

# 平成26年2月期 決算短信 (REIT)

平成26年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 日本リテールファンド投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8953 URL <http://www.jrf-reit.com/>  
 代表者 執行役員 難波 修一  
 資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代表者 代表取締役社長 辻 徹  
 問合せ先責任者 リテール本部長 今西 文則 TEL (03) 5293-7081  
 有価証券報告書提出予定日 平成26年5月26日 分配金支払開始予定日 平成26年5月20日  
 決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 26年2月期の運用、資産の状況 (平成25年9月1日～平成26年2月28日)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
26年2月期	29,083 (11.3)	12,116 (13.6)	9,588 (17.3)	9,614 (17.7)
25年8月期	26,130 (1.9)	10,665 (0.9)	8,171 (1.6)	8,170 (1.6)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年2月期	4,237	2.8	1.3	33.0
25年8月期	3,929	2.5	1.1	31.3

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり利益 超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年2月期	4,120	9,509	0	0	98.9	2.6
25年8月期	3,929	8,169	0	0	100.0	2.5

(注) 平成26年2月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により計算しております。

配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

なお、当期の分配金総額は、当期末処分利益から配当積立金への積立額103百万円を控除した金額に対して、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となっております。

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年2月期	777,706	365,840	47.0	158,495
25年8月期	711,352	321,322	45.2	154,541

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年2月期	13,786	△ 69,316	57,587	26,279
25年8月期	17,186	△ 3,064	△ 8,844	24,221

## 2. 26年8月期及び27年2月期の運用状況の予想 (平成26年3月1日～平成26年8月31日、平成26年9月1日～平成27年2月28日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
26年8月期	29,376 (1.0)	12,139 (0.2)	9,521 (△0.7)	9,521 (△1.0)	4,125	0
27年2月期	29,193 (△0.6)	12,100 (△0.3)	9,532 (0.1)	9,531 (0.1)	4,130	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 平成26年8月期 4,125円、平成27年2月期 4,129円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

#### (2) 発行済投資口数

- |                       |          |            |          |            |
|-----------------------|----------|------------|----------|------------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成26年2月期 | 2,308,198口 | 平成25年8月期 | 2,079,198口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成26年2月期 | 0口         | 平成25年8月期 | 0口         |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8～9ページ記載の「平成26年8月期（第25期 平成26年3月1日～平成26年8月31日）及び平成27年2月期（第26期 平成26年9月1日～平成27年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年11月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年11月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### A 当期の概況

##### i 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12年目となる平成26年2月期には、平成25年10月に3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、8物件（取得価格の合計736億円）の新規取得を行いました。また、平成26年1月には、保有資産の入替の一環として3物件（売却価格の合計65億円）を売却しました。

その結果、当期末（平成26年2月28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7,876億円（全81物件の取得価格合計）を運用しております。

##### ii 投資環境と運用実績

#### (1) 投資環境

##### （マクロ経済動向）

平成24年12月に新政権が発足して以降、GDPについては実質成長率は4四半期連続、また名目成長率は5四半期連続の前期比プラス成長を継続しております。景気動向指数のCI指数についても新政権発足後一時的な減少は生じながらも、全体的な上昇傾向を読み取ることができます。平成26年2月の消費者物価指数（生鮮食品を除く総合指数）については、前月比で0.1%、前年同月比で1.3%の上昇（総務省統計局）を見せました。一方、消費動向に大きな影響を与える賃金の動向については平成26年2月の現金給与総額は前年同月と同水準（厚生労働省、毎月勤労統計調査）にとどまっております。また、平成26年2月の内閣府の「景気ウォッチャー調査」においては、先行き判断DIが3カ月連続の低下となるなど、消費税率引き上げ後の需要の反動減や消費者マインドの低下に対する懸念もうかがえます。

##### （小売りセクター動向）

当期における小売り販売額は経済産業省「商業動態統計調査」によると継続的に改善傾向を見せております。百貨店販売額の推移は総じて堅調であり、景況感の回復や消費増税を控えた駆け込み需要、さらには強い寒気による季節需要の高まりを背景に主力の衣料品や身の回り品に加え、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おります。また、日用品を扱うスーパーの売上は前年をやや上回る水準で堅調に推移しております。

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、表参道に面したジャイルでは、平成25年初からの好調傾向は当期においても継続し、前年同月比では昨年を超える売上金額で推移しております。郊外型商業施設においては、一部の本投資法人保有郊外型商業施設におけるテナントヒアリングに基づいた数値が、前年同期比の平均で昨年とほぼ同等の売上水準を示しており、全般としては安定的に推移しております。

一方、消費者マインドは内閣府「消費動向調査」の消費者態度指数によると平成25年12月から3か月連続で前月を下回り、円安傾向やエネルギーコストの上昇、消費税増税の決定等による物価上昇を見込み、弱含みを見せており、今後の動向に注視が必要です。

## (不動産セクター動向)

平成25年の年初からの良好な資金調達環境を受け、J-REITによるエクイティ及びデットファイナンスが増加し、それに伴う不動産取得額は約2.2兆円と過去最大になりました。また、良好な資金調達環境のもと、商業用不動産についても、J-REITや私募ファンド等による取得競争が都市部を中心に継続して高まりを見せており、取得キャップレート（注）水準の低下傾向が続いております。

そうした環境のなか、都市部の未稼働床のリーシング状況の改善が継続しており、一部の都市部優良立地においては賃料単価の上昇も見受けられる状況になってきました。

また、平成26年においても年初より、J-REITの新規の上場や公募増資による物件の取得が相次いでおります。国土交通省が平成26年3月に発表した平成26年公示地価によると、三大都市圏平均では、商業地の地価が6年振りに上昇に転じました。また、全国平均では、商業地の地価は依然として下落しているものの、下落率は縮小傾向を継続しております。

