【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年３月27日
【計算期間】	第17期 （自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日）
【発行者名】	フロンティア不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　亀井 浩彦
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目８番７号
【事務連絡者氏名】	三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役財務部長　牧野 辰
【連絡場所】	東京都中央区銀座六丁目８番７号
【電話番号】	03－3289－0440
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期別		第８期	第９期	第10期	第11期	第12期
決算年月		平成20年 ６月	平成20年 12月	平成21年 ６月	平成21年 12月	平成22年 ６月
営業収益	百万円	4,303	5,658	6,168	6,233	6,364
うち不動産賃貸事業収益	百万円	4,303	5,658	6,168	6,233	6,364
営業費用	百万円	1,969	2,504	2,909	2,897	3,031
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,706	2,189	2,528	2,530	2,646
営業利益	百万円	2,333	3,154	3,259	3,336	3,332
経常利益	百万円	2,246	2,951	2,968	2,998	2,975
当期純利益	百万円	2,245	2,950	2,967	2,997	2,974
総資産額	百万円	123,605	173,615	177,317	177,951	177,390
純資産額	百万円	70,478	92,330	92,347	92,377	92,354
出資総額	百万円	68,233	89,379	89,379	89,379	89,379
発行済投資口総数	口	125,000	160,000	160,000	160,000	160,000
1口当たり当期純利益（注１）	円	18,970	18,959	18,547	18,736	18,588
1口当たり純資産額	円	563,826	577,066	577,172	577,361	577,212
分配総額	百万円	2,245	2,950	2,967	2,997	2,974
１口当たり分配金	円	17,960	18,441	18,548	18,737	18,588
うち１口当たり利益分配金	円	17,960	18,441	18,548	18,737	18,588
うち１口当たり利益超過分配金	円	0	0	0	0	0
総資産経常利益率（注２）	%	2.0 (年換算値4.0)	2.0 (年換算値3.9)	1.7 (年換算値3.4)	1.7 (年換算値3.3)	1.7 (年換算値3.4)
自己資本利益率（注３）	%	3.4 (年換算値6.9)	3.6 (年換算値7.2)	3.2 (年換算値6.5)	3.2 (年換算値6.4)	3.2 (年換算値6.5)
期末自己資本比率（注４）	%	57.0	53.2	52.1	51.9	52.1
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
配当性向（注５）	%	99.9	100.0	100.0	100.0	99.9
期末投資物件数	件	12	17	19	20	20
期末総賃貸可能面積（注６）	㎡	774,713.77	(904,875.25)	(967,035.27)	(971,567.95)	(971,573.16)
期末テナント数（注７）	件	14	21(42)	23(46)	25(48)	25(48)
期末稼働率（注８）	%	100.0	100.0(99.9)	100.0(100.0)	100.0(100.0)	100.0(100.0)
当期減価償却費	百万円	1,008	1,297	1,430	1,438	1,465
当期資本的支出	百万円	16	31	157	19	14
賃貸ＮＯＩ（注９） （Net Operating Income）	百万円	3,605	4,765	5,071	5,142	5,183
ＦＦＯ（注10） （Funds from Operations）	百万円	3,253	4,247	4,398	4,436	4,439
1口当たりＦＦＯ（注11）	円	26,027	26,549	27,488	27,728	27,748

期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月		平成22年12月	平成23年6月	平成23年12月	平成24年6月	平成24年12月
営業収益	百万円	7,407	7,801	8,023	8,472	9,026
うち不動産賃貸事業収益	百万円	7,404	7,801	8,023	8,472	8,921
営業費用	百万円	3,475	3,748	3,943	4,117	4,307
うち不動産賃貸事業費用	百万円	3,071	3,313	3,490	3,647	3,816
営業利益	百万円	3,931	4,053	4,079	4,355	4,718
経常利益	百万円	3,533	3,624	3,609	3,877	4,274
当期純利益	百万円	3,532	3,584	3,608	3,876	4,273
総資産額	百万円	207,973	221,201	221,209	235,481	243,813
純資産額	百万円	112,389	112,444	112,467	112,736	133,603
出資総額	百万円	108,857	108,857	108,857	108,857	129,327
発行済投資口総数	口	194,000	194,000	194,000	194,000	227,500
1口当たり当期純利益（注１）	円	18,233	18,478	18,598	19,982	18,952
1口当たり純資産額	円	579,327	579,610	579,731	581,114	587,267
分配総額	百万円	3,529	3,584	3,608	3,876	4,181
１口当たり分配金	円	18,195	18,478	18,599	19,982	18,382
うち１口当たり利益分配金	円	18,195	18,478	18,599	19,982	18,382
うち１口当たり利益超過分配金	円	0	0	0	0	0
総資産経常利益率（注２）	%	1.8 (年換算値3.6)	1.7 (年換算値3.4)	1.6 (年換算値3.2)	1.7 (年換算値3.4)	1.8 (年換算値3.5)
自己資本利益率（注３）	%	3.5 (年換算値6.8)	3.2 (年換算値6.4)	3.2 (年換算値6.4)	3.4 (年換算値6.9)	3.5 (年換算値6.9)
期末自己資本比率（注４）	%	54.0	50.8	50.8	47.9	54.8
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
配当性向（注５）	%	99.9	99.9	100.0	99.9	97.8
期末投資物件数	件	22	24	24	26	27
期末総賃貸可能面積（注６）	㎡	(1,112,883.93)	(1,193,426.09)	(1,195,502.89)	(1,215,791.61)	(1,264,044.71)
期末テナント数（注７）	件	27(63)	29(65)	29(65)	31(116)	32(117)
期末稼働率（注８）	%	100.0(100.0)	100.0(100.0)	100.0(100.0)	100.0(100.0)	100.0(100.0)
当期減価償却費	百万円	1,783	1,917	1,959	1,997	2,095
当期資本的支出	百万円	10	14	668	43	92
賃貸ＮＯＩ（注９） （Net Operating Income）	百万円	6,116	6,405	6,492	6,822	7,200
ＦＦＯ（注10） （Funds from Operations）	百万円	5,315	5,502	5,567	5,874	6,368
1口当たりＦＦＯ（注11）	円	27,401	28,363	28,698	30,279	27,994

（注１）「１口当たり当期純利益」は、当期純利益を第８期については118,342口（※１）、第９期については155,625口(※２)、第10期から第12期までについては160,000口、第13期については193,707口（※３）、第14期から第16期までについては194,000口、第17期については225,467口（※4）で除することにより算出しています。

（※１）平成20年１月１日から平成20年６月30日までの182日間の期中平均投資口数です。

（※２）平成20年７月１日から平成20年12月31日までの184日間の期中平均投資口数です。

（※３）平成22年７月１日から平成22年12月31日までの184日間の期中平均投資口数です。

（※４）平成24年７月１日から平成24年12月31日までの184日間の期中平均投資口数です。

（注２）総資産経常利益率＝経常利益／（（期首総資産額＋期末総資産額）÷２）×100（小数第２位を四捨五入して記載しています。）
（注３）自己資本利益率＝当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２）×100（小数第２位を四捨五入して記載しています。）
（注４）期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100（小数第２位を四捨五入して記載しています。）
（注５）「配当性向」は小数第２位を切り捨てて記載しています。
（注６）「期末総賃貸可能面積」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がある場合には、当該物件について、エンドテナントに対して賃貸可能な面積をもって集計した「期末総賃貸可能面積」を括弧書きにて記載しています。
（注７）「期末テナント数」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がある場合には、当該物件について、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もって集計した「期末テナント数」を括弧書きにて付記しています。
（注８）「期末稼働率」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がある場合には、当該物件について、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「期末稼働率」を括弧書きにて付記しています。
（注９）賃貸ＮＯＩ＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費
（注10）ＦＦＯ＝当期純利益＋当期減価償却費
（注11）１口当たりＦＦＯ＝ＦＦＯ／発行済投資口総数（小数第１位を四捨五入して記載しています。）
（注12）百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注13）本書では特段の記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

② 運用状況

（イ）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。）（以下「投信法」といいます。）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。以下同じです。）を投資対象とする「商業施設特化型REIT」です。本投資法人は、平成24年12月期（以下「当期」といいます。）末日現在で設立から８年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計27物件の不動産等（取得価格総額245,838百万円）を運用しています。また、発行済投資口総数は、227,500口となっています。

（注）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「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（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（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。

ｂ．投資環境と運用実績

平成23年３月に発生した東日本大震災（以下、本②において「震災」といいます。）の復興需要等を背景に我が国の経済活動は緩やかな回復基調にありましたが、海外経済の減速により輸出や鉱工業生産の減速した状況が続いていることから、足もとの景気は弱めに推移しています。

一方、我が国の金融環境については、日本銀行による潤沢な資金供給を背景とした強い資金余剰感が継続し、長期金利も含めて金利は低位で安定的に推移しており、企業の資金調達コストも低水準で推移しています。一方、株式市場においては、欧州情勢懸念の後退などから欧米において株価が上昇する中、為替の円安方向の動きなどを受けて我が国においても株価も回復しています。

Ｊ－ＲＥＩＴ市場においては、包括的な金融緩和政策のもと日本銀行がＪ－ＲＥＩＴの投資口の買い入れを断続的に行っており、また、外国人投資家が買い姿勢に転じるとともに、投資信託への資金流入も見られ、東証ＲＥＩＴ指数は平成24年9月以降1,000ポイントまで回復して堅調に推移しています。このような環境の中、平成24年11月及び12月に、東京証券取引所においてそれぞれＪ－ＲＥＩＴの新規上場が行われたほか、既存の銘柄においても公募増資が継続的に実施されています。また、不動産市場におけるＪ－ＲＥＩＴによる平成24年の物件の取得は、4,059億円となり不動産取引市場のけん引役となっています。

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

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

その結果、当期末現在において、平成24年７月４日にカナート洛北を取得したことにより、本投資法人が所有する不動産等は、27物件、取得価格の合計は245,838百万円となっています。

当期末日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸状況については、イオンリテール株式会社等の大手小売業者と中長期的な契約（賃料ベースで全体の約5割超が残存契約年数10年超）を締結しており、稼働率も100.0%となっています。

c．資金調達の概要

当期において、カナート洛北の取得に合わせて、9,000百万円の借入を行うとともに、平成24年７月及び８月に公募増資及び第三者割当増資により新投資口の発行を行い、20,470百万円の資金調達を行いました。また、公募増資及び第三者割当増資による新投資口の発行により調達した資金を借入金の返済に充当したことに加え、既存の短期借入金の借換えを行いました。この結果、当期末日現在の借入残高は短期借入金11,200百万円、長期借入金51,200百万円及び本投資法人債券5,000百万円の合計67,400百万円となっています。

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

当期末日現在の格付けの概要は以下の通りです。

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

d．業績及び分配

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益は9,026百万円、営業利益は4,718百万円となり、経常利益は4,274百万円、当期純利益は4,273百万円となりました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図しつつ、当期は「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」(租税特別措置法第64条)の適用により、当期未処分利益のうち一定額を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期未処分利益から租税特別措置法第64条が適用される範囲内である91百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の概ね全額を分配することにより、投資口１口当たりの分配金は18,382円となりました。

（ロ）次期の見通し

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

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

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

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

ａ．今後の運用方針

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

ｉ．今後の投資方針と成長戦略

（ｉ）収益基盤の更なる安定化に向けた外部成長戦略

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

① 選別投資による外部成長

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

② 安定的な収益基盤構築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245,838百万円（取得価格総額）に達していますが、中長期的に安定した分配金を配当していくための強固な収益基盤の構築へ向けて、資産規模の更なる拡大が必要と考えています。当期末日現在のポートフォリオは比較的築年数の浅い物件が中心ですが、中長期的な視野のもと、各物件の老朽化や環境の変化に対応し、将来にわたりポートフォリオの競争力の維持・向上を図っていくために、大規模リニューアル、再開発及び資産の入替え等の対応が必要となる可能性があります。機動的にこれらの対応を実施しながら、ポートフォリオに与えるその影響を限定的なものとするために、資産規模の更なる拡大を図り、収益基盤の一層の安定化を目指します。

③ 多様な外部成長リソースと持続的な安定成長のための成長サイクル

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

④ ポートフォリオの多様化の深化と更なる分散化

本投資法人は、リージョナルＳＣ及びアウトレットモールといった広域商圏を対象とした大規模ショッピングセンターを中心に、コミュニティＳＣ、ネイバーフッドＳＣ、食品スーパー及び都心型商業施設など幅広い商圏特性を有する多様な物件タイプ（注）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。さらに、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。

（注）物件タイプは、それぞれ以下に定める意味を有します。

リージョナルＳＣ　：多数の専門店を有する大規模ショッピングセンター
アウトレットモール：多数のアウトレット店舗が集積した大規模ショッピングセンター
コミュニティＳＣ　：総合スーパー等を主なテナントとする中規模ショッピングセンター
ネイバーフッドＳＣ：食品スーパー等を主なテナントとする中小規模ショッピングセンター
食品スーパー　　：食料品中心のスーパーマーケット
都心型商業施設　：都心のプライム立地に位置する路面店及び専門店ビル

⑤ 収益基盤の更なる安定化とアップサイドポテンシャルへの配慮

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

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

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

本投資法人のポートフォリオは、当期末日現在において100.0%の稼働率を維持しており、賃貸収入も安定的に推移しています。これは、ポートフォリオを構成する物件の多くが長期固定の賃貸借契約を締結していることに加え、それぞれの商圏内において中長期的に高い競争力を有する、いわゆる地域一番店や特筆すべき性格を有する物件を中心としていることが大きな要因であると考えています。ただし、商業施設の競争力を中長期的に維持していくには、商圏動向や建物の状況だけではなく、多種多様な要素を把握した上で、内外環境の変化への適切な対応を実施する必要があるため、商業施設の運営管理についての非常に高い専門性が求められます。

本投資法人は、底地のみを保有している物件を除く全物件において、三井不動産との間でＳＣマネジメント契約を締結する等により、取引関係を構築することを通じて（注）、商業施設の運営管理に関して日本有数の実績をもつ企業グループである三井不動産及びその連結子会社（以下「三井不動産グループ」といいます。）のサポートを受けられる体制を構築しています。「ＳＣマネジメント」とは、プロパティマネジメント業務を包含する、商業施設における総合的なマネジメント業務であり、以下のような専門性の高い業務を提供するものです。

（注）三井不動産は、ＳＣマネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専業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。

- 商圏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。

ii．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．決算期後に生じた重要な事実

i．新投資口発行

本投資法人は、平成25年２月15日開催の役員会において、新投資口発行を決議し、公募による新投資口発行（一般募集）及び第三者割当による新投資口発行それぞれにつき、平成25年３月５日及び平成25年３月21日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は、146,590,931,500円、発行済投資口数は248,000口となっています。

新投資口発行要領

（ｉ）公募による新投資口発行(一般募集)

① 募集投資口数　19,500口
② 発行価格(募集価格)　１口当たり　870,675円
③ 発行価格(募集価格)の総額　16,978,162,500円
④ 払込金額(発行価額)　１口当たり　842,099円
⑤ 払込金額(発行価額)の総額　16,420,930,500円
⑥ 払込期日　平成25年３月５日
⑦ 分配金起算日　平成25年１月１日

（ii）第三者割当による新投資口発行(第三者割当)

① 募集投資口数　　1,000口
② 払込金額(発行価額)　　１口当たり　842,099円
③ 払込金額(発行価額)の総額　842,099,000円
④ 払込期日　　平成25年３月21日
⑤ 割当先　　ＳＭＢＣ日興証券株式会社
⑥ 分配金起算日　　平成25年１月１日

ii．資産の取得

（ｉ）平成25年２月１日付取得資産の概要

池袋スクエア

① 物件名称　　池袋スクエア
② 取得価格　　20,400百万円（取得諸経費、固定資産税及び都市計画税及び消費税等を除きます。）
③ 売買契約締結日　平成25年１月30日
④ 取得日　　平成25年２月１日（引渡決済日）
⑤ 取得先　　アガツマ・プロパティーズ合同会社（注）
⑥ 取得資金　　自己資金及び借入金により取得
⑦ 支払方法　　引渡時一括

（注）三井不動産が匿名組合出資を行っている合同会社です。

取得の理由

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

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

また、主要テナントである株式会社ラウンドワンと20年間の定期建物賃貸借契約を締結しており、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的とするという本投資法人の投資方針に合致するものです。

本物件の取得により、資産規模の拡大とともに、ポートフォリオの分散化・多様化等、既存ポートフォリオの質と収益性及び安定性を維持及び向上させることが可能となります。

（ii）平成25年２月19日付取得資産の概要

三井ショッピングパーク　アルパーク（東棟）

① 物件名称　　三井ショッピングパーク　アルパーク（東棟）
② 取得価格　　5,400百万円（取得諸経費、固定資産税及び都市計画税及び消費税等を除きます。）
③ 売買契約締結日　平成25年２月15日
④ 取得日　　平成25年２月19日（引渡決済日）
⑤ 取得先　　株式会社アルパーク（注）
⑥ 取得資金　　自己資金及び借入金により取得
⑦ 支払方法　　引渡時一括

（注）三井不動産の100％子会社です。

取得の理由

本物件は広島市の西の玄関口である西区に所在し、ＪＲ山陽本線「新井口」駅及び広島電鉄宮島線「商工センター入口」駅から徒歩３分に立地しています。また、交通量の多い国道

２号からのアクセスもスムーズで、東西に商圏を広げることが可能であり、自動車によるアクセサビリティも優れた立地と言えます。

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

また、テナントである三井不動産株式会社と20年間の建物賃貸借契約を締結しており、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的とするという本投資法人の投資方針に合致するものです。

本物件の取得により、資産規模の拡大とともに、ポートフォリオの分散化・多様化等、既存ポートフォリオの質と収益性及び安定性を維持及び向上させることが可能となります。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、規約の規定に基づき、主として後記「２ 投資方針 （２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券（以下、それぞれ「不動産等」及び「不動産対応証券」といいます。）等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を、主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。すべての執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

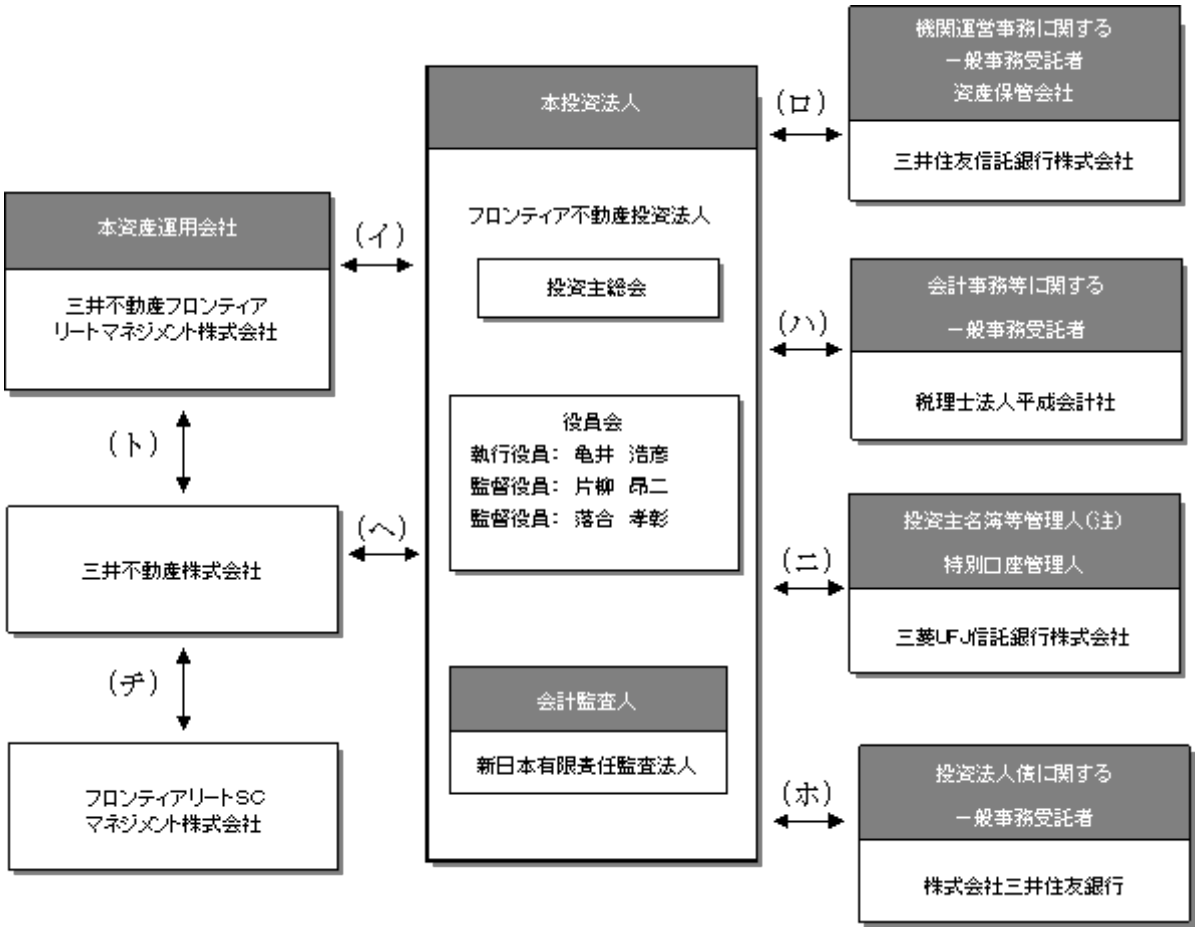
投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 及び（２）投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針 （３）分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（３）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



（イ）資産運用委託契約
（ロ）機関の運営に関する一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
（ハ）会計事務等に関する業務委託契約
（ニ）一般事務（投資口取扱事務）委託契約（注）／特別口座の管理に関する契約
（ホ）財務代理契約証書
（へ）ＳＣマネジメント基本契約書
（ト）不動産等に関する調査業務委託契約書
（チ）ＳＣマネジメント業務再委託契約書

（注）本投資法人は、平成25年３月19日開催の役員会で、平成25年９月10日付で三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との一般事務（投資口取扱事務）委託契約を解約し、新たに三井住友信託銀行株式会社を投資主名簿等管理人に選任することを決定しました。以下同じです。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
本投資法人	フロンティア不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社	平成16年５月12日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しました。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約及び同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産運用に係る業務、②本投資法人の資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。
会計事務等に関する一般事務受託者	税理士法人平成会計社	平成20年９月29日付で本投資法人との間で会計事務等に関する業務委託契約を締結しました。 同契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務の補助業務等を行います。
機関の運営に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	平成20年９月29日付で本投資法人との間で機関の運営に関する一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しました。 同契約に基づき、本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理及び集計に関する事務等を除きます。）を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	平成16年５月12日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しました。 同契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人 特別口座管理人	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年５月12日付で本投資法人との間で一般事務（投資口取扱事務）委託契約（その後の変更を含みます。）を、平成20年12月24日付で特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しました。 一般事務（投資口取扱事務）委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、③投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	平成23年３月４日付で本投資法人との間で第１回無担保投資法人債にかかる財務代理契約証書を締結しました。 同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	役割及び業務内容
三井不動産株式会社	平成20年２月18日付で、本投資法人との間でＳＣマネジメント基本契約書（その後の変更を含みます。）を、本資産運用会社との間で不動産等に関する調査業務委託契約書（旧名称 不動産等の取得に関するアドバイザリ契約書。その後の変更を含みます。以下同じです。）を、それぞれ締結しました。
フロンティアリートＳＣマネジメント株式会社	平成23年３月31日付で三井不動産との間でＳＣマネジメント業務再委託契約書（その後の変更を含みます。）を締結しました。 同契約に基づき、三井不動産からＳＣマネジメント基本契約書に基づくＳＣマネジメント業務の一部の再委託を受けています。

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とし、執行役員及び監督役員は役員会を構成します（規約第17条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

ａ．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の２第２項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 Ａ．投資主の権利 （１）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第６章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として２年に１回以上開催されます（規約第９条第１項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第22条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条２項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、かかる責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令で定める限度において、役員会の決議をもって免除することができるものとしています（規約第20条）。

ｃ．会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の２第１項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、毎月１回程度の頻度で役員会を開催し、法令及び役員会規則で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社及びその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引等管理規則を定めて、役員によるインサイダー取引類似行為の防止に努めています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、毎月１回程度開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や運用資産の状況について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

また、監督役員及び会計監査人は、定期的に、会計監査人による監督役員に対する監査報告会を実施し、監査の経過及び内容についての報告を行い、会計監査人と監督役員との相互連携を図っています。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

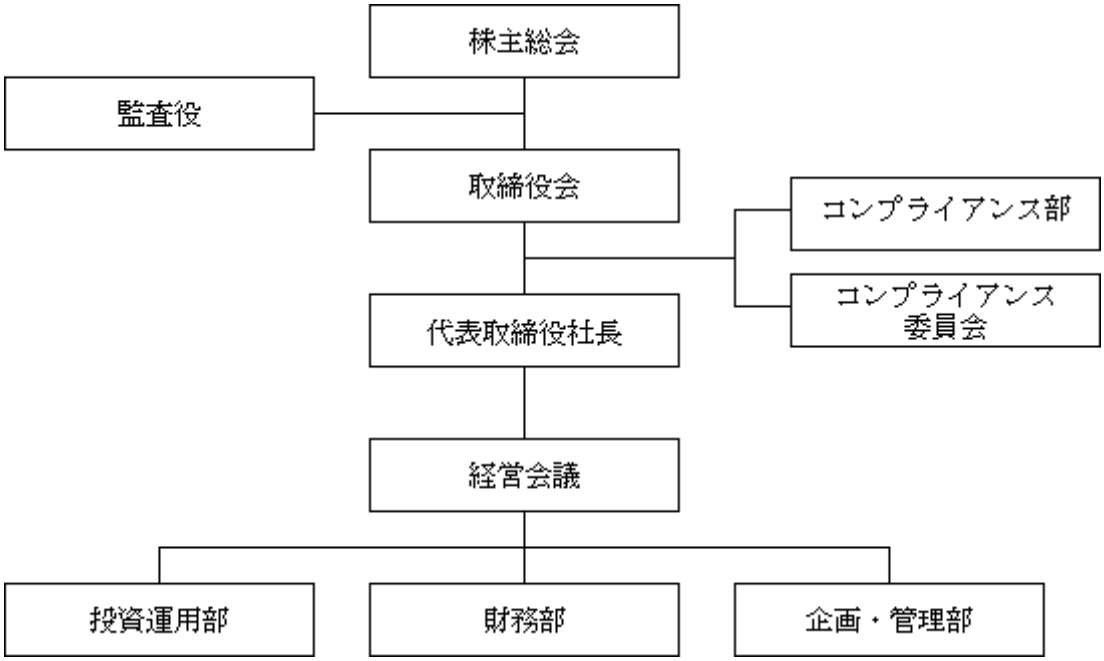
本投資法人の執行役員は、本資産運用会社から資産運用に関する業務執行状況の報告を３か月に１回以上受けることとしており、執行役員はこれを役員会に報告することとしています。また、本投資法人は、毎月１回程度開催される役員会に、本資産運用会社の役職員又は担当者を出席させています。これらにより、本投資法人は本資産運用会社の業務執行状況を管理する体制を維持しています。

② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本書の日付現在の、本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の組織図は以下の通りです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた投資運用業務を行います。本資産運用会社は、経営及び業務執行に関する基本方針その他の重要な事項（投資運用業に関する重要な事項を含みます。）を審議及び決議するため、代表取締役社長及びその他常勤取締役を構成員とする経営会議を設置しています。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部、企画・管理部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、それぞれの担当部長が統括します。

また、本資産運用会社の業務執行に関してコンプライアンス確保の観点から審議及び決議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

（イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	主な業務
経営会議	以下のⅰ．からⅳ．までに掲げる事項の審議及び決議 ⅰ．取締役会の提出議案に関する事項（コンプライアンス部が所管する規程及びコンプライアンス・マニュアルの改廃並びにコンプライアンスに関する方針等の策定・変更を除きます。） ⅱ．本資産運用会社の個別業務執行に関する事項 ⅲ．投資運用業に関する事項 （ⅰ）取締役会承認が不要な不動産等及び不動産対応証券の取得・処分 （ⅱ）運用資産の設備投資、修繕及び保全に関する事項 （ⅲ）次期修繕計画（設備投資、修繕及び保全を含みます。）の立案 （ⅳ）取締役会承認が不要な利害関係人等（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）本投資法人に関する利益相反対策ルール」において記載する利害関係人等をいい、以下同様とします。）との取引 （ⅴ）資金調達（投資法人債の募集及び投資口の募集によるものを除きます。） （ⅵ）募集投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行案の決定 （ⅶ）募集投資口の発行案の決定 （ⅷ）投資口の分割案の決定 （ⅸ）計算書類（貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び個別注記表）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案の決定 （ⅹ）賃貸営業計画の立案 （ⅹⅰ）広告・宣伝に関する事項、広報活動方針 （ⅹⅱ）投資主総会に関する事項 ⅳ．その他経営会議に付議することが必要と認められる事項

部署名	主な業務
コンプライアンス部	ⅰ．コンプライアンスに関連する規程、マニュアル等の立案、整備に関する事項 ⅱ．コンプライアンス・プログラムの立案と実施に関する事項 （ⅰ）コンプライアンス推進のための指導、研修に関する事項 （ⅱ）内部監査に関する事項 ⅲ．経営会議付議事項の事前審査及び審議・決議の過程の審査に関する事項 ⅳ．コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ⅴ．リスク管理規程の立案、整備に関する事項、及び本資産運用会社のリスク管理の統括に関する事項 ⅵ．法令違反等の問題発生時の対応に関する事項 ⅶ．その他付随する事項
企画・管理部	ⅰ．経営計画に関する事項 ⅱ．株主総会・取締役会の運営に関する事項 ⅲ．総務・労務・経理に関する事項 ⅳ．広告・宣伝、広報に関する事項 ⅴ．資産運用委託契約の締結・解約・変更 ⅵ．官公庁・業界団体等に関する事項 ⅶ．内部監査（コンプライアンス部を対象）に関する事項 ⅷ．コンプライアンス部の所管する業務に関する補助 ⅸ．その他付随する事項
財務部	ⅰ．本投資法人の資産運用実績の分析、評価 ⅱ．本投資法人の広告・宣伝・広報活動に関する事項 ⅲ．本投資法人の上場及び増資に関する事項 ⅳ．投資主対応及び投資主総会に関する事項 ⅴ．本投資法人の資本政策、財務戦略に関する事項 ⅵ．本投資法人の資金調達、金銭の分配に関する事項 ⅶ．本投資法人の経営計画、経営予算に関する事項 ⅷ．不動産投資信託市場の調査分析 ⅸ．その他付随する事項
投資運用部	ⅰ．投資運用業に係る資産の取得・処分に関する事項 ⅱ．投資運用業に係る資産の賃貸に関する事項 ⅲ．投資運用業に係る資産の管理に関する事項 ⅳ．不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ⅴ．賃借人の与信管理 ⅵ．その他付随する事項

（ロ）コンプライアンス委員会

本書の日付現在、コンプライアンス委員会は社外専門委員３名を構成員に含んでおり、その概要は以下の通りです。

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役会長、社外専門委員３名及びコンプライアンス部長
業務	以下のⅰ.からⅵ.までに掲げる事項の審議及び決議 ⅰ．コンプライアンスに関する規程、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項 ⅱ．利害関係人等取引に関する規程、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項 ⅲ．コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム、その他のコンプライアンスに関する規則の策定又は変更に関する事項 ⅳ．利害関係人等以外との間の特定資産（１億円以上）の取得又は譲渡の取引に関する事項 ⅴ．利害関係人等取引規程に定める事項 ⅵ．その他コンプライアンス委員会で審議することが必要であると委員長又はコンプライアンス部長が認める事項
審議方法等	コンプライアンス委員会は、社外専門委員２名以上の出席及び構成委員の３分の２以上の出席をもって開催し、その決議は、社外専門委員２名以上の賛成及び出席者の３分の２以上の賛成によるものとします。ただし、利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に係る事項の決議については、構成委員全員の賛成によるものとします。なお、利害関係人等との取引に係る事項の決議において、欠席の構成委員は当該事項の賛否を書面又は電磁的方法によって委員長に通知し、委員長はこれを決議に加えます。

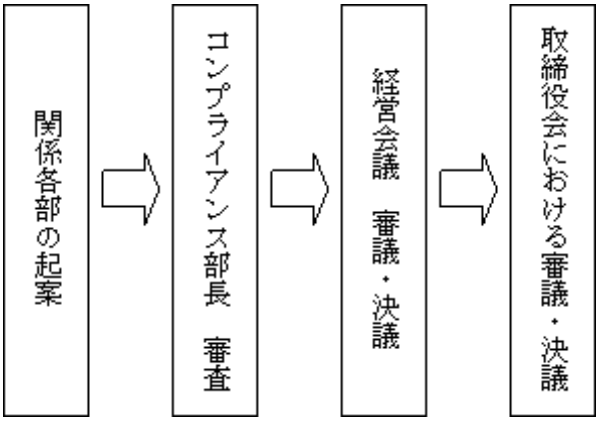
③ 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係人等との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係人等との取引のルールに従い、取得資産を選定し、その取得を決定します。

本書の日付現在における本資産運用会社における運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更に係る意思決定機構並びに資産の取得又は処分に係る意思決定機構は以下の通りです。

＜運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定・変更に係る意思決定機構＞



（イ）　関係各部が業務分掌に従って、起案等の業務を行います。
　運用ガイドライン及び資産管理計画書は、投資運用部又は財務部がそれぞれの担当部分について起案します。

