

証券コード 8953



JAPAN RETAIL FUND

平成28年8月期 第 **29** 期

資産運用報告

平成28年3月1日～平成28年8月31日

||||| 日本リテールファンド投資法人

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

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

JAPAN RETAIL FUND



CONTENTS

02	投資主の皆さまへ
03	第29期(平成28年8月期)ハイライト
04	資産運用会社 社長インタビュー
08	特集：JRF's NOW!
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
<hr/>	
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)
<hr/>	
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

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92物件、約8,467億円の資産を有し、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4位の規模を保持しています。(平成28年10月3日現在)

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。

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。

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。



日本リテールファンド投資法人
執行役員

難波 修一

投資主の皆さまへ

ポートフォリオ・マネジメントを推進し 当期も増配を実現しました。

投資主の皆さまには、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当期(平成28年8月期)のマクロ環境は、海外では新興国の先行き不透明感や英国のEU離脱問題といった不安定な状況が続いていますが、国内経済は緩やかに持ち直し、雇用、所得情勢も堅調であり、消費全般も底堅い動きとなっています。J-REIT市場においては、外部要因などにより、ボラティリティの高い状況が続いております。

このような環境の中、JRFはバランスのとれたポートフォリオを基盤とした安定した賃料収入の継続に加え、新規取得物件の寄与や前期に続き戦略的な資産の入替えもあり、営業収益は前期比15.8%増の37,078百万円となりました。当期純利益は前期比0.8%減の10,820百万円となりましたが、分配金総額については圧縮積立金から取り崩す25百万円を加算した10,846百万円とし、1口当たり分配金は前期を50円上回る4,250円となりました。

JRFならではの強みを武器に 更なる安定性、収益性の向上を目指します。

JRFは、長年の実績、経験によって培ってきたJRFならではの強みを活かしたポートフォリオ・マネジメントを通じ、投資主価値の最大化に努めています。当期においても、将来性、安定性に優れた都市型商業施設への投資比率を高めるための施策として、戦略的な資産の入替えを実行しました。また、保有物件の価値向上にも積極的に取り組み、魅力ある施設づくりを推進しました。

堅調に推移するJ-REIT市場ですが、競争は一段と激化しており、更なる成長のためには、外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略をバランスよく実行し、総合的に力を蓄えていく必要があります。JRFは、今後も機動的なポートフォリオ・マネジメントを推進し、安定的な収益性の確保、分配金の向上を目指してまいります。

また、第28期資産運用報告ではアンケートを実施し、多くの方からご回答を賜りましたことを深く感謝申し上げます。今後の運営やIR活動に活用してまいります。

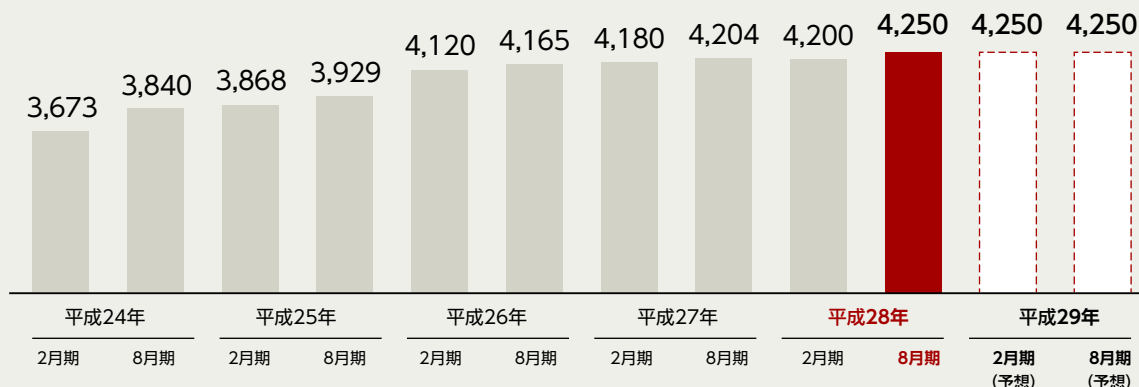
資産運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社とともに皆さまのご期待に沿えるよう尽力していく所存ですので、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

第29期
(平成28年8月期)
ハイライト

1口当たり分配金(円)

4,250円

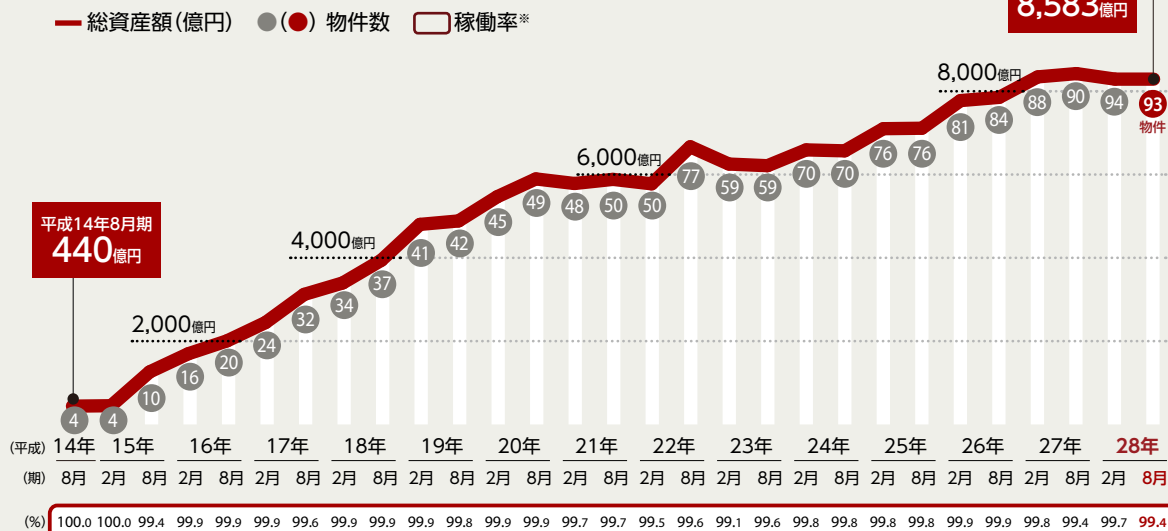
1口当たり分配金の推移(円)



運用状況

	平成27年2月期	平成27年8月期	平成28年2月期	平成28年8月期
営業収益	313億円	309億円	320億円	370億円
営業利益	136億円	128億円	136億円	138億円
当期純利益	106億円	107億円	109億円	108億円
1口当たり純資産	16.0万円	16.1万円	16.2万円	16.2万円

総資産額・物件数・稼働率の推移



※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。

(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。



資産運用会社 社長インタビュー

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

POINT

- ▶ 戦略的な資産入替え施策を実施し、ポートフォリオの都市型比率を3.1%向上
- ▶ 「かみしんプラザ」(大阪府大阪市)がリニューアルオープン
- ▶ 「イトーヨーカドー四街道店」(千葉県四街道市)の増築棟が完成
- ▶ 「ならファミリー」(奈良県奈良市)等において、資産価値向上プロジェクトが進行中
- ▶ 財務柔軟性を重視した新規借入、借り換え、コミットメント・ライン全ての長期化を実施

Q.1

第29期(平成28年8月期)を振り返ってどのように評価されていますか。

物件の入替え戦略を実行し、都市型商業施設への投資割合が向上。

同時に、保有資産の競争力強化にも取り組み、ポートフォリオの質の改善を実行できました。

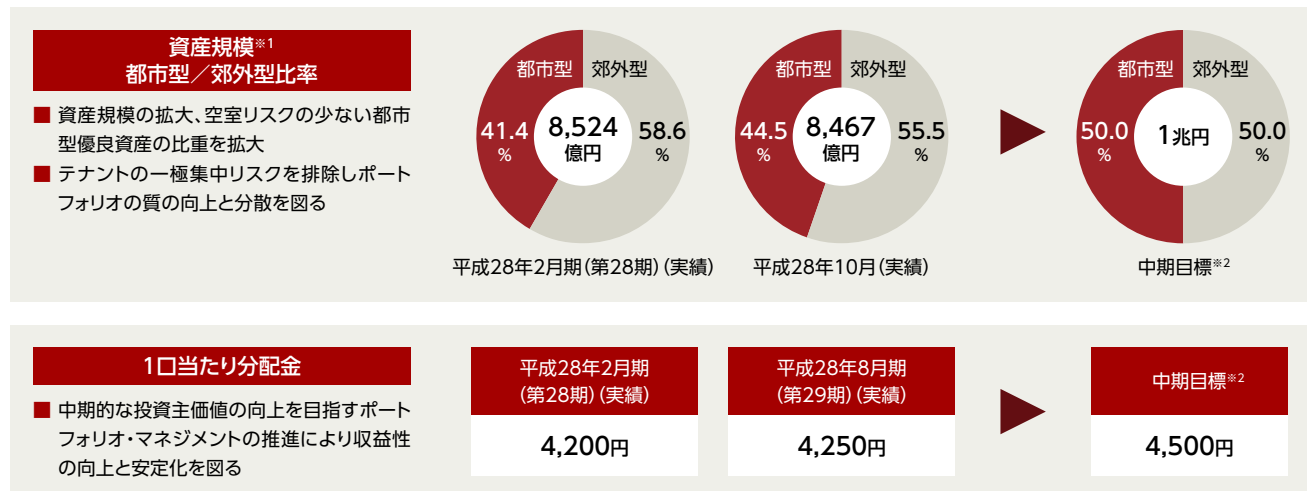
近年JRFでは、ポートフォリオの収益性や安定性の維持・向上を図り、環境変化に対応しうる強固なポートフォリオの構築を目指しています。継続的な消費ニーズが見込め、仮にテナントが退去してもすぐに次の入居候補が見つかるテナント代替性の高いエリアに位置する都市型商業施設への投資割合を高める取り組みに注力しています。当期もこの方針に則った戦略的な資産の入替えを実行しました。

本年8月、テナント代替性に乏しく、加えて、その継続性に不安がある将来の不確実性を有する郊外型3物件を売却。得られた売却資金の一部を活用し、10月には都市型優良施設の追加取得を実行しました。ポートフォリオの都市型物件比率は第28期末時点の41.4%から平成28年10月現在44.5%に上昇し、狙い通りの成果を得ることができました。

そして、保有資産の収益性の維持向上

のため、施設競争力強化を図る施策として、JRF独自のSC(ショッピングセンター)マネジメント力を活かし、テナントの入替え、増築、建替えなど、各施設のニーズやポテンシャルに合わせた多彩なアクションプランを実行しております。将来に向けての収益性の向上と分配金水準の安定化を目指して、ポートフォリオの質の改善を図ることができ、大変充実した期だったと思います。

中期的なポートフォリオと1口当たり分配金の目標



※1 「資産規模」は、取得価格ベース。「都市型／郊外型比率」は、鑑定評価額ベース。

※2 中期的なポートフォリオおよび1口当たり分配金の目標であり、実現を保証するものではありません。

Q.2 当期に実施した物件の入替え戦略についてももう少しご説明いただけますか。

好調な不動産マーケットを活用することで、売却益を確保しつつ

将来の不確実性を有する資産を売却する一方、都市型優良物件を取得しました。

本年8月に「岸和田カンカンベイサイドモール」(大阪府岸和田市)、「イオンモール東浦」(愛知県知多郡)、「寝屋川(底地)」(大阪府寝屋川市)の3物件を売却しました。

売却に至った経緯をご説明しますと、「岸和田カンカンベイサイドモール」については、平成23年の取得以降、競合環境が激化、核テナントが退去し、将来収益性の低下が見込まれる状況でした。そこで、リニューアル実施による継続保有やリニューアル実施後の売却等、さまざまな選択肢を比較検討し、総合的に判断した結果、売却損は発生するものの現時点で追加投資を伴わずに売却を図ることが最善策とい

う結論に至りました。

「イオンモール東浦」は、安定した収益を誇るものの広域圏での大型競合施設の増加により売上低下が懸念される物件であること、また「寝屋川(底地)」はテナントのスクラップ・アンド・ビルドの一環で営業を終了している状況であることから、不動産売買マーケットが好調な今のタイミングで売却を図ることが利益最大化につながると判断しました。「岸和田カンカンベイサイドモール」の売却損を2物件の売却益で相殺し、結果として、約4億円の売却益を得ることができました。

そして、これら3物件の売却によって得

た資金の一部を活用し、本年10月、国内屈指の学生街と、都内有数の住宅地に囲まれた都市型物件「Gビル高田馬場01」(東京都新宿区)の土地信託受益権の準共有持分40%と建物信託受益権を追加取得いたしました。本取得により「Gビル高田馬場01」は、JRFの完全所有となりました。

JRFの既存ポートフォリオの中で、テナント継続性・代替性の観点においてリスクのある資産は限定的ですが、将来の不確実性を有する資産については必要に応じて抜本的な対策の検討を進めます。

リスク顕在化資産の売却と、好調な不動産マーケットを活用した資産入替え

郊外型3物件の売却



岸和田カンカンペイサイドモール



イオンモール東浦



寝屋川(底地)

- リスク顕在化資産を売却(売却損失発生)
- 将来の不確実性を有する郊外型資産を売却(売却益発生)

物件数	売却価格	売却益	償却後NOI利回り*
3物件	157億円	4億円	2.0%

都市型優良資産の取得



Gビル高田馬場01(旧:高田馬場(底地))