（注）「キャップレート」とは、NOI利回りと同義であり、NOIを取得（予定）価格で除して求められます。

## (2) 運用実績

このような環境の中で、当期については、平成25年10月の新投資口発行手取金及び新規借入金によって調達した資金等で、平成25年10月3日から10月7日にかけて8 物件（Gビル銀座01、ラウンドワン京都河原町店、ラウンドワン広島店、コリーヌ馬事公苑、かみしんプラザ、サミットストア中野南台店、川崎ルフロ、Gビル心斎橋03）を取得し、資産規模を拡大するとともにポートフォリオの質ならびに収益力の増強を図りました。既存物件では、おやまゆうえんハーヴェストウオークにおいてSC（ショッピングセンター）マネジメント（注1）手法を活かし、既存建物の一部増改築を含む環境デザインの一新、新規テナントの誘致等のリニューアルを実施しており、平成26年4月下旬にグランドオープン予定です。

また本投資法人が外部成長戦略の一つとして位置付けている物件入替の一環として、平成25年12月にイオンタウン大垣の売却を決定（平成26年3月に売却完了）するとともに、平成26年1月にG DINING札幌、Gビル神宮前04、Gビル神宮前05の合計3物件の売却をいたしました。

次期（平成26年8月期）には、これらの売却により得られた資金及び借入金等により、3月にGビル渋谷01、4月にGビル表参道02、ラウンドワンスタジアム高槻店、Gビル吉祥寺01の合計4物件を取得し、ポートフォリオの質の向上を実現いたします。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、都市型商業施設30物件では前期に引き続き高い稼働率を維持し98.6%となり、郊外型商業施設51物件の100.0%と合わせ、安定した状態を維持しております。

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81物件、取得価格の総額7,876億円、鑑定評価額の合計7,693億円、総賃貸可能面積3,095,171.83㎡、テナント総数1,021、ポートフォリオ全体の稼働率は99.9%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益（注2）については、含み益を有する新規物件の取得に加え、既存物件において東京23区内及び地方主要都市部に位置する物件を中心に前期末との比較におけるキャップレートの低下、並びに減価償却の結果として、含み益は267億円（前期比+203億円）となりました。

（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、施設の新增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等を行うことで、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）「含み損益」とは、ポートフォリオ全体または個別物件の鑑定評価額と帳簿価額との差額です。

## iii 資金調達の概要

## ① エクイティファイナンス

本投資法人は、8物件（総額736億円）の新規取得のため、平成25年10月に公募による新投資口の発行（229,000口）を行い434億円を調達しました。当期末現在の出資総額は3,389億円、発行済投資口数は2,308,198口となっております。

## ② デットファイナンス

本投資法人は、上記エクイティファイナンスと同時に実施した新規借入金の調達（総額310億円、借入期

間3年から15年(平均8年))、既存借入金の借換え、投資法人債の発行、短期借入金の期限前弁済の実施により長期化及び金利固定化を進めた結果、当期末時点における長期負債比率については100%(前期末現在96.5%)、固定金利比率については69.8%(前期末現在63.2%)となりました。

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長期借入金2,947億円となっております。

本投資法人は資金調達手段の多様化の一環として平成25年12月に、平成19年5月以来6年振りとなる第7回無担保投資法人債を発行し(発行額75億円)、第2回債、第3回債、第6回債を合わせて当期末残高は475億円となっております。

本投資法人のLTV(注)は前期末現在においては53.5%でしたが当期末現在51.9%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。

#### iv 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29,083百万円、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12,116百万円、経常利益は9,588百万円、当期純利益は9,614百万円となりました。

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9,615百万円から、繰延税金負債の一部取り崩しに対応して損益計算書の法人税等調整額に貸方計上された項目の合計額103百万円を配当積立金として積立てを行うこととし、当該金額を控除した金額9,512百万円に対して、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9,509百万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4,120円となりました。

### B 次期の見通し

#### i 運用全般に関する見通し

景気動向の先行きにつきましては、今後の消費者物価指数と賃金の動向、さらに下振れリスクへの対応として予定されている政府による経済政策パッケージの効果について注視していく必要があります。また、平成26年4月に実施の消費税率引き上げに先立ち、高額品や家電量販店、家具等を扱うテナントを中心に一時的な駆け込み需要による売上の増加が見られましたが、今後は、その反動により比較的短期的とは想定されるものの売上の減少が見込まれ、中長期的な消費全般に与える影響については慎重な見極めが必要と思われます。

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が続いていることが窺えますが、消費税増税の影響も含め今後も注視を続けてまいります。

商業施設の賃貸環境については、小売事業者の業績が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ことと、本投資法人の保有する物件においても都市型を中心に専門店の出店意欲に増加傾向が見受けられることから、賃貸条件の改善は都市部を中心に実現しうる環境にあると本投資法人は考えております。一方、郊外を中心に平成26年以降、大手ディベロッパーによる商業施設の開業が相次ぐことから、商業施設の競合環境ならびに専門店出店における需給環境については注視してまいります。

#### ii 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と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まいります。

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、及びハイストリート（注）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、eコマースの台頭や消費者ニーズの変化への対応として、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。また、SCマネジメント力を活かした、マルチテナント型商業施設など、バリューアップや安定性強化の余地のある物件への投資も本投資法人の強みの一つです。

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、ポートフォリオの分散を総合的に考慮した保有資産の入れ替えも外部成長戦略の一つと位置付けており、当期から次期にかけて4物件ずつの売却及び取得を実施し、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を図ってまいります。

（注）「ハイストリート」とは、都市における中心的な繁華街で多くの商業施設が立ち並ぶ主要な通りと本投資法人が判断している通りのことをいいます。

#### (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と安定性の向上を目指してまいります。

平成25年10月に、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において、本投資法人の資産運用を担当するリテール本部に、「SCマネジメント推進室」が新たに設置されております。このSCマネジメント推進室を軸として、これまでの10年を超える運用で培われた商業施設運営ノウハウ、及び1,000件を超えるテナントとのリレーション、またスポンサーである三菱商事株式会社及びUBS AGのサポートを活かしながら、有力テナントの誘致や施設の運営に積極的に取り組むことにより、保有する商業施設の競争力を高める様々なアクションを実施してまいります。

