

証券コード 8953

確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS
GROUP



Gビル御堂筋01

JAPAN RETAIL FUND

2017年8月期 第31期

資産運用報告

2017年3月1日～2017年8月31日

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

日本リテールファンド投資法人

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31期

(2017年8月期)

運用状況・分配金

物件数

95物件

資産規模

(取得価格ベース)

8,802億円

稼働率

99.7%

1口当たり分配金

4,295円

格付

株式会社格付投資情報センター(R&I)

AA⁺(安定的)

(発行体格付)



ジャイル

JAPAN RETAIL FUND



ラ・ボルト青山

CONTENTS

- 02 投資主の皆さまへ
- 03 2017年8月期(第31期)ハイライト
- 04 資産運用会社 社長インタビュー
- 06 TOPICS
- 07 アンケート結果のご報告
- 08 特集: JRF's NOW!
- 10 ポートフォリオの状況
- 12 JRFの保有資産のご紹介
- 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

2002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95物件、8,802億円の資産を有し、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。(2017年8月末日現在)

02 都市型+郊外型

JRFのポートフォリオは、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、底堅い売上を保つ「地域一番店」の郊外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。両母体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、母体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。



Gビル心斎橋03

投資主の皆さまへ



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

当期(2017年8月期(第31期))の国内マクロ経済は、2017年4月～6月期の実質GDP成長率が6期連続プラスとなり、懸念されていた家計消費も拡大に転じ、2016年下期の外需主導の成長から2017年上期は内需主導の成長に移行する傾向が見え始めるなど、好調を維持しました。一方でJ-REIT市場は、2017年7月14日に東証REIT指数が年初来最安値となる1,620ポイントをつける等軟調に推移しましたが、足許は持ち直す傾向にあります。

このような環境の中、JRFは、立地優位性の高い都市型資産の取得をはじめ、戦略的な資産の入替え、保有資産の施設環境整備工事の実施、資金調達コストの削減など、ポートフォリオの収益性向上に向け、さまざまな施策に取り組みました。その結果、当期の実績として営業収益および当期純利益は、前期の不動産売却益の反動減により、それぞれ前期比1.8%減の31,011百万円、前期比2.0%減の11,425百万円となりましたが、1口当たり分配金は、一時差異等調整積立金からの取崩額を加算し、前期を45円上回る4,295円となりました。

JRFは、J-REIT有数の資産規模と幅広い業種、業態およ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ながら、更なる資産規模拡大による外部成長ならびにSC(ショッピング・センター)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。

今後とも、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もども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。

日本リテールファンド投資法人
執行役員

難波 修一



資産運用会社 社長インタビュー

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長

辻 徹

POINTS

- ▶ 都市型資産の取得、資産入替えにより、ポートフォリオの都市型比率が向上
- ▶ 都市型資産「Gビル神宮前07」、「ラウンドワン三宮駅前店」を新たに取得予定
- ▶ 複数の資産において、施設環境整備工事が完了
- ▶ JRF初のジェネラル・シンジケートローンによる借入と、投資法人債の発行を実施

Q.1 III まずは2017年8月期(第31期)の振り返りをお願いいたします。

新規資産取得、資産の入替えを通じて、ポートフォリオの都市型比率向上を着実に推進するとともに、保有資産の価値向上にも精力的に取り組みました。

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、特に足許においては、ポートフォリオにおける都市型比率の向上を目指し、都市型資産への厳選投資に注力しています。当期においては、本年3月に公募増資を実施し、調達した資金と新規借入を合わせ、本年3月から

10月にかけて新たに都市型資産4物件と郊外型資産1物件を取得しました。また3月には、郊外型資産「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、得られた資金を活用して4月に都市型資産「Gビル天神西通り01」(福岡県福岡市中央区)を取得するなど、資産の入替え

も実施しました。さらに11月には、日本有数の商業集積エリアである「表参道・原宿・青山エリア」に立地する「Gビル神宮前07」(東京都渋谷区)と、関西圏を代表するターミナル駅である「三宮」駅前に立地する「ラウンドワン三宮駅前店」(兵庫県神戸市中央区)を取得する予定です。

これら2物件取得後の都市型資産の比率は47.9%と、前期末に比べ3.1%上昇、ポートフォリオの安定性および収益性は着実に向上しています。

加えて、「なるばーく」(愛知県名古屋市緑区)、「かみしんプラザ」(大阪府大阪市東淀川区)、「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」(栃木県小山市)において施設

環境整備工事を行うなど、保有資産の魅力向上施策を着々と実行しました。

Q.2 III JRFが重点的に投資する都市型資産の賃料動向はいかがでしょうか。

テナントの旺盛な出店意欲に対して希少性の高い都市型資産の賃料は高水準を維持しており、追い風の状況がこの先も続くと思込んでいます。

都市型資産の賃料はリーマンショック前を上回る高水準を維持しています。特に東京はグローバルに新ブランドを引きつけている都市として、世界各国主要都市別の新規ブランド参入数比較において上位にランキングされています。

プライム立地の都市型資産は、テナントの旺盛な出店意欲に対し新規供給が限定的であり、希少性が高くなることから、当面は高い賃料水準が維持されると考えられます。

JRFの保有資産においても、表参道・銀

座・心斎橋といったプライムエリアに立地する都市型資産において賃料水準は上昇しており、SCマネジメント力を活かしたリーシングにより、特に低層階を中心に契約更改に伴う賃料増額傾向が継続する一方、稼働率も高い状態を維持しています。例えば、海外テナントの撤退区画に好条件で新規テナントを誘致した「Cute Cube原宿」(東京都渋谷区)は24%増、メインテナントの増床ニーズに応えた「Gビル南青山01(A館)」(東京都港区)は118%増と、いずれも大幅な賃料増加率

となっています。

また、引き続き拡大傾向にあるインバウンド需要も、特にプライム立地の商業施設において賃料上昇の追い風になっており、「Gビル心斎橋02」(大阪府大阪市中央区)では、インバウンド対応で競争力のあるテナントを好条件で誘致した結果、40%増と大幅な賃料増額が実現しました。今後も時流を読んだSCマネジメントを行うことで、更なる収益力向上につながっていきます。

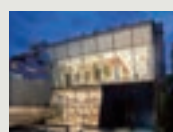
主な賃料増額事例



Cute Cube原宿

- 海外テナント撤退区画に好条件にて新規テナントを誘致

	面積	賃料増加率※1
2テナント	約100坪	+24.0%



Gビル南青山01(A館)

- メインテナントの増床ニーズを捉え大幅な賃料増額を実現

	面積	賃料増加率※1
1テナント	約200坪	+118.1%

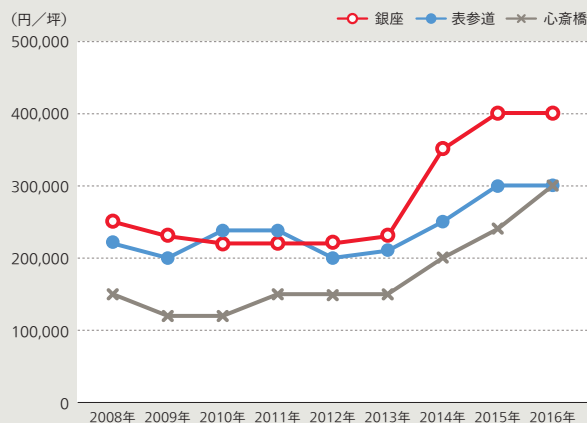


Gビル心斎橋02

- インバウンド需要を取り込める、競争力あるテナントを好条件にて誘致

	面積	賃料増加率※1
1テナント	約300坪	+40.6%

主要商業エリア(銀座・表参道・心斎橋)の賃料上限値※2の推移



出所: シービーアールイー株式会社「店舗マーケット情報」を基に本資産運用会社作成

※1 「賃料増加率」は、新たに締結した各テナントとの定期建物賃貸借契約における賃料額(月額賃料および月額共益費の合計)とそれ以前に各テナントと締結をしていた、またはしている定期建物賃貸借契約における賃料額の差額の合計額を、それ以前のテナントの賃料額の合計額で除して算出しています。

※2 銀座・表参道は2016年8月、心斎橋は2016年11月現在。各エリアの主要道路に面した路面店舗(1階)の賃料相場(想定成約賃料)の上限値。

Q.3 Ⅲ 当期に実施した財務施策を教えてください。

JRF初となるジェネラル・シンジケートローン※3による借入、投資法人債の発行など、多様な資金調達手段を用いて、より強固な財務基盤の構築を図りました。

当期に実行した主な財務施策についてお伝えしますと、まずは、本年5月に償還を迎えた第6回投資法人債(150億円)の償還資金に充当するため、JRF初となるジェネラル・シンジケートローンによる借入と、投資法人債(第10回債、第11回債)の発行による資金調達を実施しました。

ジェネラル・シンジケートローンの組成においては、地方銀行を中心に広く資金を集めることで全7金融機関から有利な経済条件で計80億円の長期借入を実現。資金調達手段および調達先の拡充と調達コストの低減を図りました。

また投資法人債については、返済期限の平準化を図るために、第10回債は年限5年にて発行額50億円で、第11回債は年限10年にて発行額20億円で発行しました。

そのほか、本年5月には、引き続き機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、現在設定している長期コミットメント・ライン600億円のうち、100億円について契約期限を1年間延長しました。

なお、LTVについては45%～55%を運用レンジの目安としており、当期末時点では49.6%となっています。今後もポート

フォリオ・マネジメント諸施策を支えるべく財務安定性・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、強固な財務基盤の構築を目指します。

JRFは、これからも投資主価値の最大化に努め、投資主の皆さまのご期待にお応え続けていけるよう邁進してまいります。変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

※3 新規取引金融機関を含め、幅広く参加金融機関を募集してシンジケート団を組成する方式をいい、この方式を用いることで資金調達先の拡大が可能となります。

TOPICS

投資法人名ロゴ変更のお知らせ

グループブランディングの取り組み

JRFが資産運用業務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(MC-UBS)は、当期、MC-UBSグループ企業を象徴するグループロゴとスローガンを新たに制定いたしました。また、MC-UBSとJRFにおいても、法人名のロゴを変更いたしましたのでお知らせいたします。

シンボルマークへの想い



シンボルマークはMC-UBSのスポンサーである三菱商事株式会社の“M”と、ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー(UBS Asset Management A.G.)の“U”を表現しています。両者が不動産市場と金融市場で培ってきた知識と経験を背景に生まれたグループの想いがこもったマークです。

グループスローガン

確かな今を、豊かな明日へ。

グループロゴ



日本リテールファンド投資法人ロゴ

日本リテールファンド投資法人

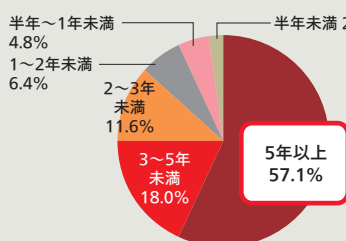
資産運用会社ロゴ

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

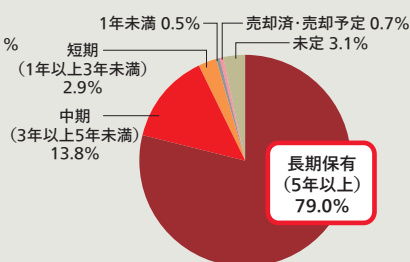
アンケート結果のご報告

2017年2月期(第30期)資産運用報告に同封の投資主アンケートに対し、1,401名と多くの方からご回答をいただきました。貴重なご意見、誠にありがとうございました。下記にアンケート結果の一部をご紹介します。

Q. 投資口の保有期間



Q. 今後の保有方針



Q. 今後の保有方針の選択理由 (複数回答可)



POINT

投資口の保有方針は「長期保有志向」、その理由は「安定した分配金」と多くご回答をいただきました。今後も皆さまのご期待に添えるよう、安定運用に努めてまいります。

Q. IR活動について充実に希望すること(複数回答可)

資産運用報告書での情報提供 45.3%

ホームページでの情報提供 28.5%

個人投資家向け説明会・ウェブ配信での説明会 25.1%

メールでの情報提供 6.1%

POINT

IR活動に関して、「説明会開催機会を拡大」してほしいとのご意見を多数いただきましたので、ご要望にお応えするべく、

- **オンライン会社説明会**を開催します。

SBI証券オンライン会社説明会を開催します!



