

新投資口発行及び 投資口売出届出目論見書

平成25年2月

フロンティア不動産投資法人の特徴

スポンサーである

三井不動産 の安定的なサポート

安定した収益確保ができる物件 **(稼働率100.0%)**

への選別投資による安定した収益基盤

(新規取得資産取得後)(注)

強固な財務基盤(高水準の発行体格付を維持)

AA-(安定的) R&I

(発行体格付)

A+/A-1 (安定的) S&P

(長期/短期会社格付)

A2 (安定的) Moody's

(発行体格付)

(本書の日付現在)

(注) 新規取得資産取得後とは、新規取得資産のうち、取得日が後になる三井ショッピングパークアルパーク(東棟)の取得が完了した後の時点をいいます。



KAWUN



AMERICAN EAGLE OUTFITTERS



本投資法人の基本方針及び運用方針

基本方針

中長期にわたり安定した収益の確保

運用方針

1. 安定した収益基盤の維持及び向上

2. 三井不動産のサポート体制及び本資産運用会社のノウハウの活用

3. 保守的な財務運営による強固な財務基盤の維持及び向上

本届出目論見書により行うフロンティア不動産投資法人投資口15,593,000,000円（見込額）の募集（引受人の買取引受けによる一般募集）及び投資口826,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）について、本投資法人は、金融商品取引法第5条により有価証券届出書を平成25年2月15日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] http://www.frontier-reit.co.jp/ja_cms/ir/news_release.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時まで）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

オフリング・ハイライト

1 本募集の意義

① 三井不動産とのコラボレーションによる物件取得

- ✓ スポンサーからの安定した物件供給による着実な外部成長を継続
- ✓ 三井不動産が開発・運営に強みを有する都心型商業施設^(注1)、リージョナルSC^(注1)の取得

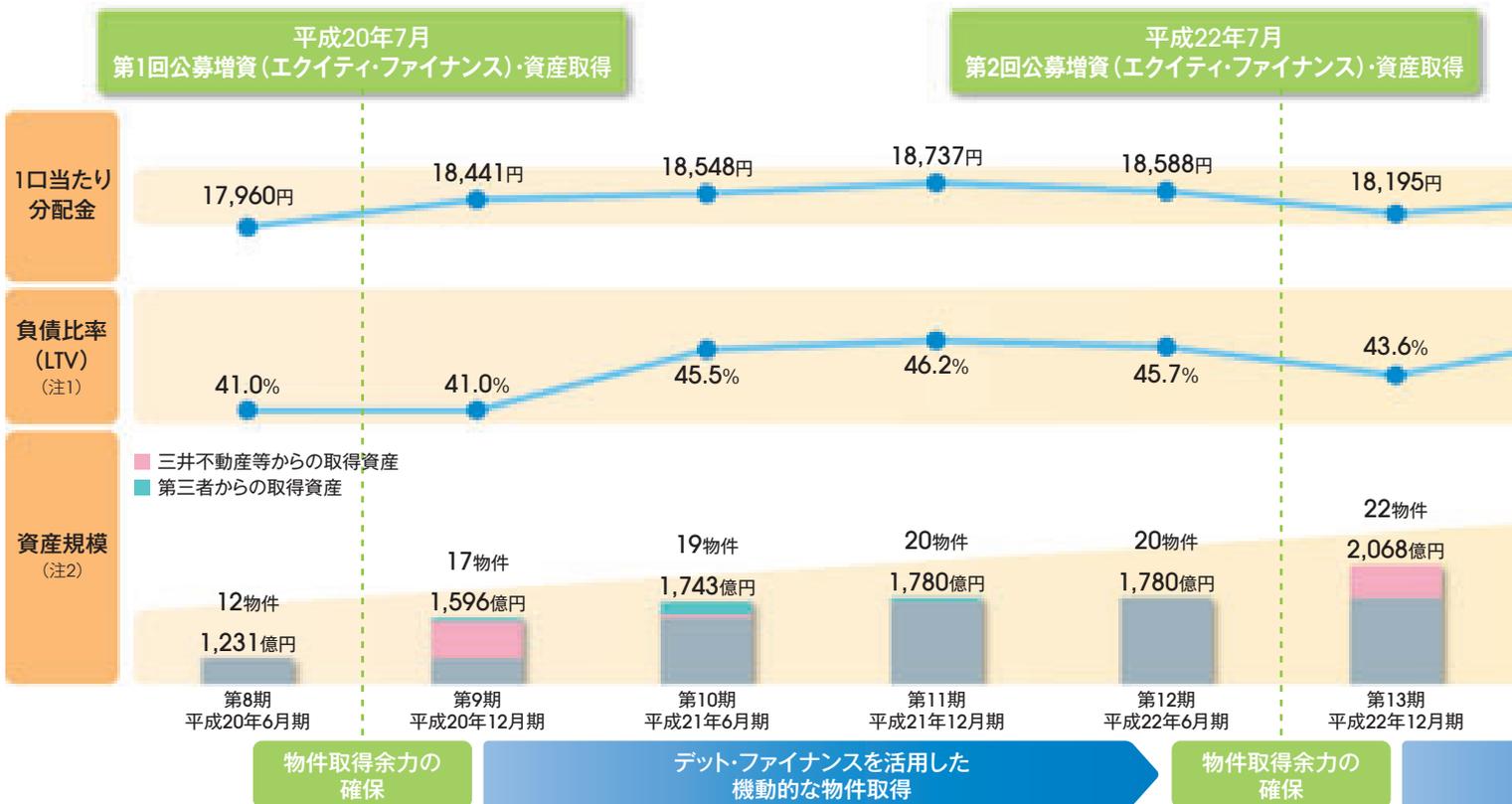
② ポートフォリオの安定性と収益性の維持・向上

- ✓ 新規取得資産の取得により、資産規模は2,716億円(+10.5%)に拡大
- ✓ バランスのよい取得を通じて、分散化・多様化されたポートフォリオの安定性の維持・向上
- ✓ 既存ポートフォリオ^(注1)の実質NOI利回りと同水準の物件取得による収益性の維持
 - 既存ポートフォリオの実質NOI利回り 5.8%^(注1)
 - 新規取得資産の平均NOI利回り 5.7%^(注1)

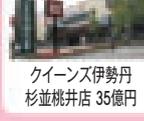
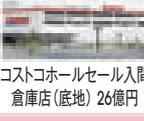
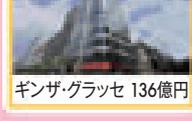
(注1)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1運用状況 (3)本募集の意義」をご参照下さい。

(注2)本書における記載のうち、第17期(平成24年12月期)に係る数値については、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査は終了していますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。以下同じです。

3 本投資法人の成長サイクル及び資産取得実績



三井不動産等からの
資産取得実績

 三井アウトレットパーク 入間 199億円	 WV SAKAE(ウーブサカエ) 73億円	 イオンタウン田無芝久保 31億円
 クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店 35億円	 コストコホールセール入間 倉庫店(底地) 26億円	 三井ショッピングパーク ららぽーと磐田 152億円
		 ギンザ・ガラス 136億円

第三者からの
資産取得実績

Desigual Harajuku 31億円 ^(注5)	イトーヨーカドー 東大和店 116億円	TSUTAYA 福岡天神 37億円
---	---------------------------	-------------------------

(注1)負債比率(LTV)は、各期末時点における、(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)÷(総資産残高-使途制限のない現預金)によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注2)資産規模は、取得価格ベースです。保有資産のうちイオン茨木ショッピングセンターについては、平成22年10月12日付で土地の一部(面積:118.86㎡、帳簿価格:15百万円)を19百万円で茨木市に譲渡しており、また、Desigual Harajukuについては、平成24年7月30日付で土地の一部(面積:26.86㎡、帳簿価格:259百万円)を333百万円で東京都に譲渡するとともに、建物の一部を撤去等することにより物件移転補償金等(約55百万円)の支払を受けていますが、いずれも取得時の価格に基づいて記載しています。なお、億円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

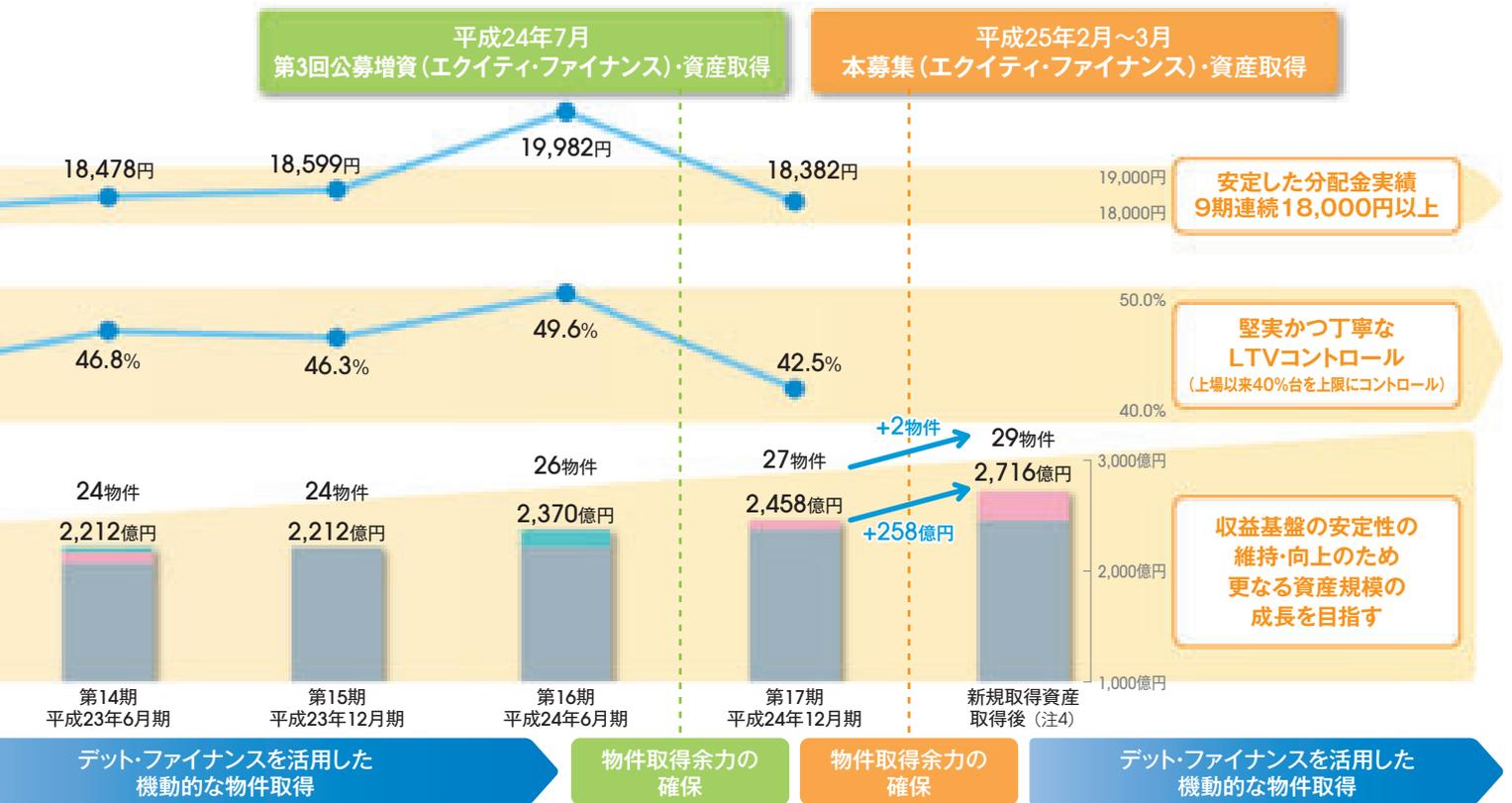
3 強固な財務基盤の維持

- 物件取得に合わせてエクイティ・ファイナンスを実施することで保守的な財務運営を継続
- 物件取得余力の確保による、機動的な物件取得機会を追求

2 新規取得資産及び既存ポートフォリオの概要

	新規取得資産		既存 ポートフォリオ
	1 池袋スクエア	2 三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)	
所在地	東京都豊島区	広島県広島市	—
取得価格	204億円	54億円	2,458億円
NOI利回り(注)	5.4%	6.9%	5.8%
償却後利回り(注)	4.3%	3.8%	4.1%
取得先	三井不動産及びその連結子会社並びに三井不動産が出資する特別目的会社(以下「三井不動産等」といいます。)		—
取得日	平成25年2月1日	平成25年2月19日	—

(注)各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1運用状況 (3)本募集の意義」をご参照下さい。



三井不動産等からの取得資産(新規取得資産を含む。)
計11物件 計1,098億円(注2)
(内訳)
R リージョナルSC+アウトレットモール (計3物件 計405億円)
U 都心型商業施設 (計3物件 計413億円)

志村 ショッピングセンター 44億円

サミットストア 横浜岡野店(底地) 57億円
VIORO 101億円

第三者からの取得資産合計
計6物件 386億円(注2)

(注3)池袋スクエアは平成25年2月1日付で取得しており、三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)は平成25年2月19日付で取得します。
(注4)新規取得資産のうち、取得日が後になる三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)の取得が完了した後の時点を行います。以下同じです。
(注5)UT STORE HARAJUKUは、テナントの入替えに伴い平成24年11月27日付で物件名称をDesigual Harajukuに変更しています。以下同じです。

都心型
商業施設

首都圏

三井不動産等
からの取得

三井不動産が開発した平成24年12月オープンの都心型商業施設



AMERICAN EAGLE OUTFITTERS

1. 取得ハイライト

- 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。その中でも最も繁華性の高いサンシャイン60通りに所在。
- 隣接地にはユニクロが出店(平成26年春オープン予定)するなど、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。
- 核店舗は複合アミューズメント施設「ラウンドワン池袋店」。ボウリング場をはじめカラオケ、ビリヤード等各種エンターテイメント施設を備えた体感型施設であり、株式会社ラウンドワンの旗艦店。
- アメリカ発カジュアルファッションブランド「AMERICAN EAGLE OUTFITTERS」は、15~25歳をターゲットに世界で約1,000店舗展開し、日本4店舗目にして国内最大規模のフラッグシップ店。
- 主要テナントである株式会社ラウンドワンとは平成44年12月までの20年間の定期借家契約を締結しており、長期的な安定運用が見込める物件。

2. 物件概要

所在地	東京都豊島区東池袋一丁目14番1号
取得価格	20,400百万円
鑑定評価額	20,800百万円
鑑定NCF利回り(注1)	5.3%
建築時期	平成24年11月
取得日	平成25年2月1日
総賃貸面積/稼働率	8,863.86㎡/100%
契約形態	定期建物賃貸借契約
テナント	株式会社ラウンドワン、青山商事株式会社(注2)、株式会社アールディーシー、株式会社サイゼリヤ
賃貸借契約概要	契約期間(注3): 20年間 賃料形態: 固定賃料(年間 1,282百万円)

(注1)「鑑定NCF利回り」は、本投資法人が、一般財団法人 日本不動産研究所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書記載の還元利回りを記載しています。以下同じです。

(注2)青山商事株式会社は、株式会社イーグルリテイリングに転賃しています。

(注3)「契約期間」は、主要テナントである株式会社ラウンドワンとの間の賃貸借契約に係る事項を記載しているため、株式会社ラウンドワン以外のテナントである他の3社との間で締結されている賃貸借契約の契約期間の定めとは異なります。

3. 商圈の概要



- サンシャインシティへと繋がるメイン導線であるサンシャイン60通りに所在。
- 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る。



通行量の多いサンシャイン60通り

- 池袋エリアは新宿エリアに次ぐ小売販売額を誇る日本有数の商業エリア。
- 1日当たりの乗降客数約250万人と、東京都心でも有数のターミナル性。

■ 小売業年間販売額 (平成19年)

順位	駅名	年間販売額 (百万円)
1	新宿	1,079,987
2	池袋	551,371
3	銀座・有楽町	542,468
4	渋谷	416,450

(出所)「経済産業省 商業統計集 立地環境特性別統計編」

■ 駅別乗降客数ランキング (平成23年)

順位	駅名	1日平均 (人)
1	新宿	3,618,671
2	渋谷	3,000,435
3	池袋	2,496,738
4	銀座・有楽町	886,313

(出所)東京都統計年鑑及び鉄道各社ホームページ



様々な施設が入り、集客力のあるサンシャインシティ

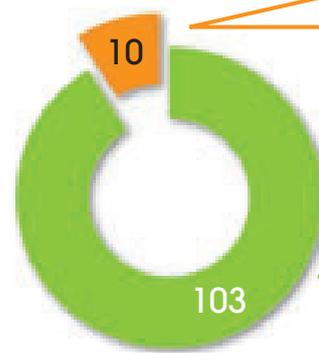
4. 施設の概要

- 本物件は、複合アミューズメント施設ラウンドワンや AMERICAN EAGLE OUTFITTERSをはじめとした複合施設。
- ラウンドワンにおける希少な繁華街型店舗。中でも、東京都心部への初出店。



<平成24年12月末日現在の店舗数>

■ ロードサイド
■ 繁華街



- 1 池袋店
 - 2 梅田店
 - 3 北心斎橋店
 - 4 京都河原町店
 - 5 三宮駅前店
 - 6 千日前店
 - 7 広島店
 - 8 福岡天神店
 - 9 町田店
 - 10 横浜駅西口店
- (50音順)

三井不動産が
運営管理する物件
・ダイバーシティ東京プラザ店
・ららぽーと新三郷店

出所:株式会社ラウンドワン「平成25年3月期第2四半期決算説明会資料」に基づき本投資法人が資産の運用に係る業務を委託してい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(以下「本資産運用会社」といいます。)が作成。

リージョナル
SC

中国

三井不動産等
からの取得

三井不動産が開発・運営する、中国四国地方最大級の複合型商業施設(注)



(注)本投資法人の新規取得資産である東棟は、多数の専門店にて構成される店舗棟です。

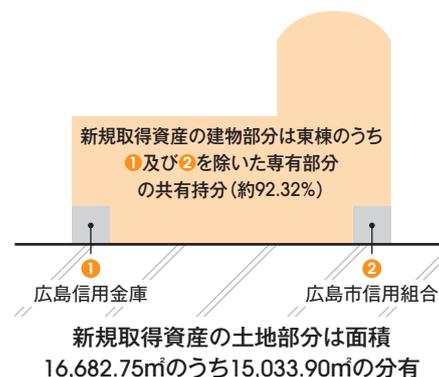
1. 取得ハイライト

- 三井不動産が開発・運営するららぽーとシリーズを代表とする全国10のリージョナル型SCのひとつ。
- 三井ショッピングパーク アルパークは、平成2年に開業し、現在は施設全体で総テナント数158店(うち、東棟は総テナント数140店)。三井不動産の高い運営力によるリニューアルや増床が行われ、施設競争力を向上してきた物件。
- 全5棟で構成される施設の中でも、新規取得資産である東棟は中心に位置し、アカチャンホンポやg.u.、コムサイズムやユニクロ等のファミリー層をターゲットとしたバラエティ豊かなテナントラインナップ。
- JR山陽本線・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10km75.2万人、自動車運転距離圏30分57.5万人と恵まれたマーケットを有している。
- マスターレシーの三井不動産とは平成45年2月までの20年間の賃貸借契約を締結。

2. 物件概要

所在地	広島県広島市西区草津新町二丁目26番1号
取得価格	5,400百万円
鑑定評価額	5,400百万円
鑑定NCF利回り	6.5%
建築時期	平成2年4月
取得日	平成25年2月19日
総賃貸面積/稼働率(注)	65,603.50㎡/100%
契約形態(注)	建物賃貸借契約
テナント	三井不動産株式会社
賃貸借契約概要	契約期間(注):20年間 賃料形態(注):固定賃料(年間529百万円)+売上歩合賃料

〈東棟の権利関係イメージ図〉



(注)本投資法人が取得するのは区分所有権の共有持分ですが、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ることから、「総賃貸面積/稼働率」は、専有部分全体を記載していますが、上記テナントと本投資法人及び他の共有者との間で賃料請求権や敷金返還債務等の一切の金銭債権及び金銭債務が共有者ごとに分割されて帰属する旨を合意していることから、「契約形態」、「契約期間」及び「賃料形態」は、本投資法人に帰属するもののみを記載しています。

3. 商圏の概要



● 恵まれたマーケット

- ✓ 広島駅から約8km、住宅地に囲まれた人口密集エリアに所在。
- ✓ 周辺には企業が本社や工場等を多数構える。

● 高い交通利便性

- ✓ 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、ペDESTリアンデッキにて容易なアクセス。
- ✓ 交通量の多い国道2号からのアクセスもスムーズで、駐車場は施設全体で3,300台完備し、車での来場に対応。



周囲に広がる住宅地

商圏人口

5km圏	28.5万人
10km圏	75.2万人

自動車運転距離圏

10分	5.3万人
20分	25.7万人
30分	57.5万人

4. 中国四国地方最大級の複合型商業施設 ~全5棟、総テナント数158店(東棟は総テナント数140店)~



(注)東棟を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。



多数の専門店で作られる東棟(新規取得資産)



百貨店の天満屋を中心とした西棟(注)



109シネマズやゼビオ等の大型店を中心とした北棟(注)

5. 三井ショッピングパーク アルパークの変遷

- 三井ショッピングパーク アルパークは、平成2年にオープン。ららぽーとシリーズを代表とする三井不動産が開発したリージョナル型SCの中でも、「ららぽーとTOKYO-BAY」に次ぐトラックレコードのある物件。
- 東棟を中心に、平成14年から段階的なリニューアルを実施。アルパーク一帯を改装するなど、三井不動産による積極的な競争力強化策が実施されてきた物件。

年次	新規取得資産				ヤマダ電機
	① 東棟	② 西棟	③ 北棟	④ 新館	
平成 2年	オープン	オープン			
平成11年					オープン
平成12年				オープン	
平成14年	リニューアル				
平成16年	リニューアル				
平成20年	リニューアル				
平成21年			オープン		
平成22年	リニューアル				

(出所)三井不動産より受領した資料に基づき本資産運用会社が作成。



全5棟へ成長した三井ショッピングパーク アルパーク

本投資法人の特徴

本投資法人の基本方針と運用実績

基本方針: 中長期にわたり安定した収益の確保

安定した分配金の支払実績

9期連続の1口当たり18,000円以上の分配金
第17期(平成24年12月期)の実績分配金: 1口当たり18,382円

本投資法人の3つの運用方針

1 安定した収益基盤

2 三井不動産のサポート体制及び本資産運用会社のノウハウの活用

3 強固な財務基盤

1 安定した収益基盤

資産規模 (注1)

2,716億円

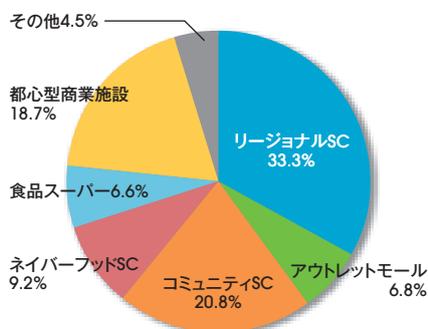
稼働率 (注1)

100.0%

平均賃貸借契約期間 (注1)

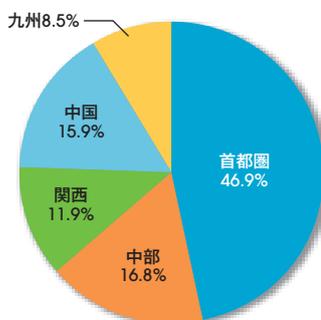
19.0年

① 物件タイプ分散 (注1)



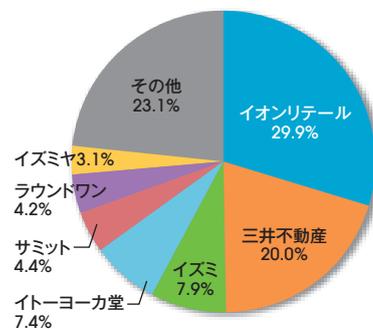
幅広い商圈特性・多様な物件タイプ

② 地域分散 (注1)



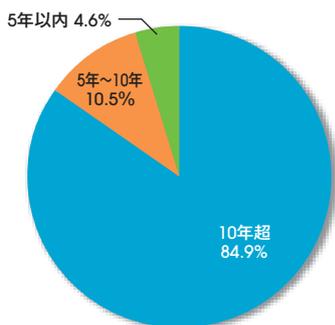
首都圏を中心に日本全国の核都市に分散

③ テナント分散 (注1)



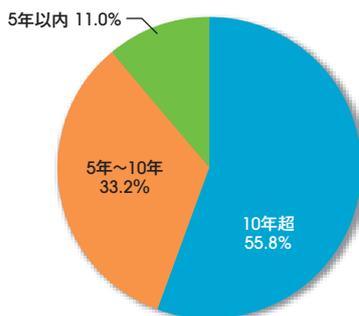
信用力の高いテナントを中心としつつクレジットリスクの過度な偏りを回避

④ 賃貸借契約期間の比率 (注1)



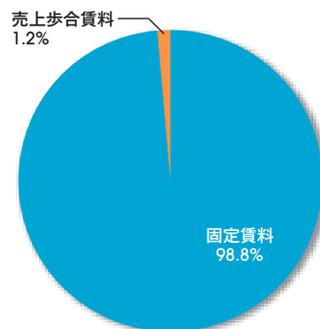
平均賃貸借契約期間 19.0年

⑤ 残存契約期間の比率 (注1)



平均残存契約期間 12.3年

⑥ 固定賃料比率 (注2)



固定賃料比率 98.8%

(注1) いずれも新規取得資産取得後の数値を記載しています。各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1運用状況 (4)本投資法人の運用状況と今後の成長戦略 ①収益基盤の安定性の維持及び向上」をご参照下さい。

(注2) 第17期(平成24年12月期)の実績に基づき、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2 三井不動産のサポート体制及び本資産運用会社のノウハウの活用

三井不動産との間でSCマネジメント契約を締結することによるサポート



- 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企画・契約管理・窓口業務
- 資産保全、管理会社等の監督・契約管理

本投資法人の安定した収益マネジメントについての直近の実績例

<p>① VIORO</p>		<ul style="list-style-type: none"> ✔ 本投資法人として初めて取得した運営型商業施設 ✔ 平成24年3月のリニューアルオープン後、前年を上回る売上で好調に推移 ✔ 平成24年12月にはハウスカード会員向けのプライベートセールを初めて実施するなど、売上向上策を実施
<p>② イトーヨーカドー 東大和店</p>		<ul style="list-style-type: none"> ✔ 平成24年3月、施設競争力の更なる向上を目指して、テナントにて店舗入替え等を実施 ✔ その後、前年を上回る売上で好調に推移
<p>③ Desigual Harajuku</p>		<ul style="list-style-type: none"> ✔ 平成24年7月、旧テナント(株式会社ユニクロ)契約終了 ✔ 同月、新テナント(INTS It's not the same Japan株式会社)と契約締結し、ダウンタイムなしでのリーシングに成功 ✔ 平成24年12月、Desigual Harajukuとしてグランドオープン
<p>④ 志村ショッピング センター</p>		<ul style="list-style-type: none"> ✔ 平成24年10月より、施設競争力の更なる向上を目指して、本投資法人も外壁塗替え工事等を実施 ✔ 平成24年11月の賃料改定日からの賃料増額を実現

3 強固な財務基盤

① 負債比率 (LTV) (注1)

42.5%

② 平均調達コスト (全体平均) (注1)

0.79%

③ 平均残存年数 (全体平均) (注1)

5.12年

④ R&I 発行体格付 (注2、3)

AA- (安定的)

⑤ S&P 長期 / 短期会社格付 (注2、3)

A+ / A-1 (安定的)

⑥ Moody's 発行体格付 (注2、3)