具体的な取り組みとしては、本投資法人が栃木県小山市に保有する「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」において、大規模リニューアルを実施しております。また次期以降につきましては、神奈川県川崎市に保有する都市型複合商業施設である「川崎ルフロン」、奈良県奈良市に保有する郊外型複合商業施設である「ならファミリー」、千葉県我孫子市に保有する郊外型複合商業施設である「あびこショッピングプラザ」等において、施設競争力を高める取り組みを検討してまいります。

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・CO2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（注）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）「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2009年に創設された組織です。2013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の水準の維持をしております。また概ねコミットメント・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つつ、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、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。

iii 次期の業績の見通し

平成26年8月期（第25期）の運用状況につきましては、営業収益29,376百万円、経常利益9,521百万円、当期純利益9,521百万円、1口当たり分配金4,125円を見込んでいます。また平成27年2月期（第26期）の運用状況につきましては、営業収益29,193百万円、経常利益9,532百万円、当期純利益9,531百万円、1口当たり分配金4,130円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記「平成26年8月期（第25期 平成26年3月1日～平成26年8月31日）及び平成27年2月期（第26期 平成26年9月1日～平成27年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。

平成26年8月期（第25期 平成26年3月1日～平成26年8月31日）及び平成27年2月期（第26期 平成26年9月1日～平成27年2月28日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年8月期（第25期 平成26年3月1日～平成26年8月31日（184日））</li> <li>平成27年2月期（第26期 平成26年9月1日～平成27年2月28日（181日））</li> </ul>
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年2月28日時点で本投資法人が所有する81物件に加え、第25期の新規4物件（注1）の取得及び1物件（注2）の売却を考慮した合計84物件を前提としております。</li> <li>その他、物件の追加取得または既存物件の処分等による変動の可能性があります。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>期末発行済投資口数は2,308,198口であり、新投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年2月28日現在の有利子負債は342,251百万円ですが、平成26年3月27日及び平成26年3月28日で締結した借入契約により、本書の日付現在の有利子負債は347,351百万円となっており、内訳は長期借入金299,851百万円、投資法人債47,500百万円となっております。</li> <li>上記の有利子負債のうち、第25期中、第26期中に返済、償還期限が到来する有利子負債は長期借入金13,450百万円、投資法人債15,000百万円ですが、一部自己資金による返済を行い、残額については借入金等によって調達した資金による返済を前提としております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。</li> <li>賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しております。</li> <li>テナントによる滞納または不払がないものと想定しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>公租公課は、第25期2,816百万円、第26期2,803百万円を想定しております。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。なお、当該取得資産の費用に計上されない固定資産税等は第25期及び第26期で58百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費は、第25期5,903百万円、第26期5,913百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は第25期681百万円、第26期706百万円を、建物管理委託費は第25期1,371百万円、第26期1,334百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等）は、第25期2,619百万円、第26期2,569百万円を想定しております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。なお、第17期に計上した負ののれん発生益を原資とする配当積立金からの分配は、第25期及び第26期においては想定しておりません。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、会計基準及び税制等に上記予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>



## (注1) 第25期以降の新規取得物件

新規取得予定物件名	所在地	取得価格 (百万円)	取得予定日
Gビル渋谷01	東京都渋谷区	3,230	平成26年3月25日 (取得完了)
Gビル表参道02	東京都渋谷区	17,705	※1
ラウンドワンスタジアム高槻店	大阪府高槻市	2,080	平成26年4月1日 (取得完了)
Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市	1,700	平成26年4月10日 (取得完了)
合計		24,715	

※1 取得予定の準共有持分50%の内、35%を平成26年4月1日に取得、残り15%は売買契約締結後1年以内の本投資法人が指定する日（但し、売主に反対する理由があれば売主及び本投資法人が書面にて合意するその他の日）に取得する予定です。なお、準共有持分15%については、取得日が未定のため第25期及び第26期の予算の前提には含めておりません。

※2 上記以外に、平成26年4月下旬におやまゆうえんハーヴェストウォークにかかる既存建物の一部増改築工事（取得価格170百万円（予定））による取得を予定しております。

## (注2) 第25期の売却物件

売却物件名	所在地	売却価格 (百万円)	売却完了日
イオンタウン大垣	岐阜県大垣市	3,430	平成26年3月24日

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年 8 月31日)	当期 (平成26年 2 月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,830,167	18,331,514
信託現金及び信託預金	※1 9,949,492	※1 8,505,964
営業未収入金	1,049,530	1,202,306
未収還付法人税等	303	621
未収消費税等	-	68,216
デリバティブ債権	-	2,978
その他	1,314,086	1,647,405
流動資産合計	27,143,581	29,759,006
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,170,316	2,171,153
減価償却累計額	△234,859	△270,720
建物（純額）	1,935,457	1,900,433
構築物	76,431	76,431
減価償却累計額	△11,474	△13,059
構築物（純額）	64,956	63,371
工具、器具及び備品	18,715	18,715
減価償却累計額	△5,575	△6,658
工具、器具及び備品（純額）	13,139	12,056
土地	26,665,440	26,665,440
信託建物	289,232,359	298,444,910
減価償却累計額	△67,281,175	△71,937,897
信託建物（純額）	※1 221,951,183	※1 226,507,012
信託構築物	15,353,437	15,349,829
減価償却累計額	△4,532,627	△4,808,118
信託構築物（純額）	※1 10,820,810	※1 10,541,711
信託機械及び装置	1,670,984	1,727,526
減価償却累計額	△688,342	△739,988
信託機械及び装置（純額）	※1 982,642	※1 987,538
信託工具、器具及び備品	3,764,547	3,790,201
減価償却累計額	△2,053,618	△2,141,646
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 1,710,928	※1 1,648,554
信託土地	※1 407,604,511	※1 467,388,968
有形固定資産合計	671,749,069	735,715,087
無形固定資産		
借地権	19,803	19,803
信託借地権	6,806,516	6,792,739
信託その他無形固定資産	136,386	115,798
無形固定資産合計	6,962,706	6,928,340
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,359,322	1,644,546
長期前払費用	3,063,121	2,879,730
デリバティブ債権	363,925	24,798
その他	※1 534,368	※1 447,043
投資その他の資産合計	5,320,737	4,996,119
固定資産合計	684,032,513	747,639,547

