



平成25年8月期 第23期

# 資産運用報告

平成25年3月1日～平成25年8月31日

日本リテールファンド投資法人

<http://www.jrf-reit.com/>

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

証券コード 8953

# 日本リートファンド投資法人(JRF)は・・・

## 1 商業施設特化型REITとして国内最大です。

平成14年に日本で初の商業施設に特化した投資法人として、また、日本で3番目に上場したREIT(リート)として、JRFはその歩みをスタートさせました。現在、全国に84物件、約8,000億円の資産を有し、商業施設特化型としては国内最大、国内全上場REITの中でも第3位の規模を保持しています(平成25年10月現在)。

## 2 バランスのよいポートフォリオを構築しています。

JRFのポートフォリオは、底堅い売上を保つ「地域一番店」の郊外型物件と、ブランド力や立地に恵まれ、将来性にも期待できる都市型物件とをバランスよく保有していることが特徴です。物件の選定にあたっては、投資利回りはもちろん、商圈、テナント・ミックス、交通アクセス、建物の状況などをプロの目で厳しく精査しています。

## 3 安定した分配金を堅持しています。

JRFは商業施設マネジメントのプロとして、積極的かつ戦略的にリニューアルやテナント入替えを行い、ポートフォリオの質を保っています。上場以来一貫してポートフォリオ全体で99%以上という高い稼働率を維持し、堅固な収益基盤を築くことで上場以来安定した分配金を投資主の皆さまにお届けしています。

## 4 三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーがスポンサーです。

資産運用会社の母体は、日本最大級の総合商社である三菱商事株式会社と、世界最大級の金融機関であるユービーエス・エイ・ジーです。両スポンサーの優れたビジネスノウハウや実績、高い信用力を活用しつつ、スポンサーに頼らない独自の投資運用手法も柔軟に取り入れ、その時々で最適な資産運用を行っています。



# Contents

## 2 投資主の皆さまへ

当期の決算概要について  
本投資法人の執行役員である難波よりご報告いたします。

## 3 第23期(平成25年8月期)ハイライト

当期の主要な項目について  
決算ハイライトとしてまとめました。

## 4 資産運用会社 社長インタビュー

運用状況と今後の取り組みについて  
資産運用会社を代表して辻よりご説明いたします。

## 7 辻社長に聞きました！

本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の新社長を紹介する特別コラムです。



## 8 特集：JRF's NOW ! 新規8物件のご紹介

本年10月、JRFは3年連続となる新投資口発行による公募増資を実施し、この調達資金等により8物件を新たに取得しました。  
今号では新規取得物件の概要をご紹介します。



### 10 まるわかり！ ポートフォリオNavi

### 12 ポートフォリオマップ

### 14 ポートフォリオ一覧

### 16 投資主インフォメーション

### 18 資産運用報告

### 36 貸借対照表

### 38 損益計算書

### 39 投資主資本等変動計算書

### 40 注記表

### 49 金銭の分配に係る計算書

### 50 会計監査人の監査報告書

### 51 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

### 53 資産運用会社について： 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社





日本リテールファンド投資法人  
執行役員

難波 修一

### 積極的な投資運用と資金調達活動により さらなる投資主価値向上に取り組みました。

投資主の皆さまには、平素より日本リテールファンド投資法人(JRF)に対して格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

#### 運用資産の持続的な成長により 当期も増配を実現しました。

当期(平成25年8月期)の国内マクロ経済は、平成24年12月に発足した新政権による金融財政政策の影響ともあいまって、緩やかな回復基調が続きました。株式市場は活発な動きをみせ、REIT(リート)市場においても、新規上場、公募増資が相次いで実施され、市場規模が拡大しています。また、小売セクターについても、年初より改善傾向にあった消費マインドが安定的に推移し、商業施設の売上増加に大きく寄与しました。

このような環境の中、JRFは、前期に取得した7物件が通期稼働するとともに、既存物件の競争力維持・向上を図る積極的なアプローチを実施した結果、当期の実績は、営業収益は前期比1.9%増の261億円、当期純利益は前期比1.6%増の81億円となり、当期の1

口当たり分配金は、前期を61円上回る3,929円となりました。また、各物件の鑑定評価における利回りが低下したことで、ポートフォリオ全体の期末算定価額合計が帳簿価額を上回る、いわゆる含み益の状態に転じました。

#### 3年連続の公募増資により 新規に8物件を取得しました。

当期終了直後の本年9月には、ポートフォリオの収益性・安定性の向上、分配金の持続的な成長を目指して、優良資産8物件(取得価格合計約736億円)を取得するため、3年連続となる公募増資を発表し、翌10月に約434億円の資金調達を行うとともに、新たに長期借入を総額310億円実行いたしました。その結果、JRFの保有資産は84物件、資産規模(取得価格ベース)は7,940億円となっております(平成25年10月現在)。

景気回復を追い風に、REIT市場は今、活況の時を迎えています。このさらなる飛躍の好機を着実につかむため、JRFでは、より戦略的な運用を進めており、今回の資産取得もその施策のひとつです。今後も、商業施設の国内最大級の買い手としての実績を活かした優良資産の取得、長年の運用経験によって培われたSCマネジメント力を活用した競争力強化のためのリニューアル、そして、堅実かつ機動的な資金調達を柱に、運用資産の収益性と安定性の向上を図ることで、投資主価値の拡大を目指していきます。

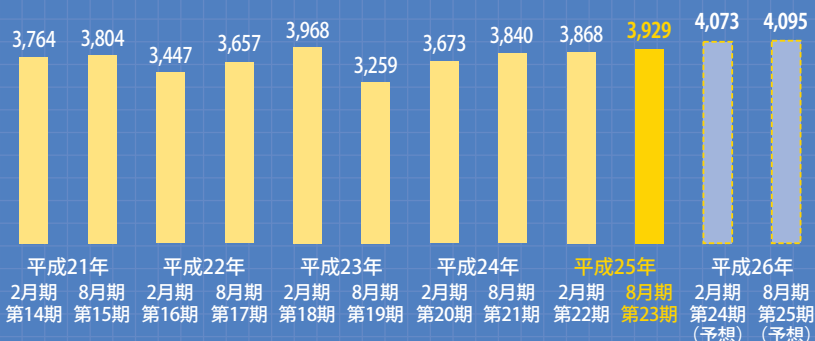
このたび、新社長を迎えた資産運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社ともども、引き続き皆さまのご期待に沿えるよう尽力していく所存ですので、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

## 第23期(平成25年8月期)ハイライト

- 平成24年に実施した公募増資により取得した新規資産(7物件・総額約521億円)が通期に寄与し、増収増益、分配金も増加
- ポートフォリオ全体の含み損が解消し、63億円の含み益へ転換
- 平成22年より進めていた「京都ファミリー」(京都市右京区)のリニューアルが完了
- 本年4月、「イオンモール伊丹」(兵庫県伊丹市)において、底地のうちの借地部分を取得

1口当たり分配金  
**3,929円**  
(前期比+61円)

### ▶ 1口当たり分配金の推移(円)



(注) 平成22年3月に1:4の投資口分割を行いました。

営業収益  
**261億円**  
(前期比+4億円)

### ▶ 運用状況

	平成24年8月期	平成25年2月期	平成25年8月期
営業収益	235億円	256億円	261億円
当期純利益	72億円	80億円	81億円
1口当たり純資産	15.7万円	15.4万円	15.4万円

総資産額  
**7,113億円**  
(前期比+11億円)

### ▶ 総資産額と物件数の推移

— 総資産額 ●(●) 物件数



(注) 本文中において記載する数値は別途注記する場合を除き、単位未満の金額および面積については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。



三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表取締役社長

辻 徹

3年連続となる公募増資を無事に完了させ  
さらなる分配金水準の向上と安定化に向け前進していきます。

## Q.1 まずはじめに、代表取締役社長就任にあたって、投資主の皆さまに一言抱負をお聞かせください。

平成25年6月25日付で、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役社長に就任いたしました。久我卓也前社長のリーダーシップのもとで構築された確固たる基盤とその

方向性を継承しながら、JRFの運用を一層強固なものとし、投資主価値の拡大を目指して全力で取り組んでまいります。変わらぬご支援・ご鞭撻のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

## Q.2 就任されて2カ月で当期（平成25年8月期）が終了しましたが、保有資産における当期のハイライトがあればお聞かせください。

「京都ファミリー」をリニューアル、また「イオンモール伊丹」の底地のうちの借地部分を追加取得したことで、収益性の向上および費用の削減を行いました。長年の懸案であった含み損が解消し、今後も積極的な保有資産のテナント入替えや施設の改修を行うことで、資産価値の安定化と向上を図ってきたいと考えています。

当期は、平成24年10月に新規取得した7物件が通期稼働し、既存物件では、平成25年3月に「京都ファミリー」において、稼働率および収益性の向上を図るための一連のリニューアルが完了しました。また同年4月に「イオンモール伊丹」において、底地のうちの借地部分を取得し、100%所有と

なったことで所有形態の安定性向上と支払地代削減を図りました。

ポートフォリオ全体では、期末算定価額の上昇により含み損が解消し、63億円の含み益に転じています。

## Q.3

**平成25年10月には3年連続の公募増資による資金調達を完了し、新規資産を取得しましたが、手応えはいかがですか？**

従来からの基本戦略に則った公募増資を行ったことで、投資家の皆さまからご評価いただきましたことに満足しています。資産規模の拡大によりリスク分散が進むのはもちろん、テナントさまとのネットワークが広がることで、商業施設の運営力が向上しました。今後もさらなる成長に向け、積極的なアクションを行っていきます。

JRFでは本年9月、分配金の向上、NAV（純資産価値）の向上、LTV（敷金・保証金を含む有利子負債比率）の低下という基本戦略に則った3年連続となる公募増資を発表し、翌10月には約434億円の資金調達が完了しました。そして、同時に実行した総額310億円の新規借入による資金等を併せ、優良資産8物件を約736億円で取得し、資産規模（取得価格ベース）は7,940億円となりました。（新規物件の詳細については、P8～9をご覧ください。）

この新規取得にあたっては、8物件すべてを鑑定評価額を下回る価格で取得することができ、取得物件の平均NOI利回り（取得時の想定）5.5%も既存ポートフォリオの平均値5.2%（平成

25年8月期末現在）を上回ることから、NAVおよび収益力の向上に貢献しました。また、ポートフォリオの総賃貸可能面積は310万㎡、テナント数は1,000を超え、テナントさまとのネットワークもより一層広げることができました。

### 新規取得ハイライト

取得資産	
取得物件数	<b>8物件</b>
取得価格の合計	<b>約736億円</b>
平均NOI利回り	<b>5.5%</b>
平均償却後NOI利回り	<b>4.7%</b>

## Q.4

**今回の資産取得にあたっての特徴・狙いについてお聞かせください。**

積極的に収益向上を目指していく「川崎ルフロン」や「かみしんプラザ」に加え、安定収益を確保できる「Gビル心斎橋03」や「サミットストア中野南台店」など、バランスの取れた資産の取得が行えました。また、取得した8物件のうち5物件は、スポンサーサポートによるものであり、今後もJRFの成長についてスポンサーとの協力関係を強化したいと考えています。

JRFは、自らの強みであるSCマネジメント力の活用により、競争力強化や収益改善がさらに見込まれる資産と、安定収益の確保が期待できる資産とをバランスよく取得しています。

例えば「川崎ルフロン」（神奈川県川崎市）は、JR川崎駅前に隣接する大型複合商業施設であり、川崎駅東口最大級の店舗面積と年間300億円超の売上規模を誇っていますが、JRFのSCマネジメント力の活用によりさらに競争力強化が見込まれる物件です。また「Gビル心斎橋03」（大阪市中央区）は、西日本を代表するアーケード商店街の起点に位置しており、ユニクロのグロー

バル旗艦店が入居することで、安定収益の確保が見込まれる物件のひとつです。

取得競争が激化する中で優良資産への厳選投資を実現できたのは、JRF独自の強みを発揮できたことが要因です。商業施設の国内最大級の買い手としての実績に基づく独自のネットワークや、CRE戦略<sup>※1</sup>アプローチを活用するとともに、スポンサーである三菱商事グループのサポートを複合的に活用することで、機会を逃すことなく外部成長を実現することができました。

※1 CRE (Corporate Real Estate) 戦略とは、企業が保有する不動産について経営戦略的視点から、企業価値最大化のために不動産を最適かつ効率的に運用するという考え方をいいます。

## Q.5

**当期および今回の公募増資に伴い実行した財務施策についてお聞かせください。**

特筆すべきはJ-REIT最長となる借入期間15年の長期借入を行えたことでしょう。金融機関さまのJRFへの期待、安心感の表れと感謝しています。また、新たに3行を招聘したことで、調達先の多様性も増しLTVは緩やかに低下、固定化も進めたことで、財務基盤の安定性をより一層向上させることができました。

当期は、平成25年2月から3月にかけての長期金利低下局面を捉え、金利スワップ契約の締結ならびに既存借入金の一部借換えにより金利固定化を進めました。

その後、本年10月の公募増資に併せ、J-REITでは最長<sup>※2</sup>となる借入期間15年の長期借入を含めた総額310億円を平均借入期間8.0年で実施し、返済期限の長期化・分散化を進めました。この新規借入にあたっては、借入先として、新たにみずほ信託銀行、西日本シティ銀行、農林中央金庫の3行を招聘し資金調達先の多様化を図っています。また、この借入の大半は、金利スワップによって固定化しており、固定金利比率（敷金・保証金を除く）<sup>※3</sup>は前期末の46.7%から、当期末63.2%となり、今回の新規借入の実行を含んだ次期（平成26年2月期）末には68.3%へと上昇する予定です。また、LTVについても前期末53.8%から、当期

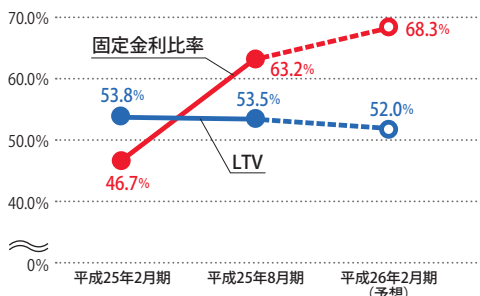
末53.5%、次期末には52.0%と緩やかに引き下げを行っていく予定です。

今後も金融コストを適切にコントロールしながら、長期安定的な財務基盤の構築に向けて尽力していきます。

※2 平成25年9月30日現在。各J-REITの公表資料に基づいています。

※3 固定金利比率（敷金・保証金を除く）＝  
（固定金利借入金＋投資法人債）÷（借入金＋投資法人債）

### 固定金利比率とLTVの推移



## Q.6

**最後に、市場環境の考察を踏まえ、今後の方針についてお聞かせください。**

不動産市場が過熱し、取得利回りが低下している中でも、商業施設特化型の強みを活かすSCマネジメントをさらに強化することで、新規物件の取得と既存保有物件の競争力強化を成長エンジンの両輪とし、ポートフォリオの収益性向上による分配金の持続的な成長を目指していきます。JRFの今後にどうぞご期待ください。

景気回復の後押しを受ける形で、新規上場や公募増資が相次いで発表されるなどREIT市場の規模が拡大しており、当面はこのような活況が続くと予測しています。JRFではこのような環境を、優良資産への厳選投資と運用資産の着実な成長機会と捉えており、多彩な取得手法を活用して資産の取得を目指すと同時に、過去10余年にわたる運用経験によって培ったSCマネジメント手法を駆使し、積極的な活性化施策を推し進めてまいります。一例を挙げますと、本年9月、保有資産であ

