

証券コード 8953



JAPAN RETAIL FUND

平成28年2月期 第 **28** 期

資産運用報告

平成27年9月1日～平成28年2月29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

第28期

(平成28年2月期)

運用状況・分配金

物件数

94物件

資産規模

(取得価格ベース)

8,524億円

稼働率

99.7%

1口当たり分配金

4,200円



01 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96物件、約8,600億円の資産を有し、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28年3月末日現在)

03 安定的な分配金

JRFは商業施設マネジメントのプロとして、積極的かつ戦略的にリニューアルやテナント入替えを行い、ポートフォリオの質を保っています。上場以来一貫してポートフォリオ全体で99%以上という高い稼働率を維持し、堅固な収益基盤を築くことで安定的な分配金を投資主の皆さまにお届けしています。

02 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。

04 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(UBS AG)です。両スポンサーの優れたビジネスノウハウや実績、高い信用力を活用しつつ、スポンサーに頼らない独自の投資運用手法も柔軟に取り入れ、その時々で最適な資産運用を行っています。

CONTENTS

02	投資主の皆さまへ
03	第28期(平成28年2月期)ハイライト
04	資産運用会社 社長インタビュー
	特集：JRF's NOW！
08	資産入替えによる 新規取得物件の紹介 資産入替え施策により、ポートフォリオの 質の強化と一層の多様化を実現
10	ポートフォリオの状況
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

ポートフォリオの収益性および安定性向上を目指し 戦略的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

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。

このたびの熊本地震により被災されました皆さまに、謹んでお見舞い申し上げます。一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

ポートフォリオの規模拡大、 質の強化を実現し、 当期も安定的な分配を実現しました。

当期(平成28年2月期)の経済状況は、特に海外において、中国を含む新興国経済の先行き不透明感や、原油をはじめとする資源価格の下落を背景に、不安定な状態が続いております。一方、日本経済においても、平成27年10～12月期の実質GDP成長率が2四半期ぶりのマイナス成長となりましたが、一部で雇用・所得環境が改善するなど、緩やかな回復の傾向が見られます。J-REIT(リート)市場においては、日銀が平成27年12月に、J-REITの個別銘柄の買入限度額を発行済投資口の10%以内へと引き上げることを発表しましたが、更に、平成28年1月にはマイナス金利の導入を発表し、長期金利が一段と低下したことに伴う利回りの優位性向上により、東証REIT指数は堅調に推移しています。

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、平成27年9月から10月にかけて5年連続となる公募増資および新規借入によって調達した資金等で新たに7物件^{※1}(取得価格の合計:約388億円)を取得し、資産規模を拡大しました。その後、資産構成の最適化を目的とした資産入替の一環として、郊外型5物件^{※2}(売却価格の合計:約685億円)を売却するとともに、売却により得られた資金により都市型を中心とする優良資産の取得を進めました。これらの戦略的な施策の実行を通じ、更なるポートフォリオの収益性、安定性の向上を進めました。

その結果、営業収益は前期比3.4%増の32,017百万円、当期純利益は前期比1.7%増の10,912百万円、分配金総額は10,719百万円となり、当期の1口当たり分配金は、前期と同水準の4,200円となりました。当期末現在の保有資産は94物件、資産規模(取得価格ベース)は8,524億円となっております。

ポートフォリオ・マネジメントを推進し、 更なる収益性、安定性の向上を 目指します。

JRFでは、ポートフォリオ・マネジメントを通じ、「更なる資産規模の拡大」「資産入替え」「既存物件の価値向上」の3つの更なる成長のための施策を推進しています。

中でも「更なる資産規模の拡大」と「資産入替え」を行うことで都市型物件比率増加への寄与はもちろんのこと、特定テナント比率の減少も実現でき、ポートフォリオの更なる分散による安定化を進めることができました。

良好な市場環境が続くJ-REIT市場ですが、同時に競争が激化しており、競争を勝ち抜き更なる成長を遂げるためには、戦略的かつ多角的な運用が必須です。今後も、私たちの強みであるSC(ショッピングセンター)マネジメント力、ソーシング力、資金調達力を発揮しながらポートフォリオ・マネジメントを推進し、ポートフォリオの質を高めて、安定的な収益性の確保、分配金水準の安定・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。

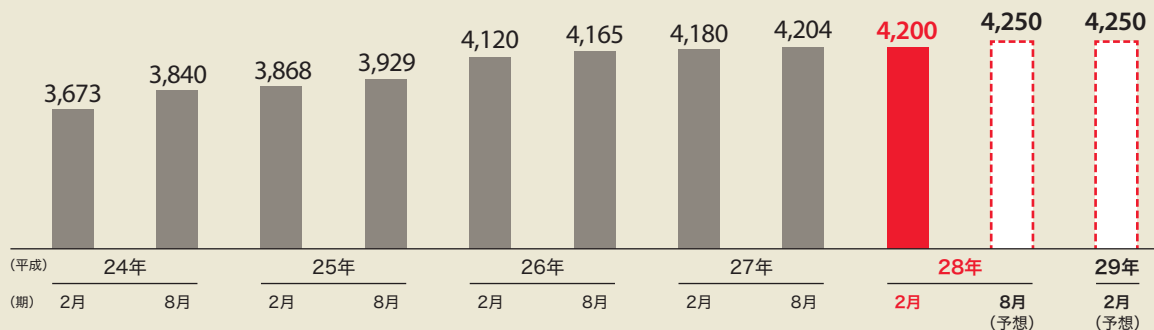
※1 取得した7物件のうち1物件は本投資法人が既に保有している「mozoワンダーシティ」の準共有持分の追加取得分、1物件は「Gビル南青山01」の隣地物件の追加取得分です。

※2 5物件のうち「イオンモール香椎浜」については、準共有持分の30%を平成27年10月15日付で売却し、19%を平成28年8月末日、51%を9月末日に売却する予定です。

第28期(平成28年2月期)ハイライト

- 資産入替えを目的として郊外型5物件を売却し、全てにおいて売却益を実現
- 売却資金を活用し、都市型を中心とした優良資産の取得を推進
- 「ならファミリー」(奈良県奈良市)、「かみしんブラザ」(大阪府大阪市)においてリニューアル工事をスタート
- 「イトーヨーカドー四街道店」(千葉県四街道市)において、増築棟の建設を実行中
- 機動的なポートフォリオ・マネジメントを実施するために、財務柔軟性を重視した借入を実施

1口当たり分配金の推移(円)

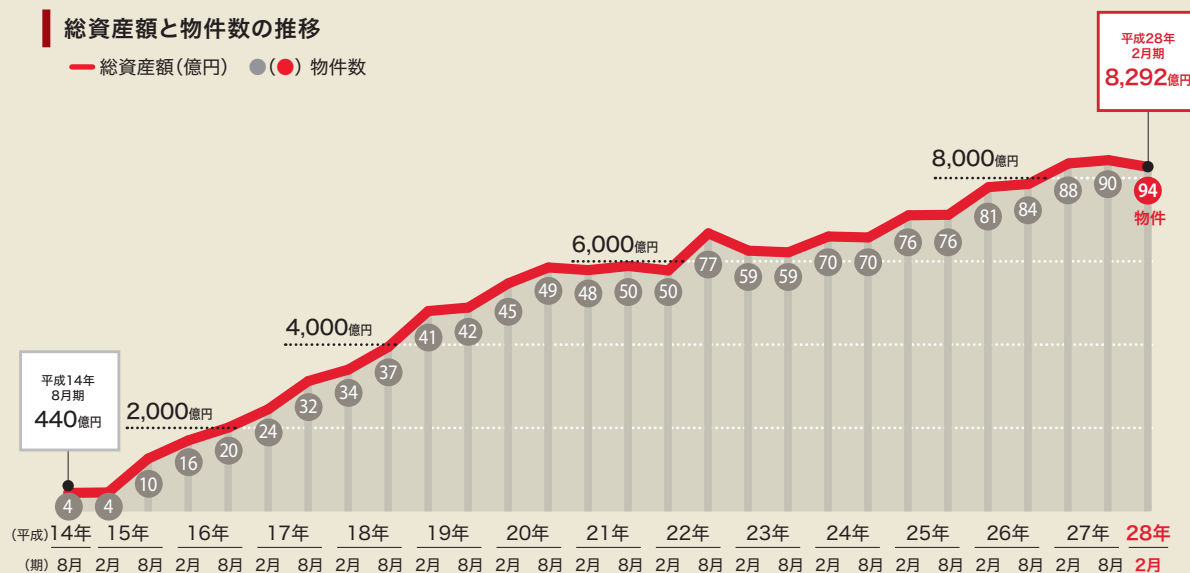


運用状況

	平成26年8月期	平成27年2月期	平成27年8月期	平成28年2月期
営業収益	295億円	313億円	309億円	320億円
営業利益	122億円	136億円	128億円	136億円
当期純利益	96億円	106億円	107億円	109億円
1口当たり純資産	15.8万円	16.0万円	16.1万円	16.2万円

総資産額と物件数の推移

— 総資産額(億円) ●(●) 物件数



(注)本文中において記載する数値は別途注記する場合を除き、単位未満の金額および面積については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ・マネジメントを通じ、多角的な視点で資産構成の最適化に取り組み、投資主価値の持続的成長を実現してまいります。



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28期(平成28年2月期)
の総括をお願いします
でしょうか。

ポートフォリオの質を強化できた期だと思います。5年連続の公募増資を完了させ、新たに都市型を中心とした資産を取得することで、資産規模の拡大とポートフォリオの分散により更なる安定化を進めることができました。また、好調な不動産売買環境を捉え、ポートフォリオの質の強化を目的として郊外型5物件の売却を行い、売却資金を活用し都市型物件取得を進めました。

当期は、平成27年9月から10月にかけて、5年連続となる公募増資により調達した資金約239億円と、同時に実行した総額165億円の新規借入により調達した資金を合わせて、都市型を中心とした優良資産7物件※を

取得しました。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を取得し、都市型商業施設への投資比重を高めるとともに、ポートフォリオの一層の多様化を図りました。

また、流動性が高まる好調な不動産売買環境を的確に捉え、特定テナントの集中リスクの改善と都市型物件比率の向上を目的とした戦略的な資産入替えのため、郊外型5物件の売却を行い、売却で得られた資金により都市型を中心とする優良資産の取得を進めました。この資産入替えでは、売却5物件全てにおいて売却益を実現するとともに、引渡時期の分散により3期にわたり売却益を計上し、物件売却に伴う運用利益の減少分を補う予定です。また、かかる売却益の一部を積立金として留保し、大規模リニューアル・建替等に伴い発生する一時的費用(解体費・除却損等)に対して活用することにより分配金の安定化を図る方針です。

※取得した物件のうち1物件は本投資法人が既に保有している「mozoワンダーシティ」の準共有持分の追加取得分、1物件は「Gビル南青山01」の隣地物件の追加取得分です。

Q.2

JRFならではの
SCマネジメント力を
活用した施策も積極的に
進めていらっしゃいますね。

ポートフォリオの収益性、安定性の向上のためには、資産取得による資産規模拡大だけでなく、既存保有物件の競争力維持・強化を図る取り組みが不可欠です。JRFでは、私共の強みの一つであるSC(ショッピングセンター)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ています。

当期は、日本有数の大規模ショッピングセンター「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市の第1期大規模リニューアルが完

了し、昨年9月にリニューアルオープンを迎えました。大幅なテナント入替え等によってより魅力にあふれた施設へと生まれ変わり、たくさんのお客様にお越し頂いています。また、「ならファミリー」(奈良県奈良市)と「かみしんプラザ」(大阪府大阪市)では、テナントの入替えとそれに伴う施設環境の刷新を中心としたリニューアル工事をスタートさせました。更に、「イトーヨーカドー四街道店」(千葉県四街道市)では収益性の向上を目的とした増築棟の建設を進めています。

長年の運用経験によって培ったSCマネジメントのノウハウを活かしたJRFならではの資産価値向上施策は、着実な成果をあげるとともに外部から高い評価を得ています。この度、快適なショッピング環境と魅力的なテナントミックスを実現し、平成26年4月のリニューアルオープン以降安定した集客、売上を維持する「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」(栃木県小山市)では、リニューアルコンセプトや環境計画が高く評価され、「ICSC (International Council of Shopping Centers) 2015 アジアパシフィックショッピングセンターアワード」において銀賞を受賞しました。

Q.3

最近では資産入替えや都市型商業施設の取得など、ポートフォリオに変化が見受けられますが。

当期に売却した郊外型物件の売却資金を活用して、都市型を中心とする優良資産の取得を進めることで都市型商業施設への投資比重を高め、分配金レベルを維持しながら、ポートフォリオの質の強化と一層の多様化を図っています。

JRFでは、日本の人口動態、消費構造・消費動向など、環境変化に対応した資産構成の最適化を推進しており、その一環として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に取り組む、都市型商業施設への投資比率を高めています。

当期は、昨年10月に、「イオンモール

八千代緑が丘」(千葉県八千代市)、「イオン西大津」(滋賀県大津市)、「イオン上田」(長野県上田市)、「イオン大宮」(埼玉県さいたま市)、「イオンモール香椎浜」(福岡県福岡市)の郊外型5物件^{※1}を約685億円で売却。これにより得られた資金を活用し、昨年10月以降、東京、大阪の主要商業エリアと京都、仙台の中心部に立地する都市型優良商業施設5物件を取得しました。

新たに取得した物件についてお伝えします。「Gビル銀座中央通り01^{※2}」(東京都中央区)は、商業一等地・銀座のメインストリートである銀座中央通りに立地する希少性の高い複合商業施設であり、JRFが当該エリアの物件を取得するのは初となります。東京で最も繁華性が高い立地であることから、テナント賃料の安定性と中長期的な成長ポテンシャルを有しており、また国際的にも認知度が高いこのエリアの物件を保有することは、海外の投資家様やグローバルに展開するテナント様への訴求力を高める効果が期待できます。

「Gビル吉祥寺02」(東京都武蔵野市)は、東京の主要商業エリアとして賑わう吉祥寺の駅前に立地する大型商業施設です。

ポートフォリオの質の強化のための資産入替えの実行

売却資金を活用した**資産入替え**

売却益の活用による**分配金水準の安定化**

戦略的な資産取得

都市型優良資産5物件の取得

物件数	取得価格	償却後 NOI利回り ^{※1}
5物件	37,970百万円	3.3%

取得のポイント

- 主要商業エリアにおけるプライム物件の取得
- 更なるテナントリレーションの拡大
- 商業施設の競争力向上のために、積極的なテナント入替えを行うこと等のSCマネジメント力が活用可能な床面積の拡大

最適なタイミングを捉えた売却

売却資金 ^{※2} 約628億円	想定売却益 ^{※3} 約29億円
------------------------------	------------------------------

郊外型GMS 5物件の売却

物件数	売却価格	償却後 NOI利回り ^{※1}
5物件	68,567百万円	3.3%

売却のポイント

- 好調な不動産マーケットを背景とした含み益の実現
- 一部含み損物件の売却によるNAVの向上
- 特定テナントへの依存度引下げ

ポートフォリオ・マネジメントによる分配金水準の安定化

分割売却による損益マネジメント

- 分割売却により売却益の計上を複数期に分散
- 売却益は、物件売却に伴う運用利益の減少に充当

内部成長戦略への活用

- 売却益の残額は積立金として留保
- 積立金は、内部成長戦略に基づく既存物件の大規模リニューアル等に伴う一時的費用に充当

※1 償却後NOI利回りは、以下のように算出しています。

償却後NOI利回り=(不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用)÷取得価格

「取得物件」は、取得時点までに締結している賃貸借契約に基づく、年間収支をベースに計算しています。また、減価償却費については取得時点での概算額をベースとしています。なお、「Gビル京都河原町01」については定常稼働時の想定NOIおよび償却後NOIをベースに算出しています。「売却物件」は、平成27年8月期(第27期)の実績値を年換算した金額をベースとしています。

