



平成27年8月期 第27期

# 資産運用報告

平成27年3月1日～平成27年8月31日

日本リテールファンド投資法人

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

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

証券コード 8953

# 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27期(平成27年8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。

第27期  
(平成27年8月期)  
運用状況・分配金

営業収益

309億円

(前期比+4億円)

Gビル南青山01(B館)  
(東京都港区)  
平成27年10月取得

## 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92物件、約8,300億円の資産を有し、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10月16日時点)

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、商圈、テナント・ミックス、交通アクセス、建物の状況などをプロの目で厳しく精査しています。

特集：JRF's NOW！

## 8 公募増資で取得した 新規物件のご紹介

5年連続となる新投資口発行による  
公募増資を実施し取得した  
8物件（うち1物件は持分の追加）の概要を  
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

128 億円

（前期比－8億円）

当期純利益

107 億円

（前期比＋0.7億円）

1口当たり分配金

4,204 円

（前期比＋24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した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。

**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・マネジメントを強力に推進し  
当期も増配を実現しました。**

当期(平成27年8月期)の国内マクロ経済は、良好な企業収益や所得・雇用環境の改善に支えられる一方、中国経済減速の影響等により、回復傾向に足踏みが見られましたが、小売りセクターについては、インバウンド消費の高まり等もあり概ね底堅く推移しました。J-REIT(リート)市場は、不動産市況の改善と昨年10月の大規模な金融緩和を背景に、J-REITによる資金調達総額は平成27年前半6カ月で5,000億円を突破するなど、安定的成長を続けております。

このような環境の中、JRFは引き続き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の確保を継続するとともに、当期は新たに2物件(取得価格の合計:約89億円)を取得し、更なる資産規模の拡大を実現したことで、当期末現在の保有資産は90物件、資産規模(取得価格ベース)は8,541億円となりました。加えて、JRF独自のSCマネジメント力を活かした施設リニューアルやテナントリーシングによる賃料増額等により、既存物件の価値向上に向けたさまざまな施策を実施し、収益基盤の強化を図りました。その結果、営業収益は、前期に計上したイオンモール神戸北(準共有持分30%)の売却益が剥落したこともあり前期比1.4%減の30,962百万円となったものの、当期純利益は前期比0.7%増の10,731百万円、分配金総額は10,216百万円となり、当期の1口当たり分配金は、前期を24円上回る4,204円となりました。また、好調な不動産マーケットを背景にポートフォリオ全体の含み益は当期末現在で+709億円まで拡大しました。

**5年連続の公募増資を実施し  
優良資産8物件※を取得しました。**

当期終了後の本年9月から10月にかけては、更なるポートフォリオの強化を目指し、5年連続となる公募増資による約239億円の資金調達と165億円の新規借入を行い、都市型商業施設を中心とする8物件(取得価格の合計:約421億円)を取得する一方、大規模な資産入替を目的とした郊外型5物件(売却価格の合計:約584億円)の売却を実行し、10月16日現在JRFの保有資産は92物件、資産規模(取得価格ベース)は8,318億円となっております。

近年、活況が続いているJ-REIT市場において、JRFは、戦略的な資産取得による資産規模の拡大やポートフォリオの収益性および安定性の向上を目的とした資産入替え、中長期的な視点からの既存物件の価値向上に注力し、着実にステップアップを遂げてきました。約8,300億円の資産規模、安定した財務基盤を礎に、独自のSCマネジメント力、ソーシング力、機動的な資金調達力といったJRFならではの強みを組み合わせながらポートフォリオ・マネジメントを推進し、今後の更なる成長を実現させることで、ポートフォリオの多様化を図り、安定的な収益性の確保、分配金の向上を目指してまいります。

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

※平成27年7月に取得した「Gビル上野01」を含みます。また、1物件は本投資法人が既に保有している「Gビル南青山01」の隣接物件の追加取得分、1物件は「mozoワンダーシティ」の準共有持分の追加取得分です。

**ポートフォリオ・マネジメントを通じ、  
更なる成長のために  
さまざまな施策を実行しました。**

日本リテールファンド投資法人  
執行役員

難波 修一

## 第27期(平成27年8月期)ハイライト

### 昨年取得した新規資産5物件の通期寄与

平成26年に実施した公募増資により取得した新規資産(5物件・総額約467億円<sup>※1</sup>)が通期で寄与

### 資産価値向上に向けたアクションプランの実行

「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋)、Gビル自由が丘01(B館) (東京都目黒区)、「ビックカメラ立川店」(東京都立川市)において、リニューアルおよび耐震改修工事を実施

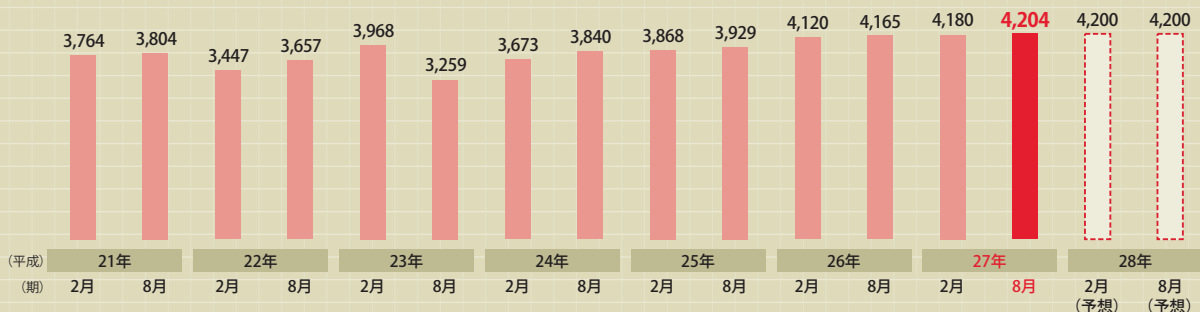
### コミットメント・ラインの増額

新たに100億円のコミットメント・ラインを設定し、J-REIT最大<sup>※2</sup>となる合計600億円のコミットメント・ラインを確保

※1 平成28年1月15日に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が含まれています。

※2 平成27年9月末日現在。

### ▶▶ 1口当たり分配金の推移(円)

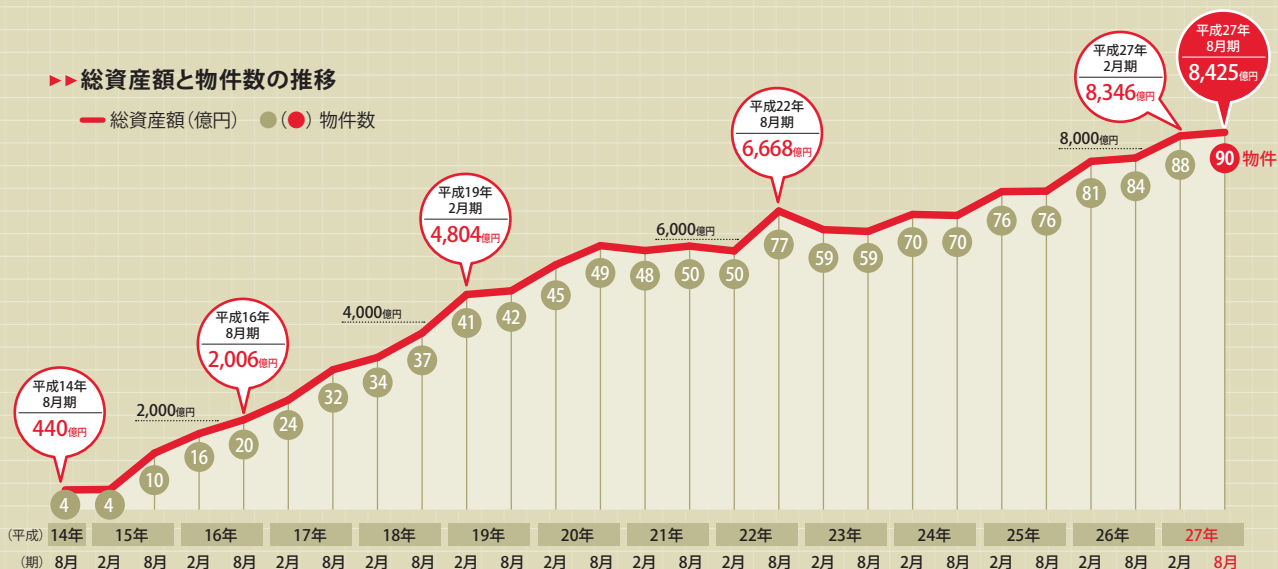


### ▶▶ 運用状況

	平成26年2月期	平成26年8月期	平成27年2月期	平成27年8月期
営業収益	290億円	295億円	313億円	309億円
営業利益	121億円	122億円	136億円	128億円
当期純利益	96億円	96億円	106億円	107億円
1口当たり純資産	15.8万円	15.8万円	16.0万円	16.1万円

### ▶▶ 総資産額と物件数の推移

— 総資産額(億円) ●(●) 物件数





ポートフォリオ・マネジメントを通じ、  
環境変化に対応しながら  
資産構成の最適化を推進し、  
収益性と安定性の向上の実現による  
投資主価値の向上を目指します。

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27期(平成27年8月期)の振り返りをお願いできますでしょうか。

ポートフォリオ・マネジメントを通じ、資産価値の維持・向上に向けた複数のプロジェクトを同時に実行しながら、新たな資産取得も行いました。これらを通じて、資産構成の最適化を推進し、収益性と安定性の向上を目指していく上で、確かな成果を得ることができました。

当期の取り組みとしてまずお伝えしたいのは、JRFの強みの一つであるSCマネジメント力を活用し、既存物件の中長期的な競争力向上に向けた、さまざまなアクションプランを実行したことです。

「Gビル自由が丘01(B館)」(東京都目黒区)では、JRF初となる既存物件のオンブックでの建替えに着手しました。オンブックでの建替えとは、保有資産を貸借対照表(バランスシート)に計上したまま建替えることで、これにより再開発に伴う外部への利益流出を防ぐことができます。ファッションテナントが集積する、感度の高い自由が丘エリアに相応しい新たな商業施設へのリニューアルに向け、工事は着々と進行中です。なお、建替え後に入居予定のテナントとは既に賃貸借予約契約を締結しており、ポートフォリオの収益性の向上に資する投資効果が得られる見込みです。

また、東京・多摩エリア屈指のターミナル駅である立川駅北口至近に位置し、幅広い利用層で賑わう「ビック

カメラ立川店」(東京都立川市)では、テナント営業を継続しながら耐震改修工事を進めています。耐震性能の向上に加え、建物前面のファサード改修工事、設備更新工事を行うことで、建物性能の向上と物件競争力の強化を図ります。なお、上記2物件の工事については、いずれも平成28年内に完了する予定です。

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」(愛知県名古屋市中)においては、大規模リニューアル工事を実施し、本年9月18日にリニューアル・オープンを迎えました。このリニューアルは、年間来館者数約1,900万人の集客力、売上規模年間500億円クラスという圧倒的ポテンシャルを土台に更なる収益力向上を図る目的で実施したもので、周辺競合施設との差別化を意識したテナント構成の見直しや高感度テナントの誘致を実施し、全店約215店舗のうち163店舗を刷新しました(新規出店は82店舗で、そのうち26店舗が東海地域初出店)。このように商業施設運用に豊富なノウハウと実績を持つJRFならではのSCマネジメント力を駆使した魅力的な施設づくりを展開することで、将来的な目標である“年間600億円の売上”を目指すための基盤を構築しました。

加えて、更なる資産規模拡大に向けて新規資産の取得も行いました。近年掲げている都市型商業施設比率拡

## ポートフォリオ・マネジメントを通じた更なる成長のための施策の実行

### 更なる資産規模の拡大

戦略的な資産取得による  
資産規模の拡大

### 資産入替え

ポートフォリオの収益性および  
安定性の向上を目的とした  
戦略的な資産入替え

### 既存物件の価値向上

商業施設の  
中長期的な競争力向上に  
向けた施策の実行

大の戦略に則り、本年3月には大阪東の玄関口である「京橋駅」至近の複合商業施設「エディオン京橋店(底地)」(大阪府大阪市)、7月には「上野駅」「御徒町駅」から徒歩圏内のアミューズメント施設「Gビル上野01」(東京都台東区)を取得しました。

