



平成26年8月期 第25期

資産運用報告

平成26年3月1日～平成26年8月31日

日本リテールファンド投資法人

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

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

証券コード 8953



日本リートファンド投資法人(JRF)は・・・

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87物件、約8,500億円の資産を有し、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10月現在)

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。

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。

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25期(平成26年8月期)ハイライト

当期の主要な項目について
決算ハイライトとしてまとめました。

4 資産運用会社 社長インタビュー

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

特集：JRF's NOW！

8 新規取得物件のご紹介

本年、JRFは4年連続となる新投資口発行による公募増資を実施し、5物件(うち2物件は持分の追加)を取得しました。今号では新規取得物件の概要をご紹介します。

10 まるわかり！ ポートフォリオNavi

12 ポートフォリオマップ

14 ポートフォリオ一覧

16 投資主インフォメーション

18 資産運用報告

36 貸借対照表

38 損益計算書

39 投資主資本等変動計算書

40 注記表

49 金銭の分配に係る計算書

50 会計監査人の監査報告書

51 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

53 資産運用会社について：

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社



分配金水準の成長を目指してさまざまな施策を実行し、 ポートフォリオの強化を図りました。

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

多角的な成長戦略を展開し 当期も増配を実現しました。

当期（平成26年8月期）の国内マクロ経済は、回復基調にありつつも、本年4月の消費税増税前の駆け込み需要およびその反動減の影響が見られました。小売りセクターについては、消費税増税直後に各種指標が大幅に落ち込み、梅雨明けの遅れなどの天候不順の影響もありその後回復基調は緩やかなものとなりましたが、夏場以降は概ね底堅く推移しています。J-REIT（Jリート）市場においては、前年に引き続き良好な資金調達環境のもと不動産取引市場は活況が続いており、都市部を中心に厳しい取得競争が続いています。

このような環境の中、JRFは前期に取得した8物件（取得価格の合計：736億円）が通期稼働するとともに、平成26年以降、保有資産の入替え実施により、ポートフォリオの収益性および安定性の向上に取り組みました。具体的には、前期中（本年1月）に譲渡した3物件に、3月に譲渡した1物件を加えた計4物件（売却価格の合計：99億円）の譲渡により得られた資金および新規の借入れ等により、3月から4月にかけて新たに計4物件（取得価格の合計：194億円）を取得しました。

その結果、当期の実績は、営業収益は前期比1.6%増の29,562百万円、当期純利益は前期とほぼ同額の9,613

百万円、分配金総額は前期の9,509百万円から1.1%増の9,613百万円となり、当期の1口当たり分配金は、前期を45円上回る4,165円となりました。

4年連続の公募増資を実施し 優良資産5物件を取得しました。

当期終了直後の本年9月には、ポートフォリオの多様化を図り、より安定的な収益性の確保、分配金の向上を目指し、優良資産5物件^{※1}（取得価格の合計：約467億円^{※2}）を取得するため、4年連続となる公募増資を実施し、約243億円の資金調達を行うとともに、新たに260億円の長期借入を実行しました。この結果、JRFの保有資産は10月1日時点で87物件、資産規模（取得価格ベース）は8,466億円となり、着実な成長を続けることができました。

近年、J-REIT市況は底堅く推移しており、JRFは、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や、三菱商事やUBSグループ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て優良資産の取得に取り組んでまいります。加えて、さまざまな市場環境の変化に対応した商業施設の競争力維持・強化による資産価値の向上を目的として、積極的なSCマネジメントに持続的に取り組んでまいります。これらの取り組みを通じて、ポートフォリオの収益性および安定性の向上に注力することで、分配金の持続的成長を図り、投資主価値の向上を実現していきます。

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ともに、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。

※1 取得した5物件のうち、2物件は本投資法人が既に保有している「mozoワンダーシティ」の準共有持分20%と「Gビル表参道02」の準共有持分15%の追加取得分です。

※2 取得価格合計には、平成28年1月15日に取得決済を予定している「DFS T ギャラリア沖繩」の底地の一部の取得予定価格（2,470百万円）が含まれています。

日本リートファンド投資法人
執行役員

難波 修一

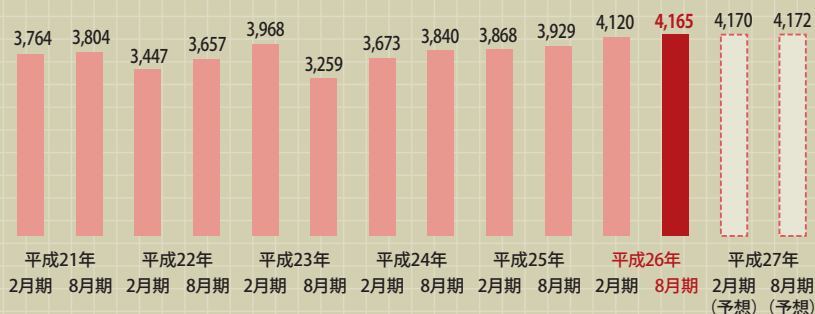


第25期(平成26年8月期)ハイライト

- **昨年取得した新規資産8物件の通期寄与**:平成25年に実施した公募増資により取得した8物件(取得価格の合計:736億円)が通期で寄与し、営業収益に貢献
- **保有資産の入替えによるポートフォリオの収益性、安定性の向上**:本年1月および3月に4物件(売却価格の合計:99億円)を譲渡し、新たに3月から4月にかけて4物件(取得価格の合計:194億円)を取得
- **積極的なSCマネジメントの活用**:平成25年より進めていた「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完了、本年4月にグランドオープン
- **資金調達手段の多様化**:本年6月、発行年限12年の超長期投資法人債(発行額80億円)の発行に成功し、長期借入金の期限前弁済資金に充当

1口当たり分配金
4,165円
(前期比+45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
295億円
(前期比+4億円)

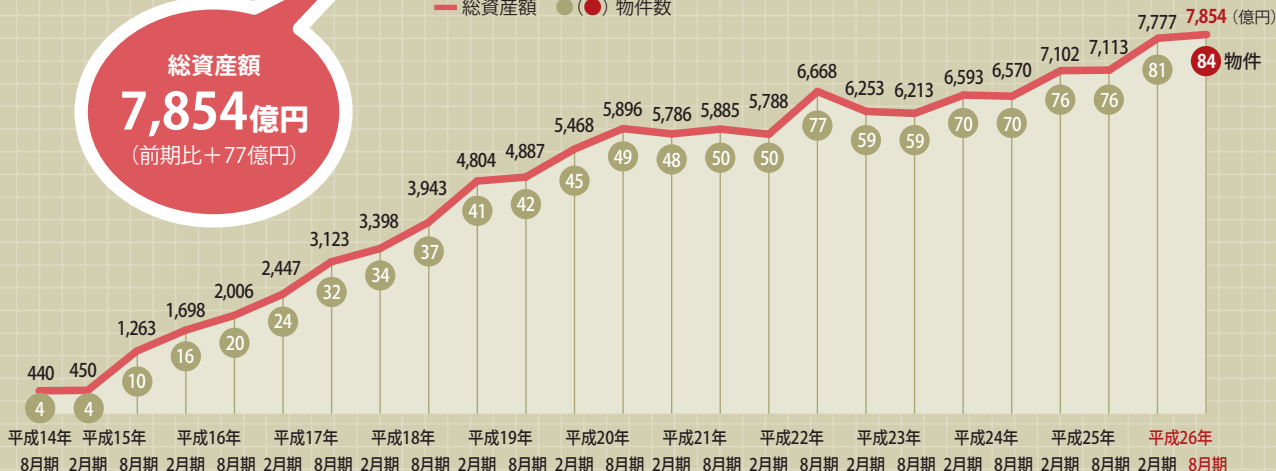
▶▶ 運用状況

	平成25年8月期	平成26年2月期	平成26年8月期
営業収益	261億円	290億円	295億円
当期純利益	81億円	96億円	96億円
1口当たり純資産	15.4万円	15.8万円	15.8万円

総資産額
7,854億円
(前期比+77億円)

▶▶ 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。

JRFが築いてきた「安定基盤」をさらに拡充させ、
「資産の質の向上」と「テナント分散」とを推し進め、
ポートフォリオの安定性と収益性の向上を目指します。

Q.1

 まずは第25期(平成26年8月期)の振り返りをお願いします。

保有資産の入替え、JRF主導のSCマネジメントを発揮した「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が計画通り完了しました。ポートフォリオの収益性、安定性向上に向けた取り組みを推し進め、着実な成果を得ることができました。

当期はまず、前期より着手していた保有資産の入替えが順調に進んだことが大きなトピックです。本年3月に「イオンタウン大垣」(岐阜県大垣市)を譲渡し、前期に譲渡した3物件と合わせた

計4物件の譲渡によって得られた資金および借入金等を用い、本年3月から4月にかけて「Gビル渋谷01」(東京都渋谷区)、「Gビル表参道02^{※1}」(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^{※2}」(東京都武蔵野市)の計4物件を取得しました。売却4物件(合計99億円)の平均償却後NOI利回り3.4%に対し、取得4物件(合計194億円)の平均償却後NOI利回りは3.9%であることから、今回の資産入替えは収益向上に寄与したほか、ポートフォリオの質の向上、優良テナントさまとのリレーション拡大を図ることができました。

次に、内部成長戦略の一環として約1年にわたって取り組んできた「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完了しました。JRFの強みであるSCマネジメント手法を活かし、OLD NAVYをはじめとする新規有力テナント誘致、契約形態の見直し等を行ったうえで、本年4月26日にグランドオープンし、順調に稼働しています。

※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日付で35%を取得しました。

※2 不動産信託受益権の準共有持分50%を取得しました。

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.2



平成26年10月には4年連続となる公募増資を完了し新規資産を取得されましたが、その成果はいかがでしょうか。

今回の新規資産取得における最大の成果は、ポートフォリオの質の向上です。保有資産の質の向上は、テナントさまへの訴求力につながり、ファンドとしての交渉力の強化につながり、SCマネジメント力の強化につながると考えています。

本年9月、4年連続となる公募増資を発表し、約243億円の資金調達を実施しました。そして、同時に実行した260億円の新規借入による資金と合わせ、優良資産5物件（うち2物件は準共有持分の追加取得）を計467億円※で取得し、資産規模（取得価格ベース）は本年10月1日時点で8,466億円となりました。（新規物件の詳細については、P8～9をご覧ください。）

今回の取得の狙いは、ポートフォリオの一層の質の向上と分散、テナントリレーションの拡大です。底堅い消費需要が見込めるエリアに位置する商業施設、グローバルに展開し、高いブランド力を有するテナントさまが入居する商業施設に投資対象を絞りました。例えば、取得物件の一つ

「DFS T ギャラリーア沖縄」（沖縄県那覇市）は、J-REITとして初の免税店への投資であり、地域分散、業態分散を深化させることができました。また、「Gビル表参道02」（東京都渋谷区）は、本年3月に準共有持分の50%を取得する信託受益権売買契約を締結し、そのうち35%を4月に取得していましたが、今回残りの15%を予定通り取得することができました。加えて、「mozoワンダーシティ」（愛知県名古屋市）は、準共有持分を平成23年、平成24年に計60%取得していましたが、残りの40%の取得について売主と信託受益権売買契約を締結し、うち20%を今回取得しています。

