりうる可能性のある物件を主に投資対象としつつ、幅広い商圏特性・物件タイプへの投資を目指します。また、信用力の高いテナントへの一括賃貸・固定賃料型物件への投資により安定的な収益基盤を確保するとともに、売上歩合賃料が付与されている物件や複数のテナントで構成される物件など運営管理による収益成長が期待できる物件へも投資を行うことにより、安定性に加え、成長性にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

本投資法人は本資産運用会社独自の情報ネットワークにより、平成21年12月にTSUTAYA福岡天神を取得しました。今後も引き続き三井不動産の有する幅広いネットワークと高い物件供給能力を活用するとともに、三井不動産以外からも物件情報を収集し、物件取得に役立てていく考えです。なお、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。

(ii) 資産価値の維持向上による内部成長

本投資法人は、三井不動産とSCマネジメント契約を締結することにより、商業施設の運営管理に関して日本有数の企業である三井不動産のサポートを受けながら、保有物件の更なる競争優位性の確保及び資産価値の維持向上に取り組んでいきます。「SCマネジメント」とは、いわゆる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、その専門性の高い提供業務内容として、次のようなものが挙げられます。

- 商業施設運営ノウハウを活用した効果的・効率的な運営管理、修繕工事の適時の実施とコスト精査
- 全国の商業施設に係るデータストックを活用した的確な競合店の動向把握
- 長年のコミュニケーションから生まれるテナントとのリレーションの活用
- 過去のリニューアル等に関するノウハウを活用した、大規模リニューアル・増床・建て替え検討時の問題点整理及び最適解の導出

商業施設はその運営管理の巧拙が資産価値に大きく影響することから、本投資法人は三井不動産から提供される業務及びノウハウを最大限に活用し、中長期的な内部成長を実現していきます。

(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目指します。借入期間が長期かつ固定金利である長期借入とテナントから預託された敷金保証金の有効利用によって、より安定的な財務基盤の構築を図ります。また、今後は資金需要、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を検討していきます。

B. 運用状況の見通し

第12期(平成22年1月1日～平成22年6月30日)の運用状況については、営業収益6,355百万円、営業利益3,313百万円、経常利益2,969百万円、当期純利益2,968百万円、1口当たり分配金18,500円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、7ページ記載の「平成22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

該当事項はありません。

平成22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（20物件）について、第12期末（平成22年6月30日）まで運用資産の変動（新規物件の取得、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160,000口を前提としています。
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、44,560百万円の借入金残高があります。 平成22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による充当を前提としています。 第12期末（平成22年6月30日）時点の負債比率（※）は約46%となる見込みです。 <p>（※）負債比率＝（借入金＋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"> 現在保有している運用資産計20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、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います。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用（外注委託費等）については、実績値をもとに変動要素を反映して算出しています。 修繕費については、工事計画をもとに第12期中に必要と想定される額を費用として計上しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しますが（第12期：780百万円）、計算期間の属する期間中に不動産等を新規取得し、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。 減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（第12期：1,466百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（借入金支払利息、保証金支払利息等）については、346百万円を見込んでいます。
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（一口当たり分配金）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。 一口当たり分配金は、運用資産の変動、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。
一口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配（一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) 投資リスク

最近（平成21年6月期）の有価証券報告書（平成21年9月29日提出）における記載から重要な変更がないため省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年 6 月30日)	当期 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,513,114	3,972,105
信託現金及び信託預金	※1 3,688,768	3,484,311
営業未収入金	11,966	11,010
前払費用	31,892	25,841
繰延税金資産	10	18
その他	33,534	537
流動資産合計	9,279,287	7,493,825
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,889,010	30,889,010
減価償却累計額	△ 2,304,218	△ 2,892,553
建物 (純額)	※1 28,584,791	27,996,457
構築物	876,433	876,433
減価償却累計額	△ 138,848	△ 170,382
構築物 (純額)	※1 737,585	706,051
工具、器具及び備品	21,624	21,624
減価償却累計額	△ 5,925	△ 7,007
工具、器具及び備品 (純額)	※1 15,698	14,617
土地	※1 50,091,613	50,091,613
信託建物	39,957,033	41,263,949
減価償却累計額	△ 6,069,714	△ 6,848,758
信託建物 (純額)	※1 33,887,318	34,415,190
信託構築物	943,115	947,662
減価償却累計額	△ 219,839	△ 246,415
信託構築物 (純額)	※1 723,276	701,247
信託機械及び装置	253,773	319,608
減価償却累計額	△ 67,612	△ 78,629
信託機械及び装置 (純額)	※1 186,160	240,978
信託工具、器具及び備品	15,211	20,992
減価償却累計額	△ 1,306	△ 2,277
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 13,904	18,715
信託土地	※1 53,784,705	56,261,593
有形固定資産合計	168,025,053	170,446,464
無形固定資産		
その他	347	327
無形固定資産合計	347	327
投資その他の資産		
差入保証有価証券	10,376	10,460
長期前払費用	2,334	587
投資その他の資産合計	12,711	11,048
固定資産合計	168,038,112	170,457,841
資産合計	177,317,400	177,951,667

(単位：千円)