A2 (安定的)

(注1) 平成24年12月末日現在。各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1運用状況 (4)本投資法人の運用状況と今後の成長戦略 ③保守的な財務運営による強固な財務基盤の維持及び向上」をご参照下さい。

(注2) 本書の日付現在。

(注3) 本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

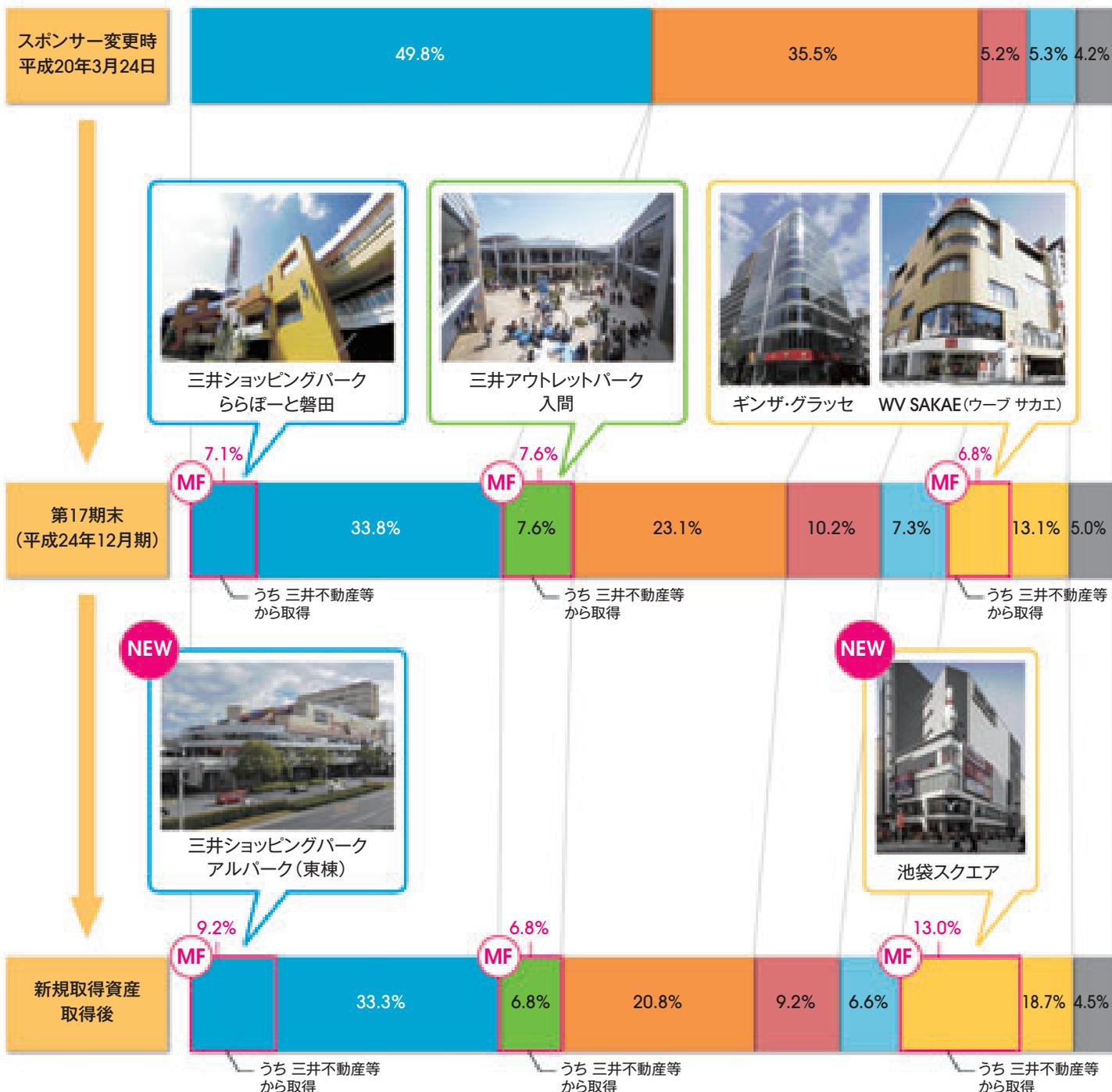
本投資法人の成長戦略

1 物件タイプ分散

- ✓ 設立時から投資対象の中心であったリージョナルSC^(注1)について、スポンサー変更以降も三井不動産が開発・運営に強みを有することから投資を継続
- ✓ アウトレットモール^(注1)や都心型商業施設^(注1)といった、リージョナルSC以外の三井不動産が開発・運営に強みを持つタイプの資産も追加取得
- ✓ コミュニティSC^(注1)、ネイバーフッドSC^(注1)及び食品スーパー^(注1)など幅広い商圈特性・物件タイプにも分散投資を行うことにより、分散化・多様化されたポートフォリオの構築を継続
- ✓ 近時の「都市部」への人口シフト傾向をとらえ、都心型商業施設への投資ウエイトを過増

MF 三井不動産等から取得したリージョナルSC、アウトレットモール及び都心型商業施設の割合 NEW 新規取得資産

リージョナルSC アウトレットモール コミュニティSC ネイバーフッドSC 食品スーパー 都心型商業施設 その他



(注1) 各用語の意味については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1運用状況 (4)本投資法人の運用状況と今後の成長戦略 ①収益基盤の安定性の維持及び向上」をご参照下さい。
 (注2) 上記比率は、上記各時点で効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該物件タイプの年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません)。したがって、各比率の合計が100%とならない場合があります。以下同じです。

2 地域分散

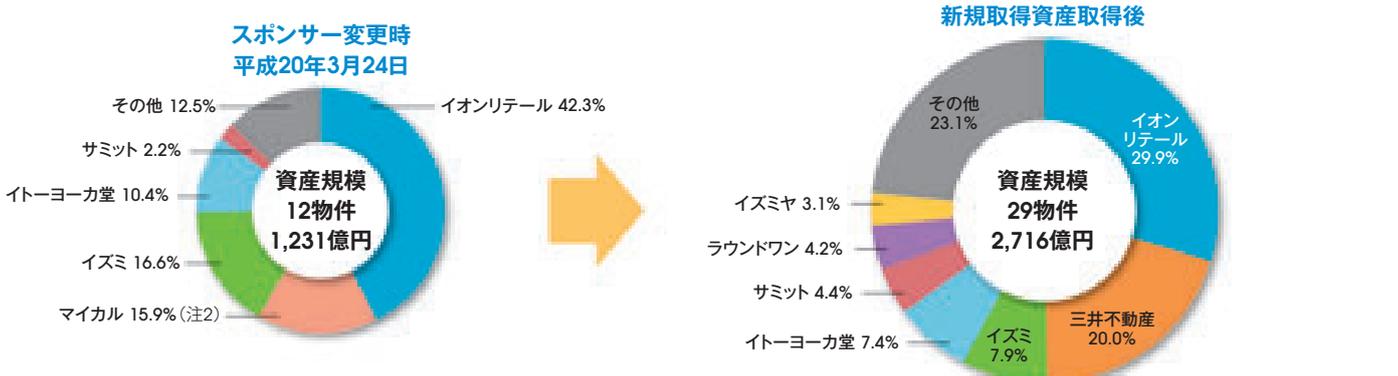
- 各地域の経済規模や地震リスクに配慮の上、首都圏を中心に日本全国の中核都市に分散されたポートフォリオの構築を図る
- 新規取得資産取得後も、首都圏^(注1)の比率は5割弱であり、地域分散が図られているポートフォリオを維持
- 今後の物件取得にあたっては、引き続きエリアに捉われずどの地域の物件でも取得が可能な状況を維持



(注1)用語の意味については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1運用状況 (4)本投資法人の運用状況と今後の成長戦略 ①収益基盤の安定性の維持及び向上」をご参照下さい。
 (注2)上記比率は、上記各時点で効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該地域の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません。)

3 テナント分散

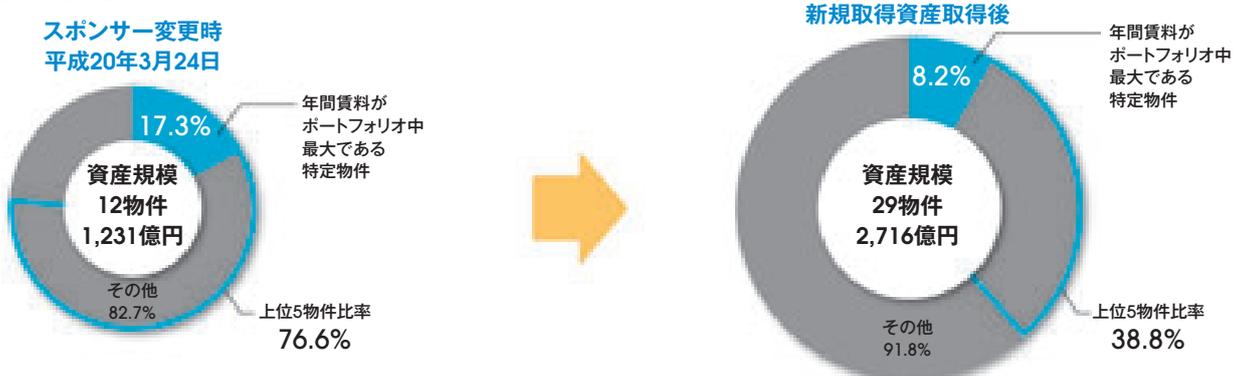
- スポンサー変更時は、信用力の高いテナントを中心としつつも、特定の大手小売業者への偏りが見られた
- 現状は、信用力の高いテナントが中心であることは継続しながら、テナント数を増やし、テナントの分散が図られたポートフォリオを構築



(注1)上記比率は、上記各時点で効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該テナントの年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません。)。なお、バスル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、エンドテナントを基準とし、上記比率を算定しています。
 (注2)平成23年3月1日付で株式会社マイカルはイオンリテール株式会社と合併しました。
 (注3)各用語の意味については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1運用状況 (4)本投資法人の運用状況と今後の成長戦略 ①収益基盤の安定性の維持及び向上」をご参照下さい。

4 特定物件比率^(注)

- 着実な資産規模の成長により、特定物件のポートフォリオに占める比率を低下させることを通じて、収益基盤の安定性の維持及び向上を継続



(注)上記各時点において年間賃料がポートフォリオ中最大である特定物件はイオンモールナゴヤドーム前であり、上記の当該特定物件に関する比率は、上記各時点で効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該特定物件の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません。)。また、スポンサー変更時において年間賃料のポートフォリオ中上位5物件は、イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター(現 イオンモールナゴヤドーム前)、ゆめタウン広島、イオン品川シーサイドショッピングセンター、マイカル茨木(現 イオン茨木ショッピングセンター)及びジョイフルタウン岡山であり、新規取得資産取得後において年間賃料のポートフォリオ中上位5物件は、イオンモールナゴヤドーム前、ゆめタウン広島、イオン茨木ショッピングセンター、イオン品川シーサイドショッピングセンター及び三井アウトレットパーク入間であり、上記上位5物件に関する比率は、上記各時点で効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該物件の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません。)

ポートフォリオ一覧地図

- リージョナルSC (多数の専門店を有する大規模SC)
- 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SC)
- 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SC)
- 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SC)
- 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)
- その他 (上記いずれにも属しないもの)

- MF 三井不動産等からの取得物件
- NEW 新規取得資産

関西



イオン茨木
ショッピングセンター



ベルタウン
丹波口駅前店



カナート洛北

中部



イオンモール
ナゴヤドーム前



WV SAKAE
(ウープ サカエ)



三井ショッピングパーク
ららほーと鶴田

中国



スポーツクラブ
ルネサンス広島



三井ショッピングパーク
アルパーク(東棟)



ゆめタウン広島



ジョイフルタウン岡山

九州



VIORO



TSUTAYA
福岡天神



フレスポ鳥栖(底地)



ハビオンプラザ

首都圏



コストコホームセール
入間倉庫店(底地)



三井ショッピングパーク
ララガーデン春日部



クイーンズ伊勢丹
杉並桃井店



志村
ショッピングセンター



池袋スクエア



サミットストア
滝野川紅葉橋店



三井アウトレットパーク
入間



ギンザ・グラッセ



イトヨーカドー
東大和店



Desigual
Harajuku



イオンたま
ショッピングセンター



イオンタウン
田無芝久保



サミットストア
横浜岡野店(底地)



上池台東急ストア



イオン品川シーサイド
ショッピングセンター

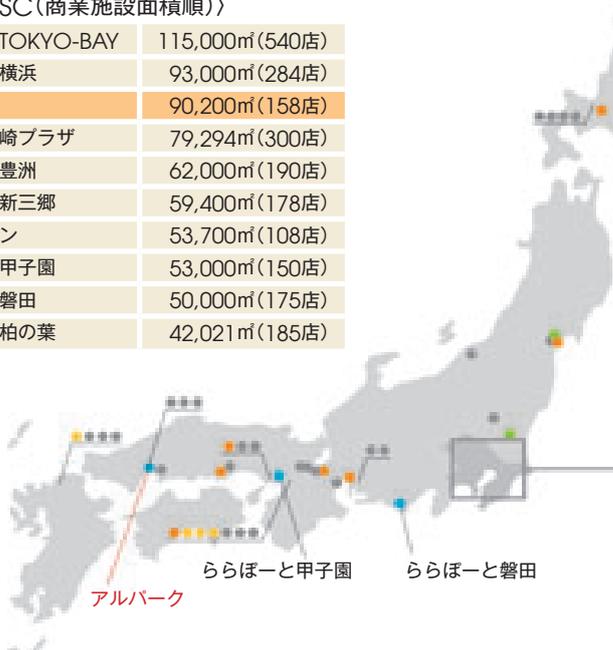
1 三井不動産が運営管理する商業施設のエリア

✓ 首都圏・関西圏を中心に全国各地で商業施設を開発・運営

✓ 施設棟数全国101棟(注2)

(リージョナル型SC(商業施設面積順))

1	ららぽーとTOKYO-BAY	115,000㎡(540店)
2	ららぽーと横浜	93,000㎡(284店)
3	アルパーク	90,200㎡(158店)
4	ラゾーナ川崎プラザ	79,294㎡(300店)
5	ららぽーと豊洲	62,000㎡(190店)
6	ららぽーと新三郷	59,400㎡(178店)
7	ステラタウン	53,700㎡(108店)
8	ららぽーと甲子園	53,000㎡(150店)
9	ららぽーと磐田	50,000㎡(175店)
10	ららぽーと柏の葉	42,021㎡(185店)



- リージョナル型SC
- ライフスタイルパーク
- その他
- 三井アウトレットパーク
- 都心型商業施設

首都圏に60棟(注2)



(出所)三井不動産より受領した資料に基づき本資産運用会社が作成。

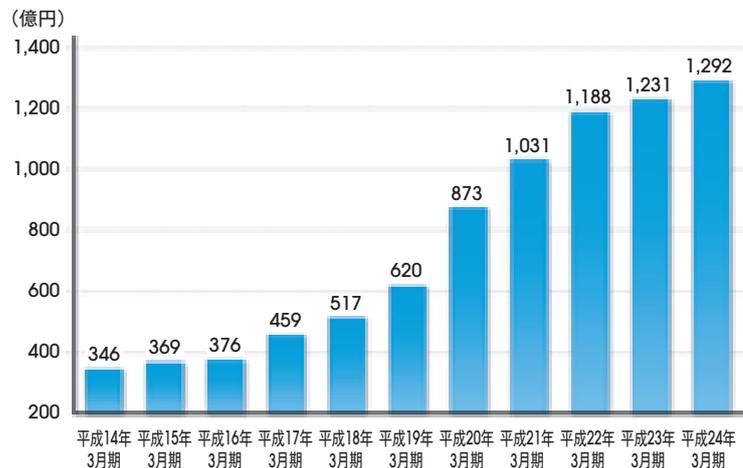
(注1)取得済資産(第17期末日現在、本投資法人が保有している合計27物件をいいます。以下同じです。)及び新規取得資産を除き、上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(注2)平成24年10月1日現在。

(注3)平成24年12月開業のため、施設数には含まれていません。

商業施設事業を着実に伸長させてきた三井不動産の実績

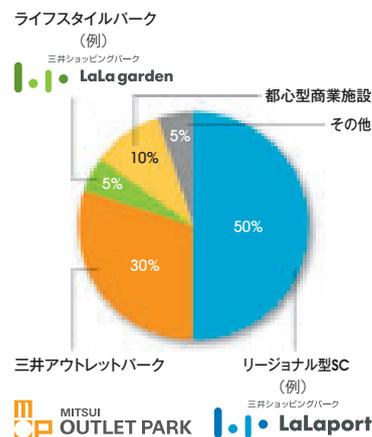
商業施設賃貸収益の推移



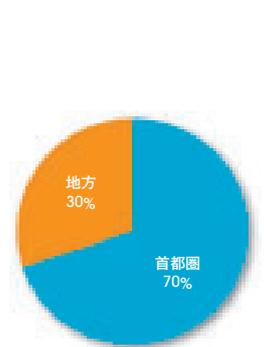
(出所)三井不動産 各期における「決算短信補足説明資料」をもとに本資産運用会社が作成。

(注)商業施設賃貸収益は、億円未満を切り捨てて記載しています。

商業施設種別ごとの売上比率(平成23年度実績)



エリア別売上比率(平成23年度実績)



(出所)三井不動産「投資家説明資料2012年11月」

(注)三井不動産が運営管理する上記各項目に該当する物件の売上比率を記載しています。

2 三井不動産による主な新規稼働プロジェクト 平成25年3月期第2四半期現在

開業年度	プロジェクト名	店舗面積	所在
平成25年度	三井アウトレットパーク滋賀竜王(2期)	約10,000㎡	滋賀県蒲生郡
	新潟万代一丁目計画	約22,000㎡	新潟県新潟市
	ららぽーとTOKYO-BAY西館建替え	約23,900㎡	千葉県船橋市
	日本橋室町東地区開発計画2-3街区	約14,000㎡	東京都中央区
	日本橋室町東地区開発計画1-5街区	約5,000㎡	東京都中央区

開業年度	プロジェクト名	店舗面積	所在
平成26年度以降	池袋Sプロジェクト	約4,300㎡	東京都豊島区
	富士見ららぽーと計画	—	埼玉県富士見市
	大阪和泉計画	—	大阪府和泉市
	大阪万博跡地計画	—	大阪府吹田市

(出所)三井不動産「投資家説明資料2012年11月」

(注1)上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(注2)上記各プロジェクトは、転貸又は共同事業を含みます。

(注3)開業年度及び店舗面積は、今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は、仮称を含みます。

ポートフォリオの概況及び賃貸借契約の状況

物件番号	物件名称	取得時期	取得先	取得価格 (百万円) (注1)	総賃貸可能面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	直近時点 鑑定評価額 (百万円) (注4)	築年数 (年) (注5)	地震 PML (%) (注6)	主要テナントの名称 (注7)
1	イオン品川シーサイドショッピングセンター	平成16年 8月	JT	20,100	77,547.22	100.0	19,700	10.4	14	イオンリテール株式会社
2	イオン茨木ショッピングセンター (注9)	平成16年 8月	JT	18,100	150,496.58	100.0	24,200	12.2	13	イオンリテール株式会社
3	ジョイフルタウン岡山 イトーヨーカドー棟 アネックス棟	平成16年 8月	JT	11,000	(63,036.30)	100.0	8,590	14.3	2	株式会社イトーヨーカ堂
										株式会社セガ
4	イオン秦野ショッピングセンター	平成16年 8月	JT	9,300	79,751.88	100.0	11,400	17.3	23	イオンリテール株式会社
5	パビヨンプラザ	平成16年 8月	JT	4,810	(17,095.47)	100.0	4,910	19.2	1	ロイヤルホームセンター株式会社
6	上池台東急ストア	平成16年 8月	JT	1,490	6,640.60	100.0	1,580	10.9	11	株式会社東急ストア
7	ベルタウン丹波口駅前店	平成17年 8月	JT	2,130	11,176.34	100.0	2,550	7.5	9	株式会社マツモト
8	イオンモールナゴヤドーム前	平成18年 3月	JT	24,800	154,766.57	100.0	25,500	7.0	13	イオンリテール株式会社
9	サミットストア滝野川紅葉橋店	平成18年 9月	JT	3,100	6,455.43	100.0	3,120	6.4	12	サミット株式会社
10	スポーツクラブルネサンス広島	平成19年 4月	JT	1,940	4,678.10	100.0	1,820	21.9	12	株式会社ルネサンス
11	フレスポ鳥栖 (底地)	平成19年11月	JT	3,178	79,447.76	100.0	3,050	—	—	大和リース株式会社
12	ゆめタウン広島	平成20年 2月	JT	23,200	122,169.26	100.0	21,900	5.0	10	株式会社イズミ
13	WV SAKAE (ウーブ サカエ)	平成20年 7月	三井不動産等	7,300	4,611.39	100.0	6,170	6.1	13	株式会社丸井
14	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	平成20年 7月	三井不動産等	3,560	5,212.70	100.0	3,440	8.2	12	株式会社三越伊勢丹フードサービス
15	三井アウトレットパーク入間	平成20年 7月	三井不動産等	19,900	98,714.90	100.0	21,900	5.0	14	三井不動産株式会社
16	コストコホールセール入間倉庫店 (底地)	平成20年 7月	三井不動産等	2,600	24,019.93	100.0	2,630	—	—	コストコホールセールジャパン株式会社
17	Desigual Harajuku	平成20年10月	第三者	3,100	1,149.12	100.0	2,780	14.3	14	INTS It's not the same Japan株式会社
18	イトーヨーカドー東大和店 (注10)	平成21年 1月	第三者	11,600	53,374.72	100.0	11,300	9.3	12	株式会社イトーヨーカ堂
19	イオンタウン田無芝久保	平成21年 2月	三井不動産等	3,100	8,785.30	100.0	3,070	8.0	11	イオンリテール株式会社
20	TSUTAYA 福岡天神	平成21年12月	第三者	3,700	4,532.38	100.0	4,320	5.7	2	カルチャー・コンビニエンス・クラブ株式会社
21	三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	平成22年 7月	三井不動産等	15,200	136,136.15	100.0	15,500	3.7	16	三井不動産株式会社
22	ギンザ・グラッセ	平成22年 7月	三井不動産等	13,600	(5,174.62)	100.0	13,800	4.9	11	ディーゼルジャパン株式会社
23	志村ショッピングセンター	平成23年 1月	第三者	4,430	17,126.40	100.0	4,680	12.3	14	サミット株式会社
24	三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	平成23年 2月	三井不動産等	10,000	63,415.76	100.0	10,000	5.3	13	三井不動産株式会社
25	サミットストア横浜岡野店 (底地)	平成24年 2月	第三者	5,700	14,394.09	100.0	5,700	—	—	サミット株式会社
26	VIORO (注11)	平成24年 2月	第三者	10,100	(5,832.53)	100.0	10,900	6.5	1	—
27	カナート洛北	平成24年 7月	三井不動産等	8,800	48,303.21	100.0	8,830	12.2	9	イズミヤ株式会社
28	池袋スクエア	平成25年 2月	三井不動産等	20,400	8,863.86	100.0	20,800	0.3	14	株式会社ラウンドワン
29	三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) (注12)	平成25年 2月	三井不動産等	5,400	65,603.50	100.0	5,400	22.9	12	三井不動産株式会社
ポートフォリオ合計				271,638	1,338,512.07	100.0	279,540	7.8	8.37	

(注1) 取得済資産及び新規取得資産のうち、池袋スクエアについては、実際の取得価格に基づき、また、三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) については不動産売買契約書に記載された売買価格 (付随費用及び公租公課を除きます。) を、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 各不動産等に係る建物又は土地の賃貸可能な面積を記載しています。ただし、バ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おいては、エンドテナントに賃貸可能な面積を、それぞれ集計の上括弧書きにて記載しています。

(注3) 本書の日付現在の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。また、新規取得資産である三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) については、平成25年2月19日現在の数値を記載しています。なお、バススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を記載しています。

(注4) 本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第17期末までに取得した資産については第17期末現在の、新規取得資産については平成24年12月末日現在の、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注5) 新規取得資産取得時の数値を、単位未満を四捨五入して記載しています。なお、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) は土地のみの所有であるため記載していません。また、イオン秦野ショッピングセンターは本館の数値、ジョイフルタウン岡山はイトーヨーカドー棟の数値を記載しています。

(注6) 清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書に基づいています。当該地震PMLは、清水建設株式会社の意見であり、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。なお、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) は土地のみの取得であるため、地震PMLを算出していません。

	平成25年		平成26年		平成27年		平成28年		平成29年		契約満了 時期 (注8)
	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	
										改定	平成34年10月10日
改定						改定					平成32年12月31日
					改定						平成30年11月5日
	満了										平成25年7月17日
		改定						改定			平成33年7月14日
		満了									平成26年1月31日
											平成34年3月19日
											平成37年8月29日
											平成38年3月23日
											平成38年9月29日
							満了				平成28年7月31日
											平成39年11月7日
											平成40年2月19日
								満了			平成29年1月19日
											平成36年12月8日
											平成50年7月9日
											平成50年4月3日
											平成34年9月16日
						改定					平成35年11月12日
											平成37年3月18日
											平成39年6月25日
											平成42年6月30日
											平成35年3月31日
						改定					平成32年11月20日
											平成43年2月15日
											平成43年11月30日
											—
				改定							平成32年11月29日
											平成44年12月20日
											平成45年2月18日

なお、イオン茨木ショッピングセンター及び三井アウトレットパーク入間は店舗棟の数値、ジョイフルタウン岡山はイトーヨーカドー棟の数値、イオン秦野ショッピングセンターは本館の数値を記載しています。「ポートフォリオ合計」の数値は平均値でなく、ポートフォリオ全体のPML値です。また、Desigual Harajuku については、平成24年10月29日付にて一部解体した建物部分を含んで計算しています。

- (注7) 各物件において賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。なお、マルチテナント物件及び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、エンドテナントベースで賃貸面積が最大であり、総賃貸可能面積の30%超を占めるテナントの名称を記載しています。
- (注8) 契約満了時期にかかわらず、一定の条件を満たすことで契約満了前に解約することが可能な物件もあります。
- (注9) 賃貸借契約上、平成25年1月が賃料改定時期として定められていますが、本書の日付現在、かかる賃料改定について継続協議中です。
- (注10) 賃貸借契約上、平成24年11月が賃料改定時期として定められていますが、本書の日付現在、かかる賃料改定について継続協議中です。
- (注11) パススルー型のマスターリース契約を締結しており、エンドテナントベースで賃貸面積が最大であるテナント（株式会社ユナイテッドアローズ）が総賃貸可能面積に占める割合が30%以下のため、主要テナントの名称、次回賃料改定時期及び契約満了時期は記載していません。なお、エンドテナントとの契約期間は6か月～5年です。
- (注12) 平成25年2月19日付で取得します。なお、新規取得資産である三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）は、本投資法人が取得する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ることから、「総賃貸可能面積」及び「稼働率」は専有部分全体を記載していますが、次回賃料の改定時期及び「契約満了時期」は、本投資法人に帰属するもののみを記載しています。

保守的な財務運営による強固な財務基盤

1 主要財務指標の状況

- 保守的な負債比率(LTV)の維持及び長期負債比率のコントロール
- 敷金保証金の有効活用

	第16期末 (平成24年6月末日)	第17期末 (平成24年12月末日)
借入金等残高 ^(注1)	79,760百万円	67,400百万円
敷金保証金残高	40,905百万円	40,889百万円
負債残高合計	120,665百万円	108,289百万円
負債比率(LTV) ^(注2)	49.6%	42.5%
有利子負債比率 ^(注3)	31.6%	25.2%
長期負債比率 ^(注4)	73.7%	79.7%