今回の物件取得に際しては、JRF独自のネットワークはもちろん、スポンサーである三菱商事、およびUBSグループのサポートを活用し、狙い通りの成果につながりました。

※取得価格合計には、平成28年1月15日に取得決済を予定している「DFS T ギャラリーア沖縄」の底地の一部の取得予定価格（2,470百万円）が含まれています。

▶▶ 公募増資で取得した新規資産

新規取得資産	ディールソース	取得条件			
		取得価格	鑑定評価額	NOI利回り ^{※2}	償却後 NOI利回り ^{※2}
DFS T ギャラリーア沖縄 （沖縄県那覇市）	独自のネットワーク／三菱商事グループ	15,600百万円 ^{※1}	16,900百万円 ^{※1}	5.5%	3.8%
Cute Cube原宿 （東京都渋谷区）	三菱商事グループ	8,520百万円	8,690百万円	4.1%	3.8%
Gビル表参道02 （東京都渋谷区）	三菱商事グループ	5,311百万円	5,700百万円	3.6%	3.5%
mozoワンダーシティ （愛知県名古屋市西区）	三菱商事グループ	11,740百万円	12,025百万円	5.6%	3.8%
m-シティ豊中 （大阪府豊中市）	三菱商事グループ／UBSグループ	5,570百万円	5,970百万円	5.7%	4.4%
新規取得資産 合計／平均	5 物件	46,741百万円	49,285百万円	5.1%	3.9%
		（ご参考） 平成26年8月期（第25期） ポートフォリオ平均		5.1%	3.7%

※1 取得価格には、平成28年1月15日に取得を予定している底地の一部の取得予定価格（2,470百万円）が含まれています。なお、鑑定評価額には当該取得を前提とした鑑定評価額を記載しています。

※2 資産取得時に締結したPM契約書に基づくPM報酬を反映しています。そのため、平成26年9月4日公表のNOI利回りおよび償却後NOI利回りの数値とは異なります。

今回新規で取得された「Cute Cube原宿」、追加取得の「Gビル表参道02」を含め、渋谷・原宿・表参道エリアに多くの物件が集まりましたね。

マーケット、立地、将来性においてポテンシャルの高い渋谷・原宿・表参道エリアの商業施設は、ポートフォリオの質の強化に大きく貢献してくれると考えています。地域分散に配慮しつつ、今後も取得に力を入れていきたいエリアです。

日本を代表するブランドストリートである表参道を中心とした渋谷・原宿・表参道エリアは、新規出店が多く、高いブランド価値を有する都心主要商業エリアの一つです。マーケットの魅力に加え、立地ポテンシャルの高さから長く安定して収益の

伸びが期待できるという将来性も大変魅力的です。加えて、竹下通りなら「ヤングファッション、雑貨店、飲食店が多い」、表参道であれば「ラグジュアリーブランドが集積している」など、通りごとにエリア特性があり、バラエティー豊かなテナントが集まっていることから、長期的な収益力の向上を目指し多種多様な業種・業態への分散投資を進めるJRFにとって、格好のターゲットエリアであるといえます。同エリアの保有物件は今回新規で取得した「Cute Cube原宿」を加えると、現時点（平成26年10月現在）で計14物件となっています。



当期および今回の公募増資に伴い実行した財務戦略について教えてください。

新規の資金調達に加え、借換え、投資法人債の発行など、当期も機動的かつ柔軟性のある財務戦略を実施しました。また、長期コミットメント・ラインを初めて導入するなど、より強固な財務基盤構築を図りました。

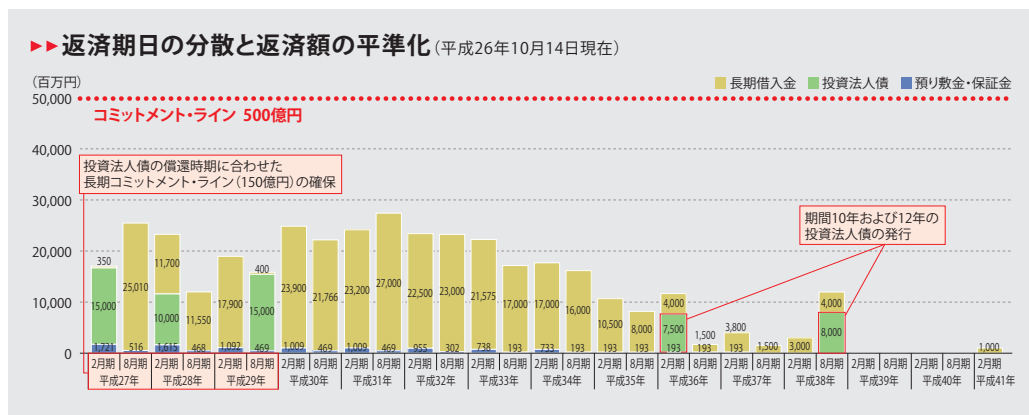
前期に引き続き、良好な市場環境を捉えて多様な資金調達を実行することで財務基盤の一層の強化に努めました。

具体的には、本年3月31日で返済期限を迎えた借入金4,050百万円のうち、4,000百万円を同日付で借入期間12年の長期借入金に借換え、

50百万円を自己資金にて弁済しました。また4月には、資産の入替資金に充当する計55億円を新規に調達しました。さらに6月には、昨年12月に続いて第8回投資法人債(発行額80億円、期間12年、利率1.260%)を発行し、9月末に返済期限が到来する既存長期借入金の期限前弁済資金に充当しました。

9月には、新たな試みとして、従来までの契約

期間1年の短期コミットメント・ラインに加え、契約期間3年という長期コミットメント・ラインを導入しました。短・長期の2つのコミットメント・ラインを設定することで、より機動的な資金調達手段を確保し、一層強固な財務基盤を構築しました。また、公募増資に併せ、総額260億円の借入を平均借入期間7.3年で実施し、返済期限の分散化、返済額の平準化を図っています。



Q.5



最後に、投資主の皆さまへメッセージをお願いいたします。

J-REIT市場が活気づいている好機を逃すことなく、当期も増配を実現することができました。今後も、資産規模、財務面の安定性に基づく「安定基盤」を外部成長戦略、財務戦略によって拡充させていくとともに、「資産の質の向上」と「テナント分散」を内部成長戦略によって推し進め、ポートフォリオの安定性および収益性の向上を目指していきます。

JRFは、資産規模も大きく、地域分散・テナント分散も図れており、財務面での安定性と併せて「安定基盤」を確保しています。

今後とも、この「安定基盤」をさらに拡充させていくのは当然ながら、「資産の質の向上」と「テナント分散」を意識して、投資主価値をより向上させていきたいと考えています。

「資産の質の向上」は、テナントさまへの訴求力につながり、今回取得した新規資産だけの効果に留まらず、ファンド全体として、テナントさまとの「交渉力の増加」という副次的な効果を引き

出すこととなります。一方、「テナント分散」は、ファンドとしての安定性の向上に加えて、テナントさまとの「リレーションの拡大」につながります。結果として、テナントさまとの「交渉力の増加」と「リレーションの拡大」は、JRFの目指すSCマネジメント力を高め、ファンド全体の収益性向上に大きく寄与することとなります。

このように、JRFとしては、「規模に加え質も高い分散の効いた資産」に、「たくさんの魅力的なテナントさま」にご入居いただくことで、個別物件に左右される要素を極力排除してポートフォリオの安定性を向上させつつ、SCマネジメント力を活用することで、収益性も同時に向上させる戦略を掲げております。

JRFは、これからも投資主価値最大化に努め、投資主の皆さまのご期待にお応えできるよう力を尽くしてまいります。今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

新規取得物件のご紹介

公募増資に伴い新たに取得した物件は、いずれも底堅い消費需要が見込めるエリアに位置し、高い競争優位性を発揮するテナントが入居している商業施設です。地域分散に配慮しつつさまざまな消費ニーズに適応する業種・業態を組み入れたことで、ポートフォリオのより一層の多様化が実現しました。併せて、以前よりSCマネジメントを積極的に行っている大規模商業施設の持分追加取得も行い、ポートフォリオの強化を図りました。



1 世界有数の規模を誇る免税店の旗艦店 DFS T ギャラリー沖縄 (沖縄県那覇市)



J-REIT初となる免税店。沖縄の商業・観光の中心地に位置する大型店舗で、海外有名ブランドが多数出店しています。日本人も国内で関税免除の特典が受けられるユニークな「沖縄型特定免税店制度」を活用したビジネスモデルも魅力の一つです。

物件Info!

取得年月日	平成26年10月1日		
取得価格	15,600百万円 (A)		(A/B)
鑑定評価額	16,900百万円 (B)		92.3%
土地／延床面積	17,391.99m ² ／42,088.14m ²		
テナント数	1		

(注) 取得価格には、平成28年1月15日に取得決済を予定している底地の一部の取得予定価格(2,470百万円)が含まれています。

2 ティーンズファッションの聖地 Cute Cube原宿 (東京都渋谷区)



ティーンズのファッションや「KAWAII」文化の発信地として注目度の高い原宿・竹下通りに位置する商業施設。グローバルファッションブランドや古着店など、個性的な店舗が多数入居しています。

物件Info!

取得年月日	平成26年10月1日	
取得価格	8,520百万円 (A)	(A/B)
鑑定評価額	8,690百万円 (B)	98.0%
土地／延床面積	635.97m ² ／1,729.36m ²	
テナント数	9	

3

ブランドストリート・表参道に面した好立地 (信託受益権の準共有持分15%追加取得)

Gビル表参道02 (東京都渋谷区)



日本を代表するブランドストリート・表参道に面し、世界的ファッションブランドの旗艦店が入居しています。平成26年3月に準共有持分の50%を取得する信託受益権売買契約を締結し、うち信託受益権の35%を取得していましたが、今回残りの15%を予定通り追加取得しました。

物件Info!

取得年月日	平成26年10月1日		
取得価格	5,311百万円 (A)	(A/B)	
鑑定評価額	5,700百万円 (B)		93.2%
土地/延床面積	2,274.15m ² /	本棟:	6,563.16m ²
		アネックス棟1:	174.85m ²
		アネックス棟2:	419.31m ²
		合計:	7,157.32m ²
テナント数	6		

追加取得後の取得価格合計 (準共有持分 50%) : 17,705百万円

4

SCマネジメントを積極的に行う大型商業施設 (信託受益権の準共有持分20%追加取得)

mozoワンダーシティ (愛知県名古屋市西区)



三菱商事の再開発物件で、年間500億円クラスの売上規模を誇る日本有数の大規模郊外型ショッピングセンターです。平成24年10月までに信託受益権の60%を準共有持分として取得していましたが、今回残り40%の信託受益権売買契約を締結し、うち20%を追加取得しました。

物件Info!

取得年月日	平成26年10月1日		
取得価格	11,740百万円 (A)	(A/B)	
鑑定評価額	12,025百万円 (B)		97.6%
土地/延床面積	107,456.04m ² /	本棟:	229,976.30m ²
		別棟:	3,630.43m ²
		合計:	233,606.73m ²
テナント数	224		

追加取得後の取得価格合計 (準共有持分 80%) : 43,740百万円

5

大阪北部の生活密着型商業施設

m-シティ豊中 (大阪府豊中市)



人口密度の高い住宅地に位置し、道路、鉄道のアクセスも良好。家電量販店、食品スーパーをはじめ、地域の底堅い消費ニーズを満たす生活必需品を販売する店舗が複数入居しています。

物件Info!

