

証券コード 8953



# JAPAN RETAIL FUND

平成29年2月期 第 **30** 期

## 資産運用報告

平成28年9月1日～平成29年2月28日

 日本リテールファンド投資法人

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

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

第30期

(平成29年2月期)

運用状況・分配金

物件数

92物件

資産規模

(取得価格ベース)

8,472億円

稼働率

99.6%

1口当たり分配金

4,250円

格付

株式会社格付投資情報センター(R&I)

AA<sup>+</sup>(安定的)

(発行体格付)



# JAPAN RETAIL FUND







## CONTENTS

- 02 投資主の皆さまへ
- 03 第30期(平成29年2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 ポートフォリオラインナップ
- 14 ポートフォリオ一覧
- 16 投資主インフォメーション
- 18 資産運用報告
- 36 貸借対照表
- 38 損益計算書
- 39 投資主資本等変動計算書
- 40 注記表
- 49 金銭の分配に係る計算書
- 50 会計監査人の監査報告書
- 51 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 53 資産運用会社について:  
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

# 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、8,472億円の資産を有し、商業施設特化型としては国内最大、国内全上場REITの中でもトップクラスの規模を保持しています。(平成29年2月末日現在)

# 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

### ポートフォリオの収益性向上を図り 安定的な分配を実現しました。

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29年2月期)の国内マクロ経済は、一部で伸び悩みが見られるものの、雇用、所得環境の改善が続く中、緩やかな回復基調が続いています。J-REIT市場においては、国内外の金利動向に敏感な状況が続きながらも、時価総額は拡大基調にあり、底堅く成長を続けています。

このような環境の中、JRFは大規模かつバランスのとれたポートフォリオを基盤に安定した賃料収入の確保を継続しました。加えて、流動性が高まる好調な不動産環境を捉えて、保有資産の入替えを実施し、ポートフォリオの収益性向上に取り組みました。その結果、当期の営業収益は前期に計上した不動産売却益の剥落等により前期比14.8%減の31,585百万円となりましたが、当期純利益は前期比7.8%増の11,664百万円となりました。1口当たり分配金は、当期純利益の一部を配当積立金に繰り入れることとし、前期と同額の4,250円としました。

### おかげさまで上場から15年 更なる成長に向け全力を尽くします。

本年3月、JRFは平成14年の東京証券取引所への上場から満15年を迎えることができました。ひとえに投資主の皆さまのご支援、ご愛顧の賜物と心より御礼を申し上げます。

日本で初の商業施設に特化した投資法人であるJRFは、長年の実績、経験によって培った商業施設運用のノウハウを駆使したポートフォリオ・マネジメントを通じて着実な歩みを進め、上場直後は4物件409億円だった資産規模(取得価格の合計)が当期末時点で92物件8,472億円となり、日本を代表するREITに成長しました。しかしながら、15年という歳月の中でJ-REIT市場も成長、成熟し、投資環境の変化とともに競争が激化しています。そのような状況を踏まえ、今後はこれまで以上に戦略的に、より長期的、多角的な視点を持った資産運用を行うことが肝要であるという認識を強くしています。

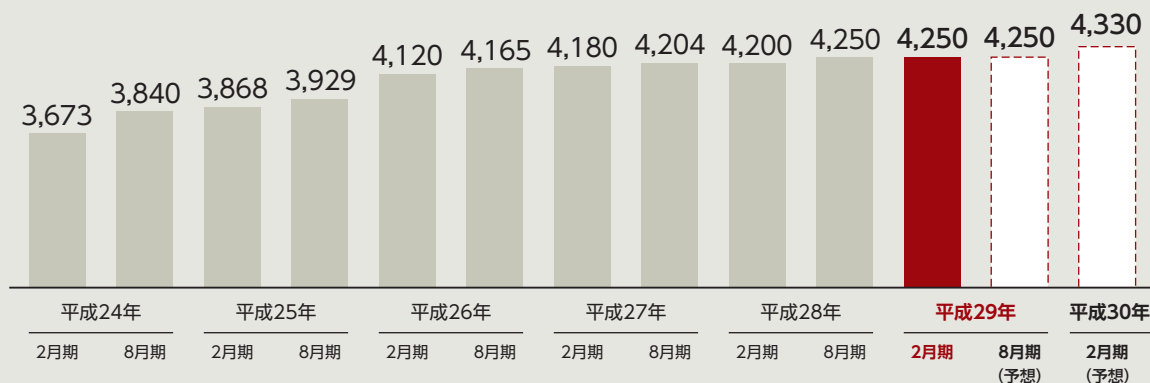
資産運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社とともに皆さまのご期待に沿えるよう尽力していく所存ですので、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

第30期  
(平成29年2月期)  
ハイライト

1口当たり分配金

4,250円

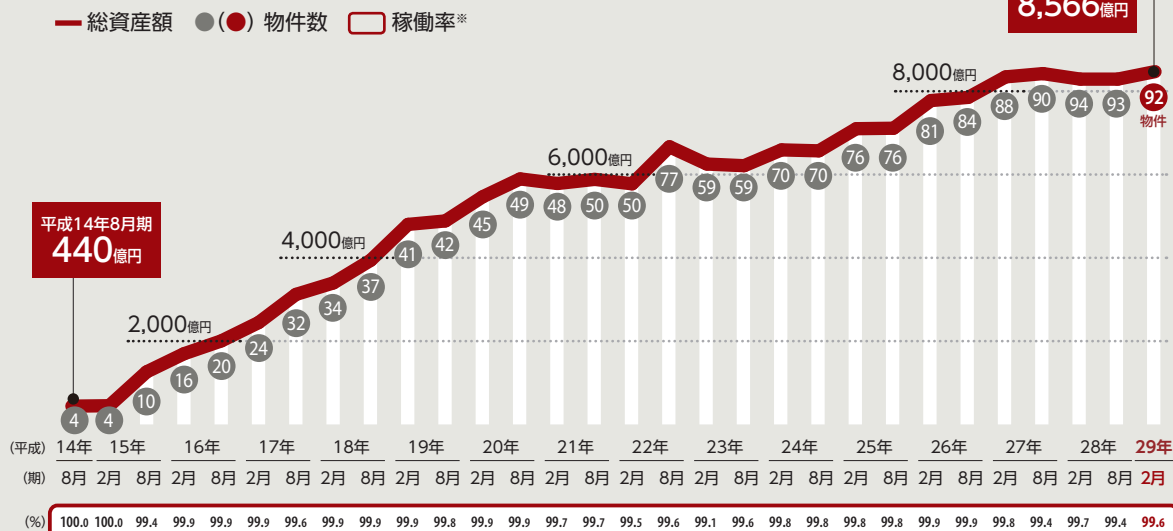
1口当たり分配金の推移(円)



運用状況

	平成27年8月期	平成28年2月期	平成28年8月期	平成29年2月期
営業収益	309億円	320億円	370億円	315億円
営業利益	128億円	136億円	138億円	139億円
当期純利益	107億円	109億円	108億円	116億円
1口当たり純資産	16.1万円	16.2万円	16.2万円	16.3万円

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。



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

## POINTS

- ▶ 「立地優位性」の高い資産への重点投資という戦略のもと、ポートフォリオの都市型比率を向上
- ▶ 「ならファミリー」(奈良県奈良市)の第1弾リニューアルオープン
- ▶ 「Gビル自由が丘01(B館)」(東京都目黒区)の建替えによる追加取得が完了
- ▶ 「ビックカメラ立川店」(東京都立川市)のリニューアル工事が完了
- ▶ 新規資産5物件取得のための公募増資を発表

## Q.1

まずは第30期(平成29年2月期)の振り返りをお願いいたします。

継続的に実施をしてきた資産入替えにより、郊外型資産のうち抜本的な対策の検討が必要と位置づけていた物件の売却を完了。更なるポートフォリオの安定性の強化を図ることができました。

投資主価値の持続的な向上のためにJRFが目指しているのは、社会構造・小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオの構築です。それには資産規模の拡大だけでなく、ポートフォリオの質の強化、多様化を図り、収益基盤を拡充していくことが重要との考えのもと、近年では、郊外型資産から立地優位性・テナントの代替性の高い都市型資産への戦略的な資産入替えに注力しています。

当期は、昨年9月に郊外型資産1物件の準共有持分を売却し、一方で9月、10月には都市型資産2物件(追加取得を含む)を取得しました。

直近では、本年3月に、競合環境の激化によりテナント継続性・代替性の観点から抜本的な対策の検討が必要であった「イトーヨーカドー上福岡東店」(埼玉県ふじみ野市)を売却しました。それによって得られた資金の一部を活用し、本年4

月に、九州最大の繁華街である福岡・天神に位置するマルチテナント型商業施設「Gビル天神西通り01」(福岡県福岡市)を取得しました。

これにより、既存ポートフォリオの中の郊外型資産のうち、抜本的な対策の検討が必要と位置づけていた物件の対応に目途が立ち、ポートフォリオの安定性をより強化させることができました。

## 直近の資産入替えの事例(平成29年3月～4月実施)

### 郊外型資産の売却

将来の不確実性を有する資産の売却

**郊外型** イトーヨーカドー上福岡東店(平成29年3月売却)



売却価格

**6,081**百万円

償却後NOI利回り

**3.4%**

資産  
入替え

- 競争環境が激化しているGMSタイプの商業施設
- テナント継続性・代替性の観点から抜本的な対策の検討が必要な資産の売却

### 都市型資産の取得

売却資金を活用し、都市型優良資産を取得

**都市型** Gビル天神西通り01(平成29年4月取得)



取得価格

**4,850**百万円

償却後NOI利回り

**3.7%**

- 繁華性の高い天神西通りに面する商業施設
- 償却後NOI利回りは売却物件のそれを上回っており、収益性の向上を実現

ポートフォリオへの  
効果

ポートフォリオの**安定性**および**収益性**の向上  
**SCマネジメント力**を活用した収益向上が可能な物件の確保

## Q.2 保有資産の競争力向上に向けた取り組みも着々と実行されているようですね。

JRFならではのSC(ショッピングセンター)マネジメント力を活用し、  
中長期的な視点に立ったポートフォリオの質の向上に資するさまざまな施策を実行しました。

ポートフォリオの質を高めるためには、優良資産を増やすだけでなく、既存保有資産の価値向上に向けた継続的な取り組みが不可欠です。商業施設の価値向上といえば、お客さまにとって常に新鮮で、何度でも訪れたくなる空間を維持し続けることが第一であり、収益性、安定性の源となる最大の要素です。その事実を肝に銘じつつ、JRFでは、強みの一つであるSCマネジメント力を活かし、施設環境の整備、テナント入替え、増築、建替えなど、多彩なアクションプランを実行しています。

当期は、平成27年秋より進めていた

「ならファミリー」(奈良県奈良市)の大規模リニューアルにつき、昨年11月に第1弾リニューアルオープンいたしました。奈良らしさを追求した「大和モダン」をコンセプトにした施設に刷新するとともに、専門店ゾーンを拡大し、奈良県初出店のブランドを含む、多数の店舗がオープンしました。また同月には、「Gビル自由が丘01(B館)」(東京都目黒区)の建替えによる追加取得も完了。グローバルアパレルブランド「KOE」の新業態「KOE HOUSE」が入居する希少性の高い木造建築の商業施設として、多方面から注目を集めています。

続く12月には、「ビックカメラ立川店」(東京都立川市)のリニューアル工事が完了しました。全館の耐震補強工事に加え、設備やファサードの改修、外観デザインのリニューアルも実施し、建物性能の向上と施設競争力の強化を図りました。テナントであるビックカメラ様とはリニューアル工事完了後より賃料を増額することで合意しており、収益性向上も実現しています。

来期以降も、保有資産のポテンシャルを最大限に引き出すさまざまなアクションプランを策定・実行していく予定です。



# Q.3

平成29年2月には公募増資を発表されました。その概要を教えてください。

本年2月、公募増資を発表し、約246億円の資金調達を実施。

同時に契約締結した総額200億円の新規借入による資金と合わせ、5物件(約414億円)を取得する予定です。

今回の公募増資は、先に述べた社会構造・小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオ構築を実現するための一施策です。資産構成の最適化を図るべく、「人が集まり、楽しめる空間を提供できる立地優位性の高い資産への重点投資」という戦略に基づいて投資ターゲットを厳選し、都市型商業施設を中心とする5物件の取得を決定しました。