JRFが資産の運用を委託する三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役社長である辻 徹より、JRFの特徴や運用戦略等についてオンラインでご説明させていただきます。

【配信日】

2017年11月30日(木)
19:00～20:00

【参加方法】

株式会社SBI証券ホームページ(<https://www.sbisec.co.jp/>)の上段トップメニュー内「セミナー」よりアクセスしていただくか、右側の2次元バーコードを読み取ってアクセスしてください。



主な新規取得予定資産の紹介

01

Gビル神宮前07 (東京都渋谷区)

都市型



若者や外国人観光客で賑わう キャットストリート沿いに立地する商業施設

ファッションや情報に敏感な若者や外国人観光客など、多くの人々で賑わう裏原宿エリアのメインストリートであるキャットストリート沿いに立地。株式会社ジオホールディングスが、全国で500店舗以上展開をするリユースショップ「セカンドストリート」が旗艦店として入居しています。

取得予定年月日	2017年11月22日	
取得価格(A)	1,950百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	2,080百万円	93.8%
土地／延床面積	201.23m ² ／369.94m ²	
テナント数	1	

02

ラウンドワン三宮駅前店 (兵庫県神戸市中央区)

都市型



神戸の主要駅 「三宮」駅前に立地する 都市型商業施設

三宮駅(三ノ宮駅、神戸三宮駅)から徒歩約3分の利便性の高い商業施設。ボウリング、カラオケ、ビリヤード、ダーツなどを組み合わせた複合型アミューズメント施設を展開する「ラウンドワン」の関西エリア旗艦店が入居。居住人口・昼間人口ともボリュームが大きく、買い物客や観光客の来街も期待できるエリアであることから、安定した集客が見込めます。

取得予定年月日	2017年11月30日	
取得価格(A)	3,200百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	3,300百万円	97.0%
土地／延床面積	1,191.63m ² ／10,054.52m ²	
テナント数	1	

取得予定資産「Gビル神宮前07」が立地する 表参道・原宿・青山エリアを紹介します！

JRFは、「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」を行っていますが、この度取得する「Gビル神宮前07」は、日本を代表する商業集積地である表参道・原宿・青山エリアに立地しています。同エリアは、通りごとに特性があり、多種多様なテナントが集積しているのが特徴です。

原宿駅前・竹下通り

高校生を中心に、10代をターゲットとした小規模で個性的なファッション・雑貨店やアンテナショップ等が集積。修学旅行生や外国人観光客も訪れるエリア。

明治通り

アパレル店舗中心のエリアであり、渋谷へつながる通り。近年、ファストファッションやアウトドア・スポーツブランド、メンズファッションの店が増加。

キャットストリート

ストリートファッションの聖地といわれる裏原宿エリアのメインストリート。最先端のトレンドを取り入れたショップや個性豊かな古着屋などが集積。

表参道・原宿・青山エリアMAP



表参道

日本を代表するブランドストリートであり、ラグジュアリーブランドが集積。渋谷・原宿・表参道エリアの中心であり、最も賃料水準が高いエリア。

青山通り

青山エリアのメインストリートであり、高級ブティックや複合商業施設が集積。周辺にはマンションやオフィスビルも多く、就業者や居住者、買い物客の通行量が多い。

骨董通り

従来はアパレル店舗中心のエリアであったが、近年は、雑貨やエステ、ショールーム等が出店し、テナントが多様化。



Gビル神宮前03



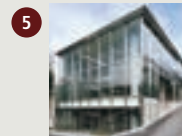
Cute Cube原宿



Gビル神宮前07



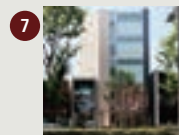
Gビル表参道02



Gビル神宮前01



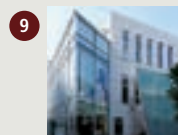
Gビル神宮前02



Gビル表参道01



ジャイル



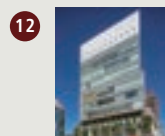
Gビル神宮前06



アーバンテラス神宮前



Gビル北青山01



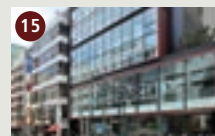
ラ・ボルト青山



Gビル南青山01



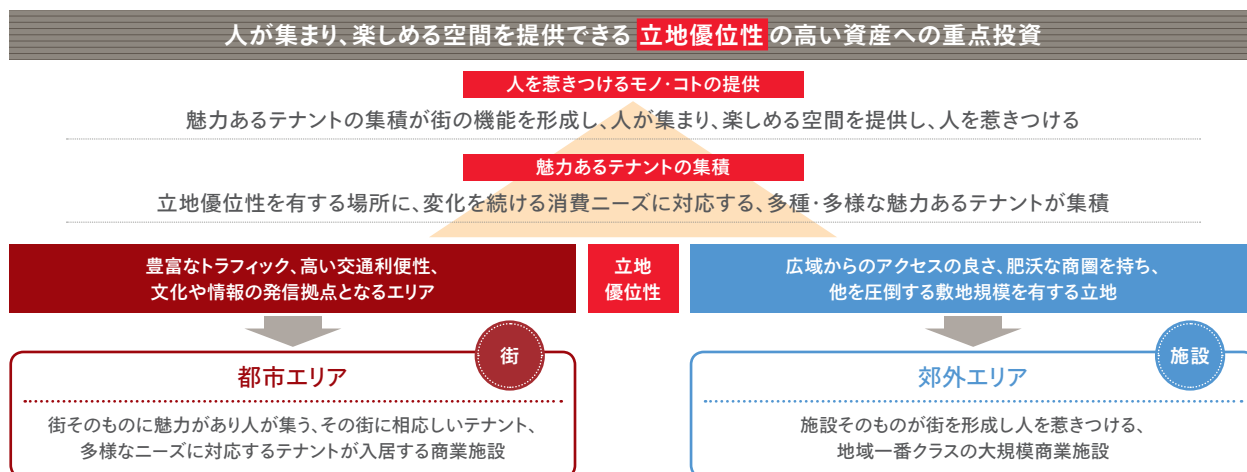
Gビル南青山02



Gビル渋谷01

01 本投資法人が目指すポートフォリオ

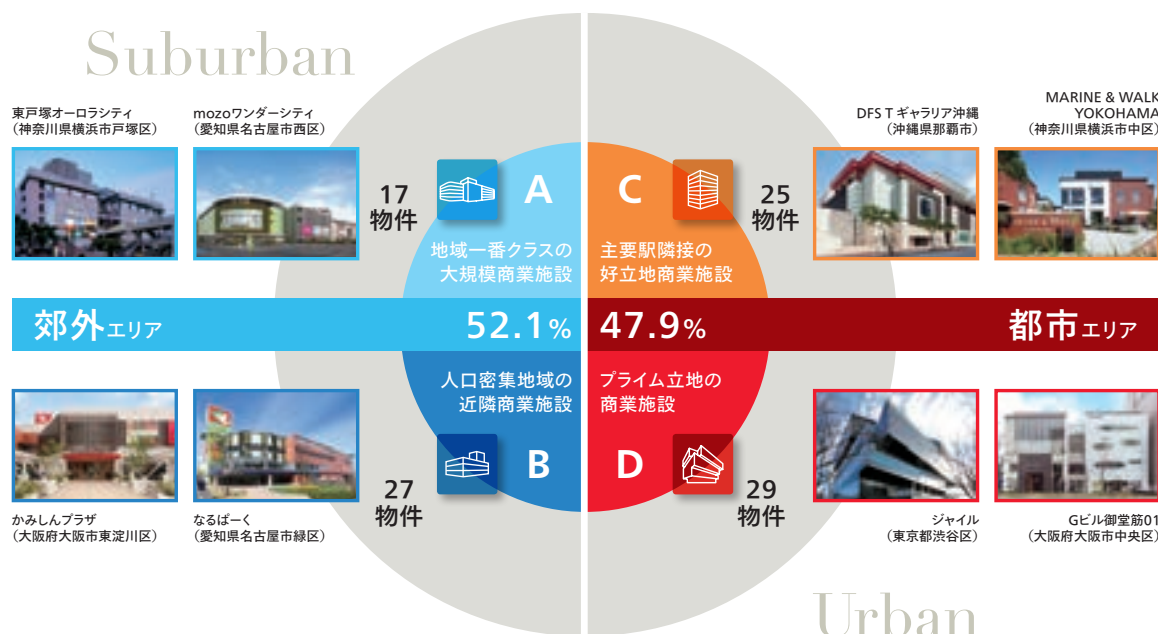
JRFは、約9,000億円の資産規模と、立地分散およびテナント分散に支えられた安定的なポートフォリオ基盤の更なる拡充を図るとともに、社会構造・小売環境の変化に対応できるポートフォリオの質の向上を目指します。



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・業態の中から優良資産を厳選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)

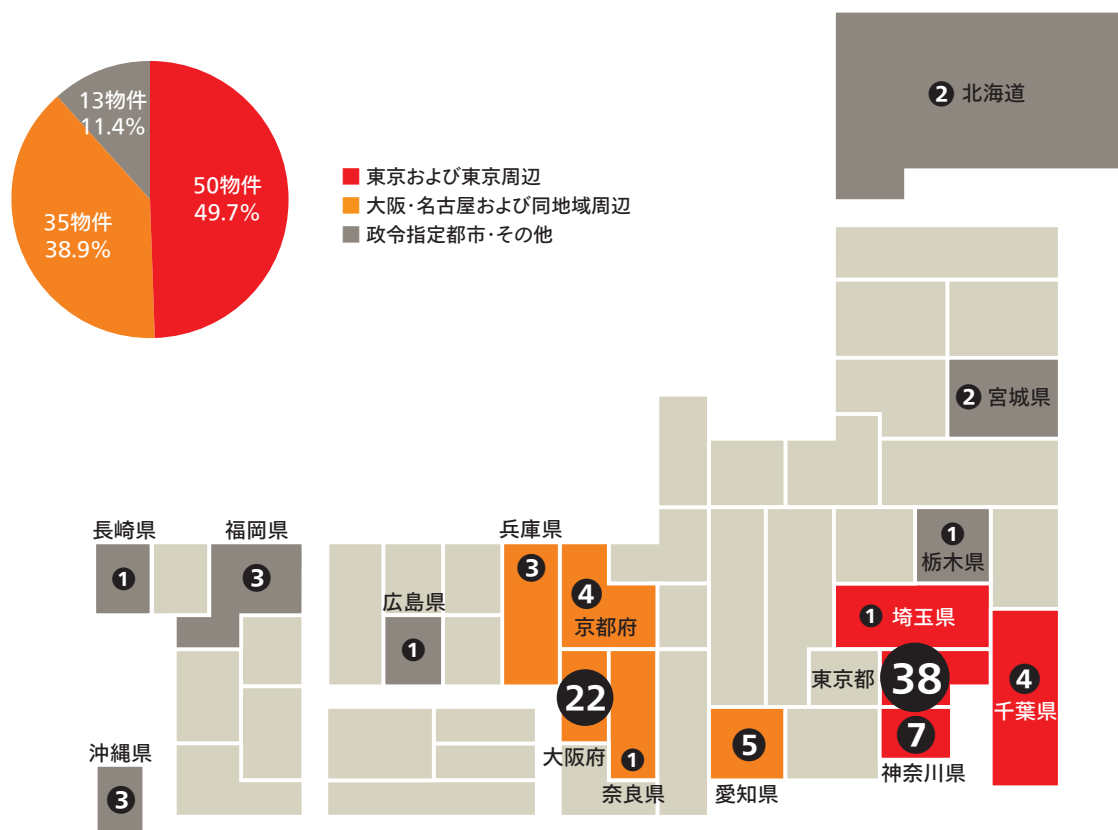


(注) 10～11ページに記載のデータは、2017年10月16日現在の保有資産に同日時点で売買契約締結済の取得予定資産を加えた98物件をもとに算出しています。

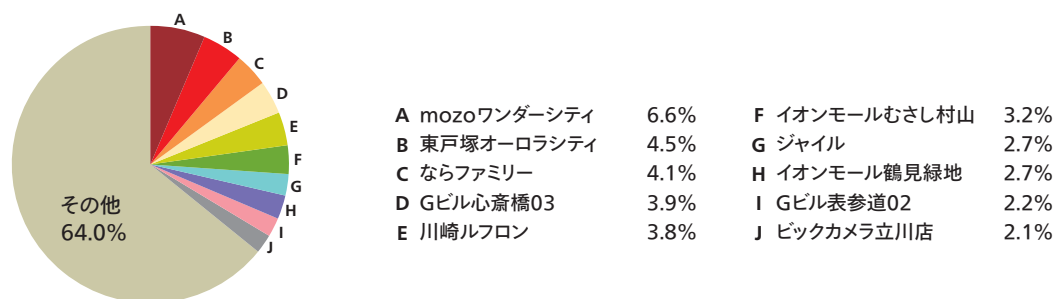
03 バランスのよいポートフォリオを構築

JRFは、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)





