

# 平成25年6月期 決算短信 (REIT)

平成25年8月14日

不動産投資信託証券発行者名 フロンティア不動産投資法人 上場取引所 東証  
 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9月26日 分配金支払開始予定日 平成25年9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25年6月期の運用、資産の状況 (平成25年1月1日～平成25年6月30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   | %      |
| 25年6月期  | 9,676 | (7.2) | 5,054 | (7.1) | 4,551 | (6.5)  | 4,550 | (6.5)  |
| 24年12月期 | 9,026 | (6.5) | 4,718 | (8.3) | 4,274 | (10.2) | 4,273 | (10.2) |

|         | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|---------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|         | 円              | %              | %            | %             |
| 25年6月期  | 18,897         | 3.2            | 1.8          | 47.0          |
| 24年12月期 | 18,952         | 3.5            | 1.8          | 47.4          |

(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<br>分配金(利益超過<br>分配金は含まない) | 分配金総額 | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過分配金<br>総額 | 配当性向 | 純資産<br>配当率 |
|---------|--------------------------------|-------|------------------|---------------|------|------------|
|         | 円                              | 百万円   | 円                | 百万円           | %    | %          |
| 25年6月期  | 18,347                         | 4,550 | 0                | 0             | 99.9 | 3.0        |
| 24年12月期 | 18,382                         | 4,181 | 0                | 0             | 97.8 | 3.1        |

(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25年6月期の配当性向は、次の数式により計算しています(配当性向=分配金総額÷当期純利益×100)。なお、平成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        |
| 25年6月期  | 267,178 | 151,234 | 56.6   | 609,816  |
| 24年12月期 | 243,813 | 133,603 | 54.8   | 587,267  |

(4) キャッシュ・フローの状況

|         | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|         | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 25年6月期  | 6,987                | △25,511              | 17,690               | 11,328            |
| 24年12月期 | 6,488                | △10,066              | 4,193                | 12,162            |

2. 平成25年12月期の運用状況の予想(平成25年7月1日～平成25年12月31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<br>分配金(利益超過<br>分配金は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 |
|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------------|------------------|
|         | 百万円 %       | 百万円 %       | 百万円 %       | 百万円 %       | 円                              | 円                |
| 25年12月期 | 9,916 (2.5) | 5,055 (0.0) | 4,579 (0.6) | 4,578 (0.6) | 18,400                         | 0                |

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 18,400円

3. その他

(1) 会計方針の変更・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25年6月期 248,000口 | 平成24年12月期 227,500口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成25年6月期 0口       | 平成24年12月期 0口       |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、一口当たり分配金等の運用状況は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件については、9ページ記載の「平成25年12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12月期）の有価証券報告書（平成25年3月27日提出。以下同じです。）における記載から重要な変更がないため省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近（平成24年12月期）の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

フロンティア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（旧商号 フロンティア・リート・マネジメント株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成16年5月12日に設立され、同年8月9日にその発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）（注）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25年6月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から9年が経過し、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271,638百万円）を運用しています。また、発行済投資口総数は、248,000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。

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

内閣府の発表によれば、平成25年1-3月期の我が国の国内総生産（GDP）は、年率換算で4.1%増加となり、前期の平成24年10-12月期（年率1.0%）から大幅に拡大しました。これは、平成24年12月発足の安倍新政権の経済政策であるいわゆる「アベノミクス」によって円安・株高が進んだ結果、消費者心理が改善しGDPの6割を占める個人消費が伸びるとともに、4期ぶりに輸出がプラスに転じたことによるものです。

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低位で安定的に推移してきました。平成25年4月に、2年間で前年比2%の物価上昇率を目指す量的・質的金融緩和、いわゆる「異次元金融緩和」を日本銀行の黒田新総裁が発表した後も、長期金利においては以前よりボラティリティが高くなったものの、金利水準として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、アベノミクス効果や金融緩和により不動産市場が活性化すると見方が

強まり J-REIT 市場に資金が流入したことにより、東証リート指数は平成24年末時点の1,114ポイントから、平成25年3月末時点において1,642ポイントまで上昇し、その後の調整局面を経て、6月末時点では1,396ポイントとなりました。平成25年1月以降、新たに3銘柄の J-REIT が新規上場（IPO）を行い、平成25年6月末現在の銘柄数は合計40（その後7月12日に星野リゾート・リート投資法人が上場）となり、既存の銘柄においても平成25年は6月末までに18銘柄（計約3,900億円の資金調達）が公募増資（PO）を実施し、J-REIT 全体の時価総額は平成25年6月末時点で6兆4,745億円となりました。また、平成25年1月から6月までの6か月間の J-REIT による物件取得は1兆3,453億円と過去最高となり、J-REIT の資産は総額10兆円を超える規模まで拡大しました。

小売の販売額は、平成24年は前年と比較して若干弱含みとなっていました。平成25年に入ってからアベノミクスの効果による株価の上昇等を背景としたマインドの改善に加え、3月以降の気温上昇に伴う押し上げ効果もあり、百貨店やチェーンストアの売上が増加するなど、宝飾品や高級時計、ラグジュアリーブランド等の高額品や輸入品の売上が筆頭に個人消費の伸びがみられました。また、円安効果によって外国人観光客の増加傾向が続いていること等も相まって、全国百貨店協会の発表によれば、平成25年1月から6月の百貨店の売上高は前年同期比+2.3%となりました。

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、平成25年2月1日に池袋スクエア、平成25年2月19日に三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）を取得し、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2,716億円となっています。

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、池袋スクエア及び三井ショッピングパークアルパーク（東棟）の取得に合わせて、24,000百万円の借入を行うとともに、平成25年3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、17,263百万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6,700百万円、長期借入金60,340百万円及び本投資法人債券5,000百万円の合計72,040百万円となっています。

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9,676百万円、営業利益は5,054百万円となり、経常利益は4,551百万円、当期純利益は4,550百万円となりました。

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18,347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、「大胆な金融政策」、「機動的な財政政策」、「民間投資を喚起する成長戦略」を「三本の矢」とするいわゆる「アベノミクス」により円高、デフレ不況から脱却し、雇用や所得の拡大を図ることにより、今後10年間の平均で名目GDP成長率は3%程度、実質GDP成長率は2%程度の実現を目指すなか、平成25年度においては、世界経済の緩やかな回復が期待される中で政策効果の推進等により国内需要主導での回復が進み、消費者物価が0.5%程度上昇し、雇用者数が増加することによる完全失業率が低下する結果、実質GDP成長率は2.5%程度、名目GDP成長率は2.7%程度と見込まれています。ただし、先行きのリスクとしては、欧州の政府債務問題等海外経済を巡る不確実性や為替市場の動向、電力供給の制約等がある点には引き続き留意が必要です。

不動産市場に関しては、国土交通省発表の主要都市の高度利用地価動向報告によれば、平成25年1月1日から4月1日の四半期において主要都市・高度利用150地区のうち、過半数（80地区）の地区で地価が上昇するなど、東京、大阪都心の利便性が高い商業系地区で不動産投資意欲が高まっていることや東京都心の住宅系地区における需要の増加等により、三大都市圏の都心部を中心に従来下落基調から上昇、横ばい基調への転換が広範囲でみられます。また、J-REIT市場においては、日本銀行によるJ-REIT投資口の平成25年末までの買入れ上限額の1,400億円のうち、平成25年7月末現在の買入れ残高は1,380億円に達しており、残額は20億円程度となっていますが、4月4日に発表された異次元緩和において、2年間で前年比2%の物価上昇率を目指す中、年間約300億円に相当するペースで買入れを行うと発表されており、今後も継続的な買入れが見込まれます。