「Gビル御堂筋01」(大阪府大阪市)、「Gビル心斎橋03(B館)※」(大阪府大阪市)は、西日本最大の商業エリアである心斎橋筋・御堂筋沿いに位置するプライム立地の商業施設であり、マーケット、施設の魅力も十分です。本エリアは消費環境の変化にかかわらず、強い出店ニーズが

期待できることから長期的に安定した収益が見込める商業エリアです。また、横浜のみなとみらい21地区に位置する「MARINE & WALK YOKOHAMA」(神奈川県横浜市)は、ファッション、飲食店、ブライダル施設など多彩なテナントが入居するマルチテナント型の商業施設です。国内外からの観光客とビジネス客でにぎわう首都圏唯一の商業・観光エリアに位置する優良資産を取得できた背景には三菱商事グループによるスポンサーサポートがあり、JRFならではのネットワークを活用しています。そのほか、人口集積地かつ今後の人口増加が期待され、底堅い消費需要が見込まれるエリアに位置する「Gビル那覇新都心01」(沖縄県那覇市)

を取得、また「春日井(底地)」(愛知県春日井市)を取得する予定です。不動産売買マーケットの活況と相まって物件取得競争が激化する中、狙い通りに立地優位性の高い都市型施設を中心とした優良資産をポートフォリオに加えられたことは大きな収穫でした。(主な新規取得物件の詳細については8~9ページをご覧ください。)

なお、本公募増資にかかる5物件をすべて取得後の資産規模は、当期末現在の8,472億円から8,867億円に増加、ポートフォリオの都市型比率は、当期末現在の44.8%から47.4%に上昇する見込みです。

※「Gビル心斎橋03(B館)」は「本館」および「底地」により構成されており、「本館」については本年3月に取得済ですが、「底地」については本年12月29日までに取得予定です。

## 各指標への効果

		平成29年 2月期末	公募増資取得(予定) 資産取得後
Asset 資産規模拡大と ポートフォリオの質 および 安定性の向上	物件数	92物件	96物件
	取得(予定)価格の合計	8,472億円	8,867億円
	含み損益	+1,146億円	+1,203億円
	都市型比率 (鑑定評価額ベース)	44.8%	47.4%
	平均NOI利回り	5.0%	5.0%
	平均償却後NOI利回り	3.7%	3.7%
	稼働率	99.6%	99.6%
	平均賃貸借残存期間	5.9年	6.1年
	総テナント数	937	975
		平成29年 2月期末	公募増資取得(予定) 資産取得後
Debt 財務安定性の構築	LTV	50.3%	50.0%
	有利子負債比率	44.4%	44.2%
	長期負債比率	100.0%	100.0%
	固定金利比率	96.3%	96.5%
	平均借入残存期間	4.4年	4.4年
	平均デットコスト	1.19%	1.11%
		平成29年 2月期末	公募増資取得(予定) 資産取得後
Equity 投資主価値の向上	1口当たりNAV	208,100円	210,600円
	1口当たり分配金	4,250円	投資主価値の 向上を目指す



# 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。

コミットメント・ラインを意識した財務運営を実行し、

返済期限の分散化、返済額の平準化に取り組み財務基盤の安定性強化に努めました。

当期もより強固な財務基盤構築のための財務戦略を実行し、JRFの成長エンジンとしての役割を担うポートフォリオ・マネジメントを支えました。

当期に実行した主な財務施策をお伝えしますと、昨年10月より短期コミットメント・ライン350億円全額について、より機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、長期化を図りました。これにより、コミットメント・ライン600億円全額につき、長期化を実現しました。

また、本年2月に発表した公募増資に合わせ、合計200億円の新規借入契約を締結。平均借入期間は8.4年と借入期間の長期化を図るとともに、コミットメン

ト・ラインの範囲内で返済期日の分散化と返済額の平準化を実現しています。

なお、LTV(敷金・保証金を含む有利子負債)については45%~55%を運用レンジの目安としてコントロールしており、当期末時点では50.3%となっています。今後も強固なポートフォリオの構築に向けた諸施策を遂行するために財務安定性・柔軟性を確保し、デットコスト・コントロールを重視しつつ安定した財務基盤の構築に努めます。

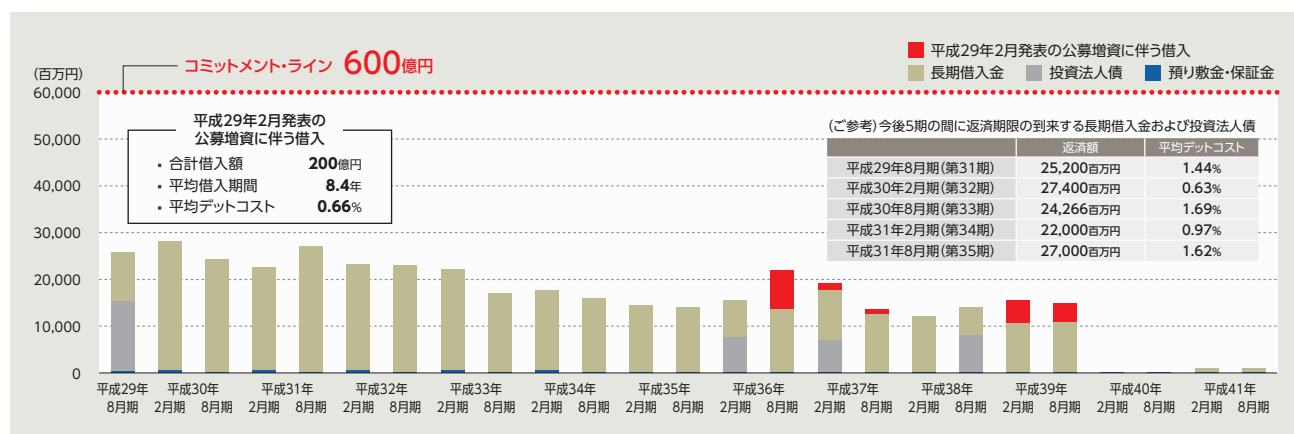
JRFは、本年3月に上場から15年を迎えることができました。投資主の皆さまの長きにわたってのご支援、ご愛顧に心

より感謝するとともに、更なる飛躍を見据えて身が引き締まる思いであります。

次なるステップは、中期的目標として掲げている「資産規模1兆円」(取得価格ベース)、「都市型資産比率50%への向上」(鑑定評価額ベース)および1口当たり分配金4,500円の実現です。多種多様な投資手法を活用して優良資産の取得を進めるとともに既存保有資産の競争力強化にも力を注ぎ、ポートフォリオを進化させて更なる投資主価値の向上を目指します。

投資主の皆さまのご期待に応え続けていけるよう邁進してまいりますので、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りましょう、よろしくお願い申し上げます。

平成29年2月発表の公募増資に伴う借入実行後の返済期日分散※



※平成29年2月発表の公募増資に伴う借入を除き、平成29年3月末日時点。

# 主な新規取得物件の紹介

01

**Gビル御堂筋01** (大阪府大阪市)

平成29年  
公募増資

都市型



世界的ラグジュアリーブランドの旗艦店が集積する極めて希少性の高いエリアに位置する都市型商業施設。御堂筋沿いに、視認性の高い広いファサードを有するランドマーク性のある建物であり、「HERMÈS (エルメス)」「HARRY WINSTON (ハリ・ウィンストン)」が関西における旗艦店として入居しています。

取得年月日	平成29年3月31日	
取得価格(A)	9,975百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	10,600百万円	94.1%
土地／延床面積	1,143.90m <sup>2</sup> ／3,778.67m <sup>2</sup>	
テナント数	2	

02

**MARINE & WALK YOKOHAMA** (神奈川県横浜市)

平成29年  
公募増資

都市型



より強固で質の高いポートフォリオの構築を目指し、立地優位性の高い都市型優良資産を取得しました。  
この施策によって都市型比率を上昇させるとともに、ポートフォリオ基盤の更なる拡充を図ることができました。  
(注)テナント数は取得日現在。(「MARINE & WALK YOKOHAMA」および「Gビル心斎橋03(B館)」は、最初の取得日現在)

03

## Gビル心斎橋03(B館)

(大阪府大阪市)

隣接物件の追加取得

平成29年  
公募増資

都市型



既存物件である「Gビル心斎橋03(A館)」に隣接する商業施設。さまざまな業種の店舗が集積し、日本有数の通行量を有する心斎橋筋商店街の角地に位置しています。

取得年月日	本館：平成29年3月17日 底地：平成29年12月29日までに取得予定	
取得価格(A)	8,200百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	9,370百万円	87.5%
土地／延床面積	437.85m <sup>2</sup> ／537.58m <sup>2</sup>	
テナント数	3*	

※底地に係る賃貸借契約を含みます。

04

## Gビル那覇新都心01

(沖縄県那覇市)

平成29年  
公募増資

都市型



沖縄県の行政・商業の中心地である再開発地区「那覇新都心」に位置する商業施設。ヤマダ電機県内一番店として、那覇市内の家電量販店で最大級の規模を誇ります。

取得年月日	平成29年3月17日	
取得価格(A)	5,650百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	6,820百万円	82.8%
土地／延床面積	7,900.00m <sup>2</sup> ／13,988.99m <sup>2</sup>	
テナント数	2	

首都圏随一の商業・観光エリアであり、都市景観100選にも選ばれたみなとみらい21地区に位置する複合型商業施設。アメリカ西海岸発のセレクトショップの日本旗艦店、オーシャンフロントの景観を活かしたレストラン、ブライダル施設など、横浜初店を含む多彩な店舗を有しています。オープンモールで、中央のストリートに沿ってショップが並び開放感あふれる新しいタイプの施設です。

取得年月日	平成29年3月24日、平成29年5月1日	
取得価格(A)	11,300百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	13,600百万円	83.1%
土地／延床面積	7,053.05m <sup>2</sup> ／12,670.93m <sup>2</sup>	
テナント数	24	

05

## Gビル天神西通り01

(福岡県福岡市)

都市型

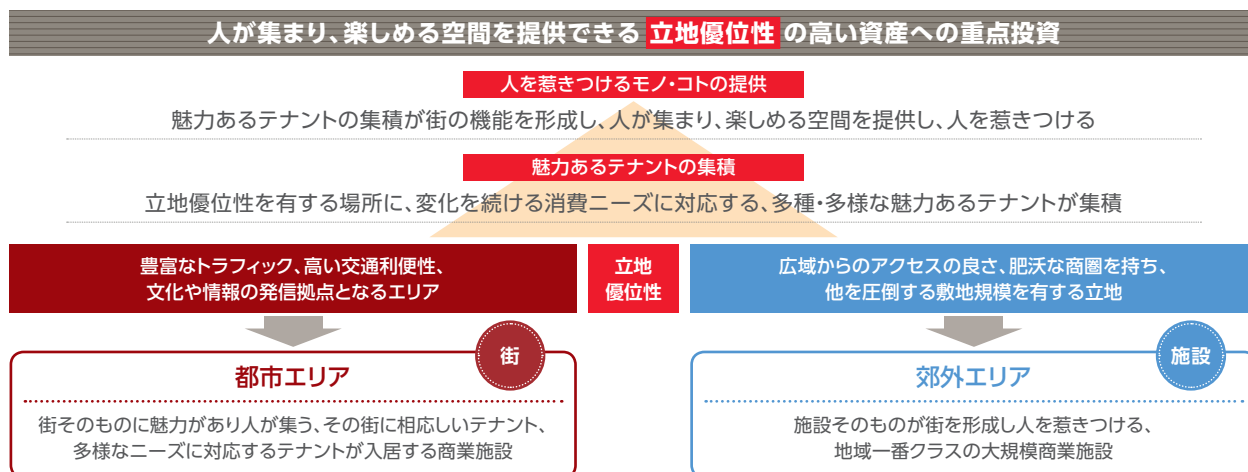


九州最大の繁華街、天神エリアの中でも繁華性の高い天神西通りに面するマルチテナント型商業施設。天神エリアの主要道路でありオフィスビルが立地するビジネスエリアである「明治通り」と、商業集積地として評価が高い「天神西通り」の交差点に面し、歩行者からの視認性も高い立地にあります。

