



平成27年2月期 第26期

# 資産運用報告

平成26年9月1日～平成27年2月28日

日本リテールファンド投資法人

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

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

証券コード 8953

# 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26期(平成27年2月期)ハイライト

## 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。

Cute Cube原宿  
(東京都渋谷区)  
平成26年10月取得

第26期  
(平成27年2月期)  
運用状況・分配金

営業収益

**313** 億円  
(前期比+18億円)

## JRFの特徴

1

### 商業施設に特化

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89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27年4月現在)

2

### 郊外型+都市型

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、商圏、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。

特集：JRF's NOW！

## 8 各地で展開中！

# JRFの内部成長 プロジェクト

JRFのSCマネジメント力を活かした、  
さまざまな活性化施策を紹介します。

## 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

営業利益

**136**億円  
(前期比+14億円)

当期純利益

**106**億円  
(前期比+10億円)

1口当たり分配金

**4,180**円  
(前期比+15円)

3

## 安定的な分配金

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安定的な分配金を投資主の皆さまにお届けしています。

4

## 強力な母体

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。

## ポートフォリオの安定化、多様化を目指した取り組みで 安定配当を実現するとともに 次の成長に向けた基盤づくりを進めました。

日本リテールファンド投資法人  
執行役員

難波 修一



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

### ポートフォリオ規模の拡大、質の向上により 当期も増配を実現しました。

当期（平成27年2月期）の国内マクロ経済は、やや足踏み感はあるながら、好況感が優勢となりました。小売りセクターについては、消費税増税の影響を受けての消費マインドの低下から若干の停滞が見られたものの、概ね堅調に推移しました。J-REIT（リート）市場においても、引き続き底堅く推移しており、年初から相次いで公募増資が発表されるなど、活発な動きを見せています。

このような環境の中、JRFは大規模かつバランスのとれたポートフォリオを基盤に安定した賃料収入を継続しました。加えて、平成26年9月に実施した、4年連続となる公募増資および長期借入によって調達した資金等で新たに5物件<sup>※1</sup>（取得価格の合計：約467億円<sup>※2</sup>）を取得したほか、その後に行った資産の入替え戦略等により、資産規模拡大と収益性、安定性の維持向上を実現しました。その結果、当期の実績は、営業収益は前期比6.2%増の31,399百万円、当期純利益は前期比10.9%増の10,658百万円、分配金総額は10,158百万円となり、当期の1口当たり分配金は、前期を15円上回る4,180円となりました。

### 現在の安定基盤を背景に さらなる安定性、収益性向上を目指します。

JRFは、中長期にわたり安定した収益を確保し、上場以来順調に成長を遂げてきました。本年3月にも1物件を取得

したことで、4月現在の資産規模は89物件、約8,500億円（取得価格ベース）であり、地域分散・テナント分散にも配慮した、安定的なポートフォリオを構築するに至っています。

良好な市場環境が続くJ-REIT市場ですが、同時に物件の取得競争は激化しています。そのような中で機会を逃さず優良資産を取得するためには、情報収集力が重要なファクターになります。JRFは、国内最大級の商業施設の買い手としての取得実績に基づくネットワークや三菱商事グループのスポンサーサポートを駆使し、豊富なディールソースを活用して資産取得を着実に実行していきます。加えて、SCマネジメントに持続的に取り組み、魅力ある施設づくりを追求してまいります。

投資主の皆さまにとってさらに魅力的なREITになるため、多角的な戦略のもと、安定性、収益性のさらなる向上を目指して、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」と「Gビル表参道02」の準共有持分の追加取得です。

※2 取得価格の合計には、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。



## 第26期(平成27年2月期)ハイライト

### 新規資産5物件の寄与

平成26年9月に実施した公募増資により取得した5物件(取得価格合計:約467億円)が寄与し、営業収益、分配金ともに増加

### 売却益を活用した資産の入替えなどを実施

平成26年12月に「イオンモール神戸北」の一部売却によって得た資金を活用し、同月と本年1月に名古屋と東京の都市型資産2物件を取得<sup>※</sup>。また、1物件の賃料減額訴訟の解決金に充当

### 固定金利比率の向上

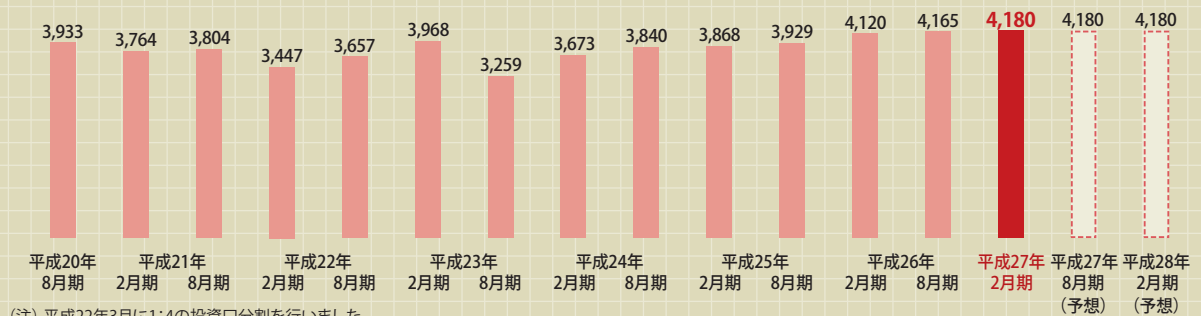
将来の金利変動リスクに対応するため、固定金利比率(敷金・保証金含む)を前期末の73.7%から平成27年2月期末において92.8%まで向上

### 投資法人債の償還に伴う新規投資法人債の発行

平成27年2月に償還期限を迎えた第2回無担保投資法人債150億円の償還資金に充当するため、同月に第9回無担保投資法人債70億円を発行し、新規長期借入金80億円と併せ150億円を調達

※ 取得した2物件のうち、1物件は準共有持分の追加取得です。

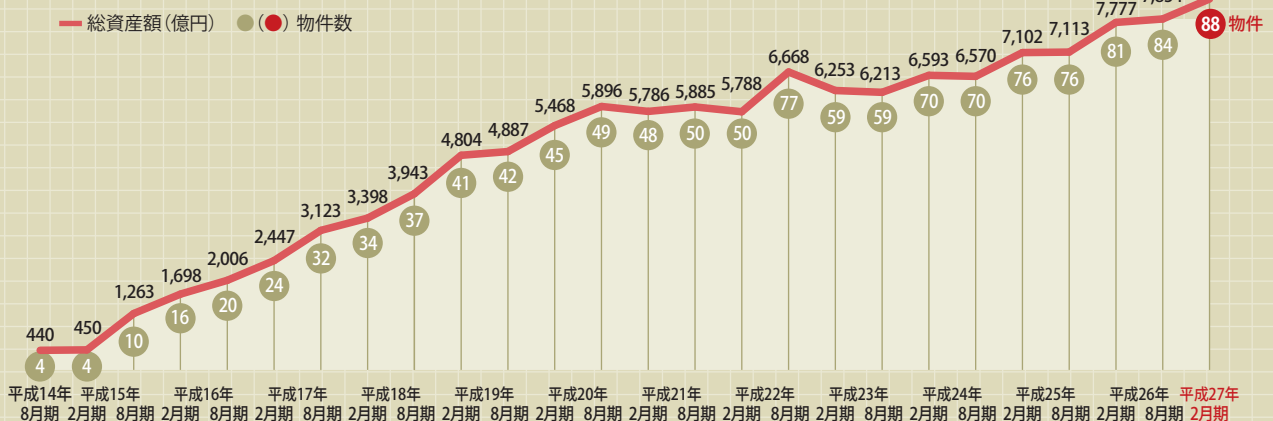
### ▶▶ 1口当たり分配金の推移(円)



### ▶▶ 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	平成27年2月期
営業収益	261億円	290億円	295億円	313億円
営業利益	106億円	121億円	122億円	136億円
当期純利益	81億円	96億円	96億円	106億円
1口当たり純資産	15.4万円	15.8万円	15.8万円	16.0万円

### ▶▶ 総資産額と物件数の推移



(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の強みを活かした諸施策の実行により ポートフォリオの質の強化を図り さらなる分配金水準の向上、安定化を目指します。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表取締役社長

辻 徹



### Q.1

まずは第26期(平成27年2月期)の総括をお願いできますでしょうか。

**4年連続となる公募増資を完了させ、優良資産を取得できたことで、資産規模の拡大とともにポートフォリオの一層の質の向上と分散が実現でき、テナントさまとのリレーションも広がりました。狙い通りの成果を収めることができ、大変満足しています。**

平成26年9月に、4年連続となる公募増資を実施し、調達した資金243億円と、同時に実行した総額260億円の新規借入による資金とを併せ、優良資産5物件(うち2物件は準共有持分の追加取得)を467億円※で取得しました。この施策を通じて、償却後NOI利回りの水準を維持しながら、ポートフォリオ全体の質の向上を実現することができました。

今回の資産取得にあたっては、底堅い消費需要が見込めるエリアの商業施設や高いブランド力のあるテナントさまが入居する物件に投資ターゲットを絞り、地域・業態・業種分散を考慮した上で資産をバランスよく取得できたことから、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を実現することができました。国内ナンバーワンの商業施設特化型J-REITとしてこれまでJRFが築いてきた「安定基盤」の一層の強化が実現するとともに、テナントさまへの訴求力向上という面においても手応えを感じています。

※ 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。

### Q.2

前期に引き続き資産の入替えが進んでいるように見受けられますが。

**JRFでは、適切な機会を捉えた資産の入替えを積極的に行っています。当期は平成26年12月に「イオンモール神戸北」(兵庫県神戸市)の一部を売却し、得られた資金を活用して、都市型優良商業施設2物件を取得するなど、投資主価値の持続的成長のためのポートフォリオ・マネジメントに尽力しました。**

今回の入替えでは、「イオンモール神戸北」の一部(30%)売却によって得られた資金4,950百万円を活用して「Gビル名古屋栄01」(愛知県名古屋市)と「Gビル吉祥寺01(準共有持分50%)」(東京都武蔵野市)を取得するとともに、

売却益の一部は「大阪心斎橋8953ビル」(大阪府大阪市)の賃料減額訴訟の解決金に充当しました。

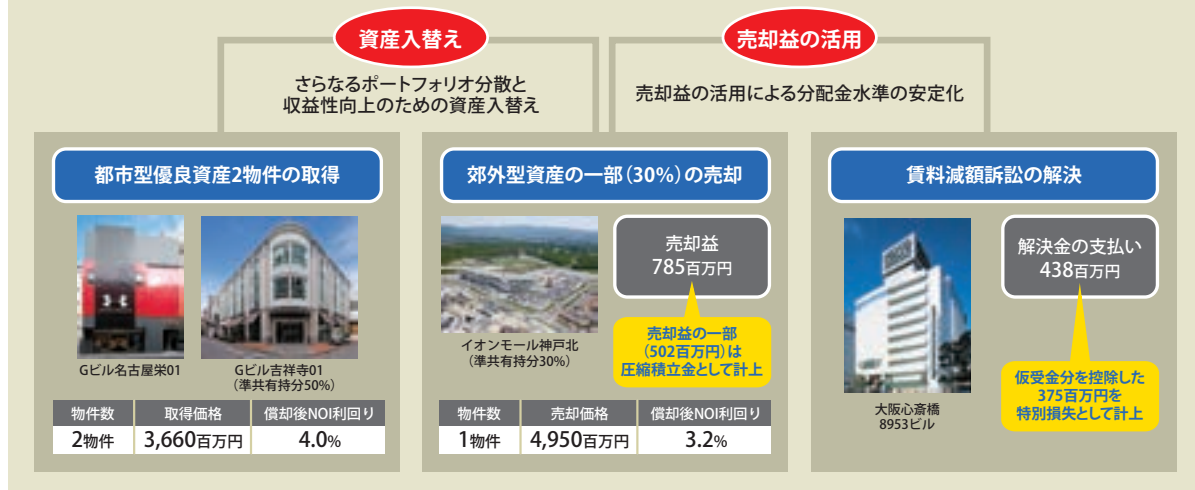
昨年12月に取得した「Gビル名古屋栄01」は、中京圏を代表する商業集積エリアである名古屋・栄に位置する都市型商業施設です。核テナントに米国を代表するスポーツブランドが入居することで注目度が高く、将来的なポテンシャルも備えた魅力的な物件です。また、「Gビル吉祥寺01」は、昨年4月に不動産信託受益権の準共有持分50%を取得していましたが、取得時よりテナント入替えを前提に鋭意リーシングを進めてきた結果、米国最大級のアパレルブランドと全館一棟貸しで長期賃貸借契約を締結し、長期

にわたる安定的な収益が見込める目途がついたため、本年1月に追加取得を行い、JRFの完全所有となりました。

また、「大阪心斎橋8953ビル」の賃料減額訴訟が昨年12月に和解しましたが、その際に発生した解決金の支払いについては、「イオンモール神戸北」の売却益の一部を活用したことで、分配金に影響を与えることなく対処することができました。

