

## 平成27年6月期 決算短信 (REIT)

平成27年8月14日

不動産投資信託証券発行者名 コード番号 代 表 者	フロンティア不動産投資法人 8964 (役職名) 執行役員	上場取引所 東 U R L <a href="http://www.frontier-reit.co.jp/">http://www.frontier-reit.co.jp/</a> (氏名) 永田 和一
---------------------------------	-------------------------------------	--

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

有価証券報告書提出予定日 平成27年9月29日 分配金支払開始予定日 平成27年9月8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27年6月期の運用、資産の状況 (平成27年1月1日～平成27年6月30日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年 6月期	9,853	△5.2	5,067	△7.0	4,643	△7.3	4,642	△7.3
26年 12月期	10,390	△2.3	5,451	△5.2	5,008	△5.6	5,007	△5.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年 6月期	9,359	3.1	1.7	47.1
26年 12月期	10,095	3.3	1.9	48.2

(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、26ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総 額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年 6月期	9,360	4,642	0	0	100.0	3.0
26年 12月期	9,707	4,814	0	0	96.1	3.1

(注) 配当性向、純資産配当率については小数第1位未満を切り捨てて記載しています。また、平成26年12月期及び平成27年6月期の配当性向は、次の数式により計算しています (配当性向=分配金総額÷当期純利益×100)。なお、平成26年12月期につきましては、当期未処分利益のうち一部の金額 (192百万円) を内部留保しています。

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年 6月期	269,014	151,762	56.4	305,972
26年 12月期	263,035	151,934	57.8	306,320

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年 6月期	6,739	△19,838	2,066	8,023
26年 12月期	8,660	225	△5,683	19,056

2. 平成27年12月期の運用状況の予想 (平成27年7月1日～平成27年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年 12月期	9,985	1.3	5,085	0.4	4,669	0.6	4,667	0.6	9,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 9,400円

※その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- |                        |          |          |           |          |
|------------------------|----------|----------|-----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) | 平成27年6月期 | 496,000口 | 平成26年12月期 | 496,000口 |
| ② 期末自己投資口数             | 平成27年6月期 | 0口       | 平成26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、26ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、様々な状況の変化等により実際の当期純利益、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。前提条件については、9ページ記載の「平成27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26年12月期）の有価証券報告書（平成27年3月26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

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。）の資産運用会社である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。）は、平成27年4月27日提出の臨時報告書に記載のとおり、平成27年4月27日付で、「投資対象とする不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の賃貸借期間は原則として5年以上とする」と規定していた賃貸借期間等に関する投資態度について見直しを行い、特に制限を設けないこととしました。

以上を除き、最近（平成26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、変更が無い事項の開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、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、本資産運用会社を設立企画人として、平成16年5月12日に設立され、同年8月9日にその発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）（注1）が株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8964）しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（信託財産としての不動産を含みます。以下本（2）において同じです。）を投資対象とする「商業施設特化型REIT」です。本投資法人は、平成27年6月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から11年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計32物件の不動産等（取得価格総額283,138百万円）を運用しています。また、平成26年1月1日を効力発生日とした投資口1口につき2口の割合による投資口の分割に伴い、平成27年6月30日現在の発行済投資口総数は、496,000口となっています。

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

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（新振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

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

##### B. 投資環境と運用実績

平成26年4月の消費税増税の影響等により足踏み状態が続いていた日本経済も、大企業から中小企業や非正規労働者にも一部広がった賃上げの効果や旺盛なインバウンド消費により、平成27年1～3月期の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比+1.0%と2四半期連続でプラス成長となり、緩やかな回復基調の継

続が確認されました。また、日本銀行の地域経済報告（平成27年7月6日発表）において、個人消費の増加が続き、住宅投資が下げ止まるなど消費税増税による落ち込みから抜け出しつつあること等から、全国の全地域において景気判断に「回復」の表現が7四半期連続で使用されました。

金融環境については、主要国の金融緩和で生まれた潤沢な投資マネーが日本に流れ込んだこともあり、平成27年4月22日に約15年ぶりに日経平均が2万円を超え、日本経済の再成長が確認されました。日本銀行による潤沢な資金供給を背景とした強い資金余剰感により金利は依然として低位で推移しており、金融機関の積極的な融資姿勢も続いています。一方で米国や中国の景気・利上げや欧州問題などがリスクとして挙げられています。

J-REIT市場においても、平成27年は新たに4銘柄が新規上場（以下「IPO」といいます。）を行い、平成27年7月末現在の東京証券取引所不動産投資信託証券市場の上場銘柄数は合計53銘柄となりました。一般社団法人不動産証券化協会（以下「ARES」といいます。）及び各上場投資法人の適時開示によると、既存の銘柄においては平成27年1月から6月末までに20銘柄が公募増資（以下「PO」といいます。）を実施し、IPO（3銘柄）と合わせたエクイティファイナンスによる調達額は合計4,991億円で、昨年度を上回るペースで推移しており、資本市場は良好な状況が続いています。東証REIT指数は昨年10月末の日本銀行の追加金融緩和政策を契機に上昇基調となり、平成27年1月16日に1,990と約8年ぶりに最高値をつけたものの、同年6月に再燃したギリシャの財政問題等の影響により平成27年6月末日（以下「当期末日」といいます。）ということがあります。）現在では1,800を若干上回る水準となりました。

不動産の市場環境については、引き続き不動産取引が過熱した状況が続いており、全国の商業地の公示地価（国土交通省発表、平成27年1月1日時点）は三大都市圏の7割弱の地点が上昇に転じています。一方、地方圏では7割弱で下落が続いており、二極化が鮮明になっています。J-REIT市場については、ARESによると平成27年1月～6月の不動産取得額は9,264億円（前年同期比+17.7%）と年間不動産取得額が2兆円を超えた平成25年と比べると鈍化してはいるものの引き続き活況を呈しており、物件取得キャップレートの低下がさらに進んでいます。また、不動産売却額は964億円（前年同期比+58.5%）となり、活発な不動産取引市場を活用した物件入替の増加が見られました。

当期における小売環境は、株高や企業収益の改善とそれに伴う賃上げの効果やインバウンド需要が追い風となり、消費税増税による落ち込みから脱し、小売の回復が鮮明となってきました。日本政府観光局等の発表によると訪日外国人客は、かねてからの円安傾向の継続や航空路線の新規就航や増便、ビザの発給要件緩和や免税制度の拡充等が相まって、平成27年4月には単月として過去最高の176万人を記録し、平成27年1～6月までの半年間累計は914万人（対前年進捗率前年同期比+46.0%）と大幅な伸びを記録した昨年をさらに上回りました。また、大手小売各社は駅近立地を中心とした出店を強化しながら、既存店舗についてはリニューアルを行い収益力向上を目指した投資を行ったこと等も功を奏して、平成27年3月～5月期については小売各社の約6割（平成27年7月8日までに発表した主要66社）が増益を達成しました。