取得年月日	平成29年4月5日	
取得価格(A)	4,850百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	5,000百万円	97.0%
土地／延床面積	460.09m <sup>2</sup> ／3,238.87m <sup>2</sup>	
テナント数	7	

# 01 本投資法人が目指すポートフォリオ

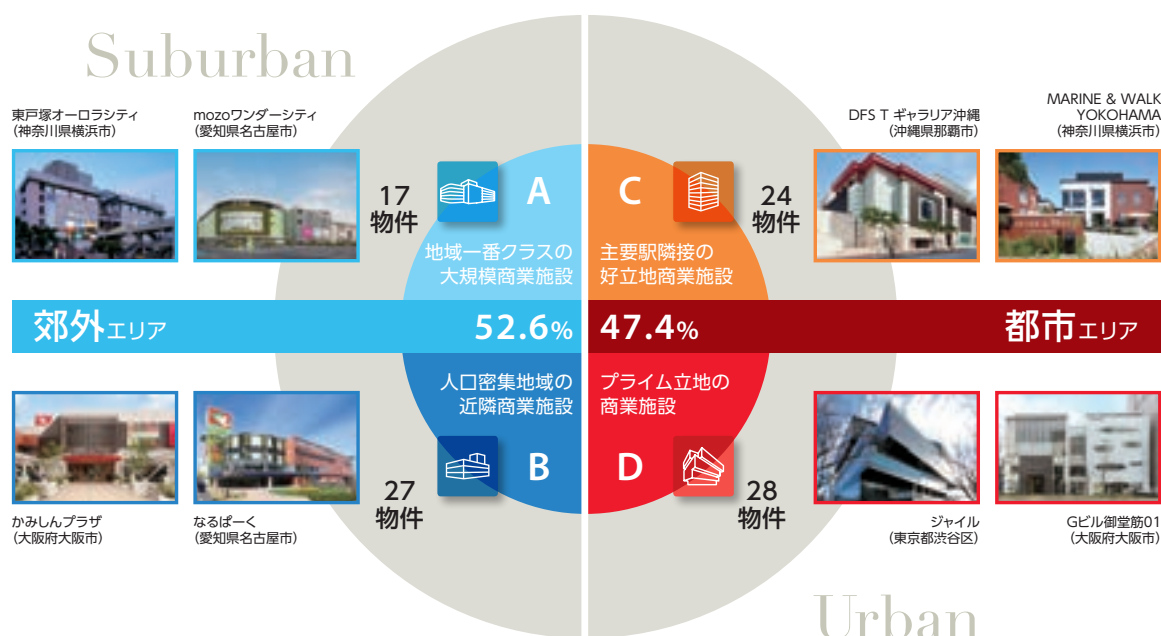
JRFは、約9,000億円の資産規模と、立地分散およびテナント分散に支えられたポートフォリオ基盤の更なる拡充を図るとともに、社会構造・小売環境の変化に対応できるポートフォリオの質の向上を目指します。



# 02 4つの投資ターゲットへの厳選投資

JRFでは「立地優位性」の高い資産への重点投資という戦略のもと、4つの投資ターゲット(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(鑑定評価額ベース)



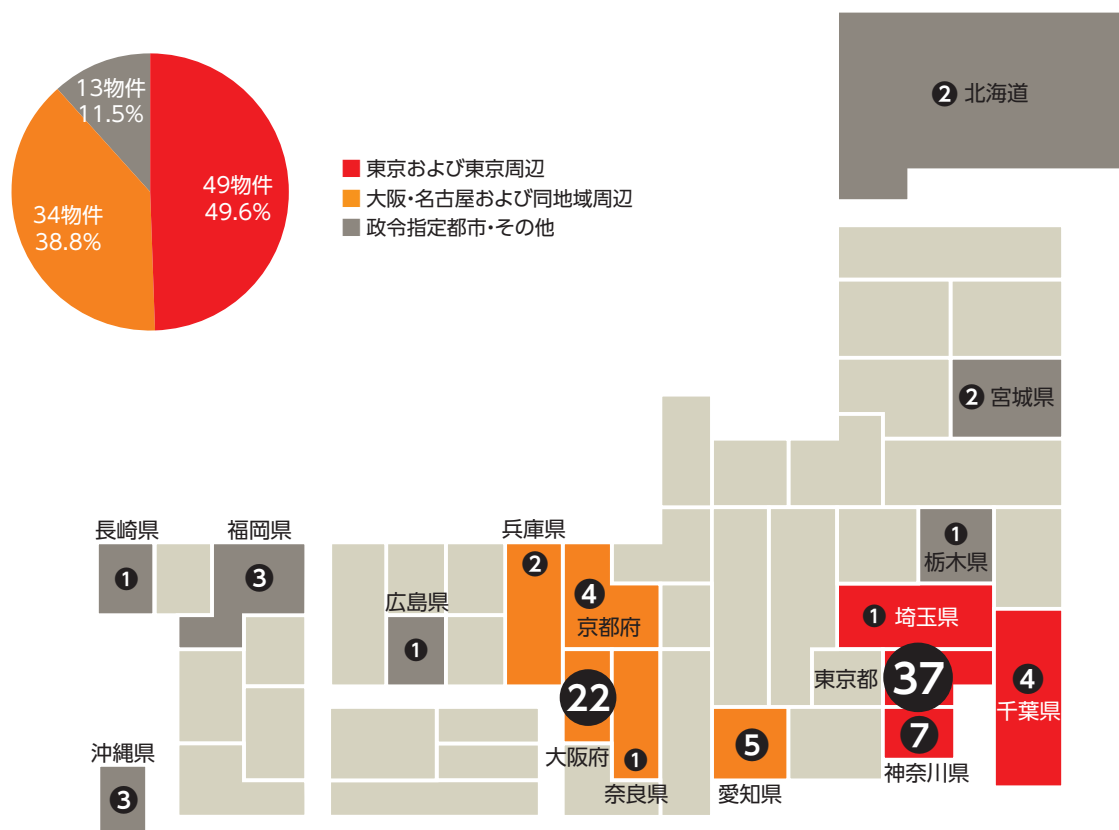
(注) 10～11ページに記載のデータは、平成29年5月1日現在の保有資産に同日時点で売買契約締結済の取得予定資産を加えた96物件をもとに算出しています。



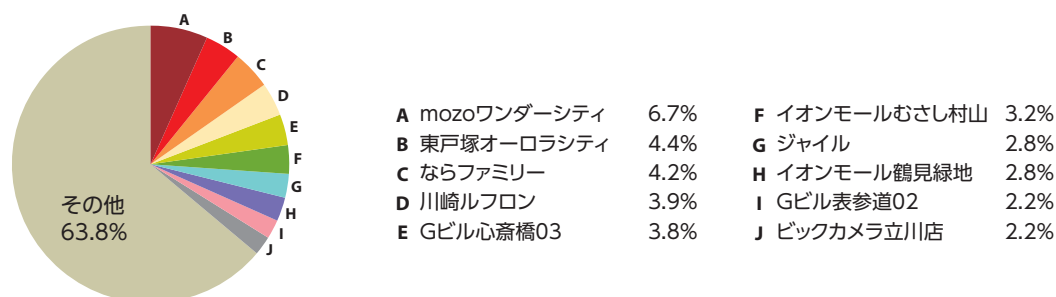
# 03 バランスのよいポートフォリオを構築

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。

## ■ 地域別分散 (鑑定評価額ベース)



## ■ 資産規模別分散 (鑑定評価額ベース)















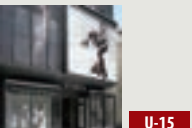


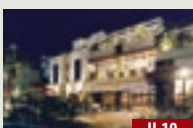

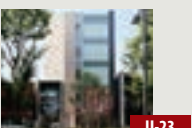


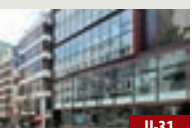





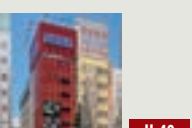

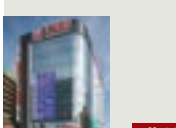
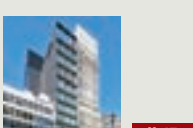
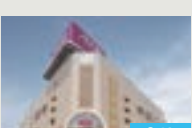
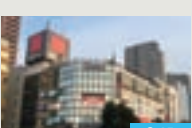
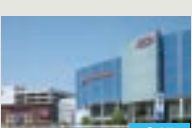
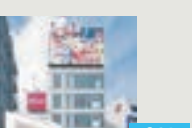
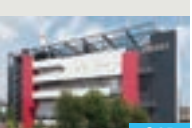


# ポートフォリオラインナップ

(平成29年5月1日現在、取得予定物件(売買契約締結済)および平成29年2月期末後の譲渡物件含む97物件)

## 東京および東京周辺

50物件

### 東京都

 Gビル南青山02 U-02	 Gビル代官山01 U-03	 ジャイル U-04	 ビックカメラ立川店 U-05	 Gビル北青山01 U-06	 Gビル自由が丘01 U-07	 チアーズ銀座 U-08
 Gビル神宮前06 U-10	 Gビル神宮前01 U-11	 Gビル神宮前02 U-12	 Gビル南青山01 U-13	 ラ・ポルト青山 U-14	 Gビル新宿01 U-15	 Gビル神宮前03 U-16
 Gビル南池袋01 U-17	 アーバンテラス神宮前 U-19	 アーカンジェル代官山(底地) U-22	 Gビル表参道01 U-23	 Gビル三軒茶屋01 U-25	 Gビル銀座01 U-26	 Gビル渋谷01 U-31
 Gビル表参道02 U-32	 Gビル吉祥寺01 U-33	 Cute Cube原宿 U-35	 Gビル上野01 U-38	 Gビル高田馬場01 U-39	 Gビル秋葉原01 U-40	 Gビル秋葉原02 U-41
 Gビル吉祥寺02 U-46	 Gビル銀座中央通り01 U-47	 イオン板橋 ショッピングセンター S-12	 西友ひばりヶ丘店 S-15	 イオンモールむさし村山 S-27	 ラウンドワン町田店 S-34	 ラウンドワンスタジアム 板橋店 S-35
 サミットストア 中野南台店 S-42	 コリーヌ馬事公苑 S-43					

### 千葉県

 あびこショッピングプラザ S-03	 イトーヨーカドー八柱店 S-06
 イトーヨーカドー四街道店 S-23	 幕張プラザ S-32

### 神奈川県

 ラウンドワン横浜駅西口店 U-24	 川崎ルフロン U-29	 MARINE & WALK YOKOHAMA★ U-50	 イトーヨーカドー川崎店 S-01
 イトーヨーカドー綱島店 S-11	 イオンモール大和 S-13	 東戸塚オーロラシティ S-20	

### 埼玉県

 イトーヨーカドー 上福岡東店▲ S-07
 イトーヨーカドー錦町店 S-08

物件番号・物件区分	平成29年3月以降
U 都市型商業施設	★ 取得済物件
S 郊外型商業施設	◆ 追加取得済物件
	▲ 譲渡済物件
	● 取得予定物件
	■ 追加取得予定物件

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	 Gビル御堂筋01 U-51	 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	 春日井(底地) S-46
---	--	--	--	---

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

 Gビル天神西通り01 U-52	 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	 Gビル那覇新都心01 U-49	 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29年5月1日現在、取得予定物件(売買契約締結済)および平成29年2月期末後の譲渡物件含む)

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 <sup>2</sup> )
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	22	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 他	3,093	3	2,274.60
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	4,161.18
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	8	5,066.09
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	68	56,141.33
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	0	1,512.03
U-35	Cute Cube原宿	東京都渋谷区	平成26年10月	8,520	11	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 他	5,945	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
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区	平成29年3月 他	11,300	24	8,347.68
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	56	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(平成29年3月譲渡)	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	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	4	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
平成29年5月1日現在小計(イトーヨーカドー上福岡東店除く)			49物件	430,190	343	917,529.00

- (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 上記一覧表において、平成29年2月期末後に取得した物件は **オレンジ** 色、平成29年2月期末後に譲渡した物件は **グレー** 色、平成29年5月1日時点で取得を予定している物件(売買契約締結済)は **緑** 色を付けて区別しています。
- 3 上記一覧表の数値は、平成29年2月期末現在の保有物件については平成29年2月期末現在、平成29年2月期末後の取得(予定)物件については各取得(予定)日現在の数

