



平成26年2月期 第24期

# 資産運用報告

平成25年9月1日～平成26年2月28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



## 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26年4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。

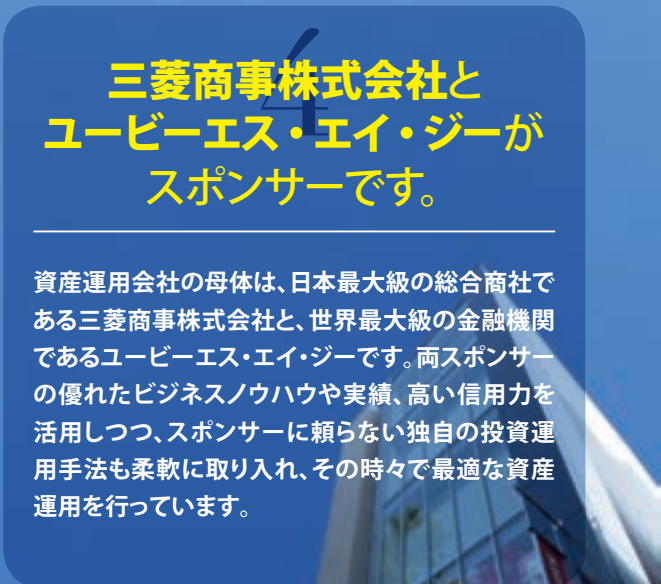
JRFのポートフォリオは、底堅い売上を保つ「地域一番店」の郊外型物件と、ブランド力や立地に恵まれ、将来性にも期待できる都市型物件とをバランスよく保有していることが特徴です。物件の選定にあたっては、投資利回りはもちろん、商圈、テナント・ミックス、交通アクセス、建物の状況などをプロの目で厳しく精査しています。

# 日本リテールファンド投資法人（JRF）は・・・



## 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24期(平成26年2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。

### 特集：JRF's NOW！

## 8 「おやまゆうえん ハーヴェストウォーク」 リニューアルオープン！

約1年かけて進めていたリニューアルが完了し、本年4月にグランドオープンを迎えた「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」(栃木県小山市)。SCマネジメントの手法を活かしたリニューアルの全貌をご紹介します。

## 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







## 3年連続の公募増資の実施により ポートフォリオの収益性を向上させ 分配金の成長を実現しました。

日本リテールファンド投資法人  
執行役員

難波 修一

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。

### ポートフォリオの強化に取り組み 当期も増配を実現しました。

当期（平成26年2月期）の国内マクロ経済は、政府の機動的な金融政策の本格化により、安定した回復基調を維持しました。小売りセクターについては、消費者マインドは弱含みであったものの、小売販売額は継続的に改善傾向を見せ、概ね堅調に推移しました。また、REIT（リート）市場においては、日銀の金融緩和政策強化の寄与もあり、活況が続いたことで、不動産取得額は約2.2兆円と過去最大になりました。

このような環境の中、JRFは大規模かつバランスのとれたポートフォリオを基盤に安定した賃料収入を継続するとともに、平成25年10月に実施した新投資口発行および長期借入によって調達した資金等で新たに8物件（取得価格の合計736億円）を取得し、より一層の収益性と安定性の向

上を実現しました。その結果、当期の実績は、営業収益は前期比11.3%増の29,083百万円、当期純利益は前期比17.7%増の9,614百万円となり、当期の1口当たり分配金は、前期を191円上回る4,120円となりました。

### JRFならではの強みを発揮し さらなる成長を目指します。

近年活況が続き、各方面から注目を集めるJ-REIT市場ですが、相次ぐ新規上場や公募増資に加え、今年から始まった少額投資非課税制度（NISA）の影響によって、個人投資家の資金の流入が期待できるなど、これから先も成長が見込めると予想されます。それは私たちにとって次なる飛躍のチャンスであり、今後に向けての展望が広がると同時に、市場間競争を勝ち抜いていくためには、これまで以上に独自性、戦略性を持ったアプローチが不可欠であると気を

引き締めております。JRFは今後も、商業施設の国内最大級の買い手としての独自のネットワーク、三菱商事株式会社によるスポンサーサポートといった豊富なディールソースを活かし資産を取得する外部成長戦略、保有物件の競争力向上を図る内部成長戦略、そして堅実かつ機動的な財務戦略を三位一体で実行し、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることで、投資主価値の拡大を目指していきます。

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24期(平成26年2月期)ハイライト

- 3年連続となる公募増資を実施。これにより取得した新規資産(8物件・取得価格の合計736億円)が寄与し、営業収益、分配金ともに増加
- 平成25年12月、6年ぶりとなる公募投資法人債を75億円発行し、短期借入金の期限前弁済の一部に充当
- 保有する4物件の譲渡(譲渡価格合計99億円)を発表し、資産の入替えに着手
- SCマネジメント力を活かし、「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」(栃木県小山市)の大規模リニューアルに向けたテナント入替えや増改築を実施

1口当たり分配金  
**4,120円**  
(前期比+191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  
**290億円**  
(前期比+29億円)

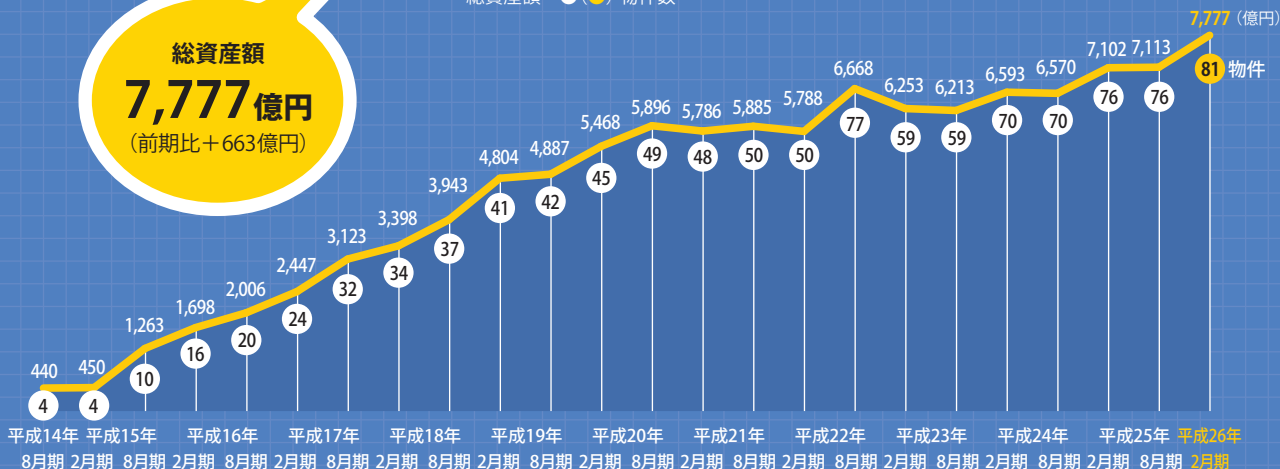
### ▶ 運用状況

	平成25年2月期	平成25年8月期	平成26年2月期
営業収益	256億円	261億円	290億円
当期純利益	80億円	81億円	96億円
1口当たり純資産	15.4万円	15.4万円	15.8万円

総資産額  
**7,777億円**  
(前期比+663億円)

### ▶ 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。



## REIT市場の活況を追い風に 諸施策を実行することで さらなる成長を実現します。

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



### Q.1 ■

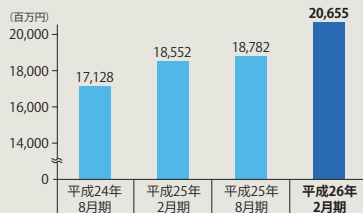
第24期(平成26年2月期)最大のトピックとしては、3年連続となる公募増資による新投資口の発行がありました。手応えはいかがですか。

平成23年、平成24年に続いて、平成25年も公募増資を完了させ、優良資産の取得によって安定的な分配金の原資を確保できたことに満足しています。ポートフォリオの収益性・安定性向上が実現するとともに、テナントさまとのネットワークが広がったことも大きな成果だと思います。

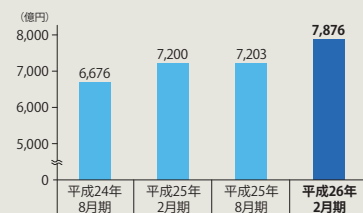
当期は、昨年10月に公募増資による新投資口の発行で434億円の資金調達を実施し、同時に調達した総額310億円の新規借入金等と併せ、新たに優良資産8物件を736億円で取得しました。新規8物件すべて鑑定評価額を下回る価格で取得できたことから、取得物件の平均NOI利回り(取得時の想定)が5.5%と、前期末(平成25年8月末現在)の既存ポートフォリオの平均値5.2%を上回ることとなり、この施策を通じて、ポートフォリオ全体の収益力向上を図ることができました。

また、今回の資産取得については、立地条件に恵まれた都市エリアの商業施設をメインの投資ターゲットとし、安定した収益を確保できる資産と、SCマネジメント力の活用によってさらなる収益向上を目指すことができる資産とをバランスよく取得したことで、分配金の持続的成長へ向けて大きな成果を得ることができました。また、テナントさまとのネットワークもより一層広がり、幅広いテナント・リレーションの構築にもつながりました。