土地信託受益権準共有持分(40%)および建物信託受益権の追加取得により、完全所有

取得価格	償却後NOI利回り*2
35億円	3.3%

売却資金は都市型を中心とする優良資産の取得に活用

※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。「売却物件」は、平成28年2月期(第28期)の実績値を年換算した金額をベースとしています。なお、「岸和田カンカンペイサイドモール」については平成28年7月1日時点鑑定評価書のNOIおよび平成28年2月期(第28期)実績の減価償却費から算出した償却後NOIをベースに算出しています。

Q.3 資産価値向上に向けた取り組みも一段と積極的に展開されていますね。

内部成長戦略の一環として、保有物件の商業施設としてのポテンシャルを最大限に引き出し、長期安定的な収益基盤を構築する取り組みを進めています。

JRFでは、最適なテナント構成の構築、施設環境の改善等により、商業施設の競争力・収益性の維持・向上に向けた取り組みを継続的に行っております。

当期は、本年2月より進めていた「かみしんプラザ」(大阪府大阪市)のリニューアル工事が完了し、6月にオープンを迎えました。核テナントである食品スーパーの入替え、明るく清潔感のあるエントランスや開放的なフードコートを演出するなど商環境を整備することで、地域の皆さま

の生活に寄り添った施設へと生まれ変わりました。

本年7月には「イトーヨーカドー四街道店」(千葉県四街道市)の増築棟が竣工し、(株)千葉興業銀行様の四街道支店が移転オープンしました。

さらに今秋から年末にかけては、百貨店との連続性を重視したテナント構成の大幅な見直しなどの大規模リニューアルを実施している「ならファミリー」(奈良県奈良市)、好立地を活かしてより魅力的な施

設への建替えを実行している「Gビル自由が丘01(B館)」(東京都目黒区)、全館の耐震改修工事を進めている「ビックカメラ立川店」(東京都立川市)などのリニューアルオープンを予定しており、各プロジェクトは計画通り着々と進行中です。

なお本年11月に竣工予定の「Gビル自由が丘01(B館)」では、商業施設として初となるDBJ Green Buildingプラン認証*1を8月に取得。“優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル”との評価を受け

ました*2。近年環境への配慮は、施設運営における一要素としてますます重要性が高まっていると認識しており、JRFでは、今後も保有物件の環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けて対応を進めていく方針です。

※1 DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産 (Green Building) を支援するために、平成23年4月に日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度です。その中でも竣工前の物件について、その開発計画である「プラン」について認証する仕組みのことを「プラン認証」といいます。

※2 「Gビル自由が丘01」はA館、B館、それぞれの建物ごとに認証を取得しています。A館については、「十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル」との評価を受けました。



Gビル自由が丘01 (A館)



Gビル自由が丘01 (B館)
(イメージ図)



Q.4 ポートフォリオ・マネジメントを支えている財務戦略についてお聞かせください。

新規の資金調達、借り換え、コミットメント・ライン全ての長期化など多彩な施策により、
安定的な財務基盤の構築に努めました。

機動的なポートフォリオ・マネジメント実行のためには安定した財務基盤が不可欠であり、当期もその視点に立った財務戦略を実行しました。

主な施策についてお伝えしますと、本年3月に260億円、4月に55億円の新規

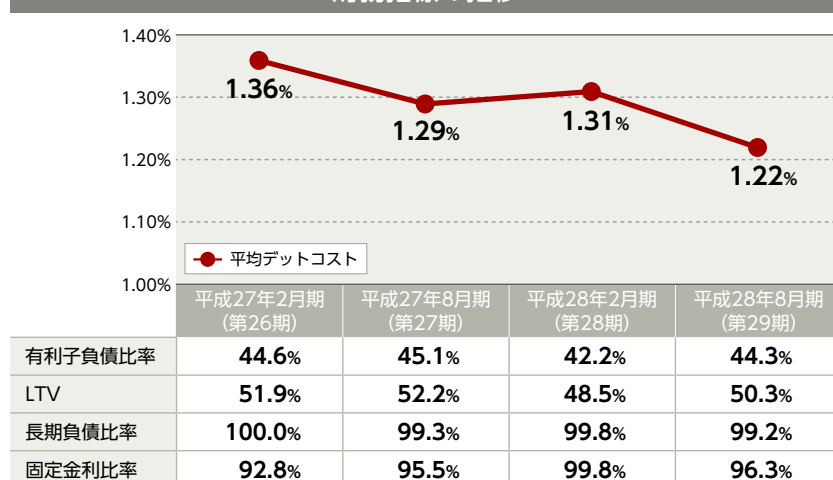
借入を実施し、新規取得4物件の取得資金の一部に充当しました。また本年5月、より機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、昨年設定契約を行った長期・短期合わせて600億円のコミットメント・ラインのうち、短期コミットメント・ライ

ン450億円を長期化する契約を締結し、コミットメント・ライン全てが長期化されました。さらに本年7月には、返済期限を迎えた借入金150億円(借入残高108.5億円)を、借入期間11年の長期借入金に借り換えました。低金利環境下での借り換えにより、借入コストの低減にも貢献することとなりました。

JRFでは、財務戦略の柱である資金調達手段の多様化、返済期限の分散化、各期限の返済額の平準化に引き続き取り組み、LTV(敷金・保証金を含む有利子負債)を適切にコントロールし、安定した財務基盤を維持していきます。

最後になりますが、JRFは今後も分配金の持続的な成長を目指し、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。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。

財務指標の推移



(注) 有利子負債比率を除く上記指標は、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。

新規物件の取得

ポートフォリオの都市型資産比率向上によって資産構成の最適化を図る取り組みを着々と進め、本年9～10月にかけ、仙台、東京において優良物件を取得しました。また、郊外型資産については立地、テナント代替性、テナント継続性を重視した厳選取得を実施しており、本年9月に「春日井(底地)」(愛知県春日井市)の取得契約を締結しました。

平成28年9月 建物追加取得

Gビル仙台一番町01 (宮城県仙台市)

東北圏の商業の中心地である仙台一番町エリアに立地する大型商業施設。全館一棟貸しでファストファッションブランドが入居しています。昨年12月の底地取得時の契約に則り、売主による耐震工事が完了したことを受けて、建物を追加取得しました。

取得年月日	平成28年9月29日	
取得価格(A)	1,500百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	1,620百万円	92.6%
土地/延床面積	682.33m ² /2,191.16m ²	
テナント数	1	
追加取得後の取得価格合計(完全所有)	4,320百万円	



平成28年10月 追加取得

Gビル高田馬場01 (東京都新宿区)

日本有数の学生街と高密度な住宅エリアに囲まれた早稲田通りに面する商業施設。平成27年9月の土地の信託受益権の準共有持分60%の取得に続き、土地の信託受益権の準共有持分40%と建物の信託受益権を追加取得し、JRFの完全所有となりました。

取得年月日	平成28年10月3日	
取得価格(A)	3,545百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	3,750百万円	94.5%
土地/延床面積	1,010.19m ² /4,340.44m ²	
テナント数	15	
追加取得後の取得価格合計(完全所有)	5,945百万円	



平成29年8月以降 取得予定

春日井(底地) (愛知県春日井市)

名古屋市北東の住宅密集エリアに位置する底地。建設予定の商業施設の完成後に取得を予定しています。



取得年月日	平成29年8月以降取得予定	
取得価格(A)	6,350百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	6,420百万円	98.9%
土地面積	20,509.10m ²	
テナント数	1	



既存物件の リニューアル

本年6月に「かみしんプラザ」(大阪府大阪市)がリニューアルオープン。お客さまに寄り添った魅力的な施設づくりを実現し、大変ご好評をいただいています。また「イトーヨーカドー四街道店」(千葉県四街道市)については、敷地内の増築を実施し、既存棟にない業態のテナントを誘致したことにより、今後の収益性向上を見込んでいます。

平成28年6月 リニューアルオープン

かみしんプラザ (大阪府大阪市)

価格と商品に定評のある平和堂のスーパーマーケット「フレンドマート」や、ドラッグストア「マツモトキヨシ」など3店舗を新たに誘致。JRFのリーシング力を活かし、今まで以上にお客さまのデ일리ユースに応えられる施設として装いも新たにオープンしました。



平成28年8月 増築棟オープン

イトーヨーカドー四街道店 (千葉県四街道市)

地上3階建ての増築棟の建設が完了し、株式会社千葉興業銀行の四街道支店が移転オープンしました。イトーヨーカドー四街道店でのお買い物とあわせてご利用いただけることで、利便性が格段に向上。集客、売上への貢献が期待できます。



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10月3日現在、期末算定価額ベース)

Suburban



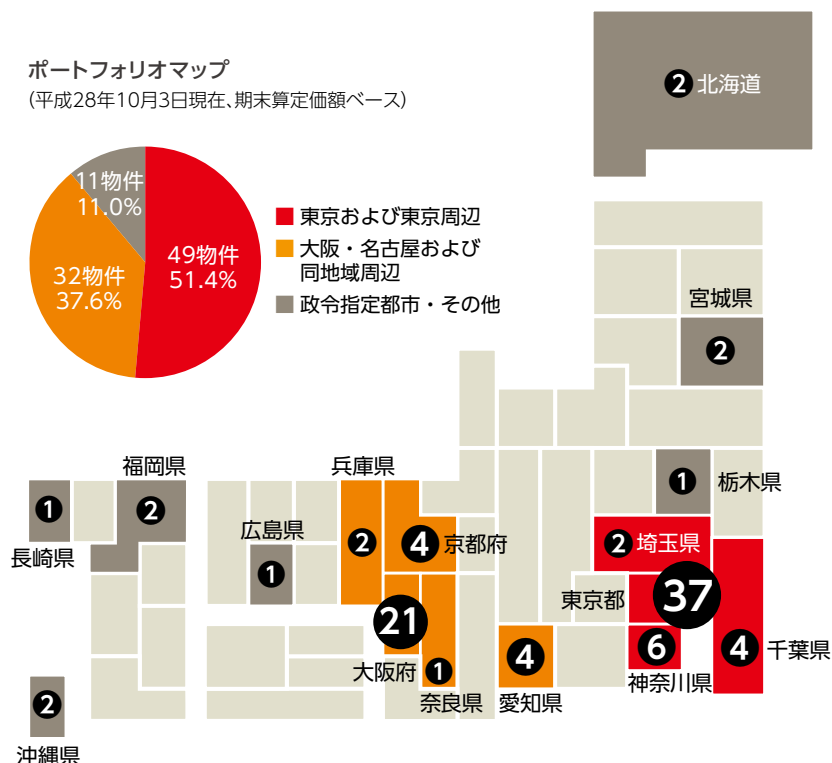
02

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10月3日現在、期末算定価額ベース)

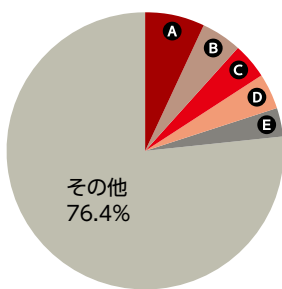


03 バランスのよい ポートフォリオを構築

JRFでは、賃料構成や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。

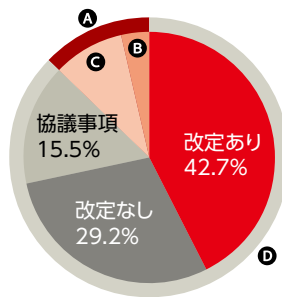
ポートフォリオの内訳(平成28年10月3日現在)

規模別(期末算定価額ベース)



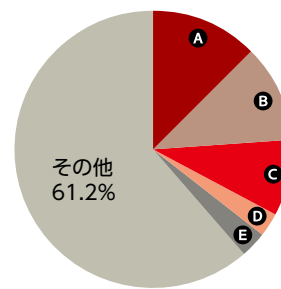
A mozoワンダーシティ	7.1%
B 東戸塚オーロラシティ	4.7%
C ならファミリー	4.2%
D 川崎ルフロン	4.1%
E イオンモールむさし村山	3.5%

賃料構成別(年間賃料ベース)



A 変動賃料	12.6%
B 完全歩合賃料	3.6%
C 最低保証賃料	9.0%
D 固定賃料	87.4%

テナント別(年間賃料ベース)



A イオンモール	12.6%
B イオンリテール	11.5%
C イトーヨーカ堂	8.8%
D ヤマダ電機	3.0%
E ユニクロ	3.0%

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/>

個人投資家向けサイト

個人投資家の皆さまに、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.nikkoair.co.jp/>