JRF独自のポートフォリオ・マネジメントの推進により、一層の資産拡充が図られ、収益性と安定性の向上、並びにポートフォリオの質の向上につなげることができ、大変満足しています。

### ▶▶ 資産価値向上に向けたアクションプラン

進捗状況	物件名称	目 的	時 期		
			平成27年	平成28年	平成29年以降
完 了	mozoワンダーシティ	リニューアルにより競争力・売上の向上を実現	●————● 平成27年9月リニューアルオープン		
実施中	Gビル自由が丘01 (B館)	建物老朽化に伴うオンブックでの建替え	●————● 平成28年秋(予定)		
	ビックカメラ立川店	耐震改修工事後、アップサイドを見込む	●————● 平成28年末(予定)		
	ならファミリー	リニューアルによりハイクオリティ商業施設への転換を目指す	●————● 平成28年秋(予定)		
計画中	イトーヨーカドー四街道店	敷地内増床によるアップサイドを見込む	●————● 平成28年夏(予定)		
	かみしんプラザ	フロアリニューアルにより集客力向上を目指す	●————● 平成28年夏(予定)		
検討中	上記の他、「京都ファミリー」、「岸和田カンカンベイサイドモール」、「あびこショッピングプラザ」、「川崎ルフロン」などを検討中				

#### 完了

##### mozoワンダーシティ(大規模リニューアル)



#### 実施中

##### Gビル自由が丘01(B館)(建替え実施中)



##### ビックカメラ立川店(耐震改修工事実施中)



(注) 建替え後の図および工事完了後の図は、本書の日付現在の設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成後の建物とは異なることがあります。

## Q.2

平成27年10月には5年連続となる公募増資を完了し新規資産を取得されましたが、今回の狙いは何だったのでしょうか。

今回の施策の目的は、都市型商業施設への投資比重を高めることです。主要ターミナル駅至近の物件や、継続的な消費ニーズが見込め、テナントの代替性が高いエリアに位置する物件といった都市型商業施設を中心とした戦略的な資産取得を実行することで、ポートフォリオの一層の多様化を図ることができました。

本年8月、5年連続となる公募増資を発表し、約239億円の資金調達を実施しました。そして、同時に実行した総額165億円の新規借入による資金と合わせ、優良資産8物件※を約421億円で取得しました。

今回の取得にあたっては、資産規模拡大によるポートフォリオの一層の多様化を目的に、日本の人口動態、消費構造・消費動向の変化に柔軟に対応しながら資産構成の最適化を推進するため、立地にこだわった都市型商業施設を重視し、戦略的な物件取得を実行しました。その結果、日本屈指のブランドストリートである「南青山」や大阪を代表するターミナル駅・梅田周辺の「茶屋町」、日本を代表する学生街「高田馬場」、訪日外国人の増加で一層賑わう「上野」や日本一の電気街「秋葉原」など、豊富なトラフィックを有する、主要ターミナル駅至近の商業施設をポートフォリオに加えるに至り、狙い通りの成果を収めることができました。



「秋葉原駅」周辺の繁華性と商業集積度が最も高い中央通り  
(Gビル秋葉原01)

例えば、「Gビル南青山01(B館)」(東京都港区)は、国内外のデザイナーズブランドの路面旗艦店が立ち並ぶ南青山に立地する商業施設であり、ファッションからアクセサリ、コスメ、書籍、飲食までを幅広く集積したセレクトショップを展開しています。当物件は、既に保有している「Gビル南青山01(A館)」と隣接しており、A館・B館の一体営業による運営コスト効率化も企図しています。



「梅田駅」周辺のショッピングなどを楽しむ若者で賑わう茶屋町エリア(Gビル梅田01)

「Gビル梅田01」(大阪府大阪市)は、大阪を代表するターミナル駅・梅田からほど近く、近隣にはホテル、劇場等複数の集客施設があり、梅田駅周辺の中でも繁華性が高い立地のファッション、飲食、サービス系テナントが入居する複合商業施設です。JRFでは大阪主要商業エリアの物件を多数保有していますが、今回、大阪・梅田エリアにおいて初の物件取得となりました。

「Gビル阿倍野01」(大阪府大阪市)は、南大阪の拠点として高い集客力を有し、近年は大型商業施設の開発により商業立地としてのポテンシャルも上昇中の天王寺・阿倍野エリアに位置し、大阪の南の玄関口である天王寺駅に直結する複合商業施設です。大手学習塾をはじめ、アクセスのよさを活かせるサービス系を含む多様なテナントが入居しています。

また、今回の取得資産の中では唯一の郊外型物件であり、日本有数の大規模ショッピングセンターである「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市)については、平成23年から3回にわたって段階的に準共有持分の取得を進めてきましたが、今回の公募増資を通じた追加取得によって100%保有となり、前述した大規模リニューアルによるアップサイドの享受が期待できます(新規物件の詳細については、P8～9をご覧ください)。

国内最大級の商業施設の買い手であるJRFは、これまでの実績に基づく独自のネットワークや、スポンサーである三菱商事およびUBSグループとのコラボレーションを活かした投資手法を実行できることが強みです。今回においても、そのようなJRFならではの優位性を存分に発揮し、立地に恵まれ、将来性も十分な優良資産の取得が実現できました。

※平成27年7月に取得した「Gビル上野01」を含みます。また、1物件は本投資法人が既に保有している「Gビル南青山01」の隣接物件の追加取得分、1物件は「mozoワンダーシティ」の準共有持分の追加取得分です。



## Q.3

当期および今回の公募増資に伴い実行した財務戦略についても教えてください。

**新規借入、コミットメント・ラインの増額など、多様な資金調達を実行し、返済期限の分散化、返済額の平準化、財務柔軟性の確保を推し進めて、更なる財務安定性向上のための継続的な取り組みを実施しました。また、配当積立金や圧縮積立金を活用することで、安定的な分配を目指していく方針です。**

前期に引き続き、機動的かつ柔軟性のある財務戦略を実行し、更なる財務安定性向上のための継続的な取り組みを実施しました。

主なものについてお伝えしますと、本年3月には、55億円の新規借入を実施し、「エディオン京橋店(底地)」の取得資金の一部に充当しました。また、新たに100億円のコミットメント・ラインを設定し、これによりJ-REIT最大※となる合計600億円のコミットメント・ラインが確保されることになり、より機動的な資金調達手段が整いました。

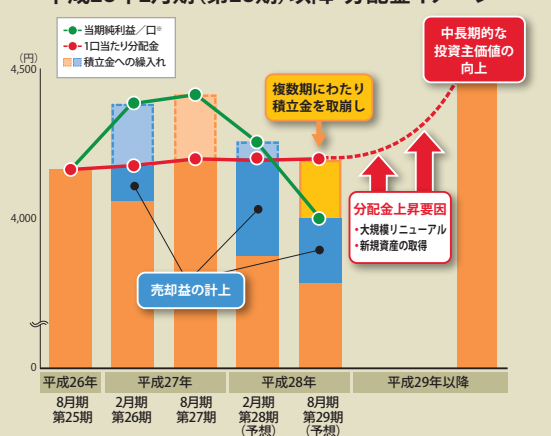
7月には、「Gビル上野01」の取得資金の一部に充当するため30億円の新規借入を実施。続いて9～10月にかけて、今回の公募増資に併せて総額165億円の新規借入を実施し、同じく9～10月にかけて取得した計7物件の取得資金の一部に充当しました。

なお、JRFでは、中長期的な成長を見据えた既存物件の活性化施策を推し進めていますが、大規模リニューアル・建替

え等に伴い発生する一時的費用(解体費・除却損等)に対しては、平成27年度税制改正を受け従前の積立金の活用方針を見直し、留保している積立金(配当積立金および圧縮積立金)を活用することにより、分配金の安定化を図る方針です。

※平成27年9月末日現在。

### ▶ 平成28年2月期(第28期)以降 分配金イメージ



※「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、決算短信および資産運用報告等に定義している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。

## Q.4

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。

**安定成長を続けるJ-REIT市場において、競争に打ち勝ち、更なる成長を目指すために、新規資産の取得による外部成長戦略、既存物件の競争力強化を図る内部成長戦略、多様な財務戦略を推し進め、投資主価値の最大化に尽力していきます。**

JRFでは、商業施設特化型J-REITとして最大の資産規模を活かし、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、更なる成長のための施策に取り組んでいきます。また、ポートフォリオの収益性および安定性の向上を目的とした「資産入れ替え」を施策の一つとしていますが、本年10月にはその一環として、好調な不動産売買マーケットを捉えた最適なタイミングでの既存の郊外型商業施設5物件の譲渡を行い、将来の都市型商業施設の取得余力を確保しております。今後は更なる成長に向

け、投資主価値の向上に資する新規資産の取得、SCマネジメント力を活かした保有物件の競争力強化を軸に、ポートフォリオの収益性向上による分配金の安定化を目指していきます。

なお、JRFの資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本年9月1日、新たな拠点として関西支社を設立しました。JRFでは、9月1日以降関西地域(関西、中国地方)に3物件を取得し、10月16日現在30物件を保有しており、関西地域の主要関係先との良好な関係の構築および新しいビジネスの創出を主目的に、関西地域における資産運用を強化していきます。

JRFは、これからも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力を尽くしてまいります。今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

# 公募増資で取得した新規物件のご紹介

## 1 商業立地としての魅力が増す南青山エリア Gビル南青山01 (B館) (東京都港区)

ファッションを始め、多彩な商品群を取り扱う  
セレクトショップを展開。

取得年月日	平成27年10月1日	
取得価格 (A)	3,650百万円	(A/B)
鑑定評価額 (B)	3,920百万円	93.1%
NOI利回り	4.0%	
土地／延床面積	618.95m <sup>2</sup> ／621.40m <sup>2</sup>	
主要テナント	PENDULE VIA BUS STOP	



## 2 大阪屈指の商業施設エリア Gビル梅田01 (大阪府大阪市)

大阪を代表するターミナル駅「梅田駅」至近の茶屋町エリアに  
位置する商業施設。

取得年月日	平成27年10月8日		
取得価格 (A)	9,483百万円	(A/B)	
鑑定評価額 (B)	10,200百万円	93.0%	
NOI利回り	4.0%		
土地／延床面積	1,692.71m <sup>2</sup> ／	A棟：	1,730.56m <sup>2</sup>
		B棟：	1,169.93m <sup>2</sup>
		C棟：	1,225.20m <sup>2</sup>
		合計：	4,125.69m <sup>2</sup>
主要テナント	カフェラ・ボエム、ロフトマン		



## 3 「天王寺駅」直結の好立地 Gビル阿倍野01 (大阪府大阪市)

大阪の南の玄関口「天王寺駅」と直結、多様なテナントが入居  
する複合商業施設。

取得年月日	平成27年10月1日	
取得価格 (A)	4,100百万円	(A/B)
鑑定評価額 (B)	4,350百万円	94.3%
NOI利回り	4.4%	
土地／延床面積	847.79m <sup>2</sup> ／7,065.56m <sup>2</sup>	
主要テナント	能開センター、アニメイト	



今回の公募増資に伴い取得したのは、都市型商業施設を中心とする8物件（うち1物件は持分の追加）です。そのうちの7物件は豊富なトラフィックを有する主要ターミナル駅至近の商業施設で、継続的な消費ニーズが見込め、テナントの代替性が高いエリアに位置することが特徴。ターゲット地域を東京、大阪に絞り、各々における資産拡充を図りました。また、段階的に取得を進めてきた「mozoワンダーシティ」については、この度の持分追加取得によって完全保有となり、大規模リニューアル効果も相まって、今後のポートフォリオの収益性向上に大きく寄与する見込みです。



#### 4 日本随一の電気街として知られる「秋葉原」エリア Gビル秋葉原01（東京都千代田区）



「秋葉原駅」至近に立地するアミューズメント施設の旗艦店。

取得年月日	平成27年9月15日	
取得価格 (A)	4,980百万円	(A/B)
鑑定評価額 (B)	5,160百万円	96.5%
NOI利回り	4.5%	
土地／延床面積	430.69m <sup>2</sup> ／2,701.99m <sup>2</sup>	
主要テナント	クラブセガ	