※2 売却資金とは、売却価格から想定売却益^{※3}および売却物件に係る敷金・保証金を差し引いたものです。

※3 想定売却益とは、売却価格から各売却日時時点の想定帳簿価額および売却に係る費用を差し引いたものです。

平成26年9月竣工の築浅物件であり、大型家電量販店が入居しています。

「Gビル心斎橋04」(大阪府大阪市)は、「心斎橋」駅至近の繁华性の高いアーケード商店街に面する複合型商業施設です。昨年10月の「Gビル心斎橋04(A館)」の取得に続き、本年3月には隣接する「Gビル心斎橋04(B館)」を取得しました。一体運営によるテナントリーシングの相乗効果や運営コストの効率化に加え、将来的な再開発を行うことも視野に入れています。

「Gビル仙台一番町01(底地)」(宮城県仙台市)は、JRF初となる仙台一番町エリアの物件で、新たに世界的に有名なファストファッションブランドの出店が決定してい

ます。昨年12月に底地を取得し、売主の費用負担による耐震補強工事と建物リニューアル工事実施後、本年9月に建物の取得を予定しています。

「Gビル京都河原町01」(京都府京都市)は、京都有数の繁华街・河原町通に面する都市型商業施設です。アクセスに恵まれ、将来性が期待できる物件であることから、立地、施設の魅力を活かすテナントを誘致し、収益力の向上を図っていく方針です。

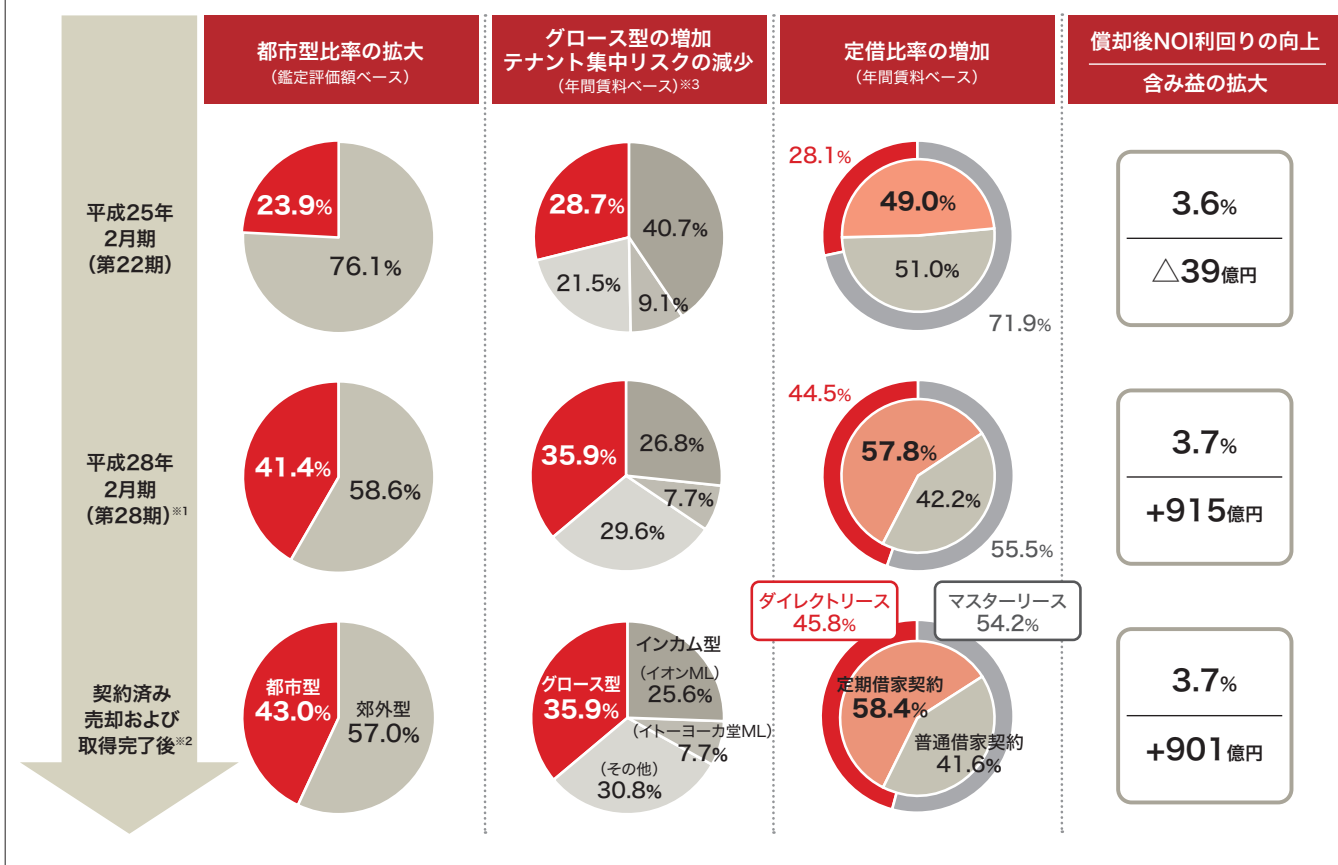
上記の通り、それぞれ魅力の高い優良都市型資産を取得したことで、ポートフォリオの質の強化と一層の多様化が実現しています。JRFの持つ豊富な情報量と、国内最大級の商業施設の買い手としての独自の

ネットワーク、並びにスポンサーである三菱商事、UBSグループとのコラボレーションを活用し、主要な商業集積エリアに立地するプライム物件や高いブランド力を持つテナントを有する魅力的な物件を取得したことで、投資主価値向上につながる資産入替え施策を遂行できたことに大きな手応えを感じています。

※1 「イオンモール香椎浜」については、準共有持分の30%を平成27年10月15日付で売却し、19%を平成28年8月末、51%を9月末に売却する予定です。

※2 準共有持分50%の取得。平成28年3月に27.5%を取得し、4月に22.5%を取得しました。ポートフォリオ全体における投資立地のバランス、クオリティと利回りのバランスを勘案し、三菱商事株式会社のグループ会社が運用する不動産ファンドと50%ずつ共有いたします。

ポートフォリオの進化



※1 平成28年2月29日現在で保有する既存94物件ベース。

※2 平成28年2月29日現在で保有する既存94物件に、平成28年8月31日および9月30日売却予定の「イオンモール香椎浜」を除き、平成28年3月1日取得「Gビル銀座中央通り01(準共有持分27.5%)」、平成28年3月18日取得「Gビル京都河原町01」、平成28年3月31日取得「Gビル心斎橋04(B館)」、平成28年4月28日取得「Gビル銀座中央通り01(準共有持分22.5%)」および平成28年9月30日取得予定の「Gビル仙台一番町01(借地権付建物)」を加えた96物件ベース。

※3 「イオンML」は、インカム型物件にマスターリーステナントとして入居するイオンリテール株式会社、イオンモール株式会社、イオン九州株式会社、イオン琉球株式会社およびイオンタウン株式会社の年間賃料の合計を示しています。「イートーヨーカ堂ML」は、インカム型物件にマスターリーステナントとして入居する株式会社イートーヨーカ堂の年間賃料の合計を示しています。

Q.4

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

資金調達手段の多様化、返済期限の分散化、返済額の平準化を進めることで、LTV（敷金・保証金を含む有利子負債比率）を適切にコントロールし、財務基盤の安定性維持・向上を図っています。当期は、機動的なポートフォリオ・マネジメントを実施するために、財務柔軟性を重視した借入を実施しました。

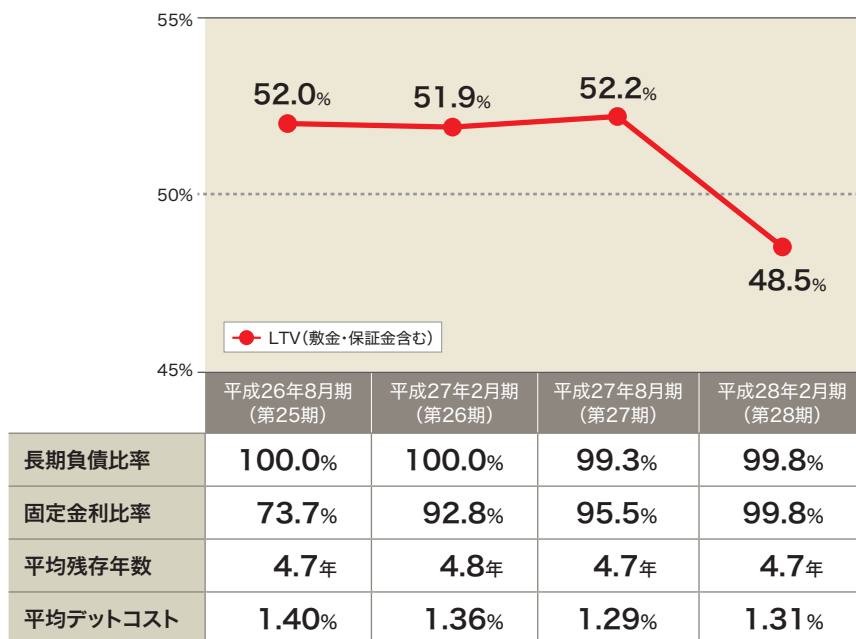
当期に実行した主な財務施策についてお伝えします。

まずは昨年9月の公募増資に合わせ、総額165億円を新規に借入れましたが、機動的なポートフォリオ・マネジメントを実施するために、追加コストなく期限前弁済できる変動金利借入を実行しました。続く10月には、この165億円を含む変動金利借入計363億円について、資本効率を勘案し、先にお話しした郊外型5物件の売却で得られた資金により期限前弁済しました。

また、本年2月には、返済期限を迎えた110億円の長期借入金のうち10億円を短期借入金に借り換え、100億円を弁済しました。同月に償還期限を迎えた第3回無担保投資法人債（100億円、10年債）は、日銀によるマイナス金利導入後の更なる金利低下局面を捉え、同額、同年限での新規借入を償還資金に充当することで、デットコスト削減を実現しました。

なお、LTVは運用レンジの目安である45～55%を維持しており、当期末時点では48.5%となっています。今後も、ポートフォリオの持続的成長に向け、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を確保し、デットコスト・コントロールを重視した長期安定的な財務基盤の構築に尽力し、分配金水準の安定化を図る方針です。

財務指標の推移



(注) 上記指標は、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。）を加えた額を用いて算出しています。

Q.5

最後に投資主の皆さまへメッセージをお願いいたします。

JRF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として「更なる資産規模の拡大」「資産入替え」「既存物件の価値向上」に取り組んでいます。今後も、環境変化にスピーディに対応しつつ、外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略を三位一体で実行しながら、投資主価値最大化に尽力していきます。

JRFは、商業施設特化型J-REITとしては最大の資産規模を土台に、SCマネジメント力、ソーシング力、資金調達力を活かした戦略的ポートフォリオ・マネジメントを通じ、安定的なポートフォリオを構築しています。今後も投資主価値の向上に資す

る新規資産の取得、保有物件の競争力強化によりポートフォリオの質を高め、収益性向上による分配金の持続的な成長を目指してまいります。

なお、この度、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、一般社団法人日本IR協議会が発表した「2015年（第20回）IR優良企業賞」において、「IR優良企業奨励賞」を受賞しました。いただいた評価に恥じないよう、引き続き投資家の皆さまの理解度を高めるための積極的なIR活動に注力してまいります。



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

特集：JRF's NOW！（平成28年3月末日現在）

資産入替えによる新規取得物件の紹介

資産入替え施策により、ポートフォリオの質の強化と一層



01

アジアを代表する情報発信拠点である銀座エリア

Gビル銀座中央通り01（東京都中央区）

ラグジュアリーブランドの旗艦店が集積する銀座中央通りに面する希少性の高い複合型商業施設。JRFとして初となる銀座中央通りの物件取得。

取得年月日	平成28年3月1日	
取得価格(A)	7,150百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	7,315百万円	97.7%
NOI利回り	2.8%	
土地／延床面積	394.53m ² ／4,339.92m ²	



(注) 1 不動産信託受益権の準共有持分27.5%の取得です。なお、平成28年4月28日に準共有持分22.5%を追加取得しました。

2 鑑定評価額は準共有持分50%を対象とした数値に準共有持分27.5%の割合を乗じた数値を記載しています。土地／延床面積は物件全体に係る数値を記載しています。

の多様化を実現

02 東京の主要商業エリア、吉祥寺の駅前に立地
Gビル吉祥寺02(東京都武蔵野市)



大型商業施設、有名ブランド・雑貨等の路面店や飲食店が集積する「吉祥寺」駅至近、吉祥寺大通りに面した角地に位置する1棟利用可能な大型物件で、物販やサービス等の業態を問わない汎用性に富む施設。

取得年月日	平成28年2月29日		
取得価格(A)	15,300百万円	(A/B)	
鑑定評価額(B)	15,800百万円		96.8%
NOI利回り	4.1%		
土地/延床面積	1,254.44㎡/8,534.71㎡		

03 東北圏の商業の中心地である仙台一番町エリア
Gビル仙台一番町01(底地)
(宮城県仙台市)

仙台市内屈指の商業エリアの中でも、商業集積の高い立地に位置する大型商業施設の底地。



取得年月日	平成27年12月25日		
取得価格(A)	2,820百万円	(A/B)	
鑑定評価額(B)	3,000百万円		94.0%
NOI利回り	4.4%		
土地	682.33㎡		



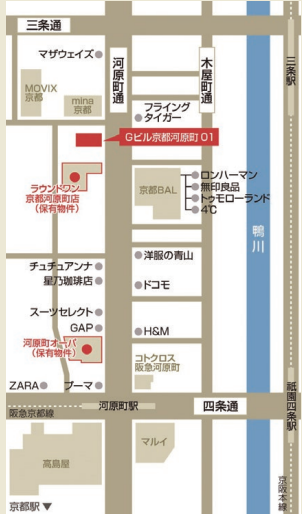
(注) 平成27年12月25日付で底地および借地権付建物の売買契約書を締結しており、同日付で取得した底地に係る数値を記載しています。借地権付建物は、本投資法人の承諾する内容にて売主の責任と費用負担における耐震補強工事等が完了することを条件に平成28年9月30日に取得予定です。

04 繁華性、利便性の高い四条河原町エリア
Gビル京都河原町01(京都府京都市)

京都有数の繁華街に立地し、幅広い業種・業態のテナント誘致が可能な複合型商業施設。



取得年月日	平成28年3月18日		
取得価格(A)	2,180百万円	(A/B)	
鑑定評価額(B)	2,340百万円		93.2%
NOI利回り	4.4%		
土地/延床面積	379.91㎡/2,636.43㎡		



05 商業立地として魅力が高まる「心斎橋」駅至近
Gビル心斎橋04(A館、B館)
(大阪府大阪市)



「心斎橋」駅の北側にある繁華性の高いアーケード商店街に面する複合型商業施設。繁華性の高さから安定した集客が見込め、今後は国内外の観光客増加も期待されます。

取得年月日	[A館]平成27年10月16日 [B館]平成28年3月31日		
取得価格(A)	[A館]2,350百万円 [B館]820百万円	(A/B)	[A館]94.8%
鑑定評価額(B)	[A館]2,480百万円 [B館]869百万円		[B館]94.4%
NOI利回り	[A館]3.9% [B館]4.3%		
土地/延床面積	[A館]439.47㎡/1,488.67㎡ [B館]233.61㎡/488.60㎡		