る「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」（栃木県小山市）の一部建物における増改築を決定し、併せて施設全体の環境デザインの一斉、テナントの入替え等を行うことで、集客力の高い魅力的な施設へとブラッシュアップし、平成26年4月のリニューアルオープンを目指しています。

JRFでは今後も、投資主価値の継続的な拡大を目指し、投資主の皆さまのご期待にお応えできるよう力を尽くしてまいりますので、今後にぜひご期待ください。





# 辻社長に聞きました！

平成25年6月、JRFの資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社では  
辻徹新社長が就任しました。三菱商事株式会社での経験、J-REITへの思いなどを伺いました。

## ✓ 基本を継承し、 外部成長と内部成長の さらなる強化を

久我前社長が基本としていた、分配金やNAVの向上、LTVの改善を伴う公募増資による外部成長は今後も目指していきたいと考えています。

一方、資産規模やテナント数の拡大に伴って、その萌芽が見られた商業施設特化型ファンドならではの「積極的なショッピングセンターの運営力の向上」を特徴とした、保有資産のバリューアップによる内部成長は、従来よりも加速していく方針です。また、単なる資産の取得ではなく競合先にはできないこのような売上向上策を背景とした積極的な外部成長も進めていきます。

## ✓ 培ってきた経験や専門性を 発揮しファンドの成長を担う

三菱商事の開発建設本部に在籍していたことから、いくつかの取得資産に関わってきました。今回の増資で三菱商事グループとのコラボレーションにより取得した「Gビル銀座01」(東京都中央区)などは私自身が当時ソーシングを行っていた物件ですし、



Gビル表参道

前回の増資で取得した「Gビル表参道」(東京都渋谷区)もその当時開発に携わっていたことから、売却先選定を行う中で、久我前社長と直接交渉を行った経緯があります。

これからは、立場が変わりファンドの成長を担う主体者として、三菱商事グループとの関係を強化した外部成長に加え、自身の経験も交えた内部成長にも専門性を活かしていきたいと考えています。

## ✓ REITが街を、地域を、日本を活性化する

インターネットによる物販がますます成長していく中で、ショッピングセンターは商品の陳列・販売だけではなく、人々に「わくわく感」や「手触り感」などをもたらし、何度も足を運びたくなる「楽しみ」を提供していく施設へと変貌を遂げていく必要があります。

この変貌のためには、施設の改修に必要な資金に加え、人を楽しませるノウハウが必要なのです。JRFはREITとして、その資金を提供するだけではなく、今後はノウハウも提供していくことで、JRFの保有する商業施設が核となり、街を、地域を、日本を活性化して、皆さまに楽しさを発信しながら経済を盛り上げていきたいと考えています。

### プロフィール

#### 辻 徹(つじ とおる)

平成2年に三菱商事株式会社に入社、都市開発事業や商業施設開発事業に従事。  
平成17年2月に株式会社エム・シー・アーキテクト非常勤取締役に就任。平成23年6月に三菱商事都市開発株式会社非常勤取締役に就任。平成24年6月に三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役に就任、平成25年4月常勤取締役常務執行役員を経て、同年6月より代表取締役社長。



# 分配金の持続的成長に向けて取得した 新規8物件のご紹介

今回の施策における特徴は、ポートフォリオの収益性・安定性の向上を目指して、立地ポテンシャルの高い都市エリアの商業施設の取得に力点を置いたことです。また、中長期的視点での積極的なSCマネジメント力を発揮できる商業施設への投資と、継続的に固定賃料を望める商業施設への投資をバランスよく行うことで、分配金の持続的成長に向けて狙い通りの成果を得ることができました。

## 1 日本有数の乗降客数を誇るJR川崎駅前に位置する 川崎ルフロン（神奈川県川崎市川崎区）



1日当たり約37万人と、日本有数の乗降客数を誇るJR川崎駅前の好立地に位置する大規模商業施設です。店舗面積は42,500m<sup>2</sup>。ヨドバシカメラとマルイを核テナントに、飲食、美容、スポーツなど多種多様な専門店のほか、子供向けの施設も充実しており、年間300億円超の売上規模を維持しています。

取得年月日	平成25年10月7日	
取得価格(A)	30,000百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	35,200百万円	85.2%
NOI利回り	6.2%	
土地／延床面積	15,710.29m <sup>2</sup> ／94,524.01m <sup>2</sup>	
主要テナント	ヨドバシカメラ、マルイ	



## 6 大阪市郊外の住宅密集エリアに立地 かみしんプラザ（大阪府大阪市東淀川区）



取得年月日	平成25年10月3日	
取得価格(A)	3,900百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	4,160百万円	93.8%
NOI利回り	7.2%	
土地／延床面積	12,764.54m <sup>2</sup> ／18,664.26m <sup>2</sup>	
主要テナント	KOHYO（コーヨー）、三菱東京UFJ銀行	

スーパーマーケット、銀行、ドラッグストア、ファッション・服飾雑貨等、多種多様なテナントを有し、さまざまな世代、家族が訪れるマルチテナント型の商業施設です。



# Urban



2

## 「ユニクロ」がグローバル旗艦店として入居 Gビル心斎橋03 (大阪府大阪市中央区)



1日当たり約6万人が行き交う心斎橋筋商店街の起点に立地しています。

取得年月日	平成25年10月7日
取得価格 (A)	22,300百万円 (A/B)
鑑定評価額 (B)	23,100百万円 96.5%
NOI利回り	4.3%
土地／延床面積	1,168.84㎡／4,501.88㎡
主要テナント	ユニクロ

3

## 銀座の主要な3つの通りに接する商業施設 Gビル銀座01 (東京都中央区)

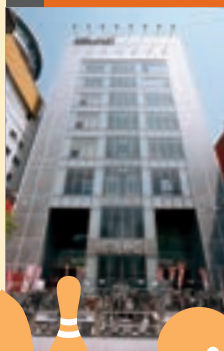


イタリアの高級紳士服ブランドやフレンチレストラン等が入居しています。

取得年月日	平成25年10月3日
取得価格 (A)	5,500百万円 (A/B)
鑑定評価額 (B)	5,780百万円 95.2%
NOI利回り	4.2%
土地／延床面積	272.35㎡／2,130.59㎡
主要テナント	Brioni (プリオーニ)

4

## JRF初の中国地方の物件 ラウンドワン広島店 (広島県広島市中区)



中国地方最大の繁華街の中心部に位置するアミューズメント施設です。

取得年月日	平成25年10月3日
取得価格 (A)	2,970百万円 (A/B)
鑑定評価額 (B)	3,610百万円 82.3%
NOI利回り	7.2%
土地／延床面積	2,078.64㎡／9,890.63㎡
主要テナント	ラウンドワン

5

## 京都有数の繁華街の主要道路に面する ラウンドワン京都河原町店 (京都府京都市中京区)



観光客や若者が多い河原町通に面するアミューズメント施設です。

取得年月日	平成25年10月3日
取得価格 (A)	2,800百万円 (A/B)
鑑定評価額 (B)	3,050百万円 91.8%
NOI利回り	5.9%
土地／延床面積	1,816.70㎡／8,821.66㎡
主要テナント	ラウンドワン

7

## 住宅密集エリアに位置する食品スーパー サミットストア中野南台店 (東京都中野区)



取得年月日	平成25年10月3日
取得価格 (A)	3,100百万円 (A/B)
鑑定評価額 (B)	3,180百万円 97.5%
NOI利回り	5.0%
土地／延床面積	2,035.14㎡／3,524.02㎡
主要テナント	サミットストア

東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩約5分。東京を中心に100店舗以上を構え、品質と品揃えに定評がある食品スーパー「サミットストア」が入居しています。



8

## 生活密着型の複合商業施設 コリーヌ馬事公苑 (東京都世田谷区)



取得年月日	平成25年10月3日
取得価格 (A)	3,100百万円 (A/B)
鑑定評価額 (B)	3,580百万円 86.6%
NOI利回り	5.2%
土地／延床面積	4,102.47㎡／7,182.41㎡
主要テナント	TSUTAYA (ツタヤ)

東京23区の住宅密集地で馬事公苑が隣接するエリアに立地し、TSUTAYA (ツタヤ) やスターバックスが入居しています。また、アネックス棟は元サッカー選手が経営するフットサル場となっています。





まるわがり!

ポートフォリオ

Navi

# JRFのポートフォリオの全体像をつかんで

## Part 1

多種多様な  
タイプの商業施設  
に分散投資

### ▶▶JRFの投資戦略



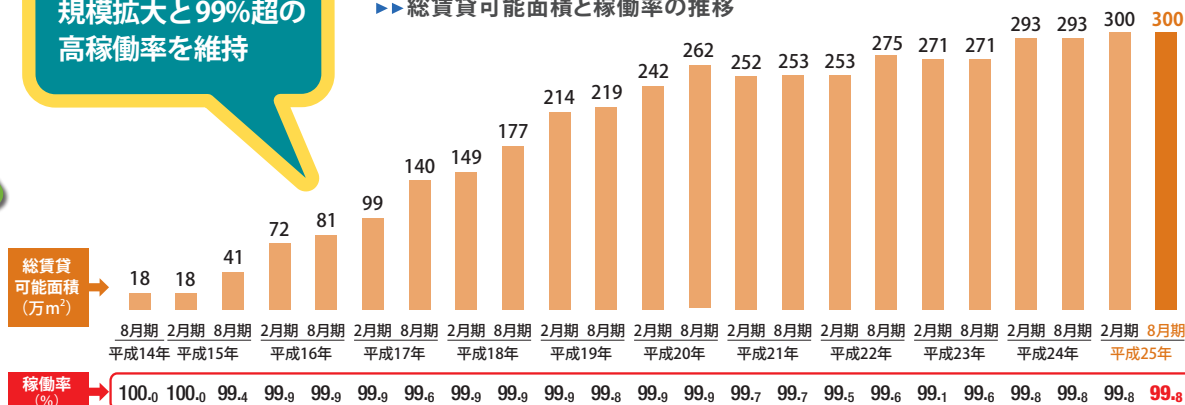
JRFでは賃貸収益の安定性と成長性を確保するために、4つの物件取得ターゲット(A~D)を設定し、分散投資を行っています。同時に、物販だけではなく多種多様な業種・業態の中から優良物件を選定して取得することでポートフォリオの多様化を図っています。

## Part 2

上場以来着実な  
規模拡大と99%超の  
高稼働率を維持

平成14年の上場時には18万<sup>2</sup>m<sup>2</sup>(4物件)だった総賃貸可能面積も、平成25年8月期末には300万<sup>2</sup>m<sup>2</sup>(76物件)、10月現在では310万<sup>2</sup>m<sup>2</sup>(84物件)となりました。また、商業施設マネジメントのプロが、積極的かつきめ細かな運営サポートを行い、運用開始以来一貫して99%超の高い稼働率を維持しています。

### ▶▶総賃貸可能面積と稼働率の推移



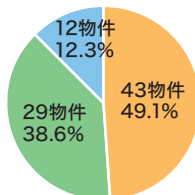
(注) 1 各期末現在。ただし、平成22年8月期の各数値は商業施設のみであり、合併により引き継いだオフィスビルおよび住居用ビルは含みません。

2 総賃貸可能面積は10,000m<sup>2</sup>未満を切り捨てて記載しています。

# いただけるよう解説します。

## ▶▶ ポートフォリオマップ

(平成25年8月期末現在の物件数に新規取得物件を加えた計84物件、期末算定価額ベース)



- 東京および東京周辺都市部
- 大阪・名古屋および同地域周辺都市部
- 政令指定都市・その他



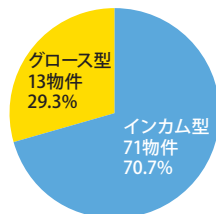
## Part 3

リスクに備え全国に  
幅広く物件を保有

JRFでは、投資スタイル、賃料構成、テナント分散を考慮し、安定と成長のバランスに配慮した投資運用を行っています。また、規模別構成比率を最大物件でも全体の10%以下とすることで、リニューアルや退店などによって一時的な空室期間があったとしても全体への影響が軽微となるようなポートフォリオを構築しています。

## ▶▶ ポートフォリオの内訳 (平成25年8月期末現在の物件数に新規取得物件を加えた計84物件ベース)

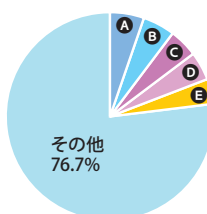
### 投資スタイル別 (期末算定価額ベース)



**インカム型：**  
信用力が高い核テナントとの長期の賃貸借契約を行い、賃料収入を安定的に確保している物件です。

**グロース型：**  
テナントの入替えや稼働率の引き上げなどにより収益(資産価値)の成長を目指す物件。テナントとの賃貸借契約期間を短く設定し、売上歩合賃料などを導入しています。

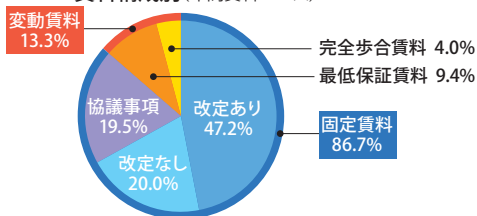
### 規模別 (期末算定価額ベース)