取得年月日	平成26年10月1日		
取得価格	5,570百万円 (A)	(A/B)	
鑑定評価額	5,970百万円 (B)		93.3%
土地/延床面積	13,640.99m ² /33,301.93m ²		
テナント数	1		

Navi

10

いただけるよう解説します。

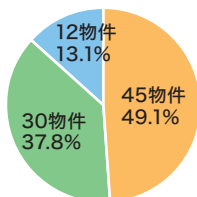
JRFは、投資方針に定める目標ポートフォリオに従って物件を保有しています。主に東京・大阪・名古屋の3大都市圏および政令指定都市を中心として全国に分散させることで、地震リスク、地域経済リスクに備えています。

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8月期末現在の物件数に新規取得物件を加えた計87物件、期末算定価額ベース)



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

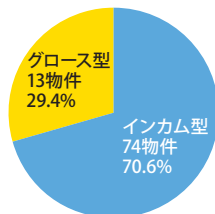


JRFでは、投資スタイル、賃料構成、テナント分散を考慮し、安定と成長のバランスに配慮した投資運用を行っています。また、規模別構成比率を最大物件でも全体の10%以下とすることで、リニューアルや退店などによって一時的な空室期間があったとしても全体への影響が軽微となるようなポートフォリオを構築しています。

▶▶ ポートフォリオの内訳

(平成26年8月期末現在の物件数に新規取得物件を加えた計87物件)

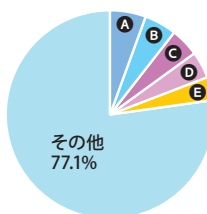
投資スタイル別 (期末算定価額ベース)



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。

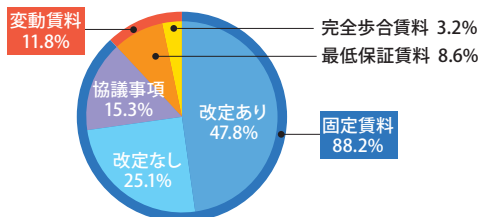
グロース型：
テナントの入替えや稼働率の引き上げなどにより収益(資産価値)の成長を目指す物件。テナントとの賃貸借契約期間を短く設定し、売上歩合賃料などを導入しています。

規模別 (期末算定価額ベース)

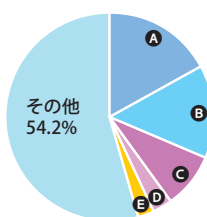


A mozoワンダーシティ 5.7%
B 東戸塚オーロラシティ 4.9%
C 川崎ルフロン 4.4%
D ならファミリー 4.4%
E イオンモールむさし村山 3.6%

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 17.1%
B イオンモール 14.5%
C イトーヨーカ堂 8.6%
D イオン九州 2.9%
E 近鉄百貨店 2.7%

● 東京および東京周辺都市部

45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	 Cute Cube原宿 UM-23	 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	 アーカングル代官山 (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
 イトーヨーカドー綱島店 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

30物件


大阪府

 大阪心斎橋8953ビル US-1	 Gビル心斎橋01 US-10	 Gビル心斎橋02 US-12	 ラウンドワンスタジアム 千日前店(底地) US-13	 Gビル心斎橋03 US-18	 岸和田カンカン ペイサイドモール SM-8
 泉佐野松風台(底地) SM-10	 pivo和泉中央 SM-12	 かみしんプラザ SM-14	 イオン高槻 SS-16	 イオンモール鶴見緑地 SS-23	 アリオ鳳 SS-29
 ライフ太平寺店(底地) SS-32	 ライフ下寺店(底地) SS-33	 ライフ岸部店(底地) SS-34	 テックランド寝屋川店(底地) SS-38	 ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店 SS-39	 ラウンドワンスタジアム 高槻店 SS-42
 m-シティ豊中 SS-43					

兵庫県

 イオンモール伊丹 SS-24	 イオンモール神戸北 SS-31
--	--


奈良県

 ならファミリー SM-1

京都府

 河原町オーバ US-6	 ラウンドワン 京都河原町店 US-16	 京都ファミリー SM-4
--	---	---

滋賀県

 イオン西大津 SS-19

愛知県

 なるばーく SM-7	 mozoワンダーシティ SM-11	 イオンモール東浦 SS-8	 イオン八事 SS-17
--	---	---	--


●政令指定都市・その他

12物件

北海道

 イオンモール札幌苗穂 SS-10	 イオンモール札幌発寒 SS-28
---	--

宮城県

 イオン仙台中山 SS-1
--

栃木県

 おやまゆうえん ハーヴェストウォーク SM-15
--

長野県

 イオン上田 SS-22
--

広島県

 ラウンドワン広島店 US-17

福岡県

 イオンモール香椎浜 SS-9	 イオン戸畑 ショッピングセンター SS-15	 テックランド 福岡志免本店 SS-40
---	--	---

長崎県

 MrMax 長崎店 SS-35

沖縄県

 DFST ギャラリー沖縄 US-21	 イオン那覇 ショッピングセンター SS-18
---	--



ポートフォリオ一覧 (新規取得物件を含む87物件)

物件番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント 数	総賃貸 可能面積 (m ²)
東京および東京周辺都市部							
SM-6	イトーヨーカドー八崎店	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	56	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	3	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	9	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	22	4,814.03
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	22	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	7	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	8	5,061.47
SM-9	幕張プラザ	インカム	千葉県千葉市花見川区	平成23年9月	5,700	6	24,542.93
UM-17	アーバンテラス神宮前	インカム	東京都渋谷区	平成23年9月	2,797	2	1,719.19
SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店	インカム	東京都板橋区	平成23年9月	2,400	1	14,828.74
SS-37	ラウンドワン町田店	インカム	東京都町田市	平成23年9月	2,450	1	6,801.89
US-11	アーカンジェル代官山(底地)	インカム	東京都目黒区(渋谷区)	平成23年9月	1,820	1	904.04
UM-18	Gビル三軒茶屋01	インカム	東京都世田谷区	平成24年10月	3,725	3	3,471.52
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店	インカム	神奈川県横浜市西区	平成24年10月	3,930	1	6,560.09
US-15	Gビル表参道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	グロース	神奈川県川崎市川崎区	平成25年10月	30,000	67	56,084.97
SM-13	コリーヌ馬事公苑	インカム	東京都世田谷区	平成25年10月	3,100	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
				平成26年10月	5,311		
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	2	1,474.98
UM-23	Cute Cube原宿	グロース	東京都渋谷区	平成26年10月	8,520	9	1,428.54
計				45物件	412,076	296	1,122,663.79

- (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8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、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 「ラ・ポルト青山」、「Gビル南池袋01」、「なるばーく」、「mozoワンダーシティ(一部)」、「おやまゆうえんハーヴェストワーク(一部)」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。
- 4 「Gビル表参道」は、平成26年4月1日より「Gビル表参道01」に物件名称を変更しています。
- 5 「Gビル表参道02」は、平成26年4月1日に準共有持分の35%を取得し、同年10月1日に15%を追加取得したことで、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。
- 6 「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。
- 7 「mozoワンダーシティ」は、準共有持分の20%を平成26年10月1日に追加取得し、準共有持分の80%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。
- 9 「DFS T ギャリアア沖繩」は底地の一部(取得予定価格2,470百万円)の取得決済を平成28年1月15日を行うことを予定しており、本資産の取得価格合計は15,600百万円となる予定です。

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 ²)
大阪・名古屋および同地域周辺都市部							
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	129	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	47	15,238.59
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	69	19,677.43
US-6	河原町オーバ	インカム	京都府京都市中京区	平成18年9月	18,500	1	18,848.20
SS-23	イオンモール鶴見緑地	インカム	大阪府大阪市鶴見区	平成18年11月 他	29,902	1	138,538.63
SS-24	イオンモール伊丹	インカム	兵庫県伊丹市	平成18年12月 他	21,488	1	157,904.26
SS-29	アリオ鳳	インカム	大阪府堺市西区	平成20年5月	19,040	1	95,135.36
SS-31	イオンモール神戸北	インカム	兵庫県神戸市北区	平成22年3月	15,600	1	128,031.55
SS-32	ライフ太平寺店(底地)	インカム	大阪府東大阪市	平成22年3月	1,282	1	3,898.01
SS-33	ライフ下寺店(底地)	インカム	大阪府大阪市浪速区	平成22年3月	1,683	1	4,344.18
SS-34	ライフ岸部店(底地)	インカム	大阪府吹田市	平成22年3月	1,910	1	5,516.61
US-10	Gビル心斎橋01	インカム	大阪府大阪市中央区	平成22年4月	1,582	2	886.46
SM-8	岸和田カンカンベイサイドモール	グロース	大阪府岸和田市	平成23年9月 他	7,245	110	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
				平成26年10月	11,740		
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	45	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
SS-43	m-シティ豊中	インカム	大阪府豊中市	平成26年10月	5,570	1	33,301.93
計				30物件	323,211	667	1,319,766.74

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 ²)
政令指定都市・その他							
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	10,454	72	59,872.65
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
US-21	DFS Tギャラリア沖縄	インカム	沖縄県那覇市	平成26年10月	13,130	1	42,088.14
計				12物件	111,378	85	701,554.19

平成26年8月期末現在

84物件 802,395 1,037 3,067,166.11

平成26年8月期末および新規取得物件合計

87物件 846,666 1,048 3,143,984.72



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10月14日	平成26年10月15日	平成26年11月18日	平成27年4月中旬	平成27年4月中旬	平成27年5月中旬
平成26年8月期 決算短信公表	平成26年8月期 決算説明会	平成26年8月期 分配金支払開始	平成27年2月期 決算短信公表(予定)	平成27年2月期 決算説明会(予定)	平成27年2月期 分配金支払開始(予定)

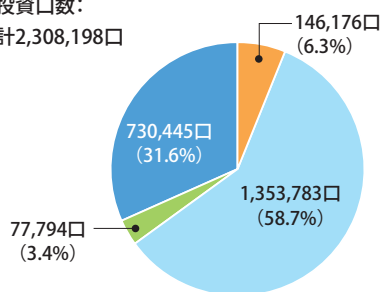
(注)「決算説明会」は機関投資家・アナリストの皆さまを対象にしておりますが、配布資料や当日の様様および質疑応答の動画については、ウェブサイトで公開しています。(http://www.jrf-reit.com/ir/account.html)

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	2年に1回以上開催	名義書換事務受託者 (投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同議決権行使 投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日	同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします。)	同連絡先 (郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711(フリーダイヤル)
上場金融商品 取引所	東京証券取引所(銘柄コード：8953)		

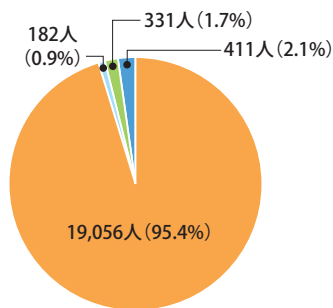
投資主属性(平成26年8月31日現在)

総投資口数：
合計2,308,198口

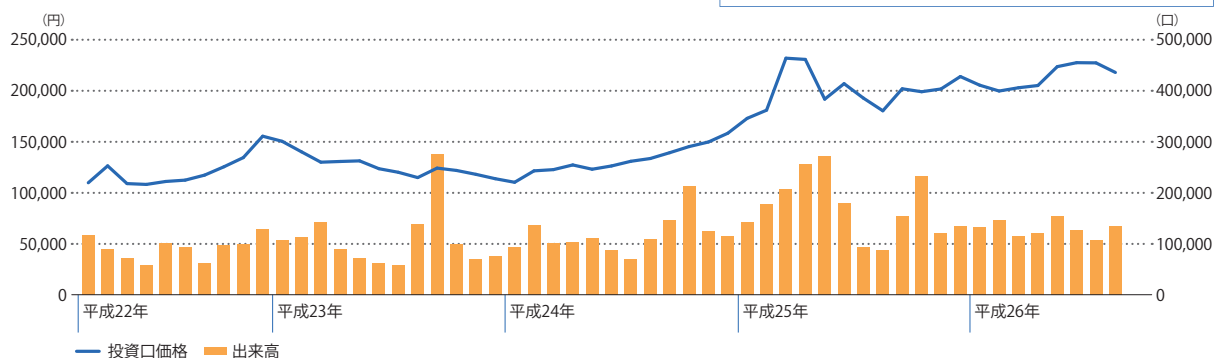


個人・その他 金融機関(金融商品取引業者を含みます) その他の法人 外国法人等

総投資主数：
合計19,980人



投資口価格の推移(平成22年3月～平成26年8月)