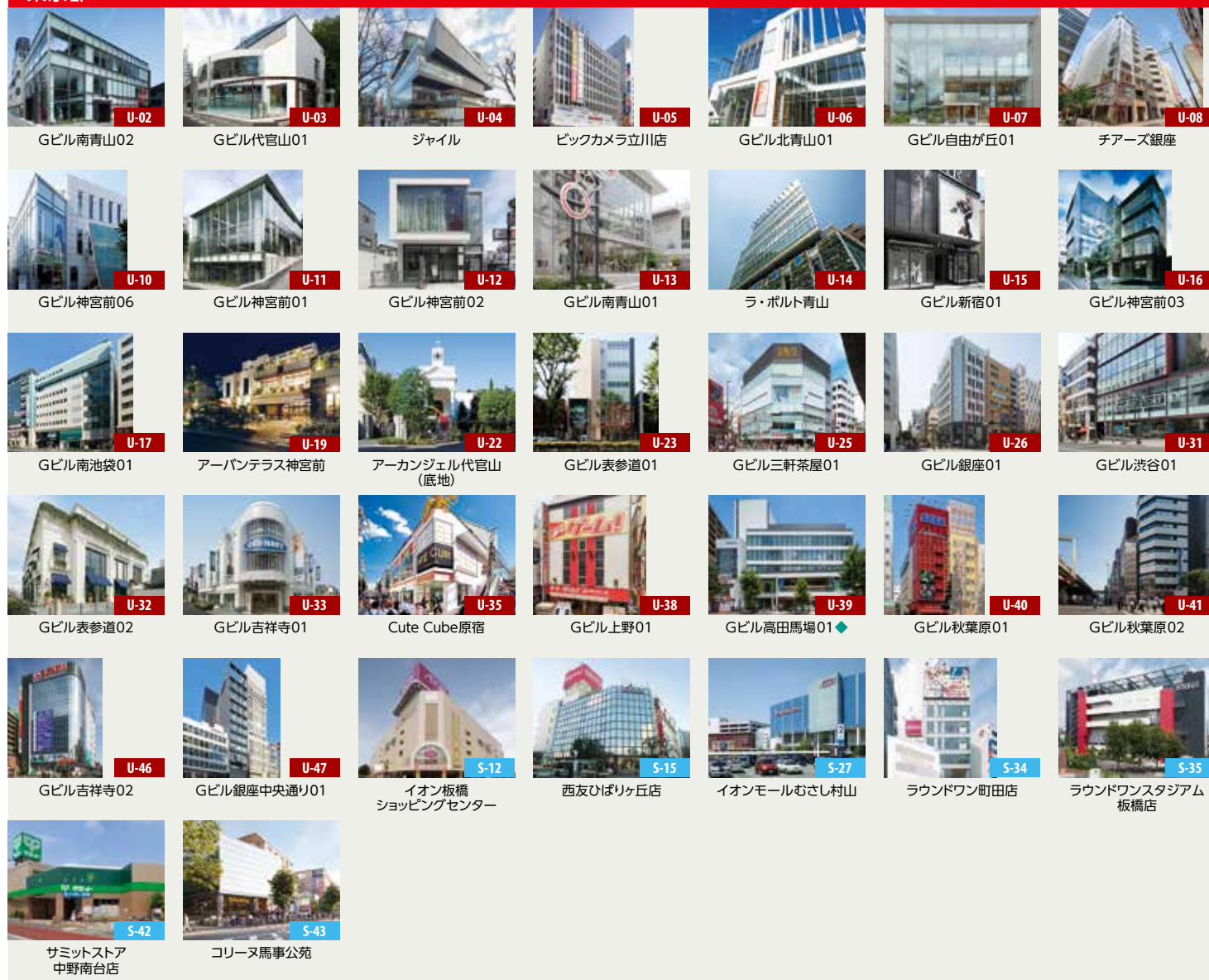
大和インベスター・リレーションズ株式会社が主催する「2015年インターネットIR表彰」(上場3,662社対象)において、総合ランキング50位となり優良賞を獲得しました。

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

東京および東京周辺

49物件

東京都



千葉県



神奈川県



埼玉県



物件番号・物件区分
 U 都市型商業施設
 S 郊外型商業施設
 ◆ 追加取得物件
 ◆ 譲渡物件

大阪府

 大阪心斎橋8953ビル U-01	 Gビル心斎橋01 U-18	 ラウンドワンスタジアム 千日前店(底地) U-20	 Gビル心斎橋02 U-21	 Gビル心斎橋03 U-30	 エディオン京橋店(底地) U-37	 Gビル阿倍野01 U-42
 Gビル梅田01 U-43	 Gビル心斎橋04 U-44	 イオン高槻 S-16	 イオンモール鶴見緑地 S-21	 アリオ鳳 S-26	 ライフ岸部店(底地) S-29	 ライフ下寺店(底地) S-30
 ライフ太平寺店(底地) S-31	 泉佐野松風台(底地) S-36	 ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店 S-38	 pivo和泉中央 S-39	 かみしんプラザ S-41	 ラウンドワンスタジアム 高槻店 S-44	 m-シティ豊中 S-45

兵庫県

 イオンモール伊丹 S-22	 イオンモール神戸北 S-28
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

奈良県

 ならファミリー S-05

京都府

 河原町オーパ U-09	 ラウンドワン 京都河原町店 U-28	 Gビル京都河原町01 U-48	 京都ファミリー S-19
------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

愛知県

 Gビル名古屋栄01 U-36	 なるばーく S-04	 イオン八事 S-17	 mozoワンダーシティ S-37
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

政令指定都市・その他

北海道

 イオンモール札幌苗穂 S-10	 イオンモール札幌発寒 S-25
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

宮城県

 Gビル仙台一番町01 U-45	 イオン仙台中山 S-02
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

栃木県

 おやまゆうえん ハーヴェストウォーク S-24

広島県

 ラウンドワン広島店 U-27

長崎県

 MrMax 長崎店 S-33

福岡県

 イオンモール香椎浜 S-09	 イオン戸畑 ショッピングセンター S-14	 テックランド 福岡志免本店 S-40
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

沖縄県

 DFS T ギャラリー沖縄 U-34	 イオン那覇 ショッピングセンター S-18
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ポートフォリオ一覧 (平成28年10月3日現在)

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント数	賃貸可能面積 (m ²)
東京および東京周辺						
U-02	Gビル南青山02	東京都港区	平成15年3月	5,350	4	1,529.15
U-03	Gビル代官山01	東京都渋谷区	平成15年12月	1,235	1	599.79
U-04	ジャイル	東京都渋谷区	平成16年3月 他	22,712	23	4,815.02
U-05	ビックカメラ立川店	東京都立川市	平成16年9月	11,920	2	20,983.43
U-06	Gビル北青山01	東京都港区	平成17年2月	989	3	492.69
U-07	Gビル自由が丘01	東京都目黒区	平成17年3月	2,589	2	1,358.82
U-08	チアーズ銀座	東京都中央区	平成17年8月	4,200	10	1,686.58
U-10	Gビル神宮前06	東京都渋谷区	平成19年12月	2,360	4	670.43
U-11	Gビル神宮前01	東京都渋谷区	平成20年5月	3,400	2	555.75
U-12	Gビル神宮前02	東京都渋谷区	平成20年5月	2,233	3	426.29
U-13	Gビル南青山01	東京都港区	平成21年3月 他	10,085	4	1,592.90
U-14	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	平成22年3月	9,400	23	4,153.44
U-15	Gビル新宿01	東京都新宿区	平成22年3月	6,600	1	1,093.67
U-16	Gビル神宮前03	東京都渋谷区	平成22年3月	5,520	8	1,676.87
U-17	Gビル南池袋01	東京都豊島区	平成22年3月	5,800	7	5,061.47
U-19	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区	平成23年9月	2,797	2	1,719.19
U-22	アーカンジェル代官山(底地)	東京都目黒区(渋谷区)	平成23年9月	1,820	1	904.04
U-23	Gビル表参道01	東京都渋谷区	平成24年10月	5,850	1	1,508.03
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区	平成24年10月	3,930	1	6,560.09
U-25	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区	平成24年10月	3,725	3	3,471.52
U-26	Gビル銀座01	東京都中央区	平成25年10月	5,500	8	1,610.54
U-29	川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	平成25年10月	30,000	67	56,131.21
U-31	Gビル渋谷01	東京都渋谷区	平成26年3月	3,230	1	1,582.08
U-32	Gビル表参道02	東京都渋谷区	平成26年4月 他	17,705	6	5,555.65
U-33	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市	平成26年4月 他	3,460	1	1,512.03
U-35	Cute Cube原宿	東京都渋谷区	平成26年10月	8,520	9	1,428.54
U-38	Gビル上野01	東京都台東区	平成27年7月	3,320	1	1,471.80
U-39	Gビル高田馬場01	東京都新宿区	平成27年9月 平成28年10月	2,400 3,545	15	3,569.20
U-40	Gビル秋葉原01	東京都千代田区	平成27年9月	4,980	1	2,701.99
U-41	Gビル秋葉原02	東京都千代田区	平成27年9月	2,500	1	1,053.55
U-46	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市	平成28年2月	15,300	1	8,838.79
U-47	Gビル銀座中央通り01	東京都中央区	平成28年3月 他	13,000	9	3,141.07
S-01	イトーヨーカドー川崎店	神奈川県川崎市川崎区	平成14年3月 他	15,329	5	65,313.47
S-03	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	平成15年3月 他	10,322	54	43,495.98
S-06	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	平成15年6月	1,616	1	21,308.78
S-07	イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市	平成15年9月	6,900	1	28,316.18
S-08	イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	平成15年11月	13,212	1	73,438.52
S-11	イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区	平成16年6月	5,000	1	16,549.50
S-12	イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	平成16年12月 他	12,411	1	72,748.34
S-13	イオンモール大和	神奈川県大和市	平成17年2月	16,823	1	85,226.68
S-15	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	平成17年3月	6,100	1	19,070.88
S-20	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	平成18年3月	50,500	4	109,365.50
S-23	イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市 他	平成19年8月 他	13,744	2	59,762.30
S-27	イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	平成22年3月	30,600	1	137,466.97
S-32	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区	平成23年9月	5,700	5	24,505.37
S-34	ラウンドワン町田店	東京都町田市	平成23年9月	2,450	1	6,801.89
S-35	ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区	平成23年9月	2,400	1	14,828.74
S-42	サミットストア中野南台店	東京都中野区	平成25年10月	3,100	1	3,536.50
S-43	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区	平成25年10月	3,100	10	5,368.02
計			49物件	425,286	316	936,559.24

(注) 1 物件番号は、JRFが保有する物件をU型(都市型)、S型(郊外型)の2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。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および底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫および土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書およ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、共有物件および準共有物件につきましても、保有する共有持分割合およ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。

2 既存物件については平成28年8月期末現在、新規取得物件については取得日現在の内容を記載しています。なお、期末後に取得した物件および譲渡した物件は他より濃い色を付けて区別しています。

3 「ラ・ポルト青山」、「Gビル南池袋01」、「なるぽーく」、「ならファミリー(一部)」、「mozoワンダーシティ(一部)」、「おやまゆうえんハーヴェストウォーク(一部)」は、パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、テナント数、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月に取り壊し工事に着手しています。

5 「Gビル心斎橋02」、「テックランド福岡志免本店」の賃貸可能面積は、賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

6 「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、19%を平成28年8月末日、51%を平成28年9月末日に譲渡しました。取得価格は平成28年8月末日時点の残存持分51%を取得価格に乘じた数値を記載しています。

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント数	賃貸可能面積 (m ²)
大阪・名古屋および同地域周辺						
U-01	大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区	平成14年3月	14,300	1	13,666.96
U-09	河原町オーパ	京都府京都市中京区	平成18年9月	18,500	1	18,848.20
U-18	Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区	平成22年4月	1,582	2	886.46
U-20	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	平成23年9月	8,000	1	1,711.63
U-21	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区	平成23年9月	4,380	1	—
U-28	ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区	平成25年10月	2,800	1	8,821.66
U-30	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	平成25年10月	22,300	1	4,631.13
U-36	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区	平成26年12月	1,900	2	927.09
U-37	エディオン京橋店(底地)	大阪府大阪市城東区	平成27年3月	5,640	1	4,307.16
U-42	Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区	平成27年10月	4,100	9	4,700.58
U-43	Gビル梅田01	大阪府大阪市北区	平成27年10月	9,483	11	3,529.51
U-44	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区	平成27年10月 他	3,170	7	1,610.63
U-48	Gビル京都河原町01	京都府京都市中京区	平成28年3月	2,180	3	2,209.87
S-04	なるばーく	愛知県名古屋緑区	平成15年3月	8,540	48	15,227.61
S-05	ならファミリー	奈良県奈良市	平成15年3月 他	34,875	57	82,791.74
S-16	イオン高槻	大阪府高槻市	平成17年3月	11,700	1	77,267.23
S-17	イオン八事	愛知県名古屋市中区	平成17年6月	3,700	2	63,778.44
S-19	京都ファミリー	京都府京都市右京区	平成17年12月	5,340	64	19,628.00
S-21	イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	平成18年11月 他	29,902	1	138,538.63
S-22	イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	平成18年12月 他	21,488	1	157,904.26
S-26	アリオ鳳	大阪府堺市西区	平成20年5月	19,040	1	95,135.36
S-28	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	平成22年3月	10,920	1	128,050.62
S-29	ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市	平成22年3月	1,910	1	5,516.61
S-30	ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区	平成22年3月	1,683	1	4,344.18
S-31	ライフ太平寺店(底地)	大阪府東大阪市	平成22年3月	1,282	1	3,898.01
S-36	泉佐野松風台(底地)	大阪府泉佐野市	平成23年9月	2,625	2	44,009.52
S-37	mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	平成23年10月 他	55,480	215	86,727.87
S-38	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区	平成24年10月	1,750	1	17,521.46
S-39	pivo和泉中央	大阪府和泉市	平成24年10月	6,000	17	21,182.94
S-41	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	平成25年10月	3,900	37	11,930.76
S-44	ラウンドワンスタジアム高槻店	大阪府高槻市	平成26年4月	2,080	1	19,767.64
S-45	m-シティ豊中	大阪府豊中市	平成26年10月	5,570	1	33,301.93
計			32物件	326,122	494	1,093,322.41