01

多種多様なタイプの 商業施設に分散投資

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

JRFの投資戦略
(平成28年3月末日現在、
期末算定価額ベース)*

Suburban



PORTFOLIO
OVERVIEW

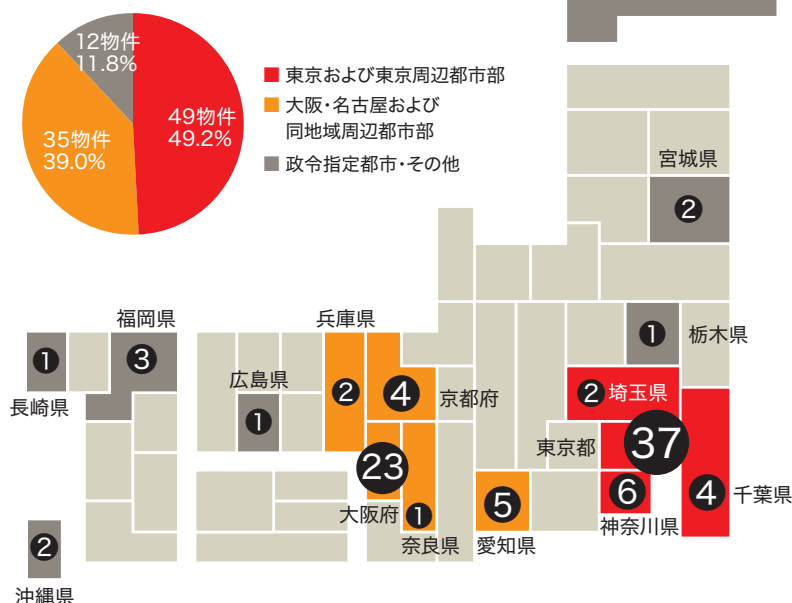
JRFのポートフォリオの全体像をつかんで

03

リスクに備え全国に 幅広く物件を保有

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

ポートフォリオマップ
(平成28年3月末日現在、期末算定価額ベース)*



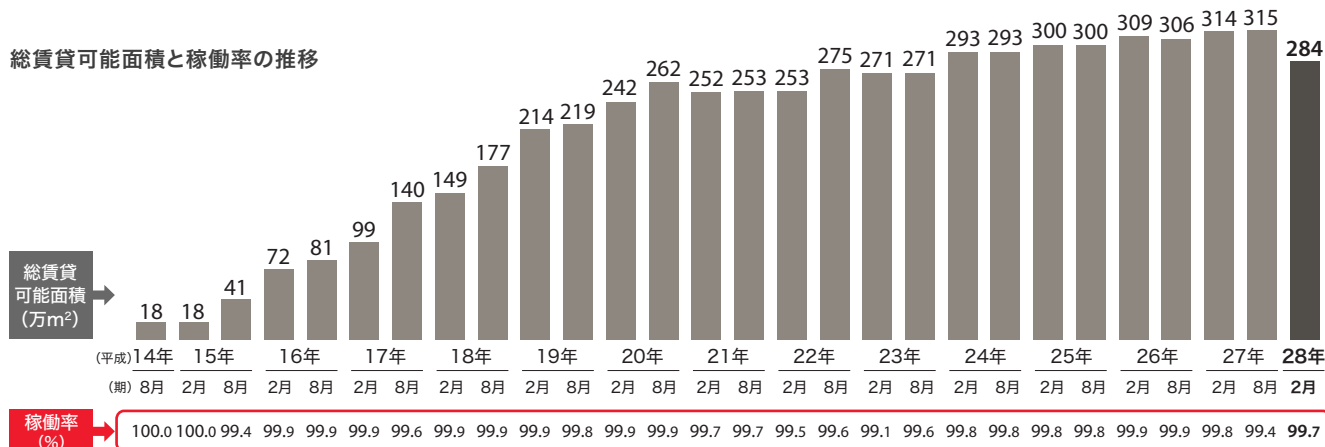
*平成28年2月期末日現在の物件に、期末後3月末日までに取得したGビル銀座中央通り01(準共有持分27.5%)、Gビル京都河原町01を加えた96物件を対象とし、期末算定価額にはGビル心斎橋04(B館)が含まれます。なお、Gビル銀座中央通り01、Gビル京都河原町01、Gビル心斎橋04(B館)の期末算定価額の基準日はそれぞれ平成28年1月15日、平成28年1月22日、平成28年3月15日時点です。また、Gビル銀座中央通り01の期末算定価額については、準共有持分50%を対象とした数値に準共有持分27.5%の割合を乗じた数値を使用しています。

02

総賃貸可能面積約284万m²を運用 99%超の高稼働率を維持

平成14年の上場時には18万m²(4物件)だった総賃貸可能面積も、平成28年2月期末には284万m²(94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 各期末日現在。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10,000m²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。

04

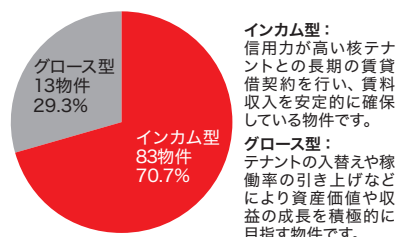
バランスのよい ポートフォリオを 構築

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

ポートフォリオの内訳

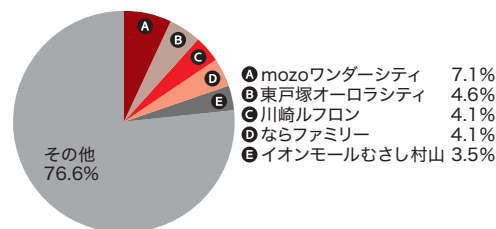
(平成28年3月末日現在)*

投資スタイル別(期末算定価額ベース)

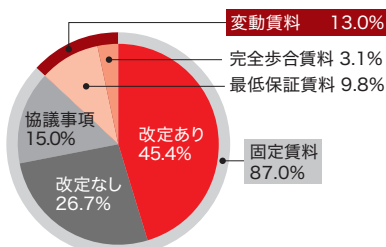


インカム型：
信用力が高い核テナントとの長期の賃貸借契約を行い、賃料収入を安定的に確保している物件です。
グロース型：
テナントの入替えや稼働率の引き上げなどにより資産価値や収益の成長を積極的に目指す物件です。

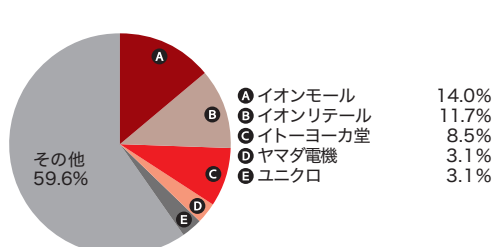
規模別(期末算定価額ベース)



賃料構成別(年間賃料ベース)



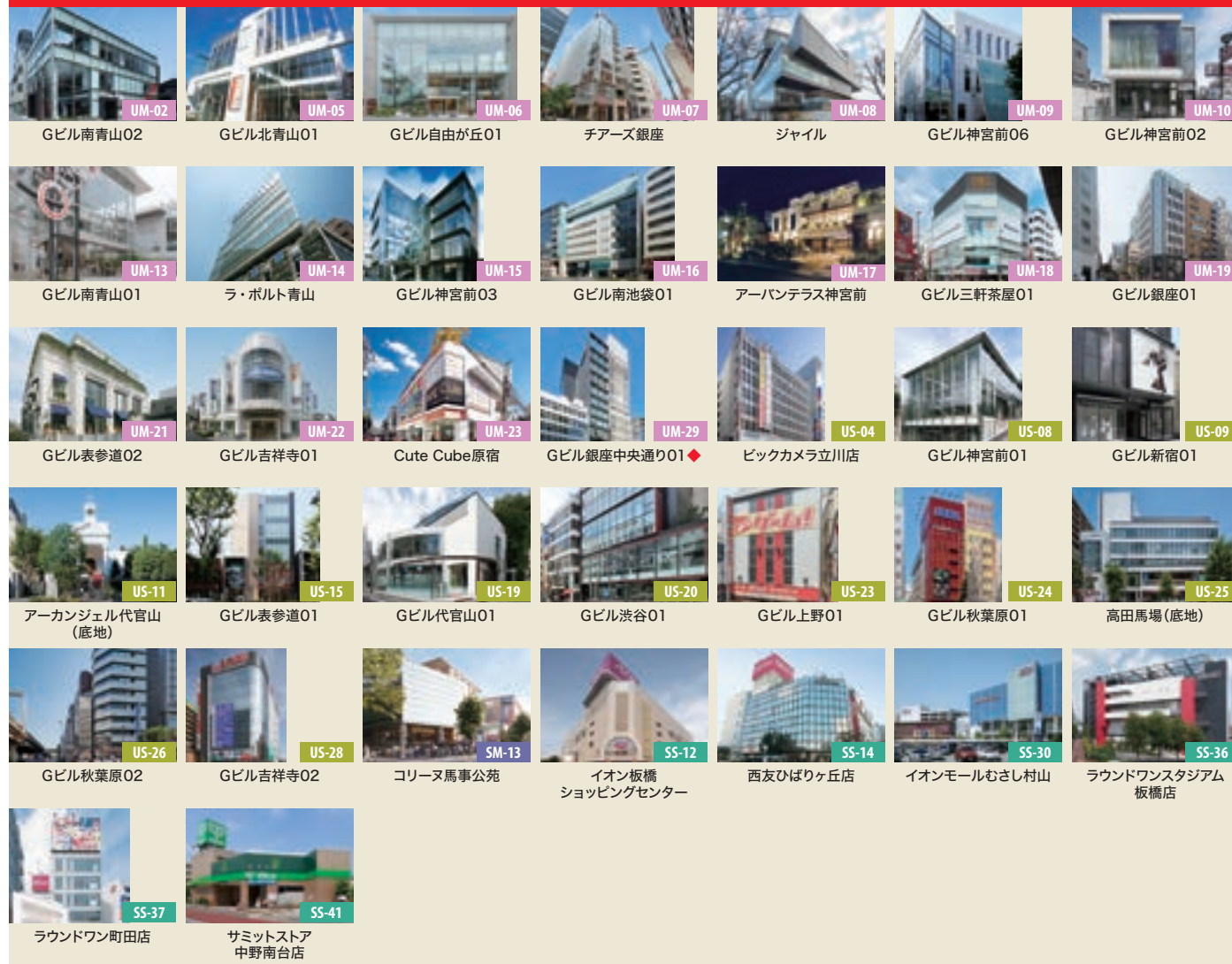
テナント別(年間賃料ベース)



東京および東京周辺都市部

49物件

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28年2月期末後に取得した物件

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 B館追加取得 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 ペイサイドモール 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

 Gビル京都河原町01 UM-28	 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
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

<p>北海道</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> イオンモール札幌苗穂 SS-10</td> <td> イオンモール札幌発寒 SS-28</td> </tr> </tbody> </table>		 イオンモール札幌苗穂 SS-10	 イオンモール札幌発寒 SS-28	<p>宮城県</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Gビル仙台一番町01 US-27</td> <td> イオン仙台中山 SS-01</td> </tr> </tbody> </table>		 Gビル仙台一番町01 US-27	 イオン仙台中山 SS-01	<p>栃木県</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> おやまゆうえん ハーヴェストウォーク SM-15</td> </tr> </tbody> </table>	 おやまゆうえん ハーヴェストウォーク SM-15	<p>広島県</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> ラウンドワン広島店 US-17</td> </tr> </tbody> </table>	 ラウンドワン広島店 US-17	<p>長崎県</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> MrMax 長崎店 SS-35</td> </tr> </tbody> </table>	 MrMax 長崎店 SS-35
 イオンモール札幌苗穂 SS-10	 イオンモール札幌発寒 SS-28												
 Gビル仙台一番町01 US-27	 イオン仙台中山 SS-01												
 おやまゆうえん ハーヴェストウォーク SM-15													
 ラウンドワン広島店 US-17													
 MrMax 長崎店 SS-35													
<p>福岡県</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> イオンモール香椎浜 SS-09</td> <td> イオン戸畑 ショッピングセンター SS-15</td> <td> テックランド 福岡志免本店 SS-40</td> </tr> </tbody> </table>		 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	<p>沖縄県</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> DFS T ギャラリー沖縄 US-21</td> <td> イオン那覇 ショッピングセンター SS-18</td> </tr> </tbody> </table>			 DFS T ギャラリー沖縄 US-21	 イオン那覇 ショッピングセンター SS-18				
 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											
 DFS T ギャラリー沖縄 US-21	 イオン那覇 ショッピングセンター SS-18												

ポートフォリオ一覧(平成28年3月末日現在)

物件番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント数	総賃貸 可能面積 (m ²)
東京および東京周辺都市部							
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	インカム	東京都港区	平成21年3月 他	10,080	4	1,592.90
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	6	1,676.87
UM-16	Gビル南池袋01	インカム	東京都豊島区	平成22年3月	5,800	7	5,061.47
UM-17	アーバンテラス神宮前	インカム	東京都渋谷区	平成23年9月	2,797	2	1,719.19
UM-18	Gビル三軒茶屋01	インカム	東京都世田谷区	平成24年10月	3,725	3	3,471.52
UM-19	Gビル銀座01	インカム	東京都中央区	平成25年10月	5,500	8	1,610.54
UM-20	川崎ルフロン	グロース	神奈川県川崎市川崎区	平成25年10月	30,000	67	56,109.52
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	9	1,428.54
UM-29	Gビル銀座中央通り01	インカム	東京都中央区	平成28年3月	7,150	9	3,141.07
US-04	ビックカメラ立川店	インカム	東京都立川市	平成16年9月	11,920	2	20,983.43
US-08	Gビル神宮前01	インカム	東京都渋谷区	平成20年5月	3,400	2	555.75
US-09	Gビル新宿01	インカム	東京都新宿区	平成22年3月	6,600	1	1,093.67
US-11	アーカンジェル代官山(底地)	インカム	東京都目黒区(渋谷区)	平成23年9月	1,820	1	904.04
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店	インカム	神奈川県横浜市西区	平成24年10月	3,930	1	6,560.09
US-15	Gビル表参道01	インカム	東京都渋谷区	平成24年10月	5,850	1	1,508.03
US-19	Gビル代官山01	インカム	東京都渋谷区	平成15年12月	1,235	1	599.79
US-20	Gビル渋谷01	インカム	東京都渋谷区	平成26年3月	3,230	1	1,582.08
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
US-28	Gビル吉祥寺02	インカム	東京都武蔵野市	平成28年2月	15,300	1	8,838.79
SM-02	あびこショッピングプラザ	グロース	千葉県我孫子市	平成15年3月 他	10,322	54	43,548.05
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	24,505.37
SM-13	コリヌ馬事公苑	インカム	東京都世田谷区	平成25年10月	3,100	10	5,368.02
SS-05	イトーヨーカドー八柱店	インカム	千葉県松戸市	平成15年6月	1,616	1	21,308.78
SS-06	イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	埼玉県ふじみ野市	平成15年9月	6,900	1	28,316.18
SS-07	イトーヨーカドー錦町店	インカム	埼玉県蕨市	平成15年11月	13,212	1	73,438.52
SS-11	イトーヨーカドー綱島店	インカム	神奈川県横浜市港北区	平成16年6月	5,000	1	16,549.50
SS-12	イオン板橋ショッピングセンター	インカム	東京都板橋区	平成16年12月 他	12,411	1	72,748.34
SS-13	イオンモール大和	インカム	神奈川県大和市	平成17年2月	16,823	1	85,226.68
SS-14	西友ひばりヶ丘店	インカム	東京都西東京市	平成17年3月	6,100	1	19,070.88
SS-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-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	415,741	300	933,475.50