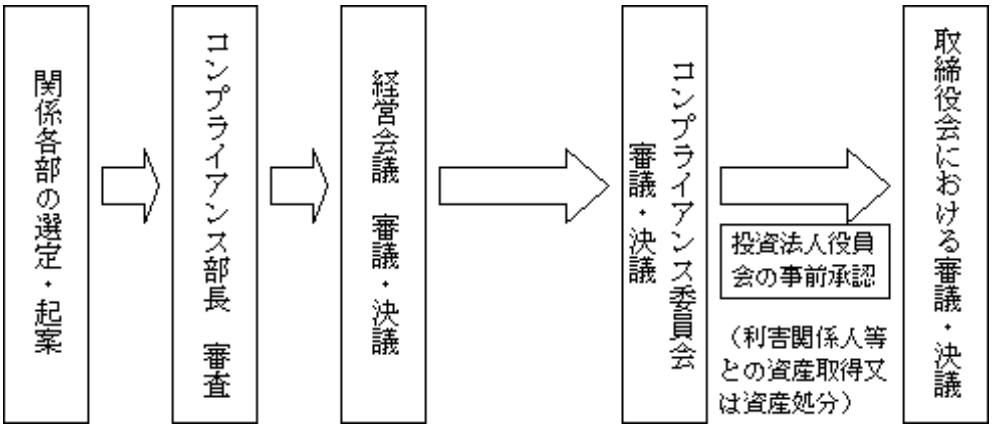
（ロ）　上記（イ）に基づき起案された運用ガイドライン及び資産管理計画書は、コンプライアンス部長が法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の定める規則、規約及び社内規定（以下「法令等」といいます。）に照らして審査します。

（ハ）　コンプライアンス部長による審査の後、起案された運用ガイドライン及び資産管理計画書は、経営会議に付議され、審議及び決議されます。コンプライアンス部長は、経営会議に同席し、付議議案の審議及び決議につきコンプライアンス上疑義があると判断した場合には、審議又は決議を中止し、当該議案を起案部署に差し戻す権限を有します。

（ニ）　運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更は、経営会議の決議を経て取締役会に付議され、審議され、全取締役の３分の２以上の賛成をもって決議されます。
　ただし、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）本投資法人に関する利益相反対策ルール」記載の利益相反対策ルールに係る制定及び変更は取締役会の議決に先立ち本投資法人役員会の承認を得るものとします。

（ホ）　運用ガイドライン及び資産管理計画書は、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直し及び変更を行うことがあります。

＜資産の取得又は処分に係る意思決定機構＞



（イ）　関係各部が業務分掌に従って、起案等の業務を行います。
　資産の取得又は処分に関しては、各物件について投資運用部において定められた手続に従いデュー・ディリジェンスを行い、投資運用部が投資適格物件を選定します。

（ロ）　上記（イ）に基づき選定された投資適格物件は、コンプライアンス部長が法令等に照らして審査します。

（ハ）　コンプライアンス部長による審査の後、経営会議に付議され、審議及び決議されます。コンプライアンス部長は、経営会議に同席し、付議議案の審議及び決議につきコンプライアンス上疑義があると判断した場合には、審議又は決議を中止し、当該付議議案を起案部署に差し戻す権限を有します。

（ニ）　資産の取得又は処分は経営会議の決議を経た後にコンプライアンス委員会に付議され、同委員会での審議及び決議を経た後に取締役会に上程され、取締役会で審議及び決議されます。コンプライアンス委員会の決議は、社外専門委員２名以上の賛成及び出席者の３分の２以上の賛成を必要とします。ただし、利害関係人等との間で行われる資産の取得又は処分については構成委員全員の賛成を必要とします。また、利害関係人等との間で行われる資産の取得又は処分については取締役会の決議の前に、本投資法人役員会における事前承認が必要とされます。

（ホ）　資産の取得又は処分の取締役会決議に際しては、全取締役の３分の２以上の賛成を必要とします。

④ 投資運用に関するリスク管理態勢の整備状況

本資産運用会社は管理対象とするリスクの種類、リスク管理に関する基本的考え方及び社内のリスク管理体制等に関するリスク管理規程を定め、当該規程に基づいて管理体制を整備し各種リスクに対する適切な管理を実施しています。加えて、利益相反リスクに対しては利害関係人等取引規程を定め厳格な利益相反対策ルールを定めています。

リスク管理規程の制定・改廃は、経営会議の審議を経て取締役会で決定します。

また、本資産運用会社は具体的なリスク管理の実施方法として、本投資法人の事業計画に合わせて各種リスクの重点管理課題と対策を設定したリスク管理計画を策定し、経営会議の決定を経て管理を実施し、その結果を経営会議及び取締役会へ報告しています。

さらに、本資産運用会社におけるリスク管理の仕組みとして、社内の各部門長を当該部門のリスク管理担当として配置するとともに、全体のリスクを統括する部署としてコンプライアンス部を配置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。コンプライアンス部は社内各部門から独立した組織として配置され、相互牽制機能を十分発揮できるものとされています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	146,590,931,500円
本投資法人が発行することができる投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	248,000口

本書の日付現在における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額（注１）（百万円）		発行済投資口総数（口）		備考
	増加額	残高	増加口数	残高	
平成16年５月12日	200	200	400	400	（注２）
平成16年８月７日	54,136	54,336	102,000	102,400	（注３）
平成16年９月８日	4,246	58,582	8,000	110,400	（注４）
平成20年３月24日	9,650	68,233	14,600	125,000	（注５）
平成20年７月24日	21,146	89,379	35,000	160,000	（注６）
平成22年７月１日	18,331	107,711	32,000	192,000	（注７）
平成22年７月28日	1,145	108,857	2,000	194,000	（注８）
平成24年７月10日	18,942	127,800	31,000	225,000	（注９）
平成24年８月８日	1,527	129,327	2,500	227,500	（注10）
平成25年３月５日	16,420	145,748	19,500	247,000	（注11）
平成25年３月21日	842	146,590	1,000	248,000	（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（発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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（発行価額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（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（発行価額611,064円）にて、新規物件の取得資金に伴う借入金の返済及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）一口当たり発行価格870,675円（発行価額842,099円）にて、新規物件の取得資金に伴う借入金の返済及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）一口当たり発行価額842,099円にて、新規物件の取得資金に伴う借入金の返済及びその他の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。

（６）【主要な投資主の状況】

（平成24年12月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	比率（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	49,213	21.63
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号	14,600	6.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番３号	13,167	5.79
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	11,409	5.01
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	11,337	4.98
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区大手町一丁目２番３号	5,749	2.53
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目７番	3,882	1.71
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	3,861	1.70
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	3,597	1.58
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目２番１号	2,882	1.27
合　計		119,697	52.61

（注）「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第３位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的として、後記「（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に挙げる各資産のうち、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資するものとします。

② 投資態度

本投資法人は、以下の投資態度に従って本投資法人の資産の運用を行うものとします。

（イ）主たる投資対象

郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等の用途に供されている不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を主たる投資対象とします。

（ロ）地域分散

投資対象物件が特定の地域に集中することによる地域経済の悪化に伴う賃料収入に関するリスク及び地震等の災害リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資、即ち、日本国内の各地に所在する不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権に対する投資を行います。

（ハ）賃貸借期間等

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年以上とします。

（ニ）開発物件に対する投資

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は、原則として購入時点で賃貸の用に供されている稼働物件とし、未稼働物件を投資対象としません。ただし、未稼働物件又は建設予定若しくは建設中の物件であっても、稼働後又は建物竣工後に安定的な収益が確実に見込まれる場合は、かかる物件に投資を行うことがあります。

（ホ）投資判断

原則として、賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とし、現在及び将来にわたる収益性、立地エリアの将来性及び安定性、当該不動産の物理的な劣化又は経済的な陳腐化に対する対応状況、賃借人の属性（財務内容、経営状況及び業種の将来性等）並びに賃貸借契約内容等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、投資を行います。

（ヘ）取得価格

物件特性やポートフォリオ全体の収益性を勘案し、鑑定評価額を基準に取得価格を決定します。ただし、利害関係人等からは、鑑定評価額を超えて取得しません。

③ 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するために、主として賃貸借期間が中長期であり、かつ、主要テナントの信用力が一般的に高い不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権（以下「安定収益型資産」といいます。）から構成されるポートフォリオの構築を目指して資産の運用を行います。また、本投資法人は、安定収益型資産での運用を原則としますが、テナントの入替えや運営により収益と資産価値の向上を図ることのできる不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とすることもあります。

かかるポートフォリオの構築は、以下に沿って行うものとします。

（イ）取得基準

個別の不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の選定に当たっては、当該不動産の購入予定価格、予想収益、立地特性、環境、将来性、施設規模、建物及び設備等の状況、耐震性、権利関係、入居テナントの信用力、店舗の売上高、賃貸借契約の内容、建物管理の状況等を十分に検討し、中長期的に優位性、収益安定性を持つものを選定します。なお、１投資物件当たりの最低投資額（税金及び取得費用等を除きます。）は、原則として10億円以上とします。ただし、他の投資物件に付随して投資するものについてはこの限りではありません。

（ロ）投資物件の選定方法

不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の選定に際しては、個別物件毎に予想収益及び立地する地域の将来性等の経済的調査、建物状況及び耐震性能等の物理的調査並びに権利関係等の法的調査（以下、これらの調査を総称して「デュー・ディリジェンス」といいます。）を詳細に実施し、当該物件の価値を見極めた上で、全体のポートフォリオへの影響や価値向上への寄与度等を総合的に判断し決定します。

デュー・ディリジェンスに際しては、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、一級建築士、商圏調査会社等の専門家に調査を依頼し、多面的な視点から精緻な調査を実施します。

（ハ）保有期間

本投資法人は、原則として中長期の保有を前提に不動産及び不動産信託受益権を取得するものとし、当初から短期に売却する目的での資産取得は行いません。中期とは概ね５年以上10年未満、長期とは10年以上をいいます。なお、不動産及び不動産信託受益権の取得後においても必要に応じて入居テナントの信用調査を実施するなど与信管理を行います。

（ニ）三井不動産グループとの体制の構築

本資産運用会社は、三井不動産との不動産等に関する調査業務委託契約締結及び三井不動産グループからの商業施設の運営管理に関してのノウハウ提供等を通じて、本投資法人の投資主価値の最大化に資する取組みを行っていきます。

また、資産規模のさらなる拡大にあたり、安定性に加え、成長性にも配慮したポートフォリオの構築を図るため、不動産等に関する調査業務委託契約等で三井不動産グループが有する物件取得のノウハウやネットワークを積極的に活用していく考えです。

運営管理に関しても、三井不動産グループの商業施設の運営管理のノウハウを活用すべく、底地物件を除く全保有物件についてＳＣマネジメント契約（注）を締結しています。

（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業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。

（ホ）損害保険等の付保方針

ａ．損害保険

災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、保有不動産及び保有不動産信託受益権に係る信託財産である不動産について火災保険、賠償責任保険を付保しま

す。なお、災害、事故等による利益損失等を回避するため、利益保険等を付保します。

ｂ．地震保険

本投資法人は、ポートフォリオ全体に係るＰＭＬ（注）を基準に、災害による影響と損害保険料等を比較検討して地震保険の付保の判断を行います。なお、ＰＭＬが20%を超える物件があれば、個別に地震保険の付保を検討します。

（注）ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。ＰＭＬには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。ＰＭＬについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

（へ）売却方針

原則として、本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を、中長期的観点から保有するものとし、短期的にこれらを売却しないものとします。ただし、物件の将来収支見込み、建物劣化等による費用の増大、ポートフォリオ全体への影響等、総合的な観点から、売却が必要であると判断する場合には、かかる不動産及び不動産信託受益権の短期的な売却を検討することがあります。

（ト）財務方針

ａ．借入れ及び投資法人債の発行

（ｉ）本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に限ります。）（以下「適格機関投資家」といいます。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第１項）。

（ii）上記（ｉ）に基づく借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします（規約第35条第２項）。

（iii）上記（ｉ）に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することがあります（規約第35条第３項）。

（iv）借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第35条第４項）。

（ｖ）上記（ｉ）に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、金利動向等の市場環境を注視しつつ、本投資法人の資本構成又は投資主への影響を総合的に考慮して、長期・短期の借入期間並びに固定・変動等の諸条件を決定します。

（vi）本投資法人は、特定資産の追加取得又は敷金及び保証金の返還等に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

（vii）本投資法人の総資産額のうち、借入金額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金及び保証金等の金額の占める割合の上限は60%とします。ただし、新たな特定資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。

ｂ．投資口を引き受ける者の募集

（ｉ）本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口を引き受ける者の募集を行うことがあります。

（ii）投資口を引き受ける者の募集は、投資口の希薄化に配慮の上行います。

（チ）運営管理方針

本投資法人は、以下の方針に従い、不動産運営管理業務を行います。

ａ．資産維持管理業務

本投資法人は、中長期的な安定的運用を図るため、その保有する不動産及び不動産信託受益権に係る不動産に関し、計画的な修繕や改修及び業種業態の転換・増改築によるリニューアルへの取組み等を実施し、資産価値や競争力の維持向上及び収益の拡大に努め、中長期的な資産価値の維持向上を目指します。かかる修繕や改修の実施に当たっては、当初支出額のみならず省エネ対応や耐用年数等を考慮し長期的・総合的視点に立った費用の低減に努めます。

ｂ．テナント管理業務

賃借人との賃料改定時（定期借家契約により賃料が固定されている場合を除きます。）においては、同種同規模物件及び周辺の賃料相場、テナントの売上状況、賃借人の賃料負担余力、経済情勢等を調査し、適正賃料水準を把握した上で、賃借人と交渉を行い、改定後賃料の維持向上に努めます。また、契約更新時においては、適正賃料水準を把握するとともに、商業施設としての継続可能性等を総合勘案し、賃借人との契約条件（契約期間、賃料等）交渉を行います。なお、信用調査を実施するなど必要に応じて賃借人の与信管理を行います。

ｃ．不動産運営管理業務

不動産運営管理業務は、法令で認められる範囲において本資産運用会社が行い、又は不動産運営管理会社（以下「ＰＭ会社」といいます。）を選定しこれを委託します。

ｄ．運営管理業務受託者選定方針

ＰＭ会社その他の運営管理業務受託者を選定する際は、市場で実績のある信用度の高い専門を有する会社を対象に、過去の実績及び委託料水準等を勘案して選定します。また、不動産運営管理業務に限らず、資産維持管理業務及びテナント管理業務も含めた総合的なマネジメント業務を委託する場合には、上記に加え、その業務遂行能力、実績及び委託水準等に関しても総合的に判断の上、選定します。

なお、運営管理業務受託者が提供する業務の品質及び費用対効果等を定期的に評価し、評価の低い運営管理業務受託者とは契約を更新しません。

（リ）開示方針

ａ．資産運用については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。

ｂ．情報開示は、投信法、金融商品取引法並びに東京証券取引所及び投資信託協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示します。

ｃ．利害関係人等との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関する開示を行います（詳細は後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照下さい。）。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します（規約第28条及び第30条）。

（イ）不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

ａ．不動産

ｂ．不動産の賃借権

ｃ．地上権

ｄ．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）

ｅ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｆ．当事者の一方が相手方の行う上記ａ．からｅ．までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

ｇ．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）不動産対応証券とは、資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。

ａ．優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に定めるものをいいます。）

ｂ．受益証券（投信法第２条第７項に定めるものをいいます。）

ｃ．投資証券（投信法第２条第15項に定めるものをいいます。）

ｄ．特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に定めるもの（上記（イ）ｄ．、ｅ．又はｇ．に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ハ）本投資法人は、上記（イ）及び（ロ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

ａ．預金

ｂ．コール・ローン

ｃ．譲渡性預金証書

ｄ．有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第３条第１号に定めるもの（ただし、上記（イ）、（ロ）及び本（ハ）で別途明示されている資産を除きます。）をいいます。）

ｅ．金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるもの（ただし、上記ａ．乃至ｃ．に掲げる資産を除きます。）をいいます。）

ｆ．信託財産を上記ａ．乃至ｅ．に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｇ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に定めるものをいいます。）

（ニ）本投資法人は、必要がある場合には以下に掲げる資産（不動産等への投資に付随するものに限ります。）に投資することができます。

ａ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第１項に規定する商標権又は同法第30条第１項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第１項に規定する通常使用権

ｂ．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第２条第１項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

ｃ．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

ｄ．信託財産を上記ａ．乃至ｃ．に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｅ．その他不動産等への投資に付随して取得が必要となる資産

（ホ）金融商品取引法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記（イ）から（ニ）を適用するものとします。

② 投資基準

投資基準については、前記「（１）投資方針 ③ 運用方針」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

① 利益の分配

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（貸借対照表（投信法第131条第２項の承認を受けたものに限ります。以下同じです。）上の純資産から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。以下同じです。）とします。

（ロ）分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下、本（３）分配方針において同じです。）を超えて本投資法人が決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができるものとします。また、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

③ 分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④ 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年３月16日制定。その後の改正を含みます。）に従うものとします。

（４）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

前記「（２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）」に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、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ます（規約第31条第１項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

前記「（２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）ｇ．」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、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ます（規約第31条第２項）。

（ハ）国外不動産及び外貨建資産に係る制限

国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除きます。）及び不動産対応証券への投資は行わないものとします（規約第31条第３項）。また、外貨建資産への投資は行わないものとします（規約第31条第４項）。

（ニ）借入れ及び投資法人債発行に係る制限

ａ．借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第35条第１項）。

ｂ．借入金の使途

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします（規約第35条第２項）。

ｃ．担保の提供

上記ａ．に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第35条第３項）。

ｄ．借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第35条第４項）。

② その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産の所在地域による分散投資に関する方針については、前記「（１）投資方針 ② 投資態度 （ロ）地域分散」をご参照下さい。

３【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断又は仮定に基づく予測等によるものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）金銭の分配に関するリスク
（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて
（ホ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク
（ヘ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
（ト）本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク
② 本投資法人の運用方針に関するリスク
（イ）投資対象を商業施設に特化していることによるリスク
（ロ）少数のテナントに依存していることによるリスク
（ハ）シングル・テナント物件に関するリスク
（ニ）不動産を取得又は処分できないリスク
（ホ）借入れ、投資法人債及び投資口の追加発行による資金調達に関するリスク
③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）三井不動産グループへの依存、利益相反に関するリスク
（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
（ニ）インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
（ホ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（ト）敷金及び保証金に関するリスク
④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
（ロ）賃貸借契約に関するリスク
（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク
（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（チ）転貸に関するリスク
（リ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ヌ）共有物件に関するリスク
（ル）区分所有建物に関するリスク
（ヲ）借地物件に関するリスク
（ワ）借家物件に関するリスク
（カ）使用許可を取得した底地を含む物件に関するリスク
（ヨ）開発物件に関するリスク
（タ）有害物質に関するリスク
（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ソ）先日付での売買契約の締結等に係るリスク
（ツ）複数の建物が一つの建築物として建築されている物件に関するリスク
⑤ 税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑥ その他
（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク
（ロ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（ロ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２ 投資方針 （３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得・保有する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「（１）リスク要因」の項において裏付け不動産を含めて「不動産」といいます。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク （ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

なお、本投資法人の保有に係る不動産の過去の収支状況は、将来の収支を保証するものではなく、大幅に異なることとなる可能性があります。

（ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。さらに、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

（ホ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人が計算期間中に投資口の追加発行を行った場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ヘ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

（ト）本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の要因により、本投資法人債券の市場価格が下落する可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているということができます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

なお、本書の日付現在、本投資法人は、一部テナントとの間で売上歩合賃料を採用しており、また、今後も売上歩合賃料の導入されている物件を取得していく予定ですが、賃料の一部が変動賃料となっていますので、テナントの売上が減少した場合、本投資法人の賃料収入に直接的な悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の保有する不動産のうち相当部分は、国内大手小売業であるイオンリテール株式会社及び本資産運用会社の親会社である三井不動産などの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

（ハ）シングル・テナント物件に関するリスク

本投資法人の保有する不動産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件となっており、核となる大規模テナントが存在しています。

一般的に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、物件の稼働率は大きく減少することになり、また、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

（ニ）不動産を取得又は処分できないリスク

本投資法人が取得を希望している資産が、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等第三者との競合になる可能性もあることから、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、テナントとの契約内容等によっては、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

また、本投資法人が、第三者（三井不動産を含みますがこれに限られません。以下本（ニ）において同じです。）との間で不動産等及び不動産対応証券等の取得又は譲渡について優先交渉権の付与等を合意した場合でも、必ずしも当該第三者は本投資法人の希望する条件で取引を行う義務を負うものではなく、本投資法人は、本投資法人が希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等があります。

さらに、本投資法人が第三者との間で不動産等及び不動産対応証券等の取得又は譲渡について先日付での売買契約を締結した場合でも、契約締結後、決済・物件引渡しまでの間における市場環境の変化等により、予定通りに決済・物件引渡しが行われない可能性等があります。

これらの場合、本投資法人が収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ホ）借入れ、投資法人債及び投資口の追加発行による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ、投資法人債の発行及び投資口の追加発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ、投資法人債の発行及び投資口の追加発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）三井不動産グループへの依存、利益相反に関するリスク

三井不動産は、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の全部を保有しており、本資産運用会社の役職員の主な出向元であり、本資産運用会社の取締役及び監査役の兼任先です。また、本投資法人は、平成20年２月18日付で、三井不動産との間で、ＳＣマネジメント基本契約書（その後の変更を含みます。）（注）を、本資産運用会社は、平成20年２月18日付で、三井不動産との間で不動産等に関する調査業務委託契約書を、それぞれ締結しています。さらに、三井不動産は、本投資法人の保有する不動産の主要なテナントでもあります。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産グループと資本上、契約上、人的等多岐にわたる関係を有しています。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が三井不動産グループとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、三井不動産グループ又は三井不動産グループが運用するファンドとの間で取引を行う場合、三井不動産グループ又は三井不動産グループが運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。また、三井不動産グループは、不動産投資及び運用業務を自ら行い、又は自ら組成する私募ファンド運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と三井不動産グループとが特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性は否定できず、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

（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業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。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、ＰＭ会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。また、この場合、本投資法人債券の債権者は、清算手続に従ってのみ投資額を回収することになり、債権金額の償還を受けられるとの保証はありません。このため、投資主又は投資法人債権者は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ト）敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することがあり、本投資法人は、これらの資金を今後も活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２ 投資方針 （２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。本投資法人は、本書の日付現在、不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産に関しては、以下に記載する法的リスクが存在します。また、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。

本投資法人は、状況に応じては、売主等に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、売主等が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もありえます。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿に記録された登記事項を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿に記載された不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

なお、保有する信託受益権の多くは、信託契約上、当初委託者が信託受託者に対して、信託財産である不動産についての瑕疵担保責任を負担していません。また、保有資産の売主の多くは、信託受益権譲渡契約上又は不動産売買契約上、本投資法人に対して保有資産についての瑕疵担保責任を負担していません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｂ．賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続（以下「倒産手続等」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｃ．賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。また、本投資法人は、運営管理による賃貸収益の増加を図るため、各テナントとの賃貸借契約期間が比較的短い物件を取得することがあります。

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

ｄ．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

e．優先交渉権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件や少数の大規模テナントが存在する核テナント物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で物件売却時に、優先的に購入できる機会等が与えられる旨の約定（優先交渉権）や排他的に購入できる機会等が与えられる旨の約定（先買権）、処分禁止に関する合意等をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

本投資法人が保有する物件においてもかかる合意が存在しますが、かかる合意がなされている場合、売却その他の処分により多くの時間を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）（以下「文化財保護法」といいます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（へ）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。さらに、本投資法人が主たる投資対象とする郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等は、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）及び中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（平成10年法律第92号。その後の改正を含みます。）に基づく規制を受けますが、これらの法律の改正がなされることにより、また、新たに立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等がなされることにより、不動産に関する権利が制限され、また、新規の物件取得が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、その売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

さらに、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（チ）転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、この場合において、賃借人の財務状態が悪化したときは、賃借人の債権者が賃借人の転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、賃借人から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ヌ）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

また、共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第２項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は５年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について倒産手続等の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続等の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されたときには、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差し押さえられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ル）区分所有建物に関するリスク

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

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

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

加えて、区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗す

ることができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヲ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第４条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受益者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該信託受託者とテナントとの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（カ）使用許可を取得した底地を含む物件に関するリスク

本投資法人は、地方公共団体から底地について使用許可を取得した上で、当該底地上の建物を取得することがあります。かかる使用許可を受けてする底地の使用については、借地借家法の適用はありません（地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）第238条の４第８項）。使用許可の期間が終了した後、使用許可の期間が更新される保証はなく、また、使用許可には、一定の場合には一方的に使用許可の取消しができるなどの本投資法人に不利益となる条件が付される可能性もあります。さらに、地方公共団体が公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときには使用許可を一方的に取り消される可能性があります。

このように、使用許可を取得した底地を含む物件については、通常の借地物件とは異なった固有のリスク要因が存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。

なお、三井ショッピングパークららぽーと磐田の底地の一部は、磐田市の所有地であり、磐田市から使用許可を取得しています。

（ヨ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ② 投資態度」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定ですが、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（タ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（ＰＣＢ）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、資産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については、受益証券発行信託で受益証券が発行されている場合を除き、私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続等の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託財産である不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ソ）先日付での売買契約の締結等に係るリスク

本投資法人は、不動産を取得するにあたり、先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約の締結等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。かかる先日付の売買契約の締結等を行った場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ツ）複数の建物が一つの建築物として建築されている物件に関するリスク

本投資法人は、不動産登記法上は複数の建物とされているにもかかわらず、建築基準法上は一つの建築物として建築されている建物を取得することがあります。かかる建物の場合、不動産登記法上は複数の建物となるため、各建物を別々の所有者が単独で所有することができますが、建築基準法上は一つの建築物であるため、建築基準法が複数の建物に対して一体的に適用され、相互に影響を受けることになります。このため、例えば、一部の建物所有者がその所有する建物の建替え等を行った場合、他の建物所有者は何らの建替え行為を行っていないにもかかわらず、建築基準法上は既存不適格の建物の建替えとして取り扱われ、かかる一つの建築物に該当する建物全体について、現行の規定に合致するよう手直しをする必要が生じ、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、一部の建物所有者が法定の容積率を超える増築行為を行った場合等、一部の建物が建築基準法に違反した場合に、かかる一つの建物全体について、建築基準法に違反したものとして取り扱われ、追加的な費用負担や不測の損害が生じる可能性があります。さらに、当該建物の増改築を行うにあたり、単独で実施することができず、結果として希望する増改築を実施できず、又は追加的な費用負担や不測の損害が生じる可能性があります。そのため、かかる建物については、その処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、追加的な費用負担が生じる可能性があります。

このように、複数の建物が一つの建築物として建築されている物件については、通常の物件とは異なった固有のリスク要因が存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）

を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること（利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。後記「所有先要件」において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第29条）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるＰＭＬ値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計上減損損失が発生した場合又は本投資法人の資産若しくは本投資法人に関する会計基準（かかる会計基準に関する解釈・運用・取扱いを含みます。）の変更その他の理由により会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

① 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

（イ）利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、利害関係人との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するために以下の法令上の規定並びに本投資法人及び本資産運用会社による施策が存在します。

（法令上の規定）

・本投資法人の執行役員は投信法上、本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。

・投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （１）法令に基づく制限」をご参照下さい。）。

・投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員及び監督役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

（本投資法人及び本資産運用会社による施策）

・本資産運用会社内部規則として利害関係人等取引規程を定め、当該利害関係人等取引規程において利害関係人等との間で不動産等の取得及び譲渡を行う場合には、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています（利害関係人等との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照下さい。）。

（ロ）牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、さらに、利害関係人等との間の一定の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は管理対象とするリスクの種類、リスク管理に関する基本的考え方及び社内のリスク管理体制等に関するリスク管理規程を定め、当該規程に基づいて管理体制を整備し各種リスクに対する適切な管理を実施しています。加えて利益相反リスクに対しては利害関係人等取引規程を定め厳格な利益相反対策ルールを設定しています。

リスク管理の基本事項を定めたリスク管理規程の制定・改廃は、経営会議の審議を経て取締役会で決定します。また、具体的なリスク管理の実施方法としては、本投資法人の事業計画に合わせて各種リスクの重点管理課題と対策を設定したリスク管理計画を策定し、経営会議の決定を経て管理を実施し、その結果は経営会議及び取締役会へ報告されます。

また、社内のリスク管理体制の仕組みとして、社内の各部門長を当該部門のリスク管理担当として配置するとともに、全体のリスクを統括する部署としてコンプライアンス部を配置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。コンプライアンス部は社内各部門から独立した組織として配置され、相互牽制機能を十分発揮できる体制が採用されています。

なお、上述したように利害関係人等との一定の取引については、利益相反リスクへの対策として本資産運用会社の取締役会決定の前に本投資法人の役員会の承認が必要であることに加え、コンプライアンス委員会での社外専門委員３名を含めた全委員の賛成を必要とし、金融商品取引法及び投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、本投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

本資産運用会社は、以上のような実効性のあるリスク管理システムを整備することによって、リスクを極小化するように努め、最大限の効果の発揮に努めます。

また、本資産運用会社はリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

（イ）反社会的勢力対応の体制

本資産運用会社は、内部規則として反社会的勢力対応マニュアルを定め、反社会的勢力に対する全社的な排除体制を整備することとしています。かかる排除体制の一環として、本資産運用会社の全役職員は、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないために取引の開始にあたり、所定の取引先審査基準に従い、取引先及び株主の属性判断等を行うほか、本人確認を徹底することとされています。

（ロ）危機管理の体制

本資産運用会社は、内部規則として危機管理マニュアルを定め、災害・情報漏洩・風評被害等の危機発生時に迅速かつ的確に対処し、被害を最小限にとどめるための体制を構築しています。

③ 本投資証券の取引に関する規制

金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引が行われることを未然に防止するため、本資産運用会社は、内部者取引等管理規程を通じて、役職員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引等管理規則を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。さらに、本資産運用会社の株主である三井不動産においても、社内規則を通じて、役職員による本投資法人に係る重要な未公開情報を利用した本投資法人の投資口の売買等を禁止しています。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第８条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第19条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、以下の通りです。なお、かかる報酬は、執行役員及び監督役員がそれぞれ指定する銀行口座への振込の方法により支払われます。

（イ）各執行役員の報酬は、月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額が、毎月、当月分について当月末日までに支払われます。

（ロ）各監督役員の報酬は、月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額が、毎月、当月分について当月末日までに支払われます。

② 本資産運用会社に対する資産運用報酬（規約第38条及び別紙１「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬１、運用報酬２、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下の通りとします。なお、かかる報酬は、本資産運用会社が指定する銀行口座への振込の方法により支払われます。

報酬の種類	計算方法と支払時期
運用報酬１	本投資法人の資産総額に応じ、以下の計算式により求められた金額を上限とします。なお、「総資産額」とは、本投資法人の直前の営業期間の決算期の貸借対照表（投信法第131条第２項の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額とし、当該営業期間内に本資産運用会社に対して支払うものとします。 （計算式）総資産額×年率0.3%（注） （注）１年を365日として、本投資法人の営業期間の実日数による日割り計算（１円未満切捨て。）
運用報酬２	当該営業期間における本投資法人の償却前営業利益に応じ以下の計算式より求められた金額を上限とします。なお、「償却前営業利益」とは、本投資法人の当該営業期間における営業収益から当該営業期間における営業費用（減価償却費、運用報酬１、運用報酬２を除きます。）を減じた金額とし、当該営業期間に係る決算期以後３か月以内に本資産運用会社に対して支払うものとします。 （計算式）償却前営業利益×２%
取得報酬	本投資法人が不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得代金（なお、当該不動産等の譲渡に係る公租公課その他取得に係る費用を除きます。）に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額を上限とし、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末までに本資産運用会社に対して支払うものとします。 （計算式）当該不動産等の売買代金（なお、当該不動産等の取得に係る公租公課その他取得に係る費用を除きます。）×0.5% （ただし、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）本投資法人に関する利益相反対策ルール」において記載する利害関係人等との売買は0.25%）
譲渡報酬	本投資法人が不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡代金（なお、当該不動産等の譲渡に係る公租公課その他取得に係る費用を除きます。）に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額を上限とし、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末までに本資産運用会社に対して支払うものとします。 （計算式）当該不動産等の譲渡代金（なお、当該不動産等の譲渡に係る公租公課その他取得に係る費用を除きます。）×0.5% （ただし、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）本投資法人に関する利益相反対策ルール」において記載する利害関係人等との売買は0.25%）

③ 機関運営事務に関する一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理人、投資法人債に関する一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

機関運営事務に関する一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理人、投資法人債に関する一般事務受託者及び資産保管会社がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

（イ）機関運営事務に関する一般事務受託者の報酬

機関運営事務に関する一般事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

ａ．本投資法人は、機関運営事務に関する一般事務受託者に対し、委託事務の対価として、それぞれ以下の事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払います。ただし、以下に定めのない業務に対する事務手数料は本投資法人及び機関運営事務に関する一般事務受託者間で協議の上決定します。

ｉ．本投資法人の役員会の運営に関する事務の事務手数料

１か月当たり金200,000円。

ただし、機関運営事務に関する一般事務受託者の委託業務日数が１か月に満たない月の月額手数料については、当該月における機関運営事務に関する一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出されます。