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント数	賃貸可能面積 (m ²)
政令指定都市・その他						
U-27	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区	平成25年10月	2,970	1	9,890.63
U-34	DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市	平成26年10月 他	15,600	1	42,088.14
U-45	Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区	平成27年12月 平成28年9月	2,820 1,500	1	2,387.17
S-02	イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区	平成14年3月	10,200	2	46,248.96
S-09	イオンモール香椎浜	福岡県福岡市東区	平成16年1月	6,783	1	109,616.72
S-10	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区	平成16年3月	9,260	1	74,625.52
S-14	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	平成17年3月	6,290	1	93,258.23
S-18	イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市	平成17年6月 他	10,830	1	79,090.48
S-24	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	平成19年8月 他	10,454	71	59,872.65
S-25	イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	平成20年3月 他	18,818	1	102,169.00
S-33	MrMax 長崎店	長崎県長崎市	平成23年9月	2,475	2	12,115.09
S-40	テックランド福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町	平成24年10月	4,150	1	—
計			12物件	102,151	84	642,592.29

平成28年8月期末現在

93物件

848,515

880

2,668,210.09

平成28年10月3日現在

92物件

846,777

893

2,562,857.22



ポートフォリオに関する詳しい情報は

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

投資主の皆さまへ

分配金のお受取りについて

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

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

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

住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

- ➡口座を開設されている証券会社へご連絡ください。
- ➡証券会社に口座を開設されていない場合やその他お問い合わせは、
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎0120-232-7111 までご連絡ください。

特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについて

- ➡三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎0120-232-7111 までご連絡ください。

（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出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

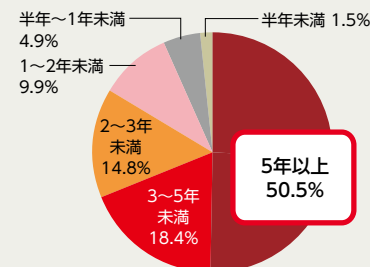
- ➡下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三菱UFJ信託銀行株式会社
証券代行部 ☎0120-232-7111

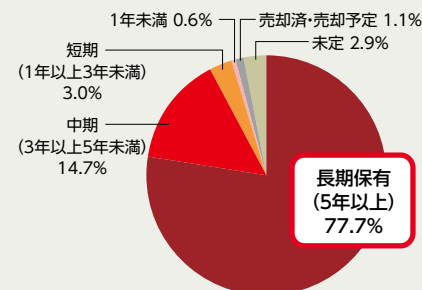
アンケート結果のご報告

平成28年2月期（第28期）資産運用報告に同封の投資主アンケートに対し、1,769名（回答率9.6%）と多くの方からご回答をいただきました。貴重なご意見、誠にありがとうございました。下記にアンケート結果の一部をご紹介します。

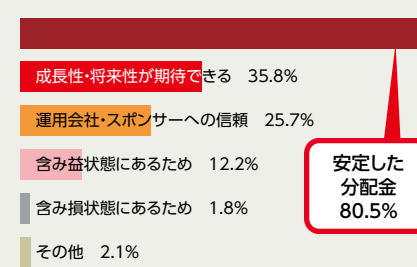
Q. 投資口の保有期間



Q. 今後の保有方針



Q. 今後の保有方針の選択理由（複数回答可）



投資口の保有方針は「長期保有志向」、その理由は「安定した分配金」と多くご回答をいただきました

その他、IR活動・情報開示に関して「資料の字を大きくしてほしい」や「地方での個人投資家説明会開催機会の拡大」などのご意見がありました。これまででも分かりやすく充実した情報提供に注力してまいりましたが、今後も皆さまのご期待に添えるよう、いただいたご意見を参考に努力してまいります。

IR スケジュール

平成28年 10月13日	平成28年 10月14日	平成28年 11月18日	平成29年 4月中旬	平成29年 4月中旬	平成29年 5月中旬
平成28年 8月期 決算短信公表	平成28年 8月期 決算説明会	平成28年 8月期 分配金 支払開始	平成29年 2月期 決算短信公表 (予定)	平成29年 2月期 決算説明会 (予定)	平成29年 2月期 分配金 支払開始(予定)

(注)「決算説明会」は機関投資家・アナリストの皆さまを対象にしておりますが、配布資料や当日の様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/>)

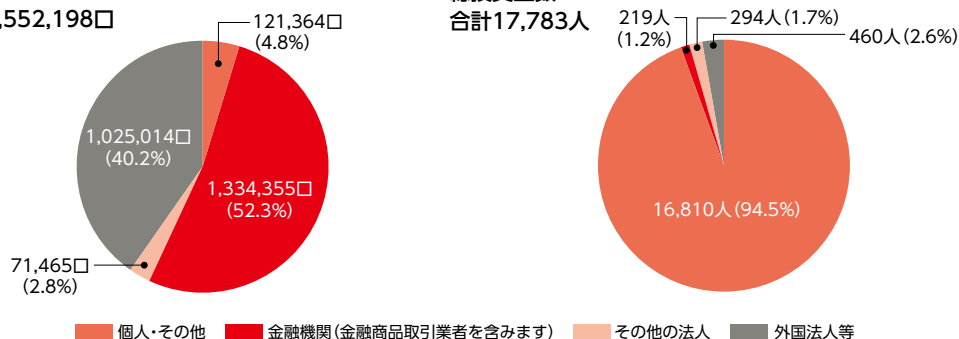
投資主メモ

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。)	同連絡先 (郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話:0120-232-711(フリーダイヤル)
上場金融商品 取引所	東京証券取引所 (銘柄コード:8953)		

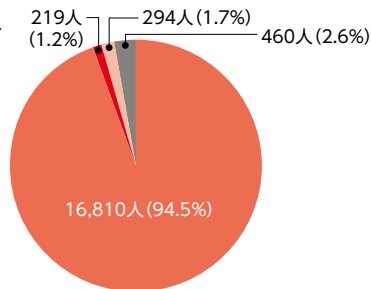
投資主属性

(平成28年8月31日現在)

総投資口数:
合計2,552,198口

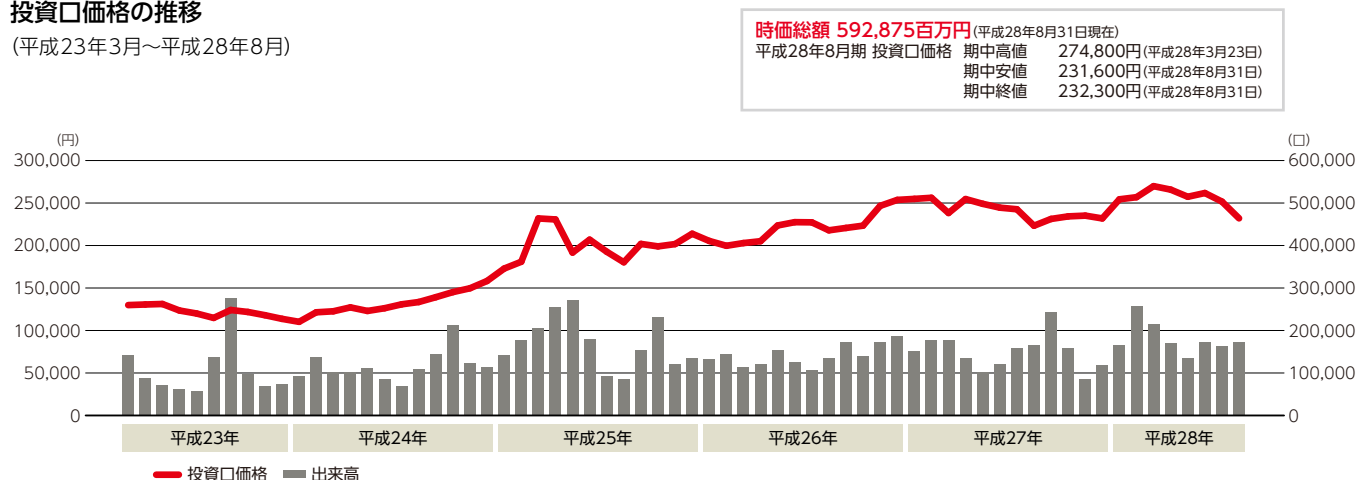


総投資主数:
合計17,783人



投資口価格の推移

(平成23年3月～平成28年8月)



(注) 東京証券取引所 終値ベース
(出所) ブルームバーク

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	第29期 自平成28年3月1日 至平成28年8月31日
営業収益	百万円	29,562	31,399	30,962	32,017	37,078
（うち賃貸事業収益）	百万円	(29,516)	(30,614)	(30,962)	(31,028)	(30,851)
営業費用	百万円	17,339	17,707	18,146	18,332	23,237
（うち賃貸事業費用）	百万円	(14,657)	(14,906)	(15,285)	(15,400)	(15,055)
営業利益	百万円	12,223	13,692	12,816	13,684	13,841
経常利益	百万円	9,613	11,061	10,217	11,154	11,396
当期純利益	(a) 百万円	9,613	10,658	10,731	10,912	10,820
純資産額	(b) 百万円	365,878	390,928	391,559	414,705	415,274
（対前期比）	%	(+0.0)	(+6.8)	(+0.2)	(+5.9)	(+0.1)
総資産額	(c) 百万円	785,442	834,687	842,568	829,239	858,390
（対前期比）	%	(+1.0)	(+6.3)	(+0.9)	(△1.6)	(+3.5)
出資総額	百万円	338,940	363,254	363,254	387,198	387,198
（対前期比）	%	(0.0)	(+7.2)	(0.0)	(+6.6)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	2,308,198	2,430,198	2,430,198	2,552,198	2,552,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	158,512	160,862	161,122	162,489	162,712
分配総額	(e) 百万円	9,613	10,158	10,216	10,719	10,846
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	4,165	4,180	4,204	4,200	4,250
（うち1口当たり利益分配金）	円	(4,165)	(4,180)	(4,204)	(4,200)	(4,250)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注2 %	1.2(2.4)	1.4(2.8)	1.2(2.4)	1.3(2.7)	1.4(2.7)
自己資本利益率	注2 %	2.6(5.2)	2.8(5.7)	2.7(5.4)	2.7(5.4)	2.6(5.2)
自己資本比率	(b)/(c) %	46.6	46.8	46.5	50.0	48.4
（対前期増減）		(△0.4)	(+0.2)	(△0.3)	(+3.5)	(△1.6)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	95.3	95.2	98.2	100.3
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注2 百万円	20,748	21,805	21,914	21,767	21,812
ネット・プロフィット・マージン	注2 注4 %	32.5	34.0	33.0	34.1	29.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 注4 倍	8.6	9.0	8.8	9.4	9.7
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注2 注4 円	6,695	6,582	6,770	6,293	6,217
FFO倍率	注2 注4 倍	16.4	19.3	16.6	20.3	18.8
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注3 円	4,158	4,359	4,412	4,256	4,234
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 注4 円	6,688	6,555	6,767	6,274	6,202

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、第29期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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)／発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO

注3. 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しております。また、当該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。)(以下「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8月期には、保有資産の入替えの一環として、売却により得られた資金を活用し、平成28年3月に3物件(うち、1物件は既存物件の追加取得)及び同年4月に1物件(既存物件の追加取得)(取得価格の合計160億円)を取得しております。また、平成28年7月には、既存物件の増築棟と既存物件の隣地の一部(取得価格の合計1億円)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8月31日)時点では、取得価格の総額8,485億円(合計物件数93件)の資産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、6月の英国の国民投票によるEU離脱の決定など、不透明な環境が続いております。国内に目を向けると、世界経済の不安定さを背景に、比較的安全資産と考えられている円が買われ、円高が進行しており、経済に及ぼす影響が懸念されている状況が続いておりますが、足許の経済は、平成28年4～6月期の実質GDP成長率が前期同期比+0.7%と、2四半期連続のプラス成長となるなど、緩やかな回復の傾向が見られます。

(小売セクター動向)

当期における小売環境は、実質賃金が増加傾向にあるものの、消費者センチメントは天候不順の影響などもありやや軟調な状況が続いておりますが、消費全般としては底堅い動きとなっています。また、昨年小売業界において話題となったインバウンド消費については、一人当たりの購入額は一時ほどの勢いはなくなってきており、また、モノ消費からコト消費への移行が見られますが、訪日客数の増加傾向に変化はなく、インバウンド消費全体は引き続き堅調なものと見込まれます。

(不動産セクター動向)

平成28年の国内不動産取引は、平成27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。平成28年9月20日に国土交通省が発表した「都道府県地価調査(7月1日時点)」によると、商業地では、大阪、東京、宮城、京都、沖縄、愛知を中心に地価が上昇し、前年比で見た上昇率も前回調査よりも騰勢を強めています。三大都市圏では2.9%上昇(2015年は2.3%上昇)と上昇率が拡大しており、圏域別に見ても、東京圏が2.7%上昇(同2.3%上昇)、大阪圏が3.7%上昇(同2.5%上昇)、名古屋圏が2.5%上昇(同2.2%上昇)といずれも上昇が加速しています。

ii 運用実績

このような環境の中で、当期については、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、前期に郊外型商業施設5物件の売却により得た資金を活用し、都市型商業施設3物件(Gビル銀座中央通り01の準共有持分50%、Gビル京都河原町01、Gビル心斎橋04(B館))を取得しました。