#### 5 さまざまなニーズをもつ客層が訪れる「秋葉原駅」至近 Gビル秋葉原02（東京都千代田区）



「秋葉原駅」から徒歩2分、カラオケ店が入居する商業施設。

取得年月日	平成27年9月18日	
取得価格 (A)	2,500百万円	(A/B)
鑑定評価額 (B)	2,610百万円	95.8%
NOI利回り	4.0%	
土地／延床面積	133.11m <sup>2</sup> ／1,037.33m <sup>2</sup>	
主要テナント	カラオケ館	

#### 6 繁華性の高いアメ横エリア Gビル上野01（東京都台東区）



「上野駅」「御徒町駅」から徒歩圏内のアミューズメント施設。

取得年月日	平成27年7月28日	
取得価格 (A)	3,320百万円	(A/B)
鑑定評価額 (B)	3,530百万円	94.0%
NOI利回り	4.0%	
土地／延床面積	360.89m <sup>2</sup> ／1,471.80m <sup>2</sup>	
主要テナント	アドアーズ	

#### 7 全国屈指の学生街至近 高田馬場（底地）（東京都新宿区）



日本有数の学生街と高密度な住宅エリアに囲まれた商業施設の底地。

取得年月日	平成27年9月15日	
取得価格 (A)	2,400百万円	(A/B)
鑑定評価額 (B)	2,538百万円	94.6%
NOI利回り	3.7%	
土地	1,010.19m <sup>2</sup>	
主要テナント	成城石井、サイゼリヤ	

(注) 1 土地信託受益権の準共有持分60%の取得です。  
2 建物は取得対象ではありません。  
3 底地上の建物のテナントを記載しています。

#### 8 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）



SCマネジメントを活かしたりニューアルで生まれ変わった大型商業施設を完全保有。

取得年月日	平成27年9月15日	
取得価格 (A)	11,740百万円	(A/B)
鑑定評価額 (B)	12,500百万円	93.9%
NOI利回り	5.9%	
土地／延床面積	本棟：229,976.30m <sup>2</sup> 別棟：3,630.43m <sup>2</sup> 合計：233,606.73m <sup>2</sup>	
主要テナント	イオン、フラクサス	

(注) 不動産信託受益権の準共有持分20%の追加取得です。



まるわがり!

ポートフォリオ

Navi

# JRFのポートフォリオの全体像をつかんで

## Part 1

多種多様な  
タイプの商業施設  
に分散投資

### ▶ JRFの投資戦略



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

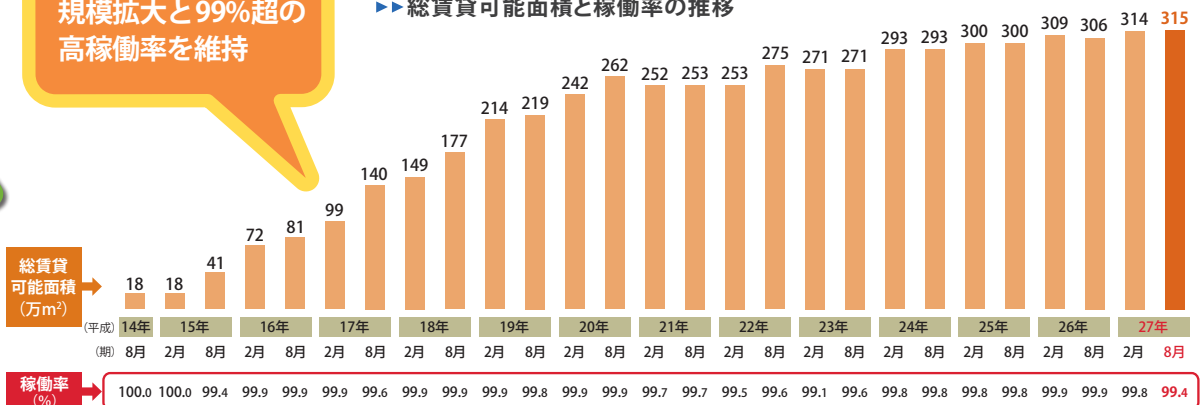
(平成27年10月16日現在)

## 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8月期末には315万 $\text{m}^2$ (90物件)となりました。また、運用開始以来一貫して99%超の高い稼働率を維持しています。

### ▶ 総賃貸可能面積と稼働率の推移

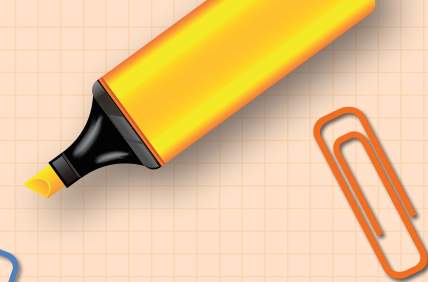


(注) 1 各期末現在。ただし、平成22年8月期の各数値は商業施設のみであり、合併により引き継いだオフィスビルおよび住居用ビルは含みません。

2 総賃貸可能面積は10,000 $\text{m}^2$ 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。



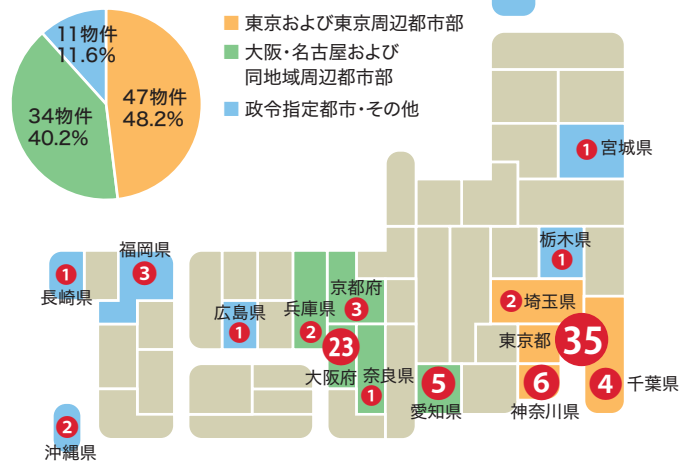
JRFは、投資方針に定める目標ポートフォリオに従って物件を保有しています。主に東京・大阪・名古屋の3大都市圏および政令指定都市を中心として全国に分散させることで、地震リスク、地域経済リスクに備えています。

Part 3

リスクに備え全国に幅広く物件を保有

## ▶▶ ポートフォリオマップ

(平成27年8月期末現在の物件数に期末後の物件取得および譲渡を反映した計92物件、期末算定価額ベース)



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

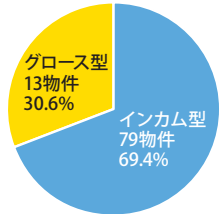
Part 4

バランスのよいポートフォリオを構築

## ▶▶ ポートフォリオの内訳

(平成27年8月期末現在の物件数に期末後の物件取得および譲渡を反映した計92物件)

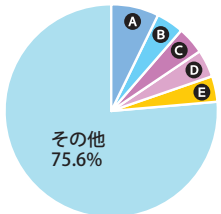
### 投資スタイル別 (期末算定価額ベース)



**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。

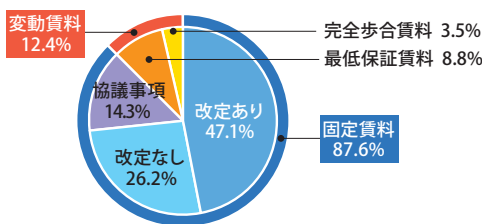
**グロース型:**  
テナントの入替えや稼働率の引き上げなどにより資産価値や収益の成長を積極的に目指す物件です。

### 規模別 (期末算定価額ベース)

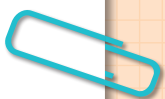
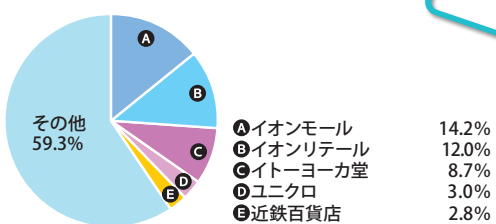


- A mozoワンダーシティ 7.3%
- B 東戸塚オーロラシティ 4.9%
- C 川崎ルフロン 4.3%
- D ならファミリー 4.2%
- E イオンモールむさし村山 3.7%

### 賃料構成別 (年間賃料ベース)



### テナント別 (年間賃料ベース)



東京都



千葉県



神奈川県



埼玉県



物件番号・物件区分

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

平成27年9月以降

- ◆新規取得物件
- ◆譲渡物件
- (持分の追加および譲渡含む)


●大阪・名古屋および同地域周辺都市部

35物件


大阪府

 Gビル阿倍野01 ◆ UM-25	 Gビル梅田01 ◆ UM-26	 Gビル心斎橋04 ◆ UM-27	 大阪心斎橋8953ビル US-01	 Gビル心斎橋01 US-10	 Gビル心斎橋02 US-12
 ラウンドワンスタジアム千日前店(底地) US-13	 Gビル心斎橋03 US-18	 エディオン京橋店(底地) US-22	 岸和田カンカンベイサイドモール SM-08	 泉佐野松風台(底地) SM-10	 pivo和泉中央 SM-12
 かみしんプラザ SM-14	 イオン高槻 SS-16	 イオンモール鶴見緑地 SS-23	 アリオ鳳 SS-29	 ライフ太平寺店(底地) SS-32	 ライフ下寺店(底地) SS-33
 ライフ岸部店(底地) SS-34	 寝屋川(底地) SS-38	 ラウンドワンスタジアム堺中央環状店 SS-39	 ラウンドワンスタジアム高槻店 SS-42	 m-シティ豊中 SS-43	

兵庫県

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

奈良県

 ならファミリー SM-01
--

京都府

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

滋賀県

 イオン西大津 ◆ SS-19
---

愛知県

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


●政令指定都市・その他

12物件


北海道

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

宮城県

 イオン仙台中山 SS-01
---

栃木県

 おやまゆうえんハーヴェストウォーク SM-15
---

長野県

 イオン上田 ◆ SS-22
--

広島県

 ラウンドワン広島店 US-17
---

福岡県

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

長崎県

 MrMax 長崎店 SS-35
---

沖縄県

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



# ポートフォリオ一覧

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	2,589	2	1,358.82
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	10	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	23	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 (A館)	インカム	東京都港区	平成21年3月	6,430	4	922.30
	Gビル南青山01 (B館)			平成27年10月	3,650		670.60
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	グロース	神奈川県川崎市川崎区	平成25年10月	30,000	69	56,095.45
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	1	1,512.03
UM-23	Cute Cube原宿	グロース	東京都渋谷区	平成26年10月	8,520	10	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
US-23	Gビル上野01	インカム	東京都台東区	平成27年7月	3,320	1	1,471.80
US-24	Gビル秋葉原01	インカム	東京都千代田区	平成27年9月	4,980	1	2,701.99
US-25	高田馬場 (底地)	インカム	東京都新宿区	平成27年9月	2,400	1	1,010.19
US-26	Gビル秋葉原02	インカム	東京都千代田区	平成27年9月	2,500	1	1,053.55
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	55	43,548.05
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	15,329	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	5	25,055.37
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	西友びばりヶ丘店	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	埼玉県さいたま市北区	平成18年6月	6,133	1	75,344.90
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	インカム	千葉県四街道市	平成19年8月	13,600	1	59,207.19
SS-27	イオンモール八千代緑が丘	インカム	千葉県八千代市	平成19年9月	30,789	1	132,294.48
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				49物件	430,214	298	1,129,120.95

- (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8月期末現在、新規取得物件については取得日現在の内容を記載しています。なお、期末日以降に取得した物件および譲渡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/ハーヴェストウォーク(一部)」は、バススルー型のマスターリース契約を締結しているため、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ビル自由が丘01 (B館)」については、建替えのため平成27年6月に取壊し工事に着手しています。
- 5 「Gビル表参道02」は、平成26年4月1日に準共有持分の35%を取得し、同年10月1日に15%を追加取得したことで、準共有持分の50%を保有しておりますが、テナント数と総賃貸可能面積は物件全体に係る数値を記載しています。
- 6 「Gビル心斎橋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。
- 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 ギャラリーア沖縄」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。
- 10 「高田馬場(底地)」は、準共有持分の60%を保有しておりますが、テナント数と総賃貸可能面積は物件全体に係る数値を記載しています。
- 11 「イオンモール香椎浜」は、準共有持分の30%を平成27年10月15日に譲渡し、準共有持分の70%を保有しております。取得価格は残存持分70%、譲渡持分30%についてそれぞれ取得価格に乘じた数値を記載していますが、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。