#### 賃貸NOI



#### 資産規模(取得価格ベース)



## Q.2 ■

当期はその他に、資産の入替えも着手されました。狙いは何だったのでしょうか。

物件の収益貢献度や損益に及ぼす影響等を総合的に勘案のうえ、当期に3物件を譲渡し、その後3月から4月にかけて1物件の譲渡および4物件の取得を行いました。収益性が高く、将来的にも魅力的な物件を取得できたことで、ポートフォリオの規模を維持しながら、質の強化を図ることができました。

JRFでは、ポートフォリオの収益性および安定性の向上を目的として、適切な機会を捉えた物件の入替えを行っています。本年1月に「G DINING札幌」(北海道札幌市)、「Gビル神宮前04」(東京都渋谷区)、「Gビル神宮前05」(東京都渋谷区)の3物件を、3月には「イオンタウン大垣」(岐阜県大垣市)を譲渡しました。4物件の譲渡によって得られた資金および借入金を用い、本年3月に「Gビル渋谷01」(東京都渋谷区)、4月に「Gビル表参道02<sup>※1</sup>」(東京都渋谷区)、「ラウンドワンスタジアム高槻店」(大阪府高槻市)、「Gビル吉祥寺01<sup>※2</sup>」(東京都武蔵野市)の計4物件を取得しました。

今回取得した新規物件のうち、「Gビル渋谷01」はスポンサーである三菱商事のグループ会社が開発した物件であり、「Gビル表参道02」は、スポンサーおよびそのグループ会社とのコラボレーションにより取得が実現した物件です。特に「Gビル表参道02」は、すでにJRFが保有する「ジャイル」、「Gビル表参道01」の真向かいに位置しており、日本を代表するブランドストリートである表参道に面した希少性の高いプレミアム立地の物件となっています。また、「Gビル吉祥寺01」は、小規模な店舗の新規出店が多い吉祥寺エリアで1フロア約100坪の面積を確保できる希少性の高い物件でありテナントの入替えを視野に入れています。

今回の資産の入替えにより、ポートフォリオに対して減価償却後NOI利回りの向上に寄与する優良物件への入替えが実現したことで、狙い通りの成果を得ることができました。

※1 不動産信託受益権の準共有持分50%を取得する契約を行い、そのうち平成26年4月1日時点で35%を取得しました。

※2 不動産信託受益権の準共有持分50%を取得しています。

### 資産入替えの概要

譲渡資産 4物件・平成26年1月、3月譲渡			取得資産 4物件・平成26年3月、4月取得		取得価格 (鑑定評価額)	NOI利回り	減価償却後 NOI利回り	
都市型	G DINING 札幌 (北海道札幌市)		都市型	Gビル表参道02 準共有持分 35% (東京都渋谷区)		12,393.5百万円 (12,915.0百万円)	3.7%	3.5%
	Gビル神宮前04 (東京都渋谷区)			Gビル渋谷01 (東京都渋谷区)		3,230百万円 (3,610百万円)	4.7%	3.9%
	Gビル神宮前05 (東京都渋谷区)			Gビル吉祥寺01 準共有持分 50% (東京都武蔵野市)		1,700百万円 (1,885百万円)	4.4%	4.0%
郊外型	イオンタウン大垣 (岐阜県大垣市)		郊外型	ラウンドワンスタジアム 高槻店 (大阪府高槻市)		2,080百万円 (2,660百万円)	7.4%	6.1%
譲渡価格合計			取得価格合計					
9,990百万円					19,403.5百万円			
NOI利回り					NOI利回り			
6.6%					4.3%			
減価償却後 NOI利回り					減価償却後 NOI利回り			
3.4%					3.9%			

資産の  
入替え



## Q.3 ■

内部成長戦略の一環として進めていた「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」の大規模リニューアルも完了し、4月26日にはグラントオープンを迎えました。仕上がりはいかがですか。



グラントオープニングセレモニーの様子

保有物件の中長期的な競争力強化に資する活性化施策を実施することで、ポートフォリオの質を高めながら収益拡大を目指すのがJRFの内部成長戦略です。今回の大規模リニューアルはその一施策として、JRF主導によるさまざまな試みを盛り込んでいます。ぜひ、投資主の皆さまにも現地に足を運んでいただき、お買い物を楽しんでいただきたいと思います。

商業施設は常にお客さまにとって新鮮な魅力にあふれていることが不可欠です。加えて、刻一刻と変化するお客さまのニーズに迅速に対応していくことも求められます。JRFでは、積極的なSCマネジメントによる資産価値向上に向けたアクションプランに取り組んでおり、平成25年4月より進めていた複合商業施設「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」（栃木県小山市）の大規模リニューアルがこのたび完了しました。

今回のプロジェクトでは、事前に出店テナントさまと交渉し、リニューアルの成功確度を高めた上で、敷地内の一部を増改築するとともに、環境デザインの一新、テナント・ミックスの変更、リース契約形態の見直しなどの取り組みを行っています。（詳しくはP8～9をご覧ください。）

翌期以降も、「mozoワンダーシティ」（愛知県名古屋市）、「ならファミリー」（奈良県奈良市）、「川崎ルフロン」（神奈川県川崎市）など、同様に施設競争力を高める取り組みを検討していく予定です。

## Q.4 ■

当期に行った財務施策についても、教えていただけますか。

これまでに引き続き返済期限の分散化、長期化、資金調達手法の多様化を図るための諸政策に取り組むとともに、平成19年以来となる公募投資法人債の発行を行いました。その結果、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。

前期に引き続き当期も、借入金の長期化、返済期日の分散化、金利固定化への取り組み等を行い、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に努めました。

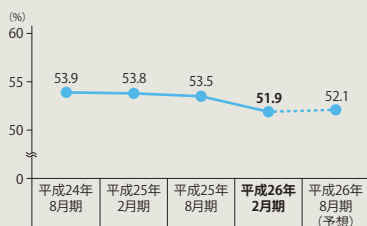
平成25年10月には、公募増資に併せて、J-REITでは最長<sup>\*3</sup>となる15年の長期借入を含めた総額310億円の新規借入を実施しました。平均借入期間は8.0年で、返済期限の長期化・分散化を進めるとともに、新規借入先として、農林中央金庫、みずほ信託銀行、西日本シティ銀行の3行を招聘し、資金調達先の多様化を図りました。

また、同年12月には、平成19年以来となる公募投資法人債（発行額合計75億円、期間10年、利率1.108%）を発行し、調達資金を既存短期借入金の期限前弁済の一部に充当しています。

これらの施策の結果、LTV（敷金・保証金を含む有利子負債比率）については前期末53.5%から当期末51.9%となり、平成26年4月の新規借入によって若干寄り戻したものの、もくろみ通り緩やかに引き下げることができました。今後LTVを適切にコントロールし、多様な資金調達手法により、ポートフォリオの持続的成長に向け、安定的かつ強固な財務基盤の構築に尽力していきます。

<sup>\*3</sup> 平成26年4月14日現在。各J-REITの公表資料に基づいています。

### LTV（敷金・保証金含む）の推移





## Q.5 ■

最後に、市場環境に対するお考えを踏まえ、今後の方針をお聞かせください。

当面は続く予測されるREIT市場の活況を追い風に、新規物件の取得による外部成長を継続し、既存保有物件の競争力強化を図る内部成長を加速させることで、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実現していきます。

近年REIT市場は、景気の回復基調に呼応する形で活況を呈しており、新規上場や公募増資が相次いで実施されるなど市場全体の規模が拡大しています。低金利で資金調達がしやすい環境も相まって、目前には新たな成長のステージが広がっているといっても過言ではないでしょう。

このような好環境を追い風に、JRFでは、投資主価値の向上に資する資産の取得機会を追求し、多彩な投資手法を活用して積極的な物件取得を進めていきます。併せて、JRFの強みであるSCマネジメント力を活かして保有資産のバリューアップを加速させることで競争力を強化し、ポートフォリオの規模と質の向上を図ります。

JRFは、今後もさらなる投資主価値の向上を目指し、投資主の皆さま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、変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

## Column

### JRFのサステナビリティ・マネジメント

#### ■ JRFのサステナビリティ方針

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は責任不動産投資（ESG※）への対応を進めており、平成25年にESGに関する基本方針を整備しました。JRFも、この考え方に基づいて運用を行いサステナビリティ活動を推進しています。

※ESGとは、Environmental（環境）、Social（社会）、Governance（企業統治：ガバナンス）のことです。企業がESGの課題に適切に配慮・対応を行うことが、地球環境問題や社会的な課題の解決・改善、さらに、資本市場の健全な育成・発展につながると考えています。

#### ■ JRFのサステナビリティ活動

- ・エネルギーマネジメントシステムによるエネルギー消費管理体制を強化
- ・LED照明の導入、空調のファインチューニングの実施などによりエネルギー消費量を低減
- ・プロパティマネジメント会社との協業により、現場と一体となったサステナビリティ活動を推進

#### ■ 外部機関からの評価

JRFは、平成25年に実施されたGRESBの不動産事業者に対する環境対応調査において、「マネジメントと方針」への取り組みが優れている「Green Talk」の認定を受けています。