不動産賃貸市場に関して、賃貸オフィスにおいては、三鬼商事によると東京都心5区における空室率は平成24年9月に8.90%となり、約1年ぶりに9%を切る水準となりました。その後も8%台を維持しており、平成25年6月には8.46%と小幅ながら下落傾向を続けており、底打ちがみられ始めました。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、平成25年6月の消費者マインドも改善傾向と評価されています。また、総務省統計局の「家計調査報告（二人以上の世帯）」によると、完全失業率は微減傾向（平成24年度平均：4.3% 平成25年5月：4.1%）、家計が消費額を決定する一要素である可処分所得は微増傾向（平成25年3月以降プラス）にあり、また平均消費性向が安定的に推移しているため、家計の消費行動は安定または改善傾向となり、商業施設の売上高は今後も底堅く推移すると考えられます。

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

### A. 今後の運用方針

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

#### (イ) 今後の投資方針と成長戦略

##### (i) 収益基盤の更なる安定化に向けた外部成長戦略

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

##### ① 選別投資による外部成長

商業施設の評価は、商業施設の商圈人口、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 安定的な収益基盤構築へ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271,638百万円（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）の運用状況については、営業収益9,916百万円、営業利益5,055百万円、経常利益4,579百万円、当期純利益4,578百万円、1口当たり分配金18,400円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、9ページ記載の「平成25年12月期 運用状況の予想の前提条件」に記載しています。

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

C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。



## 平成25年12月期 運用状況の予想の前提条件

|                  | 前提条件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 運用資産             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在保有している運用資産（計29物件）について、第19期末（平成25年12月31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。</li> <li>・実際の数値は新規物件の取得、保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |
| 投資口              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の発行済投資口数である248,000口を前提としています。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 負債比率             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、72,040百万円の借入金等残高があります。</li> <li>・平成25年12月31日までに期限が到来する借入金の返済については、借換え及び一部自己資金で充当することを前提としています。</li> <li>・第19期末（平成25年12月31日）時点の負債比率（※）は約41%となる見込みです。</li> <li>（※）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）</li> </ul>                                                                                                                                    |
| 営業収益             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在保有している運用資産計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、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。</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、実績値をもとに変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・修繕費については、工事計画をもとに第19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。</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19期：978百万円）、計算期間の属する期間中に不動産等を新規取得し、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。</li> <li>・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております（第19期：2,279百万円）。</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、480百万円を見込んでいます。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1口当たり<br>分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| 1口当たり<br>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<br>(平成24年12月31日) | 当期<br>(平成25年6月30日) |
|-----------------|---------------------|--------------------|
| <b>資産の部</b>     |                     |                    |
| 流動資産            |                     |                    |
| 現金及び預金          | 9,618,586           | 7,873,914          |
| 信託現金及び信託預金      | ※1 5,076,383        | 5,987,097          |
| 営業未収入金          | 132,885             | 172,795            |
| 前払費用            | 31,413              | 31,905             |
| 繰延税金資産          | 18                  | 17                 |
| その他             | 21,768              | 177,471            |
| 流動資産合計          | 14,881,055          | 14,243,203         |
| 固定資産            |                     |                    |
| 有形固定資産          |                     |                    |
| 建物              | 50,206,843          | 53,494,178         |
| 減価償却累計額         | △ 8,282,711         | △ 9,344,356        |
| 建物（純額）          | ※1 41,924,132       | 44,149,821         |
| 構築物             | 1,112,736           | 1,115,802          |
| 減価償却累計額         | △ 399,409           | △ 439,476          |
| 構築物（純額）         | ※1 713,327          | 676,326            |
| 工具、器具及び備品       | 22,053              | 23,764             |
| 減価償却累計額         | △ 13,437            | △ 14,481           |
| 工具、器具及び備品（純額）   | ※1 8,616            | 9,283              |
| 土地              | ※1 66,872,876       | 69,212,861         |
| 信託建物            | 49,907,452          | 54,351,459         |
| 減価償却累計額         | △ 12,159,991        | △ 13,229,426       |
| 信託建物（純額）        | ※1 37,747,461       | 41,122,033         |
| 信託構築物           | 991,379             | 1,069,092          |
| 減価償却累計額         | △ 411,529           | △ 443,059          |
| 信託構築物（純額）       | ※1 579,850          | 626,032            |
| 信託機械及び装置        | 376,960             | 738,298            |
| 減価償却累計額         | △ 183,535           | △ 218,484          |
| 信託機械及び装置（純額）    | ※1 193,425          | 519,813            |
| 信託工具、器具及び備品     | 28,877              | 51,440             |
| 減価償却累計額         | △ 12,735            | △ 15,024           |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | ※1 16,142           | 36,416             |
| 信託土地            | ※1 80,830,791       | 96,536,775         |
| 有形固定資産合計        | 228,886,623         | 252,889,365        |
| 無形固定資産          |                     |                    |
| その他             | 1,603               | 1,413              |
| 無形固定資産合計        | 1,603               | 1,413              |
| 投資その他の資産        |                     |                    |
| 差入保証有価証券        | 10,168              | 10,100             |
| 長期前払費用          | 14,970              | 17,715             |
| 投資その他の資産合計      | 25,138              | 27,815             |
| 固定資産合計          | 228,913,365         | 252,918,593        |
| 繰延資産            |                     |                    |
| 投資法人債発行費        | 19,472              | 16,398             |
| 繰延資産合計          | 19,472              | 16,398             |
| 資産合計            | 243,813,894         | 267,178,195        |

（単位：千円）

|                     | 前期<br>(平成24年12月31日) | 当期<br>(平成25年6月30日) |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| 負債の部                |                     |                    |
| 流動負債                |                     |                    |
| 営業未払金               | 577,741             | 842,040            |
| 短期借入金               | 11,200,000          | 6,700,000          |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 6,020,000           | 5,420,000          |
| 未払金                 | 25,705              | 42,420             |
| 未払費用                | 260,970             | 289,901            |
| 未払法人税等              | 680                 | 669                |
| 未払消費税等              | 37,785              | 30,411             |
| 前受金                 | 967,924             | 1,080,599          |
| 預り金                 | 6,362               | 3,073              |
| その他                 | -                   | 332                |
| 流動負債合計              | 19,097,170          | 14,409,449         |
| 固定負債                |                     |                    |
| 投資法人債               | 5,000,000           | 5,000,000          |
| 長期借入金               | 45,180,000          | 54,920,000         |
| 繰延税金負債              | 62                  | 37                 |
| 預り敷金及び保証金           | ※1 19,553,855       | 19,547,336         |
| 信託預り敷金及び保証金         | ※1 21,335,223       | 22,026,026         |
| その他                 | 44,239              | 40,832             |
| 固定負債合計              | 91,113,380          | 101,534,233        |
| 負債合計                | 110,210,551         | 115,943,683        |
| 純資産の部               | ※2                  |                    |
| 投資主資本               |                     |                    |
| 出資総額                | 129,327,902         | 146,590,931        |
| 剰余金                 |                     |                    |
| 任意積立金               |                     |                    |
| 圧縮積立金               | 2,184               | 93,369             |
| 任意積立金合計             | 2,184               | 93,369             |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 4,273,148           | 4,550,145          |
| 剰余金合計               | 4,275,333           | 4,643,515          |
| 投資主資本合計             | 133,603,235         | 151,234,447        |
| 評価・換算差額等            |                     |                    |
| その他有価証券評価差額金        | 108                 | 64                 |
| 評価・換算差額等合計          | 108                 | 64                 |
| 純資産合計               | 133,603,343         | 151,234,511        |
| 負債純資産合計             | 243,813,894         | 267,178,195        |