(注1) 借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。

(注2) 「負債比率(LTV)」は、各期末時点における、(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)÷(総資産残高-使途制限のない現預金)によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。使途制限のない現預金とは、各決算期の貸借対照表上の現預金残高から翌期の分配予定総額と信託口座に留保される敷金等の留保金を控除した金額をいいます。以下同じです。

(注3) 「有利子負債比率」は、各期末時点における、(借入金等-使途制限のない現預金)÷(総資産残高-使途制限のない現預金)によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「長期負債比率」は、各期末時点における、(長期借入金(変動金利による借入れを除きます。)+投資法人債+敷金保証金)÷(有利子負債+敷金保証金)によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2 負債の平均調達コストと平均残存年数

- 保守的な財務運営と敷金保証金の有効活用により、低コストでの資金調達と平均残存年数の長期化との両立を図る
(平成24年12月末日現在)

平均調達コスト ^(注1)		平均残存年数 ^(注2)	
借入金等	全体平均 ^(注3)	借入金等	全体平均 ^(注3)
1.11%	0.79%	2.98年	5.12年

(注1) 平成24年12月末日現在の調達利率を各負債残高で加重平均した数値について、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 平成24年12月末日現在の残存年数を各負債残高で加重平均した数値について、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注3) 敷金保証金を含みます。

3 格付の状況^(注)

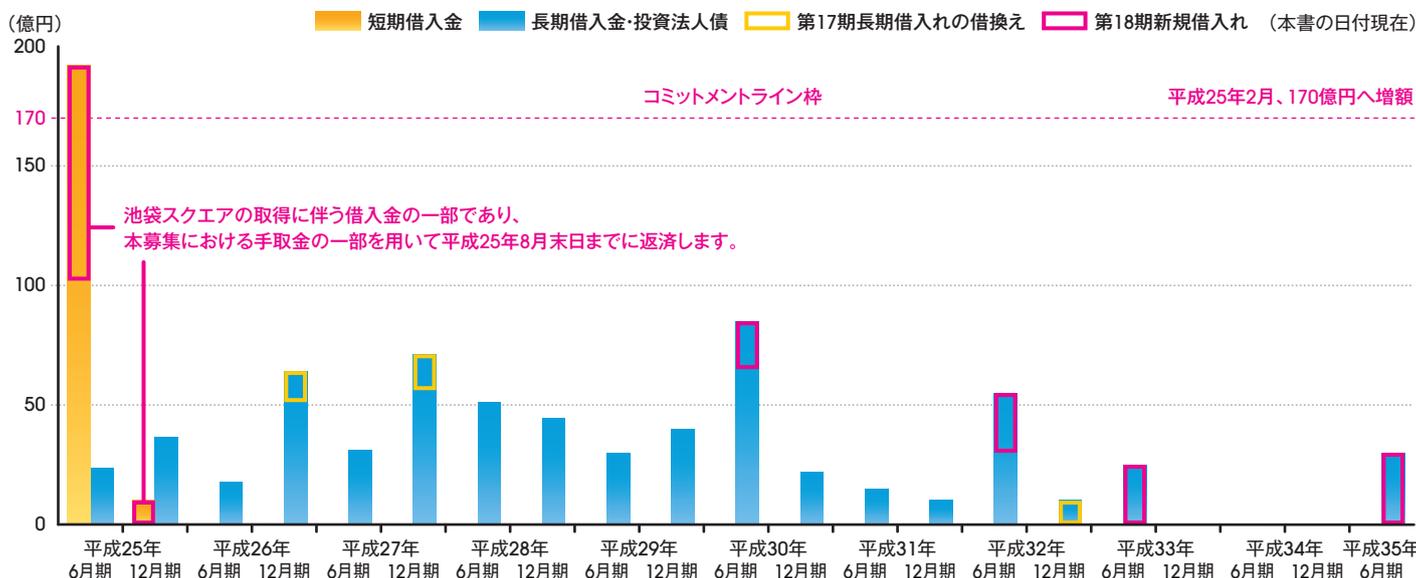
- 強固な財務基盤及び保守的な財務運営によりAA-(R&I)等の高水準の発行体格付を維持
(本書の日付現在)

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
R&I	発行体格付	AA-	安定的
S&P	長期 / 短期会社格付	A+/A-1	安定的
Moody's	発行体格付	A2	安定的

(注) 本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

4 借入金等の返済期限の分散と手元流動性の確保

- 各営業期間の借入金等の返済予定額を考慮の上、コミットメントライン枠を170億円へ増額し、手元流動性を確保
- 平成25年2月には、本投資法人にとって最長となる借入期間10年間の借入れを実行



(注) 上記「コミットメントライン枠」の意味及びコミットメントラインの設定状況の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (4) 本投資法人の運用状況と今後の成長戦略 ③保守的な財務運営による強固な財務基盤の維持及び向上」をご参照下さい。

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成 25 年 2 月 15 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

【電話番号】 03-3289-0440

【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券に係る投資法人の名称】 フロンティア不動産投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 15,593,000,000 円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
826,000,000 円

(注 1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注 2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第 20 条第 1 項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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)

目 次

頁

第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	4
第2 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	6
第3 短期投資法人債	6
第4 募集又は売出しに関する特別記載事項	7
第二部 参照情報	8
第1 参照書類	8
第2 参照書類の補完情報	9
1 運用状況	10
(1) 本投資法人の概要	10
(2) 本投資法人の基本方針と運用実績	10
(3) 本募集の意義	12
(4) 本投資法人の運用状況と今後の成長戦略	13
(5) 三井不動産の事業概要及び三井不動産における商業施設事業への取組み	30
2 投資対象	34
(1) 新規取得資産の概要	34
(2) ポートフォリオの概況	47
(3) テナントへの賃貸条件	52
(4) 主要な不動産等の物件に関する情報	57
(5) ポートフォリオの状況	57
(6) 期末算定価額等の推移	58
3 投資リスク	59
4 本投資口の取引価格の推移	73
5 課税上の取扱い	75
第3 参照書類を縦覧に供している場所	78
第三部 特別情報	79
第1 内国投資証券事務の概要	79
第2 その他	80
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	81
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移	82
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）の業績の概要	86

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

フロンティア不動産投資法人

(英文表示：Frontier Real Estate Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）(以下「投信法」といいます。)に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、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。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

本投資口は、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。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

19,500口

(注) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMB C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）から1,000口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

15,593,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記(注2)で定義します。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立っ直近日の終値）に0.90~1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] http://www.frontier-reit.co.jp/ja/cms/ir/news_release.html）(以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 平成25年2月26日（火）から平成25年3月1日（金）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注3) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成 25 年 3 月 4 日（月）から平成 25 年 3 月 5 日（火）まで

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成 25 年 2 月 22 日（金）から平成 25 年 3 月 1 日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成 25 年 2 月 26 日（火）から平成 25 年 3 月 1 日（金）までのいずれかの日を予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成 25 年 2 月 26 日（火）の場合、
申込期間は「平成 25 年 2 月 27 日（水）から平成 25 年 2 月 28 日（木）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成 25 年 2 月 27 日（水）の場合、
申込期間は「平成 25 年 2 月 28 日（木）から平成 25 年 3 月 1 日（金）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成 25 年 2 月 28 日（木）の場合、
申込期間は「平成 25 年 3 月 1 日（金）から平成 25 年 3 月 4 日（月）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成 25 年 3 月 1 日（金）の場合、
申込期間は「平成 25 年 3 月 4 日（月）から平成 25 年 3 月 5 日（火）まで」

となりますので、ご注意ください。

(9)【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11)【払込期日】

平成 25 年 3 月 8 日（金）

(注) 払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成 25 年 2 月 22 日（金）から平成 25 年 3 月 1 日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成 25 年 2 月 26 日（火）から平成 25 年 3 月 1 日（金）までのいずれかの日を予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成 25 年 2 月 26 日（火）の場合、
払込期日は「平成 25 年 3 月 5 日（火）」
- ② 発行価格等決定日が平成 25 年 2 月 27 日（水）の場合、
払込期日は「平成 25 年 3 月 6 日（水）」
- ③ 発行価格等決定日が平成 25 年 2 月 28 日（木）の場合、
払込期日は「平成 25 年 3 月 7 日（木）」
- ④ 発行価格等決定日が平成 25 年 3 月 1 日（金）の場合、
払込期日は「平成 25 年 3 月 8 日（金）」

となりますので、ご注意ください。

(12)【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 日本橋支店
東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

(14)【手取金の使途】

一般募集における手取金 15,593,000,000 円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限 799,000,000 円と併せて、後記「第二部 参照情報 第 2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (3) 本募集の意義」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同様とします。）（以下「新規取得資産」ということがあります。）の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当し、残余が生じた場合には、その他の借入金の返済に充当します。

(注) 上記の各手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
UBS証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
合計	—	19,500口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託してい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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) SMB C日興証券株式会社、大和証券株式会社及び野村証券株式会社を、併せて以下「共同主幹会社」といいます。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成25年2月26日（火）の場合、
受渡期日は「平成25年3月6日（水）」
- ② 発行価格等決定日が平成25年2月27日（水）の場合、
受渡期日は「平成25年3月7日（木）」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年2月28日（木）の場合、
受渡期日は「平成25年3月8日（金）」
- ④ 発行価格等決定日が平成25年3月1日（金）の場合、
受渡期日は「平成25年3月11日（月）」

となりますので、ご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

1,000 口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMB C 日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である三井不動産から 1,000 口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第 4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] http://www.frontier-reit.co.jp/ja_cms/ir/news_release.html）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

826,000,000 円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1 口以上 1 口単位

(8)【申込期間】

平成 25 年 3 月 4 日（月）から平成 25 年 3 月 5 日（火）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

SMB C 日興証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成 25 年 3 月 11 日（月）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (15) その他 ② 申込みの方法等 (二)」に記載の受渡期日と同一とします。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

(14)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMBC日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である三井不動産から1,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は1,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は平成25年2月15日（金）開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社を割当先とする本投資口1,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、平成25年3月21日（木）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成25年3月15日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、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。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMBC日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、SMBC日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、SMBC日興証券株式会社による三井不動産からの本投資口の借入れは行われません。したがって、この場合は、SMBC日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成25年2月26日（火）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成25年3月1日（金）から平成25年3月15日（金）までの間」
 - ② 発行価格等決定日が平成25年2月27日（水）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成25年3月2日（土）から平成25年3月15日（金）までの間」
 - ③ 発行価格等決定日が平成25年2月28日（木）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成25年3月5日（火）から平成25年3月15日（金）までの間」
 - ④ 発行価格等決定日が平成25年3月1日（金）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成25年3月6日（水）から平成25年3月15日（金）までの間」
- となりますので、ご注意ください。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、SMBC日興証券株式会社は、大和証券株式会社及び野村證券株式会社と協議の上これを行います。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 三井不動産及び本資産運用会社は、本書の日付現在、本投資口をそれぞれ14,600口及び200口保有する投資主です。両社は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降6か月を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本書の日付現在保有している本投資口の売却等（ただし、三井不動産については、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付けを除きます。）を行わない旨を合意します。
- (2) 本投資法人は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、一般募集及び本第三者割当、本投資口の分割等の場合の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。
- (3) 上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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」又は「金商法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第16期（自平成24年1月1日 至平成24年6月30日） 平成24年9月26日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成25年2月15日に関東財務局長に提出。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成24年9月26日付の有価証券報告書(平成25年2月15日付訂正報告書により訂正済。)(以下「参照有価証券報告書」といいます。)に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注1) 以下の文中において記載する比率は、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の比率の合計が一致しない場合があります。

(注2) 以下の文中における記載のうち、第17期(平成24年12月期)に係る数値については、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査は終了していますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。

1 運用状況

(1) 本投資法人の概要

本投資法人は、当初日本たばこ産業株式会社（以下「JT」といいます。）をスポンサーとして平成16年5月12日に設立され、同年8月9日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8964）し、中長期にわたり安定した収益を確保することを基本方針として、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」として、運用されてきました。

その後、本投資法人及び本資産運用会社は、平成20年2月18日付で三井不動産が有する商業施設開発力、情報収集力及び運営管理ノウハウの活用等に関して三井不動産と合意に至り、同年3月24日付で、三井不動産が本資産運用会社の全発行済株式をJTから取得して、本投資法人の新たなスポンサーとなりました（以下「スポンサー変更」といいます。）。

三井不動産グループ（三井不動産及びその連結子会社をいいます。以下同じです。）は、商業施設事業をはじめ、オフィスビル事業、住宅事業、ホテル事業及びリゾート事業など、幅広い事業に取り組み、様々なサービスを提供し、連結売上高1兆円超(注)を誇る日本有数の不動産会社グループであり、商業施設事業においては国内有数の商業デベロッパー兼オペレーターとして、首都圏・関西圏を中心に全国各地で数多くの商業施設の開発・運営を行っています。

(注) 三井不動産株式会社「第100期有価証券報告書」記載の平成24年3月期の年間の連結売上高に基づき記載しています。以下同じです。

(2) 本投資法人の基本方針と運用実績

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基本方針として、もって中長期的に安定した分配金の配当を行うことを目指しています。

本投資法人は、基本方針を実現するために、以下の3つの運用方針に基づき、運用を行っています。

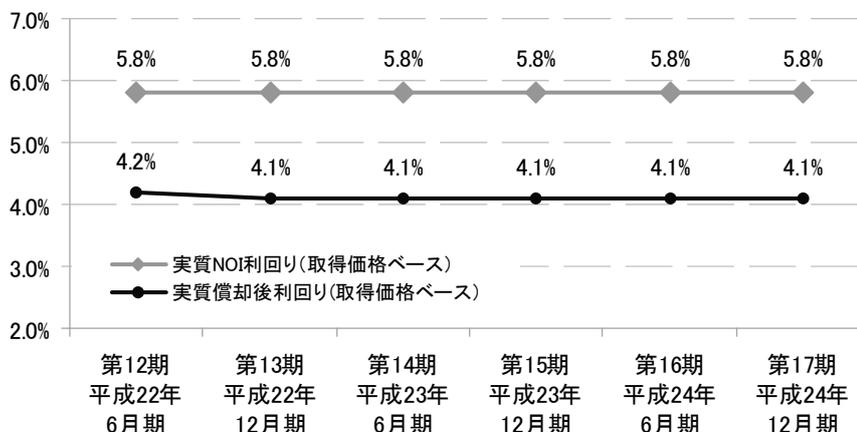
- 安定した収益基盤の維持及び向上
- 三井不動産のサポート体制及び本資産運用会社のノウハウの活用
- 保守的な財務運営による強固な財務基盤の維持及び向上

② 運用実績

本投資法人は、三井不動産が有する商業施設開発力、情報収集力等を活用することにより、いわゆるリーマンショックを挟んだ直近4年半において、資産規模をほぼ倍増（取得価格ベース）させるなど、着実な資産規模の拡大を実現してきました。本書の日付現在、保有運用資産は合計28物件に、その資産規模は合計2,662億円（取得価格ベース）(注)に達しています。本投資法人は、この資産規模の拡大を通じて、中長期的に競争力を維持可能な物件への選別投資を行うとともに、ポートフォリオの分散化・多様化を更に進展させることができました。また、これらに加えて固定賃料の契約形態を中心としたポートフォリオを維持することで、その成長及び質の向上を図ることができたと考えています。本投資法人は、かかるポートフォリオに基づき、保有運用資産の実質NOI利回りについて上場以来5.8%程度の水準を維持しており、安定したNOI（Net Operating Income）利回りに支えられた、安定した収益基盤を構築することができたと考えています。

(注) 保有資産のうちイオン茨木ショッピングセンターについては、平成22年10月12日付で土地の一部（面積：118.86㎡、帳簿価格：15百万円）を19百万円で茨木市に譲渡しており、また、Desigual Harajukuについては、平成24年7月30日付で土地の一部（面積：26.86㎡、帳簿価格：259百万円）を333百万円で東京都に譲渡するとともに、建物の一部を撤去等することにより物件移転補償金等（約55百万円）の支払を受けていますが、いずれも取得時の価格に基づいて記載しています。以下同じです。

<実質NOI利回り及び実質償却後利回りの推移（取得価格ベース）>

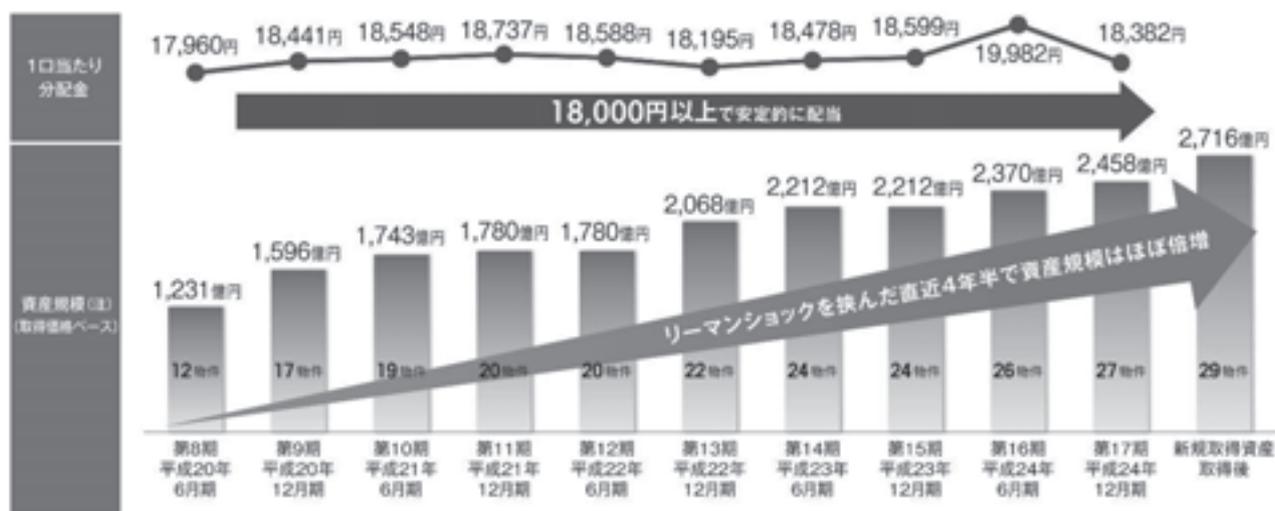


(注1) 「実質NOI利回り」は、各期の実質NOI×2÷各期末時点における取得価格の合計によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、実質NOIは、各期の賃貸NOIに、物件取得時に資産計上された公租公課を当該期の賃貸事業費用として計上したものであり、賃貸NOIは、当期賃貸事業収益－当期賃貸事業費用＋当期減価償却費によって算出しています。以下同じです。

(注2) 「実質償却後利回り」は、(各期の実質NOI－各期の減価償却費)×2÷当該各期末時点における取得価格の合計によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

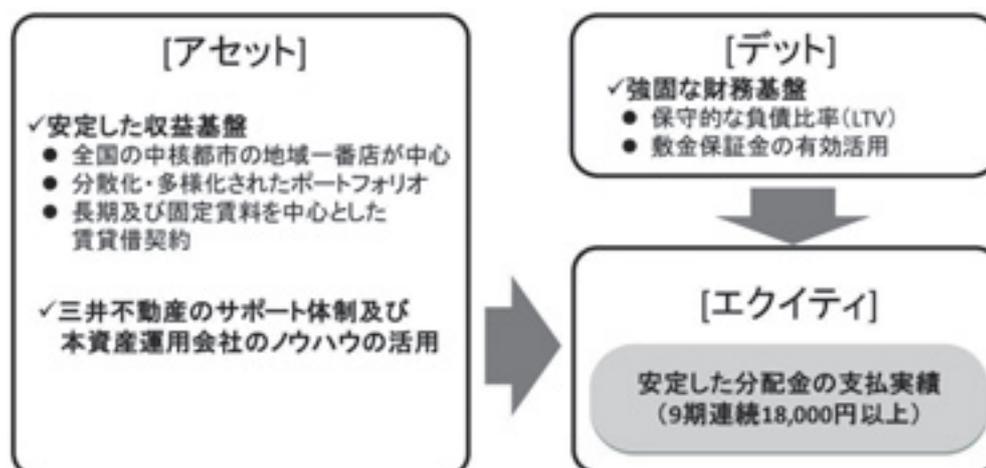
また、本投資法人は、三井不動産のサポート体制及び本資産運用会社が有する運営管理ノウハウを活用し、安定した収益の確保と強固な財務基盤の形成に努めてきた結果、安定した分配金を維持しています。上場以来連続で期初の業績予想を超える1口当たり分配金を配当し続けており、また、第9期（平成20年12月期）以降においては、1口当たり18,000円以上の分配金を9期連続で達成するなど、安定した分配金の支払実績を積み上げています。

＜本投資法人の運用実績＞



(注) 「資産規模」は、億円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

＜安定した分配金実績と安定した収益基盤＞



(3) 本募集の意義

本投資法人は、平成25年2月1日に「池袋スクエア」（取得価格20,400百万円）を取得しており、平成25年2月19日に「三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）」（取得価格5,400百万円）を取得した上で、これらの取得に際して行う借入れについて、本募集により調達した資金で一部返済します。本投資法人は、新規取得資産の取得及び本募集による資金調達には、以下の3つの意義があると考えています。

① 三井不動産とのコラボレーションによる物件取得

- スポンサーからの安定した物件供給による着実な外部成長を継続
- 三井不動産が開発・運営に強みを有する都心型商業施設(注)、リージョナルSC(注)の取得

(注) 「都心型商業施設」及び「リージョナルSC」については、後記「(4) 本投資法人の運用状況と今後の成長戦略 ① 収益基盤の安定性の維持及び向上 (ロ) ポートフォリオの分散化・多様化による安定した収益基盤 a. 物件タイプ分散」をご参照下さい。

② ポートフォリオの安定性と収益性の維持・向上

- 新規取得資産の取得により、資産規模は2,716億円（+258億円、+10.5%）に拡大
- バランスのよい取得を通じて、分散化・多様化されたポートフォリオの安定性の維持・向上
- 既存ポートフォリオ(注1)の実質NOI利回りと同水準の物件取得による収益性の維持

既存ポートフォリオの実質NOI利回り 5.8% (注2)

新規取得資産の平均NOI利回り 5.7% (注3)

(注1) 「既存ポートフォリオ」とは、本投資法人が平成24年12月末日現在において運用している27物件、2,458億円（取得価格ベース）のポートフォリオをいいます。以下同じです。

(注2) 「既存ポートフォリオの実質NOI利回り」は、第17期（自平成24年7月1日 至平成24年12月31日）の当期実質NOI×2÷既存ポートフォリオの取得価格の合計によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「実質NOI」は、各期の賃貸NOIに、物件取得時に資産計上された公租公課を当該期の賃貸費用として計上等したものであり、賃貸NOIは、当期賃貸事業収益－当期賃貸事業費用＋当期減価償却費によって算出しています。

(注3) 「新規取得資産の平均NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

新規取得資産の平均NOI利回り＝新規取得資産に係るNOI*の合計÷取得価格の合計

* 「NOI」は、各新規取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。

③ 強固な財務基盤の維持

- 物件取得に合わせてエクイティ・ファイナンスを実施することで保守的な財務運営を継続
- 物件取得余力の確保による、機動的な物件取得機会を追求

新規取得資産及び既存ポートフォリオの概要は、以下のとおりです。なお、以下では、新規取得資産のうち、取得日が後になる三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）の取得が完了した時点（「新規取得資産取得時」と、当該取得が完了した後の時点（「新規取得資産取得後」と、それぞれいいます。

＜新規取得資産及び既存ポートフォリオの概要＞

	新規取得資産		既存ポートフォリオ
	池袋スクエア	三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	
所在地	東京都豊島区	広島県広島市	—
取得価格	204億円	54億円	2,458億円
NOI利回り(注1)(注2)	5.4%	6.9%	5.8%
償却後利回り(注1)(注2)	4.3%	3.8%	4.1%
取得先	三井不動産及びその連結子会社並びに三井不動産が出資する特別目的会社（以下「三井不動産等」といいます。）		—
取得日	平成25年2月1日	平成25年2月19日	—

(注1) 新規取得資産の「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、それぞれ以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

NOI利回り＝新規取得資産に係るNOI*÷取得価格

償却後利回り＝新規取得資産に係る（NOI*－減価償却費**）÷取得価格

* 「NOI」は、各新規取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。

** 「減価償却費」は、本投資法人の保有物件と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。

(注2) 既存ポートフォリオの「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、それぞれ以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

NOI利回り＝第17期の当期実質NOI×2÷既存ポートフォリオの取得価格の合計

償却後利回り＝第17期の（当期実質NOI－当期減価償却費）×2÷既存ポートフォリオの取得価格の合計

(4) 本投資法人の運用状況と今後の成長戦略

① 収益基盤の安定性の維持及び向上

本投資法人は、スポンサーである三井不動産の安定的なサポート、安定した収益を確保できる物件への選別投資による安定した収益基盤（稼働率 100.0%(注 1)、長期・固定賃料を中心とした賃貸借契約）、保守的な財務運営に基づく強固な財務基盤（高水準の発行体格付の維持(注 2) (注 3)) を特徴とし、これまで安定した分配金の配当のための安定した収益基盤の構築に取り組んできました。しかしながら、中長期的に安定した分配金を配当していくための収益基盤の安定性の維持及び向上のためには、更なる資産規模の成長が必要と考えています。

本書の日付現在の保有運用資産は、比較的築年数の浅い物件を中心としていますが、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及び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が必要となる可能性があります。そこで、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れらの影響を限定的なものにするためにも、着実な資産規模の成長により、特定物件のポートフォリオに占める比率を低下させることを通じて、収益基盤の安定性の維持及び向上を継続する必要があると考えています。

(注 1) 新規取得資産取得後。

(注 2) 本書の日付現在。

(注 3) 本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

< 特定物件比率(注)の推移（年間賃料ベース） >



(注) 上記各時点において年間賃料がポートフォリオ中最大である特定物件はイオンモールナゴヤドーム前であり、上記の当該特定物件に関する比率は、上記各時点で効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該特定物件の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません)。また、スポンサー変更時において年間賃料のポートフォリオ中上位5物件は、イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター（現 イオンモールナゴヤドーム前）、ゆめタウン広島、イオン品川シーサイドショッピングセンター、マイカル茨木（現 イオン茨木ショッピングセンター）及びジョイフルタウン岡山であり、新規取得資産取得後において年間賃料のポートフォリオ中上位5物件は、イオンモールナゴヤドーム前、ゆめタウン広島、イオン茨木ショッピングセンター、イオン品川シーサイドショッピングセンター及び三井アウトレットパーク入間であり、上記上位5物件に関する比率は、上記各時点で効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該物件の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません)。

また、更なる資産規模の成長にあたっては、以下の4つの方針が重要であると考えており、これらの方針のもと、引き続き安定した収益基盤の構築を目指します。

- 地域一番店を中心とした安定した収益基盤
- ポートフォリオの分散化・多様化による安定した収益基盤
- 長期及び固定賃料を中心とした賃貸借契約による安定した収益基盤
- 多様な外部成長リソースと成長サイクル

(イ) 地域一番店を中心とした安定した収益基盤

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、商圏特性や消費者嗜好とのマッチング、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。このように、商業施設については個別性が強いいため、本投資法人は、中長期的に競争力を有する物件への選別投資を行うことが収益基盤の安定性の維持及び向上のために有効であると考えています。

本投資法人の保有運用資産は、上場以来 100.0%の稼働率を維持(注)しています。これは、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、特筆すべき要素を有する物件を中心として投資するとの方針に基づき、選別投資を行ってきたことが大きな要因であると考えています。