さらに、平成28年8月2日及び5日付で郊外型商業施設3物件(岸和田カンパイヤサイドモール、イオンモール東浦、寝屋川(底地))の売却を行い、都市型商業施設1物件(Gビル高田馬場01の土地の準共有持分40%及び建物)の取得にかかる契約を締結しております。平成28年8月31日には前期に契約締結済であったイオンモール香椎浜の準共有持分19%の売却を完了しております。

また、本投資法人はポートフォリオ・マネジメントを通じた更なる成長のための施策の一つとして位置付けている「既存物件の価値向上」策の一環とし

て、ならファミリー、かみしんプラザ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していますが、かみしんプラザは平成28年6月9日にリニューアルオープンし、今まで以上にお客様のデイリーユースに応えられる施設になりました。イトーヨーカドー四街道店では、新たに建設した増築棟が平成28年7月12日に竣工し、同月29日に取得を完了しました。

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、ハイクオリティ商業施設への転換を図るリニューアルを「Reborn Project(リボーンプロジェクト)」として実施しています。

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48物件では98.4%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45物件の99.5%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93物件、取得価格の総額848,515百万円、鑑定評価額の合計907,284百万円、総賃貸可能面積2,668,210.09㎡、テナント総数880、ポートフォリオ全体の稼働率は99.4%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益^(注)については、含み益を有する新規物件の取得、既存物件における前期末比でのキャップレート^(注2)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1,036億円(前期比+121億円)となりました。

(注)「含み損益」とは、ポートフォリオ全体又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) 資金調達概要

本投資法人は、当期においては、まず、保有資産の入替えの一環として平成28年2月に取得した1物件(取得価格 153億円)及び平成28年3月に取得した3物件(取得価格の合計 101億円)の取得資金として平成28年3月1日付にて短期借入金25億円及び長期借入金205億円(合計230億円)、同月18日付にて長期借入金20億円、同月31日付にて長期借入金10億円の借入を行いました。

次に、都市型既存物件の追加取得(取得価格 58億円)資金の一部として、同年4月28日付にて長期借入金55億円の借入を行いました。さらに、既存借入金108億円の返済資金に充てるため、平成28年7月29日付にて、長期借入金合計108億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3,803億円、うち、短期借入金は35億円、長期借入金^(注1)は3,393億円、投資法人債^(注2)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99.2%、固定金利比率^(注3)については96.3%、LTV^(注4)は50.3%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)「投資法人債」には、1年内償還予定の投資法人債も含まれます。

(注3)「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4)「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37,078百万円、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13,841百万円、経常利益は11,396百万円、当期純利益は10,820百万円となりました。

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10,820百万円に圧縮積立金取崩額25百万円を加算した総額10,846百万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4,250円となりました。

3 増資等の状況

最近5年間ににおける増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(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口当たり発行価額104,107円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
 注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口当たり発行価額124,230円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達、新投資口の発行にかかる費用の調達及び借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
 注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口当たり発行価額199,300円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とする。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
 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口当たり発行価額196,261円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金があれば手許資金とし、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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成26年8月	平成27年2月	平成27年8月	平成28年2月	平成28年8月
最 高	232,900円	269,900円	260,300円	272,600円	274,800円
最 低	195,600円	209,300円	218,000円	203,700円	231,600円
期末終値	218,200円	256,500円	223,600円	257,200円	232,300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10,820,993,154円に、圧縮積立金取崩額25,848,346円を加算した10,846,841,500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4,250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	第29期 自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日
当期純利益総額	9,613,708千円	10,658,506千円	10,731,054千円	10,912,308千円	10,820,993千円
利益留保額	2,432,518千円	2,932,797千円	3,447,298千円	3,640,375千円	3,614,527千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	10,846,841千円 (4,250円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	10,846,841千円 (4,250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一口当たり一 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

国内の雇用・所得環境の改善は続いてはいるものの、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気下振れ、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まりが、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、予想物価上昇率の引き上げのため、平成28年9月に新たな枠組みとして、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の導入を発表しました。今後は、2%の物価安定目標に向けたモメンタムを維持するよう、最適なイールドカーブを形成する方針です。個人消費は足許では引き続き底堅い動きをしておりますが、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、一人当たりの旅行消費額は落ちているものの、旅行消費額全体としては引き続き高水準を維持しているインバウンド需要の取り込みを狙い、特に都市部において、引き続き専門店の出店意欲は旺盛であり、プライムエリアを中心に高い賃料水準を維持している環境にあると本投資法人は考えております。一方、郊外部では、一部の主要小売事業者が店舗閉鎖を発表する等、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8月末日現在、商業施設特化型J-REITの中では最大の資産規模(取得価格の合計)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され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、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まいります。

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

また本投資法人は、環境や社会的責任に留意した運用という観点から、施設の緑化、省エネ・CO₂の削減に注力しており、平成28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を行っています。

(イ) 財務安定性確保の為の取組

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、資金調達の市場環境を総合的に勘案し、運用レンジの目安を45%から55%としています。

④ 分配金安定化のための施策

本投資法人は、配当積立金(又は一時差異等調整積立金)及び「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用した圧縮積立金の繰り入れ・取り崩しにより、長期的な分配金水準の安定化を図ってまいります。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

	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)	第29期 (平成28年8月31日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,308,198口	2,430,198口	2,430,198口	2,552,198口	2,552,198口
投資主数	19,980人	20,305人	19,147人	18,448人	17,783人

2 投資口に関する事項

平成28年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 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	418,694	16.40
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	189,008	7.40
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	165,606	6.48
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	107,541	4.21
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	105,824	4.14
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	63,950	2.50
JP MORGAN CHASE BANK 385628	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	59,962	2.34
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM	54,775	2.14
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	46,467	1.82
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	45,847	1.79
合 計		1,257,674	49.27

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

3 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区 分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る 役員等毎の報酬の総額(注2)
執行役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	2,580
監督役員	西田 雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	1,680
	臼杵 政治	公立大学法人 名古屋市立大学経済学研究科 教授	1,680
会計監査人	PwCあらた 有限責任監査法人	—	18,500

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2. 執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)に、英文財務諸表の監査に係る報酬(1,500千円)を加えた額を記載しております。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第28期 平成28年2月29日現在		第29期 平成28年8月31日現在	
		保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	17,118	2.1	17,088	2.0
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	6,936	0.8	6,930	0.8
	その他の政令指定都市及びその周辺部	2,949	0.3	2,953	0.3
	小 計	27,004	3.2	26,972	3.1
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	374,518	45.2	386,815	45.1
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	315,719	38.1	303,008	35.3
	その他の政令指定都市及びその周辺部	89,899	10.8	86,840	10.1
	小 計	780,137	94.1	776,664	90.5
預金・その他の資産		22,097	2.7	54,753	6.4
資産総額計		829,239	100.0	858,390	100.0

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

2 主要な保有資産

平成28年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%)(注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注3)	主たる用途
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権)(注4)	54,816	86,727.87	86,727.87	100.0	10.8	商業施設
東戸塚オーロラシティ (不動産信託受益権)	46,666	109,365.50	109,365.50	100.0	4.4	商業施設
ならファミリー (不動産信託受益権)(注4)	34,360	82,791.74	72,051.74	87.0	5.7	商業施設
川崎ルフロン (不動産信託受益権)	30,309	56,131.21	54,417.99	96.9	5.7	商業施設
イオンモールむさし村山 (不動産信託受益権)	26,844	137,466.97	137,466.97	100.0	3.0	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (不動産信託受益権)	24,967	138,538.63	138,538.63	100.0	2.9	商業施設
Gビル心斎橋03 (不動産信託受益権)(注5)	22,252	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル (不動産信託受益権)	21,832	4,815.02	4,815.02	100.0	1.8	商業施設
イオンモール伊丹 (不動産信託受益権)	19,165	157,904.26	157,904.26	100.0	1.9	商業施設
河原町オーパ (不動産信託受益権)	18,334	18,848.20	18,848.20	100.0	1.2	商業施設
合 計	299,550	797,220.53	784,767.31	98.4	—	

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貸可能面積及び転貸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8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
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	5,231
Gビル代官山01	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	599.79	1,480	1,221
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	25,800	21,832
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	19,700	13,234
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	942
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	3,851	2,566
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	4,220	3,961
Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前五丁目51番3号	不動産	670.43	2,600	2,347
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	4,030	3,396
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	2,292
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	8,860	10,115
ラ・ポルト青山(注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目5番8号	不動産信託受益権	4,153.44	10,600	9,331
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	7,950	6,584
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	3,970	5,470
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	7,960	6,173
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	4,900	2,768
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	2,540	1,842
Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前五丁目1番9号	不動産	1,508.03	7,520	5,872
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	3,838
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	3,676
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	9,070	5,580
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他	不動産信託受益権	56,131.21	37,300	30,309
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	4,030	3,206
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	21,050	17,829
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	3,950	3,579
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	9,530	8,561
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	3,630	3,448
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	5,025
Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町113番他	不動産信託受益権	1,053.55	2,670	2,521
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	16,200	15,420
Gビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託受益権	3,141.07	13,300	13,121
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	13,560	13,999
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	43,495.98	12,700	9,457
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	1,339
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	5,850	6,026
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	10,567
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	4,657
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	12,900	10,899
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	17,900	15,474
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	7,290	4,877
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,365.50	42,800	46,666
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	59,762.30	11,200	12,823
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	31,300	26,844
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	6,770	5,552
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	3,150	2,353
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	3,200	2,279
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	3,390	3,087
コリヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,368.02	3,990	3,184
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	15,700	12,379
河原町オーパ	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	18,334
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	2,520	1,596
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	10,200	8,091
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	—	5,340	4,334
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	3,610	2,768
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	27,000	22,252
Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	927.09	2,030	1,965
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	4,520	4,319
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	10,300	9,806
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号他	不動産信託受益権	1,610.63	3,360	3,309
Gビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,209.87	2,350	2,209
なるばーく(注5)	愛知県名古屋市中区緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.61	5,050	7,581
ならファミリー(注7)	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	82,791.74	37,800	34,360
イオン高槻	大阪府高槻市秋之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	10,800	10,146
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	3,590	3,369

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)
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	19,628.00	5,340	6,515
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	26,400	24,967
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	19,900	19,165
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	15,711
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	11,690	9,316
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	2,060	1,942
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	1,830	1,717
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	1,340	1,304
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)	愛知県名古屋市区西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,727.87	64,500	54,816
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	1,689
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	6,990	5,697
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	11,930.76	4,790	4,290
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	2,056
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	6,320	5,504
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	3,970	2,899
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	15,815
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	3,070	2,953
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	8,782
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	7,395	5,915
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	6,629
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	6,610	5,534
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	10,099
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注7)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	59,872.65	9,520	8,795
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	16,004
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	3,260	2,475
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	3,888
合 計			2,668,210.09	907,284	803,637

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. パスル型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. 一部につきパスル型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28期 (平成27年9月1日～平成28年2月29日)				第29期 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
Gビル南青山02	4	100.0	90	0.3	4	100.0	75	0.2
Gビル代官山01	1	100.0	41	0.1	1	100.0	40	0.1
ジャイル	23	100.0	584	1.9	23	100.0	563	1.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	357	1.2	2	100.0	357	1.2
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	72	0.2	2	100.0	71	0.2
チアーズ銀座	10	100.0	102	0.3	10	100.0	103	0.3
Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.2	4	100.0	53	0.2
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.3	2	100.0	82	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	30	0.1
Gビル南青山01	4	100.0	116	0.4	4	100.0	129	0.4
ラ・ポルト青山(注3)	24	96.9	288	0.9	23	96.2	282	0.9
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.5	1	100.0	161	0.5
Gビル神宮前03	6	92.7	82	0.3	8	100.0	78	0.3
Gビル南池袋01(注3)	7	87.1	282	0.9	7	87.1	233	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	99	0.3	2	100.0	100	0.3
アーカンジェル代官山(底地)(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル表参道01	1	100.0	135	0.4	1	100.0	135	0.4
ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	156	0.5	3	100.0	180	0.6
Gビル銀座01	8	100.0	149	0.5	8	100.0	173	0.6
川崎ルフロ	67	98.8	1,807	5.8	67	96.9	1,772	5.7
Gビル渋谷01(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル表参道02	6	100.0	371	1.2	6	100.0	370	1.2
Gビル吉祥寺01(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Cute Cube 原宿	9	97.3	196	0.6	9	97.3	194	0.6
Gビル上野01	1	100.0	75	0.2	1	100.0	75	0.2
高田馬場(底地)	1	100.0	44	0.1	1	100.0	48	0.2