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

当期は過熱気味の不動産売買マーケットに追随することなく、スポンサー・パイプラインを最大限に活用して、いずれも相対取引で、平成27年3月2日に心斎橋スクエアを、平成27年4月1日に三井ショッピングパークららぽーと新三郷（共有持分16%）及びコストコホールセール新三郷倉庫店（底地）の合計3物件を合計約171億円で取得しました。その結果、当期末日現在において本投資法人が所有する不動産等は32物件、取得価格の合計は2,831億円となっています。

また、従前より取り組んでいたイオンモール茨木の大規模リニューアル工事が完了し、平成27年4月29日に全館グランドオープンするとともに、従来の普通借家契約を解約して歩合賃料を組み込んだ20年間の新たな定期借家契約に変更する合意が発効するなど、既存物件への戦略的な投資とテナント契約の見直し等によりポートフォリオの競争力維持・強化を図りました。

当期末日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸状況については、イオンリ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、稼働率は99.8%となっています。

### C. 資金調達概要

当期において、本投資法人は新規物件の取得に際し新たに7,000百万円の借入れを行いました。また、既存の短期借入金及び長期借入金の借換え並びに手元資金による一部返済を行いました。この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金3,500百万円、長期借入金68,680百万円及び本投資法人債券5,000百万円の合計77,180百万円となっています。なお、当期末日現在の有利子負債比率は27.5%となり、J-REIT全銘柄の中でも最低水準を維持しています。

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

当期末日現在の格付けの概要は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付	A2	安定的
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	AA-	安定的

### D. 業績及び分配

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益は9,853百万円、営業利益は5,067百万円となり、経常利益は4,643百万円、当期純利益は4,642百万円となりました。

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9,360円となりました。

#### ② 次期の見通し

平成27年度の日本経済は、本年1月の政府発表によると、今後も緩やかな回復を続け、実質GDP成長率は+1.5%程度・名目GDP成長率は+2.7%程度と見込まれています。原材料や身の回り品の値上がり、ギリシャの財政問題や中国の株安に端を発する株安・円高への懸念等の影響により、景気の現状を示す一致指数は家計動向関連を中心に平成27年5月から2か月連続して悪化したものの、政府は月々の振れをならずと上向きの動きが依然続くこととみており、緩やかな回復基調が続いているとされています。また、日本銀行は海外経済の減速で輸出や生産が下振れしたため、平成27年度の実質経済成長率の見通しを前回の平成27年4月時点の2.0%から同年7月に1.7%へと引き下げっていますが、企業業績が改善する中で業況感は総じて良好な水準で推移し、雇用・所得環境の着実な改善を背景に個人消費は底堅く推移していること等から、我が国の景気は緩やかに回復を続けているとし、平成28年度及び平成29年度の成長率は前回維持としています。一方、先行きのリスクとしては、平成29年4月に予定されている消費税増税や社会保険料の引き上げ、ギリシャの財政問題や中国経済の減速に対する不安等が懸念材料として挙げられます。

不動産の投資マーケットについては、低金利やオフィス空室率の低下等を背景に、引き続き過熱したマーケットが続くものと見られます。

商業施設を取り巻く環境においては、全体としては平成27年4月の完全失業率が18年ぶりの低水準となるなど雇用環境が改善し続けていること、企業の生産活動の改善や大企業から中小企業へ広がった賃上げにより、商業施設の売上高は次期も回復に向かい底堅く推移すると考えられます。また、国内商業施設が外国人観光客対応を強化する等、市場規模の拡大も期待されます。一方で、ギリシャの財政問題を発端とした不安定な金融市場や平成29年4月に予定されている消費税増税、社会保険料の増額の影響によ

る消費マインドの悪化が懸念材料として挙げられます。

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に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、保守的かつ効率的な財務運営を行います。

##### (イ) 今後の投資方針と成長戦略

###### (i) 収益基盤の安定化に向けた外部成長戦略

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

なお、本投資法人と本資産運用会社及び三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）は、平成26年2月14日付で物件売却に関する基本合意書（三井ショッピングパークららぽーと新三郷）を締結しています。同合意書に基づき、本投資法人は以下のとおり、物件取得における優先交渉権を付与されており、本優先交渉権に基づき本投資法人は平成27年4月1日付にて三井ショッピングパークららぽーと新三郷の共有持分（持分割合16%）を取得いたしました。

物件の名称	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	持分 割合	取得 (予定)日	取得 (予定) 価格 (百万円)	優先交渉期間
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (本体棟)	85,153.29	136,161.36	16%	平成27年4月1日	4,740	—
			84%	未定	未定	平成29年 3月31日まで

###### ① 選別投資による外部成長

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

###### ② 資産規模の拡大による安定的な収益基盤の構築

当期末日現在、本投資法人の資産規模は283,138百万円（取得価格総額）に達しており、中長期的に安定した分配金を配当していくための収益基盤の構築を進めてきました。今後も各物件の老朽化や環境の変化に対応し、将来にわたりポートフォリオの競争力の維持・向上を図っていくために、大規模リニューアル、再開発及び資産の入替え等の対応が必要となる可能性があります。機動的にこれらの対応を実施しながら、ポートフォリオに与えるその影響を限定的なものとするために、資産規模の更なる拡大を図り、収益基盤の一層の安定化を目指します。

## ③ 多様な外部成長リソースと持続的な安定成長のための成長サイクル

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

## ④ ポートフォリオの多様化と分散化

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

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

## (ii) 外部環境及び内部環境の変化への対応

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

## ① 経済成長に連動した収益の取り込み

本投資法人は、信用力の高いテナントとの長期固定の賃貸借契約を中心とした安定的なポートフォリオを維持しながら、売上歩合賃料の導入されている物件や、テナント入替えや賃料改定等による賃貸収益の増加が見込める比較的契約年数の短い物件の割合を高めていく方針ですが、既存物件においても将来のアップサイドが期待できる物件に関しては、歩合賃料を組み込んだ契約に変更するなど、今後期待される経済成長に連動した収益の取り込みを図るとともにインフレリスクにも対応力を高め、中長期にわたる収益基盤の維持・向上を図ります。