本投資法人は、今後とも、三井不動産グループがこれまで培ってきた専門性の高い、商業施設に関する経験、知識、ノウハウなどを活用し、様々な要素を適切に見極めた上で、全国中核都市における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、特筆すべき要素を有する物件と、今後そのような要素を有する物件になりうる可能性のある物件を取得するべく、選別投資を行います。

(注) 第9期(平成20年12月期)末の稼働率99.9%を除きます。

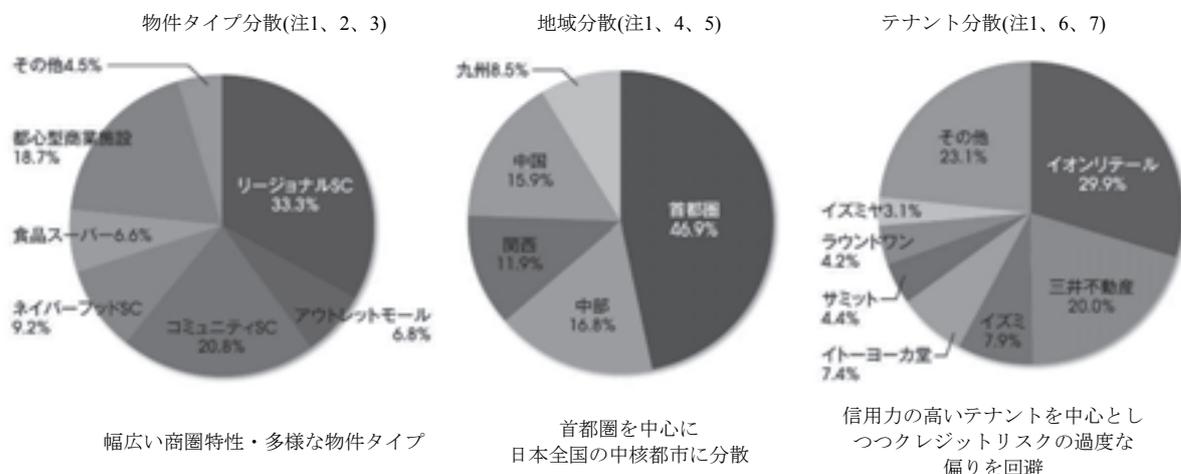
(ロ) ポートフォリオの分散化・多様化による安定した収益基盤

本投資法人は、中長期的に競争力を有する物件への選別投資を行うとともに、分散化・多様化されたポートフォリオを構築することが収益基盤の安定性の維持及び向上のために有効であると考えています。本投資法人は、三井不動産等及び三井不動産等以外の第三者(以下、単に「第三者」ということがあります。)からの物件取得を組み合わせることで、着実に資産規模の拡大を図り、以下の3つのポイントを中心に、ポートフォリオの分散化・多様化の更なる進展を図りました。

- 物件タイプ分散
- 地域分散
- テナント分散

本投資法人は、中長期的に安定した収益基盤を支えるバランスのとれたポートフォリオを構築していきます。

<ポートフォリオの分散状況(新規取得資産取得後)>



(注1) いずれも新規取得資産取得後の数値を記載しています。

(注2) 各物件タイプの詳細については、後記「a. 物件タイプ分散」をご参照下さい。

(注3) 上記比率は、新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該物件タイプの年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません)。

(注4) 上記比率は、新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該地域の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません)。

(注5) 「首都圏」については、後記「b. 地域分散」をご参照下さい。

(注6) 上記比率は、新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該テナントの年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません)。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、エンドテナントを基準とし、上記比率を算定しています。

(注7) 各テナントについては、後記「c. テナント分散」をご参照下さい。

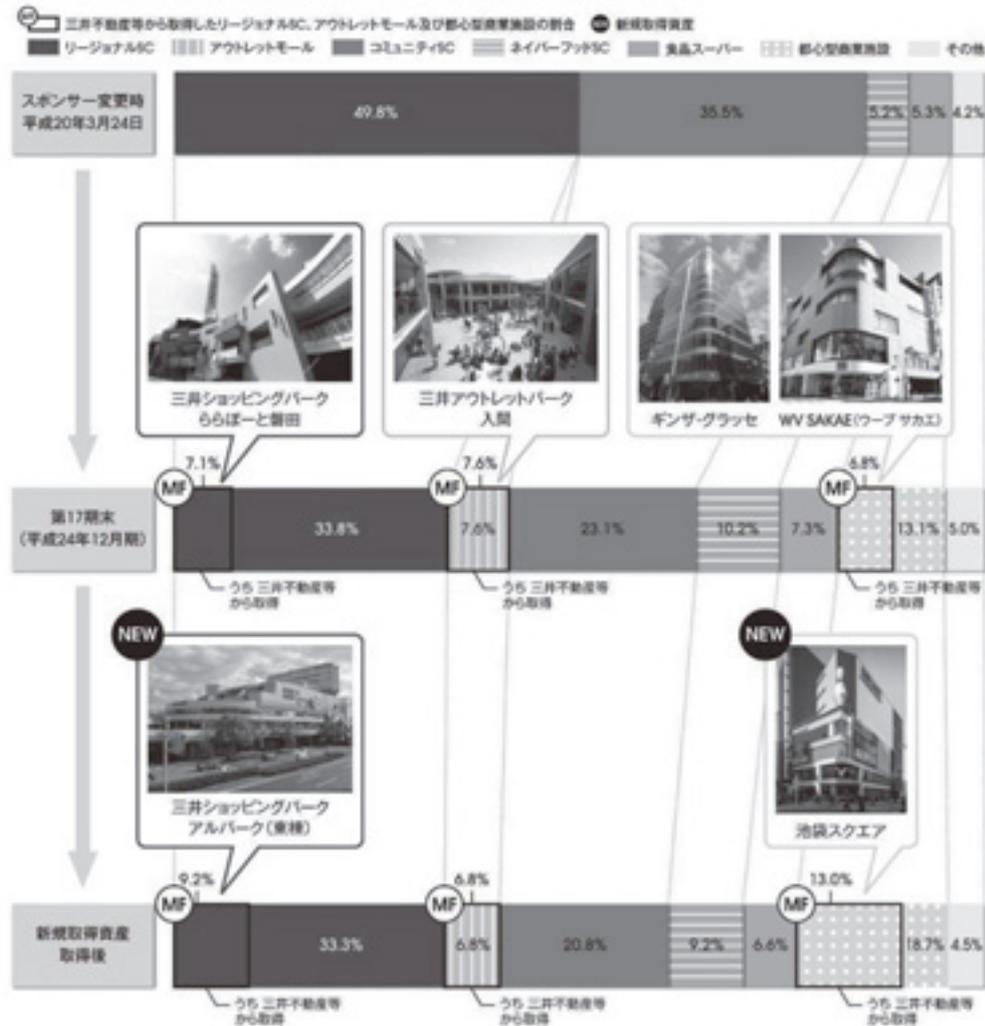
a. 物件タイプ分散

本投資法人は、設立時から投資対象の中心であった、多数の専門店を有する大規模ショッピングセンターであるリージョナルショッピングセンター（以下「リージョナル SC」といいます。）について、スポンサー変更以降も三井不動産が開発・運営に強みを有することから投資を継続するとともに、これに加えて、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であるアウトレットモール（以下「アウトレットモール」といいます。）や都心のプライム立地に位置する路面店及び専門店ビルである都心型商業施設（以下「都心型商業施設」といいます。）といった、リージョナル SC 以外の三井不動産が開発・運営に強みを持つタイプの資産も追加取得してきました。さらに、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であるコミュニティショッピングセンター（以下「コミュニティ SC」といいます。）、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であるネイバーフッドショッピングセンター（以下「ネイバーフッド SC」といいます。）及び食料品中心のスーパーマーケットである食品スーパー（以下「食品スーパー」といいます。）など幅広い商圏特性・物件タイプにも分散投資を行うことにより、分散化・多様化されたポートフォリオの構築を継続的に図ってきました。加えて、近時の「都市部」への人口シフト傾向をとらえ、都心型商業施設への投資ウエイトを増強しました。

今般、本投資法人は、新規取得資産として、三井不動産が開発した都心型商業施設である「池袋スクエア」を取得し、また、開発・運営を手掛けるリージョナル SC である「三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）」を今後取得することで、分散化・多様化されたポートフォリオの安定性を維持・向上させ成長できると考えています。今後も、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長期の賃貸借契約や固定賃料かつ中途解約が認められていない定期建物賃貸借契約が主である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タイプの物件をバランスよく取得することを目指します。

< 物件タイプ分散の推移（年間賃料ベース） >

本投資法人は、様々な物件タイプへ分散投資を行うことで、以下のとおりバランスの取れたポートフォリオを構築しています。



(注) 上記比率は、上記各時点で効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該物件タイプの年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません)。したがって、各比率の合計が100%とならない場合があります。

＜本投資法人のポートフォリオ戦略（物件タイプ及び物件取得リソース）＞
 本投資法人は、以下のとおり三井不動産とのコラボレーションによる三井不動産等からの着実な資産取得実績(注1)を有するとともに、本資産運用会社独自のネットワークによる取得実績も積み上げています。

	特徴	取得の視点	三井不動産等からの取得 (該当物件及び取得価格)	第三者からの取得 (該当物件及び取得価格)
リージョナルSC アウトレットモール	<ul style="list-style-type: none"> ✓大規模・地域一番店で本投資法人の収益のベース ✓固定賃料・長期契約による安定運用 	<ul style="list-style-type: none"> ✓地域一番店を厳選した物件投資 ✓スポンサーの開発力に期待 	三井ショッピングパーク アルパーク（東棟） 三井ショッピングパーク ららぽーと磐田 三井アウトレットパーク 入間 3物件 405億円	—
コミュニティSC ネイバーフッドSC	<ul style="list-style-type: none"> ✓「食品スーパー」を核とした生活密着 ✓全国に比較的物件数が多く資産額積上げに貢献 	<ul style="list-style-type: none"> ✓全国中核都市への投資による地域分散を意識 ✓有力主要テナントを重視した物件選定 	カナート洛北 三井ショッピングパーク ララガーデン春日部 2物件 188億円	イトーヨーカドー東大和店 1物件 116億円
食品スーパー	<ul style="list-style-type: none"> ✓底堅い需要 ✓全国各地に優良物件が存在 	<ul style="list-style-type: none"> ✓商圏・テナントクレジットを重視 ✓立地の代替性 	イオンタウン田無芝久保 クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店 2物件 66億円	志村ショッピングセンター 1物件 44億円
都心型商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓本投資法人の新たな事業展開領域 ✓立地選別による安定運用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ✓大都市プライム立地に限定 ✓資産流動性の高さ 	池袋スクエア ギンザ・グラッセ WV SAKAE(ウーブ サカエ) 3物件 413億円	Desigual Harajuku (注2) TSUTAYA福岡天神 VIORO 3物件 169億円
その他	—	—	コストコホールセール 入間倉庫店（底地） 1物件 26億円	サミットストア横浜 岡野店（底地） 1物件 57億円
	合計17物件 1,484億円（取得価格）	—	11物件 1,098億円（取得価格）	6物件 386億円（取得価格）

三井不動産等から多様なタイプの物件を取得
 （アウトレットモール・都心型商業施設はスポンサー変更後新たに取得）

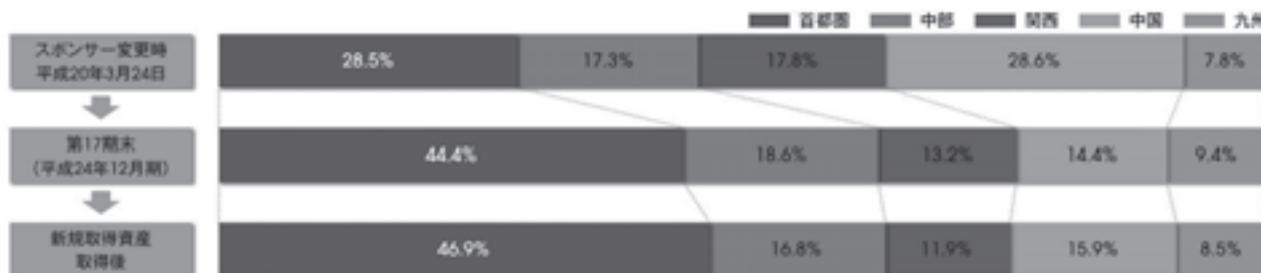
- (注1) スポンサー変更（平成20年3月24日）後の取得物件及び新規取得資産について記載しています。
 (注2) UT STORE HARAJUKU は、テナントの入替えに伴い平成24年11月27日付で物件名称を Desigual Harajuku に変更しています。以下同じです。
 (注3) 「取得価格」は、取得済資産（第17期末日現在、本投資法人が保有している合計27物件をいいます。以下同じです。）及び新規取得資産のうち、池袋スクエアについては、実際の取得価格に基づき、また、三井ショッピングパークアルパーク（東棟）については、不動産売買契約書に記載された売買価格（付随費用及び公租公課を除きます。）に基づき、合算する必要があるものについては取得価格に合算した上で、億円未満を切り捨てて記載しています。

b. 地域分散

本投資法人は、各地域の経済規模や地震リスクに配慮の上、首都圏を中心に日本全国の中核都市に分散されたポートフォリオの構築を図っています。新規取得資産取得後も、首都圏の比率は5割弱であり地域分散が図られているポートフォリオを維持しています。

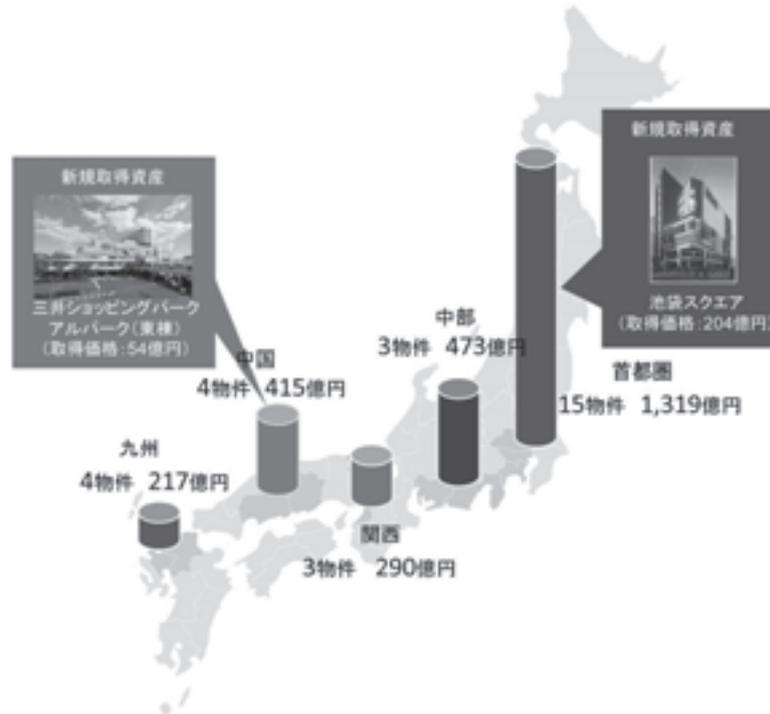
このようにポートフォリオの地域分散を進めたことにより、今後の物件取得にあたっては、引き続きエリアに捉われずどの地域の物件でも取得が可能な状況を維持します。本投資法人は、今後もポートフォリオの地域分散に留意の上物件を取得し、地域分散に留意の上、資産規模の更なる拡大及びポートフォリオの質並びに収益性及び安定性の更なる維持及び向上を図っていきます。

＜地域分散の推移（年間賃料ベース）＞



- (注1) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3県をいいます。以下同じです。
 (注2) 上記比率は、上記各時点で効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該地域の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています（ただし、売上歩合賃料は考慮していません。）。

<物件エリア>



(注) 上記数値はすべて取得価格ベースです。なお、億円未満を切り捨てて記載しています。

c. テナント分散

本投資法人は、信用力の高いテナントを中心としつつ特定のテナントに集中することがないようテナント分散に配慮し、クレジットリスクの過度な偏りを回避したポートフォリオの構築を図っています。

スポンサー変更時は、信用力の高いテナントを中心としつつも、イオンリテール株式会社、株式会社イズミ及び株式会社イトーヨーカ堂など特定の大手小売業者への偏りが見られましたが、三井不動産等及び第三者から物件取得を行い、スポンサーである三井不動産がテナントとして運営する物件が新たに加わったこと等により、現状は、信用力の高いテナントが中心であることは継続しながら、テナント数を増やし、テナントの分散が図られたポートフォリオを構築することができたと考えています。新規取得資産取得後においては、テナント数が更に増加することで、テナント分散がより一層図られます。

今後も、信用力の高いテナントを中心としつつ、特定のテナントへのクレジットリスクに偏ることのないよう、テナント分散に配慮しながら物件取得を行います。

<テナント分散の推移 (年間賃料ベース) >



(注1) 上記比率は、上記各時点で効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、当該テナントの年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません)。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、エンドテナントを基準とし、上記比率を算定しています。

(注2) 上記において、「イオンリテール」はイオンリテール株式会社を、「マイカル」は株式会社マイカルを、「イズミ」は株式会社イズミを、「イトーヨーカ堂」は株式会社イトーヨーカ堂を、「サミット」はサミット株式会社を、「ラウンドワン」は株式会社ラウンドワンを、「イズミヤ」はイズミヤ株式会社をそれぞれ意味します。なお、平成23年3月1日付で株式会社マイカルはイオンリテール株式会社と合併しました。

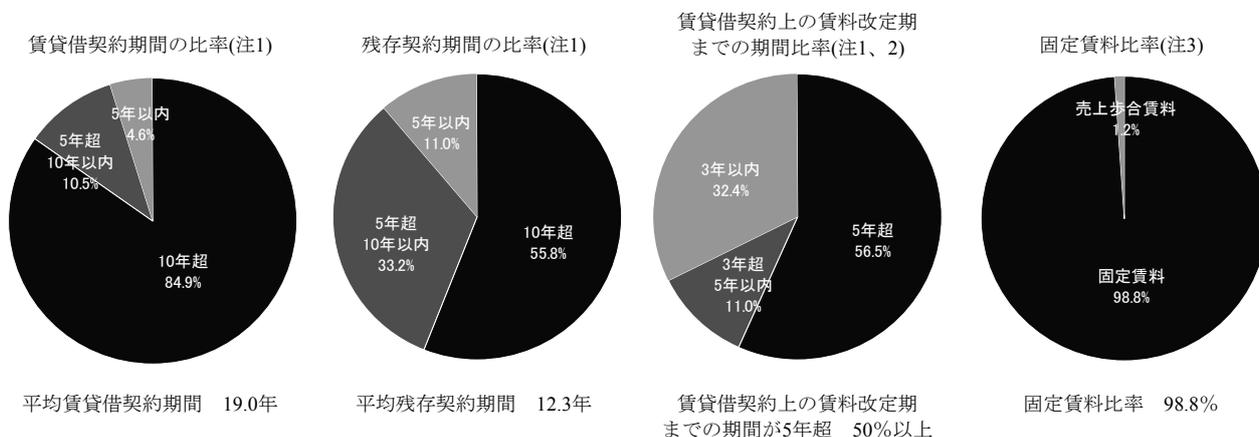
(ハ) 長期及び固定賃料を中心とした賃貸借契約による安定した収益基盤

本投資法人は、イオンリテール株式会社、株式会社イズミ及び株式会社イトーヨーカ堂をはじめとした信用力の高い大手小売業者との間で長期の賃貸借契約や固定賃料かつ中途解約が認められていない定期建物賃貸借契約を締結する等、安定した収益基盤を構築しています。新規取得資産取得後の平均賃貸借契約期間は19.0年(注1)、固定賃料の割合は98.8%(注2)となります。

(注1) 新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、契約上の賃貸借契約期間を加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません)。

(注2) 第17期(平成24年12月期)の実績に基づき、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<本投資法人の賃貸借契約の状況(新規取得資産取得後)>



(注1) 新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、各項目に該当する賃貸借契約の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています(ただし、売上歩合賃料は考慮していません)。

(注2) 次回賃料改定期日又は契約満了日のいずれか早い日までの期間をもとに算出しています。

(注3) 第17期(平成24年12月期)の実績に基づき、小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、景気動向に大きく左右されない高い安定性を維持、継続できる範囲内で、売上歩合賃料の導入された物件、テナント入替えや賃料改定等により賃料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、一部アップサイドポテンシャルの取込みを引き続き検討していきます。

例えば、三井アウトレットパーク入間やVIOROの賃料には、売上歩合賃料が一部含まれており、一部アップサイドポテンシャルを取り込むことができる物件と考えています。

ただし、三井アウトレットパーク入間及びVIOROの固定賃料と売上歩合賃料の比率は、以下のとおりであり、また、ポートフォリオ全体の総賃料(固定賃料及び売上歩合賃料の総計をいいます)に占める売上歩合賃料の比率は1.2%(注)と極めて限定的です。本投資法人は、一部の物件に売上歩合賃料を導入することで、一部アップサイドポテンシャルを取り込むことができる一方、その売上歩合賃料については、本投資法人のポートフォリオ全体の収益の安定性にほぼ影響を与えない範囲内であると考えています。

(注) 第17期(平成24年12月期)の実績に基づき、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

<三井アウトレットパーク入間及びVIOROの固定賃料と売上歩合賃料の比率>

	三井アウトレットパーク入間 (第17期実績)	VIORO (第17期実績)
固定賃料	93.3%	86.4%
売上歩合賃料	6.7%	13.6%

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ニ) 多様な外部成長リソースと成長サイクル

a. 多様な外部成長リソース

本投資法人は、スポンサーである三井不動産の商業施設開発力、情報収集力等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目指しています。

本投資法人は、平成20年7月24日、平成22年7月1日及び平成24年7月10日を払込期日として上場以来3度の公募増資(エクイティ・ファイナンス)を実施(以下、それぞれ「第1回公募増資」、「第2回公募増資」及び「第3回公募増資」といいます。)しており、当該公募増資のタイミングにおいて、三井不動産等から物件を取得しました。

このように、本投資法人は、公募増資で調達した資金により資産規模を拡大すると同時に、負債比率（LTV）を低下させたことにより借入余力（物件取得余力）の確保を達成することができました。また、物件取得余力を活用し、物件取得機会に合わせて機動的にデット・ファイナンスを行うことにより、三井不動産等からの物件取得に加えて、三井不動産の仲介又は本資産運用会社独自のネットワークによって第三者からの物件取得も行うことにより、着実に資産規模の拡大を図ってきました。

＜スポンサー変更後の取得実績＞

決算期	取得時期	物件名称	取得価格 (百万円)	取得先	主な 調達方法	合計金額 (百万円)
第9期	平成20年7月	WV SAKAE（ウーブ サカエ）	7,300	三井不動産等	エクイティ・ ファイナンス (注2)	33,360
		クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	3,560			
		三井アウトレットパーク入間	19,900			
		コストコホールセール 入間倉庫店（底地）	2,600			
	平成20年10月	Desigual Harajuku	3,100	第三者	デット・ ファイナンス	21,500
第10期	平成21年1月	イトーヨーカドー東大和店	11,600	三井不動産等		
	平成21年2月	イオンタウン田無芝久保	3,100			
第11期	平成21年12月	TSUTAYA福岡天神	3,700	第三者		
第13期	平成22年7月	三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	15,200	三井不動産等	エクイティ・ ファイナンス	28,800
		ギンザ・グラッセ	13,600			
第14期	平成23年1月	志村ショッピングセンター	4,430	第三者	デット・ ファイナンス	30,230
	平成23年2月	三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	10,000	三井不動産等		
第16期	平成24年2月	サミットストア横浜岡野店 (底地)	5,700	第三者		
		VIORO	10,100			
第17期	平成24年7月	カナート洛北	8,800	三井不動産等	エクイティ・ ファイナンス (注2)	8,800
第18期	平成25年2月	池袋スクエア(注1)	20,400	三井不動産等	エクイティ・ ファイナンス (注3)	25,800
		三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）(注1)	5,400			

(注1) 池袋スクエアは平成25年2月1日付で取得しており、三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）は平成25年2月19日付で取得します。

(注2) 一時的に借入れを行って取得していますが、取得後に公募増資における手取金をもって当該借入金を返済していることから、エクイティ・ファイナンスに分類しています。

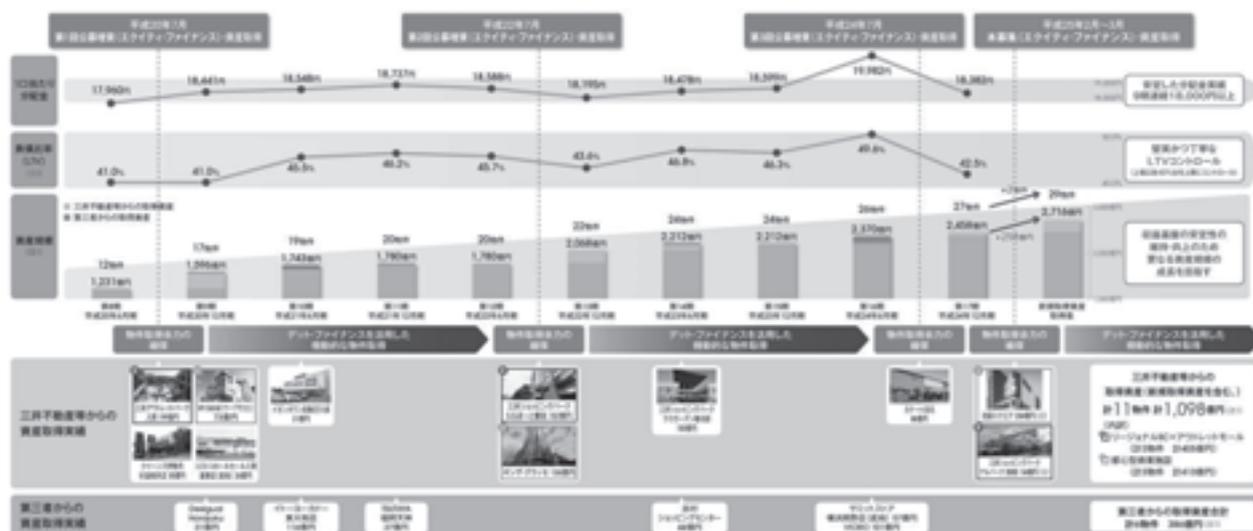
(注3) 池袋スクエア及び三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）については、一時的に借入れを行って取得しますが、取得後に本募集における手取金をもって当該借入金の一部を返済する予定であることから、エクイティ・ファイナンスに分類しています。

主な取得資金	取得先	三井不動産等	第三者	合計
エクイティ・ファイナンスを 活用した取得		9物件 96,760百万円	— —	9物件 96,760百万円
デット・ファイナンスを 活用した取得		2物件 13,100百万円	6物件 38,630百万円	8物件 51,730百万円
合計		11物件 109,860百万円	6物件 38,630百万円	17物件 148,490百万円

b. 成長サイクル

本投資法人は、資産規模の拡大に併せて、1口当たり分配金の水準に配慮しながら、堅実かつ丁寧な負債比率（LTV）のコントロールを行ってきた結果、着実な資産規模の拡大と保守的な財務運営を両立させながら、安定した1口当たり分配金の配当を継続的に実現してきました。

＜本投資法人の成長サイクル及び資産取得実績＞



- (注1) 資産規模は、取得価格ベースです。なお、億円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 池袋スクエアは平成25年2月1日付で取得しており、三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）は平成25年2月19日付で取得します。
- (注3) 「負債比率（LTV）」は、各期末時点における、（借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金）÷（総資産残高-使途制限のない現預金）によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資法人が物件取得を行う場合の資金調達方法としては、デット・ファイナンス（金融機関からの借入れ・投資法人債の発行等）とエクイティ・ファイナンス（公募増資等）の2つの方法があります。