値を記載しています(「MARINE & WALK YOKOHAMA」および「Gビル心斎橋03(B館)」は、最初の取得日現在)。

- 4 「ラ・ポルト青山」、「Gビル南池袋01」、「なるばーく」、「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ワーク(一部)」は、パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、テナント数、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。
- 5 「Gビル心斎橋02」、「Gビル那覇新都心01」、「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 「Gビル心斎橋03(B館)」のテナント数および賃貸可能面積は、底地に係る賃貸借契約を含みます。
- 7 「春日井(底地)」は、底地上に賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物について検査済証が交付された後の取得を予定しています。



物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)年月	取得(予定)価格 (百万円)	テナント数	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )
<b>大阪・名古屋および同地域周辺</b>						
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	A館 B館 本館 底地	大阪府大阪市中央区	平成25年10月	1	4,631.13
			平成29年3月	7,800	3	688.16
			平成29年12月まで	400		
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	4	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
U-51	Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区	平成29年3月	9,975	2	2,446.00
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	106	82,893.46
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	愛知県名古屋昭和区	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	62	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	愛知県名古屋西区	平成23年10月 他	55,480	213	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
S-46	春日井(底地)	愛知県春日井市	平成29年9月頃	6,350	1	20,509.10
平成29年5月1日現在小計(取得予定物件(売買契約締結済)含む)			34物件	350,647	542	1,117,067.39

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 <sup>2</sup> )
<b>政令指定都市・その他</b>						
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 他	4,320	1	2,387.17
U-49	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市	平成29年3月	5,650	2	—
U-52	Gビル天神西通り01	福岡県福岡市中央区	平成29年4月	4,850	7	2,667.42
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-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ベストウォーク	栃木県小山市	平成19年8月 他	10,454	69	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	—
平成29年5月1日現在小計			13物件	105,868	90	552,676.16

平成29年2月期末現在合計

92物件

847,281

937

2,563,897.20

平成29年5月1日現在合計(取得予定物件(売買契約締結済)含む)

96物件

886,706

975

2,587,272.55



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

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

個人投資主の皆さまに、JRFについてよりご理解いただけるよう、ウェブサイト内に別サイトを設けて、JRFの方針や特徴、考え方などをわかりやすく解説しています。



日興アイ・アール株式会社が主催する「2016年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」（上場3,688社対象）において、総合ランキング14位、業種別ランキング1位を獲得し最優秀サイトに選ばれました。

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



大和インベスター・リレーションズ株式会社が主催する「2016年インターネットIR表彰」（上場3,698社対象）において、総合ランキング52位となり優良賞を獲得しました。

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

## IR スケジュール

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

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

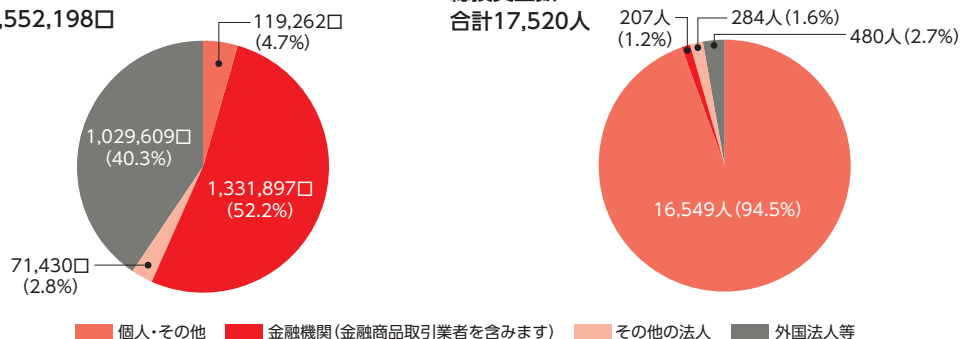
## 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	2年に1回以上開催	名義書換事務受託者 (投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同議決権行使 投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日	同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金 は支払確定基準日より3カ月以 内にお支払いいたします。)	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)		

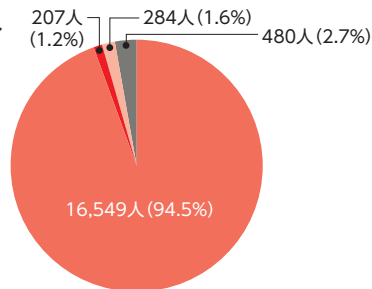
## 投資主属性

(平成29年2月28日現在)

総投資口数:  
合計2,552,198口



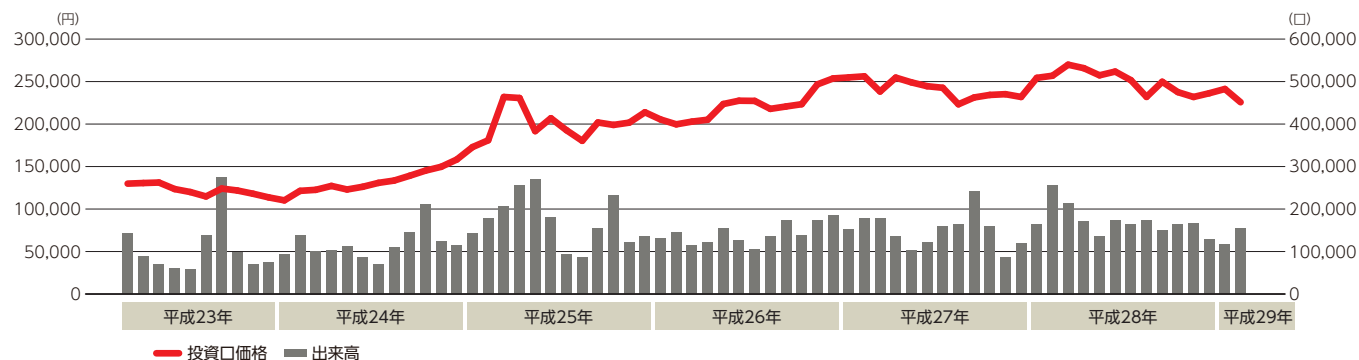
総投資主数:  
合計17,520人



## 投資口価格の推移

(平成23年3月～平成29年2月)

時価総額 576,796百万円(平成29年2月28日現在)  
平成29年2月期 投資口価格 期中高値 250,900円(平成28年9月27日)  
期中安値 217,800円(平成28年11月16日)  
期中終値 226,000円(平成29年2月28日)



(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	第30期 自平成28年9月1日 至平成29年2月28日
営業収益	百万円	31,399	30,962	32,017	37,078	31,585
(うち賃貸事業収益)	百万円	(30,614)	(30,962)	(31,028)	(30,851)	(30,199)
営業費用	百万円	17,707	18,146	18,332	23,237	17,603
(うち賃貸事業費用)	百万円	(14,906)	(15,285)	(15,400)	(15,055)	(14,689)
営業利益	百万円	13,692	12,816	13,684	13,841	13,981
経常利益	百万円	11,061	10,217	11,154	11,396	11,665
当期純利益	(a) 百万円	10,658	10,731	10,912	10,820	11,664
純資産額	(b) 百万円	390,928	391,559	414,705	415,274	416,655
(対前期比)	%	(+6.8)	(+0.2)	(+5.9)	(+0.1)	(+0.3)
総資産額	(c) 百万円	834,687	842,568	829,239	858,390	856,627
(対前期比)	%	(+6.3)	(+0.9)	(△1.6)	(+3.5)	(△0.2)
出資総額	百万円	363,254	363,254	387,198	387,198	387,198
(対前期比)	%	(+7.2)	(0.0)	(+6.6)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	2,430,198	2,430,198	2,552,198	2,552,198	2,552,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	160,862	161,122	162,489	162,712	163,253
分配総額	(e) 百万円	10,158	10,216	10,719	10,846	10,846
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	4,180	4,204	4,200	4,250	4,250
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,180)	(4,204)	(4,200)	(4,250)	(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 %	1.4(2.8)	1.2(2.4)	1.3(2.7)	1.4(2.7)	1.4(2.7)
自己資本利益率	注2 %	2.8(5.7)	2.7(5.4)	2.7(5.4)	2.6(5.2)	2.8(5.7)
自己資本比率	(b)/(c) %	46.8	46.5	50.0	48.4	48.6
(対前期増減)		(+0.2)	(△0.3)	(+3.5)	(△1.6)	(+0.2)
配当性向	(e)/(a) %	95.3	95.2	98.2	100.3	93.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注2 百万円	21,805	21,914	21,767	21,812	21,141
ネット・プロフィット・マージン	注2 注4 %	34.0	33.0	34.1	29.2	36.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 注4 倍	9.0	8.8	9.4	9.7	10.4
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注2 注4 円	6,582	6,770	6,293	6,217	6,234
FFO倍率	注2 注4 倍	19.3	16.6	20.3	18.8	18.0
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注3 円	4,359	4,412	4,256	4,234	4,558
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 注4 円	6,555	6,767	6,274	6,202	6,222

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、第30期は会計計算期間181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。)(は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。))に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:8953)しました。

その上場から15年目となる平成29年2月期には、保有資産の入替えの一環として、平成28年9月に郊外型商業施設の不動産信託受益権の準共有持分51%(譲渡価格7,395百万円)を譲渡し、これまでの資産売却により得られた資金を活用し、平成28年9月から10月にかけて、都市型商業施設2物件(うち、1物件は既存物件の追加取得)(取得価格の合計5,045百万円)を取得しました。また、平成28年11月には、保有資産の建替事業完了により建物を追加取得(取得価格504百万円)しております。

その結果、当期末(平成29年2月28日)時点では、取得価格の総額8,472億円(合計物件数92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)

マクロ経済環境は、平成28年11月の米大統領選挙を境に変化しています。米国新政権による大規模なインフラ財政投資や減税への期待から、米国株、米金利が上昇に転じ、マイナス金利を堅持する日本との金利ギャップが拡大したこと、それまでの円高傾向から一転、円安傾向に転じました。そのため、国内企業においても業績の上方修正が見込まれ、日本株も上昇傾向にあり、また2016年10～12月期の実質GDP成長率の速報値は前期比0.3%増と4四半期連続で上昇するなど、景気の持ち直しが見られます。

##### (小売リセクター動向)

失業率は低水準で推移しており、実質賃金はやや上昇する傾向にあります。上昇幅は僅かにとどまり、消費者のセンチメントを大きく回復させるには至っていません。一方、小売セクターでは、各商圏における世帯構造や消費志向の変化に対応し、商品構成や店舗構成、マネジメントの改革への取組みが進んでいます。また、インバウンド消費については、一人当たりの消費額は一時ほどの勢いはないものの、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)

国土交通省が発表した平成29年1月1日時点の「地価公示」によると、商業地は2年連続で上昇し、1.4%と前年より上昇幅が拡大しています。上昇率上位トップ5は大阪市の難波エリアと大阪駅周辺エリアの地点が占め、インバウンド増加に伴う新規出店需要やホテル用地としての需要が旺盛なことが寄与しています。

また8位から10位は銀座エリアが占め、引き続き同エリアの魅力が高いことも読みとれます。

#### ii 運用実績

このような環境の中で、当期については、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、これまで保有していた郊外型商業施設8物件の売却により得た資金を活用し、都市型商業施設2物件(Gビル高田馬場01(追加取得)、Gビル仙台一番町01(借地権付建物))を取得しました。

また、本投資法人はポートフォリオ・マネジメントを通じた更なる成長のための施策の一つとして位置付けている「既存物件の価値向上」策の一環として、ならファミリー、ビックカメラ立川店のリニューアル計画及びGビル自由が丘01(B館)の建替計画を発表しておりましたが、ならファミリーは平成28年11月1日に第1弾のリニューアルオープンとなり、百貨店と連続する専門店ゾーンの拡大、施設内環境を大幅に刷新しています。Gビル自由が丘01(B館)では、建替事業が完了し、平成28年10月27日に竣工し、同年11月7日に建物の取得を完了しました。

ビックカメラ立川店では、平成28年12月15日に耐震改修工事を含むリニューアル工事が完了しました。本物件のテナントである株式会社ビックカメラとは、長期定期建物賃貸借契約(期間20年)を平成27年7月31日付で締結しております。本賃貸借契約では、工事完了後に賃料を増額することに合意しており、収益性向上を実現しています。