東京および東京周辺

ジャイル(東京都渋谷区)

U-4

ファッション、デザイン、アート、 飲食界をリードする 表参道のランドマーク

表参道の中心に位置する商業施設。インパクトのある外観、「シャネル」など世界を代表するラグジュアリーブランドをはじめとする魅力的なテナント・ミックスで、飛び抜けた存在感を放っています。

老舗が立ち並ぶ銀座にあって 気軽に楽しめるレストランが集う

銀座界隈のオフィスからふらりと立ち寄れる好立地のレストランビル。「銀座のカジュアルとにぎわい感」をコンセプトに、全国各地の地酒や食材にこだわりを持つ店舗が入居しています。



東京および東京周辺

チアーズ銀座(東京都中央区)

U-8



東京および東京周辺

Cute Cube原宿(東京都渋谷区)

U-35

「KAWAII」文化の発信地、 原宿・竹下通りに位置する 商業施設

ティーンズファッションや「KAWAII」文化の発信地として注目の高い、原宿・竹下通りに位置するランドマーク物件。ファッションブランドやコスメショップなど、個性的なテナントが多数入居しています。



東京および東京周辺

ラ・ポルト青山(東京都渋谷区)

U-14

青山通りに面した 視認性の高い複合商業施設

表参道駅から徒歩約4分。青山の夜景を望める最上階のフレンチレストランをはじめ、スイーツショップ、美容院など、話題性の高いテナントが入居しています。

日本有数の大規模郊外型 ショッピングセンター

全国でも有数の売上規模を誇るショッピングセンター。2015年に「mozo公園」をコンセプトに、施設全体を公園と見立てて緑豊かにリニューアルを実施し、好調な売上を維持しています。



大阪・名古屋および同地域周辺

mozoワンダーシティ(愛知県名古屋市西区)

S-37



大阪・名古屋および同地域周辺

Gビル心斎橋03(大阪府大阪市中央区)

U-30

西日本を代表する アーケード商店街に 位置する商業施設

日本でも有数の通行量を誇る心斎橋筋商店街の起点に位置し、「ユニクロ」がグローバル旗艦店の1つとして入居。夜には壁全面がライトアップされ、視認性の高さは抜群です。



大阪・名古屋および同地域周辺

河原町オーパ(京都府京都市中京区)

U-9

京都の繁華街・河原町通りの ファッション専門店ビル

京都河原町エリアのメインストリート、河原町通りに面する商業施設。若年層に人気の高いOPAが入居し、新しい情報を発信し続ける、賑わいの絶えないスポットです。



政令指定都市・その他

DFS T ギャラリー沖縄(沖縄県那覇市)

U-34

世界有数の規模を誇る免税店の旗艦店

沖縄の商業・観光の中心に位置する大型商業施設で、約1万m²以上の売場面積に海外有名ブランドが多数入居。日本人も国内で関税免除の特典が受けられるユニークな制度を活用しています。

ポートフォリオ一覧

(2017年10月16日現在、取得予定物件(売買契約締結済)含む)

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 (㎡)
東京および東京周辺						
U-2	Gビル南青山02	東京都港区	2003年3月	5,350	4	1,529.15
U-3	Gビル代官山01	東京都渋谷区	2003年12月	1,235	1	599.79
U-4	ジャイル	東京都渋谷区	2004年3月 他	22,712	23	4,815.02
U-5	ビックカメラ立川店	東京都立川市	2004年9月	11,920	2	20,983.43
U-6	Gビル北青山01	東京都港区	2005年2月	989	3	492.69
U-7	Gビル自由が丘01	東京都目黒区	2005年3月 他	3,093	3	2,274.60
U-8	チアーズ銀座	東京都中央区	2005年8月	4,200	10	1,686.58
U-10	Gビル神宮前06	東京都渋谷区	2007年12月	2,360	4	670.43
U-11	Gビル神宮前01	東京都渋谷区	2008年5月	3,400	2	555.75
U-12	Gビル神宮前02	東京都渋谷区	2008年5月	2,233	3	426.29
U-13	Gビル南青山01	東京都港区	2009年3月 他	10,085	4	1,592.90
U-14	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	2010年3月	9,400	23	4,158.53
U-15	Gビル新宿01	東京都新宿区	2010年3月	6,600	1	1,093.67
U-16	Gビル神宮前03	東京都渋谷区	2010年3月	5,520	8	1,676.87
U-17	Gビル南池袋01	東京都豊島区	2010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	2011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)	2011年9月	1,820	1	904.04
U-23	Gビル表参道01	東京都渋谷区	2012年10月	5,850	1	1,508.03
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市区西	2012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	2012年10月	3,725	3	3,471.52
U-26	Gビル銀座01	東京都中央区	2013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	2013年10月	30,000	66	56,150.25
U-31	Gビル渋谷01	東京都渋谷区	2014年3月	3,230	1	1,582.08
U-32	Gビル表参道02	東京都渋谷区	2014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	2014年4月 他	3,460	1	1,718.21
U-35	Cute Cube原宿	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	11	1,428.54
U-38	Gビル上野01	東京都台東区	2015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	2015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	2015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	2015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	2016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	2016年3月 他	13,000	9	3,141.07
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区	2017年3月 他	11,300	23	8,347.68
U-53	Gビル神宮前07	東京都渋谷区	2017年11月	1,950	1	373.12
S-1	イトーヨーカドー川崎店	神奈川県川崎市川崎区	2002年3月 他	15,329	5	65,313.47
S-3	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	2003年3月 他	10,322	55	43,495.98
S-6	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	2003年6月	1,616	1	21,308.78
S-8	イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	2003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	2004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	2004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	2005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	2005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	2006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	2007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	2010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	2011年9月	5,700	5	24,505.37
S-34	ラウンドワン町田店	東京都町田市	2011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	2011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	2013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	2013年10月	3,100	10	5,368.02
2017年10月16日現在小計			50物件	432,140	343	918,114.57

(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、2017年8月期(第31期)末後に取得した物件は **オレンジ** 色、2017年10月16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、2017年8月期(第31期)末現在の保有物件については2017年8月期末現在、2017年8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。

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ウォーク」は、バススルー型のマスターリース契約を締結しているため、テナント数、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。

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 ²)
大阪・名古屋および同地域周辺						
U-1	大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区	2002年3月	14,300	1	13,666.96
U-9	河原町オーバ	京都府京都市中京区	2006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	2010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	2011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	2011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	2013年10月	2,800	1	8,821.66
U-30	Gビル心斎橋03	A館	2013年10月	22,300	1	4,631.13
		B館	2017年3月	7,800	3	688.16
		本館 底地	2017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	2014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	2015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	2015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	2015年10月	9,483	12	3,529.51
U-44	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区	2015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	2016年3月	2,180	4	2,382.82
U-51	Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区	2017年3月	9,975	2	2,446.00
U-54	ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区	2017年11月	3,200	1	10,054.52
S-4	なるばーく	愛知県名古屋緑区	2003年3月	8,540	46	15,227.61
S-5	ならファミリー	奈良県奈良市	2003年3月 他	34,875	113	82,926.71
S-16	イオン高槻	大阪府高槻市	2005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	2005年6月	3,698	1	63,702.48
S-19	京都ファミリー	京都府京都市右京区	2005年12月	5,340	64	19,628.00
S-21	イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	2006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	2006年12月 他	21,488	1	157,904.26
S-26	アリオ鳳	大阪府堺市西区	2008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	2010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	2010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	2010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	2010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	2011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	2011年10月 他	55,480	214	86,695.91
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	2012年10月	1,750	1	17,521.46
S-39	pivo和泉中央	大阪府和泉市	2012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	2013年10月	3,900	36	11,955.96
S-44	ラウンドワンスタジアム高槻店	大阪府高槻市	2014年4月	2,080	1	19,767.64
S-45	m-シティ豊中	大阪府豊中市	2014年10月	5,570	1	33,301.93
S-46	パロー勝川店(底地)	愛知県春日井市	2017年10月	6,350	1	20,509.10
2017年10月16日現在小計(取得予定物件(売買契約締結済)含む)			35物件	353,845	551	1,127,245.39

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 ²)
政令指定都市・その他						
U-27	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区	2013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	2014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	2015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	2017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	2017年4月	4,850	7	2,667.42
S-2	イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区	2002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	2004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	2005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	2005年6月 他	10,830	1	79,090.48
S-24	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	2007年8月 他	10,709	64	59,813.73
S-25	イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	2008年3月 他	18,818	1	102,169.00
S-33	MrMax 長崎店	長崎県長崎市	2011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	2012年10月	4,150	1	—
2017年10月16日現在小計			13物件	106,123	85	552,617.24

2017年8月期(第31期)末現在合計

95物件

880,210

975

2,566,901.50

2017年10月16日現在合計(取得予定物件(売買契約締結済)含む)

98物件

892,110

979

2,597,977.20



ポートフォリオに関する詳しい情報は

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

投資主の皆さまへ

分配金のお受取りについて

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

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

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

住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

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

特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについて

- **三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎0120-232-711**までご連絡ください。

（注）2015年12月31日付で特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社との「特別口座の管理に関する契約」を解約し、同口座を三菱UFJ信託銀行株式会社に移管しています。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書 *分配金に関する支払調書

【マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先】

証券口座にて投資口を管理されている投資主さま

- お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主さま

- 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

**三菱UFJ信託銀行株式会社
証券代行部 ☎0120-232-711**

パソコン・スマートフォンから、JRFの最新情報をご覧ください。



ウェブサイト

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

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

2017年 10月16日	2017年 10月18日	2017年 11月15日	2018年 4月中旬	2018年 4月中旬	2018年 5月中旬
2017年 8月期(第31期) 決算短信公表	2017年 8月期(第31期) 決算説明会	2017年 8月期(第31期) 分配金 支払開始	2018年 2月期(第32期) 決算短信公表 (予定)	2018年 2月期(第32期) 決算説明会 (予定)	2018年 2月期(第32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>)

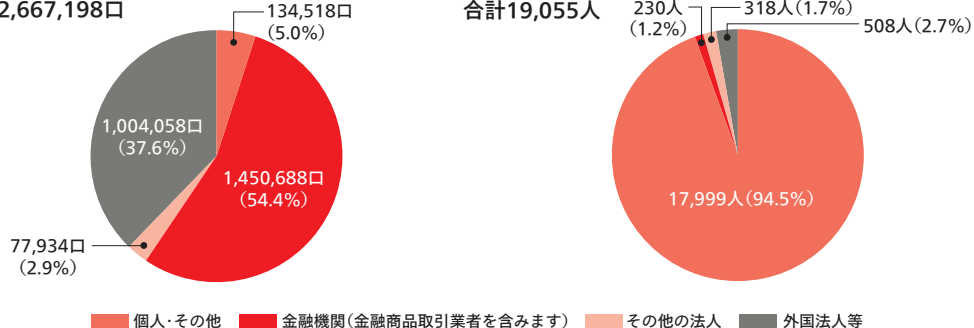
投資主メモ

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	投資法人規約第43条に定める日	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	東京都府中市日鋼町1-1 電話：0120-232-711(通話料無料)
上場金融商品 取引所	東京証券取引所 (銘柄コード：8953)	同郵便物送付先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部