一般に、デット・ファイナンスは比較的機動的に行えることから、投資法人においてはデット・ファイナンスを活用することにより機動的な資産の取得を行うことが可能です。デット・ファイナンスにより資金調達を行うことで、投資法人における負債比率（LTV）は上昇しますが、一方で、低い金利のデット・ファイナンスを行うことで、そのレバレッジ効果により1口当たり分配金の増加が期待されます。

これに対し、一般に、エクイティ・ファイナンスは機動性には劣るものの、物件の取得と併せて、負債比率（LTV）を調整することにより財務面での安定性の維持及び向上と借入余力（物件取得余力）の確保を同時に達成することが可能であり、本投資法人はエクイティ・ファイナンスのタイミングでは三井不動産とのコラボレーションを活用した物件取得を中心に行います。一方で、そのレバレッジ効果の剥落により1口当たり分配金の低下が懸念されるため、堅実かつ丁寧な負債比率（LTV）のコントロールが必要です。

また、本投資法人は、中長期的に安定した分配金の配当を行うためには、負債比率（LTV）のコントロールを含めた保守的な財務運営が重要であることから、このような性質を有する資金調達方法であるエクイティ・ファイナンスとデット・ファイナンスを組み合わせることで、資産規模の拡大を図っていきたいと考えています。

本投資法人は、それぞれの物件に合わせて、機動的にデット・ファイナンスを行い、三井不動産等及び第三者から物件取得を行うことで資産規模の拡大を図ります。また、一方で、公募増資時にはタイミングを合わせて三井不動産とのコラボレーションを活用した物件取得を中心に行うとともに、1口当たり分配金の水準に配慮しながら、堅実かつ丁寧な負債比率（LTV）のコントロールを行い、財務面での安定性の維持及び向上と機動的な物件取得に向けた借入余力（物件取得余力）の確保を同時に達成することを目指します。本投資法人は、このようなサイクルを継続することにより、中長期的な安定分配と持続的な安定成長の両立を図っていく方針です。

なお、本投資法人が上場以来実施した増資については、いずれも市場動向を見極めた上で、1口当たり純資産価格に配慮して堅実に実行しています。

＜本投資法人の堅実な増資の実績＞

	払込期日	発行価格	1口当たり純資産価格
第三者割当増資	平成20年3月24日	661,000円	548,486円
第1回公募増資	平成20年7月24日	625,240円	
第2回公募増資	平成22年7月1日	592,312円	577,361円
第3回公募増資	平成24年7月10日	631,800円	579,731円

- (注) 第三者割当増資、第1回公募増資については、第7期（平成19年12月期）末、第2回公募増資については、第11期（平成21年12月期）末、第3回公募増資については、第15期（平成23年12月期）末の1口当たり純資産価格を記載しています。

② 三井不動産のサポート体制及び本資産運用会社のノウハウの活用

本投資法人は、三井不動産が有する商業施設開発力、情報収集力及び運営管理ノウハウと本資産運用会社独自のネットワーク・商業施設の運営ノウハウの両軸を活用し、本投資法人の成長及び安定性の維持及び向上を目指した運用を行います（なお、後記「(5) 三井不動産の事業概要及び三井不動産における商業施設事業への取組み」もご参照下さい。）。

(イ) 物件取得リソース

本投資法人は、三井不動産の商業施設開発力、情報収集力等を活用した資産規模の拡大を図ってきました。三井不動産は、ららぽーとシリーズを中心としたリージョナル型 SC やアウトレットモールから都心型商業施設まで、規模の大きな物件から小ぶりなものまで様々なタイプの商業施設の開発及び運営を行っています。したがって、本投資法人は、三井不動産等から多様なタイプの物件を取得することが可能です（本投資法人が過去に三井不動産等から取得した物件の詳細については、前記「① 資産規模の拡大による収益基盤の安定性の維持及び向上 (二) 多様な外部成長リソースと成長サイクル a. 多様な外部成長リソース」をご参照下さい。）。

また、本投資法人は、三井不動産等以外の第三者からの物件取得にあたっては、三井不動産及び本資産運用会社の情報収集力を活用することができます。

本募集にあたっては、スポンサーからの安定した物件供給によって三井不動産等から池袋スクエアを取得し、また、今後、三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）を取得することにより、更なる資産規模の成長を実現します（合計 2 物件（取得価格の合計 258 億円）を取得）。

今後も同様に、三井不動産とのコラボレーションを活用した物件取得と多様な外部成長リソースを活用した物件取得を組み合わせることで、中長期的な安定分配と持続的な安定成長の両立を実現するための成長サイクルを継続していきたいと考えています。

<新規取得資産の概要>

物件名称	池袋スクエア	
所在地	東京都豊島区東池袋一丁目 14 番 1 号	
取得日	平成 25 年 2 月 1 日	
取得価格	20,400 百万円	
鑑定評価額	20,800 百万円	
取得先	三井不動産等	
鑑定 NCF 利回り(注 1)	5.3%	
建築時期	平成 24 年 11 月	
総賃貸面積/稼働率	8,863.86 m ² /100%	
契約形態	定期建物賃貸借契約	
エンドテナント	株式会社ラウンドワン、青山商事株式会社(注 2)、株式会社アールディーシー、株式会社サイゼリヤ	
賃貸借	契約期間(注 3)	20 年間
契約概要	賃料形態	固定賃料（年間 1,282 百万円）
物件の特徴	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、最も繁華性の高いサンシャイン 60 通りに所在する都心型商業施設	

(注 1) 「鑑定 NCF 利回り」は、本投資法人が、一般財団法人 日本不動産研究所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書記載の還元利回りを記載しています。以下同じです。

(注 2) 青山商事株式会社は、株式会社イーグルリテイリングに転貸しています。

(注 3) 「契約期間」は、主要テナントである株式会社ラウンドワンとの間の賃貸借契約に係る事項を記載しているため、株式会社ラウンドワン以外のテナントである他の 3 社との間で締結されている賃貸借契約の契約期間の定めとは異なります。

物件名称	三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）	
所在地	広島県広島市西区草津新町二丁目 26 番 1 号	
取得日	平成 25 年 2 月 19 日	
取得価格	5,400 百万円	
鑑定評価額	5,400 百万円	
取得先	三井不動産等	
鑑定 NCF 利回り	6.5%	
建築時期	平成 2 年 4 月	
総賃貸面積/稼働率(注 4)	65,603.50 m ² /100%	
契約形態(注 4)	建物賃貸借契約	
テナント	三井不動産株式会社	
賃貸借	契約期間(注 4)	20 年間
契約概要	賃料形態(注 4)	固定賃料（年間 529 百万円）＋売上歩合賃料
物件の特徴	三井不動産が開発・運営するららぽーとシリーズを代表するリージョナル型ショッピングセンターのひとつであり、中国四国地方最大級の複合型商業施設	

(注 4) 本投資法人が取得するのは区分所有権の共有持分ですが、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ることから、「総賃貸面積/稼働率」は専有部分全体を記載していますが、上記テナントと本投資法人及び他の共有者との間で賃料請求権や敷金返還債務等の一切の金銭債権及び金銭債務が共有者ごとに分割されて帰属する旨を合意していることから、「契約形態」、「契約期間」及び「賃料形態」は、本投資法人に帰属するもののみを記載しています。

(ロ) 安定した収益マネジメント

本投資法人のポートフォリオは、新規取得資産取得後において100.0%の稼働率を維持する安定した収益基盤を有しており、賃料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かつ固定賃料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要素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、保有物件の資産価値の維持及び保全を図るとともに、商業施設の競争力を中長期的に維持していくためには、商圏や競合店の動向の把握、日々のテナントとのコミュニケーション、計画的な修繕・設備投資やタイミングをとらえたリニューアルの実施など、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は、非常に高い専門性が必要であると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、底地のみ取得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ことにより、商業施設の運営管理に関して日本有数の実績を持つ企業である三井不動産グループのサポートを受けられる体制を構築しています(三井不動産の商業施設での実績については後記「(5) 三井不動産の事業概要及び三井不動産における商業施設事業への取組み」をご参照下さい。)(注)。

(注) 三井不動産は、SCマネジメント業務の一部を三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリートSCマネジメント株式会社に再委託しています。

なお、「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。

<三井不動産との間でSCマネジメント契約を締結することによるサポート>

- 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企画・契約管理・窓口業務
- 資産保全、管理会社等の監督・契約管理

これまで、本投資法人は、三井不動産及び本資産運用会社が有する商業施設の運営管理ノウハウを効果的に活用し、様々な取組みを通じて収益の安定化を実現してきました。今後も三井不動産及び本資産運用会社に蓄積された商業施設の運営ノウハウを活用して、本資産運用会社と三井不動産との協働による安定した収益マネジメントを活かした収益の安定化を目指します。

<本投資法人の安定した収益マネジメントについての直近の実績例>

<p>① VIORO</p>		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 本投資法人として初めて取得した運営型商業施設 ✓ 平成24年3月のリニューアルオープン後、前年を上回る売上で好調に推移 ✓ 平成24年12月にはハウスカード会員向けのプライベートセールを初めて実施するなど、売上向上策を実施
<p>② イトーヨーカドー 東大和店</p>		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 平成24年3月、施設競争力の更なる向上を目指して、テナントにて店舗入替え等を実施 ✓ その後、前年を上回る売上で好調に推移
<p>③ Desigual Harajuku</p>		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 平成24年7月、旧テナント(株式会社ユニクロ)契約終了 ✓ 同月、新テナント(INTS It's not the same Japan株式会社)と契約締結し、ダウンタイムなしでのリーシングに成功 ✓ 平成24年12月、Desigual Harajukuとしてグランドオープン
<p>④ 志村ショッピング センター</p>		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 平成24年10月より、施設競争力の更なる向上を目指して、本投資法人も外壁塗替え工事等を実施 ✓ 平成24年11月の賃料改定日からの賃料増額を実現

③ 保守的な財務運営による強固な財務基盤の維持及び向上

本投資法人は、以下の方針のもと保守的な財務運営により強固な財務基盤の維持及び向上を目指します。

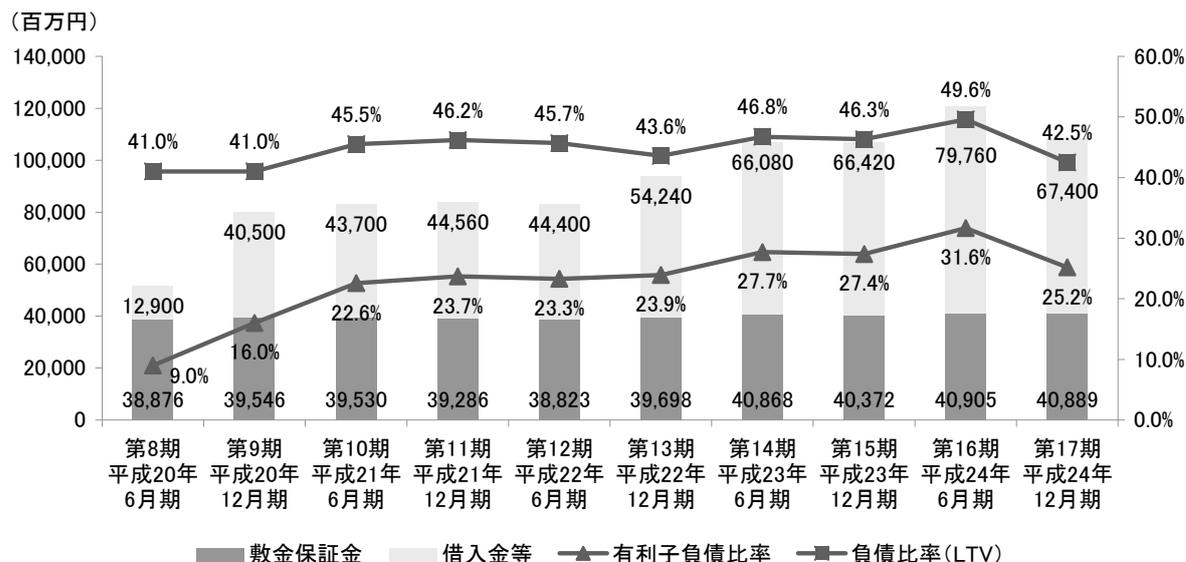
- 保守的な負債比率（LTV）の維持及び長期負債比率のコントロール
- 敷金保証金の有効活用
- 借入金等の返済期限の分散と手元流動性の確保

(イ) 保守的な負債比率（LTV）の維持及び長期負債比率のコントロール

本投資法人は、強固な財務基盤を構築するため、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（LTV）の水準に留意し、堅実かつ丁寧なコントロールを行います。

本投資法人はまた、リファイナンスリスクや金利変動リスクを勘案し、長期負債比率を適切にコントロールしています。

<負債比率（LTV）等の推移>



(注1) 借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。

(注2) 「有利子負債比率」は、各期末時点における、(借入金等－使途制限のない現預金) ÷ (総資産残高－使途制限のない現預金) によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。使途制限のない現預金とは、各決算期の貸借対照表上の現預金残高から翌期の分配予定総額と信託口座に留保される敷金等の留保金を控除した金額をいいます。以下同じです。

(注3) 「負債比率（LTV）」は、各期末時点における、(借入金等＋敷金保証金－使途制限のない現預金) ÷ (総資産残高－使途制限のない現預金) によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

<主要財務指標の状況>

	第16期末 (平成24年6月末日)	第17期末 (平成24年12月末日)
借入金等残高	79,760 百万円	67,400 百万円
敷金保証金残高	40,905 百万円	40,889 百万円
負債残高合計	120,665 百万円	108,289 百万円
負債比率 (LTV)	49.6%	42.5%
有利子負債比率	31.6%	25.2%
長期負債比率(注)	73.7%	79.7%

(注) 「長期負債比率」は、各期末時点における、(長期借入金(変動金利による借入れを除きます。)＋投資法人債＋敷金保証金) ÷ (有利子負債＋敷金保証金) によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

また、本投資法人は、保守的な財務運営と敷金保証金の有効活用（後記「(ロ) 敷金保証金の有効活用」をご参照下さい。）により、低コストでの資金調達と平均残存年数の長期化との両立を図っています。

＜負債の平均調達コストと平均残存年数＞

(平成24年12月末日現在)

平均調達コスト(注1)		平均残存年数(注2)	
借入金等	全体平均(注3)	借入金等	全体平均(注3)
1.11%	0.79%	2.98年	5.12年

(注1) 平成24年12月末日現在の調達利率を各負債残高で加重平均した数値について、小数第3位を四捨五入して記載しています。

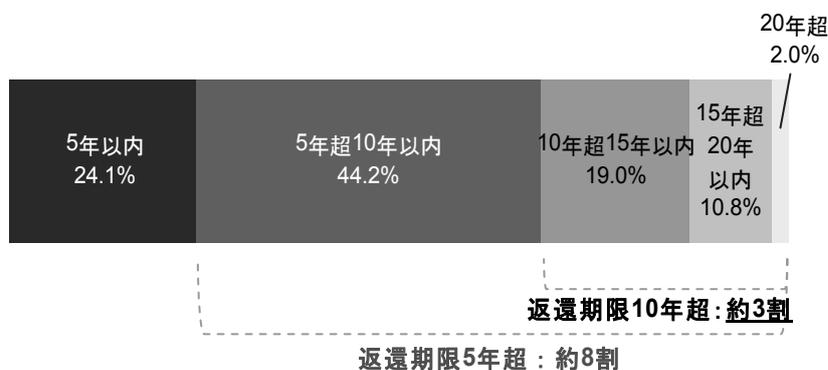
(注2) 平成24年12月末日現在の残存年数を各負債残高で加重平均した数値について、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注3) 敷金保証金を含みます。

(ロ) 敷金保証金の有効活用

本投資法人は、テナントから多額の敷金保証金の預託を受けている物件を保有しており、これらの敷金保証金を有効活用した財務運営ができるというのが大きな強みです。すなわち、本投資法人は、敷金保証金を有効活用することにより、低コストかつ返還までの期間が長い安定的な資金調達が可能となっています。

＜敷金保証金全体の返還期限（平成24年12月末日現在）＞



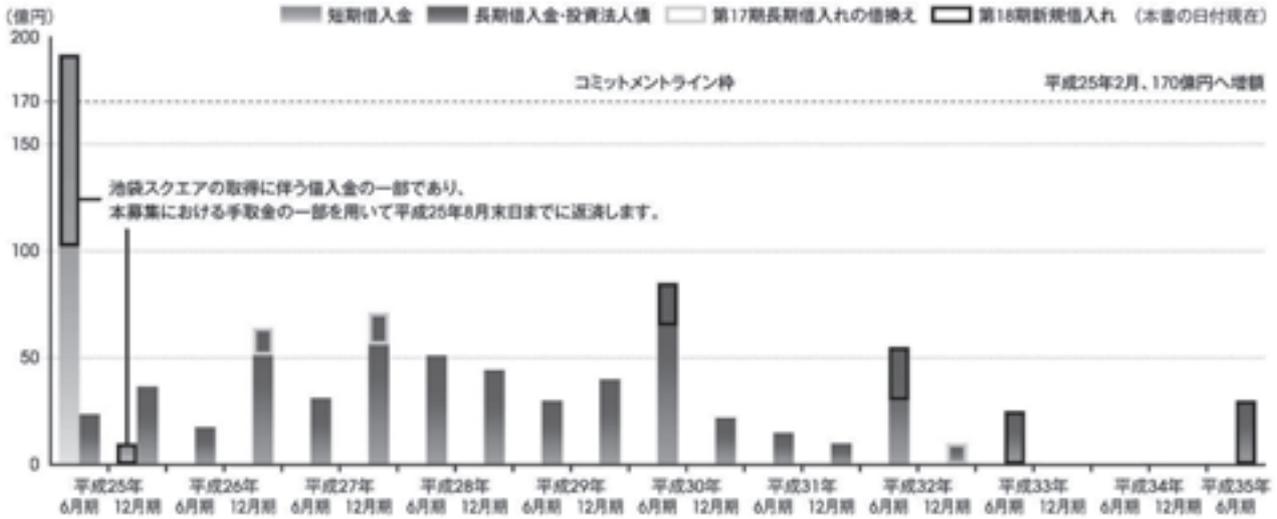
敷金保証金の返還まで平均残存年数 8.7年

(注) 各賃借人と締結している賃貸借契約における契約期間の満了日までの期間に基づき算出しています。なお、敷金保証金は、賃貸借契約が中途解約や解除その他の理由により終了した場合、契約期間の満了日以前に返還が必要となる場合があるほか、賃借人との交渉により敷金保証金の額が減額され又は賃借人の未払債務に充当することにより、その一部又は全部が賃貸借契約の終了前に減少する可能性があります。なお、賃貸借契約の終了及び敷金保証金の減額に関するリスクについては、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク (ト) 敷金及び保証金に関するリスク及び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 a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク」をご参照下さい。

(ハ) 借入金等の返済期限の分散と手元流動性の確保

本投資法人は、金融環境や負債残高等を総合的に勘案しながら、取引先金融機関の拡大、貸越極度額の増加を含めた見直しを行うとともに、手元流動性を意識した返済期限の分散化を行っています。また、各営業期間の借入金等の返済予定額を考慮の上、コミットメントライン枠を170億円に増額し、手元流動性を確保しています。また、平成25年2月には、本投資法人にとって最長となる借入期間10年間の借入れを実行しました。

<返済期限の分散状況>



(注) 上記表中の「コミットメントライン枠」として記載された赤線部分は、本書の日付現在、本投資法人が締結しているコミットメントラインに基づく借入枠の総額を表示しています。本書の日付現在、本投資法人が締結しているコミットメントラインの状況は、後記「<コミットメントラインの状況（本書の日付現在）>」に記載のとおりであり、その契約期間は、最短で平成26年2月7日までとされています。したがって、上記の「コミットメントライン枠」として記載された赤線部分の記載は、当該時点において本投資法人が当該金額のコミットメントラインに基づく借入枠を確保していることを示すものではありません。

<コミットメントラインの状況（本書の日付現在）>

借入先	借入枠 (百万円)	借入残高 (百万円)	契約期間	資金使途
三井住友信託銀行 株式会社をアレンジ ヤーとするシンジケ ート団6行	5,500	—	平成24年9月28日 ～平成27年9月28日	使途制限なし
三井住友信託銀行 株式会社	3,000	—	平成24年9月28日 ～平成28年9月30日	使途制限なし
株式会社 三井住友銀行	3,000	—	平成24年9月3日 ～平成27年8月31日	使途制限なし
三菱UFJ信託銀行 株式会社をアレンジ ヤーとするシンジケ ート団3行	5,500	—	平成25年2月8日 ～平成26年2月7日	使途制限なし

<短期借入金の状況（本書の日付現在）>

借入先	残高 (百万円)	借入利率	返済期限	摘要
株式会社 三井住友銀行	2,000	年率 0.33000%(注1)	平成25年 4月 19日	無担保無保証
	3,500	年率 0.33000%(注1)	平成25年 5月 20日	
	3,000	年率 0.29119%(注4)	平成25年 2月 19日	
株式会社 みずほコーポレート銀行	6,000	年率 0.31500%(注4)	平成25年 3月 1日	
三井住友信託銀行 株式会社	2,000	年率 0.35500%(注2)	平成25年 2月 19日	
	1,000	年率 0.35500%(注1)	平成25年 2月 19日	
三菱UFJ信託銀行 株式会社	1,200	年率 0.35500%(注1)	平成25年 2月 19日	
株式会社 三菱東京UFJ銀行	500	年率 0.38244%(注3)	平成25年 2月 22日	
株式会社第四銀行	1,000	年率 0.33000%(注4)	平成25年 8月 1日	
合計	20,200(注5)	—	—	—

(注1) 平成25年1月21日から平成25年2月18日まで適用される利率です。

(注2) 平成25年1月18日から平成25年2月18日まで適用される利率です。

(注3) 平成25年1月21日から平成25年2月21日まで適用される利率です。

(注4) 最終元本返済日まで固定されている利率です。

(注5) かかる短期借入金のうち10,000百万円は、池袋スクエアの取得に伴う借入金の一部であり、本募集における手取金の一部を用いて平成25年8月末日までに返済します。

<長期借入金の状況（本書の日付現在）>

借入先	残高 (百万円)	借入利率	返済期限	摘要
株式会社 三井住友銀行	1,500	年率 1.77375%	平成25年 7月 16日 (注2)	無担保無保証
	2,000	年率 1.34375%	平成27年 7月 2日 (注2)	
	2,000	年率 1.73543%	平成29年 6月 20日 (注2)	
	2,000	年率 1.27750%	平成30年 6月 20日 (注2)	
	3,000	年率 1.16875%	平成32年 2月 20日 (注2)	
	1,000	年率 1.01125%	平成32年 8月 20日 (注2)	
	3,000	年率 1.15625%	平成35年 2月 1日 (注2)	
株式会社 日本政策投資銀行	1,720	年率 1.81000%	平成26年 3月 15日 (注3)	
	3,960	年率 1.98000%	平成28年 7月 12日 (注4)	
	1,320	年率 1.98000%	平成28年 7月 12日 (注5)	
	1,000	年率 1.58375%	平成29年 7月 3日 (注2)	
三菱UFJ信託銀行 株式会社	2,000	年率 0.40500% (注6)	平成26年11月19日 (注2)	
	1,000	年率 1.34375%	平成27年 7月 2日 (注2)	
	1,500	年率 1.74007%	平成29年 8月 21日 (注2)	
	2,000	年率 1.27750%	平成30年 6月 20日 (注2)	
	2,500	年率 0.82000%	平成33年 2月 1日 (注2)	
株式会社 みずほコーポレート銀行	1,300	年率 0.34500% (注6)	平成26年 7月 22日 (注2)	
	1,500	年率 0.35500% (注6)	平成27年 8月 19日 (注2)	
	1,500	年率 1.61580%	平成29年 7月 19日 (注2)	
	1,500	年率 1.30750%	平成30年 5月 21日 (注2)	
農林中央金庫	2,000	年率 0.76117%	平成25年 7月 18日 (注2)	
	1,000	年率 1.19120%	平成27年 1月 7日 (注2)	
	1,000	年率 0.92375%	平成27年 1月 7日 (注2)	
三井住友信託銀行 株式会社	1,500	年率 1.34375%	平成27年 7月 2日 (注2)	
	2,200	年率 1.04125%	平成30年12月14日 (注2)	
みずほ信託銀行 株式会社	2,500	年率 0.69000%	平成32年 2月 3日 (注2)	
株式会社 三菱東京UFJ銀行	2,200	年率 1.89000%	平成25年 6月 17日 (注2)	
	1,500	年率 0.99000%	平成31年 2月 22日 (注2)	
	1,000	年率 1.28625%	平成31年 8月 19日 (注2)	
	1,000	年率 0.47125%	平成30年 2月 1日 (注2)	
株式会社山口銀行	1,000	年率 0.96250%	平成26年 8月 18日 (注2)	
株式会社広島銀行	1,000	年率 0.60532%	平成26年11月25日 (注2)	
株式会社群馬銀行	1,000	年率 1.63125%	平成26年12月16日 (注2)	
株式会社横浜銀行	1,000	年率 0.62710%	平成27年 4月 24日 (注2)	
株式会社八十二銀行	500	年率 1.10625%	平成27年11月19日 (注2)	
	500	年率 0.66161%	平成27年11月19日 (注2)	
株式会社福岡銀行	1,000	年率 0.75375%	平成29年 2月 24日 (注2)	
	1,000	年率 0.47125%	平成30年 2月 1日 (注2)	
株式会社りそな銀行	1,000	年率 1.20673%	平成30年 2月 5日 (注2)	
合計	61,200	—	—	—

(注1) 長期借入金（下記(注6)記載の借入金を除きます。）は、すべて固定金利による借入れです。

(注2) 返済方法は期限一括返済です。

(注3) 返済方法は、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40百万円返済、平成26年3月15日に1,640百万円返済となっています。

(注4) 返済方法は、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90百万円返済、平成28年7月12日に3,330百万円返済となっています。

(注5) 返済方法は、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30百万円返済、平成28年7月12日に1,110百万円返済となっています。

(注6) 平成25年1月21日から平成25年2月18日まで適用される利率です。

＜投資法人債の状況（本書の日付現在）＞

銘柄	残高 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限	摘要
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)	5,000	1.07%	平成23年 3月11日	平成28年 3月11日	無担保 無保証

なお、本投資法人は三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）の取得に伴い、平成 25 年 2 月 15 日付で、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほコーポレート銀行との間で、当該取得資金等を資金使途とした 4,000 百万円の借入れ（借入実行日：平成 25 年 2 月 19 日。返済期限：平成 25 年 3 月 5 日。借入利率：変動）を行うことを合意しています。

(二) 格付の状況

本投資法人は、資金調達が多様性・機動性を保持するため、平成 18 年 12 月 26 日付でスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（以下「S&P」といいます。）及びムーディーズ・ジャパン株式会社（以下「Moody's」といいます。）から、平成 21 年 6 月 30 日付で株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）から、それぞれ発行体格付を取得しています。本書の日付現在の発行体格付の概要は、以下のとおりです（本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。）。