不動産等の名称	第28期 (平成27年9月1日～平成28年2月29日)				第29期 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
Gビル秋葉原01(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル秋葉原02(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル吉祥寺02(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル銀座中央通り01	—	—	—	—	9	100.0	180	0.6
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	486	1.6	5	100.0	475	1.5
あびこショッピングプラザ	54	99.9	648	2.1	54	99.9	632	2.0
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
イトーヨーカドー綱島店	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	648	2.1	1	100.0	656	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	259	0.8	1	100.0	249	0.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,355	4.4	4	100.0	1,358	4.4
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	289	0.9	2	100.0	294	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	943	3.0	1	100.0	934	3.0
幕張プラザ	5	100.0	212	0.7	5	100.0	211	0.7
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.3	1	100.0	90	0.3
ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	95	0.3
サミットストア中野南台店	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
コリヌ馬事公苑	10	100.0	143	0.5	10	100.0	143	0.5
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	364	1.2	1	100.0	364	1.2
河原町オーパ	1	100.0	359	1.2	1	100.0	370	1.2
Gビル心斎橋01	2	100.0	73	0.2	2	100.0	73	0.2
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
Gビル心斎橋02(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.3
Gビル心斎橋03(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル名古屋栄01	2	100.0	47	0.2	2	100.0	47	0.2
エディオン京橋店(底地)(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル阿倍野01	9	100.0	117	0.4	9	100.0	142	0.5
Gビル梅田01	12	100.0	185	0.6	11	92.8	219	0.7
Gビル心斎橋04	4	100.0	45	0.1	7	100.0	77	0.2
Gビル京都河原町01	—	—	—	—	3	36.2	25	0.1
なるばーく(注3)	49	99.5	340	1.1	48	98.5	331	1.1
ならファミリー(注5)	113	98.7	1,896	6.1	57	87.0	1,746	5.7
イオン高槻	1	100.0	401	1.3	1	100.0	399	1.3
イオン八事	2	100.0	126	0.4	2	100.0	126	0.4
京都ファミリー	61	99.3	584	1.9	64	100.0	577	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	896	2.9	1	100.0	892	2.9
イオンモール伊丹	1	100.0	579	1.9	1	100.0	581	1.9
アリオ鳳	1	100.0	549	1.8	1	100.0	549	1.8
イオンモール神戸北	1	100.0	405	1.3	1	100.0	405	1.3
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
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)	215	100.0	3,452	11.1	215	100.0	3,316	10.8
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	82	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo和泉中央(注4)	17	100.0	—	—	17	100.0	—	—
かみしんプラザ	34	92.7	256	0.8	37	98.3	252	0.8
ラウンドワンスタジアム高槻店	1	100.0	91	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.4	1	100.0	119	0.4
DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	497	1.6	1	100.0	497	1.6
Gビル仙台一番町01	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
イオン仙台中山	2	100.0	415	1.3	2	100.0	415	1.3
イオンモール香椎浜(注6)	1	100.0	368	1.2	1	100.0	333	1.1
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	371	1.2	1	100.0	371	1.2
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
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	373	1.2	1	100.0	373	1.2
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注5)	72	100.0	811	2.6	71	99.8	812	2.6
イオンモール札幌幌寒	1	100.0	577	1.9	1	100.0	577	1.9
MrMax 長崎店(注4)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
テックランド福岡志免本店(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
岸和田カンカンベイスサイドモール(注7)	89	90.4	670	2.2	—	—	736	2.4
イオンモール東浦(注8)	1	100.0	480	1.5	—	—	404	1.3
イオン西大津(注9)	—	—	90	0.3	—	—	—	—

不動産等の名称	第28期 (平成27年9月1日～平成28年2月29日)				第29期 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
イオン大宮(注9)	—	—	46	0.2	—	—	—	—
イオン上田(注9)	—	—	73	0.2	—	—	—	—
イオンモール八千代緑が丘(注9)	—	—	167	0.5	—	—	—	—
寝屋川(底地)(注4)(注8)	1	100.0	—	—	—	—	—	—
合 計	1,007	99.7	31,028	100.0	880	99.4	30,851	100.0

注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しております。
注2. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
注3. パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。
注4. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
注5. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。
注6. 平成27年10月15日付で準共有持分30%を譲渡し、平成28年8月31日付で準共有持分19%を追加譲渡しております。
注7. 平成28年8月5日付で譲渡しております。
注8. 平成28年8月2日付で譲渡しております。
注9. 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8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時 価 (百万円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	260,075	249,575	△5,176
合 計		260,075	249,575	△5,176

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。
注2. 当該取引(契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております)。
注3. 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価しておりません。

5 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成28年8月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
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10月	4,119	1,551	1,685
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29年 1月	3,302	592	2,025
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	シャッター危害防止 装置設置工事	平成29年 5月～平成29年 7月	301	—	—
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10月	102	—	—
なるばーく	愛知県名古屋市長区	リニューアル工事	平成29年 3月～平成29年 8月	94	—	—

2 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,675百万円であり、費用に区分された修繕費227百万円と合わせ、合計1,902百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額(百万円)
ならファミリー	奈良県奈良市	リニューアル工事	平成27年10月～平成28年 8月	285
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 7月	255
イオンモール大和	神奈川県大和市	自動火災報知設備工事	平成28年 4月～平成28年 8月	93
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	外壁改修工事	平成28年 7月～平成28年 8月	48
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28年 6月～平成28年 8月	48
その他	—	—	—	943
合 計				1,675

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28期 自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日	第29期 自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日
(a) 資産運用報酬	2,502,248	2,576,449
(b) 資産保管委託報酬	29,760	29,936
(c) 一般事務委託報酬	123,716	123,872
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	270,631	187,219
合 計	2,932,296	2,923,417

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28年 2月3日	1,000	1,000	0.2	平成29年 1月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成28年 3月1日	—	2,500	0.2	平成29年 1月31日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	小 計		1,000	3,500					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	11,150	—	1.8	平成28年 7月30日	(注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	14,866	14,466	2.2	平成30年 7月30日	(注6)	(注7)	無担保 無保証
	アメリカンファミリーライフアシュアランスカンパニーオプコロンパス日本支社	平成21年 9月4日	5,000	5,000	3.0	平成31年 9月4日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京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4)	(注7)	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4)	(注7)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		6,730	6,730					
	三井住友信託銀行株式会社		5,340	5,340					

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	株式会社三井住友銀行	平成23年 3月31日	5,000	5,000	0.8 (注3)	平成30年 3月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	1,982	1,982	1.0 (注3)	平成33年 9月22日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,682	1,682					
	三井住友信託銀行株式会社		1,335	1,335					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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4)	(注8)	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4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	3,875	3,875	0.8 (注3)	平成32年 9月18日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,487	3,487					
	三井住友信託銀行株式会社		2,712	2,712					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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4)	(注7)	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4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成23年 9月30日	3,500	3,500	0.7 (注3)	平成30年 3月30日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	2,500	2,500	0.8 (注3)	平成30年 9月28日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	4,000	4,000	0.8 (注3)	平成30年 9月28日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(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4)	(注7)	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4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月21日	3,172	3,172	0.7 (注3)	平成31年 12月20日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,692	2,692					
	三井住友信託銀行株式会社		2,136	2,136					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月21日	2,775	2,775	0.6 (注3)	平成31年 6月21日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,355	2,355					
	三井住友信託銀行株式会社		1,869	1,869					
	株式会社中国銀行(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4)	(注7)	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4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 5月22日	2,180	2,180	1.0 (注3)	平成34年 5月20日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,850	1,850					
	三井住友信託銀行株式会社		1,470	1,470					
	株式会社新生銀行	平成24年 5月22日	3,500	3,500	1.1 (注3)	平成34年 5月20日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 5月22日	3,570	3,570	0.6 (注3)	平成29年 11月22日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,030	3,030					
	三井住友信託銀行株式会社		2,400	2,400					
	株式会社常陽銀行	平成24年 5月22日	1,000	1,000	0.6 (注3)	平成29年 11月22日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成24年 5月22日	2,000	2,000	0.6 (注3)	平成29年 11月22日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成24年 9月14日	3,000	3,000	0.5 (注3)	平成29年 9月14日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 9月28日	2,000	2,000	0.5	平成29年 9月29日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成24年 10月2日	1,000	1,000	0.5 (注3)	平成29年 10月2日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 10月2日	1,000	1,000	1.6	平成36年 10月1日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 10月2日	3,000	3,000	1.0	平成32年 10月1日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	1,000	1,000	1.2	平成34年 10月2日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 10月2日	2,000	2,000	1.0 (注3)	平成32年 10月2日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	1,190	1,190	1.0 (注3)	平成32年 10月2日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,010	1,010					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	1,784	1,784	0.6 (注3)	平成32年 4月2日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,514	1,514					
	三井住友信託銀行株式会社		1,202	1,202					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 10月2日	3,000	3,000	0.6 (注3)	平成32年 4月2日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証

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	2,974	2,974	0.5 (注3)	平成31年 10月2日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,524	2,524					
	三井住友信託銀行株式会社		2,002	2,002					
	株式会社第四銀行	平成24年 10月2日	1,500	1,500	0.5 (注3)	平成29年 10月2日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		1,000	1,000					
	株式会社横浜銀行		500	500					
	信金中央金庫	平成24年 12月28日	2,500	2,500	0.5	平成29年 12月29日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社群馬銀行	平成24年 12月28日	500	500	0.6 (注3)	平成30年 12月28日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社東日本銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 2月28日	5,000	5,000	1.2 (注3)	平成34年 2月28日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成25年 3月29日	5,000	5,000	1.2 (注3)	平成34年 3月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 9月30日	3,000	3,000	1.3	平成35年 4月7日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	2.2 (注3)	平成40年 10月6日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 10月7日	1,500	1,500	1.5	平成36年 4月5日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	1.3	平成35年 10月6日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	1,189	1,189	1.4 (注3)	平成35年 10月6日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	1,387	1,387	1.3 (注3)	平成35年 4月7日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,177	1,177					
	三井住友信託銀行株式会社		934	934					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 10月7日	1,500	1,500	1.3	平成35年 4月7日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成25年 10月7日	1,500	1,500	1.2 (注3)	平成34年 10月7日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年 10月7日	1,000	1,000	1.2 (注3)	平成34年 10月7日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月7日	2,000	2,000	1.2 (注3)	平成34年 10月7日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	1.0	平成33年 10月7日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	1.0 (注3)	平成33年 10月7日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月7日	1,189	1,189	0.9 (注3)	平成33年 4月7日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	信金中央金庫	平成25年 10月7日	1,500	1,500	0.8	平成32年 10月7日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	農林中央金庫	平成25年 10月7日	1,500	1,500	0.8 (注3)	平成32年 4月7日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	0.8 (注3)	平成32年 4月7日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	0.7 (注3)	平成31年 10月7日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	平成25年 10月7日	1,000	1,000	0.7 (注3)	平成31年 10月7日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 3月31日	4,000	4,000	1.7	平成38年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 4月1日	594	594	1.5 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		504	504					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 10月1日	3,000	3,000	1.3	平成37年 10月1日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	793	793	1.1 (注3)	平成36年 10月1日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		673	673					
	三井住友信託銀行株式会社		534	534					
	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8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	1,189	1,189	0.8 (注3)	平成34年 9月30日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年 10月1日	1,000	1,000	0.8 (注3)	平成34年 9月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	平成26年 10月1日	1,000	1,000	0.8	平成34年 9月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成26年 10月1日	2,000	2,000	0.7 (注3)	平成34年 4月1日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証

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	1,387	1,387	0.7 (注3)	平成33年 10月1日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,177	1,177					
	三井住友信託銀行株式会社		934	934					
	農林中央金庫	平成26年 10月1日	1,500	1,500	0.6 (注3)	平成33年 10月1日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年 10月1日	3,000	3,000	0.6 (注3)	平成33年 4月1日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成26年 10月1日	1,000	1,000	0.6 (注3)	平成33年 4月1日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 2月2日	200	200	1.0	平成37年 1月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 2月5日	1,571	1,571	0.8 (注3)	平成36年 2月5日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,357	1,357					
	三井住友信託銀行株式会社		1,071	1,071					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 2月5日	1,571	1,571	0.7 (注3)	平成35年 2月3日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,357	1,357					
	三井住友信託銀行株式会社		1,071	1,071					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 3月2日	1,000	1,000	1.6 (注3)	平成41年 3月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年 3月2日	7,000	7,000	1.0 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年 3月2日	6,000	6,000	0.9 (注3)	平成36年 3月29日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年 3月2日	6,000	6,000	0.7 (注3)	平成35年 3月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年 2月18日	6,000	6,000	0.6 (注3)	平成38年 1月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	平成38年 1月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成28年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	平成38年 1月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成28年 2月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	平成36年 7月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	平成38年 1月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 3月1日	—	396	0.5 (注3)	平成38年 3月31日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	336					
	三井住友信託銀行株式会社		—	267					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	平成28年 3月1日	—	3,965	0.2	平成29年 7月31日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)		—	3,365					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		—	2,670					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 3月1日	—	2,500	0.2	平成30年 3月31日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月1日	—	2,000	0.4 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成28年 3月1日	—	1,500	0.3 (注3)	平成36年 3月29日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成28年 3月1日	—	1,000	0.3 (注3)	平成36年 3月29日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	平成28年 3月1日	—	1,000	0.3	平成36年 3月29日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	農林中央金庫	平成28年 3月1日	—	1,500	0.3 (注3)	平成36年 3月29日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成28年 3月18日	—	1,000	0.5 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 3月18日	—	1,000	0.5 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	平成28年 3月31日	—	1,000	0.5	平成38年 3月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 4月28日	—	2,180	0.5	平成36年 9月30日	期限一括	(注8)	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					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 7月29日	—	10,850	0.4	平成39年 7月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	小 計		311,091	339,391					
	合 計		312,091	342,891					

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も勘案した期中加重平均利率を記載しております。

注4. 返済方法につきましては、利払期日において、元本の(一部)返済を可能としております。

注5. 平成21年9月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本15,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済しております。

注6. 平成21年9月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本20,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金800百万円が含まれております。