投資主属性

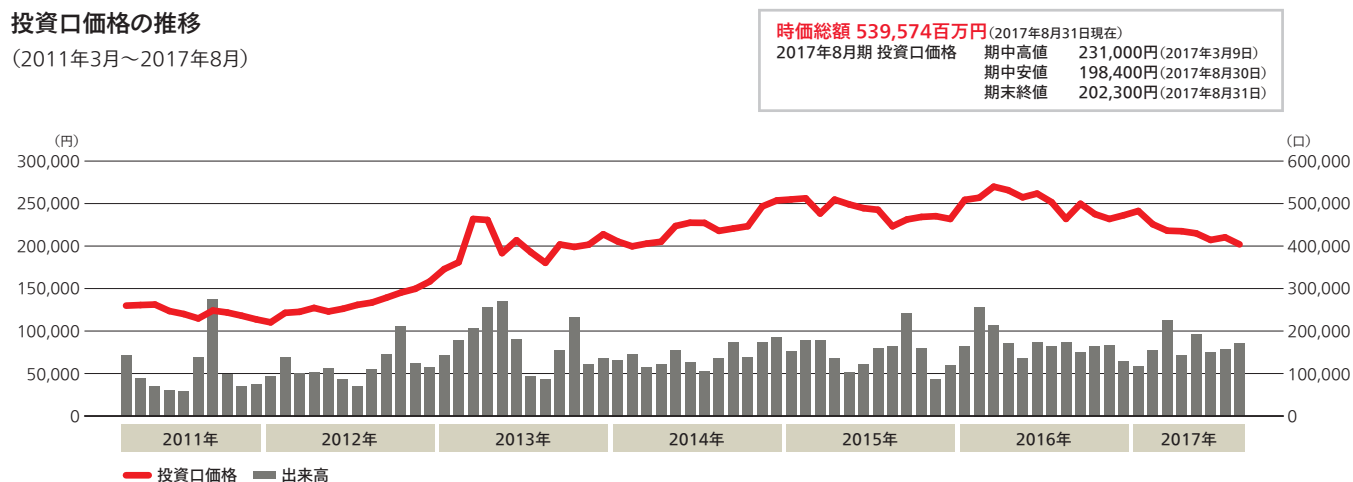
(2017年8月31日現在)

総投資口数：
合計2,667,198口



投資口価格の推移

(2011年3月～2017年8月)



(注)東京証券取引所 終値ベース
(出所)ブルームバーグ

資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

		第27期 自 2015年3月 1日 至 2015年8月31日	第28期 自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日	第29期 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日	第30期 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日	第31期 自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日
営業収益	百万円	30,962	32,017	37,078	31,585	31,011
(うち賃貸事業収益)	百万円	(30,962)	(31,028)	(30,851)	(30,199)	(30,999)
営業費用	百万円	18,146	18,332	23,237	17,603	17,268
(うち賃貸事業費用)	百万円	(15,285)	(15,400)	(15,055)	(14,689)	(14,190)
営業利益	百万円	12,816	13,684	13,841	13,981	13,743
経常利益	百万円	10,217	11,154	11,396	11,665	11,426
当期純利益	(a) 百万円	10,731	10,912	10,820	11,664	11,425
純資産額	(b) 百万円	391,559	414,705	415,274	416,655	441,967
(対前期比)	%	(+0.2)	(+5.9)	(+0.1)	(+0.3)	(+6.1)
総資産額	(c) 百万円	842,568	829,239	858,390	856,627	897,631
(対前期比)	%	(+0.9)	(△1.6)	(+3.5)	(△0.2)	(+4.8)
出資総額	百万円	363,254	387,198	387,198	387,198	411,878
(対前期比)	%	(0.0)	(+6.6)	(0.0)	(0.0)	(+6.4)
発行済投資口の総口数	(d) 口	2,430,198	2,552,198	2,552,198	2,552,198	2,667,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	161,122	162,489	162,712	163,253	165,704
分配総額	(e) 百万円	10,216	10,719	10,846	10,846	11,455
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	4,204	4,200	4,250	4,250	4,295
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,204)	(4,200)	(4,250)	(4,250)	(4,295)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注2 %	1.2(2.4)	1.3(2.7)	1.4(2.7)	1.4(2.7)	1.3(2.6)
自己資本利益率	注2 %	2.7(5.4)	2.7(5.4)	2.6(5.2)	2.8(5.7)	2.7(5.3)
自己資本比率	(b)/(c) %	46.5	50.0	48.4	48.6	49.2
(対前期増減)	%	(△0.3)	(+3.5)	(△1.6)	(+0.2)	(+0.6)
配当性向	(e)/(a) %	95.2	98.2	100.3	93.0	100.3
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注2 百万円	21,914	21,767	21,812	21,141	22,543
ネット・プロフィット・マージン	注2 注4 %	33.0	34.1	29.2	36.9	36.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 注4 倍	8.8	9.4	9.7	10.4	10.5
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注2 注4 円	6,770	6,293	6,217	6,234	6,428
FFO倍率	注2 注4 倍	16.6	20.3	18.8	18.0	15.9
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注3 円	4,412	4,256	4,234	4,558	4,271
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 注4 円	6,767	6,274	6,202	6,222	6,404

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、第31期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

注3. 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される1口当たり分配可能額(概算)及び1口当たりFFO(概算)を表しております。また、当該数値は会計監査人の監査の対象ではありません。

注4. ネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めておりません。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本リテールファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)(以下「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。))に基づき2001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、2002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2017年8月期には、2017年3月に新投資口の発行を行い、新規借入と合わせた資金調達により、4物件(うち、1物件は既存物件の追加取得)(取得価格の合計347億円)の取得を行いました。また、保有資産の入替えの一環として、2017年3月に郊外型商業施設1物件(譲渡価格60億円)を譲渡し、譲渡により得られた資金を元に、同年4月に都市型商業施設1物件(取得価格48億円)を取得しております。また、2017年8月には、既存物件の建物を追加取得(取得価格255百万円)しております。

その結果、当期末(2017年8月31日)時点では、取得価格の総額8,802億円(合計物件数95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)

当期における日本経済は、2017年4月～6月期の実質GDP成長率が6期連続プラスとなり、懸念されていた家計消費も拡大に転じ、2016年下期の外需主導の成長から2017年上期は内需主導の成長に移行する傾向が見え始めるなど、好調を維持しました。

日本株は、米国の政策運営に対する懸念や地政学リスクから2017年4月中旬まで軟調に推移したものの、その後は、好調な日本企業の業績や米国経済などの支えもあり堅調に推移しています。同年7月には欧米中央銀行が金融緩和縮小の方針を示唆する中、日銀は金融緩和の維持を表明していることが円安傾向につながり、このことも日本株の好調さにつながっています。

J-REITについては、2017年7月14日に東証REIT指数が年初来最安値となる1,620ポイントをつけましたが、その後は持ち直す傾向にあります。

(小売りセクター動向)

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。が、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。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、更にはeコマースの進展に対応するため、商品構成や店舗構成、マネジメントの改革等が進んでいます。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、8月の訪日外国人数は247万人と単月では過去最高を記録しました。航空路線の新規就航やクルーズ船の寄港増加が訪日意欲を後押ししています。

(不動産セクター動向)

国土交通省が発表した2017年7月1日時点の「基準地価」によると、商業地は2年連続で上昇し、上昇率の高い地点はインバウンド効果を見込んだホテル需要や店舗需要が旺盛な地点となりました。上昇率のトップ10には、京都市の5地点が入ったほか、名古屋市の3地点が入りました。また、商業地の最高価格は中央区銀座の地点で、バブル期を超え、調査開始以来の最高価格をつけました。

ii 運用実績

このような環境の中で、当期については、2017年3月の新投資口発行手取金及び新規借入金によって調達した資金等で、2017年3月から5月にかけて、新規3物件(Gビル御堂筋01、MARINE & WALK YOKOHAMA、Gビル那覇新都心01)の取得及び既存1物件の追加取得(Gビル心斎橋03(B館)(本館))を実施しました。

また、本投資法人が外部成長戦略の一つとして位置付けている資産入替の一環として、郊外型商業施設であるイトーヨーカドー上福岡東店を売却し、売却により得られた資金を活用し、都市型商業施設であるGビル天神西通り01を取得しました。

更に、本投資法人はポートフォリオ・マネジメントを通じた更なる成長のた

めの施策の一つとして位置付けている「既存物件の価値向上」策の一環として、おやまゆうえんハーヴェストウォークの施設環境整備工事を実施しています。本工事は、2013年から2014年にかけて実施したりリニューアル工事時のコンセプトである「SHOPPING IN THE PARK」“オープンモールの強みを強化し、お客様に公園で過ごしているような空気の中でショッピングを楽しんでいただく環境の構築”に基づき、イベント開催、出店テナントとの連動性も考慮した空間の提供を目的とするものです。

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52物件では99.3%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43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95物件、取得価格の総額8,802億円、鑑定評価額の合計9,595億円、総賃貸可能面積2,566,901.50㎡、テナント総数975、ポートフォリオ全体の稼働率は99.7%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益^(注)については、含み益を有する新規物件の取得及び既存物件における前期末比でのキャップレートの低下並びに減価償却等の結果として、含み益は1,271億円(前期比+125億円)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) 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、まず新規5物件(うち、1物件は既存物件の追加取得)(取得価格の合計414億円)の取得のために、2017年3月に公募による新投資口発行(112,500口)及び第三者割当による新投資口発行(2,500口)を通じて、合計246億円を調達するとともに、2017年3月から5月にかけて、合計135億円の借入を行いました。

また、第6回無担保投資法人債150億円の償還資金に充てるために、2017年5月19日付で、本投資法人として初となるジェネラル・シンジケーション方式による長期借入金80億円の借入を行うとともに、第10回及び第11回無担保投資法人債の発行により合計70億円を調達しました。その他、既存借入金100億円の返済資金に充てるために、2017年7月31日付にて長期借入金100億円の借入を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は3,930億円、うち、長期借入金^(注1)は3,635億円、投資法人債は295億円となりました。

当期末現在の長期負債比率については100.0%、固定金利比率^(注2)については96.4%、LTV^(注3)は49.6%となっております。

(注1)「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含まれます。

(注2)「固定金利比率」とは、固定金利借入金(金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。)、投資法人債及び預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。)(の合計額を有利子負債残高に預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。))を加えた額で除したものをいいます。

(注3)「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。))を加えた額を総資産額で除したものをいいます。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益31,011百万円、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13,743百万円、経常利益は11,426百万円、当期純利益は11,425百万円となりました。

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。

また、当期より、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを開始し、当該取崩額31百万円を分配金に加算することとしました。

かかる方針に従い、当期末処分利益11,425百万円に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した金額11,457百万円から、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である11,455百万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4,295円となりました。

3 増資等の状況

当期末(2017年8月31日)までの5年間に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	
2012年10月 1日	公募増資	194,500	2,074,698	24,162	294,915	注1
2012年10月31日	第三者割当増資	4,500	2,079,198	559	295,474	注2
2013年10月 2日	公募増資	229,000	2,308,198	43,465	338,940	注3
2014年 9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	注4
2014年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	注5
2015年 9月 9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	注6
2015年10月 7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	注7
2017年 3月14日	公募増資	112,500	2,664,698	24,143	411,341	注8
2017年 3月29日	第三者割当増資	2,500	2,667,198	536	411,878	注9

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しました。
 注2. 1口当たり発行価額124,230円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達、新投資口の発行にかかる費用の調達及び借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
 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しました。
 注5. 1口当たり発行価額199,300円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とする。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
 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しました。
 注7. 1口当たり発行価額196,261円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金があれば手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とする。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
 注8. 1口当たり発行価格221,382円(引受価額214,605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しました。
 注9. 1口当たり発行価額214,605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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	2015年8月	2016年2月	2016年8月	2017年2月	2017年8月
最 高	260,300円	272,600円	274,800円	250,900円	231,000円
最 低	218,000円	203,700円	231,600円	217,800円	198,400円
期末終値	223,600円	257,200円	232,300円	226,000円	202,300円

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益の全額に一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加えた金額から投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた金額である11,455,615,410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27期 自 2015年3月 1日 至 2015年8月31日	第28期 自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日	第29期 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日	第30期 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日	第31期 自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日
当期純利益総額	10,731,054千円	10,912,308千円	10,820,993千円	11,664,748千円	11,425,723千円
利益留保額	3,447,298千円	3,640,375千円	3,614,527千円	4,432,434千円	4,402,541千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	11,455,615千円 (4,295円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	11,455,615千円 (4,295円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額 からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一 時差異等調整引当額分配金)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)
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)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)運用環境

米国の政策運営への懸念や中国経済の失速、地政学リスクの高まりなどの世界経済における懸念要素はあるものの、日本経済は堅調な企業業績に支えられ内需も増加傾向にあります。雇用・所得環境の改善とともに個人消費の持ち直しが期待されるほか、各種政策の効果によりインバウンド需要の更なる取り込みも期待されます。