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
UM-25	Gビル阿倍野01	インカム	大阪府大阪市阿倍野区	平成27年10月	4,100	9	4,700.58
UM-26	Gビル梅田01	インカム	大阪府大阪市北区	平成27年10月	9,483	12	3,529.51
UM-27	Gビル心斎橋04	インカム	大阪府大阪市中央区	平成27年10月	2,350	4	1,180.39
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	123	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	70	19,738.93
SM-07	なるばーく	グロース	愛知県名古屋市緑区	平成15年3月	8,540	49	15,227.61
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	102	38,266.16
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	愛知県名古屋市中区	平成23年10月 他 平成27年9月	43,740 11,740	151	86,654.68
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	愛知県名古屋市中区	平成17年6月	3,700	2	63,778.44
SS-19	イオン西大津	インカム	滋賀県大津市	平成17年12月	13,100	1	62,717.26
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	大阪府東大阪市	平成22年3月	1,282	1	3,898.01
SS-33	ライフ下寺店(底地)	インカム	大阪府大阪市浪速区	平成22年3月	1,683	1	4,344.18
SS-34	ライフ岸部店(底地)	インカム	大阪府吹田市	平成22年3月	1,910	1	5,516.61
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				35物件	353,744	608	1,334,376.10

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	71	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	9,310 3,990	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	111,379	84	701,554.18

平成27年8月期末現在

90物件 854,133 961 3,150,204.42

平成27年8月期末後に実施した物件取得および譲渡後の資産

92物件 831,824 986 2,833,345.52



ポートフォリオに関する詳しい情報は

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

## 投資主の皆さまへ

### ● 分配金のお受取りについて

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

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

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

### ● 住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

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

### ● 特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについて

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

### ● 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主さまから、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要がございます。

#### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書 \*配当金に関する支払調書

#### 【マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先】

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主さま  
➡ お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とのお取引がない投資主さま  
➡ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。  
**三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (☎ 0120-232-711)**  
**旧ラサール ジャパン投資法人の投資主の皆さま**  
**三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (☎ 0120-782-031)**

## 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/>



スマートフォンサイト

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

### ■ 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、考え方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10月15日	平成27年10月16日	平成27年11月18日	平成27年11月27日	平成28年4月中旬	平成28年4月中旬	平成28年5月中旬
平成27年8月期 決算短信公表	平成27年8月期 決算説明会	平成27年8月期 分配金支払開始	第10回 投資主総会	平成28年2月期 決算短信公表(予定)	平成28年2月期 決算説明会(予定)	平成28年2月期 分配金支払開始(予定)

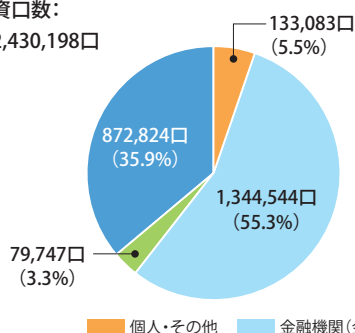
(注)「決算説明会」は機関投資家・アナリストの皆さまを対象しておりますが、配布資料や当日の様態および質疑応答の動画については、ウェブサイトで公開しています。  
(<http://www.jrf-reit.com/ir/account.html>)

## 投資主メモ

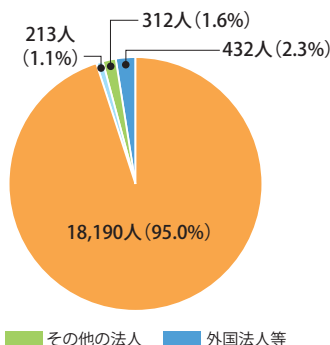
決算期日	毎年2月末日、8月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	2年に1回以上開催	名義書換事務受託者 (投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同議決権行使 投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日	同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします。)	同連絡先 (郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711(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8月31日現在)

総投資口数：  
合計2,430,198口

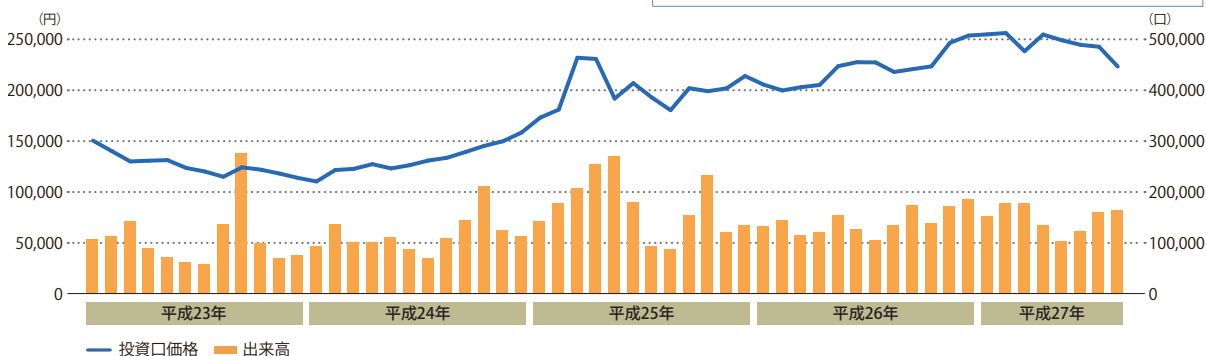


総投資主数：  
合計19,147人



## 投資口価格の推移(平成23年1月～平成27年8月)

時価総額 543,392百万円(平成27年8月31日現在)  
 平成27年8月期 投資口価格 高値(取引値) 260,300円(平成27年5月26日)  
 安値(取引値) 218,000円(平成27年8月27日)  
 投資口価格(終値) 223,600円(平成27年8月31日)



(注)東京証券取引所 終値ベース  
(出所)ブルームバーグ

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

			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	第27期 自平成27年3月1日 至平成27年8月31日
営業収益	百万円		26,130	29,083	29,562	31,399	30,962
（うち賃貸事業収益）	百万円		(26,130)	(29,058)	(29,516)	(30,614)	(30,962)
営業費用	百万円		15,465	16,966	17,339	17,707	18,146
（うち賃貸事業費用）	百万円		(13,034)	(14,328)	(14,657)	(14,906)	(15,285)
営業利益	百万円		10,665	12,116	12,223	13,692	12,816
経常利益	百万円		8,171	9,588	9,613	11,061	10,217
当期純利益	(a) 百万円		8,170	9,614	9,613	10,658	10,731
純資産額	(b) 百万円		321,322	365,840	365,878	390,928	391,559
（対前期比）	%		(+0.1)	(+13.9)	(+0.0)	(+6.8)	(+0.2)
総資産額	(c) 百万円		711,352	777,706	785,442	834,687	842,568
（対前期比）	%		(+0.2)	(+9.3)	(+1.0)	(+6.3)	(+0.9)
出資総額	百万円		295,474	338,940	338,940	363,254	363,254
（対前期比）	%		(0.0)	(+14.7)	(0.0)	(+7.2)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口		2,079,198	2,308,198	2,308,198	2,430,198	2,430,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円		154,541	158,495	158,512	160,862	161,122
分配総額	(e) 百万円		8,169	9,509	9,613	10,158	10,216
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円		3,929	4,120	4,165	4,180	4,204
（うち1口当たり利益分配金）	円		(3,929)	(4,120)	(4,165)	(4,180)	(4,204)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円		(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注2 %		1.1 (2.3)	1.3 (2.6)	1.2 (2.4)	1.4 (2.8)	1.2 (2.4)
自己資本利益率	注2 %		2.5 (5.0)	2.8 (5.6)	2.6 (5.2)	2.8 (5.7)	2.7 (5.4)
自己資本比率	(b)/(c) %		45.2	47.0	46.6	46.8	46.5
（対前期増減）			(0.0)	(+1.8)	(△0.4)	(+0.2)	(△0.3)
配当性向	(e)/(a) %		100.0	98.9	100.0	95.3	95.2
【その他参考情報】							
賃貸NOI (Net Operating Income)	注2 百万円		18,782	20,655	20,748	21,805	21,914
ネット・プロフィット・マージン	注2 %		31.3	注4 33.0	注4 32.5	注4 34.0	注4 33.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 倍		8.3	注4 8.9	注4 8.6	注4 9.0	注4 8.8
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注2 円		6,664	注4 6,710	注4 6,695	注4 6,582	注4 6,770
FFO倍率	注2 倍		13.7	注4 14.8	注4 16.4	注4 19.3	注4 16.6
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注3 円		3,928	4,114	4,158	4,359	4,412
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 円		6,662	注4 6,658	注4 6,688	注4 6,555	注4 6,767

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、第27期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。

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

注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、第26期及び第27期のネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めておりません。



## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

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

その上場から13年目となる平成27年2月期には、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、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、さらに平成27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。同年3月及び7月には各1物件を借入金及び自己資金により取得(取得価格2物件計89億円)しております。

その結果、当期末(平成27年8月31日)時点では、本投資法人は上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。))全銘柄の中で第3位の資産規模8,541億円(全90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27年4～6月期の実質GDP成長率は前期比△0.3%と、3四半期ぶりのマイナス成長となり、また8月の鉱工業生産指数(速報値)が前月比△0.5%となるなど、中国経済の減速等の影響を受け、国内景気の回復傾向には足踏みが見られる状況です。

一方で8月の消費者物価指数(生鮮食品を除く総合指数)は原油価格の下落の影響により前年同月比△0.1%となったものの、エネルギー関連(光熱・水道、交通・通信)以外の費目については概ね上昇傾向が続いています。

また、消費動向に大きな影響を与える賃金の動向については、毎月勤労統計調査8月分速報値によれば、実質賃金指数が前年同月比0.2%上昇し、27ヶ月ぶりにプラスに反転した7月に続き2ヶ月連続のプラスとなり、今後本格的な上昇基調となる可能性がみられる内容となっています。

##### (小売りセクター動向)

経済産業省「商業動態統計」によると、平成27年8月の小売業販売額(速報)は前年同月比+0.8%となり、5ヵ月連続のプラスとなりました。平成27年8月度の全国スーパー売上高(既存店ベース、日本チェーンストア協会発表)についても前年同月比+2.0%、さらに、8月の全国百貨店売上高(既存店ベース、日本百貨店協会発表)も前年同月比+2.7%と、共に5ヵ月連続で前年実績を上回っています。消費全般としては一部に弱さが見られるものの、底堅い動きとなっています。

##### (不動産セクター動向)

平成27年の国内不動産取引は、昨年10月の大規模な金融緩和の影響もあり、前年に引き続き非常に活発化しており、商業地においても地価上昇の傾向が続いております。

国土交通省が発表した平成27年7月1日時点の基準地価では、三大都市圏(東京、大阪、名古屋)の商業地が前年比+2.3%と3年連続で上昇しました。地方圏においては全体としては下落傾向が続くものの、一部中核都市では地価上昇が見られ、中核都市(札幌、仙台、広島、福岡)の4都市合計では商業地は前年比+3.8%と、三大都市圏を上回る上昇幅となっています。

#### ii 運用実績

このような環境の中で、当期については、平成27年3月30日にエディオン京橋店(底地)を、また平成27年7月28日にはGビル上野01を新規借入金及び自己資金により取得しました。

また、本投資法人はポートフォリオ・マネジメントを通じた更なる成長のための施策の一つとして位置付けている「既存物件の価値向上」策の一環として、mozoワンダーシティ、Gビル自由が丘01(B館)、ビックカメラ立川店のリニューアル計画を発表いたしました。

mozoワンダーシティにおいては、テナント構成の見直しと高感度テナントの誘致を実施し、また施設環境も大きく変化させることにより更なる売り上げの向上を目指し、平成27年9月18日にリニューアルオープンいたしました。また、Gビル自由が丘01(B館)では、本投資法人として初となるオンブudsの建替えにより収益性と資産価値の向上を図るべく計画をすすめております。さらにビックカメラ立川店では、耐震補強工事を含むリニューアル工事の実施とあわせ現賃借人と新たに期間20年の新契約を締結することにより、契約の長期化及び賃料増額を実現いたしました。