(注)終値ベース
(出所)ブルームバーグ

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		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	第25期 自平成26年3月1日 至平成26年8月31日
営業収益	百万円	23,559	25,642	26,130	29,083	29,562
（うち賃貸事業収益）	百万円	(23,559)	(25,642)	(26,130)	(29,058)	(29,516)
営業費用	百万円	13,957	15,068	15,465	16,966	17,339
（うち賃貸事業費用）	百万円	(11,699)	(12,688)	(13,034)	(14,328)	(14,657)
営業利益	百万円	9,602	10,573	10,665	12,116	12,223
経常利益	百万円	7,220	8,042	8,171	9,588	9,613
当期純利益	(a) 百万円	7,220	8,041	8,170	9,614	9,613
純資産額	(b) 百万円	295,286	320,857	321,322	365,840	365,878
（対前期比）	%	(+0.1)	(+8.7)	(+0.1)	(+13.9)	(+0.0)
総資産額	(c) 百万円	657,027	710,212	711,352	777,706	785,442
（対前期比）	%	(△0.4)	(+8.1)	(+0.2)	(+9.3)	(+1.0)
出資総額	百万円	270,752	295,474	295,474	338,940	338,940
（対前期比）	%	(0.0)	(+9.1)	(0.0)	(+14.7)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口	1,880,198	2,079,198	2,079,198	2,308,198	2,308,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	157,050	154,318	154,541	158,495	158,512
分配総額	(e) 百万円	7,219	8,042	8,169	9,509	9,613
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,840	3,868	3,929	4,120	4,165
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,840)	(3,868)	(3,929)	(4,120)	(4,165)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	注2 %	1.1(2.2)	1.2(2.4)	1.1(2.3)	1.3(2.6)	1.2(2.4)
自己資本利益率	注2 %	2.4(4.9)	2.6(5.3)	2.5(5.0)	2.8(5.6)	2.6(5.2)
自己資本比率	(b)/(c) %	44.9	45.2	45.2	47.0	46.6
（対前期増減）		(+0.2)	(+0.3)	(0.0)	(+1.8)	(△0.4)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	98.9	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注2 百万円	17,128	18,552	18,782	20,655	20,748
ネット・プロフィット・マージン	注2 %	30.6	31.4	31.3	注4 33.0	注4 32.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 倍	7.6	8.2	8.3	注4 8.9	注4 8.6
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注2 円	6,642	6,560	6,664	注4 6,710	注4 6,695
FFO倍率	注2 倍	10.2	13.7	13.7	注4 14.8	注4 16.4
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注3 円	3,834	3,826	3,928	4,114	4,158
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 円	6,635	6,519	6,662	注4 6,658	注4 6,688

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. 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、第25期は会計計算期間184日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3. 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、当該数値は会計監査人の監査の対象ではありません。

注4. 第24期及び第25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。)=「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。))に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:8953)しました。

その上場から12年目となる平成26年2月期には、平成25年10月に3年連続となる新投資口発行を行い、新規借入と合わせた資金調達により、8物件(取得価格の合計736億円)の新規取得を行いました。また、保有資産の入替えの一環として、平成26年1月及び同年3月に4物件(売却価格の合計99億円)を売却し、売却により得られた資金及び借入れ等により、平成26年3月及び同年4月に4物件(取得価格の合計194億円)を取得しました。

その結果、当期末(平成26年8月31日)時点では、本投資法人は上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。)=全銘柄の中で第3位の資産規模8,023億円(全84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26年の実質GDP成長率は消費税増税前となる第1四半期は前期比+1.5%、消費税増税後となる第2四半期については前期比△1.8%(2次速報値)となっており、消費税増税に伴う駆け込み需要及びその反動減の影響が見られます。

平成26年の消費者物価指数(生鮮食品を除く総合指数)については、年初より円安やエネルギーコストの増加、景気回復期待等から前年との比較において緩やかに上昇し、4月の消費税増税後は大きく伸びました。しかしながら、増税の影響を除けば、日本銀行が当初目標として掲げていたインフレ目標を下回る水準にあります。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、所定内給与については大きな回復は見られていないものの、特別給与や所定外給与の増加による影響により平成26年3月より前年を上回る傾向が続いています。(現金給与総額、厚生労働省「毎月勤労統計調査」より)

また、内閣府による景気ウォッチャー判断指数は、消費税増税に伴い現状判断DI及び先行き判断DIがともに一時的に落ち込んだものの、先行き判断DIは26年4月以降急速に回復し、横ばいを示す50を上回る水準で推移しております。

(小売りセクター動向)

小売販売額は、経済産業省「商業動態統計調査」によると消費税増税の影響が顕著に見られ、小売販売額は平成26年1～3月は駆け込み需要により前年比大幅プラスとなった一方、4月以降は反動減によりマイナスに転じました。前年に比べ梅雨明けが大幅に遅れたこと及びその後の天候不順もありその回復基調は緩やかではあるものの、概ね底固く推移しております。百貨店売上高、スーパーマーケット売上高についても消費税増税直後は大幅に落ち込みましたが、その後は品目や地域によるばらつきはあるものの緩やかな回復傾向が見られます。

(不動産セクター動向)

平成26年においては、前年に引き続き良好な資金調達環境のもと不動産取引市場は活発化しており、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、取得キャップレート^(注)水準の低下傾向が続いております。郊外部については都市部ほどの取得競争は見られないものの、取得キャップレートは低下傾向にあります。

国土交通省が平成26年9月に発表した平成26年7月1日時点の基準地価によると、三大都市圏の商業地は前年の+0.6%から+1.7%に上昇幅を拡大し、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います。

(注)「取得キャップレート」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、前期中(平成26年1月)に譲渡した3物件(G DINING札幌、Gビル神宮前04及びGビル神宮前05)及び平成26年3月に譲渡した1物件(イオンタウン大垣)の計4物件の譲渡により得られた資金及び新規の借入れ並びに内部資金の活用により、新たにGビル渋谷01、Gビル表参道02、ラウンドワンススタジオ高槻店及びGビル吉祥寺01の4物件を取得し、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上に取り組みました。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^(注1)手法を活かし、既存建物の一部増改築を含む環境デザインの一新、新規テナントの誘致等のリニューアルを実施しており、平成26年4月に稼働率100%でグランドオープン致しました。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、都市型商業施設33物件では前期に引き続き高い稼働率を維持し98.8%となり、郊外型商業施設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84物件、取得価格の総額8,023億円、鑑定評価額の合計7,924億円、総賃貸可能面積3,067,166.11㎡、テナント総数1,037、ポートフォリオ全体の稼働率は99.9%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益^(注2)については、含み益を有する新規物件の取得に加え、既存物件において東京23区内及び地方主要都市部に位置する物件を中心に前期末との比較におけるキャップレートの低下、並びに減価償却の結果として、含み益は367億円(前期比+99億円)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

本投資法人は、当期においては、まず、既存の借入金40.5億円の返済資金に充てるため、平成26年3月31日付にて、長期借入金40億円の借入を行いました。

次に、Gビル表参道02の取得資金の一部として、平成26年4月1日付にて、長期借入金合計55億円の借入を実施しました。

また、平成26年6月には、本投資法人として最長となる、発行年限12年の超長期投資法人債(発行額80億円)の発行に成功し、それを原資として、既存の借入金80億円の期限前返済しております。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は3,470億円、うち、長期借入金は2,915億円、投資法人債は555億円となりました。

当期末現在の長期負債比率については100%、固定金利比率^(注1)については73.7%、LTV^(注2)は52.0%となっております。

(注1)「固定金利比率」とは、固定金利借入金(金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。)、投資法人債及び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。))の合計額を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。))を加えた額で除したものをいいます。

(注2)「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29,562百万円、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12,223百万円、経常利益は9,613百万円、当期純利益は9,613百万円となりました。

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0.5百万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9,615百万円に対して、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9,613百万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4,165円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間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継続法人とし、ラサールジャパン投資法人を吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。
注3. 1口当たり発行価格107,640円(引受価額104,107円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
注4. 1口当たり発行価額104,107円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
注5. 1口当たり発行価格128,310円(引受価額124,230円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
注6. 1口当たり発行価額124,230円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達、新投資口の発行にかかる費用の調達及び借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
注7. 1口当たり発行価格195,902円(引受価額189,805円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

【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	第25期 平成26年8月
最高	139,700円	184,500円	249,300円	217,000円	232,900円
最低	117,200円	125,600円	172,600円	179,000円	195,600円
期末終値	133,800円	181,200円	180,600円	200,800円	218,200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0.5百万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9,615百万円に対して、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9,613百万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4,165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	第25期 自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日
当期純利益総額	7,220,140千円	8,041,854千円	8,170,474千円	9,614,210千円	9,613,708千円
利益留保額	2,327,197千円	2,326,714千円	2,328,019千円	2,432,454千円	2,432,518千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	9,613,644千円 (4,165円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	9,613,644千円 (4,165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、本年4月の消費税増税が個人消費のファンダメンタルズに与える影響を引き続き見極めていくとともに、今後想定される消費税率10%への引き上げは非に関する最終判断の行方を注視していく必要があります。本投資法人は、当期における消費税増税後の一時的な反動減については回復基調が見られているものの、中長期的な消費全般の動向についてはマクロ経済の動向とともに引き続き慎重に判断をしていく必要があると考えています。

本投資法人のテナントでもある主要小売事業者の業績については、最近の決算発表数値等から全般的には売上が比較的堅調に推移しつつ、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、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一部実現しつつある環境にあると本投資法人は考えております。一方、郊外を中心に大手ディベロッパーによる商業施設の開業が相次いでおり、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

本投資法人は、平成26年8月末日現在、J-REIT全体において第3位の資産規模(取得価格の合計)を有し、商業施設特化型J-REITの中では最大の資産規模を誇ります。また、日本全国の主要都市に所在し底堅い売上げを維持している地域一番クラスの大規模郊外型商業施設、ラグジュアリーブランド店等をテナントとする好立地の路面店及び専門店ビルなど、多種多様な業種及び業態の商業施設を投資対象とするポートフォリオが構築できていることが大きな特徴です。

本投資法人は、商業施設への投資にあたっては、中長期的な人口動態や消費者のトレンドの変化を的確に見極め、より長期的な視点を持って立地やテナントの業種、商業施設の業態を慎重に見極めながら物件の取得を図ることが重要であると考えています。そのため、アセットアロケーションの柔軟性が商業施設特化型J-REITとしての強みになると考えています。

また、本投資法人は、これまでの運営経験を基に築きあげたSCマネジメント力を活用し、商業施設の競争力を高める取組みを積極的に行っており、当該SCマネジメント力は外部成長及び内部成長において、その基盤となると考えています。

これらの観点から、本投資法人は、幅広い業種及び業態並びに地域に所在する商業施設に投資する総合的な商業施設特化型J-REITであり、アセットマネージャー自らが商業施設のオペレーションに関して積極的に関与する、国内外のREITと比較してもユニークな地位を築いているものと考えています。

本投資法人は、J-REIT有数の資産規模と幅広い業種及び業態の商業施設への分散投資並びに長期の賃貸借契約に支えられた安定性を確保し、ダウンサイドリスクをコントロールしながら、外部成長及び内部成長の両方を追求することで、更なる成長を目指します。

①外部成長戦略

本投資法人は、多種多様な業種及び業態の商業施設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を目指します。

投資対象については、地域一番クラスの大規模商業施設、人口密集地域の近隣商業施設、主要駅隣接の好立地商業施設、及び好立地の路面店及び専門店ビルといった4つのカテゴリーを設け、厳選投資を行います。また、様々な専門店と強力な核店舗から構成される物販店舗を中心とした従来型の小売店舗に加え、飲食、サービス、リラクゼーション、エンターテインメント、クリニック、教育等の非物販業種が中心となる、又はそれらが比較的多く含まれる、集客力の高い複合商業施設への投資も行ってきました。本投資法人は、こうした基本的な方針を踏まえながら、その時々のマーケット状況を適切に捉えて機動的な資産取得を行っています。