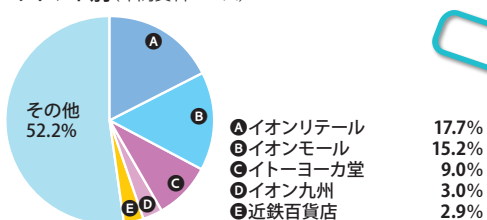
## Part 4

バランスのよい  
ポートフォリオを  
構築

### 賃料構成別 (年間賃料ベース)



### テナント別 (年間賃料ベース)





東京および東京周辺都市部

東京都



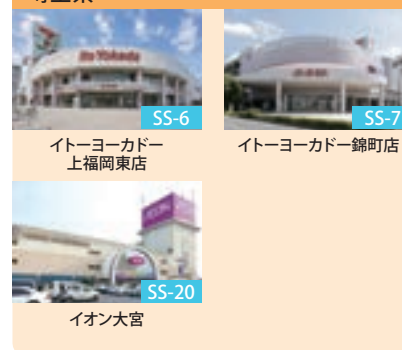
千葉県



神奈川県



埼玉県



物件番号・物件区分

UM	都市型複合商業施設
US	都市型単一商業施設
SM	郊外型複合商業施設
SS	郊外型単一商業施設

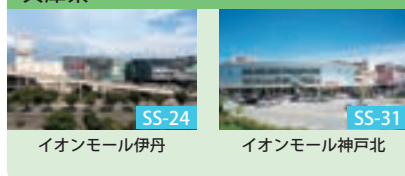
●大阪・名古屋および同地域周辺都市部

29物件

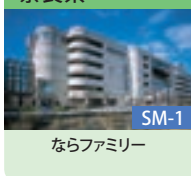
大阪府



兵庫県



奈良県



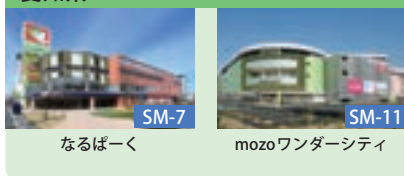
京都府



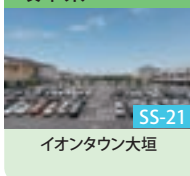
滋賀県



愛知県



岐阜県



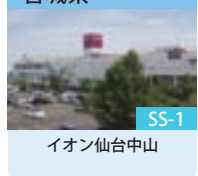
●政令指定都市・その他

12物件

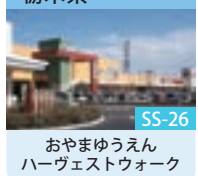
北海道



宮城県



栃木県



長野県



広島県



福岡県



長崎県



沖縄県



# ポートフォリオ一覧 (新規取得物件を含む84物件)

物件番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント 数	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )
<b>東京および東京周辺都市部</b>							
SM-6	イトーヨーカドー川崎店	インカム	神奈川県川崎市川崎区	平成14年3月 他	15,691	5	65,313.47
SM-2	あびこショッピングプラザ	グロース	千葉県我孫子市	平成15年3月 他	10,322	58	43,548.63
UM-2	Gビル南青山02	インカム	東京都港区	平成15年3月	5,350	4	1,529.15
SS-5	イトーヨーカドー八柱店	インカム	千葉県松戸市	平成15年6月	1,616	1	21,308.78
SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	埼玉県ふじみ野市	平成15年9月	6,900	1	28,316.18
SS-7	イトーヨーカドー錦町店	インカム	埼玉県蕨市	平成15年11月	13,212	1	73,438.52
UM-11	Gビル代官山01	インカム	東京都渋谷区	平成15年12月	1,235	1	599.79
UM-3	Gビル神宮前05	インカム	東京都渋谷区	平成16年1月	2,770	3	1,479.10
US-3	Gビル神宮前04	インカム	東京都渋谷区	平成16年4月	860	2	540.78
SS-11	イトーヨーカドー綱島店	インカム	神奈川県横浜市港北区	平成16年6月	5,000	1	16,549.50
US-4	ビックカメラ立川店	インカム	東京都立川市	平成16年9月	11,920	2	20,983.43
SS-12	イオン板橋ショッピングセンター	インカム	東京都板橋区	平成16年12月 他	12,411	1	72,748.34
UM-5	Gビル北青山01	インカム	東京都港区	平成17年2月	989	3	492.69
SS-13	イオンモール大和	インカム	神奈川県大和市	平成17年2月	16,823	1	85,226.68
SS-14	西友ひばりヶ丘店	インカム	東京都西東京市	平成17年3月	6,100	1	19,070.88
UM-6	Gビル自由が丘01	インカム	東京都目黒区	平成17年3月	2,700	10	1,817.65
UM-7	チアーズ銀座	インカム	東京都中央区	平成17年8月	4,200	10	1,686.58
SM-5	東戸塚オーロラシティ	グロース	神奈川県横浜市戸塚区	平成18年3月	50,500	4	109,365.50
SS-20	イオン大宮	インカム	埼玉県さいたま市北区	平成18年6月	6,133	1	75,344.90
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	インカム	千葉県四街道市	平成19年8月	13,600	1	59,207.19
SS-27	イオンモール八千代緑が丘	インカム	千葉県八千代市	平成19年9月	30,789	1	132,294.48
UM-8	ジャイル	グロース	東京都渋谷区	平成16年3月 他	22,712	20	4,840.56
UM-9	Gビル神宮前06	インカム	東京都渋谷区	平成19年12月	2,360	3	670.43
US-8	Gビル神宮前01	インカム	東京都渋谷区	平成20年5月	3,400	2	555.75
UM-10	Gビル神宮前02	インカム	東京都渋谷区	平成20年5月	2,233	3	426.29
UM-13	Gビル南青山01	インカム	東京都港区	平成21年3月	6,430	3	922.30
UM-14	ラ・ポルト青山	グロース	東京都渋谷区	平成22年3月	9,400	21	4,155.96
SS-30	イオンモールむさし村山	インカム	東京都武蔵村山市	平成22年3月	30,600	1	137,466.97
US-9	Gビル新宿01	インカム	東京都新宿区	平成22年3月	6,600	1	1,093.67
UM-15	Gビル神宮前03	インカム	東京都渋谷区	平成22年3月	5,520	6	1,676.87
UM-16	Gビル南池袋01	インカム	東京都豊島区	平成22年3月	5,800	7	5,061.47
SM-9	幕張プラザ	インカム	千葉県千葉市花見川区	平成23年9月	5,700	6	24,542.93
UM-17	アーバンテラス神宮前	インカム	東京都渋谷区	平成23年9月	2,797	2	1,719.19
SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店	インカム	東京都板橋区	平成23年9月	2,400	1	14,828.74
SS-37	ラウンドワン町田店	インカム	東京都町田市	平成23年9月	2,450	1	6,801.89
US-11	アーカンジェル代官山(底地)	インカム	東京都目黒区(渋谷区)	平成23年9月	1,820	1	904.04
UM-18	Gビル三軒茶屋01	インカム	東京都世田谷区	平成24年10月	3,725	3	3,471.52
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店	インカム	神奈川県横浜市西区	平成24年10月	3,930	1	6,560.09
US-15	Gビル表参道	インカム	東京都渋谷区	平成24年10月	5,850	1	1,508.03
UM-19	Gビル銀座01	インカム	東京都中央区	平成25年10月	5,500	8	1,610.54
UM-20	川崎ルフロン	グロース	神奈川県川崎市川崎区	平成25年10月	30,000	68	56,184.07
SM-13	コリーヌ馬事公苑	インカム	東京都世田谷区	平成25年10月	3,100	8	5,368.02
SS-41	ザミットストア中野南台店	インカム	東京都中野区	平成25年10月	3,100	1	3,536.50
計				43物件	384,552	280	1,114,768.05

- (注) 1 物件番号は、JRFが保有する物件をUM型(都市型複合商業施設)、SM型(郊外型複合商業施設)、US型(都市型単一商業施設)およびSS型(郊外型単一商業施設)の4つに分類して付しています。
- 2 既存物件については平成25年8月末現在、新規取得物件については取得日現在の内容を記載しています。なお、新規取得物件は他より濃い色を付けて区別しています。
- 3 「ジャイル」は当初より保有していた底地と追加取得分を合わせて取得価格を算出しています。
- 4 合併により引き継いだ資産については、取得価格は受入簿価にて計上しています。
- 5 「ラ・ポルト青山」、「Gビル南池袋01」、「なるばーく」、「mozoワンダーシティ(一部)」、「おやまゆうえんハーヴェストワーク(一部)」、「G DINING札幌」、「川崎ルフロン」は、パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、テナント数、総賃貸可能面積は、エンドテナント数、エンドテナントへの転賃可能面積を記載しています。
- 6 「mozoワンダーシティ」は準共有持分の60%を保有しておりますが、テナント数と総賃貸可能面積は物件全体に係る数値を記載しています。
- 7 「Gビル心斎橋02」、「テックランド福岡志免本店」の総賃貸可能面積は、賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。



物件番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント 数	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )
<b>大阪・名古屋および同地域周辺都市部</b>							
US-1	大阪心斎橋8953ビル	インカム	大阪府大阪市中央区	平成14年3月	14,300	1	13,666.96
SM-1	ならファミリー	グロース	奈良県奈良市	平成15年3月 他	34,875	126	85,024.42
SM-7	なるばーく	グロース	愛知県名古屋緑区	平成15年3月	8,540	48	15,227.58
SS-8	イオンモール東浦	インカム	愛知県知多郡東浦町	平成16年1月 他	9,142	1	129,124.73
SS-16	イオン高槻	インカム	大阪府高槻市	平成17年3月	11,700	1	77,267.23
SS-17	イオン八事	インカム	愛知県名古屋市中区	平成17年6月	3,700	2	63,778.44
SS-19	イオン西大津	インカム	滋賀県大津市	平成17年12月	13,100	1	62,717.26
SM-4	京都ファミリー	グロース	京都府京都市右京区	平成17年12月	5,340	70	19,679.78
SS-21	イオンタウン大垣	インカム	岐阜県大垣市	平成18年7月	4,950	1	57,500.35
US-6	河原町オーバ	インカム	京都府京都市中京区	平成18年9月	18,500	1	18,848.20
SS-23	イオンモール鶴見緑地	インカム	大阪府大阪市鶴見区	平成18年11月 他	29,902	1	138,538.63
SS-24	イオンモール伊丹	インカム	兵庫県伊丹市	平成18年12月 他	21,488	1	157,904.26
SS-29	アリオ鳳	インカム	大阪府堺市西区	平成20年5月	19,040	1	95,135.36
SS-31	イオンモール神戸北	インカム	兵庫県神戸市北区	平成22年3月	15,600	1	128,031.55
SS-32	ライフ太平寺店(底地)	インカム	大阪府東大阪市	平成22年3月	1,282	1	3,898.01
SS-33	ライフ下寺店(底地)	インカム	大阪府大阪市浪速区	平成22年3月	1,683	1	4,344.18
SS-34	ライフ岸部店(底地)	インカム	大阪府吹田市	平成22年3月	1,910	1	5,516.61
US-10	Gビル心斎橋01	インカム	大阪府大阪市中央区	平成22年4月	1,582	2	886.46
SM-8	岸和田カンカンベイサイドモール	グロース	大阪府岸和田市	平成23年9月 他	7,245	116	38,294.38
US-12	Gビル心斎橋02	インカム	大阪府大阪市中央区	平成23年9月	4,380	1	—
US-13	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	インカム	大阪府大阪市中央区	平成23年9月	8,000	1	1,711.63
SM-10	泉佐野松風台(底地)	インカム	大阪府泉佐野市	平成23年9月	2,625	2	44,009.52
SS-38	テックランド寝屋川店(底地)	インカム	大阪府寝屋川市	平成23年9月	1,135	1	11,430.04
SM-11	mozoワンダーシティ	グロース	愛知県名古屋西区	平成23年10月 他	32,000	223	86,722.83
SM-12	pivo和泉中央	インカム	大阪府和泉市	平成24年10月	6,000	17	21,182.94
SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	インカム	大阪府堺市東区	平成24年10月	1,750	1	17,521.46
US-16	ラウンドワン京都河原町店	インカム	京都府京都市中京区	平成25年10月	2,800	1	8,821.66
US-18	Gビル心斎橋03	インカム	大阪府大阪市中央区	平成25年10月	22,300	1	4,631.13
SM-14	かみしんプラザ	グロース	大阪府大阪市東淀川区	平成25年10月	3,900	44	11,809.69
計				29物件	308,771	669	1,324,174.01

物件番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント 数	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )
<b>政令指定都市・その他</b>							
SS-1	イオン仙台中山	インカム	宮城県仙台市泉区	平成14年3月	10,200	2	46,248.96
SS-9	イオンモール香椎浜	インカム	福岡県福岡市東区	平成16年1月	13,300	1	109,616.72
SS-10	イオンモール札幌苗穂	インカム	北海道札幌市東区	平成16年3月	9,260	1	74,625.52
SS-15	イオン戸畑ショッピングセンター	インカム	福岡県北九州市戸畑区	平成17年3月	6,290	1	93,258.23
SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	インカム	沖縄県那覇市	平成17年6月 他	10,830	1	79,090.48
SS-22	イオン上田	インカム	長野県上田市	平成18年11月	9,500	1	61,349.07
SS-26	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	グロース	栃木県小山市	平成19年8月	10,200	55	59,580.92
SS-28	イオンモール札幌発寒	インカム	北海道札幌市西区	平成20年3月 他	18,818	1	102,169.00
UM-12	G DINING札幌	グロース	北海道札幌市中央区	平成21年3月	2,750	24	4,082.11
SS-35	MrMax 長崎店	インカム	長崎県長崎市	平成23年9月	2,475	2	12,115.09
SS-40	テックランド福岡志免本店	インカム	福岡県糟屋郡志免町	平成24年10月	4,150	1	—
US-17	ラウンドワン広島店	インカム	広島県広島市中区	平成25年10月	2,970	1	9,890.63
計				12物件	100,744	91	663,256.43

平成25年8月期末現在	76物件	720,396	908	3,000,346.25
平成25年8月期末および新規物件合計	84物件	794,066	1,040	3,102,198.49



ポートフォリオに関する詳しい情報は

<http://www.jrf-reit.com/portfolio/>

### 投資主の皆さまへ

#### ● 分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取りいただけます。

受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取りください（ご郵送先等については、P17の「投資主メモ」をご参照ください）。

分配金は本投資法人の規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

#### ● 住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

- ➡ 口座を開設されている証券会社へご連絡ください。
- ➡ 証券会社に口座を開設されていない場合やその他お問い合わせは、  
**三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (☎0120-232-711)** までご連絡ください。

#### ● 特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについて

- ➡ **三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (☎0120-232-711)** までご連絡ください。
- ➡ 旧ラサール ジャパン投資法人の投資主の皆さまの特別口座に関する各種お問い合わせは、  
**三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (☎0120-782-031)** までご連絡ください。

### パソコン・携帯電話から、JRFの最新情報をご覧ください。



#### ウェブサイト

<http://www.jrf-reit.com/>

投資主の皆さまへのタイムリーかつ十分な情報開示を目指し、JRFのしくみ、IRニュース、最新データ、過去の決算情報など、多岐にわたる情報を掲載しています。



#### ■ 個人投資家向けサイト

個人投資主の皆さまに、JRFについてよりご理解いただけるよう、ウェブサイト内に別サイトを設けて、JRFの方針や特徴、考えなどをわかりやすく解説しています。



#### モバイルサイト

<http://www.jrf-reit.com/m/>

携帯電話からも、JRFのウェブサイトをご覧ください。パソコンがなくても、いつでもどこでも、最新情報をご確認いただけますので、お気軽にご利用ください。お手持ちの携帯電話で右のQRコードを読み取り、アクセスすることもできます。



JRFのウェブサイトは日興アイ・アール株式会社主催「2012年度 全上場企業 ホームページ充実度ランキング」の総合ランキングで最優秀サイトに、業種別ランキングで優秀サイトに選ばれました。

<http://www.nikkoir.co.jp/>



JRFのウェブサイトは大和インベスター・リレーションズ株式会社主催「2012年インターネットIR」において優良賞に選ばれました。

<http://www.daiwair.co.jp/>



## IRスケジュール

平成25年10月15日	平成25年10月16日	平成25年11月19日	平成25年11月29日	平成26年4月中旬	平成26年4月中旬	平成26年5月中旬
平成25年8月期 決算短信公表	平成25年8月期 決算説明会	平成25年8月期 分配金支払開始	第9回 投資主総会	平成26年2月期 決算短信公表(予定)	平成26年2月期 決算説明会(予定)	平成26年2月期 分配金支払開始(予定)

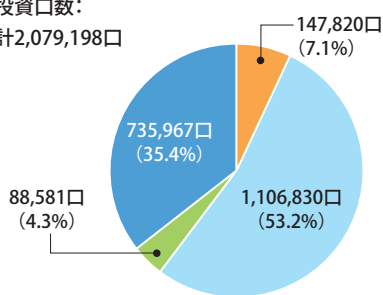
(注)「決算説明会」は機関投資家・アナリストの皆さまを対象にしておりますが、配布資料や当日の様様および質疑応答の動画については、ウェブサイトで公開しています。(http://www.jrf-reit.com/ir/account.html)

## 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	2年に1回以上開催	名義書換事務受託者 (投資主名簿等管理人)	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
同議決権行使 投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日	同事務取扱場所	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
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします。)	同連絡先 (郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711(フリーダイヤル)
上場金融商品 取引所	東京証券取引所(銘柄コード：8953)		