注7. 資金使途は、借入金の借換資金等です。

注8. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。

注9. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

3 投資法人債

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第6回無担保投資法人債(注1)	平成19年 5月23日	15,000	15,000	2.17	平成29年 5月23日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債	平成25年 12月18日	7,500	7,500	1.108	平成35年 12月18日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
第8回無担保投資法人債	平成26年 6月26日	8,000	8,000	1.260	平成38年 6月26日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
第9回無担保投資法人債	平成27年 2月5日	7,000	7,000	0.765	平成37年 2月5日	期限一括 (注2)	(注4)	無担保 無保証
合 計		37,500	37,500					

注1. 当期末における1年内償還予定の投資法人債です。
 注2. 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。
 注3. 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。
 注4. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)(注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
Gビル銀座中央通り01	平成28年 3月 1日	7,150	—	—	—	—
Gビル京都河原町01	平成28年 3月18日	2,180	—	—	—	—
Gビル心斎橋04	平成28年 3月31日	820	—	—	—	—
Gビル銀座中央通り01	平成28年 4月28日	5,850	—	—	—	—
Gビル南青山01	平成28年 7月15日	5	—	—	—	—
イトーヨーカドー四街道店	平成28年 7月29日	144	—	—	—	—
イオンモール東浦	—	—	平成28年 8月 2日	13,870 (注2)	7,014	5,676 (注2)
寝屋川(底地)	—	—	平成28年 8月 2日		1,154	
岸和田カンカンベイサイドモール	—	—	平成28年 8月 5日	1,900	7,162	△5,257
イオンモール香椎浜	—	—	平成28年 8月31日	2,755	2,203	550
合 計		16,150		18,525	17,534	969

注1. 「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。
 注2. 個別の譲渡価額については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としております。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等(鑑定評価)

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)(注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	Gビル銀座中央通り01	平成28年 3月 1日	7,150	7,315	シービーアールイー株式会社	平成28年 1月15日
取得	Gビル京都河原町01	平成28年 3月18日	2,180	2,340	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 1月22日
取得	Gビル心斎橋04	平成28年 3月31日	820	869	シービーアールイー株式会社	平成28年 3月 1日
取得	Gビル銀座中央通り01	平成28年 4月28日	5,850	5,985	シービーアールイー株式会社	平成28年 1月15日
取得	Gビル南青山01	平成28年 7月15日	5	5	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 6月30日
取得	イトーヨーカドー四街道店	平成28年 7月29日	144	148	シービーアールイー株式会社	平成28年 7月21日
譲渡	イオンモール東浦	平成28年 8月 2日	13,870	10,600	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年 2月29日
譲渡	寝屋川(底地)	平成28年 8月 2日	(注2)	1,710	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 2月29日
譲渡	岸和田カンカンバイサイドモール	平成28年 8月 5日	1,900	1,790	シービーアールイー株式会社	平成28年 7月 1日
譲渡	イオンモール香椎浜	平成28年 8月31日	2,755	2,755 (注3)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年 8月31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. 個別の譲渡価額については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としております。

注3. 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28年8月31日付で譲渡した準共有持分割合19%を乗じて算出した金額を記載しております。

(2) その他

当期中に実施したその他の取引のうち、特定資産の価格等の調査の対象となる取引はありません。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等	売付額等
総 額	16,150,008千円	18,525,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
特定目的会社銀座26	13,000,000千円 (80.5%)	— (—%)
合 計	13,000,000千円 (80.5%)	— (—%)

(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	1,464,603千円	三菱UFJリース株式会社	258千円	0.0%
		三菱商事太陽株式会社	14千円	0.0%
その他賃貸事業費用	947,305千円	三菱商事都市開発株式会社	2,023千円	0.2%
		三菱商事太陽株式会社	1,581千円	0.2%
その他営業費用	187,219千円	三菱商事株式会社	15千円	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16千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)	発行済投資口の総口数に対する比率
第20期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	3,200	389,440	0.2%
第21期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	3,200	428,160	0.2%
第22期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	3,200	579,840	0.2%
第23期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	3,200	577,920	0.2%
第24期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)	3,200	642,560	0.1%
第25期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	3,200	698,240	0.1%
第26期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)	3,200	820,800	0.1%
第27期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)	3,200	715,520	0.1%
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%
第29期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)	3,200	743,360	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

該当事項はありません。

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28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,203,685	36,608,410
信託現金及び信託預金 ※1	10,775,701	11,393,062
営業未収入金	792,742	818,289
未収還付法人税等	953	33
その他	1,276,998	1,176,099
流動資産合計	17,050,081	49,995,894
固定資産		
有形固定資産 ※1		
建物	2,074,883	2,075,356
減価償却累計額	△ 330,423	△ 364,873
建物(純額)	1,744,459	1,710,483
構築物	62,787	62,787
減価償却累計額	△ 14,588	△ 15,989
構築物(純額)	48,198	46,797
工具、器具及び備品	16,555	16,555
減価償却累計額	△ 9,242	△ 9,900
工具、器具及び備品(純額)	7,312	6,654
土地	25,192,505	25,196,845
建設仮勘定	11,880	11,880
信託建物	300,772,525	289,116,758
減価償却累計額	△ 83,694,907	△ 84,372,897
信託建物(純額)	217,077,618	204,743,860
信託構築物	15,562,286	14,587,732
減価償却累計額	△ 5,333,136	△ 4,916,139
信託構築物(純額)	10,229,150	9,671,593
信託機械及び装置	2,004,065	1,992,793
減価償却累計額	△ 898,705	△ 941,716
信託機械及び装置(純額)	1,105,360	1,051,077
信託工具、器具及び備品	4,017,420	3,804,143
減価償却累計額	△ 2,487,186	△ 2,435,476
信託工具、器具及び備品(純額)	1,530,234	1,368,667
信託土地	541,684,630	550,515,834
信託建設仮勘定	1,966,218	3,956,626
有形固定資産合計	800,597,569	798,280,321
無形固定資産		
信託借地権	6,422,075	5,259,464
信託その他無形固定資産	122,504	97,852
無形固定資産合計	6,544,579	5,357,316
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,663,750	1,655,752
長期前払費用	2,516,280	2,315,917
その他 ※1	519,356	520,232
投資その他の資産合計	4,699,386	4,491,902
固定資産合計	811,841,535	808,129,540
繰延資産		
投資口交付費	215,715	143,627
投資法人債発行費	132,488	121,559
繰延資産合計	348,203	265,186
資産合計	829,239,821	858,390,622

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,824,680	2,036,787
短期借入金	1,000,000	3,500,000
1年内償還予定の投資法人債	—	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	22,450,000	21,300,000
未払金	14,444	16,548
未払費用	2,038,565	2,126,285
未払法人税等	519	605
未払消費税等	1,419,762	920,678
前受金	2,995,714	3,057,684
預り金	1,315,908	1,341,590
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	830,944	831,694
デリバティブ債務	7,636	2,674
その他	150,213	219,641
流動負債合計	34,048,389	50,354,191
固定負債		
投資法人債	37,500,000	22,500,000
長期借入金	288,641,000	318,091,000
預り敷金及び保証金	1,822,488	1,813,798
信託預り敷金及び保証金 ※1	50,179,645	48,501,536
資産除去債務	479,840	483,054
デリバティブ債務	1,831,435	1,369,454
その他	31,153	3,013
固定負債合計	380,485,563	392,761,857
負債合計	414,533,953	443,116,049
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	387,198,507	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	2,944,776	3,138,254
任意積立金合計	3,446,897	3,640,375
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,912,710	10,820,993
剰余金合計	29,346,433	29,448,195
投資主資本合計	416,544,940	416,646,702
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 1,839,072	△ 1,372,129
評価・換算差額等合計	△ 1,839,072	△ 1,372,129
純資産合計 ※4	414,705,867	415,274,573
負債純資産合計	829,239,821	858,390,622

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	31,028,581	30,851,446
不動産等売却益	※2	989,002	6,226,939
営業収益合計		32,017,583	37,078,385
営業費用			
賃貸事業費用	※1	15,400,330	15,055,840
不動産等売却損	※3	—	5,257,909
資産運用報酬		2,502,248	2,576,449
資産保管手数料		29,760	29,936
一般事務委託手数料		123,716	123,872
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		270,631	187,219
営業費用合計		18,332,626	23,237,167
営業利益		13,684,957	13,841,217
営業外収益			
受取利息		6,250	242
その他		2,892	2,368
営業外収益合計		9,143	2,611
営業外費用			
支払利息		1,661,098	1,660,095
投資法人債利息		375,963	283,046
投資法人債発行費償却		10,928	10,928
投資口交付費償却		75,761	72,088
融資関連費用		410,899	416,321
その他		4,475	4,524
営業外費用合計		2,539,126	2,447,004
経常利益		11,154,974	11,396,824
特別損失			
訴訟和解金		242,060	—
賃料等精算金	※4	—	575,226
特別損失合計		242,060	575,226
税引前当期純利益		10,912,913	10,821,598
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		10,912,308	10,820,993
前期繰越利益		401	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		10,912,710	10,820,993

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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	剰余金					
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計
			圧縮積立金	配当積立金	任意積立金合計		
当期首残高	363,254,665	14,986,826	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

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計
			圧縮積立金	配当積立金	任意積立金合計		
当期首残高	387,198,507	14,986,826	502,120	2,944,776	3,446,897	10,912,710	29,346,433
当期変動額							
配当積立金の積立				193,478	193,478	△ 193,478	—
剰余金の配当						△ 10,719,231	△ 10,719,231
当期純利益						10,820,993	10,820,993
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	—	—	—	193,478	193,478	△ 91,717	101,761
当期末残高	※ 1 387,198,507	14,986,826	502,120	3,138,254	3,640,375	10,820,993	29,448,195

	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	416,544,940	△ 1,839,072	△ 1,839,072	414,705,867
当期変動額				
配当積立金の積立	—			—
剰余金の配当	△ 10,719,231			△ 10,719,231
当期純利益	10,820,993			10,820,993
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		466,943	466,943	466,943
当期変動額合計	101,761	466,943	466,943	568,705
当期末残高	416,646,702	△ 1,372,129	△ 1,372,129	415,274,573

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9月 1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <p>②信託その他無形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>③リース資産</p> <p>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</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>④長期前払費用</p> <p>定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年	<p>①有形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <p>②信託その他無形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>③リース資産</p> <p>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</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>④長期前払費用</p> <p>定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年
建物・信託建物	2～50年																	
構築物・信託構築物	2～60年																	
信託機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年																	
建物・信託建物	2～50年																	
構築物・信託構築物	2～60年																	
信託機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費</p> <p>3年間で均等額を償却しております。</p> <p>②投資法人債発行費</p> <p>投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>①投資口交付費</p> <p>3年間で均等額を償却しております。</p> <p>②投資法人債発行費</p> <p>投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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65,523千円です。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>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。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>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。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>																
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託その他無形固定資産</p> <p>(5) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託その他無形固定資産</p> <p>(5) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>																

【貸借対照表に関する注記】

<p>前期 (ご参考) (平成28年2月29日)</p>	<p>当期 (平成28年8月31日)</p>																																																		
<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	<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>68,792,026</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>3,632,089</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>288,020</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>346,981</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>166,984,099</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>1,696,988</td></tr> <tr><td>その他</td><td>519,256</td></tr> <tr><td>合計</td><td>242,772,634</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>24,237,751</td></tr> <tr><td>合計</td><td>24,237,751</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	68,792,026	信託構築物	3,632,089	信託機械及び装置	288,020	信託工具、器具及び備品	346,981	信託土地	166,984,099	信託建設仮勘定	1,696,988	その他	519,256	合計	242,772,634	(単位：千円)		信託預り敷金及び保証金	24,237,751	合計	24,237,751
(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	513,173																																																		
信託建物	68,792,026																																																		
信託構築物	3,632,089																																																		
信託機械及び装置	288,020																																																		
信託工具、器具及び備品	346,981																																																		
信託土地	166,984,099																																																		
信託建設仮勘定	1,696,988																																																		
その他	519,256																																																		
合計	242,772,634																																																		
(単位：千円)																																																			
信託預り敷金及び保証金	24,237,751																																																		
合計	24,237,751																																																		
	<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 信託機械及び装置 23,034千円</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. 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>※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 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9月 1日) (至 平成28年2月29日)		当期 (自 平成28年3月 1日) (至 平成28年8月31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	27,382,529	賃料及び駐車場使用料収入	26,972,997
受取水道光熱費	1,502,484	受取水道光熱費	1,466,745
その他賃料収入	2,143,567	その他賃料収入	2,411,703
不動産賃貸事業収益合計	31,028,581	不動産賃貸事業収益合計	30,851,446
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	805,402	プロパティ・マネジメント報酬	865,681
建物管理委託費	1,476,634	建物管理委託費	1,464,603
水道光熱費	1,749,083	水道光熱費	1,696,436
公租公課	2,803,343	公租公課	2,814,456
修繕費	346,656	修繕費	227,199
保険料	53,733	保険料	44,326
信託報酬	87,616	信託報酬	76,409
支払賃料	889,261	支払賃料	856,877
その他賃貸事業費用	984,921	その他賃貸事業費用	947,305
減価償却費	6,138,834	減価償却費	6,017,005
固定資産除却損	64,841	固定資産除却損	45,538
不動産賃貸事業費用合計	15,400,330	不動産賃貸事業費用合計	15,055,840
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,628,251	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,795,605
※ 2. 不動産等売却益の内訳		※ 2. 不動産等売却益の内訳	
	(単位：千円)		(単位：千円)
不動産等売却収入	58,417,000	不動産等売却収入	16,625,000
不動産等売却原価	57,397,550	不動産等売却原価	10,372,037
その他売却費用	30,447	その他売却費用	26,023
不動産等売却益	989,002	不動産等売却益	6,226,939
		※ 3. 不動産等売却損の内訳	
			(単位：千円)
		不動産等売却収入	1,900,000
		不動産等売却原価	7,155,044
		その他売却費用	2,865
		不動産等売却損	5,257,909
		※ 4. 賃料等精算金	
		大口テナントとの賃料改定に伴う過去分賃料の減額相当額を一時的な費用として損失計上しております。なお、当該テナントからの同意が得られていないため、詳細な内容は非開示としております。	