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98.0%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44物件の99.8%と合わせ、安定した状態を維持しています。

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92物件、取得価格の総額847,281百万円、鑑定評価額の合計916,540百万円、総賃貸可能面積2,563,897.20㎡、テナント総数937、ポートフォリオ全体の稼働率は99.6%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益<sup>(注)</sup>については、含み益を有する新規物件の取得、既存物件における前期末比でのキャップレート<sup>(注)</sup>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1,146億円(前期比+109億円)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、平成28年9月から同年12月にかけて既存長期借入金105億円の返済資金に充当するために、長期借入金合計105億円を借入れ、平成29年1月には既存短期借入金35億円の返済資金に充当するために長期借入金35億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3,799億円、うち、長期借入金<sup>(注1)</sup>は3,424億円、投資法人債<sup>(注2)</sup>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100%、固定金利比率<sup>(注3)</sup>については96.3%、LTV<sup>(注4)</sup>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31,585百万円、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13,981百万円、経常利益は11,665百万円、当期純利益は11,664百万円となりました。

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11,664百万円からイオンモール香椎浜の不動産信託受益権の準共有持分51%の売却により得られた売却益の一部817百万円を配当積立金として内部留保を行い、当該金額を控除した残額10,846百万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。

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

### 3 増資等の状況

最近5年間における増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成24年10月 1日	公募増資	194,500	2,074,698	24,162	294,915	注1
平成24年10月31日	第三者割当増資	4,500	2,079,198	559	295,474	注2
平成25年10月 2日	公募増資	229,000	2,308,198	43,465	338,940	注3
平成26年 9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	注4
平成26年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	注5
平成27年 9月 9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	注6
平成27年10月 7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	注7

注1. 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2. 1口当たり発行価格124,230円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達、新投資口の発行にかかる費用の調達及び借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注3. 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4. 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5. 1口当たり発行価格199,300円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とする。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注6. 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7. 1口当たり発行価格196,261円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金が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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成27年2月	平成27年8月	平成28年2月	平成28年8月	平成29年2月
最 高	269,900円	260,300円	272,600円	274,800円	250,900円
最 低	209,300円	218,000円	203,700円	231,600円	217,800円
期末終値	256,500円	223,600円	257,200円	232,300円	226,000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11,664,748,025円から不動産等売却益の一部である817,906,525円を配当積立金として内部留保し、その残額である金額10,846,841,500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。

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	第30期 自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日
当期純利益総額	10,658,506千円	10,731,054千円	10,912,308千円	10,820,993千円	11,664,748千円
利益留保額	2,932,797千円	3,447,298千円	3,640,375千円	3,614,527千円	4,432,434千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	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)	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)	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

国内景気は、国内の雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって緩やかに回復していくことが期待されますが、米国の金融政策正常化の影響、中国を始めとするアジア新興国等の経済の先行き、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まりが、国内経済に与える影響について留意する必要があります。個人消費は持ち直しの動きが続いており、雇用・所得環境が改善する中で、先行きについても持ち直していくことが期待されますが、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ますがと考えており、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並びに専門店店における需給環境について注視を続けてまいります。

### (2) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、平成29年2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、都市型商業施設にみられる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や主要駅前の好立地商業施設、郊外型商業施設にみられる日本全国の主要都市の郊外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施設など、多種多様な業種・業態の商業施設により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トレンドの変化を見据え、より長期的な視点を持って立地やテナントの代替性及び継続性、商業施設の業種・業態を慎重に見極めながらポートフォリオの構築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おります。

また、取得した商業施設の中長期的な競争力の維持・向上のために、常に変化し続ける小売業界の中での適切なテナント選定や業態バランスの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<sup>(注)</sup>を活用し、個々の商業施設及びポートフォリオ全体の競争力を高める取組みを積極的に行っております。

本投資法人は、J-REIT有数の資産規模と幅広い業種・業態及び立地の商業施設への分散投資に支えられた安定性を活かし、柔軟なアセットアロケーションによりダウンサイドリスクをコントロールしながら、更なる資産規模拡大による外部成長並びにSCマネジメント力に裏付けられた内部成長の両方を追求することで、継続的な投資主価値の向上を目指します。

(注) 「SCマネジメント」とは、商業施設の持続的な競争力の維持・向上のためにテナントの新規導入や入替え、施設の新築・増築等による売場面積の増加及び各種コスト削減に向けた積極的な取組みを行うことであり、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物件運用のプロセスのことをいいます。「SCマネジメント」とは、人的・組織的基盤に裏付けられたかかるSCマネジメントを実行する能力をいいます。

#### ① 外部成長戦略

本投資法人は、社会構造・小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオを構築するために「人が集まり、楽しめる空間を提供できる「立地優位性」の高い資産への重点投資」という戦略のもと、以下のタイプAからタイプDまでの4つの投資ターゲットを設定し、厳選投資を行っております。

タイプA：地域一番クラスの大規模商業施設

タイプB：人口密集地域の近隣商業施設

タイプC：主要駅隣接の好立地商業施設

タイプD：プライム立地の商業施設

商品を購入して所有や消費を目的とする又は機能的なサービスの享受を目的とする、いわゆる「モノ消費」から体験や共感に代表される直接的に消費者が満足感や高揚感の享受を目的として消費を行いサービスや楽しい体験を得る「コト消費」の存在感の高まりがみられる中、本投資法人は、4つの投資ターゲットのうち、「多くの人が集まり、楽しめる空間」としての魅力をより発揮できるタイプ「A・C・D」の資産を中心とするポートフォリオの構築を企図し

ており、特に足許においては、中期的目標の一つでもある都市型比率50%の達成を目指し、タイプ「C・D」の資産取得に注力してまいります。

また、新規物件の獲得のための方策として、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等を活用し、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。

なお、社会構造・小売環境の変化への対応が困難となり、投資ターゲットから外れる可能性のある資産については、資産入替の対象として売却も検討してまいります。

#### ② 内部成長戦略

本投資法人は、リーシング力・MD (マーチャンダイジング) 構成力を駆使したSCマネジメント力を発揮できるダイレクトリース物件を中心に、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、競合環境、更には消費者のトレンド等の変化を見極めつつ、資産価値の維持・向上並びに施設競争力強化を目指すアクションプランを策定・実行しており、これらによりポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目指します。

なお、資産価値向上に向けたアクションプランには、収益向上のための施策と、収益安定化のための施策の両方があると考えており、双方を組み合わせながらポートフォリオ全体でマネジメントを行い、結果としてポートフォリオの収益性及び安定性の向上の実現を図ります。

また本投資法人は、環境や社会的責任に留意した運用という観点から、施設の緑化、省エネ・CO<sub>2</sub>の削減に注力しており、平成28年に実施されたGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) <sup>(注)</sup>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」について特に高い評価を受け、4つにランク分けされる評価の中でGRESB 最高位の「Green Star」の評価を受けております。

(注) 「GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)」とは、環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産投資にも適用することで株主価値を高めることを目的として2009年に創設された組織です。

#### ③ 財務戦略

本投資法人は、更なる財務安定性向上のための継続的な取組みを行っています。

##### (イ) 財務安定性確保のための取組み

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

中長期的な財務基本戦略	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 配当安定化のための施策

本投資法人は、配当積立金、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入れ及び取崩しにより、長期的な配当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

### 新投資口の発行

平成29年2月27日及び平成29年3月7日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成29年3月14日、第三者割当による新投資口については平成29年3月29日にそれぞれ払込が完了しております。この結果、平成29年3月29日付で出資総額は411,878,082,160円、発行済投資口数の総数は2,667,198口となっております。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっております。

#### [公募による新投資口の発行]

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

発行新投資口数 : 112,500口(国内55,000口、海外57,500口(海外引受会社による買取引受けの対象口数55,000口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数2,500口))  
発行価格(募集価格) : 1口当たり221,382円  
発行価格(募集価格)の総額 : 24,905,475,000円  
発行価額(払込金額) : 1口当たり214,605円  
発行価額(払込金額)の総額 : 24,143,062,500円  
払込期日 : 平成29年3月14日  
分配金起算日 : 平成29年3月1日

### [第三者割当による新投資口の発行]

発行新投資口数 : 2,500口  
発行価額(払込金額) : 1口当たり214,605円  
発行価額(払込金額)の総額 : 536,512,500円  
払込期日 : 平成29年3月29日  
分配金起算日 : 平成29年3月1日  
割当先 : SMBC日興証券株式会社

### [資金使途]

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

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	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)	第30期 (平成29年2月28日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,430,198口	2,430,198口	2,552,198口	2,552,198口	2,552,198口
投資主数	20,305人	19,147人	18,448人	17,783人	17,520人

### 2 投資口に関する事項

平成29年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 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	409,565	16.04
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	214,162	8.39
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海トリトンスクエアタワーZ	182,827	7.16
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	107,821	4.22
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	83,467	3.27
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	61,157	2.39
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	49,091	1.92
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	48,821	1.91
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	46,685	1.82
合 計		1,263,558	49.50

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 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第29期 平成28年8月31日現在		第30期 平成29年2月28日現在	
		保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	17,088	2.0	17,058	2.0
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	6,930	0.8	6,924	0.8
	その他の政令指定都市及びその周辺部	2,953	0.3	4,509	0.5
	小 計	26,972	3.1	28,492	3.3
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	386,815	45.1	390,051	45.5
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	303,008	35.3	303,150	35.4
	その他の政令指定都市及びその周辺部	86,840	10.1	80,200	9.4
	小 計	776,664	90.5	773,403	90.3
預金・その他の資産		54,753	6.4	54,731	6.4
資産総額計		858,390	100.0	856,627	100.0

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

## 2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%)(注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注3)	主たる用途
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権)(注4)	54,295	86,727.87	85,476.96	98.6	11.5	商業施設
東戸塚オーロラシティ (不動産信託受益権)	46,434	109,365.50	109,365.50	100.0	4.5	商業施設
ならファミリー (不動産信託受益権)(注4)	36,340	82,893.46	81,226.23	98.0	5.8	商業施設
川崎ルフロン (不動産信託受益権)	30,308	56,141.33	54,495.43	97.1	5.8	商業施設
イオンモールむさし村山 (不動産信託受益権)	26,546	137,466.97	137,466.97	100.0	3.1	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (不動産信託受益権)	24,700	138,538.63	138,538.63	100.0	3.0	商業施設
Gビル心斎橋03 (不動産信託受益権)(注5)	22,208	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル (不動産信託受益権)	21,756	4,815.02	4,705.94	97.7	1.8	商業施設
イオンモール伊丹 (不動産信託受益権)	19,023	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)	18,292	18,848.20	18,848.20	100.0	1.2	商業施設
合 計	299,906	797,332.37	792,659.25	99.4	—	

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

注5. 「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

## 3 不動産等組入資産明細

平成29年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,390	5,221
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	1,500	1,217
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	26,700	21,756
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	20,800	13,981
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	1,530	940
Gビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	2,274.60	4,670	2,886
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	4,230	3,957
Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,610	2,344
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	4,160	3,394
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	1,710	2,289
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	8,880	10,103
ラ・ポルト青山(注4)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,161.18	10,800	9,296
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	8,060	6,574
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	3,950	5,456
Gビル南池袋01(注4)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,066.09	8,050	6,141
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	5,020	2,764
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	2,590	1,842
Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	7,470	5,863
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	5,090	3,833
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	5,980	3,660
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	9,130	5,574
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	56,141.33	37,300	30,308
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	4,110	3,193
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	21,550	17,824
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	3,840	3,571
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	9,550	8,566
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	3,700	3,444
Gビル高田馬場01	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	不動産信託受益権	3,569.20	6,270	6,192
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	5,310	5,020
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	2,680	2,516
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	16,400	15,386
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	13,400	13,106
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	13,690	13,887
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	12,500	9,397
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,308.78	1,940	1,323