## (2) 損益計算書

|                     |    | (単位：千円)                      |                             |
|---------------------|----|------------------------------|-----------------------------|
|                     |    | 前期                           | 当期                          |
|                     |    | 自 平成24年7月1日<br>至 平成24年12月31日 | 自 平成25年1月1日<br>至 平成25年6月30日 |
| 営業収益                |    |                              |                             |
| 貸貸事業収入              | ※1 | 8,868,870                    | 9,646,716                   |
| その他貸貸事業収入           | ※1 | 52,952                       | 29,299                      |
| 不動産等売却益             | ※2 | 104,344                      | -                           |
| 営業収益合計              |    | <u>9,026,167</u>             | <u>9,676,015</u>            |
| 営業費用                |    |                              |                             |
| 貸貸事業費用              | ※1 | 3,816,617                    | 4,110,180                   |
| 資産運用報酬              |    | 381,319                      | 395,641                     |
| 資産保管手数料             |    | 11,774                       | 12,190                      |
| 一般事務委託手数料           |    | 21,670                       | 23,674                      |
| 役員報酬                |    | 6,600                        | 6,600                       |
| その他営業費用             |    | 69,822                       | 72,935                      |
| 営業費用合計              |    | <u>4,307,803</u>             | <u>4,621,223</u>            |
| 営業利益                |    | <u>4,718,364</u>             | <u>5,054,791</u>            |
| 営業外収益               |    |                              |                             |
| 受取利息                |    | 355                          | 838                         |
| 有価証券利息              |    | 3,095                        | 1,851                       |
| 受取保険金               |    | 16,645                       | 3,175                       |
| 未払分配金戻入             |    | 4,857                        | 3,271                       |
| 還付加算金               |    | 134                          | 37                          |
| その他                 |    | -                            | 813                         |
| 営業外収益合計             |    | <u>25,088</u>                | <u>9,987</u>                |
| 営業外費用               |    |                              |                             |
| 支払利息                |    | 397,959                      | 427,013                     |
| 投資法人債利息             |    | 26,969                       | 26,530                      |
| 投資法人債発行費償却          |    | 3,074                        | 3,074                       |
| 投資口交付費              |    | 23,516                       | 41,479                      |
| その他                 |    | 17,840                       | 15,622                      |
| 営業外費用合計             |    | <u>469,360</u>               | <u>513,720</u>              |
| 経常利益                |    | <u>4,274,092</u>             | <u>4,551,058</u>            |
| 税引前当期純利益            |    | <u>4,274,092</u>             | <u>4,551,058</u>            |
| 法人税、住民税及び事業税        |    | 981                          | 970                         |
| 法人税等調整額             |    | 0                            | 0                           |
| 法人税等合計              |    | <u>982</u>                   | <u>970</u>                  |
| 当期純利益               |    | <u>4,273,110</u>             | <u>4,550,087</u>            |
| 前期繰越利益              |    | 38                           | 58                          |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |    | <u>4,273,148</u>             | <u>4,550,145</u>            |

## (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7月1日<br>至 平成24年12月31日 |             | 自 平成25年1月1日<br>至 平成25年6月30日 |             |
| 投資主資本                |                              |             |                             |             |
| 出資総額                 | ※1                           |             |                             |             |
| 当期首残高                |                              | 108,857,258 |                             | 129,327,902 |
| 当期変動額                |                              |             |                             |             |
| 新投資口の発行              |                              | 20,470,644  |                             | 17,263,029  |
| 当期変動額合計              |                              | 20,470,644  |                             | 17,263,029  |
| 当期末残高                |                              | 129,327,902 |                             | 146,590,931 |
| 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                |                              |             |                             |             |
| 圧縮積立金の積立             |                              | -           |                             | 91,185      |
| 当期変動額合計              |                              | -           |                             | 91,185      |
| 当期末残高                |                              | 2,184       |                             | 93,369      |
| 任意積立金合計              |                              |             |                             |             |
| 当期首残高                |                              | 2,184       |                             | 2,184       |
| 当期変動額                |                              |             |                             |             |
| 圧縮積立金の積立             |                              | -           |                             | 91,185      |
| 当期変動額合計              |                              | -           |                             | 91,185      |
| 当期末残高                |                              | 2,184       |                             | 93,369      |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)  |                              |             |                             |             |
| 当期首残高                |                              | 3,876,546   |                             | 4,273,148   |
| 当期変動額                |                              |             |                             |             |
| 圧縮積立金の積立             |                              | -           |                             | △ 91,185    |
| 剰余金の配当               |                              | △ 3,876,508 |                             | △ 4,181,905 |
| 当期純利益                |                              | 4,273,110   |                             | 4,550,087   |
| 当期変動額合計              |                              | 396,602     |                             | 276,996     |
| 当期末残高                |                              | 4,273,148   |                             | 4,550,145   |
| 剰余金合計                |                              |             |                             |             |
| 当期首残高                |                              | 3,878,731   |                             | 4,275,333   |
| 当期変動額                |                              |             |                             |             |
| 剰余金の配当               |                              | △ 3,876,508 |                             | △ 4,181,905 |
| 当期純利益                |                              | 4,273,110   |                             | 4,550,087   |
| 当期変動額合計              |                              | 396,602     |                             | 368,182     |
| 当期末残高                |                              | 4,275,333   |                             | 4,643,515   |
| 投資主資本合計              |                              |             |                             |             |
| 当期首残高                |                              | 112,735,989 |                             | 133,603,235 |
| 当期変動額                |                              |             |                             |             |
| 新投資口の発行              |                              | 20,470,644  |                             | 17,263,029  |
| 剰余金の配当               |                              | △ 3,876,508 |                             | △ 4,181,905 |
| 当期純利益                |                              | 4,273,110   |                             | 4,550,087   |
| 当期変動額合計              |                              | 20,867,246  |                             | 17,631,211  |
| 当期末残高                |                              | 133,603,235 |                             | 151,234,447 |
| 評価・換算差額等             |                              |             |                             |             |
| その他有価証券評価差額金         |                              |             |                             |             |
| 当期首残高                |                              | 154         |                             | 108         |
| 当期変動額                |                              |             |                             |             |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) |                              | △ 45        |                             | △ 43        |
| 当期変動額合計              |                              | △ 45        |                             | △ 43        |
| 当期末残高                |                              | 108         |                             | 64          |
| 評価・換算差額等合計           |                              |             |                             |             |
| 当期首残高                |                              | 154         |                             | 108         |
| 当期変動額                |                              |             |                             |             |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) |                              | △ 45        |                             | △ 43        |
| 当期変動額合計              |                              | △ 45        |                             | △ 43        |
| 当期末残高                |                              | 108         |                             | 64          |

(単位：千円)

|                      | 前期 |                            | 当期 |                           |
|----------------------|----|----------------------------|----|---------------------------|
|                      | 自  | 平成24年7月1日<br>至 平成24年12月31日 | 自  | 平成25年1月1日<br>至 平成25年6月30日 |
| 純資産合計                |    |                            |    |                           |
| 当期首残高                |    | 112,736,143                |    | 133,603,343               |
| 当期変動額                |    |                            |    |                           |
| 新投資口の発行              |    | 20,470,644                 |    | 17,263,029                |
| 剰余金の配当               |    | △ 3,876,508                |    | △ 4,181,905               |
| 当期純利益                |    | 4,273,110                  |    | 4,550,087                 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） |    | △ 45                       |    | △ 43                      |
| 当期変動額合計              |    | 20,867,200                 |    | 17,631,167                |
| 当期末残高                |    | 133,603,343                |    | 151,234,511               |