(単位：千円)

	前期 (平成25年 8 月31日)	当期 (平成26年 2 月28日)
繰延資産		
投資口交付費	147,063	234,613
投資法人債発行費	29,526	73,131
繰延資産合計	176,589	307,744
資産合計	711,352,683	777,706,299
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,363,669	1,510,900
短期借入金	※2 11,200,000	※2 -
1年内償還予定の投資法人債	-	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,550,000	13,450,000
未払金	4,863	6,569
未払費用	1,825,126	1,877,086
未払法人税等	505	402
未払消費税等	817,014	-
前受金	2,234,386	2,609,688
預り金	2,330,456	1,004,032
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 2,610,832	※1 3,417,871
資産除去債務	-	355,997
デリバティブ債務	624	379
その他	103,770	191,906
流動負債合計	31,041,248	39,424,833
固定負債		
投資法人債	40,000,000	32,500,000
長期借入金	260,001,000	281,301,000
繰延税金負債	513,858	487,556
預り敷金及び保証金	1,759,140	1,760,224
信託預り敷金及び保証金	※1 56,362,325	※1 55,975,239
資産除去債務	352,866	360,926
デリバティブ債務	-	56,407
その他	209	-
固定負債合計	358,989,400	372,441,354
負債合計	390,030,649	411,866,187
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	295,474,720	338,940,065
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 (△)	8,170,811	9,615,853
剰余金合計	25,484,014	26,929,056
投資主資本合計	320,958,734	365,869,121
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	363,300	△29,010
評価・換算差額等合計	363,300	△29,010
純資産合計	※4 321,322,034	※4 365,840,111
負債純資産合計	711,352,683	777,706,299

## (2) 損益計算書

(単位：千円)		
	前期 (自 平成25年 3 月 1 日 至 平成25年 8 月31日)	当期 (自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 26,130,588	※1 29,058,063
不動産等売却益	-	※2 25,866
営業収益合計	26,130,588	29,083,929
営業費用		
賃貸事業費用	※1 13,034,027	※1 14,328,424
資産運用報酬	2,149,874	2,324,887
資産保管手数料	26,506	26,287
一般事務委託手数料	112,789	112,083
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	135,869	169,313
営業費用合計	15,465,007	16,966,936
営業利益	10,665,581	12,116,993
営業外収益		
受取利息	1,986	4,061
その他	12,188	3,100
営業外収益合計	14,175	7,162
営業外費用		
支払利息	1,506,746	1,576,468
投資法人債利息	398,217	405,220
投資法人債発行費償却	4,026	5,247
投資口交付費償却	49,653	71,783
融資関連費用	545,497	472,459
その他	4,536	4,463
営業外費用合計	2,508,677	2,535,641
経常利益	8,171,079	9,588,513
税引前当期純利益	8,171,079	9,588,513
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	-	△26,302
法人税等合計	605	△25,697
当期純利益	8,170,474	9,614,210
前期繰越利益	337	1,642
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,170,811	9,615,853

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
当期首残高	295,474,720	14,986,826	2,326,376	8,042,675	25,355,878	320,830,598
当期変動額						
剰余金の配当				△8,042,337	△8,042,337	△8,042,337
当期純利益				8,170,474	8,170,474	8,170,474
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	—	128,136	128,136	128,136
当期末残高	※1 295,474,720	14,986,826	2,326,376	8,170,811	25,484,014	320,958,734

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	27,322	27,322	320,857,921
当期変動額			
剰余金の配当			△8,042,337
当期純利益			8,170,474
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	335,977	335,977	335,977
当期変動額合計	335,977	335,977	464,113
当期末残高	363,300	363,300	321,322,034

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	295,474,720	14,986,826	2,326,376	8,170,811	25,484,014	320,958,734
当期変動額						
新投資口の発行	43,465,345					43,465,345
剰余金の配当				△8,169,168	△8,169,168	△8,169,168
当期純利益				9,614,210	9,614,210	9,614,210
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	43,465,345	—	—	1,445,042	1,445,042	44,910,387
当期末残高	※1 338,940,065	14,986,826	2,326,376	9,615,853	26,929,056	365,869,121

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	363,300	363,300	321,322,034
当期変動額			
新投資口の発行			43,465,345
剰余金の配当			△8,169,168
当期純利益			9,614,210
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△392,310	△392,310	△392,310
当期変動額合計	△392,310	△392,310	44,518,076
当期末残高	△29,010	△29,010	365,840,111

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位: 円)

	前 期 (自 平成25年3月 1日 至 平成25年8月31日)	当 期 (自 平成25年9月 1日 至 平成26年2月28日)
I 当期末処分利益	8,170,811,823	9,615,853,868
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,169,168,942 (3,929)	9,509,775,760 (4,120)
III 配当積立金	—	103,787,854
IV 次期繰越利益	1,642,881	2,290,254
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8,170,811,823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>	
	<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9,615,853,868円から、繰延税金負債の一部取り崩しに対応して損益計算書の法人税等調整額に貸方計上された項目の合計額103,787,854円を配当積立金として積立てを行うこととし、当該金額を控除した金額9,512,066,014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9,509,775,760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>	