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、業績の好不調の明暗が分かれる傾向が強まっており、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、都市部のプライムエリアへの出店意欲は引き続き強く、賃料も高水準を維持しています。一方、郊外部ではGMSを中心に苦戦する商業施設も見られますが、消費動向の変化を捉えた大型改装や店舗の入れ替えなどで好調を維持する商業施設も見られ、マネジメント力が試される局面にあると考えております。

(2)運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2017年8月末日現在、商業施設特化型J-REITの中では最大の資産規模（取得価格の合計）を誇ります。また、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マネジメント力^(注)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マネジメント力]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、さら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・CO₂の削減に注力しており、2017年に実施されたGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)^(注)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、資金調達時の市場環境を総合的に勘案し、運用レンジの目安を45%から55%としています。

④分配金安定化のための施策

本投資法人は、配当積立金、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、長期的な分配金水準の安定化を図ってまいります。

6 決算後に生じた重要な事実

自己投資口の取得

本投資法人は、2017年10月16日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2018年2月期中に消却することを予定しています。

(1) 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と1口当たり分配金の増加等の投資主還元の実施を行うことが、投資主価値の向上につながると判断したことによります。

(2) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数：60,000口(上限)
 投資口の取得価額の総額：10,000,000千円(上限)
 取得期間：2017年10月17日から2018年1月31日まで
 取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

投資法人の概況

1 出資の状況

	第27期 (2015年8月31日現在)	第28期 (2016年2月29日現在)	第29期 (2016年8月31日現在)	第30期 (2017年2月28日現在)	第31期 (2017年8月31日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,430,198口	2,552,198口	2,552,198口	2,552,198口	2,667,198口
投資主数	19,147人	18,448人	17,783人	17,520人	19,055人

2 投資口に関する事項

2017年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	431,278	16.16
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	255,824	9.59
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	222,537	8.34
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	117,395	4.40
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	66,495	2.49
JP MORGAN CHASE BANK 385628	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	61,412	2.30
STATE STREET BANK – WEST PENSION FUND CLIENTS – EXEMPT 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	53,619	2.01
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	52,953	1.98
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	36,836	1.38
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6300 BEE CAVE ROAD, BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US	30,359	1.13
合 計		1,328,708	49.81

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	—	43,400

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。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、2017年3月の新投資口発行及び2017年5月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬(計26,400千円)を加えた額を記載しております。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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30期 2017年2月28日現在		第31期 2017年8月31日現在	
		保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	17,058	2.0	17,028	1.9
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	6,924	0.8	6,919	0.8
	その他の政令指定都市及びその周辺部	4,509	0.5	4,501	0.5
	小 計	28,492	3.3	28,450	3.2
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	390,051	45.5	393,751	43.8
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	303,150	35.4	319,773	35.6
	その他の政令指定都市及びその周辺部	80,200	9.4	90,379	10.1
	小 計	773,403	90.3	803,904	89.5
預金・その他の資産		54,731	6.4	65,276	7.3
資産総額計		856,627	100.0	897,631	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

2017年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%)(注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注3)	主たる用途
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権)(注4)	53,770	86,695.91	86,695.91	100.0	10.5	商業施設
東戸塚オーロラシティ (不動産信託受益権)	46,158	109,365.50	109,365.50	100.0	4.4	商業施設
ならファミリー (不動産信託受益権)(注4)	36,168	82,926.71	82,186.59	99.1	5.8	商業施設
川崎ルフロン (不動産信託受益権)	30,196	56,150.25	55,056.78	98.1	5.8	商業施設
Gビル心斎橋03 (不動産信託受益権)	30,194	5,180.33	5,180.33	100.0	非開示(注5)	商業施設
イオンモールむさし村山 (不動産信託受益権)	26,265	137,466.97	137,466.97	100.0	3.0	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (不動産信託受益権)	24,424	138,538.63	138,538.63	100.0	2.9	商業施設
ジャイル (不動産信託受益権)	21,694	4,815.02	4,815.02	100.0	1.8	商業施設
イオンモール伊丹 (不動産信託受益権)	18,887	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)	18,248	18,848.20	18,848.20	100.0	1.2	商業施設
合 計	306,007	797,891.78	796,058.19	99.8	—	

注1. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。
 注2. 「賃貸面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。
 注3. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
 注4. 一部につき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

2017年8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,410	5,212
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	1,530	1,213
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	26,600	21,694
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	13,908
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	1,570	936
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	4,770	2,868
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	4,390	3,938
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	2,680	2,341
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	4,270	3,391
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	1,740	2,285
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	9,060	10,091
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	4,158.53	11,300	9,298
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	8,280	6,565
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	3,960	5,442
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	8,240	6,112
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	5,140	2,758
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	2,630	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	7,710	5,853
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	5,210	3,832
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	6,130	3,659
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	9,430	5,569
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	56,150.25	37,300	30,196
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	4,450	3,180
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	21,750	17,814
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	1,718.21	3,880	3,563
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	9,880	8,555
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	3,780	3,439
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	6,550	6,174
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	5,430	5,015
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	2,750	2,511
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	16,800	15,353
Gビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託受益権	3,141.07	13,300	13,092
MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託受益権	8,347.68	11,400	11,401
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	13,754
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	9,322

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	1,310
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	10,367
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	4,615
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	10,733
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	15,300
西友びばりヶ丘店	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	7,470	4,784
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	43,700	46,158
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	12,687
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	26,265
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	5,539
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	3,210	2,325
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	3,260	2,245
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	3,500	3,070
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	4,130	3,181
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	12,240
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	15,400	18,248
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	2,590	1,591
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	11,000	8,091
Gビル心斎橋02	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	非開示(注5)	7,600	4,315
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	3,740	2,744
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14号他	不動産信託受益権	5,180.33	37,700	30,194
Gビル名古屋01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	927.09	2,040	1,953
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	5,860	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	4,710	4,296
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	10,700	9,785
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	3,350	3,306
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	2,382.82	2,590	2,221
Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託受益権	2,446.00	10,400	10,439
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	5,160	7,458
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	82,926.71	40,000	36,168
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	10,081
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	63,702.48	3,570	3,313
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	5,310	6,421
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	24,424
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	18,800	18,887
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	15,303
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	11,690	9,075
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	1,850	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	1,320	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	2,810	2,657
mozoワンダーシティ(注6)	愛知県名古屋市中区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,695.91	64,500	53,770
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	1,664
pivo和泉中央	大阪府和泉市いびき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	7,190	5,593
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	11,955.96	4,910	4,255
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	2,029
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	6,530	5,436
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	4,020	2,867
DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	42,088.14	17,400	15,579
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	4,710	4,501
Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	不動産信託受益権	非開示(注5)	6,890	5,702
Gビル天神西通り01	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	不動産信託受益権	2,667.42	4,940	4,981
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	10,300	8,650
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	6,549
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	6,670	5,399
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	9,936
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	59,813.73	9,570	8,824
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	15,632
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	2,445
テックランド福岡志免本店	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	非開示(注5)	5,310	3,809
合 計			2,566,901.50	959,530	832,354

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

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

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

注4. 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30期 (2016年9月1日～2017年2月28日)				第31期 (2017年3月1日～2017年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
Gビル南青山02	4	100.0	78	0.3	4	100.0	85	0.3
Gビル代官山01	1	100.0	39	0.1	1	100.0	40	0.1
ジャイル	22	97.7	555	1.8	23	100.0	565	1.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	486	1.6	2	100.0	628	2.0
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	3	100.0	93	0.3	3	100.0	109	0.4
チアーズ銀座	10	100.0	105	0.4	10	100.0	109	0.4
Gビル神宮前06	4	100.0	52	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	132	0.4
ラ・ポルト青山(注3)	23	99.1	261	0.9	23	96.9	298	1.0
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	80	0.3	8	100.0	81	0.3
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	229	0.8	8	100.0	246	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	99	0.3	2	100.0	100	0.3
アーカンジェル代官山(底地)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル表参道01	1	100.0	135	0.4	1	100.0	135	0.4
ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	178	0.6	3	100.0	180	0.6
Gビル銀座01	8	100.0	173	0.6	8	100.0	175	0.6
川崎ルフロン	68	97.1	1,744	5.8	66	98.1	1,795	5.8
Gビル渋谷01	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル表参道02	6	100.0	371	1.2	6	100.0	382	1.2
Gビル吉祥寺01	0	0.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Cute Cube 原宿	11	100.0	184	0.6	11	100.0	206	0.7
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	15	100.0	136	0.5	15	100.0	157	0.5
Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル銀座中央通り01	9	100.0	209	0.7	9	100.0	210	0.7
MARINE & WALK YOKOHAMA	—	—	—	—	23	97.5	332	1.1
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	475	1.6	5	100.0	475	1.5
あびこショッピングプラザ	56	100.0	615	2.0	55	99.9	629	2.0
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.3	1	100.0	79	0.3
イトーヨーカドー上福岡東店(注5)	1	100.0	217	0.7	—	—	35	0.1
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	1.5	1	100.0	445	1.4
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.6	1	100.0	168	0.5
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	652	2.2	1	100.0	671	2.2
イオンモール大和	1	100.0	530	1.8	1	100.0	542	1.7
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	1,369	4.5	4	100.0	1,367	4.4
イトーヨーカドー四街道店	2	100.0	299	1.0	2	100.0	298	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	926	3.1	1	100.0	919	3.0
幕張プラザ	4	99.3	217	0.7	5	100.0	284	0.9
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	146	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	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.3
Gビル心斎橋03	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	3	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル名古屋栄01	2	100.0	47	0.2	2	100.0	47	0.1
エディオン京橋店(底地)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル阿倍野01	9	100.0	141	0.5	9	100.0	145	0.5
Gビル梅田01	11	89.0	214	0.7	12	100.0	235	0.8
Gビル心斎橋04	4	73.3	84	0.3	4	73.3	73	0.2
Gビル京都河原町01	3	36.2	28	0.1	4	100.0	35	0.1
Gビル御堂筋01	—	—	—	—	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
なるばーく(注3)	48	99.2	335	1.1	46	99.5	330	1.1
ならファミリー(注6)	106	98.0	1,752	5.8	113	99.1	1,799	5.8

不動産等の名称	第30期 (2016年9月1日～2017年2月28日)				第31期 (2017年3月1日～2017年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
イオン高槻	1	100.0	394	1.3	1	100.0	403	1.3
イオン八事	2	100.0	125	0.4	1	100.0	128	0.4
京都ファミリー	62	99.5	576	1.9	64	100.0	580	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	893	3.0	1	100.0	891	2.9
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	403	1.3	1	100.0	409	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)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
mozoワンダーシティ(注6)	213	98.6	3,503	11.5	214	100.0	3,265	10.5
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	17	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	17	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
かみしんプラザ	37	98.3	291	1.0	36	97.7	297	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	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
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	86	0.3	1	100.0	102	0.3
Gビル那覇新都心01	—	—	—	—	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル天神西通り01	—	—	—	—	7	88.9	98	0.3
イオン仙台中山	2	100.0	409	1.4	2	100.0	419	1.3
イオンモール香椎浜(注7)	—	—	39	0.1	—	—	—	—
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	367	1.2	1	100.0	375	1.2
イオン戸畑ショッピングセンター	1	100.0	316	1.0	1	100.0	315	1.0
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	369	1.2	1	100.0	377	1.2
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注6)	69	97.4	844	2.8	64	93.9	794	2.6
イオンモール札幌発寒	1	100.0	570	1.9	1	100.0	588	1.9
MrMax 長崎店	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
テックランド福岡志免本店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
合 計	937	99.6	30,199	100.0	975	99.7	30,999	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. 2017年3月31日付で譲渡しております。
 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7. 2015年10月15日付で準共有持分30%、2016年8月31日付で準共有持分19%、2016年9月30日付で準共有持分51%を譲渡しております。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2017年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時 価 (百万円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	249,575	222,075	△ 3,533
合 計		249,575	222,075	△ 3,533

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、2017年8月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	施設改修工事	2018年 2月～2018年 7月	788	3	3
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市	駐車場改修工事	2017年 4月～2017年10月	349	9	11
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	施設改修工事	2018年 2月～2018年 5月	254	7	7
Gビル秋葉原01	東京都千代田区	耐震改修工事	2017年10月～2018年 2月	119	—	—
ジャイル	東京都渋谷区	区画形成工事	2018年 6月～2018年 7月	81	—	—