新規物件の獲得のための方策としては、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、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、ポートフォリオの収益性、安定性、分散等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、前期から当期にかけて、4物件の売却並びに4物件の取得を実行し、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上に取り組みました。

②内部成長戦略

本投資法人は、様々な市場環境の変化に対応した商業施設の競争力維持・強化による資産価値の向上を目的として、積極的なSCマネジメントに持続的に取り組んでいます。また、SCマネジメントに必要な運営体制を整備し、商業施設の中長期的な競争力の向上を図る各種取組みを積極的に行っており、これらの取組みを通じて、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目指します。

本投資法人は、SCマネジメントの取組みを軸としながら既存物件の日々の管理を行っており、個別物件毎にテナントの営業状況や建物・設備の運営状況、及び競合環境、ひいては消費者のトレンドの変化等を見極めながら、資産価値の維持・向上に向けたアクションプランを計画、実行しています。本投資法人は、資産価値向上に向けたアクションプランには、収益向上のための施策と、収益安定化のための施策の両方があると考えており、双方を組み合わせながらポートフォリオ全体でマネジメントを行い、結果としてポートフォリオの収益性及び安定性の向上の実現を図ります。

また本投資法人は、環境や社会的責任に留意した運用という観点から、施設の緑化、省エネ・CO₂の削減に注力すると同時に、平成26年に実施されたGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)の不動産事業者に対する環境対応調査において、昨年度に引き続き「マネジメントの方針」への取り組みが優れている「Green Talk」の評価を受けました。

(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。2014年9月現在、130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890兆円(約8兆9千億米ドル[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配分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。

本投資法人は平成26年9月4日に新たに不動産及び不動産信託受益権合計5件(取得価格の合計467億円)の取得を決定しました。当該新規資産の取得のため、新投資口の発行(平成26年9月4日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。)と合わせ、新規で長期借入れ260億円を実施いたしました。当該新規借入れにより、平均デットコストを低下させつつ、LTV水準の低下、長期負債比率の水準維持、固定金利比率の向上、平均借入残存期間の維持を図ることにより、長期安定的な財務基盤の強化を図りました。

また、本投資法人は、新たな取り組みとして、より機動的な資金調達手段を確保し、一層強固な財務基盤を構築するため、従来のコミットメント・ライン枠500億円(契約期間1年)のうち、150億円につき、契約期間3年間、実行時借入期間1ヵ月から5年間とする長期コミットメント・ライン枠を導入しました。

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

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成26年9月4日及び平成26年9月17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、公募による新投資口については平成26年9月25日に払込が完了しております。この結果、平成26年9月25日付で出資総額は362,756,415,160円、発行済投資口数の総数は2,427,698口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口の発行を行う場合には、平成26年10月22日を払込期日(予定)としております。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっております。

〔公募による新投資口の発行〕

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

発行新投資口数 : 119,500口(国内58,500口、海外61,000口(海外引受会社による買取引受けの対象口数58,500口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数2,500口))

発行価格(募集価格) : 1口当たり205,702円

発行価格(募集価格)の総額 : 24,581,389,000円

発行価額(払込金額) : 1口当たり199,300円

発行価額(払込金額)の総額 : 23,816,350,000円

払込期日 : 平成26年9月25日

分配金起算日 : 平成26年9月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数 : 2,500口

発行価額(払込金額) : 1口当たり199,300円

発行価額(払込金額)の総額 : 498,250,000円

払込期日 : 平成26年10月22日(予定)

分配金起算日 : 平成26年9月1日

割当先 : 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

〔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。また、第三者割当による新投資口発行の調達資金については、当該特定資産の取得資金の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得等に充当します。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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)	第25期 (平成26年8月31日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口数の総数	1,880,198口	2,079,198口	2,079,198口	2,308,198口	2,308,198口
投資主数	19,077人	19,857人	18,669人	20,562人	19,980人

2. 投資口に関する事項

平成26年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数(口)	発行済投資口数の総数 に対する所有投資口数 の割合(%) <small>(注)</small>
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	466,552	20.21
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	170,003	7.36
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 晴海トリトンスクエアタワーZ	156,198	6.76
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	120,611	5.22
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	70,748	3.06
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブイ 10	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM	58,788	2.54
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5-1	39,904	1.72
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーディー	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	34,662	1.50
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.	32,191	1.39
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	27,962	1.21
合計		1,177,619	51.01

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

3. 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る役員等毎の報酬の総額(注2)
執行役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	2,580
監督役員	西田 雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	1,680
	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	—	21,450

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(4,450千円)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ズ

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第24期 平成26年2月28日現在		第25期 平成26年8月31日現在	
		保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	23,695	3.1	23,662	3.0
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.6	4,965	0.6
	小計	28,661	3.7	28,627	3.6
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	339,271	43.6	355,538	45.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	287,262	36.9	283,897	36.1
	その他の政令指定都市及びその周辺部	87,447	11.3	87,671	11.2
	小計	713,981	91.8	727,108	92.6
預金・その他の資産		35,063	4.5	29,706	3.8
資産総額計		777,706	100.0	785,442	100.0

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

2. 主要な保有資産

平成26年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積(㎡) (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)	47,592	109,365.50	109,365.50	100.0	4.6	商業施設
ならファミリー(信託受益権)	33,239	85,030.68	84,891.81	99.8	6.8	商業施設
mozoワンダーシティ(信託受益権)(注4)	31,102	86,722.88	86,666.97	99.9	6.7	商業施設
川崎ルフロン(信託受益権)	30,523	56,084.97	55,371.77	98.7	6.3	商業施設
イオンモール八千代緑が丘(信託受益権)	28,366	132,294.48	132,294.48	100.0	2.3	商業施設
イオンモールむさし村山(信託受益権)	27,940	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)	26,112	138,538.63	138,538.63	100.0	3.0	商業施設

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
Gビル心斎橋03 (信託受益権) (注5)	22,429	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,109	4,814.03	4,579.90	95.1	1.5	商業施設
イオンモール伊丹 (信託受益権)	19,377	157,904.26	157,904.26	100.0	2.0	商業施設
合計	288,793	912,853.53	911,711.42	99.9	—	

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. 一部につきバスルーフ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8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号他	不動産信託受益権	46,248.96	10,900	9,052
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	13,320	13,943
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	不動産信託受益権	13,666.96	14,000	12,683
なるばーく (注4)	愛知県名古屋市長区緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,238.59	4,980	7,863
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	5,264
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	36,600	33,239
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	9,681
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	1,920	1,394
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	6,670	6,144
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	14,000	10,913
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	1,390	1,227
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字旭13番2号他	不動産信託受益権	129,124.73	10,400	7,426
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	14,200	11,893
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	8,660	6,902
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	4,814.03	22,800	22,109
イトーヨーカドー網島店	神奈川県横浜市長北区網島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	4,780	4,745
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	12,300	11,368
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	13,000	11,278
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	1,420	954
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	15,501
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	5,061
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	6,330	5,621
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	9,770	10,355
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	3,312	2,504
イオン八事	愛知県名古屋市長区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,310	3,482
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	10,300	10,353
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	3,980	3,990
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	12,274
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	5,780	6,850
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市長区戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,365.50	40,800	47,592
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	6,000	5,801
河原町オーバ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	15,600	18,490
イオン上田	長野県上田市常田二丁目12番18号	不動産信託受益権	61,349.07	7,760	8,230
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	26,112
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	19,377
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	10,400	12,966
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1475番地52他	不動産信託受益権	59,872.65	8,620	9,437
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	22,900	28,366
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	2,390	2,360
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	16,728
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	16,667

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)
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	3,406
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	2,306
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	5,020	6,453
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	9,760	9,344
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託受益権	137,466.97	30,500	27,940
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	16,500	13,996
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	7,440	6,622
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	1,770	1,717
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,030	1,942
Gビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	4,360	5,529
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	7,560	6,116
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	1,602
岸和田カンカンベイスイドモール	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	7,400	7,111
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	6,440	5,562
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	2,950	2,429
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	4,550	2,791
ラウンドワnstajam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	2,980	2,333
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	2,910	2,398
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	2,260	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	4,371
ラウンドワnstajam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	9,040	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二丁目40番地1他	不動産信託受益権	86,722.88	35,600	31,102
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	4,250	3,718
ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市中区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	4,770	3,901
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	6,900	5,911
ラウンドワnstajam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	2,300	1,739
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	6,650	5,910
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	—	4,970	4,046
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	6,120	5,548
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	3,250	2,818
ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託受益権	9,890.63	3,750	2,974
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	3,720	3,128
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	4,230	3,978
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	3,120
川崎ルフロン	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	56,084.97	36,800	30,523
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	22,429
Gビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	不動産信託受益権	1,582.08	3,740	3,258
Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号	不動産信託受益権	5,555.65	13,300	12,500
ラウンドワnstajam高槻店	大阪府高槻市辻子三丁目6番4号	不動産信託受益権	19,767.64	2,720	2,110
Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番12号	不動産信託受益権	1,474.98	1,885	1,771
合計			3,067,166.11	792,437	755,736

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

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

注5. 一部につき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. 当期中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24期 (平成25年9月1日～平成26年2月28日)				第25期 (平成26年3月1日～平成26年8月31日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
イオン仙台中山	2	100.0	421	1.5	2	100.0	423	1.4
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	490	1.7	5	100.0	491	1.7
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	399	1.4	1	100.0	405	1.4
なるばーく(注3)	48	100.0	360	1.2	47	98.2	369	1.2
Gビル南青山02	4	100.0	87	0.3	3	90.4	85	0.3
ならファミリー	130	100.0	2,003	6.9	129	99.8	2,012	6.8
あびこショッピングプラザ	57	100.0	695	2.4	56	99.9	699	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	0.9	1	100.0	256	0.9
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	445	1.5	1	100.0	445	1.5
Gビル代官山01	1	100.0	40	0.1	1	100.0	42	0.1
Gビル神宮前05(注4)	—	—	84	0.3	—	—	—	—
イオンモール東浦	1	100.0	481	1.7	1	100.0	488	1.7
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	1.6	1	100.0	477	1.6
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	372	1.3	1	100.0	372	1.3
ジャイル	21	89.8	681	2.3	22	95.1	434	1.5
Gビル神宮前04(注4)	—	—	28	0.1	—	—	—	—
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	172	0.6	1	100.0	168	0.6
ビックカメラ立川店	2	100.0	388	1.3	2	100.0	388	1.3
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	662	2.3	1	100.0	656	2.2
Gビル北青山01	3	100.0	35	0.1	3	100.0	32	0.1
イオンモール大和	1	100.0	537	1.9	1	100.0	536	1.8
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	0.9	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	1.1	1	100.0	330	1.1
イオン高槻	1	100.0	414	1.4	1	100.0	414	1.4
Gビル自由が丘01	10	100.0	90	0.3	10	100.0	88	0.3
イオン八事	2	100.0	129	0.4	2	100.0	126	0.4
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	373	1.3	1	100.0	373	1.3
チアーズ銀座	10	100.0	109	0.4	9	91.0	106	0.4
イオン西大津	1	100.0	375	1.3	1	100.0	380	1.3
京都ファミリー	70	100.0	591	2.0	69	99.3	603	2.0
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,373	4.7	4	100.0	1,369	4.6
イオン大宮	1	100.0	193	0.7	1	100.0	194	0.7
イオンタウン大垣(注5)	1	100.0	325	1.1	—	—	37	0.1
河原町オーバ	1	100.0	358	1.2	1	100.0	358	1.2
イオン上田	1	100.0	303	1.0	1	100.0	303	1.0
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	895	3.1	1	100.0	896	3.0
イオンモール伊丹	1	100.0	583	2.0	1	100.0	583	2.0
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.0	1	100.0	290	1.0
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注6)	63	99.2	778	2.7	72	99.7	841	2.8
イオンモール八千代緑が丘	1	100.0	691	2.4	1	100.0	691	2.3
Gビル神宮前06	4	100.0	49	0.2	4	100.0	51	0.2
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	2.0	1	100.0	577	1.9
アリオ鳳	1	100.0	555	1.9	1	100.0	580	2.0
Gビル神宮前01	2	100.0	69	0.2	2	100.0	70	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)	—	—	102	0.4	—	—	—	—
Gビル南青山01	3	100.0	50	0.2	3	100.0	50	0.2
ラ・ボルト青山(注3)	21	90.5	268	0.9	22	93.6	283	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	938	3.2	1	100.0	937	3.2
イオンモール神戸北	1	100.0	578	2.0	1	100.0	579	2.0
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.6	1	100.0	161	0.5
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	0.2	1	100.0	68	0.2
Gビル神宮前03	6	93.3	76	0.3	7	100.0	77	0.3