	前期 (平成21年6月30日)	当期 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	631,000	374,241
短期借入金	29,300,000	20,200,000
1年内返済予定の長期借入金	80,000	320,000
未払金	38,960	51,047
未払費用	165,938	184,561
未払法人税等	630	653
未払消費税等	-	192,186
前受金	835,074	861,196
預り金	2,627	1,423
流動負債合計	31,054,232	22,185,309
固定負債		
長期借入金	14,320,000	24,040,000
繰延税金負債	152	184
預り敷金及び保証金	※1 18,439,079	18,223,209
信託預り敷金及び保証金	※1 21,091,745	21,063,532
その他	64,635	61,602
固定負債合計	53,915,613	63,388,529
負債合計	84,969,846	85,573,838
純資産の部 ※2		
投資主資本		
出資総額	89,379,610	89,379,610
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,967,709	2,997,933
剰余金合計	2,967,709	2,997,933
投資主資本合計	92,347,319	92,377,543
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	234	284
評価・換算差額等合計	234	284
純資産合計	92,347,554	92,377,828
負債純資産合計	177,317,400	177,951,667

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期		当期	
		自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日		自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	※1	6,139,290		6,229,223	
その他賃貸事業収入	※1	29,641		4,696	
営業収益合計		<u>6,168,932</u>		<u>6,233,920</u>	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	2,528,282		2,530,226	
資産運用報酬		271,406		279,872	
資産保管手数料		8,680		8,865	
一般事務委託手数料		18,952		18,461	
役員報酬		6,600		6,600	
その他営業費用		75,920		53,454	
営業費用合計		<u>2,909,842</u>		<u>2,897,480</u>	
営業利益		<u>3,259,089</u>		<u>3,336,439</u>	
営業外収益					
受取利息		5,486		1,821	
有価証券利息		1,521		1,267	
未払分配金戻入		1,531		404	
還付加算金		1,961		158	
その他		92		0	
営業外収益合計		<u>10,593</u>		<u>3,652</u>	
営業外費用					
支払利息		301,020		338,842	
その他		-		2,360	
営業外費用合計		<u>301,020</u>		<u>341,202</u>	
経常利益		<u>2,968,662</u>		<u>2,998,889</u>	
税引前当期純利益		<u>2,968,662</u>		<u>2,998,889</u>	
法人税、住民税及び事業税		814		994	
法人税等調整額		175		△ 8	
法人税等合計		<u>990</u>		<u>985</u>	
当期純利益		<u>2,967,671</u>		<u>2,997,903</u>	
前期繰越利益		38		29	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		<u>2,967,709</u>		<u>2,997,933</u>	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成21年 1月 1日	至 平成21年 6月30日	自 平成21年 7月 1日	至 平成21年12月31日
投資主資本				
出資総額	※1			
前期末残高		89,379,610		89,379,610
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		89,379,610		89,379,610
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)				
前期末残高		2,950,598		2,967,709
当期変動額				
剰余金の配当		△ 2,950,560		△ 2,967,680
当期純利益		2,967,671		2,997,903
当期変動額合計		17,111		30,223
当期末残高		2,967,709		2,997,933
剰余金合計				
前期末残高		2,950,598		2,967,709
当期変動額				
剰余金の配当		△ 2,950,560		△ 2,967,680
当期純利益		2,967,671		2,997,903
当期変動額合計		17,111		30,223
当期末残高		2,967,709		2,997,933
投資主資本合計				
前期末残高		92,330,208		92,347,319
当期変動額				
剰余金の配当		△ 2,950,560		△ 2,967,680
当期純利益		2,967,671		2,997,903
当期変動額合計		17,111		30,223
当期末残高		92,347,319		92,377,543
評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金				
前期末残高		411		234
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		△ 177		50
当期変動額合計		△ 177		50
当期末残高		234		284
評価・換算差額等合計				
前期末残高		411		234
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		△ 177		50
当期変動額合計		△ 177		50
当期末残高		234		284
純資産合計				
前期末残高		92,330,620		92,347,554
当期変動額				
剰余金の配当		△ 2,950,560		△ 2,967,680
当期純利益		2,967,671		2,997,903
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		△ 177		50
当期変動額合計		16,933		30,274
当期末残高		92,347,554		92,377,828

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	〔自 平成 21 年 1 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 6 月 30 日〕	〔自 平成 21 年 7 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 12 月 31 日〕
	円	円
I 当期末処分利益	2,967,709,544	2,997,933,189
II 分配金の額	2,967,680,000	2,997,920,000
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(18,548)	(18,737)
III 次期繰越利益	29,544	13,189

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 160,000 口の整数倍の最大値となる 2,967,680,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 160,000 口の整数倍の最大値となる 2,997,920,000 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21年1月1日	自	平成21年7月1日
	至	平成21年6月30日	至	平成21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		2,968,662		2,998,889
減価償却費		1,430,414		1,438,576
受取利息		△ 7,008		△ 3,089
支払利息		301,020		338,842
営業未収入金の増減額 (△は増加)		30,311		955
前払費用の増減額 (△は増加)		8,760		7,797
営業未払金の増減額 (△は減少)		171,723		△ 129,072
未払費用の増減額 (△は減少)		12,035		5,774
未払消費税等の増減額 (△は減少)		—		192,186
前受金の増減額 (△は減少)		106,703		23,088
その他		385,286		16,562
小計		5,407,909		4,890,512
利息の受取額		7,167		3,166
利息の支払額		△ 284,013		△ 325,994
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△ 1,098		46
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,129,964		4,567,731
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△ 84,608		—
信託有形固定資産の取得による支出		△ 14,992,160		△ 3,965,717
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 215,870		△ 215,870
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 344,213		△ 240,213
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		544,524		212,000
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		△ 544,524		△ 4,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 15,636,851		△ 4,213,801
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		22,500,000		19,400,000
短期借入金の返済による支出		△ 33,700,000		△ 28,500,000
長期借入れによる収入		14,400,000		10,000,000
長期借入金の返済による支出		—		△ 40,000
分配金の支払額		△ 2,936,455		△ 2,963,396
財務活動によるキャッシュ・フロー		263,544		△ 2,103,396
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△ 10,243,342		△ 1,749,466
現金及び現金同等物の期首残高		18,003,585		7,760,242
現金及び現金同等物の期末残高	※1	7,760,242		6,010,776