## ② 戦略的なりリニューアルによる資産価値の向上とポートフォリオの再構築

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

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

本投資法人のポートフォリオは、当期末日現在において 99.8%の稼働率であり、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ります。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23期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）の運用状況については、営業収益9,985百万円、営業利益5,085百万円、経常利益4,669百万円、当期純利益4,667百万円、1口当たり分配金9,400円を見込んでいます。この見通しの前提条件については、9ページ記載の「平成27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27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>平成27年8月14日現在保有している運用資産（計32物件）について、第23期末（平成27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>平成27年8月14日現在の発行済投資口数である496,000口を前提としています。</li> </ul>
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年8月14日現在、77,180百万円の借入金等残高があります。</li> <li>平成27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、借換えで充当することを前提としています。</li> <li>第23期末（平成27年12月31日）時点の負債比率（※）は約41%となる見込みです。</li> </ul> <p>（※）負債比率＝（借入金等＋敷金保証金－使途制限のない現預金）÷（総資産残高－使途制限のない現預金）</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年8月14日現在保有している運用資産計32物件の賃貸事業収益を前提としています。なお、賃貸事業収益については、平成27年8月14日現在で有効な賃貸借契約をもとに変動要素を反映して算出しています。</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23期中に必要と想定される額を費用として計上しています。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しますが（第23期：1,036百万円）、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います（第23期：2,197百万円）。</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、419百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> <li>圧縮積立金の取り崩しは行わないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、行わないことを前提としています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,432,256	5,795,666
信託現金及び信託預金	※1 3,091,718	※1 3,682,448
営業未収入金	161,392	156,493
前払費用	40,601	40,541
繰延税金資産	21	10
その他	23,485	162,604
流動資産合計	19,749,476	9,837,765
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,338,601	55,425,217
減価償却累計額	△ 12,597,927	△ 13,670,935
建物（純額）	※1 42,740,673	※1 41,754,282
構築物	1,146,921	1,148,777
減価償却累計額	△ 561,946	△ 603,290
構築物（純額）	※1 584,975	※1 545,486
工具、器具及び備品	29,972	31,804
減価償却累計額	△ 18,070	△ 19,613
工具、器具及び備品（純額）	※1 11,902	※1 12,190
土地	※1 71,445,467	※1 71,448,200
信託建物	47,362,923	49,764,858
減価償却累計額	△ 13,670,563	△ 14,655,747
信託建物（純額）	※1 33,692,360	※1 35,109,111
信託構築物	906,940	945,297
減価償却累計額	△ 428,770	△ 456,207
信託構築物（純額）	※1 478,170	※1 489,090
信託機械及び装置	669,558	669,558
減価償却累計額	△ 277,150	△ 311,141
信託機械及び装置（純額）	※1 392,407	※1 358,416
信託工具、器具及び備品	67,007	73,085
減価償却累計額	△ 23,066	△ 27,547
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 43,941	※1 45,538
信託土地	※1 93,756,336	※1 109,338,522
信託建設仮勘定	54,177	-
有形固定資産合計	243,200,411	259,100,839
無形固定資産		
その他	841	2,582
無形固定資産合計	841	2,582
投資その他の資産		
長期前払費用	47,431	38,483
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	20,400	20,400
投資その他の資産合計	77,831	68,883
固定資産合計	243,279,085	259,172,305
繰延資産		
投資法人債発行費	7,174	4,099
繰延資産合計	7,174	4,099
資産合計	263,035,736	269,014,169

（単位：千円）

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	648,514	889,221
短期借入金	2,500,000	3,500,000
1年内返済予定の長期借入金	10,240,000	7,240,000
1年内償還予定の投資法人債	-	5,000,000
未払金	37,081	47,342
未払費用	277,058	285,248
未払法人税等	669	645
未払消費税等	269,338	101,353
前受金	1,046,299	1,137,437
預り金	2,785	1,862
その他	1,430	21,302
流動負債合計	15,023,176	18,224,412
固定負債		
投資法人債	5,000,000	-
長期借入金	52,560,000	61,440,000
預り敷金及び保証金	※1 18,843,570	※1 18,564,611
信託預り敷金及び保証金	※1 19,643,454	※1 18,994,939
その他	30,793	27,717
固定負債合計	96,077,818	99,027,267
負債合計	111,100,995	117,251,679
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	146,590,931	146,590,931
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	336,249	528,821
任意積立金合計	336,249	528,821
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,007,559	4,642,737
剰余金合計	5,343,809	5,171,558
投資主資本合計	151,934,740	151,762,490
純資産合計	※2 151,934,740	※2 151,762,490
負債純資産合計	263,035,736	269,014,169

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日		自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	9,549,441	※1	9,763,448
その他貸貸事業収入	※1	48,774	※1	89,922
不動産等売却益	※2	791,801		-
営業収益合計		10,390,017		9,853,371
営業費用				
貸貸事業費用	※1	4,381,655	※1	4,244,625
資産運用報酬		427,900		413,853
資産保管手数料		13,247		13,151
一般事務委託手数料		20,487		22,181
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		89,042		85,043
営業費用合計		4,938,932		4,785,456
営業利益		5,451,084		5,067,914
営業外収益				
受取利息		1,713		1,843
有価証券利息		2,013		915
受取保険金		1,357		-
未払分配金戻入		1,729		1,573
その他		53		-
営業外収益合計		6,868		4,332
営業外費用				
支払利息		396,782		380,689
投資法人債利息		26,969		26,530
投資法人債発行費償却		3,074		3,074
その他		22,591		18,684
営業外費用合計		449,418		428,978
経常利益		5,008,534		4,643,268
税引前当期純利益		5,008,534		4,643,268
法人税、住民税及び事業税		1,053		836
法人税等調整額		△ 8		11
法人税等合計		1,045		847
当期純利益		5,007,489		4,642,421
前期繰越利益		70		316
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,007,559		4,642,737

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期末残高	146,590,931	93,369	93,369	5,307,606	5,400,976	151,991,907	151,991,907
当期末変動額							
圧縮積立金の積立		242,879	242,879	△ 242,879	-	-	-
剰余金の配当				△ 5,064,656	△ 5,064,656	△ 5,064,656	△ 5,064,656
当期純利益				5,007,489	5,007,489	5,007,489	5,007,489
当期末変動額合計	-	242,879	242,879	△ 300,046	△ 57,166	△ 57,166	△ 57,166
当期末残高	146,590,931	336,249	336,249	5,007,559	5,343,809	151,934,740	151,934,740