- (注) 1 物件番号は、JRFが保有する物件をUM型(都市型複合商業施設)、SM型(郊外型複合商業施設)、US型(都市型単一商業施設)およびSS型(郊外型単一商業施設)の4つに分類して付しています。また、テナント数は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物および底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しています。
- 2 既存物件については平成28年2月期末日現在、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、期末後に取得した物件は他より濃い色を付けて区別しています。
- 3 「ラ・ポルト青山」、「Gビル南池袋01」、「なるばーく」、「mozoワンダーシティ(一部)」、「おやまゆうえんハーヴェストワーク(一部)」は、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」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います。
- 5 「Gビル表参道02」は、準共有持分の50%を保有しておりますが、テナント数と総賃貸可能面積は物件全体に係る数値を記載しています。
- 6 「Gビル銀座中央通り01」は、準共有持分の27.5%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。なお、平成28年4月28日に準共有持分の22.5%を追加取得しました。
- 7 「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。
- 8 「Gビル心斎橋02」、「テックランド福岡志免本店」の総賃貸可能面積は、賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。
- 9 「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。
- 10 「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日に行い、本資産の取得価格合計は15,600百万円となりました。
- 11 「Gビル仙台一番町01」は、平成27年12月25日付で底地および借地権付建物の売買契約書を締結しており、同日付で取得した底地に係る数値を記載しています。借地権付建物は、本投資法人の承諾する内容にて売主の責任と費用負担における耐震補強工事等が完了することを条件に平成28年9月30日に取得する予定です。
- 12 「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%を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 ²)
大阪・名古屋および同地域周辺都市部							
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 (A館) Gビル心斎橋04 (B館)	インカム	大阪府大阪市中央区	平成27年10月	2,350	7	1,180.39
				平成28年3月	820		430.24
UM-28	Gビル京都河原町01	インカム	京都府京都市中京区	平成28年3月	2,180	3	2,209.87
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	113	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	61	19,641.45
SM-07	なるばーく	グロース	愛知県名古屋緑区	平成15年3月	8,540	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	89	38,266.11
SM-10	泉佐野松風台 (底地)	インカム	大阪府泉佐野市	平成23年9月	2,625	2	44,009.52
SM-11	mozoワンダーシティ	グロース	愛知県名古屋西區	平成23年10月 他	55,480	215	86,727.87
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	34	11,943.13
SS-08	イオンモール東浦	インカム	愛知県知多郡東浦町	平成16年1月 他	9,142	1	129,124.73
SS-16	イオン高槻	インカム	大阪府高槻市	平成17年3月	11,700	1	77,267.23
SS-17	イオン八事	インカム	愛知県名古屋昭和区	平成17年6月	3,700	2	63,778.44
SS-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	343,644	637	1,274,408.05

物件番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント数	総賃貸 可能面積 (m ²)
政令指定都市・その他							
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 他	15,600	1	42,088.14
US-27	Gビル仙台一番町01	インカム	宮城県仙台市青葉区	平成27年12月	2,820	1	682.33
SM-15	おやまゆえんハーヴェストウォーク	グロース	栃木県小山市	平成19年8月 他	10,454	72	59,872.65
SS-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	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-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	103,178	85	640,887.45

平成28年2月期末日現在

94物件

852,414

1,007

2,842,989.82

平成28年3月末日現在

96物件

862,564

1,022

2,848,771.00



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。**

(注)平成27年12月31日付で特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社との「特別口座の管理に関する契約」を解約し、同口座を三菱UFJ信託銀行株式会社に移管しています。

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 *分配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)**

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「2015年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」(上場3,622社対象)において、総合ランキング23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「2015年インターネットIR」(上場3,662社対象)において、総合ランキング50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28年 4月14日	平成28年 4月15日	平成28年 5月20日	平成28年 10月中旬	平成28年 10月中旬	平成28年 11月中旬
平成28年 2月期 決算短信公表	平成28年 2月期 決算説明会	平成28年 2月期 分配金 支払開始	平成28年 8月期 決算短信公表 (予定)	平成28年 8月期 決算説明会 (予定)	平成28年 8月期 分配金 支払開始(予定)

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

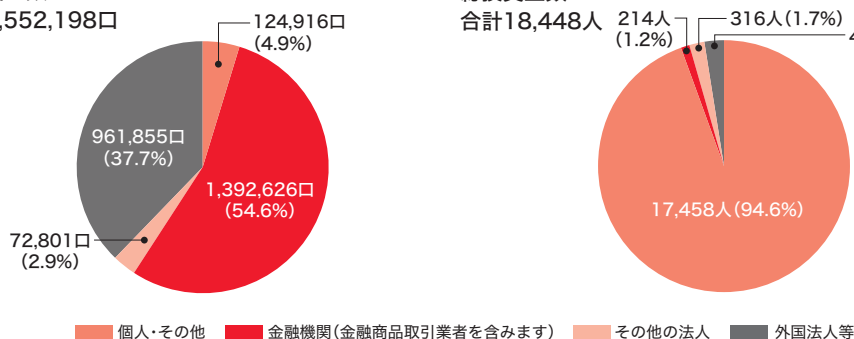
投資主メモ

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。)	〒137-8081 同連絡先 (郵便物送付・電話照会)	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

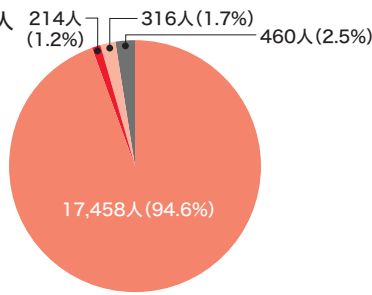
(平成28年2月29日現在)

総投資口数：
合計2,552,198口



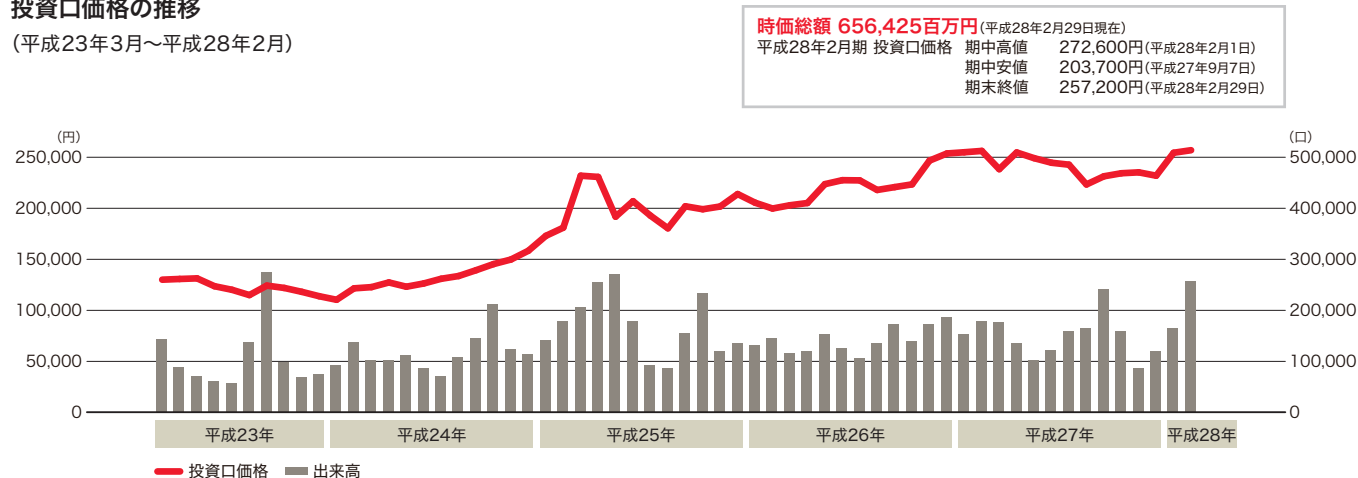
総投資主数：

合計18,448人



投資口価格の推移

(平成23年3月～平成28年2月)



(注)東京証券取引所 終値ベース
(出所)ブルームバーグ

資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第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	第28期 自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日
営業収益	百万円	29,083	29,562	31,399	30,962	32,017
（うち賃貸事業収益）	百万円	(29,058)	(29,516)	(30,614)	(30,962)	(31,028)
営業費用	百万円	16,966	17,339	17,707	18,146	18,332
（うち賃貸事業費用）	百万円	(14,328)	(14,657)	(14,906)	(15,285)	(15,400)
営業利益	百万円	12,116	12,223	13,692	12,816	13,684
経常利益	百万円	9,588	9,613	11,061	10,217	11,154
当期純利益	(a) 百万円	9,614	9,613	10,658	10,731	10,912
純資産額	(b) 百万円	365,840	365,878	390,928	391,559	414,705
（対前期比）	%	(+13.9)	(+0.0)	(+6.8)	(+0.2)	(+5.9)
総資産額	(c) 百万円	777,706	785,442	834,687	842,568	829,239
（対前期比）	%	(+9.3)	(+1.0)	(+6.3)	(+0.9)	(△1.6)
出資総額	百万円	338,940	338,940	363,254	363,254	387,198
（対前期比）	%	(+14.7)	(0.0)	(+7.2)	(0.0)	(+6.6)
発行済投資口数	(d) 口	2,308,198	2,308,198	2,430,198	2,430,198	2,552,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	158,495	158,512	160,862	161,122	162,489
分配総額	(e) 百万円	9,509	9,613	10,158	10,216	10,719
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	4,120	4,165	4,180	4,204	4,200
（うち1口当たり利益分配金）	円	(4,120)	(4,165)	(4,180)	(4,204)	(4,200)
（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 %	1.3(2.6)	1.2(2.4)	1.4(2.8)	1.2(2.4)	1.3(2.7)
自己資本利益率	注2 %	2.8(5.6)	2.6(5.2)	2.8(5.7)	2.7(5.4)	2.7(5.4)
自己資本比率	(b)/(c) %	47.0	46.6	46.8	46.5	50.0
（対前期増減）		(+1.8)	(△0.4)	(+0.2)	(△0.3)	(+3.5)
配当性向	(e)/(a) %	98.9	100.0	95.3	95.2	98.2
【その他参考情報】						
賃貸NOI(NetOperatingIncome)	注2 百万円	20,655	20,748	21,805	21,914	21,767
ネット・プロフィット・マージン	注2 注4 %	33.0	32.5	34.0	33.0	34.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 注4 倍	8.9	8.6	9.0	8.8	9.4
1口当たりFFO(FundsfromOperation)	注2 注4 円	6,710	6,695	6,582	6,770	6,293
FFO倍率	注2 注4 倍	14.8	16.4	19.3	16.6	20.3
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注3 円	4,114	4,158	4,359	4,412	4,256
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 注4 円	6,658	6,688	6,555	6,767	6,274

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、第28期は会計計算期間182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. 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14年目となる平成28年2月期には、平成27年9月に5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、7物件(うち、2物件は既存物件の追加取得)(取得価格の合計388億円)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27年10月に5物件の不動産信託受益権(うち、1物件は準共有持分30%)(譲渡価格584億円)を譲渡し、得られた資金を元に、同年10月、同年12月、翌年2月に各1物件(取得価格合計204億円)を取得しております。また、平成28年1月には、既存物件の底地の一部(取得価格24億円)を自己資金により取得しております。

その結果、当期末(平成28年2月29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8,524億円(全94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)

海外マクロ環境は、中国を含む新興国経済の先行き不透明感や、原油をはじめとする資源価格の下落を背景に、不安定な状態が続いております。日本経済においても、平成27年10～12月期の実質GDP成長率が前期比△0.3%と、2四半期ぶりのマイナス成長となりましたが、一部で雇用・所得環境が改善するなど、緩やかな回復の傾向も見られます。

J-REIT市場においては、日本銀行が平成27年12月に、J-REITの個別銘柄の買入限度額を従来の発行済投資口の5%以内から10%以内へと引き上げることを発表しましたが、さらには、平成28年1月にマイナス金利の導入を発表し、長期金利がより低下したことに伴う利回りの優位性向上により、東証REIT指数は堅調に推移しています。

(小売りセクター動向)

経済産業省「商業動態統計」によると、暖冬の影響などもあり、平成28年2月の小売販売総額(速報)は前年同月比+0.5%となり、平成28年2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)については前年同月比+3.4%、さらに、2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+0.2%と、軟調ながらも前年実績を上回り、消費全般としては一部に弱さが見られるものの、堅調な個人消費やインバウンド消費を背景に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、平成26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28年1月1日時点の公示地価では、全国平均(全用途)で前年比0.1%増と平成20年以来8年ぶりにプラスに転じる中、大規模な金融緩和や、特に東京・銀座地区や大阪・心斎橋地区などにおける外国人観光客による消費拡大の影響等により、三大都市圏(東京、大阪、名古屋)の商業地は前年比2.9%の上昇となりました。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+5.7%と、前年の+2.7%から上昇幅が拡大しています。

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9月の新投資口発行手取金及び新規借入金によって調達した資金等で、平成27年9月から10月にかけて、新規5物件(高田馬場(底地)、Gビル秋葉原01、Gビル秋葉原02、Gビル梅田01、Gビル阿倍野01)及び既存物件の追加取得2物件(mozoワンダーシティの準共有持分20%及びGビル南青山01(B館))を取得しました。

また、本投資法人が外部成長戦略の一つとして位置付けている資産入替の一環として、平成27年10月14日付で郊外型商業施設5物件(イオンモール八千代緑が丘、イオン大宮、イオン西大津、イオン上田、イオンモール香椎浜)の売却を公表し、そのうち、イオンモール香椎浜の準共有持分70%を除く物件について、当期に売却を完了いたしました。さらに、当該売却により得た資金を活用し、都市型商業施設3物件(Gビル心斎橋04(A館)、Gビル仙台一番町01(底地)、Gビル吉祥寺02)を取得しております。

さらに、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、ならファミリー、かみしんプラザでのリニューアル計画及びイトーヨーカドー四街道店の増築計画を発表いたしました。

ならファミリーでは、本物件のポテンシャルを最大限に引出すために、メインテナントである百貨店との連続性を重視したハイクオリティ商業施設への転換を図り、奈良県下一番店としての地位を更に強化いたします。

かみしんプラザでは、メインフロアのテナント入替えと商環境整備を通じ施設競争力を強化することで、長期安定した収益基盤の構築を実現いたします。

イトーヨーカドー四街道店では、マスターリーステナントより、敷地の一部の返還を受け、新たに増築棟を建設し、既存棟にない業態のテナントを誘致することで、商業集積度の上昇を図ります。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、都市型商業施設46物件では99.4%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48物件の99.8%と合わせ、安定した状態を維持しております。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は94物件、取得価格の総額852,414百万円、鑑定評価額の合計898,682百万円、総賃貸可能面積2,842,989.82㎡、テナント総数1,007、ポートフォリオ全体の稼働率は99.7%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益^(注)については、含み益を有する新規物件の取得及び含み損を有する郊外型商業施設の売却に加え、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ブレートの低下及び「既存物件の価値向上」策並びに減価償却等の結果として、含み益は915億円(前期比+206億円)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、新規7物件(うち、2物件は既存物件の追加取得)(取得価格の合計388億円)の取得のため、平成27年9月に5年連続となる公募による新投資口発行(119,500口)及び10月に第三者割当による新投資口発行(2,500口)を通じて合計239億円を調達するとともに、平成27年9月から10月にかけて、合計165億円の借入を行いました。