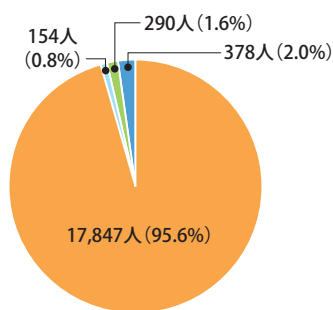
## 投資主属性

総投資口数：  
合計2,079,198口

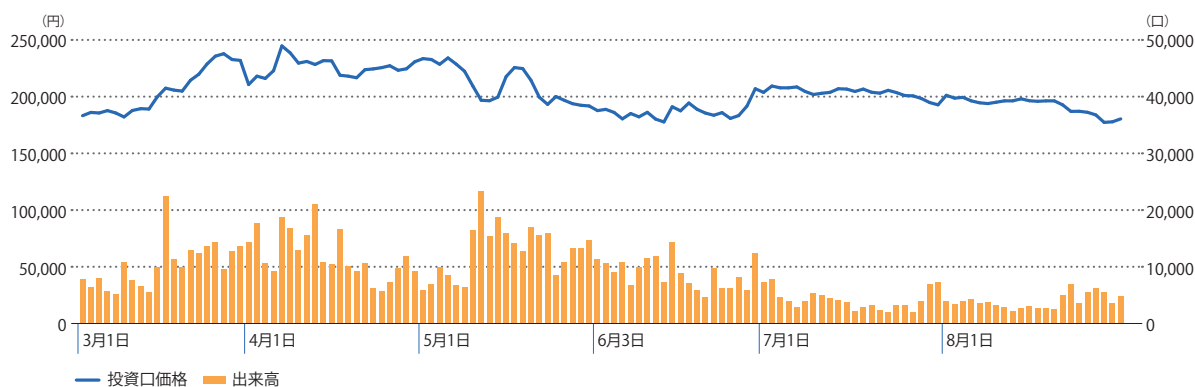


個人・その他 金融機関(金融商品取引業者を含みます) その他の法人 外国法人等

総投資主数：  
合計18,669人



## 投資口価格の推移(平成25年3月1日～平成25年8月31日)



(注)終値ベース  
(出所)ブルームバーク

# 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

		第19期 自平成23年3月1日 至平成23年8月31日	第20期 自平成23年9月1日 至平成24年2月29日	第21期 自平成24年3月1日 至平成24年8月31日	第22期 自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	第23期 自平成25年3月1日 至平成25年8月31日
営業収益	百万円	21,824	23,642	23,559	25,642	26,130
（うち賃貸事業収益）	百万円	(21,789)	(23,634)	(23,559)	(25,642)	(26,130)
営業費用	百万円	13,278	18,304	13,957	15,068	15,465
（うち賃貸事業費用）	百万円	(11,136)	(12,061)	(11,699)	(12,688)	(13,034)
営業利益	百万円	8,546	5,338	9,602	10,573	10,665
経常利益	百万円	6,005	2,827	7,220	8,042	8,171
当期純利益	(a) 百万円	5,502	2,312	7,220	8,041	8,170
純資産額	(b) 百万円	278,173	294,972	295,286	320,857	321,322
（対前期比）	%	(△0.4)	(+6.0)	(+0.1)	(+8.7)	(+0.1)
総資産額	(c) 百万円	621,377	659,346	657,027	710,212	711,352
（対前期比）	%	(△0.6)	(+6.1)	(△0.4)	(+8.1)	(+0.2)
出資総額	百万円	250,764	270,752	270,752	295,474	295,474
（対前期比）	%	(0.0)	(+8.0)	(0.0)	(+9.1)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口	1,688,198	1,880,198	1,880,198	2,079,198	2,079,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	164,775	156,883	157,050	154,318	154,541
分配総額	(e) 百万円	5,501	6,905	7,219	8,042	8,169
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,259	3,673	3,840	3,868	3,929
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,259)	(3,673)	(3,840)	(3,868)	(3,929)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注3 %	1.0(1.9)	0.4(0.9)	1.1(2.2)	1.2(2.4)	1.1(2.3)
自己資本利益率	注3 %	2.0(3.9)	0.8(1.6)	2.4(4.9)	2.6(5.3)	2.5(5.0)
自己資本比率	(b)/(c) %	44.8	44.7	44.9	45.2	45.2
（対前期増減）		(+0.1)	(△0.1)	(+0.2)	(+0.3)	(0.0)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	298.6	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注3 百万円	15,781	16,954	17,128	18,552	18,782
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	25.2	注5 12.0	30.6	31.4	31.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	5.8	注5 5.0	7.6	8.2	8.3
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注3 円	6,297	注5 6,492	6,642	6,560	6,664
FFO倍率	注3 倍	9.2	注5 9.3	10.2	13.7	13.7
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4 円	3,259	3,613	3,834	3,826	3,928
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	6,297	注5 6,432	6,635	6,519	6,662

注1：営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

注2：第20期の分配総額には配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592百万円が含まれております。

注3：記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、（ ）内の数値は、第19期は会計計算期間184日、第20期は会計計算期間182日、第21期は会計計算期間184日、第22期は会計計算期間181日、第23期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益	（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息	
1口当たりFFO	（当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却）／発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO	

注4：不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」（概算）及び「1口当たりFFO」（概算）を表しております。また、当該分配可能額は分配総額に金銭の分配に係る計算書に記載の次期繰越利益を加えて算定しております。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

注5：第20期のネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めておりません。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

日本リテールファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)、は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。))に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12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:8953)しました。

その上場から11年目となる平成25年2月期には、平成24年10月に2年連続となる新投資口発行を行い、新規借入と合わせた資金調達により、7物件(取得価格の合計521億円)の新規取得を行いました。

当期末(平成25年8月31日)時点では、本投資法人は上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。))全銘柄の中で第3位の資産規模7,203億円(全76物件の取得価格合計)を運用しています。

### (2) 投資環境と運用実績

#### i 投資環境

(マクロ経済動向)

平成24年12月に発足した新政権が主導する大規模な金融緩和を伴う経済対策により、円高は正や景気回復への期待感から株式市場が急上昇するなど足許では日本経済回復への兆しが見えてきたと本投資法人は認識しています。内閣府「景気ウォッチャー調査」は、新政権発足以降、現状判断DI及び先行き判断DI共に大幅な改善を示しており、これら先行指標の結果や円安局面の中で世界経済の緩やかな回復などを背景に、GDP成長率は、平成25年8月の内閣府の発表によると、平成25年度で実質2.8%程度、名目2.6%程度と予測されています。

(小売りセクター動向)

経済産業省「商業動態統計調査」の小売業販売額は、おおむね横ばいで推移しています。内閣府「消費動向調査」の消費者態度指数は、平成25年6月から3か月連続で前月を下回り、円安傾向による輸入物価上昇や消費税増税議論の高まり等が消費者マインドに若干ブレーキをかけているとみられます。しかしながら年初来の消費マインドの回復を受け、百貨店販売額の推移は総じて堅調であり、特に主力の衣料品や身の回り品だけではなく、宝飾、貴金属商品等の高額商品の販売額も高い伸びを示しています。

本投資法人の保有する都市型商業施設では、特に海外の高級ブランド品等を販売する店舗においてこの傾向がより顕著であり、例えば表参道に面したジャイルでは、年初から好調に推移し、前年同月比でおおむね120%を超える売上金額を記録しています。郊外型商業施設においては、当期における売上の前年同月比が平均で99.9%となりました。ベンチマークとなる経済産業省「商業動態統計調査」の大型小売店業態別販売額(既存店)も前年とほぼ同等の売上推移を示し、全般としては安定的に推移しています。

(不動産セクター動向)

上場企業等による不動産取引額は、平成21年度を底として回復傾向にあり、平成24年度には世界的金融危機以来最高となりましたが、平成25年度は資金調達環境が改善したJ-REITによる取得が不動産取引額の増加に寄与し、上半期の取引額は平成24年度の1年間の取引額に迫る水準に達しています。国土交通省「平成25年都道府県地価調査」の結果によると、三大都市圏の商業地の地価は5年振りに上昇に転じました。また、商業地の上昇地点数は全国的に増加し、特に増加地点割合は東京圏において5年振りに過半を占め、大阪、名古屋圏においても大幅に増加しました。

#### ii 運用実績

このような環境の中で、平成24年10月に新規取得した7物件(取得価格の合計521億円)が通期稼働しました。既存物件では、平成25年3月に京都ファミリーにおいて、稼働率及び収益性の向上を図るため、既存の専門店契約満了に伴う新規テナント誘致や内装・外装への追加投資等の一連のリニューアルが完了しました。また同年4月にイオンモール伊丹において、底地のうちの借地部分を取得することで所有形態の安定性向上と同時に、支払地代削減を図りました。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、景気回復とともに集中したリーシング活動を実施した結果、都市型商業施設28物件では前期に引き続き高い稼働率を維持し98.8%となり、郊外型商業施設48物件の99.8%と合わせ、安定した状態を維持しています。

上記の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は76物件、取得価格の総額7,203億円、総賃貸可能面積3,000,346.25㎡、テナント総数908、ポートフォリオ全体の稼働率は99.8%となりました。

### (3) 資金調達の概要

本投資法人は、平成25年2月から3月にかけての長期金利低下局面を捉え、金利スワップ契約の締結並びに既存借入金の一部借換えにより金利固定化を進めました。その結果、固定金利比率は前期末現在において46.7%でしたが、当期末現在63.2%となっております。

本投資法人の当期末の借入金残高は、満期返済及び新規借入により2,797億円となり、その内訳は短期借入金112億円及び長期借入金2,685億円となっております。投資法人債につきましては、第2回債、第3回債及び第6回債を合わせて当期末残高は400億円となっております。

本投資法人のLTV<sup>(注)</sup>は前期末現在においては53.8%でしたが当期末現在53.5%となっております。

(注)「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。)を加えた額を総資産額で除したものをいいます。

### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益26,130百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は10,665百万円、経常利益は8,171百万円、当期純利益は8,170百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益8,170百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額8,169百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,929円となりました。

### 3. 増資等の状況

最近5年間ににおける増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年 3月 1日	投資口分割	1,159,506	1,546,008	—	250,764	注1
平成22年 3月 1日	合併	142,190	1,688,198	—	250,764	注2
平成23年 9月14日	公募増資	187,500	1,875,698	19,520	270,284	注3
平成23年10月12日	第三者割当増資	4,500	1,880,198	468	270,752	注4
平成24年10月 1日	公募増資	194,500	2,074,698	24,162	294,915	注5
平成24年10月31日	第三者割当増資	4,500	2,079,198	559	295,474	注6

注1：投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

注2：本投資法人を吸収合併存続法人とし、ラサールジャパン投資法人を吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。

注3：1口当たり発行価格107,640円(引受価額104,107円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注4：1口当たり発行価額104,107円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注5：1口当たり発行価格128,310円(引受価額124,230円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注6：1口当たり発行価額124,230円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達、新投資口の発行にかかる費用の調達及び借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(取引値)及び期末日の終値は以下のとおりです。

期 決算年月	第19期 平成23年8月	第20期 平成24年2月	第21期 平成24年8月	第22期 平成25年2月	第23期 平成25年8月
最高	141,600円	128,700円	139,700円	184,500円	249,300円
最低	105,800円	107,500円	117,200円	125,600円	172,600円
期末終値	115,100円	121,700円	133,800円	181,200円	180,600円

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益8,170百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額8,169百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,929円となりました。

なお、次表における利益留保額については、主に同一決算期間内に行った政策的な資産入替により発生した不動産等売却損益や、テナント入替に伴う大規模な建物リニューアル工事による固定資産除却損が通算して損失となる場合、及び一定の会計処理と税務上の取扱いの差異により追加税負担が生じる場合等に分配することとしております。

	第19期 自 平成23年3月 1日 至 平成23年8月31日	第20期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日	第21期 自 平成24年3月 1日 至 平成24年8月31日	第22期 自 平成24年9月 1日 至 平成25年2月28日	第23期 自 平成25年3月 1日 至 平成25年8月31日
当期純利益総額	5,502,565千円	2,312,915千円	7,220,140千円	8,041,854千円	8,170,474千円
利益留保額	6,920,069千円	2,327,017千円	2,327,197千円	2,326,714千円	2,328,019千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	5,501,837千円 (3,259円)	6,905,967千円 (3,673円)	7,219,960千円 (3,840円)	8,042,337千円 (3,868円)	8,169,168千円 (3,929円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,501,837千円 (3,259円)	6,905,967千円 (3,673円)	7,219,960千円 (3,840円)	8,042,337千円 (3,868円)	8,169,168千円 (3,929円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 運用環境

消費税率引き上げによる商業施設の売上動向への影響について、一時的な駆け込み需要とその反動による売上の減少が予想されるものの、今回の引き上げは経済政策パッケージとして一過性の対策でなく将来の景気状況にも配慮がなされていること等から、本投資法人は限定的と考えています。

また、本投資法人のテナントでもある主要小売事業者の業績については、最近の決算発表数値等から売上が堅調に推移しつつ、利益についても改善傾向にあることが窺えることから、回復傾向にあると考えています。

商業施設の賃貸環境については、平成23年以降、小売事業者の業績が消費動向の安定感を支えとしながら総じて堅調であることに加え、都市部の高額商品を中心とした消費が比較的好調に推移しているため、本投資法人の保有する都市型物件においても稼働率は回復し、専門店等を中心とした出店意欲に増加傾向が見受けられることから、賃貸条件の改善も都市部の優良立地については期待しうる環境にあると本投資法人は考えています。

### (2) 運用方針及び対処すべき課題

このような環境の中、本投資法人は優良資産への厳選投資による運用資産の着実な成長機会を捉え、中長期的なポートフォリオの収益性及び安定性の向上を図ります。また保有資産に対する積極的なアクションプランを継続的に実施することで、安定した分配金の成長を目指し、投資主価値の増大を図ります。

本投資法人の運用する資産の中には、これまで高収益を上げ本投資法人の収益に貢献してきた資産が多く含まれますが、一部には経年や競合環境の激化のためにテナント構成・業態の再活性化、契約内容の強化を図っていくべきものもあります。さらに一部の都市型商業施設には賃貸マーケットの改善に伴い収益改善が期待されるものの、相対的には低収益の資産も含まれます。

本投資法人は、上昇基調にある不動産売買市場、回復基調にある賃貸市場の動向を踏まえ、これらの資産の商業施設としての競争力を高めるため、リニューアル・増改築等の投資により収益性の拡大を図るとともに、機動的なテナント入替や、賃貸期間満了に対する契約強化に向けた様々な施策、更には運用費用の見直し等による収益の向上にも取り組んでいきます。

本投資法人の当面の成長に関する具体的な取り組みは以下のとおりです。

#### ①外部成長戦略

本投資法人は、優良資産の取得を通じた資産規模拡大により、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上の実現、ひいては投資主価値の向上を目指します。

投資対象については、地域一番クラスの大規模商業施設、人口密集地域の近隣商業施設、主要駅隣接の好立地商業施設、及び好立地の路面店及び専門店ビルといった4つのカテゴリーを設け、厳選投資を行います。また様々な専門店と強力な核店舗から構成される物販店舗を中心とした従来型の総合小売店舗に加え、飲食、サービス、リラクゼーション、エンターテインメント、クリニック、教育等の非物販業種が中心となる、あるいはそれらが比較的多く含まれる、集客力の高い商業施設への投資も行うことで、投資機会の拡大を図ります。

投資手法についても、国内最大級の商業施設の買い手としての独自のネットワーク、CRE (Corporate Real Estate、企業不動産) 戦略アプローチ、スポンサーサポートを利用した豊富なディールソースを活用し、相対取引やブリッジ・ストラクチャー等最適な取得手法により機動的に優良資産を取得してまいります。

また本投資法人は、保有資産を入れ替えることも外部成長戦略の一つと位置付けています。ポートフォリオの分散を総合的に考慮し、より収益性の高い資産との入替えを行うことにより、ポートフォリオの収益性及び安定性を向上させることを目指してまいります。