当期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期末残高	146,590,931	336,249	336,249	5,007,559	5,343,809	151,934,740	151,934,740
当期末変動額							
圧縮積立金の積立		192,571	192,571	△ 192,571	-	-	-
剰余金の配当				△ 4,814,672	△ 4,814,672	△ 4,814,672	△ 4,814,672
当期純利益				4,642,421	4,642,421	4,642,421	4,642,421
当期末変動額合計	-	192,571	192,571	△ 364,822	△ 172,250	△ 172,250	△ 172,250
当期末残高	146,590,931	528,821	528,821	4,642,737	5,171,558	151,762,490	151,762,490

（4） 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年 12月 31日	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月 30日
	円	円
I 当期末処分利益	5,007,559,542	4,642,737,418
II 分配金の額	4,814,672,000	4,642,560,000
（投資口1口当たりの分配金の額）	(9,707)	(9,360)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	192,571,287	—
IV 次期繰越利益	316,255	177,418

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きます。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口数496,000口の整数倍の最大値となる4,814,672,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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きます。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496,000口の整数倍の最大値となる4,642,560,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成26年7月1日	自	平成27年1月1日
	至	平成26年12月31日	至	平成27年6月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		5,008,534		4,643,268
減価償却費		2,159,839		2,167,209
投資法人債発行費償却		3,074		3,074
受取利息		△ 3,727		△ 2,759
支払利息		423,752		407,220
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 3,647		4,898
前払費用の増減額 (△は増加)		18,288		9,008
営業未払金の増減額 (△は減少)		△ 212,792		98,642
未払費用の増減額 (△は減少)		△ 11,733		△ 6,931
未払消費税等の増減額 (△は減少)		163,393		△ 169,311
未収消費税等の増減額 (△は増加)		-		△ 148,375
前受金の増減額 (△は減少)		△ 32,659		88,062
信託有形固定資産の売却による減少額		1,556,398		-
その他		32,995		35,343
小計		9,101,716		7,129,351
利息の受取額		3,486		3,224
利息の支払額		△ 443,547		△ 392,098
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△ 719		△ 1,000
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,660,936		6,739,476
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の預入による支出		-		△ 1,000,000
有価証券の取得による支出		△ 400,000		△ 400,000
有価証券の償還による収入		400,000		400,000
有形固定資産の取得による支出		△ 17,909		△ 30,352
信託有形固定資産の取得による支出		△ 225,704		△ 17,893,681
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 263,076		△ 278,959
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 883,799		△ 1,272,416
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		32,705		623,900
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入		1,582,900		12,848
投資活動によるキャッシュ・フロー		225,114		△ 19,838,660
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		6,500,000		11,000,000
短期借入金の返済による支出		△ 6,000,000		△ 10,000,000
長期借入れによる収入		5,300,000		9,000,000
長期借入金の返済による支出		△ 6,420,000		△ 3,120,000
分配金の支払額		△ 5,063,849		△ 4,813,827
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 5,683,849		2,066,172
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		3,202,201		△ 11,033,011
現金及び現金同等物の期首残高		15,854,233		19,056,434
現金及び現金同等物の期末残高		※1 19,056,434		※1 8,023,423

**（6） 継続企業の前提に関する注記**

該当事項はありません。

**（7） 重要な会計方針に係る事項に関する注記**

<p>1.固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～39年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～14年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～39年	構築物	2～47年	機械及び装置	8～14年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～39年								
構築物	2～47年								
機械及び装置	8～14年								
工具、器具及び備品	3～15年								
<p>2.繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3.収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>								
<p>4.ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
<p>5.キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
<p>6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、</li> </ul>								



	信託土地、信託建設仮勘定 ③信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。
--	--

**(8) 財務諸表に関する注記事項**

(貸借対照表関係)

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

	前期 (平成 26 年 12 月 31 日)	当期 (平成 27 年 6 月 30 日)
信託現金及び信託預金	380,427 千円	380,427 千円
建物	8,409,012 千円	8,272,699 千円
構築物	107,965 千円	97,863 千円
工具、器具及び備品	3,027 千円	2,377 千円
土地	19,466,393 千円	19,466,393 千円
信託建物	16,430,224 千円	16,621,814 千円
信託構築物	232,230 千円	219,901 千円
信託機械及び装置	60,135 千円	54,140 千円
信託工具、器具及び備品	11,264 千円	13,376 千円
信託土地	24,384,372 千円	24,384,372 千円
合計	69,485,055 千円	69,513,367 千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成 26 年 12 月 31 日)	当期 (平成 27 年 6 月 30 日)
預り敷金及び保証金	7,527,351 千円	7,266,173 千円
信託預り敷金及び保証金	14,852,967 千円	13,607,772 千円
合計	22,380,318 千円	20,873,946 千円

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

	前期 (平成 26 年 12 月 31 日)	当期 (平成 27 年 6 月 30 日)
	50,000 千円	50,000 千円

※3 コミットメントライン契約

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

	前期 (平成 26 年 12 月 31 日)	当期 (平成 27 年 6 月 30 日)
特定融資枠の総額	19,000,000 千円	19,000,000 千円
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	19,000,000 千円	19,000,000 千円

(損益計算書関係)

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自平成 26 年 7 月 1 日 至平成 26 年 12 月 31 日		自平成 27 年 1 月 1 日 至平成 27 年 6 月 30 日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収益				
賃料及び駐車場等使用料収入	9,549,441		9,763,448	
その他賃貸事業収入	48,774	9,598,215	89,922	9,853,371
不動産賃貸事業収益合計		9,598,215		9,853,371
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	507,545		511,030	
公租公課	1,024,161		1,036,815	
損害保険料	13,448		12,481	
修繕費	363,328		248,580	
減価償却費	2,159,839		2,167,209	
その他賃貸事業費用	313,331	4,381,655	268,508	4,244,625
不動産賃貸事業費用合計		4,381,655		4,244,625
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,216,560		5,608,745

## ※2 不動産等売却損益の内訳

前期(自平成 26 年 7 月 1 日 至平成 26 年 12 月 31 日)

(単位:千円)

イオン秦野ショッピングセンター (信託受益権の準共有持分 20%相当分の譲渡)

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

当期(自平成 27 年 1 月 1 日 至平成 27 年 6 月 30 日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書関係)