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38物件では99.8%と前期に引き続き高い稼働率を維持しており、郊外型商業施設52物件の99.4%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90物件、取得価格の総額854,133百万円、鑑定評価額の合計874,015百万円、総賃貸可能面積3,150,204.42㎡、テナント総数961、ポートフォリオ全体の稼働率は99.4%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、既存物件における東京23区内及び地方主要都市部に位置する物件を中心とした前期末比での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709億円(前期比+200億円)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価格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、平成22年3月1日付のラサールジャパン投資法人との合併により引き継いだ長期借入金(三井住友銀行・返済期日時点の借入残高243.1億円)の内、10百万円を自己資金で返済するとともに243億円を同行より借換え、その一部について金利スワップ契約を締結し、返済期日の分散化、金利の固定化、および借入金の長期化による更なる財務基盤の強化を図りました。

また、新規物件2物件取得のために、平成27年3月30日に55億円、7月28日に30億円の新規借入を実施いたしました。

さらに、一層強固な財務基盤を構築するために、従来設定していたコミットメント・ライン500億円に追加して平成27年6月1日より新たに100億円のコミットメント・ラインを設定いたしました。

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3,800億円、うち、長期借入金<sup>(注1)</sup>は3,295億円、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99.3%、固定金利比率<sup>(注2)</sup>については95.5%、LTV<sup>(注3)</sup>は52.2%となっております。

(注1)「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含まれます。

(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。))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30,962百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は12,816百万円、経常利益は10,217百万円、当期純利益は10,731百万円となりました。

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10,731百万円から繰延税金負債の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514百万円を配当積立金として積立てを実施することとし、当該金額を控除した金額10,216百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額10,216百万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4,204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23年 9月14日	公募増資	187,500	1,875,698	19,520	270,284	注1
平成23年10月12日	第三者割当増資	4,500	1,880,198	468	270,752	注2
平成24年10月 1日	公募増資	194,500	2,074,698	24,162	294,915	注3
平成24年10月31日	第三者割当増資	4,500	2,079,198	559	295,474	注4
平成25年10月 2日	公募増資	229,000	2,308,198	43,465	338,940	注5
平成26年 9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	注6
平成26年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	注7

注1. 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2. 1口当たり発行価格104,107円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注3. 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4. 1口当たり発行価格124,230円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達、新投資口の発行にかかる費用の調達及び借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注5. 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6. 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7. 1口当たり発行価格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	第27期 平成27年8月
最高	249,300円	217,000円	232,900円	269,900円	260,300円
最低	172,600円	179,000円	195,600円	209,300円	218,000円
期末終値	180,600円	200,800円	218,200円	256,500円	223,600円

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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10,731百万円から繰延税金負債の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514百万円を配当積立金として積立てを実施することとし、当該金額を控除した金額10,216百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額10,216百万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4,204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	第27期 自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日
当期純利益総額	8,170,474千円	9,614,210千円	9,613,708千円	10,658,506千円	10,731,054千円
利益留保額	2,328,019千円	2,432,454千円	2,432,518千円	2,932,797千円	3,447,298千円
金銭の分配金総額	8,169,168千円	9,509,775千円	9,613,644千円	10,158,227千円	10,216,552千円
(1口当たり分配金)	(3,929円)	(4,120円)	(4,165円)	(4,180円)	(4,204円)
うち利益分配金総額	8,169,168千円	9,509,775千円	9,613,644千円	10,158,227千円	10,216,552千円
(1口当たり利益分配金)	(3,929円)	(4,120円)	(4,165円)	(4,180円)	(4,204円)
うち出資払戻総額	一千円	一千円	一千円	一千円	一千円
(1口当たり出資払戻額)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)	(一円)

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 運用環境

昨年10月の日本銀行による大規模な追加金融緩和以降、日本経済は底堅く推移してまいりましたが、今年後半に入りギリシャ金融危機及び中国株式市場の下落が波及する形で世界の金融市場が不安定な中、景気動向についても先行きの不透明感が増えています。個人消費についても消費者の所得環境が改善傾向にあり、都市部においては所謂インバウンド需要による底上げ効果も見込まれることから一部には明るい兆しはあるものの、先行きについては景気動向とあわせて慎重に見極める必要があると考えております。

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業績の好不調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、一部小売事業者の業績が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やインバウンド需要が好調なことから、特に都市部において専門店の出店意欲に増加傾向が見受けられ、一部においては賃貸条件の改善も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8月末日現在、J-REIT全体において第3位の資産規模(取得価格の合計)を有し、商業施設特化型J-REITの中では最大の資産規模を誇ります。また、日本全国の主要都市に所在し底堅い売上げを維持している地域一番クラスの大規模郊外型商業施設、ラグジュアリーブランド店等をテナントとする好立地の路面店及び専門店ビルなど、多種多様な業種及び業態の商業施設を投資対象とするポートフォリオが構築できていることが大きな特徴です。

本投資法人は、商業施設への投資にあたっては、中長期的な人口動態や消費者のトレンドの変化を的確に見極め、より長期的な視点を持って立地やテナントの業種、商業施設の業態を慎重に見極めながら物件の取得を図ることが重要であり、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マネジメント力<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り組み等を行うことで、ポートフォリオの収益性の強化による内部成長の実現を目指す本投資法人の戦略の一つです。

#### 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、今後もタイプ別分散・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マネジメントに持続的に取り組んでいます。また、SCマネジメントに必要な運営体制を整備し、商業施設の中長期的な競争力の向上を図る各種取組みを積極的に行っており、これらの取組みを通じて、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目指します。

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

また本投資法人は、環境や社会的責任に留意した運用という観点から、施設の緑化、省エネ・CO<sub>2</sub>の削減に注力しており、平成27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サステナビリティに関する「マネジメント」及び「ポリシーと開示」において特に高い評価を受け、4つにランク分けされる評価の中でGRESB最高位の「Green Star」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、更なる財務安定性向上のための継続的な取組みを行っています。

##### (イ) 財務安定性確保のための取組み

本投資法人は、安定した財務基盤の構築を行っており、以下の中長期的な財務基本概念に基づいた取組みを行っています。

中長期的な財務基本概念	金融環境悪化時においても、安定した経営を継続できる強固な財務基盤の構築
	機動的なポートフォリオ・マネジメント実施のための財務柔軟性の確保
	高い信用力を維持することによる、競争力のあるコストでの負債調達

(ロ) LTVのコントロール

本投資法人のLTVは50%を目安としていますが、資金調達の市場環境を総合的に勘案し、LTVの運用レンジの目安は45%から55%としています。

④分配金安定化の為の施策

本投資法人は、配当積立金および「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

### (1) 新投資口の発行

平成27年8月20日及び平成27年9月2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27年9月9日、第三者割当による新投資口については平成27年10月7日にそれぞれ払込が完了しております。この結果、平成27年10月7日付で出資総額は387,198,507,160円、発行済投資口数の総数は2,552,198口となっております。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっております。

〔公募による新投資口の発行〕

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

発行新投資口数	: 119,500口（国内52,400口、海外67,100口（海外引受会社による買取引受けの対象口数64,600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202,566円
発行価格（募集価格）の総額	: 24,206,637,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり196,261円
発行価額（払込金額）の総額	: 23,453,189,500円
払込期日	: 平成27年9月9日
分配金起算日	: 平成27年9月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数	: 2,500口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり196,261円
発行価額（払込金額）の総額	: 490,652,500円
払込期日	: 平成27年10月7日
分配金起算日	: 平成27年9月1日
割当先	: 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

〔資金使途〕

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。また、第三者割当に係る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、残額があれば手許資金とし、将来の特定資産の取得等に充当します。

### (2) 資産の譲渡

本投資法人は、平成27年10月14日付で以下の資産の譲渡を行うことを決定しました。

【イオンモール香椎浜、イオン西大津、イオン大宮、イオン上田、イオンモール八千代緑が丘】

譲渡資産	: 不動産を信託する信託受益権 ①イオンモール香椎浜 準共有持分30%、イオン西大津、イオン大宮、イオン上田、イオンモール八千代緑が丘 ②イオンモール香椎浜 準共有持分19% ③イオンモール香椎浜 準共有持分51%
譲渡価格	: ①58,417百万円 ②2,755百万円 ③7,395百万円
契約日	: 平成27年10月15日（予定）
譲渡日	: ①平成27年10月15日（予定） ②平成28年8月31日（予定） ③平成28年9月30日（予定）
譲渡先	: 合同会社ダブルオーファイブ
損益に及ぼす影響	: 営業収益として不動産等売却益を 第28期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）に約975百万円、 第29期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）に約549百万円、 第30期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）に約1,419百万円計上する見込みです。



# 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

	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)	第27期 (平成27年8月31日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口数の総数	2,079,198口	2,308,198口	2,308,198口	2,430,198口	2,430,198口
投資主数	18,669人	20,562人	19,980人	20,305人	19,147人

## 2. 投資口に関する事項

平成27年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数(口)	発行済投資口数の総数 に対する所有投資口数 の割合(%) <small>(注)</small>
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	384,794	15.83
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番3号	190,224	7.82
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	170,744	7.02
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	96,554	3.97
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	87,697	3.60
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM	75,778	3.11
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	47,240	1.94
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	42,864	1.76
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 PENSION FUND CLIENTS – EXEMPT 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	41,549	1.70
合 計		1,180,207	48.56

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	PwCあらた監査法人	—	18,500

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。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、英文財務諸表に係る監査業務報酬(1,500千円)を加えた額を記載しております。

### ②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

## 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

# 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26期 平成27年2月28日現在		第27期 平成27年8月31日現在	
		保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	23,625	2.8	23,587	2.8
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	6,945	0.9	6,942	0.8
	小計	30,571	3.7	30,530	3.6
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	370,044	44.3	372,817	44.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	295,524	35.4	300,088	35.6
	その他の政令指定都市及びその周辺部	100,625	12.1	99,667	11.8
	小計	766,193	91.8	772,573	91.7
預金・その他の資産		37,921	4.5	39,464	4.7
資産総額計		834,687	100.0	842,568	100.0

注1「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額(不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額)によっております。

## 2. 主要な保有資産

平成27年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率(%) (注3)	対総賃貸事業収入 比率(%) (注3)	主たる用途
東戸塚オーロラシティ(信託受益権)	47,180	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)	42,582	86,654.68	72,084.15	83.2	8.4	商業施設
ならファミリー(信託受益権)	33,200	85,030.68	84,633.24	99.5	6.2	商業施設
川崎ルフロン(信託受益権)	30,411	56,095.45	55,617.88	99.1	5.9	商業施設
イオンモール八千代緑が丘(信託受益権)	28,011	132,294.48	132,294.48	100.0	2.2	商業施設
イオンモールむさし村山(信託受益権)	27,380	137,466.97	137,466.97	100.0	3.0	商業施設
イオンモール鶴見緑地(信託受益権)	25,512	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)	22,341	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル(信託受益権)	21,947	4,815.02	4,815.02	100.0	1.8	商業施設
イオンモール伊丹(信託受益権)	19,344	157,904.26	157,904.26	100.0	1.9	商業施設
合計	297,913	912,796.80	897,351.26	98.3	—	

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8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )(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	5,249
Gビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	1,480	949
Gビル自由が丘01(注4)	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	1,358.82	3,695	2,426
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目5番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,080	3,982
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	24,500	21,947
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	2,480	2,354
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	1,690	2,300
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	4,770	6,438
ラ・ポルト青山(注5)	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	9,910	9,346
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	4,160	5,501
Gビル南池袋01(注5)	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	7,930	6,220
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	4,660	2,780
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	5,750	3,697
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	6,440	5,594
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他	不動産信託受益権	56,095.45	37,100	30,411
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	20,150	17,844
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	1,512.03	3,990	3,595
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	9,120	8,584
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	2,030	1,976