#### ■ 社会貢献への取り組み

JRF保有物件の空スペース等を無償提供し、国連の難民支援機関 UNHCRの日本における公式支援窓口である国連UNHCR協会（<http://www.japanforunhcr.org/>）の活動をサポートしています。



#### 活動スペース提供実績

- ・ならファミリー
- ・岸和田カンカンベイサイドモール
- ・あびこショッピングプラザ
- ・mozoワンダーシティ
- ・東戸塚オーロラシティ



詳しくは、ウェブサイト内「環境・CSRへの取り組み」をご参照ください。  
→ <http://www.jrf-reit.com/overview/csr.html>



# 公園で過ごすようにショッピングを楽しむ環境を実現 「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」 リニューアルオープン!



JRFでは、既存保有物件の継続的な競争力維持・向上を目的とした内部成長戦略に取り組んでいます。  
JRF主導によるSCマネジメントを発揮したアクションプランにより、昨年4月のユニクロ導入より始まった、約1年間にわたる「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」(栃木県小山市)の大規模リニューアルプロジェクトが本年4月に完了。長期的に高い収益が期待できる、新しい魅力と価値にあふれた商業施設へと生まれ変わりました。



## 物件概要

所在地	栃木県小山市大字喜沢1457
取得年月日	平成19年8月31日、平成26年4月25日
土地面積	113,692.86m <sup>2</sup>
延床面積	59,040.60m <sup>2</sup> ※
総賃貸可能面積	59,897.49m <sup>2</sup>

※登記簿上の記載に基づいていますが、リニューアルに関する部分は建築確認申請によるものを記載しています。



## リニューアルによる施設全体への効果

	リニューアル前 <sup>※1</sup>	リニューアル後想定 <sup>※2</sup>	効果
年間売上高	約150億円	約180億円	<b>+30億円</b>
年間不動産賃貸事業収入	11.2億円	16.9億円	<b>+5.7億円</b> (+50.9%)
年間NOI	4.9億円	6.7億円	<b>+1.8億円</b> (+36.7%)
年間NOI利回り <sup>※3</sup>	4.9%	6.5%	<b>+1.6%</b>

※1 平成24年8月期(第21期)と平成25年2月期(第22期)の実績値合計です。

※2 巡航ベース(平成27年2月期(第26期)以降)の想定年間金額です。

※3 年間NOI利回りは、年間NOIを取得価格で除したものをいいます。なお、リニューアル後想定には、今回の増改築による追加取得を含みます。



## オープンモールを活かしたショッピング空間を実現

リニューアルの柱の一つは、増改築を含めた環境デザインの一新です。**“SHOPPING IN THE PARK”**をコンセプトにオープンモールである強みを活かして、施設全体に緑を増やし、ウッドデッキの通路や木製ベンチの設置、噴水エリアの拡大を行うなど、施設内のいたるところで緑・木・水を感じられるよう随所に工夫を凝らしました。お客さまに公園で過ごしているような空気の中でショッピングや憩いのひとときを楽しんでいただける居心地のいい環境を構築しています。



① ハーヴェストアベニュー



② メリーゴーランドプラザ



③ ウォータープラザ

- ① 東西を結ぶ導線として、道路を移設し両脇を植栽で緑豊かに。
- ② 「小山ゆうえんち」の記憶が残るメリーゴーランドを中心に懐かしのコーヒャップを移設して家族で楽しめる環境を演出。
- ③ 人々が集い、楽しさと安らぎを与えられるよう、ステージや芝生、噴水などの環境を整備。



## 新規有力テナントぞくぞく

栃木県初出店となる米国最大のアパレル「オールドネイビー」をはじめ、幅広い世代のニーズを満たす「ユニクロ」、「無印良品」など有力テナントを多数導入。また、増改築を実施した「メリーゴーランドタウン」には新規に14テナントがオープンしました。地域一番店のポジショニング確立に向けて、より集客力のあるテナントミックスを実現しています。

5

移設  
オープン  
店舗数

21

新規  
オープン  
店舗数

栃木県初出店 1  
小山市初出店 6

総店舗数 **73**



⑤ 新店舗



④ 新築棟

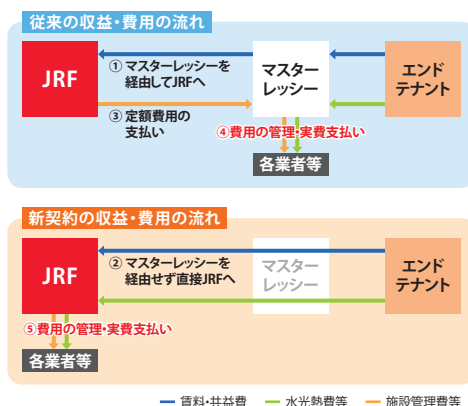
⑤ JRFのリーシング力を発揮して、オールドネイビーを誘致。

④ 施設中央の「メリーゴーランドタウン」の増改築を実施。

### ■さらにリース形態も見直しました

JRFは、株式会社ザイマックスプロパティズ（以下、マスターレシー）との間でマスターリース契約を結んでおり、今回その契約更改に伴い、収益・費用の計上形態を見直しました。

従来、収益面については、エンドテナントからの賃料・共益費をマスターレシーがいったん受領し一部控除の上、JRFに支払っていましたが（右図①）、新契約ではエンドテナントからJRFが直接受領する形となりました（右図②）。一方、施設管理費等の費用面については、JRF負担分をマスターレシーに定額で支払い（右図③）、マスターレシーが管理・支払する形態（右図④）から、新契約では実額をJRFが外部へ直接支払う形態（右図⑤）へ変更。これにより、JRFが収益のみならず費用管理も行えることから、一層の効率化が実現しました。



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



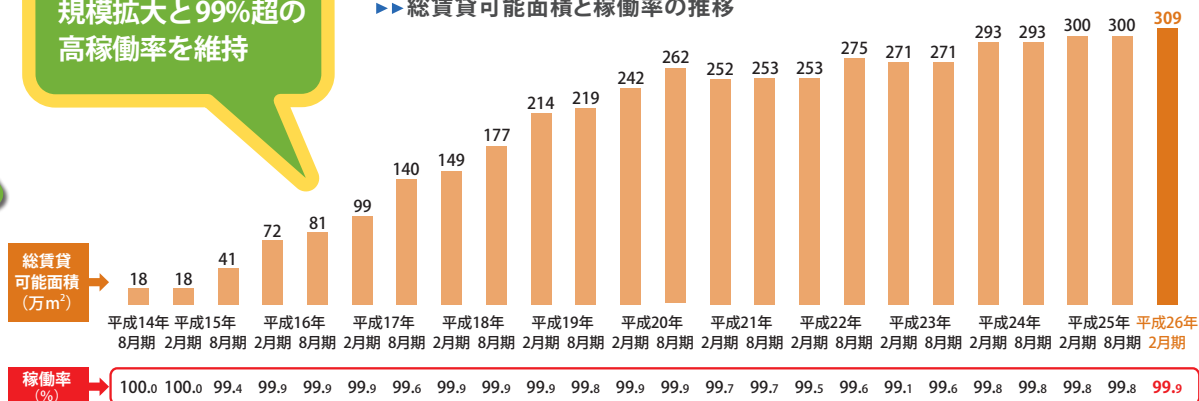
JRFでは賃貸収益の安定性と成長性を確保するために、4つの物件取得ターゲット(A~D)を設定し、分散投資を行っています。同時に、物販だけではなく多種多様な業種・業態の中から優良物件を選定して取得することでポートフォリオの多様化を図っています。

## 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26年2月期末には309万<sup>2</sup>m<sup>2</sup>(81物件)となりました。また、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。



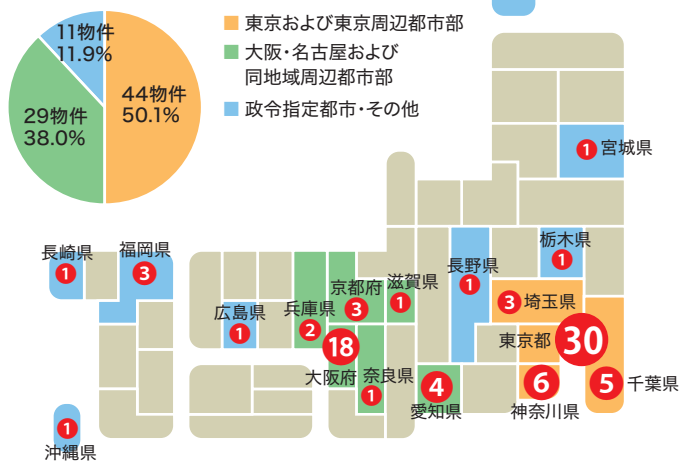
JRFは、投資方針に定める目標ポートフォリオに従って物件を保有しています。主に東京・大阪・名古屋の3大都市圏および政令指定都市を中心として全国に分散させることで、地震リスク、地域経済リスクに備えています。

Part 3

リスクに備え全国に幅広く物件を保有

## ▶▶ ポートフォリオマップ

(平成26年2月期末現在の物件数に期末後に譲渡した1物件、取得した4物件を増減させた計84物件、期末算定価額ベース)