	前期		当期	
	自平成 26 年 7 月 1 日 至平成 26 年 12 月 31 日		自平成 27 年 1 月 1 日 至平成 27 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	4,000,000 口		発行可能投資口総口数	4,000,000 口
発行済投資口数	496,000 口		発行済投資口数	496,000 口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前期	当期
	自平成 26 年 7 月 1 日 至平成 26 年 12 月 31 日	自平成 27 年 1 月 1 日 至平成 27 年 6 月 30 日
現金及び預金	16,432,256 千円	5,795,666 千円
信託現金及び信託預金	3,091,718 千円	3,682,448 千円
預入期間が 3 カ月を超える定期預金	—	△1,000,000 千円
使途制限付信託預金 (注)	△467,540 千円	△454,691 千円
現金及び現金同等物	19,056,434 千円	8,023,423 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 26 年 12 月 31 日)	(平成 27 年 6 月 30 日)
1 年内	17,628,308 千円	25,019,230 千円
1 年超	80,552,751 千円	79,712,590 千円
合計	98,181,060 千円	104,731,821 千円

(金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組指針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、借入金のうち、短期借入金及び変動金利による長期借入金については、支払金利の上昇リスクに晒されています。したがって、総資産有利子負債比率を低位に保ち、かつ、長期固定金利による借入を高い比率に保つことにより、支払金利の上昇リスクを限定しています。加えて、一部の変動金

利による長期借入金に対しては、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用し支払金利を実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	16,432,256	16,432,256	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,091,718	3,091,718	—
資 産 計	19,523,974	19,523,974	—
(1) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,240,000	10,277,591	37,591
(3) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(4) 投資法人債	5,000,000	5,042,200	42,200
(5) 長期借入金	52,560,000	53,595,911	1,035,911
(6) 預り敷金及び保証金	9,996,941	9,559,284	△437,657
(7) 信託預り敷金及び保証金	5,433,204	5,590,842	157,637
負 債 計	85,730,146	86,565,829	835,682
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

平成27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	5,795,666	5,795,666	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,682,448	3,682,448	—
資 産 計	9,478,114	9,478,114	—
(1) 短期借入金	3,500,000	3,500,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	7,240,000	7,246,114	6,114
(3) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,026,300	26,300
(4) 投資法人債	—	—	—
(5) 長期借入金	61,440,000	62,054,545	614,545
(6) 預り敷金及び保証金	9,725,482	9,309,982	△415,499
(7) 信託預り敷金及び保証金	5,188,010	5,333,824	145,814
負 債 計	92,093,492	92,470,767	377,274

デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

(注 1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1 年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください）及び固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(3) 1 年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

投資法人債については、市場価格に基づき算定しています。

(6) 預り敷金及び保証金、(7) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

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

(単位：千円)

区分	前期 (平成 26 年 12 月 31 日)	当期 (平成 27 年 6 月 30 日)
預り敷金及び保証金※	8,846,628	8,839,128
信託預り敷金及び保証金※	14,210,250	13,806,929
合計	23,056,878	22,646,057

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

## (注 3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成 26 年 12 月 31 日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	16,432,256	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,091,718	—	—	—	—	—
合計	19,523,974	—	—	—	—	—

当期(平成 27 年 6 月 30 日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	5,795,666	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,682,448	—	—	—	—	—
合計	9,478,114	—	—	—	—	—

## (注 4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(平成 26 年 12 月 31 日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	10,240,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	—	—	—
長期借入金	—	4,560,000	9,000,000	10,700,000	5,500,000	22,800,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	95,296
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	903,355	503,000	1,006,000
合計	13,818,722	10,638,722	10,078,722	11,698,651	6,098,295	23,901,296

当期(平成 27 年 6 月 30 日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	7,240,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,440,000	15,500,000	4,700,000	8,500,000	25,300,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	39,706
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	663,142	503,000	1,006,000
合計	16,818,722	8,518,722	16,578,722	5,458,438	9,098,295	26,345,706

(有価証券関係)

前期(平成 26 年 12 月 31 日)及び当期(平成 27 年 6 月 30 日)において、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1.ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成26年12月31日)及び当期(平成27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26年12月31日)

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

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

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(前記「金融商品関係 2.金融商品の時価等に関する事項」(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項の負債(2)、(5)をご参照ください。)

当期(平成27年6月30日)

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	7,300,000	7,300,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(前記「金融商品関係 2.金融商品の時価等に関する事項」(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項の負債(2)、(5)をご参照ください。)

(関連当事者との取引)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(平成26年12月31日)及び当期(平成27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26年12月31日)及び当期(平成27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26年12月31日)及び当期(平成27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26年12月31日)及び当期(平成27年6月30日)において、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

## 1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	21千円	10千円
繰延税金資産計	21千円	10千円
繰延税金資産の純額	21千円	10千円

## 2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
法定実効税率	34.16%	34.15%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.84%	△34.14%
その他	△1.30%	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26年12月31日)及び当期(平成27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26年12月31日)及び当期(平成27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26年12月31日)及び当期(平成27年6月30日)において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

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

(単位:千円)

	前期	当期
	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	246,676,528	243,200,411
期中増減額	△3,476,117	15,900,427
期末残高	243,200,411	259,100,839
期末時価	279,500,000	297,460,000

(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イオン品川シーサイドショッピングセンターの資本的支出工事、主な減少額は減価償却及びイオン秦野ショッピングセンター(一部)売却によるものです。当期増減額のうち主な増加額は心斎橋スクエア、三井ショッピングパークららぽーと新三郷(本体棟 共有持分16%)、コストコホールセール新三郷倉庫店(底地)の取得、主な減少額は減価償却によるものです。

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

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



(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

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

## 【関連情報】

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

## 1.製品及びサービスごとの情報

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

## 2.地域ごとの情報

## (1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2)有形固定資産

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

## 3.主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	営業収益(千円)	関連するセグメント名
三井不動産株式会社	2,535,416	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	2,380,370	不動産賃貸事業

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27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営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2.地域ごとの情報

## (1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2)有形固定資産

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

## 3.主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	営業収益(千円)	関連するセグメント名
三井不動産株式会社	2,597,647	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	2,424,041	不動産賃貸事業

## （投資口1口当たり情報）

	前期	当期
	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
1口当たり純資産額	306,320円	305,972円
1口当たり当期純利益	10,095円	9,359円

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
当期純利益（千円）	5,007,489	4,642,421
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,007,489	4,642,421
期中平均投資口数（口）	496,000	496,000

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

## （9）発行済投資口数の増減

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額増減状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円） （注1）		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
平成22年7月1日	公募増資	32,000	192,000	18,331	107,711	（注2）
平成22年7月28日	第三者割当増資	2,000	194,000	1,145	108,857	（注3）
平成24年7月10日	公募増資	31,000	225,000	18,942	127,800	（注4）
平成24年8月8日	第三者割当増資	2,500	227,500	1,527	129,327	（注5）
平成25年3月5日	公募増資	19,500	247,000	16,420	145,748	（注6）
平成25年3月21日	第三者割当増資	1,000	248,000	842	146,590	（注7）
平成26年1月1日	投資口の分割	248,000	496,000	—	146,590	（注8）