次に、郊外型商業施設5物件(うち、1物件は準共有持分30%)の売却により得られた資金を元に、平成27年10月30日付にて、既存変動借入金合計363億円の返済を行いました。

さらに、既存借入金110億円の返済資金に充てるため、平成28年2月3日付にて、短期借入金10億円の借入を行い、第3回無担保投資法人債100億円の償還資金に充てるため、平成28年2月18日付にて長期借入金合計100億円の借入を行いました。

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3,495億円、うち、短期借入金は10億円、長期借入金^(注1)は3,110億円、投資法人債は375億円となりました。

当期末現在の長期負債比率については99.7%、固定金利比率^(注2)については99.8%、LTV^(注3)は48.5%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32,017百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は13,684百万円、経常利益は11,154百万円、当期純利益は10,912百万円となりました。

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、当期の分配金は、当期末処分利益10,912百万円から郊外型商業施設5物件(うち、1物件は準共有持分30%)の売却により得られた売却益の一部193百万円を配当積立金として内部留保を行い、当該金額を控除した残額10,719百万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4,200円となりました。

なお、本投資法人は税務上の繰越欠損金(平成32年2月期まで繰越可能)を有していることから、内部留保にかかる課税負担は発生いたしません。

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
平成27年 9月 9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	注8
平成27年10月 7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	注9

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。

注8. 1口当たり発行価格202,566円(引受価額196,261円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注9. 1口当たり発行価格196,261円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金が手許資金とし、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	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成26年2月	平成26年8月	平成27年2月	平成27年8月	平成28年2月
最 高	217,000円	232,900円	269,900円	260,300円	272,600円
最 低	179,000円	195,600円	209,300円	218,000円	203,700円
期末終値	200,800円	218,200円	256,500円	223,600円	257,200円

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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10,912百万円から不動産等売却益の一部である193百万円を配当積立金として内部留保し、その残額である金額10,719百万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4,200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	第28期 自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日
当期純利益総額	9,614,210千円	9,613,708千円	10,658,506千円	10,731,054千円	10,912,308千円
利益留保額	2,432,454千円	2,432,518千円	2,932,797千円	3,447,298千円	3,640,375千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	9,509,775千円 (4,120円)	9,613,644千円 (4,165円)	10,158,227千円 (4,180円)	10,216,552千円 (4,204円)	10,719,231千円 (4,200円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	9,509,775千円 (4,120円)	9,613,644千円 (4,165円)	10,158,227千円 (4,180円)	10,216,552千円 (4,204円)	10,719,231千円 (4,200円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額 からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一 時差異等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分 配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資 等減少分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

年初からの中国株式市場の急落に端を発した不安定な金融市場や、世界経済の先行き不透明感が、国内における家計や企業の景況感に与える影響が懸念されます。このような環境の下、日本銀行は、物価の基調に悪影響が及ぶリスクを未然に防ぐため、平成28年1月にマイナス金利の導入を発表しました。今後は、従来の「量」と「質」に「マイナス金利」を加えた3つの次元で金融緩和を継続していく方針で、必要な場合、さらに金利を引き下げる可能性も示唆しています。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られますが、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一時ほどの勢いはないものの、依然として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が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28年2月末日現在、J-REIT全体において第3位の資産規模（取得価格の合計）を有し、商業施設特化型J-REITの中では最大の資産規模を誇ります。また、日本全国の主要都市に所在し底堅い売上げを維持している地域一番クラスの大規模郊外型商業施設、ラグジュアリーブランド店等をテナントとする好立地の路面店及び専門店ビルなど、多種多様な業種及び業態の商業施設を投資対象とするポートフォリオが構築できていることが大きな特徴です。

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

また、取得した商業施設の長期的な競争力の維持・向上のために、常に変化し続ける商業・小売業界の中での適切なテナント選定や業態構築が不可欠と考えられます。本投資法人は、これまでの運営経験を基に築き上げたSCマネジメント力^(注)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、ポートフォリオの更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、双方を組み合わせてポートフォリオ全体でマネジメントを行い、結果としてポートフォリオの収益性及び安定性の向上の実現を図ります。

また本投資法人は、環境や社会的責任に留意した運用という観点から、施設の緑化、省エネ・CO₂の削減に注力しており、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 配当金安定化のための施策

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、長期的な配当金水準の安定化を図ってまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第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)	第28期 (平成28年2月29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	2,308,198口	2,308,198口	2,430,198口	2,430,198口	2,552,198口
投資主数	20,562人	19,980人	20,305人	19,147人	18,448人

2. 投資口に関する事項

平成28年2月29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 (%)(注)
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	450,419	17.64
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	196,185	7.68
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	172,635	6.76
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	100,103	3.92
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	84,357	3.30
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM	70,899	2.77
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	54,196	2.12
STATE STREET BANK – WEST PENSION FUND CLIENTS – EXEMPT 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	43,833	1.71
JP MORGAN CHASE BANK 385628	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	42,212	1.65
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	40,357	1.58
合 計		1,255,196	49.18

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

3. 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区 分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る 役員等毎の報酬の総額(注2)
執行役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	2,580
監督役員	西田 雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	1,680
	臼杵 政治	公立大学法人 名古屋市立大学経済学研究科 教授	1,680
会計監査人	PwCあらた監査法人	—	40,400

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、上記を含めなくても本投資法人と利害関係はありません。

注2. 執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)に、英文財務諸表の監査に係る報酬、平成27年9月の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務報酬(計23,400千円)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・ユーピーエス・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
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

注. 平成27年12月31日付で特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社との「特別口座の管理に関する契約」を解約し、同口座を三菱UFJ信託銀行株式会社に移管しています。

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27期 平成27年8月31日現在		第28期 平成28年2月29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	23,587	2.8	17,118	2.1
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	6,942	0.8	6,936	0.8
	その他の政令指定都市及びその周辺部	—	—	2,949	0.3
	小 計	30,530	3.6	27,004	3.2
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	372,817	44.3	374,518	45.2
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	300,088	35.6	315,719	38.1
	その他の政令指定都市及びその周辺部	99,667	11.8	89,899	10.8
	小 計	772,573	91.7	780,137	94.1
預金・その他の資産		39,464	4.7	22,097	2.7
資産総額計		842,568	100.0	829,239	100.0

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

2. 主要な保有資産

平成28年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%)(注3)	対総賃貸事業収入比率 (%)(注3)	主たる用途
mozoワンダーシティ (信託受益権)(注4)	55,371	86,727.87	86,727.87	100.0	11.1	商業施設
東戸塚オーロラシティ (信託受益権)	46,940	109,365.50	109,365.50	100.0	4.4	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	32,933	85,030.68	83,933.13	98.7	6.1	商業施設
川崎ルフロン (信託受益権)	30,363	56,109.52	55,449.42	98.8	5.8	商業施設
イオンモールむさし村山 (信託受益権)	27,111	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)	25,235	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)	22,297	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル (信託受益権)	21,904	4,815.02	4,815.02	100.0	1.9	商業施設
イオンモール伊丹 (信託受益権)	19,321	157,904.26	157,904.26	100.0	1.9	商業施設
河原町オーバ (信託受益権)	18,371	18,848.20	18,848.20	100.0	1.2	商業施設
合 計	299,850	799,437.78	797,680.13	99.8	—	

注1. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。

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

注3. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注4. 一部につきバス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28年2月29日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,390	5,241
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	1,520	945
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	3,824	2,576
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,190	3,976
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	24,700	21,904
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	2,530	2,351
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	1,700	2,296
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号他	不動産信託受益権	1,592.90	8,800	10,120
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	10,200	9,365
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	4,070	5,484
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	6,206
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	4,780	2,774
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	5,910	3,689
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	7,810	5,587
川崎ルフロ	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	56,109.52	37,100	30,363
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	20,250	17,838
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	3,587
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	9,300	8,572
Gビル名古屋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	1,970
Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託受益権	4,700.58	4,350	4,327
Gビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	10,200	9,817
Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号	不動産信託受益権	1,180.39	2,480	2,446
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	15,300	12,458
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	17,800	12,699
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	15,800	18,371
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	3,950	3,399
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	7,940	6,593
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	2,500	1,599
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	2,430	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	4,343
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	9,870	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	4,990	3,853
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	7,510	5,882
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	3,530	2,781
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	3,900	2,918
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	22,297
Gビル代官山01	東京都渋谷区恵比寿一丁目35番17号	不動産信託受益権	599.79	1,480	1,224
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	4,010	3,219
DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	42,088.14	17,600	15,941
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	5,770	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	3,453
Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託受益権	2,701.99	5,290	5,031
高田馬場(底地)	東京都新宿区高田馬場二丁目100番1	不動産信託受益権	1,010.19	2,538	2,509
Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町二丁目1番	不動産信託受益権	1,053.55	2,670	2,525
Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番11他	不動産	682.33	3,000	2,949
Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託受益権	8,838.79	15,800	15,423
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	85,030.68	37,100	32,933
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	12,600	9,528
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	19,641.45	5,250	6,586
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,365.50	41,900	46,940
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	13,490	14,090
なるばーく(注5)	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.61	4,960	7,648
岸和田カンカンベイスサイドモール	大阪府岸和田市港緑町2番1号他	不動産信託受益権	38,266.11	4,900	7,305
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	5,591
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	2,830	2,657
mozoワンダーシティ(注7)	愛知県名古屋市中区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,727.87	64,500	55,371
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	6,870	5,749
コリーナ馬事公苑	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	3,970	3,159
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	11,943.13	4,670	4,033
おやまゆえんハーヴェストワーク(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	59,872.65	9,260	8,940
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	8,852
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	1,980	1,351
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	5,860	6,063
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	10,659
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	10,600	7,154
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	10,150	8,173
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	8,790	6,697
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	5,010	4,679

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
イオン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	10,994
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	17,800	15,469
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	7,060	4,923
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	6,590	5,600
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	10,700	10,207
イオン八事	愛知県名古屋市中区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,540	3,397
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	10,800	10,171
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	26,300	25,235
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	19,321
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	10,900	12,767
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	18,200	16,186
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	15,800	15,933
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	27,111
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	12,110	9,426
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	1,810	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	2,050	1,942
MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	3,210	2,488
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	2,296
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	3,090	2,367
寝屋川(底地)	大阪府寝屋川市大成町327番1他	不動産信託受益権	11,430.04	1,710	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	1,702
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	3,928
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	3,320	3,095
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	2,070
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	6,200	5,539
合 計			2,842,989.82	898,682	807,141

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。

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27期 (平成27年3月1日～平成27年8月31日)				第28期 (平成27年9月1日～平成28年2月29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	82	0.3	4	100.0	90	0.3
Gビル北青山01	3	100.0	34	0.1	3	100.0	34	0.1
Gビル自由が丘01	2	100.0	80	0.3	2	100.0	72	0.2
チャーズ銀座	10	100.0	102	0.3	10	100.0	102	0.3
ジャイル	23	100.0	550	1.8	23	100.0	584	1.9
Gビル神宮前06	4	100.0	54	0.2	4	100.0	53	0.2
Gビル神宮前02	3	100.0	29	0.1	3	100.0	30	0.1
Gビル南青山01	3	100.0	50	0.2	4	100.0	116	0.4
ラ・ポルト青山(注3)	24	100.0	291	0.9	24	96.9	288	0.9
Gビル神宮前03	7	100.0	81	0.3	6	92.7	82	0.3
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	265	0.9	7	87.1	282	0.9
アーバンテラス神宮前	2	100.0	101	0.3	2	100.0	99	0.3
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	147	0.5	3	100.0	156	0.5
Gビル銀座01	8	100.0	145	0.5	8	100.0	149	0.5
川崎ルフロン	69	99.1	1,823	5.9	67	98.8	1,807	5.8
Gビル表参道02	6	100.0	371	1.2	6	100.0	371	1.2
Gビル吉祥寺01(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Cute Cube 原宿	10	100.0	210	0.7	9	97.3	196	0.6
Gビル名古屋栄01	2	100.0	47	0.1	2	100.0	47	0.2
Gビル阿倍野01	—	—	—	—	9	100.0	117	0.4
Gビル梅田01	—	—	—	—	12	100.0	185	0.6
Gビル心斎橋04	—	—	—	—	4	100.0	45	0.1
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	364	1.2	1	100.0	364	1.2
ビックカメラ立川店	2	100.0	382	1.2	2	100.0	357	1.2
河原町オーバ	1	100.0	358	1.2	1	100.0	359	1.2
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.3	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	67	0.2	2	100.0	73	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	—	—

不動産等の名称	第27期 (平成27年3月1日～平成27年8月31日)				第28期 (平成27年9月1日～平成28年2月29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)
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	41	0.1
Gビル渋谷01(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	497	1.6	1	100.0	497	1.6
エディオン京橋店(底地)(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル上野01	1	100.0	14	0.0	1	100.0	75	0.2
Gビル秋葉原01(注4)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
高田馬場(底地)	—	—	—	—	1	100.0	44	0.1
Gビル秋葉原02(注4)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
Gビル仙台一番町01	—	—	—	—	1	100.0	—	—
Gビル吉祥寺02(注4)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
ならファミリー	123	99.5	1,927	6.2	113	98.7	1,896	6.1
あびこショッピングプラザ	55	99.9	653	2.1	54	99.9	648	2.1
京都ファミリー	70	100.0	584	1.9	61	99.3	584	1.9
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,358	4.4	4	100.0	1,355	4.4
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	492	1.6	5	100.0	486	1.6
なるばーく(注3)	49	99.5	342	1.1	49	99.5	340	1.1
岸和田カンカンベイサイドモール	102	94.9	724	2.3	89	90.4	670	2.2
幕張プラザ	5	100.0	214	0.7	5	100.0	212	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)	151	83.2	2,593	8.4	215	100.0	3,452	11.1
pivo和泉中央(注4)	17	100.0	—	—	17	100.0	—	—
コリヌ馬事公苑	10	100.0	143	0.5	10	100.0	143	0.5
かみしんプラザ	42	97.4	275	0.9	34	92.7	256	0.8
おやまゆうえんハーヴェストワーク(注5)	71	99.6	834	2.7	72	100.0	811	2.6
イオン仙台中山	2	100.0	420	1.4	2	100.0	415	1.3
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	480	1.6	1	100.0	480	1.5
イオンモール香椎浜(注6)	1	100.0	477	1.5	1	100.0	368	1.2
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	371	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	656	2.1	1	100.0	648	2.1
イオンモール大和	1	100.0	536	1.7	1	100.0	536	1.7
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	0.8	1	100.0	259	0.8
イオン戸畑ショッピングセンター	1	100.0	315	1.0	1	100.0	315	1.0
イオン高槻	1	100.0	414	1.3	1	100.0	401	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(注7)	1	100.0	375	1.2	—	—	90	0.3
イオン大宮(注7)	1	100.0	194	0.6	—	—	46	0.2
イオン上田(注7)	1	100.0	303	1.0	—	—	73	0.2
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	895	2.9	1	100.0	896	2.9
イオンモール伊丹	1	100.0	581	1.9	1	100.0	579	1.9
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	0.9	1	100.0	289	0.9
イオンモール八千代緑が丘(注7)	1	100.0	691	2.2	—	—	167	0.5
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	1.9	1	100.0	577	1.9
アリオ鳳	1	100.0	558	1.8	1	100.0	549	1.8
イオンモールむさし村山	1	100.0	935	3.0	1	100.0	943	3.0
イオンモール神戸北	1	100.0	405	1.3	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