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 〔自平成21年 1月 1日〕 〔至平成21年 6月 30日〕	当期 〔自平成21年 7月 1日〕 〔至平成21年 12月 31日〕
該当事項はありません。	同左

(7) 重要な会計方針

区分	前期 〔自平成21年 1月 1日〕 〔至平成21年 6月 30日〕	当期 〔自平成21年 7月 1日〕 〔至平成21年 12月 31日〕								
1.有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時価のあるもの <p>決算日の市場価格等に基づく時価法によっております。(評価差額は部分純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)</p>	<p>その他有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時価のあるもの <p>同左</p>								
2.固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む)</p> <p>定額法を採用しております。なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <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>6～15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用</p> <p>定額法を採用しております。</p>	建物	2～39年	構築物	2～47年	機械及び装置	8～14年	工具、器具及び備品	6～15年	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む)</p> <p>同左</p> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>同左</p> <p>(3) 長期前払費用</p> <p>同左</p>
建物	2～39年									
構築物	2～47年									
機械及び装置	8～14年									
工具、器具及び備品	6～15年									
3.収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p>								
4.キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左								
5.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p>								

	<p>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。</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おります。</p> <p>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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>
--	--	-----------------------------

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

<p>前期 (平成21年 6月30日現在)</p>	<p>当期 (平成21年 12月31日現在)</p>																																																								
<p>※1.担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>380,427千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>9,489,907千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>214,476千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>10,762千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>16,146,401千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>24,943,326千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>466,387千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>126,081千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>901千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>28,549,272千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>80,327,944千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>8,859,682千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>19,690,343千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>28,550,026千円</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	380,427千円	建物	9,489,907千円	構築物	214,476千円	工具、器具及び備品	10,762千円	土地	16,146,401千円	信託建物	24,943,326千円	信託構築物	466,387千円	信託機械及び装置	126,081千円	信託工具、器具及び備品	901千円	信託土地	28,549,272千円	合計	80,327,944千円	預り敷金及び保証金	8,859,682千円	信託預り敷金及び保証金	19,690,343千円	合計	28,550,026千円	<p>※1.担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>380,427千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>9,295,274千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>204,507千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>10,016千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>16,146,401千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>24,384,453千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>449,144千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>120,086千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>853千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>28,549,272千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>79,540,437千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="0"> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>8,654,094千円</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>19,450,130千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>28,104,225千円</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	380,427千円	建物	9,295,274千円	構築物	204,507千円	工具、器具及び備品	10,016千円	土地	16,146,401千円	信託建物	24,384,453千円	信託構築物	449,144千円	信託機械及び装置	120,086千円	信託工具、器具及び備品	853千円	信託土地	28,549,272千円	合計	79,540,437千円	預り敷金及び保証金	8,654,094千円	信託預り敷金及び保証金	19,450,130千円	合計	28,104,225千円
信託現金及び信託預金	380,427千円																																																								
建物	9,489,907千円																																																								
構築物	214,476千円																																																								
工具、器具及び備品	10,762千円																																																								
土地	16,146,401千円																																																								
信託建物	24,943,326千円																																																								
信託構築物	466,387千円																																																								
信託機械及び装置	126,081千円																																																								
信託工具、器具及び備品	901千円																																																								
信託土地	28,549,272千円																																																								
合計	80,327,944千円																																																								
預り敷金及び保証金	8,859,682千円																																																								
信託預り敷金及び保証金	19,690,343千円																																																								
合計	28,550,026千円																																																								
信託現金及び信託預金	380,427千円																																																								
建物	9,295,274千円																																																								
構築物	204,507千円																																																								
工具、器具及び備品	10,016千円																																																								
土地	16,146,401千円																																																								
信託建物	24,384,453千円																																																								
信託構築物	449,144千円																																																								
信託機械及び装置	120,086千円																																																								
信託工具、器具及び備品	853千円																																																								
信託土地	28,549,272千円																																																								
合計	79,540,437千円																																																								
預り敷金及び保証金	8,654,094千円																																																								
信託預り敷金及び保証金	19,450,130千円																																																								
合計	28,104,225千円																																																								
<p>※2.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	<p>※2.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左</p>																																																								
<p>—</p>	<p>3.特定融資枠に係る借入未実行枠残高</p> <p>本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、中央三井信託銀行株式会社と特定融資枠（コミットメントライン）契約を締結しております。</p> <table border="0"> <tr><td>特定融資枠の総額</td><td>3,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>当期末未実行枠残高</td><td>3,000,000千円</td></tr> </table>	特定融資枠の総額	3,000,000千円	当期末借入残高	—千円	当期末未実行枠残高	3,000,000千円																																																		
特定融資枠の総額	3,000,000千円																																																								
当期末借入残高	—千円																																																								
当期末未実行枠残高	3,000,000千円																																																								