ⅱ．本投資法人の投資主総会の運営に関する事務の事務手数料

投資主総会１回の開催当たり金1,200,000円。

ｂ．本投資法人は、前記ａ．に定める事務手数料を、以下の定めに従い、支払います。

ｉ．前記ａ．ｉ．に定める事務手数料

機関運営事務に関する一般事務受託者は、本投資法人の営業期間毎に、当該事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに機関運営事務に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。

ⅱ．前記ａ．ⅱ．に定める事務手数料

機関運営事務に関する一般事務受託者は、投資主総会開催後、当該事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに機関運営事務に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。

ｃ．前期ａ．に定める事務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び機関運営事務に関する一般事務委託者が協議の上これを変更することができます。

（ロ）投資主名簿等管理人の報酬

投資主名簿等管理人への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

ａ．投資主名簿等管理人への報酬は、以下の手数料明細表により計算された金額を上限とした金額とします。ただし、手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、これを決定します。

ｂ．投資主名簿等管理人は、手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払います。

手数料明細表

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
投資主名簿管理料 （基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とする ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 以下の法定帳簿の作成、管理及び備置 ・分配利益明細簿 ・投資証券台帳 ・投資証券不発行管理簿 ・投資証券払戻金額帳 ・未払分配利益明細簿 ・未払払戻金明細簿 ・上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 ただし、１回の最低額を350,000円とする ２．振込指定分　１投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証１枚につき500円 ２．月末現在未払投資主１名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
諸通知封入発送料	１．封入発送料 (1)　封書 ①定型サイズの場合 封入物２種まで１通につき25円 １種増すごとに　５円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入１通につき15円加算 ②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物２種まで１通につき45円 １種類増すごとに15円加算 (2)　はがき　１通につき15円 ただし、１回の発送につき最低額を50,000円とする ２．書留適用分　１通につき30円加算 ３．発送差止・送付先指定　１通につき200円 ４．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合１件につき25円加算 ５．ラベル貼付料　１通につき　５円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物１通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	１．議決権行使書（委任状）作成料　作成１枚につき18円 ２．議決権行使書（委任状）集計料　集計１枚につき50円 ただし、１回の集計につき最低額を100,000円とする ３．投資主提案による競合議案がある場合　１通につき50円加算 ４．不統一行使分　１通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき 1,600円 発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき 800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	１．総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主１名１件につき100円 ２．個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理１件につき250円 ３．情報提供請求データ受理料 情報提供請求１件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

※本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上その都度手数料を定めます。

（ハ）特別口座管理人の報酬

特別口座管理人への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

ａ．本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料明細表により計算した金額を上限とした手数料を特別口座管理人に支払います。ただし、口座管理事務手数料明細表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理人間で協議の上決定します。

ｂ．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、前記ａ．により難い事情が生じた場合は、随時本投資法人及び特別口座管理人間で協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、前記ａ．により難い事情には、本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された一般事務（投資口取扱事務）委託契約の失効を含むものとします。

ｃ．口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに特別口座管理人の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払います。

口座管理事務手数料明細表

項 目	料 率	対 象 事 務
特別口座管理料	１．特別口座管理投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 ただし、月額の最低額を20,000円とする ２．各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しない (1) 総投資主報告料 報告１件につき150円 (2) 個別投資主通知申出受理料 受理１件につき250円 (3) 情報提供請求受理料 受理１件につき250円 (4) 諸届受理料 受理１件につき250円 (5) 分配金振込指定取次料 取次１件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の機構等への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務
調査・証明料	１．発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 ２．発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求１件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

※本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定ます。

（ニ）投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

ａ．本投資法人は、以下の通り、投資法人債に関する一般事務受託者との間の委託契約に基づく事務の委託に関する手数料等を投資法人債に関する一般事務受託者に支払います。

ｉ．本投資法人は本投資法人債に係る発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払い代理人事務に関する手数料として、金375万円を平成23年３月11日に投資法人債に関する一般事務受託者に支払いました。

ii．投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務に基づき作成する資料の作成にかかる費用は、投資法人債に関する一般事務受託者の負担とします。ただし、投資法人債原簿（発行後）を本投資法人の請求により作成する場合は、本投資法人は作成にかかる実費を負担します。

ｂ．上記ａ．に定める手数料及び費用（上記ａ．ii.本文に定める費用を除きます。）に賦課される消費税等は、手数料及び費用とは別に本投資法人が負担するものとし、当該手数料及び費用の支払期日に投資法人債に関する一般事務受託者に支払います。

ｃ．本投資法人債について期限の利益が喪失した後はいつでも、又は本投資法人からの要請若しくは投資法人債に関する一般事務受託者自らが必要と判断することにより、投資法人債に関する一般事務受託者が、投資法人債に関する一般事務受託者及び本投資法人が例外的性質を有するか投資法人債に関する一般事務受託者との間の委託契約上に通常予想される投資法人債に関する一般事務受託者の業務の範囲を超えていると合意する業務を行う場合、本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者に対し、当事者間で合意する追加手数料を支払うものとします。

ｄ．投資法人債に関する一般事務受託者への元利金支払手数料の計算方法は、以下の通りです。

ｉ．元金償還の場合　支払元金金額の10,000分の0.075とします（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。）。

ii．利金支払の場合　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075とします（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。）。

（ホ）資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

ａ．資産保管会社への報酬は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社が協議の上算出した金額に当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を加算した金額（以下「保管業務手数料」といいます。）とします。

月額手数料　＝　前決算期末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額　×0.03%÷12

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が１か月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出されます。

上記計算により算出された手数料金額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

資産保管委託契約に定めのない業務に対する報酬は、本投資法人及び資産保管会社間で協議の上決定されます。

ｂ．資産保管会社は、本投資法人の営業期間毎に、保管業務手数料を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）の方法により保管業務手数料を支払います。

ｃ．本投資法人及び資産保管会社は、保管業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、協議の上これを変更することができます。

④ 会計監査人報酬（規約第27条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額が、当該決算期後３か月以内に支払われます。なお、かかる報酬は、会計監査人が指定する銀行口座への振込の方法により支払われます。

⑤ 会計事務等に関する一般事務受託者の報酬

会計事務等に関する一般事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

会計事務等に関する一般事務受託者の報酬の月額は、以下の算式により計算された額（千円未満切り捨て。消費税及び地方消費税別途。以下「会計業務委託料月額」といいます。）とし、会計事務等に関する一般事務受託者は本投資法人の営業期間毎に当該営業期間に係る会計業務委託料月額の合計額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前銀行営業日）までに会計事務等に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

ａ．会計業務委託料月額＝

年額固定報酬額×1/12 ＋ 変動報酬月額単価 ×（月末時点保有物件数－基準物件数）

ここで、年額固定報酬額は、金30,000,000円を、変動報酬月額単価は、金100,000円を、それぞれ上限とし、また、基準物件数は、本投資法人が当月末時点で所有し、会計事務等に関する一般事務受託者が本業務を行う不動産（本投資法人が所有する信託受益権に係る信託財産である不動産を含みます。）の物件数で、報酬月額の算定基礎となる物件数と定義し、各々、具体的な額及び数値は別途、本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者が合意して定めます。

ｂ．１か月に満たない月に係る委託料は、１か月分とみなして算出し、日割計算は行いません。

ｃ．新規に物件を取得した場合（区分所有権などの部分的な取得等を含みます。）には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、別途両当事者協議の上決定した額を、本投資法人は会計事務等に関する一般事務受託者に対して、作成完了時の翌月末日までに会計事務等に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

ｄ．税務調査の立会等、所定の業務範囲を超える事項が発生した場合の委託料については、別途本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者間で協議の上決定します。

ｅ．本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、業務委託料が経済情勢の変動又は当事者の一方的若しくは双方の事情の変化により不適当となったときは、協議の上これを変更することができます。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

（イ）運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合のかかる遅延利息又は損害金

（ロ）投資証券及び投資法人債券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）

（ハ）投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

（ニ）分配金支払に関する費用（分配金領収証用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）

（ホ）有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

（ヘ）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

（ト）財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

（チ）本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

（リ）本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

（ヌ）投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

（ル）執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

（ヲ）運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

（ワ）借入金及び投資法人債に係る利息

（カ）本投資法人の運営に要する費用

（ヨ）本投資法人の投資証券が東京証券取引所への上場を維持するのに要する費用

（タ）信託報酬

（レ）その他上記（イ）から（タ）までに類する費用

なお、上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
東京都中央区銀座六丁目８番７号
電話番号 03－3289－0440

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは以下の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

（ｉ）源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成24年12月31日まで	10%　（所得税７％　住民税３％）
平成25年１月１日～平成25年12月31日	10.147%　（所得税７.147%　住民税３％）
平成26年１月１日～平成49年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５％）
平成50年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５％）

（注１）平成25年１月１日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
（注２）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３％以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成25年１月１日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ii）確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

※１　総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
※２　上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記（ｉ）の源泉徴収税率と同じです。
※３　大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３％以上を保有）が１回に受け取る配当金額が５万円超（６か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません）。

（iii）源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

※　配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

（iv）少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの３年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の１月１日から10年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

※　非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ii）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合
※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注２） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合には、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（ｉ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成24年12月31日まで	10%　（所得税７％　住民税３％）
平成25年１月１日～平成25年12月31日	10.147%　（所得税7.147%　住民税３％）
平成26年１月１日～平成49年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５％）
平成50年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５％）

※１ 上記税率は金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等した場合のものです。譲渡の方法によっては平成25年12月31日までの軽減税率が適用されない場合があります。

※２ 平成25年１月１日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ii）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

※ 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

（iii）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記（ｉ）の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

（iv）少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの３年間、新規投資額で毎年100万円を上限）を、その非課税口座の開設年の１月１日から10年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

※ 非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成24年12月31日まで	７％
平成25年１月１日～平成25年12月31日	７.147％（復興特別所得税0.147％を含む）
平成26年１月１日～平成49年12月31日	15.315％（復興特別所得税0.315％を含む）
平成50年１月１日～	15％

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ii）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※ 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、導管性要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90％超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90％超であること）
国内50％超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。後記「所有先要件」において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと

所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

本投資法人が平成25年３月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除きます。）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年４月１日 ～平成25年３月31日	平成25年４月１日～
土地（一般）	1.5％	2.0％（原則）
建物（一般）	2.0％（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3％	

ｂ．不動産取得税

本投資法人が平成25年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

※１　共同住宅及びその敷地にあっては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

※２　倉庫及びその敷地は対象外です。

5【運用状況】

（１）【投資状況】

本投資法人の当期末日における投資状況の概要は以下の通りです。

（平成24年12月31日現在）

資産の種類	内容等による区分	地域等	用途	保有総額（百万円）（注２）	資産総額に対する比率（%）（注３）
不動産		首都圏（注１）	商業施設	44,064	18.1
		その他地方都市		65,454	26.8
		計		109,518	44.9
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	首都圏（注１）	商業施設	60,175	24.7
		その他地方都市		59,191	24.3
		計		119,367	49.0
	預金・その他資産			14,927	6.1
	その他の資産合計			134,294	55.1
資産総額（注４）				243,813	100.0
負債総額（注４）				110,210	45.2
純資産総額（注４）				133,603	54.8

（注１）「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の１都３県をいいます。
（注２）「保有総額」は当期末日現在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）「資産総額に対する比率」は小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注４）「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は当期末日現在における貸借対照表に計上した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

上場取引所	種類	銘柄	数量	簿価	時価	利率	償還期限	投資比率（注２）
東京証券取引所	国債証券	10年利付国債（259回）	10,000千円	9,997千円	10,168千円	1.5%	平成26年３月20日	0.0%

（注１）当期末日現在、本投資法人の投資有価証券は上記１銘柄だけです。
（注２）「投資比率」は、平成24年12月31日現在の資産総額に対する比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

②【投資不動産物件】

本投資法人が所有する投資不動産物件に加え、信託受益権に係る信託不動産をあわせて「②投資不動産物件」に含めて記載しています。

本投資法人が保有する投資不動産物件及び信託不動産の概要は以下の通りです。

（イ）投資不動産物件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各信託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の概要は以下の通りです。

不動産及び信託不動産の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注１）	期末算定価額（注２）（百万円）	帳簿価額（注３）（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注４）（%）
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	所有権	77,547.22	19,700	16,915	8.6
イオン茨木ショッピングセンター（注６）	（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	所有権	150,496.58	24,200	15,250	8.4
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	所有権	(63,036.30)	8,590	9,685	5.2
イオン秦野ショッピングセンター（注６）	神奈川県秦野市入船町12番１号	所有権	79,751.88	11,400	8,112	4.9
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	所有権	(17,095.47)	4,910	4,671	2.5
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目23番５号	所有権	6,640.60	1,580	1,338	0.6
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５）	所有権	11,176.34	2,550	1,984	1.0
イオンモールナゴヤドーム前（注６）	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目１番19号	所有権	154,766.57	25,500	22,443	8.7
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	所有権	6,455.43	3,120	2,971	1.1
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	所有権	4,678.10	1,820	1,913	0.8
フレスポ鳥栖（底地）（注６）	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番１他（注５）	所有権	79,447.76	3,050	3,256	1.3
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	所有権	122,169.26	21,900	21,688	8.4
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番１号	所有権	4,611.39	6,170	7,034	2.7
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	所有権	5,212.70	3,440	3,481	1.3
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	所有権	98,714.90	21,900	18,237	7.7
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５）	所有権	24,019.93	2,630	2,626	0.9
Desigual Harajuku（注６）	東京都渋谷区神宮前六丁目10番８号	所有権	1,149.12	2,780	2,944	0.5
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	所有権	53,374.72	11,300	10,962	4.3
イオンタウン田無芝久保（注６）	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	所有権	8,785.30	3,070	3,000	1.3
TSUTAYA福岡天神	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号	所有権	4,532.38	4,320	3,638	1.6
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５）	所有権	136,136.15	15,500	14,167	6.7

不動産及び信託不動産の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注１）	期末算定価額（注２）（百万円）	帳簿価額（注３）（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注４）（%）
ギンザ・グラッセ	東京都中央区銀座三丁目２番15号	所有権	(5,174.62)	13,800	13,420	5.0
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	所有権	17,126.40	4,680	4,498	1.8
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	所有権	63,415.76	10,000	9,784	4.2
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５)	所有権	14,394.09	5,700	5,945	1.7
VIORO	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番３号	所有権	(5,832.53)	10,900	10,134	5.7
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５)	所有権	48,303.21	8,830	8,778	3.2
合 計			(1,264,044,71)	253,340	228,886	100.0

（注１）「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として括弧書きにて記載し、同賃貸可能面積をもっ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２）「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３）「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（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）登記簿上に記載された所在地を記載しています。

（注６）以下の通り、物件の名称を変更しています。以下同じです。

新名称	旧名称	変更時期
フレスポ鳥栖（底地）	ジョイフルタウン鳥栖（底地）	平成21年11月７日
イオン茨木ショッピングセンター	マイカル茨木	平成23年３月１日
イオン秦野ショッピングセンター	ジョイフルタウン秦野	平成23年７月15日
イオンモールナゴヤドーム前	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	平成23年11月21日
イオンタウン田無芝久保	マックスバリュ田無芝久保店	
Desigual Harajuku	UT STORE HARAJUKU	平成24年11月27日

不動産及び信託不動産の賃貸事業の推移は以下の通りです。

不動産及び信託不動産の名称	地域	第８期（自 平成20年１月１日 至 平成20年６月30日）					
		総賃貸面積	テナント総数 期末時点 （件）	主要テナント	稼働率 （注２） 期末時点 （%）	賃貸事業収入 （注３） 期間中 （百万円）	対総賃貸事業収入比率 （注４） （%）
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）	77,547.22	1	イオン株式会社	100.0	759	17.6
ジョイフルタウン秦野		79,504.88	1	イオン株式会社	100.0	389	9.0
上池台東急ストア		6,640.60	1	株式会社東急ストア	100.0	53	1.2
サミットストア滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	2.3
マイカル茨木	その他地方都市	148,666.78	1	株式会社マイカル（注５）	100.0	717	16.7
ジョイフルタウン岡山		66,574.67	2	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	466	10.8
パピヨンプラザ		17,148.26	2	大和情報サービス株式会社	100.0	233	5.4
ベルタウン丹波口駅前店		11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	2.0
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター		154,766.57	1	イオン株式会社	100.0	773	18.0
スポーツクラブルネサンス広島		4,678.10	1	株式会社ルネサンス	100.0	71	1.7
ジョイフルタウン鳥栖（底地）		79,447.76	1	大和リース株式会社	100.0	118	2.7
ゆめタウン広島		122,107.16	1	株式会社イズミ	100.0	537 （注６）	12.5
合 計		774,713.77	14	－	100.0	4,303	100.0

不動産及び信託不動産の名称	地域	第９期（自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日）					
		総賃貸面積（注７）	テナント総数（注８）期末時点（件）	主要テナント	稼働率（注２）期末時点（%）	賃貸事業収入（注３）期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注４）（%）
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）	77,547.22	1	イオンリテール株式会社	100.0	764	13.5
ジョイフルタウン秦野		79,504.88	1	イオンリテール株式会社	100.0	389	6.9
上池台東急ストア		6,640.60	1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.9
サミットストア滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	1.8
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社クイーンズ伊勢丹（注18）	100.0	112（注９）	2.0
三井アウトレットパーク入間		98,714.90	1	三井不動産株式会社	100.0	664（注10）	11.8
コストコホールセール入間倉庫店（底地）		24,019.93	1	コストコホールセールジャパン株式会社	100.0	74（注10）	1.3
UT STORE HARAJUKU		1,199.23	1	株式会社ユニクロ	100.0	32（注11）	0.6
マイカル茨木	その他地方都市	148,666.78	1	株式会社マイカル（注５）	100.0	717	12.7
ジョイフルタウン岡山		(63,036.30)	1(10)	株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	481	8.5
パピヨンプラザ		(16,119.06)	2(14)	大和情報サービス株式会社	100.0 (94.3)	235	4.2
ベルタウン丹波口駅前店		11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	1.5
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター		154,766.57	1	イオンリテール株式会社	100.0	773	13.7
スポーツクラブルネサンス広島		4,678.10	1	株式会社ルネサンス	100.0	71	1.3
ジョイフルタウン鳥栖（底地）		79,447.76	1	大和リース株式会社	100.0	118	2.1
ゆめタウン広島		122,107.16	1	株式会社イズミ	100.0	745	13.2
WV SAKAE（ウーブサカエ）		4,518.29	4	株式会社丸井	98.1	238（注９）	4.2
合 計		(903,811.25)	21(42)	－	100.0 (99.9)	5,658	100.0

不動産及び信託不動産の名称	地域	第10期（自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日）					
		総賃貸面積（注７）	テナント総数（注８）期末時点（件）	主要テナント	稼働率（注２）期末時点（%）	賃貸事業収入（注３）期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注４）（%）
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）	77,547.22	1	イオンリテール株式会社	100.0	766	12.4
ジョイフルタウン秦野		79,504.88	1	イオンリテール株式会社	100.0	389	6.3
上池台東急ストア		6,640.60	1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.9
サミットストア滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	1.6
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社クイーンズ伊勢丹（注18）	100.0	112	1.8
三井アウトレットパーク入間		98,714.90	1	三井不動産株式会社	100.0	703	11.4
コストコホールセール入間倉庫店（底地）		24,019.93	1	コストコホールセールジャパン株式会社	100.0	78	1.3
UT STORE HARAJUKU		1,199.23	1	株式会社ユニクロ	100.0	76	1.2
イトーヨーカドー東大和店		53,374.72	1	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	355（注12）	5.8
マックスバリュ田無芝久保店		8,785.30	1	イオンリテール株式会社	100.0	84（注13）	1.4
マイカル茨木	その他地方都市	148,666.78	1	株式会社マイカル（注５）	100.0	717	11.6
ジョイフルタウン岡山		(63,036.30)	1(10)	株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	474	7.7
パピヨンプラザ		(17,095.47)	2(16)	大和情報サービス株式会社	100.0 (100.0)	228	3.7
ベルタウン丹波口駅前店		11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	1.4
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター		154,766.57	1	イオンリテール株式会社	100.0	773	12.5
スポーツクラブルネサンス広島		4,678.10	1	株式会社ルネサンス	100.0	71	1.2
ジョイフルタウン鳥栖（底地）		79,447.76	1	大和リース株式会社	100.0	118	1.9
ゆめタウン広島		122,107.16	1	株式会社イズミ	100.0	744	12.1
WV SAKAE（ウーブサカエ）		4,518.29	4	株式会社丸井	98.1	235	3.8
合 計		(966,947.68)	23(46)	－	100.0 (100.0)	6,168	100.0

不動産及び信託不動産の名称	地域	第11期（自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日）					
		総賃貸面積（注７）	テナント総数（注８）期末時点（件）	主要テナント	稼働率（注２）期末時点（%）	賃貸事業収入（注３）期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注４）（%）
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）	77,547.22	1	イオンリテール株式会社	100.0	759	12.2
ジョイフルタウン秦野		79,504.88	1	イオンリテール株式会社	100.0	389	6.2
上池台東急ストア		6,640.60	1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.9
サミットストア滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	1.6
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社クイーンズ伊勢丹（注18）	100.0	114	1.8
三井アウトレットパーク入間		98,714.90	1	三井不動産株式会社	100.0	703	11.3
コストコホールセール入間倉庫店（底地）		24,019.93	1	コストコホールセールジャパン株式会社	100.0	78	1.3
UT STORE HARAJUKU		1,199.23	1	株式会社ユニクロ	100.0	76	1.2
イトーヨーカドー東大和店		53,374.72	1	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	380	6.1
マックスバリュ田無芝久保店		8,785.30	1	イオンリテール株式会社	100.0	114	1.8
マイカル茨木	その他地方都市	148,666.78	1	株式会社マイカル（注５）	100.0	717	11.5
ジョイフルタウン岡山		(63,036.30)	1(10)	株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	478	7.7
パピヨンプラザ		(17,095.47)	2(16)	大和情報サービス株式会社	100.0 (100.0)	225	3.6
ベルタウン丹波口駅前店		11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	1.4
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター		154,766.57	1	イオンリテール株式会社	100.0	773	12.4
スポーツクラブルネサンス広島		4,678.10	1	株式会社ルネサンス	100.0	71	1.1
フレスポ鳥栖（底地）		79,447.76	1	大和リース株式会社	100.0	118	1.9
ゆめタウン広島		122,107.16	1	株式会社イズミ	100.0	745	12.0
WV SAKAE（ウーブサカエ）		4,606.18	5	株式会社丸井	100.0	237	3.8
TSUTAYA福岡天神		4,532.38	1	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	100.0	12 （注14）	0.2
合 計		(971,567.95)	25(48)	―	100.0 (100.0)	6,233	100.0

不動産及び信託不動産の名称	地域	第12期（自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日）					
		総賃貸面積（注７）	テナント総数（注８）期末時点（件）	主要テナント	稼働率（注２）期末時点（%）	賃貸事業収入（注３）期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注４）（%）
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）	77,547.22	1	イオンリテール株式会社	100.0	756	11.9
ジョイフルタウン秦野		79,504.88	1	イオンリテール株式会社	100.0	389	6.1
上池台東急ストア		6,640.60	1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.8
サミットストア滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	1.6
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社クイーンズ伊勢丹（注18）	100.0	112	1.8
三井アウトレットパーク入間		98,714.90	1	三井不動産株式会社	100.0	700	11.0
コストコホールセール入間倉庫店（底地）		24,019.93	1	コストコホールセールジャパン株式会社	100.0	78	1.2
UT STORE HARAJUKU		1,199.23	1	株式会社ユニクロ	100.0	76	1.2
イトーヨーカドー東大和店		53,374.72	1	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	380	6.0
マックスバリュ田無芝久保店		8,785.30	1	イオンリテール株式会社	100.0	114	1.8
マイカル茨木	その他地方都市	148,666.78	1	株式会社マイカル（注５）	100.0	717	11.3
ジョイフルタウン岡山		(63,036.30)	1(10)	株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	475	7.5
パピヨンプラザ		(17,095.47)	2(16)	大和情報サービス株式会社	100.0 (100.0)	229	3.6
ベルタウン丹波口駅前店		11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	1.3
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター		154,766.57	1	イオンリテール株式会社	100.0	773	12.2
スポーツクラブルネサンス広島		4,678.10	1	株式会社ルネサンス	100.0	71	1.1
フレスポ鳥栖（底地）		79,447.76	1	大和リース株式会社	100.0	118	1.9
ゆめタウン広島		122,107.16	1	株式会社イズミ	100.0	744	11.7
WV SAKAE（ウーブサカエ）		4,611.39	5	株式会社丸井	100.0	241	3.8
TSUTAYA福岡天神		4,532.38	1	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	100.0	147	2.3
合 計		(971,573.16)	25(48)	－	100.0 (100.0)	6,364	100.0

不動産及び信託不動産の名称	地域	第13期（自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）					
		総賃貸面積（注７）	テナント総数（注８）期末時点（件）	主要テナント	稼働率（注２）期末時点（%）	賃貸事業収入（注３）期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注４）（%）
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）	77,547.22	1	イオンリテール株式会社	100.0	763	10.3
ジョイフルタウン秦野		79,504.88	1	イオンリテール株式会社	100.0	389	5.3
上池台東急ストア		6,640.60	1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.7
サミットストア滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	1.3
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社クイーンズ伊勢丹（注18）	100.0	113	1.5
三井アウトレットパーク入間		98,714.90	1	三井不動産株式会社	100.0	688	9.3
コストコホールセール入間倉庫店（底地）		24,019.93	1	コストコホールセールジャパン株式会社	100.0	78	1.1
UT STORE HARAJUKU		1,199.23	1	株式会社ユニクロ	100.0	76	1.0
イトーヨーカドー東大和店		53,374.72	1	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	380	5.1
マックスバリュ田無芝久保店		8,785.30	1	イオンリテール株式会社	100.0	114	1.6
ギンザ・グラッセ		(5,174.62)	1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	442 （注15）	6.0
マイカル茨木	その他地方都市	148,666.78	1	株式会社マイカル（注５）	100.0	720	9.7
ジョイフルタウン岡山		(63,036.30)	1(10)	株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	478	6.5
パピヨンプラザ		(17,095.47)	2(16)	大和情報サービス株式会社	100.0 (100.0)	224	3.0
ベルタウン丹波口駅前店		11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	1.1
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター		154,766.57	1	イオンリテール株式会社	100.0	773	10.4
スポーツクラブルネサンス広島		4,678.10	1	株式会社ルネサンス	100.0	71	1.0
フレスポ鳥栖（底地）		79,447.76	1	大和リース株式会社	100.0	118	1.6
ゆめタウン広島		122,107.16	1	株式会社イズミ	100.0	745	10.1
WV SAKAE（ウーブサカエ）		4,611.39	5	株式会社丸井	100.0	242	3.3
TSUTAYA福岡天神		4,532.38	1	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	100.0	147	2.0
三井ショッピングパークららぽーと磐田		136,136.15	1	三井不動産株式会社	100.0	597 （注15）	8.1
合 計		(1,112,883.93)	27(63)	－	100.0 (100.0)	7,404	100.0

不動産及び信託不動産の名称	地域	第14期（自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）					
		総賃貸面積（注７）	テナント総数（注８）期末時点（件）	主要テナント	稼働率（注２）期末時点（%）	賃貸事業収入（注３）期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注４）（%）
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）	77,547.22	1	イオンリテール株式会社	100.0	763	9.8
ジョイフルタウン秦野		79,504.88	1	イオンリテール株式会社	100.0	389	5.0
上池台東急ストア		6,640.60	1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.7
サミットストア滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	1.3
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社三越伊勢丹フードサービス	100.0	112	1.4
三井アウトレットパーク入間		98,714.90	1	三井不動産株式会社	100.0	686	8.8
コストコホールセール入間倉庫店（底地）		24,019.93	1	コストコホールセールジャパン株式会社	100.0	78	1.0
UT STORE HARAJUKU		1,199.23	1	株式会社ユニクロ	100.0	76	1.0
イトーヨーカドー東大和店		53,374.72	1	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	380	4.9
マックスバリュ田無芝久保店		8,785.30	1	イオンリテール株式会社	100.0	114	1.5
ギンザ・グラッセ		(5,174.62)	1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	432	5.5
志村ショッピングセンター		17,126.40	1	サミット株式会社	100.0	140 (注16)	1.8
三井ショッピングパーク　ララガーデン春日部		63,415.76	1	三井不動産株式会社	100.0	275 (注17)	3.5
イオン茨木ショッピングセンター	その他地方都市	148,666.78	1	イオンリテール株式会社	100.0	720	9.2
ジョイフルタウン岡山		(63,036.30)	1(10)	株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	474	6.1
パピヨンプラザ		(17,095.47)	2(16)	大和情報サービス株式会社	100.0 (100.0)	225	2.9
ベルタウン丹波口駅前店		11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	1.1
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター		154,766.57	1	イオンリテール株式会社	100.0	773	9.9
スポーツクラブルネサンス広島		4,678.10	1	株式会社ルネサンス	100.0	71	0.9
フレスポ鳥栖（底地）		79,447.76	1	大和リース株式会社	100.0	118	1.5
ゆめタウン広島		122,107.16	1	株式会社イズミ	100.0	744	9.5
WV SAKAE（ウーブサカエ）		4,611.39	5	株式会社丸井	100.0	237	3.0
TSUTAYA福岡天神		4,532.38	1	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	100.0	147	1.9
三井ショッピングパークららぽーと磐田		136,136.15	1	三井不動産株式会社	100.0	600	7.7
合 計		(1,193,426.09)	29(65)	―	100.0 (100.0)	7,801	100.0

不動産及び信託不動産の名称	地域	第15期（自 平成23年７月１日 至 平成23年12月31日）					
		総賃貸面積（注７）	テナント総数（注８）期末時点（件）	主要テナント	稼働率（注２）期末時点（%）	賃貸事業収入（注３）期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注４）（%）
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）	77,547.22	1	イオンリテール株式会社	100.0	762	9.5
イオン秦野ショッピングセンター		79,751.88	1	イオンリテール株式会社	100.0	478	6.0
上池台東急ストア		6,640.60	1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.7
サミットストア滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	1.2
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社三越伊勢丹フードサービス	100.0	112	1.4
三井アウトレットパーク入間		98,714.90	1	三井不動産株式会社	100.0	691	8.6
コストコホールセール入間倉庫店（底地）		24,019.93	1	コストコホールセールジャパン株式会社	100.0	78	1.0
UT STORE HARAJUKU		1,199.23	1	株式会社ユニクロ	100.0	76	0.9
イトーヨーカドー東大和店		53,374.72	1	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	380	4.7
イオンタウン田無芝久保		8,785.30	1	イオンリテール株式会社	100.0	114	1.4
ギンザ・グラッセ		(5,174.62)	1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	444	5.5
志村ショッピングセンター		17,126.40	1	サミット株式会社	100.0	155	1.9
三井ショッピングパーク　ララガーデン春日部		63,415.76	1	三井不動産株式会社	100.0	370	4.6
イオン茨木ショッピングセンター	その他地方都市	150,496.58	1	イオンリテール株式会社	100.0	720	9.0
ジョイフルタウン岡山		(63,036.30)	1(10)	株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	476	5.9
パピヨンプラザ		(17,095.47)	2(16)	大和情報サービス株式会社	100.0 (100.0)	226	2.8
ベルタウン丹波口駅前店		11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	1.1
イオンモールナゴヤドーム前		154,766.57	1	イオンリテール株式会社	100.0	773	9.6
スポーツクラブルネサンス広島		4,678.10	1	株式会社ルネサンス	100.0	71	0.9
フレスポ鳥栖（底地）		79,447.76	1	大和リース株式会社	100.0	118	1.5
ゆめタウン広島		122,107.16	1	株式会社イズミ	100.0	745	9.3
WV SAKAE（ウーブサカエ）		4,611.39	5	株式会社丸井	100.0	241	3.0
TSUTAYA福岡天神		4,532.38	1	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	100.0	147	1.8
三井ショッピングパークららぽーと磐田		136,136.15	1	三井不動産株式会社	100.0	600	7.5
合 計		(1,195,502.89)	29(65)	―	100.0 (100.0)	8,023	100.0

不動産及び信託不動産の名称	地域	第16期（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）					
		総賃貸面積（注７）	テナント総数（注８）期末時点（件）	主要テナント	稼働率（注２）期末時点（%）	賃貸事業収入（注３）期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注４）（%）
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）	77,547.22	1	イオンリテール株式会社	100.0	763	9.0
イオン秦野ショッピングセンター		79,751.88	1	イオンリテール株式会社	100.0	434	5.1
上池台東急ストア		6,640.60	1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.6
サミットストア滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	1.2
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社三越伊勢丹フードサービス	100.0	112	1.3
三井アウトレットパーク入間		98,714.90	1	三井不動産株式会社	100.0	708	8.4
コストコホールセール入間倉庫店（底地）		24,019.93	1	コストコホールセールジャパン株式会社	100.0	78	0.9
UT STORE HARAJUKU		1,199.23	1	株式会社ユニクロ	100.0	76	0.9
イトーヨーカドー東大和店		53,374.72	1	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	380	4.5
イオンタウン田無芝久保		8,785.30	1	イオンリテール株式会社	100.0	114	1.4
ギンザ・グラッセ		(5,174.62)	1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	436	5.2
志村ショッピングセンター		17,126.40	1	サミット株式会社	100.0	156	1.8
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部		63,415.76	1	三井不動産株式会社	100.0	370	4.4
サミットストア横浜岡野店（底地）		14,394.09	1	サミット株式会社	100.0	117(注19)	1.4
イオン茨木ショッピングセンター	その他地方都市	150,496.58	1	イオンリテール株式会社	100.0	748	8.8
ジョイフルタウン岡山		(63,036.30)	1(10)	株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	473	5.6
パピヨンプラザ		(17,095.47)	2(16)	大和情報サービス株式会社	100.0 (100.0)	225	2.7
ベルタウン丹波口駅前店		11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	1.0
イオンモールナゴヤドーム前		154,766.57	1	イオンリテール株式会社	100.0	773	9.1
スポーツクラブルネサンス広島		4,678.10	1	株式会社ルネサンス	100.0	71	0.8
フレスポ鳥栖（底地）		79,447.76	1	大和リース株式会社	100.0	118	1.4
ゆめタウン広島		122,169.26	1	株式会社イズミ	100.0	745	8.8
WV SAKAE（ウーブサカエ）		4,611.39	5	株式会社丸井	100.0	236	2.8
TSUTAYA福岡天神		4,532.38	1	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	100.0	147	1.7
三井ショッピングパークららぽーと磐田		136,136.15	1	三井不動産株式会社	100.0	600	7.1
VIORO		(5,832.53)	1(50)	東京建物株式会社	100.0 (100.0)	345(注20)	4.1
合 計		(1,215,791,61)	31(116)	―	100.0 (100.0)	8,472	100.0