JRFでは、特にポートフォリオ・マネジメントを意識した運用を行っています。今後も資産規模を活かし、機動的な資金調達力やSCマネジメント力、また、高いソーシング力といった強みを組み合わせることでポートフォリオ・マネジメントを推進し、リスクを排除しながら新規資産の取得や入替えなどさらなる成長のための施策に取り組んでいきます。

## ▶▶ ポートフォリオ・マネジメントの例 — 分配金を維持しながら収益性・安定性向上を実現



## Q.3 ポートフォリオ・マネジメントの一環としてSCマネジメントも積極的に進めていらっしゃいますね。

**JRFならではのSCマネジメント力を活用し、競争力の高いテナントの誘致や施設リニューアル、賃貸借契約の見直しなどを進めました。施設競争力強化による、ポートフォリオの収益性拡大と安定性の向上を目指し、長期的な観点での着実な内部成長戦略\*を実現してまいります。**

ポートフォリオの収益性と安定性の向上のためには、既存保有物件の競争力維持・向上を図る内部成長戦略が不可欠です。

当期は、昨年9月に「イオン八事」(愛知県名古屋市)の全面リニューアルが完了しました。開店から21年という経年物件の施設競争力強化と契約安定化による将来リスクの低減を目的に、テナントさまと協議し、経済条件を見直す一方でテナントさま主体での店舗活性化を実現したものです。

また、JRF主体としては、先に述べた「Gビル吉祥寺01」のテナント入替えを完了し本年4月に新店舗としてオープ

ンしたほか、「Gビル自由が丘01(A館)」(東京都目黒区)や、「チアーズ銀座」(東京都中央区)の一部などで、新たなテナントのオープン準備を進めています。そして「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市)では、大幅なテナント入替えを伴う大規模リニューアルが予定されており、さらなる競争力の強化と売上の向上を目指しています(詳細についてはP8～9をご覧ください)。

これらのプロジェクトを進めていくためには、保有物件個々の価値を向上させるSCマネジメントの能力が必要となるのは当然ながら、工事に伴う除却損や工事期間中の一時的な空室期間への対処が必要となってきます。そのためには、先に触れたポートフォリオ・マネジメント力を発揮し、長期的な観点で収益性と安定性の向上を実行してまいります。

\* 内部成長戦略とは、既存保有物件のリニューアルやテナント入替え等により収益性や資産価値の維持・向上を目指すことをいいます。



## Q.4

JRFが築いてきたポートフォリオで今後強化すべき点はどこだとお考えですか。

**外部成長戦略<sup>\*</sup>を実行する上で、ポートフォリオの分散を意識しており、昨今は都市型物件への投資比重を高めるなど、商業施設を取り巻く環境の変化に対応した戦略的な物件取得を行っていきます。加えて、投資物件の多様化にも一層注力し、キャッシュ・フロー増加につながる、質の高いポートフォリオの構築を目指します。**

JRFでは、「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」「好立地の路面店および専門店ビル」の4つの物件取得ターゲットへの分散投資を基本戦略に掲げています。今後もこのターゲットを意識しつつ、例えばテナントの出店意欲が都市中心部に集中しているような局面では、先ほど述べた資産の入替えにより取得した2物件に加え、本年3月に、大阪の東の玄関口である「京橋駅」に近く、幹線道路に面する「エディ

オン京橋店(底地)」「(大阪府大阪市)を取得するなど、ソーシング力を活かした戦略的な資産取得による、バランスのとれたポートフォリオを形成していきます。

さらに近年、ますます多様化、細分化する消費者ニーズに対応するために、より多様性のあるポートフォリオの構築を推し進める必要性も感じています。J-REITとして初の免税店への投資となった「DFS T ギャラリーア沖縄」(沖縄県那覇市)の取得などはその一例であり、今後さまざまな業態・業種への分散投資の機会を積極的に探っていきます。



エディオン京橋店(底地)

<sup>\*</sup> 外部成長戦略とは、新規物件を取得し、規模の拡大を伴う収益性の向上やポートフォリオの安定性の強化を実現させていくことをいいます。

## Q.5

財務基盤の安定性の維持・強化についてはどのような施策を講じていらっしゃいますか。

**新規の資金調達に加え、借換え、投資法人債の発行など、多彩な財務戦略を用いて、より強固な財務基盤の構築に努めています。当期は短期コミットメント・ラインの一部長期化や返済期限の分散化、返済額の平準化に加え、新たな調達先の開拓や固定金利比率を大幅に向上させる取り組みを行い、財務基盤のより一層の安定性向上を図りました。**

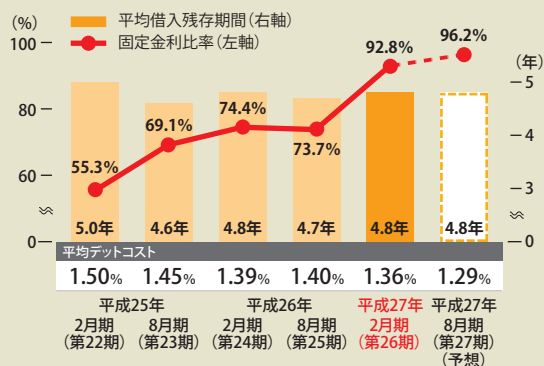
当期に実行した財務施策の主なものについて、お伝えいたします。

まずは昨年9月の公募増資に併せ、総額260億円の新規借入を平均借入期間7.3年で実施しました。続いて、同じく9月に契約期限を迎えたコミットメント・ラインの変更契約を締結し、従来の契約期間1年の短期コミットメント・ラインに加え、同3年の長期コミットメント・ラインを新たに設定しました。

また、本年2月には、第9回無担保投資法人債(発行額70億円、期間10年、利率0.765%)を発行し、新規長期借入金80億円と併せて、本年2月9日に償還期限を迎えた第2回無担保投資法人債150億円の償還資金に充当しました。加えて、株式会社かんぽ生命保険(同社からの借入はJ-REIT初)等から期間10年で長期借入を実施し、公募増資の際に平成26年10月1日付で三井住友信託銀行株式会社から借り入れた12億円を期限前弁済しています。

本年3月には243億円の新規借入を実施し、ラサールジャパン投資法人との合併で引き継いだ長期借入金の返済に充てるとともに、一部において金利スワップ契約を締結しました。一方、既存の借入に対しても、昨年10月に90億円、本年1月に約700億円の金利スワップ契約を締結しました。これら金利スワップ契約は将来の金利変動リスクへの対応を鑑み、固定金利比率の向上を狙ったものであり、固定金利比率(敷金・保証金含む)は前期末の73.7%から当期末で92.8%、平成27年8月期では96.2%となる予想であり、財務基盤のより一層の安定性向上に寄与しています。

### ▶ コストを下げながら、金利固定化を推進





## Q.6

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。

**引き続き活況が続くJ-REIT市場にあって、当期も増配を実現することができました。今後も、好機を逃すことなく、環境や社会全体の「サステナビリティ」(持続可能性)にも配慮して、JRFの強みを活かした外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略を実行し、投資主価値の最大化を目指していきます。**

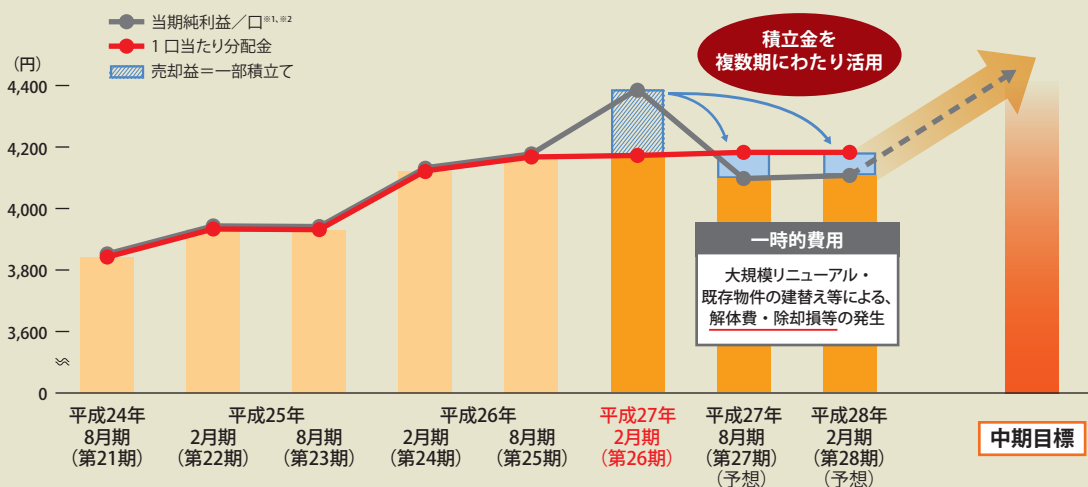
JRFは、商業施設特化型J-REITとして最大の資産規模を有し、地域分散・テナント分散にも配慮した、安定的なポートフォリオを構築しています。また、保有資産の省エネルギー対策等、環境配慮にも積極的に取り組んでおり、商業施設REITとしては初となる「DBJ Green Building認証」を昨年11月と本年3月に計6物件で取得し、加えて、店舗を使用目的とする不動産として初めてとなる「CASBEE 不動産評価認証」を本年2月に4物件で取得することができました(詳細については裏表紙をご覧ください)。

今後も、JRFが強みとする多様な資産構成と財務面での安定基盤という土台の上で、優良資産の取得や資産の入替等によるポートフォリオの拡大と質の向上を図り、ま

た、SCマネジメント力の活用による収益性維持・向上にも取り組んでまいります。同時に、戦略的なポートフォリオ・マネジメントを通じ分配金の安定化を図りながら、成長機会を確保していきます。例えば、資産の売却によって得られた利益の一部を圧縮積立金として内部留保し、大規模リニューアルや既存物件の建替え等に伴う一時的費用が発生した際には、かかる積立金の活用により分配金を安定化させることで、将来の成長のための大胆な施策を実行することが可能になると考えています。

なお、本年2月に資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の運用不動産に係るセクター拡大、および不動産投資情報量のさらなる拡大を通じた物件ソーシングの向上を目的として、アキュイジション本部を設置しました(詳細についてはP53をご覧ください)。強化した新体制のもと投資主価値の最大化に努め、投資主の皆さまのご期待にお応えできるよう引き続き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、お願いいたします。

### ▶▶ 圧縮積立金を活用した第27期以降の分配金イメージ



※1 「当期純利益/口」は、当期純利益を期末発行済投資口数で除したものであり、決算短信およびP18以降の「資産運用報告」等で定義している1口当たり当期純利益(当期純利益÷期中平均投資口数)とは異なります。

※2 平成26年2月期(第24期)に、配当積立金として103百万円を積み立てていますが、当該グラフには反映していません。

# 各地で展開中！ JRFの内部成長プロジェクト



JRFでは、資産取得や入替えによる外部成長戦略を進める一方で、保有資産の競争力強化によってポートフォリオの質を高めながら収益拡大を目指す、内部成長戦略にも積極的に取り組んでいます。その軸となるのは、JRFが誇るSCマネジメント力。蓄積されたノウハウ、多様なテナントリレーションを活用しながら、リニューアルやテナントの入替えをはじめ、さまざまな活性化施策を展開しています。

## 内部成長を加速

商業施設の優勝劣敗が顕著化する昨今、JRFでは、ポートフォリオ・マネジメントの強みの一つであるSCマネジメント力を活かした多彩な内部成長施策を推し進め、中長期的な競争力を備えた“勝ち残る”施設づくりに注力し、着実な成果をあげています。

郊外型物件では、約1年間にわたる大規模リニューアルプロジェクトを経て生まれ変わった「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」（栃木県小山市）は、昨年4月のリニューアルオープンから1年が経過し順調に推移しています。

また、都市型物件では、定期借家契約（定借）の満了に伴う契約更新・解約に際し一部の物件で賃料増額を実現しています。

今後も右図の通りに内部成長を進めていく計画で、ポートフォリオのさらなる質の強化を進めることで、投資主価値の最大化を図ります。



## 内部成長施策



完了

### おやまゆうえん ハーヴェストウォーク（第1期）

商業施設としての競争力を向上させ、収益性の向上と投資額を上回る鑑定評価額の上昇を実現

#### 〈リニューアル実績〉

- 総支出額……………13.2億円
- 増加NOI<sup>※1</sup>÷総支出額……………11.1%
- 鑑定評価額<sup>※2</sup>……………約20億円増加
- 売上高<sup>※3</sup>……………15.6%増加
- 来館客数<sup>※3</sup>……………9.1%増加

平成26年

### JRF主導テナント入替え事例 1

#### 平成27年4月オープン：Gビル吉祥寺01（東京都武蔵野市）

昨年4月の準共有持分50%取得時より、施設の約50%を占めるテナントの退去が確定していたことから、競争力の高いテナントの誘致に向けてリーシングを進め、米国最大級のアパレルブランド「OLD NAVY」と長期賃貸借契約を締結。本年1月に残りの準共有持分を取得し、当初想定よりも賃料増かつ100%稼働で4月にリニューアルオープンしました。吉祥寺という街のカラーにフィットした魅力的なブランドの誘致により、集客、売上への貢献が大いに期待できます。