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。

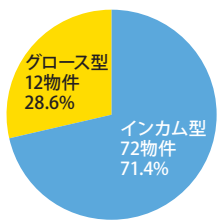
Part 4

バランスのよいポートフォリオを構築

## ▶▶ ポートフォリオの内訳

(平成26年2月期末現在の物件数に期末後に譲渡した1物件、取得した4物件を増減させた計84物件)

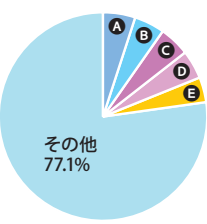
### 投資スタイル別 (期末算定価額ベース)



**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。

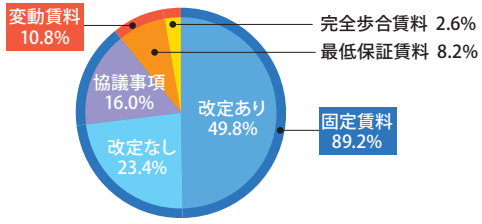
**グロース型：**  
テナントの入替えや稼働率の引き上げなどにより収益(資産価値)の成長を目指す物件。テナントとの賃貸借契約期間を短く設定し、売上歩合賃料などを導入しています。

### 規模別 (期末算定価額ベース)

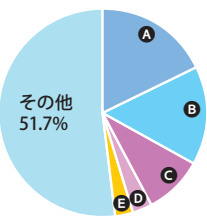


- A 東戸塚オーロラシティ 5.2%
- B ならファミリー 4.7%
- C 川崎ルフロン 4.7%
- D mozoワンダーシティ 4.5%
- E イオンモールむさし村山 3.8%

### 賃料構成別 (年間賃料ベース)



### テナント別 (年間賃料ベース)



- A イオンリテール 17.9%
- B イオンモール 15.4%
- C イトーヨーカ堂 9.1%
- D イオン九州 3.0%
- E 近鉄百貨店 2.9%



● 東京および東京周辺都市部

44物件

東京都

 Gビル南青山02 UM-2	 Gビル北青山01 UM-5	 Gビル自由が丘01 UM-6	 チアーズ銀座 UM-7	 ジャイル UM-8	 Gビル神宮前06 UM-9
 Gビル神宮前02 UM-10	 Gビル南青山01 UM-13	 ラ・ボルト青山 UM-14	 Gビル神宮前03 UM-15	 Gビル南池袋01 UM-16	 アーバンテラス神宮前 UM-17
 Gビル三軒茶屋01 UM-18	 Gビル銀座01 UM-19	 Gビル表参道02 UM-21	 Gビル吉祥寺01 UM-22	 ビックカメラ立川店 US-4	 Gビル神宮前01 US-8
 Gビル新宿01 US-9	 アーカンジェル代官山 (底地) US-11	 Gビル表参道01 US-15	 Gビル代官山01 US-19	 Gビル渋谷01 US-20	 コリーヌ馬事公苑 SM-13
 イオン板橋 ショッピングセンター SS-12	 西友ひばりヶ丘店 SS-14	 イオンモールむさし村山 SS-30	 ラウンドワンスタジアム 板橋店 SS-36	 ラウンドワン町田店 SS-37	 サミットストア 中野南台店 SS-41

千葉県

 あびこショッピングプラザ SM-2	 幕張プラザ SM-9
 イトーヨーカドー八柱店 SS-5	 イトーヨーカドー四街道店 SS-25
 イオンモール八千代緑が丘 SS-27	

神奈川県

 川崎ルフロン UM-20	 ラウンドワン横浜駅西口店 US-14
 東戸塚オーロラシティ SM-5	 イトーヨーカドー川崎店 SM-6
 イトーヨーカドー網島店 SS-11	 イオンモール大和 SS-13

埼玉県

 イトーヨーカドー 上福岡東店 SS-6	 イトーヨーカドー錦町店 SS-7
 イオン大宮 SS-20	

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

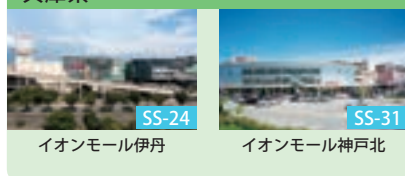
●大阪・名古屋および同地域周辺都市部

29 物件

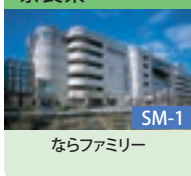
大阪府



兵庫県



奈良県



京都府



滋賀県



愛知県



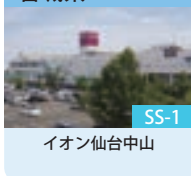
●政令指定都市・その他

11 物件

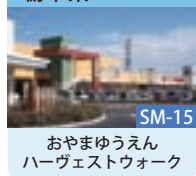
北海道



宮城県



栃木県



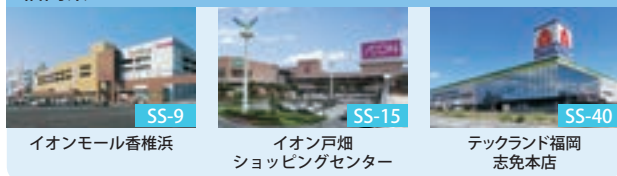
長野県



広島県



福岡県



長崎県



沖縄県







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> )
東京および東京周辺都市部							
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	57	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
US-19	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
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	21	4,840.62
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	4	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	神奈川県横浜西区	平成24年10月	3,930	1	6,560.09
US-15	Gビル表参道01	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	66	56,183.19
SM-13	コリヌ馬事公苑	インカム	東京都世田谷区	平成25年10月	3,100	10	5,368.02
SS-41	サ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
US-20	Gビル渋谷01	インカム	東京都渋谷区	平成26年3月	3,230	1	1,582.08
UM-21	Gビル表参道02	インカム	東京都渋谷区	平成26年4月	12,393	6	5,555.65
UM-22	Gビル吉祥寺01	インカム	東京都武蔵野市	平成26年4月	1,700	4	1,474.98
計				44物件	398,245	287	1,121,360.06

- (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。また、テナント数は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物および底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しています。
- 2 既存物件については平成26年2月期末現在、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、期末日以降に譲渡した「イオンタウン大垣」および新規に取得した物件は他より濃い色を付けて区別しています。
- 3 テナントの変更等により、「Gビル代官山01」の物件番号は、UM-11からUS-19に、「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」の物件番号は、SS-26からSM-15に変更しています。また、平成26年4月1日より「Gビル表参道」は、「Gビル表参道01」に物件名称を変更しています。
- 4 「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。
- 5 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。
- 6 「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ウォーク(一部)」、「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。
- 7 「Gビル表参道02」は、準共有持分の35%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。
- 8 「Gビル吉祥寺01」は、準共有持分の50%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。
- 9 「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。
- 10 「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	130	85,030.68
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	愛知県名古屋昭和区	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	19,677.43
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	112	38,302.92
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	224	86,722.88
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
SS-42	ラウンドワンスタジアム高槻店	インカム	大阪府高槻市	平成26年4月	2,080	1	19,767.64
計				30物件	310,851	671	1,343,954.15

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
SM-15	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 他	10,200	63	58,644.57
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
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				11物件	97,993	75	658,237.97

平成26年2月期末現在

81物件 787,686 1,021 3,095,171.83

平成26年2月期末および期末後に実行した入替資産

84物件 802,140 1,032 3,066,051.83



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「2013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「2013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26年4月14日	平成26年4月15日	平成26年5月20日	平成26年10月中旬	平成26年10月中旬	平成26年11月中旬
平成26年2月期 決算短信公表	平成26年2月期 決算説明会	平成26年2月期 分配金支払開始	平成26年8月期 決算短信公表(予定)	平成26年8月期 決算説明会(予定)	平成26年8月期 分配金支払開始(予定)

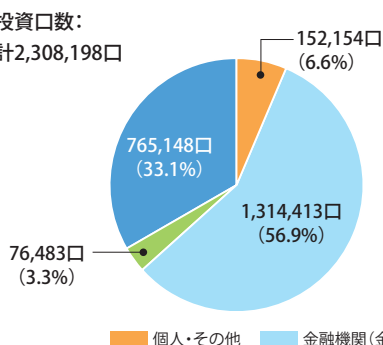
(注)「決算説明会」は機関投資家・アナリストの皆さまを対象にしておりますが、配布資料や当日の様様および質疑応答の動画については、ウェブサイトで公開しています。(http://www.jrf-reit.com/ir/account.html)

## 投資主メモ

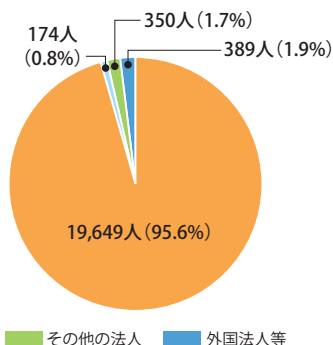
決算期日	毎年2月末日、8月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	2年に1回以上開催	名義書換事務受託者 (投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同議決権行使 投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日	同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします。)	同連絡先 (郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711(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