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
イトーヨーカドー上福岡店	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	5,790	5,982
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	14,400	10,467
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	5,060	4,636
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	13,000	10,829
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	18,000	15,385
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	7,350	4,830
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	46,434
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	11,100	12,755
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託受益権	137,466.97	30,900	26,546
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	6,810	5,540
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	3,200	2,339
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	2,262
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	3,430	3,079
コリーヌ馬事公苑	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	4,100	3,177
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	12,310
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	15,600	18,292
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	1,593
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	10,600	8,091
Gビル心斎橋02(注5)	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	—	7,680	4,325
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	3,650	2,756
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	27,500	22,208
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	2,010	1,959
エディオン京橋店(底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託受益権	4,307.16	5,790	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	4,630	4,305
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	10,400	9,796
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	3,390	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	2,500	2,202
なるばーく(注4)	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.61	5,110	7,478
ならファミリー(注6)	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	82,893.46	40,100	36,340
イオン高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	10,900	10,109
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	3,343
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	5,360	6,425
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	26,600	24,700
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	20,100	19,023
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	15,900	15,512
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	11,760	9,200
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,050	1,942
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	1,330	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6)	愛知県名古屋市中区西二丁目40番地1他	不動産信託受益権	86,727.87	64,500	54,295
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	2,420	1,677
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	7,060	5,647
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	4,840	4,274
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	2,870	2,043
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	6,400	5,470
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	4,010	2,881
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	17,500	15,696
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12号	不動産	2,387.17	4,730	4,509
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	10,500	8,714
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	8,830	6,628
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	6,660	5,469
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	10,900	10,021
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注6)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	59,872.65	9,520	8,654
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	15,822
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	3,240	2,463
テックランド福岡志免本店(注5)	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権	—	5,230	3,849
合 計			2,563,897.20	916,540	801,896

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

注5。「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注6。一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

本投資法人が投資する各商業施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第29期 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)				第30期 (平成28年9月1日～平成29年2月28日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
Gビル南青山02	4	100.0	75	0.2	4	100.0	78	0.3
Gビル代官山01	1	100.0	40	0.1	1	100.0	39	0.1
ジャイル	23	100.0	563	1.8	22	97.7	555	1.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	357	1.2	2	100.0	486	1.6
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	71	0.2	3	100.0	93	0.3
チアーズ銀座	10	100.0	103	0.3	10	100.0	105	0.4
Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.2	4	100.0	52	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	129	0.4	4	100.0	129	0.4
ラ・ポルト青山(注3)	23	96.2	282	0.9	23	99.1	261	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	8	100.0	78	0.3	8	100.0	80	0.3
Gビル南池袋01(注3)	7	87.1	233	0.8	8	100.0	229	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	0.3	2	100.0	99	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	180	0.6	3	100.0	178	0.6
Gビル銀座01	8	100.0	173	0.6	8	100.0	173	0.6
川崎ルフロン	67	96.9	1,772	5.7	68	97.1	1,744	5.8
Gビル渋谷01(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル表参道02	6	100.0	370	1.2	6	100.0	371	1.2
Gビル吉祥寺01(注4)	1	100.0	—	—	0	0.0	—	—
Cute Cube 原宿	9	97.3	194	0.6	11	100.0	184	0.6
Gビル上野01	1	100.0	75	0.2	1	100.0	75	0.2
Gビル高田馬場01	1	100.0	48	0.2	15	100.0	136	0.5
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	9	100.0	209	0.7
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	475	1.5	5	100.0	475	1.6
あびこショッピングプラザ	54	99.9	632	2.0	56	100.0	615	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	1.5
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.5	1	100.0	168	0.6
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	656	2.1	1	100.0	652	2.2
イオンモール大和	1	100.0	536	1.7	1	100.0	530	1.8
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.8	1	100.0	249	0.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,358	4.4	4	100.0	1,369	4.5
イトーヨーカドー四街道店	2	100.0	294	1.0	2	100.0	299	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	934	3.0	1	100.0	926	3.1
幕張プラザ	5	100.0	211	0.7	4	99.3	217	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
コリーヌ馬事公苑	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	370	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	142	0.5	9	100.0	141	0.5
Gビル梅田01	11	92.8	219	0.7	11	89.0	214	0.7
Gビル心斎橋04	7	100.0	77	0.2	4	73.3	84	0.3
Gビル京都河原町01	3	36.2	25	0.1	3	36.2	28	0.1
なるばーく(注3)	48	98.5	331	1.1	48	99.2	335	1.1
ならファミリー(注5)	57	87.0	1,746	5.7	106	98.0	1,752	5.8
イオン高槻	1	100.0	399	1.3	1	100.0	394	1.3
イオン八事	2	100.0	126	0.4	2	100.0	125	0.4



不動産等の名称	第29期 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)				第30期 (平成28年9月1日～平成29年2月28日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
京都ファミリー	64	100.0	577	1.9	62	99.5	576	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	892	2.9	1	100.0	893	3.0
イオンモール伊丹	1	100.0	581	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	403	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	3,316	10.8	213	98.6	3,503	11.5
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	82	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo和泉中央(注4)	17	100.0	—	—	17	100.0	—	—
かみしんプラザ	37	98.3	252	0.8	37	98.3	291	1.0
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	86	0.3
イオン仙台中山	2	100.0	415	1.3	2	100.0	409	1.4
イオンモール香椎浜(注6)	1	100.0	333	1.1	—	—	39	0.1
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	371	1.2	1	100.0	367	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	316	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	369	1.2
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注5)	71	99.8	812	2.6	69	97.4	844	2.8
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	1.9	1	100.0	570	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サイドモール(注7)	—	—	736	2.4	—	—	—	—
イオンモール東浦(注8)	—	—	404	1.3	—	—	—	—
寝屋川(底地)(注4)(注8)	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計	880	99.4	30,851	100.0	937	99.6	30,199	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%、平成28年8月31日付で準共有持分19%、平成28年9月30日付で準共有持分51%を譲渡しております。
- 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。

#### 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時 価 (百万円)(注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	249,575	230,575	△ 3,524
合 計		249,575	230,575	△ 3,524

- 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29年2月28日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市	リニューアル工事	平成29年 4月～平成29年10月	555	1	2
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10月～平成30年 1月	301	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	テナント区画 内装投資工事	平成29年 1月～平成29年 3月	118	—	—
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 6月	94	3	3
Gビル秋葉原01	東京都千代田区	耐震改修工事	平成29年10月～平成29年12月	92	—	—

### 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7,969百万円であり、費用に区分された修繕費815百万円と合わせ、合計8,784百万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10月	3,910
ビックカメラ立川店	東京都立川市	耐震改修工事を含む リニューアル工事	平成27年 8月～平成28年12月	2,826
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区	外壁改修工事	平成28年 6月～平成28年11月	99
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 9月～平成28年12月	61
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	駐車場機器リプレイス工事	平成29年 1月～平成29年 2月	40
その他	—	—	—	1,030
合 計				7,969

### 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29期 自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日	第30期 自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日
(a) 資産運用報酬	2,576,449	2,553,610
(b) 資産保管手数料	29,936	30,027
(c) 一般事務委託手数料	123,872	123,646
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	187,219	200,453
合 計	2,923,417	2,913,677

## 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	—	0.2	平成29年 1月31日	期限一括 (注4)	(注6)	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7)	無担保 無保証
	小 計		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	14,466	14,066	2.2	平成30年 7月30日	(注5)	(注6)	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6)	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6)	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6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		6,730	6,730					
	三井住友信託銀行株式会社		5,340	5,340					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 3月31日	5,000	5,000	0.8 (注3)	平成30年 3月30日	期限一括 (注4)	(注6)	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7)	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7)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,365	3,365					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670	2,670					
	株式会社福岡銀行	平成23年 9月22日	2,000	—	0.6 (注3)	平成28年 9月22日	期限一括 (注4)	(注6)	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6)	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6)	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7)	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7)	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6)	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6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成23年 9月30日	2,500	—	0.6 (注3)	平成28年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	平成23年 9月30日	1,000	—	0.6 (注3)	平成28年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	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8)	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8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,355	2,355					
	三井住友信託銀行株式会社		1,869	1,869					
	株式会社中国銀行	平成23年 12月21日	3,000	—	0.8 (注3)	平成28年 12月21日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成23年 12月21日	2,000	—	0.8 (注3)	平成28年 12月21日	期限一括 (注4)	(注6)	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8)	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6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	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8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)		3,030	3,030					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		2,400	2,400					
	株式会社常陽銀行(注2)	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6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行(注2)	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6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行(注2)	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6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	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6)	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	株式会社福岡銀行 (注2)	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6)	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	3,000	3,000	1.0	平成32年 10月1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7)	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7)	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7)	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7)	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7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	2,974	2,974	0.5 (注3)	平成31年 10月2日	期限一括 (注4)	(注7)	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 (注2)	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7)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行 (注2)		1,000	1,000					
	株式会社横浜銀行 (注2)		500	500					
	信金中央金庫 (注2)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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7)	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6)	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	1.4 (注3)	平成35年 10月6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		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7)	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6)	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6)	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6)	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7)	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6)	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6)	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7)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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7)	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7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	793	793	1.1 (注3)	平成36年 10月1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		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7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	1,189	1,189	0.8 (注3)	平成34年 9月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	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6)	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6)	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6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 10月1日	1,387	1,387	0.7 (注3)	平成33年 10月1日	期限一括 (注4)	(注7)	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6)	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7)	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6)	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6)	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8)	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8)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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	396	0.5 (注3)	平成38年 3月31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		336	336					
	三井住友信託銀行株式会社		267	267					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	平成28年 3月1日	3,965	3,965	0.2	平成29年 7月31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 (注2)		3,365	3,365					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		2,670	2,670					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 3月1日	2,500	2,500	0.2	平成30年 3月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月1日	2,000	2,000	0.4 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成28年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注3)	平成36年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成28年 3月1日	1,000	1,000	0.3 (注3)	平成36年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫	平成28年 3月1日	1,000	1,000	0.3	平成36年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫	平成28年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注3)	平成36年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	平成28年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	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	1,000	0.5 (注3)	平成37年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	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	1,000	0.5	平成38年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	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	2,180	0.5	平成36年 9月30日	期限一括	(注7)	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		1,468	1,468					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 7月29日	10,850	10,850	0.4	平成39年 7月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成28年 9月21日	—	2,000	0.5	平成38年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成28年 9月30日	—	2,500	0.5	平成38年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	平成28年 9月30日	—	1,000	0.4	平成38年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成28年 12月21日	—	3,000	0.7	平成38年 12月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成28年 12月21日	—	2,000	0.6	平成38年 12月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2)	平成29年 1月31日	—	1,000	0.1	平成30年 1月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注2)	平成29年 1月31日	—	2,500	0.1	平成30年 1月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	小 計		339,391	342,491					
	合 計		342,891	342,491					

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

注2. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

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

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

注5. 平成21年9月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本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6. 資金使途は、借入金の借換資金等です。

注7. 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8. 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	2.170	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)(注2)
Gビル仙台一番町01	平成28年 9月29日	1,500	—	—	—	—
Gビル高田馬場01	平成28年10月 3日	3,545	—	—	—	—
Gビル自由が丘01 (B館)	平成28年11月 7日	504	—	—	—	—
イオンモール香椎浜	—	—	平成28年 9月30日	7,395	5,908	1,385
合 計		5,549		7,395	5,908	1,385

注1. 「取得価額」及び「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. 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1)不動産等(鑑定評価)

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)(注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	Gビル仙台一番町01	平成28年 9月29日	1,500	1,620	シービーアールイー株式会社	平成28年 9月14日
取得	Gビル高田馬場01	平成28年10月 3日	3,545	3,750	シービーアールイー株式会社	平成28年 7月 1日
取得	Gビル自由が丘01 (B館)	平成28年11月 7日	504	700	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年11月 7日
譲渡	イオンモール香椎浜	平成28年 9月30日	7,395	7,395 (注2)	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. 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9月30日付で譲渡した準共有持分割合51%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

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(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	1,359,302千円	三菱UFJリース株式会社	443千円	0.0%
		三菱商事太陽株式会社	10千円	0.0%
その他賃貸事業費用	1,026,083千円	三菱商事都市開発株式会社	2,103千円	0.2%
		三菱商事太陽株式会社	1,525千円	0.1%

注. 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。

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%
第30期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)	3,200	723,200	0.1%

注. 期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しております。

### 2 お知らせ

#### 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成29年2月27日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹事として、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びUBS証券株式会社、並びに海外募集の主幹事会社としてUBS AG, London Branch、Morgan Stanley & Co.International plc及びSMBC Nikko Capital Markets Limitedに投資口の募集に関する事務を委託しました。