（4） 金銭の分配に係る計算書

| 区分               | 前期                                  | 当期                                  |
|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                  | 〔自 平成24年 7月 1日〕<br>〔至 平成24年12月 31日〕 | 〔自 平成25年 1月 1日〕<br>〔至 平成25年 6月 30日〕 |
|                  | 円                                   | 円                                   |
| I 当期末処分利益        | 4,273,148,837                       | 4,550,145,648                       |
| II 分配金の額         | 4,181,905,000                       | 4,550,056,000                       |
| （投資口1口当たりの分配金の額） | (18,382)                            | (18,347)                            |
| III 任意積立金        |                                     |                                     |
| 圧縮積立金繰入額         | 91,185,261                          | —                                   |
| IV 次期繰越利益        | 58,576                              | 89,648                              |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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> | <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248,000口の整数倍の最大値となる4,550,056,000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 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー          |             |               |             |              |
| 税引前当期純利益                  |             | 4,274,092     |             | 4,551,058    |
| 減価償却費                     |             | 2,095,442     |             | 2,241,149    |
| 投資法人債発行費償却                |             | 3,074         |             | 3,074        |
| 投資口交付費                    |             | 23,516        |             | 41,479       |
| 受取利息                      |             | △ 3,451       |             | △ 2,689      |
| 支払利息                      |             | 424,929       |             | 453,543      |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加)         |             | △ 13,008      |             | △ 39,910     |
| 前払費用の増減額 (△は増加)           |             | △ 8,394       |             | △ 3,237      |
| 営業未払金の増減額 (△は減少)          |             | △ 200,264     |             | 225,019      |
| 未払費用の増減額 (△は減少)           |             | 11,466        |             | 9,484        |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)         |             | △ 12,880      |             | △ 7,373      |
| 前受金の増減額 (△は減少)            |             | 38,351        |             | 109,268      |
| 信託有形固定資産の売却による減少額         |             | 266,883       |             | —            |
| その他                       |             | △ 401         |             | △ 161,208    |
| 小計                        |             | 6,899,356     |             | 7,419,659    |
| 利息の受取額                    |             | 3,387         |             | 2,648        |
| 利息の支払額                    |             | △ 413,258     |             | △ 434,096    |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)      |             | △ 732         |             | △ 842        |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー          |             | 6,488,753     |             | 6,987,368    |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー          |             |               |             |              |
| 有価証券の取得による支出              |             | △ 3,800,000   |             | △ 300,000    |
| 有価証券の償還による収入              |             | 3,800,000     |             | 300,000      |
| 有形固定資産の取得による支出            |             | △ 13,636      |             | △ 5,618,289  |
| 信託有形固定資産の取得による支出          |             | △ 8,933,396   |             | △ 20,577,769 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出         |             | △ 271,018     |             | △ 271,018    |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入         |             | —             |             | 264,500      |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出       |             | △ 948,194     |             | △ 255,257    |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入       |             | 1,202,664     |             | 946,060      |
| 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 |             | △ 1,102,664   |             | —            |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー          |             | △ 10,066,245  |             | △ 25,511,774 |
| 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                |             | 33,800,000    |             | 42,800,000   |
| 短期借入金の返済による支出             |             | △ 48,300,000  |             | △ 47,300,000 |
| 長期借入れによる収入                |             | 3,800,000     |             | 11,500,000   |
| 長期借入金の返済による支出             |             | △ 1,660,000   |             | △ 2,360,000  |
| 投資口の発行による収入               |             | 20,427,573    |             | 17,231,323   |
| 分配金の支払額                   |             | △ 3,874,080   |             | △ 4,180,876  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー          |             | 4,193,492     |             | 17,690,447   |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)      |             | 616,000       |             | △ 833,958    |
| 現金及び現金同等物の期首残高            |             | 11,546,403    |             | 12,162,403   |
| 現金及び現金同等物の期末残高            | ※1          | 12,162,403    |             | 11,328,445   |



## (6) 継続企業の前提に関する注記

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| 当期<br>[ 自 平成25年 1月 1日 ]<br>[ 至 平成25年 6月 30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<br>・時価のあるもの<br>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）<br>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。<br>建物 2～39年<br>構築物 2～47年<br>機械及び装置 8～14年<br>工具、器具及び備品 5～15年<br>(2) 無形固定資産<br>定額法を採用しております。<br>(3) 長期前払費用<br>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<br>発生時において全額費用処理をしております。<br>(2)投資法人債発行費<br>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<br>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。<br>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<br>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。<br>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。<br>① 信託現金及び信託預金<br>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<br>③ 信託預り敷金及び保証金<br>(2) 消費税等の処理方法<br>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<br>(平成24年12月31日) | 当期<br>(平成25年6月30日) |
|-------------|---------------------|--------------------|
| 信託現金及び信託預金  | 380,427千円           | 380,427千円          |
| 建物          | 9,309,779千円         | 9,075,273千円        |
| 構築物         | 144,694千円           | 135,151千円          |
| 工具、器具及び備品   | 5,630千円             | 4,979千円            |
| 土地          | 19,466,393千円        | 19,466,393千円       |
| 信託建物        | 21,687,670千円        | 21,179,251千円       |
| 信託構築物       | 358,815千円           | 340,947千円          |
| 信託機械及び装置    | 84,116千円            | 78,120千円           |
| 信託工具、器具及び備品 | 2,665千円             | 17,966千円           |
| 信託土地        | 28,533,919千円        | 28,533,919千円       |
| 合計          | 79,974,113千円        | 79,212,431千円       |

担保に供している債務は次のとおりです。

|             | 前期<br>(平成24年12月31日) | 当期<br>(平成25年6月30日) |
|-------------|---------------------|--------------------|
| 預り敷金及び保証金   | 8,540,295千円         | 8,287,059千円        |
| 信託預り敷金及び保証金 | 17,496,719千円        | 17,251,524千円       |
| 合計          | 26,037,014千円        | 25,538,583千円       |

※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<br>(平成24年12月31日) | 当期<br>(平成25年6月30日) |
|--|---------------------|--------------------|
|  | 50,000千円            | 50,000千円           |

**3 コミットメントライン契約**

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

|           | 前期<br>(平成24年12月31日) | 当期<br>(平成25年6月30日) |
|-----------|---------------------|--------------------|
| 特定融資枠の総額  | 11,500,000千円        | 17,000,000千円       |
| 当期末借入残高   | —                   | —                  |
| 当期末未実行枠残高 | 11,500,000千円        | 17,000,000千円       |

(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24年7月1日<br>至平成24年12月31日〕 |           | 〔自平成25年1月1日<br>至平成25年6月30日〕 |           |
| A. 不動産賃貸事業収益          |                              |           |                             |           |
| 賃貸事業収益                |                              |           |                             |           |
| 賃料及び駐車場等使用料収入         | 8,868,870                    |           | 9,646,716                   |           |
| その他賃貸事業収入             | 52,952                       | 8,921,822 | 29,299                      | 9,676,015 |
| 不動産賃貸事業収益合計           |                              | 8,921,822 |                             | 9,676,015 |
| B. 不動産賃貸事業費用          |                              |           |                             |           |
| 賃貸事業費用                |                              |           |                             |           |
| 外注委託費                 | 471,664                      |           | 520,859                     |           |
| 公租公課                  | 898,608                      |           | 978,518                     |           |
| 損害保険料                 | 12,348                       |           | 14,261                      |           |
| 修繕費                   | 128,865                      |           | 139,408                     |           |
| 減価償却費                 | 2,095,442                    |           | 2,241,149                   |           |
| その他賃貸事業費用             | 209,687                      | 3,816,617 | 215,983                     | 4,110,180 |
| 不動産賃貸事業費用合計           |                              | 3,816,617 |                             | 4,110,180 |
| C. 不動産賃貸事業損益<br>(A-B) |                              | 5,105,205 |                             | 5,565,834 |

## ※2 不動産等売却益の内訳

前期(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。

当期(自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)

該当事項ありません。

(投資主資本等変動計算書関係)

|                        | 前期                           |  | 当期                          |             |
|------------------------|------------------------------|--|-----------------------------|-------------|
|                        | 〔自平成24年7月1日<br>至平成24年12月31日〕 |  | 〔自平成25年1月1日<br>至平成25年6月30日〕 |             |
| ※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 |                              |  |                             |             |
| 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                | 227,500 口                    |  | 発行済投資口数                     | 248,000 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24年7月1日〕<br>〔至平成24年12月31日〕 | 〔自平成25年1月1日〕<br>〔至平成25年6月30日〕 |
| 現金及び預金       | 9,618,586千円                    | 7,873,914千円                   |
| 信託現金及び信託預金   | 5,076,383千円                    | 5,987,097千円                   |
| 使途制限付信託預金(注) | △2,532,566千円                   | △2,532,566千円                  |
| 現金及び現金同等物    | 12,162,403千円                   | 11,328,445千円                  |