本投資法人は、本投資法人の強固な財務基盤及び保守的な財務運営により AA-（R&I）等の高水準の発行体格付を維持することができているものと考えています。

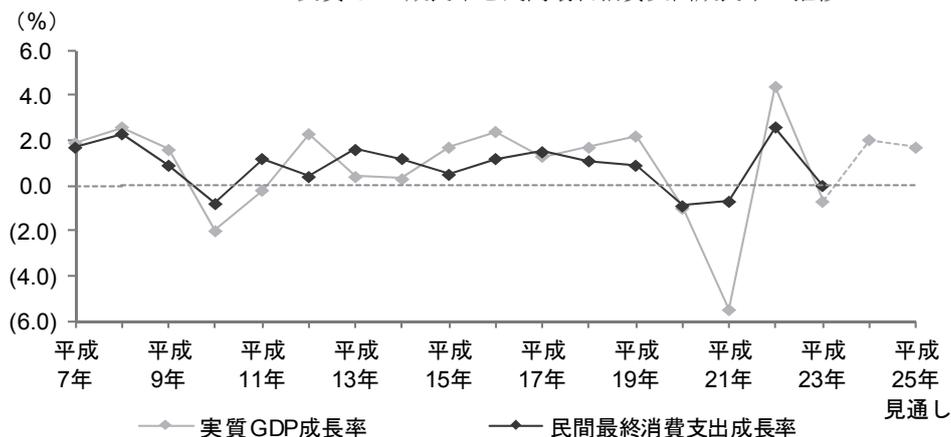
＜発行体格付の状況（本書の日付現在）＞

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
R&I	発行体格付	AA-	安定的
S&P	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的
Moody's	発行体格付	A2	安定的

④ 本投資法人を取り巻く環境

日本の実質 GDP 成長率は、平成 20 年、21 年でマイナス成長に転じた後、一旦はプラス成長に戻ったものの、東日本大震災の影響もあり、平成 23 年はマイナス成長を記録しています。IMF の見通しでは平成 24 年、同 25 年には再び安定的なプラス成長になる見込みです。民間最終消費支出の成長率も同様の動きを示しているものの、その上下への変動幅は実質 GDP 成長率の変動幅より小さくなっています。

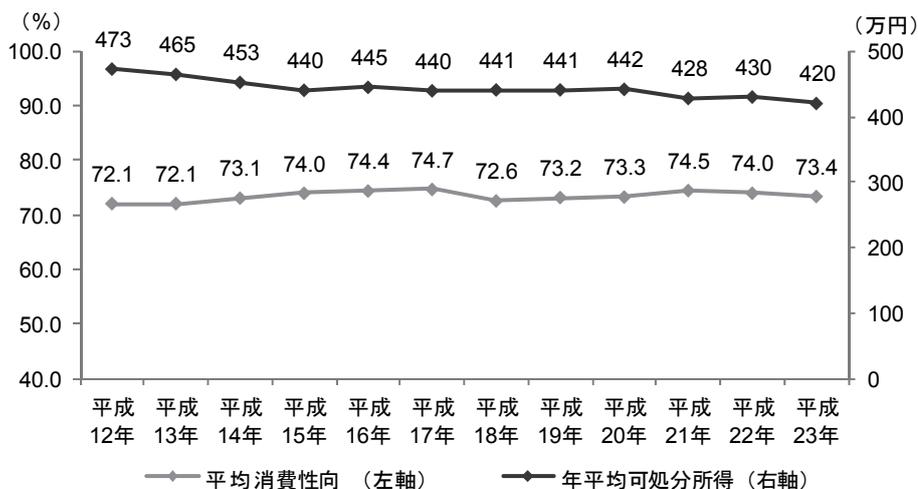
＜実質 GDP 成長率と民間最終消費支出成長率の推移＞



(出所) 内閣府、IMF

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ています。また、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。

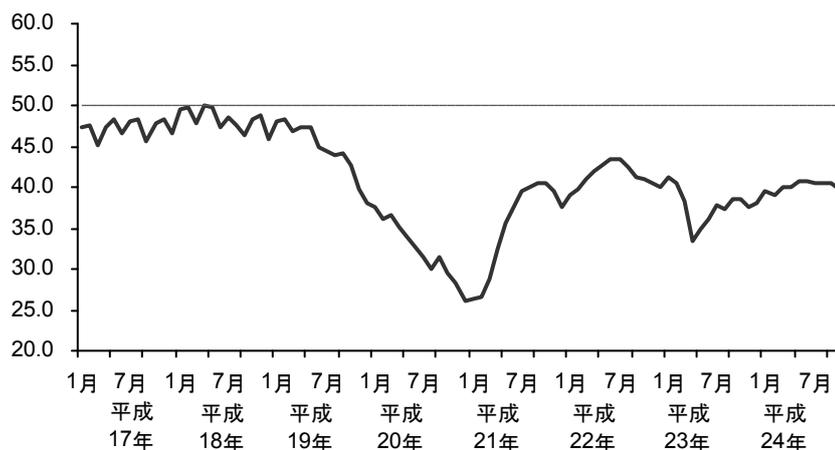
<平均消費性向及び年平均可処分所得>



(出所) 総務省統計局 (二人以上の世帯のうち勤労者世帯、農林漁家世帯を除きます。)

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。

<消費者態度指数>

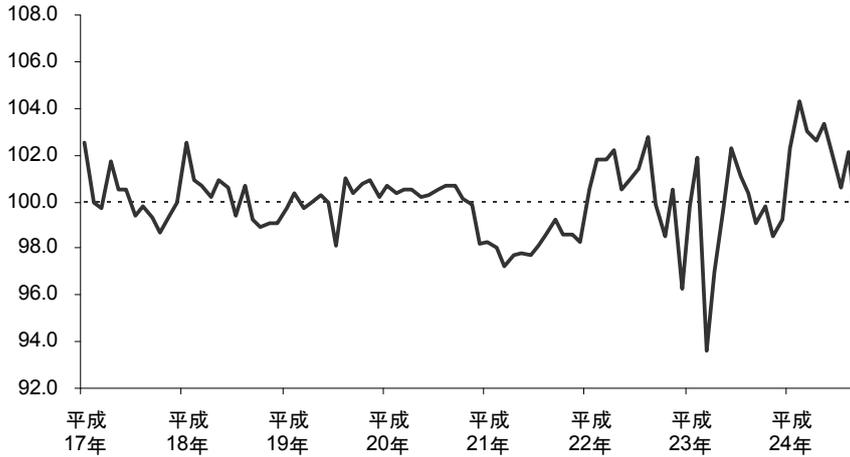


(出所) 内閣府「消費動向調査」

小売全般の販売額は、平成23年3月の東日本大震災の影響から一時的に落ち込んだものの、平成24年前半は、エコカー補助金やエコポイントの政策効果、地上デジタル放送への移管に伴うテレビ需要の増加や復興需要等の後押しもあり、全体的には緩やかな回復傾向を続けていました。平成24年後半は、こうした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、年末まで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した。もっとも、平成24年12月以降の正月商戦において、本投資法人の保有資産のうち三井アウトレットパーク入間、三井ショッピングパークららぽーと磐田及び三井ショッピングパーク ララガーデン春日部の3物件では売上が前年を上回る実績で推移したことから、本投資法人は、小売環境について、好転の兆しも見られると考えています。

小売各社においては、売上不振店を淘汰する一方で都市部への積極的な投資を継続、拡大するeコマースなどの非店舗型販売への参入、シニア層へのターゲット強化等の各種戦略を行っています。また、店舗を選別して追加投資を行い、売上向上策を行っています。本投資法人の保有資産も追加投資の対象店舗として選別されており、直近ではイオン秦野ショッピングセンター(平成23年7月)、イトーヨーカドー東大和店(平成24年3月)及びイオンモールナゴヤドーム前(平成24年10月)において、テナントたる大手小売会社が、大規模リニューアルを行っています。

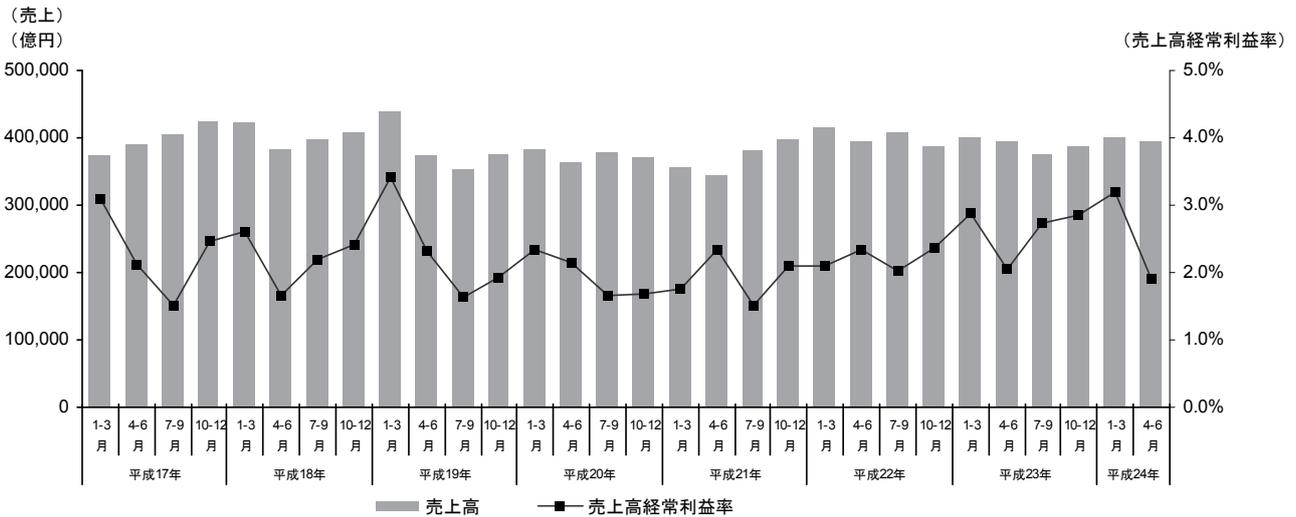
<小売販売額指数>



(出所) 経済産業省「商業動態統計調査」 季節調整後 平成17年=100

小売業における決算数値の推移等からは、売上高は安定的に推移しており、直近の売上高経常利益率についてはやや落ち込みんでいるものの改善傾向にあり、小売業者の業績は堅調に推移していると、本投資法人は考えています。

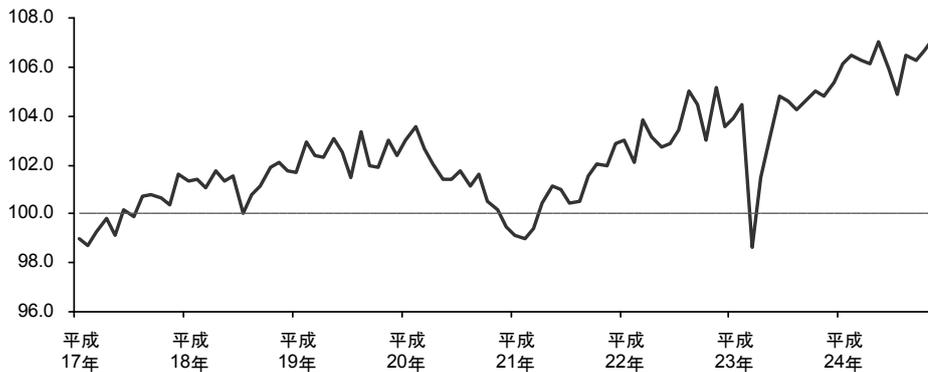
<法人企業統計調査 (小売業)>



(出所) 財務省「法人企業統計調査」

毎月の個人消費の推移を示す消費総合指数は、東日本大震災での落ち込みがあったものの上昇基調にあり、個人消費は堅調に推移しています。

<消費総合指数>



(出所) 内閣府「月例経済報告 (月次)」

(5) 三井不動産の事業概要及び三井不動産における商業施設事業への取り組み

① 三井不動産の沿革

三井不動産は、昭和 16 年に設立されて以来、戦後、わが国高度成長の基盤となった臨海開発事業や大規模宅地造成事業、日本最初の超高層ビルとなった「霞が関ビルディング」の開発、戸建・中高層住宅開発事業、都心部における大規模再開発事業、不動産証券化市場の創設、東京ミッドタウンや日本橋等の街づくり型都市再生事業の推進等、常に時代の先を読み、イノベティブに事業に取り組み、新たなマーケットを切り開いてきました。

商号	三井不動産株式会社 (Mitsui Fudosan Co.,Ltd.)
設立	昭和 16 年 7 月 15 日
資本金	1,742 億円 (平成 24 年 9 月末日現在)
売上高 (連結)	13,381 億円 (平成 24 年 3 月期実績)

(注) 資本金及び売上高 (連結) は、億円未満を切り捨てて記載しています。

<三井不動産の開発の歴史>

物件名	時期	概要
霞が関ビルディング	昭和 43 年竣工	日本初の高層ビル
ららぽーと TOKYO-BAY	昭和 56 年オープン	約 540 の専門店(注 1)を備えた国内最大規模の商業施設
大川端リバーシティ 21 西ブロック全体	平成 5 年竣工	ウォーターフロント開発の先駆け
日本橋三井タワー	平成 17 年竣工	重要文化財 (三井本館) の歴史・文化を受け継ぎつつ再開発されたオフィスビル
東京ミッドタウン	平成 19 年竣工	計画面積 10 万㎡以上からなる日本有数の大規模複合開発 (オフィス、商業施設、賃貸住宅、ホテル、美術館等)
三井アウトレットパーク 木更津	平成 24 年オープン	平成 24 年 4 月 13 日オープン 171 店舗(注 2)からなる三井不動産 12 施設目のアウトレットパーク
ダイバーシティ東京 プラザ	平成 24 年オープン	平成 24 年 4 月 19 日オープン 世界初のガンダムフロント東京や都内最大級のラウンドワンを備えた大型都心商業施設

(出所) 三井不動産ホームページ

(注 1) 平成 24 年 12 月末日現在。

(注 2) 平成 24 年 4 月 13 日現在。

② 三井不動産の事業

三井不動産グループは、連結売上高 1 兆円超を誇る日本有数の不動産会社グループとして、保有・開発・マネジメントという 3 つのコアビジネスを中心とした幅広いビジネス展開を行っており、商業施設事業をはじめ、オフィスビル事業、住宅 (分譲住宅) 事業、アコモデーション (賃貸住宅・ホテル等) 事業、不動産ソリューションサービス事業及び海外事業など 6 つの事業分野について、首都圏・関西圏を中心に全国各地において幅広い事業に取り組み、様々なサービスを提供しており、幅広いアセットタイプの物件を保有・開発・マネジメントしています。また、三井不動産は、街に新たな価値を創造する国内有数の総合デベロッパー及びサービスプロバイダーとして、事業用地の仕入、企画、開発から分譲、賃貸、運営及び保守管理まで一貫した不動産関連サービスを提供しています。

<三井不動産グループの 3 つのコアビジネス>

コアビジネス	概要	三井不動産の取り組み
保有	オフィスビルと商業施設の保有	保有資産の再開発、優良な資産の保有資産への振り替え等を通じたポートフォリオの改善により、資産の質と流動性を高めています。
開発	個人向けの住宅分譲と投資家向けの不動産分譲	デベロッパーとして蓄積した保有、開発、マネジメントにおける総合力を発揮し、用地取得における優位性と、投資家ニーズに対応した不動産開発を実現しています。
マネジメント	仲介、アセットマネジメント、プロパティーマネジメント、コンサルティング	フィーを生み出す「預かり資産」の拡大や、好調な個人・法人向け仲介事業や駐車場運営事業 (三井のリパーク) のより一層の拡大を目指しています。

＜三井不動産グループの6つの事業分野と主な物件＞

事業分野	物件名称（所在地）又は事業内容
オフィスビル	日本橋三井タワー （東京都中央区）
	グラントウキョウノースタワー （東京都千代田区）
住宅（分譲住宅）	パークシティ豊洲 （東京都江東区）
	大川端リバーシティ 21 （東京都中央区）
商業施設	ららぽーと豊洲 （東京都江東区）
	三井アウトレットパーク倉敷 （岡山県倉敷市）
アコモデーション （賃貸住宅・ホテル等）	芝浦アイランド （東京都港区）
	三井ガーデンホテル銀座プレミア （東京都中央区）
不動産ソリューション サービス	個人のお客様のための資産経営 アドバイザー「Let's」サービス
海外	杉井アウトレット広場・寧波 （中華人民共和国浙江省）
	ハレクラニホテル （アメリカ合衆国ハワイ州）

(出所) 三井不動産会社概要

(注) 本投資法人は、三井不動産の保有物件及び運営物件のうち、本投資法人が既に保有している物件並びに新規取得資産である池袋スクエア及び三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）以外の物件については、本書の日付現在、取得する予定はありません。

③ 商業施設事業を着実に伸長させてきた三井不動産の実績

三井不動産は、「GROWING TOGETHER」、すなわち人や街とともに成長していく施設というコンセプトのもと、国内有数の商業デベロッパー兼オペレーターとして、首都圏・関西圏を中心に全国各地で、地域、商圏に合わせた多種多様な商業施設を開発・運営しています。

「ららぽーと TOKYO-BAY」（千葉県船橋市）や「ららぽーと横浜」（神奈川県横浜市）をはじめとする広域商圏型のリージョナル型 SC から、「ララガーデン川口」（埼玉県川口市）のような地域密着の近隣型商業施設であるライフスタイルパーク、全国中核都市の都心エリアに展開する都心型商業施設、東京ミッドタウンのような複合開発、そして非日常的な環境の中でショッピングできる超広域商圏型の三井アウトレットパーク等まで、運営管理する商業施設は、平成 24 年 10 月 1 日現在、施設棟数 102 棟（海外所在の施設 1 棟を含みます。）

（うち首都圏に 60 棟）であり、また、平成 24 年 4 月 1 日現在、延床面積約 430 万㎡、賃貸面積約 260 万㎡、テナント店舗数約 5,000 店、テナント取引件数は約 2,100 件に上ります(注)。

(注) 三井不動産より受領した資料に基づき平成 24 年 4 月 1 日又は平成 24 年 10 月 1 日現在の数値を記載しています。なお、三井不動産が運営管理のみ受託している物件を含みます。

＜三井不動産が運営管理している主な商業施設＞

物件タイプ	物件名称	オープン時期	所在地
リージョナル型 SC	ラゾーナ川崎プラザ	平成 18 年	神奈川県川崎市
	三井ショッピングパーク ららぽーと甲子園	平成 16 年	兵庫県西宮市
	三井アウトレットパーク 木更津	平成 24 年	千葉県木更津市
三井アウトレットパーク	三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島	平成 14 年	三重県桑名市
	akasaka Sacas（赤坂サカス）	平成 20 年	東京都港区
都心型商業施設	銀座ベルビア館	平成 19 年	東京都中央区

(出所) 三井不動産会社概要

(注) 上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

＜三井不動産が運営管理する商業施設のエリア（施設棟数全国 101 棟）（注 2）＞

（リージョナル型SC(商業施設面積順)）

1	ららぽーとTOKYO-BAY	115,000㎡(540店)
2	ららぽーと横浜	93,000㎡(284店)
3	アルパーク	90,200㎡(158店)
4	ラゾーナ川崎プラザ	79,294㎡(300店)
5	ららぽーと豊洲	62,000㎡(190店)
6	ららぽーと新三郷	59,400㎡(178店)
7	ステラタウン	53,700㎡(108店)
8	ららぽーと甲子園	53,000㎡(150店)
9	ららぽーと磐田	50,000㎡(175店)
10	ららぽーと柏の葉	42,021㎡(185店)



(出所) 三井不動産より受領した資料に基づき本資産運用会社が作成。

(注 1) 取得済資産及び新規取得資産を除き、上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(注 2) 平成 24 年 10 月 1 日現在。

(注 3) 平成 24 年 12 月開業のため、施設数には含まれていません。

＜三井不動産による主な新規稼働プロジェクト（平成 25 年 3 月期第 2 四半期現在）＞

開業年度	プロジェクト名	店舗面積	所在
平成 25 年度	三井アウトレットパーク滋賀竜王（2 期）	約 10,000 ㎡	滋賀県蒲生郡
	新潟万代一丁目計画	約 22,000 ㎡	新潟県新潟市
	ららぽーと TOKYO-BAY 西館建替え	約 23,900 ㎡	千葉県船橋市
	日本橋室町東地区開発計画 2-3 街区	約 14,000 ㎡	東京都中央区
	日本橋室町東地区開発計画 1-5 街区	約 5,000 ㎡	東京都中央区
平成 26 年度以降	池袋 S プロジェクト	約 4,300 ㎡	東京都豊島区
	富士見ららぽーと計画	—	埼玉県富士見市
	大阪和泉計画	—	大阪府和泉市
	大阪万博跡地計画	—	大阪府吹田市

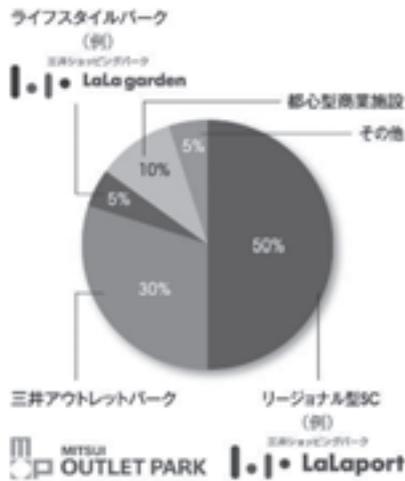
(出所) 三井不動産「投資家説明資料 2012 年 11 月」

(注 1) 上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

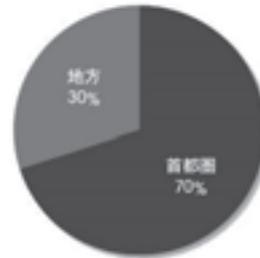
(注 2) 上記各プロジェクトは、転貸又は共同事業を含みます。

(注 3) 開業年度及び店舗面積は、今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は、仮称を含みます。

< 商業施設種別ごとの売上比率
(平成23年度実績) >



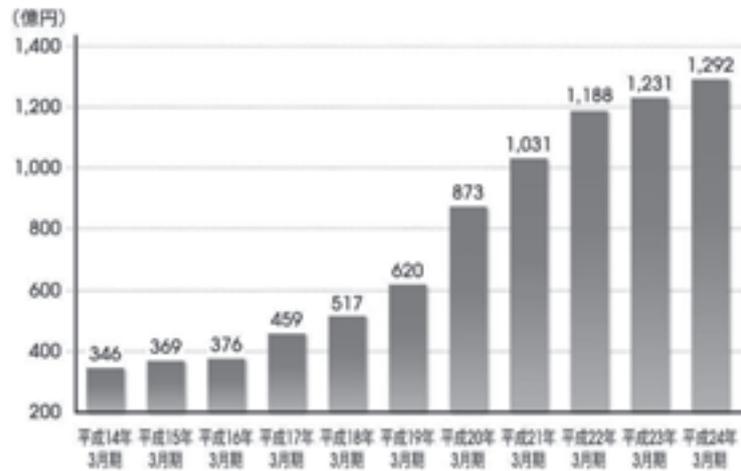
< エリア別売上比率
(平成23年度実績) >



(出所) 三井不動産「投資家説明資料 2012年11月」

(注) 三井不動産が運営管理する上記各項目に該当する物件の売上比率を記載しています。

< 商業施設賃貸収益の推移 >



(出所) 三井不動産 各期における「決算短信補足説明資料」をもとに本資産運用会社が作成。

(注) 商業施設賃貸収益は、億円未満を切り捨てて記載しています。

2 投資対象

(1) 新規取得資産の概要

新規取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各不動産等に関する「特定資産の概要」、「テナント賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」、「商圏の概要」及び「物件の特徴」並びに三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）に関する「三井ショッピングパーク アルパークの変遷」における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

① 特定資産の概要

- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買価格（いずれも付随費用及び公租公課を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「取得日」は、池袋スクエアについては、本投資法人による取得日を、三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）については、不動産売買契約書に記載された売買実行日を、それぞれ記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」は、後記「③ 鑑定評価書の概要」記載の評価方法に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書の内容を記載しています。当該鑑定評価額は、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、正確性及び当該鑑定評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、特に断りのない限り住居表示を記載しています。
- ・ 建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」、「用途」及び土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、各新規取得資産について、売主又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、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。）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。
- ・ 土地の「容積率」は、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。）第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・ 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・ 「建物状況評価報告書」は、新規取得資産に係る各建物の建物状況評価報告書の概要です。なお、以下に記載する各建物状況評価報告書の概要は、清水建設株式会社に対し、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本投資法人が委託し作成された建物状況報告書に基づくものです。
- ・ 「長期修繕費・更新費」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）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。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、その内容の妥当性、正確性等を保証するものではありません。
- ・ 「担保設定の有無」は、本投資法人の取得時における担保権設定（又はその予定）の有無を記載しています。
- ・ 「特記事項」は、本書の日付現在において各新規取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各新規取得資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

② テナント賃貸借の概要

- ・ 「テナント賃貸借の概要」は、各不動産等に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（本投資法人の取得を停止条件とした契約を含みます。）の内容を記載しています。
- ・ 「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。
- ・ 「テナント数」は、本書の日付現在の各不動産等に係る賃借人の数を記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」は、各不動産等に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（本投資法人の取得を停止条件とした契約を含みます。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません）。また「総賃貸可能面積」は、各不動産等に係る建物の賃貸が可能なる面積をいい、「稼働率（総賃貸可能面積に占める割合）」は、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の割合を小数第1位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「年間賃料」は、各不動産等に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（本投資法人の取得を停止条件とした契約を含みます。）上の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（消費税等は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、売上歩合賃料部分は除いています。）。

- ・ 「敷金」は、各不動産等に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金の残高を百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 鑑定評価書の概要

- ・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人 日本不動産研究所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価額は、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、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

④ 商圏の概要及び物件の特徴

- ・ 「商圏の概要」及び「物件の特徴」は、本投資法人が、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトに各不動産等の評価を委託し作成された各マーケットポテンシャル評価の主な事項の要旨を記載しています。当該各マーケットポテンシャル評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

⑤ 三井ショッピングパーク アルパークの変遷

- ・ 「三井ショッピングパーク アルパークの変遷」は、三井ショッピングパーク アルパークの運営者である三井不動産から提供を受けた情報又は資料に基づき記載しています。

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		取得価格	20,400 百万円	
取得日	平成 25 年 2 月 1 日		鑑定評価額	20,800 百万円	
所在地	東京都豊島区東池袋一丁目 14 番 1 号				
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	土地	面積	1,511.22 m ²
	建築時期	平成 24 年 11 月		用途地域	商業地域
	延床面積	11,957.75 m ²		容積率	800%
	用途	遊技場・店舗・駐車場		建ぺい率	80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
設計者	鹿島建設株式会社一級建築士事務所				
施工者	鹿島建設株式会社				
建物確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社				
■建物状況評価報告書■					
調査業者	調査年月日	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費・更新費 (千円)	
清水建設株式会社	平成 24 年 12 月 21 日	なし	なし	77,050	
担保設定の有無	なし				
■注記■					
該当事項はありません。					
■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。					

■テナント賃貸借の概要■						
テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積／稼働率 (総賃貸可能面積 に占める割合)	年間賃料	契約期間 (注 2)	敷金
株式会社 ラウンドワン	サービス業	4	8,863.86 m ² ／ (100%)	1,282 百万円	20 年間	927 百万円
青山商事株式会社 (注 1)	小売業					
株式会社 アールディーシー	飲食					
株式会社 サイゼリヤ	飲食					
■注記■						
(注 1) 青山商事株式会社は、株式会社イーグルリテイリングに転貸しています。						
(注 2) 契約期間は、主要テナントである株式会社ラウンドワンとの間の賃貸借契約に係る事項を記載しているため、株式会社ラウンドワン以外のテナントである他の 3 社との間で締結されている賃貸借契約の契約期間の定めとは異なります。						
(注 3) 倉庫及び看板等に係る契約等を含みません。						