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)
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	15,000	12,531
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	16,500	11,993
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	15,700	18,405
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	3,850	3,401
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	7,750	6,603
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	2,430	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	2,420	1,842
Gビル心斎橋02(注6)	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	—	5,680	4,353
ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	9,330	8,091
ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	4,870	3,863
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	7,290	5,892
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	3,380	2,793
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	2,937
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	26,000	22,341
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	1,450	1,221
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	3,900	3,232
DFS T ギャラリー沖縄	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	14,500	13,500
エディオン京橋店(底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目9番10号	不動産信託受益権	4,307.16	5,760	5,756
Gビル上野01	東京都台東区上野四丁目9番14号	不動産信託受益権	1,471.80	3,530	3,457
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	33,200
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	43,548.05	12,500	9,587
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	19,738.93	5,210	6,677
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	42,200	47,180
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	13,440	13,916
なるばーく(注5)	愛知県名古屋市中区緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.61	4,950	7,733
岸和田カンパベイサイドモール	大阪府岸和田市港緑町2番1号他	不動産信託受益権	38,266.16	6,400	7,336
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	24,505.37	6,780	5,520
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	2,820	2,657
mozoワンダーシティ(注7)	愛知県名古屋市中区西二丁目40番地1他	不動産信託受益権	86,654.68	49,500	42,582
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	6,850	5,804
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	3,760	3,157
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	4,290	4,002
おやまゆえんハーヴェストウォーク(注7)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	59,872.64	9,050	9,089
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	8,923
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	1,940	1,365
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番30号	不動産信託受益権	28,316.18	5,770	6,085
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	14,200	10,754
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	10,500	7,277
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	11,749
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	6,719
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	4,930	4,702
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	11,092
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	17,400	15,563
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	6,840	4,969
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	6,400	5,667
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	10,400	10,256
イオンハ事	愛知県名古屋市中区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,480	3,426
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	10,600	10,253
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	11,200	12,148
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区柳引町二丁目574番1号	不動産信託受益権	75,344.90	5,600	5,758
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	7,970	8,033
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	25,800	25,512
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	19,400	19,344
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	10,700	12,826
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	23,700	28,011
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	18,100	16,362
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	16,178
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	31,700	27,380
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	11,970	9,547
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	1,790	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	長崎県長崎市若見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	3,150	2,462

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
ラウンドワンスタジアム板橋店	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	2,312
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	3,030	2,380
寝屋川(底地)(注8)	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	1,710	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	1,714
テックランド福岡志免本店(注6)	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権	—	5,190	3,967
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	3,250	3,103
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	2,083
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	6,190	5,573
合計			3,150,204.42	874,015	803,103

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格を記載しております。

注4. Gビル自由が丘01の一部の建物については、建替えのため平成27年6月に取壊し工事に着手しております。

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

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

注7. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

注8. 当期中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26期 (平成26年9月1日～平成27年2月28日)				第27期 (平成27年3月1日～平成27年8月31日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
Gビル南青山02	4	100.0	86	0.3	4	100.0	82	0.3
Gビル北青山01	3	100.0	35	0.1	3	100.0	34	0.1
Gビル自由が丘01	9	97.0	88	0.3	2	100.0	80	0.3
チアーズ銀座	7	72.1	96	0.3	10	100.0	102	0.3
ジャイル	21	94.4	506	1.7	23	100.0	550	1.8
Gビル神宮前06	4	100.0	54	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)	24	100.0	278	0.9	24	100.0	291	0.9
Gビル神宮前03	7	100.0	79	0.3	7	100.0	81	0.3
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	262	0.9	8	100.0	265	0.9
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	0.3	2	100.0	101	0.3
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	147	0.5	3	100.0	147	0.5
Gビル銀座01	8	100.0	145	0.5	8	100.0	145	0.5
川崎ルフロン	69	99.0	1,812	5.9	69	99.1	1,823	5.9
Gビル表参道02	6	100.0	352	1.1	6	100.0	371	1.2
Gビル吉祥寺01(注4)	0	0.0	—	—	1	100.0	—	—
Cute Cube 原宿	9	96.7	164	0.5	10	100.0	210	0.7
Gビル名古屋栄01	2	100.0	20	0.1	2	100.0	47	0.1
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	382	1.2	1	100.0	364	1.2
ビックカメラ立川店	2	100.0	388	1.3	2	100.0	382	1.2
河原町オーバ	1	100.0	358	1.2	1	100.0	358	1.2
Gビル神宮前01	2	100.0	76	0.2	2	100.0	82	0.3
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	67	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	0.4	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	1	100.0	497	1.6
エディオン京橋店(底地)(注4)	—	—	—	—	1	100.0	—	—



不動産等の名称	第26期 (平成26年9月1日～平成27年2月28日)				第27期 (平成27年3月1日～平成27年8月31日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
Gビル上野01	—	—	—	—	1	100.0	14	0.0
ならファミリー	129	99.8	2,006	6.6	123	99.5	1,927	6.2
あびこショッピングプラザ	54	99.6	710	2.3	55	99.9	653	2.1
京都ファミリー	69	99.9	584	1.9	70	100.0	584	1.9
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,360	4.4	4	100.0	1,358	4.4
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	491	1.6	5	100.0	492	1.6
なるばーく(注3)	48	99.5	363	1.2	49	99.5	342	1.1
岸和田カンカンベイサイドモール	106	93.6	719	2.3	102	94.9	724	2.3
幕張プラザ	6	100.0	215	0.7	5	100.0	214	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)	223	99.8	2,460	8.0	151	83.2	2,593	8.4
pivo和泉中央(注4)	17	100.0	—	—	17	100.0	—	—
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	141	0.5	10	100.0	143	0.5
かみしんプラザ	42	98.1	275	0.9	42	97.4	275	0.9
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注5)	72	99.9	826	2.7	71	99.6	834	2.7
イオン仙台中山	2	100.0	417	1.4	2	100.0	420	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	217	0.7	1	100.0	217	0.7
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	1.4	1	100.0	444	1.4
イオンモール東浦	1	100.0	481	1.6	1	100.0	480	1.6
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	1.6	1	100.0	477	1.5
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	372	1.2	1	100.0	371	1.2
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	168	0.5	1	100.0	168	0.5
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	650	2.1	1	100.0	656	2.1
イオンモール大和	1	100.0	536	1.8	1	100.0	536	1.7
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	0.9	1	100.0	261	0.8
イオン戸畑ショッピングセンター	1	100.0	339	1.1	1	100.0	315	1.0
イオン高槻	1	100.0	414	1.3	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	1.2	1	100.0	373	1.2
イオン西大津	1	100.0	375	1.2	1	100.0	375	1.2
イオン大宮	1	100.0	194	0.6	1	100.0	194	0.6
イオン上田	1	100.0	303	1.0	1	100.0	303	1.0
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	895	2.9	1	100.0	895	2.9
イオンモール伊丹	1	100.0	582	1.9	1	100.0	581	1.9
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	0.9	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	2.2
イオンモール札幌幌発寒	1	100.0	577	1.9	1	100.0	577	1.9
アリオ鳳	1	100.0	544	1.8	1	100.0	558	1.8
イオンモールむさし村山	1	100.0	936	3.1	1	100.0	935	3.0
イオンモール神戸北(注6)	1	100.0	495	1.6	1	100.0	405	1.3
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	82	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	91	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
合計	1,040	99.8	30,614	100.0	961	99.4	30,962	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6. 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8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	252,075	241,075	△2,043
合計		252,075	241,075	△2,043

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

注2. 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

注3. 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

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

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
ビックカメラ立川	東京都立川市	耐震改修工事	平成27年8月～平成28年11月	3,120	657	691
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋 市西区	活性化工事	平成27年4月～平成27年9月	1,396	273	277
岸和田カンカン ペイサイドモール	大阪府岸和田市	テナント区画形成工事	平成28年5月～平成28年8月	602	—	—
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27年11月	162	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	外壁改修工事	平成27年7月～平成28年1月	119	—	—

### 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2,312百万円であり、費用に区分された修繕費214百万円と合わせ、合計2,527百万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)
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	149
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋 市西区	照明LED化工事	平成27年7月～平成27年8月	124
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
ならファミリー	奈良県奈良市	エレベータ既存不適格対応工事	平成27年4月～平成27年7月	101
イトーヨーカドー川崎店	神奈川県川崎 市川崎区	外壁改修工事	平成27年4月～平成27年8月	81
その他	—	—	—	1,752
合計				2,312

### 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26期 自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日	第27期 自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日
(a) 資産運用報酬	2,476,041	2,545,092
(b) 資産保管委託報酬	28,204	29,853
(c) 一般事務委託報酬	118,271	124,140
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	172,497	155,925
合計	2,800,955	2,860,952

### 2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	平成27年 7月28日	—	2,000	0.3	平成28年 6月29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27年 7月28日	—	1,000	0.3	平成28年 6月29日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	小計		—	3,000					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 11月4日	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
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行(注2)	平成21年 7月30日	11,750	11,450	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	15,666	15,266	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	1.0 (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	0.9 (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	0.8 (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	0.9 (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

	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
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月21日	3,172	3,172	0.7 (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	1.1 (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					
	株式会社三陽銀行	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



	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
	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	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	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	673					
	三井住友信託銀行株式会社		534	534					

	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	800	800	1.1	平成36年 10月1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26年 10月1日	1,189	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	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年 10月1日	1,000	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	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	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
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	1,387	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	1,177					
	三井住友信託銀行株式会社		934	934					
	農林中央金庫	平成26年 10月1日	1,500	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	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	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	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	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 2月2日	200	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	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 2月5日	1,571	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	1,357					
	三井住友信託銀行株式会社		1,071	1,071					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 2月5日	1,571	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	1,357					
	三井住友信託銀行株式会社		1,071	1,071					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 3月2日	—	1,000	1.6 (注3)	平成41年 3月30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27年 3月2日	—	7,000	1.0 (注3)	平成37年 3月31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27年 3月2日	—	6,000	0.9 (注3)	平成36年 3月29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27年 3月2日	—	6,000	0.7 (注3)	平成35年 3月31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(注2)	平成27年 3月2日	—	4,300	0.3	平成28年 3月31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(注2)	平成27年 3月30日	—	2,180	0.3	平成28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(注2)		—	1,850					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		—	1,468					
	小計		324,801	329,591					
	合計		324,801	332,591					

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

注2. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

注3. 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。

注4. 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。

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	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		47,500	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、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

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)
エディオン京橋店(底地)	平成27年 3月30日	5,640	—	—	—	—
Gビル上野01	平成27年 7月28日	3,320	—	—	—	—
合計		8,960		—	—	—

注. 「取得価額」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	エディオン京橋店(底地)	平成27年3月30日	5,640	5,760	シービーアールイー 株式会社	平成27年3月1日
取得	Gビル上野01	平成27年7月28日	3,320	3,540	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年6月1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	8,960,000千円	—千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社EDN1910	5,640,000千円 (62.9%)	—千円 (—%)
合計	5,640,000千円 (62.9%)	—千円 (—%)

### (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	
建物管理委託費	1,365,744千円	三菱UFJリース株式会社	457千円	0.0%
水道光熱費	1,965,732千円	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	18,111千円	0.9%
その他賃貸事業費用	779,382千円	三菱商事都市開発株式会社	2,703千円	0.3%
		三菱商事太陽株式会社	1,166千円	0.1%
		三菱商事株式会社	500千円	0.1%
その他営業費用	155,925千円	三菱商事株式会社	122千円	0.1%

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142千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. 不動産等及びインフラ資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)
累計	—	—	3,200

### 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%
第27期(自 平成27年3月1日至 平成27年8月31日)	3,200	715,520	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27年8月20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会社として、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、並びに海外募集の共同主幹事会社として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。