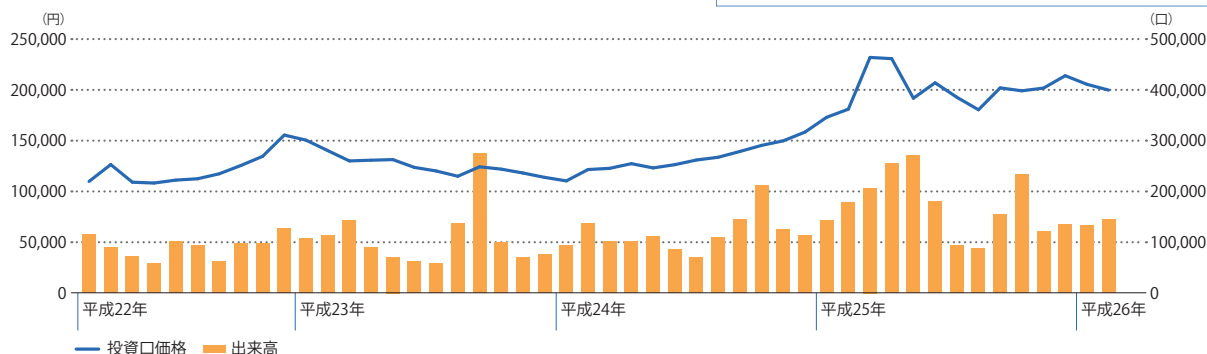
総投資口数：  
合計2,308,198口



総投資主数：  
合計20,562人



## 投資口価格の推移(平成22年3月～平成26年2月)



(注)終値ベース  
(出所)ブルームバーク

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

		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	第24期 自平成25年9月1日 至平成26年2月28日
営業収益	百万円	23,642	23,559	25,642	26,130	29,083
（うち賃貸事業収益）	百万円	(23,634)	(23,559)	(25,642)	(26,130)	(29,058)
営業費用	百万円	18,304	13,957	15,068	15,465	16,966
（うち賃貸事業費用）	百万円	(12,061)	(11,699)	(12,688)	(13,034)	(14,328)
営業利益	百万円	5,338	9,602	10,573	10,665	12,116
経常利益	百万円	2,827	7,220	8,042	8,171	9,588
当期純利益	(a) 百万円	2,312	7,220	8,041	8,170	9,614
純資産額	(b) 百万円	294,972	295,286	320,857	321,322	365,840
（対前期比）	%	(+6.0)	(+0.1)	(+8.7)	(+0.1)	(+13.9)
総資産額	(c) 百万円	659,346	657,027	710,212	711,352	777,706
（対前期比）	%	(+6.1)	(△0.4)	(+8.1)	(+0.2)	(+9.3)
出資総額	百万円	270,752	270,752	295,474	295,474	338,940
（対前期比）	%	(+8.0)	(0.0)	(+9.1)	(0.0)	(+14.7)
発行済投資口数	(d) 口	1,880,198	1,880,198	2,079,198	2,079,198	2,308,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	156,883	157,050	154,318	154,541	158,495
分配総額	(e) 百万円	6,905	7,219	8,042	8,169	9,509
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,673	3,840	3,868	3,929	4,120
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,673)	(3,840)	(3,868)	(3,929)	(4,120)
（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 %	0.4(0.9)	1.1(2.2)	1.2(2.4)	1.1(2.3)	1.3(2.6)
自己資本利益率	注3 %	0.8(1.6)	2.4(4.9)	2.6(5.3)	2.5(5.0)	2.8(5.6)
自己資本比率	(b)/(c) %	44.7	44.9	45.2	45.2	47.0
（対前期増減）		(△0.1)	(+0.2)	(+0.3)	(0.0)	(+1.8)
配当性向	(e)/(a) %	298.6	100.0	100.0	100.0	98.9
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注3 百万円	16,954	17,128	18,552	18,782	20,655
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	注5 12.0	30.6	31.4	31.3	注5 33.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	注5 5.0	7.6	8.2	8.3	注5 8.9
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注3 円	注5 6,492	6,642	6,560	6,664	注5 6,710
FFO倍率	注3 倍	注5 9.3	10.2	13.7	13.7	注5 14.8
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4 円	3,613	3,834	3,826	3,928	4,114
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	注5 6,432	6,635	6,519	6,662	注5 6,658

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、第24期は会計計算期間181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期及び第24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。))に基つき平成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。

### (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出来ます。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や私募基金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<sup>(注1)</sup>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1)「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。

#### ii 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ワークにおいてSC(ショッピングセンター)マネジメント<sup>(注2)</sup>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の予定です。

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<sup>(注2)</sup>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。

### (3) 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<sup>(注)</sup>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。

#### (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。

### 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
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株式会社とし、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口当たり発行価格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口当たり発行価格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	第24期 平成26年2月
最高	128,700円	139,700円	184,500円	249,300円	217,000円
最低	107,500円	117,200円	125,600円	172,600円	179,000円
期末終値	121,700円	133,800円	181,200円	180,600円	200,800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。

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	第24期 自 平成25年9月 1日 至 平成26年2月28日
当期純利益総額	2,312,915千円	7,220,140千円	8,041,854千円	8,170,474千円	9,614,210千円
利益留保額	2,327,017千円	2,327,197千円	2,326,714千円	2,328,019千円	2,432,454千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	9,509,775千円 (4,120円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	9,509,775千円 (4,120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

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、最新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。

### (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<sup>(注)</sup>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及び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・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)</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)「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まいります。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。



6. 決算後に生じた重要な事実

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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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)	第24期 (平成26年2月28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	1,880,198口	1,880,198口	2,079,198口	2,079,198口	2,308,198口
投資主数	19,549人	19,077人	19,857人	18,669人	20,562人

2. 投資口に関する事項

平成26年2月28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	494,786	21.43
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	185,940	8.05
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	150,183	6.50
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	140,239	6.07
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	71,922	3.11
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジヤスデック アカUNT	GLOBAL CUSTODY, 32ND FLOOR ONE WALL STREET, NEW YORK NY 10286, U.S.A.	71,325	3.09
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 クライアント エグゼンプト	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	29,773	1.28
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/BP25 DUBLIN-US PENSION FUND	33 RUE DE GASPERICH, L-5826 HO WALD-HESPERANGE, LUXEMBOURG	29,700	1.28
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	28,942	1.25
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.	23,687	1.02
合計		1,226,497	53.13

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
	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
監督役員	臼杵 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	—	42,450

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、新投資口及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬(25,450千円)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ス

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23期 平成25年8月31日現在		第24期 平成26年2月28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	23,733	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
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

注：「保有総額」は、期末日時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」及び「賃貸面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積及び転賃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。

### 3. 不動産等組入資産明細

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853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)	愛知県名古屋市中区緑区浦里三丁目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
イトーヨーカドー網島店	神奈川県横浜市中区網島西二丁目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
イオン高槻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	愛知県名古屋市中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
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	神奈川県横浜市中区戸塚区品濃町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榎引町二丁目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	18,448.20	15,600	18,477
イオン上田	長野県上田市常田二丁目12番8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ォーク(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
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)	大阪府吹田市岸部四丁目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	38,302.92	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

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)
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西区二方町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
ラウンドワン広島島店	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: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: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	第23期 (平成25年3月1日～平成25年8月31日)				第24期 (平成25年9月1日～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

不動産等の名称	第23期 (平成25年3月1日～平成25年8月31日)				第24期 (平成25年9月1日～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
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ェストウォーク(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
岸和田カンカンベイサイドモール	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	—	—
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	—	—



不動産等の名称	第23期 (平成25年3月1日～平成25年8月31日)				第24期 (平成25年9月1日～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)
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
コリヌ馬事公苑	—	—	—	—	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：バ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賃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5：一部につきバ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賃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。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成26年2月28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	138,550	126,500	△1,172
合計		138,550	126,500	△1,172

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26年2月28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	810	241	263
岸和田カンカン ベイサイドモール	大阪府岸和田市	テナント区画 形成工事	平成26年9月～平成26年12月	342	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市	エレベータ既存 不適格対応工事	平成26年4月～平成26年6月	203	—	—
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 不適格対応工事	平成26年4月～平成26年6月	203	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	外壁改修工事	平成26年9月～平成27年1月	186	—	—

## 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1,768百万円であり、費用に区分された修繕費188百万円と合わせ、合計1,956百万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)
イオンモール東浦	愛知県知多郡	エレベータ既存不適格対応耐震工事	平成25年10月～平成26年2月	278
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・改修工事	平成25年11月～平成26年1月	149
河原町オーパ	京都府京都市	EHP化工事(空調設備更新工事)	平成25年11月～平成26年2月	61
イオンモール東浦	愛知県知多郡	エレベータ既存不適格対応 遮煙シャッター設置工事	平成25年10月～平成25年12月	60
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市	リニューアルにかかるサイン工事	平成25年10月～平成25年12月	49
その他	—	—	—	1,169
合計				1,768

## 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積み立てるものとしております。ただし、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。

- 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

なお、最近5期における当該積立金の残高はございません。

## 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23期 自平成25年3月1日 至平成25年8月31日	第24期 自平成25年9月1日 至平成26年2月28日
(a) 資産運用報酬	2,149,874	2,324,887
(b) 資産保管委託報酬	26,506	26,287
(c) 一般事務委託報酬	112,789	112,083
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	135,869	169,313
合計	2,430,979	2,638,511