■鑑定評価書の概要■				
不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所			
鑑定評価額	20,800,000,000 円			
価格時点	平成 24 年 12 月 31 日			
	査定値	根拠等		
直接還元法				
運営収益	(a)貸室賃料収入	1,284,586,000	現行の賃貸借契約に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料（ともに共益費を含む。）の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を別表のとおり査定の上、これに基づく貸室賃料収入（共益費を含む。）を計上した。	
	店舗部分	1,282,849,000		
	倉庫部分	1,737,000		
	(b)共益費収入	0		
	(c)共益費込み貸室賃料収入[(a)+(b)]	1,284,586,000		
	(d)水道光熱費収入	100,000,000		対象建物と類似の建物の実績額等に基づき計上した。
	(e)駐車場収入	7,620,000		現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。また、バイク置場収入・駐輪場収入等についても、現行の施設設置契約をもとに計上した。
	(f)その他収入	3,600,000		広告物設置料をその他収入として計上した。
	①潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	1,395,806,000		
	(g)空室等損失	0		稼働率は 100%と査定し、空室等損失は計上しない。
(h)貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。		
②運営収益[①-(g)-(h)]	1,395,806,000			
運営費用	(i)維持管理費	55,354,000	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。	
	(j)水道光熱費	100,000,000	対象建物と類似の建物の実績額等に基づき計上した。	
	(k)修繕費	1,926,000	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上した。	
	(l)プロパティマネジメントフィー	62,718,000	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。	
	(m)テナント募集費用等	0	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については、賃借人は入れ替わらないと判断し、計上しない。なお、現行契約終了後に発生が見込まれるテナント募集費用等については還元利回りで考慮した。	
	(n)公租公課	土地 51,233,000 建物 26,826,000	平成 24 年度の課税標準額に基づき査定した。 建物再調達原価をもとに税額を査定した。	
	(o)損害保険料	406,000	見積額に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。	
	(p)その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
	③運用費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	298,463,000		
④運営純収益[②-③]	1,097,343,000			

■鑑定評価書の概要■

	(q)一時金の運用益	18,599,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定した。
	(r)資本的支出	4,752,000	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
⑤純収益[④+(q)-(r)]		1,111,190,000	
⑥還元利回り		5.3%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定した。
直接還元法による収益価格[⑤÷⑥]		21,000,000,000	
DCF法による収益価格		20,500,000,000	
	割引率	5.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定した。
	最終還元利回り	5.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般予測や不動産価値及び賃料動向を総合的に勘案の上査定した。
原価法による積算価格		14,600,000,000	
	土地比率	76.5%	
	建物比率	23.5%	

■商圏の概要■

ロケーション及び交通アクセス：

- ・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。
- ・池袋の中でも最も繁華性の高いサンシャイン 60 通りに所在。
- ・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る。

商圏特性：

- ・隣接地にはユニクロが出店（平成 26 年春オープン予定）するなど、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。
- ・池袋エリアは新宿エリアに次ぐ小売販売額を誇る日本有数の商業エリア。

小売業年間販売額（平成 19 年）

順位	駅名	年間販売額（百万円）
1	新宿	1,079,987
2	池袋	551,371
3	銀座・有楽町	542,468
4	渋谷	416,450

（出所）「経済産業省 商業統計集 立地環境特性別統計編」

- ・1日当たりの乗降客数約 250 万人と、東京都心でも有数のターミナル性。

駅別乗降客数ランキング（平成 23 年）

順位	駅名	1日平均（人）
1	新宿	3,618,671
2	渋谷	3,000,435
3	池袋	2,496,738
4	銀座・有楽町	886,313

（出所）東京都統計年鑑及び鉄道各社ホームページ



通行量の多いサンシャイン60通り



様々な施設が入り、集客力のあるサンシャインシティ



競合等：

- ・池袋東口におけるボウリング施設としては、サンシャイン通りに「スポーツ池袋」、東口北側に「ハイパーレーン」がある。また、池袋には多くのアミューズメント施設及びカラオケ店が存在する。
- ・本物件はサンシャイン 60 通りに面すること、また、ボウリング場、アミューズメントやカラオケ等からなる複合施設であることから、エリアの中で優位性のある施設になると考えられる。

■物件の特徴■

- ・三井不動産が開発した平成24年12月オープンの都心型商業施設。
- ・核店舗は複合アミューズメント施設「ラウンドワン池袋店」。ボウリング場をはじめカラオケ、ビリヤード等各種エンターテイメント施設を備えた体感型施設であり、株式会社ラウンドワンの旗艦店。
- ・ラウンドワンにおける希少な繁華街型店舗。中でも、東京都心部への初出店。
- ・アメリカ発カジュアルファッションブランド「AMERICAN EAGLE OUTFITTERS」は、15～25歳をターゲットに世界で約1,000店舗展開し、日本4店舗目にして国内最大規模のフラッグシップ店。
- ・主要テナントである株式会社ラウンドワンとは平成44年12月までの20年間の定期借家契約を締結しており、長期的な安定運用が見込める物件。
- ・本物件は、複合アミューズメント施設ラウンドワンやAMERICAN EAGLE OUTFITTERSをはじめとした複合施設。



AMERICAN EAGLE OUTFITTERS

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		取得価格	5,400 百万円	
取得日	平成 25 年 2 月 19 日		鑑定評価額	5,400 百万円	
所在地	広島県広島市西区草津新町二丁目 26 番 1 号				
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	土地	面積	一棟の建物の敷地 16,682.75 m ² 所有権を有する敷地 15,033.90 m ²
	建築時期(注 2)	平成 2 年 4 月		用途地域	商業地域
	延床面積	一棟建物全体 64,720.87 m ² (注 1) 専有部分 60,383.72 m ² (注 2)		容積率	400%
	用途(注 2)	店舗・駐車場		建ぺい率	80%
	所有形態	区分所有権の共有 (812 万 8,925 分の 750 万 4,832)		所有形態	所有権 (分有)
設計者	フジタ工業株式会社広島支店一級建築士事務所				
施工者	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				
建物確認機関	広島市西区				
■建物状況評価報告書■					
調査業者	調査年月日	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費・更新費 (千円)	
清水建設株式会社	平成 25 年 1 月 11 日	なし(注 3)	なし(注 3)	565,096(注 3)	
担保設定の有無	なし				
■注記■					
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注 3) 三井不動産との間で締結している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。</p>					
■特記事項■					
<ul style="list-style-type: none"> 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。 売主は、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。 売主は、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、他に優先して売主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）。本投資法人は、本物件の取得にあたり、かかる協定書を承継します。 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个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。売主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。主な合意内容は以下のとおりです。本投資法人は、本物件の取得にあたり、かかる協定書を承継します。 <ul style="list-style-type: none"> 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、売主が所有する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、南棟の所有者である売主との間で、相互に各種合意をしています。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。売主は、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。

■テナント賃貸借の概要■

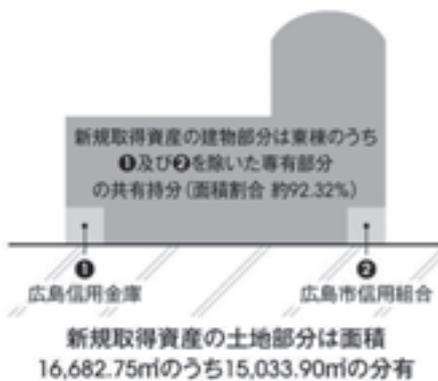
テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積／稼働率 (総賃貸可能面積に占める割合) (注1)	年間賃料 (注1)(注2)	契約期間 (注1)	敷金 (注1)
三井不動産株式会社	不動産業	1	65,603.50 m ² ／ (100%)	529 百万円	20 年間 (平成 45 年 2 月 18 日まで)	264 百万円

■注記■

(注1) 本物件は、本件専有部分の共有持分であり、上記テナントは本件専有部分全体を売主を含む本件専有部分の他の共有者からも賃借していることから、総賃貸面積は本件専有部分全体を記載していますが、上記テナントと本投資法人及び他の共有者との間で賃料請求権や敷金返還債務等の一切の金銭債権及び金銭債務が共有者ごとに分割されて帰属する旨を合意していることから、年間賃料、契約期間及び敷金は、上記テナントとの間で締結されている賃貸借契約の定めに従い本投資法人に帰属するもののみを記載しており、本件専有部分の他の共有者に帰属するものを含みません。

(注2) 一部売上歩合賃料を含む固定賃料とされていますが、売上歩合賃料を除いた金額を記載しています。

<東棟の権利関係イメージ>



■鑑定評価書の概要■				
不動産鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所			
鑑定評価額	5,400,000,000 円			
価格時点	平成 24 年 12 月 31 日			
	査定値	根拠等		
直接還元法				
運営収益	貸室賃料収入	529,000,000	予定賃貸借契約条件・テナントの家賃負担力等を勘案し、予定賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入（共益費を含む。）を計上した。	
	共益費収入	0		
	共益費込み貸室賃料収入	529,000,000		
	水道光熱費収入	0		水道光熱費収入はない。
	駐車場収入	0		駐車場収入はない。
	その他収入	0		その他収入として計上すべき特段の収入はない。
	潜在総収益	529,000,000		
	空室等損失	0		賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
	稼働率	100%		
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。		
運営収益	529,000,000			
運営費用	維持管理費	0	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。	
	水道光熱費	0	賃借人負担であるため計上しない。	
	修繕費	22,088,000	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上した。	
	プロパティマネジメントフィー	10,580,000	テナント管理業務及び建物管理業務等を総括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。	
	テナント募集費用	0	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。	
	公租公課	土地	22,389,000	平成 24 年度の課税標準額に基づき査定した。
		建物	94,077,000	平成 24 年度の課税標準額に基づき査定した。
		償却資産	985,000	平成 24 年度の課税標準額及び平成 25 年度申告予定内容に基づき査定した。
	損害保険料	5,286,000	過年度実績額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。	
	その他の費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
運営費用	155,405,000			
運営純収益	373,595,000			
純収益	一時金の運用益等	5,290,000	預り金的性格を有する一時金である敷金について、予定賃貸借契約条件に基づく額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0%と査定した。	
	資本的支出	26,285,000	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定した。	
純収益	352,600,000			

■鑑定評価書の概要■

還元利回り	6.5%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件（築年数・延床面積・設備水準等）等の店舗競争力、契約条件等、及びその他条件（土地及び建物の権利関係等）に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りや各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定した。
直接還元法による収益価格	5,420,000,000	
DCF 法による収益価格	5,380,000,000	
割引率	6.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定した。
最終還元利回り	6.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般予測や不動産価格及び賃料動向等を総合的に勘案の上査定した。
原価法による積算価格	5,630,000,000	
土地比率	42.0%	
建物比率	58.0%	

■商圏の概要■

ロケーション及び交通アクセス：

- ・広島市の西の玄関口である西区に所在。
(恵まれたマーケット)
- ・広島駅から約8km、住宅地に囲まれた人口密集エリアに所在。
- ・周辺には企業が本社や工場等を多数構える。
(高い交通利便性)
- ・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、ペDESTリアンデッキにて容易なアクセス。
- ・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に優れた立地条件。駐車場は施設全体で3,300台完備し、車での来場に対応。

商圏特性：

- ・JR山陽本線・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10km75.2万人、自動車運転距離圏30分57.5万人と恵まれたマーケットを有している。



周辺に広がる住宅地

商圏人口

5km圏	28.5万人
10km圏	75.2万人

自動車運転距離圏

10分	5.3万人
20分	25.7万人
30分	57.5万人

競合等：

- ・10km圏では、広域集客が可能な競合施設として、リージョナル型SCであるイオンモール広島府中、ゆめタウン広島、イオンモール広島祇園及びフジグラン広島がある。本投資法人の取得済資産であるゆめタウン広島は、店舗面積約52,000㎡と広島駅南側の複合型商業施設としては最大規模を有する。約7km離れていること、また旧太田川の反対側に位置することから、デイリーの商圏は分かれている。
- ・一方、5km圏では10,000㎡を超える施設は4物件あるものの、本物件の競合となるリージョナル型SCではないため、このエリアでは確固たる地位を確立しているといえる。

■物件の特徴■

- ・三井不動産が開発・運営する、中国四国地方最大級の複合型商業施設（全5棟、総テナント数158店（東棟は総テナント数140店））（注）。
- ・三井不動産が開発・運営するらば一とシリーズを代表とする全国10のリージョナル型SCのひとつ。
- ・三井ショッピングパーク アルパークは、平成2年に開業し、現在は施設全体で総テナント数158店（うち、東棟は総テナント数140店）。三井不動産の高い運営力によるリニューアルや増床が行われ、施設競争力を向上してきた物件。
- ・全5棟で構成される施設の中でも、新規取得資産である東棟は中心に位置し、アカチャンホンポやg.u.、コムサイズムやユニクロ等のファミリー層をターゲットとしたバラエティ豊かなテナントラインナップ。
- ・マスターレシーの三井不動産とは平成45年2月までの20年間の賃貸借契約を締結。



多岐の専門店が構成される東棟（新規取得資産）



100シネマズやセゾンの大型店を中心とした北棟（注）

(注) 本投資法人の新規取得資産である東棟は、このうち多数の専門店が構成される店舗棟です。東棟を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

■三井ショッピングパーク アルパークの変遷■

- 三井ショッピングパーク アルパークは、平成2年にオープン。ららぽーとシリーズを代表とする三井不動産が開発したリージョナル型 SC の中でも、「ららぽーと TOKYO-BAY」に次ぐトラックレコードのある物件。
- 東棟を中心に、平成14年から段階的なリニューアルを実施。アルパーク一帯を改装するなど、三井不動産による積極的な競争力強化策が実施されてきた物件。

年次	新規取得資産				ヤマダ電機
	① 東棟	② 西棟	③ 北棟	④ 新館	
平成2年	オープン	オープン			
平成11年					オープン
平成12年				オープン	
平成14年	リニューアル				
平成16年	リニューアル				
平成20年	リニューアル				
平成21年			オープン		
平成22年	リニューアル				



全5棟へ成長した三井ショッピングパーク アルパーク

(出所) 三井不動産より受領した資料に基づき本資産運用会社が作成。



(2) ポートフォリオの概況

新規取得資産取得後におけるポートフォリオの概況は、以下のとおりです。

物件名称	所在地	取得時期	取得先	取得価格 (注1)		直近時点 鑑定評価額 (百万円) (注2)	直接還元法 による算定 利回り (%)	鑑定機関	物件タイプ
				価格 (百万円)	比率 (%)				
取得済資産									
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	平成16年 8月	JT	20,100	7.4	19,700	6.0	一般 財団法人 日本 不動産 研究所	コミュニティ SC
イオン茨木 ショッピングセンター	大阪府茨木市	平成16年 8月	JT	18,100	6.7	24,200	5.5		リージョナル SC
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	平成16年 8月	JT	11,000	4.0	8,590	6.5		コミュニティ SC
イオン秦野 ショッピングセンター	神奈川県秦野市	平成16年 8月	JT	9,300	3.4	11,400	6.0		コミュニティ SC
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	平成16年 8月	JT	4,810	1.8	4,910	5.8		ネイバーフッド SC
上池台東急ストア	東京都大田区	平成16年 8月	JT	1,490	0.5	1,580	5.7		食品 スーパー
ベルタウン 丹波口駅前店	京都府京都市	平成17年 8月	JT	2,130	0.8	2,550	6.1		食品 スーパー
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県名古屋	平成18年 3月	JT	24,800	9.1	25,500	5.5		リージョナル SC
サミットストア 滝野川紅葉橋店	東京都北区	平成18年 9月	JT	3,100	1.1	3,120	6.0		食品 スーパー
スポーツクラブ ルネサンス広島	広島県広島市	平成19年 4月	JT	1,940	0.7	1,820	6.5		その他
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市	平成19年 11月	JT	3,178	1.2	3,050	6.7		その他
ゆめタウン広島	広島県広島市	平成20年 2月	JT	23,200	8.5	21,900	6.4		リージョナル SC
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県名古屋	平成20年 7月	三井不 動産等	7,300	2.7	6,170	5.7		都心型 商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	東京都杉並区	平成20年 7月	三井不 動産等	3,560	1.3	3,440	6.0		食品 スーパー
三井アウトレット パーク入間	埼玉県入間市	平成20年 7月	三井不 動産等	19,900	7.3	21,900	5.6		アウトレット モール
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市	平成20年 7月	三井不 動産等	2,600	1.0	2,630	5.7		その他
Desigual Harajuku (注3)	東京都渋谷区	平成20年 10月	第三者	3,100	1.1	2,780	4.2		都心型 商業施設
イトーヨーカドー 東大和店	東京都東大和市	平成21年 1月	第三者	11,600	4.3	11,300	5.6		コミュニティ SC
イオンタウン 田無芝久保	東京都西東京市	平成21年 2月	三井不 動産等	3,100	1.1	3,070	6.5		食品 スーパー
TSUTAYA福岡天神	福岡県福岡市	平成21年 12月	第三者	3,700	1.4	4,320	6.2		都心型 商業施設
三井ショッピング パークららぽーと磐田	静岡県磐田市	平成22年 7月	三井不 動産等	15,200	5.6	15,500	6.3	リージョナル SC	
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成22年 7月	三井不 動産等	13,600	5.0	13,800	3.9	都心型 商業施設	
志村ショッピング センター	東京都板橋区	平成23年 1月	第三者	4,430	1.6	4,680	5.7	株式会社 谷澤総合 鑑定所	食品 スーパー
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	平成23年 2月	三井不 動産等	10,000	3.7	10,000	6.2	一般 財団法人 日本不動 産研究所	ネイバーフッド SC
サミットストア 横浜岡野店(底地)	神奈川県横浜市	平成24年 2月	第三者	5,700	2.1	5,700	— (注4)	森井総合 鑑定株式 会社	その他

物件名称	所在地	取得時期	取得先	取得価格 (注1)		直近時点 鑑定評価額 (百万円) (注2)	直接還元法 による算定 利回り (%)	鑑定機関	物件タイプ
				価格 (百万円)	比率 (%)				
VIORO	福岡県 福岡市	平成24年 2月	第三者	10,100	3.7	10,900	4.7	株式会社 谷澤総合 鑑定所	都心型 商業施設
カナート洛北	京都府 京都市	平成24年 7月	三井不 動産等	8,800	3.2	8,830	5.6	一般 財団法人 日本不動 産研究所	ネイバーフッド SC
新規取得資産									
池袋スクエア	東京都 豊島区	平成25年 2月	三井不 動産等	20,400	7.5	20,800	5.3	一般 財団法人 日本不動 産研究所	都心型 商業施設
三井ショッピング パーク アルパーク (東棟) (注5)	広島県 広島市	平成25年 2月	三井不 動産等	5,400	2.0	5,400	6.5		リージョナル SC
ポートフォリオ合計				271,638	100.0	279,540	—	—	—

物件名称	年間賃料 (百万円) (注 6)	主要 テナントの名称 (注 7)	テナント数 (件) (注 8)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注 9)	稼働率 (%) (注 10)	建築時期・ 築年数(注 11)	地震 PML (%) (注 12)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	1,468	イオンリテール 株式会社	1	77,547.22	100.0	平成 14 年 9 月・10.4 年	14
イオン茨木ショッピン グセンター	1,486 (注 13)	イオンリテール 株式会社	1	150,496.58	100.0	平成 12 年 11 月・12.2 年	店舗棟 13 立体駐車場棟 11 スポーツ棟 10
ジョイフルタウン岡山	811	(イトーヨーカ ドー棟) 株式会社 イトーヨーカ堂 (アネックス棟) 株式会社セガ	1(10)	(63,036.30)	100.0	(イトーヨー カドー棟) 平成 10 年 10 月 ・14.3 年 (アネックス 棟) 平成 10 年 7 月 ・14.6 年	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	869	イオンリテール 株式会社	1	79,751.88	100.0	(本館) 平成 7 年 11 月 ・17.3 年 (別館) 平成 11 年 7 月 ・13.6 年	本館 23 別館 21
パピヨンプラザ	405	ロイヤルホーム センター株式会社	2(16)	(17,095.47)	100.0	平成 5 年 11 月・19.2 年	1
上池台東急ストア	106	株式会社 東急ストア	1	6,640.60	100.0	平成 14 年 3 月・10.9 年	11
ベルタウン 丹波口駅前店	169	株式会社 マツモト	1	11,176.34	100.0	平成 17 年 8 月・7.5 年	9
イオンモール ナゴヤドーム前	1,547	イオンリテール 株式会社	1	154,766.57	100.0	平成 18 年 3 月・7.0 年	13
サミットストア 滝野川紅葉橋店	198	サミット 株式会社	1	6,455.43	100.0	平成 18 年 9 月・6.4 年	12
スポーツクラブ ルネサンス広島	143	株式会社 ルネサンス	1	4,678.10	100.0	平成 3 年 3 月・21.9 年	12
フレスポ鳥栖 (底地)	236	大和リース 株式会社	1	79,447.76	100.0	—	—
ゆめタウン広島	1,491	株式会社 イズミ	1	122,169.26	100.0	平成 20 年 2 月・5.0 年	10
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	407	株式会社丸井	5	4,611.39	100.0	平成 19 年 1 月・6.1 年	13
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	224	株式会社 三越伊勢丹 フードサービス	1	5,212.70	100.0	平成 16 年 12 月・8.2 年	12
三井アウトレット パーク入間	1,284	三井不動産 株式会社	1	98,714.90	100.0	平成 20 年 2 月・5.0 年	店舗棟 14 立体駐車場棟 13
コストコホールセール 入間倉庫店 (底地)	157	コストコホール セールジャパン 株式会社	1	24,019.93	100.0	—	—
Desigual Harajuku (注 3)	108 (注 14)	INTS It's not the same Japan 株式会社	1	1,149.12	100.0	平成 10 年 10 月・14.3 年	14 (注 15)
イトーヨーカドー 東大和店	760 (注 16)	株式会社 イトーヨーカ堂	1	53,374.72	100.0	平成 15 年 11 月・9.3 年	12
イオンタウン 田無芝久保	229	イオンリテール 株式会社	1	8,785.30	100.0	平成 17 年 3 月・8.0 年	11

物件名称	年間賃料 (百万円) (注 6)	主要 テナントの名称 (注 7)	テナント数 (件) (注 8)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注 9)	稼働率 (%) (注 10)	建築時期・ 築年数(注 11)	地震 PML (%) (注 12)
TSUTAYA 福岡天神	294	カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	1	4,532.38	100.0	平成 19 年 6 月・5.7 年	2
三井ショッピングパークららぽーと磐田	1,201	三井不動産株式会社	1	136,136.15	100.0	平成 21 年 5 月・3.7 年	16
ギンザ・グラッセ	752	ディーゼルジャパン株式会社	1(14)	(5,174.62)	100.0	平成 20 年 3 月・4.9 年	11
志村ショッピングセンター	316	サミット株式会社	1	17,126.40	100.0	平成 12 年 11 月・12.3 年	14
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	741	三井不動産株式会社	1	63,415.76	100.0	平成 19 年 10 月・5.3 年	13
サミットストア横浜岡野店 (底地)	307 (注 17)	サミット株式会社	1	14,394.09	100.0	—	—
VIORO	655	—	1(50)	(5,832.53)	100.0	平成 18 年 8 月・6.5 年	1
カナート洛北	578	イズミヤ株式会社	1	48,303.21	100.0	平成 12 年 11 月・12.2 年	9
池袋スクエア	1,282	株式会社 ラウンドワン	4	8,863.86	100.0	平成 24 年 11 月・0.3 年	14
三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) (注 5)	529	三井不動産株式会社	1	65,603.50	100.0	平成 2 年 4 月・22.9 年	12
ポートフォリオ合計	18,763	—	37(122)	1,338,512.07	100.0	7.8 年(注 18)	8.37

- (注 1) 「取得価格」は、取得済資産及び新規取得資産のうち池袋スクエアについては、実際の取得価格に基づき、また、三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) については不動産売買契約書に記載された売買価格 (付随費用及び公租公課を除きます。) を、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率は、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 2) 「直近時点鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第 17 期末までに取得した資産については第 17 期末現在の、新規取得資産については平成 24 年 12 月末日現在の、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
- (注 3) テナントの変更に伴い、平成 24 年 11 月 27 日付で UT STORE HARAJUKU から名称を変更しました。
- (注 4) 鑑定期間による評価上、直接還元法が採用されていないことから記載していません。
- (注 5) 平成 25 年 2 月 19 日付で取得します。
- (注 6) 「年間賃料」は、本書の日付現在 (ただし、新規取得資産である三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) については平成 25 年 2 月 19 日現在) に有効な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 (消費税等は含みません。) を百万円未満を切り捨てて記載しています。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、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約上の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 (消費税等は含みません。) をもとに算出した金額を記載しています。また、年間賃料の合計額は、各不動産等の年間賃料 (百万円未満を切り捨てる前の金額) を合計した額について百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している三井アウトレットパーク入間、クイーンズ伊勢丹杉並桃井店、Desigual Harajuku、イオンタウン無芝久保、三井ショッピングパークららぽーと磐田、三井ショッピングパーク ララガーデン春日部、VIORO、カナート洛北及び三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) については、売上歩合賃料部分を除いた金額を記載しています。また、カナート洛北については、隣接ホテルの駐車場に係る駐車場利用契約の存続期間中に限り支払うものとされている 25 百万円を含みます。さらに、新規取得資産である三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) は、本投資法人が取得するのは区分所有権の共有持分ですが、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ることから、総賃貸可能面積は専有部分全体を記載し、年間賃料は、本投資法人に帰属するもののみを記載しています。
- (注 7) 「主要テナントの名称」は、各物件において賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。なお、マルチテナント物件及び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、エンドテナントベースで賃貸面積が最大であり、総賃貸可能面積の 30% 超を占めるテナントの名称を記載しています。
- (注 8) 「テナント数」は、本書の日付現在の各不動産等に係る賃借人の数を記載しています。なお、新規取得資産である三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) については、平成 25 年 2 月 19 日現在の賃借人の数を記載しています。また、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) 「総賃貸可能面積」は、各不動産等に係る建物又は土地の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おいては、エンドテナントに賃貸可能な面積を、それぞれ集計の上括弧書きにて記載しています。
- (注 10) 「稼働率」は、本書の日付現在の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。また、新規取得資産である三井ショッピングパーク アルパーク (東棟) については、平成 25 年 2 月 19 日現在の数値を記載しています。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、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出した数値を記載しています。
- (注 11) 「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。また、「築年数」は、新規取得資産取得時の数値を、単位未満を四捨五入して記載しています。なお、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) は土地のみの所有であるため記載していません。

- (注 12) 「地震 PML」は、清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書に基づいています。当該地震 PML は、清水建設株式会社の意見であり、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。なお、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）は土地のみの取得であるため、地震 PML を算出していません。「ポートフォリオ合計」の数値は平均値でなく、ポートフォリオ全体の PML 値です。また、Desigual Harajuku については、平成 24 年 10 月 29 日付にて一部解体した建物部分を含んで計算しています。
- (注 13) 賃貸借契約上、平成 25 年 1 月が賃料改定時期として定められていますが、本書の日付現在、かかる賃料改定について継続協議中です。
- (注 14) 賃貸借契約上の賃料起算日（平成 24 年 12 月 14 日）から 3 年間は段階賃料となっており、1 年目の年間賃料を記載しています。
- (注 15) 平成 24 年 10 月 29 日付にて一部解体した建物部分を含めた数値です。
- (注 16) 賃貸借契約上、平成 24 年 11 月が賃料改定時期として定められていますが、本書の日付現在、かかる賃料改定について継続協議中です。
- (注 17) サミット株式会社との事業用定期借地契約において、敷金 557 百万円（百万円未満切捨て）のうち 300 百万円は 20 年間で毎年 15 百万円ずつ償却することとされていることから、同契約所定の年間賃料の額と 1 年分の敷金の償却額を合計した数値を記載しています。
- (注 18) 平均築年数の算出にあたり、ジョイフルタウン岡山、イオン秦野ショッピングセンターは、それぞれ本館の築年数を用いています。