2 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,305百万円であり、費用に区分された修繕費204万円と合わせ、合計1,509百万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	テナント区画内装投資工事	2017年1月～2017年4月	115
なるぱーく	愛知県名古屋市緑区	施設改修工事	2017年3月～2017年8月	74
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市	区画形成工事	2017年5月～2017年8月	58
京都ファミリー	京都府京都市右京区	屋上防水改修工事	2017年7月～2017年8月	44
京都ファミリー	京都府京都市右京区	立体駐車場外周塗装工事	2017年7月～2017年8月	40
その他	—	—	—	972
合 計				1,305

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30期 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日	第31期 自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日
(a) 資産運用報酬	2,553,610	2,703,818
(b) 資産保管手数料	30,027	30,672
(c) 一般事務委託手数料	123,646	126,226
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	200,453	211,366
合 計	2,913,677	3,078,024

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 (注2)	2009年 7月30日	14,066	13,666	2.2	2018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アラ ンスカンパニーオプコロンパス日本支社	2009年 9月4日	5,000	5,000	3.0	2019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	2011年 3月31日	5,550	5,550	0.7 (注3)	2018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	2011年 3月31日	7,930	7,930	1.5 (注3)	2019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 (注2)	2011年 3月31日	5,000	5,000	0.8 (注3)	2018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	2011年 9月22日	1,982	1,982	1.0 (注3)	2021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	2011年 9月22日	3,965	3,965	0.9 (注3)	2021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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年 9月22日	3,875	3,875	0.8 (注3)	2020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	2011年 9月22日	5,000	5,000	0.7 (注3)	2020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	2011年 9月30日	2,000	2,000	0.9 (注3)	2020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 (注2)	2011年 9月30日	3,500	3,500	0.7 (注3)	2018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	2011年 9月30日	2,500	2,500	0.8 (注3)	2018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	2011年 9月30日	4,000	4,000	0.8 (注3)	2018年 9月28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	2011年 12月21日	3,172	3,172	0.7 (注3)	2019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	2011年 12月21日	2,775	2,775	0.6 (注3)	2019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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年 5月22日	2,180	2,180	1.0 (注3)	2022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	2012年 5月22日	3,500	3,500	1.1 (注3)	2022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)	2012年 5月22日	3,570	3,570	0.6 (注3)	2017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)	2012年 5月22日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2017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)	2012年 5月22日	2,000	2,000	0.6 (注3)	2017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)	2012年 9月14日	3,000	3,000	0.5 (注3)	2017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)	2012年 9月28日	2,000	2,000	0.5	2017年 9月29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)	2012年 10月2日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2017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	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.6	2024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	2012年 10月2日	3,000	3,000	1.0	2020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	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.2	2022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	2012年 10月2日	2,000	2,000	1.0 (注3)	2020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	2012年 10月2日	1,190	1,190	1.0 (注3)	2020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					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年 10月2日	1,784	1,784	0.6 (注3)	2020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	2012年 10月2日	3,000	3,000	0.6 (注3)	2020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	2012年 10月2日	2,974	2,974	0.5 (注3)	2019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)	2012年 10月2日	1,500	1,500	0.5 (注3)	2017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)	2012年 12月28日	2,500	2,500	0.5	2017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	2012年 12月28日	500	500	0.6 (注3)	2018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	2013年 2月28日	5,000	5,000	1.2 (注3)	2022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	2013年 3月29日	5,000	5,000	1.2 (注3)	2022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	2013年 9月30日	3,000	3,000	1.3	2023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	2013年 10月7日	1,000	1,000	2.2 (注3)	2028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	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.5	2024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	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.3	2023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	2013年 10月7日	1,189	1,189	1.4 (注3)	2023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	2013年 10月7日	1,387	1,387	1.3 (注3)	2023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	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.3	2023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	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.2 (注3)	2022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	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.2 (注3)	2022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	2013年 10月7日	2,000	2,000	1.2 (注3)	2022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	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.0	2021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	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.0 (注3)	2021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	2013年 10月7日	1,189	1,189	0.9 (注3)	2021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	2013年 10月7日	1,500	1,500	0.8	2020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	2013年 10月7日	1,500	1,500	0.8 (注3)	2020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	2013年 10月7日	1,000	1,000	0.8 (注3)	2020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	2013年 10月7日	1,000	1,000	0.7 (注3)	2019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	2013年 10月7日	1,000	1,000	0.7 (注3)	2019年 10月7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	2014年 3月31日	4,000	4,000	1.7	2026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	2014年 4月1日	594	594	1.5 (注3)	2025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	2014年 10月1日	3,000	3,000	1.3	2025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	2014年 10月1日	793	793	1.1 (注3)	2024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	2014年 10月1日	800	800	1.1	2024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	2014年 10月1日	1,189	1,189	0.8 (注3)	2022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					

	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	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8 (注3)	2022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	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8	2022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	2014年 10月1日	2,000	2,000	0.7 (注3)	2022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	2014年 10月1日	1,387	1,387	0.7 (注3)	2021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	2014年 10月1日	1,500	1,500	0.6 (注3)	2021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	2014年 10月1日	3,000	3,000	0.6 (注3)	2021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	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2021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	2015年	200	200	1.0	2025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	2月2日	1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年 2月5日	1,571	1,571	0.8 (注3)	2024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	2015年 2月5日	1,571	1,571	0.7 (注3)	2023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	2015年 3月2日	1,000	1,000	1.6 (注3)	2029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	2015年 3月2日	7,000	7,000	1.0 (注3)	2025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	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.9 (注3)	2024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	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.7 (注3)	2023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	2016年 2月18日	6,000	6,000	0.6 (注3)	2026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	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026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	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026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	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2024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	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026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	2016年 3月1日	396	396	0.5 (注3)	2026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	2016年 3月1日	3,965	—	0.2	2017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		3,365	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670	—					
	株式会社日本政策投資銀行(注2)	2016年 3月1日	2,500	2,500	0.2	2018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	2016年 3月1日	2,000	2,000	0.4 (注3)	2025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	2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注3)	2024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	2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3 (注3)	2024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	2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3	2024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	2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注3)	2024年 3月29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	2016年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2025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	2016年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2025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	2016年 3月31日	1,000	1,000	0.5	2026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	2016年 4月28日	2,180	2,180	0.5	2024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	2016年 7月29日	10,850	10,850	0.4	2027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	2016年 9月21日	2,000	2,000	0.5	2026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	2016年 9月30日	2,500	2,500	0.5	2026年 9月30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	株式会社七十七銀行	2016年 9月30日	1,000	1,000	0.4	2026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	2016年 12月21日	3,000	3,000	0.7	2026年 12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	2016年 12月21日	2,000	2,000	0.6	2026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)	2017年 1月31日	1,000	1,000	0.1	2018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)	2017年 1月31日	2,500	2,500	0.2	2018年 1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	2017年 3月31日	—	2,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年 3月31日	—	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年 3月31日	—	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2017年 3月31日	—	1,000	0.6	2027年 1月29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	2017年 5月1日	—	594	0.4	2024年 11月1日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	504					
	三井住友信託銀行株式会社		—	400					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 5月1日	—	1,000	0.4	2025年 5月1日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 5月1日	—	2,000	0.4	2024年 5月1日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 5月1日	—	2,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2017年 5月1日	—	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年 5月1日	—	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社東邦銀行	2017年 5月19日	—	2,000	0.3	2025年 5月16日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行		—	1,800					
	株式会社百五銀行		—	1,350					
	太陽生命保険株式会社		—	1,000					
	株式会社第四銀行		—	950					
	株式会社秋田銀行		—	450					
	株式会社伊予銀行		—	450					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 7月31日	—	3,172	0.2	2018年 12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		—	2,692					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,136					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 7月31日	—	793	0.2	2019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		—	673					
	三井住友信託銀行株式会社		—	534					
	小 計		342,491	363,591					
	合 計		342,491	363,591					

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

注2. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

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

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

注5. 2009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。

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	2007年 5月23日	15,000	—	2.170	2017年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第7回無担保投資法人債	2013年 12月18日	7,500	7,500	1.108	2023年 12月18日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第8回無担保投資法人債	2014年 6月26日	8,000	8,000	1.260	2026年 6月26日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第9回無担保投資法人債	2015年 2月5日	7,000	7,000	0.765	2025年 2月5日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
第10回無担保投資法人債	2017年 5月19日	—	5,000	0.220	2022年 5月19日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
第11回無担保投資法人債	2017年 5月19日	—	2,000	0.480	2027年 5月19日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
合 計		37,500	29,500					

注1. 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。

注2. 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

注3. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)(注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ビル心斎橋03(B館)(本館)	2017年3月17日	7,800	—	—	—	—
Gビル那覇新都心01	2017年3月17日	5,650	—	—	—	—
MARINE & WALK YOKOHAMA	2017年3月24日	2,260	—	—	—	—
Gビル御堂筋01	2017年3月31日	9,975	—	—	—	—
Gビル天神西通り01	2017年4月 5日	4,850	—	—	—	—
MARINE & WALK YOKOHAMA	2017年5月 1日	9,040	—	—	—	—
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	2017年8月31日	255	—	—	—	—
イトーヨーカドー上福岡東店	—	—	2017年3月31日	6,081	5,974	11
合 計		39,830		6,081	5,974	11

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)	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ビル心斎橋03 (B館)(本館)	2017年3月17日	7,800	8,930	シービーアールイー株式会社	2017年2月 1日
取得	Gビル那覇新都心01	2017年3月17日	5,650	6,820	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年2月 1日
取得	MARINE & WALK YOKOHAMA	2017年3月24日	2,260	2,720	シービーアールイー株式会社	2017年2月 1日
取得	Gビル御堂筋01	2017年3月31日	9,975	10,600	シービーアールイー株式会社	2017年2月 1日
取得	Gビル天神西通り01	2017年4月 5日	4,850	5,000	シービーアールイー株式会社	2017年1月 1日
取得	MARINE & WALK YOKOHAMA	2017年5月 1日	9,040	10,880	シービーアールイー株式会社	2017年2月 1日
取得	おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	2017年8月31日	255	264	一般財団法人日本不動産研究所	2017年6月30日
譲渡	イトーヨーカドー 上福岡東店	2017年3月31日	6,081	5,790	一般財団法人日本不動産研究所	2017年2月28日

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

(2)その他

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

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等	売付額
総 額	39,830,000千円	6,081,488千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱商事都市開発株式会社	19,100,000千円 (48.0%)	—千円 (—%)
合同会社YDNリーシング	5,650,000千円 (14.2%)	—千円 (—%)
三菱UFJリース株式会社(注4)	(注4) 255,000千円 (0.6%)	—千円 (—%)
合 計	25,005,000千円 (62.8%)	—千円 (—%)

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額A	利害関係人等との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
建物管理委託費	1,393,858千円	三菱UFJリース株式会社	451千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	773,455千円	三菱商事都市開発株式会社	13,463千円	1.7%
その他賃貸事業費用	825,096千円	三菱商事都市開発株式会社	2,178千円	0.3%
		三菱商事太陽株式会社	1,635千円	0.2%

注1. 利害関係人等とは、一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
 注2. 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。
 注3. ()内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率(%)を記載しております。
 注4. 当該取引につきまして、本投資法人はMULプロパティ株式会社との間で売買契約を締結しており、売買代金(255,000千円)をMULプロパティ株式会社に支払っておりますが、当該取引の目的物である不動産等の所有権は当該不動産等の所有者である三菱UFJリース株式会社から本投資法人に直接移転しております。なお、三菱UFJリース株式会社とMULプロパティ株式会社との間で締結されている売買契約に規定された売買価格は240,739千円であります。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
累 計	—	—	3,200

②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注)	発行済投資口の総口数に対する比率
第22期 (自 2012年9月 1日 至 2013年2月28日)	3,200	579,840	0.2%
第23期 (自 2013年3月 1日 至 2013年8月31日)	3,200	577,920	0.2%
第24期 (自 2013年9月 1日 至 2014年2月28日)	3,200	642,560	0.1%
第25期 (自 2014年3月 1日 至 2014年8月31日)	3,200	698,240	0.1%
第26期 (自 2014年9月 1日 至 2015年2月28日)	3,200	820,800	0.1%
第27期 (自 2015年3月 1日 至 2015年8月31日)	3,200	715,520	0.1%
第28期 (自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日)	3,200	823,040	0.1%
第29期 (自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日)	3,200	743,360	0.1%
第30期 (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	3,200	723,200	0.1%
第31期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)	3,200	647,360	0.1%