### JRF主導テナント入替え事例 2

#### 平成27年5月以降3店舗がリニューアルオープン：チアーズ銀座（東京都中央区）

平成17年3月に開業後、JRFが同年8月に取得したレストランビルでは、定借の満了に伴い10店舗中3店舗が賃料増額を実現しながら魅力的な店舗へと入れ替わります。

新たな店舗として、銀座初出店となるベルギーのビアカフェ“Delirium Café”、東京初出店となる札幌の人気海鮮料理店、そして日本初出店となる海外で話題のレストランが、5月以降順次オープンを予定しています。銀座という立地に個性的なテナントを取り揃え、多くの方に気軽に立ち寄っていただける施設として認知度を高めて集客力の向上に繋げていきます。

※1 増加NOI＝（第26期NOI×2）－（第21期NOI＋第22期NOI）

※2 鑑定評価額＝第26期末鑑定評価額（リニューアル後）－第22期末算定価額（リニューアル前）

※3 リニューアルオープン後（平成26年5月～平成27年2月）の売上高と来館客数（レジ客数）の前年比。ただし、大型店、一部サービス店舗を除きます。

## 平成27年～今後のリニューアル予定

日本有数の大規模郊外型ショッピングセンター「mozo ワンダーシティ」（愛知県名古屋市）は、本年、専門店約200店との賃貸借契約が満了するため、契約更新時に合わせた大規模なテナント入替えおよび改修工事に取掛かります。また、「ならファミリー」（奈良県奈良市）や「ビックカメラ立川店」（東京都立川市）などの大規模リニューアルに加え、「Gビル自由が丘01\*」（東京都目黒区）はA館のテナント入替えが決まり、B館は建替え計画について検討を行っています。

※Gビル自由が丘01のNEXT館はA館に、コリヌ館はB館にそれぞれ名称を変更しました。



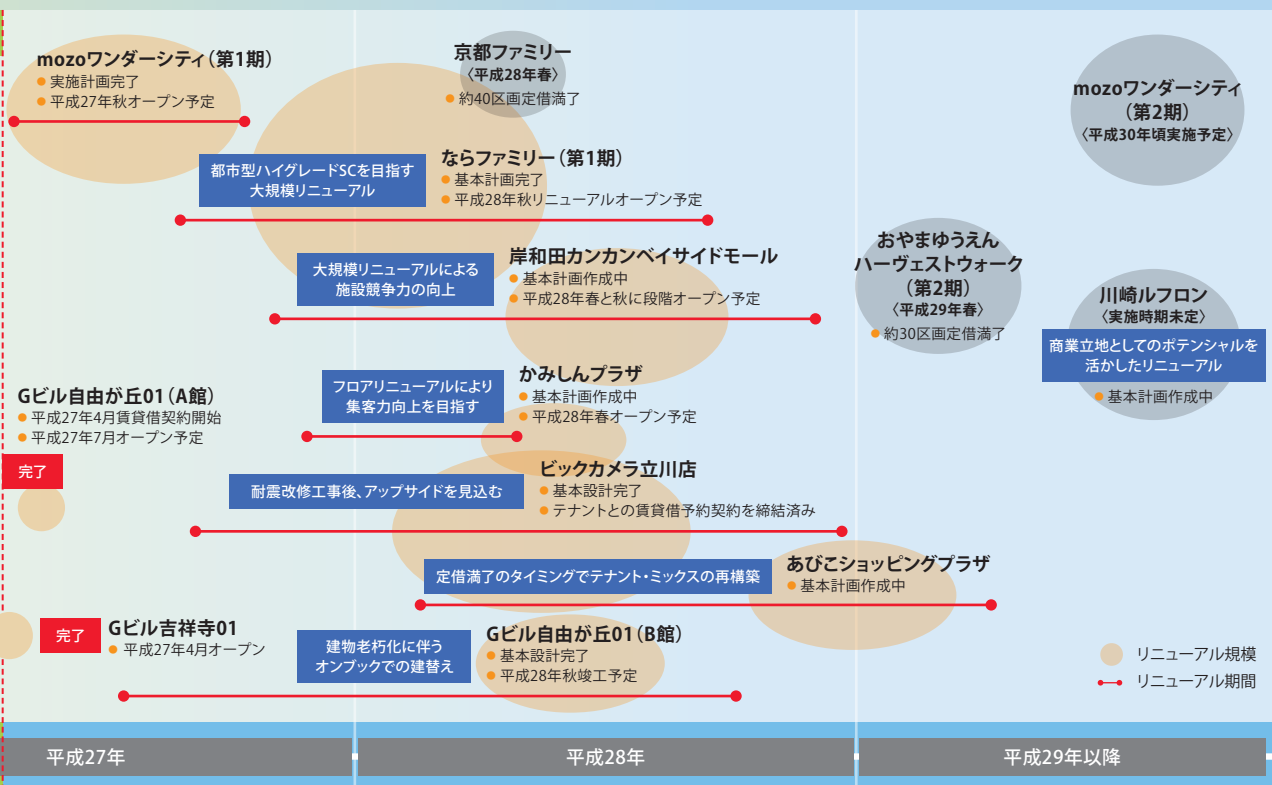
mozo ワンダーシティ



ビックカメラ立川店



Gビル自由が丘01 (B館)



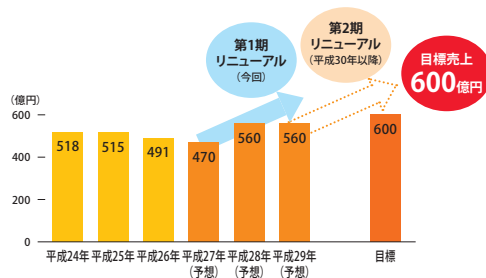
(注) 将来の計画については、現時点で決定しているものではなく、今後変更の可能性があります。

### 戦略的大規模リニューアル例

#### mozo ワンダーシティ (第1期)

mozo ワンダーシティでは、第1期大規模リニューアルを本年5月末からスタートし、9月のオープンを予定しています。また、平成30年以降にも第2期リニューアルの実施を予定しており、今回の第1期リニューアルで、将来的に年間600億円の売上を目指すための基盤構築を行います。

#### ▶ 売上推移および売上目標 (年度ベース)



まるわかり!

ポートフォリオ

Navi

# JRFのポートフォリオの全体像をつかんで

## ▶▶ JRFの投資戦略



## Part 1

多種多様な  
タイプの商業施設  
に分散投資

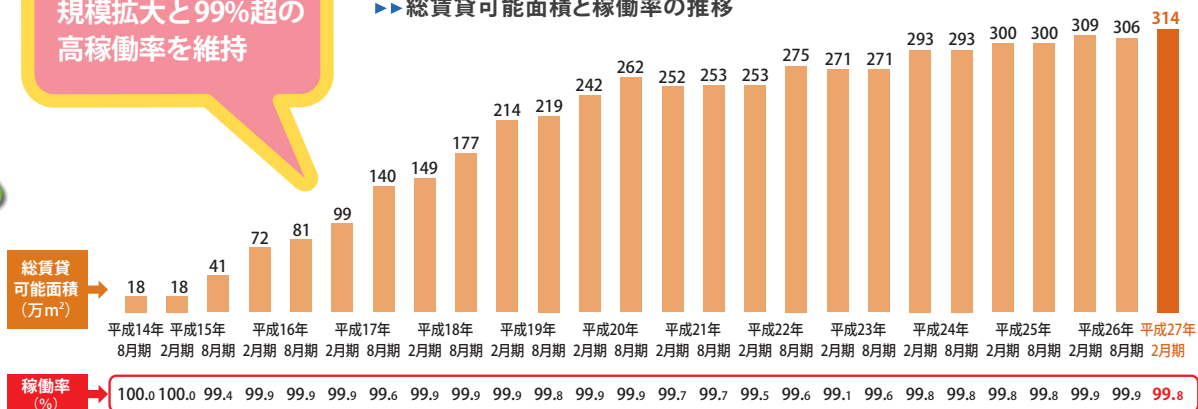
JRFでは賃貸収益の安定性と成長性を確保するために、4つの物件取得ターゲット(A~D)を設定し、分散投資を行っています。同時に、物販だけではなく多種多様な業種・業態の中から優良物件を選定して取得することでポートフォリオの多様化を図っています。

## Part 2

上場以来着実な  
規模拡大と99%超の  
高稼働率を維持

平成14年の上場時には18万 $\text{m}^2$ (4物件)だった総賃貸可能面積も、平成27年2月期末には314万 $\text{m}^2$ (88物件)となりました。また、運用開始以来一貫して99%超の高い稼働率を維持しています。

## ▶▶ 総賃貸可能面積と稼働率の推移



(注) 1 各期末現在。ただし、平成22年8月期の各数値は商業施設のみであり、合併により引き継いだオフィスビルおよび住居用ビルは含まれません。  
2 総賃貸可能面積は10,000 $\text{m}^2$ 未満を切り捨てて記載しています。

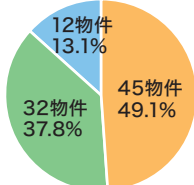


# いただけるよう解説します。



## ▶▶ ポートフォリオマップ

(平成27年2月期末現在の物件数に期末後に取得した1物件を加えた計89物件、期末算定価額ベース)



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



### Part 3

リスクに備え全国に幅広く物件を保有

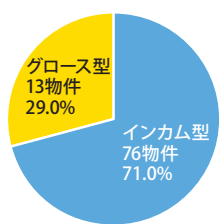
JRFは、投資方針に定める目標ポートフォリオに従って物件を保有しています。主に東京・大阪・名古屋の3大都市圏および政令指定都市を中心として全国に分散させることで、地震リスク、地域経済リスクに備えています。

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

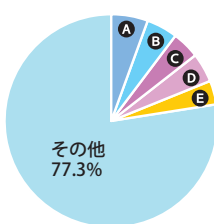
(平成27年2月期末現在の物件数に期末後に取得した1物件を加えた計89物件)

### 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資産価値や収益の成長を積極的に目指す物件です。

### 規模別 (期末算定価額ベース)

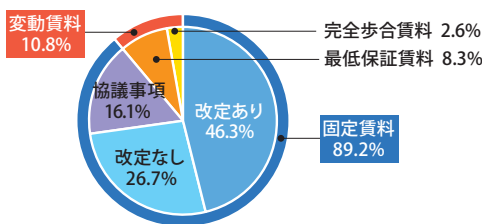


### Part 4

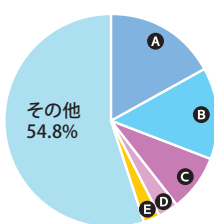
バランスのよいポートフォリオを構築

- A mozoワンダーシティ 5.6%
- B 東戸塚オーロラシティ 4.8%
- C 川崎ルフロン 4.3%
- D ならファミリー 4.3%
- 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 17.2%
- B イオンモール 13.9%
- C イトーヨーカ堂 8.5%
- 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



Gビル北青山01



Gビル自由が丘01



チアーズ銀座



ジャイル



Gビル神宮前06



Gビル神宮前02



Gビル南青山01



ラ・ポルト青山



Gビル神宮前03



Gビル南池袋01



アーバンテラス神宮前



Gビル三軒茶屋01



Gビル銀座01



Gビル表参道02



Gビル吉祥寺01



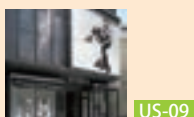
Cute Cube原宿



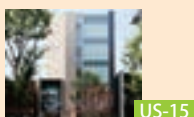
ビックカメラ立川店



Gビル神宮前01



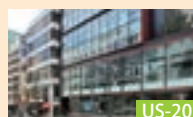
Gビル新宿01

アーカンジェル代官山  
(底地)

Gビル表参道01



Gビル代官山01



Gビル渋谷01



コリーヌ馬事公苑

イオン板橋  
ショッピングセンター

西友ひばりヶ丘店



イオンモールむさし村山

ラウンドワンスタジアム  
板橋店

ラウンドワン町田店

サミットストア  
中野南台店

## 千葉県



あびこショッピングプラザ



幕張プラザ



イトーヨーカドー八柱店



イトーヨーカドー四街道店



イオンモール八千代緑が丘

## 神奈川県



川崎ルフロン



ラウンドワン横浜駅西口店



東戸塚オーロラシティ



イトーヨーカドー川崎店



イトーヨーカドー網島店



イオンモール大和

## 埼玉県

イトーヨーカドー  
上福岡東店

イトーヨーカドー錦町店



イオン大宮

## 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

32物件


大阪府

 US-01 大阪心斎橋8953ビル	 US-10 Gビル心斎橋01	 US-12 Gビル心斎橋02	 US-13 ラウンドワンスタジアム 千日前店(底地)	 US-18 Gビル心斎橋03	 US-22 エディオン京橋店(底地)
 SM-08 岸和田カンカン ベイサイドモール	 SM-10 泉佐野松風台(底地)	 SM-12 pivo和泉中央	 SM-14 かみしんプラザ	 SS-16 イオン高槻	 SS-23 イオンモール鶴見緑地
 SS-29 アリオ鳳	 SS-32 ライフ太平寺店(底地)	 SS-33 ライフ下寺店(底地)	 SS-34 ライフ岸部店(底地)	 SS-38 寝屋川(底地)	 SS-39 ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店
 SS-42 ラウンドワンスタジアム 高槻店	 SS-43 m-シティ豊中				