不動産等の名称	第24期 (平成25年9月1日～平成26年2月28日)				第25期 (平成26年3月1日～平成26年8月31日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
Gビル南池袋01(注3)	7	88.8	240	0.8	8	100.0	247	0.8
Gビル心斎橋01	2	100.0	61	0.2	2	100.0	60	0.2
岸和田カンカンベイサイドモール	112	99.1	794	2.7	110	98.8	793	2.7
幕張プラザ	6	100.0	221	0.8	6	100.0	201	0.7
MrMax 長崎店(注7)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	0.3	2	100.0	101	0.3
ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	95	0.3
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.3	1	100.0	90	0.3
アーカンジェル代官山(底地)(注7)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル心斎橋02(注7)	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	0.8	1	100.0	240	0.8
泉佐野松風台(底地)(注7)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
テックランド寝屋川店(底地)(注7)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
mozoワンダーシティ(注6)	224	99.8	1,995	6.9	224	99.9	1,969	6.7
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	149	0.5	3	100.0	148	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	85	0.3
pivo和泉中央(注7)	17	100.0	—	—	17	100.0	—	—
テックランド福岡志免本店(注7)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル銀座01	8	100.0	120	0.4	8	100.0	147	0.5
ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	85	0.3	1	100.0	104	0.3
ラウンドワン広島店	1	100.0	98	0.3	1	100.0	119	0.4
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	116	0.4	10	100.0	144	0.5
かみしんプラザ	44	98.9	226	0.8	45	99.5	275	0.9
サミットストア中野南台店	1	100.0	69	0.2	1	100.0	84	0.3
川崎ルフロン	66	98.5	1,464	5.0	67	98.7	1,862	6.3
Gビル心斎橋03(注7)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル渋谷01(注7)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
Gビル表参道02	—	—	—	—	6	100.0	215	0.7
ラウンドワンスタジアム高槻店	—	—	—	—	1	100.0	76	0.3
Gビル吉祥寺01(注7)	—	—	—	—	2	51.6	—	—
合計	1,021	99.9	29,058	100.0	1,037	99.9	29,516	100.0

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

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

注3. パス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. 平成26年3月24日付で譲渡しております。

注6. 一部につきバス/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7. 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8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	128,000	128,000	△1,631
合計		128,000	128,000	△1,631

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8月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
岸和田カンカン ペイサイドモール	大阪府岸和田市	テナント区画形成工事	平成27年5月～平成27年8月	300	—	—
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	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	エレベータ 既存不適格対応工事	平成27年3月～平成27年7月	173	—	—
イオンモール大和	神奈川県大和市	エレベータ 既存不適格対応工事	平成26年9月～平成27年1月	150	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	防災設備改修工事	平成27年5月～平成27年7月	148	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,887百万円であり、費用に区分された修繕費217百万円と合わせ、合計3,105百万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)
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5月	719
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市 鶴見区	エレベータ既存不適格対応工事	平成26年7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7月	203
イオンモール東浦	愛知県知多郡	外壁改修工事	平成26年8月	154
イオン戸畑 ショッピングセンター	福岡県北九州市	外壁改修工事	平成26年7月	118
その他	—	—	—	1,489
合計				2,887

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24期 自平成25年9月1日 至平成26年2月28日	第25期 自平成26年3月1日 至平成26年8月31日
(a) 資産運用報酬	2,324,887	2,387,662
(b) 資産保管委託報酬	26,287	28,251
(c) 一般事務委託報酬	112,083	119,095
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	169,313	141,263
合計	2,638,511	2,682,211

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								
長期借入金	株式会社三井住友銀行(注2)	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5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 3月30日	4,050	—	1.2 (注3)	平成26年 3月30日	(注6)	(注9)	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	12,350	12,050	1.8	平成28年 7月30日	(注7)	(注9)	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	16,466	16,066	2.2	平成30年 7月30日	(注8)	(注9)	無担保 無保証
	アメリカンファミリーライフアシュアランス カンパニーオブコロンバス日本支社	平成21年 9月4日	5,000	5,000	3.0	平成31年 9月4日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 9月30日	3,143	—	1.1 (注3)	平成26年 9月30日 (注4)	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,714	—					
	三井住友信託銀行株式会社		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3)	平成28年 2月5日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	全国信用協同組合連合会		3,000	3,000					
	株式会社広島銀行		1,500	1,500					
	株式会社池田泉州銀行		1,000	1,000					
	株式会社みなと銀行		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	5,550	5,550	0.7 (注3)	平成30年 9月28日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,710	4,710					
	三井住友信託銀行株式会社		3,740	3,740					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	7,930	7,930	1.5 (注3)	平成31年 3月29日	期限一括 (注5)	(注9)	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3)	平成30年 3月30日	期限一括 (注5)	(注9)	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5)	(注10)	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5)	(注10)	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3)	平成28年 9月22日	期限一括 (注5)	(注9)	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5)	(注9)	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5)	(注9)	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5)	(注10)	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3)	平成30年 3月30日	期限一括 (注5)	(注10)	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3)	平成30年 9月28日	期限一括 (注5)	(注9)	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3)	平成30年 9月28日	期限一括 (注5)	(注9)	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3)	平成28年 9月30日	期限一括 (注5)	(注9)	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3)	平成28年 9月30日	期限一括 (注5)	(注9)	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5)	(注11)	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5)	(注11)	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					

	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	株式会社中国銀行	平成23年 12月21日	3,000	3,000	0.8 (注3)	平成28年 12月21日	期限一括 (注5)	(注9)	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3)	平成28年 12月21日	期限一括 (注5)	(注9)	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5)	(注11)	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5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 5月22日	3,570	3,570	0.6 (注3)	平成29年 11月22日	期限一括 (注5)	(注11)	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3)	平成29年 11月22日	期限一括 (注5)	(注9)	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3)	平成29年 11月22日	期限一括 (注5)	(注9)	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3)	平成29年 9月14日	期限一括 (注5)	(注9)	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5)	(注9)	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3)	平成29年 10月2日	期限一括 (注5)	(注9)	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	3,000	3,000	1.0	平成32年 10月1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10)	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3)	平成32年 10月2日	期限一括 (注5)	(注10)	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3)	平成32年 10月2日	期限一括 (注5)	(注10)	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5)	(注10)	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5)	(注10)	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5)	(注10)	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3)	平成29年 10月2日	期限一括 (注5)	(注10)	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5)	(注9)	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3)	平成30年 12月28日	期限一括 (注5)	(注9)	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3)	平成34年 2月28日	期限一括 (注5)	(注9)	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3)	平成34年 3月31日	期限一括 (注5)	(注9)	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	3,000	1.3	平成35年 4月7日	期限一括	(注9)	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	1,000	2.2 (注3)	平成40年 10月6日	期限一括 (注5)	(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	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 10月7日	1,500	1,500	1.5	平成36年 4月5日	期限一括	(注9)	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	1,000	1.3	平成35年 10月6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	1,189	1,189	1.4 (注3)	平成35年 10月6日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	1,387	1,387	1.3 (注3)	平成35年 4月7日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,177	1,177					
	三井住友信託銀行株式会社		934	934					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 10月7日	1,500	1,500	1.3	平成35年 4月7日	期限一括	(注9)	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	1,500	1.2 (注3)	平成34年 10月7日	期限一括 (注5)	(注9)	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	1,000	1.2 (注3)	平成34年 10月7日	期限一括 (注5)	(注9)	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	2,000	1.2 (注3)	平成34年 10月7日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	1.0	平成33年 10月7日	期限一括 (注5)	(注9)	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	1,000	1.0 (注3)	平成33年 10月7日	期限一括 (注5)	(注9)	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	1,189	0.9 (注3)	平成33年 4月7日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	信金中央金庫	平成25年 10月7日	1,500	1,500	0.8	平成32年 10月7日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	農林中央金庫	平成25年 10月7日	1,500	1,500	0.8 (注3)	平成32年 4月7日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	0.8 (注3)	平成32年 4月7日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	0.7 (注3)	平成31年 10月7日	期限一括 (注5)	(注9)	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	1,000	0.7 (注3)	平成31年 10月7日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 3月31日	—	4,000	1.7	平成38年 3月31日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 4月1日	—	1,586	0.4	平成29年 2月28日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,346					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,068					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 4月1日	—	594	1.5 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	504					
	三井住友信託銀行株式会社		—	400					
	小計		294,751	291,501					
	合計		294,751	291,501					

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. 平成26年6月30日付で期限前弁済しております。

注 5. 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 6. 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ております。

注 7. 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 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 9. 資金使途は、借入金の借換資金等です。

注10. 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11. 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	1.73	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	2.02	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	2.17	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	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
第8回無担保投資法人債	平成26年 6月26日	—	8,000	1.260	平成38年 6月26日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
合計		47,500	55,500					

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)	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ビル渋谷01	平成26年3月25日	3,230	—	—	—	—
Gビル表参道02	平成26年4月1日	12,393	—	—	—	—
ラウンドワンスタジアム高槻店	平成26年4月1日	2,080	—	—	—	—
Gビル吉祥寺01	平成26年4月10日	1,700	—	—	—	—
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	平成26年4月25日	254	—	—	—	—
イオンタウン大垣	—	—	平成26年3月24日	3,430	3,735	46
合計	—	19,658	—	3,430	3,735	46

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等(鑑定評価)

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注)	不動産鑑定 評価価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	Gビル渋谷01	平成26年3月25日	3,230	3,610	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年3月1日
取得	Gビル表参道02	平成26年4月1日	12,393	12,915	シービーアールイー 株式会社	平成26年3月1日
取得	ラウンドワンスタジアム高槻店	平成26年4月1日	2,080	2,660	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年3月1日
取得	Gビル吉祥寺01	平成26年4月10日	1,700	1,885	シービーアールイー 株式会社	平成26年3月1日
取得	おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	平成26年4月25日	254	306	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年4月25日
譲渡	イオンタウン大垣	平成26年3月24日	3,430	3,400	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年2月28日

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

(2) その他

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

平成26年3月1日から平成26年8月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1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	売付額
総額	19,658,293千円	3,430,000千円
	うち、利害関係人等からの買付額 15,623,500千円 (79.5%)	うち、利害関係人等への売付額 —千円 (—%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱商事都市開発株式会社	3,230,000千円 (16.4%)	—千円 (—%)
合同会社神宮前425	12,393,500千円 (63.0%)	—千円 (—%)
合計	15,623,500千円 (79.5%)	—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	680,365	三菱商事都市開発株式会社	23,500	3.5
建物管理委託費	1,329,814	三菱UFJリース株式会社	471	0.0
水道光熱費	1,959,461	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	16,580	0.8
修繕費	217,736	三菱商事都市開発株式会社	735	0.3
その他賃貸事業費用	698,148	三菱商事都市開発株式会社	1,778	0.3
		三菱商事太陽株式会社	1,225	0.2
		三菱商事株式会社	314	0.0
その他営業費用	141,263	三菱商事株式会社	155	0.1