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 3 月 1 日 至 平成25年 8 月 31 日)	当期 (自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月 28 日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	8,171,079	9,588,513
減価償却費	5,685,633	5,926,440
投資法人債発行費償却	4,026	5,247
投資口交付費償却	49,653	71,783
不動産等売却益	-	△25,866
固定資産除却損	55,619	237,237
受取利息	△1,986	△4,061
支払利息	1,904,963	1,981,688
営業未収入金の増減額 (△は増加)	35,613	△152,775
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△1	△317
未収消費税等の増減額 (△は増加)	865,147	△68,216
長期前払費用の増減額 (△は増加)	245,049	183,390
営業未払金の増減額 (△は減少)	149,096	28,968
未払消費税等の増減額 (△は減少)	817,014	△817,014
未払金の増減額 (△は減少)	△2,204	1,829
未払費用の増減額 (△は減少)	32,694	74,471
前受金の増減額 (△は減少)	△30,682	375,302
預り金の増減額 (△は減少)	1,056,554	△1,326,423
その他	33,991	△293,350
小計	19,071,261	15,786,848
利息の受取額	1,986	4,061
利息の支払額	△1,886,358	△2,004,200
法人税等の支払額	△605	△708
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,186,284	13,786,000
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△6,520	△8,254
信託有形固定資産の取得による支出	△2,322,007	△76,064,995
信託有形固定資産の売却による収入	-	6,526,560
信託無形固定資産の取得による支出	△26,798	△614
信託無形固定資産の売却による収入	-	8,029
預り敷金及び保証金の返還による支出	△47,662	△24,875
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,400	16,371
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△992,142	△2,646,653
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	230,147	3,076,281
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△141	△292,774
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,550
使途制限付信託預金の預入による支出	△93,623	△57
使途制限付信託預金の払出による収入	186,559	-
その他の支出	△2,242	-
その他の収入	-	87,324
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,064,530	△69,316,106



(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 3 月 1 日 至 平成25年 8 月31日)	当期 (自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	-	△11,200,000
長期借入れによる収入	5,000,000	34,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,800,000	△7,800,000
投資法人債の発行による収入	-	7,451,147
投資口の発行による収入	-	43,306,011
分配金の支払額	△8,044,662	△8,169,292
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,844,662	57,587,866
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,277,090	2,057,760
現金及び現金同等物の期首残高	18,944,569	24,221,660
現金及び現金同等物の期末残高	※1 24,221,660	※1 26,279,420

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>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>2～17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</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用</p> <p>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	2～17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	2～17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</p> <p>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</p> <p>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>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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。</p> <p>前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。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117,503千円です。</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</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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>								

6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>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。</p>
7. その他財務諸表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</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託その他無形固定資産</p> <p>(5) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(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>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

## ※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		(単位：千円)
	前 期 (平成25年8月31日)	当 期 (平成26年2月28日)
信託現金及び信託預金	558,000	558,057
信託建物	77,991,839	76,428,525
信託構築物	4,334,450	4,223,306
信託機械及び装置	316,763	299,100
信託工具、器具及び備品	529,871	532,272
信託土地	164,149,487	164,149,487
その他	531,618	445,456
合 計	248,412,032	246,636,207

担保を付している債務		(単位：千円)
	前 期 (平成25年8月31日)	当 期 (平成26年2月28日)
信託預り敷金及び保証金	37,059,132	35,156,637
合 計	37,059,132	35,156,637

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（極度額前期350,000千円、当期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 前期133,035千円、当期133,035千円）及び根抵当権（極度額 前期558,872千円、当期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。

		(単位：千円)
	前 期 (平成25年8月31日)	当 期 (平成26年2月28日)
クレジット・ファシリティ契約の総額	35,500,000	35,500,000
借入実行残高	11,200,000	—
差引額	24,300,000	35,500,000
コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000	50,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	50,000,000	50,000,000

## 3. 偶発債務

前期（平成25年8月31日）

〔大阪心斎橋8953ビルにおける賃料減額請求訴訟〕

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。

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。

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。

## [河原町オーパにおける賃料減額請求訴訟]

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。

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。

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。

当期（平成26年2月28日）

## [大阪心斎橋8953ビルにおける賃料減額請求訴訟]

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。

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951百万円（平成26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。

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。

## [河原町オーパにおける賃料減額請求訴訟]

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。

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214百万円（平成26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。

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。

## ※ 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

前 期 (平成25年8月31日)	当 期 (平成26年2月28日)
50,000千円	50,000千円

## 〔損益計算書に関する注記〕

## ※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当 期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料及び駐車場使用料収入	23,501,083	26,012,663
受取水道光熱費	1,095,304	1,332,195
その他賃料収入	1,534,201	1,713,204
不動産賃貸事業収益合計	26,130,588	29,058,063
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
プロパティ・マネジメント報酬	604,458	707,052
建物管理委託費	1,141,090	1,257,939
水道光熱費	1,252,138	1,685,282
公租公課	2,597,337	2,598,534
修繕費	170,592	188,892
保険料	53,418	53,608
信託報酬	94,814	87,936
支払賃料	850,224	921,321
その他賃貸事業費用	528,835	664,313
減価償却費	5,685,497	5,926,305
固定資産除却損	55,619	237,237
不動産賃貸事業費用合計	13,034,027	14,328,424
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	13,096,560	14,729,638

## ※ 2. 不動産等売却益の内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当 期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
不動産等売却収入	—	6,560,000
不動産等売却原価	—	6,508,724
その他売却費用	—	25,409
不動産等売却益	—	25,866

個別の譲渡価額については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としております。当該不動産等売却益には不動産等売却益870,564千円及び不動産等売却損844,698千円が相殺表示されております。

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

## ※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

	前 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当 期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
発行する投資口の総数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口数	2,079,198口	2,308,198口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

## ※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

(単位：千円)

	前 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当 期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
現金及び預金	14,830,167	18,331,514
信託現金及び信託預金	9,949,492	8,505,964
使途制限付信託預金(注)	△ 558,000	△ 558,057
現金及び現金同等物	24,221,660	26,279,420

(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。

## 2. 重要な非資金取引の内容

当期取得した資産において、資産除去債務を計上していることにより、当期末において有形固定資産の信託建物が358,669千円、資産除去債務が 360,926千円増加しております。