兵庫県

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


奈良県

 SM-01 ならファミリー
--

京都府

 US-06 河原町オーバ	 US-16 ラウンドワン 京都河原町店	 SM-04 京都ファミリー
---	--	--

滋賀県

 SS-19 イオン西大津
---

愛知県

 UM-24 Gビル名古屋栄01	 SM-07 なるばーく	 SM-11 mozoワンダーシティ	 SS-08 イオンモール東浦	 SS-17 イオン八事
---	---	---	---	---


●政令指定都市・その他

12物件


北海道

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


宮城県

 SS-01 イオン仙台中山
---

栃木県

 SM-15 おやまゆうえん ハーヴェストウォーク
---

長野県

 SS-22 イオン上田
--

広島県

 US-17 ラウンドワン広島店
---

福岡県

 SS-09 イオンモール香椎浜	 SS-15 イオン戸畑 ショッピングセンター	 SS-40 テックランド 福岡志免本店
--	---	--

長崎県

 SS-35 MrMax 長崎店
---

沖縄県

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



# ポートフォリオ一覧 (平成27年4月現在)

物件番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント 数	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )
<b>東京および東京周辺都市部</b>							
UM-02	Gビル南青山02	インカム	東京都港区	平成15年3月	5,350	4	1,529.15
UM-05	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
UM-06	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	9	1,817.65
UM-07	チアーズ銀座	インカム	東京都中央区	平成17年8月	4,200	7	1,686.58
UM-08	ジャイル	グロース	東京都渋谷区	平成16年3月 他	22,712	21	4,815.02
UM-09	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
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	24	4,153.44
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
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
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
UM-19	Gビル銀座01	インカム	東京都中央区	平成25年10月	5,500	8	1,610.54
UM-20	川崎ルフロン	グロース	神奈川県川崎市川崎区	平成25年10月	30,000	69	56,087.88
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 他	17,705	6	5,555.65
UM-22	Gビル吉祥寺01	インカム	東京都武蔵野市	平成26年4月 他	3,460	0	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
US-04	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
US-08	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
US-09	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
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
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
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
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
SM-02	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	54	43,548.63
SM-05	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
SM-06	イトーヨーカドー川崎店	インカム	神奈川県川崎市川崎区	平成14年3月 他	15,691	5	65,313.47
SM-09	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
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-05	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-06	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-07	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
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
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
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
SS-20	イオン大宮	インカム	埼玉県さいたま市	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
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
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
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
計				45物件	413,836	293	1,122,665.17

- (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27年2月期末現在、新規取得物件については取得日現在の内容を記載しています。なお、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。
- 5 「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。
- 6 「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。
- 7 「テックランド寝屋川店(底地)」は、平成27年4月1日より「寝屋川(底地)」に物件名称を変更しています。
- 8 「イオンモール神戸北」は、平成26年12月5日に不動産信託受益権の30%を譲渡し、準共有持分の70%を保有しておりますが、テナント数と総賃貸可能面積は物件全体に係る数値を記載しています。
- 9 「DFS T ギャラリーア沖繩」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日に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 <sup>2</sup> )
<b>大阪・名古屋および同地域周辺都市部</b>							
UM-24	Gビル名古屋栄01	インカム	愛知県名古屋市中区	平成26年12月	1,900	2	927.09
US-01	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
US-06	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
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
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
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
US-22	エディオン京橋店(底地)	インカム	大阪府大阪市城東区	平成27年3月	5,640	1	4,307.16
SM-01	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-04	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
SM-07	なるばーく	グロース	愛知県名古屋緑区	平成15年3月	8,540	48	15,238.59
SM-08	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	106	38,302.92
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
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	43,740	223	86,722.88
SM-12	pivo和泉中央	インカム	大阪府和泉市	平成24年10月	6,000	17	21,182.94
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	42	11,809.69
SS-08	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
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	10,920	1	128,050.62
SS-32	ライフ太平寺店(底地)	インカム	大阪府堺市東区	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
SS-38	寝屋川(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
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
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				32物件	326,071	663	1,325,020.06

物件番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント 数	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )
<b>政令指定都市・その他</b>							
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 ギャラリー沖縄	インカム	沖縄県那覇市	平成26年10月	13,130	1	42,088.14
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	59,872.64
SS-01	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-09	イオンモール香椎浜	インカム	福岡県福岡市東区	平成16年1月	13,300	1	109,616.72
SS-10	イオンモール札幌苗穂	インカム	北海道札幌市東区	平成16年3月	9,260	1	74,625.52
SS-15	イオン戸畑ショッピングセンター	インカム	福岡県北九州市戸畑区	平成17年3月	6,290	1	93,258.23
SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	インカム	沖縄県那覇市	平成17年6月 他	10,830	1	79,090.48
SS-22	イオン上田	インカム	長野県上田市	平成18年11月	9,500	1	61,349.07
SS-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	—
計				12物件	111,378	85	701,554.18

平成27年2月期末現在

88物件 845,646 1,040 3,144,932.25

平成27年2月期末および期末後に取得した物件合計

89物件 851,286 1,041 3,149,239.41



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 ☎0120-232-7111 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 ☎0120-232-7111 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 ☎0120-782-0311 までご連絡ください。

## パソコン・スマートフォンから、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。



## スマートフォンサイト

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

スマートフォンからも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、最新情報が確認いただけますので、お気軽にご利用ください。



## ■ 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。



日興アイ・アール株式会社が主催する「2014年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」（上場3,586社対象）において、総合ランキング28位、業種別ランキング1位を獲得し最優秀サイトに選ばれました。

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



大和インベスター・リレーションズ株式会社が主催する「2014年インターネットIR」（上場3,605社対象）において、総合ランキング34位となり優良賞を獲得しました。

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

## IRスケジュール

平成27年4月13日	平成27年4月14日	平成27年5月19日	平成27年10月中旬	平成27年10月中旬	平成27年11月中旬
平成27年2月期 決算短信公表	平成27年2月期 決算説明会	平成27年2月期 分配金支払開始	平成27年8月期 決算短信公表(予定)	平成27年8月期 決算説明会(予定)	平成27年8月期 分配金支払開始(予定)

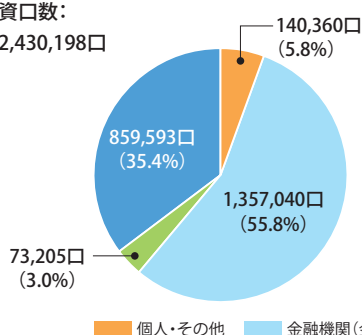
(注)「決算説明会」は機関投資家・アナリストの皆さまを対象にしておりますが、配布資料や当日の様態および質疑応答の動画については、ウェブサイトで公開しています。  
(<http://www.jrf-reit.com/ir/account.html>)

## 投資主メモ

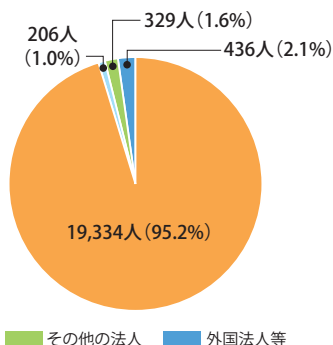
決算期日	毎年2月末日、8月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	2年に1回以上開催	名義書換事務受託者 (投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同議決権行使 投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日	同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします。)	同連絡先 (郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711(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27年2月28日現在)

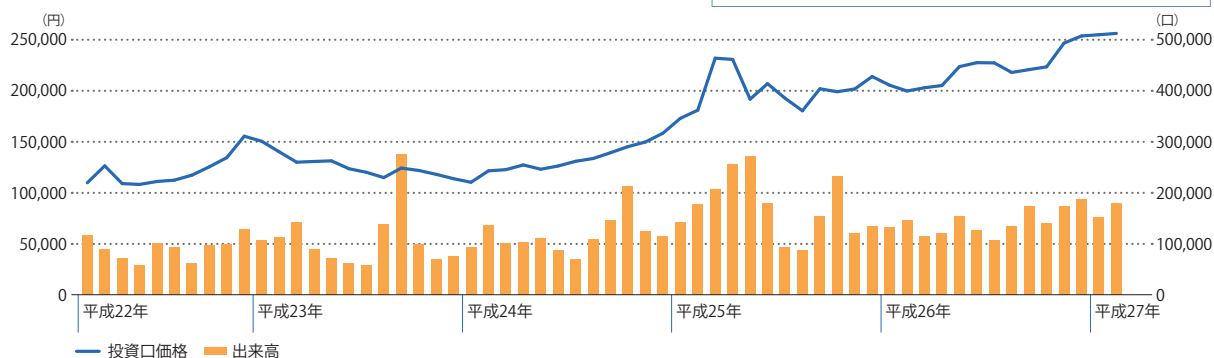
総投資口数：  
合計2,430,198口



総投資主数：  
合計20,305人



## 投資口価格の推移(平成22年3月～平成27年2月)



(注)東京証券取引所 終値ベース  
(出所)ブルームバーグ

# 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

		第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	第26期 自平成26年9月1日 至平成27年2月28日
営業収益	百万円	25,642	26,130	29,083	29,562	31,399
（うち賃貸事業収益）	百万円	(25,642)	(26,130)	(29,058)	(29,516)	(30,614)
営業費用	百万円	15,068	15,465	16,966	17,339	17,707
（うち賃貸事業費用）	百万円	(12,688)	(13,034)	(14,328)	(14,657)	(14,906)
営業利益	百万円	10,573	10,665	12,116	12,223	13,692
経常利益	百万円	8,042	8,171	9,588	9,613	11,061
当期純利益	(a) 百万円	8,041	8,170	9,614	9,613	10,658
純資産額	(b) 百万円	320,857	321,322	365,840	365,878	390,928
（対前期比）	%	(+8.7)	(+0.1)	(+13.9)	(+0.0)	(+6.8)
総資産額	(c) 百万円	710,212	711,352	777,706	785,442	834,687
（対前期比）	%	(+8.1)	(+0.2)	(+9.3)	(+1.0)	(+6.3)
出資総額	百万円	295,474	295,474	338,940	338,940	363,254
（対前期比）	%	(+9.1)	(0.0)	(+14.7)	(0.0)	(+7.2)
発行済投資口数	(d) 口	2,079,198	2,079,198	2,308,198	2,308,198	2,430,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	154,318	154,541	158,495	158,512	160,862
分配総額	(e) 百万円	8,042	8,169	9,509	9,613	10,158
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,868	3,929	4,120	4,165	4,180
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,868)	(3,929)	(4,120)	(4,165)	(4,180)
（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 %	1.2(2.4)	1.1(2.3)	1.3(2.6)	1.2(2.4)	1.4(2.8)
自己資本利益率	注2 %	2.6(5.3)	2.5(5.0)	2.8(5.6)	2.6(5.2)	2.8(5.7)
自己資本比率	(b)/(c) %	45.2	45.2	47.0	46.6	46.8
（対前期増減）		(+0.3)	(0.0)	(+1.8)	(△0.4)	(+0.2)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	98.9	100.0	95.3
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注2 百万円	18,552	18,782	20,655	20,748	21,805
ネット・プロフィット・マージン	注2 %	31.4	31.3	注4 33.0	注4 32.5	注4 34.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 倍	8.2	8.3	注4 8.9	注4 8.6	注4 9.0
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注2 円	6,560	6,664	注4 6,710	注4 6,695	注4 6,582
FFO倍率	注2 倍	13.7	13.7	注4 14.8	注4 16.4	注4 19.3
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注3 円	3,826	3,928	4,114	4,158	4,359
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 円	6,519	6,662	注4 6,658	注4 6,688	注4 6,555

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、第26期は会計計算期間181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。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、第25期及び第26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13年目となる平成27年2月期は、平成26年10月に4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、5物件(取得価格の合計442億円)の取得を行いました。また、保有資産の入替えの一環として、平成26年12月に1物件の不動産信託受益権の準共有持分30%(譲渡価格49億円)を譲渡しました。譲渡によって得られた資金により、同年12月に1物件(取得価格19億円)を取得し、さらに翌年1月に運用資産の不動産信託受益権の準共有持分(取得価格17億円)を追加取得しました。

その結果、当期末(平成27年2月28日)時点では、本投資法人は上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。)=全銘柄の中で第3位の資産規模8,456億円(全88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10～12月期の実質GDP成長率は前期比+0.4%と、三四半期ぶりのプラス成長となり消費税増税後の駆け込み需要の反動減の動きに回復の兆しが見え始めました。また、景気ウォッチャー平成27年2月調査によると、街角の景況感を示す現状判断指数は前月比4.5ポイント上昇の50.1と3ヶ月連続の上昇となり、横ばいを示す50を7ヶ月ぶりに上回り、景況感は改善を示しています。