#### ②内部成長戦略

本投資法人は、積極的なSCマネジメント<sup>(注1)</sup>と、それを支える運営体制を強化することにより、今後もポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目指してまいります。具体的には、テナント業況に対するモニタリング、店舗運営上の問題点やバリューアップ余地といったポテンシャルの発見、解決策や改良策の実行といったサイクルを繰り返すことにより、当該商業施設の競争力の維持・向上を目的としたリニューアルや増床等の戦略的アクションプラン等の実現、課題に対する先行的な対処を実施してまいります。

本投資法人が現在実施しております主なアクションプランは、およまゆうえんハーヴェストウォークのリニューアル計画です。本計画においては、当該施設の地域一番店としてのポジショニングの確立等を目的とし、平成25年4月～平成26年4月(予定)の期間、既存建物の増改築を含む環境デザインの一斉、新規有力テナント誘致によるテナントミックスの変更及び従来のマスターリース契約形態の見直しを伴うリニューアルを実施し、施設全体の売上高及び収益性の向上に取り組んでまいります。

また本投資法人は、環境や社会的責任に留意した運用という観点から、施設の緑化、省エネ・CO<sub>2</sub>の削減に注力すると同時に、不動産会社やファンドレベルでのサステナビリティへの取り組みを評価するGRESB<sup>(注2)</sup>調査に毎年参加しており、認定は昨年度の「Green Starter」から、今年度は「マネジメントと方針」への取り組みが優れている「Green Talk」に引き上げられました。

(注1)「SCマネジメント」とは、商業施設の持続的な競争力の維持・向上のためにテナントの新規導入や入替え、施設の新増築等による売場面積の増加及び各種コスト削減に向けた積極的な取り組みを行うことで、ポートフォリオの収益性の強化による内部成長の実現を目指す本投資法人の戦略の1つです。

(注2)「GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)」とは、環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産投資にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設された組織です。平成25年9月現在、50社以上の有力な機関投資家が加盟し、その運用受託資産額は総額で約610兆円(約6兆1千億米ドル[1ドル=100円換算])にも上ります。

#### ③財務戦略

本投資法人は、財務基盤の更なる強化のために借入金の長期化・返済期日の分散化・金利固定化の取り組みを行っており、デットコスト・コントロールを重視しつつ、長期安定的な財務基盤の強化を進めてまいります。LTV水準につきましては、新投資口発行や余剰資金による借入返済等により緩やかに低下させていくとともに、平均デットコストの改善と現状の長期負債比率を維持してまいります。またコミットメント・ライン枠の範囲内に各期の返済額を抑えつつ、借入金返済期日の分散化を進めてまいります。さらに、昨今の長短金利の動向及び分配金への影響を考慮し、金利固定化にも機動的に取り組んでまいります。



本投資法人は、平成25年10月3日及び平成25年10月7日に新たに不動産信託受益権合計8件(取得価格の合計736億円)を取得しました。当該新規資産の取得のため、新投資口の発行(平成25年9月12日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。)と合わせ、新規で、借入期間J-REIT最長<sup>(注)</sup>15年を含む長期借入れ310億円を実施いたしました。当該新規借入れにより、平均デットコストを低下させつつ、LTV水準の低下、長期負債比率及び固定金利比率の向上、平均借入残存期間の維持を図ることにより、長期安定的な財務基盤の強化を図りました。

本投資法人は、引き続き、ポートフォリオの成長に必要な長期安定的な財務基盤を構築してまいります。

(注)平成25年9月30日現在。各J-REITの公表資料に基づいています。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### 新投資口の発行

平成25年9月12日及び平成25年9月25日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成25年10月2日に払込が完了しております。この結果、平成25年10月2日付で出資総額は338,940,065,160円、発行済投資口数の総数は2,308,198口となっております。

(公募による新投資口の発行)

<日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集>

発行新投資口数	: 229,000口(国内107,000口、海外122,000口)
発行価格(募集価格)	: 1口当たり195,902円
発行価格(募集価格)の総額	: 44,861,558,000円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり189,805円
発行価額(払込金額)の総額	: 43,465,345,000円
払込期日	: 平成25年10月2日
分配金起算日	: 平成25年9月1日

(資金使途)

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。

# 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

	第19期 (平成23年8月31日現在)	第20期 (平成24年2月29日現在)	第21期 (平成24年8月31日現在)	第22期 (平成25年2月28日現在)	第23期 (平成25年8月31日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口数の総数	1,688,198口	1,880,198口	1,880,198口	2,079,198口	2,079,198口
投資主数	18,003人	19,549人	19,077人	19,857人	18,669人

## 2. 投資口に関する事項

平成25年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数(口)	発行済投資口数の総数 に対する所有投資口数 の割合(%) <small>(注)</small>
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	410,115	19.72
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	134,747	6.48
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	130,452	6.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	128,089	6.16
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	84,747	4.07
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティ ジャスデック アカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	55,986	2.69
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目3-1	35,900	1.72
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	30,896	1.48
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアーツ エグゼンプト	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	25,452	1.22
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	24,904	1.19
合計		1,061,288	51.04

注：発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切り捨てにより表示しております。

## 3. 役員等に関する事項

### ①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る 役員等毎の報酬の総額(注2)
執行役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	2,580
監督役員	西田 雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	1,680
	白杵 政治	公立大学法人 名古屋市立大学経済学研究科 教授	1,680
会計監査人	あらた監査法人	—	18,500

注1：執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2：執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)に英文財務諸表に係る監査業務報酬(1,500千円)を加えた額を記載しております。

### ②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

## 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座管理人	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計帳簿の作成等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行
一般事務受託者(納税に関する事務)	税理士法人プライスウォーターハウスクーパーズ

## 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第22期 平成25年2月28日現在		第23期 平成25年8月31日現在	
		保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	23,763	3.3	23,733	3.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.7	4,965	0.7
	小計	28,729	4.0	28,698	4.0
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	303,962	42.8	302,243	42.5
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	260,290	36.7	259,627	36.5
	その他の政令指定都市及びその周辺部	88,840	12.5	88,140	12.4
	小計	653,094	92.0	650,012	91.4
預金・その他の資産		28,388	4.0	32,641	4.6
資産総額計		710,212	100.0	711,352	100.0

注：「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっております。

### 2. 主要な保有資産

平成25年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率(%) (注3)	対総賃貸事業収入 比率(%) (注3)	主たる用途
東戸塚オーロラシティ(信託受益権)	48,230	109,365.50	109,365.50	100.0	5.3	商業施設
ならファミリー(信託受益権)	33,597	85,024.42	84,748.84	99.7	7.6	商業施設
mozoワンダーシティ(信託受益権)(注4)	31,698	86,722.83	86,487.80	99.7	7.6	商業施設
イオンモール八千代緑が丘(信託受益権)	28,781	132,294.48	132,294.48	100.0	2.7	商業施設
イオンモールむさし村山(信託受益権)	28,523	137,466.97	137,466.97	100.0	3.6	商業施設
イオンモール鶴見緑地(信託受益権)	26,536	138,538.63	138,538.63	100.0	3.4	商業施設
ジャイル(信託受益権)	22,253	4,840.56	4,701.48	97.1	2.2	商業施設
イオンモール伊丹(信託受益権)	19,670	157,904.26	157,904.26	100.0	2.2	商業施設
河原町オーパ(信託受益権)	18,458	18,848.20	18,848.20	100.0	1.4	商業施設
アリオ鳳(信託受益権)	17,161	95,135.36	95,135.36	100.0	2.1	商業施設
合計	274,912	966,141.21	965,491.52	99.9	38.1	

注1：「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

注2：「賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。

注3：「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注4：「mozoワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合60%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

### 3. 不動産等組入資産明細

平成25年8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号他	不動産信託受益権	46,248.96	10,500	9,193
イトーヨーカドー川崎店	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目2番1号他	不動産信託受益権	65,313.47	13,690	14,085
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	不動産信託受益権	13,666.96	13,400	12,769
なるばーく(注4)	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.58	5,080	7,976
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,350	5,271
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	85,024.42	37,300	33,597
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	43,548.63	12,500	9,814
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,308.78	1,950	1,410
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番30号	不動産信託受益権	28,316.18	6,680	6,220
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託受益権	73,438.52	13,200	11,119
Gビル代官山01	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	599.79	1,330	1,234
Gビル神宮前05	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託受益権	1,479.10	3,730	2,710
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他	不動産信託受益権	129,124.73	10,400	7,195
イオンモール香椎浜	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号	不動産信託受益権	109,616.72	13,700	12,046
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	8,540	7,108
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,840.56	22,600	22,253
Gビル神宮前04	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号	不動産信託受益権	540.78	1,250	871
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	4,880	4,776
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	不動産信託受益権	20,983.43	12,000	11,438
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	13,000	11,249
Gビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	1,370	959
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	17,300	15,571
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	6,920	5,154
イオン戸畑ショッピングセンター	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託受益権	93,258.23	6,140	5,479
イオン高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	9,570	10,484
Gビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	1,817.65	3,197	2,530
イオン八事	愛知県名古屋市長区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,260	3,533
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	9,930	10,472
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	3,740	4,020
イオン西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	不動産信託受益権	62,717.26	10,800	12,448
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	19,679.78	5,460	7,032
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,365.50	41,100	48,230
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区柳引町二丁目574番1号	不動産信託受益権	75,344.90	6,090	5,840
イオンタウン大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他	不動産信託受益権	57,500.35	3,530	3,865
河原町オーバ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	15,600	18,458
イオン上田	長野県上田市常田二丁目12番18号	不動産信託受益権	61,349.07	7,670	8,440
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	25,700	26,536
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	157,904.26	18,700	19,670
イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市中央5番地	不動産信託受益権	59,207.19	10,100	13,127
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注5)	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託受益権	59,580.92	7,500	8,758
イオンモール八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託受益権	132,294.48	22,300	28,781
Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,330	2,366
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,169.00	16,900	17,078
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12他	不動産信託受益権	95,135.36	15,200	17,161
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	3,680	3,411
Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	不動産信託受益権	426.29	1,650	2,313
G DINING 札幌(注4)	北海道札幌市中央区南三条西三丁目3番地3他	不動産信託受益権	4,082.11	2,110	2,979
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号	不動産	922.30	5,010	6,469
ラ・ポルト青山(注4)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,155.96	9,650	9,332

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託受益権	137,466.97	30,100	28,523
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1	不動産信託受益権	128,031.55	16,000	14,364
Gビル新宿01	東京都新宿区新宿四丁目1番8号	不動産信託受益権	1,093.67	6,960	6,641
ライフ太平寺店(底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,290	1,304
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,750	1,717
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,000	1,942
Gビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	4,490	5,553
Gビル南池袋01(注4)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,061.47	7,430	6,019
Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託受益権	886.46	1,800	1,606
岸和田カンカンベイサイドモール	大阪府岸和田市港緑町2番1号他	不動産信託受益権	38,294.38	7,850	7,171
幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,542.93	6,220	5,621
MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	2,820	2,457
アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託受益権	1,719.19	4,230	2,804
ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	2,830	2,367
ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	2,760	2,425
アーカンジェル代官山(底地)	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	2,150	1,842
Gビル心斎橋02(注6)	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	—	4,940	4,388
ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	8,510	8,091
泉佐野松風台(底地)	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,770	2,657
テックランド寝屋川店(底地)	大阪府寝屋川市大成町327番1他	不動産信託受益権	11,430.04	1,620	1,154
mozoワンダーシティ(注5)(注7)	愛知県名古屋市中区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,722.83	34,300	31,698
Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託受益権	3,471.52	4,150	3,741
ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	4,650	3,938
Gビル表参道	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	6,360	5,931
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁目241番地	不動産信託受益権	17,521.46	2,210	1,755
pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	6,510	6,009
テックランド福岡志免本店(注6)	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権	—	4,810	4,125
合計			3,000,346.25	685,097	678,711

注1:「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。

注2:「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

注3:「期末算定価額」は、投資法人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、本投資法人は不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

注4:バススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

注5:一部につきバススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

注6:「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注7:「mozoワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合60%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。



本投資法人が投資する各商業施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第22期 (平成24年9月1日～平成25年2月28日)				第23期 (平成25年3月1日～平成25年8月31日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
イオン仙台中山	2	100.0	423	1.6	2	100.0	427	1.6
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	491	1.9	5	100.0	490	1.9
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	398	1.6	1	100.0	398	1.5
なるばーく(注3)	47	99.0	363	1.4	48	100.0	354	1.4
Gビル南青山02	4	100.0	81	0.3	4	100.0	78	0.3
ならファミリー	122	99.9	1,994	7.8	126	99.7	1,984	7.6
あびこショッピングプラザ	58	100.0	688	2.7	58	100.0	708	2.7
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	79	0.3	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	1.0	1	100.0	256	1.0
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	1.7	1	100.0	445	1.7
Gビル代官山01	2	100.0	41	0.2	1	100.0	48	0.2
Gビル神宮前05	3	100.0	100	0.4	3	100.0	99	0.4
イオンモール東浦	1	100.0	480	1.9	1	100.0	480	1.8
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	1.9	1	100.0	477	1.8
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	372	1.5	1	100.0	372	1.4
ジャイル	21	97.8	563	2.2	20	97.1	575	2.2
Gビル神宮前04	2	100.0	33	0.1	2	100.0	33	0.1
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	180	0.7	1	100.0	180	0.7
ビックカメラ立川店	2	100.0	388	1.5	2	100.0	388	1.5
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	630	2.5	1	100.0	630	2.4
Gビル北青山01	3	100.0	35	0.1	3	100.0	35	0.1
イオンモール大和	1	100.0	536	2.1	1	100.0	537	2.1
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.0	1	100.0	261	1.0
イオン戸畑ショッピングセンター	1	100.0	315	1.2	1	100.0	315	1.2
イオン高槻	1	100.0	414	1.6	1	100.0	422	1.6
Gビル自由が丘01	10	100.0	89	0.3	10	100.0	89	0.4
イオン八事	2	100.0	148	0.6	2	100.0	148	0.6
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	402	1.6	1	100.0	373	1.4
チアーズ銀座	10	100.0	112	0.4	10	100.0	106	0.4
イオン西大津	1	100.0	375	1.5	1	100.0	381	1.5
京都ファミリー	67	98.1	583	2.3	70	100.0	585	2.2
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,387	5.4	4	100.0	1,395	5.3
イオン大宮	1	100.0	192	0.7	1	100.0	192	0.7
イオンタウン大垣	1	100.0	326	1.3	1	100.0	322	1.2
河原町オーバ	1	100.0	349	1.4	1	100.0	358	1.4
イオン上田	1	100.0	297	1.2	1	100.0	297	1.1
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	895	3.5	1	100.0	895	3.4
イオンモール伊丹	1	100.0	582	2.3	1	100.0	582	2.2
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.1	1	100.0	290	1.1
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注4)	71	95.7	565	2.2	55	92.6	532	2.0
イオンモール八千代緑が丘	1	100.0	692	2.7	1	100.0	691	2.7
Gビル神宮前06	3	80.6	53	0.2	3	80.6	46	0.2
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	2.3	1	100.0	577	2.2
アリオ鳳	1	100.0	556	2.2	1	100.0	554	2.1
Gビル神宮前01	2	100.0	69	0.3	2	100.0	69	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	29	0.1
G DINING 札幌(注3)	21	85.3	80	0.3	24	100.0	90	0.4