（注1）「出資総額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）1口当たり発行価格592,312円（発行価額572,872円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額572,872円にて、新規物件の取得に伴う借入金の一部返済に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価格631,800円（発行価額611,064円）にて、新規物件の取得資金として行った借入れの返済及びその他の借入れの返済を目的として新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額611,064円にて、借入金の返済に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注6）1口当たり発行価格870,675円（発行価額842,099円）にて、新規物件の取得資金として行った借入れの返済及びその他の借入れの返済を目的として新投資口を発行しました。

（注7）1口当たり発行価額842,099円にて、借入金の返済を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注8）平成25年12月31日（実質的には平成25年12月30日）を分割の基準日とし、平成26年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

#### 4. 役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示致します。

#### 5. 参考情報

##### （1）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第 21 期 (平成 26 年 12 月 31 日現在)		第 22 期 (平成 27 年 6 月 30 日現在)	
			保有総額 (注 2)(百万円)	対総資産比率 (注 3)(%)	保有総額 (注 2)(百万円)	対総資産比率 (注 3)(%)
不動産	商業施設	首都圏(注 1)	46,496	17.7	46,167	17.2
		その他地方都市	68,286	26.0	67,592	25.1
信託不動産	商業施設	首都圏(注 1)	77,978	29.6	86,067	32.0
		その他地方都市	50,438	19.2	59,272	22.0
預金その他の資産			19,835	7.5	9,913	3.7
資産合計			263,035	100.0	269,014	100.0

	第 21 期 (平成 26 年 12 月 31 日現在)		第 22 期 (平成 27 年 6 月 30 日現在)	
	金額(注 4) (百万円)	対総資産比率(注 3) (%)	金額(注 4) (百万円)	対総資産比率(注 3) (%)
負債総額	111,100	42.2	117,251	43.6
純資産総額	151,934	57.8	151,762	56.4
資産総額	263,035	100.0	269,014	100.0

(注 1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部をいいます。

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

(注 3) 「対総資産比率」は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

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

## (2) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

## ① 不動産及び信託不動産の概要

不動産及び信託不動産(以下「不動産」及び「信託不動産」を総称して「不動産等」といいます。)の概要は以下のとおりです。

## (不動産及び信託不動産の概要1)

不動産等の名称	資産の種類	帳簿価額 (注1) (百万円)	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	主たる 用途
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	信託受益権	16,301	77,547.22	77,547.22	100.0	7.5	商業施設
イオンモール茨木(注6)	信託受益権	14,998	150,496.58	150,496.58	100.0	8.0	商業施設
ジョイフルタウン岡山	信託受益権	9,266	(62,461.42) (注5)	(60,007.54) (注5)	100.0 (96.1)	4.3	商業施設
パピヨンプラザ	信託受益権	4,600	(17,095.47)	(17,095.47)	100.0 (100.0)	2.3	商業施設
上池台東急ストア	信託受益権	1,292	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	1,926	11,176.34	11,176.34	100.0	0.9	商業施設
イオンモール ナゴヤドーム前	不動産	21,563	154,766.57	154,766.57	100.0	7.9	商業施設
サミットストア滝野川 紅葉橋店	不動産	2,910	6,455.43	6,455.43	100.0	1.0	商業施設
スポーツクラブ ルネサンス広島	不動産	1,898	4,678.10	4,678.10	100.0	0.7	スポーツ 施設
フレスポ鳥栖(底地)	不動産	3,256	79,447.76	79,447.76	100.0	1.2	底地
ゆめタウン広島	不動産	20,753	122,169.26	122,169.26	100.0	7.6	商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	信託受益権	3,424	5,212.70	5,212.70	100.0	1.1	商業施設
三井アウトレットパーク 入間	不動産	17,196	98,714.90	98,714.90	100.0	7.3	商業施設
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	不動産	2,626	24,019.93	24,019.93	100.0	0.8	底地
Desigual Harajuku	信託受益権	2,918	1,149.12	1,149.12	100.0	0.6	商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	信託受益権	10,402	53,374.72	53,374.72	100.0	3.9	商業施設
イオンタウン 田無芝久保	信託受益権	2,915	8,785.30	8,785.30	100.0	1.2	商業施設
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	信託受益権	3,474	4,532.38	4,532.38	100.0	1.5	商業施設
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	不動産	12,853	136,136.15	136,136.15	100.0	6.1	商業施設
ギンザ・グラッセ	信託受益権	13,153	(5,174.62)	(5,174.62)	100.0 (100.0)	4.3	商業施設
志村ショッピングセンタ ー	不動産	4,350	17,126.40	17,126.40	100.0	1.6	商業施設
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	不動産	9,250	63,415.76	63,415.76	100.0	3.8	商業施設
サミットストア横浜岡野 店(底地)	不動産	5,945	14,394.09	14,394.09	100.0	1.6	底地

不動産等の名称	資産の種類	帳簿価額 (注 1) (百万円)	賃貸可能面積 (注 2) (㎡)	賃貸面積 (注 2) (㎡)	稼働率 (注 3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注 4) (%)	主たる 用途
VIORO	信託受益権	9,919	(5,834.27)	(5,834.27)	100.0 (100.0)	5.5	商業施設
カナート洛北	信託受益権	8,328	48,303.21	48,303.21	100.0	2.9	商業施設
池袋スクエア	信託受益権	19,958	8,863.86	8,863.86	100.0	7.1	商業施設
三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)	不動産	5,341	65,603.50	65,603.50	100.0	2.7	商業施設
コーナン川崎小田栄モ ール (底地)	信託受益権	7,069	23,393.02	23,393.02	100.0	2.2	底地
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネッ クス	不動産	3,888	6,714.62	6,714.62	100.0 (100.0)	1.5	商業施設
心斎橋スクエア	信託受益権	8,684	1,750.53	1,750.53	100.0	(注 8)	商業施設
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (注 7)	信託受益権	4,776	142,315.54	142,315.54	100.0	0.7	商業施設
コストコホールセール 新三郷倉庫店 (底地)	信託受益権	3,854	30,292.76	30,292.76	100.0	(注 8)	底地
合計		259,100	(1,458,042.13)	(1,455,588.25)	100.0 (99.8)	100.0	