(損益計算書関係)

前期 〔自平成21年1月1日 至平成21年6月30日〕	当期 〔自平成21年7月1日 至平成21年12月31日〕
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
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 6,139,290	賃料及び駐車場等使用料収入 6,229,223
その他賃貸事業収入 29,641	その他賃貸事業収入 4,696
不動産賃貸事業収益合計 6,168,932	不動産賃貸事業収益合計 6,233,920
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 197,341	外注委託費 227,165
公租公課 712,934	公租公課 712,903
損害保険料 14,028	損害保険料 14,413
修繕費 119,347	修繕費 88,501
減価償却費 1,430,414	減価償却費 1,438,576
その他賃貸事業費用 54,215	その他賃貸事業費用 48,665
不動産賃貸事業費用合計 2,528,282	不動産賃貸事業費用合計 2,530,226
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,640,649	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,703,693

(投資主資本等変動計算書関係)

前期 〔自平成21年1月1日 至平成21年6月30日〕	当期 〔自平成21年7月1日 至平成21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 同左
発行可能投資口総口数 2,000,000 口	
発行済投資口数 160,000 口	

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期 〔自平成21年1月1日 至平成21年6月30日〕	当期 〔自平成21年7月1日 至平成21年12月31日〕
※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年6月30日現在)	※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年12月31日現在)
現金及び預金 5,513,114 千円	現金及び預金 3,972,105 千円
信託現金及び信託預金 3,688,768 千円	信託現金及び信託預金 3,484,311 千円
使途制限付信託預金(注) <u>△1,441,640 千円</u>	使途制限付信託預金(注) <u>△1,445,640 千円</u>
現金及び現金同等物 7,760,242 千円	現金及び現金同等物 6,010,776 千円
(注) テナントから預っている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金	(注) テナントから預っている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金

(リース取引関係)

前期 〔自平成21年 1月 1日〕 〔至平成21年 6月 30日〕		当期 〔自平成21年 7月 1日〕 〔至平成21年 12月 31日〕	
オペレーティング・リース取引 (貸主側)		オペレーティング・リース取引 (貸主側)	
未経過リース料		未経過リース料	
1年内	11,949,736千円	1年内	12,152,741千円
1年超	89,895,782千円	1年超	86,526,212千円
合計	101,845,519千円	合計	98,678,953千円

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

区分	前期 (平成21年 6月 30日現在)			当期 (平成21年 12月 31日現在)		
	取得原価 (千円)	貸借対照表 日における 貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)	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	9,990	10,376	386	9,991	10,460
	小計	9,990	10,376	386	9,991	10,460
貸借対照表計上 額が取得原価を 超えないもの	株式	—	—	—	—	—
	債券	—	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—	—
合計	9,990	10,376	386	9,991	10,460	469

2. その他有価証券のうち満期のあるもの

区分	前期 (平成21年 6月 30日現在)		当期 (平成21年 12月 31日現在)	
	満期までの期間	償還予定額の合計額 (千円)	満期までの期間	償還予定額の合計額 (千円)
債券 国債証券	1年超5年以下	10,000	1年超5年以下	10,000

(デリバティブ取引関係)

前期 〔自平成21年 1月 1日〕 〔至平成21年 6月 30日〕	当期 〔自平成21年 7月 1日〕 〔至平成21年 12月 31日〕
該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

前期 〔自平成21年1月1日 至平成21年6月30日〕	当期 〔自平成21年7月1日 至平成21年12月31日〕
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。 関連会社等 該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	親会社及び法人主要投資主等 同左 関連会社等 同左 兄弟会社等 同左 役員及び個人主要投資主等 同左

(税効果会計関係)

前期 〔自平成21年1月1日 至平成21年6月30日〕	当期 〔自平成21年7月1日 至平成21年12月31日〕																																												
<p>1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">10千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">10千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">10千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">152千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right;">152千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right;">152千円</td> </tr> </table> <p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.32%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	10千円	繰延税金資産計	10千円	繰延税金資産の純額	10千円	その他有価証券評価差額	152千円	繰延税金負債計	152千円	繰延税金負債の純額	152千円	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.32%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	<p>1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">18千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">18千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">184千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right;">184千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right;">184千円</td> </tr> </table> <p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.32%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	18千円	繰延税金資産計	18千円	繰延税金資産の純額	18千円	その他有価証券評価差額	184千円	繰延税金負債計	184千円	繰延税金負債の純額	184千円	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.32%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%
法人事業税損金不算入額	10千円																																												
繰延税金資産計	10千円																																												
繰延税金資産の純額	10千円																																												
その他有価証券評価差額	152千円																																												
繰延税金負債計	152千円																																												
繰延税金負債の純額	152千円																																												
法定実効税率	39.33%																																												
(調整)																																													
支払分配金の損金算入額	△39.32%																																												
その他	0.02%																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																																												
法人事業税損金不算入額	18千円																																												
繰延税金資産計	18千円																																												
繰延税金資産の純額	18千円																																												
その他有価証券評価差額	184千円																																												
繰延税金負債計	184千円																																												
繰延税金負債の純額	184千円																																												
法定実効税率	39.33%																																												
(調整)																																													
支払分配金の損金算入額	△39.32%																																												
その他	0.02%																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																																												