平成26年半ばから原油相場が大きく値下がりする一方、円・ドルの為替相場が円安に動き、その影響により輸入品を中心とした価格の上昇が報道されており、平成27年1月の消費者物価指数(平成22年=100)の生鮮食品を除く総合指数は102.6と、前年同月比2.2%の上昇となりました。マクロ経済動向が回復傾向にあることや、企業や家計のインフレ期待に一定の底堅さが見られることなどが、引き続き物価上昇基調に変化はないとの見方を後押ししています。

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、毎月勤労統計によれば、平成27年2月の現金給与総額(速報)は前年同月比0.5%上昇し、3ヶ月連続のプラスとなりました。一方、実質賃金は同2.0%減少し、22ヶ月連続のマイナスとなったものの、マイナス幅は縮小傾向にあります。平成27年度は消費税増税の影響が剥落し、また一部では昨年を上回る水準のペースアップも見込まれており、今後の実質賃金のプラスへの反転の期待も高まっています。

#### (小売りセクター動向)

経済産業省「商業動態統計」によると、小売業販売額は平成26年7月から12月まで前年比プラス基調が続きましたが、平成27年1月は前年比2.0%のマイナスとなりました。平成27年2月度の全国スーパー売上高(既存店ベース)についても前年比△0.8%となり、前年の消費税増税前の駆け込み需要の反動が見られはじめています。一方で2月の全国百貨店売上高(既存店ベース)は前年比+1.1%と11ヶ月ぶりのプラスとなるなど、一部では消費回復の動きもあり、引き続き神経質な動きとなることが予想されます。

なお、平成26年10月に外国人旅行者向け消費税免税制度が変更され、従来免税販売の対象となっていなかった消耗品が新たに免税対象となりました。外国人旅行者による消費(インバウンド需要)は現時点では都市部にほぼ限定されるものの、円安やビザ発給要件緩和等の影響もあり、今後のインバウンド需要動向を注視してまいります。

#### (不動産セクター動向)

平成26年の国内不動産取引は非常に活発であり、J-REITによる物件取得だけでも1兆6千億円を超える水準となりました。平成27年に入っても、良好な資金調達環境のもと前年に引き続き不動産取引市場は活発です。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<sup>(注)</sup>水準の低下傾向が続いております。

国土交通省が平成27年3月に発表した平成26年地価公示による地価の状況では、三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇に転換し、また、全国平均では下落傾向ではあるものの、住宅地、商業地ともに下落率が縮小しています。上昇地点数の割合は増加しており、三大都市圏の商業地の約3分の2の地点が上昇しています。

(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、平成26年9月の新投資口発行手取金及び新規借入金によって調達した資金等で、平成26年10月1日に3物件(DFS T ギャラリーア沖縄、Cute Cube原宿及びm-シティ豊中)を取得しました。また、運用物件であるGビル表参道02及びmozoワンダーシティについては、同日付けで不動産信託受益権の準共有持分をそれぞれ15%、20%取得し、資産規模を拡大するとともにポートフォリオの質並びに収益力の増強を図りました。

また、本投資法人が外部成長戦略の一つとして位置付けている資産入替の一環として、平成26年12月5日にイオンモール神戸北の不動産信託受益権の準共有持分30%を譲渡するとともに、平成26年12月26日にGビル名古屋栄01を、平成27年1月30日にGビル吉祥寺01の不動産信託受益権の準共有持分50%を追加取得いたしました。

さらに次期(平成27年8月期)には、平成27年3月30日に、借入金及び自己資金によりエディオン京橋店(底地)を取得いたしました。

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36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52物件の99.9%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88物件、取得価格の総額8,456億円、鑑定評価額の合計8,476億円、総賃貸可能面積3,144,932.25㎡、テナント総数1,040、ポートフォリオ全体の稼働率は99.8%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益<sup>(注)</sup>については、含み益を有する新規物件の取得に加え、既存物件において東京23区内及び地方主要都市部に位置する物件を中心に前期末との比較におけるキャップレートの低下、並びに減価償却の結果として、含み益は508億円(前期比+141億円)となりました。

(注)「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若しくは調査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、新規物件5物件(取得価格の合計467億円<sup>(注1)</sup>)の取得のため、平成26年9月に4年連続となる公募による新投資口発行(119,500口)及び10月に第三者割当による新投資口発行(2,500口)を通じて合計243億円を調達するとともに、平成26年10月1日付にて、長期借入金合計260億円の借入を行いました。

次に、借入先の分散化を図ることを目的に、平成27年2月2日付にて新規レンダーである株式会社かんば生命保険等より長期借入金12億円の借入を行い、既存の長期借入金12億円を期限前弁済いたしました。

また、第2回無担保投資法人債150億円の償還資金に充てるため、平成27年2月5日付にて、長期借入金合計80億円の借入及び発行年限10年の長期投資法人債70億円の発行を行いました。

さらに、金利上昇リスクをヘッジするため、既存の長期変動借入金のうち、平成26年10月14日付で合計90億円、平成27年1月30日付で、合計700.75億円につき、金利スワップ契約を締結しました。

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3,723億円、うち、長期借入金は3,248億円、投資法人債は475億円となりました。

当期末現在の長期負債比率については100%、固定金利比率<sup>(注2)</sup>については92.8%、LTV<sup>(注3)</sup>は51.9%となっております。

(注1)平成28年1月15日に取得予定の「DFS T ギャラリーア沖繩(底地)」の取得予定価格2,470百万円を含みます。

(注2)「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。)(注3)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3)「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31,399百万円、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13,692百万円、経常利益は11,061百万円、当期純利益は10,658百万円となりました。

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10,660百万円から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である金額10,158百万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4,180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
平成26年 9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	注8
平成26年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	注9

注1. 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

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

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

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

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

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

注7. 1口当たり発行価格195,902円(引受価額189,805円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注8. 1口当たり発行価格205,702円(引受価額199,300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9. 1口当たり発行価額199,300円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とする。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第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	第26期 平成27年2月
最高	184,500円	249,300円	217,000円	232,900円	269,900円
最低	125,600円	172,600円	179,000円	195,600円	209,300円
期末終値	181,200円	180,600円	200,800円	218,200円	256,500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10,660百万円から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である金額10,158百万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4,180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等の一過性損益が通算して損失となる際に分配金水準の安定を企図する場合、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	第26期 自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日
当期純利益総額	8,041,854千円	8,170,474千円	9,614,210千円	9,613,708千円	10,658,506千円
利益留保額	2,326,714千円	2,328,019千円	2,432,454千円	2,432,518千円	2,932,797千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	10,158,227千円 (4,180円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	10,158,227千円 (4,180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、昨年4月の消費税増税以降の個人消費の低迷から、消費者センチメントの持ち直しが見え始めてはおりますが、本投資法人は、消費税増税前後の一時的な駆け込み需要と反動減の影響が想定外に長期化したことを踏まえて、中長期的な消費全般の動向については、実質賃金の動向を中心にマクロ経済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において一部には厳しい状況も見られるなど、業績の明暗が分かれる傾向が強まっていると考えており、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、消費の二極化から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インバウンド需要が好調なこと、また、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、郊外では商業施設間の競争が激化しており、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27年2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り、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、取得した商業施設の長期的な競争力の維持・向上のために、常に変化し続ける商業・小売業界の中での適切なテナント選定や業態構築が不可欠と考えられます。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<sup>(注)</sup>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。

(注)「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一つです。

#### 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、ポートフォリオのさらなる分散の進展と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、当期には既存1物件（郊外型商業施設）の持分30%売却並びに2物件（いずれも都市型商業施設。既存物件の準共有持分50%を含みます。）の取得を実行し、ポートフォリオのさらなる分散の進展と収益性及び安定性の向上に取り組みしました。

今後も引き続き、タイプ別分散・テナント別分散・地域別分散等のリバランスによるポートフォリオの質および収益性の向上を意図した保有資産の入れ替えに積極的に取り組んでまいります。

#### 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マネジメントに積極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・CO<sub>2</sub>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、「マネジメントと方針」への取り組みが優れている「Green Talk」の評価を受けております。

(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。

#### 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・ラインの範囲内に各期の返済額を抑えつつ、借入金返済期日の分散化を進めてまいります。さらに、昨今の長短金利の動向及び分配金への影響を考慮しつつ、金利固定化にも機動的に取り組んでまいります。

また、本投資法人は、当期において、新たな取組みとして、従来のコミットメント・ライン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ヶ月から5年間とする長期コミットメント・ラインを導入しました。

加えて、平成27年3月27日付にて、借入極度枠100億円、契約期間1年間、実行時借入期間1ヶ月から3年間とするコミットメント・ラインを導



入しました。これらにより、一層の財務基盤の強化を図っております。  
本投資法人は、引き続き、ポートフォリオの成長に必要な長期安定的な財務基盤を構築してまいります。

④分配金安定化の為の施策  
本投資法人は、配当積立金の活用のほか、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用した圧縮積立金の繰り入れ・取り崩しにより、長期的な分配金水準の安定化を図ってまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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)	第26期 (平成27年2月28日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口数の総数	2,079,198口	2,079,198口	2,308,198口	2,308,198口	2,430,198口
投資主数	19,857人	18,669人	20,562人	19,980人	20,305人

2. 投資口に関する事項

平成27年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数(口)	発行済投資口数の総数 に対する所有投資口数 の割合(%) <small>(注)</small>
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	430,332	17.70
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	191,123	7.86
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	165,909	6.82
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	111,032	4.56
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	90,259	3.71
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM	71,526	2.94
CBLDN - STICHTING PGGM DEPOSITARY - LISTED REAL ESTATE PF FUND	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON, E14 5LB, UK	42,763	1.75
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	41,049	1.68
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	38,320	1.57
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	34,855	1.43
合 計		1,217,168	50.08

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	—	42,350

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いません。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、英文財務諸表の監査に係る報酬、平成26年9月の新投資口発行及び平成27年2月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬(計25,350千円)を加えた額を記載しております。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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



4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第25期 平成26年8月31日現在		第26期 平成27年2月28日現在	
		保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	23,662	3.0	23,625	2.8
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.6	6,945	0.9
	小計	28,627	3.6	30,571	3.7
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	355,538	45.3	370,044	44.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	283,897	36.1	295,524	35.4
	その他の政令指定都市及びその周辺部	87,671	11.2	100,625	12.1
	小計	727,108	92.6	766,193	91.8
預金・その他の資産		29,706	3.8	37,921	4.5
資産総額計		785,442	100.0	834,687	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27年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注3)	主たる用途
東戸塚オーロラシティ (信託受益権)	47,408	109,365.50	109,365.50	100.0	4.4	商業施設
mozoワンダーシティ (信託受益権) (注4)	42,586	86,722.88	86,552.76	99.8	8.0	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	33,048	85,030.68	84,891.81	99.8	6.6	商業施設
川崎ルフロン (信託受益権)	30,439	56,087.88	55,544.24	99.0	5.9	商業施設
イオンモール八千代緑が丘 (信託受益権)	28,213	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)	27,652	137,466.97	137,466.97	100.0	3.1	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (信託受益権)	25,794	138,538.63	138,538.63	100.0	2.9	商業施設
Gビル心斎橋03 (信託受益権) (注5)	22,386	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,023	4,815.02	4,547.12	94.4	1.7	商業施設
イオンモール伊丹 (信託受益権)	19,386	157,904.26	157,904.26	100.0	1.9	商業施設
合計	298,939	912,857.43	911,736.90	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27年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
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	5,256
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	1,450	951
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	3,399	2,490
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	4,000	3,984
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	4,815.02	23,400	22,023
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	2,410	2,358
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	2,302
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	5,070	6,445
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	4,153.44	9,850	9,352
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	4,250	5,515
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	7,690	6,175
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	2,786
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	5,610	3,705
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	6,280	5,568
川崎川フロン	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	56,087.88	37,100	30,439
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	19,500	17,853
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	3,840	3,543
Cute Cube 原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託受益権	1,428.54	8,950	8,594
Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	927.09	1,990	1,980
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	14,700	12,608
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	12,600	11,333
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	18,452
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	3,404
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	6,612
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	1,950	1,600
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	2,330	1,842
Gビル心斎橋02(注5)	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	—	5,410	4,362
ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番1号	不動産信託受益権	1,711.63	9,190	8,091
ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市区西幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	4,880	3,882
Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	7,130	5,902
ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託受益権	8,821.66	3,310	2,805
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	3,820	2,955
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	24,700	22,386
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	1,430	1,223
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	3,840	3,245
DFS T ギャリアア沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	42,088.14	14,400	13,638
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	33,048
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	43,548.63	12,500	9,610
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	5,750	6,764
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,365.50	41,100	47,408
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	13,400	13,893
なるばーく(注4)	愛知県名古屋緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,238.59	4,950	7,789
岸和田カンカンベイサイドモール	大阪府岸和田市港緑町2番1号他	不動産信託受益権	38,302.92	6,520	7,295
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	6,670	5,543
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	2,800	2,657
mozoワンダーシティ(注6)	愛知県名古屋西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,722.88	48,010	42,586
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	6,730	5,855
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	3,730	3,139
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	4,260	3,983
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注6)	栃木県小山市大字喜沢1475番地52他	不動産信託受益権	59,872.64	8,790	9,277
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	8,980
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	1,379
イトーヨーカドー福岡東店	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	5,750	6,117
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	14,100	10,826
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	7,397
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	14,500	11,821
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	6,808