不動産等の名称	第27期 (平成27年3月1日～平成27年8月31日)				第28期 (平成27年9月1日～平成28年2月29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)
m-シティ豊中(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
合 計	961	99.4	30,962	100.0	1,007	99.7	31,028	100.0

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

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

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

注4. 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27年10月15日付で準共有持分30%を譲渡しております。

注7. 平成27年10月15日付で譲渡しております。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年2月29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	258,075	247,575	△6,067
合 計		258,075	247,575	△6,067

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

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

注3. 上記には、平成28年2月26日に締結した金利スワップの特例処理の対象となる金利スワップ契約(想定元本合計：7,000百万円、契約期間：平成28年3月1日から借入の返済期限まで)が含まれております。当該金利スワップ契約は、平成28年3月1日付借入実行の長期借入金に係る金利の受払条件を変換することを目的としております。

注4. 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価しておりません。

5. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成28年2月29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
ならファミリー	奈良県奈良市	リニューアル工事	平成27年10月～平成28年 9月	4,805	54	133
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12月	3,302	741	1,433
岸和田カンカンベイスイドモール	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	371	—	—
かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	リニューアル工事	平成28年 1月～平成28年 5月	261	6	8
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区	外壁改修工事	平成28年 6月～平成28年11月	102	—	—

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3,556百万円であり、費用に区分された修繕費346百万円と合わせ、合計3,903百万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)
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	活性化工事	平成27年 4月～平成27年 9月	1,724
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12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27年11月	119
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 8月～平成28年 1月	101
幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区	エレベータ既存不適格対応工事	平成27年 9月～平成27年11月	79
その他	—	—	—	1,370
合 計				3,556

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27期 自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日	第28期 自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日
(a) 資産運用報酬	2,545,092	2,502,248
(b) 資産保管委託報酬	29,853	29,760
(c) 一般事務委託報酬	124,140	123,716
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	155,925	270,631
合 計	2,860,952	2,932,296

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	—	0.2	平成28年 6月29日 (注4)	期限一括 (注5)	(注8)	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	—	0.2	平成28年 6月29日 (注4)	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年 2月3日	—	1,000	0.2	平成29年 1月31日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	小 計		3,000	1,000					
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	11,450	11,150	1.8	平成28年 7月30日	(注6)	(注8)	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	15,266	14,866	2.2	平成30年 7月30日	(注7)	(注8)	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バス日本支社	平成21年 9月4日	5,000	5,000	3.0	平成31年 9月4日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成23年 2月7日	5,000	—	0.7 (注3)	平成28年 2月5日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	全国信用協同組合連合会		3,000	—					
	株式会社広島銀行		1,500	—					
	株式会社池田泉州銀行		1,000	—					
	株式会社みなと銀行		500	—					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	5,550	5,550	0.7 (注3)	平成30年 9月28日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,710	4,710					
	三井住友信託銀行株式会社		3,740	3,740					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	7,930	7,930	1.5 (注3)	平成31年 3月29日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		6,730	6,730					
	三井住友信託銀行株式会社		5,340	5,340					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 3月31日	5,000	5,000	0.8 (注3)	平成30年 3月30日	期限一括 (注5)	(注8)	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5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,682	1,682					
	三井住友信託銀行株式会社		1,335	1,335					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	3,965	3,965	0.9 (注3)	平成33年 3月22日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,365	3,365					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670	2,670					
	株式会社福岡銀行(注2)	平成23年 9月22日	2,000	2,000	0.6 (注3)	平成28年 9月22日	期限一括 (注5)	(注8)	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5)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,487	3,487					
	三井住友信託銀行株式会社		2,712	2,712					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	5,000	5,000	0.7 (注3)	平成32年 3月19日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,500	4,500					
	三井住友信託銀行株式会社		3,500	3,500					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 9月30日	2,000	2,000	0.9 (注3)	平成32年 9月30日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成23年 9月30日	3,500	3,500	0.7 (注3)	平成30年 3月30日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	2,500	2,500	0.8 (注3)	平成30年 9月28日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	4,000	4,000	0.8 (注3)	平成30年 9月28日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(注2)	平成23年 9月30日	2,500	2,500	0.6 (注3)	平成28年 9月30日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行(注2)	平成23年 9月30日	1,000	1,000	0.6 (注3)	平成28年 9月30日	期限一括 (注5)	(注8)	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5)	(注10)	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5)	(注10)	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(注2)	平成23年 12月21日	3,000	3,000	0.8 (注3)	平成28年 12月21日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(注2)	平成23年 12月21日	2,000	2,000	0.8 (注3)	平成28年 12月21日	期限一括 (注5)	(注8)	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5)	(注10)	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5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 5月22日	3,570	3,570	0.6 (注3)	平成29年 11月22日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,030	3,030					
	三井住友信託銀行株式会社		2,400	2,400					
	株式会社常陽銀行	平成24年 5月22日	1,000	1,000	0.6 (注3)	平成29年 11月22日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成24年 5月22日	2,000	2,000	0.6 (注3)	平成29年 11月22日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成24年 9月14日	3,000	3,000	0.5 (注3)	平成29年 9月14日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 9月28日	2,000	2,000	0.5	平成29年 9月29日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成24年 10月2日	1,000	1,000	0.5 (注3)	平成29年 10月2日	期限一括 (注5)	(注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	1,000	1,000	1.6	平成36年 10月1日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 10月2日	3,000	3,000	1.0	平成32年 10月1日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成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9)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 10月2日	2,000	2,000	1.0 (注3)	平成32年 10月2日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	1,190	1,190	1.0 (注3)	平成32年 10月2日	期限一括 (注5)	(注9)	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					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成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5)	(注9)	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5)	(注9)	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5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,524	2,524					
	三井住友信託銀行株式会社		2,002	2,002					
	株式会社第四銀行	平成24年 10月2日	1,500	1,500	0.5 (注3)	平成29年 10月2日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		1,000	1,000					
	株式会社横浜銀行		500	500					
	信金中央金庫	平成24年 12月28日	2,500	2,500	0.5	平成29年 12月29日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社群馬銀行	平成24年 12月28日	500	500	0.6 (注3)	平成30年 12月28日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社東日本銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 2月28日	5,000	5,000	1.2 (注3)	平成34年 2月28日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成25年 3月29日	5,000	5,000	1.2 (注3)	平成34年 3月31日	期限一括 (注5)	(注8)	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	1,000	1,000	2.2 (注3)	平成40年 10月6日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 10月7日	1,500	1,500	1.5	平成36年 4月5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	1,000	1,000	1.3	平成35年 10月6日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	1,189	1,189	1.4 (注3)	平成35年 10月6日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	1,387	1,387	1.3 (注3)	平成35年 4月7日	期限一括 (注5)	(注9)	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8)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成25年 10月7日	1,500	1,500	1.2 (注3)	平成34年 10月7日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年 10月7日	1,000	1,000	1.2 (注3)	平成34年 10月7日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月7日	2,000	2,000	1.2 (注3)	平成34年 10月7日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	1.0	平成33年 10月7日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	1.0 (注3)	平成33年 10月7日	期限一括 (注5)	(注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	0.9 (注3)	平成33年 4月7日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	信金中央金庫	平成25年 10月7日	1,500	1,500	0.8	平成32年 10月7日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	農林中央金庫	平成25年 10月7日	1,500	1,500	0.8 (注3)	平成32年 4月7日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	0.8 (注3)	平成32年 4月7日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	0.7 (注3)	平成31年 10月7日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	0.7 (注3)	平成31年 10月7日	期限一括 (注5)	(注8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 4月1日	1,586	—	0.4	平成29年 2月28日 (注4)	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,346	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,068	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 4月1日	594	594	1.5 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		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9)	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5)	(注9)	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					
	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9)	無担保 無保証

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成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5)	(注9)	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5)	(注8)	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5)	(注8)	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5)	(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	1,387	1,387	0.7 (注3)	平成33年 10月1日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		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5)	(注8)	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5)	(注9)	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5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	1,189	—	0.4	平成29年 2月28日 (注4)	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,009	—					
	三井住友信託銀行株式会社		801	—					
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 2月2日	200	200	1.0	平成37年 1月31日	期限一括 (注5)	(注8)	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		1,571	1,571					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 2月5日	1,357	1,357	0.8 (注3)	平成36年 2月5日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	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		1,571	1,571					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 2月5日	1,357	1,357	0.7 (注3)	平成35年 2月3日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	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	1,000	1.6 (注3)	平成41年 3月30日	期限一括 (注5)	(注8)	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	7,000	1.0 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注5)	(注8)	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	6,000	0.9 (注3)	平成36年 3月29日	期限一括 (注5)	(注8)	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	6,000	0.7 (注3)	平成35年 3月31日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年 3月2日	4,300	—	0.3	平成28年 3月31日 (注4)	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 3月30日	2,180	—	0.3	平成28年 3月31日 (注4)	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,850	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,468	—					
	株式会社みずほ銀行	平成28年 2月18日	—	6,000	0.6 (注3)	平成38年 1月30日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 2月18日	—	1,000	0.6 (注3)	平成38年 1月30日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成28年 2月18日	—	1,000	0.6 (注3)	平成38年 1月30日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成28年 2月18日	—	1,000	0.5 (注3)	平成36年 7月31日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 2月18日	—	1,000	0.6 (注3)	平成38年 1月30日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
小 計			329,591	311,091					
合 計			332,591	312,091					

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

注2. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

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

注4. 平成27年10月30日付で期限前弁済しております。

注5. 返済方法につきましては、利払期日において、元本の(一部)返済を可能としております。

注6. 平成21年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7. 平成21年9月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本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8. 資金使途は、借入金の借換資金等です。

注9. 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10. 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	平成18年 2月22日	10,000	—	2.02	平成28年 2月22日	期限一括 (注1)	(注2)	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1)	(注2)	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1)	(注2)	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1)	(注2)	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1)	(注3)	無担保 無保証
合 計		47,500	37,500					

注1. 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2. 資金使途は、借入金返済及び運転資金です。

注3. 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)(注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
高田馬場(底地)	平成27年 9月15日	2,400	—	—	—	—
Gビル秋葉原01	平成27年 9月15日	4,980	—	—	—	—
mozoワンダーシティ	平成27年 9月15日	11,740	—	—	—	—
Gビル秋葉原02	平成27年 9月18日	2,500	—	—	—	—
Gビル南青山01	平成27年10月 1日	3,650	—	—	—	—
Gビル阿倍野01	平成27年10月 1日	4,100	—	—	—	—
Gビル梅田01	平成27年10月 8日	9,483	—	—	—	—
イオンモール八千代緑が丘	—	—	平成27年10月15日	28,015	27,944	60
イオン西大津	—	—	平成27年10月15日	12,230	12,194	22
イオン上田	—	—	平成27年10月15日	8,050	7,997	50
イオン大宮	—	—	平成27年10月15日	5,772	5,744	24
イオンモール香椎浜	—	—	平成27年10月15日	4,350	3,516	831
Gビル心斎橋04	平成27年10月16日	2,350	—	—	—	—
Gビル仙台一番町01	平成27年12月25日	2,820	—	—	—	—
DFS T ギャラリーア沖縄	平成28年 1月15日	2,470	—	—	—	—
Gビル吉祥寺02	平成28年 2月29日	15,300	—	—	—	—
合 計		61,793		58,417	57,397	989

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等(鑑定評価)

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)(注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	高田馬場(底地)	平成27年 9月15日	2,400	2,538	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年 8月 1日
取得	Gビル秋葉原01	平成27年 9月15日	4,980	5,160	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年 8月 1日
取得	mozoワンダーシティ	平成27年 9月15日	11,740	12,025	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年 8月 1日
取得	Gビル秋葉原02	平成27年 9月18日	2,500	2,610	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年 8月 1日
取得	Gビル南青山01	平成27年10月 1日	3,650	3,920	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年 8月 1日
取得	Gビル阿倍野01	平成27年10月 1日	4,100	4,350	シービーアールイー株式会社	平成27年 8月 1日
取得	Gビル梅田01	平成27年10月 8日	9,483	10,200	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 8月 1日
譲渡	イオンモール八千代緑が丘	平成27年10月15日	28,015	23,700	シービーアールイー株式会社	平成27年 8月31日
譲渡	イオン西大津	平成27年10月15日	12,230	11,200	シービーアールイー株式会社	平成27年 8月31日
譲渡	イオン上田	平成27年10月15日	8,050	7,970	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 8月31日
譲渡	イオン大宮	平成27年10月15日	5,772	5,600	シービーアールイー株式会社	平成27年 8月31日
譲渡	イオンモール香椎浜	平成27年10月15日	4,350	4,350(注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年 8月31日
取得	Gビル心斎橋04	平成27年10月16日	2,350	2,480	シービーアールイー株式会社	平成27年 9月 1日
取得	Gビル仙台一番町01	平成27年12月25日	2,820	2,970	シービーアールイー株式会社	平成27年12月 1日
取得	DFS T ギャラリーア沖縄	平成28年 1月15日	2,470	2,900	シービーアールイー株式会社	平成26年 8月 1日
取得	Gビル吉祥寺02	平成28年 2月29日	15,300	15,800	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 2月19日

注1. 「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。

注2. イオンモール香椎浜の「不動産鑑定評価額」については、平成27年8月31日価格時点の不動産鑑定評価額14,500百万円に、平成27年10月15日付で譲渡した準共有持分割合30%を乗じて算出した金額を記載しております。

(2) その他

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

平成27年9月1日から平成28年2月29日までの対象期間中に調査を行った取引は、金利スワップ取引10件であり、当該取引については、PwCあらた監査法人から調査報告書を受領しております。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しております。

4. 利害関係人等との取引状況

(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	61,793,700千円	58,417,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱商事都市開発株式会社	3,650,000千円 (5.9%)	—千円 (—%)
合同会社茶屋町1522	9,483,000千円 (15.4%)	—千円 (—%)
上小田井SC2合同会社	11,740,000千円 (19.0%)	—千円 (—%)
合 計	24,873,000千円 (40.3%)	—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	1,476,634千円	三菱UFJリース株式会社	451千円	0.0%
その他賃貸事業費用	984,921千円	三菱商事都市開発株式会社	2,957千円	0.3%
		三菱商事太陽株式会社	3,075千円	0.3%
		三菱商事株式会社	151千円	0.0%
その他営業費用	270,631千円	三菱商事株式会社	7千円	0.0%

注1. 利害関係人等とは、一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

注2. 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。

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

注4. 上記の他、不動産等の取得原価に算入した調査報酬として三菱商事株式会社に対して250千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%

	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%
第28期 (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)	3,200	823,040	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

(1) 投資主総会

平成27年11月27日に、本投資法人の第10回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 ・「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」の改正に伴い、資産を主として同規則に規定する不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨の規定の新設 ・「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」の改正により、特定資産に該当する資産が追加されたことに伴う規定の整備 ・本投資法人の投資対象である商業施設等が多様化し、最適な賃貸借期間がテナントや物件タイプに応じて異なること等を踏まえ、本投資法人が直接又は特定資産を介して所有する商業施設その他の不動産の賃貸及びその他の運用資産の貸付けについての投資方針を変更 ・不動産等匿名組合出資持分の評価方法を明確化 ・投資法人における税務と会計の不一致の問題に関して本投資法人における課税負担の軽減を目的として利益を超えた金銭の分配を行うことを可能とし、また関連する規定を整備 ・役員の任期について投資主総会の決議をもって法令の範囲内で延長することを認める規定の整備 ・その他、字句の修正、表現の統一及び明確化等
第2号議案 執行役員1名選任の件	難波修一が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員2名選任の件	西田雅彦、臼杵政治の2名が監督役員に選任されました。
第4号議案 補欠執行役員1名選任の件	荒木慶太が補欠執行役員に選任されました。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	村山周平が補欠監督役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項 目	概 要
平成27年9月2日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹事として、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、UBS証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社、並びに海外募集の主幹事会社としてUBS AG, London Branch, Morgan Stanley & Co. International plc及びSMBC Nikko Capital Markets Limitedに投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成27年11月20日	特別口座の移管及びそれに伴う特別口座管理委託契約の終了	三井住友信託銀行株式会社に開設していた特別口座を三菱UFJ信託銀行株式会社へ移管する決定を行いました。移管手続きの終了に伴い、平成27年12月31日付で特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社との「特別口座の管理に関する契約」を終了しています。
平成27年11月20日	投資口事務代行契約及び特別口座管理契約の一部変更	三菱UFJ信託銀行株式会社と平成20年12月24日付で締結した「投資口事務代行委託契約書」及び「特別口座の管理に関する契約書」に関し、今後、個人番号関係事務を取り扱うこととなるため、一部変更内容の見直しを行いました。