(退職給付関係)

前期 〔自平成21年1月1日 至平成21年6月30日〕	当期 〔自平成21年7月1日 至平成21年12月31日〕
該当事項はありません。	同左

(持分法損益等)

前期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21年6月30日〕	当期 〔自平成21年7月1日〕 〔至平成21年12月31日〕
該当事項はありません。	同左

(投資口1口当たり情報)

前期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21年6月30日〕	当期 〔自平成21年7月1日〕 〔至平成21年12月31日〕
1口当たり純資産額 577,172円 1口当たり当期純利益 18,547円	1口当たり純資産額 577,361円 1口当たり当期純利益 18,736円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載しておりません。	潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21年6月30日〕	当期 〔自平成21年7月1日〕 〔至平成21年12月31日〕
当期純利益 (千円)	2,967,671	2,997,903
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,967,671	2,997,903
期中平均投資口数 (口)	160,000	160,000

(重要な後発事象)

前期 〔自平成21年1月1日〕 〔至平成21年6月30日〕	当期 〔自平成21年7月1日〕 〔至平成21年12月31日〕
該当事項はありません。	同左

(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）

（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。

4. 役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第10期 （平成21年6月30日現在）		第11期 （平成21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）	25,384	14.3	25,162	14.1
		その他地方都市	54,045	30.5	53,646	30.1
信託不動産	商業施設	首都圏（注1）	49,659	28.0	49,178	27.6
		その他地方都市	38,936	22.0	42,459	23.9
預金その他の資産			9,292	5.2	7,505	4.2
資産合計			177,317	100.0	177,951	100.0

	第10期 （平成21年6月30日現在）		第11期 （平成21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	84,969	47.9	85,573	48.1
純資産総額	92,347	52.1	92,377	51.9
資産総額	177,317	100.0	177,951	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部をいいます。

（注2）「保有総額」は期末時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については、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。不動産及び信託財産である各不動産（以下「信託不動産」といい、「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	18,126	77,547.22	77,547.22	100.0	12.2	商業施設
マイカル茨木	信託受益権	16,349	148,666.78	148,666.78	100.0	11.5	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	10,231	(63,036.30)	(63,036.30)	100.0 (100.0)	7.7	商業施設
ジョイフルタウン秦野	信託受益権	8,147	79,504.88	79,504.88	100.0	6.2	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,808	(17,095.47)	(17,095.47)	100.0 (100.0)	3.6	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	1,397	6,640.60	6,640.60	100.0	0.9	商業施設
ベルタウン丹波口駅前店	不動産	2,054	11,176.34	11,176.34	100.0	1.4	商業施設
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	不動産	23,601	154,766.57	154,766.57	100.0	12.4	商業施設
サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	3,045	6,455.43	6,455.43	100.0	1.6	商業施設
スポーツクラブ ルネサンス広島	不動産	1,933	4,678.10	4,678.10	100.0	1.1	スポーツ施設
フレスポ鳥栖 (底地) (注5)	不動産	3,256	79,447.76	79,447.76	100.0	1.9	底地
ゆめタウン広島	不動産	22,800	122,107.16	122,107.16	100.0	12.0	商業施設
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	信託受益権	7,233	4,605.88	4,605.88	100.0	3.8	商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	3,551	5,212.70	5,212.70	100.0	1.8	商業施設
三井アウトレットパーク 入間	不動産	19,490	98,714.90	98,714.90	100.0	11.3	商業施設
コストコホールセール 入間倉庫店 (底地)	不動産	2,626	24,019.93	24,019.93	100.0	1.3	底地
UT STORE HARAJUKU	信託受益権	3,207	1,199.23	1,199.23	100.0	1.2	商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	11,644	53,374.72	53,374.72	100.0	6.1	商業施設
マックスバリュ 田無芝久保店	信託受益権	3,103	8,785.30	8,785.30	100.0	1.8	商業施設
TSUTAYA 福岡天神	信託受益権	3,834	4,532.38	4,532.38	100.0	0.2	商業施設
合計		170,446	(971,567.65)	(971,567.65)	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) 下記の通り、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
フレスポ鳥栖 (底地)	ジョイフルタウン鳥栖 (底地)	平成 21 年 11 月 7 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	18,126	19,600
マイカル茨木	(店舗棟・立体駐車場棟) 大阪府茨木市松ヶ本町 8 番 30 号 (スポーツ棟) 大阪府茨木市下穂積一丁目 7 番 5 号	信託受益権	16,349	24,200
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカ堂棟) 岡山県岡山市下石井二丁目 10 番 2 号 (アネックス棟) 岡山県岡山市下石井二丁目 10 番 1 号	信託受益権	10,231	9,570
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市入船町 12 番 1 号	信託受益権	8,147	10,500
パピヨンプラザ	福岡県福岡市博多区千代一丁目 2 番 7 号 他	信託受益権	4,808	4,900
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	1,397	1,630
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市下京区中堂寺坊城町 60 番地 他 (注 1)	不動産	2,054	2,500
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目 1 番 19 号	不動産	23,601	25,400
サミットストア滝野川 紅葉橋店	東京都北区滝野川四丁目 1 番 18 号	不動産	3,045	3,150
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	1,933	1,840
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	3,040
ゆめタウン広島	広島県広島市南区皆実町二丁目 8 番 17 号	不動産	22,800	21,800
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県名古屋市中区栄三丁目 27 番 1 号	信託受益権	7,233	6,070
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	3,551	3,420
三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市宮寺 3169 番 1 号	不動産	19,490	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	2,600
UT STORE HARAJUKU	東京都渋谷区神宮前六丁目 10 番 8 号	信託受益権	3,207	3,280
イトーヨーカドー 東大和店	東京都東大和市桜が丘二丁目 142 番 1 号	信託受益権	11,644	11,200
マックスバリュ 田無芝久保店	東京都西東京市芝久保町一丁目 12 番 5 号	信託受益権	3,103	3,060
TSUTAYA 福岡天神	福岡県福岡市中央区今泉一丁目 20 番 17 号	信託受益権	3,834	4,210
合 計			170,446	183,670