不動産及び信託不動産の名称	地域	第17期（自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日）					
		総賃貸面積（注７）	テナント総数（注８）期末時点（件）	主要テナント	稼働率（注２）期末時点（%）	賃貸事業収入（注３）期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注４）（%）
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）	77,547.22	1	イオンリテール株式会社	100.0	767	8.6
イオン秦野ショッピングセンター		79,751.88	1	イオンリテール株式会社	100.0	434	4.9
上池台東急ストア		6,640.60	1	株式会社東急ストア	100.0	53	0.6
サミットストア滝野川紅葉橋店		6,455.43	1	サミット株式会社	100.0	99	1.1
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		5,212.70	1	株式会社三越伊勢丹フードサービス	100.0	112	1.3
三井アウトレットパーク入間		98,714.90	1	三井不動産株式会社	100.0	688	7.7
コストコホールセール入間倉庫店（底地）		24,019.93	1	コストコホールセールジャパン株式会社	100.0	78	0.9
Desigual Harajuku		1,149.12	1	INTS It's not the same Japan株式会社	100.0	48	0.5
イトーヨーカドー東大和店		53,374.72	1	株式会社イトーヨーカ堂	100.0	380	4.3
イオンタウン田無芝久保		8,785.30	1	イオンリテール株式会社	100.0	114	1.3
ギンザ・グラッセ		(5,174.62)	1(14)	三井不動産株式会社	100.0 (100.0)	444	5.0
志村ショッピングセンター		17,126.40	1	サミット株式会社	100.0	156	1.8
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部		63,415.76	1	三井不動産株式会社	100.0	370	4.2
サミットストア横浜岡野店（底地）		14,394.09	1	サミット株式会社	100.0	153	1.7
イオン茨木ショッピングセンター	その他地方都市	150,496.58	1	イオンリテール株式会社	100.0	748	8.4
ジョイフルタウン岡山		(63,036.30)	1(10)	株式会社イトーヨーカ堂	100.0 (100.0)	466	5.2
パピヨンプラザ		(17,095.47)	2(16)	大和情報サービス株式会社	100.0 (100.0)	225	2.5
ベルタウン丹波口駅前店		11,176.34	1	株式会社マツモト	100.0	84	1.0
イオンモールナゴヤドーム前		154,766.57	1	イオンリテール株式会社	100.0	773	8.7
スポーツクラブルネサンス広島		4,678.10	1	株式会社ルネサンス	100.0	71	0.8
フレスポ鳥栖（底地）		79,447.76	1	大和リース株式会社	100.0	118	1.3
ゆめタウン広島		122,169.26	1	株式会社イズミ	100.0	745	8.4
WV SAKAE（ウーブサカエ）		4,611.39	5	株式会社丸井	100.0	239	2.7
TSUTAYA福岡天神		4,532.38	1	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	100.0	147	1.6
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田		136,136.15	1	三井不動産株式会社	100.0	600	6.7
VIORO		(5,832.53)	1(50)	東京建物株式会社	100.0 (100.0)	511	5.7
カナート洛北		48,303.21	1	イズミヤ株式会社	100.0	284(注21)	3.2
合 計		(1,264,044.71)	32(117)	―	100.0 (100.0)	8,921	100.0

（注１）「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の１都３県をいいます。
（注２）「稼働率」は賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、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総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３）「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）平成23年３月１日付でイオンリテール株式会社を吸収合併存続会社とする合併が行われています。
（注６）平成20年２月20日から平成20年６月30日までの実績を記載しています。
（注７）「総賃貸面積」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、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を総賃貸面積として括弧書きにて記載し、総賃貸面積をもっ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８）「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もっ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９）平成20年７月４日から平成20年12月31日までの実績を記載しています。
（注10）平成20年７月10日から平成20年12月31日までの実績を記載しています。
（注11）平成20年10月15日から平成20年12月31日までの実績を記載しています。
（注12）平成21年１月13日から平成21年６月30日までの実績を記載しています。
（注13）平成21年２月18日から平成21年６月30日までの実績を記載しています。
（注14）平成21年12月16日から平成21年12月31日までの実績を記載しています。
（注15）平成22年７月２日から平成22年12月31日までの実績を記載しています。
（注16）平成23年１月18日から平成23年６月30日までの実績を記載しています。
（注17）平成23年２月16日から平成23年６月30日までの実績を記載しています。
（注18）平成23年４月１日付で株式会社二幸を吸収合併存続会社とする合併が行われ、商号が株式会社三越伊勢丹フードサービスに変更されています。以下同じです。
（注19）平成24年２月24日から平成24年６月30日までの実績を記載しています。
（注20）平成24年２月28日から平成24年６月30日までの実績を記載しています。
（注21）平成24年７月４日から平成24年12月31日までの実績を記載しています。

次へ

（ロ）個別不動産及び信託不動産の概要

本投資法人が本書の日付現在保有する不動産及び信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。なお、以下に記載する各不動産及び信託不動産に関する「特定資産の概要」における記載事項に関する説明は以下の通りです。

■「特定資産の概要」に関する説明

・「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「構成割合」は、取得価格に占める土地、建物の価格割合について小数第２位を四捨五入して記載しています。

・「期末算定価額」は、毎決算期を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書又は調査価格書に基づいています。当該算定価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該算定価額での取引可能性等を保証するものではありません。

・「所在地」は、住居表示又は登記簿表示を記載しています。土地の「面積」並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。

・「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

・「主要なテナント」は、当該不動産等の賃料収入の過半数を占めるテナントについて記載しています。

■「期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況」に関する説明

・ 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。

イオン品川シーサイドショッピングセンター			
特定資産の概要			
特定資産の種類			不動産信託受益権
取得年月日			平成16年８月９日
	信託設定日		平成16年８月９日
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日		平成34年12月31日
取得価格			20,100百万円
	土地価格（構成割合）		8,419百万円（41.9%）
	建物価格（構成割合）		11,680百万円（58.1%）
期末算定価額			19,700百万円
	価格時点		平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）		19,900百万円 6.0（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）		19,400百万円 5.9（%） 6.4（%）
土地	立地条件		東京臨海高速鉄道りんかい線品川シーサイド駅と一体化した再開発エリアにあります。
	所在地（住居表示）		東京都品川区東品川四丁目12番５号
	面積		39,985.31㎡（全体の敷地） 22,599.20㎡（持分を有する敷地。うち共有持分割合0.311465）
	用途地域		準工業地域
	所有・それ以外の別		分有（共有）
建物	構造と階数（注）		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付10階建
	建築時期（注）		平成14年９月30日
	延床面積	全体面積	285,791.13㎡
		専有部分	75,047.77㎡
	種類		店舗・駐車場
	所有・それ以外の別		区分所有権
主要なテナント			イオンリテール株式会社
担保設定の有無			本土地及び本建物に抵当権を設定

特記事項	・本物件は、東品川四丁目第一地区第一種市街地再開発事業地内Ａ１街区（品川シーサイドフォレスト）に位置する地上部５棟、及び地域冷暖房施設・駐車場施設からなる一棟の建物のうち、店舗棟に該当する専有部分及び当該専有部分が有する敷地共有持分です。 ・本物件の信託受託者は、数筆に分かれた敷地のすべてについて敷地共有持分を有しているわけではなく（いわゆる分有）、敷地権の登記もなされていませんが、管理規約において、将来も現在の分有形態を継承すること、区分所有建物が存続中無償で敷地を敷地所有者間で相互に使用できることが定められています。 ・区分所有者間の管理規約により、敷地利用権又は共有部分の分割請求、敷地利用権と専有部分の分離処分、及び専有部分と共用部分等の共有持分を分離しての譲渡・抵当権設定等の処分は禁止されています。 ・本土地の一部（1,648.37㎡）に東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者として、鉄道構築物保護及び設置を目的とする区分地上権が設定されています。

（注）不動産信託受益権の対象となる専有部分について記載しています。

期末評価額, 賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		19,600百万円	19,600百万円	19,600百万円	19,700百万円	19,700百万円
		算定価額－取得価額	△500百万円	△500百万円	△500百万円	△400百万円	△400百万円
		対取得価額割合	97.5%	97.5%	97.5%	98.0%	98.0%
	期末評価損益		1,877百万円	2,079百万円	2,281百万円	2,584百万円	2,784百万円
		期末帳簿価額	17,722百万円	17,520百万円	17,318百万円	17,115百万円	16,915百万円
投資比率	算定価額ベース		9.3%	8.6%	8.6%	8.0%	7.8%
	取得価額ベース		9.7%	9.1%	9.1%	8.5%	8.2%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡
	期末総賃貸面積		77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		763	763	762	763	767
		賃料	759	760	761	761	761
		その他収入	4	2	1	2	6
	②不動産賃貸事業費用合計		354	341	356	337	344
		公租公課	91	92	92	88	88
		外注委託費	41	41	42	42	42
		損害保険料	1	1	1	1	1
		修繕費	18	3	17	2	9
		減価償却費	202	202	202	202	202
		その他	0	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		408	421	406	426	423
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		610	623	608	628	625
	⑤資本的支出		1	－	0	－	1
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		609	623	608	628	623

イオン茨木ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年８月９日
	信託設定日	平成16年８月９日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成32年12月31日
取得価格		18,100百万円（注３）
	土地価格（構成割合）	8,273百万円（45.7%）
	建物価格（構成割合）	9,826百万円（54.3%）
期末算定価額		24,200百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	24,500百万円 5.5（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	23,900百万円 5.3（%） 5.7（%）
土地	立地条件	ＪＲ茨木駅から南方約500mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	（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
	面積　全体	64,598.88㎡（店舗棟及び立体駐車場の敷地：58,547.95㎡、スポーツ棟の敷地：4,388.21㎡、その他：1,662.72㎡）
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	①（店舗棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板葺地下１階付５階建 ②（立体駐車場棟）（注１） 鉄骨造陸屋根６階建 ③（スポーツ棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺４階建
	建築時期	平成12年11月30日
	延床面積	①83,369.99㎡ ②55,346.67㎡ ③7,479.19㎡
	種類	①店舗・映画館・図書館 ②駐車場 ③スポーツセンター・公衆浴場・集会所（注２）
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		イオンリテール株式会社
担保設定の有無		本土地及び本建物に抵当権を設定

特記事項	・本建物の一部に関し、茨木市との間で使用貸借契約が締結されており、茨木市が図書館（1,317.02㎡）及びコミュニティセンター（594.18㎡）として無償で使用しています。 ・本土地の一部（貸付面積：1,511.83㎡）に関し、茨木市との間で土地使用貸借契約が締結されており、茨木市が道路法（昭和27年法律第180号。その後の改正を含みます。）（以下「道路法」といいます。）に基づく道路、付属物及び歩行者用通路として無償で使用しています。 ・本土地（松ヶ本町82番２及び下穂積一丁目148番１）の間に大阪府道（大阪高槻京都線14号）があり、大阪府から道路占用の許可を受け、当該土地の地下を地下通路として使用しています。 ・松ヶ本町82番２の土地の南側隣接地より塀の一部が本土地に越境しています。

（注１）立体駐車場棟は、店舗棟の付属建物です。
（注２）本建物には温泉施設を含んでいます。
（注３）平成22年10月12日付で北側隣接地「都市計画道路茨木松ヶ本線」への接続を目的として、本土地の一部（面積：118.86㎡）を茨木市土地開発公社へ譲渡していますが、取得時の価格を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		24,200百万円	24,100百万円	24,100百万円	24,200百万円	24,200百万円
		算定価額－取得価額	6,100百万円	6,000百万円	6,000百万円	6,100百万円	6,100百万円
		対取得価額割合	133.7%	133.1%	133.1%	133.7%	133.7%
	期末評価損益		8,227百万円	8,308百万円	8,489百万円	8,770百万円	8,949百万円
		期末帳簿価額	15,972百万円	15,791百万円	15,610百万円	15,429百万円	15,250百万円
投資比率	算定価額ベース		11.5%	10.6%	10.6%	9.9%	9.6%
	取得価額ベース		8.8%	8.2%	8.2%	7.6%	7.4%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		148,666.78㎡	148,666.78㎡	150,496.58㎡	150,496.58㎡	150,496.58㎡
	期末総賃貸面積		148,666.78㎡	148,666.78㎡	150,496.58㎡	150,496.58㎡	150,496.58㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		720	720	720	748	748
		賃料	714	714	714	743	743
		その他収入	5	5	5	5	5
	②不動産賃貸事業費用合計		303	303	302	297	297
		公租公課	99	103	103	97	97
		外注委託費	15	14	14	15	15
		損害保険料	1	0	0	0	0
		修繕費	4	1	0	0	0
		減価償却費	180	180	180	180	180
		その他	1	1	1	1	1
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		417	416	417	451	451
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		598	597	598	632	632
	⑤資本的支出		－	－	0	－	1
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		598	597	598	632	630

ジョイフルタウン岡山		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年８月９日
	信託設定日	平成16年８月９日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成30年12月31日
取得価格		11,000百万円
	土地価格（構成割合）	6,494百万円（59.0%）
	建物価格（構成割合）	4,505百万円（41.0%）
期末算定価額		8,590百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	8,510百万円 6.5（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	8,660百万円 6.1（%） 6.5（%）
土地	立地条件	ＪＲ岡山駅から南方約800mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	（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
	面積　全体	38,005.17㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	①（イトーヨーカドー棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建 ②（アネックス棟） 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺３階建
	建築時期	①平成10年10月26日 ②平成10年７月10日
	延床面積	①46,121.19㎡ ②9,713.66㎡
	種類	①店舗 ②遊技場・店舗
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		株式会社イトーヨーカ堂
担保設定の有無		本土地及び本建物に抵当権を設定
特記事項		「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社（以下「JT」といいます。）が保有しています。本物件の信託受託者は、JTから当該商標権の使用許諾を受けています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		8,750百万円	8,750百万円	8,750百万円	8,770百万円	8,590百万円
		算定価額－取得価額	△2,250百万円	△2,250百万円	△2,250百万円	△2,230百万円	△2,410百万円
		対取得価額割合	79.5%	79.5%	79.5%	79.7%	78.1%
	期末評価損益		△1,300百万円	△1,208百万円	△1,116百万円	△1,007百万円	△1,095百万円
		期末帳簿価額	10,050百万円	9,958百万円	9,866百万円	9,777百万円	9,685百万円
投資比率	算定価額ベース		4.1%	3.9%	3.9%	3.6%	3.4%
	取得価額ベース		5.3%	5.0%	5.0%	4.6%	4.5%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		63,036.30㎡	63,036.30㎡	63,036.30㎡	63,036.30㎡	63,036.30㎡
	期末総賃貸面積		63,036.30㎡	63,036.30㎡	63,036.30㎡	63,036.30㎡	63,036.30㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		478	474	476	473	466
		賃料	478	474	476	473	466
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		277	277	303	287	257
		公租公課	88	88	88	82	82
		外注委託費	47	47	47	47	46
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	19	22	45	37	6
		減価償却費	92	92	92	92	92
		その他	29	25	29	26	28
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		200	197	173	186	209
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		293	289	265	278	302
	⑤資本的支出		0	0	－	3	0
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		292	289	265	275	301

イオン秦野ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年８月９日
	信託設定日	平成16年８月９日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成27年12月31日
取得価格		9,300百万円
	土地価格（構成割合）	4,115百万円（44.3%）
	建物価格（構成割合）	5,184百万円（55.8%）
期末算定価額		11,400百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	11,500百万円 6.0（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	11,300百万円 5.6（%） 6.3（%）
土地	立地条件	小田急小田原線秦野駅から北方約800mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	神奈川県秦野市入船町12番１号
	面積　全体	47,563.40㎡
	用途地域	準工業地域、近隣商業地域（注１）
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数（注２）	①（本館）鉄骨造陸屋根４階建 ②（別館）鉄骨造陸屋根４階建 ③（倉庫）軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
	建築時期	①（本館）平成７年11月10日 ②（別館）平成11年７月15日 ③（倉庫）平成17年11月21日
	延床面積	①（本館）52,148.39㎡ ②（別館）19,507.85㎡ ③（倉庫）95.88㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		イオンリテール株式会社
担保設定の有無		本土地及び本建物に抵当権を設定

特記事項	・本土地の一部に関し、秦野市との間で遊歩道の使用及び管理に関する協定書が締結されており、秦野市が遊歩道として無償で使用しています。 ・本土地に関し、秦野市との間で（土地）貸付契約書が締結されており、秦野市が本土地の一部（1,500.25㎡）を公共施設（コミュニティセンター）用地として無償で使用しています。

（注１）本土地の一部（72.72㎡及び94.74㎡）は東側県道拡幅予定線から30mまでの区域は近隣商業地域、30mを超える区域は準工業地域となっています。

（注２）別館及び倉庫は本館の付属建物です。別館及び倉庫の他に以下の付属建物があります。

①変電室： 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、延床面積192.00㎡

②店舗： 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、延床面積 157.50㎡

③店舗： 鉄骨造コンクリート屋根平家建、延床面積147.20㎡

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		10,500百万円	11,200百万円	11,400百万円	11,400百万円	11,400百万円
		算定価額－取得価額	1,200百万円	1,900百万円	2,100百万円	2,100百万円	2,100百万円
		対取得価額割合	112.9%	120.4%	122.6%	122.6%	122.6%
	期末評価損益		2,582百万円	3,214百万円	3,081百万円	3,198百万円	3,287百万円
		期末帳簿価額	7,917百万円	7,985百万円	8,318百万円	8,201百万円	8,112百万円
投資比率	算定価額ベース		5.0%	4.9%	5.0%	4.7%	4.5%
	取得価額ベース		4.5%	4.2%	4.2%	3.9%	3.8%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		79,504.88㎡	79,504.88㎡	79,751.88㎡	79,751.88㎡	79,751.88㎡
	期末総賃貸面積		79,504.88㎡	79,504.88㎡	79,751.88㎡	79,751.88㎡	79,751.88㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		389	389	478	434	434
		賃料	389	389	431	434	434
		その他収入	0	0	47	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計		182	188	262	242	235
		公租公課	45	44	44	41	41
		外注委託費	9	9	11	11	11
		損害保険料	2	2	2	2	2
		修繕費	4	10	60	44	38
		減価償却費	121	121	143	143	142
		その他	0	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		206	201	215	191	199
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		327	322	359	335	341
	⑤資本的支出		6	0	665	26	53
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		321	322	△306	309	288

パピヨンプラザ		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年８月９日
	信託設定日	平成16年８月９日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成26年12月31日
取得価格		4,810百万円
	土地価格（構成割合）	3,990百万円（83.0%）
	建物価格（構成割合）	819百万円（17.0%）
期末算定価額		4,910百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	4,910百万円 5.8（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	4,900百万円 5.5（%） 5.9（%）
土地	立地条件	ＪＲ博多駅から北方約１ｋｍの位置にあります。
	所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区千代一丁目２番７号 他
	面積　全体	44,458.71㎡
	用途地域	第二種住居地域、商業地域（注１）
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造スレート葺平家建他（注２）
	建築時期	平成５年11月29日
	延床面積	17,037.66㎡（13棟合計）（注２）
	種類	店舗・事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		大和情報サービス株式会社
担保設定の有無		なし

特記事項	・本土地の一部（貸付面積：1,400㎡）に関し、福岡市との間で土地使用貸借契約が締結されており、福岡市が公園として無償で使用しています。また、本土地の一部（1,400㎡）に関し、福岡市との間で、商業等再開発を行うに当たっては福岡市に対して無償で譲渡する旨の覚書を締結しています。 ・本建物は、大規模集客施設であり、都市計画法に定める特定大規模建築物に該当するところ、本土地の用途地域が商業施設と第二種住居地域で第二種住居地域が過半となっているため、平成19年11月施行の都市計画法の改正に伴い、建築基準法上の既存不適格建築物となっています。

（注１）北側県道（県道607号)との境界線から30mまでの区域は商業地域、30mを超える区域は第二種住居地域となっています。

（注２）上記延床面積は本土地に所在する全建物（13棟）の延床面積の合計です。各建物の名称、延床面積及び構造は以下の通りです。
①ロイヤルホームセンター賃貸部分（延床面積：5,155.8㎡（事務所（管理棟）及び機械室を含みます。）、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建及びコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、②ダイエー転貸部分（延床面積：4,074.48㎡、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、③ダイソー転貸部分（延床面積：808.39㎡、構造：鉄骨造スレート葺平家建）、④KSプラザ転貸部分（延床面積：837.68㎡、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、⑤ミスタードーナツ転貸部分（延床面積：142.61㎡、構造：鉄骨造スレート葺平家建）、⑥マクドナルド転貸部分（延床面積：283.45㎡、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、⑦ケンタッキーフライドチキン転貸部分（延床面積：200.60㎡、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、⑧浜田屋転貸部分（延床面積：161.65㎡、構造：鉄骨造スレート葺平家建）、⑨ロイヤルホスト転貸部分（延床面積：349.41㎡、構造：鉄骨造スレート葺平家建）、⑩タイトーステーション転貸部分（延床面積：1,070.92㎡、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建）、⑪ショット転貸部分（延床面積：675.00㎡、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）、⑫オートバックス転貸部分（延床面積：1,367.83㎡、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下１階付２階建）、⑬エコモール&ブックオフ転貸部分（延床面積：1,909.84㎡、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建）

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		4,780百万円	4,850百万円	4,860百万円	4,910百万円	4,910百万円
		算定価額－取得価額	△30百万円	40百万円	50百万円	100百万円	100百万円
		対取得価額割合	99.4%	100.8%	101.0%	102.1%	102.1%
	期末評価損益		17百万円	112百万円	147百万円	218百万円	238百万円
		期末帳簿価額	4,762百万円	4,737百万円	4,712百万円	4,691百万円	4,671百万円
投資比率	算定価額ベース		2.3%	2.1%	2.1%	2.0%	1.9%
	取得価額ベース		2.3%	2.2%	2.2%	2.0%	2.0%
賃貸借概況	期末テナント数		2	2	2	2	2
	期末総賃貸可能面積		17,095.47㎡	17,095.47㎡	17,095.47㎡	17,095.47㎡	17,095.47㎡
	期末総賃貸面積		17,095.47㎡	17,095.47㎡	17,095.47㎡	17,095.47㎡	17,095.47㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		224	225	226	225	225
		賃料	224	225	225	225	225
		その他収入	－	－	1	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		104	101	101	94	95
		公租公課	37	35	35	33	33
		外注委託費	38	37	37	37	37
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	2	1	1	0	1
		減価償却費	24	25	25	20	20
		その他	1	1	1	1	1
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		120	124	125	131	130
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		145	149	150	152	151
	⑤資本的支出		1	－	－	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		143	149	150	152	151

上池台東急ストア		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年８月９日
	信託設定日	平成16年８月９日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成34年６月30日
取得価格		1,490百万円
	土地価格（構成割合）	943百万円（63.3%）
	建物価格（構成割合）	546百万円（36.7%）
期末算定価額		1,580百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	1,580百万円 5.7（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	1,580百万円 5.3（%） 5.7（%）
土地	立地条件	東急池上線洗足池駅から南東約１ｋｍの位置にあります。
	所在地（住居表示）	東京都大田区上池台五丁目23番５号
	面積	2,361.93㎡
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域（注）
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根４階建
	建築時期	平成14年３月20日
	延床面積	6,517.49㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		株式会社東急ストア
担保設定の有無		本土地及び本建物に抵当権を設定
特記事項		なし

（注）敷地北西側道路拡幅予定線から20mまでの区域は近隣商業地域、20mを超える区域は準工業地域となっています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		1,570百万円	1,570百万円	1,570百万円	1,580百万円	1,580百万円
		算定価額－取得価額	80百万円	80百万円	80百万円	90百万円	90百万円
		対取得価額割合	105.4%	105.4%	105.4%	106.0%	106.0%
	期末評価損益		191百万円	201百万円	211百万円	231百万円	241百万円
		期末帳簿価額	1,378百万円	1,368百万円	1,358百万円	1,348百万円	1,338百万円
投資比率	算定価額ベース		0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%
	取得価額ベース		0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡
	期末総賃貸面積		6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		53	53	53	53	53
		賃料	53	53	53	53	53
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		17	17	23	17	17
		公租公課	5	5	5	5	5
		外注委託費	1	1	1	1	1
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	0	0	6	－	0
		減価償却費	10	10	10	10	10
		その他	0	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		35	35	29	35	35
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		45	45	39	46	45
	⑤資本的支出		－	0	－	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		45	44	39	46	45

次へ

ベルタウン丹波口駅前店			
特定資産の概要			
特定資産の種類			不動産
取得年月日			平成17年８月29日
取得価格			2,130百万円
	土地価格（構成割合）		1,357百万円（63.8%）
	建物価格（構成割合）		772百万円（36.3%）
期末算定価額			2,550百万円
	価格時点		平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）		2,540百万円 6.1（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）		2,550百万円 5.6（%） 6.0（%）
土地 （注１）	立地条件		ＪＲ嵯峨野線丹波口駅から北東方約100mの位置にあります。
	所在地（注２）		（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
	面積	全体敷地	（Ａ敷地）4,468.42㎡ （Ｂ敷地）2,699.32㎡
	用途地域		商業地域
	所有・それ以外の別		所有権
建物 （注１）	構造と階数		（Ａ敷地）鉄骨造陸屋根３階建 （Ｂ敷地）鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	建築時期		平成17年８月18日
	延床面積		（Ａ敷地）10,184.00㎡　（Ｂ敷地）933.00㎡
	種類		店舗・駐車場
	所有・それ以外の別		所有権
主要なテナント			株式会社マツモト
担保設定の有無			本土地及び本建物に抵当権を設定
特記事項			なし

（注１）本土地は（Ａ敷地）及び（Ｂ敷地）の２つの土地から構成されており、それぞれの土地の上に建物が存在しています。
（注２）登記簿上に記載された所在地を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		2,510百万円	2,510百万円	2,510百万円	2,510百万円	2,550百万円
		算定価額－取得価額	380百万円	380百万円	380百万円	380百万円	420百万円
		対取得価額割合	117.8%	117.8%	117.8%	117.8%	119.7%
	期末評価損益		478百万円	490百万円	502百万円	513百万円	565百万円
		期末帳簿価額	2,031百万円	2,019百万円	2,007百万円	1,996百万円	1,984百万円
投資比率	算定価額ベース		1.2%	1.1%	1.1%	1.0%	1.0%
	取得価額ベース		1.0%	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡
	期末総賃貸面積		11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		84	84	84	84	84
		賃料	84	84	84	84	84
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		23	23	23	23	22
		公租公課	9	9	9	9	9
		外注委託費	1	1	1	1	1
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	0	－	0	1	0
		減価償却費	11	11	11	11	11
		その他	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		61	61	61	61	62
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		73	73	73	72	73
	⑤資本的支出		－	－	－	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		73	73	73	72	73

イオンモールナゴヤドーム前		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成18年３月23日
取得価格		24,800百万円
	土地価格（構成割合）	14,619百万円（59.0%）
	建物価格（構成割合）	10,180百万円（41.1%）
期末算定価額		25,500百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	25,500百万円 5.5（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	25,400百万円 5.0（%） 5.4（%）
土地	立地条件	地下鉄名城線ナゴヤドーム前矢田駅から南方約240mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目１番19号
	面積	62,732.85㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根６階建
	建築時期	平成18年３月８日
	延床面積	135,361.88㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		イオンリテール株式会社
担保設定の有無		本土地及び本建物に抵当権を設定
特記事項		・本土地の一部（実測面積：2,399.28㎡）に関し、名古屋市との間で土地使用貸借契約が締結されており、名古屋市が道路として無償で使用しています。 ・本建物は、大規模集客施設であり、本土地の用途地域が準工業地域であるため、平成20年８月施行の名古屋市大規模集客施設制限地区建築条例により、建築基準法上の既存不適格建築物となっています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年 ７月１日	平成23年 １月１日	平成23年 ７月１日	平成24年 １月１日	平成24年 ７月１日
		終期	平成22年 12月31日	平成23年 ６月30日	平成23年 12月31日	平成24年 ６月30日	平成24年 12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		25,400百万円	25,400百万円	25,400百万円	25,500百万円	25,500百万円
		算定価額－取得価額	600百万円	600百万円	600百万円	700百万円	700百万円
		対取得価額割合	102.4%	102.4%	102.4%	102.8%	102.8%
	期末評価損益		2,185百万円	2,379百万円	2,573百万円	2,865百万円	3,056百万円
		期末帳簿価額	23,214百万円	23,020百万円	22,826百万円	22,634百万円	22,443百万円
投資比率	算定価額ベース		12.0%	11.2%	11.2%	10.4%	10.1%
	取得価額ベース		12.0%	11.2%	11.2%	10.5%	10.1%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡
	期末総賃貸面積		154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		773	773	773	773	773
		賃料	773	773	773	773	773
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		312	311	311	304	302
		公租公課	101	101	101	93	93
		外注委託費	15	15	15	15	15
		損害保険料	1	0	0	0	0
		修繕費	－	－	－	0	－
		減価償却費	193	193	193	193	191
		その他	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業利益 （＝①－②）		461	462	462	469	471
	④賃貸ＮＯＩ （＝③＋減価償却費）		655	655	655	662	663
	⑤資本的支出		－	－	－	1	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		655	655	655	661	663

サミットストア滝野川紅葉橋店		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成18年９月29日
取得価格		3,100百万円
	土地価格（構成割合）	2,208百万円（71.3%）
	建物価格（構成割合）	891百万円（28.8%）
期末算定価額		3,120百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	3,140百万円 6.0（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	3,100百万円 5.6（%） 6.1（%）
土地	立地条件	ＪＲ王子駅から西方約700mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	東京都北区滝野川四丁目１番18号
	面積	1,905.97㎡（注）
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付３階建
	建築時期	平成18年９月20日
	延床面積	6,360.91㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		サミット株式会社
担保設定の有無		なし
特記事項		本土地の一部（361.07㎡）に関し、都市計画緑地に指定されており、４階以上及び地階を有する建物は建築できません。

（注）土地面積には西側２項道路（建築基準法第42条第２項による道路）によるセットバック済の面積（1.34㎡）を含んでいます。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		3,140百万円	3,140百万円	3,110百万円	3,130百万円	3,120百万円
		算定価額－取得価額	40百万円	40百万円	10百万円	30百万円	20百万円
		対取得価額割合	101.3%	101.3%	100.3%	101.0%	100.6%
	期末評価損益		119百万円	131百万円	113百万円	145百万円	148百万円
		期末帳簿価額	3,020百万円	3,008百万円	2,996百万円	2,984百万円	2,971百万円
投資比率	算定価額ベース		1.5%	1.4%	1.4%	1.3%	1.2%
	取得価額ベース		1.5%	1.4%	1.4%	1.3%	1.3%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡
	期末総賃貸面積		6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		99	99	99	99	99
		賃料	99	99	99	99	99
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		22	21	22	20	21
		公租公課	7	7	7	6	6
		外注委託費	1	1	2	1	2
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	0	－	0	－	0
		減価償却費	12	12	12	12	12
		その他	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		77	77	77	78	77
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		89	89	89	90	90
	⑤資本的支出		－	－	－	0	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		89	89	89	89	90

スポーツクラブルネサンス広島		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成19年４月13日
取得価格		1,940百万円
	土地価格（構成割合）	1,731百万円（89.3%）
	建物価格（構成割合）	208百万円（10.8%）
期末算定価額		1,820百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	1,830百万円 6.5（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	1,800百万円 6.2（%） 6.8（%）
土地	立地条件	ＪＲ広島駅から南方約３ｋｍの位置にあります。
	所在地（住居表示）	広島県広島市南区皆実町二丁目８番24号
	面積	6,055.14㎡
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建
	建築時期	平成３年３月18日
	延床面積	4,516.25㎡
	種類	体育館
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		株式会社ルネサンス
担保設定の有無		なし
特記事項		なし

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		1,840百万円	1,810百万円	1,820百万円	1,820百万円	1,820百万円
		算定価額－取得価額	△100百万円	△130百万円	△120百万円	△120百万円	△120百万円
		対取得価額割合	94.8%	93.3%	93.8%	93.8%	93.8%
	期末評価損益		△85百万円	△112百万円	△99百万円	△96百万円	△93百万円
		期末帳簿価額	1,925百万円	1,922百万円	1,919百万円	1,916百万円	1,913百万円
投資比率	算定価額ベース		0.9%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%
	取得価額ベース		0.9%	0.9%	0.9%	0.8%	0.8%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		4,678.10㎡	4,678.10㎡	4,678.10㎡	4,678.10㎡	4,678.10㎡
	期末総賃貸面積		4,678.10㎡	4,678.10㎡	4,678.10㎡	4,678.10㎡	4,678.10㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		71	71	71	71	71
		賃料	71	71	71	71	71
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		17	20	12	13	13
		公租公課	8	8	8	7	7
		外注委託費	1	1	1	1	1
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	4	7	0	0	1
		減価償却費	3	3	3	3	3
		その他	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		53	51	58	58	58
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		57	54	61	61	61
	⑤資本的支出		－	－	0	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		57	54	61	61	61