(注 1) 「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 「賃貸可能面積」はテナントに対して賃貸可能な面積を記載しており、「賃貸面積」は原則としてテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として括弧書きにて記載し、同賃貸可能面積及び賃貸面積を以て集計した数値を合計欄に括弧書きにて記載しています。

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

(注 4) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 5) 本物件の一部の区画 (3,028.76 ㎡) について、平成 26 年 5 月 10 日付でエンドテナントとの賃貸借契約を解除しており、当該エンドテナントとの間で本物件の原状復旧及び明渡し等に関して協議を行っていましたが、本物件の一部の区画 (3,028.76 ㎡) のうち (2,453.88 ㎡) につきましては当該エンドテナントから明渡しを受けました。一方、当該エンドテナントの業務委託先が占有する区画 (574.88 ㎡) に関しては、建物の明渡し等に関する訴訟が係属しています。そのため、当該エンドテナントの業務委託先が占有する区画 (574.88 ㎡) については、賃貸可能面積から除外しており、また、賃貸借契約が解除されているため、賃貸面積にも含めていません。以下同じです。

(注 6) 以下のとおり、物件の名称を変更しています。以下同じです。

新名称	旧名称	変更時期
イオンモール茨木	イオン茨木ショッピングセンター	平成 27 年 4 月 29 日

(注 7) 当該物件の共有持分 (持分割合 16%) を信託財産とする信託受益権を保有していますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

(注 8) 賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

### (不動産及び信託不動産の概要 2)

不動産等の名称	所在地 (注 1)	資産の種類	帳簿価額 (注 2) (百万円)	期末算定価額 (注 3) (百万円)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目 12 番 5 号	信託受益権	16,301	19,700
イオンモール茨木	(店舗棟・立体駐車場棟) 大阪府茨木市松ヶ本町 8 番 30 号 (スポーツ棟) 大阪府茨木市下穂積一丁目 7 番 5 号	信託受益権	14,998	23,900
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカドー棟) 岡山県岡山市北区下石井二丁目 10 番 2 号 (アネックス棟) 岡山県岡山市北区下石井二丁目 10 番 1 号	信託受益権	9,266	7,890

不動産等の名称	所在地(注1)	資産の種類	帳簿価額 (注2) (百万円)	期末算定価額 (注3) (百万円)
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	4,600	5,010
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	1,292	1,710
ベルタウン丹波口駅前店	(A 敷地) 京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地及び61番地 (B 敷地) 京都府京都市下京区中堂寺北町70番地(注1)	不動産	1,926	2,750
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県名古屋市中区東区矢田南四丁目1番19号	不動産	21,563	25,200
サミットストア滝野川 紅葉橋店	東京都北区滝野川四丁目1番18号	不動産	2,910	3,380
スポーツクラブ ルネサンス広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番24号	不動産	1,898	1,880
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1 他(注1)	不動産	3,256	3,070
ゆめタウン広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号	不動産	20,753	22,000
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	東京都杉並区桃井三丁目5番1号	信託受益権	3,424	3,820
三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市宮寺3169番1号	不動産	17,196	21,900
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2 他(注1)	不動産	2,626	2,680
Desigual Harajuku	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	信託受益権	2,918	3,220
イトーヨーカドー 東大和店	東京都東大和市桜が丘二丁目142番1号	信託受益権	10,402	11,000
イオンタウン 田無芝久保	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	信託受益権	2,915	3,040
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号	信託受益権	3,474	4,770
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市高見丘1200番地 他(注1)	不動産	12,853	14,900
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	13,153	14,500
志村ショッピングセンター	東京都板橋区志村三丁目26番4号	不動産	4,350	5,390
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	埼玉県春日部市南一丁目1番1号	不動産	9,250	11,000
サミットストア横浜岡野店 (底地)	神奈川県横浜市西区岡野二丁目5番1号 他(注1)	不動産	5,945	6,110
VIORO	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号	信託受益権	9,919	11,400
カナート洛北	京都府京都市左京区高野西開町36番1号 他(注1)	信託受益権	8,328	9,070
池袋スクエア	東京都豊島区東池袋一丁目14番1号	信託受益権	19,958	23,500
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	広島県広島市西区草津新町二丁目26番1号	不動産	5,341	5,460
コーナン川崎小田栄モール (底地)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番1 他(注1)	信託受益権	7,069	7,960
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	埼玉県三郷市新三郷ららシティ二丁目1番1号	不動産	3,888	3,990
心斎橋スクエア	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目1番5、12	信託受益権	8,684	8,690
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷(注4)	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番5	信託受益権	4,776	4,750
コストコホールセール 新三郷倉庫店(底地)	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番7 他	信託受益権	3,854	3,820
合 計			259,100	297,460

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

（注2）「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

（注4）当該物件の共有持分（持分割合16%）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の概要3）

不動産等の名称	地域	第22期（自平成27年1月1日至平成27年6月30日）					
		テナント総数 （注2） 期末時点（件）	主要テナント	稼働率 （注3） 期末時点 （%）	賃貸事業収入 （注4）期間中 （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率（注5） （%）	
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	首都圏（注1）	1	イオンリテール 株式会社	100.0	742	7.5	
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 杉並桃井店		1	株式会社三越伊勢丹 フードサービス	100.0	112	1.1	
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	717	7.3	
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）		1	コストコホールセール ジャパン株式会社	100.0	78	0.8	
Desigual Harajuku		1	INTS It's not the sameJapan 株式会社	100.0	60	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 (100.0)	423	4.3	
志村ショッピングセンター		1	サミット株式会社	100.0	158	1.6	
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部		1	三井不動産株式会社	100.0	370	3.8	
サミットストア横浜岡野店 （底地）		1	サミット株式会社	100.0	154	1.6	
池袋スクエア		4	株式会社ラウンドワン	100.0	702	7.1	
コーナン川崎小田栄モール （底地）		1	コーナン商事株式会社	100.0	213	2.2	
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネック ス		1(2)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	149	1.5	
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（注6）		1	三井不動産株式会社	100.0	71	0.7	
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）		1	コストコホールセール ジャパン株式会社	100.0	（注7）	（注7）	
イオンモール茨木		その他地方 都市	1	イオンリテール 株式会社	100.0	792	8.0
ジョイフルタウン岡山			2(9)	株式会社 イトーヨーカ堂	100.0 (96.1)	423	4.3
パピヨンプラザ	2(16)		大和情報サービス 株式会社	100.0 (100.0)	222	2.3	
ベルタウン丹波口駅前店	1		株式会社マツモト	100.0	84	0.9	
イオンモール ナゴヤドーム前	1		イオンリテール 株式会社	100.0	773	7.9	
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	