### 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	—	0.5	平成26年 2月7日 (注5)	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,767	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,994	—					
	小計		11,200	—					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 9月30日	3,000	—	0.9	平成25年 9月30日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成20年 11月4日	24,310	24,310	0.9	平成27年 3月1日	期限一括 (注6)	(注10)	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	4,150	4,050	1.2 (注3)	平成26年 3月30日	(注7)	(注10)	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	12,650	12,350	1.8	平成28年 7月30日	(注8)	(注10)	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	16,866	16,466	2.2	平成30年 7月30日	(注9)	(注10)	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	アメリカンファミリーライフアシュアランス カンパニーオプコロンパス日本支社	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10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	平成21年 9月30日	3,143	3,143	1.1 (注4)	平成26年 9月30日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注2)		2,714	2,714					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		2,143	2,143					
	株式会社みずほ銀行	平成23年 2月7日	5,000	5,000	0.7 (注4)	平成28年 2月5日	期限一括 (注6)	(注10)	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	平成23年 3月31日	500	500	0.7 (注4)	平成30年 9月28日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,550	5,550					
	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4)	平成31年 3月29日	期限一括 (注6)	(注10)	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	0.8 (注4)	平成30年 3月30日	期限一括 (注6)	(注10)	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	0.8	平成33年 9月22日	期限一括 (注6)	(注11)	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6)	(注11)	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4)	平成28年 9月22日	期限一括 (注6)	(注10)	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	0.7	平成32年 9月18日	期限一括 (注6)	(注10)	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6)	(注10)	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	0.8	平成32年 9月30日	期限一括 (注6)	(注11)	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	0.7 (注4)	平成30年 3月30日	期限一括 (注6)	(注11)	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4)	平成30年 9月28日	期限一括 (注6)	(注10)	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4)	平成30年 9月28日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成23年 9月30日	2,500	2,500	0.6 (注4)	平成28年 9月30日	期限一括 (注6)	(注10)	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4)	平成28年 9月30日	期限一括 (注6)	(注10)	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	0.6	平成31年 12月20日	期限一括 (注6)	(注12)	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6)	(注12)	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4)	平成28年 12月21日	期限一括 (注6)	(注10)	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4)	平成28年 12月21日	期限一括 (注6)	(注10)	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	0.8	平成34年 5月20日	期限一括 (注6)	(注12)	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	0.8	平成34年 5月20日	期限一括 (注6)	(注10)	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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 5月22日	3,570	3,570	0.6 (注4)	平成29年 11月22日	期限一括 (注6)	(注12)	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4)	平成29年 11月22日	期限一括 (注6)	(注10)	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4)	平成29年 11月22日	期限一括 (注6)	(注10)	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4)	平成29年 9月14日	期限一括 (注6)	(注10)	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6)	(注10)	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4)	平成29年 10月2日	期限一括 (注6)	(注10)	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	3,000	3,000	1.0	平成32年 10月1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11)	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4)	平成32年 10月2日	期限一括 (注6)	(注11)	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4)	平成32年 10月2日	期限一括 (注6)	(注11)	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6)	(注11)	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6)	(注11)	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	0.5	平成31年 10月2日	期限一括 (注6)	(注11)	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4)	平成29年 10月2日	期限一括 (注6)	(注11)	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					
	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6)	(注10)	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4)	平成30年 12月28日	期限一括 (注6)	(注10)	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4)	平成34年 2月28日	期限一括 (注6)	(注10)	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	5,000	1.2 (注4)	平成34年 3月31日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 9月30日	—	3,000	1.3	平成35年 4月7日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	—	1,000	2.2 (注4)	平成40年 10月6日	期限一括 (注6)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 10月7日	—	1,500	1.5	平成36年 4月5日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	—	1,000	1.3	平成35年 10月6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25年 10月7日	—	1,189	1.4 (注4)	平成35年 10月6日	期限一括 (注6)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		—	801					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	—	1,387	1.3 (注4)	平成35年 4月7日	期限一括 (注6)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,177					
	三井住友信託銀行株式会社		—	934					



	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	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 10月7日	—	1,500	1.3	平成35年 4月7日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成25年 10月7日	—	1,500	1.2 (注4)	平成34年 10月7日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年 10月7日	—	1,000	1.2 (注4)	平成34年 10月7日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月7日	—	2,000	1.2 (注4)	平成34年 10月7日	期限一括 (注6)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	平成25年 10月7日	—	1,000	1.0	平成33年 10月7日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成25年 10月7日	—	1,000	1.0 (注4)	平成33年 10月7日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	—	1,189	0.9 (注4)	平成33年 4月7日	期限一括 (注6)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		—	801					
	信金中央金庫	平成25年 10月7日	—	1,500	0.8	平成32年 10月7日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	農林中央金庫	平成25年 10月7日	—	1,500	0.8 (注4)	平成32年 4月7日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行	平成25年 10月7日	—	1,000	0.8 (注4)	平成32年 4月7日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成25年 10月7日	—	1,000	0.7 (注4)	平成31年 10月7日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	平成25年 10月7日	—	1,000	0.7 (注4)	平成31年 10月7日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	小計		268,551	294,751					
合計			279,751	294,751					

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：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4：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5：平成25年12月30日付で期限前弁済しております。

注6：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7：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8：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10：資金使途は、借入金の借換資金等です。

注11：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12：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(注1)	平成17年 2月9日	15,000	15,000	1.730	平成27年 2月9日	期限一括 (注2)	(注3)	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	2.020	平成28年 2月22日	期限一括 (注2)	(注3)	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	2.170	平成29年 5月23日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債	平成25年 12月18日	—	7,500	1.108	平成35年 12月18日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
合計		40,000	47,500					

注1：当期末における1年内償還予定の投資法人債です。

注2：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3：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1)	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)
Gビル銀座01	平成25年10月3日	5,500	—	—	—	—
ラウンドワン京都河原町店	平成25年10月3日	2,800	—	—	—	—
ラウンドワン広島店	平成25年10月3日	2,970	—	—	—	—
コリーヌ馬事公苑	平成25年10月3日	3,100	—	—	—	—
かみしんブラザ	平成25年10月3日	3,900	—	—	—	—
サミットストア中野南台店	平成25年10月3日	3,100	—	—	—	—
川崎ルフロン	平成25年10月7日	30,000	—	—	—	—
Gビル心斎橋03	平成25年10月7日	22,300	—	—	—	—
G DINING 札幌	—	—	平成26年1月31日	6,560 (注2)	2,933	25 (注2)
Gビル神宮前04	—	—	平成26年1月31日		869	
Gビル神宮前05	—	—	平成26年1月31日		2,704	
合計	—	73,670	—	6,560	6,508	25

注1：「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。  
注2：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。また、当該売却損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。

## 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1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	Gビル銀座01	平成25年10月3日	5,500	5,780	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年8月1日
取得	ラウンドワン京都河原町店	平成25年10月3日	2,800	3,050	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年8月1日
取得	ラウンドワン広島店	平成25年10月3日	2,970	3,610	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年8月1日
取得	コリーヌ馬事公苑	平成25年10月3日	3,100	3,580	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年8月1日
取得	かみしんブラザ	平成25年10月3日	3,900	4,160	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年8月1日
取得	サミットストア中野南台店	平成25年10月3日	3,100	3,180	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年8月1日
取得	川崎ルフロン	平成25年10月7日	30,000	35,200	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年8月1日
取得	Gビル心斎橋03	平成25年10月7日	22,300	23,100	シービーアールイー 株式会社	平成25年8月1日
譲渡	G DINING 札幌	平成26年1月31日	6,560 (注2)	2,110	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年8月31日
譲渡	Gビル神宮前04	平成26年1月31日		1,250	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年8月31日
譲渡	Gビル神宮前05	平成26年1月31日		3,730	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年8月31日

注1：「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。  
注2：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。

### (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9月1日から平成26年2月28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12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

区分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等(注2)(注3)	売付額
総額	73,670,000千円	6,560,000千円
	うち、利害関係人等からの買付額	うち、利害関係人等への売付額
	18,400,000千円 (25.0%)	—千円 (—%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社銀座651	5,500,000千円 (7.5%)	—千円 (—%)
合同会社SSG4	5,900,000千円 (8.0%)	—千円 (—%)
合同会社ブライトムーン上新庄	3,900,000千円 (5.3%)	—千円 (—%)
合同会社ブライトムーン中野	3,100,000千円 (4.2%)	—千円 (—%)
合計	18,400,000千円 (25.0%)	—千円 (—%)

##### (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	707,052	三菱商事都市開発株式会社	53,274	7.5
建物管理委託費	1,257,939	三菱UFJリース株式会社	494	0.0
水道光熱費	1,685,282	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	16,299	1.0
修繕費	188,892	三菱商事都市開発株式会社	677	0.4
その他賃貸事業費用	644,313	三菱商事太陽株式会社	1,143	0.2
		三菱商事都市開発株式会社	940	0.1
		三菱商事株式会社	161	0.0
その他営業費用	169,313	三菱商事株式会社	53	0.0

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：上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。

注3：( )内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率(%)を記載しております。

注4：上記の他、不動産等の取得原価に算入した調査報酬として三菱商事株式会社に対して3,416千円及び株式会社エム・シー・アーキテクトに対して581千円を、また資本的支出に係る業務委託報酬として三菱商事都市開発株式会社に対して3,071千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%
第24期(自平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)	3,200	642,560	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