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8月31日)	当期 (平成28年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,099,394	4,203,685
信託現金及び信託預金 ※1	11,152,932	10,775,701
営業未収入金	880,015	792,742
未収還付法人税等	539	953
その他	2,150,142	1,276,998
流動資産合計	34,283,025	17,050,081
固定資産		
有形固定資産 ※1 ※2		
建物	2,511,163	2,074,883
減価償却累計額	△387,311	△330,423
建物(純額)	2,123,852	1,744,459
構築物	83,719	62,787
減価償却累計額	△18,106	△14,588
構築物(純額)	65,612	48,198
工具、器具及び備品	19,229	16,555
減価償却累計額	△9,911	△9,242
工具、器具及び備品(純額)	9,317	7,312
土地	28,311,839	25,192,505
建設仮勘定	—	11,880
信託建物	313,905,010	300,772,525
減価償却累計額	△86,153,017	△83,694,907
信託建物(純額)	227,751,993	217,077,618
信託構築物	16,387,502	15,562,286
減価償却累計額	△5,572,975	△5,333,136
信託構築物(純額)	10,814,527	10,229,150
信託機械及び装置	1,843,606	2,004,065
減価償却累計額	△898,178	△898,705
信託機械及び装置(純額)	945,428	1,105,360
信託工具、器具及び備品	4,062,538	4,017,420
減価償却累計額	△2,545,801	△2,487,186
信託工具、器具及び備品(純額)	1,516,736	1,530,234
信託土地	523,447,208	541,684,630
信託建設仮勘定	1,141,340	1,966,218
有形固定資産合計	796,127,856	800,597,569
無形固定資産		
借地権	19,803	—
信託借地権	6,855,425	6,422,075
信託その他無形固定資産	101,081	122,504
無形固定資産合計	6,976,310	6,544,579
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,708,365	1,663,750
長期前払費用	2,708,976	2,516,280
デリバティブ債権	3,257	—
その他 ※1	470,650	519,356
投資その他の資産合計	4,891,248	4,699,386
固定資産合計	807,995,415	811,841,535
繰延資産		
投資口交付費	147,068	215,715
投資法人債発行費	143,416	132,488
繰延資産合計	290,484	348,203
資産合計	842,568,926	829,239,821

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成27年8月31日)	当期 (平成28年2月29日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		2,219,733	1,824,680
短期借入金		3,000,000	1,000,000
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	22,450,000
未払金		10,566	14,444
未払費用		2,150,086	2,038,565
未払法人税等		428	519
未払消費税等		1,122,482	1,419,762
前受金		2,986,664	2,995,714
預り金		1,077,015	1,315,908
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1	2,133,279	830,944
デリバティブ債務		1,086	7,636
その他		762,539	150,213
流動負債合計		58,513,882	34,048,389
固定負債			
投資法人債		37,500,000	37,500,000
長期借入金		296,541,000	288,641,000
預り敷金及び保証金		1,871,726	1,822,488
信託預り敷金及び保証金	※1	55,753,924	50,179,645
資産除去債務		476,700	479,840
デリバティブ債務		347,846	1,831,435
その他		4,179	31,153
固定負債合計		392,495,376	380,485,563
負債合計		451,009,259	414,533,953
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		363,254,665	387,198,507
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	502,120
配当積立金		2,430,676	2,944,776
任意積立金合計		2,932,797	3,446,897
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		10,731,054	10,912,710
剰余金合計		28,650,677	29,346,433
投資主資本合計		391,905,342	416,544,940
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益		△345,675	△1,839,072
評価・換算差額等合計		△345,675	△1,839,072
純資産合計	※5	391,559,666	414,705,867
負債純資産合計		842,568,926	829,239,821

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)	当期 (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	30,962,570	31,028,581
不動産等売却益	※2	—	989,002
営業収益合計		30,962,570	32,017,583
営業費用			
賃貸事業費用	※1	15,285,155	15,400,330
資産運用報酬		2,545,092	2,502,248
資産保管手数料		29,853	29,760
一般事務委託手数料		124,140	123,716
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		155,925	270,631
営業費用合計		18,146,107	18,332,626
営業利益		12,816,463	13,684,957
営業外収益			
受取利息		3,530	6,250
その他		5,204	2,892
営業外収益合計		8,734	9,143
営業外費用			
支払利息		1,721,769	1,661,098
投資法人債利息		386,497	375,963
投資法人債発行費償却		10,928	10,928
投資口交付費償却		70,061	75,761
融資関連費用		413,844	410,899
その他		4,536	4,475
営業外費用合計		2,607,638	2,539,126
経常利益		10,217,558	11,154,974
特別損失			
訴訟和解金		—	242,060
特別損失合計		—	242,060
税引前当期純利益		10,217,558	10,912,913
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等調整額		△514,100	—
法人税等合計		△513,495	605
当期純利益		10,731,054	10,912,308
前期繰越利益		—	401
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		10,731,054	10,912,710

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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	出資剰余金	剰余金			当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計
			任意積立金	任意積立金	任意積立金合計		
			圧縮積立金	配当積立金			
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

当期(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	出資剰余金	剰余金			当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計
			任意積立金	任意積立金	任意積立金合計		
			圧縮積立金	配当積立金			
当期首残高	363,254,665	14,986,826	502,120	2,430,676	2,932,797	10,731,054	28,650,677
当期変動額							
新投資口の発行	23,943,842						
配当積立金の積立				514,100	514,100	△514,100	—
剰余金の配当						△10,216,552	△10,216,552
当期純利益						10,912,308	10,912,308
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	23,943,842	—	—	514,100	514,100	181,656	695,756
当期末残高	※1 387,198,507	14,986,826	502,120	2,944,776	3,446,897	10,912,710	29,346,433

	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	391,905,342	△345,675	△345,675	391,559,666
当期変動額				
新投資口の発行	23,943,842			23,943,842
配当積立金の積立	—			—
剰余金の配当	△10,216,552			△10,216,552
当期純利益	10,912,308			10,912,308
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		△1,493,397	△1,493,397	△1,493,397
当期変動額合計	24,639,598	△1,493,397	△1,493,397	23,146,201
当期末残高	416,544,940	△1,839,072	△1,839,072	414,705,867

注記表

(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27年3月 1日 至 平成27年8月31日)	当期 (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)
項 目			
1. 固定資産の減価償却の方法		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。 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信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 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。 ④長期前払費用 定額法を採用しております。	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。 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信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 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。 ④長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法		①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 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。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 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。
3. 収益及び費用の計上基準		固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は17,844千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は50,096千円です。
4. ヘッジ会計の方法		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。 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 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。 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。	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。 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 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。 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。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		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 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。 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。 (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 ②消費税等の処理方法 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。	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 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。 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。 (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 ②消費税等の処理方法 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。

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (平成27年8月31日)	当期 (平成28年2月29日)																																																
<p>※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。</p> <table> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>513,115</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>75,138,902</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,332,835</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>261,566</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>424,932</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>172,891,408</td></tr> <tr><td>その他</td><td>470,550</td></tr> <tr><td>合計</td><td>254,033,311</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>32,511,842</td></tr> <tr><td>合計</td><td>32,511,842</td></tr> </table> <p>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。</p>	(単位：千円)		信託現金及び信託預金	513,115	信託建物	75,138,902	信託構築物	4,332,835	信託機械及び装置	261,566	信託工具、器具及び備品	424,932	信託土地	172,891,408	その他	470,550	合計	254,033,311	(単位：千円)		信託預り敷金及び保証金	32,511,842	合計	32,511,842	<p>※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。</p> <table> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>513,173</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>69,963,276</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>3,746,091</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>260,018</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>377,191</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>168,544,020</td></tr> <tr><td>その他</td><td>519,256</td></tr> <tr><td>合計</td><td>243,923,028</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>24,312,376</td></tr> <tr><td>合計</td><td>24,312,376</td></tr> </table> <p>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。</p>	(単位：千円)		信託現金及び信託預金	513,173	信託建物	69,963,276	信託構築物	3,746,091	信託機械及び装置	260,018	信託工具、器具及び備品	377,191	信託土地	168,544,020	その他	519,256	合計	243,923,028	(単位：千円)		信託預り敷金及び保証金	24,312,376	合計	24,312,376
(単位：千円)																																																	
信託現金及び信託預金	513,115																																																
信託建物	75,138,902																																																
信託構築物	4,332,835																																																
信託機械及び装置	261,566																																																
信託工具、器具及び備品	424,932																																																
信託土地	172,891,408																																																
その他	470,550																																																
合計	254,033,311																																																
(単位：千円)																																																	
信託預り敷金及び保証金	32,511,842																																																
合計	32,511,842																																																
(単位：千円)																																																	
信託現金及び信託預金	513,173																																																
信託建物	69,963,276																																																
信託構築物	3,746,091																																																
信託機械及び装置	260,018																																																
信託工具、器具及び備品	377,191																																																
信託土地	168,544,020																																																
その他	519,256																																																
合計	243,923,028																																																
(単位：千円)																																																	
信託預り敷金及び保証金	24,312,376																																																
合計	24,312,376																																																
<p>※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 5,119千円</p>																																																	
<p>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。</p> <table> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>35,500,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>35,500,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>60,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>60,000,000</td></tr> </table>	(単位：千円)		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	—	差引額	35,500,000	コミットメント・ライン契約の総額	60,000,000	借入実行残高	—	差引額	60,000,000	<p>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。</p> <table> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>35,500,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>35,500,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>60,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>60,000,000</td></tr> </table>	(単位：千円)		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	—	差引額	35,500,000	コミットメント・ライン契約の総額	60,000,000	借入実行残高	—	差引額	60,000,000																				
(単位：千円)																																																	
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	—																																																
差引額	35,500,000																																																
コミットメント・ライン契約の総額	60,000,000																																																
借入実行残高	—																																																
差引額	60,000,000																																																
(単位：千円)																																																	
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	—																																																
差引額	35,500,000																																																
コミットメント・ライン契約の総額	60,000,000																																																
借入実行残高	—																																																
差引額	60,000,000																																																
<p>4. 偶発債務 [河原町オーバにおける賃料減額請求訴訟] 河原町オーバの信託受託者(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。 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。 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。 仮に第一審判決のとおり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。 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 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 50,000千円</p>																																																

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)		当期 (自平成27年9月1日 至平成28年2月29日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	27,212,434	賃料及び駐車場使用料収入	27,382,529
受取水道光熱費	1,622,605	受取水道光熱費	1,502,484
その他賃料収入	2,127,531	その他賃料収入	2,143,567
不動産賃貸事業収益合計	30,962,570	不動産賃貸事業収益合計	31,028,581
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
プロパティ・マネジメント報酬	686,716	プロパティ・マネジメント報酬	805,402
建物管理委託費	1,365,744	建物管理委託費	1,476,634
水道光熱費	1,965,732	水道光熱費	1,749,083
公租公課	2,896,418	公租公課	2,803,343
修繕費	214,681	修繕費	346,656
保険料	56,907	保険料	53,733
信託報酬	86,793	信託報酬	87,616
支払賃料	896,277	支払賃料	889,261
その他賃貸事業費用	779,382	その他賃貸事業費用	984,921
減価償却費	6,236,829	減価償却費	6,138,834
固定資産除却損	99,670	固定資産除却損	64,841
不動産賃貸事業費用合計	15,285,155	不動産賃貸事業費用合計	15,400,330
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	15,677,415	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	15,628,251
		※2. 不動産等売却益の内訳	
		(単位：千円)	
		不動産等売却収入	58,417,000
		不動産等売却原価	57,397,550
		その他売却費用	30,447
		不動産等売却益	989,002

〔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27年3月1日 至平成27年8月31日)		当期 (自平成27年9月1日 至平成28年2月29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	2,552,198口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)		当期 (自平成27年9月1日 至平成28年2月29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		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)		(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	2,806,821	繰越欠損金	2,715,003
その他	12,352	その他	2,467
小計	2,819,174	小計	2,717,470
評価性引当金	△2,819,174	評価性引当金	△2,717,470
合計	—	合計	—
(固定)		(固定)	
借地権償却等	45,121	借地権償却等	58,630
減価償却費損金算入限度超過額	42,162	減価償却費損金算入限度超過額	58,198
資産除去債務	154,021	資産除去債務	155,036
合併受入資産評価差額	5,509,698	合併受入資産評価差額	5,504,133
デリバティブ債務	112,389	デリバティブ債務	591,736
小計	5,863,393	その他	7,910
評価性引当金	△5,863,393	小計	6,375,646
合計	—	評価性引当金	△6,375,646
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	—

前期(ご参考) (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)	当期 (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)
法定実効税率 (調整) 34.15	法定実効税率 (調整) 32.31
支払分配金の損金算入額 △34.15	支払分配金の損金算入額 △31.74
税率変更による影響額 4.89	評価性引当金の増減 △0.59
制度改正に基づく繰延税金負債の支払可能性の 見込みの変更 △5.03	その他 0.03
評価性引当金の増減 △4.78	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01
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28年法律第15号)」及び「地方税法等の一部を改正する等の法律(平成28年法律第13号)」が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、平成29年2月期(第30期)及び平成29年8月期(第31期)に解消が見込まれる一時差異について、従来の32.31%から31.74%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27年3月 1日 至 平成27年8月31日)	当期 (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29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リファイナンスです。預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年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年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7)信託預り敷金及び保証金
これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。
- デリバティブ取引
(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おりません。

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年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1,548,139	—	—	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	—	—	—	22,500,000
長期借入金	—	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

当期(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年2月29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	4,203,685	4,203,685	—
(2)信託現金及び信託預金	10,775,701	10,775,701	—
資産計	14,979,387	14,979,387	—
(1)短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	22,450,000	22,571,783	121,783
(3)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	830,944	843,362	12,418
(4)投資法人債	37,500,000	39,092,000	1,592,000
(5)長期借入金	288,641,000	295,551,076	6,910,076
(6)信託預り敷金及び保証金	3,486,936	3,718,476	231,539
負債計	353,908,881	362,776,699	8,867,818
デリバティブ取引(※)	(1,839,072)	(1,839,072)	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1)短期借入金

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

(2)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「デリバティブ取引(2)」参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。)。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

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

(4)投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

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	132,575,000	127,075,000	△1,839,072	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	118,500,000	113,500,000	(注1)	—
合 計			251,075,000	240,575,000	△1,839,072 (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(2)、(5)」参照)。

(注2)当期において、上記のほか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：7,000,000千円、契約期間：平成28年3月1日から借入の返済期限まで)を平成28年2月26日に締結しております。当該金利スワップ契約は、平成28年3月1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	1,822,488
信託預り敷金及び保証金	46,692,708
合 計	48,515,197