不動産等の名称	地域	第 22 期 (自 平成 27 年 1 月 1 日 至 平成 27 年 6 月 30 日)				
		テナント総数 (注 2) 期末時点 (件)	主要テナント	稼働率 (注 3) 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (注 4) 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(注 5) (%)
フレスポ鳥栖 (底地)	その他地方 都市	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	7.6
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN		1	株式会社 TSUTAYA	100.0	147	1.5
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田		1	三井不動産株式会社	100.0	600	6.1
VIORO		1(50)	東京建物株式会社	100.0 (100.0)	537	5.5
カナート洛北		1	イズミヤ株式会社	100.0	289	2.9
三井ショッピングパーク アルパーク (東棟)		1	三井不動産株式会社	100.0	264	2.7
心齋橋スクエア		2	バーバリー・ジャパン 株式会社	100.0	(注 7)	(注 7)
合 計		38(122)		100.0(99.8)	9,853	100.0

(注 1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上 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 27 年 4 月 1 日から平成 27 年 6 月 30 日までの実績を記載しています。

(注 7) 賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

## ② 不動産及び信託不動産の損益状況

不動産等の当期の損益状況は、以下のとおりです。

なお、記載している数値はいずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。

不動産等の名称	第 22 期 (自 平成 27 年 1 月 1 日 至 平成 27 年 6 月 30 日)											
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事 業利益	NOI (注 1)
	賃料 収入	その他 収入		公租 公課	外注 委託 費	損害 保険 料	修繕費	減価 償却費	その他 賃貸事業 費用			
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	742	737	4	355	88	46	1	0	214	4	386	601
イオンモール茨木	792	746	45	429	96	15	0	124	190	1	362	552
ジョイフルタウン岡山	423	423	—	236	79	36	0	3	90	25	186	277
パピヨンプラザ	222	222	0	100	32	37	0	6	21	1	122	144
上池台東急ストア	53	53	—	18	5	1	0	0	10	0	34	45
ベルタウン丹波口 駅前店	84	84	—	22	9	1	0	0	11	—	62	73
イオンモール ナゴヤドーム前	773	773	—	259	91	15	0	0	151	—	513	665
サミットストア滝野川 紅葉橋店	99	99	—	20	6	1	0	0	12	—	78	90
スポーツクラブ ルネサンス広島	71	71	—	12	7	1	0	0	3	—	59	62



不動産等の名称	第22期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）											
	賃貸事業収入			賃貸事業費用							賃貸事業利益	NOI (注1)
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他賃貸事業費用			
フレスポ鳥栖（底地）	118	118	0	17	17	—	—	—	—	0	101	101
ゆめタウン広島	745	745	0	292	89	14	0	0	187	—	453	640
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	112	112	—	24	8	3	0	0	11	0	88	99
三井アウトレット パーク入間	717	717	0	279	48	14	1	4	210	0	437	648
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	60	60	—	13	6	1	0	—	5	0	46	51
イトーヨーカドー 東大和店	380	380	—	175	41	8	0	9	115	0	204	319
イオンタウン 田無芝久保	114	114	—	32	11	3	0	0	17	0	82	99
TSUTAYA BOOK STORE TENJIN	147	147	—	46	8	4	0	—	32	0	100	133
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	600	600	0	363	72	12	0	11	265	0	237	502
ギンザ・グラッセ	423	423	—	226	42	64	0	2	54	61	196	251
志村ショッピングセンタ ー	158	158	0	68	15	3	0	6	42	0	89	131
三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部	370	370	—	160	38	7	0	2	111	0	210	321
サミットストア横浜岡野 店（底地）	154	146	7	9	9	—	—	—	—	—	144	144
VIORO	537	523	13	323	39	117	0	15	52	98	213	265
カナート洛北	289	276	12	184	38	8	0	44	92	0	104	197
池袋スクエア	702	702	0	272	41	61	0	0	120	48	429	550
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	264	264	—	164	56	6	2	12	85	—	100	185
コーナン川崎小田栄モ ール（底地）	213	208	5	20	20	0	—	—	—	0	193	193
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネ ックス	149	149	0	78	7	12	0	0	34	23	70	105
心斎橋スクエア（注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	127
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	71	71	—	19	—	1	0	0	17	0	51	69
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地） （注2）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49
合 計	9,853	9,763	89	4,244	1,036	511	12	248	2,167	268	5,608	7,775

（注1）NOI＝賃貸事業利益＋減価償却費

（注2）賃借人の承諾を得られていないため、NOIのみを開示しています。

**(3) 運用資産の資本的支出**

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
イオンモール茨木	大阪府茨木市	パッケージ空調機（GHP）更新工事	自 平成 27 年 10 月 至 平成 27 年 12 月	60	—	—
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	パッケージ空調機（GHP）更新 2 期	自 平成 27 年 10 月 至 平成 27 年 11 月	51	—	—
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	南東側隣地擁壁改修 その他工事	自 平成 27 年 7 月 至 平成 27 年 9 月	6	—	—
その他の資本的支出				54	—	—
合計				172	—	—

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等に対して行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 771 百万円であり、当期の費用に区分された修繕費 248 百万円と併せ、合計 1,020 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）
イオンモール茨木	大阪府茨木市	リニューアル工事	自 平成 26 年 10 月 至 平成 27 年 4 月	655
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	空調機更新工事（I 期工事）	自 平成 27 年 4 月 至 平成 27 年 6 月	57
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	受変電設備更新工事	自 平成 27 年 2 月 至 平成 27 年 3 月	12
その他の資本的支出				46
合計				771

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期
	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日	自 平成 25 年 7 月 1 日 至 平成 25 年 12 月 31 日	自 平成 26 年 1 月 1 日 至 平成 26 年 6 月 30 日	自 平成 26 年 7 月 1 日 至 平成 26 年 12 月 31 日	自 平成 27 年 1 月 1 日 至 平成 27 年 6 月 30 日
当期首積立金残高	300 百万円	300 百万円	400 百万円	400 百万円	400 百万円
当期積立額	—	100 百万円	—	—	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	300 百万円	400 百万円	400 百万円	400 百万円	400 百万円

**(4) その他投資資産の主要なもの**

本投資法人が平成 27 年 6 月 30 日現在保有するその他の投資資産の主要なものは以下のとおりです。

名称	数量	投資資産	評価額(注)	投資比率
パピヨンプラザ	1	商標権	92,400 円	0.0%

(注)「評価額」欄には貸借対照表に計上した金額を記載しています。