## 〔リース取引に関する注記〕

## 1. 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以外のファイナンス・リース取引(借主側)

## (1) リース資産の内容

複写機(信託工具、器具及び備品)であります。

## (2) 減価償却の方法

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。

## 2. オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当 期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
1年以内	30,107,117	32,096,698
1年超	102,820,818	106,496,897
合計	132,927,936	138,593,595

## 〔金融商品に関する注記〕

## 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策定すること、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、後記「デリバティブ取引に関する注記」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

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）。

前期（平成25年8月31日）

（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年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	8,550,000	8,565,527	15,527
(4) 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
(5) 投資法人債	40,000,000	41,504,900	1,504,900
(6) 長期借入金	260,001,000	262,314,230	2,313,230
(7) 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	—



当期（平成26年2月28日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	18,331,514	18,331,514	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,505,964	8,505,964	—
資産計	26,837,478	26,837,478	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,199,800	199,800
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,450,000	13,464,739	14,739
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	3,347,441	3,460,192	112,751
(5) 投資法人債	32,500,000	33,732,575	1,232,575
(6) 長期借入金	281,301,000	284,188,757	2,887,757
(7) 信託預り敷金及び保証金	11,195,790	11,586,569	390,779
負債計	356,794,231	361,632,632	4,838,401
デリバティブ取引 (※)	(29,010)	(29,010)	—

(※) 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年内償還予定の投資法人債、(5) 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。

## (3) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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。

## (4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、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。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

## 注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前 期 (平成25年8月31日)	当 期 (平成26年2月28日)
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	46,953	70,429
預り敷金及び保証金	1,759,140	1,760,224
信託預り敷金及び保証金	43,492,222	44,779,449
合計	45,298,316	46,610,104

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

前期（平成25年8月31日）

（単位：千円）

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

当期（平成26年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	18,331,514	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,505,964	—	—	—	—	—
合計	26,837,478	—	—	—	—	—

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

前期（平成25年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	11,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	8,550,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 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

当期（平成26年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の 投資法人債	15,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	13,450,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,305,724	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	—	15,000,000	—	7,500,000
長期借入金	—	36,710,000	22,450,000	24,300,000	43,766,000	154,075,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,548,139	1,531,415	1,447,970	1,447,970	4,505,164
合計	29,755,724	48,258,139	23,981,415	40,747,970	45,213,970	166,080,164

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年8月31日）及び当期（平成26年2月28日）において、該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額また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。

前期（平成25年8月31日）

（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)	—

当期（平成26年2月28日）

（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	64,500,000	△ 29,010	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	62,000,000	62,000,000	(注)	—
合計			138,550,000	126,500,000	△ 29,010 (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（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債(6)」参照）。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要株主等

前期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）及び当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）において、該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）及び当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）において、該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）及び当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要株主等

前期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）及び当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）において、該当事項はありません。

## 〔税効果会計に関する注記〕

## 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)	
	前 期 (平成25年8月31日)	当 期 (平成26年2月28日)
繰延税金資産		
(流動)		
繰越欠損金	3,290,185	3,231,869
資産除去債務	—	130,259
その他	2,220	26,074
小計	3,292,405	3,388,204
評価性引当金	△ 3,292,405	△ 3,388,204
合計	—	—
(固定)		
借地権償却等	110,442	143,069
資産除去債務	120,539	123,292
合併受入資産評価差額	6,108,424	6,096,723
その他	21,520	19,268
小計	6,360,926	6,382,354
評価性引当金	△ 6,360,926	△ 6,382,354
合計	—	—
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—
繰延税金負債		
(固定)		
相殺不能合併受入資産評価差額	513,858	410,507
相殺不能資産除去費用	—	77,048
繰延税金負債合計	513,858	487,556
繰延税金負債の純額	513,858	487,556

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

	(単位：％)	
	前 期 (平成25年8月31日)	当 期 (平成26年2月28日)
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 36.58	△ 36.29
評価性引当金の増減	△ 0.09	△ 0.12
その他	0.09	△ 0.45
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	△ 0.27

## 3. 決算日後の法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額への影響

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年2月期(第26期)及び平成27年8月期(第27期)に解消が見込まれる一時差異については従来の39.43%から37.11%となります。なお、この税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額並びに法人税等調整額への影響はありません。

## 〔資産除去債務に関する注記〕

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

本投資法人は、保有する資産「イオンタウン大垣」の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及び「川崎ルフロン」のアスベスト除去費用の契約及び法令上の義務に関して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

使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ29年、24年と見積り、割引率はそれぞれ1.789%、1.584%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)		
	前 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当 期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
期首残高	349,712	352,866
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	358,669
時の経過による調整額	3,153	5,387
期末残高	352,866	716,923

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)		
	前 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当 期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	681,823,758	678,711,171
期中増減額	△ 3,112,587	63,931,787
期末残高	678,711,171	742,642,958
期末時価	685,097,000	769,387,000

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. 前期の期中増減額のうち、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. 当期の期中増減額のうち、主な増加額は川崎ルフロン(30,684,514千円)、Gビル心齋橋03(22,511,279千円)、Gビル銀座01(5,558,037千円)、かみしんプラザ(3,954,053千円)、コリーヌ馬事公苑(3,140,256千円)、サミットストア中野南台店(3,134,990千円)、ラウンドワン広島店(3,006,518千円)、ラウンドワン京都河原町店(2,840,976千円)の取得及びイオンモール東浦のエレベータ既存不適格対応耐震工事に係る資本的支出(278,360千円)を含む資本的支出総額(1,768,041千円)によるものであり、主な減少額はG DINING 札幌(2,933,999千円)、Gビル神宮前05(2,704,928千円)、Gビル神宮前04(869,796千円)の売却及び減価償却費の計上によるものです。

注 4. 前期の期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しております。

注 5. 当期の期末時価は、平成26年3月24日に譲渡したイオンタウン大垣については譲渡価格、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## 〔セグメント情報等に関する注記〕

## 〔セグメント情報〕

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

## 〔関連情報〕

前期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

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

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,886,613	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,013,016	不動産賃貸業