フレスポ鳥栖（底地）		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成19年11月８日
取得価格		3,178百万円
	土地価格（構成割合）	3,178百万円（100.0%）
	建物価格（構成割合）	－
期末算定価額		3,050百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	3,110百万円 6.7（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	2,990百万円 7.4（%） －
土地	立地条件	ＪＲ鳥栖駅から西方約150mの位置にあります。
	所在地（注）	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番１、上鳥栖813番１
	面積	79,774.57㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	－
	建築時期	－
	延床面積	－
	種類	－
	所有・それ以外の別	－
主要なテナント		大和リース株式会社
担保設定の有無		なし

特記事項	・本土地南側の一部（200.34㎡）及び東側の一部（126.47㎡）に関し、鳥栖市に対し県道敷等としての使用を承諾しています。将来店舗が撤退する場合、佐賀県と協議し自費工事にて当初どおりの道路形態に復旧する必要があります。 ・本土地の一部について境界が確定していません。 ・本土地には、鳥栖市との協議により、本土地近接の雨水排水等に対する水路確保のため、水路を設置しています。 ・本土地北側には、都市計画道路（3・4・104飯田蔵上線、計画幅員20m。計画決定済。）が存在しますが、道路になる部分の面積は未確定です。 ・本土地において、前所有者が本建物下を除く敷地で土壌環境調査を実施した結果、敷地の一部から土壌汚染対策法に定められる基準値を超過する鉛及び砒素が確認された旨の報告を受けています。また、現状は、本土地が全体的に舗装等されていることから、当該利用状況が継続される限り、直接摂取による健康被害リスクはないと判断されますが、将来建物等を再建築する際に汚染土壌を構外に搬出する場合には、関係法令を遵守し適正に処理する必要がある旨の報告を受けています。本投資法人は、取得にあたり、第三者専門機関へかかる報告内容の再評価を委託しており、その評価においても問題がない旨の報告を受けています。 ・本土地の地中の一部に、前所有者が工場として使用していた当時の建物基礎が存置しています。 ・本投資法人は、取得にあたり、将来建物等を再建築する際に必要となる土壌汚染対策費及び地中障害物除去費の見積を第三者たる建設業者から取得しており、かかる見積額を考慮して取得価格を決定しています。 ・本土地の北東側隣接地から作業場屋根の一部が、南東側隣接地から建物の屋根が、それぞれ本土地に越境しています。本投資法人は、今後対象となる隣接地の所有者等と越境に関する覚書を締結する方針です。

（注）登記簿上に記載された所在地を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		3,020百万円	3,030百万円	3,020百万円	3,050百万円	3,050百万円
		算定価額－取得価額	△158百万円	△148百万円	△158百万円	△128百万円	△128百万円
		対取得価額割合	95.0%	95.3%	95.0%	95.9%	95.9%
	期末評価損益		△236百万円	△226百万円	△236百万円	△206百万円	△206百万円
		期末帳簿価額	3,256百万円	3,256百万円	3,256百万円	3,256百万円	3,256百万円
投資比率	算定価額ベース		1.4%	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%
	取得価額ベース		1.5%	1.4%	1.4%	1.3%	1.3%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡
	期末総賃貸面積		79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		118	118	118	118	118
		賃料	118	118	118	118	118
		その他収入	0	0	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計		21	20	20	19	19
		公租公課	21	20	20	19	19
		外注委託費	－	－	－	－	－
		損害保険料	－	－	－	－	－
		修繕費	－	－	－	－	－
		減価償却費	－	－	－	－	－
		その他	0	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		96	97	97	98	98
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		96	97	97	98	98
	⑤資本的支出		－	－	－	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		96	97	97	98	98

ゆめタウン広島		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成20年２月19日
取得価格		23,200百万円
	土地価格（構成割合）	14,189百万円（61.2%）
	建物価格（構成割合）	9,010百万円（38.8%）
期末算定価額		21,900百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	22,200百万円 6.4（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	21,600百万円 6.1（%） 6.4（%）
土地	立地条件	ＪＲ広島駅から南方約３ｋｍの位置にあります。
	所在地（住居表示）	広島県広島市南区皆実町二丁目８番17号
	面積	50,135.95㎡
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下１階付４階建
	建築時期	平成20年２月19日
	延床面積	111,387.12㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		株式会社イズミ
担保設定の有無		なし
特記事項		・本土地の一部について、本土地の売主である隣地所有者が通行できることが合意されています。 ・本土地の一部について境界が確定していません。 ・猫田記念体育館の雨水配管及び雨水桝並びに隣地所有者の所有に係る庇が本土地に、また、本土地上のブロック塀が隣接地に、それぞれ越境しています。 ・本土地西側の車路が河川区域たる隣接地を横断する部分については、賃借人である株式会社イズミが広島市より占有許可を受けています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		21,800百万円	21,800百万円	21,800百万円	21,900百万円	21,900百万円
		算定価額－取得価額	△1,400百万円	△1,400百万円	△1,400百万円	△1,300百万円	△1,300百万円
		対取得価額割合	94.0%	94.0%	94.0%	94.4%	94.4%
	期末評価損益		△626百万円	△439百万円	△252百万円	23百万円	211百万円
		期末帳簿価額	22,426百万円	22,239百万円	22,052百万円	21,876百万円	21,688百万円
投資比率	算定価額ベース		10.3%	9.6%	9.6%	8.9%	8.6%
	取得価額ベース		11.2%	10.5%	10.5%	9.8%	9.4%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		122,107.16㎡	122,107.16㎡	122,107.16㎡	122,169.26㎡	122,169.26㎡
	期末総賃貸面積		122,107.16㎡	122,107.16㎡	122,107.16㎡	122,169.26㎡	122,169.26㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		745	744	745	745	745
		賃料	745	744	745	745	745
		その他収入	0	0	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計		300	300	300	293	294
		公租公課	97	97	97	91	91
		外注委託費	14	14	14	14	14
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	0	0	－	－	0
		減価償却費	187	187	187	187	187
		その他	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		444	444	444	451	451
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		631	631	631	638	638
	⑤資本的支出		－	－	－	11	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		631	631	631	627	638

次へ

WV SAKAE（ウーブ サカエ）		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成20年７月４日
	信託設定日	平成17年９月13日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成27年９月30日
取得価格		7,300百万円
	土地価格（構成割合）	5,672百万円（77.7%）
	建物価格（構成割合）	1,627百万円（22.3%）
期末算定価額		6,170百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	6,180百万円 5.7（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	6,150百万円 5.4（%） 5.7（%）
土地	立地条件	地下鉄名城線矢場町駅から北西約320mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番１号
	面積	1,105.24㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付６階建
	建築時期	平成19年１月４日
	延床面積	7,196.65㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		株式会社丸井
担保設定の有無		なし
特記事項		なし

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		5,980百万円	6,030百万円	6,030百万円	6,170百万円	6,170百万円
		算定価額－取得価額	△1,320百万円	△1,270百万円	△1,270百万円	△1,130百万円	△1,130百万円
		対取得価額割合	81.9%	82.6%	82.6%	84.5%	84.5%
	期末評価損益		△1,188百万円	△1,104百万円	△1,071百万円	△897百万円	△864百万円
		期末帳簿価額	7,168百万円	7,134百万円	7,101百万円	7,067百万円	7,034百万円
投資比率	算定価額ベース		2.8%	2.7%	2.7%	2.5%	2.4%
	取得価額ベース		3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.0%
賃貸借概況	期末テナント数		5	5	5	5	5
	期末総賃貸可能面積		4,611.39㎡	4,611.39㎡	4,611.39㎡	4,611.39㎡	4,611.39㎡
	期末総賃貸面積		4,611.39㎡	4,611.39㎡	4,611.39㎡	4,611.39㎡	4,611.39㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		242	237	241	236	239
		賃料	241	237	240	236	238
		その他収入	0	0	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計		99	98	101	98	99
		公租公課	13	13	13	13	12
		外注委託費	31	31	31	30	31
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	0	0	1	0	0
		減価償却費	33	33	33	33	33
		その他	21	18	21	19	21
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		142	139	139	138	139
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		176	173	173	171	173
	⑤資本的支出		0	－	－	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		176	173	173	171	173

クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成20年７月４日
	信託設定日	平成17年３月25日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成27年３月24日
取得価格		3,560百万円
	土地価格（構成割合）	3,043百万円（85.5%）
	建物価格（構成割合）	516百万円（14.5%）
期末算定価額		3,440百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	3,440百万円 6.0（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	3,430百万円 5.7（%） 6.1（%）
土地	立地条件	ＪＲ西荻窪駅から北方約１ｋｍの位置にあります。
	所在地（住居表示）	東京都杉並区桃井三丁目５番１号
	面積	3,901.35㎡
	用途地域	商業地域、準工業地域（注）
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根３階建
	建築時期	平成16年12月９日
	延床面積	4,728.85㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		株式会社三越伊勢丹フードサービス
担保設定の有無		信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした預金債権質権を設定

特記事項	本建物は、隣接マンション（17番９及び17番10所在）との計５棟の建物で一団地の認定を受けており、本土地を承役地とし、隣接マンションの敷地（17番９及び17番10）を要役地として、①本土地における4,768.06㎡を超える建物の建築並びに②高さが15mを超える建築物及び当該要役地との境界から５m以内における高さが10mを超える建築物の建築を制限する地役権が設定されています。ただし、一団地の認定上、本土地に建築可能な容積対象面積は4,752.96㎡となっているため、かかる一団地の認定面積以上の面積の建物を建築する場合には、一団地の認定の取り直しが必要になります。

（注）南側公道（青梅街道）から30mまでの区域は商業地域、30mを超える区域は準工業地域となっています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		3,430百万円	3,430百万円	3,440百万円	3,440百万円	3,440百万円
		算定価額－取得価額	△130百万円	△130百万円	△120百万円	△120百万円	△120百万円
		対取得価額割合	96.3%	96.3%	96.6%	96.6%	96.6%
	期末評価損益		△98百万円	△86百万円	△64百万円	△53百万円	△41百万円
		期末帳簿価額	3,528百万円	3,516百万円	3,504百万円	3,493百万円	3,481百万円
投資比率	算定価額ベース		1.6%	1.5%	1.5%	1.4%	1.4%
	取得価額ベース		1.7%	1.6%	1.6%	1.5%	1.4%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		5,212.70㎡	5,212.70㎡	5,212.70㎡	5,212.70㎡	5,212.70㎡
	期末総賃貸面積		5,212.70㎡	5,212.70㎡	5,212.70㎡	5,212.70㎡	5,212.70㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		113	112	112	112	112
		賃料	113	112	112	112	112
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		24	23	23	22	22
		公租公課	9	8	8	8	8
		外注委託費	2	2	2	2	2
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	0	－	0	－	－
		減価償却費	11	11	11	11	11
		その他	0	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		89	88	89	89	89
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		101	100	100	100	101
	⑤資本的支出		－	－	－	0	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		101	100	100	100	101

三井アウトレットパーク入間		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成20年７月10日
取得価格		19,900百万円
	土地価格（構成割合）	9,611百万円（48.3%）
	建物価格（構成割合）	10,288百万円（51.7%）
期末算定価額		21,900百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	22,200百万円 5.6（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	21,600百万円 5.4（%） 5.7（%）
土地	立地条件	西武池袋線入間市駅から南西約3.8ｋｍの位置にあります。
	所在地（住居表示）	埼玉県入間市宮寺3169番１号
	面積	84,738.25㎡
	用途地域	市街化調整区域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建 鉄骨造陸屋根５階建（３棟） 鉄筋コンクリート造陸屋根２階建
	建築時期	平成20年２月28日
	延床面積	87,479.59㎡
	種類	店舗・駐車場・エレベーター室
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		三井不動産株式会社
担保設定の有無		なし
特記事項		本投資法人は、本土地の隣接地（コストコホールセール入間倉庫店（底地））の賃借人であるコストコホールセールジャパン株式会社が本土地内に同社の雨水管を設置することを承諾しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		21,600百万円	21,800百万円	21,800百万円	21,900百万円	21,900百万円
		算定価額－取得価額	1,700百万円	1,900百万円	1,900百万円	2,000百万円	2,000百万円
		対取得価額割合	108.5%	109.5%	109.5%	110.1%	110.1%
	期末評価損益		2,530百万円	2,930百万円	3,141百万円	3,451百万円	3,662百万円
		期末帳簿価額	19,069百万円	18,869百万円	18,658百万円	18,448百万円	18,237百万円
投資比率	算定価額ベース		10.2%	9.6%	9.6%	8.9%	8.6%
	取得価額ベース		9.6%	9.0%	9.0%	8.4%	8.1%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡
	期末総賃貸面積		98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		688	686	691	708	688
		賃料	688	686	691	708	688
		その他収入	0	0	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計		285	283	283	278	283
		公租公課	59	57	57	52	52
		外注委託費	13	13	13	14	14
		損害保険料	1	1	1	1	1
		修繕費	－	－	0	0	4
		減価償却費	210	210	210	210	210
		その他	0	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		402	403	407	429	405
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		613	613	618	639	615
	⑤資本的支出		－	9	－	0	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		613	603	618	639	615

コストコホールセール入間倉庫店（底地）		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成20年７月10日
取得価格		2,600百万円
	土地価格（構成割合）	2,600百万円（100.0%）
	建物価格（構成割合）	―
期末算定価額		2,630百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	2,630百万円 5.7（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	2,630百万円 5.2（%） 5.9（%）
土地	立地条件	西武池袋線入間市駅から南西約3.8ｋｍの位置にあります。
	所在地（注）	埼玉県入間市宮寺字開発3169番２　他
	面積	24,019.95㎡
	用途地域	市街化調整区域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	―
	建築時期	―
	延床面積	―
	種類	―
	所有・それ以外の別	―
主要なテナント		コストコホールセールジャパン株式会社
担保設定の有無		なし
特記事項		本投資法人は、本土地の賃借人であるコストコホールセールジャパン株式会社が同社の雨水管を本投資法人が設置する雨水管に接続することを承諾しています。

（注）登記簿上に記載された所在地を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		2,610百万円	2,620百万円	2,620百万円	2,630百万円	2,630百万円
		算定価額－取得価額	10百万円	20百万円	20百万円	30百万円	30百万円
		対取得価額割合	100.4%	100.8%	100.8%	101.2%	101.2%
	期末評価損益		△16百万円	△6百万円	△6百万円	3百万円	3百万円
		期末帳簿価額	2,626百万円	2,626百万円	2,626百万円	2,626百万円	2,626百万円
投資比率	算定価額ベース		1.2%	1.2%	1.2%	1.1%	1.0%
	取得価額ベース		1.3%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡
	期末総賃貸面積		24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		78	78	78	78	78
		賃料	78	78	78	78	78
		その他収入	0	0	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計		5	5	5	4	4
		公租公課	5	5	5	4	4
		外注委託費	－	－	－	－	－
		損害保険料	－	－	－	－	－
		修繕費	－	－	－	－	－
		減価償却費	－	－	－	－	－
		その他	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		73	73	73	73	73
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		73	73	73	73	73
	⑤資本的支出		－	－	－	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		73	73	73	73	73

Desigual Harajuku		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成20年10月15日
	信託設定日	平成16年９月22日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成25年３月31日
取得価格（注１）		3,100百万円
	土地価格（構成割合）	2,907百万円（93.8%）
	建物価格（構成割合）	192百万円 （6.2%）
期末算定価額		2,780百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	2,820百万円 4.2（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	2,740百万円 3.9（%） 4.3（%）
土地	立地条件	東京メトロ副都心線明治神宮前駅から南方約100mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前六丁目10番８号
	面積	285.13㎡（注２）
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地上５階建
	建築時期	平成10年10月28日
	延床面積	1,149.12㎡（注１）
	種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		INTS It's not the same Japan 株式会社
担保設定の有無		なし
特記事項		・本物件の北西側隣接地が対象となっている都市計画道路（環状線街路第５の１号線、計画幅員27m。計画決定済。）を目的とした拡幅の予定線に掛かる部分として、平成24年７月30日付で本土地の一部（面積：26.86㎡）を東京都へ譲渡しました。 ・本土地の一部について境界が確定していません。

（注１）平成24年７月30日付で本土地の一部（面積：26.86㎡）を東京都へ譲渡していますが、取得時の価格を記載しています。なお、当該土地部分に本建物の一部が存在していたため、平成24年10月28日の建物撤去工事完了後に東京都に対し譲渡対象土地部分を明け渡しました。建物撤去工事に伴い、本建物の延床面積が約50㎡減少し、賃貸面積が1,199.23㎡から1,149.12㎡となりました。なお、当該譲渡後も建築基準法に定められた容積率、建ぺい率等遵法性に問題はありません。

（注２）土地面積には私道（建築基準法第42条第２項による道路）によるセットバック済の面積（約6.17㎡）を含んでいます。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		3,290百万円	3,290百万円	3,280百万円	3,280百万円	2,780百万円
		算定価額－取得価額	190百万円	190百万円	180百万円	180百万円	△320百万円
		対取得価額割合	106.1%	106.1%	105.8%	105.8%	89.7%
	期末評価損益		91百万円	96百万円	90百万円	95百万円	△164百万円
		期末帳簿価額	3,198百万円	3,193百万円	3,189百万円	3,184百万円	2,944百万円
投資比率	算定価額ベース		1.6%	1.4%	1.4%	1.3%	1.1%
	取得価額ベース		1.5%	1.4%	1.4%	1.3%	1.3%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		1,199.23㎡	1,199.23㎡	1,199.23㎡	1,199.23㎡	1,149.12㎡
	期末総賃貸面積		1,199.23㎡	1,199.23㎡	1,199.23㎡	1,199.23㎡	1,149.12㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		76	76	76	76	48
		賃料	76	76	76	76	16
		その他収入	－	－	－	－	32
	②不動産賃貸事業費用合計		13	15	21	12	38
		公租公課	5	5	5	5	5
		外注委託費	2	2	2	1	12
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	1	3	9	－	13
		減価償却費	4	4	4	4	4
		その他	0	0	0	0	1
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		62	60	54	63	9
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		67	65	59	68	14
	⑤資本的支出		－	－	－	－	32
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		67	65	59	68	△17

イトーヨーカドー東大和店		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成21年１月13日
	信託設定日	平成17年７月27日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成27年７月26日
取得価格		11,600百万円
	土地価格（構成割合）	6,817百万円（58.8%）
	建物価格（構成割合）	4,782百万円（41.2%）
期末算定価額		11,300百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	11,400百万円 5.6（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	11,200百万円 5.4（%） 5.7（%）
土地	立地条件	西武拝島線玉川上水駅、東大和市駅から北方約１ｋｍの位置にあります。
	所在地（住居表示）	東京都東大和市桜が丘二丁目142番１号
	面積	28,829.71㎡
	用途地域	工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
	建築時期	平成15年11月13日
	延床面積	53,374.72㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		株式会社イトーヨーカ堂
担保設定の有無		なし
特記事項		・本土地の一部に、市道983号線に接して歩道状空地（幅員：約2.5m、区間約233.5m）が整備されています。 ・本建物は、大規模集客施設であり、都市計画法に定める特定大規模建築物に該当するところ、本土地の用途地域が工業地域であるため、平成19年11月施行の都市計画法の改正に伴い、建築基準法上の既存不適格建築物となっています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		11,200百万円	11,200百万円	11,200百万円	11,300百万円	11,300百万円
		算定価額－取得価額	△400百万円	△400百万円	△400百万円	△300百万円	△300百万円
		対取得価額割合	96.6%	96.6%	96.6%	97.4%	97.4%
	期末評価損益		△216百万円	△103百万円	10百万円	225百万円	337百万円
		期末帳簿価額	11,416百万円	11,303百万円	11,189百万円	11,074百万円	10,962百万円
投資比率	算定価額ベース		5.3%	4.9%	4.9%	4.6%	4.5%
	取得価額ベース		5.6%	5.2%	5.2%	4.9%	4.7%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		53,374.72㎡	53,374.72㎡	53,374.72㎡	53,374.72㎡	53,374.72㎡
	期末総賃貸面積		53,374.72㎡	53,374.72㎡	53,374.72㎡	53,374.72㎡	53,374.72㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		380	380	380	380	380
		賃料	380	380	380	380	380
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		172	170	180	195	168
		公租公課	47	46	46	43	43
		外注委託費	8	8	8	10	8
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	1	0	9	26	2
		減価償却費	114	114	114	114	114
		その他	0	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		207	209	199	184	211
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		322	324	314	299	325
	⑤資本的支出		－	1	－	－	1
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		322	322	314	299	323

イオンタウン田無芝久保		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成21年２月18日
	信託設定日	平成17年３月25日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成27年３月24日
取得価格		3,100百万円
	土地価格（構成割合）	2,424百万円（78.2%）
	建物価格（構成割合）	675百万円（21.8%）
期末算定価額		3,070百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	3,070百万円 6.5（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	3,070百万円 6.2（%） 6.6（%）
土地	立地条件	西武新宿線田無駅から南西約１ｋｍの位置にあります。
	所在地（住居表示）	東京都西東京市芝久保町一丁目12番５号
	面積	8,703.21㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根２階建
	建築時期	平成17年３月７日
	延床面積	7,593.28㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		イオンリテール株式会社
担保設定の有無		信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした預金債権質権を設定
特記事項		なし

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		3,060百万円	3,060百万円	3,060百万円	3,070百万円	3,070百万円
		算定価額－取得価額	△40百万円	△40百万円	△40百万円	△30百万円	△30百万円
		対取得価額割合	98.7%	98.7%	98.7%	99.0%	99.0%
	期末評価損益		△9百万円	7百万円	25百万円	52百万円	69百万円
		期末帳簿価額	3,069百万円	3,052百万円	3,034百万円	3,017百万円	3,000百万円
投資比率	算定価額ベース		1.4%	1.3%	1.3%	1.3%	1.2%
	取得価額ベース		1.5%	1.4%	1.4%	1.3%	1.3%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡
	期末総賃貸面積		8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		114	114	114	114	114
		賃料	114	114	114	114	114
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		32	32	32	31	32
		公租公課	12	11	11	11	11
		外注委託費	2	3	2	2	2
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	0	－	0	－	0
		減価償却費	17	17	17	17	17
		その他	0	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		82	82	82	83	82
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		99	99	99	100	100
	⑤資本的支出		－	－	－	－	0
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		99	99	99	100	99

次へ

TSUTAYA福岡天神		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成21年12月16日
	信託設定日	平成19年９月14日
	信託受託者	株式会社りそな銀行
	信託期間満了日	平成29年９月13日
取得価格		3,700百万円
	土地価格（構成割合）	2,386百万円（64.5%）
	建物価格（構成割合）	1,313百万円（35.5%）
期末算定価額		4,320百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	4,330百万円 6.2（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	4,310百万円 5.2（%） 7.0（%）
土地	立地条件	西鉄福岡（天神）駅から南西約300mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号
	面積	770.25㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建
	建築時期	平成19年６月22日
	延床面積	4,532.38㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社
担保設定の有無		なし

特記事項	・東側隣接地上のコンクリートブロック壁の一部が本土地に越境しています。 ・本土地南東角に存在する境界プレートの設置されたコンクリートブロック壁は、南側隣接地所有者との共有物となっています。 ・本土地南西側角において、本件建物の外壁と隣接地（地番178）のブロック塀との隙間を埋める土塁用のコンクリートブロックが本土地と当該隣接地との間に跨って設置されています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年7月1日	平成23年1月1日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	184日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		4,240百万円	4,240百万円	4,250百万円	4,320百万円	4,320百万円
		算定価額－取得価額	540百万円	540百万円	550百万円	620百万円	620百万円
		対取得価額割合	114.6%	114.6%	114.9%	116.8%	116.8%
	期末評価損益		470百万円	503百万円	545百万円	648百万円	681百万円
		期末帳簿価額	3,769百万円	3,736百万円	3,704百万円	3,671百万円	3,638百万円
投資比率	算定価額ベース		2.0%	1.9%	1.9%	1.8%	1.7%
	取得価額ベース		1.8%	1.7%	1.7%	1.6%	1.5%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡
	期末総賃貸面積		4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		147	147	147	147	147
		賃料	147	147	147	147	147
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		47	46	46	46	46
		公租公課	8	8	8	8	8
		外注委託費	5	4	4	4	4
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	0	－	－	－	－
		減価償却費	32	32	32	32	32
		その他	0	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		99	100	100	100	100
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		132	133	133	133	133
	⑤資本的支出		－	－	－	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		132	133	133	133	133

三井ショッピングパークららぽーと磐田		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成22年７月２日
取得価格		15,200百万円
	土地価格（構成割合）	2,599百万円（17.1%）
	建物価格（構成割合）	12,600百万円（82.9%）
期末算定価額		15,500百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	15,600百万円 6.3（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	15,400百万円 6.1（%） 6.5（%）
土地	立地条件	ＪＲ東海道本線磐田駅から北方約5.2ｋｍの位置にあります。
	所在地（注）	静岡県磐田市高見丘1200番地 他
	面積	66,915.00㎡
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下１階付４階建 鉄骨造陸屋根５階建 鉄骨造陸屋根４階建
	建築時期	平成21年５月29日
	延床面積	131,587.82㎡
	種類	店舗、映画館、駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		三井不動産株式会社
担保設定の有無		なし
特記事項		・本建物の底地の一部（合計2,473.13㎡）は、磐田市の所有地です。かかる磐田市の所有地について、本投資法人は磐田市より磐田市行政財産の目的外使用に関する条例及び磐田市財産管理規則に基づく使用許可を取得しています。 ・本土地の一部に、本土地を承役地とし、中部電力株式会社の所有地（磐田市大久保字安井谷775番56）を要役地として、①地役権者が、支持物を除く送電線路を存置し、その保全のため立ち入ることを許諾するとともに、②送電線路の最下垂時における電線から3.75メートルの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽を制限する地役権が設定されています。

（注）登記簿上に記載された所在地を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年 ７月２日	平成23年 １月１日	平成23年 ７月１日	平成24年 １月１日	平成24年 ７月１日
		終期	平成22年 12月31日	平成23年 ６月30日	平成23年 12月31日	平成24年 ６月30日	平成24年 12月31日
		日数	183日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		15,200百万円	15,300百万円	15,300百万円	15,500百万円	15,500百万円
		算定価額－取得価額	0	100百万円	100百万円	300百万円	300百万円
		対取得価額割合	100.0%	100.7%	100.7%	102.0%	102.0%
	期末評価損益		△27百万円	337百万円	602百万円	1,067百万円	1,332百万円
		期末帳簿価額	15,227百万円	14,962百万円	14,697百万円	14,432百万円	14,167百万円
投資比率	算定価額ベース		7.2%	6.7%	6.7%	6.3%	6.1%
	取得価額ベース		7.3%	6.9%	6.9%	6.4%	6.2%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡
	期末総賃貸面積		136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		597	600	600	600	600
		賃料	597	600	600	600	600
		その他収入	0	0	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計		278	362	364	355	372
		公租公課	－	83	83	76	76
		外注委託費	11	12	12	12	12
		損害保険料	1	0	0	0	0
		修繕費	－	－	1	0	16
		減価償却費	264	264	264	264	264
		その他	0	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		318	238	236	244	228
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		583	503	501	509	493
	⑤資本的支出		－	－	－	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		583	503	501	509	493

ギンザ・グラッセ		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成22年７月２日
	信託設定日	平成16年３月25日
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成32年６月30日
取得価格		13,600百万円
	土地価格（構成割合）	11,315百万円（83.2%）
	建物価格（構成割合）	2,284百万円（16.8%）
期末算定価額		13,800百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	14,000百万円 3.9（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	13,600百万円 3.7（%） 4.1（%）
土地	立地条件	東京メトロ丸ノ内線他銀座駅から北東約100mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	東京都中央区銀座三丁目２番15号
	面積	634.82㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付き11階建
	建築時期	平成20年３月31日
	延床面積	7,201.80㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		三井不動産株式会社
担保設定の有無		なし
特記事項		・本土地の一部について境界が確定していません。 ・北側隣接地から建物の基礎が、南東側隣接地から地下埋設管の一部が本土地に越境しています。本建物の建築前に存在した旧建物の地下躯体部分の一部が北側隣接地に越境しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	平成22年 ７月２日	平成23年 １月１日	平成23年 ７月１日	平成24年 １月１日	平成24年 ７月１日
		終期	平成22年 12月31日	平成23年 ６月30日	平成23年 12月31日	平成24年 ６月30日	平成24年 12月31日
		日数	183日	181日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		13,600百万円	13,700百万円	13,700百万円	13,900百万円	13,800百万円
		算定価額－取得価額	0	100百万円	100百万円	300百万円	200百万円
		対取得価額割合	100.0%	100.7%	100.7%	102.2%	101.5%
	期末評価損益		△34百万円	118百万円	171百万円	425百万円	379百万円
		期末帳簿価額	13,634百万円	13,581百万円	13,528百万円	13,474百万円	13,420百万円
投資比率	算定価額ベース		6.4%	6.0%	6.0%	5.7%	5.4%
	取得価額ベース		6.6%	6.1%	6.1%	5.7%	5.5%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		5,174.62㎡	5,174.62㎡	5,174.62㎡	5,174.62㎡	5,174.62㎡
	期末総賃貸面積		5,174.62㎡	5,174.62㎡	5,174.62㎡	5,174.62㎡	5,174.62㎡
	期末入居率		100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		442	432	444	436	444
		賃料	442	432	444	436	444
		その他収入	－	－	－	0	－
	②不動産賃貸事業費用合計		173	205	223	215	224
		公租公課	－	43	42	42	42
		外注委託費	64	63	68	65	66
		損害保険料	0	0	0	0	0
		修繕費	－	1	1	2	1
		減価償却費	54	54	54	54	54
		その他	54	43	55	49	60
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		269	226	221	221	219
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		323	281	276	276	273
	⑤資本的支出		－	1	1	0	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		323	279	274	275	273

志村ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成23年１月18日
取得価格		4,430百万円
	土地価格（構成割合）	3,171百万円（71.6%）
	建物価格（構成割合）	1,258百万円（28.4%）
期末算定価額（注）		4,680百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	4,780百万円 5.7（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	4,640百万円 5.9（%） 6.0（%）
土地	立地条件	都営三田線志村三丁目駅から北東約100mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	東京都板橋区志村三丁目26番４号
	面積	5,898.17㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建
	建築時期	平成12年11月17日
	延床面積	16,918.35㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		サミット株式会社
担保設定の有無		本土地及び本建物に抵当権を設定 本建物に付保された保険に係る保険金債権に保険金債権質権を設定
特記事項		西側隣接地上のタイル壁の一部が本土地に越境しています。

（注）株式会社谷澤総合鑑定所の不動産評価書に基づいています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	－	平成23年1月18日	平成23年7月1日	平成24年1月1日	平成24年7月1日
		終期	－	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日
		日数	－	164日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		－	4,530百万円	4,530百万円	4,560百万円	4,680百万円
		算定価額－取得価額	－	100百万円	100百万円	130百万円	250百万円
		対取得価額割合	－	102.3%	102.3%	102.9%	105.6%
	期末評価損益		－	△72百万円	△52百万円	19百万円	181百万円
		期末帳簿価額	－	4,602百万円	4,582百万円	4,540百万円	4,498百万円
投資比率	算定価額ベース		－	2.0%	2.0%	1.9%	1.8%
	取得価額ベース		－	2.0%	2.0%	1.9%	1.8%
賃貸借概況	期末テナント数		－	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		－	17,126.40㎡	17,126.40㎡	17,126.40㎡	17,126.40㎡
	期末総賃貸面積		－	17,126.40㎡	17,126.40㎡	17,126.40㎡	17,126.40㎡
	期末入居率		－	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		－	140	155	156	156
		賃料	－	140	155	156	156
		その他収入	－	0	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計		－	45	46	80	87
		公租公課	－	－	－	15	15
		外注委託費	－	3	3	3	3
		損害保険料	－	0	0	0	0
		修繕費	－	－	0	18	25
		減価償却費	－	41	41	41	41
		その他	－	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		－	95	108	76	68
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		－	137	150	118	110
	⑤資本的支出		－	－	－	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		－	137	150	118	110

三井ショッピングパーク ララガーデン春日部		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成23年２月16日
取得価格		10,000百万円
	土地価格（構成割合）	4,810百万円（48.1%）
	建物価格（構成割合）	5,190百万円（51.9%）
期末算定価額		10,000百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	10,100百万円 6.2（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	9,980百万円 6.0（%） 6.4（%）
土地	立地条件	東武伊勢崎線・東武野田線春日部駅から南東約300mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	埼玉県春日部市南一丁目１番１号
	面積	22,380.27㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根６階建（店舗棟） 鉄骨造陸屋根６階建（駐車場棟）
	建築時期	平成19年10月18日
	延床面積	56,897.33㎡
	種類	店舗・映画館・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		三井不動産株式会社
担保設定の有無		なし
特記事項		なし