不動産等の名称	第22期 (平成24年9月1日～平成25年2月28日)				第23期 (平成25年3月1日～平成25年8月31日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
Gビル南青山01	3	100.0	33	0.1	3	100.0	47	0.2
ラ・ポルト青山(注3)	21	92.6	262	1.0	21	92.3	265	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	939	3.7	1	100.0	936	3.6
イオンモール神戸北	1	100.0	581	2.3	1	100.0	581	2.2
Gビル新宿01	1	100.0	160	0.6	1	100.0	160	0.6
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.3	1	100.0	68	0.3
Gビル神宮前03	6	93.3	61	0.2	6	93.3	68	0.3
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	264	1.0	7	88.8	262	1.0
Gビル心斎橋01	2	100.0	61	0.2	2	100.0	60	0.2
岸和田カンカンベイサイドモール	116	100.0	780	3.0	116	100.0	798	3.1
幕張プラザ	6	100.0	201	0.8	6	100.0	219	0.8
MrMax 長崎店(注5)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	0.4	2	100.0	100	0.4
ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	95	0.4	1	100.0	95	0.4
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.4	1	100.0	90	0.4
アーカンジェル代官山(底地)(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル心斎橋02(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	1	100.0	240	0.9	1	100.0	240	0.9
泉佐野松風台(底地)(注5)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
テックランド寝屋川店(底地)(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
mozoワンダーシティ(注4)	224	99.9	1,701	6.6	223	99.7	1,986	7.6
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	121	0.5	3	100.0	149	0.6
ラウンドワン横浜西口店	1	100.0	95	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル表参道	1	100.0	111	0.4	1	100.0	135	0.5
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	68	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo和泉中央(注5)	17	100.0	—	—	17	100.0	—	—
テックランド福岡志免本店(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
合計	917	99.8	25,642	100.0	908	99.8	26,130	100.0

注1：「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しております。

注2：「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注3：バスルーフ型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。

注4：一部につきバスルーフ型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。

注5：賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成25年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	118,050	114,000	△192
合計		118,050	114,000	△192

注1：金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。  
注2：当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。  
注3：時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価しておりません。

5. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成25年8月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市	リニューアル工事	平成25年9月～平成26年4月	860	21	22
イオンモール東浦	愛知県知多郡	エレベータ耐震工事	平成25年10月～平成26年1月	277	—	—
イオン戸畑 ショッピングセンター	福岡県北九州市	GHP新規設置工事	平成25年10月～平成26年1月	155	6	6
イオンモール大和	神奈川県大和市	外壁改修工事	平成26年5月～平成26年7月	132	—	—
イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区	エレベータ既存 不適合対応工事	平成26年6月～平成26年7月	122	—	—
イオンモール東浦	愛知県知多郡	外壁改修工事	平成26年5月～平成26年7月	111	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,233百万円であり、費用に区分された修繕費170百万円と合わせ、合計2,404百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
京都ファミリー	京都府京都市	リニューアル工事	平成25年1月～平成25年4月	349
京都ファミリー	京都府京都市	建築・設備補修・改修工事	平成25年1月～平成25年5月	268
京都ファミリー	京都府京都市	建築設備既存不適格 事項是正工事	平成25年1月～平成25年5月	215
イオン上田	長野県上田市	LEDライト設置工事	平成25年8月	98
京都ファミリー	京都府京都市	耐震補強工事	平成25年1月～平成25年5月	87
その他	—	—	—	1,213
合計				2,233

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

営業期間	第19期 自 平成23年3月 1日 至 平成23年8月31日	第20期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日	第21期 自 平成24年3月 1日 至 平成24年8月31日	第22期 自 平成24年9月 1日 至 平成25年2月28日	第23期 自 平成25年3月 1日 至 平成25年8月31日
当期首積立金残高	2	—	—	—	—
当期積立額	11	—	—	—	—
当期積立金取崩額	(注2) 13	—	—	—	—
次期繰越額	—	—	—	—	—

注1：本投資法人は、各決算期の減価償却額が以下①②の金額を上回っている場合、長期修繕積立金の積み立ては行わないこととしております。よって上記の表においては、本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託契約に従って積立てた金額及び不動産信託受益権の売買に伴う積立金の承継額を記載しております。

①長期修繕積立金の各期の予定積立額

②各期の長期修繕計画上の修繕費用総額

注2：資金の効率化を図るために取崩しをしております。

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第22期 自 平成24年9月 1日 至 平成25年2月28日	第23期 自 平成25年3月 1日 至 平成25年8月31日
(a) 資産運用報酬	2,111,584	2,149,874
(b) 資産保管委託報酬	24,875	26,506
(c) 一般事務委託報酬	106,230	112,789
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	131,385	135,869
合計	2,380,015	2,430,979

## 2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 2月8日	4,439	4,439	0.5	平成26年 2月7日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,767	3,767					
	三井住友信託銀行株式会社		2,994	2,994					
	小計		11,200	11,200					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行 (注2)	平成20年 9月30日	3,000	3,000	1.0	平成25年 9月30日	期限一括	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成20年 11月4日	29,310	24,310	1.0	平成27年 3月1日 (注6)	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注2)	平成21年 3月30日	4,250	4,150	1.2 (注4)	平成26年 3月30日	(注8)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	12,950	12,650	1.8	平成28年 7月30日	(注9)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	17,266	16,866	2.2	平成30年 7月30日	(注10)	(注11)	無担保 無保証
	アメリカンファミリーライフアシアランス カンパニーオブコロンバス日本支社	平成21年 9月4日	5,000	5,000	3.0	平成31年 9月4日	期限一括	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 9月30日	3,143	3,143	1.1 (注5)	平成26年 9月30日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,714	2,714					
	三井住友信託銀行株式会社		2,143	2,143					
	株式会社みずほ銀行 (注3)	平成23年 2月7日	5,000	5,000	0.7 (注5)	平成28年 2月5日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	全国信用協同組合連合会		3,000	3,000					
	株式会社広島銀行		1,500	1,500					
	株式会社池田泉州銀行		1,000	1,000					
	株式会社みなと銀行		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	5,550	5,550	0.7 (注5)	平成30年 9月28日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,710	4,710					
	三井住友信託銀行株式会社		3,740	3,740					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	7,930	7,930	1.5 (注5)	平成31年 3月29日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		6,730	6,730					
	三井住友信託銀行株式会社		5,340	5,340					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 3月31日	5,000	5,000	0.9 (注5)	平成30年 3月30日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	1,982	1,982	0.9	平成33年 9月22日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,682	1,682					
	三井住友信託銀行株式会社		1,335	1,335					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	3,965	3,965	0.8	平成33年 3月22日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,365	3,365					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670	2,670					
	株式会社福岡銀行	平成23年 9月22日	2,000	2,000	0.6 (注5)	平成28年 9月22日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	3,875	3,875	0.8	平成32年 9月18日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,487	3,487					
	三井住友信託銀行株式会社		2,712	2,712					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	5,000	5,000	0.7	平成32年 3月19日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,500	4,500					
	三井住友信託銀行株式会社		3,500	3,500					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 9月30日	2,000	2,000	0.9	平成32年 9月30日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成23年 9月30日	3,500	3,500	0.8 (注5)	平成30年 3月30日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	2,500	2,500	0.8 (注5)	平成30年 9月28日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	4,000	4,000	0.8 (注5)	平成30年 9月28日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証



	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成23年 9月30日	2,500	2,500	0.6 (注5)	平成28年 9月30日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	平成23年 9月30日	1,000	1,000	0.6 (注5)	平成28年 9月30日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月21日	3,172	3,172	0.7	平成31年 12月20日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,692	2,692					
	三井住友信託銀行株式会社		2,136	2,136					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月21日	2,775	2,775	0.6	平成31年 6月21日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,355	2,355					
	三井住友信託銀行株式会社		1,869	1,869					
	株式会社中国銀行	平成23年 12月21日	3,000	3,000	0.8 (注5)	平成28年 12月21日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成23年 12月21日	2,000	2,000	0.8 (注5)	平成28年 12月21日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 5月22日	2,180	2,180	0.9	平成34年 5月20日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,850	1,850					
	三井住友信託銀行株式会社		1,470	1,470					
	株式会社新生銀行	平成24年 5月22日	3,500	3,500	0.9	平成34年 5月20日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 5月22日	3,570	3,570	0.6 (注5)	平成29年 11月22日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,030	3,030					
	三井住友信託銀行株式会社		2,400	2,400					
	株式会社常陽銀行	平成24年 5月22日	1,000	1,000	0.6 (注5)	平成29年 11月22日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成24年 5月22日	2,000	2,000	0.6 (注5)	平成29年 11月22日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成24年 9月14日	3,000	3,000	0.5 (注5)	平成29年 9月14日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 9月28日	2,000	2,000	0.5	平成29年 9月29日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成24年 10月2日	1,000	1,000	0.5 (注5)	平成29年 10月2日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 10月2日	1,000	1,000	1.6	平成36年 10月1日	期限一括	(注12)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 10月2日	3,000	3,000	1.0	平成32年 10月1日	期限一括	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	1,000	1,000	1.2	平成34年 10月2日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 10月2日	2,000	2,000	1.0 (注5)	平成32年 10月2日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	1,190	1,190	1.0 (注5)	平成32年 10月2日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,010	1,010					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	1,784	1,784	0.6	平成32年 4月2日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,514	1,514					
	三井住友信託銀行株式会社		1,202	1,202					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 10月2日	3,000	3,000	0.6	平成32年 4月2日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	2,974	2,974	0.6	平成31年 10月2日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,524	2,524					
	三井住友信託銀行株式会社		2,002	2,002					
	株式会社第四銀行	平成24年 10月2日	1,500	1,500	0.5 (注5)	平成29年 10月2日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		1,000	1,000					
	株式会社横浜銀行		500	500					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	信金中央金庫	平成24年 12月28日	2,500	2,500	0.5	平成29年 12月29日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社群馬銀行	平成24年 12月28日	500	500	0.6 (注5)	平成30年 12月28日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社東日本銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 2月28日	5,000	5,000	1.2 (注5)	平成34年 2月28日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成25年 3月29日	—	5,000	1.2 (注5)	平成34年 3月31日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	小計		269,351	268,551					
合計			280,551	279,751					

注 1：平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。

注 2：当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

注 3：平成25年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行は、株式会社みずほ銀行と合併し、株式会社みずほ銀行となっております。

注 4：金利変動リスクを回避する目的で借入残高の4,050百万円部分に対して金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。

注 5：金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。

注 6：当期首借入残高29,310百万円のうち、平成25年3月29日付で5,000百万円を期限前弁済しております。

注 7：返済方法につきましては、利払期日において、元本の(一部)返済を可能としております。

注 8：平成21年6月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本5,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。

注 9：平成21年9月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本15,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金600百万円が含まれております。

注10：平成21年9月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本20,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金800百万円が含まれております。

注11：資金使途は、借入金の借換資金等です。

注12：資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。

注13：資金使途は、投資法人債の償還資金です。

### 3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成17年 2月9日	15,000	15,000	1.73	平成27年 2月9日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	平成18年 2月22日	10,000	10,000	2.02	平成28年 2月22日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	15,000	15,000	2.17	平成29年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
合計		40,000	40,000					

注1：払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。

注2：資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)(注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
イオンモール伊丹	平成25年4月24日	378	—	—	—	—
合計		378		—	—	—

注：「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しています。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	イオンモール伊丹	平成25年4月24日	378	497	大和不動産鑑定株式会社	平成25年3月1日

注：「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

#### (2) その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等（鑑定評価）」に記載されている取引以外の取引については、あらた監査法人にその調査を委託しております。

平成25年3月1日から平成25年8月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引11件であり、当該取引については、あらた監査法人から調査報告書を受領しております。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しております。

### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

#### (1) 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

#### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	604,458	三菱商事都市開発株式会社	49,700	8.2
建物管理委託費	1,141,090	三菱UFJリース株式会社	532	0.0
水道光熱費	1,252,138	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	16,184	1.3
修繕費	170,592	三菱商事都市開発株式会社	568	0.3
その他賃貸事業費用	528,835	三菱商事太陽株式会社	860	0.2
		三菱商事株式会社	478	0.1
		三菱商事都市開発株式会社	455	0.1
その他営業費用	135,869	三菱商事株式会社	180	0.1

注1：利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

注2：上記の他、三菱商事都市開発株式会社に対して資本的支出に係る付随費用（業務委託報酬等）29,614千円を支払っております。

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

#### ①取得等の状況

年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成22年3月1日(注)	2,400	—	3,200
累計	2,400	—	3,200

注：平成22年3月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っております。

#### ②保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(千円)(注1)	総発行済口数に対する比率
第14期(自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	800	256,800	0.2%
第15期(自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)	800	396,800	0.2%
第16期(自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)	800	337,280	0.2%
第17期(自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	3,200(注2)	360,320	0.2%
第18期(自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	3,200	449,280	0.2%
第19期(自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	3,200	368,320	0.2%
第20期(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	3,200	389,440	0.2%
第21期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	3,200	428,160	0.2%
第22期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	3,200	579,840	0.2%
第23期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	3,200	577,920	0.2%

注1：期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しております。

注2：平成22年3月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っております。

### 2. お知らせ

該当事項はありません。

### 3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。



# 貸借対照表

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		11,341,666	14,830,167
信託現金及び信託預金	※1	8,253,839	9,949,492
営業未収入金		1,088,844	1,049,530
未収還付法人税等		302	303
未収消費税等		865,147	—
その他		1,341,271	1,314,086
流動資産合計		22,891,071	27,143,581
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	2,162,999	2,170,316
減価償却累計額		△199,197	△234,859
建物(純額)		1,963,802	1,935,457
構築物		76,431	76,431
減価償却累計額		△9,889	△11,474
構築物(純額)		66,541	64,956
工具、器具及び備品		18,375	18,715
減価償却累計額		△4,517	△5,575
工具、器具及び備品(純額)		13,857	13,139
土地		26,665,440	26,665,440
信託建物		287,335,283	289,232,359
減価償却累計額		△62,214,794	△67,281,175
信託建物(純額)		225,120,489	221,951,183
信託構築物		15,268,757	15,353,437
減価償却累計額		△4,226,657	△4,532,627
信託構築物(純額)		11,042,100	10,820,810
信託機械及び装置		1,663,163	1,670,984
減価償却累計額		△638,384	△688,342
信託機械及び装置(純額)		1,024,778	982,642
信託工具、器具及び備品		3,631,148	3,764,547
減価償却累計額		△1,903,302	△2,053,618
信託工具、器具及び備品(純額)		1,727,846	1,710,928
信託土地		407,203,285	407,604,511
有形固定資産合計		674,828,142	671,749,069
無形固定資産			
借地権		19,803	19,803
信託借地権		6,830,141	6,806,516
信託その他無形固定資産		146,411	136,386
無形固定資産合計		6,996,356	6,962,706
投資その他の資産			
信託差入敷金及び保証金		1,396,981	1,359,322
長期前払費用		3,308,170	3,063,121
デリバティブ債権		29,456	363,925
その他	※1	532,125	534,368
投資その他の資産合計		5,266,733	5,320,737
固定資産合計		687,091,232	684,032,513
繰延資産			
投資口交付費		196,716	147,063
投資法人債発行費		33,552	29,526
繰延資産合計		230,269	176,589
資産合計		710,212,573	711,352,683

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
営業未払金		978,908	1,363,669
短期借入金	※2	11,200,000	11,200,000
1年内返済予定の長期借入金		9,600,000	8,550,000
未払金		9,392	4,863
未払費用		1,773,826	1,825,126
未払法人税等		506	505
未払消費税等		—	817,014
前受金		2,265,068	2,234,386
預り金		1,273,901	2,330,456
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1	2,683,451	2,610,832
デリバティブ債務		—	624
その他		93,141	103,770
流動負債合計		29,878,196	31,041,248
<b>固定負債</b>			
投資法人債		40,000,000	40,000,000
長期借入金		259,751,000	260,001,000
繰延税金負債		513,858	513,858
預り敷金及び保証金		1,800,023	1,759,140
信託預り敷金及び保証金	※1	57,059,267	56,362,325
資産除去債務		349,712	352,866
デリバティブ債務		2,133	—
その他		460	209
固定負債合計		359,476,455	358,989,400
負債合計		389,354,652	390,030,649
<b>純資産の部</b>			
	※4		
<b>投資主資本</b>			
出資総額		295,474,720	295,474,720
剰余金			
出資剰余金		14,986,826	14,986,826
配当積立金		2,326,376	2,326,376
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,042,675	8,170,811
剰余金合計		25,355,878	25,484,014
投資主資本合計		320,830,598	320,958,734
<b>評価・換算差額等</b>			
繰延ヘッジ損益		27,322	363,300
評価・換算差額等合計		27,322	363,300
純資産合計		320,857,921	321,322,034
負債純資産合計		710,212,573	711,352,683