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

2 お知らせ

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
2017年4月13日	投資法人債の発行に伴う一般事務委託先の選任	第10回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)の発行に伴い、本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、みずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社に、本投資法人債の発行及び期中事務(財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務)並びに投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を株式会社三菱東京UFJ銀行に委託することを決定しました。
2017年4月13日	投資法人債の発行に伴う一般事務委託先の選任	第11回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)の発行に伴い、本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、みずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社に、本投資法人債の発行及び期中事務(財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務)並びに投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を株式会社三菱東京UFJ銀行に委託することを決定しました。

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) (2017年2月28日)	当期 (2017年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	36,992,135	46,672,631
信託現金及び信託預金 ※1	10,956,980	12,146,532
営業未収入金	628,575	692,240
未収還付法人税等	120	42
未収消費税等	494,488	—
その他	1,195,088	1,215,267
流動資産合計	50,267,389	60,726,714
固定資産		
有形固定資産 ※1		
建物	2,354,707	2,356,379
減価償却累計額	△ 406,954	△ 449,109
建物(純額)	1,947,752	1,907,269
構築物	63,419	63,419
減価償却累計額	△ 17,409	△ 18,828
構築物(純額)	46,010	44,590
工具、器具及び備品	16,555	16,555
減価償却累計額	△ 10,554	△ 11,208
工具、器具及び備品(純額)	6,000	5,346
土地	26,492,859	26,492,859
建設仮勘定	1,750	12,913
信託建物 ※2	295,264,747	300,295,648
減価償却累計額	△ 88,368,555	△ 92,318,236
信託建物(純額)	206,896,192	207,977,411
信託構築物	14,495,221	14,683,443
減価償却累計額	△ 5,090,970	△ 5,236,674
信託構築物(純額)	9,404,251	9,446,769
信託機械及び装置	2,051,073	2,073,709
減価償却累計額	△ 1,001,517	△ 1,064,534
信託機械及び装置(純額)	1,049,556	1,009,175
信託工具、器具及び備品	4,281,300	4,402,291
減価償却累計額	△ 2,508,376	△ 2,637,752
信託工具、器具及び備品(純額)	1,772,924	1,764,538
信託土地	548,901,327	578,353,036
信託建設仮勘定	42,679	42,536
有形固定資産合計	796,561,305	827,056,448
無形固定資産		
信託借地権	5,239,391	5,214,506
信託その他無形固定資産	95,409	85,462
無形固定資産合計	5,334,801	5,299,969
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,648,023	1,862,982
長期前払費用	2,091,111	1,844,356
その他 ※1	520,292	520,292
投資その他の資産合計	4,259,426	4,227,631
固定資産合計	806,155,533	836,584,049
繰延資産		
投資口交付費	93,668	167,338
投資法人債発行費	110,631	153,193
繰延資産合計	204,300	320,531
資産合計	856,627,222	897,631,296

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2017年2月28日)	当期 (2017年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,623,314	1,914,707
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	51,666,000
未払金	14,723	11,434
未払費用	2,041,753	2,119,549
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	368,743
前受金	3,120,758	3,293,278
預り金	1,078,142	1,371,655
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	952,499	678,315
デリバティブ債務	35,322	29,953
その他	89,972	107,811
流動負債合計	61,757,090	61,562,052
固定負債		
投資法人債	22,500,000	29,500,000
長期借入金	304,691,000	311,925,000
預り敷金及び保証金	1,853,650	1,893,781
信託預り敷金及び保証金 ※1	47,907,525	49,566,000
資産除去債務	486,239	489,502
デリバティブ債務	773,640	725,916
その他	2,430	1,846
固定負債合計	378,214,485	394,102,048
負債合計	439,971,576	455,664,100
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	387,198,507	411,878,082
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
任意積立金		
圧縮積立金	476,272	476,272
配当積立金	3,138,254	817,906
一時差異等調整積立金 ※4	—	3,138,254
任意積立金合計	3,614,527	4,432,434
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,664,748	11,425,723
剰余金合計	30,266,101	30,844,983
投資主資本合計	417,464,608	442,723,065
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 808,962	△ 755,869
評価・換算差額等合計	△ 808,962	△ 755,869
純資産合計 ※5	416,655,646	441,967,195
負債純資産合計	856,627,222	897,631,296

損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	当期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	30,199,207	30,999,995
不動産等売却益 ※2	1,385,919	11,724
営業収益合計	31,585,127	31,011,719
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	14,689,965	14,190,092
資産運用報酬	2,553,610	2,703,818
資産保管手数料	30,027	30,672
一般事務委託手数料	123,646	126,226
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	200,453	211,366
営業費用合計	17,603,643	17,268,117
営業利益	13,981,484	13,743,602
営業外収益		
受取利息	823	280
その他	2,422	6,253
営業外収益合計	3,245	6,533
営業外費用		
支払利息	1,561,436	1,612,512
投資法人債利息	279,044	201,276
投資法人債発行費償却	10,928	11,149
投資口交付費償却	49,958	69,372
融資関連費用	413,546	424,959
その他	4,463	4,536
営業外費用合計	2,319,376	2,323,807
経常利益	11,665,353	11,426,328
税引前当期純利益	11,665,353	11,426,328
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	11,664,748	11,425,723
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,664,748	11,425,723

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2016年 9月1日 至 2017年2月28日)

(単位: 千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					剰余金合計
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	
			圧縮積立金	配当積立金	任意積立金合計		
当期首残高	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

当期(自 2017年3月1日 至 2017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(△)
			圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	387,198,507	14,986,826	476,272	3,138,254	—	3,614,527	11,664,748
当期変動額							
新投資口の発行	24,679,575						
配当積立金の積立				817,906		817,906	△ 817,906
配当積立金の取崩				△ 3,138,254		△ 3,138,254	3,138,254
一時差異等調整 積立金の積立					3,138,254	3,138,254	△ 3,138,254
剰余金の配当							△ 10,846,841
当期純利益							11,425,723
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	24,679,575	—	—	△ 2,320,348	3,138,254	817,906	△ 239,024
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	476,272	817,906	3,138,254	4,432,434	11,425,723

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	30,266,101	417,464,608	△ 808,962	△ 808,962	416,655,646
当期変動額					
新投資口の発行		24,679,575			24,679,575
配当積立金の積立	—	—			—
配当積立金の取崩	—	—			—
一時差異等調整					
積立金の積立	—	—			—
剰余金の配当	△ 10,846,841	△ 10,846,841			△ 10,846,841
当期純利益	11,425,723	11,425,723			11,425,723
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			53,092	53,092	53,092
当期変動額合計	578,881	25,258,456	53,092	53,092	25,311,549
当期末残高	30,844,983	442,723,065	△ 755,869	△ 755,869	441,967,195

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 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	当期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法		①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～50年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～20年 ②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 ④長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～50年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～20年 ②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 ④長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法		①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
3. 収益及び費用の計上基準		固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,162千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は117,353千円です。
4. ヘッジ会計の方法		①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

【貸借対照表に関する注記】

<p>前期 (ご参考) (2017年2月28日)</p>	<p>当期 (2017年8月31日)</p>																																																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>513,234</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	<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>68,367,719</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>3,304,875</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>267,719</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>766,763</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>157,990,412</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>17,537</td></tr> <tr><td>その他</td><td>519,256</td></tr> <tr><td>合計</td><td>231,747,520</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>21,721,308</td></tr> <tr><td>合計</td><td>21,721,308</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	68,367,719	信託構築物	3,304,875	信託機械及び装置	267,719	信託工具、器具及び備品	766,763	信託土地	157,990,412	信託建設仮勘定	17,537	その他	519,256	合計	231,747,520	(単位：千円)		信託預り敷金及び保証金	21,721,308	合計	21,721,308
(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	513,234																																																				
信託建物	68,367,719																																																				
信託構築物	3,304,875																																																				
信託機械及び装置	267,719																																																				
信託工具、器具及び備品	766,763																																																				
信託土地	157,990,412																																																				
信託建設仮勘定	17,537																																																				
その他	519,256																																																				
合計	231,747,520																																																				
(単位：千円)																																																					
信託預り敷金及び保証金	21,721,308																																																				
合計	21,721,308																																																				
<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>※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. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 配当積立金(注)</p> <table> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>当初発生額</td><td>3,138,254</td></tr> <tr><td>当期首残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期積立額</td><td>3,138,254</td></tr> <tr><td>当期取崩額</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末残高</td><td>3,138,254</td></tr> </table> <p>積立て、取崩しの発生事由等 : 「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項の経過措置の適用</p> <p>(注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。</p>	(単位：千円)		当初発生額	3,138,254	当期首残高	—	当期積立額	3,138,254	当期取崩額	—	当期末残高	3,138,254																																								
(単位：千円)																																																					
当初発生額	3,138,254																																																				
当期首残高	—																																																				
当期積立額	3,138,254																																																				
当期取崩額	—																																																				
当期末残高	3,138,254																																																				
<p>※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	<p>※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>																																																				

〔損益計算書に関する注記〕

<div> <div>前期 (ご参考)</div> <div>(自 2016年9月 1日)</div> <div>至 2017年2月28日)</div> </div>		<div> <div>当期</div> <div>(自 2017年3月 1日)</div> <div>至 2017年8月31日)</div> </div>	
※ 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	26,402,223	賃料及び駐車場使用料収入	27,475,120
受取水道光熱費	1,299,696	受取水道光熱費	1,459,411
その他賃料収入	2,497,287	その他賃料収入	2,065,463
不動産賃貸事業収益合計	30,199,207	不動産賃貸事業収益合計	30,999,995
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	888,515	プロパティ・マネジメント報酬	773,455
建物管理委託費	1,359,302	建物管理委託費	1,393,858
水道光熱費	1,404,991	水道光熱費	1,639,983
公租公課	2,655,236	公租公課	2,686,755
修繕費	815,154	修繕費	204,040
保険料	36,400	保険料	34,885
信託報酬	65,557	信託報酬	63,673
支払賃料	768,499	支払賃料	768,133
その他賃貸事業費用	1,026,083	その他賃貸事業費用	825,096
減価償却費	5,632,575	減価償却費	5,733,228
固定資産除却損	37,649	固定資産除却損	66,980
不動産賃貸事業費用合計	14,689,965	不動産賃貸事業費用合計	14,190,092
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,509,242	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	16,809,902
※ 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	7,395,000	不動産等売却収入	6,081,488
不動産等売却原価	5,908,538	不動産等売却原価	5,974,241
その他売却費用	100,541	その他売却費用	95,522
不動産等売却益	1,385,919	不動産等売却益	11,724

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

<div> <div>前期 (ご参考)</div> <div>(自 2016年9月 1日)</div> <div>至 2017年2月28日)</div> </div>		<div> <div>当期</div> <div>(自 2017年3月 1日)</div> <div>至 2017年8月31日)</div> </div>	
※ 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	2,667,198口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)		当期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産 (流動)		繰延税金資産 (流動)	
繰越欠損金	2,399,448	繰越欠損金	2,395,414
その他	11,211	その他	9,507
小計	2,410,659	小計	2,404,921
評価性引当額	△2,410,659	評価性引当額	△2,404,921
合計	—	合計	—
(固定)		(固定)	
借地権償却等	77,080	借地権償却等	86,958
減価償却費損金算入限度超過額	12,604	減価償却費損金算入限度超過額	12,251
資産除去債務	153,603	資産除去債務	154,633
合併受入資産評価差額	5,370,630	合併受入資産評価差額	5,365,162
繰延ヘッジ損益	244,266	繰延ヘッジ損益	229,178
その他	32,058	その他	32,058
小計	5,890,243	小計	5,880,244
評価性引当額	△5,890,243	評価性引当額	△5,880,244
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)	31.74	法定実効税率 (調整)	31.74
支払分配金の損金算入額	△29.51	支払分配金の損金算入額	△31.82
評価性引当額の増減	△2.14	評価性引当額の増減	0.05
税率変更による影響額	△0.12	一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.09
その他	0.04	その他	△0.05
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 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	当期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2016年9月1日 至 2017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。更に、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