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	－	平成23年２月16日	平成23年７月１日	平成24年１月１日	平成24年７月１日
		終期	－	平成23年６月30日	平成23年12月31日	平成24年６月30日	平成24年12月31日
		日数	－	135日	184日	182日	184日
継続評価等	期末算定価額		－	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円
		算定価額－取得価額	－	0	0	0	0
		対取得価額割合	－	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	期末評価損益		－	△61百万円	△5百万円	105百万円	215百万円
		期末帳簿価額	－	10,061百万円	10,005百万円	9,894百万円	9,784百万円
投資比率	算定価額ベース		－	4.4%	4.4%	4.1%	3.9%
	取得価額ベース		－	4.5%	4.5%	4.2%	4.1%
賃貸借概況	期末テナント数		－	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積		－	63,415.76㎡	63,415.76㎡	63,415.76㎡	63,415.76㎡
	期末総賃貸面積		－	63,415.76㎡	63,415.76㎡	63,415.76㎡	63,415.76㎡
	期末入居率		－	100%	100%	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		－	275	370	370	370
		賃料	－	275	370	370	370
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		－	98	120	159	160
		公租公課	－	－	－	40	40
		外注委託費	－	6	7	7	7
		損害保険料	－	0	0	0	0
		修繕費	－	－	0	0	0
		減価償却費	－	91	110	110	110
		その他	－	0	0	0	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		－	177	250	211	210
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		－	268	361	322	321
	⑤資本的支出		－	－	－	－	0
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		－	268	361	322	321

サミットストア横浜岡野店（底地）		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成24年２月24日
取得価格		5,700百万円
	土地価格（構成割合）	5,700百万円（100.0%）
	建物価格（構成割合）	―
期末算定価額（注１）		5,700百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	― ―
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	5,700百万円 5.2（%） ―
土地	立地条件	相鉄本線平沼駅から西方約450mの位置にあります。
	所在地（注２）	神奈川県横浜市西区岡野二丁目５番１号 他
	面積	14,394.09㎡
	用途地域	工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	―
	建築時期	―
	延床面積	―
	種類	―
	所有・それ以外の別	―
主要なテナント		サミット株式会社
担保設定の有無		なし
特記事項		・本土地において、前所有者が土壌環境調査を実施した結果、敷地の一部から土壌汚染対策法に定められる基準値を超過する鉛が確認された旨の報告を受けています。また、舗装等が施されていることから、現状において、直接摂取による健康被害リスクが生じる可能性はないと考えられる旨の報告を受けています。 ・本投資法人は、取得にあたり、将来建物の再建築等を行う際に敷地内から土壌を搬出する場合は、関係法令を遵守し適正に処理する必要がある旨及びその際に必要となる可能性のある土壌汚染対策費用の見込額について、第三者専門機関から報告を受けており、かかる見込額を考慮して取得価格を決定しています。

（注１）森井総合鑑定株式会社の不動産評価書に基づいています。
（注２）登記簿上に記載された所在地を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	－	－	－	平成24年２月24日	平成24年７月１日
		終期	－	－	－	平成24年６月30日	平成24年12月31日
		日数	－	－	－	128日	184日
継続評価等	期末算定価額		－	－	－	5,700百万円	5,700百万円
		算定価額－取得価額	－	－	－	0	0
		対取得価額割合	－	－	－	100.0%	100.0%
	期末評価損益		－	－	－	△235百万円	△245百万円
		期末帳簿価額	－	－	－	5,935百万円	5,945百万円
投資比率	算定価額ベース		－	－	－	2.3%	2.2%
	取得価額ベース		－	－	－	2.4%	2.3%
賃貸借概況	期末テナント数		－	－	－	1	1
	期末総賃貸可能面積		－	－	－	14,394.09㎡	14,394.09㎡
	期末総賃貸面積		－	－	－	14,394.09㎡	14,394.09㎡
	期末入居率		－	－	－	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		－	－	－	117	153
		賃料	－	－	－	102	146
		その他収入	－	－	－	15	7
	②不動産賃貸事業費用合計		－	－	－	－	－
		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	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		－	－	－	117	153
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		－	－	－	117	153
	⑤資本的支出		－	－	－	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		－	－	－	117	153

VIORO		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成24年２月28日
	信託設定日	平成15年２月28日
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成34年２月28日
取得価格		10,100百万円
	土地価格（構成割合）	8,039百万円（79.6%）
	建物価格（構成割合）	2,060百万円（20.4%）
期末算定価額（注）		10,900百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	11,200百万円 4.7（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	10,800百万円 4.8（%） 5.0（%）
土地	立地条件	西鉄福岡（天神）駅から西方約100mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番３号
	面積	1,505.15㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付８階建
	建築時期	平成18年８月28日
	延床面積	10,830.09㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		東京建物株式会社
担保設定の有無		なし
特記事項		なし

（注）株式会社谷澤総合鑑定所の不動産評価書に基づいています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	－	－	－	平成24年２月28日	平成24年７月１日
		終期	－	－	－	平成24年６月30日	平成24年12月31日
		日数	－	－	－	124日	184日
継続評価等	期末算定価額		－	－	－	10,900百万円	10,900百万円
		算定価額－取得価額	－	－	－	800百万円	800百万円
		対取得価額割合	－	－	－	107.9%	107.9%
	期末評価損益		－	－	－	715百万円	765百万円
		期末帳簿価額	－	－	－	10,184百万円	10,134百万円
投資比率	算定価額ベース		－	－	－	4.4%	4.3%
	取得価額ベース		－	－	－	4.3%	4.1%
賃貸借概況	期末テナント数		－	－	－	1	1
	期末総賃貸可能面積		－	－	－	5,838.65㎡	5,832.53㎡
	期末総賃貸面積		－	－	－	5,838.65㎡	5,832.53㎡
	期末入居率		－	－	－	100%	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		－	－	－	345	511
		賃料	－	－	－	340	511
		その他収入	－	－	－	4	0
	②不動産賃貸事業費用合計		－	－	－	195	255
		公租公課	－	－	－	－	－
		外注委託費	－	－	－	72	107
		損害保険料	－	－	－	0	0
		修繕費	－	－	－	1	4
		減価償却費	－	－	－	41	50
		その他	－	－	－	79	92
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		－	－	－	150	256
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		－	－	－	192	306
	⑤資本的支出		－	－	－	－	0
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		－	－	－	192	306

カナート洛北		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成24年７月４日
	信託設定日	平成16年１月30日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成34年７月１日
取得価格		8,800百万円
	土地価格（構成割合）	5,297百万円（60.2%）
	建物価格（構成割合）	3,502百万円（39.8%）
不動産鑑定評価額		8,830百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	8,830百万円 5.6（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	8,830百万円 5.2（%） 5.6（%）
土地	立地条件	ＪＲ京都駅から北東方約８km、京阪線・叡山電鉄出町柳駅から北東方約1.2kmの位置にあります。
	所在地（注）	京都府京都市左京区高野西開町36番１号 他
	面積	12,879.72㎡
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建
	建築時期	平成12年11月29日
	延床面積	46,750.90㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		イズミヤ株式会社
担保設定の有無		なし

特記事項	・本建物は、南東側隣地（以下「本件隣地」といいます。）に所在するホテル及び立体駐車場と併せて建築基準法上一つの建築物として建築されており、本土地及び本件隣地が一体としてその敷地とされています。本建物の賃借人であるイズミヤ株式会社は、当該立体駐車場を店舗駐車場の一部として利用しており、また、本土地と本件隣地との間には、複数の構造物や配管等の相互越境があります。本投資法人は、本件隣地の所有者（以下「ホテル所有者」といいます。）との間で、相互に各種合意をしておりますが、主な合意内容は以下のとおりです。 ①建物の新築、増築、改築及び建替え等を実施し容積対象延床面積を増加しようとする場合には、相手方と事前に協議しその承諾を得る。また、建物の主たる使用目的を大幅に変更しようとする場合には、相手方と事前に誠実に協議する。更に、当該建築する建築物の容積対象延床面積は、本土地と本件隣地を一体の土地として計算された建築基準法に基づく法定容積率をそれぞれの土地の面積に乗じた面積を超えない。 ②建物の建替え又は大規模改修を行う際に解消可能な越境については、それぞれの所有者の負担において解消する。 ③双方の施設利用者がそれぞれ他方について無償で通行することを許諾する。 ④双方の施設利用者がそれぞれ他方について駐車場及び駐輪場を相互利用していることを確認し、今後も相互に利用可能な状態を維持する。 ⑤本物件又はホテル所有者の所有物件の全部又は一部を譲渡する場合は、かかる合意を譲受人に承継させる。 ・本土地の北西側の一部に関し、京都市との間で覚書が締結されており、敷地内歩道が設置されています。 ・本土地の一部について境界が確定していません。

（注）登記簿上に記載された所在地を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況

	期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
運用期間		始期	－	－	－	－	平成24年7月４日
		終期	－	－	－	－	平成24年12月31日
		日数	－	－	－	－	181日
継続評価等	期末算定価額		－	－	－	－	8,830百万円
		算定価額－取得価額	－	－	－	－	30百万円
		対取得価額割合	－	－	－	－	100.3%
	期末評価損益		－	－	－	－	51百万円
		期末帳簿価額	－	－	－	－	8,778百万円
投資比率	算定価額ベース		－	－	－	－	3.5%
	取得価額ベース		－	－	－	－	3.6%
賃貸借概況	期末テナント数		－	－	－	－	1
	期末総賃貸可能面積		－	－	－	－	48,303.21㎡
	期末総賃貸面積		－	－	－	－	48,303.21㎡
	期末入居率		－	－	－	－	100%
損益等の状況（百万円）	①不動産賃貸事業収入合計		－	－	－	－	284
		賃料	－	－	－	－	284
		その他収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計		－	－	－	－	99
		公租公課	－	－	－	－	－
		外注委託費	－	－	－	－	6
		損害保険料	－	－	－	－	0
		修繕費	－	－	－	－	0
		減価償却費	－	－	－	－	92
		その他	－	－	－	－	0
	③不動産賃貸事業利益（＝①－②）		－	－	－	－	185
	④賃貸ＮＯＩ（＝③＋減価償却費）		－	－	－	－	277
	⑤資本的支出		－	－	－	－	-
	⑥ＮＣＦ（＝④－⑤）		－	－	－	－	277

次へ

池袋スクエア		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成25年２月１日
	信託設定日	平成20年２月29日
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成35年２月28日
取得価格		20,400百万円
	土地価格（構成割合）	15,606百万円（76.5%）
	建物価格（構成割合）	4,794百万円（23.5%）
不動産鑑定評価額		20,800百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	21,000百万円 5.3（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	20,500百万円 5.1% 5.5%
土地	立地条件	ＪＲ池袋駅から東方約300mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋一丁目14番1号
	面積	1,511.22㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付10階建
	建築時期	平成24年11月19日
	延床面積	11,957.75㎡
	種類	遊技場・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		株式会社ラウンドワン
担保設定の有無		なし
特記事項		・本土地の一部について境界が確定していません。

三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産 （土地の所有権（分有）及び建物の区分所有権の共有持分）
取得年月日		平成25年２月19日
取得価格		5,400百万円
	土地価格（構成割合）	2,268百万円（42.0%）
	建物価格（構成割合）	3,132百万円（58.0%）
不動産鑑定評価額		5,400百万円
	価格時点	平成24年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	5,420百万円 6.5（%）
	ＤＣＦ法 （割引率） （最終還元利回り）	5,380百万円 6.3（%） 6.8（%）
土地	立地条件	ＪＲ山陽本線新井口駅から南東方約250mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	広島県広島市西区草津新町二丁目26番１号
	面積	一棟建物の敷地　16,682.75㎡ 所有権を有する敷地 15,033.90㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（分有）
建物	構造と階数（注１）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付10階建
	建築時期（注２）	平成２年４月10日
	延床面積	一棟建物全体 64,720.87㎡（注１） 専有部分　60,383.72㎡（注２）
	種類（注２）	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	区分所有権の共有（812万8,925分の750万4,832）
主要なテナント		三井不動産株式会社
担保設定の有無		なし

（注１）取得の対象となる専有部分が属する一棟の建物全体について記載しています。
（注２）取得の対象となる専有部分全体について記載しています。

特記事項	・本物件は、一棟の建物（以下「本件建物」といいます。）の専有部分（以下「本件専有部分」といいます。）の共有持分（持分割合：812万8,925分の750万4,832）及び当該一棟の建物の敷地の一部です。 ・本投資法人は、数筆に分かれた敷地のすべてについて所有権を有しているわけではなく（いわゆる分有）、敷地権の登記もなされていませんが、区分所有者間の管理規約において、区分所有者は、それぞれの専有部分を所有する範囲内において、相互に他の区分所有者の所有又は借地する土地を使用できることが定められています。 ・区分所有者間の管理規約により、専有部分と共用部分の共有持分及び敷地利用権を相互に分離して処分することが禁止されています。 ・区分所有者間の管理規約において、本件建物の区分所有者がその区分所有権を譲渡しようとするときは、他に優先して売主等に対して譲渡を申し出るものとされています。 ・本投資法人は、本件専有部分の他の共有者との間で協定書（以下「本件共有者間協定書」といいます。）を取り交わしています。本件共有者間協定書においては、本件専有部分の他の共有者がその共有持分を譲渡しようとするときは、他に優先して本投資法人等に対して譲渡を申し出るものとされ、取得を希望した場合には、取得希望者との間で優先的に交渉するものとされています。また、本件共有者間協定書の締結日（平成25年1月30日）から5年間、共有物の分割請求を行わないものとされています（ただし、登記はなされていません。）。 ・本件専有部分の他の共有者のうち1名が有する共有持分に根抵当権が設定されていますが、当該根抵当権者から、現物分割の方法により分割が行われる場合に、現物分割により取得する範囲を超えて担保権の効力が及ばず、また当該範囲を超えて担保権の実行、物上代位権の行使その他の権利行使を行わないことについて同意を得ています。 ・本件建物は、南西側隣地に所在する三井ショッピングパーク アルパーク（新館）（以下「新館」といいます。）と併せて建築基準法上一つの建築物として建築されており、本土地及び新館の敷地が一体としてその敷地とされています。本投資法人を含む本件建物の所有者は、新館の所有者との間で、相互に各種合意をしていますが、主な合意内容は以下のとおりです。 ①互いに相手方の所有部分に迷惑をかけることの無いよう、自己の所有部分が建築基準法、消防法その他の法令を遵守した状態を保つよう、適切に管理する。 ②本件建物と新館を結ぶ連絡通路が相互に越境していることを確認し、かつ、それぞれの所有する建物と接続することを容認する。また、当該連絡通路を双方の来訪者等に対して相互に無償で提供し、通行させる。なお、自己の所有に属する連絡通路の取壊し又は撤去等を行う場合には、事前に相手方と協議する。 ③上記合意は、本件建物又は新館の所有者の所有物件の全部又は一部を取得した第三者に対しても承継される。

	・本物件は、南東側隣地に所在し、三井ショッピングパーク アルパーク（南棟）（以下「南棟」といいます。）と併せて大規模小売店舗立地法における届出を一体で行っており、また、本件建物の受電設備は、南棟と共用されています。本投資法人は、南棟の所有者との間で、相互に各種合意をしていますが、主な合意内容は以下のとおりです。 ①本件建物と南棟を結ぶ連絡通路が自己の所有する建物に相互に接続することを容認する。南棟の所有者は、南棟及び南棟の連絡通路を通常の用法に従って利用可能な状態に維持する。なお、自己の所有に属する連絡通路の取壊し又は撤去等を行う場合には、事前に相手方と協議する。 ②大規模小売店舗立地法の届出内容等を遵守した状態を保つよう、自己が所有する物件を適切に管理する。 ③本投資法人は、本件建物に属する受電設備を南棟の所有者が共用していることを容認する。 ④上記合意は、本物件又は南棟の所有者の所有物件の全部又は一部を取得した第三者に対しても承継される。

（ハ）テナントへの賃貸条件

a．主要テナントの概要

本書の日付現在における主要テナント及びテナント毎の当期実績賃料と賃貸面積は、下表の通りです。なお、主要テナントとは、当該テナントへの賃貸面積が本投資法人のポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。

テナントの名称	業種	物件の名称	当期実績賃料（消費税等別）（百万円）（注１）	比率（%）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	比率（%）
イオンリテール株式会社	総合スーパー	イオン品川シーサイドショッピングセンター	2,840	31.8	471,347.55	35.2
		イオン茨木ショッピングセンター				
		イオン秦野ショッピングセンター				
		イオンモールナゴヤドーム前				
		イオンタウン田無芝久保				
三井不動産株式会社	不動産	三井アウトレットパーク入間	2,103	23.6	369,044.93	27.6
		三井ショッピングパークららぽーと磐田				
		ギンザ・グラッセ				
		三井ショッピングパーク ララガーデン春日部				
		三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	―	―		
合計			4,943	55.4	840,392.48	62.8

テナント全体の合計	8,921	100.0	1,338,512.07	100.0

（注１）「当期実績賃料」は賃貸事業収入と、その他賃貸事業収入の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注２）当期実績賃料の合計額に対する比率を記載しています。
（注３）「賃貸面積」は、パススルー型マスターリース契約を締結している物件においては、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積の合計を記載しています。

b．主要テナントへの賃貸条件

本書の日付現在における主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

なお、「敷金」及び「保証金」は、当期末日現在における各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約に付随する敷金及び保証金の残高を記載しています。

テナントの名称	物件の名称	契約期間	年間賃料（消費税等別）（百万円）（注１）	敷金（円）	保証金（円）
イオンリテール株式会社	イオン品川シーサイドショッピングセンター	20年（平成34年10月10日まで）	1,468	2,150,000,000	4,527,000,000（注２）
	イオン茨木ショッピングセンター	20年（平成32年12月31日まで）	1,486	6,363,072,701	－
	イオン秦野ショッピングセンター	25年８か月（平成33年７月14日まで）	869	656,973,986	－
	イオンモールナゴヤドーム前	20年（平成38年３月23日まで）	1,547	1,922,331,060	5,062,138,458（注３）
	イオンタウン田無芝久保	20年（平成37年３月18日まで）	229	100,000,000	－
三井不動産株式会社	三井アウトレットパーク入間	30年（平成50年7月9日まで）	1,284	642,000,000	－
	三井ショッピングパークららぽーと磐田	20年（平成42年6月30日まで）	1,201	600,646,500	－
	ギンザ・グラッセ	22年(注４)（平成42年6月30日まで）	752	725,651,920	－
	三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	20年（平成43年2月15日まで）	741	370,800,000	－
	三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）（注５）	20年（平成45年2月18日まで）	529	264,500,000	－

（注１）「年間賃料」は本書の日付現在において効力を有する各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している物件については、売上歩合賃料を除いた金額を記載しています。

（注２）平成24年10月11日を第１回として以降10か年（計10回）にわたり、毎年10月11日に年利１％の利息を付して年賦均等にて返還します。

（注３）平成18年３月末日を第１回として以降20か年（計240回）にわたり、毎月末日までに月賦均等にて返還します。

（注４）エンドテナントとの契約期間は２～15年です。

（注５）三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）は、本投資法人が取得したのは区分所有権の共有持分であり、上記テナントは当該区分所有権に係る専有部分全体を賃借していますが、契約期間、年間賃料、敷金及び保証金は、本投資法人に帰属するもののみを記載しています。なお、敷金につきましては、取得日現在の数値を記載しています。

本書の日付現在における主要テナントに係る契約の更新は、以下の通りです。

・イオンリテール株式会社

イオン品川シーサイドショッピングセンター

期間満了の１年前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一条件で更に２年間更新され、以降この例によります。

イオン茨木ショッピングセンター

賃貸人及び賃借人は、合意の上、同一条件で20年間を限度として更新することができます。

イオン秦野ショッピングセンター

期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人が、相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、原則として同一条件で更に２年間更新され、以降この例によります。

イオンモールナゴヤドーム前

契約期間を20年とする定期賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

イオンタウン田無芝久保

期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一条件で更に２年間更新され、以降この例によります。

・三井不動産株式会社

三井アウトレットパーク入間

契約期間を30年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

三井ショッピングパークららぽーと磐田

契約期間を20年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

ギンザ・グラッセ

期間満了の１年前までに、賃貸人又は賃借人が各相手方に対し書面による別段の通知をした場合を除き、自動的に契約満了日の翌日より１年間更新され、以降この例によります。

三井ショッピングパーク　ララガーデン春日部

期間満了の１年前までに、賃貸人又は賃借人が各相手方に対し書面による別段の通知をした場合を除き、自動的に契約満了日の翌日より２年間更新され、以降この例によります。

三井ショッピングパーク　アルパーク（東棟）

期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が各相手方に対し書面による別段の通知をした場合を除き、自動的に契約満了日の翌日より２年間更新され、以降この例によります。

（ニ）主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が本書の日付現在保有している資産における、「年間賃料合計」が「全年間賃料合計」の10%以上を占める不動産又は信託不動産はありません。

（ホ）ポートフォリオの状況

本投資法人が保有する不動産及び信託不動産の本書の日付現在におけるポートフォリオの状況は以下の通りです。

ａ．地域分散

地域	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注１）	総賃貸可能面積の合計（㎡）（注２）	比率（%）（注１）
首都圏	15	131,980	48.6	470,626.53	35.2
中部	3	47,300	17.4	295,514.11	22.1
関西	3	29,030	10.7	209,976.13	15.7
中国	4	41,540	15.3	255,487.16	19.1
九州	4	21,788	8.0	106,908.14	8.0
合計	29	271,638	100.0	1,338,512.07	100.0

（注１）「比率」は小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注２）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もって集計した数値を記載しています。

ｂ．築年数の状態

築年数	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注２）	総賃貸可能面積の合計（㎡）	比率（%）（注２）
10年超	11	88,470	34.0	531,428.38	43.5
５年超10年以内	12	122,490	47.1	539,047.28	44.2
５年以内	3	49,200	18.9	150,174.63	12.3
合計	26	260,160	100.0	1,220,650.29	100.0

（注１）ジョイフルタウン岡山はイトーヨーカドー棟及びアネックス棟から、イオン秦野ショッピングセンターは本館、別館、倉庫から構成されていますが、上記の数値の算出にあたっては便宜上、ジョイフルタウン岡山はイトーヨーカドー棟の、イオン秦野ショッピングセンターは本館の建築時期を使用しています。また、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）及びサミットストア横浜岡野店（底地）は除いています。
（注２）「比率」は小数第２位を四捨五入して記載しています。

c．賃貸借期間の分布

賃貸借期間(注１)		年間賃料（百万円）	比率（%）（注２）
（契約期間）			
10年超	25	15,896	84.8
10年以内	97	2,850	15.2
（残存期間）			
10年超	17	10,468	55.8
10年以内	105	8,278	44.2
合計	122	18,747	100.0

（注１） 賃貸借期間の欄の数字は賃貸借契約の個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の個数を記載しています。
また、ジョイフルタウン岡山及びVIORORO については、１つのテナントが複数の賃貸借契約を締結しているため、合計欄の数字はテナントの数とは異なります。

（注２） 「比率」は小数第２位を四捨五入して記載しています。

（へ）資本的支出の状況

a．資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び信託不動産に関して、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、下記の工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

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

（注）「工事予定金額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

b．期中に行った資本的支出

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

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

（注）「工事金額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

ｃ．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、各不動産及び信託不動産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８期 (自 平成20年１月１日 至 平成20年６月30日)	第９期 (自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日)	第10期 (自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日)	第11期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第12期 (自 平成22年1月１日 至 平成22年6月30日)
当期首積立金残高	100百万円	100百万円	200百万円	200百万円	200百万円
当期積立額	－	100百万円	－	－	－
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	100百万円	200百万円	200百万円	200百万円	200百万円

営業期間	第13期 (自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日)	第14期 (自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日)	第15期 (自 平成23年７月１日 至 平成23年12月31日)	第16期 (自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日)	第17期 (自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日)
当期首積立金残高	200百万円	200百万円	200百万円	300百万円	300百万円
当期積立額	－	－	100百万円	－	－
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	200百万円	200百万円	300百万円	300百万円	300百万円

（ト）建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要

本投資法人が本書の日付現在保有する不動産及び信託不動産に係る各建物の建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要は以下の通りです。
なお、以下に記載する各建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要は、本投資法人が、各建物に関して、清水建設株式会社又は株式会社イー・アール・エスに対し、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を委託し作成された建物状況評価報告書に基づくものです。当該報告書の内容は、あくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件名称	調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（注１）（千円）	地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）（％）
イオン品川シーサイドショッピングセンター	清水建設株式会社	平成22年10月７日	427,022	14
イオン茨木ショッピングセンター	同上	平成22年11月15日	569,978	（店舗等）13 （立体駐車場棟）11 （スポーツ棟）10
ジョイフルタウン岡山	同上	平成22年11月15日	841,688	（イトーヨーカドー棟）2 （アネックス棟）2
イオン秦野ショッピングセンター	同上	平成23年10月25日	1,055,414	（本館）23 （別館）21
パピヨンプラザ	同上	平成22年９月28日 平成22年11月15日	294,839	1
上池台東急ストア	同上	平成22年11月15日	67,128	11
ベルタウン丹波口駅前店	同上	平成22年10月15日 平成22年11月15日	19,126	9
イオンモールナゴヤドーム前	同上	平成23年５月24日	716,316	13
サミットストア滝野川紅葉橋店	同上	平成23年11月16日	28,143	12
スポーツクラブルネサンス広島	同上	平成24年３月７日	75,174	12
フレスポ鳥栖（底地）（注２）	－	－	－	－
ゆめタウン広島	清水建設株式会社	平成19年12月25日	362,788	10
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	同上	平成20年５月26日	79,871	13
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	清水建設株式会社 株式会社イー・アール・エス	平成20年６月３日 平成20年５月23日	45,115	12
三井アウトレットパーク入間	同上	平成20年６月３日	437,820	（店舗棟）14 （駐車場棟）13
コストコホールセール入間倉庫店（底地）（注２）	－	－	－	－
Desigual Harajuku	清水建設株式会社	平成25年３月４日	11,846	14
イトーヨーカドー東大和店	同上	平成20年10月７日	425,495	12
イオンタウン田無芝久保	同上	平成21年１月29日	60,495	11
TSUTAYA福岡天神	同上	平成21年12月７日	39,977	2

物件名称	調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（注１）（千円）	地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）（％）
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	清水建設株式会社	平成22年４月20日	728,786	16
ギンザ・グラッセ	同上	平成22年５月18日	122,929	11
志村ショッピングセンター	同上	平成22年12月８日	164,364	14
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	同上	平成23年１月14日	228,095	13
サミットストア横浜岡野店（底地）（注２）	－	－	－	－
VIORO	清水建設株式会社	平成24年２月10日	127,524	1
カナート洛北	同上	平成24年６月13日	407,598	9
池袋スクエア	同上	平成24年12月21日	77,050	14
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	同上	平成25年１月11日	565,096（注３）	12
合計			7,979,677	8.37（注４）

（注１）「長期修繕の費用見積合計」は調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕・更新費用予測（12年又は15年）・緊急修繕費の金額を記載しています。なお、修繕とは部分的に劣化、破損及び汚損した部分・部品を機能上支障のない状態まで回復させる工事を、更新とは全体的に劣化、破損及び汚損した部材・部品や機器などを新しいものに取り替える工事を意味します。
（注２）底地のみの取得であるため、建物の建物状況報告書及び地震リスク分析の調査対象ではありません。
（注３）三井不動産との間の建物賃貸借契約において、賃借人が負担することとなっている修繕費及び更新費については上記金額に含んでいません。
（注４）地震リスク分析における予想最大損失率（ＰＭＬ）の合計の欄は本書の日付現在のポートフォリオ全体のＰＭＬを記載しています。

（チ）設計者、施工者、建築確認機関

本投資法人が本書の日付現在保有する不動産及び信託不動産に係る各建物の設計者、施工者及び建築確認機関は、以下の通りです。

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
イオン品川シーサイドショッピングセンター	アール・アイ・エー・ジェイティ不動産設計監理共同企業体	清水・三井特定建設工事共同企業体	東京都品川区
イオン茨木ショッピングセンター	株式会社竹中工務店大阪本店一級建築士事務所	竹中工務店・日産建設共同企業体	茨木市
ジョイフルタウン岡山	（イトーヨーカドー棟）株式会社安井建築設計事務所 （アネックス棟）大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設・ジェイティ不動産共同企業体	岡山市
イオン秦野ショッピングセンター	株式会社錢高組一級建築士事務所	（本館）錢高組・佐藤工業建設共同企業体 （別館）株式会社錢高組	秦野市
パピヨンプラザ	ジェイティ不動産株式会社一級建築士事務所	ジェイティ不動産株式会社	福岡市
上池台東急ストア	飛島建設株式会社関東支店一級建築士事務所	飛島建設株式会社	東京都大田区
ベルタウン丹波口駅前店	鹿島建設株式会社関西支店一級建築士事務所	鹿島建設株式会社関西支店	株式会社京都確認検査機構
イオンモールナゴヤドーム前	株式会社ジェイティ開発コンサルティング一級建築士事務所	大成建設株式会社名古屋支店	日本ＥＲＩ株式会社
サミットストア滝野川紅葉橋店	三井住友建設株式会社一級建築士事務所	三井住友建設株式会社東京支店	イーホームズ株式会社（当初設計時） 株式会社東京建築検査機構（設計変更時）
スポーツクラブルネサンス広島	ジェイティ不動産株式会社一級建築士事務所	ジェイティ不動産株式会社	広島市南区
フレスポ鳥栖（底地）（注１）	－	－	－
ゆめタウン広島	株式会社ジェイティ開発コンサルティング一級建築士事務所	清水建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	株式会社大林組一級建築士事務所	株式会社大林組名古屋支店	名古屋市
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	三井住友建設株式会社一級建築士事務所	三井住友建設株式会社	東京都
三井アウトレットパーク入間	三井住友建設株式会社一級建築士事務所	三井住友建設株式会社東京支店	株式会社東京建築検査機構
コストコホールセール入間倉庫店（底地）（注１）	－	－	－
Desigual Harajuku	浅井謙建築研究所株式会社	住友建設株式会社	東京都渋谷区
イトーヨーカドー東大和店	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	一般財団法人日本建築センター
イオンタウン田無芝久保	株式会社大本組東京本社一級建築士事務所	株式会社大本組	株式会社都市居住評価センター
TSUTAYA福岡天神	株式会社坂倉建築研究所	株式会社竹中工務店	福岡市
三井ショッピングパークららぽーと磐田	株式会社大林組名古屋支店一級建築士事務所	株式会社大林組	一般財団法人日本建築センター
ギンザ・グラッセ	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
志村ショッピングセンター	株式会社Ａ＆Ｆ建築事務所	前田建設工業株式会社	東京都
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	株式会社銭高組一級建築士事務所	株式会社銭高組	日本建築検査協会株式会社
サミットストア横浜岡野店（底地）（注１）	－	－	－
VIORO	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	日本ＥＲＩ株式会社
カナート洛北	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	株式会社京都確認検査機構
池袋スクエア	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	フジタ工業株式会社広島支店一級建築士事務所	フジタ工業株式会社,三井不動産建設株式会社,広電建設株式会社 共同企業体	広島市西区

（注１）底地のみの取得であるため、建物の設計者、施工者及び建築確認機関は該当ありません。
（注２）上記物件には国や自治体が公表している構造計算書偽造物件は含まれていません。

（リ）担保提供の状況（本書の日付現在）

（単位：千円）

物件の名称	担保状況		担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額（注１）
イオン品川シーサイドショッピングセンター	－	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	2,150,000
					保証金返還請求権	4,527,000
イオン茨木ショッピングセンター	－	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	6,363,072
ジョイフルタウン岡山	－	有担保	抵当権	株式会社イトーヨーカ堂	敷金返還請求権	489,362
					保証金返還請求権	2,802,485
イオン秦野ショッピングセンター	－	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	656,973
パピヨンプラザ	無担保	－	－	－	－	－
上池台東急ストア	－	有担保	抵当権	株式会社東急ストア	敷金返還請求権	36,900
					保証金返還請求権	90,497
ベルタウン丹波口駅前店	－	有担保	抵当権	株式会社マツモト	敷金返還請求権	100,000
					保証金返還請求権	336,097
イオンモールナゴヤドーム前	－	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	1,922,331
					保証金返還請求権	5,062,138
サミットストア滝野川紅葉橋店	無担保	－	－	－	－	－
スポーツクラブルネサンス広島	無担保	－	－	－	－	－
フレスポ鳥栖（底地）	無担保	－	－	－	－	－
ゆめタウン広島	無担保	－	－	－	－	－
三井アウトレットパーク入間	無担保	－	－	－	－	－
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	無担保	－	－	－	－	－
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	無担保	－	－	－	－	－
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店(注２)	無担保	－	－	－	－	－
Desigual Harajuku	無担保	－	－	－	－	－
イトーヨーカドー東大和店	無担保	－	－	－	－	－

物件の名称	担保状況		担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額 (注１)
イオンタウン田無芝久保 (注３)	無担保	―	―	―	―	―
TSUTAYA福岡天神	無担保	―	―	―	―	―
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	無担保	―	―	―	―	―
ギンザ・グラッセ	無担保	―	―	―	―	―
志村ショッピングセンター (注４)	―	有担保	抵当権	サミット株式会社	敷金返還請求権	357,360
					保証金返還請求権	762,368
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	無担保	―	―	―	―	―
サミットストア横浜岡野店 （底地）	無担保	―	―	―	―	―
VIORO	無担保	―	―	―	―	―
カナート洛北	無担保	―	―	―	―	―
池袋スクエア	無担保	―	―	―	―	―
三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	無担保	―	―	―	―	―