(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) 及びコストコホールセール入間倉庫店 (底地) については登記簿上に記載された所在地を記載しています。

(注 2) 「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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 11 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 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	759	12.2
ジョイフルタウン秦野		1	イオンリテール株式会社	100.0	389	6.2
上池台東急ストア		1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.9
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	1.6
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店		1	株式会社クイーンズ伊勢丹	100.0	114	1.8
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	703	11.3
コストコホールセール 入間倉庫店 (底地)		1	コストコホールセール ジャパン株式会社	100.0	78	1.3
UT STORE HARAJUKU		1	株式会社ユニクロ	100.0	76	1.2
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	6.1
マックスバリュ田無芝久保店		1	イオンリテール株式会社	100.0	114	1.8
マイカル茨木		その他地方都市	1	株式会社マイカル	100.0	717
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)	478	7.7
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	3.6
ベルタウン丹波口駅前店	1		株式会社マツモト	100.0	84	1.4
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	1		イオンリテール株式会社	100.0	773	12.4
スポーツクラブルネサンス広島	1		株式会社ルネサンス	100.0	71	1.1
フレスポ鳥栖 (底地)	1		大和リース株式会社	100.0	118	1.9
ゆめタウン広島	1		株式会社イズミ	100.0	745	12.0
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	5		株式会社丸井	100.0	237	3.8
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	12	0.2
合 計			25(48)		100.0(100.0)	6,233

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

(注 4) 「賃貸事業収入」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

② 不動産及び信託不動産の損益状況

本投資法人が平成21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11期(自平成21年7月1日至平成21年12月31日)											
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事業 利益	NOI (注)
	賃料 収入	その他 収入		公租 公課	外注 委託費	損害 保険料	修繕費	減価 償却費	その他 賃貸事 業費用			
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	759	759	0	334	89	35	2	4	202	0	425	627
マイカル茨木	717	714	2	315	100	10	1	22	180	0	402	583
ジョイフルタウン岡山	478	478	—	307	88	49	0	47	92	29	171	263
ジョイフルタウン秦野	389	389	0	179	45	5	2	4	120	0	209	330
パピヨンプラザ	225	225	—	109	37	41	0	3	24	2	116	140
上池台東急ストア	53	53	—	21	5	1	0	4	10	0	31	41
ベルタウン丹波口 駅前店	84	84	—	22	9	1	0	0	11	—	62	74
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	773	773	—	309	104	9	1	—	193	—	464	657
サミットストア滝野川 紅葉橋店	99	99	—	20	7	1	0	—	12	—	78	90
スポーツクラブ ルネサンス広島	71	71	—	15	8	0	0	0	5	—	56	62
フレスポ鳥栖(底地)	118	118	0	23	23	—	—	—	—	0	94	94
ゆめタウン広島	745	745	0	295	97	9	1	—	187	—	449	636
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	237	236	0	95	13	31	0	0	33	16	142	175
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	114	114	—	24	9	2	0	0	11	0	89	101
三井アウトレット パーク入間	703	703	0	288	62	14	1	—	210	0	414	625
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	78	78	0	5	5	—	—	—	—	—	72	72
UT STORE HARAJUKU	76	76	—	11	4	1	0	0	4	0	64	69
イトーヨーカドー 東大和店	380	380	—	123	—	8	0	0	114	0	256	370
マックスバリュ 田無芝久保店	114	114	—	21	—	2	0	0	17	0	93	111
TSUTAYA 福岡天神	12	12	—	5	—	0	0	—	5	—	6	12
合計	6,233	6,229	4	2,530	712	227	14	88	1,438	48	3,703	5,142

(注) NOI=賃貸事業利益+減価償却費

③ 個別不動産及び信託不動産の概要（新規取得物件）

本投資法人が当期において新たに取得した不動産等の概要は以下の通りです。

TSUTAYA 福岡天神

資産の種類	不動産信託受益権		取得価格（注1）	3,700百万円	
取得日	平成21年12月16日		期末算定価額（注2）	4,210百万円	
所在地（住居表示） 福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号					
建物	構造／階数（注3）	鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造／地下2階地上6階	土地	面積（注3）	770.25㎡
	建築時期（注3）	平成19年6月22日		用途地域（注4）	商業地域
	延床面積（注3）	4,532.38㎡		容積率（注5）	494.47%
	用途（注3）	店舗・駐車場		建ぺい率（注6）	100%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
■特記事項■ ・東側隣接地上のコンクリートブロック壁の一部が本土地に越境しています。 ・本土地南東角に存在する境界プレートの設置されたコンクリートブロック壁は、南側隣接地所有者との共有物となっています。 ・平成17年8月10日から7年間、次の行為をする場合には、独立行政法人都市再生機構の承諾が必要です。 ①本土地の全部又は一部の譲渡、担保権の設定、使用貸借又は賃貸借等をしようとするとき。 ②信託受益権の全部又は一部の譲渡又は担保権の設定をしようとするとき。 ③本土地の原状を変更しようとするとき。 ④本土地の現況の用途と異なる用途に供しようとするとき。 ⑤本土地を複数の敷地に分割して複数の建築物を建設しようとするとき。					
■注記■ なし					