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)
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	4,910	4,723
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	11,187
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	15,646
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	6,820	5,015
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	6,320	5,736
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	9,750	10,288
イオン八事	愛知県名古屋市中昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,420	3,454
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	10,400	10,311
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	12,232
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区柳町二丁目574番1号	不動産信託受益権	75,344.90	5,700	5,793
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	7,790	8,130
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	25,700	25,794
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	19,000	19,386
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	10,600	12,889
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	23,300	28,213
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	17,800	16,540
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	15,500	16,419
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	31,100	27,652
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	128,050.62	11,760	9,674
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	1,780	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	2,040	1,942
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	3,050	2,416
ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	3,130	2,329
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	2,960	2,394
寝屋川(底地)(注7)	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	1,660	1,154
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁目241番地	不動産信託受益権	17,521.46	2,390	1,726
テックランド福岡志免本店(注5)	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	—	5,110	4,007
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	3,111
ラウンドワンスタジアム高槻店	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	2,820	2,097
m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託受益権	33,301.93	6,060	5,607
合計			3,144,932.25	847,609	796,765

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

注2.「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。

注3.「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

注4.「バス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」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.「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6.一部につき「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」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7.平成27年4月1日に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

・「テックランド寝屋川店(底地)」から「寝屋川(底地)」

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25期 (平成26年3月1日～平成26年8月31日)				第26期 (平成26年9月1日～平成27年2月28日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
Gビル南青山02	3	90.4	85	0.3	4	100.0	86	0.3
Gビル北青山01	3	100.0	32	0.1	3	100.0	35	0.1
Gビル自由が丘01	10	100.0	88	0.3	9	97.0	88	0.3
チアーズ銀座	9	91.0	106	0.4	7	72.1	96	0.3
ジャイル	22	95.1	434	1.5	21	94.4	506	1.7
Gビル神宮前06	4	100.0	51	0.2	4	100.0	54	0.2
Gビル神宮前02	3	100.0	29	0.1	3	100.0	29	0.1
Gビル南青山01	3	100.0	50	0.2	3	100.0	50	0.2
ラ・ポルト青山(注3)	22	93.6	283	1.0	24	100.0	278	0.9
Gビル神宮前03	7	100.0	77	0.3	7	100.0	79	0.3
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	247	0.8	8	100.0	262	0.9
アーバンテラス神宮前	2	100.0	101	0.3	2	100.0	100	0.3
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	148	0.5	3	100.0	147	0.5
Gビル銀座01	8	100.0	147	0.5	8	100.0	145	0.5
川崎ルフロン	67	98.7	1,862	6.3	69	99.0	1,812	5.9
Gビル表参道02	6	100.0	215	0.7	6	100.0	352	1.1
Gビル吉祥寺01(注4)	2	51.6	—	—	0	0.0	—	—
Cute Cube 原宿	—	—	—	—	9	96.7	164	0.5
Gビル名古屋栄01	—	—	—	—	2	100.0	20	0.1
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	405	1.4	1	100.0	382	1.2
ビックカメラ立川店	2	100.0	388	1.3	2	100.0	388	1.3
河原町オーパ	1	100.0	358	1.2	1	100.0	358	1.2
Gビル神宮前01	2	100.0	70	0.2	2	100.0	76	0.2
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.5	1	100.0	161	0.5
Gビル心斎橋01	2	100.0	60	0.2	2	100.0	60	0.2
アーカンジェル代官山(底地)(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル心斎橋02(注4)	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
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	0.4
ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.3
ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.4	1	100.0	119	0.4
Gビル心斎橋03(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル代官山01	1	100.0	42	0.1	1	100.0	42	0.1
Gビル渋谷01(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
DFS Tギャラリア沖縄	—	—	—	—	1	100.0	454	1.5
ならファミリー	129	99.8	2,012	6.8	129	99.8	2,006	6.6
あびこショッピングプラザ	56	99.9	699	2.4	54	99.6	710	2.3
京都ファミリー	69	99.3	603	2.0	69	99.9	584	1.9
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,369	4.6	4	100.0	1,360	4.4
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	491	1.7	5	100.0	491	1.6
なるばーく(注3)	47	98.2	369	1.2	48	99.5	363	1.2
岸和田カンカンベイサイドモール	110	98.8	793	2.7	106	93.6	719	2.3
幕張プラザ	6	100.0	201	0.7	6	100.0	215	0.7
泉佐野松風台(底地)(注4)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
mozoワンダーシティ(注5)	224	99.9	1,969	6.7	223	99.8	2,460	8.0
pivo和泉中央(注4)	17	100.0	—	—	17	100.0	—	—
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	144	0.5	10	100.0	141	0.5
かみしんプラザ	45	99.5	275	0.9	42	98.1	275	0.9
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注5)	72	99.7	841	2.8	72	99.9	826	2.7
イオン仙台中山	2	100.0	423	1.4	2	100.0	417	1.4
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	217	0.7
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	445	1.5	1	100.0	444	1.4
イオンモール東浦	1	100.0	488	1.7	1	100.0	481	1.6



不動産等の名称	第25期 (平成26年3月1日～平成26年8月31日)				第26期 (平成26年9月1日～平成27年2月28日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
イオンモール香椎浜	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	1.2
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	168	0.6	1	100.0	168	0.5
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	656	2.2	1	100.0	650	2.1
イオンモール大和	1	100.0	536	1.8	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	330	1.1	1	100.0	339	1.1
イオン高槻	1	100.0	414	1.4	1	100.0	414	1.3
イオン八事	2	100.0	126	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	1.2
イオン西大津	1	100.0	380	1.3	1	100.0	375	1.2
イオン大宮	1	100.0	194	0.7	1	100.0	194	0.6
イオンタウン大垣(注6)	—	—	37	0.1	—	—	—	—
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	896	3.0	1	100.0	895	2.9
イオンモール伊丹	1	100.0	583	2.0	1	100.0	582	1.9
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.0	1	100.0	290	0.9
イオンモール八千代緑が丘	1	100.0	691	2.3	1	100.0	691	2.3
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	1.9	1	100.0	577	1.9
アリオ鳳	1	100.0	580	2.0	1	100.0	544	1.8
イオンモールむさし村山	1	100.0	937	3.2	1	100.0	936	3.1
イオンモール神戸北(注7)	1	100.0	579	2.0	1	100.0	495	1.6
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
MrMax 長崎店(注4)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
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
寝屋川(底地)(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	85	0.3	1	100.0	82	0.3
テックランド福岡志免本店(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
サミットストア中野南台店	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
ラウンドワンスタジアム高槻店	1	100.0	76	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中(注4)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
合計	1,037	99.9	29,516	100.0	1,040	99.8	30,614	100.0

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

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

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

注4. 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。

注5. 一部につきバススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。

注6. 平成26年3月24日付で譲渡しております。

注7. 平成26年12月5日付で準共有持分30%を譲渡しております。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成27年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	252,075	241,075	△2,372
合計		252,075	241,075	△2,372

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. 上記には、平成27年2月20日に締結した金利スワップの特例処理の対象となる金利スワップ契約(想定元本合計：20,000百万円、契約期間：平成27年3月2日から借入の返済期限まで)が含まれております。当該金利スワップ契約は、平成27年3月2日付借入実行の長期借入金に係る金利の受払条件を変換することを目的としております。

注4. 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27年2月28日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市区	活性化工事	平成27年4月～平成27年9月	1,579	4	4
岸和田カンカン ベイサイドモール	大阪府岸和田市	テナント区画形成工事	平成28年1月～平成28年2月	606	—	—
イトーヨーカドー川崎店	神奈川県川崎市 川崎区	エレベータ 既存不適格対応工事	平成27年10月～平成28年1月	175	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	防災設備改修工事	平成26年10月～平成27年3月	147	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	外壁改修工事	平成27年2月～平成27年7月	103	—	—

### 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2,402百万円であり、費用に区分された修繕費194百万円と合わせ、合計2,597百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	外壁改修工事	平成26年9月～平成27年1月	168
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	CGS新規設置工事	平成26年9月～平成26年10月	158
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2月	136
イオンモール大和	神奈川県大和市	外壁改修工事	平成26年12月	95
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	外壁改修工事	平成26年8月～平成26年11月	86
その他	—	—	—	1,757
合計				2,402

### 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25期 自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日	第26期 自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日
(a) 資産運用報酬	2,387,662	2,476,041
(b) 資産保管委託報酬	28,251	28,204
(c) 一般事務委託報酬	119,095	118,271
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	141,263	172,497
合計	2,682,211	2,800,955

### 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								
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4)	(注7)	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	12,050	11,750	1.8	平成28年 7月30日	(注5)	(注7)	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	16,066	15,666	2.2	平成30年 7月30日	(注6)	(注7)	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 カンパニーオプコロンパス日本支社	平成21年 9月4日	5,000	5,000	3.0	平成31年 9月4日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行(注2)	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4)	(注7)	無担保 無保証
全国信用協同組合連合会(注2)		3,000	3,000					
株式会社広島銀行(注2)		1,500	1,500					
株式会社池田泉州銀行(注2)		1,000	1,000					
株式会社みなと銀行(注2)	平成23年 3月31日	500	500	0.7 (注3)	平成30年 9月28日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行		5,550	5,550					
三菱UFJ信託銀行株式会社		4,710	4,710					
三井住友信託銀行株式会社		3,740	3,740					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	7,930	7,930	1.5 (注3)	平成31年 3月29日	期限一括 (注4)	(注7)	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4)	(注7)	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 (注3)	平成33年 9月22日	期限一括 (注4)	(注8)	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		3,965	3,965					
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 9月22日	3,365	3,365	0.8 (注3)	平成33年 3月22日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
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4)	(注7)	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 (注3)	平成32年 9月18日	期限一括 (注4)	(注7)	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		5,000	5,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 9月22日	4,500	4,500	0.7 (注3)	平成32年 3月19日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
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 (注3)	平成32年 9月30日	期限一括 (注4)	(注8)	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4)	(注8)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	無担保 無保証

長期借入金

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月21日	3,172	3,172	0.6 (注3)	平成31年 12月20日	期限一括 (注4)	(注9)	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 (注3)	平成31年 6月21日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,355	2,355					
	三井住友信託銀行株式会社		1,869	1,869					
	株式会社中国銀行	平成23年 12月21日	3,000	3,000	0.8 (注3)	平成28年 12月21日	期限一括 (注4)	(注7)	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4)	(注7)	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	1.0 (注3)	平成34年 5月20日	期限一括 (注4)	(注9)	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	1.0 (注3)	平成34年 5月20日	期限一括 (注4)	(注7)	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4)	(注9)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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8)	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8)	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8)	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4)	(注8)	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4)	(注8)	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 (注3)	平成32年 4月2日	期限一括 (注4)	(注8)	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 (注3)	平成32年 4月2日	期限一括 (注4)	(注8)	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 (注3)	平成31年 10月2日	期限一括 (注4)	(注8)	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4)	(注8)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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7)	無担保 無保証



区分	借入先	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
長期借入金	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4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 10月7日	1,500	1,500	1.5	平成36年 4月5日	期限一括	(注7)	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8)	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4)	(注8)	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4)	(注8)	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7)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注8)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注8)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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4)	(注7)	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	4,000	1.7	平成38年 3月31日	期限一括	(注7)	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	1,586	0.4	平成29年 2月28日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,346	1,346					
	三井住友信託銀行株式会社		1,068	1,068					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 4月1日	594	594	1.5 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		504	504					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 10月1日	—	3,000	1.3	平成37年 10月1日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	—	793	1.1 (注3)	平成36年 10月1日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	673					
	三井住友信託銀行株式会社		—	534					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	—	800	1.1	平成36年 10月1日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	—	1,189	0.8 (注3)	平成34年 9月30日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		—	801					
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年 10月1日	—	1,000	0.8 (注3)	平成34年 9月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	平成26年 10月1日	—	1,000	0.8	平成34年 9月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成26年 10月1日	—	2,000	0.7 (注3)	平成34年 4月1日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	—	1,387	0.7 (注3)	平成33年 10月1日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,177					
	三井住友信託銀行株式会社		—	934					
	農林中央金庫	平成26年 10月1日	—	1,500	0.6 (注3)	平成33年 10月1日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年 10月1日	—	3,000	0.6 (注3)	平成33年 4月1日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成26年 10月1日	—	1,000	0.6 (注3)	平成33年 4月1日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	—	1,189	0.4	平成29年 2月28日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		—	801					
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 2月2日	—	200	1.0	平成37年 1月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険		—	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 2月5日	—	1,571	0.8 (注3)	平成36年 2月5日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,357					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,071					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 2月5日	—	1,571	0.7 (注3)	平成35年 2月3日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,357					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,071					
	小計		291,501	324,801					
合計			291,501	324,801					

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을 勘案した期中加重平均利率を記載しております。

注4. 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5. 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6. 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7. 資金使途は、借入金の借換資金等です。

注8. 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9. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