（注１）「金額」は当期末日現在における残高を、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注２）当該物件に関し、本投資法人は担保提供を行っていませんが、信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした、株式会社三越伊勢丹フードサービスを質権者とする預金債権質権設定がされています。
（注３）当該物件に関し、本投資法人は担保提供を行っていませんが、信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした、イオンリテール株式会社を質権者とする預金債権質権設定がされています。
（注４）当該物件に関し、上記抵当権の他、建物に付保された保険に係る本投資法人の日本興亜損害保険株式会社に対する保険金債権について、本投資法人に対する敷金及び保証金請求権を被担保債権とした、サミット株式会社を質権者とする保険金債権質権設定がされています。

③【その他投資資産の主要なもの】

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「②投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載以外に本書の日付現在本投資法人によるその他投資資産の組入れは、以下の通りです。

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	191,400円	0.0%

（注）「評価額」は貸借対照表に計上した金額を記載しています。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

第17期の直近17計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口の１口当たり純資産額は次の通りです。なお、総資産額、純資産総額及び投資口の１口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 （百万円） （注１）（注２）	純資産総額 （百万円） （注１）（注２）	１口当たり純資産額 （円）
第１期計算期間末 （平成16年12月末日）	81,547 (80,494)	59,636 (58,582)	540,183 (530,640)
第２期計算期間末 （平成17年６月末日）	81,761 (80,519)	59,824 (58,583)	541,887 (530,643)
第３期計算期間末 （平成17年12月末日）	82,347 (81,012)	59,917 (58,582)	542,730 (530,640)
第４期計算期間末 （平成18年６月末日）	94,301 (92,707)	60,176 (58,582)	545,076 (530,638)
第５期計算期間末 （平成18年12月末日）	95,914 (94,004)	60,492 (58,582)	547,936 (530,639)
第６期計算期間末 （平成19年６月末日）	97,648 (95,694)	60,535 (58,582)	548,331 (530,638)
第７期計算期間末 （平成19年12月末日）	99,694 (97,724)	60,552 (58,582)	548,486 (530,641)
第８期計算期間末 （平成20年６月末日）	123,605 (121,360)	70,478 (68,233)	563,826 (545,866)
第９期計算期間末 （平成20年12月末日）	173,615 (170,664)	92,330 (89,380)	577,066 (558,625)
第10期計算期間末 （平成21年６月末日）	177,317 (174,349)	92,347 (89,379)	577,172 (558,624)
第11期計算期間末 （平成21年12月末日）	177,951 (174,953)	92,377 (89,379)	577,361 (558,624)
第12期計算期間末 （平成22年６月末日）	177,390 (174,416)	92,354 (89,379)	577,212 (558,624)
第13期計算期間末 （平成22年12月末日）	207,973 (204,443)	112,389 (108,859)	579,327 (561,132)
第14期計算期間末 （平成23年６月末日）	221,201 (217,616)	112,444 (108,859)	579,610 (561,132)
第15期計算期間末 （平成23年12月末日）	221,209 (217,601)	112,467 (108,859)	579,731 (561,132)
第16期計算期間末 （平成24年６月末日）	235,481 (231,605)	112,736 (108,859)	581,114 (561,132)
第17期計算期間末 （平成24年12月末日）	243,813 (239,631)	133,603 (129,421)	587,267 (568,885)

（注１）帳簿価額を記載しています。
（注２）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注３）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

（本投資証券の取引所価格の推移）

	期	第１期	第２期	第３期	第４期	第５期	第６期	第７期	第８期
直近17計算期間の最高・最低投資口価格	決算年月	平成16年12月	平成17年６月	平成17年12月	平成18年６月	平成18年12月	平成19年６月	平成19年12月	平成20年６月
	最高（円）	714,000	755,000	830,000	935,000	1,170,000	1,340,000	1,180,000	905,000
	最低（円）	581,000	613,000	678,000	762,000	810,000	1,070,000	742,000	630,000
	期	第９期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	決算年月	平成20年12月	平成21年６月	平成21年12月	平成22年６月	平成22年12月	平成23年６月	平成23年12月	平成24年６月
	最高（円）	776,000	619,000	708,000	746,000	785,000	804,000	723,000	695,000
	最低（円）	428,000	443,000	536,000	600,000	590,000	555,000	615,000	598,000
	期	第17期							
	決算年月	平成24年12月							
	最高（円）	850,000							
	最低（円）	631,000							

	月別	平成24年７月	８月	９月	10月	11月	12月	平成25年１月	２月
第17期開始日以降の月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	657,000	660,000	683,000	709,000	710,000	850,000	850,000	901,000
	最低（円）	631,000	633,000	643,000	668,000	673,000	695,000	752,000	835,000
	売買高（口）	15,958	8,867	7,491	9,672	10,355	18,829	10,424	13,971

（注）「最高・最低投資口価格」は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	１口当たり分配金（円）
第１期（自 平成16年５月12日 至 平成16年12月31日）	1,053	9,543（注）
第２期（自 平成17年１月１日 至 平成17年６月30日）	1,241	11,244（注）
第３期（自 平成17年７月１日 至 平成17年12月31日）	1,334	12,090（注）
第４期（自 平成18年１月１日 至 平成18年６月30日）	1,593	14,437（注）
第５期（自 平成18年７月１日 至 平成18年12月31日）	1,909	17,296（注）
第６期（自 平成19年１月１日 至 平成19年６月30日）	1,953	17,693（注）
第７期（自 平成19年７月１日 至 平成19年12月31日）	1,970	17,845（注）
第８期（自 平成20年１月１日 至 平成20年６月30日）	2,245	17,960（注）
第９期（自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日）	2,950	18,441（注）
第10期（自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日）	2,967	18,548（注）
第11期（自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日）	2,997	18,737（注）
第12期（自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日）	2,974	18,588（注）
第13期（自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	3,529	18,195（注）
第14期（自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）	3,584	18,478（注）
第15期（自 平成23年７月１日 至 平成23年12月31日）	3,608	18,599（注）
第16期（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）	3,876	19,982（注）
第17期（自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日）	4,181	18,382（注）

（注）うち、１口当たり利益超過分配金は０円です。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（注）	（年換算値）
第１期（自 平成16年５月12日 至 平成16年12月31日）	1.8%	（4.7%）
第２期（自 平成17年１月１日 至 平成17年６月30日）	2.1%	（4.2%）
第３期（自 平成17年７月１日 至 平成17年12月31日）	2.2%	（4.4%）
第４期（自 平成18年１月１日 至 平成18年６月30日）	2.7%	（5.4%）
第５期（自 平成18年７月１日 至 平成18年12月31日）	3.2%	（6.3%）
第６期（自 平成19年１月１日 至 平成19年６月30日）	3.2%	（6.5%）
第７期（自 平成19年７月１日 至 平成19年12月31日）	3.3%	（6.5%）
第８期（自 平成20年１月１日 至 平成20年６月30日）	3.4%	（6.9%）
第９期（自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日）	3.6%	（7.2%）
第10期（自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日）	3.2%	（6.5%）
第11期（自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日）	3.2%	（6.4%）
第12期（自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日）	3.2%	（6.5%）
第13期（自 平成22年７月１日 至 平成22年12月31日）	3.5%	（6.8%）
第14期（自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日）	3.2%	（6.4%）
第15期（自 平成23年７月１日 至 平成23年12月31日）	3.2%	（6.4%）
第16期（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）	3.4%	（6.9%）
第17期（自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日）	3.5%	（6.9%）

（注）自己資本利益率＝当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２）×100（小数第２位を四捨五入して記載しています。）
なお、第１期は平成16年８月９日より実質的に資産運用を開始しており、実質的な運用日数145日間により年換算値を算出しています。
また、第１期における期首純資産額については実質運用開始日時点での出資総額の数値を使用しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成16年５月11日	設立企画人（フロンティア・リート・マネジメント株式会社（現三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社））による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成16年５月12日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成16年５月17日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成16年６月16日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第27号）
平成16年８月７日	日本国内における公募による新投資口発行
平成16年８月９日	東京証券取引所に上場 資産運用の開始
平成16年９月８日	第三者割当による新投資口発行
平成18年３月28日	規約の変更
平成20年３月24日	第三者割当による新投資口発行
平成20年３月25日	規約の変更
平成20年７月24日	日本国内における公募による新投資口発行
平成22年３月26日	規約の変更
平成22年５月１日	東京都中央区銀座六丁目８番７号交詢ビルディング６階へ本店移転
平成22年５月１日	規約の変更
平成22年７月１日	日本国内における公募による新投資口発行
平成22年７月28日	第三者割当による新投資口発行
平成24年３月23日	規約の変更
平成24年７月10日	日本国内における公募による新投資口発行
平成24年８月８日	第三者割当による新投資口発行
平成25年３月５日	日本国内における公募による新投資口発行
平成25年３月21日	第三者割当による新投資口発行

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	亀井 浩彦	昭和42年 4月 昭和59年 4月 昭和63年 4月 平成３年 4月 平成４年 4月 平成５年 4月 平成11年 4月 平成11年 6月 平成15年 4月 平成22年 4月	三井不動産株式会社 入社 同社 ビルディング事業部 営業課長 同社 人事部 人事一課長 同社 人事部 次長 同社 レッツ事業企画部 次長 同社 秘書部 部長 同社 関西支社長 同社 常務執行役員 関西支社長 同社 顧問 本投資法人 執行役員就任（現在に至る）	０口
監督役員	片柳 昂二	昭和60年 4月 平成14年 4月 平成16年 6月 平成20年 4月	弁護士登録（第二東京弁護士会所属） 東京簡易裁判所・民事調停委員（現在に至る） 協同乳業株式会社 監査役（非常勤）（現在に至る） 本投資法人 監督役員就任（現在に至る）	０口
監督役員	落合 孝彰	昭和50年 1月 昭和53年 3月 平成元年 5月 平成11年 5月 平成20年 6月 平成22年 7月 平成23年 6月 平成23年 7月 平成24年 4月	監査法人朝日会計社（現 有限責任 あずさ監査法人） 入社 公認会計士登録 監査法人朝日親和会計社（現 有限責任 あずさ監査法人） 社員 朝日監査法人（現 有限責任 あずさ監査法人） 代表社員 あずさ監査法人（現 有限責任 あずさ監査法人） 監事 有限責任 あずさ監査法人 パートナー 有限責任 あずさ監査法人 退職 落合公認会計士事務所開設（現在に至る） 本投資法人 監督役員就任（現在に至る）	０口

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第18条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です（規約第18条第２項本文）。ただし、補欠として又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第18条第２項ただし書）。補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第18条第３項）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 Ａ．投資主の権利 （１）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約の変更

規約の変更の手続等については、後記「第３ 管理及び運営 １ 資産管理等の概要 （５）その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。なお、本投資法人は、当期末日以降に新投資口の発行を行いました。詳細については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ② 運用状況 （ロ）時期の見通し ｂ．決算期後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第８条）。

本投資証券は、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下の通りとします（規約第34条第１項）。

ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとします。

ｂ．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記ａ．に掲げる資産の場合は上記ａ．に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

ｃ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記ａ．に掲げる資産の場合は、上記ａ．に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

ｄ．不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記ａ．乃至ｃ．に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

ｅ．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記ｄ．に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

ｆ．有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

ｇ．金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

ｈ．金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記ａ．乃至ｇ．及び下記ｊ．に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

ｉ．デリバティブ取引に係る権利

（ｉ）取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

（ii）取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

（iii）上記にかかわらず、金融商品に関する会計基準その他一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準により特例処理の要件を充足するものについては、特例処理を適用することができるものとします。

ｊ．その他

上記に定めのない資産については、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第34条第２項）。

ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額

ｂ．不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記ａ．に掲げる資産については上記ａ．に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

④ 資産評価の基準日は、各決算期（毎年６月末日と12月末日）とします。ただし、規約第30条第３項、第４項及び第５項第４号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第34条第３項）。

⑤ １口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）が、計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供される（投信法第131条、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、純資産額の情報を、本資産運用会社に照会することにより入手することができ、また、本投資法人のウェブサイトにおいて、財務諸表等を閲覧することができます。

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年１月１日から６月末日まで、及び７月１日から12月末日までの各６か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第36条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

ａ．最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第７条）。

ｂ．投資口を引き受ける者の募集

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で決定した金額とします（規約第５条第１項及び第３項）。

ｃ．国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

ａ．投資主総会の決議
ｂ．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
ｃ．破産手続開始の決定
ｄ．解散を命ずる裁判
ｅ．投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 Ａ．投資主の権利 （１）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

a．本資産運用会社：三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	平成16年６月16日に効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	ⅰ 本投資法人又は本資産運用会社は、相手方当事者に対し、６か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をすることができません。 ⅱ 本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、本契約を解約することができます。 a 本資産運用会社が本契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合で、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）。 b 本契約に定める本資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合で、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）。 c 本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合。 d 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。
変更等	本投資法人及び本資産運用会社は、双方の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、本契約を変更することができます。

b．機関運営事務に関する一般事務受託者兼資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

機関の運営に関する一般事務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、平成25年６月15日までです。
更新	有効期間満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は機関運営事務に関する一般事務受託者のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときに、その効力を失います。 ｉ　当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ⅱ　当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び機関運営事務に関する一般事務受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。
変更等	本投資法人及び機関運営事務に関する一般事務受託者は、本投資法人の役員会の承認を得ることを条件として、双方の合意により、本契約の内容を変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

資産保管業務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、平成25年６月15日までです。
更新	有効期間満了予定日の３か月前までに、当事者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときに、その効力を失います。 ｉ　当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ⅱ　当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、本投資法人の役員会の承認を得ることを条件として双方の合意により本契約の内容を変更することができます。 当該変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

ｃ．投資主名簿等管理人兼特別口座管理人：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

一般事務（投資口取扱事務）委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、平成25年９月10日までです。
更新	有効期間満了予定日の３か月前までに、当事者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときに、その効力を失います。 ｉ　当事者の文書による解約の合意。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定された日に失効します。 ii　当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じた場合における相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は解約の通知において指定される日に失効します。 ａ　会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。）及び手形交換所の取引停止処分がなされた場合 ｂ　本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責に帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となり、投資主名簿等管理人の是正を求める旨の通知のあと30日以内にかかる事由が是正されなかった場合 iii　当事者のいずれか一方が本契約に重大な違反をした場合における、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、本契約は解除の通知において指定する日に失効します。
変更等	本契約の内容が法令の変更又は当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、本契約を改定することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	平成21年１月５日に効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときに、その効力を失います。 ⅰ 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ⅱ 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ⅲ 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。 ⅳ 本投資法人及び特別口座管理人の間に一般事務（投資口取扱事務）委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由又は当事者の一方が解約権を行使しうる事由が発生した場合における、当該当事者が行う文書による本契約の解約の通知。この場合、本契約は当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。
変更等	本契約について、法令の変更又は監督官庁及び振替機関の指示、その他本契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人間で協議の上、本契約を改定します。

d．会計事務等に関する一般事務受託者：税理士法人平成会計社

会計事務等に関する業務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期限は、平成25年９月30日までです。
更新	期間満了の３か月前までに、当事者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて更に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	ⅰ 本契約を解約する場合は、当事者のいずれか一方から相手方に対し、３か月前までに書面により通知します。ただし、会計事務等に関する一般事務受託者が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき会計事務等に関する業務の委託を義務付けられていることに鑑み、会計事務等に関する一般事務受託者以外の者との間で会計事務等に関する業務委託契約を締結し会計事務等に関する業務が引き継がれるまで、本契約は引き続き効力を有します。 ⅱ いずれか一方の当事者は、相手方が次に掲げる事由に該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。 a 本契約の各条項のいずれかに違背し、かつ、かかる違背が継続して本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合 b 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算手続開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたとき
変更等	本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行います。

ｅ．投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三井住友銀行

財務代理契約証書

期間	平成23年３月４日に効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	ⅰ 本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者を解任することができます。ただし、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて投資法人債に関する一般事務受託者に通知することを要します。 ⅱ 投資法人債に関する一般事務受託者は、財務代理人を辞任することができます。ただし、投資法人債に関する一般事務受託者は辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。 ⅲ 前記ⅰ及びⅱにおいて本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに投資法人債に関する一般事務受託者に書面にて通知します。
変更等	本契約に定めのない事項を定める必要が生じたとき及び本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど、本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定を締結します。この協定は、本契約と一体をなすものとします。

ｆ．会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第26条）。

⑤ 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

ａ．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

ｂ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

ｃ．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

ｄ．ａ．からｃ．までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の３第３項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族、④その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

ａ．有価証券の取得又は譲渡
ｂ．有価証券の貸借
ｃ．不動産の取得又は譲渡
ｄ．不動産の貸借
ｅ．不動産の管理の委託
ｆ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています（投信法施行令第117条）。）

④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われる際にも、実施します。

（２）本投資法人に関する利益相反対策ルール

本資産運用会社は、利害関係人等との取引について、本投資法人に関する利益相反対策ルールを以下の通り定めています。

① 利害関係人等

利害関係人等とは以下の者をいいます。

ａ．投信法施行令に定める本資産運用会社の利害関係人等

ｂ．その他の利害関係人

ｉ．本資産運用会社の株主（ただし、本資産運用会社の株主の地位を失ってから２年が経過していない者は、本資産運用会社の株主とみなされます。以下同じです。）並びに連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）（以下「連結会計基準」といいます。）における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社

ii．本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が合計で15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び株式会社等を含みます。）（以下「ＳＰＣ」といいます。）

② 取引内容の審議

ａ．不動産等の取得等の取引

ｉ．利害関係人等との間で（ｉ）不動産等の取得、(ii）不動産等の売却、(iii）不動産等の賃貸借、(iv）不動産管理委託契約の締結・変更、(ｖ）不動産等の売買又は不動産等の賃貸借に係る一般媒介契約の締結・変更、又は（vi）上記(ｉ)から(ｖ)まで記載の取引以外の取引で、１件１千万円以上の単発取引又は年額１千万円以上の継続取引を行う場合（ただし、本投資法人の資産の運用に係る業務に関連しない取引を除きます。）、社内規程の定めに従い、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。

ii．コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、経営会議に付議します。

iii．経営会議は、当該議案について審議し、可決した場合、コンプライアンス委員会に付議します。

iv．コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、全委員の賛成により可決した場合、取締役会に付議します（ただし、上記ｉ．(ｉ)及び(ii)記載の取引については、取締役会への付議に先立ち、本投資法人役員会に付議するものとし、本投資法人役員会の承認を得た場合、取締役会に付議します。）。

ｖ．取締役会は、当該議案について審議し、取締役会規則の定めるところに従い、当該取引の可否を決定するものとします。

vi．なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。

ｂ．その他の取引

ｉ．利害関係人等との間で上記ａ．ｉ.の(ｉ)から(ｖ)までに記載の取引以外の取引（ただし、１件１百万円未満の取引及び投資運用業務に関連しない取引を除きます。）で、１件１千万円未満の単発取引又は年額１千万円未満の継続取引を行う場合、社内規程の定めに従い、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。

ii．コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、コンプライアンス委員会に付議します。

iii．コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、全委員の賛成により可決した場合、経営会議に付議します。

iv．経営会議は、当該議案について審議し、当該取引の可否を決定するものとします。

ｖ．なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。

③ 利害関係人等の取引に関する開示

利害関係人等との間で後記④から⑨までに基づく取引を行うことを決定した場合には、別に定める情報開示規程に基づき開示するものとします。

④ 利害関係人等からの運用資産の取得

ａ．利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を取得する場合には、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含むものとし、以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ｂ．利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にＳＰＣ等の組成を行うなどして負担した費用（会社設立費用、デュー・ディリジェンス費用等）が存する場合、上記ａ．にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

ｃ．利害関係人等からその他の特定資産を取得する場合には、その取得価格は時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記ａ．及びｂ．に準ずるものとします。

⑤ 利害関係人等への運用資産の譲渡

ａ．利害関係人等へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合には、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ｂ．利害関係人等へその他の特定資産を譲渡する場合には、その譲渡価格は時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記ａ．に準ずるものとします。

⑥ 利害関係人等への運用資産の賃貸

利害関係人等へ物件を賃貸する場合には、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係人等でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

⑦ 利害関係人等への不動産管理業務等の委託

ａ．利害関係人等へ不動産管理業務等を委託する場合には、事前に実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

ｂ．取得する物件について、利害関係人等が既に不動産管理業務等を行っている場合には、取得後の不動産管理業務等は原則として当該利害関係人等に委託することとしますが、委託料の決定については上記ａ．に準じます。

⑧ 利害関係人等への運用資産の売買、賃貸の媒介委託

ａ．利害関係人等へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合には、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

ｂ．利害関係人等へ賃貸の媒介を委託する場合には、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

⑨ 利害関係人等への工事等の発注

利害関係人等へ工事等を発注する場合には、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。ただし、災害・事故等による物件の損傷復旧工事等緊急を要するときは、その実施について投資運用部長が工事の発注を決定します。この場合の工事等に関する内容及び契約金額等詳細については本⑨及び上記②の定めに則り、別途承認を得なければならないものとします。

（３）利害関係人等及び主要株主との取引状況等

① 取引状況

第17期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は以下の通りです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	8,800,000千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 8,800,000千円（100.0%）	388,423千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 ―（―）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	8,800,000千円（100.0%）	―
合計	8,800,000千円（100.0%）	―

② 利害関係人等及び主要株主への支払手数料等の金額

第17期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下の通りです。

区分	支払手数料総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合(注４)(B)／(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費等(注３)	474,053千円	三井不動産株式会社	208,630千円	44.0%

（注１）「利害関係人等」とは、投信法第201条第１項、投信法施行令第123条及び投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等であり、第17期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある三井不動産について記載しています。

（注２）「主要株主」とは、金融商品取引法第29条の４第２項に定義される本資産運用会社の主要株主であり、三井不動産が該当します。

（注３）外注委託費等の支払手数料総額、支払金額には、三井不動産に対する資産工事に係る工事管理料2,389千円及びDesigual Harajukuのテナント媒介手数料11,000千円が含まれています。

（注４）小数第２位を四捨五入して記載しています。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

Ａ．投資主の権利

（１）投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

ｃ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項）

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

ａ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

ｂ．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。ただし、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第12条第２項）。

ｃ．書面による議決権の行使は、議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第13条第１項）。

ｄ．電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の２第１項、規約第13条第２項）。

ｅ．上記ｃ.又はｄ.に基づき、書面又は電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、投信法第92条の２第３項、規約第13条第３項）。

ｆ．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

ｇ．上記ｆ.に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第14条第２項）。

ｈ．投資主総会において権利を行使すべき投資主は、各決算期から３か月以内に開催する投資主総会については、当該決算期の、また、その他の必要に応じて開催する投資主総会については、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の３、会社法第124条、規約第15条）。

（２）その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条（第２項を除きます。））

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

⑥ 投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

⑦ 投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

⑧ 検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑨ 執行役員等解任請求権等（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑩ 解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

（３）分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （３）分配方針」をご参照下さい。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

（４）残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

（５）払戻請求権（規約第８条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

（６）投資口の処分権（投信法第78条第１項乃至第３項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、振替機関等に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下本振替投資口について同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。

（７）投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

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ません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

（８）帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

（９）少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

Ｂ．投資法人債権者の権利

（１）元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については５年です（投信法第139条の７、会社法第701条）。

（２）投資法人債の処分権

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の譲渡は、投資法人債券を交付する方法により自由に譲渡することができます（投信法第139条の７、会社法第687条）。

本振替投資法人債については、投資法人債権者は、振替機関等に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下本振替投資法人債について同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第１項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、本投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第２項）。

（３）投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

① 投資法人債権者集会は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する当該種類の投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

② 投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下の通りです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

ａ．投資法人債権者集会の決議は、原則として、出席した投資法人債権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

ｂ．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、投資法人債権者の議決権の総額の５分の１以上を有する投資法人債権者が出席し、その議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

③ 投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第１項、第２項）。

ただし、ある種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対し、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、本投資法人又は投資法人債管理者に対して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第1項）。

かかる請求の後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合、又は、かかる請求があった日から８週間以内の日を投資法人債権者集会の日とする投資法人債権者集会の招集の通知が発せられない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

④ 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

（４）投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません（投信法第139条の８）。

第１回無担保投資法人債については、投資法人債管理者は設置されていません。

（５）担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

本投資法人は、第１回無担保投資法人債の投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、当該投資法人債発行後、本投資法人が国内で今後発行する他の投資法人債（ただし、以下に定める担附切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために、本投資法人の資産に担保権を設定する場合には、当該投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）に基づき当該資産の上に同順位の担保権を設定するものとされています。なお、上記ただし書における担附切換条項とは、純資産額維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するため担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。各投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第４項の規定に準じて公告します。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

② 資本金の額

本書の日付現在　４億5,000万円

③ 事業の内容

（イ）　金融商品取引法に基づく投資運用業及び不動産の管理業務

（ロ）　宅地建物取引業

（ハ）　宅地建物取引業法第50条の２第１項第１号に規定する取引一任代理等の業務

（ニ）　上記（イ）から（ハ）までに関連又は付帯する一切の業務

ａ．会社の沿革

年月日	事項
平成15年８月26日	会社設立
平成15年10月４日	宅地建物取引業免許取得 （免許証番号 東京都知事(1) 第82379号）
平成15年10月14日	東京都港区赤坂二丁目17番22号赤坂ツインタワー東館13階へ本店移転
平成16年３月12日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第20号）
平成16年４月26日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第30号）
平成19年９月30日	金融商品取引業に係る登録（関東財務局長（金商）第395号）（注）
平成20年３月24日	商号をフロンティア・リート・マネジメント株式会社から三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社に変更
平成22年５月１日	東京都中央区銀座六丁目８番７号交詢ビルディング６階へ本店移転

（注）平成19年９月30日付で金融商品取引業者の登録を受けたものとみなされ、平成19年12月13日付で証券取引法の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第２項の手続を完了しています。

ｂ．株式の総数及び資本金の額の増減

（ｉ）発行可能株式総数（本書の日付現在）

36,000株

（ii）発行済株式の総数（本書の日付現在）

9,000株

(iii) 最近５年間における資本金の額の増減

最近５年間における資本金の額の増減はありません。

ｃ．純資産の額

平成24年３月31日現在 10億1,179万円

ｄ．その他

（ⅰ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の４第１項）。

（ⅱ）訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

ｅ．関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

（ｉ）本投資法人の資産の運用に係る業務
（ⅱ）本投資法人の資金調達に係る業務
（ⅲ）本投資法人への報告業務
（ⅳ）その他本投資法人が随時委託する前記（ｉ）乃至（ⅲ）に関連し又は付随する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 （４）投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（％）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号	9,000	100
合計	―	9,000	100

（注）「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	田中 浩	昭和56年４月 平成10年10月 平成13年10月 平成16年４月 平成19年４月 平成22年４月 平成23年４月	三井不動産株式会社 入社 同社 資産マネジメント本部開発企画一部事業課長 日本ビルファンドマネジメント株式会社 出向 株式会社りそな銀行 出向 三井不動産株式会社 不動産ソリューションサービス本部事業開発部長 同社 アコモデーション事業本部事業推進室室長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 代表取締役社長就任（現在に至る）	0
取締役会長	戸谷 眞一	昭和48年４月 平成３年10月 平成６年７月 平成７年７月 平成10年７月 平成10年10月 平成14年６月 平成15年８月 平成20年10月 平成22年６月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社）入社 日本たばこ産業株式会社 仙台支店 企画部長 同社 資金部長 同社 経理部長 同社 不動産管理部長 同社 不動産部長 同社 執行役員 財務グループリーダー フロンティア・リート・マネジメント株式会社（現三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社） 代表取締役社長 同社 代表取締役会長 同社 取締役会長就任（現在に至る）	0
取締役	牧野 辰	平成元年４月 平成12年10月 平成17年10月 平成20年３月	三井不動産株式会社 入社 同社 不動産証券化推進部 ストラクチャードプロダクト課 三井不動産商業プロパティファンドマネジメント株式会社 出向 取締役財務本部長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 取締役就任（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	菊永 義人	平成３年４月 平成17年４月 平成20年10月 平成21年４月	三井不動産株式会社 入社 同社 アーバン事業部 事業企画グループ 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 投資運用部部長 同社 取締役就任（現在に至る）	0
取締役 （非常勤）	志方 雅人	昭和58年４月 平成11年４月 平成15年４月 平成16年４月 平成21年４月 平成23年４月	三井不動産株式会社 入社 同社 商業施設本部事務管理課長 同社 商業施設本部業務推進室業務推進グループ長 同社 情報システム部企画グループ長 同社 関連事業部業務グループ長（現在に至る） 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役（非常勤）就任（現在に至る） 三井不動産アコモデーションファンドマネジメント株式会社 取締役（非常勤）就任（現在に至る） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役（非常勤）就任（現在に至る）	0
監査役 （非常勤）	鈴木 徹	昭和52年４月 平成５年４月 平成６年４月 平成７年４月 平成11年４月 平成13年４月 平成16年４月 平成20年４月 平成20年４月	三井不動産株式会社 入社 同社 企画調査部調査課長 同社 地域開発事業部戸建住宅事業室事業課長 同社 人事部付 柏開発株式会社 出向 同社 戸建住宅事業部事務管理課長 同社 千葉支店事業課長 同社 経理部キャッシュ・マネジメントグループ長 同社 関連事業部部長補佐（現在に至る） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 監査役（非常勤）就任（現在に至る）	0

（注）本書の日付現在、本資産運用会社の従業員は、15名です。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（イ）投資運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定等に従い、本投資法人の資産の運用に係る業務を行います。また、本投資法人がその資産の運用に関し第三者より苦情を申し立てられた場合、当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

（ロ）資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口を引き受ける者の募集、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。

（ハ）報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

（ニ）本資産運用会社は、その他本投資法人が随時委託する前記（イ）乃至（ハ）に関連し又は付随する業務を行います。

２【その他の関係法人の概況】

Ａ．機関運営事務に関する一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第117条第４号乃至第６号及び第208条関係）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

② 資本金の額

平成24年９月30日現在　342,037百万円

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

① 機関運営事務に関する一般事務等受託者としての業務

（イ）本投資法人の役員会の運営に関する事務

（ロ）その他上記（イ）に準ずる業務又は付随する業務（委託事務の具体的範囲及び処理方法等は、本投資法人と機関運営事務に関する一般事務等受託者が協議の上、別途定めるものとします。）

（ハ）本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理及び集計に関する事務等、本投資法人と三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間の平成16年５月12日付一般事務（投資口取扱事務）委託契約に基づき三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に委託される業務を除きます。）

（ニ）その他上記（ハ）に準ずる業務又は付随する業務（委託事務の具体的範囲及び処理方法等は、本投資法人と機関運営事務に関する一般事務等受託者が協議の上、別途定めるものとします。）

② 資産保管会社としての業務

（イ）資産保管業務

（ロ）金銭出納管理業務

（ハ）その他上記（イ）及び（ロ）に関連し又は付随する業務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

Ｂ．投資主名簿等管理人及び特別口座管理人（投信法第117条第２号乃至第４号及び第６号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目４番５号

② 資本金の額

平成25年１月31日現在　324,279百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

① 投資主名簿等管理人としての業務

（イ）投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）

（ロ）上記（イ）のほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

ａ．分配利益明細簿

ｂ．投資証券台帳

ｃ．投資証券不発行管理簿

ｄ．投資証券払戻金額帳

ｅ．未払分配利益明細簿

ｆ．未払払戻金明細簿

ｇ．上記ａ．からｆ．までのほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類

（ハ）投資口の投資主名簿への記載又は記録、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消

（ニ）振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

（ホ）投資証券の発行に関する事務及び投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務（ただし、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限ります。）

（ヘ）投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下本①において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

（ト）上記（イ）から（ヘ）までに掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

（チ）投資主総会招集通知及び決議通知等投資主総会関連書類の作成及び発送並びに議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

（リ）投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務

（ヌ）投資主等からの照会に対する応答に関する事務

（ル）投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

（ヲ）投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

（ワ）投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

（カ）投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（上記（イ）から（ワ）までの事務に関連するものに限ります。）

（ヨ）上記（イ）から（カ）までに掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

（タ）上記（イ）から（ヨ）までに掲げる事項に関連し又は付随する事務

② 特別口座管理人としての業務

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務

（ロ）総投資主通知に係る報告に関する事務

（ハ）新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続に関する事務

（ニ）保管振替機構その他の振替機関（以下本②において「機構等」といいます。）からの本投資法人に対する個別投資主通知に関する事務

（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係

る記載又は記録に関する事務
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構等への通知及び届出に関する事務
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
（リ）振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（機構等を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務
（ヲ）上記（イ）から（ル）までに掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
（ワ）上記（イ）から（ヲ）までに掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
（ヨ）投資口の併合・分割に関する事務
（タ）上記（イ）から（ヨ）までに掲げる事務に付随する事務
（レ）上記（イ）から（タ）までに掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理人間で協議のうえ定める事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｃ．会計事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

税理士法人平成会計社
東京都中央区日本橋一丁目４番１号 日本橋一丁目ビルディング

② 資本金の額

該当事項はありません。

③ 事業の内容

税理士業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

① 投信法第117条第５号に規定される計算に関する事務

② 投信法施行規則第169条第２項第６号に規定される会計帳簿の作成に関する事務

③ 投信法施行規則第169条第２項第７号に規定される納税に関する事務の補助業務

④ そのほか上記①から③までの事務に関連し又は付随する業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｄ.投資法人債に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目１番２号