(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            | 当期            |
|-----|---------------|---------------|
|     | (平成24年12月31日) | (平成25年6月30日)  |
| 1年内 | 16,555,619千円  | 18,066,429千円  |
| 1年超 | 76,982,595千円  | 85,874,141千円  |
| 合計  | 93,538,215千円  | 103,940,570千円 |

(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<br>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   |

平成25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              | 7,873,914  | 7,873,914  | —          |
| (2) 信託現金及び信託預金          | 5,987,097  | 5,987,097  | —          |
| (3) 差入保証有価証券<br>その他有価証券 | 10,100     | 10,100     | —          |
| 資 産 計                   | 13,871,112 | 13,871,112 | —          |
| (1) 短期借入金               | 6,700,000  | 6,700,000  | —          |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金       | 5,420,000  | 5,448,275  | 28,275     |
| (3) 投資法人債               | 5,000,000  | 5,054,660  | 54,660     |
| (4) 長期借入金               | 54,920,000 | 55,319,762 | 399,762    |
| (5) 預り敷金及び保証金           | 10,787,496 | 9,786,635  | △1,000,861 |
| (6) 信託預り敷金及び保証金         | 7,174,788  | 7,342,508  | 167,720    |
| 負 債 計                   | 90,002,285 | 89,651,842 | △350,442   |

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 差入保証有価証券

時価について、店頭における価格によっております。

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

| 区分                  | 前期<br>(平成24年12月31日) |                                        |            | 当期<br>(平成25年6月30日) |                                        |            |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------|------------|--------------------|----------------------------------------|------------|
|                     | 取得原価<br>(千円)        | 貸借対照表<br>日における<br>貸借対照表<br>計上額<br>(千円) | 差額<br>(千円) | 取得原価<br>(千円)       | 貸借対照表<br>日における<br>貸借対照表<br>計上額<br>(千円) | 差額<br>(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                  | 9,997                                  | 10,168     | 170                | 9,998                                  | 10,100     |
|                     | 合計                  | 9,997                                  | 10,168     | 170                | 9,998                                  | 10,100     |

## 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<br>(平成24年12月31日) | 当期<br>(平成25年6月30日) |
|--------------|---------------------|--------------------|
| 預り敷金及び保証金※   | 8,502,840           | 8,759,840          |
| 信託預り敷金及び保証金※ | 13,915,241          | 14,851,238         |
| 合計           | 22,418,081          | 23,611,078         |

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

## (注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日以後の償還予定額

前期(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<br>その他有価証券のうち満期<br>のあるもの(国債) | —          | 10,000  | —       | —       | —       |
| 合計                                    | 14,694,970 | 10,000  | —       | —       | —       |

当期(平成25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                                | 7,873,914  | —       | —       | —       | —       |
| 信託現金及び信託預金                            | 5,987,097  | —       | —       | —       | —       |
| 差入保証有価証券<br>その他有価証券のうち満期<br>のあるもの(国債) | 10,000     | —       | —       | —       | —       |
| 合計                                    | 13,871,012 | —       | —       | —       | —       |

## (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12月31日)

(単位:千円)

|               | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>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 |

当期(平成25年6月30日)

(単位:千円)

|               | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超        |
|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 短期借入金         | 6,700,000  | —           | —           | —           | —           | —          |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,420,000  | —           | —           | —           | —           | —          |
| 投資法人債         | —          | —           | 5,000,000   | —           | —           | —          |
| 長期借入金         | —          | 9,540,000   | 7,240,000   | 7,440,000   | 12,500,000  | 18,200,000 |
| 預り敷金及び保証金     | 95,295     | 95,295      | 95,295      | 95,295      | 95,295      | 230,298    |
| 信託預り敷金及び保証金   | 983,426    | 983,426     | 983,426     | 983,426     | 983,426     | 2,172,142  |
| 合計            | 13,198,722 | 10,618,722  | 13,318,722  | 8,518,722   | 13,578,722  | 20,602,440 |

## (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12月31日)

| 区分                       | 貸借対照表日における<br>貸借対照表計上額<br>(千円) | 取得原価<br>(千円) | 差額<br>(千円) |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------|
| 貸借対照表計上額が<br>取得原価を超えるもの  |                                |              |            |
| 株式                       | —                              | —            | —          |
| 債権                       | 10,168                         | 9,997        | 170        |
| 小計                       | 10,168                         | 9,997        | 170        |
| 貸借対照表計上額が<br>取得原価を超えないもの |                                |              |            |
| 株式                       | —                              | —            | —          |
| 債権                       | —                              | —            | —          |
| 小計                       | —                              | —            | —          |
| 合計                       | 10,168                         | 9,997        | 170        |

当期(平成25年6月30日)

| 区分                       | 貸借対照表日における<br>貸借対照表計上額<br>(千円) | 取得原価<br>(千円) | 差額<br>(千円) |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------|
| 貸借対照表計上額が<br>取得原価を超えるもの  |                                |              |            |
| 株式                       | —                              | —            | —          |
| 債権                       | 10,100                         | 9,998        | 101        |
| 小計                       | 10,100                         | 9,998        | 101        |
| 貸借対照表計上額が<br>取得原価を超えないもの |                                |              |            |
| 株式                       | —                              | —            | —          |
| 債権                       | —                              | —            | —          |
| 小計                       | —                              | —            | —          |
| 合計                       | 10,100                         | 9,998        | 101        |

## (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12月31日)及び当期(平成25年6月30日)において、該当事項はありません。

2.ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成24年12月31日)及び当期(平成25年6月30日)において、該当事項はありません。

## (関連当事者との取引)

1.親会社及び法人主要投資主等

前期(平成24年12月31日)及び当期(平成25年6月30日)において、該当事項はありません。

2.関連会社等

前期(平成24年12月31日)及び当期(平成25年6月30日)において、該当事項はありません。



## 3. 兄弟会社等

前期(平成24年12月31日)及び当期(平成25年6月30日)において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(平成24年12月31日)及び当期(平成25年6月30日)において、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の 主な原因別の内訳

|             | 前期<br>(平成24年12月31日) | 当期<br>(平成25年6月30日) |
|-------------|---------------------|--------------------|
| 繰延税金資産      |                     |                    |
| 法人事業税損金不算入額 | 18千円                | 17千円               |
| 繰延税金資産計     | 18千円                | 17千円               |
| 繰延税金資産の純額   | 18千円                | 17千円               |
| 繰延税金負債      |                     |                    |
| その他有価証券評価差額 | 62千円                | 37千円               |
| 繰延税金負債計     | 62千円                | 37千円               |
| 繰延税金負債の純額   | 62千円                | 37千円               |

## 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<br>(平成24年12月31日) | 当期<br>(平成25年6月30日) |
|-------------------|---------------------|--------------------|
| 法定実効税率            | 36.59%              | 36.59%             |
| (調整)              |                     |                    |
| 支払分配金の損金算入額       | △35.80%             | △36.58%            |
| その他               | △0.77%              | 0.01%              |
| 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24年12月31日)及び当期(平成25年6月30日)において、該当事項はありません。

(持分法損益等)

前期(平成24年12月31日)及び当期(平成25年6月30日)において、該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前期(平成24年12月31日)及び当期(平成25年6月30日)において、該当事項はありません。

## （賃貸等不動産関係）

本投資法人では、主要都市その他の地域において、賃貸商業施設等(土地を含む。)及び底地を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、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7月1日<br>至平成24年12月31日〕 | 〔自平成25年1月1日<br>至平成25年6月30日〕 |
| 貸借対照表計上額 |                              |                             |
| 期首残高     | 222,276,457                  | 228,886,623                 |
| 期中増減額    | 6,610,165                    | 24,002,741                  |
| 期末残高     | 228,886,623                  | 252,889,365                 |
| 期末時価     | 253,340,000                  | 281,900,000                 |