(3) テナントへの賃貸条件

① 物件ごとの主要テナントにおける契約更改時期等

本投資法人の取得資産及び新規取得資産に係る賃貸借契約の契約更改時期等については、以下のとおりです。なお、契約満了時期にかかわらず、一定の条件を満たすことで契約満了前に解約することが可能な物件もあります。

(本書の日付現在)

物件名称	主要テナントの名称(注1)	主要テナントの賃貸借契約期間(契約満了時期)	次回賃料改定時期(注2)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	イオンリテール株式会社	20年 (平成34年10月10日まで)	平成29年10月11日
イオン茨木ショッピングセンター	イオンリテール株式会社	20年 (平成32年12月31日まで)	平成28年1月1日 (注3)
ジョイフルタウン岡山 (イトーヨーカドー棟)	株式会社 イトーヨーカ堂	20年 (平成30年11月5日まで)	平成27年8月1日
ジョイフルタウン岡山 (アネックス棟)	株式会社セガ	5年 (平成25年7月17日まで)	-(注4)
ジョイフルタウン岡山 (平面駐車場)	株式会社 イトーヨーカ堂	約15年 (平成25年7月17日まで)	-
イオン秦野ショッピングセンター	イオンリテール株式会社	約26年 (平成33年7月14日まで)	平成25年11月16日
パピヨンプラザ	ロイヤルホームセンター株式会社	約5年(注5) (平成26年1月31日まで)	-(注4)
上池台東急ストア	株式会社東急ストア	20年 (平成34年3月19日まで)	-
ベルタウン 丹波口駅前店	株式会社マツモト	20年 (平成37年8月29日まで)	-
イオンモールナゴヤ ドーム前	イオンリテール株式会社	20年 (平成38年3月23日まで)	-
サミットストア 滝野川紅葉橋店	サミット株式会社	20年 (平成38年9月29日まで)	-
スポーツクラブ ルネサンス広島	株式会社ルネサンス	10年 (平成28年7月31日まで)	-
プレスボ鳥栖 (底地)	大和リース株式会社	20年 (平成39年11月7日まで)	-
ゆめタウン広島	株式会社イズミ	20年 (平成40年2月19日まで)	-
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	株式会社丸井	10年 (平成29年1月19日まで)	-
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	株式会社三越伊勢丹 フードサービス	20年 (平成36年12月8日まで)	平成25年12月8日 (注6)
三井アウトレット パーク入間	三井不動産株式会社	30年 (平成50年7月9日まで)	平成35年7月10日
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	コストコホールセール ジャパン株式会社	30年 (平成50年4月3日まで)	平成25年4月4日 (注6)
Desigual Harajuku	INTS It's not the same Japan 株式会社	10年 (平成34年9月16日まで)	-
イトーヨーカドー 東大和店	株式会社 イトーヨーカ堂	20年 (平成35年11月12日まで)	平成27年11月13日 (注7)
イオンタウン 田無芝久保	イオンリテール株式会社	20年 (平成37年3月18日まで)	-
TSUTAYA福岡天神	カルチュア・コンビニ エンス・クラブ 株式会社	20年 (平成39年6月25日まで)	-
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	三井不動産株式会社	20年 (平成42年6月30日まで)	平成32年7月1日

物件名称	主要テナントの名称(注1)	主要テナントの賃貸借契約期間(契約満了時期)	次回賃料改定時期(注2)
ギンザ・グラッセ	ディーゼルジャパン株式会社	15年 (平成35年3月31日まで) (注8)	-(注4)
志村ショッピングセンター	サミット株式会社	20年 (平成32年11月20日まで)	平成27年11月21日
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	三井不動産株式会社	20年 (平成43年2月15日まで)	平成33年2月16日
サミットストア横浜岡野店(底地)	サミット株式会社	約22年 (平成43年11月30日まで)	平成27年6月1日
VIORO	-	-(注9)	-(注4)
カナート洛北	イズミヤ株式会社	20年 (平成32年11月29日まで)	平成27年1月31日
池袋スクエア	株式会社ラウンドワン	20年 (平成44年12月20日まで)	平成36年12月3日
三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)(注10)	三井不動産株式会社	20年 (平成45年2月18日まで)	平成35年2月19日

(注1) 「主要テナントの名称」は、各物件において賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。なお、マルチテナント物件及び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おいては、エンドテナントベースで賃貸面積が最大であり、総賃貸可能面積の30%超を占めるテナントの名称を記載しています。

(注2) 賃料改定の定めがある賃貸借契約に関し、本書の日付以降最初に到来する賃料改定日を記載しており、賃料改定の定めがないもの及び賃料改定時期の定めがないものに関しては記載していません。

(注3) 賃貸借契約上、平成25年1月が賃料改定時期として定められていますが、本書の日付現在、かかる賃料改定について継続協議中です。

(注4) パススルー型マスターリース契約を締結しているため、次回賃料改定時期については記載していません。

(注5) エンドテナントのうちダイエー部分については、契約期間10年(平成31年4月3日まで)となっています。

(注6) 賃貸借契約上、賃料改定時に賃料の減額をしない旨の合意をしています。

(注7) 賃貸借契約上、平成24年11月が賃料改定時期として定められていますが、本書の日付現在、かかる賃料改定について継続協議中です。

(注8) エンドテナントとの契約期間は2~15年ですが、主要テナントであるディーゼルジャパン株式会社とは、15年間の賃貸借契約を締結しています。

(注9) パススルー型のマスターリース契約を締結しており、エンドテナントベースで賃貸面積が最大であるテナント(株式会社ユナイテッドアローズ)が総賃貸可能面積に占める割合が30%以下のため、主要テナントの名称、主要テナントの賃貸借契約期間(契約満了時期)及び次回賃料改定時期は記載していません。なお、エンドテナントとの契約期間は6か月~5年です。

(注10) 平成25年2月19日付で取得します。なお、新規取得資産である三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)は、本投資法人が取得する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、賃貸借契約期間及び次回賃料改定時期は、本投資法人に帰属するもののみを記載しています。

② 主要テナントの概要

新規取得資産取得後の主要テナント及び主要テナント毎の第17期（平成24年12月期）実績賃料と賃貸面積は、以下のとおりです。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	物件名称	第17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) 「第17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) 「比率」は、第17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。

③ 主要テナントへの賃貸条件

新規取得資産取得後の主要テナントへの賃貸条件は、以下のとおりです。

なお、「敷金」及び「保証金」は、平成24年12月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	25.8年 (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6)	— (注6)

(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。なお、新規取得資産である三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)については平成25年2月19日現在に有効な賃貸借契約書における同様の計算式を採用しています。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) 平成25年2月19日付で取得します。なお、新規取得資産である三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)は、本投資法人が取得する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。

(注6) 平成25年2月19日現在有効な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。

新規取得資産取得後の主要テナントに係る契約の更新は、以下のとおりです。

・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。

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。

(4) 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及び新規取得資産における、年間賃料が年間賃料の合計の10%以上を占める不動産又は不動産信託受益権はありません。

(5) ポートフォリオの状況

新規取得資産取得後におけるポートフォリオの状況は、以下のとおりです。

① 地域分散（取得価格ベース）

地域	新規取得資産取得後		
	物件数	取得価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
首都圏	15	131,980	48.6
中部	3	47,300	17.4
関西	3	29,030	10.7
中国	4	41,540	15.3
九州	4	21,788	8.0
合計	29	271,638	100.0

(注1) 「取得価格」は、取得済資産及び新規取得資産のうち池袋スクエアについては、実際の取得価格に基づき、また、三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）については不動産売買契約書に記載された売買価格（付随費用及び公租公課を除きます。）に基づき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 築年数の分布（取得価格ベース）

築年数	新規取得資産取得後		
	物件数	取得価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
5年以内	4	69,100	26.6
5年超10年以内	11	102,590	39.4
10年超	11	88,470	34.0
合計	26	260,160	100.0

(注1) 「取得価格」は、取得済資産及び新規取得資産のうち池袋スクエアについては、実際の取得価格に基づき、また、三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）については不動産売買契約書に記載された売買価格（付随費用及び公租公課を除きます。）に基づき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 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。

(6) 期末算定価額等の推移

本投資法人の保有資産の期末算定価額等の推移は、以下のとおりです。

	期末算定価額 (百万円) (注 1)	帳簿価額 (百万円) (注 2)	含み損益 (百万円) (注 3)	期末算定価額 増減率 (%) (注 4)
第 1 期	66,470	65,027	1,442	2.6
第 2 期	68,020	64,406	3,613	2.3
第 3 期	72,370	65,934	6,435	3.2
第 4 期	100,730	90,163	10,566	3.7
第 5 期	107,210	92,457	14,752	3.3
第 6 期	113,100	93,706	19,393	3.6
第 7 期	119,710	96,120	23,589	2.8
第 8 期	140,230	118,557	21,672	-1.9
第 9 期	173,020	154,205	18,814	-2.4
第 10 期	180,100	168,025	12,074	-4.6
第 11 期	183,670	170,446	13,223	-0.3
第 12 期	184,630	168,995	15,634	0.5
第 13 期	211,320	196,387	14,932	-1.0
第 14 期	226,960	209,472	17,487	0.5
第 15 期	227,150	208,068	19,081	0.1
第 16 期	245,140	222,276	22,863	0.6
第 17 期	253,340	228,886	24,453	-0.2

(注 1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づく、不動産鑑定士による各期の決算日を価格時点とする各期末時点の保有資産の鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注 2) 「帳簿価額」は、各期末時点の保有資産の帳簿価額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) 「含み損益」は、各期における期末算定価額と期末帳簿価額の差額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 4) 「期末算定価額増減率」は、各期における期末算定価額とその前期の期末算定価額との増減率を算出し、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

なお、各期中に新規に物件を取得した場合には、新規取得物件の取得時の鑑定評価額を前期の期末算定価額に加算したうえで、増減率を算出しています。また、第 1 期については、上場時取得物件の取得時の鑑定評価額を前期の期末算定価額とみなしています。

3 投資リスク

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）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。

なお、参照有価証券報告書の日付以降に変更又は追加された点に関しては、____ 罫で示しています。

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
 - (ハ) 新規取得資産を組み入れることができないリスク
- 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
- 本投資法人は参照有価証券報告書「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」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。
- (二) 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的手段がないため、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ます、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、不動産市場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圈内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているといえます。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。

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つたり、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ます、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、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員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門の会社であるフロンティアリート SCマネジメント株式会社に再委託しています。

(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、これらに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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 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、前記「2 投資対象」記載の新規取得資産を取得します。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。

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、不動産登記簿に記載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ます。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、定期的な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行うことにより、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。

(二) 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す。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。

(ヘ) 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いふリスク）もあります。

(チ) 転賃に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転賃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、賃借人から賃借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賃人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借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、賃借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借人の負担となり、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、入居者による転賃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抛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。

(ロ) 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。

(コ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 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ことが必要であり、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。

(二) 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ととどまり、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上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ととどまり、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。

(ハ) 新規取得資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、新規取得資産のうち三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)については、その取得に関して売主との間で不動産売買契約書を締結していますが、本書の日付以後、売主の倒産や新規取得資産の被災、重大な瑕疵の発見等により、当該売買契約書に定められた条件が成就しない場合等においては、当該新規取得資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できずかつかかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(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（参照有価証券報告書「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、議決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、参照有価証券報告書「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従業員は、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。

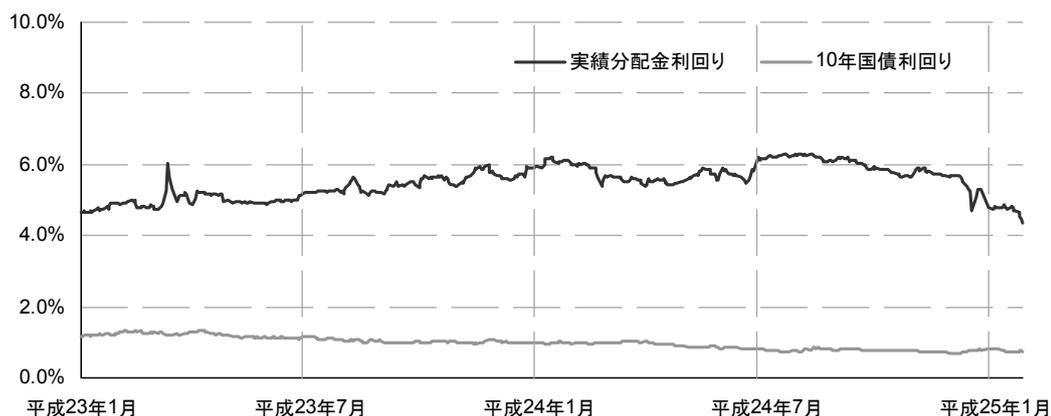
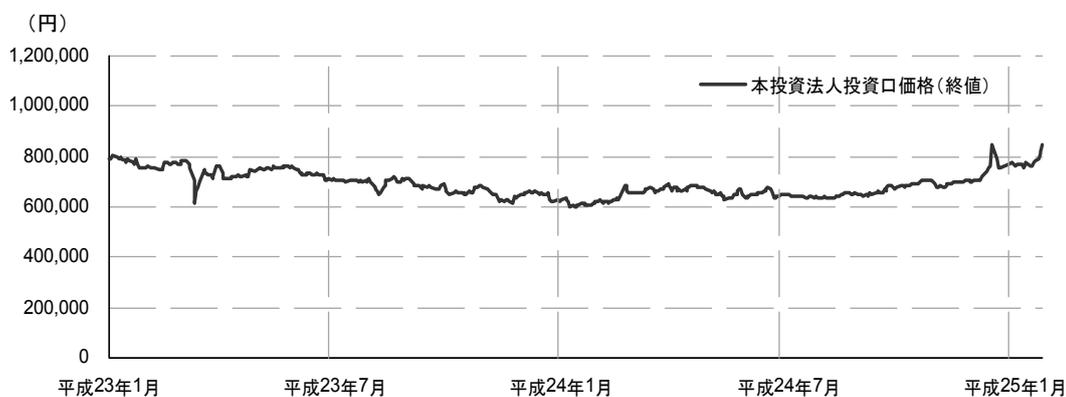
4 本投資口の取引価格の推移

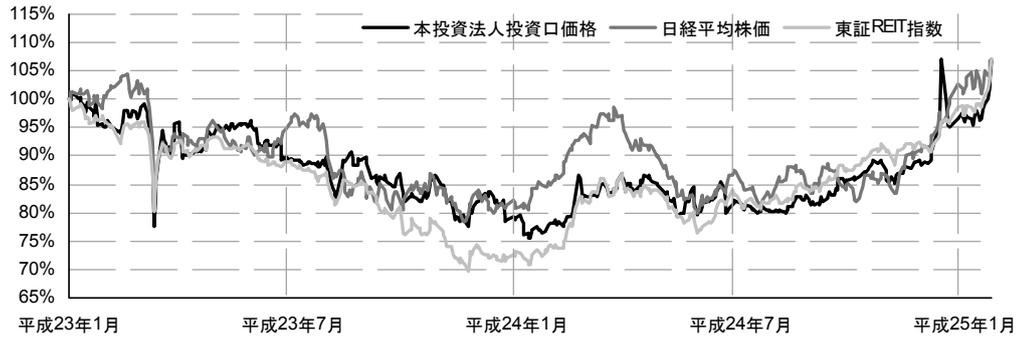
第17期開始日以降の月別最高・最低投資口価格及び出来高	月別	平成24年7月	8月	9月	10月	11月	12月	平成25年1月
	最高	657,000円	660,000円	683,000円	709,000円	710,000円	850,000円	850,000円
	最低	631,000円	633,000円	643,000円	668,000円	673,000円	695,000円	752,000円
	出来高	15,958口	8,867口	7,491口	9,672口	10,355口	18,829口	10,424口

(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。

<投資口価格及び実績分配金利回りの推移（平成23年1月4日から平成25年1月末日まで）>

平成23年1月4日から平成25年1月末日までの東京証券取引所における本投資法人投資口価格（終値）は、以下のとおりです。なお、平成25年1月末日現在の時価総額は、192,692百万円、上場来最高値（取引値）は、平成19年5月24日の1,340,000円、また、上場来最安値（取引値）は、平成20年10月7日の428,000円です。また、平成23年1月以降の日経平均株価及び東証REIT指数に照らした本投資法人投資口価格（終値）及び相対価格（本投資法人投資口価格、日経平均株価及び東証REIT指数について、それぞれ平成23年1月4日の株式会社東京証券取引所における終値を100%とし、終値ベースで記載しています。）の推移並びに本投資法人の投資口の実績分配金利回りは以下のとおりです。なお、本投資法人の投資口の実績分配金利回りは、平成23年1月以降、4%台半ばから6%台前半で推移しています(注1)。





(出所) 財務省、株式会社東京証券取引所、株式会社日本経済新聞社

(注1) 実績分配金利回り=1口当たり実績分配金×2÷投資口価格終値。なお、1口当たり実績分配金は、該当期の直前期の分配金実績です。

(注2) 実績分配金利回りは、今後の分配金利回りを保証するものではなく、投資口価格や不動産からの収入の変動等、様々な事由により低下する可能性があります。

(注3) 平成23年1月4日から平成25年1月末日までの推移を記載しています。

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とおりです。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%)

- ※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。
 ※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る)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 年以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）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 年以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、一定の要件（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う。次の所有先要件において同じ。）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つては、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。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

フロンティア不動産投資法人 本店
(東京都中央区銀座六丁目8番7号)

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)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1. 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、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条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る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、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本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）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	なし
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	なし

2. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏、表紙の次及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人及び本資産運用会社並びに新規取得資産のロゴマークや写真、図案等を使用することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

 - (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(注1)に係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）及び「第二部 投資法人の詳細情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）の主な内容を要約した文章及び図案を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏及び表紙の次頁以降に記載することがあります。
5. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.frontier-reit.co.jp/ja_cms/ir/news_release.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
6. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び表紙裏以降に、以下の内容を記載します。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 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

- 1 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しています。
- 2 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されています。
- 3 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。

152,630百万円

(参考)

(平成23年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所 における最終価格		発行済投資口総数		
758,000円	×	194,000口	=	147,052百万円

(平成24年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所 における最終価格		発行済投資口総数		
609,000円	×	194,000口	=	118,146百万円

(平成25年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所 における最終価格		発行済投資口総数		
847,000円	×	227,500口	=	192,692百万円

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 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、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律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、主として下記(イ)及び(ロ)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。

(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せん。）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、金融商品取引法上の金融商品取引業者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にすべて委託してこれを行います。

2. 主要な経営指標等の推移

期別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月		平成19年 12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
営業収益	百万円	3,667	4,303	5,658	6,168	6,233
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,667	4,303	5,658	6,168	6,233
営業費用	百万円	1,673	1,969	2,504	2,909	2,897
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,438	1,706	2,189	2,528	2,530
営業利益	百万円	1,993	2,333	3,154	3,259	3,336
経常利益	百万円	1,971	2,246	2,951	2,968	2,998
当期純利益	百万円	1,970	2,245	2,950	2,967	2,997
総資産額	百万円	99,694	123,605	173,615	177,317	177,951
純資産額	百万円	60,552	70,478	92,330	92,347	92,377
出資総額	百万円	58,582	68,233	89,379	89,379	89,379
発行済投資口総数	口	110,400	125,000	160,000	160,000	160,000
1口当たり当期純利益(注1)	円	17,845	18,970	18,959	18,547	18,736
1口当たり純資産額	円	548,486	563,826	577,066	577,172	577,361
分配総額	百万円	1,970	2,245	2,950	2,967	2,997
1口当たり分配金	円	17,845	17,960	18,441	18,548	18,737
うち1口当たり利益分配金	円	17,845	17,960	18,441	18,548	18,737
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)
自己資本利益率(注3)	%	3.3 (年換算値6.5)	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)
期末自己資本比率(注4)	%	60.7	57.0	53.2	52.1	51.9
当期運用日数	日	184	182	184	181	184
配当性向(注5)	%	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	件	11	12	17	19	20
期末総賃貸可能面積(注6)	m ²	652,606.61	774,713.77	(904,875.25)	(967,035.27)	(971,567.95)
期末テナント数(注7)	件	13	14	21(42)	23(46)	25(48)
期末稼働率(注8)	%	100.0	100.0	100.0(99.9)	100.0(100.0)	100.0(100.0)
当期減価償却費	百万円	852	1,008	1,297	1,430	1,438
当期資本的支出	百万円	24	16	31	157	19
賃貸NOI(注9) (Net Operating Income)	百万円	3,081	3,605	4,765	5,071	5,142
F F O(注10) (Funds from Operations)	百万円	2,822	3,253	4,247	4,398	4,436
1口当たりF F O(注11)	円	25,567	26,027	26,549	27,488	27,728

期別		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月		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
営業収益	百万円	6,364	7,407	7,801	8,023	8,472
うち不動産賃貸事業収益	百万円	6,364	7,404	7,801	8,023	8,472
営業費用	百万円	3,031	3,475	3,748	3,943	4,117
うち不動産賃貸事業費用	百万円	2,646	3,071	3,313	3,490	3,647
営業利益	百万円	3,332	3,931	4,053	4,079	4,355
経常利益	百万円	2,975	3,533	3,624	3,609	3,877
当期純利益	百万円	2,974	3,532	3,584	3,608	3,876
総資産額	百万円	177,390	207,973	221,201	221,209	235,481
純資産額	百万円	92,354	112,389	112,444	112,467	112,736
出資総額	百万円	89,379	108,857	108,857	108,857	108,857
発行済投資口総数	口	160,000	194,000	194,000	194,000	194,000
1口当たり当期純利益(注1)	円	18,588	18,233	18,478	18,598	19,982
1口当たり純資産額	円	577,212	579,327	579,610	579,731	581,114
分配総額	百万円	2,974	3,529	3,584	3,608	3,876
1口当たり分配金	円	18,588	18,195	18,478	18,599	19,982
うち1口当たり利益分配金	円	18,588	18,195	18,478	18,599	19,982
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)	%	1.7 (年換算値3.4)	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)
自己資本利益率(注3)	%	3.2 (年換算値6.5)	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)
期末自己資本比率(注4)	%	52.1	54.0	50.8	50.8	47.9
当期運用日数	日	181	184	181	184	182
配当性向(注5)	%	99.9	99.9	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	件	20	22	24	24	26
期末総賃貸可能面積(注6)	m ²	(971,573.16)	(1,112,883.93)	(1,193,426.09)	(1,195,502.89)	(1,215,791.61)
期末テナント数(注7)	件	25(48)	27(63)	29(65)	29(65)	31(116)
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	1,465	1,783	1,917	1,959	1,997
当期資本的支出	百万円	14	10	14	668	43
賃貸NOI(注9) (Net Operating Income)	百万円	5,183	6,116	6,405	6,492	6,822
FFO(注10) (Funds from Operations)	百万円	4,439	5,315	5,502	5,567	5,874
1口当たりFFO(注11)	円	27,748	27,401	28,363	28,698	30,279

(注1) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を第7期については110,400口、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。

(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) 特段の記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨てて、比率は四捨五入により記載しています。

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）の業績の概要

平成 25 年 2 月 15 日開催の本投資法人役員会で承認された第 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）の財務諸表は、以下のとおりです。

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。）に基づいて作成しています。

なお、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）については、金融商品取引法第 193 条の 2 第 1 項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していませんので、監査報告書は受領していません。また、本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

財務諸表等
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当期 (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	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	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	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	8,616
土地	※1 66,863,594	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	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	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	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	16,142
信託土地	※1 75,761,634	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
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

(単位：千円)

	前期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当期 (平成 24 年 12 月 31 日)
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	19,553,855
信託預り敷金及び保証金	※1 21,080,753	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	※2	
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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	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	112,736,143	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)

		前期		当期	
		自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日		自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	
営業収益					
貸貸事業収入	※1	8,444,459		8,868,870	
その他貸貸事業収入	※1	28,174		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					
貸貸事業費用	※1	3,647,977		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	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,876,546		4,273,148	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	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	※1			
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		108,857,258		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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
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
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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日		自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	
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	前期	当期
	〔自 平成 24 年 1 月 1 日〕 〔至 平成 24 年 6 月 30 日〕	〔自 平成 24 年 7 月 1 日〕 〔至 平成 24 年 12 月 31 日〕
	円	円
I 当期末処分利益	3,876,546,423	4,273,148,837
II 分配金の額 (投資口 1 口当たりの分配金の額)	3,876,508,000 (19,982)	4,181,905,000 (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	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ、法人税等の追加的発生による投資主の負担が生じない範囲で、発行済投資口数 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。</p>	<p>本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第 64 条で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口数 227,500 口の整数倍の最大値となる 4,181,905,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日	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	12,162,403		

(6) 注記表

(1) 継続企業の前提に関する注記

当期 〔 自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日 〕
該当事項はありません。

(2) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 ・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 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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。

(3) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及び担保に供している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当期 (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。

	前期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当期 (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

	前期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当期 (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。

	前期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当期 (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)

	前期		当期	
	〔自平成24年1月1日 至平成24年6月30日〕		〔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

前期 (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。

当期 (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)

(単位：千円)

Desigual Harajuku (取用に伴う一部売却)

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)

	前期		当期	
	〔自平成24年1月1日 至平成24年6月30日〕		〔自平成24年7月1日 至平成24年12月31日〕	
※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数				
発行可能投資口総口数	2,000,000 口		発行可能投資口総口数	2,000,000 口
発行済投資口数	194,000 口		発行済投資口数	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

	前期		当期	
	〔自平成24年1月1日 至平成24年6月30日〕		〔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

	前期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当期 (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	前期 (平成 24 年 6 月 30 日)			当期 (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おります。固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(3) 投資法人債

投資法人債については、市場価格に基づき算定しております。

(5) 預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

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

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

(単位:千円)

区分	前期 (平成24年6月30日)	当期 (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以後の償還予定額

前期 (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	—	—	—

当期 (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以後の返済予定額

前期 (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

当期（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

前期（平成24年6月30日）

区分	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	—	—	—
債権	9,996	10,239	242
小計	9,996	10,239	242
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債権	—	—	—
小計	—	—	—
合計	9,996	10,239	242

当期（平成24年12月31日）

区分	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	—	—	—
債権	9,997	10,168	170
小計	9,997	10,168	170
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債権	—	—	—
小計	—	—	—
合計	9,997	10,168	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

前期（平成24年6月30日）及び当期（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

前期（平成24年6月30日）及び当期（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

前期（平成24年6月30日）及び当期（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

前期（平成24年6月30日）及び当期（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

前期（平成24年6月30日）及び当期（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

前期（平成 24 年 6 月 30 日）及び当期（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

	前期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当期 (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

	前期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当期 (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%

（退職給付関係）

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

（持分法損益等）

前期（平成 24 年 6 月 30 日）及び当期（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）

前期（平成 24 年 6 月 30 日）及び当期（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）

	前期 (自平成 24 年 1 月 1 日 至平成 24 年 6 月 30 日)	当期 (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）前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 VIORO を取得したことによるものです。当期増減額のうち主な増加額は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）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

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

【関連情報】

前期（自 平成 24 年 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

当期（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）

	前期	当期
	〔 自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日 〕	〔 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。

	前期	当期
	〔 自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日 〕	〔 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)

当期 〔 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、下記のとおり新投資口の発行を決議致しました。なお、1 口当たりの発行価額（払込金額）などについては、今後開催予定の役員会にて決定される予定です。	
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 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）(注)	
① 募集投資口数	1,000 口
② 割当先	S M B C 日興証券株式会社
③ 分配金起算日	平成 25 年 1 月 1 日
(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。	
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 日に取得を予定している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う借入金の返済の一部に充当し、残余が生じた場合には、その他の借入金の返済に充当致します。	

(4) 発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数及び出資総額増減状況は以下の通りです。

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

(注 1) 「出資総額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

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

(注 10) 1 口当たり発行価格 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。



フロンティア不動産投資法人
Frontier Real Estate Investment Corporation