(1) 投資主総会

平成25年11月29日に、本投資法人の第9回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 ・ 社団法人投資信託協会が一般社団法人へ移行したことに伴う必要な字句の修正 ・ 一般社団法人投資信託協会による「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴う変更 ・ 投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含む)を「投信法」と略式記載すると共に、投信法の改正が国会で可決したことに伴う規定の新設 ・ その他、字句の修正、表現の統一及び明確化等
第2号議案 執行役員1名選任の件	難波修一が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員2名選任の件	西田雅彦、臼杵政治の2名が監督役員に選任されました。
第4号議案 補欠執行役員1名選任の件	今西文則が補欠執行役員に選任されました。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	村山周平が補欠監督役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成25年9月12日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹事として、SMBC日興証券株式会社、UBS証券及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、並びに海外募集の主幹事会社としてUBS Limited、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Morgan Stanley & Co. International plcに投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成25年11月22日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を300億円以内とし、発行時期を平成25年11月22日から平成26年11月21日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資法人債の発行及び期中事務(財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務)、並びに投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務の委託先につき承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

注：上記平成25年11月22日開催の役員会において承認された投資法人債発行に係る包括決議に基づき、平成25年12月18日に第7回無担保投資法人債(発行総額75億円/10年)を発行しました。なお、一般事務については下記のとおり各委託先と契約を締結しました。

- (1) 投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務  
みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
- (2) 投資法人債の発行及び期中事務並びに投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務  
株式会社三菱東京UFJ銀行

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	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	※1	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)		221,951,183	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)		10,820,810	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)		982,642	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)		1,710,928	1,648,554
信託土地		407,604,511	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	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
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

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
営業未払金		1,363,669	1,510,900
短期借入金	※2	11,200,000	—
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	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
<b>固定負債</b>			
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	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
<b>純資産の部</b>			
	※4		
<b>投資主資本</b>			
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
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		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
<b>評価・換算差額等</b>			
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		321,322,034	365,840,111
負債純資産合計		711,352,683	777,706,299



# 損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (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	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	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





## 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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

〔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. 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>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 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	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	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	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 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3,563千円です。</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>	<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 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)
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8月31日)		当期 (平成26年2月28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	558,000	信託現金及び信託預金	558,057
信託建物	77,991,839	信託建物	76,428,525
信託構築物	4,334,450	信託構築物	4,223,306
信託機械及び装置	316,763	信託機械及び装置	299,100
信託工具、器具及び備品	529,871	信託工具、器具及び備品	532,272
信託土地	164,149,487	信託土地	164,149,487
その他	531,618	その他	445,456
合計	248,412,032	合計	246,636,207
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	37,059,132	信託預り敷金及び保証金	35,156,637
合計	37,059,132	合計	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	—
差引額	24,300,000	差引額	35,500,000
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8月31日)	当期 (平成26年2月28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>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。</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。</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)
<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>	<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 26,012,663</p> <p>受取水道光熱費 1,332,195</p> <p>その他賃料収入 1,713,204</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 29,058,063</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 707,052</p> <p>建物管理委託費 1,257,939</p> <p>水道光熱費 1,685,282</p> <p>公租公課 2,598,534</p> <p>修繕費 188,892</p> <p>保険料 53,608</p> <p>信託報酬 87,936</p> <p>支払賃料 921,321</p> <p>その他賃貸事業費用 664,313</p> <p>減価償却費 5,926,305</p> <p>固定資産除却損 237,237</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 14,328,424</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 14,729,638</p>
	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>不動産等売却収入 6,560,000</p> <p>不動産等売却原価 6,508,724</p> <p>その他売却経費 25,409</p> <p>不動産等売却益 25,866</p> <p>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。</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. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数		※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	8,000,000口	発行する投資口の総数	8,000,000口
発行済投資口数	2,079,198口	発行済投資口数	2,308,198口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (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)																																																																																																
<p>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)</p> <table> <tr><td colspan="2">繰延税金資産</td></tr> <tr><td>(流動)</td><td></td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td>3,290,185</td></tr> <tr><td>その他</td><td>2,220</td></tr> <tr><td>小計</td><td>3,292,405</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td>△3,292,405</td></tr> <tr><td>合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>(固定)</td><td></td></tr> <tr><td>借地権償却等</td><td>110,442</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>120,539</td></tr> <tr><td>合併受入資産評価差額</td><td>6,108,424</td></tr> <tr><td>その他</td><td>21,520</td></tr> <tr><td>小計</td><td>6,360,926</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td>△6,360,926</td></tr> <tr><td>合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>—</td></tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr><td colspan="2">繰延税金負債</td></tr> <tr><td>(固定)</td><td></td></tr> <tr><td>相殺不能合併受入資産評価差額</td><td>513,858</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td>513,858</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td>513,858</td></tr> </table>	繰延税金資産		(流動)		繰越欠損金	3,290,185	その他	2,220	小計	3,292,405	評価性引当金	△3,292,405	合計	—	(固定)		借地権償却等	110,442	資産除去債務	120,539	合併受入資産評価差額	6,108,424	その他	21,520	小計	6,360,926	評価性引当金	△6,360,926	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	繰延税金負債合計	513,858	繰延税金負債の純額	513,858	<p>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)</p> <table> <tr><td colspan="2">繰延税金資産</td></tr> <tr><td>(流動)</td><td></td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td>3,231,869</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>130,259</td></tr> <tr><td>その他</td><td>26,074</td></tr> <tr><td>小計</td><td>3,388,204</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td>△3,388,204</td></tr> <tr><td>合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>(固定)</td><td></td></tr> <tr><td>借地権償却等</td><td>143,069</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>123,292</td></tr> <tr><td>合併受入資産評価差額</td><td>6,096,723</td></tr> <tr><td>その他</td><td>19,268</td></tr> <tr><td>小計</td><td>6,382,354</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td>△6,382,354</td></tr> <tr><td>合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>—</td></tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr><td colspan="2">繰延税金負債</td></tr> <tr><td>(固定)</td><td></td></tr> <tr><td>相殺不能合併受入資産評価差額</td><td>410,507</td></tr> <tr><td>相殺不能資産除去費用</td><td>77,048</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td>487,556</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td>487,556</td></tr> </table>	繰延税金資産		(流動)		繰越欠損金	3,231,869	資産除去債務	130,259	その他	26,074	小計	3,388,204	評価性引当金	△3,388,204	合計	—	(固定)		借地権償却等	143,069	資産除去債務	123,292	合併受入資産評価差額	6,096,723	その他	19,268	小計	6,382,354	評価性引当金	△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	410,507	相殺不能資産除去費用	77,048	繰延税金負債合計	487,556	繰延税金負債の純額	487,556
繰延税金資産																																																																																																	
(流動)																																																																																																	
繰越欠損金	3,290,185																																																																																																
その他	2,220																																																																																																
小計	3,292,405																																																																																																
評価性引当金	△3,292,405																																																																																																
合計	—																																																																																																
(固定)																																																																																																	
借地権償却等	110,442																																																																																																
資産除去債務	120,539																																																																																																
合併受入資産評価差額	6,108,424																																																																																																
その他	21,520																																																																																																
小計	6,360,926																																																																																																
評価性引当金	△6,360,926																																																																																																
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																																																																																																
繰延税金負債合計	513,858																																																																																																
繰延税金負債の純額	513,858																																																																																																
繰延税金資産																																																																																																	
(流動)																																																																																																	
繰越欠損金	3,231,869																																																																																																
資産除去債務	130,259																																																																																																
その他	26,074																																																																																																
小計	3,388,204																																																																																																
評価性引当金	△3,388,204																																																																																																
合計	—																																																																																																
(固定)																																																																																																	
借地権償却等	143,069																																																																																																
資産除去債務	123,292																																																																																																
合併受入資産評価差額	6,096,723																																																																																																
その他	19,268																																																																																																
小計	6,382,354																																																																																																
評価性引当金	△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	410,507																																																																																																
相殺不能資産除去費用	77,048																																																																																																
繰延税金負債合計	487,556																																																																																																
繰延税金負債の純額	487,556																																																																																																
<p>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：％)</p> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>36.59</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△36.58</td></tr> <tr><td>評価性引当金の増減</td><td>△0.09</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.09</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.01</td></tr> </table>	法定実効税率	36.59	(調整)		支払分配金の損金算入額	△36.58	評価性引当金の増減	△0.09	その他	0.09	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	<p>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：％)</p> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>36.59</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△36.29</td></tr> <tr><td>評価性引当金の増減</td><td>△0.12</td></tr> <tr><td>その他</td><td>△0.45</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>△0.27</td></tr> </table>	法定実効税率	36.59	(調整)		支払分配金の損金算入額	△36.29	評価性引当金の増減	△0.12	その他	△0.45	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.27																																																																								
法定実効税率	36.59																																																																																																
(調整)																																																																																																	
支払分配金の損金算入額	△36.58																																																																																																
評価性引当金の増減	△0.09																																																																																																
その他	0.09																																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																																																																																																
法定実効税率	36.59																																																																																																
(調整)																																																																																																	
支払分配金の損金算入額	△36.29																																																																																																
評価性引当金の増減	△0.12																																																																																																
その他	△0.45																																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.27																																																																																																
	<p>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</p> <p>「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。</p>																																																																																																