② 資本金の額

平成24年９月30日現在　1,770,996百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

① 本投資法人債にかかる発行事務

（イ）本投資法人債の払込金の本投資法人への交付

（ロ）投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務

（ハ）投資法人債券台帳の作成

（ニ）その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務

② 本投資法人債にかかる期中事務

（イ）投資法人債原簿の備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

（ロ）租税特別措置法に基づく利子所得税の納付

（ハ）本投資法人債の買入消却に関する事務

（ニ）投資法人債券台帳の管理

（ホ）その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者が協議のうえ必要と認められる事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。）

③ 本投資法人債の発行代理人事務

（イ）本投資法人債の一通貨あたりの利子額等の銘柄情報の保管振替機構宛の通知

（ロ）フロンティア不動産投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）投資法人債要項の保管振替機構宛の交付

（ハ）本投資法人債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認

（ニ）本投資法人債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知

（ホ）本投資法人債の新規記録に係る手数料の取扱
（ヘ）その他業務規定等に定める事務
④ 本投資法人債の支払い代理人事務
（イ）本投資法人債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知
（ロ）本投資法人債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（以下、本④において「元利金請求内容情報」といいます。）の機構からの取得
（ハ）本投資法人債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（以下、本④において「決済予定額情報」といいます。）の機構からの取得
（ニ）元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認
（ホ）本投資法人債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知
（ヘ）本投資法人債の元利金支払事務
（ト）本投資法人債に関して本投資法人が投資法人債に関する一般事務受託者に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱
（チ）本投資法人債の買入消却に関する事務
（リ）その他業務規程等に定める事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第17期計算期間（平成24年７月１日から平成24年12月31日まで）の財務諸表について新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第16期 (平成24年６月30日)	第17期 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,662,690	9,618,586
信託現金及び信託預金	※1 4,313,614	※1 5,076,383
営業未収入金	119,877	132,885
前払費用	35,971	31,413
繰延税金資産	18	18
その他	36,488	21,768
流動資産合計	13,168,661	14,881,055
固定資産		
有形固定資産		
建物	50,206,843	50,206,843
減価償却累計額	△7,289,445	△8,282,711
建物（純額）	※1 42,917,397	※1 41,924,132
構築物	1,112,736	1,112,736
減価償却累計額	△359,372	△399,409
構築物（純額）	※1 753,364	※1 713,327
工具、器具及び備品	21,624	22,053
減価償却累計額	△12,417	△13,437
工具、器具及び備品（純額）	※1 9,207	※1 8,616
土地	※1 66,863,594	※1 66,872,876
信託建物	46,295,119	49,907,452
減価償却累計額	△11,149,771	△12,159,991
信託建物（純額）	※1 35,145,347	※1 37,747,461
信託構築物	979,801	991,379
減価償却累計額	△382,368	△411,529
信託構築物（純額）	※1 597,433	※1 579,850
信託機械及び装置	376,960	376,960
減価償却累計額	△165,449	△183,535
信託機械及び装置（純額）	※1 211,511	※1 193,425
信託工具、器具及び備品	27,762	28,877
減価償却累計額	△10,796	△12,735
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 16,965	※1 16,142
信託土地	※1 75,761,634	※1 80,830,791
有形固定資産合計	222,276,457	228,886,623
無形固定資産		
その他	1,794	1,603
無形固定資産合計	1,794	1,603
投資その他の資産		
差入保証有価証券	10,239	10,168
長期前払費用	2,017	14,970
投資その他の資産合計	12,257	25,138
固定資産合計	222,290,509	228,913,365

（単位：千円）

	第16期 (平成24年６月30日)	第17期 (平成24年12月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	22,547	19,472
繰延資産合計	22,547	19,472
資産合計	235,481,718	243,813,894
負債の部		
流動負債		
営業未払金	752,754	577,741
短期借入金	25,700,000	11,200,000
1年内返済予定の長期借入金	4,020,000	6,020,000
未払金	61,724	25,705
未払費用	237,832	260,970
未払法人税等	656	680
未払消費税等	50,665	37,785
前受金	927,641	967,924
預り金	2,413	6,362
流動負債合計	31,753,689	19,097,170
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	45,040,000	45,180,000
繰延税金負債	88	62
預り敷金及び保証金	※1 19,824,873	※1 19,553,855
信託預り敷金及び保証金	※1 21,080,753	※1 21,335,223
その他	46,170	44,239
固定負債合計	90,991,886	91,113,380
負債合計	122,745,575	110,210,551
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,857,258	129,327,902
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,184	2,184
任意積立金合計	2,184	2,184
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,876,546	4,273,148
剰余金合計	3,878,731	4,275,333
投資主資本合計	112,735,989	133,603,235
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	154	108
評価・換算差額等合計	154	108
純資産合計	※2 112,736,143	※2 133,603,343
負債純資産合計	235,481,718	243,813,894

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第16期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,444,459	※1 8,868,870
その他賃貸事業収入	※1 28,174	※1 52,952
不動産等売却益	―	※2 104,344
営業収益合計	8,472,633	9,026,167
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,647,977	※1 3,816,617
資産運用報酬	354,759	381,319
資産保管手数料	11,060	11,774
一般事務委託手数料	22,086	21,670
役員報酬	6,600	6,600
その他営業費用	74,664	69,822
営業費用合計	4,117,148	4,307,803
営業利益	4,355,484	4,718,364
営業外収益		
受取利息	2,065	355
有価証券利息	1,853	3,095
受取保険金	―	16,645
未払分配金戻入	8,049	4,857
還付加算金	―	134
その他	0	―
営業外収益合計	11,969	25,088
営業外費用		
支払利息	411,491	397,959
投資法人債利息	26,676	26,969
投資法人債発行費償却	3,074	3,074
投資口交付費	32,699	23,516
その他	15,953	17,840
営業外費用合計	489,895	469,360
経常利益	3,877,558	4,274,092
税引前当期純利益	3,877,558	4,274,092
法人税、住民税及び事業税	1,020	981
法人税等調整額	△1	0
法人税等合計	1,018	982
当期純利益	3,876,539	4,273,110
前期繰越利益	7	38
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,876,546	4,273,148

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第16期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	108,857,258	108,857,258
当期変動額		
新投資口の発行	―	20,470,644
当期変動額合計	―	20,470,644
当期末残高	※1 108,857,258	※1 129,327,902
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	2,184	2,184
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	2,184	2,184
任意積立金合計		
当期首残高	2,184	2,184
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	2,184	2,184
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	3,608,213	3,876,546
当期変動額		
剰余金の配当	△3,608,206	△3,876,508
当期純利益	3,876,539	4,273,110
当期変動額合計	268,333	396,602
当期末残高	3,876,546	4,273,148
剰余金合計		
当期首残高	3,610,397	3,878,731
当期変動額		
剰余金の配当	△3,608,206	△3,876,508
当期純利益	3,876,539	4,273,110
当期変動額合計	268,333	396,602
当期末残高	3,878,731	4,275,333
投資主資本合計		
当期首残高	112,467,655	112,735,989
当期変動額		
新投資口の発行	―	20,470,644
剰余金の配当	△3,608,206	△3,876,508
当期純利益	3,876,539	4,273,110
当期変動額合計	268,333	20,867,246
当期末残高	112,735,989	133,603,235

（単位：千円）

	第16期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	192	154
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△38	△45
当期変動額合計	△38	△45
当期末残高	154	108
評価・換算差額等合計		
当期首残高	192	154
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△38	△45
当期変動額合計	△38	△45
当期末残高	154	108
純資産合計		
当期首残高	112,467,848	112,736,143
当期変動額		
新投資口の発行	―	20,470,644
剰余金の配当	△3,608,206	△3,876,508
当期純利益	3,876,539	4,273,110
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△38	△45
当期変動額合計	268,295	20,867,200
当期末残高	112,736,143	133,603,343

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区分	第16期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
	円	円
Ⅰ 当期未処分利益	3,876,546,423	4,273,148,837
Ⅱ 分配金の額	3,876,508,000	4,181,905,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(19,982)	(18,382)
Ⅲ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	91,185,261
Ⅳ 次期繰越利益	38,423	58,576

分配金の額の算出方法	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、当期未処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口数194,000口の整数倍の最大値となる3,876,508,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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、当期未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。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第16期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,877,558	4,274,092
減価償却費	1,997,574	2,095,442
投資法人債発行費償却	3,074	3,074
投資口交付費	―	23,516
受取利息	△3,919	△3,451
支払利息	438,168	424,929
営業未収入金の増減額（△は増加）	△93,289	△13,008
前払費用の増減額（△は増加）	12,544	△8,394
営業未払金の増減額（△は減少）	288,676	△200,264
未払費用の増減額（△は減少）	10,856	11,466
未払消費税等の増減額（△は減少）	△253,328	△12,880
前受金の増減額（△は減少）	24,173	38,351
信託有形固定資産の売却による減少額	―	266,883
その他	△24,874	△401
小計	6,277,213	6,899,356
利息の受取額	4,826	3,387
利息の支払額	△438,205	△413,258
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,235	△732
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,842,599	6,488,753
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	4,000,000	―
有価証券の取得による支出	△1,300,000	△3,800,000
有価証券の償還による収入	1,300,000	3,800,000
有形固定資産の取得による支出	△5,945,702	△13,636
信託有形固定資産の取得による支出	△10,226,239	△8,933,396
無形固定資産の取得による支出	△1,707	―
預り敷金及び保証金の返還による支出	△263,518	△271,018
預り敷金及び保証金の受入による収入	557,193	―
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△248,364	△948,194
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	502,785	1,202,664
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△52,785	△1,102,664
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	4,000	―
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,674,339	△10,066,245
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	33,200,000	33,800,000
短期借入金の返済による支出	△21,700,000	△48,300,000
長期借入れによる収入	10,000,000	3,800,000
長期借入金の返済による支出	△8,160,000	△1,660,000
投資口の発行による収入	―	20,427,573
分配金の支払額	△3,607,354	△3,874,080
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,732,645	4,193,492
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,900,905	616,000
現金及び現金同等物の期首残高	7,645,497	11,546,403
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,546,403	※1 12,162,403

（６）【注記表】

〔重要な会計方針〕

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

〔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。

第16期 （平成24年６月30日）		第17期 （平成24年12月31日）	
信託現金及び信託預金	380,427千円		380,427千円
建物	9,544,391千円		9,309,779千円
構築物	154,663千円		144,694千円
工具、器具及び備品	6,285千円		5,630千円
土地	19,466,393千円		19,466,393千円
信託建物	22,214,849千円		21,687,670千円
信託構築物	376,684千円		358,815千円
信託機械及び装置	90,111千円		84,116千円
信託工具、器具及び備品	2,965千円		2,665千円
信託土地	28,533,919千円		28,533,919千円
合計	80,770,690千円		79,974,113千円

担保に供している債務は次のとおりです。

第16期 （平成24年６月30日）		第17期 （平成24年12月31日）	
預り敷金及び保証金	8,793,531千円		8,540,295千円
信託預り敷金及び保証金	18,244,913千円		17,496,719千円
合計	27,038,444千円		26,037,014千円

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

第16期 （平成24年６月30日）		第17期 （平成24年12月31日）	
	50,000千円		50,000千円

3 コミットメントライン契約

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

第16期 （平成24年６月30日）		第17期 （平成24年12月31日）	
特定融資枠の総額	16,000,000千円		11,500,000千円
当期末借入残高	―		―
当期末未実行枠残高	16,000,000千円		11,500,000千円

（損益計算書関係）

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	第16期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日		第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日	
A.不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収益				
賃料及び駐車場等使用料収入	8,444,459		8,868,870	
その他賃貸事業収入	28,174	8,472,633	52,952	8,921,822
不動産賃貸事業収益合計		8,472,633		8,921,822
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	420,415		471,664	
公租公課	898,971		898,608	
損害保険料	11,744		12,348	
修繕費	138,626		128,865	
減価償却費	1,997,574		2,095,442	
その他賃貸事業費用	180,646	3,647,977	209,687	3,816,617
不動産賃貸事業費用合計		3,647,977		3,816,617
C.不動産賃貸事業損益 (A－B)		4,824,656		5,105,205

※2 不動産等売却益の内訳

第16期(自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)

該当事項ありません。

第17期(自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)

(単位:千円)

Desigual Harajuku(収用に伴う一部売却)

不動産等売却収入	388,423(注)
不動産等売却原価	266,883
その他売却費用	17,195
不動産等売却益	104,344

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

（投資主資本等変動計算書関係）

	第16期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
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	2,000,000口
発行済投資口数	194,000口	227,500口

（キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	第16期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
現金及び預金	8,662,690千円	9,618,586千円
信託現金及び信託預金	4,313,614千円	5,076,383千円
使途制限付信託預金（注）	△1,429,901千円	△2,532,566千円
現金及び現金同等物	11,546,403千円	12,162,403千円

(注) テナントから預っている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金

（リース取引関係）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	第16期 （平成24年６月30日）	第17期 （平成24年12月31日）
１年内	16,069,939千円	16,555,619千円
１年超	76,794,175千円	76,982,595千円
合計	92,864,114千円	93,538,215千円

（金融商品関係）

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組指針

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2．金融商品の時価等に関する事項

平成24年６月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	8,662,690	8,662,690	－
(2) 信託現金及び信託預金	4,313,614	4,313,614	－
(3) 差入保証有価証券 その他有価証券	10,239	10,239	－
資　産　計	12,986,544	12,986,544	－
(1) 短期借入金	25,700,000	25,700,000	－
(2) １年内返済予定の長期借入金	4,020,000	4,053,926	33,926
(3) 投資法人債	5,000,000	5,052,600	52,600
(4) 長期借入金	45,040,000	45,989,916	949,916
(5) 預り敷金及び保証金	11,314,533	10,228,016	△1,086,516
(6) 信託預り敷金及び保証金	8,168,177	8,336,877	168,700
負　債　計	99,242,710	99,361,337	118,626

平成24年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

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

（注１）金融商品の時価の算定方法

資　産

（1）現金及び預金、(2）信託現金及び信託預金

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

（3）差入保証有価証券

時価について、店頭における価格によっております。

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

区分		第16期（平成24年６月30日）			第17期（平成24年12月31日）		
		取得原価（千円）	貸借対照表日における貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）	取得原価（千円）	貸借対照表日における貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	―	―	―	―	―	―
	債券	9,996	10,239	242	9,997	10,168	170
	合計	9,996	10,239	242	9,997	10,168	170

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います。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います。

（3）投資法人債

投資法人債については、市場価格に基づき算定しています。

（5）預り敷金及び保証金、(6）信託預り敷金及び保証金

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

（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	第16期（平成24年６月30日）	第17期（平成24年12月31日）
預り敷金及び保証金※	8,510,340	8,502,840
信託預り敷金及び保証金※	12,912,576	13,915,241
合計	21,422,916	22,418,081

※これらのうち、預り敷金及び信託預り敷金は、市場価格がなく、かつ、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後の償還予定額

第16期（平成24年６月30日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
現金及び預金	8,662,690	―	―	―	―

信託現金及び信託預金	4,313,614	－	－	－	－
差入保証有価証券 その他有価証券のうち満期のあるもの（国債）	－	10,000	－	－	－
合計	12,976,304	10,000	－	－	－

第17期（平成24年12月31日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
現金及び預金	9,618,586	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,076,383	－	－	－	－
差入保証有価証券 その他有価証券のうち満期のあるもの（国債）	－	10,000	－	－	－
合計	14,694,970	10,000	－	－	－

（注４）借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

第16期（平成24年６月30日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	25,700,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	4,020,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	5,000,000	－	－
長期借入金	－	5,420,000	8,240,000	5,740,000	7,440,000	18,200,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	325,594
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	983,426	983,426	3,155,568
合計	30,798,722	6,498,722	9,318,722	11,818,722	8,518,722	21,681,162

第17期（平成24年12月31日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	11,200,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	6,020,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	5,000,000	－	－
長期借入金	－	8,180,000	10,240,000	4,560,000	7,000,000	15,200,000
預り敷金及び保証金	95,295	95,295	95,295	95,295	95,295	277,946
信託預り敷金及び保証金	983,426	983,426	983,426	983,426	983,426	2,412,355
合計	18,298,722	9,258,722	11,318,722	10,638,722	8,078,722	17,890,301

（有価証券関係）

その他有価証券で時価のあるもの

第16期（平成24年６月30日）

区分	貸借対照表日における貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	―	―	―
債券	10,239	9,996	242
小計	10,239	9,996	242
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	―	―	―
債券	―	―	―
小計	―	―	―
合計	10,239	9,996	242

第17期（平成24年12月31日）

区分	貸借対照表日における貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	―	―	―
債券	10,168	9,997	170
小計	10,168	9,997	170
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	―	―	―
債券	―	―	―
小計	―	―	―
合計	10,168	9,997	170

（デリバティブ取引関係）

1．ヘッジ会計が適用されていないもの

第16期（平成24年６月30日）及び第17期（平成24年12月31日）において、該当事項はありません。

2．ヘッジ会計が適用されているもの

第16期（平成24年６月30日）及び第17期（平成24年12月31日）において、該当事項はありません。

（退職給付関係）

第16期（平成24年６月30日）及び第17期（平成24年12月31日）において、該当事項はありません。

（税効果会計関係）

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	第16期 （平成24年６月30日）	第17期 （平成24年12月31日）
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	18千円	18千円
繰延税金資産計	18千円	18千円
繰延税金資産の純額	18千円	18千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	88千円	62千円
繰延税金負債計	88千円	62千円
繰延税金負債の純額	88千円	62千円

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

	第16期 （平成24年６月30日）	第17期 （平成24年12月31日）
法定実効税率	39.33%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△39.32%	△35.80%
その他	0.02%	△0.77%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

（持分法損益等）

第16期（平成24年６月30日）及び第17期（平成24年12月31日）において、該当事項はありません。

（関連当事者との取引）

1．親会社及び法人主要投資主等

第16期（平成24年６月30日）及び第17期（平成24年12月31日）において、該当事項はありません。

2．関連会社等

第16期（平成24年６月30日）及び第17期（平成24年12月31日）において、該当事項はありません。

3．兄弟会社等

第16期（平成24年６月30日）及び第17期（平成24年12月31日）において、該当事項はありません。

4．役員及び個人主要投資主等

第16期（平成24年６月30日）及び第17期（平成24年12月31日）において、該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

第16期（平成24年６月30日）及び第17期（平成24年12月31日）において、該当事項はありません。

（賃貸等不動産関係）

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

（単位：千円）

		第16期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	208,068,216	222,276,457
	期中増減額	14,208,240	6,610,165
	期末残高	222,276,457	228,886,623
期末時価		245,140,000	253,340,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）第16期増減額のうち主な増加額はサミットストア横浜岡野店(底地)及びVIORORを取得したことによるものです。第17期増減額のうち主な増加額はカナート洛北を取得したことによるものです。また、主な減少額は減価償却によるものです。

（注３）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］

第16期（自 平成24年1月1日　至 平成24年６月30日）

1.製品及びサービスごとの情報

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

2.地域ごとの情報

(1)売上高

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

(2)有形固定資産

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

3.主要な顧客ごとの情報

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

第17期（自 平成24年７月１日　至 平成24年12月31日）

1.製品及びサービスごとの情報

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

2.地域ごとの情報

(1)売上高

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

(2)有形固定資産

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

3.主要な顧客ごとの情報

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

（投資口1口当たり情報）

	第16期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
１口当たり純資産額	581,114円	587,267円
１口当たり当期純利益	19,982円	18,952円

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

（注２） １口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第16期 自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日	第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
当期純利益 （千円）	3,876,539	4,273,110
普通投資主に帰属しない金額 （千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益 （千円）	3,876,539	4,273,110
期中平均投資口数 （口）	194,000	225,467

（重要な後発事象）

第17期 自 平成24年７月１日 至 平成24年12月31日
新投資口の発行 本投資法人は、平成25年２月15日開催の役員会において、新投資口発行を決議し、公募による新投資口発行（一般募集）及び第三者割当による新投資口発行それぞれにつき、平成25年３月５日及び平成25年３月21日に払込みが完了しています。この結果、出資総額は、146,590,931,500円、発行済投資口数は248,000口となっています。 A.公募による新投資口発行（一般募集） ①募集投資口数　19,500口 ②発行価格(募集価格)　１口当たり　870,675円 ③発行価格(募集価格)の総額　16,978,162,500円 ④払込金額(発行価額)　１口当たり　842,099円 ⑤払込金額(発行価額)の総額　16,420,930,500円 ⑥払込期日　平成25年３月５日 ⑦分配金起算日　平成25年１月１日 B.第三者割当による新投資口発行(第三者割当) ①募集投資口数　1,000口 ②払込金額(発行価額)　１口当たり　842,099円 ③払込金額(発行価額)の総額　842,099,000円 ④払込期日　平成25年３月21日 ⑤割当先　ＳＭＢＣ日興証券株式会社 ⑥分配金起算日　平成25年１月１日 C.調達資金の使途 今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、平成25年2月1日に取得を致しました池袋スクエアの取得資金として行った借入金及び平成25年2月19日に取得を致しました三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）の取得資金として行った借入金の返済の一部及びその他の借入金の返済に充当致します。

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

種類	銘柄	券面総額（千円）	帳簿価額（注）（千円）	未収利息（千円）	前払経過利子（千円）	評価額（注）（千円）	評価損益（千円）	備考
国債証券	10年利付国債（259回）	10,000	9,997	42	－	10,168	170	営業保証金として供託しています。
合計		10,000	9,997	42	－	10,168	170	

（注）「帳簿価額」は有価証券簿価を、「評価額」は貸借対照表計上金額を記載しています。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
流動資産		－	－	－	－	－	－	－	－
有形固定資産	建物(その附属設備を含む)	50,206,843	－	－	50,206,843	8,282,711	993,265	41,924,132	－
	構築物	1,112,736	－	－	1,112,736	399,409	40,037	713,327	－
	工具、器具及び備品	21,624	429	－	22,053	13,437	1,019	8,616	（注）
	土地	66,863,594	9,282	－	66,872,876	－	－	66,872,876	（注）
	不動産 小計	118,204,799	9,711	－	118,214,510	8,695,558	1,034,322	109,518,952	
	信託建物(その附属設備を含む)	46,295,119	3,620,737	8,404	49,907,452	12,159,991	1,011,730	37,747,461	（注）
	信託構築物	979,801	11,601	23	991,379	411,529	29,173	579,850	（注）
	信託機械及び装置	376,960	－	－	376,960	183,535	18,086	193,425	－
	信託工具、器具及び備品	27,762	1,115	－	28,877	12,735	1,939	16,142	（注）
	信託土地	75,761,634	5,329,134	259,978	80,830,791	－	－	80,830,791	（注）
	信託不動産 小計	123,441,279	8,962,589	268,406	132,135,462	12,767,791	1,060,929	119,367,670	
	合計	241,646,078	8,972,301	268,406	250,349,973	21,463,349	2,095,252	228,886,623	
無形固定資産		－	－	－	－	－	－	－	
総計		241,646,078	8,972,301	268,406	250,349,973	21,463,349	2,095,252	228,886,623	

（注）当期増加額の主な内容は、資本的支出工事及びカナート洛北の取得に係るものです。また、当期減少額の主な内容は、Desigual Harajukuの収用に伴う土地の一部売却及び建物の取り壊しに係るものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債	平成23年3月11日	5,000,000	－	－	5,000,000	1.07%	平成28年3月11日	（注１）	無担保
合計	－	5,000,000	－	－	5,000,000	－	－	－	－

（注１）資金使途は，短期借入金の返済です。

（注２）投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下の通りです。

（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
投資法人債	－	－	－	5,000,000	－

⑥ 借入金明細表

(単位:千円)

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	5,000,000	－	5,000,000		0.38000%	平成24年７月19日	（注２）	無担保・無保証
		4,500,000	－	4,500,000	－	0.38000%	平成24年８月20日	（注２）	無担保・無保証
		8,000,000	－	8,000,000		0.33000%	平成25年２月28日	（注３）（注７）	無担保・無保証
		－	9,000,000	9,000,000		0.28250%	平成24年７月11日	（注３）	無担保・無保証
		－	1,000,000	1,000,000	－	0.28400%	平成24年７月19日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,000,000	1,000,000	－	0.35500%	平成24年９月19日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,000,000	1,000,000	－	0.33000%	平成24年９月19日	（注２）	無担保・無保証
		－	3,500,000	3,500,000	－	0.35500%	平成24年10月19日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,000,000	1,000,000	－	0.35500%	平成24年10月19日	（注２）	無担保・無保証
		－	3,500,000	3,500,000	－	0.35500%	平成24年12月19日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,000,000	1,000,000	－	0.35500%	平成24年12月19日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,000,000	－	1,000,000	0.33000%	平成25年４月19日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,000,000	－	1,000,000	0.33000%	平成25年４月19日	（注２）	無担保・無保証
		－	3,500,000	－	3,500,000	0.33000%	平成25年５月20日	（注２）	無担保・無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,300,000	－	1,300,000		0.38000%	平成24年７月19日	（注２）	無担保・無保証
	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000	－	－	3,000,000	0.38000%	平成25年１月18日	（注２）	無担保・無保証
		1,700,000	－	1,700,000	－	0.38000%	平成24年９月19日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,700,000	1,700,000	－	0.38000%	平成24年10月19日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,000,000	－	1,000,000	0.35500%	平成25年１月21日	（注２）	無担保・無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	－	－	500,000	0.38000%	平成25年２月22日	（注３）	無担保・無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,700,000	－	1,700,000	－	0.38000%	平成24年８月20日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,200,000	－	1,200,000	0.35500%	平成25年２月19日	（注２）	無担保・無保証
	小計	25,700,000	30,400,000	44,900,000	11,200,000	－	－	－	－

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.77375%	平成25年７月16日	（注２）	無担保・無保証
		2,000,000	－	－	2,000,000	1.34375%	平成27年７月２日	（注３）	無担保・無保証
		2,000,000	－	－	2,000,000	1.73543%	平成29年６月20日	（注２）	無担保・無保証
		2,000,000	－	－	2,000,000	1.27750%	平成30年６月20日	（注２）	無担保・無保証
		3,000,000	－	－	3,000,000	1.16875%	平成32年２月20日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,000,000	－	1,000,000	1.01125%	平成32年８月20日	（注２）	無担保・無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	－	－	1,500,000	1.34375%	平成27年７月２日	（注３）	無担保・無保証
		2,200,000	－	－	2,200,000	1.04125%	平成30年12月14日	（注２）	無担保・無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200,000	－	－	2,200,000	1.89000%	平成25年６月17日	（注２）	無担保・無保証
		1,000,000	－	－	1,000,000	1.28625%	平成31年８月19日	（注２）	無担保・無保証
		1,500,000	－	－	1,500,000	0.99000%	平成31年２月22日	（注３）	無担保・無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	1.34375%	平成27年７月２日	（注３）	無担保・無保証
		1,500,000	－	－	1,500,000	1.74007%	平成29年８月21日	（注２）	無担保・無保証
		2,000,000	－	－	2,000,000	1.27750%	平成30年６月20日	（注２）	無担保・無保証
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.40500%	平成26年11月19日	（注２）	無担保・無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,500,000	－	1,500,000	－	1.64250%	平成24年７月23日	（注２）	無担保・無保証
		1,500,000	－	－	1,500,000	1.61580%	平成29年７月19日	（注２）	無担保・無保証
		1,500,000	－	－	1,500,000	1.30750%	平成30年５月21日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,300,000	－	1,300,000	0.34500%	平成26年７月22日	（注２）	無担保・無保証
		－	1,500,000	－	1,500,000	0.35392%	平成27年８月19日	（注２）	無担保・無保証
	株式会社群馬銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.63125%	平成26年12月16日	（注３）	無担保・無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,760,000	－	40,000	1,720,000	1.81000%	平成26年３月15日	（注２）（注４）	無担保・無保証
		4,050,000	－	90,000	3,960,000	1.98000%	平成28年７月12日	（注２）（注５）	無担保・無保証
		1,350,000	－	30,000	1,320,000	1.98000%	平成28年７月12日	（注２）（注６）	無担保・無保証
		1,000,000	－	－	1,000,000	1.58375%	平成29年７月３日	（注３）	無担保・無保証
	農林中央金庫	1,000,000	－	－	1,000,000	1.19120%	平成27年１月７日	（注３）	無担保・無保証
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.76117%	平成25年７月18日	（注３）	無担保・無保証
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.92375%	平成27年１月７日	（注３）	無担保・無保証
	株式会社八十二銀行	500,000	－	－	500,000	1.10625%	平成27年11月19日	（注２）	無担保・無保証
		500,000	－	－	500,000	0.66161%	平成27年11月19日	（注３）	無担保・無保証
	株式会社山口銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.96250%	平成26年８月18日	（注３）	無担保・無保証
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.20673%	平成30年２月５日	（注２）	無担保・無保証
	株式会社広島銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.60532%	平成26年11月25日	（注３）	無担保・無保証
	株式会社横浜銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.62710%	平成27年４月24日	（注３）	無担保・無保証
	株式会社福岡銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.75375%	平成29年２月24日	（注３）	無担保・無保証
	小計	49,060,000	3,800,000	1,660,000	51,200,000	－	－	－	－
合計		74,760,000	34,200,000	46,560,000	62,400,000	－	－	－	－

（注１）「平均利率」は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数第６位を四捨五入して記載しています。
（注２）資金使途は、既存の借入金の借換です。
（注３）資金使途は、不動産等の購入です。
（注４）平成21年９月30日を初回として、以後６か月ごとの末日まで各回40,000千円返済、平成26年３月15日に1,640,000千円返済となっています。
（注５）平成22年３月31日を初回として、以後６か月ごとの末日まで各回90,000千円返済、平成28年７月12日に3,330,000千円返済となっています。
（注６）平成22年３月31日を初回として、以後６か月ごとの末日まで各回30,000千円返済、平成28年７月12日に1,110,000千円返済となっています。
（注７）平成24年７月19日に、全額期限前弁済しました。
（注８）長期借入金（１年以内に返済予定のものを除きます。）の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下の通りです。

（単位：千円）

	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
長期借入金	8,180,000	10,240,000	4,560,000	7,000,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成24年12月31日現在）

Ⅰ　資産総額	243,813,894千円
Ⅱ　負債総額	110,210,551千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	133,603,343千円
Ⅳ　発行済数量	227,500口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	587,267円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第１期 （自　平成16年５月12日 至　平成16年12月31日）	平成16年５月12日	400口	0口	400口
	平成16年８月７日	102,000口	0口	102,400口
	平成16年９月８日	8,000口	0口	110,400口
第２期 （自　平成17年１月１日 至　平成17年６月30日）	該当事項はありません。			
第３期 （自　平成17年７月１日 至　平成17年12月31日）	該当事項はありません。			
第４期 （自　平成18年１月１日 至　平成18年６月30日）	該当事項はありません。			
第５期 （自　平成18年７月１日 至　平成18年12月31日）	該当事項はありません。			
第６期 （自　平成19年１月１日 至　平成19年６月30日）	該当事項はありません。			
第７期 （自　平成19年７月１日 至　平成19年12月31日）	該当事項はありません。			
第８期 （自　平成20年１月１日 至　平成20年６月30日）	平成20年３月24日	14,600口	0口	125,000口
第９期 （自　平成20年７月１日 至　平成20年12月31日）	平成20年７月24日	35,000口	0口	160,000口
第10期 （自　平成21年１月１日 至　平成21年６月30日）	該当事項はありません。			
第11期 （自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日）	該当事項はありません。			
第12期 （自　平成22年１月１日 至　平成22年６月30日）	該当事項はありません。			
第13期 （自　平成22年７月１日 至　平成22年12月31日）	平成22年７月１日	32,000口	0口	192,000口
	平成22年７月28日	2,000口	0口	194,000口
第14期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）	該当事項はありません。			
第15期 （自　平成23年７月１日 至　平成23年12月31日）	該当事項はありません。			

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第16期 （自　平成24年１月１日 至　平成24年６月30日）	該当事項はありません。			
第17期 （自　平成24年７月１日 至　平成24年12月31日）	平成24年７月10日	31,000口	0口	225,000口
	平成24年８月８日	2,500口	0口	227,500口

（注１）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。なお、平成16年８月７日における投資口の販売に際して、本邦居住者以外の者に対して13,612口の投資口を販売しています。
（注２）本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

第17期計算期間中、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成24年７月３日　有価証券届出書（一般募集）（平成24年６月25日提出）の訂正届出書
平成24年７月３日　有価証券届出書（第三者割当）（平成24年６月25日提出）の訂正届出書
平成24年９月26日　有価証券報告書
（第16期：計算期間 自平成24年１月１日 至平成24年６月30日）
平成24年10月１日　発行登録書

なお、その後本書の提出日までに、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成25年２月15日　有価証券報告書（第15期：計算期間 自平成23年７月１日 至平成23年12月31日）の訂正報告書
平成25年２月15日　有価証券報告書（第16期：計算期間 自平成24年１月１日 至平成24年６月30日）の訂正報告書
平成25年２月15日　訂正発行登録書
平成25年２月15日　有価証券届出書（一般募集）
平成25年２月15日　有価証券届出書（第三者割当）
平成25年２月26日　有価証券届出書（一般募集）（平成25年２月15日提出）の訂正届出書
平成25年２月26日　有価証券届出書（第三者割当）（平成25年２月15日提出）の訂正届出書

独立監査人の監査報告書

平成２５年３月２１日

フロンティア不動産投資法人
　役員会 御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　岩　部　俊　夫　印

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　竹 之 内　和　徳　印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているフロンティア不動産投資法人の平成２４年７月１日から平成２４年１２月３１日までの第１７期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、フロンティア不動産投資法人の平成２４年１２月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項
注記表の「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
２．財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。