### 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8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	36,608,410	36,992,135
信託現金及び信託預金 ※1	11,393,062	10,956,980
営業未収入金	818,289	628,575
未収還付法人税等	33	120
未収消費税等	—	494,488
その他	1,176,099	1,195,088
流動資産合計	49,995,894	50,267,389
固定資産		
有形固定資産 ※1		
建物	2,075,356	2,354,707
減価償却累計額	△ 364,873	△ 406,954
建物(純額)	1,710,483	1,947,752
構築物	62,787	63,419
減価償却累計額	△ 15,989	△ 17,409
構築物(純額)	46,797	46,010
工具、器具及び備品	16,555	16,555
減価償却累計額	△ 9,900	△ 10,554
工具、器具及び備品(純額)	6,654	6,000
土地	25,196,845	26,492,859
建設仮勘定	11,880	1,750
信託建物 ※2	289,116,758	295,264,747
減価償却累計額	△ 84,372,897	△ 88,368,555
信託建物(純額)	204,743,860	206,896,192
信託構築物	14,587,732	14,495,221
減価償却累計額	△ 4,916,139	△ 5,090,970
信託構築物(純額)	9,671,593	9,404,251
信託機械及び装置	1,992,793	2,051,073
減価償却累計額	△ 941,716	△ 1,001,517
信託機械及び装置(純額)	1,051,077	1,049,556
信託工具、器具及び備品	3,804,143	4,281,300
減価償却累計額	△ 2,435,476	△ 2,508,376
信託工具、器具及び備品(純額)	1,368,667	1,772,924
信託土地	550,515,834	548,901,327
信託建設仮勘定	3,956,626	42,679
有形固定資産合計	798,280,321	796,561,305
無形固定資産		
信託借地権	5,259,464	5,239,391
信託その他無形固定資産	97,852	95,409
無形固定資産合計	5,357,316	5,334,801
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,655,752	1,648,023
長期前払費用	2,315,917	2,091,111
その他 ※1	520,232	520,292
投資その他の資産合計	4,491,902	4,259,426
固定資産合計	808,129,540	806,155,533
繰延資産		
投資口交付費	143,627	93,668
投資法人債発行費	121,559	110,631
繰延資産合計	265,186	204,300
資産合計	858,390,622	856,627,222

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,036,787	1,623,314
短期借入金	3,500,000	—
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	37,800,000
未払金	16,548	14,723
未払費用	2,126,285	2,041,753
未払法人税等	605	605
未払消費税等	920,678	—
前受金	3,057,684	3,120,758
預り金	1,341,590	1,078,142
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	831,694	952,499
デリバティブ債務	2,674	35,322
その他	219,641	89,972
流動負債合計	50,354,191	61,757,090
固定負債		
投資法人債	22,500,000	22,500,000
長期借入金	318,091,000	304,691,000
預り敷金及び保証金	1,813,798	1,853,650
信託預り敷金及び保証金 ※1	48,501,536	47,907,525
資産除去債務	483,054	486,239
デリバティブ債務	1,369,454	773,640
その他	3,013	2,430
固定負債合計	392,761,857	378,214,485
負債合計	443,116,049	439,971,576
<b>純資産の部</b>		
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	476,272
配当積立金	3,138,254	3,138,254
任意積立金合計	3,640,375	3,614,527
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,820,993	11,664,748
剰余金合計	29,448,195	30,266,101
投資主資本合計	416,646,702	417,464,608
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 1,372,129	△ 808,962
評価・換算差額等合計	△ 1,372,129	△ 808,962
純資産合計 ※4	415,274,573	416,655,646
負債純資産合計	858,390,622	856,627,222

# 損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)	当期 (自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	30,851,446	30,199,207
不動産等売却益	※2	6,226,939	1,385,919
営業収益合計		37,078,385	31,585,127
営業費用			
賃貸事業費用	※1	15,055,840	14,689,965
不動産等売却損	※3	5,257,909	—
資産運用報酬		2,576,449	2,553,610
資産保管手数料		29,936	30,027
一般事務委託手数料		123,872	123,646
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		187,219	200,453
営業費用合計		23,237,167	17,603,643
営業利益		13,841,217	13,981,484
営業外収益			
受取利息		242	823
その他		2,368	2,422
営業外収益合計		2,611	3,245
営業外費用			
支払利息		1,660,095	1,561,436
投資法人債利息		283,046	279,044
投資法人債発行費償却		10,928	10,928
投資口交付費償却		72,088	49,958
融資関連費用		416,321	413,546
その他		4,524	4,463
営業外費用合計		2,447,004	2,319,376
経常利益		11,396,824	11,665,353
特別損失			
賃料等精算金	※4	575,226	—
特別損失合計		575,226	—
税引前当期純利益		10,821,598	11,665,353
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		10,820,993	11,664,748
前期繰越利益		—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		10,820,993	11,664,748



## 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28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	3,138,254	3,640,375	10,820,993	29,448,195
当期変動額							
圧縮積立金の取崩			△ 25,848		△ 25,848	25,848	—
剰余金の配当						△ 10,846,841	△ 10,846,841
当期純利益						11,664,748	11,664,748
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	—	—	△ 25,848	—	△ 25,848	843,754	817,906
当期末残高	※ 1 387,198,507	14,986,826	476,272	3,138,254	3,614,527	11,664,748	30,266,101

	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	416,646,702	△ 1,372,129	△ 1,372,129	415,274,573
当期変動額				
圧縮積立金の取崩	—			—
剰余金の配当	△ 10,846,841			△ 10,846,841
当期純利益	11,664,748			11,664,748
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		563,166	563,166	563,166
当期変動額合計	817,906	563,166	563,166	1,381,072
当期末残高	417,464,608	△ 808,962	△ 808,962	416,655,646

## 注記表

### 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	期 別	前期(ご参考) (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)	当期 (自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日)																
1. 固定資産の減価償却の方法		<p>①有形固定資産</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65,523千円です。</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4,162千円です。</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】

前期 (ご参考) (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)																																																				
<p>※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>513,173</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	<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>513,234</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>70,807,419</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>3,502,825</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>277,818</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>775,425</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>162,796,337</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>10,602</td></tr> <tr><td>その他</td><td>519,256</td></tr> <tr><td>合計</td><td>239,202,919</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>22,839,681</td></tr> <tr><td>合計</td><td>22,839,681</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	513,234	信託建物	70,807,419	信託構築物	3,502,825	信託機械及び装置	277,818	信託工具、器具及び備品	775,425	信託土地	162,796,337	信託建設仮勘定	10,602	その他	519,256	合計	239,202,919	(単位：千円)		信託預り敷金及び保証金	22,839,681	合計	22,839,681
(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	513,234																																																				
信託建物	70,807,419																																																				
信託構築物	3,502,825																																																				
信託機械及び装置	277,818																																																				
信託工具、器具及び備品	775,425																																																				
信託土地	162,796,337																																																				
信託建設仮勘定	10,602																																																				
その他	519,256																																																				
合計	239,202,919																																																				
(単位：千円)																																																					
信託預り敷金及び保証金	22,839,681																																																				
合計	22,839,681																																																				
<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>※ 2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 379,796千円</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28年3月 1日) 至 平成28年8月31日)		当期 (自 平成28年9月 1日) 至 平成29年2月28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	26,972,997	賃料及び駐車場使用料収入	26,402,223
受取水道光熱費	1,466,745	受取水道光熱費	1,299,696
その他賃料収入	2,411,703	その他賃料収入	2,497,287
不動産賃貸事業収益合計	30,851,446	不動産賃貸事業収益合計	30,199,207
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	865,681	プロパティ・マネジメント報酬	888,515
建物管理委託費	1,464,603	建物管理委託費	1,359,302
水道光熱費	1,696,436	水道光熱費	1,404,991
公租公課	2,814,456	公租公課	2,655,236
修繕費	227,199	修繕費	815,154
保険料	44,326	保険料	36,400
信託報酬	76,409	信託報酬	65,557
支払賃料	856,877	支払賃料	768,499
その他賃貸事業費用	947,305	その他賃貸事業費用	1,026,083
減価償却費	6,017,005	減価償却費	5,632,575
固定資産除却損	45,538	固定資産除却損	37,649
不動産賃貸事業費用合計	15,055,840	不動産賃貸事業費用合計	14,689,965
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,795,605	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,509,242
※ 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	16,625,000	不動産等売却収入	7,395,000
不動産等売却原価	10,372,037	不動産等売却原価	5,908,538
その他売却費用	26,023	その他売却費用	100,541
不動産等売却益	6,226,939	不動産等売却益	1,385,919
※ 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28年3月 1日) 至 平成28年8月31日)		当期 (自 平成28年9月 1日) 至 平成29年2月28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28年3月 1日 至 平成28年8月31日)		当期 (自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産 (流動)		繰延税金資産 (流動)	
繰越欠損金	2,589,373	繰越欠損金	2,399,448
その他	848	その他	11,211
小計	2,590,221	小計	2,410,659
評価性引当額	△2,590,221	評価性引当額	△2,410,659
合計	—	合計	—
(固定)		(固定)	
借地権償却等	67,032	借地権償却等	77,080
減価償却費損金算入限度超過額	99,759	減価償却費損金算入限度超過額	12,604
資産除去債務	152,210	資産除去債務	153,603
合併受入資産評価差額	5,362,501	合併受入資産評価差額	5,370,630
繰延ヘッジ損益	431,515	繰延ヘッジ損益	244,266
その他	28,511	その他	32,058
小計	6,141,530	小計	5,890,243
評価性引当額	△6,141,530	評価性引当額	△5,890,243
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法人税等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法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率 (調整)	32.31	法定実効税率 (調整)	31.74
支払分配金の損金算入額	△32.39	支払分配金の損金算入額	△29.51
評価性引当額の増減	△1.67	評価性引当額の増減	△2.14
税率変更による影響額	1.76	税率変更による影響額	△0.12
その他	0.00	その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

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

## 〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成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年内返還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年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7)信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	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	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

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債の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る場合、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29年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2.参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	36,992,135	36,992,135	—
(2)信託現金及び信託預金	10,956,980	10,956,980	—
資産計	47,949,116	47,949,116	—
(1)1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,068,550	68,550
(2)1年内返済予定の長期借入金	37,800,000	37,804,613	4,613
(3)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	952,499	963,226	10,727
(4)投資法人債	22,500,000	23,513,210	1,013,210
(5)長期借入金	304,691,000	308,825,642	4,134,642
(6)信託預り敷金及び保証金	2,534,437	2,675,743	141,306
負債計	383,477,936	388,850,985	5,373,048
デリバティブ取引(※)	(808,962)	(808,962)	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負債

(1)1年内償還予定の投資法人債、(4)投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(2)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

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

(3)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	127,075,000	108,075,000	△808,962	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	122,500,000	122,500,000	(注)	—
合 計			249,575,000	230,575,000	△808,962 (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(2)、(5)」参照)。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,853,650
信託預り敷金及び保証金	45,373,087
合 計	47,226,737

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	36,992,135	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	10,956,980	—	—	—	—	—
合 計	47,949,116	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	37,800,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	952,499	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	22,500,000
長期借入金	—	46,266,000	49,500,000	44,575,000	34,000,000	130,350,000
信託預り敷金及び保証金	—	619,250	619,250	605,937	590,000	100,000
合 計	53,752,499	46,885,250	50,119,250	45,180,937	34,590,000	152,950,000

【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)	当期 (自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務及び「川崎ルフロンの」アスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。	1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務及び「川崎ルフロンの」アスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。
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	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スサイドモール(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。

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
803,637,527	△1,741,471	801,896,056	916,831,488

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ビル高田馬場01(3,698,490千円)、Gビル仙台一番町01(1,575,028千円)及びGビル自由が丘01(511,711千円)の取得並びにならファミリーのリニューアル工事に係る資本的支出(3,910,629千円)及びビックカメラ立川店の耐震改修工事を含むリニューアル工事に係る資本的支出(2,826,144千円)によるものであり、主な減少額はイオンモール香椎浜の持分売却(5,908,538千円)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29年1月31日付で譲渡契約を締結したイトーヨーカドー上福岡東店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29年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。