- (注1) 「取得価格」は当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「期末算定価額」は毎決算期を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書又は調査価格書に基づいています。当該算定価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該算定価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- (注3) 土地の「面積」並びに建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は登記簿上の記載に基づいています。
- (注4) 「用途地域」は都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注5) 「容積率」は建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
- (注6) 「建ぺい率」は建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、平成21年12月31日現在計画している資本的支出の予定は以下の通りです。なお、下記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
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	冷温水発生器ファンモーター交換工事	自 平成22年 3月 至 平成22年 3月	3	—	—
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市	厨房除害施設機器改修工事	自 平成22年 6月 至 平成22年 6月	4	—	—
		水冷パッケージ更新工事	自 平成22年 3月 至 平成22年 4月	19	—	—
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	負荷開閉器更新工事	自 平成22年 3月 至 平成22年 3月	2	—	—
上池台東急ストア	東京都大田区	駐輪場排水改修工事	自 平成22年 6月 至 平成22年 6月	2	—	—
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県名古屋	館内サイン整備工事	自 平成22年 2月 至 平成22年 2月	1	—	—
その他の資本的支出				—	—	—
合計				33	—	—

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19百万円であり、当期の費用に区分された修繕費88百万円と併せ、合計108百万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）
マイカル茨木	大阪府茨木市	漏水受け桶設置工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	1
		既設温水タンク改修工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	2
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	GHP更新工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	6
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	各棟補修工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	2
		ITVカメラ設置工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	5
その他の資本的支出				0
合計				19

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、中長期的な将来の大規模修繕等に充当す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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月 31日	自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日	自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月 31日	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日	自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日
前期末積立金残高	100百万円	100百万円	100百万円	200百万円	200百万円
当期積立額	—	—	100百万円	—	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	100百万円	100百万円	200百万円	200百万円	200百万円

(4) 主要なテナントの概要

① 主要なテナント

平成 21 年 12 月 31 日現在において、全賃貸面積の 10%以上を占める大口テナントは以下の通りです。

テナント名	イオンリテール株式会社		業種	総合スーパー
物件名	イオン品川シーサイドショッピングセンター			
当期実績賃料 (消費税別)	759 百万円	■契約更改■ ・期間満了の 1 年前までに、賃貸人又は借借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一条件で更に 2 年間更新され、以降この例によります。 ■その他■ ・保証金は、平成 24 年 10 月 11 日を第 1 回返還日として以降 10 か年 (計 10 回) にわたり、毎年 10 月 11 日に年利 1% の利息を付して年賦均等にて返還します。		
賃貸面積	77,547.22 m ²			
契約期間	20 年間 (平成 34 年 10 月 10 日まで)			
敷金・保証金	2,150 百万円 (敷金) 5,030 百万円 (保証金)			
物件名	ジョイフルタウン秦野			
当期実績賃料 (消費税別)	389 百万円	■契約更改■ ・期間満了の 6 か月前までに、賃貸人又は借借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、原則として同一条件で更に 2 年間更新され、以降この例によります。 ■その他■ ・特記すべき事項はありません。		
賃貸面積	79,504.88 m ²			
契約期間	20 年間 (平成 27 年 11 月 15 日まで)			
敷金・保証金	656 百万円 (敷金)			
物件名	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター			
当期実績賃料 (消費税別)	773 百万円	■契約更改■ ・契約期間を 20 年とする定期賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。ただし、賃貸人及び借借人は、双方いづれかからの希望があり、かつ、双方の合意がある場合には、定期賃貸借契約の契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。 ■その他■ ・保証金は、平成 18 年 3 月末日を第 1 回として以降 20 か年 (計 240 回) にわたり、毎月末日までに月賦均等にて返還します。		
賃貸面積	154,766.57 m ²			
契約期間	20 年間 (平成 38 年 3 月 23 日まで)			
敷金・保証金	1,922 百万円 (敷金) 6,215 百万円 (保証金)			
物件名	マックスバリュ田無芝久保店			
当期実績賃料 (消費税別)	114 百万円	■契約更改■ ・期間満了の 6 か月前までに、賃貸人又は借借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一条件で更に 2 年間更新され、以降この例によります。 ■その他■ ・特記すべき事項はありません。		
賃貸面積	8,785.30 m ²			
契約期間	20 年間 (平成 37 年 3 月 18 日まで)			
敷金・保証金	100 百万円 (敷金)			