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(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るもの
- 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	1,759,140
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(自 平成25年9月1日 至 平成26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26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	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)1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,199,800	199,800
(2)1年内返済予定の長期借入金	13,450,000	13,464,739	14,739
(3)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
(4)投資法人債	32,500,000	33,732,575	1,232,575
(5)長期借入金	281,301,000	284,188,757	2,887,757
(6)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)1年内償還予定の投資法人債、(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。  
(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。  
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	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)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年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	70,429
預り敷金及び保証金	1,760,224
信託預り敷金及び保証金	44,779,449
合計	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

(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

(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

## 〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (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)	
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」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		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		3. 当該資産除去債務の総額の増減	
期首残高	349,712千円	期首残高	352,866千円
時の経過による調整額	3,153千円	有形固定資産の取得に伴う増加額	358,669千円
期末残高	352,866千円	時の経過による調整額	5,387千円
		期末残高	716,923千円

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(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。

当期(自 平成25年9月1日 至 平成26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	
678,711,171	63,931,787		742,642,958	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：当期増減額のうち、主な増加額は川崎ルフロン(30,684,514千円)、Gビル心斎橋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3：当期末の時価は、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26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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(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。

当期(自 平成25年9月1日 至 平成26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5)	科目	期末残高 (千円)(注5)
利害関係人等	合同会社銀座651	不動産賃貸業	—	不動産等の買付(注1)	5,500,000	—	—
	合同会社SSG4	不動産の 取得、保有 及び処分	—	不動産等の買付(注1)	5,900,000	—	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の返済	3,767,000	—	—
				長期借入金の借入 (注2)	4,542,750	長期借入金	45,361,250
				長期借入金の返済	1,346,000		
				支払利息(注3)	158,099	未払費用	49,870
				信託報酬(注4)	45,727	営業未払金	7,983
				一般事務委託手数料 (注4)	111,963	未払費用	37,021

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交渉により決定しております。  
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. 1口当たり純資産額	154,541円	1. 1口当たり純資産額	158,495円
2. 1口当たり当期純利益	3,929円	2. 1口当たり当期純利益	4,237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)	
<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)          &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;          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</p> <p>(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。</p>		<p><b>資産の譲渡</b></p> <p>本投資法人は、以下の資産を譲渡いたしました。  <b>【イオンタウン大垣】</b></p> <p>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&amp;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。</p>	



## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (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	8,169,168,942	9,509,775,760
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,929)	(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>	

独立監査人の監査報告書

平成26年4月9日

日本リア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、日本リアルファンド投資法人の平成25年9月1日から平成26年2月28日までの第24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、投資法人は資産の譲渡を行っている。

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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	24,221,660	26,279,420

※1

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)
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)																
<p>※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)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>14,830,167</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>9,949,492</td></tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td><td>△558,000</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td><u>24,221,660</u></td></tr> </table> <p>(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。</p>	現金及び預金	14,830,167	信託現金及び信託預金	9,949,492	使途制限付信託預金(注)	△558,000	現金及び現金同等物	<u>24,221,660</u>	<p>※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26年2月28日) (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>18,331,514</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>8,505,964</td></tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td><td>△558,057</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td><u>26,279,420</u></td></tr> </table> <p>(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。</p> <p>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。</p>	現金及び預金	18,331,514	信託現金及び信託預金	8,505,964	使途制限付信託預金(注)	△558,057	現金及び現金同等物	<u>26,279,420</u>
現金及び預金	14,830,167																
信託現金及び信託預金	9,949,492																
使途制限付信託預金(注)	△558,000																
現金及び現金同等物	<u>24,221,660</u>																
現金及び預金	18,331,514																
信託現金及び信託預金	8,505,964																
使途制限付信託預金(注)	△558,057																
現金及び現金同等物	<u>26,279,420</u>																





## 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

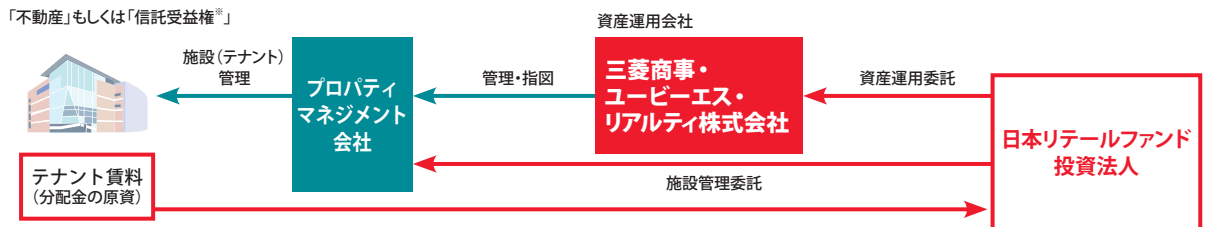
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

### 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。

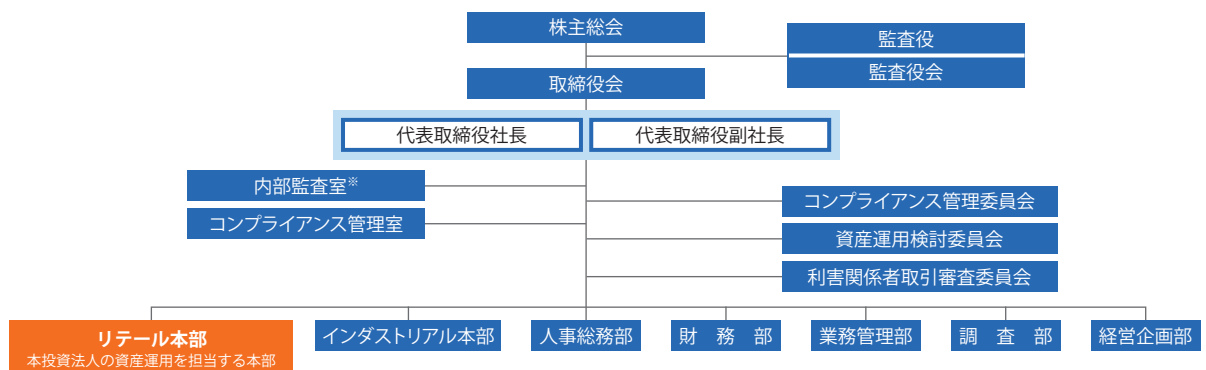
### 運用の仕組み



※**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26年4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.3

## 商業施設REITの魅力とは？

一般的には遠い存在であったであろう不動産投資が、J-REITによって身近なものになってきました。今年からは、少額投資非課税制度（NISA）がスタートした影響もあり、個人資産がJ-REITに流入してくることが期待されるなど、より一層にぎわいを見せています。

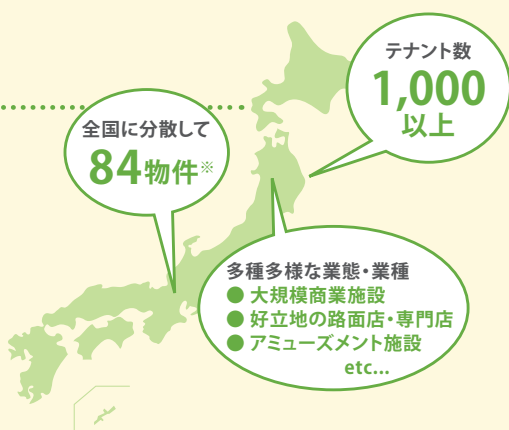
REITの投資対象は、オフィスビル、マンション、ホテルなど種々ありますが、その中でJRFが商業施設への投資に特化している大きな理由は、分散の効いたポートフォリオでリスクを軽減しつつ、商業施設のプロが運用することで市場動向に左右されにくい安定した分配金を投資主の皆さまにお届けできるから。商業施設REITの魅力である「安定性」を支えるポイントをピックアップしてご紹介します。

POINT  
1

## 分散投資でリスク軽減

たとえば、オフィスREITは、テナントの業種分散はできて、オフィスビルの集積がまばらな地方都市への分散投資は難しい点がありますが、商業施設ならばその両立が可能です。JRFでは、地域分散はもとより、郊外のショッピングセンターから都内のプレミアム立地のブランド店まで、さらには物販だけでなく多種多様な業態・業種へと分散投資を行っており、リスクの分散・軽減を図っています。

※平成26年4月現在

POINT  
2

## 安定性の高い賃料収入

一般的に賃貸借契約期間が2～5年程度であるオフィスビルやマンションと比較すると、商業施設は郊外型の大型店でおよそ20年と契約期間が長く、安定性の高い賃料収入が見込めます。JRFでは、この安定性の高さに加えて、賃料が固定であることをベースに、比較的契約期間が短く、テナントの入替等によって賃料収入の成長が見込める物件をバランスよく運用することで、市場動向に左右されにくい安定的な賃料収入を確保しています。



約2～5年  
契約期間



約20年  
契約期間

POINT  
3

## 運用は商業施設のプロ

JRFの資産運用を担う三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、豊富な経験を有する商業施設運用のプロ集団。資産運用を行う会社としては珍しく、テナントや施設の運営に深く関わりマネジメントを行っています。昨年10月には「SCマネジメント推進室」を新設。商業施設に特化しているからこそそのノウハウを用い、積極的かつ戦略的な運用を行うことで、収益の安定性維持・向上に取り組んでいます。