### 3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成17年 2月9日	15,000	—	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 (注1)	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	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
第9回無担保投資法人債	平成27年 2月5日	—	7,000	0.765	平成37年 2月5日	期限一括 (注2)	(注4)	無担保 無保証
合計		55,500	47,500					

注1. 当期末における1年内償還予定の投資法人債です。

注2. 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。

注3. 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

注4. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

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)
DFS T ギャラリーア沖縄	平成26年10月 1日	13,130	—	—	—	—
Cute Cube 原宿	平成26年10月 1日	8,520	—	—	—	—
Gビル表参道02	平成26年10月 1日	5,311	—	—	—	—
mozoワンダーシティ	平成26年10月 1日	11,740	—	—	—	—
m-シティ豊中	平成26年10月 1日	5,570	—	—	—	—
イオンモール神戸北	—	—	平成26年12月5日	4,950	4,161	785
Gビル名古屋栄01	平成26年12月26日	1,900	—	—	—	—
Gビル吉祥寺01	平成27年 1月30日	1,760	—	—	—	—
合計		47,931		4,950	4,161	785

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等(鑑定評価)

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)(注)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	DFS T ギャラリーア沖縄	平成26年10月1日	13,130	14,000	シービーアールイー株式会社	平成26年8月1日
取得	Cute Cube 原宿	平成26年10月1日	8,520	8,690	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年8月1日
取得	Gビル表参道02	平成26年10月1日	5,311	5,700	シービーアールイー株式会社	平成26年8月1日
取得	mozoワンダーシティ	平成26年10月1日	11,740	12,025	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年8月1日
取得	m-シティ豊中	平成26年10月1日	5,570	5,970	大和不動産鑑定株式会社	平成26年8月1日
譲渡	イオンモール神戸北	平成26年12月5日	4,950	4,950	シービーアールイー株式会社	平成26年12月1日
取得	Gビル名古屋栄01	平成26年12月26日	1,900	1,990	シービーアールイー株式会社	平成26年12月1日
取得	Gビル吉祥寺01	平成27年1月30日	1,760	1,885	シービーアールイー株式会社	平成26年12月31日

注. 「取得又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(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

該当事項はありません。

## 4. 利害関係人等との取引状況

### (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	47,931,500千円	4,950,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社おもろまち41	13,130,000千円 (27.4%)	—千円 (—%)
三菱商事都市開発株式会社	8,520,000千円 (17.8%)	—千円 (—%)
合同会社神宮前425	5,311,500千円 (11.1%)	—千円 (—%)
上小田井SC2合同会社	11,740,000千円 (24.5%)	—千円 (—%)
合同会社豊中イースト	5,570,000千円 (11.6%)	—千円 (—%)
DREAM プライベートリート投資法人	1,760,000千円 (3.7%)	—千円 (—%)
DREAM プライベートリート投資法人	—千円 (—%)	4,950,000千円 (100.0%)

### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A	利害関係人等との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
プロパティ・マネジメント報酬	760,800千円	三菱商事都市開発株式会社	5,750千円	0.8%
建物管理委託費	1,372,615千円	三菱UFJリース株式会社	450千円	0.0%
水道光熱費	1,845,108千円	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	17,882千円	1.0%
その他賃貸事業費用	749,416千円	三菱商事都市開発株式会社	2,717千円	0.4%
		三菱商事太陽株式会社	986千円	0.1%
		三菱商事株式会社	239千円	0.0%

注1. 利害関係人等とは、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1,024千円を、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177千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。



## 海外不動産保有法人の状況

### 1. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 2. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

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)	総発行済口数に対する比率
第17期(自 平成22年3月1日至 平成22年8月31日)	3,200	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%
第26期(自 平成26年9月1日至 平成27年2月28日)	3,200	820,800	0.1%

注. 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。

## 2. お知らせ

### 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9月4日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹事として、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、UBS証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社、並びに海外募集の主幹事会社としてUBS AG, London Branch、Morgan Stanley & Co.International plc及びSMBC Nikko Capital Markets Limitedに投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成27年1月16日	投資法人債の発行に伴う一般事務委託先の選任	第9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、本投資法人債を引き受ける者の募集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、本投資法人債の発行及び期中事務(財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務)並びに投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を株式会社三菱東京UFJ銀行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8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		11,101,534	18,013,668
信託現金及び信託預金	※1	11,145,992	10,836,326
営業未収入金		1,182,212	1,117,548
未収還付法人税等		321	578
未収消費税等		—	457,845
その他		1,277,992	2,269,284
流動資産合計		24,708,054	32,695,252
固定資産			
有形固定資産	※1 ※2		
建物		2,176,106	2,508,804
減価償却累計額		△306,630	△345,505
建物(純額)		1,869,475	2,163,298
構築物		76,431	83,719
減価償却累計額		△14,644	△16,327
構築物(純額)		61,786	67,392
工具、器具及び備品		18,875	19,229
減価償却累計額		△7,744	△8,826
工具、器具及び備品(純額)		11,130	10,403
土地		26,665,440	28,310,756
信託建物		298,182,844	311,646,027
減価償却累計額		△75,774,025	△80,710,855
信託建物(純額)		222,408,819	230,935,171
信託構築物		15,814,286	15,997,549
減価償却累計額		△5,007,511	△5,266,092
信託構築物(純額)		10,806,774	10,731,457
信託機械及び装置		1,750,269	1,820,463
減価償却累計額		△787,880	△842,536
信託機械及び装置(純額)		962,388	977,926
信託工具、器具及び備品		3,860,467	3,997,996
減価償却累計額		△2,261,878	△2,399,771
信託工具、器具及び備品(純額)		1,598,589	1,598,224
信託土地		484,844,710	514,947,270
有形固定資産合計		749,229,115	789,741,901
無形固定資産			
借地権		19,803	19,803
信託借地権		6,374,880	6,888,150
信託その他無形固定資産		112,829	115,936
無形固定資産合計		6,507,513	7,023,890
投資その他の資産			
信託差入敷金及び保証金		1,637,046	1,715,493
長期前払費用		2,626,939	2,666,597
デリバティブ債権		12,281	2,111
その他	※1	446,445	470,770
投資その他の資産合計		4,722,713	4,854,972
固定資産合計		760,459,342	801,620,764
繰延資産			
投資口交付費		158,403	217,129
投資法人債発行費		116,961	154,344
繰延資産合計		275,365	371,474
資産合計		785,442,762	834,687,491

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,970,616	1,926,861
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,710,000	36,710,000
未払金	11,706	35,364
未払費用	2,032,016	2,049,582
未払法人税等	500	416
未払消費税等	946,270	—
前受金	2,795,771	2,918,165
預り金	2,617,764	2,221,996
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	2,236,929	2,181,082
デリバティブ債務	—	735
その他	136,324	227,237
流動負債合計	53,457,899	58,271,441
固定負債		
投資法人債	40,500,000	37,500,000
長期借入金	265,791,000	288,091,000
繰延税金負債	487,044	514,100
預り敷金及び保証金	1,777,498	1,867,226
信託預り敷金及び保証金 ※1	57,081,552	56,636,297
資産除去債務	362,431	473,533
デリバティブ債務	106,414	405,555
固定負債合計	366,105,941	385,487,712
負債合計	419,563,840	443,759,154
純資産の部 ※5		
投資主資本		
出資総額	338,940,065	363,254,665
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
任意積立金		
配当積立金	2,430,164	2,430,676
任意積立金合計	2,430,164	2,430,676
当期未処分利益又は当期末処理損失(△)	9,615,998	10,660,348
剰余金合計	27,032,988	28,077,850
投資主資本合計	365,973,053	391,332,515
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△94,132	△404,179
評価・換算差額等合計	△94,132	△404,179
純資産合計	365,878,921	390,928,336
負債純資産合計	785,442,762	834,687,491

# 損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自平成26年3月1日 至平成26年8月31日)	当期 (自平成26年9月1日 至平成27年2月28日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	29,516,340	30,614,262
不動産等売却益	※2	46,625	785,602
営業収益合計		29,562,965	31,399,864
営業費用			
賃貸事業費用	※1	14,657,068	14,906,076
資産運用報酬		2,387,662	2,476,041
資産保管手数料		28,251	28,204
一般事務委託手数料		119,095	118,271
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		141,263	172,497
営業費用合計		17,339,280	17,707,032
営業利益		12,223,685	13,692,832
営業外収益			
受取利息		2,106	3,779
その他		4,003	2,450
営業外収益合計		6,110	6,230
営業外費用			
支払利息		1,599,821	1,625,981
投資法人債利息		458,308	469,696
投資法人債発行費償却		7,539	8,995
投資口交付費償却		76,209	70,061
融資関連費用		469,579	458,439
その他		4,536	4,484
営業外費用合計		2,615,994	2,637,659
経常利益		9,613,801	11,061,403
特別損失			
訴訟和解金		—	375,236
特別損失合計		—	375,236
税引前当期純利益		9,613,801	10,686,167
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等調整額		△ 511	27,055
法人税等合計		93	27,660
当期純利益		9,613,708	10,658,506
前期繰越利益		2,290	1,841
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,615,998	10,660,348



# 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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	任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計	
			配当積立金	任意積立金合計			
当期首残高	338,940,065	14,986,826	2,326,376	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	△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	103,787	144	103,932	103,932
当期末残高	※1 338,940,065	14,986,826	2,430,164	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

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27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	任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計	
			配当積立金	任意積立金合計			
当期首残高	338,940,065	14,986,826	2,430,164	2,430,164	9,615,998	27,032,988	365,973,053
当期変動額							
新投資口の発行	24,314,600						24,314,600
配当積立金の積立			511	511	△511	—	
剰余金の配当					△9,613,644	△9,613,644	△9,613,644
当期純利益					10,658,506	10,658,506	10,658,506
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	24,314,600	—	511	511	1,044,350	1,044,861	25,359,461
当期末残高	※1 363,254,665	14,986,826	2,430,676	2,430,676	10,660,348	28,077,850	391,332,515

	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	△94,132	△94,132	365,878,921
当期変動額			
新投資口の発行			24,314,600
配当積立金の積立			
剰余金の配当			△9,613,644
当期純利益			10,658,506
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△310,046	△310,046	△310,046
当期変動額合計	△310,046	△310,046	25,049,415
当期末残高	△404,179	△404,179	390,928,336

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	期別	前期(ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)																
1. 固定資産の減価償却の方法		<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>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><b>固定資産税等の処理方法</b> 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は31,380千円です。</p>	<p><b>固定資産税等の処理方法</b> 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は51,691千円です。</p>																
4. 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)	当期
		(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
5. 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8月31日)		当期 (平成27年2月28日)	
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。		※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
信託現金及び信託預金	513,057	信託現金及び信託預金	513,115
信託建物	75,181,131	信託建物	75,979,661
信託構築物	4,126,248	信託構築物	4,101,377
信託機械及び装置	283,329	信託機械及び装置	269,911
信託工具、器具及び備品	489,782	信託工具、器具及び備品	448,212
信託土地	164,149,487	信託土地	173,262,717
その他	445,456	その他	470,550
合計	245,188,493	合計	255,045,545
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	34,426,764	信託預り敷金及び保証金	33,017,022
合計	34,426,764	合計	33,017,022
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		※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	信託建物	24,552千円
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8月31日)	当期 (平成27年2月28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月分以降平成22年12月26日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比20%、平成22年12月27日以降につき現行比30%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。</p> <p>仮に株式会社東急ハンズの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額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>4. 偶発債務</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>当該賃料減額請求訴訟については、平成27年1月16日付で京都地方裁判所から、平成24年5月11日以降の賃料につき現行比約8.6%減額した金額とする旨の第一審判決が言い渡されましたが、本投資法人は当該物件の信託受託者を通じ平成27年1月30日付で大阪高等裁判所に控訴いたしました。</p> <p>この訴訟の結果次第では、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>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289百万円(平成27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>※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26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料及び駐車場使用料収入 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>※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 27,286,432</p> <p>受取水道光熱費 1,559,197</p> <p>その他賃料収入 1,768,633</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 30,614,262</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 760,800</p> <p>建物管理委託費 1,372,615</p> <p>水道光熱費 1,845,108</p> <p>公租公課 2,795,740</p> <p>修繕費 194,881</p> <p>保険料 55,505</p> <p>信託報酬 86,456</p> <p>支払賃料 888,111</p> <p>その他賃貸事業費用 749,416</p> <p>減価償却費 6,097,020</p> <p>固定資産除却損 60,419</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 14,906,076</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 15,708,186</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>	<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 4,950,000</p> <p>不動産等売却原価 4,161,599</p> <p>その他売却経費 2,798</p> <p>不動産等売却益 785,602</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26年3月1日 至 平成26年8月31日)		当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)	
※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数		※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	8,000,000口	発行する投資口の総数	8,000,000口
発行済投資口数	2,308,198口	発行済投資口数	2,430,198口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)		当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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	3,017,236	繰越欠損金	3,017,236
その他	30,038	その他	11,420
小計	3,047,274	小計	3,028,656
評価性引当金	△3,047,274	評価性引当金	△3,028,656
合計	—	合計	—
(固定)		(固定)	
借地権償却等	37,159	借地権償却等	49,276
資産除去債務	123,806	資産除去債務	161,759
合併受入資産評価差額	6,087,719	合併受入資産評価差額	5,831,055
その他	36,351	その他	138,537
小計	6,285,036	小計	6,180,629
評価性引当金	△6,285,036	評価性引当金	△6,180,629
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	410,317	相殺不能合併受入資産評価差額	414,319
相殺不能資産除去費用	76,726	相殺不能資産除去費用	99,780
繰延税金負債合計	487,044	繰延税金負債合計	514,100
繰延税金負債の純額	487,044	繰延税金負債の純額	514,100
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 (調整)		法定実効税率 (調整)	
支払分配金の損金算入額	△35.07	支払分配金の損金算入額	△30.18
評価性引当金の増減	△3.76	圧縮積立金繰入額	△1.61
その他	2.24	評価性引当金の増減	△1.93
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	その他	△0.18
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26
		3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響 「所得税法等の一部を改正する法律(平成27年法律第9号)」が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成28年2月期(第28期)以降に解消が見込まれる一時差異について、従来の37.11%から35.36%となります。 なお、この税率の変更による影響は軽微であります。	