テナント名	株式会社マイカル		業種	総合スーパー
物件名	マイカル茨木			
当期実績賃料 (消費税別)	714 百万円	■契約更改■ ・賃貸人及び借借人は、合意の上、同一条件で 20 年間で限度として更新することができます。 ■その他■ ・特記すべき事項はありません。		
賃貸面積	148,666.78 m ²			
契約期間	20 年間 (平成 32 年 12 月 31 日まで)			
敷金・保証金	6,363 百万円 (敷金)			

テナント名	株式会社イズミ	業種	総合スーパー
物件名	ゆめタウン広島		
当期実績賃料 (消費税別)	745 百万円	■契約更改■ ・契約期間を20年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、双方いずれかからの希望があり、かつ、双方の合意がある場合には、定期建物賃貸借契約の契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。	
賃貸面積	122,107.16 m ²		
契約期間	20 年間 (平成 40 年 2 月 19 日まで)		
敷金・保証金	3,072 百万円 (敷金) 4,609 百万円 (保証金)	■その他■ ・保証金は、平成 30 年 2 月末日を第 1 回として以降 10 か年 (計 120 回) にわたり、毎月末日までに月賦均等にて返還します。	

テナント名	株式会社イトーヨーカ堂	業種	総合スーパー
物件名	ジョイフルタウン岡山		
当期実績賃料 (消費税別)	478 百万円	■契約更改■ (イトーヨーカ堂棟) ・更新については賃貸人及び賃借人の協議により、これによれないときは、借地借家法の定めによります。 (アネックス棟) ・契約期間を5年間とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、双方の合意がある場合には、定期建物賃貸借契約の契約期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。	
賃貸面積	63,036.30 m ²		
契約期間	(イトーヨーカ堂棟) 20 年間 (平成 30 年 11 月 5 日まで) (アネックス棟) 5 年間 (平成 25 年 7 月 17 日まで)		
敷金・保証金	760 百万円 (敷金) 4,243 百万円 (保証金)	■その他■ ・保証金は、平成 20 年 11 月末日を第 1 回として以降 10 か年 (計 120 回) にわたり、毎月末日に年利 2% の利息を付して月賦均等にて返還します。	
物件名	イトーヨーカドー東大和店		
当期実績賃料 (消費税別)	380 百万円	■契約更改■ ・更新については賃貸人及び賃借人の協議により、これによれないときは、借地借家法の定めによります。	
賃貸面積	53,374.72 m ²		
契約期間	20 年間 (平成 35 年 11 月 12 日まで)	■その他■ ・特記すべき事項はありません。	
敷金・保証金	380 百万円 (敷金)		

テナント名	三井不動産株式会社	業種	不動産
物件名	三井アウトレットパーク入間		
当期実績賃料 (消費税別)	703 百万円	■契約更改■ ・契約期間を30年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。	
賃貸面積	98,714.90 m ²		
契約期間	30 年間 (平成 50 年 7 月 9 日まで)		
敷金・保証金	642 百万円 (敷金)	■その他■ ・特記すべき事項はありません。	

② 賃貸面積上位10テナントに関する情報

本投資法人が平成21年12月31日現在保有する不動産等におけるテナントのうち、賃貸面積上位10社を占めるテナントは以下の通りです。

テナントの名称	物件の名称	契約期間	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
イオンリテール株式会社	イオン品川シーサイドショッピングセンター	20年 (平成34年10月10日迄)	77,547.22	33.0
	ジョイフルタウン秦野	20年 (平成27年11月15日迄)	79,504.88	
	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	20年 (平成38年3月23日迄)	154,766.57	
	マックスバリュ田無芝久保店	20年 (平成37年3月18日迄)	8,785.30	
株式会社マイカル	マイカル茨木	20年 (平成32年12月31日迄)	148,666.78	15.3
株式会社イズミ	ゆめタウン広島	20年 (平成40年2月19日迄)	122,107.16	12.6
株式会社 イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山 (IY棟)	20年 (平成30年11月5日迄)	48,375.54	12.0
	ジョイフルタウン岡山 (平面駐車場)	12年 (平成22年11月5日迄)	6,031.99	
	ジョイフルタウン岡山 (アネックス棟)	5年 (平成25年7月17日迄)	8,628.77 (注2)	
	イトーヨーカドー東大和店	20年 (平成35年11月12日迄)	53,374.72	
三井不動産株式会社	三井アウトレットパーク入間	30年 (平成50年7月9日迄)	98,714.90	10.2
大和リース株式会社	プレスボ鳥栖(底地)	20年 (平成39年11月7日迄)	79,447.76	8.2
コストコホールセール ジャパン株式会社	コストコホールセール入間倉庫 店(底地)	30年 (平成50年4月3日迄)	24,019.93	2.5
大和情報サービス 株式会社	パピヨンプラザ	5年1ヶ月 (平成26年1月31日迄) (注1)	11,847.37 (注2)	1.2
株式会社マツモト	ベルタウン丹波口駅前店	20年 (平成37年8月29日迄)	11,176.34	1.2
株式会社 東急ストア	上池台東急ストア	20年 (平成34年3月19日迄)	6,640.60	0.7
合計			939,635.83	96.7
全賃貸面積			971,567.65	100.0

(注1) 平成21年1月29日付で、上記物件のうちダイエー転貸部分(延床面積:4,074.48㎡、構造:鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建)の契約期間については10年5ヶ月(平成31年4月30日迄)に延長されています。

(注2) 当該賃貸面積はエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積の合計を記載しています。

(5) その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成21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	9,991千円	10,460千円	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21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	310,200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。