(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カナート洛北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池袋スクエア及び三井ショッピングパークアルパーク（東棟）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。

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、記載を省略しております。

## 【関連情報】

前期（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    |

当期（自平成25年1月1日 至平成25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 | 2,805,563 | 不動産賃貸事業    |
| 三井不動産株式会社   | 2,247,201 | 不動産賃貸事業    |

### (投資口1口当たり情報)

|            | 前期<br>〔自平成24年7月1日<br>至平成24年12月31日〕 | 当期<br>〔自平成25年1月1日<br>至平成25年6月30日〕 |
|------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 1口当たり純資産額  | 587,267円                           | 609,816円                          |
| 1口当たり当期純利益 | 18,952円                            | 18,897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<br>〔自平成24年7月1日<br>至平成24年12月31日〕 | 当期<br>〔自平成25年1月1日<br>至平成25年6月30日〕 |
|--------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 当期純利益 (千円)         | 4,273,110                          | 4,550,087                         |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | —                                  | —                                 |
| 普通投資口に係る当期純利益 (千円) | 4,273,110                          | 4,550,087                         |
| 期中平均投資口数 (口)       | 225,467                            | 240,776                           |

### (重要な後発事象)

| 当期<br>〔自平成25年1月1日<br>至平成25年6月30日〕 |
|-----------------------------------|
| 該当事項はありません。                       |

## (9) 発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数及び出資総額増減状況は以下の通りです。

| 年月日        | 摘要      | 発行済投資口数（口） |         | 出資総額（百万円）<br>（注1） |         | 備考    |
|------------|---------|------------|---------|-------------------|---------|-------|
|            |         | 増加口数       | 残高      | 増加額               | 残高      |       |
| 平成16年5月12日 | 私募設立    | 400        | 400     | 200               | 200     | (注2)  |
| 平成16年8月7日  | 公募増資    | 102,000    | 102,400 | 54,136            | 54,336  | (注3)  |
| 平成16年9月8日  | 第三者割当増資 | 8,000      | 110,400 | 4,246             | 58,582  | (注4)  |
| 平成20年3月24日 | 第三者割当増資 | 14,600     | 125,000 | 9,650             | 68,233  | (注5)  |
| 平成20年7月24日 | 公募増資    | 35,000     | 160,000 | 21,146            | 89,379  | (注6)  |
| 平成22年7月1日  | 公募増資    | 32,000     | 192,000 | 18,331            | 107,711 | (注7)  |
| 平成22年7月28日 | 第三者割当増資 | 2,000      | 194,000 | 1,145             | 108,857 | (注8)  |
| 平成24年7月10日 | 公募増資    | 31,000     | 225,000 | 18,942            | 127,800 | (注9)  |
| 平成24年8月8日  | 第三者割当増資 | 2,500      | 227,500 | 1,527             | 129,327 | (注10) |
| 平成25年3月5日  | 公募増資    | 19,500     | 247,000 | 16,420            | 145,748 | (注11) |
| 平成25年3月21日 | 第三者割当増資 | 1,000      | 248,000 | 842               | 146,590 | (注12) |

(注1) 「出資総額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

(注9) 1口当たり発行価格631,800円（引受価額611,064円）にて、新規物件の取得資金として行った借入金の返済およびその他の借入金の返済を目的として新投資口を発行しました。

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

(注11) 1口当たり発行価格870,675円（引受価額842,099円）にて、新規物件の取得資金として行った借入金の返済およびその他の借入金の返済を目的として新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額842,099円にて、借入金の返済を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

## 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17期<br>(平成24年12月31日現在) |                   | 第18期<br>(平成25年6月30日現在) |                   |
|----------|------|---------|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|          |      |         | 保有総額<br>(注2)(百万円)       | 対総資産比率<br>(注3)(%) | 保有総額<br>(注2)(百万円)      | 対総資産比率<br>(注3)(%) |
| 不動産      | 商業施設 | 首都圏(注1) | 44,064                  | 18.1              | 43,690                 | 16.4              |
|          |      | その他地方都市 | 65,454                  | 26.8              | 70,357                 | 26.3              |
| 信託不動産    | 商業施設 | 首都圏(注1) | 60,175                  | 24.7              | 80,130                 | 30.0              |
|          |      | その他地方都市 | 59,191                  | 24.3              | 58,710                 | 22.0              |
| 預金その他の資産 |      |         | 14,927                  | 6.1               | 14,288                 | 5.3               |
| 資産合計     |      |         | 243,813                 | 100.0             | 267,178                | 100.0             |

|       | 第17期<br>(平成24年12月31日現在) |                   | 第18期<br>(平成25年6月30日現在) |                   |
|-------|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|       | 金額(注4)<br>(百万円)         | 対総資産比率(注3)<br>(%) | 金額(注4)<br>(百万円)        | 対総資産比率(注3)<br>(%) |
| 負債総額  | 110,210                 | 45.2              | 115,943                | 43.4              |
| 純資産総額 | 133,603                 | 54.8              | 151,234                | 56.6              |
| 資産総額  | 243,813                 | 100.0             | 267,178                | 100.0             |

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

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

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

## (2) 不動産及び信託不動産の概要

## ① 不動産及び信託不動産の概要

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<br>(注1)<br>(百万円) | 賃貸可能面積<br>(注2)<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(注2)<br>(㎡) | 稼働率<br>(注3)<br>(%) | 対総賃貸事業<br>収入比率<br>(注4) (%) | 主たる用途  |
|--------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|----------------------------|--------|
| イオン品川シーサイド<br>ショッピングセンター | 信託受益権 | 16,712                | 77,547.22             | 77,547.22           | 100.0              | 7.6                        | 商業施設   |
| イオン茨木<br>ショッピングセンター      | 信託受益権 | 15,070                | 150,496.58            | 150,496.58          | 100.0              | 7.7                        | 商業施設   |
| ジョイフルタウン岡山               | 信託受益権 | 9,609                 | (63,036.30)           | (63,036.30)         | 100.0<br>(100.0)   | 4.8                        | 商業施設   |
| イオン秦野<br>ショッピングセンター      | 信託受益権 | 8,060                 | 79,751.88             | 79,751.88           | 100.0              | 4.5                        | 商業施設   |
| パピヨンプラザ                  | 信託受益権 | 4,653                 | (17,095.47)           | (17,095.47)         | 100.0<br>(100.0)   | 2.3                        | 商業施設   |
| 上池台東急ストア                 | 信託受益権 | 1,328                 | 6,640.60              | 6,640.60            | 100.0              | 0.5                        | 商業施設   |
| ベルタウン丹波口駅前店              | 不動産   | 1,972                 | 11,176.34             | 11,176.34           | 100.0              | 0.9                        | 商業施設   |
| イオンモール<br>ナゴヤドーム前        | 不動産   | 22,251                | 154,766.57            | 154,766.57          | 100.0              | 8.0                        | 商業施設   |
| サミットストア滝野川<br>紅葉橋店       | 不動産   | 2,959                 | 6,455.43              | 6,455.43            | 100.0              | 1.0                        | 商業施設   |
| スポーツクラブ<br>ルネサンス広島       | 不動産   | 1,910                 | 4,678.10              | 4,678.10            | 100.0              | 0.7                        | スポーツ施設 |
| フレスポ鳥栖（底地）               | 不動産   | 3,256                 | 79,447.76             | 79,447.76           | 100.0              | 1.2                        | 底地     |
| ゆめタウン広島                  | 不動産   | 21,501                | 122,169.26            | 122,169.26          | 100.0              | 7.7                        | 商業施設   |
| WV SAKAE<br>(ウーブ サカエ)    | 信託受益権 | 7,000                 | 4,611.39              | 4,611.39            | 100.0              | 2.4                        | 商業施設   |
| クイーンズ伊勢丹<br>杉並桃井店        | 信託受益権 | 3,470                 | 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<br>入間        | 不動産   | 18,027                | 98,714.90             | 98,714.90           | 100.0              | 7.3                        | 商業施設   |
| コストコホールセール<br>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 | 2,939                 | 1,149.12              | 1,149.12            | 100.0              | 0.6                        | 商業施設   |
| イトーヨーカドー<br>東大和店         | 信託受益権 | 10,850                | 53,374.72             | 53,374.72           | 100.0              | 3.9                        | 商業施設   |
| イオンタウン<br>田無芝久保          | 信託受益権 | 2,983                 | 8,785.30              | 8,785.30            | 100.0              | 1.2                        | 商業施設   |
| TSUTAYA 福岡天神             | 信託受益権 | 3,605                 | 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<br>ららぽーと磐田   | 不動産   | 13,905                | 136,136.15            | 136,136.15          | 100.0              | 6.2                        | 商業施設   |
| ギンザ・グラッセ                 | 信託受益権 | 13,366                | (5,174.62)            | (5,174.62)          | 100.0<br>(100.0)   | 4.4                        | 商業施設   |