## 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27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		18,013,668	20,099,394
信託現金及び信託預金	※1	10,836,326	11,152,932
営業未収入金		1,117,548	880,015
未収還付法人税等		578	539
未収消費税等		457,845	—
その他		2,269,284	2,150,142
流動資産合計		32,695,252	34,283,025
固定資産			
有形固定資産			
	※1 ※2		
建物		2,508,804	2,511,163
減価償却累計額		△345,505	△387,311
建物(純額)		2,163,298	2,123,852
構築物		83,719	83,719
減価償却累計額		△16,327	△18,106
構築物(純額)		67,392	65,612
工具、器具及び備品		19,229	19,229
減価償却累計額		△8,826	△9,911
工具、器具及び備品(純額)		10,403	9,317
土地		28,310,756	28,311,839
信託建物		311,646,027	313,905,010
減価償却累計額		△80,710,855	△86,153,017
信託建物(純額)		230,935,171	227,751,993
信託構築物		15,997,549	16,387,502
減価償却累計額		△5,266,092	△5,572,975
信託構築物(純額)		10,731,457	10,814,527
信託機械及び装置		1,820,463	1,843,606
減価償却累計額		△842,536	△898,178
信託機械及び装置(純額)		977,926	945,428
信託工具、器具及び備品		3,997,996	4,062,538
減価償却累計額		△2,399,771	△2,545,801
信託工具、器具及び備品(純額)		1,598,224	1,516,736
信託土地		514,947,270	523,447,208
信託建設仮勘定		—	1,141,340
有形固定資産合計		789,741,901	796,127,856
無形固定資産			
借地権		19,803	19,803
信託借地権		6,888,150	6,855,425
信託その他無形固定資産		115,936	101,081
無形固定資産合計		7,023,890	6,976,310
投資その他の資産			
信託差入敷金及び保証金		1,715,493	1,708,365
長期前払費用		2,666,597	2,708,976
デリバティブ債権		2,111	3,257
その他	※1	470,770	470,650
投資その他の資産合計		4,854,972	4,891,248
固定資産合計		801,620,764	807,995,415
繰延資産			
投資口交付費		217,129	147,068
投資法人債発行費		154,344	143,416
繰延資産合計		371,474	290,484
資産合計		834,687,491	842,568,926

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,926,861	2,219,733
短期借入金	—	3,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	36,710,000	33,050,000
未払金	35,364	10,566
未払費用	2,049,582	2,150,086
未払法人税等	416	428
未払消費税等	—	1,122,482
前受金	2,918,165	2,986,664
預り金	2,221,996	1,077,015
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	2,181,082	2,133,279
デリバティブ債務	735	1,086
その他	227,237	762,539
流動負債合計	58,271,441	58,513,882
固定負債		
投資法人債	37,500,000	37,500,000
長期借入金	288,091,000	296,541,000
繰延税金負債	514,100	—
預り敷金及び保証金	1,867,226	1,871,726
信託預り敷金及び保証金 ※1	56,636,297	55,753,924
資産除去債務	473,533	476,700
デリバティブ債務	405,555	347,846
その他	—	4,179
固定負債合計	385,487,712	392,495,376
負債合計	443,759,154	451,009,259
純資産の部 ※5		
投資主資本		
出資総額	363,254,665	363,254,665
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
任意積立金		
圧縮積立金	—	502,120
配当積立金	2,430,676	2,430,676
任意積立金合計	2,430,676	2,932,797
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,660,348	10,731,054
剰余金合計	28,077,850	28,650,677
投資主資本合計	391,332,515	391,905,342
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△404,179	△345,675
評価・換算差額等合計	△404,179	△345,675
純資産合計	390,928,336	391,559,666
負債純資産合計	834,687,491	842,568,926

# 損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自平成26年9月1日 至平成27年2月28日)	当期 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	30,614,262	30,962,570
不動産等売却益	※2	785,602	—
営業収益合計		31,399,864	30,962,570
営業費用			
貸貸事業費用	※1	14,906,076	15,285,155
資産運用報酬		2,476,041	2,545,092
資産保管手数料		28,204	29,853
一般事務委託手数料		118,271	124,140
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		172,497	155,925
営業費用合計		17,707,032	18,146,107
営業利益		13,692,832	12,816,463
営業外収益			
受取利息		3,779	3,530
その他		2,450	5,204
営業外収益合計		6,230	8,734
営業外費用			
支払利息		1,625,981	1,721,769
投資法人債利息		469,696	386,497
投資法人債発行費償却		8,995	10,928
投資口交付費償却		70,061	70,061
融資関連費用		458,439	413,844
その他		4,484	4,536
営業外費用合計		2,637,659	2,607,638
経常利益		11,061,403	10,217,558
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		10,686,167	10,217,558
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等調整額		27,055	△514,100
法人税等合計		27,660	△513,495
当期純利益		10,658,506	10,731,054
前期繰越利益		1,841	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		10,660,348	10,731,054



# 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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

当期(自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					剰余金合計
		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(△)	
			圧縮積立金	配当積立金	任意積立金合計		
当期首残高	363,254,665	14,986,826	—	2,430,676	2,430,676	10,660,348	28,077,850
当期変動額							
圧縮積立金の積立			502,120		502,120	△502,120	—
剰余金の配当						△10,158,227	△10,158,227
当期純利益						10,731,054	10,731,054
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	—	—	502,120	—	502,120	70,705	572,826
当期末残高	※1 363,254,665	14,986,826	502,120	2,430,676	2,932,797	10,731,054	28,650,677

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	391,332,515	△404,179	△404,179	390,928,336
当期変動額				
圧縮積立金の積立				
剰余金の配当	△10,158,227			△10,158,227
当期純利益	10,731,054			10,731,054
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		58,503	58,503	58,503
当期変動額合計	572,826	58,503	58,503	631,330
当期末残高	391,905,342	△345,675	△345,675	391,559,666

〔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9月1日 至 平成27年2月28日)	当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法		<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <p>②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <p>②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>④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51,691千円です。</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17,844千円です。</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9月1日 至 平成27年2月28日)	(自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31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、信託建設仮勘定 (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27年2月28日)		当期 (平成27年8月31日)	
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。		※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
信託現金及び信託預金	513,115	信託現金及び信託預金	513,115
信託建物	75,979,661	信託建物	75,138,902
信託構築物	4,101,377	信託構築物	4,332,835
信託機械及び装置	269,911	信託機械及び装置	261,566
信託工具、器具及び備品	448,212	信託工具、器具及び備品	424,932
信託土地	173,262,717	信託土地	172,891,408
その他	470,550	その他	470,550
合計	255,045,545	合計	254,033,311
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	33,017,022	信託預り敷金及び保証金	32,511,842
合計	33,017,022	合計	32,511,842
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	24,552千円	信託建物	5,119千円
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	60,000,000
借入実行残高	—	借入実行残高	—
差引額	50,000,000	差引額	60,000,000

前期(ご参考) (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
<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>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>仮に第一審判決のとおりに判決が確定した場合には、同社に対して総額205百万円(平成27年8月末までの減額が認められた場合)とその利息の支払義務を負うことになります。</p> <p>なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p>
<p>※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	<p>※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)	当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料及び駐車場使用料収入 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>※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 27,212,434</p> <p>受取水道光熱費 1,622,605</p> <p>その他賃料収入 2,127,531</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 30,962,570</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 686,716</p> <p>建物管理委託費 1,365,744</p> <p>水道光熱費 1,965,732</p> <p>公租公課 2,896,418</p> <p>修繕費 214,681</p> <p>保険料 56,907</p> <p>信託報酬 86,793</p> <p>支払賃料 896,277</p> <p>その他賃貸事業費用 779,382</p> <p>減価償却費 6,236,829</p> <p>固定資産除却損 99,670</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 15,285,155</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 15,677,415</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>その他売却費用 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9月1日 至 平成27年2月28日)		当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)	
※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数		※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	8,000,000口	発行する投資口の総数	8,000,000口
発行済投資口数	2,430,198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9月1日 至 平成27年2月28日)		当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
(流動)		(流動)	
繰越欠損金	3,017,236	繰越欠損金	2,806,821
その他	11,420	その他	12,352
小計	3,028,656	小計	2,819,174
評価性引当金	△3,028,656	評価性引当金	△2,819,174
合計	—	合計	—
(固定)		(固定)	
借地権償却等	49,276	借地権償却等	45,121
資産除去債務	161,759	減価償却費損金算入限度超過額	42,162
合併受入資産評価差額	5,831,055	資産除去債務	154,021
その他	138,537	合併受入資産評価差額	5,509,698
小計	6,180,629	その他	112,389
評価性引当金	△6,180,629	小計	5,863,393
合計	—	評価性引当金	△5,863,393
繰延税金資産合計	—	合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産合計	—
		繰延税金資産の純額	—
繰延税金負債			
(固定)			
相殺不能合併受入資産評価差額	414,319		
相殺不能資産除去費用	99,780		
繰延税金負債合計	514,100		
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	34.16	法定実効税率	34.15
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△30.18	支払分配金の損金算入額	△34.15
圧縮積立金繰入額	△1.61	税率変更による影響額	4.89
評価性引当金の増減	△1.93	制度改正に基づく繰延税金負債の	
その他	△0.18	支払可能性の見込みの変更	△5.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26	評価性引当金の増減	△4.78
		その他	△0.11
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	△5.03
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9月1日 至 平成27年2月28日)	当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31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てのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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

ヘッジ会計の方法と次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)上記のほかに、金利スワップの特例処理の対象となる金利スワップ契約(想定元本合計: 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変換することを目的としております。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
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	10,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	36,710,000	—	—	—	—	—
1年内返済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

当期(自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によつた場合、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	20,099,394	20,099,394	—
(2)信託現金及び信託預金	11,152,932	11,152,932	—
資産計	31,252,327	31,252,327	—
(1)短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,087,000	87,000
(3)1年内返済予定の長期借入金	33,050,000	33,251,223	201,223
(4)1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金	2,133,279	2,150,670	17,390
(5)投資法人債	37,500,000	38,445,035	945,035
(6)長期借入金	296,541,000	299,804,186	3,263,186
(7)信託預り敷金及び保証金	8,996,847	9,436,735	439,888
負債計	391,221,127	396,174,850	4,953,723
デリバティブ取引(※)	(345,675)	(345,675)	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1)短期借入金  
短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2)1年内償還予定の投資法人債、(5)投資法人債  
投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(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。

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

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

デリバティブ取引

(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	△345,675	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	108,500,000	108,500,000	(注)	—
合計			252,075,000	241,075,000	△345,675 (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(6)」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
預り敷金及び保証金	1,871,726
信託預り敷金及び保証金	46,757,076
合計	48,628,803

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	20,099,394	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,152,932	—	—	—	—	—
合計	31,252,327	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
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	33,050,000	—	—	—	—	—
1年内返済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	—	18,300,000	45,666,000	49,000,000	45,500,000	138,075,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,531,415	1,447,970	1,447,970	1,231,620	2,819,558
合計	47,598,139	34,831,415	47,113,970	50,447,970	46,731,620	163,394,558

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)	当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 当該資産除去債務の概要	1. 当該資産除去債務の概要
本投資法人は、保有する資産「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。	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	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。	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	3. 当該資産除去債務の総額の増減
(単位：千円)	(単位：千円)
期首残高	473,533
有形固定資産の取得に伴う増加額	3,166
時の経過による調整額	476,700
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 ギャラリーア沖繩 (13,647,795千円)、Cute Cube 原宿 (8,604,426千円)、m-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フンダーシティ (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格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。

当期(自 平成27年3月1日 至 平成27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	
796,765,499	6,338,435	803,103,935	874,015,000

- 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、主な増加額はエディオン京橋店(底地) (5,756,688千円)、Gビル上野01 (3,459,381千円)の取得及びならファミリーの防災設備改修工事に係る資本的支出 (149,530千円)を含む資本的支出総額 (2,312,448千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
- 注3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

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

当期(自 平成27年3月1日 至 平成27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	合同会社EDN1910	不動産の 取得、保有、 処分、賃貸 及び管理	—	不動産等の買付(注1)	5,640,000	—	—
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)	1,850,750	1年内返済 予定の 長期借入金	1,850,750
						長期借入金	51,081,750
				信託報酬(注3)	47,120	営業未払金	8,789
				一般事務委託手数料 (注3)	124,020	未払費用	43,072