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

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

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,898,160	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,012,383	不動産賃貸業

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当 期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
1口当たり純資産額	154,541円	158,495円
1口当たり当期純利益	3,929円	4,237円

注1. 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。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、潜在投資口がないため記載しておりません。

注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当 期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
当期純利益 (千円)	8,170,474	9,614,210
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	8,170,474	9,614,210
期中平均投資口数 (口)	2,079,198	2,268,977

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を譲渡いたしました。

## 【イオンタウン大垣】

譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権

譲渡価格 : 3,430百万円

契約日 : 平成25年12月19日

譲渡日 : 平成26年3月24日

譲渡先 : 三井住友ファイナンス&リース株式会社

損益に及ぼす影響 : 第25期(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)において、不動産等売却益約46百万円を計上する予定です。

## (9) 発行済投資口数の増減

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は、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
平成25年10月 2日	公募増資	229,000	2,308,198	43,465	338,940	注7

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。

注7. 1口当たり発行価格195,902円(引受価額189,805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しました。



## 4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 平成25年8月31日現在		当期 平成26年2月28日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	23,733	3.3	23,695	3.1
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.7	4,965	0.6
	小 計	28,698	4.0	28,661	3.7
不動産 信託受益権	東京及び東京周辺都市部	302,243	42.5	339,271	43.6
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	259,627	36.5	287,262	36.9
	その他の政令指定都市及びその周辺部	88,140	12.4	87,447	11.3
	小 計	650,012	91.4	713,981	91.8
小計		678,711	95.4	742,642	95.5
預金・その他の資産		32,641	4.6	35,063	4.5
資産総額計		711,352	100.0	777,706	100.0
負債総額 (注2) (注3)		390,030	54.8	411,866	53.0
純資産総額 (注2)		321,322	45.2	365,840	47.0

注1. 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。

注2. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

注3. 負債総額には、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。

## (2) 保有資産の概要

平成26年2月28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 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (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)	47,897	109,365.50	109,365.50	100.0	4.7	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	33,452	85,030.68	85,030.68	100.0	6.9	商業施設
mozoワンダーシティ (信託受益権) (注4)	31,400	86,722.88	86,547.77	99.8	6.9	商業施設
川崎ルフロン (信託受益権) (注4)	30,569	56,183.19	55,318.95	98.5	5.0	商業施設
イオンモール 八千代緑が丘 (信託受益権)	28,569	132,294.48	132,294.48	100.0	2.4	商業施設
イオンモール むさし村山 (信託受益権)	28,231	137,466.97	137,466.97	100.0	3.2	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (信託受益権)	26,220	138,538.63	138,538.63	100.0	3.1	商業施設
Gビル心斎橋03 (信託受益権) (注5)	22,474	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,163	4,840.62	4,347.69	89.8	2.3	商業施設
イオンモール伊丹 (信託受益権)	19,502	157,904.26	157,904.26	100.0	2.0	商業施設
合 計	290,480	912,978.34	911,446.06	99.8	—	

注1. 「賃貸可能面積」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。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。

注2. 「賃貸面積」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。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積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. 一部につき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、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積及び転貸面積を記載しております。

注5. 「対総賃貸事業収入比率」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。

平成26年2月28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	9,122
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	13,590	13,985
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	13,500	12,766
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	5,030	7,912
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	5,370	5,263
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	85,030.68	37,300	33,452
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	12,400	9,735
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号他	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	6,178
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	13,700	11,018
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	1,360	1,230
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号他	不動産信託 受益権	129,124.73	10,400	7,424
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	14,000	11,968
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	8,560	7,000
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	4,840.62	22,600	22,163
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	4,780	4,754
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	12,200	11,402
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	11,177
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	1,440	956
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	15,489
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	6,830	5,107
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	6,150	5,583
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	9,740	10,421
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	3,247	2,517
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	3,270	3,503

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	10,100	10,412
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	3,910	4,004
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	11,000	12,360
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	19,677.43	5,630	6,950
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	40,800	47,897
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目574番1号	不動産信託 受益権	75,344.90	6,060	5,790
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	3,400	3,754
河原町オーパ	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	18,477
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	8,339
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	25,800	26,220
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	18,800	19,502
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	10,300	13,045
おやまゆうえんハーヴェストウオーク (注5)	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託 受益権	58,644.57	7,620	8,607
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	22,800	28,569
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	2,380	2,363
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	17,600	16,892
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	15,400	16,913
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	3,750	3,409
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	1,680	2,309
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	6,461
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	9,740	9,320
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	29,900	28,231
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	16,400	14,183
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	7,270	6,631
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	1,350	1,304

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)
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	2,030	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	4,430	5,539
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	6,053
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	1,880	1,603
岸和田カンカンペイ 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	38,302.92	7,680	7,160
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	6,320	5,586
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	2,910	2,443
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	4,450	2,797
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	2,940	2,350
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	2,860	2,412
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	2,220	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	—	5,190	4,380
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	8,800	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)	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	86,722.88	35,600	31,400
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	4,170	3,730
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	4,760	3,918
Gビル表参道01 (注7)	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	6,710	5,921
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	2,270	1,754
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	6,530	5,957
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	—	4,900	4,086
Gビル銀座01	東京都中央区銀座六丁目5番1号	不動産信託 受益権	1,610.54	6,090	5,553
ラウンドワン 京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託 受益権	8,821.66	3,180	2,830

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)
ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託 受益権	9,890.63	3,680	2,991
コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託 受益権	5,368.02	3,670	3,135
かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	不動産信託 受益権	11,809.69	4,170	3,951
サミットストア 中野南台店	東京都中野区南台五丁目26番2号	不動産信託 受益権	3,536.50	3,180	3,128
川崎ルフロン (注5)	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他	不動産信託 受益権	56,183.19	36,800	30,569
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番17号	不動産信託 受益権	4,631.13	23,500	22,474
合 計			3,095,171.83	769,357	742,642

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、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。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積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. 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、「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、「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. 平成26年4月1日に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