|                           |       |         |                |                |                  |       |      |
|---------------------------|-------|---------|----------------|----------------|------------------|-------|------|
| 志村ショッピングセンター              | 不動産   | 4,457   | 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<br>ララガーデン 春日部 | 不動産   | 9,674   | 63,415.76      | 63,415.76      | 100.0            | 3.8   | 商業施設 |
| サミットストア横浜岡野店<br>(底地)      | 不動産   | 5,945   | 14,394.09      | 14,394.09      | 100.0            | 1.6   | 底地   |
| VIORO                     | 信託受益権 | 10,084  | (5,832.53)     | (5,832.53)     | 100.0<br>(100.0) | 5.3   | 商業施設 |
| カナート洛北                    | 信託受益権 | 8,686   | 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 | 20,419  | 8,863.86       | 8,863.86       | 100.0            | 6.0   | 商業施設 |
| 三井ショッピングパーク<br>アルパーク (東棟) | 不動産   | 5,558   | 65,603.50      | 65,603.50      | 100.0            | 2.0   | 商業施設 |
| 合計                        |       | 252,889 | (1,338,512.07) | (1,338,512.07) | 100.0<br>(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。

## (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<br>(注2)<br>(百万円) | 期末算定<br>価額(注3)<br>(百万円) |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-------------------------|
| イオン品川シーサイド<br>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 | 16,712                | 20,000                  |
| イオン茨木<br>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<br>(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 | 15,070                | 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<br>(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 | 9,609                 | 8,430                   |
| イオン秦野<br>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 | 8,060                 | 11,800                  |
| 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 | 4,653                 | 4,940                   |
| 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 | 1,328                 | 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   | 1,972                 | 2,540                   |
| イオンモール<br>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   | 22,251                | 25,400                  |
| サミットストア滝野川<br>紅葉橋店        | 東京都北区滝野川四丁目1番18号                                              | 不動産   | 2,959                 | 3,230                   |
| スポーツクラブ<br>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   | 1,910                 | 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   | 21,501                | 22,100                  |
| WV SAKAE<br>(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 | 7,000                 | 6,240                   |
| クイーンズ伊勢丹<br>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 | 3,470                 | 3,620                   |
| 三井アウトレットパーク<br>入間         | 埼玉県入間市宮寺3169番1号                                               | 不動産   | 18,027                | 22,000                  |
| コストコホールセール<br>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 | 2,939                 | 2,860                   |
| イトーヨーカドー<br>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 | 10,850                | 11,300                  |
| イオンタウン<br>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 | 2,983                 | 3,120                   |
| 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 | 3,605                 | 4,390                   |
| 三井ショッピングパーク<br>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   | 13,905                | 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 | 13,366                | 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   | 4,457                 | 4,850                   |
| 三井ショッピングパーク<br>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   | 9,674                 | 10,400                  |
| サミットストア横浜岡野店<br>(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 | 10,084                | 11,000                  |
| 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 | 8,686                 | 8,840                   |
| 池袋スクエア                    | 東京都豊島区池袋一丁目14番1号                                              | 信託受益権 | 20,419                | 21,100                  |
| 三井ショッピングパーク<br>アルパーク(東棟)  | 広島県広島市西区草津新町二丁目26番1号                                          | 不動産   | 5,558                 | 5,410                   |
| 合 計                       |                                                               |       | 252,889               | 281,900                 |



- (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18期（自平成25年1月1日至平成25年6月30日） |                                      |                        |                             |                       |     |
|--------------------------|---------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----|
|                          |         | テナント総数<br>(注2)<br>期末時点（件）   | 主要テナント                               | 稼働率<br>(注3)<br>期末時点（%） | 賃貸事業収入<br>(注4) 期間中<br>(百万円) | 対総賃貸事業収入比率<br>(注5)（%） |     |
| イオン品川シーサイド<br>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                  | 739                         | 7.6                   |     |
| イオン秦野<br>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                         | 4.5                   |     |
| 上池台東急ストア                 |         | 1                           | 株式会社東急ストア                            | 100.0                  | 53                          | 0.5                   |     |
| サミットストア滝野川紅葉橋店           |         | 1                           | サミット株式会社                             | 100.0                  | 99                          | 1.0                   |     |
| クイーンズ伊勢丹<br>杉並桃井店        |         | 1                           | 株式会社三越伊勢丹<br>フードサービス                 | 100.0                  | 112                         | 1.2                   |     |
| 三井アウトレットパーク入間            |         | 1                           | 三井不動産株式会社                            | 100.0                  | 706                         | 7.3                   |     |
| コストコホールセール<br>入間倉庫店（底地）  |         | 1                           | コストコホールセール<br>ジャパン株式会社               | 100.0                  | 78                          | 0.8                   |     |
| Desigual Harajuku        |         | 1                           | INTS It's not the same<br>Japan 株式会社 | 100.0                  | 54                          | 0.6                   |     |
| イトーヨーカドー東大和店             |         | 1                           | 株式会社イトーヨーカ堂                          | 100.0                  | 380                         | 3.9                   |     |
| イオンタウン田無芝久保              |         | 1                           | イオンリテール株式会社                          | 100.0                  | 114                         | 1.2                   |     |
| ギンザ・グラッセ                 |         | 1(14)                       | 三井不動産株式会社                            | 100.0<br>(100.0)       | 428                         | 4.4                   |     |
| 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<br>ララガーデン春日部 |         | 1                           | 三井不動産株式会社                            | 100.0                  | 370                         | 3.8                   |     |
| サミットストア横浜岡野店<br>(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                  | 582(注6)                     | 6.0                   |     |
| 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                   | 7.7 |
| 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<br>(100.0)            | 461                   | 4.8 |
| パピヨンプラザ                  |         |                             | 2(16)                                | 大和情報サービス株式会社           | 100.0<br>(100.0)            | 225                   | 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<br>ナゴヤドーム前        | 1       |                             | イオンリテール株式会社                          | 100.0                  | 773                         | 8.0                   |     |
| スポーツクラブルネサンス広島           | 1       |                             | 株式会社ルネサンス                            | 100.0                  | 71                          | 0.7                   |     |
| フレスポ鳥栖（底地）               | 1       |                             | 大和リース株式会社                            | 100.0                  | 118                         | 1.2                   |     |
| ゆめタウン広島                  | 1       |                             | 株式会社イズミ                              | 100.0                  | 745                         | 7.7                   |     |
| WV SAKAE（ウーブ サカエ）        | 5       |                             | 株式会社丸井                               | 100.0                  | 237                         | 2.4                   |     |
| 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                         | 1.5                   |     |
| 三井ショッピングパーク<br>ららぽーと磐田   | 1       |                             | 三井不動産株式会社                            | 100.0                  | 600                         | 6.2                   |     |
| VIORO                    | 1(50)   |                             | 東京建物株式会社                             | 100.0<br>(100.0)       | 510                         | 5.3                   |     |

|                           |  |         |           |              |         |       |
|---------------------------|--|---------|-----------|--------------|---------|-------|
| カナート洛北                    |  | 1       | イズミヤ株式会社  | 100.0        | 291     | 3.0   |
| 三井ショッピングパーク<br>アルパーク (東棟) |  | 1       | 三井不動産株式会社 | 100.0        | 192(注7) | 2.0   |
| 合計                        |  | 37(122) |           | 100.0(100.0) | 9,676   | 100.0 |