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. ターン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. 市場の美勢に基づいて、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9月1日 至 平成27年2月28日)		当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)	
1. 1口当たり純資産額	160,862円	1. 1口当たり純資産額	161,122円
2. 1口当たり当期純利益	4,415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。 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。		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。	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)		当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)	
該当事項はありません。		<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成27年8月20日及び平成27年9月2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27年9月9日、第三者割当による新投資口については平成27年10月7日にそれぞれ払込が完了しております。この結果、平成27年10月7日付で出資総額は387,198,507,160円、発行済投資口数の総数は2,552,198口となっております。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。</p> <p>〔公募による新投資口の発行〕</p> <p>&lt;日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく 適格機関投資家への販売のみとする)における募集&gt;</p> <p>発行新投資口数 : 119,500口(国内52,400口、海外67,100口(海外引受会社による買取引受けの対象口数64,600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権の権利の対象口数2,500口))</p> <p>発行価格(募集価格) : 1口当たり202,566円</p> <p>発行価格(募集価格)の総額 : 24,206,637,000円</p> <p>発行価額(払込金額) : 1口当たり196,261円</p> <p>発行価額(払込金額)の総額 : 23,453,189,500円</p> <p>払込期日 : 平成27年9月9日</p> <p>分配金起算日 : 平成27年9月1日</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕</p> <p>発行新投資口数 : 2,500口</p> <p>発行価額(払込金額) : 1口当たり196,261円</p> <p>発行価額(払込金額)の総額 : 490,652,500円</p> <p>払込期日 : 平成27年10月7日</p> <p>分配金起算日 : 平成27年9月1日</p> <p>割当先 : 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社</p>	

前期(ご参考) (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)	当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)
	<p>〔資金使途〕</p> <p>今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。また、第三者割当に係る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、残額があれば手許資金とし、将来の特定資産の取得等に充当します。</p> <p>2. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、平成27年10月14日付で以下の資産の譲渡を行うことを決定しました。</p> <p>【イオンモール香椎浜、イオン西大津、イオン大宮、イオン上田、イオンモール八千代緑が丘】</p> <p>譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権</p> <p>①イオンモール香椎浜 準共有持分30%、 イオン西大津、イオン大宮、イオン上田、 イオンモール八千代緑が丘</p> <p>②イオンモール香椎浜 準共有持分19%</p> <p>③イオンモール香椎浜 準共有持分51%</p> <p>譲渡価格 : ①58,417百万円 ②2,755百万円 ③7,395百万円</p> <p>契約日 : 平成27年10月15日(予定)</p> <p>譲渡日 : ①平成27年10月15日(予定) ②平成28年8月31日(予定) ③平成28年9月30日(予定)</p> <p>譲渡先 : 合同会社ダブルオーファイブ</p> <p>損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を第28期(自平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)に約975百万円、第29期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)に約549百万円、第30期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)に約1,419百万円を計上する見込みです。</p>

## 金銭の分配に係る計算書

(単位: 円)

	前期(ご参考) (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)	当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)
I 当期末処分利益	10,660,348,626	10,731,054,061
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	10,158,227,640 (4,180)	10,216,552,392 (4,204)
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	—	514,100,066
IV 次期繰越利益	—	401,603
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>	<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10,731,054,061円から、繰延税金負債の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514,100,066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10,216,953,995円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額10,216,552,392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10月14日

日本リテールファンド投資法人  
役員会 御中

### PwCあらた監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

荒川 進



指定社員 公認会計士  
業務執行社員

太田 英男



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成27年3月1日から平成27年8月31日までの第27期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

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

#### 強調事項

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

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### 利害関係

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

以 上



# キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)	当期 (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31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	10,686,167	10,217,558
減価償却費	6,097,080	6,236,889
投資法人債発行費償却	8,995	10,928
投資口交付費償却	70,061	70,061
不動産等売却益	△785,602	—
固定資産除却損	60,419	99,670
受取利息	△3,779	△3,530
支払利息	2,095,678	2,108,267
訴訟和解金	375,236	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	69,663	232,532
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△256	38
未収消費税等の増減額(△は増加)	△457,845	457,845
長期前払費用の増減額(△は増加)	△39,657	△42,378
営業未払金の増減額(△は減少)	△285,512	219,165
未払消費税等の増減額(△は減少)	△946,270	1,122,482
未払金の増減額(△は減少)	23,791	△24,797
未払費用の増減額(△は減少)	47,685	52,603
前受金の増減額(△は減少)	122,394	68,498
預り金の増減額(△は減少)	△395,768	△1,144,981
その他	△1,026,467	271,364
小 計	15,716,013	19,952,220
利息の受取額	3,779	3,530
利息の支払額	△2,125,797	△2,060,367
訴訟和解金の支払額	△375,236	—
法人税等の支払額	△688	△592
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,218,070	17,894,790
<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	△1,985,656	△913
信託有形固定資産の取得による支出	△48,493,245	△12,867,664
信託有形固定資産の売却による収入	4,947,201	—
信託無形固定資産の取得による支出	△561,350	△647
預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,020	△13,700
預り敷金及び保証金の受入による収入	109,458	18,200
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,136,504	△1,574,406
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,796,630	1,310,023
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△85,946	△372
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	—
その他の支出	△148,485	—
その他の収入	124,159	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,941,315	△13,121,980
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	3,000,000
長期借入れによる収入	35,200,000	29,800,000
長期借入金の返済による支出	△1,900,000	△25,010,000
投資法人債の発行による収入	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	△9,613,778	△10,160,478
財務活動によるキャッシュ・フロー	39,825,655	△2,370,478
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,102,410	2,402,331
現金及び現金同等物の期首残高	21,734,469	26,836,880
現金及び現金同等物の期末残高	26,836,880	29,239,211

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)		当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成27年2月28日)	(単位: 千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成27年8月31日)	(単位: 千円)
現金及び預金	18,013,668	現金及び預金	20,099,394
信託現金及び信託預金	10,836,326	信託現金及び信託預金	11,152,932
使途制限付信託預金(注)	△513,115	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	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	現金及び現金同等物	29,239,211
(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。		(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持者や小売業経験者、商業施設の設計・デザイン、テナント・リーシングの経験者など豊富なキャリアを持ったスペシャリストを揃え、積極的、持続的な商業施設運用を実現できる体制を整えています。

### 世界基準の不動産運用、金融ノウハウを駆使

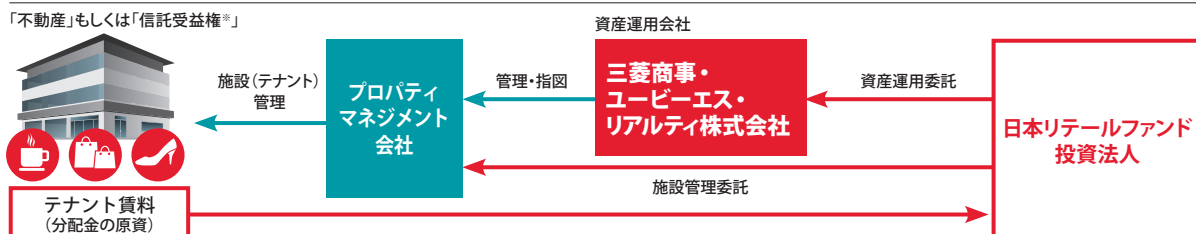
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

### 投資法人の仕組み



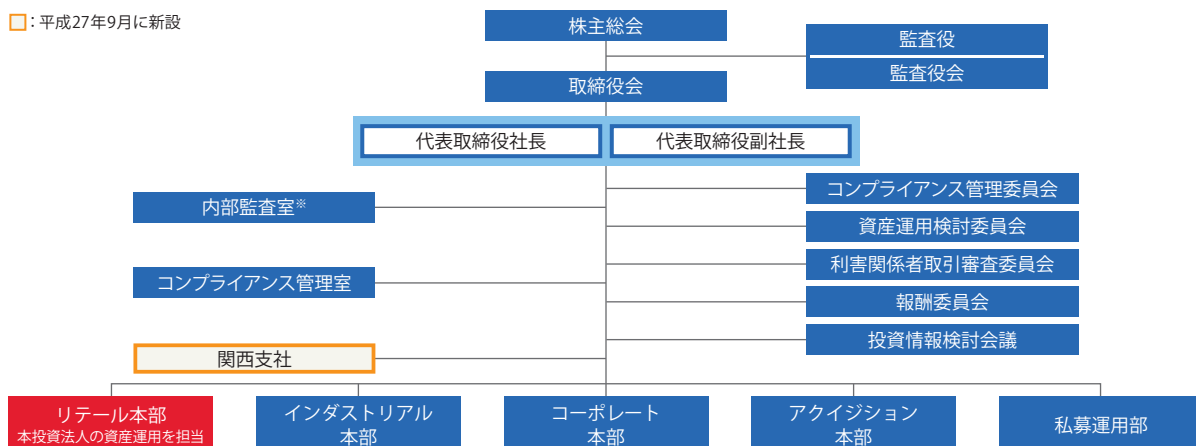
※本投資法人は、信託法の規定により使用人の雇用が禁じられており、従業員は存在しません。

### 運用の仕組み



※**信託受益権**：資産の所有者が信託銀行に資産を信託することにより、その資産から発生する経済的利益（賃料等）を受取る権利のことをいいます。資産が信託されると資産は信託銀行名義となり、テナントに対する賃貸人（賃貸借における貸主）は信託銀行となります。信託受益権の取得は、不動産自体を取得するよりも税制面で優遇されるメリットがあります。投資法人は信託受益権を取得することで、賃貸人である信託銀行を経由してテナントからの賃料等を得ることができ、それが分配金の原資となります。

### 組織機構図（平成27年11月現在）



※内部監査室長は、副社長が兼任しています。

# JRF × Sustainability

## サステナビリティの取り組み

JRFでは、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、さまざまな施策を推進しています。社会貢献活動については、入居するテナントさまとも協力しながら、保有する各商業施設を拠点に地域とのつながりを強化する取り組みを積極的に実施しており、来店するお客さまや地域の皆さまに愛される施設となるよう努めています。

## JRFの社会貢献

### 地域とのつながり

#### 「川崎ルフロン」社会を明るくする運動

所有物件の「川崎ルフロン」(神奈川県川崎市)では、川崎市川崎区社会福祉協議会が展開する「犯罪や非行のない安全・安心な地域社会を築くための取り組みを進めよう」、「犯罪や非行をした人たちの立ち直りを支えよう」をスローガンに掲げた、「社会を明るくする運動」に参画しました。本年7月には、川崎市内の中学校による吹奏楽演奏会や犯罪防止キャンペーンを開催しました。



川崎市内の  
中学校吹奏  
楽部の演奏。

#### 「京都ファミリー」京ファミくらぶ 菜園ひろば

所有物件の「京都ファミリー」(京都府京都市)では、同施設のイベント「京ファミくらぶ」において、お客さまにご参加いただく「菜園ひろば」を開催しています。本年は夏本番を前にさつまいもとアサガオの苗を植え、エコグリーンカーテンづくりを行いました。



ご来場いただいた  
お客さまと一緒に  
植栽しました。

## JRFの環境への取り組み

### GRESB 最高位「Green Star」を取得

平成27年9月、JRFはGRESB®の不動産事業者に対する環境対応調査において、サステナビリティに関する「マネジメント」および「ポリシーと開示」において特に高い評価を受け、4つにランク分けされる評価の中でGRESB最高位の「Green Star」を取得いたしました。



※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創設された組織であり、全世界の不動産会社やファンドレベルでのサステナビリティへの取り組みを評価しています。

### 「モンリオール・カーボン・プレッジ」へ署名

平成27年9月、JRFが資産の運用を委託する三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、「モンリオール・カーボン・プレッジ」へ、J-REITの資産運用会社では初となる署名を行いました。今回の署名により、ウェブサイト等を通じてCO<sub>2</sub>排出量を開示するなど、環境負荷低減に継続して取り組んでいきます。

Signatory of



※モンリオール・カーボン・プレッジとは、平成26年9月25日にモンリオールで開催された国連PRI主催の責任投資会議「PRI in Person」にて立ち上げられた、PRIおよび国連環境計画金融イニシアティブ(UNEP FI)が支援するCO<sub>2</sub>削減に向けた取り組みであり、署名した機関投資家がポートフォリオの温室効果ガス排出量を毎年算定・開示することを誓約するものです。