# 損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自 平成24年9月 1日 至 平成25年2月28日)	当期 (自 平成25年3月 1日 至 平成25年8月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	25,642,050	26,130,588
営業収益合計		25,642,050	26,130,588
営業費用			
賃貸事業費用	※1	12,688,834	13,034,027
資産運用報酬		2,111,584	2,149,874
資産保管手数料		24,875	26,506
一般事務委託手数料		106,230	112,789
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		131,385	135,869
営業費用合計		15,068,850	15,465,007
営業利益		10,573,200	10,665,581
営業外収益			
受取利息		1,957	1,986
その他		4,192	12,188
営業外収益合計		6,149	14,175
営業外費用			
支払利息		1,526,051	1,506,746
投資法人債利息		388,782	398,217
投資法人債発行費償却		4,026	4,026
投資口交付費償却		45,980	49,653
融資関連費用		567,586	545,497
その他		4,463	4,536
営業外費用合計		2,536,890	2,508,677
経常利益		8,042,459	8,171,079
税引前当期純利益		8,042,459	8,171,079
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		8,041,854	8,170,474
前期繰越利益		821	337
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,042,675	8,170,811

# 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 平成24年9月 1日 至 平成25年2月28日)	当期 (自 平成25年3月 1日 至 平成25年8月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	270,752,950	295,474,720
当期変動額		
新投資口の発行	24,721,770	—
当期変動額合計	24,721,770	—
当期末残高	※1 295,474,720	295,474,720
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	14,986,826	14,986,826
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	14,986,826	14,986,826
配当積立金		
当期首残高	2,326,376	2,326,376
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,326,376	2,326,376
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	7,220,781	8,042,675
当期変動額		
剰余金の配当	△7,219,960	△8,042,337
当期純利益	8,041,854	8,170,474
当期変動額合計	821,893	128,136
当期末残高	8,042,675	8,170,811
剰余金合計		
当期首残高	24,533,984	25,355,878
当期変動額		
剰余金の配当	△7,219,960	△8,042,337
当期純利益	8,041,854	8,170,474
当期変動額合計	821,893	128,136
当期末残高	25,355,878	25,484,014
投資主資本合計		
当期首残高	295,286,934	320,830,598
当期変動額		
新投資口の発行	24,721,770	—
剰余金の配当	△7,219,960	△8,042,337
当期純利益	8,041,854	8,170,474
当期変動額合計	25,543,663	128,136
当期末残高	320,830,598	320,958,734
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	27,322
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	27,322	335,977
当期変動額合計	27,322	335,977
当期末残高	27,322	363,300
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	27,322
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	27,322	335,977
当期変動額合計	27,322	335,977
当期末残高	27,322	363,300
純資産合計		
当期首残高	295,286,934	320,857,921
当期変動額		
新投資口の発行	24,721,770	—
剰余金の配当	△7,219,960	△8,042,337
当期純利益	8,041,854	8,170,474
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	27,322	335,977
当期変動額合計	25,570,986	464,113
当期末残高	320,857,921	321,322,034



# 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	期別 前期(ご参考) (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <p>②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <p>②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年
建物・信託建物	2～50年																	
構築物・信託構築物	2～60年																	
信託機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年																	
建物・信託建物	2～50年																	
構築物・信託構築物	2～60年																	
信託機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>②投資法人債発行費 投資法人債の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。</p>	<p>①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>②投資法人債発行費 投資法人債の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。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p><b>固定資産税等の処理方法</b> 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は82,274千円です。</p>	<p><b>固定資産税等の処理方法</b> 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,563千円です。</p>																
4. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p>	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p>																
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>																

項目	期別	
	前期(ご参考) (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)
6. その他計算書類作成のための 基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する 会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する 会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成25年2月28日)		当期 (平成25年8月31日)	
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。		※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
信託現金及び信託預金	604,166	信託現金及び信託預金	558,000
信託建物	78,550,892	信託建物	77,991,839
信託構築物	4,396,743	信託構築物	4,334,450
信託機械及び装置	334,253	信託機械及び装置	316,763
信託工具、器具及び備品	496,492	信託工具、器具及び備品	529,871
信託土地	163,748,261	信託土地	164,149,487
その他	531,618	その他	531,618
合計	248,662,427	合計	248,412,032
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
信託預り敷金及び保証金	37,861,080	信託預り敷金及び保証金	37,059,132
合計	37,861,080	合計	37,059,132
なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権(極度額350,000千円)が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権(債権額133,035千円)及び根抵当権(極度額558,872千円)が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。		なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権(極度額350,000千円)が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権(債権額133,035千円)及び根抵当権(極度額558,872千円)が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。	
※2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。		※2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
クレジット・ファシリティ契約の総額	35,500,000	クレジット・ファシリティ契約の総額	35,500,000
借入実行残高	11,200,000	借入実行残高	11,200,000
差引額	24,300,000	差引額	24,300,000
コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000	コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000
借入実行残高	—	借入実行残高	—
差引額	50,000,000	差引額	50,000,000

前期(ご参考) (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
<p>3. 偶発債務</p> <p>【大阪心斎橋8953ビルにおける賃料減額請求訴訟】</p> <p>大阪心斎橋8953ビルの信託受託者(本投資法人は信託受益権を保有しております。)は、当該物件の賃借人である株式会社東急ハンズより、平成23年11月1日付で、大阪地方裁判所に、平成21年12月分以降平成22年12月26日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比20%、平成22年12月27日以降につき現行比30%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。</p> <p>仮に株式会社東急ハンズの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額707百万円(平成25年2月末までの減額が認められた場合)とその利息の支払義務を負うことになります。</p> <p>なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p> <p>【河原町オーパにおける賃料減額請求訴訟】</p> <p>河原町オーパの信託受託者(本投資法人は信託受益権を保有しております。)は、当該物件の賃借人である株式会社OPAより、平成24年11月21日付で、京都地方裁判所に、平成23年3月1日以降平成23年7月31日までの賃料につき現行比約9%、平成23年8月1日以降につき現行比約10%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。</p> <p>仮に株式会社OPAの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額145百万円(平成25年2月末までの減額が認められた場合)とその利息の支払義務を負うことになります。</p> <p>なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p>	<p>3. 偶発債務</p> <p>【大阪心斎橋8953ビルにおける賃料減額請求訴訟】</p> <p>大阪心斎橋8953ビルの信託受託者(本投資法人は信託受益権を保有しております。)は、当該物件の賃借人である株式会社東急ハンズより、平成23年11月1日付で、大阪地方裁判所に、平成21年12月分以降平成22年12月26日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比20%、平成22年12月27日以降につき現行比30%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。</p> <p>仮に株式会社東急ハンズの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額829百万円(平成25年8月末までの減額が認められた場合)とその利息の支払義務を負うことになります。</p> <p>なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p> <p>【河原町オーパにおける賃料減額請求訴訟】</p> <p>河原町オーパの信託受託者(本投資法人は信託受益権を保有しております。)は、当該物件の賃借人である株式会社OPAより、平成24年11月21日付で、京都地方裁判所に、平成23年3月1日以降平成23年7月31日までの賃料につき現行比約9%、平成23年8月1日以降につき現行比約10%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。なお、平成25年6月28日付で、原告より、減額の起算日を「平成23年3月1日」から「平成23年3月31日」とする訴えの変更の申立てがなされております。</p> <p>仮に株式会社OPAの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額177百万円(平成25年8月末までの減額が認められた場合)とその利息の支払義務を負うことになります。</p> <p>なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p>
<p>※4. 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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※4. 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</p> <p>50,000千円</p>

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料及び駐車場使用料収入 23,266,020</p> <p>受取水道光熱費 972,671</p> <p>その他賃料収入 1,403,358</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 25,642,050</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 639,040</p> <p>建物管理委託費 1,110,930</p> <p>水道光熱費 1,067,258</p> <p>公租公課 2,425,630</p> <p>修繕費 204,645</p> <p>保険料 55,425</p> <p>信託報酬 104,425</p> <p>支払賃料 856,594</p> <p>その他賃貸事業費用 548,315</p> <p>減価償却費 5,599,720</p> <p>固定資産除却損 76,847</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 12,688,834</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 12,953,216</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料及び駐車場使用料収入 23,501,083</p> <p>受取水道光熱費 1,095,304</p> <p>その他賃料収入 1,534,201</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 26,130,588</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 604,458</p> <p>建物管理委託費 1,141,090</p> <p>水道光熱費 1,252,138</p> <p>公租公課 2,597,337</p> <p>修繕費 170,592</p> <p>保険料 53,418</p> <p>信託報酬 94,814</p> <p>支払賃料 850,224</p> <p>その他賃貸事業費用 528,835</p> <p>減価償却費 5,685,497</p> <p>固定資産除却損 55,619</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 13,034,027</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 13,096,560</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)
<p>※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <p>発行する投資口の総数 8,000,000口</p> <p>発行済投資口数 2,079,198口</p>	<p>※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <p>発行する投資口の総数 8,000,000口</p> <p>発行済投資口数 2,079,198口</p>

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)		当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
(流動)		(流動)	
繰越欠損金	3,291,049	繰越欠損金	3,290,185
その他	1,990	その他	2,220
小計	3,293,039	小計	3,292,405
評価性引当金	△3,293,039	評価性引当金	△3,292,405
合計	—	合計	—
(固定)		(固定)	
借地権償却等	102,717	借地権償却等	110,442
資産除去債務	119,461	資産除去債務	120,539
合併受入資産評価差額	6,128,500	合併受入資産評価差額	6,108,424
その他	17,801	その他	21,520
小計	6,368,480	小計	6,360,926
評価性引当金	△6,368,480	評価性引当金	△6,360,926
合計	—	合計	—
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産の純額	—
繰延税金負債		繰延税金負債	
(固定)		(固定)	
相殺不能合併受入資産評価差額	513,858	相殺不能合併受入資産評価差額	513,858
繰延税金負債合計	513,858	繰延税金負債合計	513,858
繰延税金負債の純額	513,858	繰延税金負債の純額	513,858
2. 法定実効税率と税効果会計適用後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 (単位：％)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後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 (単位：％)	
法定実効税率	36.59	法定実効税率	36.59
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.59	支払分配金の損金算入額	△36.58
評価性引当金の増減	△0.09	評価性引当金の増減	△0.09
その他	0.10	その他	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

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方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(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

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(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おります。当該価額の算定においては一定の前提条件等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。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年2月28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、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2.参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	11,341,666	11,341,666	—
(2)信託現金及び信託預金	8,253,839	8,253,839	—
資産計	19,595,505	19,595,505	—
(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	9,600,000	9,614,804	14,804
(3)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,636,498	2,651,371	14,872
(4)投資法人債	40,000,000	41,444,550	1,444,550
(5)長期借入金	259,751,000	262,672,424	2,921,424
(6)信託預り敷金及び保証金	13,543,439	14,117,390	573,950
負債計	336,730,937	341,700,539	4,969,601
デリバティブ取引(※)	27,322	27,322	—

(※)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しております。

注1：金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- 資産 (1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。
- 負債 (1)短期借入金  
短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、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、(5)長期借入金  
長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「デリバティブ取引」(2)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております)。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (3)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金  
これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還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て算定する方法によっております。
- (4)投資法人債  
投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。
- デリバティブ取引 (1)ヘッジ会計が適用されていないもの  
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  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,550,000	28,550,000	27,322	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	36,500,000	36,500,000	(注1)	—
合計			65,050,000	65,050,000	27,322 (注1)	—

(注1)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記「負債」(5)参照)。

(注2)上記のほかに、金利スワップの特例処理の対象となる金利スワップ契約(想定元本：5,000,000千円)を平成25年2月15日に締結しております。当該金利スワップ契約は、平成25年3月29日付借入実行の長期借入金に係る金利の受払条件を変換することを目的としております。



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

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	46,953
預り敷金及び保証金	1,800,023
信託預り敷金及び保証金	43,515,827
合計	45,362,803

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

注3：金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	11,341,666	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,253,839	—	—	—	—	—
合計	19,595,505	—	—	—	—	—

注4：投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(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	9,600,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1,594,029	—	—	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	10,000,000	—	15,000,000	—
長期借入金	—	13,450,000	36,710,000	22,450,000	24,300,000	162,841,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,305,724	1,548,139	1,531,415	1,447,970	5,953,134
合計	22,394,029	29,755,724	48,258,139	23,981,415	40,747,970	168,794,134

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

## 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方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

### (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

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

### (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おります。当該価額の算定においては一定の前提条件等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。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年8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、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2. 参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	14,830,167	14,830,167	—
(2)信託現金及び信託預金	9,949,492	9,949,492	—
資産計	24,779,660	24,779,660	—
(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	8,550,000	8,565,527	15,527
(3)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,563,878	2,579,629	15,750
(4)投資法人債	40,000,000	41,504,900	1,504,900
(5)長期借入金	260,001,000	262,314,230	2,313,230
(6)信託預り敷金及び保証金	12,870,103	13,360,191	490,088
負債計	335,184,982	339,524,479	4,339,497
デリバティブ取引(※)	363,300	363,300	—

(※)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しております。

注1：金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1)短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、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、(5)長期借入金  
 長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「デリバティブ取引」(2)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております)。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。  
 (3)1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金  
 これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還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て算定する方法によっております。  
 (4)投資法人債  
 投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。  
 デリバティブ取引  
 (1)ヘッジ会計が適用されていないもの  
 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  
 ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	76,550,000	72,500,000	363,300	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	41,500,000	41,500,000	(注)	—
合計			118,050,000	114,000,000	363,300 (注)	—

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記「負債(5)」参照)。

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

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金	46,953
預り敷金及び保証金	1,759,140
信託預り敷金及び保証金	43,492,222
合計	45,298,316

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

注3：金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	14,830,167	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,949,492	—	—	—	—	—
合計	24,779,660	—	—	—	—	—

注4：投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(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	8,550,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金	1,521,953	—	—	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	10,000,000	15,000,000	—	—
長期借入金	—	33,710,000	23,250,000	11,300,000	45,666,000	146,075,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,354,855	1,548,139	1,531,415	1,447,970	5,499,149
合計	21,271,953	50,064,855	34,798,139	27,831,415	47,113,970	151,574,149

## 〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)		当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの		資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	
1. 当該資産除去債務の概要		1. 当該資産除去債務の概要	
本投資法人は保有する資産「イオンタウン大垣」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。		本投資法人は保有する資産「イオンタウン大垣」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。	
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法		2. 当該資産除去債務の金額の算定方法	
使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間29年と見積り、割引率は1.789%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。		使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間29年と見積り、割引率は1.789%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。	
3. 当期末における当該資産除去債務の総額の増減		3. 当期末における当該資産除去債務の総額の増減	
期首残高	346,637千円	期首残高	349,712千円
時の経過による調整額	3,075千円	時の経過による調整額	3,153千円
期末残高	349,712千円	期末残高	352,866千円

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設を保有しております。これら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、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額		当期末の時価	
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
633,322,910	48,500,848	681,823,758	677,920,000