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県等の1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2月1日から平成25年6月30日までの実績を記載しています。

(注7) 平成25年2月19日から平成25年6月30日までの実績を記載しています。

## ② 不動産及び信託不動産の損益状況

本投資法人が平成25年6月30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18期(自平成25年1月1日至平成25年6月30日) |       |   |        |       |       |     |       |           |    |     | 賃貸事業利益 | NOI<br>(注) |
|-----------------------|-----------------------------|-------|---|--------|-------|-------|-----|-------|-----------|----|-----|--------|------------|
|                       | 賃貸事業収入                      |       |   | 賃貸事業費用 |       |       |     |       |           |    |     |        |            |
|                       | 賃料収入                        | その他収入 |   | 公租公課   | 外注委託費 | 損害保険料 | 修繕費 | 減価償却費 | その他賃貸事業費用 |    |     |        |            |
| イオン品川シーサイドショッピングセンター  | 739                         | 739   | — | 334    | 88    | 42    | 1   | 0     | 202       | 0  | 404 | 607    |            |
| イオン茨木ショッピングセンター       | 748                         | 743   | 5 | 297    | 97    | 15    | 0   | 0     | 181       | 1  | 451 | 632    |            |
| ジョイフルタウン岡山            | 461                         | 461   | — | 266    | 81    | 46    | 0   | 17    | 92        | 26 | 195 | 288    |            |
| イオン秦野ショッピングセンター       | 434                         | 434   | 0 | 183    | 40    | 10    | 2   | 11    | 119       | 0  | 250 | 369    |            |
| パピヨンプラザ               | 225                         | 225   | — | 99     | 32    | 37    | 0   | 5     | 20        | 1  | 126 | 146    |            |
| 上池台東急ストア              | 53                          | 53    | — | 18     | 5     | 1     | 0   | 1     | 10        | 0  | 34  | 45     |            |
| 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   | — | 301    | 93    | 15    | 0   | —     | 191       | —  | 472 | 663    |            |
| サミットストア滝野川紅葉橋店        | 99                          | 99    | — | 24     | 6     | 2     | 0   | 2     | 12        | —  | 75  | 87     |            |
| スポーツクラブルネサンス広島        | 71                          | 71    | — | 12     | 7     | 1     | 0   | —     | 3         | —  | 59  | 62     |            |
| フレスポ鳥栖(底地)            | 118                         | 118   | 0 | 18     | 18    | —     | —   | —     | —         | 0  | 99  | 99     |            |
| ゆめタウン広島               | 745                         | 745   | 0 | 293    | 91    | 14    | 0   | —     | 187       | —  | 451 | 638    |            |
| WV SAKAE<br>(ウーブ サカエ) | 237                         | 236   | 0 | 97     | 12    | 31    | 0   | 0     | 33        | 19 | 139 | 173    |            |
| クイーンズ伊勢丹杉並桃井店         | 112                         | 112   | — | 24     | 8     | 2     | 0   | 1     | 11        | 0  | 87  | 98     |            |
| 三井アウトレットパーク入間         | 706                         | 706   | 0 | 285    | 50    | 14    | 1   | 7     | 210       | 0  | 421 | 632    |            |
| 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     | 54                          | 54    | — | 14     | 5     | 2     | 0   | 0     | 5         | 0  | 39  | 44     |            |
| イトーヨーカドー東大和店          | 380                         | 380   | — | 169    | 42    | 8     | 0   | 3     | 114       | 0  | 210 | 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  | 0   | 32    | 0   | 100   | 133   |
| 三井ショッピングパーク<br>ららぽーと磐田    | 600   | 600   | 0  | 361   | 75  | 12  | 0  | 6   | 264   | 0   | 239   | 504   |
| ギンザ・グラッセ                  | 428   | 428   | —  | 211   | 42  | 62  | 0  | 3   | 54    | 49  | 217   | 271   |
| 志村ショッピングセンター              | 158   | 158   | 0  | 101   | 15  | 4   | 0  | 38  | 41    | 0   | 56    | 98    |
| 三井ショッピングパーク<br>ララガーデン 春日部 | 370   | 370   | —  | 161   | 39  | 7   | 0  | 2   | 110   | 0   | 209   | 320   |
| サミットストア横浜岡野店<br>(底地)      | 153   | 146   | 7  | 9     | 9   | —   | —  | —   | —     | —   | 144   | 144   |
| VIORO                     | 510   | 507   | 3  | 303   | 39  | 115 | 0  | 16  | 50    | 82  | 207   | 257   |
| カナート洛北                    | 291   | 278   | 12 | 150   | 38  | 7   | 0  | 11  | 92    | 0   | 140   | 232   |
| 池袋スクエア                    | 582   | 582   | 0  | 181   | 0   | 49  | 0  | —   | 100   | 32  | 400   | 500   |
| 三井ショッピングパーク<br>アルパーク (東棟) | 192   | 192   | —  | 81    | —   | 4   | 1  | 6   | 68    | —   | 110   | 178   |
| 合計                        | 9,676 | 9,646 | 29 | 4,110 | 978 | 520 | 14 | 139 | 2,240 | 215 | 5,566 | 7,806 |

(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<br>支払額 | 既支払<br>総額 |
| イオン秦野<br>ショッピングセンター | 神奈川県秦野市 | 冷却水ポンプ更新工事    | 自 平成25年11月<br>至 平成25年11月 | 11           | —         | —         |
|                     |         | 水冷式パッケージ空調機更新 | 自 平成25年11月<br>至 平成25年11月 | 36           | —         | —         |
|                     |         | 空冷式パッケージ空調機更新 | 自 平成25年11月<br>至 平成25年11月 | 8            | —         | —         |
| その他の資本的支出           |         |               |                          | 63           | —         | —         |
| 合計                  |         |               |                          | 119          | —         | —         |

#### 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96百万円であり、当期の費用に区分された修繕費139百万円と併せ、合計236百万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<br>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5月<br>至 平成25年6月 | 19         |
|                     |         | 水冷式パッケージ空調機更新 | 自 平成25年5月<br>至 平成25年6月 | 23         |
|                     |         | 非常用放送設備更新     | 自 平成25年4月<br>至 平成25年6月 | 15         |
| ジョイフルタウン岡山          | 岡山県岡山市  | ボウリング場改修工事    | 自 平成25年6月<br>至 平成25年6月 | 13         |
| その他の資本的支出           |         |               |                        | 23         |
| 合計                  |         |               |                        | 96         |

## 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14期                      | 第15期                       | 第16期                      | 第17期                       | 第18期                      |
|----------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
|          | 自平成23年1月1日<br>至平成23年6月30日 | 自平成23年7月1日<br>至平成23年12月31日 | 自平成24年1月1日<br>至平成24年6月30日 | 自平成24年7月1日<br>至平成24年12月31日 | 自平成25年1月1日<br>至平成25年6月30日 |
| 当期首積立金残高 | 200百万円                    | 200百万円                     | 300百万円                    | 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                    | 300百万円                     | 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25年6月30日現在保有するその他の投資資産の主要なものは以下の通りです。

| 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<br>(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 | 9,998千円 | 10,100千円 | 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25年6月30日現在の資産総額に対する比率を、小数第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  | 171,600円 | 0.0% |

(注) 「評価額」欄には貸借対照表に計上した金額を記載しています。