〔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9月 1日) (至 平成28年2月29日)		当期 (自 平成28年3月 1日) (至 平成28年8月31日)	
※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	8,000,000口	発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,552,198口	発行済投資口の総口数	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9月 1日 至 平成28年2月29日)		当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
(流動)		(流動)	
繰越欠損金	2,715,003	繰越欠損金	2,589,373
その他	2,467	その他	848
小計	2,717,470	小計	2,590,221
評価性引当金	△2,717,470	評価性引当金	△2,590,221
合計	—	合計	—
(固定)		(固定)	
借地権償却等	58,630	借地権償却等	67,032
減価償却費損金算入限度超過額	58,198	減価償却費損金算入限度超過額	99,759
資産除去債務	155,036	資産除去債務	152,210
合併受入資産評価差額	5,504,133	合併受入資産評価差額	5,362,501
デリバティブ債務	591,736	デリバティブ債務	431,515
その他	7,910	その他	28,511
小計	6,375,646	小計	6,141,530
評価性引当金	△6,375,646	評価性引当金	△6,141,530
合計	—	合計	—
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産の純額	—
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	32.31	法定実効税率	32.31
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.74	支払分配金の損金算入額	△32.39
評価性引当金の増減	△0.59	評価性引当金の増減	△1.67
その他	0.03	税率変更による影響額	1.76
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	その他	0.00
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01
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9月 1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成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金金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。)。また、固定金利によるものの時価については、元金金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3)1年内返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、上記のほかに金利スワップの特例処理の対象となる金利スワップ契約(想定元本合計：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	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

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28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28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	36,608,410	36,608,410	—
(2)信託現金及び信託預金	11,393,062	11,393,062	—
資産計	48,001,472	48,001,472	—
(1)短期借入金	3,500,000	3,500,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,226,350	226,350
(3)1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	21,308,987	8,987
(4)1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金	831,694	843,726	12,032
(5)投資法人債	22,500,000	23,579,080	1,079,080
(6)長期借入金	318,091,000	323,994,957	5,903,957
(7)信託預り敷金及び保証金	3,407,812	3,628,773	220,961
負債計	384,630,506	392,081,875	7,451,368
デリバティブ取引(※)	(1,372,129)	(1,372,129)	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負債

(1)短期借入金

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

(2)1年内償還予定の投資法人債、(5)投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(3)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金

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

(4)1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金、(7)信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	132,575,000	127,075,000	△1,372,129	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	127,500,000	122,500,000	(注)	—
合 計			260,075,000	249,575,000	△1,372,129 (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(3)、(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	1,813,798
信託預り敷金及び保証金	45,093,724
合 計	46,907,523

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	36,608,410	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,393,062	—	—	—	—	—
合 計	48,001,472	—	—	—	—	—

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	3,500,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	—	—	—	—	—
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	—	—	—	—	—	22,500,000
長期借入金	—	48,166,000	49,000,000	45,500,000	38,575,000	136,850,000
信託預り敷金及び保証金	—	668,999	668,999	550,750	540,000	540,000
合 計	40,552,444	48,834,999	49,668,999	46,050,750	39,115,000	159,890,000

【資産除去債務に関する注記】

前期 (ご参考) (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 当該資産除去債務の概要 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」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。	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」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。	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	3. 当該資産除去債務の総額の増減
(単位：千円)	(単位：千円)
期首残高	476,700
時の経過による調整額	3,139
期末残高	479,840
	期首残高
	479,840
	時の経過による調整額
	3,214
	期末残高
	483,054

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(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。

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28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	
807,141,977	△3,504,450	803,637,527	907,284,000

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ビル銀座中央通り01(13,134,555千円)、Gビル京都河原町01(2,215,740千円)、Gビル心斎橋04(865,812千円)、イトーヨーカドー四街道店(147,013千円)、Gビル南青山01(6,772千円)の取得及びならファミリーのリニューアル工事に係る資本的支出(285,399千円)を含む資本的支出総額(1,675,284千円)によるものであり、主な減少額は岸和田カンカンベイサイドモール(7,162,702千円)、イオンモール東浦(7,014,074千円)、寝屋川(底地)(1,154,527千円)の売却及びイオンモール香椎浜の持分一部売却(2,203,434千円)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8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成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。

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28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	特定目的会社銀座26	不動産開発	—	不動産等の買付 (注1)	13,000,000	—	—
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)	5,552,250	1年内返済予定の 長期借入金	3,365,000
						長期借入金	50,913,500
				信託報酬 (注3)	47,641	営業未払金	6,951
				一般事務委託手数料 (注3)	123,872	未払費用	42,899

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9月 1日) (至 平成28年2月29日)		当期 (自 平成28年3月 1日) (至 平成28年8月31日)	
1. 1口当たり純資産額	162,489円	1. 1口当たり純資産額	162,712円
2. 1口当たり当期純利益	4,285円	2. 1口当たり当期純利益	4,239円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 平成27年9月 1日) (至 平成28年2月29日)		当期 (自 平成28年3月 1日) (至 平成28年8月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(ご参考) (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)
I 当期末処分利益	10,912,710,342	10,820,993,154
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	25,848,346
III 分配金の額	10,719,231,600	10,846,841,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,200)	(4,250)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	193,478,742	—
V 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益10,912,710,342円から不動産等売却益の一部である193,478,742円を配当積立金として内部留保し、その残額である金額10,719,231,600円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	
	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益10,820,993,154円に、圧縮積立金取崩額25,848,346円を加算した10,846,841,500円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

独立監査人の監査報告書

平成28年10月12日

日本リテールファンド投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

荒川 進

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

太田 英男

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成28年3月1日から平成28年8月31日までの第29期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,912,913	10,821,598
減価償却費	6,138,895	6,017,065
投資法人債発行費償却	10,928	10,928
投資口交付費償却	75,761	72,088
不動産等売却益	△ 989,002	△ 6,226,939
不動産等売却損	—	5,257,909
固定資産除却損	64,841	45,538
受取利息	△ 6,250	△ 242
支払利息	2,037,061	1,943,141
訴訟和解金	242,060	—
賃料等精算金	—	575,226
営業未収入金の増減額(△は増加)	87,273	△ 25,546
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△ 413	920
長期前払費用の増減額(△は増加)	192,696	200,362
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 194,851	259,830
未払消費税等の増減額(△は減少)	297,280	△ 499,084
未払金の増減額(△は減少)	3,877	2,104
未払費用の増減額(△は減少)	△ 39,746	67,168
前受金の増減額(△は減少)	9,050	61,970
預り金の増減額(△は減少)	238,893	25,682
その他	△ 292,645	102,977
小 計	18,788,623	18,712,700
利息の受取額	6,250	242
利息の支払額	△ 2,108,836	△ 1,922,589
訴訟和解金の支払額	△ 282,996	—
賃料等精算金の支払額	—	△ 575,226
法人税等の支払額	△ 513	△ 519
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,402,527	16,214,607
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	△ 2,954,169	△ 4,837
信託有形固定資産の取得による支出	△ 63,583,478	△ 20,107,303
信託有形固定資産の売却による収入	58,158,048	18,496,111
信託無形固定資産の取得による支出	△ 46,682	△ 1,100
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	△ 59,398	△ 24,697
預り敷金及び保証金の受入による収入	100,091	5,570
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 10,060,613	△ 2,227,874
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,467,526	585,124
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 60	△ 349
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	44,674	7,761
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	△ 290
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 14,254,320	△ 3,271,885
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	5,500,000	2,500,000
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	22,000,000	39,850,000
長期借入金の返済による支出	△ 40,500,000	△ 11,550,000
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	△ 10,220,638	△ 10,720,636
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 16,921,204	20,079,363
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 14,772,997	33,022,084
現金及び現金同等物の期首残高	29,239,211	14,466,214
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,466,214	47,488,299

(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)

期 別	前期(ご参考) (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)
項 目		
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(ご参考) (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成28年2月29日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 使途制限付信託預金(注) 現金及び現金同等物 (注)テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成28年8月31日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 使途制限付信託預金(注) 現金及び現金同等物 (注)テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。
(単位：千円) 4,203,685 10,775,701 △513,173 <u>14,466,214</u>	(単位：千円) 36,608,410 11,393,062 △513,173 <u>47,488,299</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

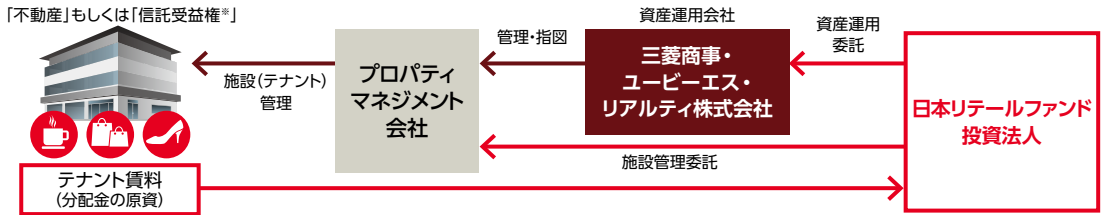
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

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。

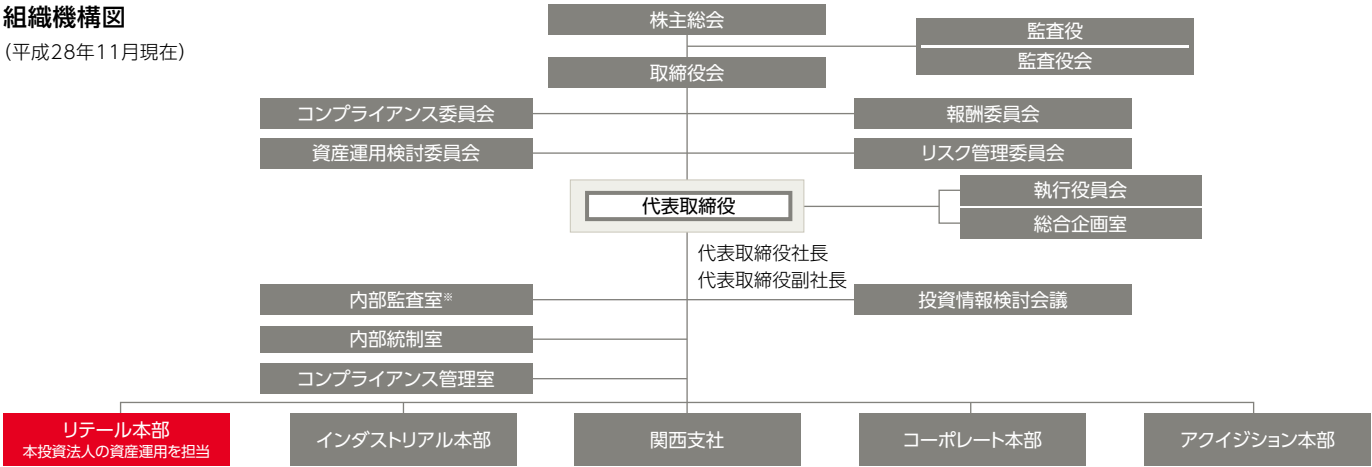
運用の仕組み



※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11月現在）



※内部監査室長は、副社長が兼任しています。

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。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が 2つの国際的なイニシアティブに署名

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、これまでも国連の「責任投資原則(PRI)」に署名するなど、サステナビリティに関し、積極的に取り組んでまいりました。このような活動が評価され、この度、**国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)**より不動産ワーキンググループ(PWG)メンバーへの参加打診があり、UNEP FIに署名を行うとともに、PWGへ参加することといたしました。

また、本資産運用会社は、「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」という企業理念のもと運用を行っておりますが、国連が提唱する原則に賛同し、この度、**国連グローバル・コンパクト(UNGC)**に署名しました。

これらの取り組みはいずれも J-REITの資産運用会社としては初めての試みとなるものです。

Q.

国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)、国連グローバル・コンパクト(UNGC)とは？

A.

国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)は、国連環境計画(UNEP)※と200を超える世界各地の銀行・保険・証券会社等とのパートナーシップです。平成4年の設立以来、金融機関、政策者、規制当局と協調し、経済的発展と環境・社会・ガバナンスへの配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

※昭和47年ストックホルム国連人間環境会議で採択された「人間環境宣言」および「環境国際行動計画」の実行機関として同年の国連総会決議に基づき設立された国連の補助機関です。



国連グローバル・コンパクト(UNGC)は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することにより、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。世界約160カ国で1万3,000を超える団体(そのうち企業が約8,300)が署名し、「人権の保護」「不当な労働の排除」「環境への対応」「腐敗防止」の4分野に関わる10の原則を軸に、その実現に向けた活動を展開しています。



JRFは、平成28年に実施されたGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) リアルエステイト評価において 最高位の「Green Star」を2年連続で取得いたしました。