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あります。

注2：当期増減額のうち、主な増加額はGビル三軒茶屋01(3,766,791千円)、ラウンドワン横浜駅西口店(3,973,599千円)、Gビル表参道(5,949,668千円)、mozo ワンダーシティ(27,012,630千円)、ラウンドフンスタジアム堺中央環状店(1,778,025千円)、pivo 和泉中央(6,084,731千円)、テックランド福岡志免本店(4,198,071千円)、岸和田カンカンベイスイドモール(隣地)(265,219千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

注3：当期末の時価は、社外の不動態鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成25年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設を保有しております。これら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、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
681,823,758	△3,112,587	678,711,171	685,097,000

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あります。  
注2：当期増減額のうち、主な増加額はイオンモール伊丹の底地のうちの借地部分(391,544千円)の取得及び京都ファミリーのリニューアル工事に係る資本的支出(349,738千円)を含む資本的支出総額(2,233,831千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。  
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額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成25年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)(注6)	科目	期末残高 (千円)(注6)
利害関係人等	三菱商事株式会社	総合商社	1.72	不動産等の買付 (注1)	5,850,000	—	—
利害関係人等	上小田井SC2 合同会社	不動産 賃貸業	—	不動産等の買付 (注1)	26,750,000	—	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注2)	3,767,000	短期借入金	3,767,000
				短期借入金の返済	3,767,507		
				長期借入金の借入 (注3)	5,048,000	長期借入金	42,164,500
				支払利息(注4)	168,333	未払費用	54,457
				信託報酬(注5)	57,971	営業未払金	10,319
				一般事務委託手数料 (注5)	106,110	未払費用	35,126

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1：不動産等の購入につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。  
注2：クレジット・ファシリティ契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。  
注3：タームローン契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。  
注4：クレジット・ファシリティ契約、タームローン契約に基づく借入金の支払利息であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケート団と同様に合理的に決定しております。なお、別途融資関連費用を支払っておりますが、当該取引金額には含まれておりません。  
注5：市場の実勢に基づいて、決定しております。  
注6：上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)(注5)	科目	期末残高 (千円)(注5)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注1)	—	短期借入金	3,767,000
				長期借入金の借入 (注2)	—	長期借入金	42,164,500
				支払利息(注3)	158,749	未払費用	50,410
				信託報酬(注4)	44,298	営業未払金	7,801
				一般事務委託手数料 (注4)	112,669	未払費用	38,022

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1：クレジット・ファシリティ契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。  
注2：タームローン契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。  
注3：クレジット・ファシリティ契約、タームローン契約に基づく借入金の支払利息であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケート団と同様に合理的に決定しております。なお、別途融資関連費用を支払っておりますが、当該取引金額には含まれておりません。  
注4：市場の実勢に基づいて、決定しております。  
注5：上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

〔一口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)		当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	
1. 1口当たり純資産額	154,318円	1. 1口当たり純資産額	154,541円
2. 1口当たり当期純利益	3,931円	2. 1口当たり当期純利益	3,929円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)		当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	
該当事項はありません。		<p><b>新投資口の発行</b></p> <p>平成25年9月12日及び平成25年9月25日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成25年10月2日に払込が完了しております。この結果、平成25年10月2日付で出資総額は338,940,065,160円、発行済投資口数の総数は2,308,198口となっております。</p> <p>(公募による新投資口の発行)</p> <p>&lt;日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集&gt;</p> <p>発行新投資口数：229,000口(国内107,000口、海外122,000口)</p> <p>発行価格(募集価格)：1口当たり195,902円</p> <p>発行価格(募集価格)の総額：44,861,558,000円</p> <p>発行価額(払込金額)：1口当たり189,805円</p> <p>発行価額(払込金額)の総額：43,465,345,000円</p> <p>払込期日：平成25年10月2日</p> <p>分配金起算日：平成25年9月1日</p> <p>(資金使途)</p> <p>今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。</p>	

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)
I 当期末処分利益	8,042,675,481	8,170,811,823
II 分配金の額	8,042,337,864	8,169,168,942
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,868)	(3,929)
III 次期繰越利益	337,617	1,642,881
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益8,042,675,481円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額8,042,337,864円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項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26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益8,170,811,823円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額8,169,168,942円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	



## 独立監査人の監査報告書

平成25年10月9日

日本リテールファンド投資法人  
役員会 御中

あらた監査法人

指 定 社 員 公認会計士  
業務執行社員

鶴田 光夫 

指 定 社 員 公認会計士  
業務執行社員

太田 英男 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成25年3月1日から平成25年8月31日までの第23期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

# キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 (自平成24年9月1日 至平成25年2月28日)	当期 (自平成25年3月1日 至平成25年8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	8,042,459	8,171,079
減価償却費	5,599,856	5,685,633
投資法人債発行費償却	4,026	4,026
投資口交付費償却	45,980	49,653
固定資産除却損	76,847	55,619
受取利息	△1,957	△1,986
支払利息	1,914,834	1,904,963
営業未収入金の増減額(△は増加)	△141,462	35,613
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△77	△1
未収消費税等の増減額(△は増加)	△865,147	865,147
長期前払費用の増減額(△は増加)	△79,603	245,049
営業未払金の増減額(△は減少)	△43,415	149,096
未払消費税等の増減額(△は減少)	△651,156	817,014
未払金の増減額(△は減少)	225	△2,204
未払費用の増減額(△は減少)	57,448	32,694
前受金の増減額(△は減少)	178,226	△30,682
預り金の増減額(△は減少)	301,578	1,056,554
その他	△167,490	33,991
小計	14,271,172	19,071,261
利息の受取額	1,957	1,986
利息の支払額	△1,879,640	△1,886,358
法人税等の支払額	△628	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,392,860	17,186,284
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,959,610	△6,520
信託有形固定資産の取得による支出	△48,198,172	△2,322,007
信託無形固定資産の取得による支出	△26,777	△26,798
預り敷金及び保証金の返還による支出	△26,384	△47,662
預り敷金及び保証金の受入による収入	289,737	2,400
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,083,102	△992,142
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,751,873	230,147
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△141
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500
使途制限付信託預金の預入による支出	△661,840	△93,623
使途制限付信託預金の払出による収入	10,904	186,559
その他の支出	△503,531	△2,242
その他の収入	77,972	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△54,321,429	△3,064,530
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	5,400,000	—
短期借入金の返済による支出	△8,400,000	—
長期借入れによる収入	43,000,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△13,200,000	△5,800,000
投資口の発行による収入	24,589,523	—
分配金の支払額	△7,220,098	△8,044,662
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,169,425	△8,844,662
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,240,855	5,277,090
現金及び現金同等物の期首残高	16,703,713	18,944,569
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,944,569	24,221,660

注：キャッシュ・フロー計算書は、「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)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。  
このキャッシュ・フロー計算書は、「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対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	期別	前期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)
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ヶ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。	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ヶ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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)		当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成25年2月28日)	(単位: 千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成25年8月31日)	(単位: 千円)
現金及び預金	11,341,666	現金及び預金	14,830,167
信託現金及び信託預金	8,253,839	信託現金及び信託預金	9,949,492
使途制限付信託預金(注)	△650,936	使途制限付信託預金(注)	△558,000
現金及び現金同等物	<u>18,944,569</u>	現金及び現金同等物	<u>24,221,660</u>

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

## 豊富なノウハウと商業施設運営力の活用により、 安定的な資産運用を実現しています。

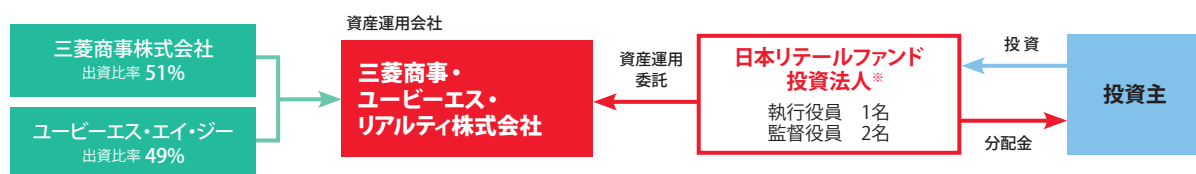
### 物件を見極める力と育てる力を併せ持つ、商業施設運用のプロフェッショナル集団

JRFが資産の運用を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、三菱商事と欧州系金融グループ、ユービーエス・エイ・ジー（UBS AG）を母体としています。不動産運用に関するさまざまな資格保持者や小売業経験者、商業施設の設計・デザイン、テナント・リーシングの経験者など豊富なキャリアを持ったスペシャリストを揃え、積極的、持続的な商業施設運用を実現できる体制を整えています。

### 世界基準の不動産運用、金融ノウハウを駆使

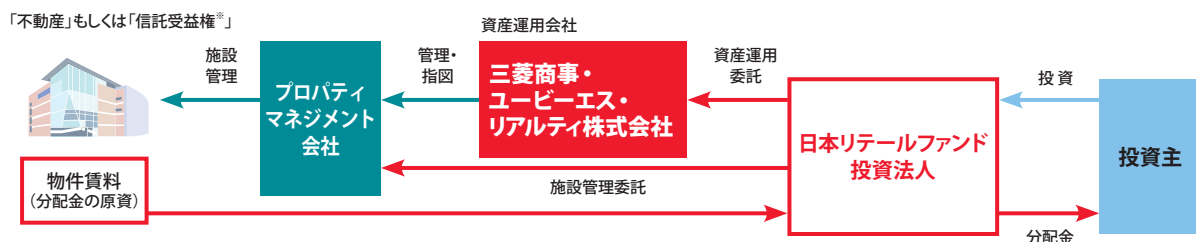
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

### 投資法人の仕組み



※本投資法人は、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられており、従業員は存在しません。

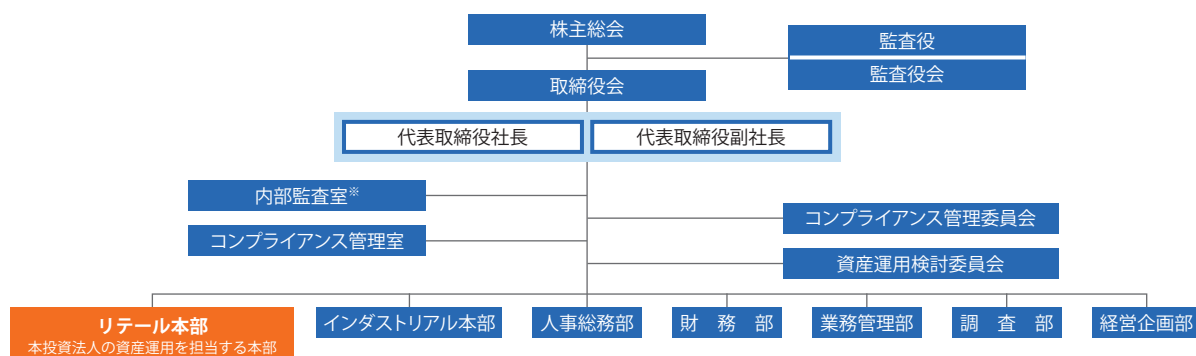
### 運用の仕組み



※**信託受益権**：資産の所有者が信託銀行に資産を信託することにより、その資産から発生する経済的利益（賃料等）を受取る権利のことをいいます。資産が信託されると資産は信託銀行名義となり、テナントに対する賃貸人（賃貸借における貸主）は信託銀行となります。

信託受益権の取得は、不動産自体を取得するよりも税制面で優遇されるメリットがあります。投資法人は信託受益権を取得することで、賃貸人である信託銀行を経由してテナントからの賃料等を得ることができ、それが分配金の原資となります。

### 組織機構図（平成25年11月現在）



※内部監査室長は、副社長が兼任しています。

## REIT コラム Vol. 2

そもそも

## 公募増資ってなんですか？

JRFでは、本年、上場時を含めて9回目、3年連続となる公募増資を実施しました。

公募増資とは、資金を調達するために、新しい投資口を発行するにあたり、広く投資主を募集することを指します。J-REITの場合、法人税が免除される代わりに配当可能利益のほぼすべてを投資主に分配していることから、内部留保(利益を残すこと)ができません。ですから、資産規模と収益の拡大を目指して新規物件を取得するためには、公募増資による資金調達が不可欠なのです。

気になるのは、投資口数が増えるとその分1口当たりの利益、すなわち分配金が減少してしまうのでは?という点ですが、REITの公募増資は、同時に物件の新規取得を行うケースがほとんど。物件が増えることで賃料が増えるため、優良物件を取得する限り利益の希薄化にはつながりにくいのです。



## 目的は投資主価値向上

REITの成長には、ポートフォリオの価値向上が不可欠です。そのため、リニューアルなどの活性化施策で保有物件の新鮮さを保つとともに、公募増資という成長のための前向きな資金調達で新たな優良物件を取得することも必要です。これらが両輪になってこそ、分配金水準の向上と安定による、投資主への持続的な還元が可能になります。

※ブリッジ・ストラクチャー

物件所有者の売却タイミングに機動的に対応し、かつJRFにとって最適なタイミングで取得するために、JRFが発掘した投資対象について特別目的会社が物件を取得し、JRFが優先交渉権を一定期間獲得することをいいます。

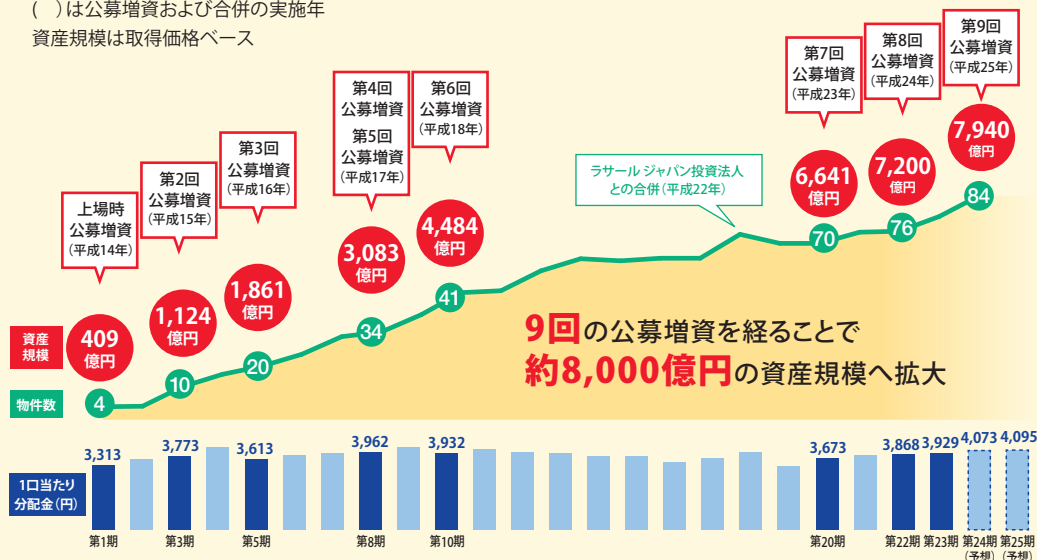
公募増資のカギは  
タイミングにあり

公募増資にあたって、もっとも大切なのは目標とする日に複数の物件を同時に取得できるようタイミングを合わせることです。しかし、売主と買い手の思惑が必ずしも一致するとは限らず、最適なタイミングで物件を取得するためにはさまざまなテクニックが必要になります。JRFは、スポンサーのサポートやブリッジ・ストラクチャー※を活用し、その時々に合わせて取得手法を用いることができる柔軟性を兼ね備えています。

## これまでの公募増資による成長と安定

( ) は公募増資および合併の実施年

資産規模は取得価格ベース



上場以来、安定した分配金を維持