注1. 利害関係人等及び主要株主とは、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及び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773千円を、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4,152千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	0.1%
第25期(自 平成26年3月1日至 平成26年8月31日)	3,200	698,240	0.1%

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26年6月13日	投資法人債の発行に伴う一般事務委託先の選任	第8回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)の発行に伴い、本投資法人債に関する事務を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及びSMBC日興証券株式会社に委託することを決定いたしました。

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26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		18,331,514	11,101,534
信託現金及び信託預金	※1	8,505,964	11,145,992
営業未収入金		1,202,306	1,182,212
未収還付法人税等		621	321
未収消費税等		68,216	—
デリバティブ債権		2,978	—
その他		1,647,405	1,277,992
流動資産合計		29,759,006	24,708,054
固定資産			
有形固定資産			
	※1 ※2		
建物		2,171,153	2,176,106
減価償却累計額		△270,720	△306,630
建物(純額)		1,900,433	1,869,475
構築物		76,431	76,431
減価償却累計額		△13,059	△14,644
構築物(純額)		63,371	61,786
工具、器具及び備品		18,715	18,875
減価償却累計額		△6,658	△7,744
工具、器具及び備品(純額)		12,056	11,130
土地		26,665,440	26,665,440
信託建物		298,444,910	298,182,844
減価償却累計額		△71,937,897	△75,774,025
信託建物(純額)		226,507,012	222,408,819
信託構築物		15,349,829	15,814,286
減価償却累計額		△4,808,118	△5,007,511
信託構築物(純額)		10,541,711	10,806,774
信託機械及び装置		1,727,526	1,750,269
減価償却累計額		△739,988	△787,880
信託機械及び装置(純額)		987,538	962,388
信託工具、器具及び備品		3,790,201	3,860,467
減価償却累計額		△2,141,646	△2,261,878
信託工具、器具及び備品(純額)		1,648,554	1,598,589
信託土地		467,388,968	484,844,710
有形固定資産合計		735,715,087	749,229,115
無形固定資産			
借地権		19,803	19,803
信託借地権		6,792,739	6,374,880
信託その他無形固定資産		115,798	112,829
無形固定資産合計		6,928,340	6,507,513
投資その他の資産			
信託差入敷金及び保証金		1,644,546	1,637,046
長期前払費用		2,879,730	2,626,939
デリバティブ債権		24,798	12,281
その他	※1	447,043	446,445
投資その他の資産合計		4,996,119	4,722,713
固定資産合計		747,639,547	760,459,342
繰延資産			
投資口交付費		234,613	158,403
投資法人債発行費		73,131	116,961
繰延資産合計		307,744	275,365
資産合計		777,706,299	785,442,762

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,510,900	1,970,616
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,450,000	25,710,000
未払金	6,569	11,706
未払費用	1,877,086	2,032,016
未払法人税等	402	500
未払消費税等	—	946,270
前受金	2,609,688	2,795,771
預り金	1,004,032	2,617,764
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	3,417,871	2,236,929
資産除去債務	355,997	—
デリバティブ債務	379	—
その他	191,906	136,324
流動負債合計	39,424,833	53,457,899
固定負債		
投資法人債	32,500,000	40,500,000
長期借入金	281,301,000	265,791,000
繰延税金負債	487,556	487,044
預り敷金及び保証金	1,760,224	1,777,498
信託預り敷金及び保証金 ※1	55,975,239	57,081,552
資産除去債務	360,926	362,431
デリバティブ債務	56,407	106,414
固定負債合計	372,441,354	366,105,941
負債合計	411,866,187	419,563,840
純資産の部 ※5		
投資主資本		
出資総額	338,940,065	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	2,430,164
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,615,853	9,615,998
剰余金合計	26,929,056	27,032,988
投資主資本合計	365,869,121	365,973,053
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△29,010	△94,132
評価・換算差額等合計	△29,010	△94,132
純資産合計	365,840,111	365,878,921
負債純資産合計	777,706,299	785,442,762

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自平成25年9月 1日) 至平成26年2月28日)	当期 (自平成26年3月 1日) 至平成26年8月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	29,058,063	29,516,340
不動産等売却益	※2	25,866	46,625
営業収益合計		29,083,929	29,562,965
営業費用			
賃貸事業費用	※1	14,328,424	14,657,068
資産運用報酬		2,324,887	2,387,662
資産保管手数料		26,287	28,251
一般事務委託手数料		112,083	119,095
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		169,313	141,263
営業費用合計		16,966,936	17,339,280
営業利益		12,116,993	12,223,685
営業外収益			
受取利息		4,061	2,106
その他		3,100	4,003
営業外収益合計		7,162	6,110
営業外費用			
支払利息		1,576,468	1,599,821
投資法人債利息		405,220	458,308
投資法人債発行費償却		5,247	7,539
投資口交付費償却		71,783	76,209
融資関連費用		472,459	469,579
その他		4,463	4,536
営業外費用合計		2,535,641	2,615,994
経常利益		9,588,513	9,613,801
税引前当期純利益		9,588,513	9,613,801
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等調整額		△26,302	△511
法人税等合計		△25,697	93
当期純利益		9,614,210	9,613,708
前期繰越利益		1,642	2,290
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,615,853	9,615,998



投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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

当期(自 平成26年3月1日 至 平成26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	338,940,065	14,986,826	2,326,376	9,615,853	26,929,056	365,869,121
当期変動額						
配当積立金の積立			103,787	△103,787	—	
剰余金の配当				△9,509,775	△9,509,775	△9,509,775
当期純利益				9,613,708	9,613,708	9,613,708
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	—	—	103,787	144	103,932	103,932
当期末残高	※1 338,940,065	14,986,826	2,430,164	9,615,998	27,032,988	365,973,053

	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	△29,010	△29,010	365,840,111
当期変動額			
配当積立金の積立			
剰余金の配当			△9,509,775
当期純利益			9,613,708
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△65,122	△65,122	△65,122
当期変動額合計	△65,122	△65,122	38,809
当期末残高	△94,132	△94,132	365,878,921

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別 (前期(ご参考) (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>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	<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	2～17年																	
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年																	
建物・信託建物	2～50年																	
構築物・信託構築物	2～60年																	
信託機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 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>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を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>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を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31,380千円です。</p>																
4. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p>																	
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 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9月1日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成26年2月28日)		当期 (平成26年8月31日)	
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。		※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
信託現金及び信託預金	558,057	信託現金及び信託預金	513,057
信託建物	76,428,525	信託建物	75,181,131
信託構築物	4,223,306	信託構築物	4,126,248
信託機械及び装置	299,100	信託機械及び装置	283,329
信託工具、器具及び備品	532,272	信託工具、器具及び備品	489,782
信託土地	164,149,487	信託土地	164,149,487
その他	445,456	その他	445,456
合計	246,636,207	合計	245,188,493
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	35,156,637	信託預り敷金及び保証金	34,426,764
合計	35,156,637	合計	34,426,764
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. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 31,458千円	
3. 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。		3. 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	—	借入実行残高	—
差引額	35,500,000	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26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
<p>4. 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. 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1,073百万円(平成26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、この訴訟の結果は、本投資法人の経営成績に影響を及ぼす可能性があります、その影響額を現時点で見積もることは困難であります。</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252百万円(平成26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>※5. 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>※5. 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9月1日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位: 千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料及び駐車場使用料収入 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>※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 26,115,507</p> <p>受取水道光熱費 1,608,691</p> <p>その他賃料収入 1,792,141</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 29,516,340</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 680,365</p> <p>建物管理委託費 1,329,814</p> <p>水道光熱費 1,959,461</p> <p>公租公課 2,813,599</p> <p>修繕費 217,736</p> <p>保険料 55,022</p> <p>信託報酬 84,119</p> <p>支払賃料 857,618</p> <p>その他賃貸事業費用 698,148</p> <p>減価償却費 5,888,742</p> <p>固定資産除却損 72,441</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 14,657,068</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 14,859,271</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>	<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 3,430,000</p> <p>不動産等売却原価 3,735,728</p> <p>その他売却経費 4,038</p> <p>資産除去債務消滅益 356,392</p> <p>不動産等売却益 46,625</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9月1日 至 平成26年2月28日)		当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31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	2,308,198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9月1日 至 平成26年2月28日)		当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産 (流動)		繰延税金資産 (流動)	
繰越欠損金	3,231,869	繰越欠損金	3,017,236
資産除去債務	130,259	その他	30,038
その他	26,074	小計	3,047,274
小計	3,388,204	評価性引当金	△3,047,274
評価性引当金	△3,388,204	合計	—
合計	—	(固定)	
借地権償却等	143,069	借地権償却等	37,159
資産除去債務	123,292	資産除去債務	123,806
合併受入資産評価差額	6,096,723	合併受入資産評価差額	6,087,719
その他	19,268	その他	36,351
小計	6,382,354	小計	6,285,036
評価性引当金	△6,382,354	評価性引当金	△6,285,036
合計	—	合計	—
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産の純額	—
繰延税金負債 (固定)		繰延税金負債 (固定)	
相殺不能合併受入資産評価差額	410,507	相殺不能合併受入資産評価差額	410,317
相殺不能資産除去費用	77,048	相殺不能資産除去費用	76,726
繰延税金負債合計	487,556	繰延税金負債合計	487,044
繰延税金負債の純額	487,556	繰延税金負債の純額	487,044
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	36.59	法定実効税率	36.59
(調整)		(調整)	
支払分配金の損算入額	△36.29	支払分配金の損算入額	△35.07
評価性引当金の増減	△0.12	評価性引当金の増減	△3.76
その他	△0.45	その他	2.24
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.27	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00
3. 決算日後の法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額への影響 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年2月期(第26期)及び平成27年8月期(第27期)に解消が見込まれる一時差異については従来の39.43%から37.11%となります。なお、この税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額並びに法人税等調整額への影響はありません。			

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(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年内返済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金金の合計額を、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、元金金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3)1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

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)	—

(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

当期(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26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	11,101,534	11,101,534	—
(2)信託現金及び信託預金	11,145,992	11,145,992	—
資産計	22,247,527	22,247,527	—
(1)1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,100,950	100,950
(2)1年内返済予定の長期借入金	25,710,000	25,725,591	15,591
(3)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,189,975	2,205,228	15,252
(4)投資法人債	40,500,000	41,763,130	1,263,130
(5)長期借入金	265,791,000	269,678,289	3,887,289
(6)信託預り敷金及び保証金	10,680,127	11,218,171	538,043
負債計	359,871,103	365,691,360	5,820,256
デリバティブ取引(※)	(94,132)	(94,132)	—

(※)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	64,500,000	64,500,000	△94,132	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	63,500,000	63,500,000	(注)	—
合計			128,000,000	128,000,000	△94,132 (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	1,777,498
信託預り敷金及び保証金	46,401,424
合計	48,225,876

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	11,101,534	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,145,992	—	—	—	—	—
合計	22,247,527	—	—	—	—	—

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	25,710,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1,354,855	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	15,000,000	—	—	15,500,000
長期借入金	—	23,250,000	15,300,000	45,666,000	49,000,000	132,575,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,548,139	1,531,415	1,447,970	1,447,970	4,051,178
合計	42,064,855	34,798,139	31,831,415	47,113,970	50,447,970	152,126,178