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(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年内返済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

負債

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。

(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	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

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27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た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27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	18,013,668	18,013,668	—
(2)信託現金及び信託預金	10,836,326	10,836,326	—
資産計	28,849,995	28,849,995	—
(1)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,179,700	179,700
(2)1年内返済予定の長期借入金	36,710,000	36,725,709	15,709
(3)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,181,082	2,197,190	16,107
(4)投資法人債	37,500,000	38,603,365	1,103,365
(5)長期借入金	288,091,000	292,063,843	3,972,843
(6)信託預り敷金及び保証金	9,464,707	9,929,187	464,480
負債計	383,946,790	389,698,996	5,752,206
デリバティブ取引(※)	(404,179)	(404,179)	—

(※)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	143,575,000	132,575,000	△404,179	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	88,500,000	88,500,000	(注1)	—
合計			232,075,000	221,075,000	△404,179 (注1)	—

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

(注2) 上記のほかは、金利スワップの特例処理の対象となる金利スワップ契約(想定元本合計：20,000,000千円、契約期間：平成27年3月2日から借入の返済期限まで)を平成27年2月20日に締結しております。当該金利スワップ契約は、平成27年3月2日付借入実行の長期借入金に係る金利の受払条件を交換することを目的としております。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,867,226
信託預り敷金及び保証金	47,171,589
合計	49,038,816

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	18,013,668	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	10,836,326	—	—	—	—	—
合計	28,849,995	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利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	10,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	36,710,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1,548,139	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	15,000,000	—	—	22,500,000
長期借入金	—	29,450,000	24,300,000	43,766,000	49,500,000	141,075,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,531,415	1,447,970	1,447,970	1,394,220	3,110,943
合計	48,258,139	30,981,415	40,747,970	45,213,970	50,894,220	166,685,943

## 〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「川崎ルフロンの」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。	1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務及び「川崎ルフロンの」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該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。	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9年、24年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。
3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)
期首残高	期首残高
時の経過による調整額	有形固定資産の取得に伴う増加額
資産除去債務の消滅による減少額	時の経過による調整額
資産除去債務の履行による減少額	期末残高
期末残高	



〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(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)、ラウンドフ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。

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27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	
755,736,276	41,029,223	796,765,499	847,609,000

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DFS T ギャラリア沖繩 (13,647,795千円)、Cute Cube 原宿 (8,604,426千円)、mーシティ豊中 (5,636,244千円)、Gビル名古屋栄01 (1,983,167千円)の取得、mozoワンダーシティ (11,855,923千円)、Gビル表参道02 (5,355,915千円)、Gビル吉祥寺01 (1,775,983千円)の準共有持分の追加取得及びイオンモール伊丹の外壁改修工事に係る資本的支出 (168,163千円) を含む資本的支出総額 (2,402,254千円) によるものであり、主な減少額はイオンモール神戸北 (4,161,599千円)の準共有持分の一部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27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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(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、担保は設定していません。  
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。

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27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4)	科目	期末残高 (千円)(注4)
利害関係人等	合同会社 おもろまち41	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)	13,130,000	—	—
	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)	8,520,000	—	—
	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)	5,311,500	—	—
	上小田井SC2合同会社	不動産賃貸業	—	不動産等の買付(注1)	11,740,000	—	—
	合同会社豊中イースト	不動産信託受 益権の取得、 保有及び処分	—	不動産等の買付(注1)	5,570,000	—	—
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)	6,583,750	長期借入金	51,081,750
				信託報酬(注3)	46,847	営業未払金	8,744
				一般事務委託手数料 (注3)	118,151	未払費用	40,374

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26年3月1日 至 平成26年8月31日)		当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)	
1. 1口当たり純資産額	158,512円	1. 1口当たり純資産額	160,862円
2. 1口当たり当期純利益	4,165円	2. 1口当たり当期純利益	4,415円
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。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		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。	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
<b>新投資口の発行</b> 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。	該当事項はありません。

前期(ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
<p>〔公募による新投資口の発行〕  &lt;日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集&gt;</p>	
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
<p>〔第三者割当による新投資口の発行〕</p>	
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
<p>〔資金使途〕  今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。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。</p>	



## 金銭の分配に係る計算書

(単位: 円)

	前期(ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
I 当期末処分利益	9,615,998,295	10,660,348,626
II 分配金の額	9,613,644,670	10,158,227,640
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,165)	(4,180)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	502,120,986
配当積立金繰入額	511,648	—
IV 次期繰越利益	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金額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>	
	<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10,660,348,626円から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である金額10,158,227,640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27年4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 実男



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9月1日から平成27年2月28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。

## 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26年3月1日 至平成26年8月31日)	当期 (自平成26年9月1日 至平成27年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	9,613,801	10,686,167
減価償却費	5,888,859	6,097,080
投資法人債発行費償却	7,539	8,995
投資口交付費償却	76,209	70,061
不動産等売却益	△46,625	△785,602
固定資産除却損	72,441	60,419
受取利息	△2,106	△3,779
支払利息	2,058,129	2,095,678
訴訟和解金	—	375,236
営業未収入金の増減額(△は増加)	19,523	69,663
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	299	△256
未収消費税等の増減額(△は増加)	68,216	△457,845
長期前払費用の増減額(△は増加)	252,791	△39,657
営業未払金の増減額(△は減少)	367,042	△285,512
未払消費税等の増減額(△は減少)	946,270	△946,270
未払金の増減額(△は減少)	6,702	23,791
未払費用の増減額(△は減少)	82,760	47,685
前受金の増減額(△は減少)	186,082	122,394
預り金の増減額(△は減少)	1,613,731	△395,768
その他	321,407	△1,026,467
小 計	21,533,076	15,716,013
利息の受取額	2,106	3,779
利息の支払額	△1,985,959	△2,125,797
訴訟和解金の支払額	—	△375,236
法人税等の支払額	△507	△688
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,548,716	13,218,070
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	—	△1,500,000
有形固定資産の取得による支出	△5,112	△1,985,656
信託有形固定資産の取得による支出	△22,709,339	△48,493,245
信託有形固定資産の売却による収入	3,013,294	4,947,201
信託無形固定資産の取得による支出	△8,761	△561,350
信託無形固定資産の売却による収入	412,666	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△11,094	△15,020
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,468	109,458
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,431,784	△2,136,504
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,385,607	1,796,630
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△85,946
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△57
使途制限付信託預金の払出による収入	45,000	—
その他の支出	—	△148,485
その他の収入	597	124,159
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,280,957	△47,941,315
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	9,500,000	35,200,000
長期借入金の返済による支出	△12,750,000	△1,900,000
投資法人債の発行による収入	7,948,630	6,953,621
投資法人債の償還による支出	—	△15,000,000
投資口の発行による収入	—	24,185,813
分配金の支払額	△9,511,340	△9,613,778
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,812,710	39,825,655
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,544,950	5,102,410
現金及び現金同等物の期首残高	26,279,420	21,734,469
現金及び現金同等物の期末残高	21,734,469	26,836,880

※ 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26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)		当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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8月31日) (単位：千円) 現金及び預金 11,101,534 信託現金及び信託預金 11,145,992 使途制限付信託預金(注) △513,057 現金及び現金同等物 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。		※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27年2月28日) (単位：千円) 現金及び預金 18,013,668 信託現金及び信託預金 10,836,326 使途制限付信託預金(注) △513,115 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △1,500,000 現金及び現金同等物 26,836,880 (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関して、資産除去債務を計上していることにより、有形固定資産の信託建物及び資産除去債務は、それぞれ108,051千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（本資産運用会社）は、三菱商事株式会社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有者や小売業経験者、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。

### 組織変更について

本資産運用会社では、平成27年2月に組織の変更を行いました。

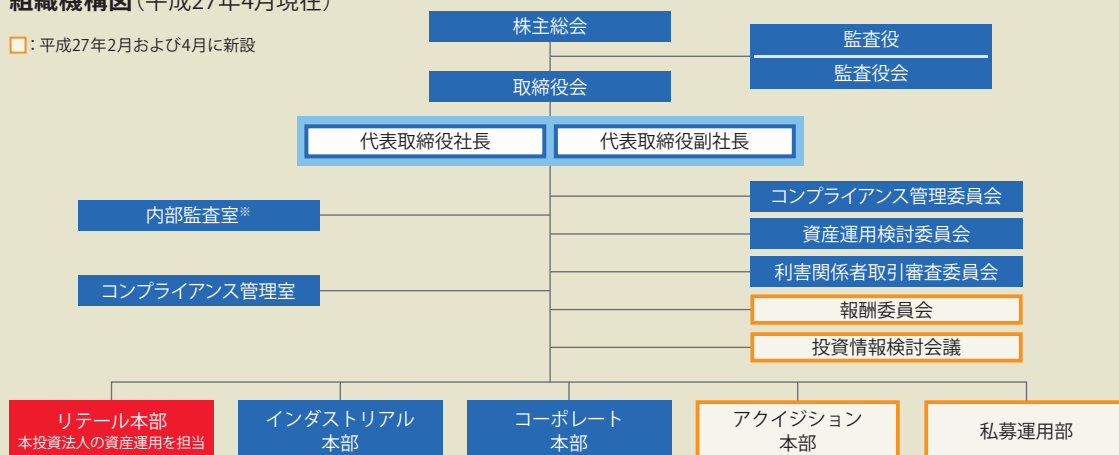
「アキュイジション本部」の新設によって、投資対象資産の発掘、情報の管理・配分および資産の取得・処分に関する交渉等を専門的に行うことで、今まで以上に取得機会の拡大を狙います。

また、不動産投資商品の拡大として「私募運用部」を新設するとともに、本資産運用会社の運用不動産に係るセクター拡大により、投資情報の取り扱いの明確化やファンド間で利益相反が生じることのないよう検証を行う「投資情報検討会議」を設置しています。

なお平成27年4月には「報酬委員会」を設置しました。

### 組織機構図（平成27年4月現在）

□：平成27年2月および4月に新設



※内部監査室長は、副社長が兼任しています。

# JRF × E 環境配慮の取り組み

## 持続的な社会を目指して

JRFでは、安定した分配金を投資主の皆さまにお届けするべく、ポートフォリオの価値向上に努めるとともに、環境や社会全体の「サステナビリティ」(持続可能性)を確保するための施策を進めています。保有物件に対し、入居するテナントさまとも協力しながら環境・省エネルギー対策に取り組むことで、環境負荷低減への対応を図っており、この度、合計10物件が2つの外部機関から環境認証を取得しました。

### 商業施設REITで初!

### DBJ Green Building 認証を 6物件で取得

本制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、平成23年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、物件を取り巻くさまざまなステークホルダーへの対応を含めた総合的評価に基づき評価・認証されます。昨年11月に、商業施設REITとして初めて4物件が同認証を取得。続いて本年3月に、2物件が取得に至りました。



#### ならファミリー

屋上菜園による省エネ、省資源の推進、イベント広場や音楽堂などを備えた快適で魅力的な施設づくりが評価されました。

評価ランク	物件名	所在地	認証取得年月
極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	ならファミリー	奈良県奈良市	平成26年11月
	mozo ワンダーシティ	愛知県名古屋市中	平成27年3月
	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	平成27年3月
非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市	平成26年11月
	川崎ルフロン	神奈川県川崎市	平成27年3月
優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	ジャイル	東京都渋谷区	平成26年11月

### 店舗不動産で初!

### CASBEE 不動産評価認証を 4物件で取得

CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能を評価し格付けする制度で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価します。本年2月に4物件\*で、店舗を使用目的とする不動産として初めて同認証を取得しました。

\*「イオンモールむさし村山」「イオンモール鶴見緑地」「イオンモール伊丹」は、テナントであるイオンモール株式会社と共同で認証を取得しました。



#### イオンモールむさし村山

オーナー・テナント間の効率的な運用状況、中水再利用システム、分別リサイクル、敷地内緑化などの取り組みが評価されました。

評価ランク	物件名	所在地	認証取得年月
S ランク	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	平成27年2月
	イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	
	イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市	
A ランク	イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	