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	4,203,685	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	10,775,701	—	—	—	—	—
合 計	14,979,387	—	—	—	—	—

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	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	22,450,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	752,444	—	—	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	—	—	—	22,500,000
長期借入金	—	24,300,000	43,766,000	49,500,000	44,575,000	126,500,000
信託預り敷金及び保証金	—	668,999	668,999	615,249	540,000	540,000
合 計	24,202,444	39,968,999	44,434,999	50,115,249	45,115,000	149,540,000

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成27年3月 1日) (至 平成27年8月31日)	当期 (自 平成27年9月 1日) (至 平成28年2月29日)												
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務及び「川崎ルフロンの」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該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 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>期首残高</td><td>473,533</td></tr><tr><td>時の経過による調整額</td><td>3,166</td></tr><tr><td>期末残高</td><td>476,700</td></tr></table>	期首残高	473,533	時の経過による調整額	3,166	期末残高	476,700	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務及び「川崎ルフロンの」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該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 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>期首残高</td><td>476,700</td></tr><tr><td>時の経過による調整額</td><td>3,139</td></tr><tr><td>期末残高</td><td>479,840</td></tr></table>	期首残高	476,700	時の経過による調整額	3,139	期末残高	479,840
期首残高	473,533												
時の経過による調整額	3,166												
期末残高	476,700												
期首残高	476,700												
時の経過による調整額	3,139												
期末残高	479,840												

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(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。

当期(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29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	
803,103,935	4,038,042	807,141,977	898,682,000

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
注2. 当期増減額のうち、主な増加額はGビル吉祥寺02(15,429,220千円)、Gビル梅田01(9,822,439千円)、Gビル秋葉原01(5,037,820千円)、Gビル阿倍野01(4,338,650千円)、Gビル仙台一番町01(2,937,719千円)、Gビル秋葉原02(2,530,533千円)、高田馬場(底地)(2,509,525千円)、Gビル心斎橋04(2,448,900千円)の取得、mozoワンダーシティ(11,921,086千円)、Gビル南青山01(3,693,116千円)、DFS T ギャラリーア沖縄(2,573,689千円)の追加取得及びmozoワンダーシティの活性化工事に係る資本的支出(1,724,183千円)を含む資本的支出総額(3,556,670千円)によるものであり、主な減少額はイオンモール八千代緑が丘(27,944,100千円)、イオン西大津(12,194,318千円)、イオン上田(7,997,772千円)、イオン大宮(5,744,522千円)の売却、イオンモール香椎浜(3,516,835千円)の持分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、平成27年10月15日付で譲渡契約を締結したイオンモール香椎浜については譲渡価格、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成28年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成27年3月 1日) (至 平成27年8月31日)	当期 (自 平成27年9月 1日) (至 平成28年2月29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
				信託報酬 (注3)	47,120	長期借入金	51,081,750
				一般事務委託手数料 (注3)	124,020	営業未払金	8,789
						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9月1日 至 平成28年2月29日)

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)(注4)	科 目	期末残高 (千円)(注4)
利害 関係人等	三菱商事都市開発 株式会社	不動産開発	—	不動産等の買付 (注1)	3,650,000	—	—
	合同会社茶屋町1522	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)	9,483,000	—	—
	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	—	—
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)	3,196,750	長期借入金	48,726,250
				長期借入金の返済	7,403,000		
				信託報酬 (注3)	48,443	営業未払金	7,817
				一般事務委託手数料 (注3)	123,596	未払費用	42,386

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. 市場の実勢に基づいて、決定しております。
注4. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

〔一口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)	当期 (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)
1. 1口当たり純資産額 161,122円	1. 1口当たり純資産額 162,489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 4,285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27年3月 1日) (至 平成27年8月31日)	当期 (自 平成27年9月 1日) (至 平成28年2月29日)																																						
<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〕 <日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144 Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集></p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td><td>: 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する追加的に発行する本投資口を買取権の対象口数2,500口))</td></tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td><td>: 1口当たり202,566円</td></tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)の総額</td><td>: 24,206,637,000円</td></tr> <tr> <td>発行価額(払込金額)</td><td>: 1口当たり196,261円</td></tr> <tr> <td>発行価額(払込金額)の総額</td><td>: 23,453,189,500円</td></tr> <tr> <td>払込期日</td><td>: 平成27年9月9日</td></tr> <tr> <td>分配金起算日</td><td>: 平成27年9月1日</td></tr> </table> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td><td>: 2,500口</td></tr> <tr> <td>発行価額(払込金額)</td><td>: 1口当たり196,261円</td></tr> <tr> <td>発行価額(払込金額)の総額</td><td>: 490,652,500円</td></tr> <tr> <td>払込期日</td><td>: 平成27年10月7日</td></tr> <tr> <td>分配金起算日</td><td>: 平成27年9月1日</td></tr> <tr> <td>割当先</td><td>: 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社</td></tr> </table> <p>〔資金使途〕 今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。また、第三者割当に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。 【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> <table border="0"> <tr> <td>譲渡資産</td><td>: 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%</td></tr> <tr> <td>譲渡価格</td><td>: ①58,417百万円 ②2,755百万円 ③7,395百万円</td></tr> <tr> <td>契約日</td><td>: 平成27年10月15日(予定)</td></tr> <tr> <td>譲渡日</td><td>: 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)</td></tr> <tr> <td>譲渡先</td><td>: 合同会社ダブルオーファイブ</td></tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td><td>: 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。</td></tr> </table>	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する追加的に発行する本投資口を買取権の対象口数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	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	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1,419百万円を計上する見込みです。	<p>該当事項はありません。</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する追加的に発行する本投資口を買取権の対象口数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																																						
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																																						
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1,419百万円を計上する見込みです。																																						

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)	当期 (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)
I 当期末処分利益	10,731,054,061	10,912,710,342
II 分配金の額	10,216,552,392	10,719,231,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,204)	(4,200)
III 任意積立金		
配当積立金繰入額	514,100,066	193,478,742
IV 次期繰越利益	401,603	—
分配金の額の算出方法	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。	

独立監査人の監査報告書

平成28年4月13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

大田 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28年9月1日から平成28年2月29日までの第28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、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)	当期 (自平成27年9月1日 至平成28年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,217,558	10,912,913
減価償却費	6,236,889	6,138,895
投資法人債発行費償却	10,928	10,928
投資口交付費償却	70,061	75,761
不動産等売却益	—	△989,002
固定資産除却損	99,670	64,841
受取利息	△3,530	△6,250
支払利息	2,108,267	2,037,061
訴訟和解金	—	242,060
営業未収入金の増減額(△は増加)	232,532	87,273
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	38	△413
未収消費税等の増減額(△は増加)	457,845	—
長期前払費用の増減額(△は増加)	△42,378	192,696
営業未払金の増減額(△は減少)	219,165	△194,851
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,122,482	297,280
未払金の増減額(△は減少)	△24,797	3,877
未払費用の増減額(△は減少)	52,603	△39,746
前受金の増減額(△は減少)	68,498	9,050
預り金の増減額(△は減少)	△1,144,981	238,893
その他	271,364	△292,645
小計	19,952,220	18,788,623
利息の受取額	3,530	6,250
利息の支払額	△2,060,367	△2,108,836
訴訟和解金の支払額	—	△282,996
法人税等の支払額	△592	△513
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,894,790	16,402,527
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	—	1,500,000
有形固定資産の取得による支出	△913	△2,954,169
信託有形固定資産の取得による支出	△12,867,664	△63,583,478
信託有形固定資産の売却による収入	—	58,158,048
信託無形固定資産の取得による支出	△647	△46,682
信託無形固定資産の売却による収入	—	228,503
預り敷金及び保証金の返還による支出	△13,700	△59,398
預り敷金及び保証金の受入による収入	18,200	100,091
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,574,406	△10,060,613
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,310,023	2,467,526
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△372	△60
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	44,674
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△57
その他の支出	—	△48,705
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,121,980	△14,254,320
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,000,000	5,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△7,500,000
長期借入れによる収入	29,800,000	22,000,000
長期借入金の返済による支出	△25,010,000	△40,500,000
投資法人債の償還による支出	—	△10,000,000
投資口の発行による収入	—	23,799,433
分配金の支払額	△10,160,478	△10,220,638
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,370,478	△16,921,204
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,402,331	△14,772,997
現金及び現金同等物の期首残高	26,836,880	29,239,211
現金及び現金同等物の期末残高	※1 29,239,211	14,466,214

(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27年3月 1日) 至 平成27年8月31日)	当期 (自 平成27年9月 1日) 至 平成28年2月29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27年3月 1日) 至 平成27年8月31日)	当期 (自 平成27年9月 1日) 至 平成28年2月29日)																		
<p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(平成27年8月31日) (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>20,099,394</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>11,152,932</td></tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td><td>△513,115</td></tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td><td>△1,500,000</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td><u>29,239,211</u></td></tr> </table> <p>(注)テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。</p>	現金及び預金	20,099,394	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	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	<u>29,239,211</u>	<p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(平成28年2月29日) (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>4,203,685</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>10,775,701</td></tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td><td>△513,173</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td><u>14,466,214</u></td></tr> </table> <p>(注)テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。</p>	現金及び預金	4,203,685	信託現金及び信託預金	10,775,701	使途制限付信託預金(注)	△513,173	現金及び現金同等物	<u>14,466,214</u>
現金及び預金	20,099,394																		
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																		
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	<u>29,239,211</u>																		
現金及び預金	4,203,685																		
信託現金及び信託預金	10,775,701																		
使途制限付信託預金(注)	△513,173																		
現金及び現金同等物	<u>14,466,214</u>																		

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

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

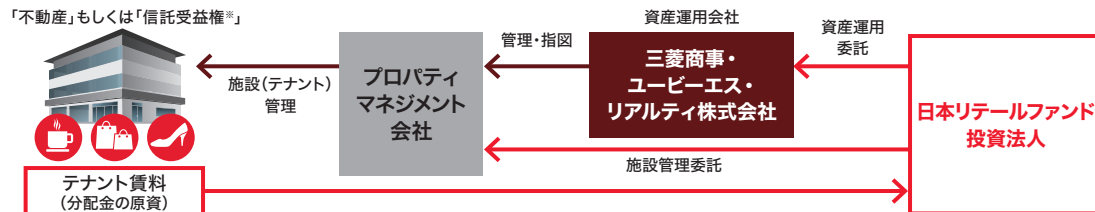
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

投資法人の仕組み



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

運用の仕組み

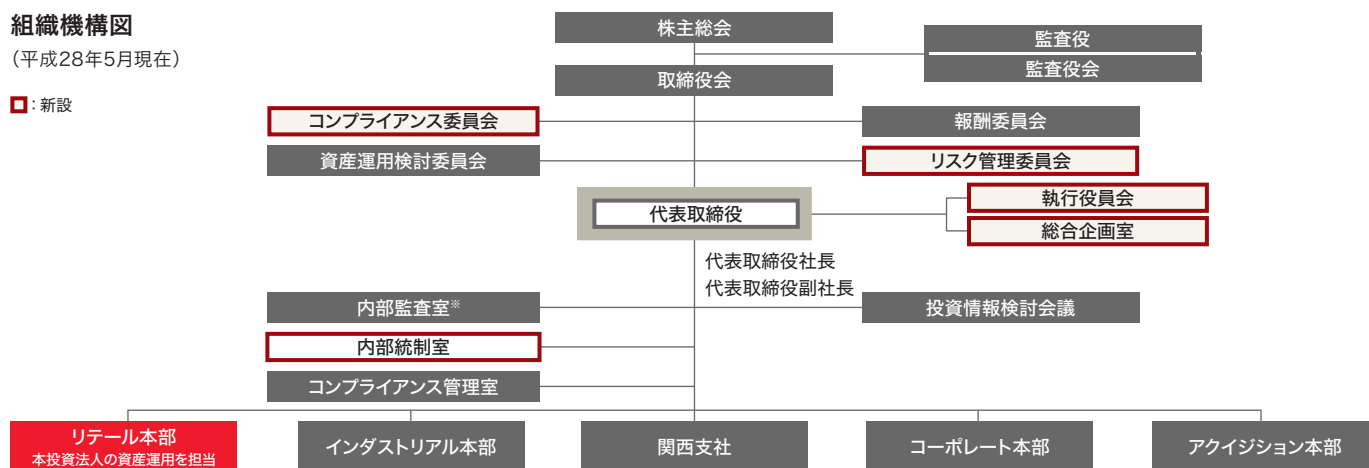


※信託受益権：資産の所有者が信託銀行に資産を信託することにより、その資産から発生する経済的利益（賃料等）を受取る権利のことをいいます。資産が信託されると資産は信託銀行名義となり、テナントに対する賃貸人（賃貸借における貸主）は信託銀行となります。信託受益権の取得は、不動産自体を取得するよりも税制面で優遇されるメリットがあります。投資法人は信託受益権を取得することで、賃貸人である信託銀行を経由してテナントからの賃料等を得ることができ、それが分配金の原資となります。

組織機構図

（平成28年5月現在）

■：新設



※内部監査室長は、副社長が兼任しています。

（注）平成27年9月1日付で関西支社を、平成27年12月1日付で執行役員会、総合企画室および内部統制室を、それぞれ設置しました。また、平成28年3月1日付でコンプライアンス管理委員会および利害関係者取引審査委員会を廃止するとともに、同日付でリスク管理委員会およびコンプライアンス委員会を設置しています。加えて、平成28年5月1日付で私募運用部を廃止しました。なお、同部の業務は新たに助言型の私募ファンド事業を行う目的で設立した本資産運用会社の完全子会社であるMCUBSジャパン・アドバイザーズ株式会社に移管されました。

JRF × SUSTAINABILITY

持続可能な社会を目指して

JRFでは、本資産運用会社と協働して環境や社会全体のサステナビリティ(持続可能性)を確保するための取り組みを進めています。

5物件が2つの外部機関から環境認証を取得

1

平成28年4月4日取得

DBJ Green Building 認証※

“極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル”

なるばーく(愛知県名古屋市)



“非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル”

DFS T ギャラリーア沖縄(沖縄県那覇市)

京都ファミリー(京都府京都市)

JRFでは平成26年に4物件、平成27年に2物件が同認証を受けていますが、本年4月に新たに3物件が同認証を取得し、合計9物件が認証を受けました。また、昨年の再評価により、平成26年に同認証を受けていた「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市)と「ジャイル」(東京都渋谷区)の評価ランクがそれぞれ1ランク上がり「mozoワンダーシティ」は最高ランクの“国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル”の評価を受けました。



DBJ Green Building

※DBJ Green Building 認証は、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度で、対象物件の環境性能を5段階で総合的に評価します。

2

平成28年2月29日取得

CASBEE 不動産評価認証※1

Sランク

イオン戸畑ショッピングセンター
(福岡県北九州市)

イオンモール札幌発寒※2
(北海道札幌市)

平成27年、JRF保有の3物件がSランク評価、1物件がAランク評価を受けたのに加え、本年2月には新たに2物件がSランク評価を取得し、合計6物件が認証を受けました。



※1 CASBEEは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価します。

※2 「イオンモール札幌発寒」はテナントであるイオン北海道株式会社と共同で認証を取得しました。



投資主アンケート実施のお知らせとご協力をお願い

本投資法人の今後の運用とIR活動の向上を目的として投資主アンケートを実施いたします。
本資産運用報告にアンケートはがきを同封しましたので、アンケートにご協力をお願い申し上げます。
アンケート回答期間：誠に勝手ながら締め切りを平成28年6月20日差出までとさせていただきます。