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 当該資産除去債務の概要	1. 当該資産除去債務の概要
本投資法人は、保有する資産「イオンタウン大垣」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」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。	本投資法人は、保有する資産「川崎ルフロ」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。	使用見込期間を、当該アスベストを含有する建物の耐用年数により24年と見積り、割引率は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	716,923千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	3,273千円
時の経過による調整額	△356,392千円
期末残高	△1,373千円
	362,431千円

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(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(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ー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。

当期(自 平成26年3月1日 至 平成26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		
742,642,958	13,093,317	755,736,276		792,437,000

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注2. 当期増減額のうち、主な増加額はGビル表参道02(12,505,629千円)、Gビル渋谷01(3,270,974千円)、ラウンドワンスタジアム高槻店(2,121,926千円)、Gビル吉祥寺01(1,774,365千円)の取得、おやまゆうえんハーヴェストワークの追加取得(258,621千円)及びおやまゆうえんハーヴェストワークのリニューアル工事に係る資本的支出(719,348千円)を含む資本的支出総額(2,887,855千円)によるものであり、主な減少額はイオンタウン大垣(3,735,728千円)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、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8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成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。

当期(自 平成26年3月1日 至 平成26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4)	科目	期末残高 (千円)(注4)
利害関係人等	三菱商事都市開発株式 会社	商業施設の 企画・開発・ 運営及び管理	—	不動産等の買付(注1)	3,230,000	—	—
	合同会社神宮前425	不動産並びに 有価証券の 取得、保有 及び処分	—	不動産等の買付(注1)	12,393,500	—	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入 (注2)	1,850,750	長期借入金	44,498,000
				長期借入金の返済	2,714,000		
				信託報酬(注3)	45,088	営業未払金	8,321
				一般事務委託手数料 (注3)	118,975	未払費用	41,258

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. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

注4. 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9月1日 至 平成26年2月28日)		当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	
1. 1口当たり純資産額	158,495円	1. 1口当たり純資産額	158,512円
2. 1口当たり当期純利益	4,237円	2. 1口当たり当期純利益	4,165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9月1日 至 平成26年2月28日)		当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	
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。		新投資口の発行 平成26年9月4日及び平成26年9月17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、公募による新投資口については平成26年9月25日に払込が完了しております。この結果、平成26年9月25日付で出資総額は362,756,415,160円、発行済投資口数の総数は2,427,698口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口の発行を行う場合には、平成26年10月22日を払込期日(予定)としております。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっております。 〔公募による新投資口の発行〕 <日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集> 発行新投資口数 : 119,500口(国内58,500口、海外61,000口(海外引受会社による買取引受けの対象口数58,500口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数2,500口)) 発行価格(募集価格) : 1口当たり205,702円 発行価格(募集価格)の総額 : 24,581,389,000円 発行価額(払込金額) : 1口当たり199,300円 発行価額(払込金額)の総額 : 23,816,350,000円 払込期日 : 平成26年9月25日 分配金起算日 : 平成26年9月1日 〔第三者割当による新投資口の発行〕 発行新投資口数 : 2,500口 発行価額(払込金額) : 1口当たり199,300円 発行価額(払込金額)の総額 : 498,250,000円 払込期日 : 平成26年10月22日(予定) 分配金起算日 : 平成26年9月1日 割当先 : 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 〔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。また、第三者割当による新投資口発行の調達資金については、当該特定資産の取得資金の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得等に充当します。	



金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
I 当期末処分利益	9,615,853,868	9,615,998,295
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,509,775,760 (4,120)	9,613,644,670 (4,165)
III 配当積立金	103,787,854	511,648
IV 次期繰越利益	2,290,254	1,841,977
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>	<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9,615,998,295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511,648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9,615,486,647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9,613,644,670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10月8日

日本リテールファンド投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

鶴田 光夫

指定社員 公認会計士
業務執行社員

太田 英男

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成26年3月1日から平成26年8月31日までの第26期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

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

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年9月 1日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,588,513	9,613,801
減価償却費	5,926,440	5,888,859
投資法人債発行費償却	5,247	7,539
投資口交付費償却	71,783	76,209
不動産等売却益	△25,866	△46,625
固定資産除却損	237,237	72,441
受取利息	△4,061	△2,106
支払利息	1,981,688	2,058,129
営業未収入金の増減額(△は増加)	△152,775	19,523
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△317	299
未収消費税等の増減額(△は増加)	△68,216	68,216
長期前払費用の増減額(△は増加)	183,390	252,791
営業未払金の増減額(△は減少)	28,968	367,042
未払消費税等の増減額(△は減少)	△817,014	946,270
未払金の増減額(△は減少)	1,829	6,702
未払費用の増減額(△は減少)	74,471	82,760
前受金の増減額(△は減少)	375,302	186,082
預り金の増減額(△は減少)	△1,326,423	1,613,731
その他	△293,350	321,407
小計	15,786,848	21,533,076
利息の受取額	4,061	2,106
利息の支払額	△2,004,200	△1,985,959
法人税等の支払額	△708	△507
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,786,000	19,548,716
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△8,254	△5,112
信託有形固定資産の取得による支出	△76,064,995	△22,709,339
信託有形固定資産の売却による収入	6,526,560	3,013,294
信託無形固定資産の取得による支出	△614	△8,761
信託無形固定資産の売却による収入	8,029	412,666
預り敷金及び保証金の返還による支出	△24,875	△11,094
預り敷金及び保証金の受入による収入	16,371	20,468
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,646,653	△2,431,784
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,076,281	2,385,607
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△292,774	—
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,550	7,500
使途制限付信託預金の預入による支出	△57	—
使途制限付信託預金の払出による収入	—	45,000
その他の収入	87,324	597
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,316,106	△19,280,957
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△11,200,000	—
長期借入れによる収入	34,000,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,800,000	△12,750,000
投資法人債の発行による収入	7,451,147	7,948,630
投資口の発行による収入	43,306,011	—
分配金の支払額	△8,169,292	△9,511,340
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,587,866	△4,812,710
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,057,760	△4,544,950
現金及び現金同等物の期首残高	24,221,660	26,279,420
現金及び現金同等物の期末残高	26,279,420	21,734,469

※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9月1日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
キャッシュ・フロー計算書における 資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成26年2月28日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 使途制限付信託預金(注) 現金及び現金同等物 (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。	(単位: 千円) 18,331,514 8,505,964 △558,057 26,279,420	(単位: 千円) 11,101,534 11,145,992 △513,057 21,734,469 (注)テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。
2. 重要な非資金取引の内容 当期取得した資産において、資産除去債務を計上していることにより、当期末において有形固定資産の信託建物が358,669千円、資産除去債務が360,926千円増加しております。		



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

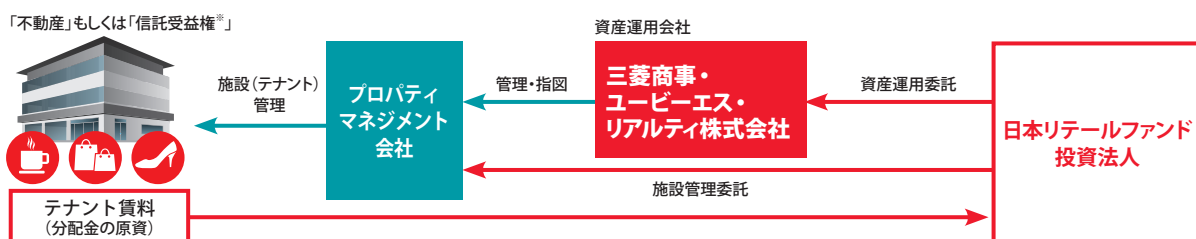
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

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。

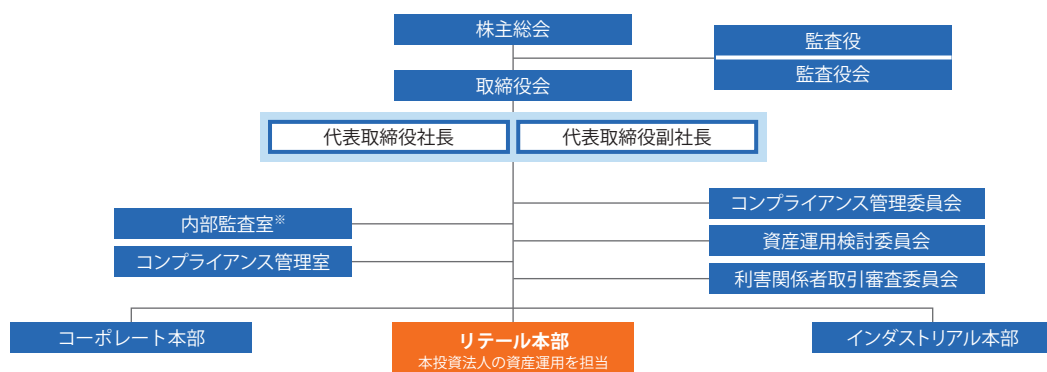
運用の仕組み



※**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11月現在）



※内部監査室長は、副社長が兼任しています。

“サステナビリティ”という言葉をご存じですか？

“サステナビリティ”とは「持続可能性」という意味で、人間の活動が将来にわたって持続していけるかを表す概念です。現代では特に社会貢献や環境問題の分野において注目が高まっている言葉です。

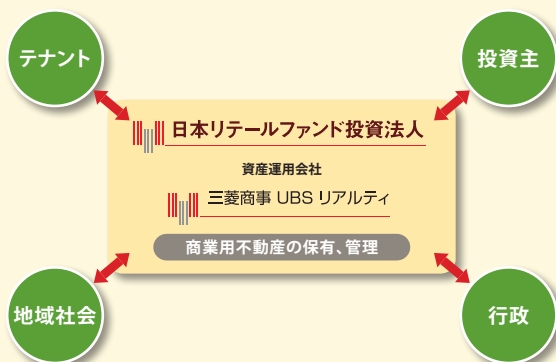
では、不動産投資法人にとっての“サステナビリティ”とは何でしょうか。不動産投資法人には、投資主に安定した分配金をお届けすること、そしてそのために、ポートフォリオの価値向上に努め、成長を目指し続けるという使命があります。同時に、不動産を運用していくことによって起こる影響の大きさを鑑みれば、地域社会・環境に配慮した施設づくりが不可欠であり、地域の持続可能な暮らしを守るための取り組みを進める責任があると考えています。



持続的な社会と環境を目指して

JRFが扱う物件は商業施設で、特に地域の一番店や都市部商業エリアの中心施設が多く、地域で果たす役割が大きい施設ばかりです。したがって地域社会や環境に及ぼす影響も少なくはなく、一つ一つの施設において、地域の皆さまとも協働し社会貢献や環境対策を進めることが、社会全体のサステナビリティの確保につながると考えています。

例えば、地域の美化活動への参加、難民支援機関である国連UNHCR協会の活動サポート、非常時の防災拠点としての施設活用といった地域のふれあい、つながりを大事にした活動があげられます。また、ソーラーパネル設置、壁面緑化やLED照明の導入による節電やCO₂削減などの環境負荷低減への取り組みなど、さまざまなアプローチで、地域とともに歩む息の長い施設運営に努めています。



港湾の美化活動
(岸和田カンカンベイサイドモール)



ソーラーパネル
(イオンモール伊丹)

JRFのサステナビリティ方針

JRFの資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、国連が掲げる「責任投資原則(PRI)」等へ署名し、平成25年に「責任不動産投資に係る基本方針」、「環境憲章」を制定しました。JRFもこの基本方針に基づき、ともに取り組みを推進しています。

外部評価 JRFは、GRESBの環境対応調査で2年連続「Green Talk」の評価を受けました。

*GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)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創設された組織であり、全世界の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しています。

Signatory of:



詳しくは、ウェブサイト内「サステナビリティへの取り組み」をご参照ください。

<http://www.jrf-reit.com/overview/csr.html>