・「Gビル表参道」から「Gビル表参道01」

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	前期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)				当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28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	427	1.6	2	100.0	421	1.5
イトーヨーカドー 川崎店	5	100.0	490	1.9	5	100.0	490	1.7
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	398	1.5	1	100.0	399	1.4
なるばーく(注3)	48	100.0	354	1.4	48	100.0	360	1.2
Gビル南青山02	4	100.0	78	0.3	4	100.0	87	0.3
ならファミリー	126	99.7	1,984	7.6	130	100.0	2,003	6.9
あびこショッピング プラザ	58	100.0	708	2.7	57	100.0	695	2.4
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	78	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	0.9
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	445	1.7	1	100.0	445	1.5
Gビル代官山01	1	100.0	48	0.2	1	100.0	40	0.1
Gビル神宮前05(注4)	3	100.0	99	0.4	－	－	84	0.3
イオンモール東浦	1	100.0	480	1.8	1	100.0	481	1.7
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	1.8	1	100.0	477	1.6
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	372	1.4	1	100.0	372	1.3
ジャイル	20	97.1	575	2.2	21	89.8	681	2.3
Gビル神宮前04(注4)	2	100.0	33	0.1	－	－	28	0.1
イトーヨーカドー 綱島店	1	100.0	180	0.7	1	100.0	172	0.6
ビックカメラ立川店	2	100.0	388	1.5	2	100.0	388	1.3
イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	630	2.4	1	100.0	662	2.3
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	537	2.1	1	100.0	537	1.9
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.0	1	100.0	261	0.9
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	1.1
イオン高槻	1	100.0	422	1.6	1	100.0	414	1.4
Gビル自由が丘01	10	100.0	89	0.4	10	100.0	90	0.3
イオン八事	2	100.0	148	0.6	2	100.0	129	0.4
イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	373	1.4	1	100.0	373	1.3
チアーズ銀座	10	100.0	106	0.4	10	100.0	109	0.4
イオン西大津	1	100.0	381	1.5	1	100.0	375	1.3

不動産等の名称	前期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)				当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28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)
京都ファミリー	70	100.0	585	2.2	70	100.0	591	2.0
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,395	5.3	4	100.0	1,373	4.7
イオン大宮	1	100.0	192	0.7	1	100.0	193	0.7
イオンタウン大垣	1	100.0	322	1.2	1	100.0	325	1.1
河原町オーパ	1	100.0	358	1.4	1	100.0	358	1.2
イオン上田	1	100.0	297	1.1	1	100.0	303	1.0
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	895	3.4	1	100.0	895	3.1
イオンモール伊丹	1	100.0	582	2.2	1	100.0	583	2.0
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	290	1.1	1	100.0	290	1.0
おやまゆうえんハーヴ エストウオーク(注5)	55	92.6	532	2.0	63	99.2	778	2.7
イオンモール 八千代緑が丘	1	100.0	691	2.7	1	100.0	691	2.4
Gビル神宮前06	3	80.6	46	0.2	4	100.0	49	0.2
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	2.2	1	100.0	577	2.0
アリオ鳳	1	100.0	554	2.1	1	100.0	555	1.9
Gビル神宮前01	2	100.0	69	0.3	2	100.0	69	0.2
Gビル神宮前02	3	100.0	29	0.1	3	100.0	29	0.1
G DINING 札幌 (注3)(注4)	24	100.0	90	0.4	-	-	102	0.4
Gビル南青山01	3	100.0	47	0.2	3	100.0	50	0.2
ラ・ポルト青山(注3)	21	92.3	265	1.0	21	90.5	268	0.9
イオンモール むさし村山	1	100.0	936	3.6	1	100.0	938	3.2
イオンモール神戸北	1	100.0	581	2.2	1	100.0	578	2.0
Gビル新宿01	1	100.0	160	0.6	1	100.0	161	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	0.2
Gビル神宮前03	6	93.3	68	0.3	6	93.3	76	0.3
Gビル南池袋01(注3)	7	88.8	262	1.0	7	88.8	240	0.8
Gビル心斎橋01	2	100.0	60	0.2	2	100.0	61	0.2
岸和田カンカン ペイサイドモール	116	100.0	798	3.1	112	99.1	794	2.7
幕張プラザ	6	100.0	219	0.8	6	100.0	221	0.8
MrMax 長崎店 (注6)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-



不動産等の名称	前期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)				当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28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)
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	0.4	2	100.0	100	0.3
ラウンドワンスタジアム 板橋店	1	100.0	95	0.4	1	100.0	95	0.3
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.4	1	100.0	90	0.3
アーカンジェル 代官山(底地)(注6)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル心斎橋02 (注6)	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	0.8
泉佐野松風台 (底地)(注6)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
テックランド寝屋川店 (底地)(注6)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
mozoワンダーシティ (注5)	223	99.7	1,986	7.6	224	99.8	1,995	6.9
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	149	0.6	3	100.0	149	0.5
ラウンドワン 横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル表参道01	1	100.0	135	0.5	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	82	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo和泉中央(注6)	17	100.0	-	-	17	100.0	-	-
テックランド 福岡志免本店(注6)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル銀座01	-	-	-	-	8	100.0	120	0.4
ラウンドワン 京都河原町店	-	-	-	-	1	100.0	85	0.3
ラウンドワン広島店	-	-	-	-	1	100.0	98	0.3
コリース馬事公苑	-	-	-	-	10	100.0	116	0.4
かみしんプラザ	-	-	-	-	44	98.9	226	0.8
サミットストア 中野南台店	-	-	-	-	1	100.0	69	0.2
川崎ルフロン(注5)	-	-	-	-	66	98.5	1,464	5.0
Gビル心斎橋03 (注6)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
合 計	908	99.8	26,130	100.0	1,021	99.9	29,058	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. パススルー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貸面積を用いて計算しております。

注4. 平成26年1月31日付で譲渡しております。

注5. 一部につきパススルー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貸面積を用いて計算しております。

注6. 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。