## 〔資産の運用の制限に関する注記〕

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

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(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
				信託報酬 (注3)	47,641	長期借入金	50,913,500
				一般事務委託手数料 (注3)	123,872	営業未払金	6,951
						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. タームローン契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。

注3. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

注4. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)(注3)	科 目	期末残高 (千円)(注3)
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1)	—	1年内返済予定の 長期借入金	6,395,000
				信託報酬 (注2)	33,189	長期借入金	47,883,500
				一般事務委託手数料 (注2)	123,646	営業未払金	6,120
						未払費用	42,633

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. タームローン契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。

注2. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

注3. 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28年3月 1日 至 平成28年8月31日)	当期 (自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日)
1. 1口当たり純資産額 162,712円	1. 1口当たり純資産額 163,253円
2. 1口当たり当期純利益 4,239円	2. 1口当たり当期純利益 4,570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28年3月 1日) 至 平成28年8月31日)	当期 (自 平成28年9月 1日) 至 平成29年2月28日)																										
<p>該当事項はありません。</p>	<p>新投資口の発行            平成29年2月27日及び平成29年3月7日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成29年3月14日、第三者割当による新投資口については平成29年3月29日にそれぞれ払込が完了しております。この結果、平成29年3月29日付で出資総額は411,878,082,160円、発行済投資口数の総数は2,667,198口となっております。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっております。</p> <p>〔公募による新投資口の発行〕            &lt;日本国内、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144 Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集&gt;</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数</td><td>: 112,500口(国内55,000口、海外57,500口 (海外引受会社による買取引受けの対象口数 55,000口及び海外引受会社に付与する追加 的に発行する本投資口を買取る権利の対象口 数2,500口))</td></tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td><td>: 1口当たり221,382円</td></tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)の総額</td><td>: 24,905,475,000円</td></tr> <tr> <td>発行価額(払込金額)</td><td>: 1口当たり214,605円</td></tr> <tr> <td>発行価額(払込金額)の総額</td><td>: 24,143,062,500円</td></tr> <tr> <td>払込期日</td><td>: 平成29年3月14日</td></tr> <tr> <td>分配金起算日</td><td>: 平成29年3月1日</td></tr> </table> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数</td><td>: 2,500口</td></tr> <tr> <td>発行価額(払込金額)</td><td>: 1口当たり214,605円</td></tr> <tr> <td>発行価額(払込金額)の総額</td><td>: 536,512,500円</td></tr> <tr> <td>払込期日</td><td>: 平成29年3月29日</td></tr> <tr> <td>分配金起算日</td><td>: 平成29年3月1日</td></tr> <tr> <td>割当先</td><td>: SMBC日興証券株式会社</td></tr> </table> <p>〔資金使途〕            今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。また、第三者割当に係る調達資金については、当該特定資産の取得資金の一部に充当し、残額があれば手許資金とし、将来の特定資産の取得等に充当します。</p>	発行新投資口数	: 112,500口(国内55,000口、海外57,500口 (海外引受会社による買取引受けの対象口数 55,000口及び海外引受会社に付与する追加 的に発行する本投資口を買取る権利の対象口 数2,500口))	発行価格(募集価格)	: 1口当たり221,382円	発行価格(募集価格)の総額	: 24,905,475,000円	発行価額(払込金額)	: 1口当たり214,605円	発行価額(払込金額)の総額	: 24,143,062,500円	払込期日	: 平成29年3月14日	分配金起算日	: 平成29年3月1日	発行新投資口数	: 2,500口	発行価額(払込金額)	: 1口当たり214,605円	発行価額(払込金額)の総額	: 536,512,500円	払込期日	: 平成29年3月29日	分配金起算日	: 平成29年3月1日	割当先	: SMBC日興証券株式会社
発行新投資口数	: 112,500口(国内55,000口、海外57,500口 (海外引受会社による買取引受けの対象口数 55,000口及び海外引受会社に付与する追加 的に発行する本投資口を買取る権利の対象口 数2,500口))																										
発行価格(募集価格)	: 1口当たり221,382円																										
発行価格(募集価格)の総額	: 24,905,475,000円																										
発行価額(払込金額)	: 1口当たり214,605円																										
発行価額(払込金額)の総額	: 24,143,062,500円																										
払込期日	: 平成29年3月14日																										
分配金起算日	: 平成29年3月1日																										
発行新投資口数	: 2,500口																										
発行価額(払込金額)	: 1口当たり214,605円																										
発行価額(払込金額)の総額	: 536,512,500円																										
払込期日	: 平成29年3月29日																										
分配金起算日	: 平成29年3月1日																										
割当先	: SMBC日興証券株式会社																										

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(ご参考) (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)	当期 (自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日)
I 当期末処分利益	10,820,993,154	11,664,748,025
II 任意積立金取崩額		
配当積立金取崩額	—	3,138,254,927
圧縮積立金取崩額	25,848,346	—
III 分配金の額	10,846,841,500	10,846,841,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,250)	(4,250)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	—	817,906,525
一時差異等調整積立金繰入額	—	※ 1 3,138,254,927
V 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益10,820,993,154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。	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11,664,748,025円から不動産等売却益の一部である817,906,525円を配当積立金として内部留保し、その残額である金額10,846,841,500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。

〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

※ 1. 一時差異等調整積立金

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

独立監査人の監査報告書

平成29年4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

山口 健志

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成28年9月1日から平成29年2月28日までの第30期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

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

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以 上



# キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)	当期 (自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,821,598	11,665,353
減価償却費	6,017,065	5,632,635
投資法人債発行費償却	10,928	10,928
投資口交付費償却	72,088	49,958
不動産等売却益	△ 6,226,939	△ 1,385,919
不動産等売却損	5,257,909	—
固定資産除却損	45,538	37,649
受取利息	△ 242	△ 823
支払利息	1,943,141	1,840,480
賃料等精算金	575,226	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 25,546	189,714
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	920	△ 87
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△ 494,488
長期前払費用の増減額(△は増加)	200,362	224,806
営業未払金の増減額(△は減少)	259,830	△ 254,616
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 499,084	△ 920,678
未払金の増減額(△は減少)	2,104	△ 1,824
未払費用の増減額(△は減少)	67,168	△ 30,786
前受金の増減額(△は減少)	61,970	63,073
預り金の増減額(△は減少)	25,682	△ 263,448
その他	102,977	44,803
小 計	18,712,700	16,406,727
利息の受取額	242	823
利息の支払額	△ 1,922,589	△ 1,894,225
賃料等精算金の支払額	△ 575,226	—
法人税等の支払額	△ 519	△ 605
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,214,607	14,512,720
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 4,837	△ 1,566,508
信託有形固定資産の取得による支出	△ 20,107,303	△ 8,542,340
信託有形固定資産の売却による収入	18,496,111	7,294,458
信託無形固定資産の取得による支出	△ 1,100	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 24,697	△ 111,680
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,570	174,354
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,227,874	△ 2,161,656
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	585,124	1,585,235
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 349	—
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,761	7,729
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△ 61
その他の支出	△ 290	△ 60
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,271,885	△ 3,320,528
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	2,500,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△ 3,500,000
長期借入れによる収入	39,850,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 11,550,000	△ 10,900,000
分配金の支払額	△ 10,720,636	△ 10,844,609
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,079,363	△ 11,244,609
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	33,022,084	△ 52,417
現金及び現金同等物の期首残高	14,466,214	47,488,299
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	47,488,299	47,435,881

(注)キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項 目	期 別	前期(ご参考) (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)	当期 (自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期(ご参考) (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)	当期 (自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成28年8月31日) 現金及び預金 36,608,410 信託現金及び信託預金 11,393,062 使途制限付信託預金(注) △513,173 現金及び現金同等物 <u>47,488,299</u> (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29年2月28日) 現金及び預金 36,992,135 信託現金及び信託預金 10,956,980 使途制限付信託預金(注) △513,234 現金及び現金同等物 <u>47,435,881</u> (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。

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、商業施設的设计・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

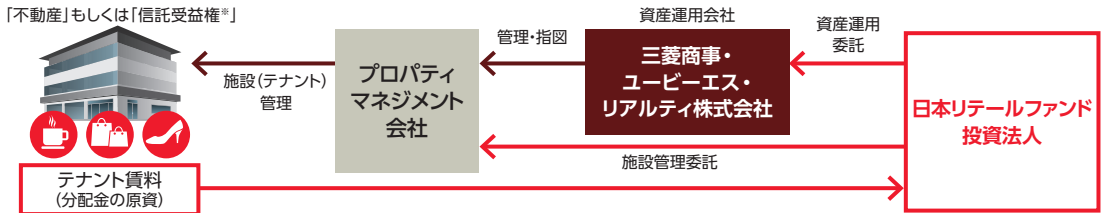
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

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。

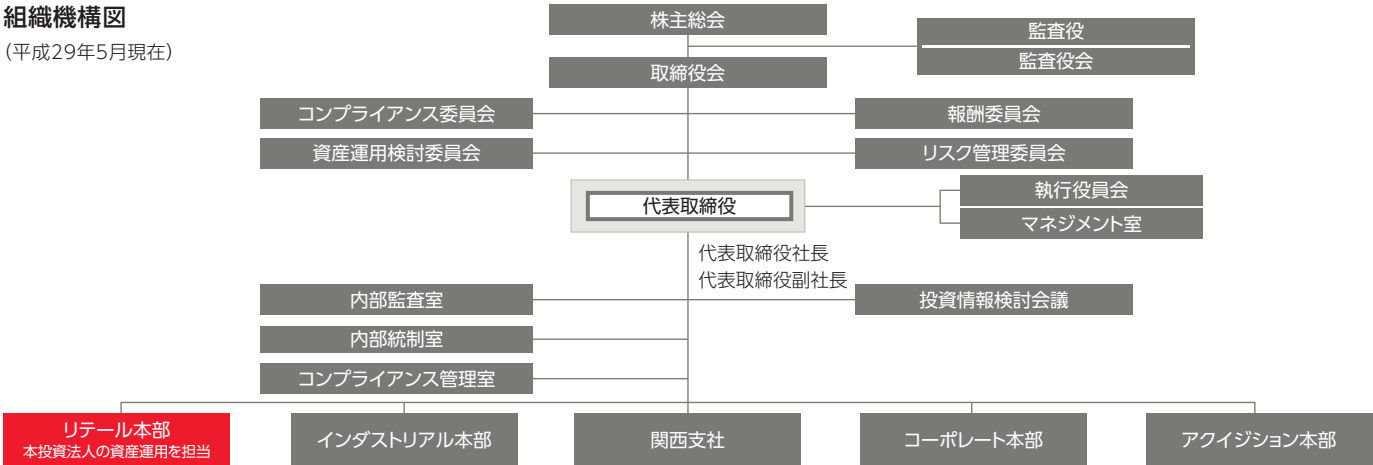
運用の仕組み



※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29年5月現在)



# 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。

### 1 保有資産を通じた地域貢献活動

#### 「川崎ルフロン」 かわさきレスキューフェア

「川崎ルフロン」(神奈川県川崎市)では、川崎市消防救助隊が発足してから50年の節目を迎えたことを記念して、消防局主催で市民向けにレスキューフェアを開催。当日は川崎ルフロン上空でヘリコプターがデモ飛行を行いました。



#### 「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」 アキ Marché(マルシェ)

「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」(栃木県小山市)では、地域活性化を目的として、地元地域の飲食店舗、個人作家にご出店いただき「市場(Marché(マルシェ))」を開催しました。地域の交流の場として、多くの方にご来場いただきました。



### 2 新たに9物件が2つの外部機関から環境認証を取得



#### CASBEE不動産評価認証 平成29年2月取得

- イオンモール大和
- アリオ鳳
- イオンモール神戸北
- イオンモール札幌苗穂

4物件とも最高位の「S」ランク取得



#### DBJ Green Building認証 平成29年3月取得

- ビックカメラ立川店
- かみしんプラザ
- 西友ひばりヶ丘店
- ラ・ポルト青山
- pivo和泉中央



#### 投資主アンケート実施のお知らせとご協力をお願い

本投資法人の今後の運用とIR活動の向上を目的として投資主アンケートを実施いたします。  
本資産運用報告にアンケートはがきを同封しましたので、アンケートにご協力をお願い申し上げます。  
アンケート回答期間:誠に勝手ながら締め切りを平成29年6月20日差出までとさせていただきます。