2017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

当期(自 2017年3月1日 至 2017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。更に、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

2017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	46,672,631	46,672,631	—
(2)信託現金及び信託預金	12,146,532	12,146,532	—
資産計	58,819,163	58,819,163	—
(1)1年内返済予定の長期借入金	51,666,000	51,945,546	279,546
(2)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	678,315	689,028	10,713
(3)投資法人債	29,500,000	30,563,990	1,063,990
(4)長期借入金	311,925,000	315,889,806	3,964,806
(5)信託預り敷金及び保証金	3,289,748	3,414,948	125,200
負債計	397,059,063	402,503,319	5,444,256
デリバティブ取引(※)	(755,869)	(755,869)	—

(※)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年内返済予定の長期借入金、(4)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。

(2)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(5)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。

(3)投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	127,075,000	99,575,000	△755,869	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	222,075,000	△755,869 (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(1)、(4)」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	1,893,781
信託預り敷金及び保証金	46,276,252
合 計	48,170,033

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	46,672,631	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,146,532	—	—	—	—	—
合 計	58,819,163	—	—	—	—	—

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年内返済予定の長期借入金	51,666,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	678,315	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	5,000,000	24,500,000
長期借入金	—	59,000,000	45,500,000	38,575,000	33,000,000	135,850,000
信託預り敷金及び保証金	—	678,315	678,315	663,127	658,065	611,924
合 計	52,344,315	59,678,315	46,178,315	39,238,127	38,658,065	160,961,924

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	当期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)
<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務及び「川崎ルフロ」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>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。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減</p>	<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務及び「川崎ルフロ」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>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。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減</p>
(単位:千円)	(単位:千円)
期首残高	期首残高
時の経過による調整額	時の経過による調整額
期末残高	期末残高

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2016年9月1日 至 2017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、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。なお、2017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関しては、譲渡価格としております。

また、賃貸等不動産に関する2017年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2017年3月1日 至 2017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	
801,896,056	30,458,617	832,354,673	959,530,000

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MARINE & WALK YOKOHAMA(11,455,988千円)、Gビル御堂筋01(10,448,332千円)、Gビル那覇新都心01(5,724,880千円)、Gビル天神西通り01(4,988,296千円)の取得、Gビル心斎橋03(8,031,912千円)、おやまゆえんハーヴェストワーク(265,533千円)の追加取得及びならファミリーのテナント区画内装投資工事に係る資本的支出(115,362千円)によるものであり、主な減少額はイトーヨーカドー上福岡東店(5,974,241千円)の売却及び減価償却費の計上によるものです。

注3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する2017年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期(ご参考) (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	当期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 2016年9月1日 至 2017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1)	科 目	期末残高 (千円)(注1)
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入 (注2)	—	1年内返済予定の 長期借入金	6,395,000
				信託報酬 (注3)	33,189	長期借入金	47,883,500
				一般事務委託手数料 (注3)	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. 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。

注2. ターンローン契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定していません。

注3. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

当期(自 2017年3月1日 至 2017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1)	科 目	期末残高 (千円)(注1)
利害 関係人等	三菱商事都市開発 株式会社	不動産開発	—	不動産等の買付 (注2)	19,100,000	—	—
	三菱UFJリース 株式会社(注3)	各種不動産のリース・割賦、 その他金融業務	—	不動産等の買付 (注2)	255,000 (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4)	3,869,750	1年内返済予定の 長期借入金	3,030,000
				長期借入金の返済 (注5)	3,365,000	長期借入金	51,753,250
				信託報酬 (注5)	32,065	営業未払金	6,075
				一般事務委託手数料 (注5)	126,226	未払費用	43,771

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. 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。

注2. 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して交渉により決定しております。

注3. 当該取引につきまして、本投資法人はMULプロパティ株式会社との間で売買契約を締結しており、売買代金(255,000千円)をMULプロパティ株式会社に支払っておりますが、当該取引の目的物である不動産等の所有権は当該不動産等の所有者である三菱UFJリース株式会社から本投資法人に直接移転しております。なお、三菱UFJリース株式会社とMULプロパティ株式会社との間で締結されている売買契約に規定された売買価格は240,739千円であります。

注4. ターンローン契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定していません。

注5. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

【一口当たり情報に関する注記】

前期(ご参考) (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	当期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)
1. 1口当たり純資産額 163,253円	1. 1口当たり純資産額 165,704円
2. 1口当たり当期純利益 4,570円	2. 1口当たり当期純利益 4,297円
注1. 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、潜在投資口がないため記載していません。	注1. 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、潜在投資口がないため記載していません。
注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。	注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。
当期純利益 11,664,748千円	当期純利益 11,425,723千円
普通投資主に帰属しない金額 —	普通投資主に帰属しない金額 —
普通投資口に係る当期純利益 11,664,748千円	普通投資口に係る当期純利益 11,425,723千円
期中平均投資口数 2,552,198口	期中平均投資口数 2,658,869口

〔重要な後発事象に関する注記〕

<div>前期(ご参考)</div> <div>(自 2016年9月 1日)</div> <div>(至 2017年2月28日)</div>	<div>当期</div> <div>(自 2017年3月 1日)</div> <div>(至 2017年8月31日)</div>																																		
<p>新投資口の発行</p> <p>2017年2月27日及び2017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2017年3月14日、第三者割当による新投資口については2017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、2017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〕</p> <p><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></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>: 2017年3月14日</td></tr> <tr> <td>分配金起算日</td><td>: 2017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>: 2017年3月29日</td></tr> <tr> <td>分配金起算日</td><td>: 2017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〕</p> <p>今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。また、第三者割当に係る調達資金については、当該特定資産の取得資金の一部に充当し、残額があれば手許資金とし、将来の特定資産の取得等に充当します。</p>	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	: 2017年3月14日	分配金起算日	: 2017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	: 2017年3月29日	分配金起算日	: 2017年3月1日	割当先	: SMBC日興証券株式会社	<p>自己投資口の取得</p> <p>本投資法人は、2017年10月16日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2018年2月期中に消却することを予定しています。</p> <p>1. 自己投資口の取得を行う理由</p> <p>本投資法人の投資口価格の水準、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と1口当たり分配金の増加等の投資主還元の充実を行うことが、投資主価値の向上につながると判断したことによります。</p> <p>2. 取得に係る事項の内容</p> <table> <tr> <td>取得し得る投資口の総口数</td><td>: 60,000口(上限)</td></tr> <tr> <td>投資口の取得価額の総額</td><td>: 10,000,000千円(上限)</td></tr> <tr> <td>取得期間</td><td>: 2017年10月17日から2018年1月31日まで</td></tr> <tr> <td>取得方法</td><td>: 証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け</td></tr> </table>	取得し得る投資口の総口数	: 60,000口(上限)	投資口の取得価額の総額	: 10,000,000千円(上限)	取得期間	: 2017年10月17日から2018年1月31日まで	取得方法	: 証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け
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	: 2017年3月14日																																		
分配金起算日	: 2017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	: 2017年3月29日																																		
分配金起算日	: 2017年3月1日																																		
割当先	: SMBC日興証券株式会社																																		
取得し得る投資口の総口数	: 60,000口(上限)																																		
投資口の取得価額の総額	: 10,000,000千円(上限)																																		
取得期間	: 2017年10月17日から2018年1月31日まで																																		
取得方法	: 証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け																																		

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(ご参考) (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	当期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)
I 当期末処分利益	11,664,748,025	11,425,723,026
II 任意積立金取崩額		
配当積立金取崩額	3,138,254,927	—
一時差異等調整積立金取崩額	—	※ 1 31,382,550
III 分配金の額	10,846,841,500	11,455,615,410
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,250)	(4,295)
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	—	1,490,166
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益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。</p>	
	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益の全額に一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加えた金額から投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた金額である11,455,615,410円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

【金銭の分配に係る計算書に関する注記】

※1. 一時差異等調整積立金

前期(ご参考)(自 2016年9月1日 至 2017年2月28日)

「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。当該積立額は積立て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。

当期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

「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、2017年2月期の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。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(31,382,550円以上)の取崩しが必要とされます。当期は31,382,550円の取崩しを行うこととしました。

独立監査人の監査報告書

2017年10月16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2017年3月1日から2017年8月31日までの第31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

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は役員会において自己投資口取得に係る事項について決定している。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	当期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,665,353	11,426,328
減価償却費	5,632,635	5,733,278
投資法人債発行費償却	10,928	11,149
投資口交付費償却	49,958	69,372
不動産等売却益	△ 1,385,919	△ 11,724
固定資産除却損	37,649	66,980
受取利息	△ 823	△ 280
支払利息	1,840,480	1,813,788
営業未収入金の増減額(△は増加)	189,714	△ 63,665
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△ 87	78
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 494,488	494,488
長期前払費用の増減額(△は増加)	224,806	246,754
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 254,616	136,737
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 920,678	368,743
未払金の増減額(△は減少)	△ 1,824	△ 3,289
未払費用の増減額(△は減少)	△ 30,786	102,084
前受金の増減額(△は減少)	63,073	172,519
預り金の増減額(△は減少)	△ 263,448	293,512
その他	44,803	5,672
小 計	16,406,727	20,862,532
利息の受取額	823	280
利息の支払額	△ 1,894,225	△ 1,838,078
法人税等の支払額	△ 605	△ 605
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,512,720	19,024,129
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	△ 1,566,508	△ 12,835
信託有形固定資産の取得による支出	△ 8,542,340	△ 42,016,642
信託有形固定資産の売却による収入	7,294,458	5,985,965
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 40,601
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 111,680	△ 38,254
預り敷金及び保証金の受入による収入	174,354	67,083
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,161,656	△ 1,472,254
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,585,235	2,856,243
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△ 222,568
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,729	7,610
使途制限付信託預金の預入による支出	△ 61	—
その他の支出	△ 60	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,320,528	△ 34,886,254
財務活動によるキャッシュ・フロー		
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	14,000,000	31,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 10,900,000	△ 10,400,000
投資法人債の発行による収入	—	6,946,288
投資法人債の償還による支出	—	△ 15,000,000
投資口の発行による収入	—	24,536,532
分配金の支払額	△ 10,844,609	△ 10,850,649
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,244,609	26,732,172
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 52,417	10,870,047
現金及び現金同等物の期首残高	47,488,299	47,435,881
現金及び現金同等物の期末残高	※1 47,435,881	58,305,928

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項 目	期 別 前期 (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	当期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	当期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)																				
<p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table> <tr> <td>(2017年2月28日)</td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>現金及び預金</td><td>36,992,135</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>10,956,980</td></tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td><td>△513,234</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td><u>47,435,881</u></td></tr> </table> <p>(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。</p>	(2017年2月28日)	(単位：千円)	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>	<p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table> <tr> <td>(2017年8月31日)</td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>現金及び預金</td><td>46,672,631</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>12,146,532</td></tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td><td>△513,234</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td><u>58,305,928</u></td></tr> </table> <p>(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。</p>	(2017年8月31日)	(単位：千円)	現金及び預金	46,672,631	信託現金及び信託預金	12,146,532	使途制限付信託預金(注)	△513,234	現金及び現金同等物	<u>58,305,928</u>
(2017年2月28日)	(単位：千円)																				
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>																				
(2017年8月31日)	(単位：千円)																				
現金及び預金	46,672,631																				
信託現金及び信託預金	12,146,532																				
使途制限付信託預金(注)	△513,234																				
現金及び現金同等物	<u>58,305,928</u>																				

資産運用会社について:三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

豊富なノウハウと商業施設運営力の活用により、安定的な資産運用を実現しています。

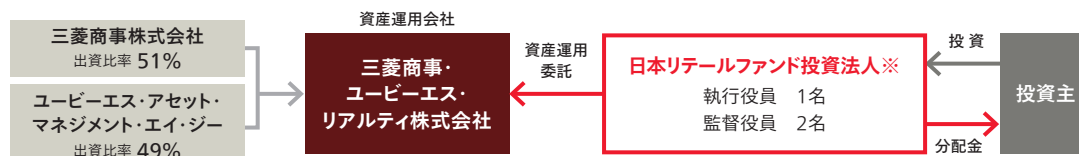
物件を見極める力と育てる力を併せ持つ、商業施設運用のプロフェッショナル集団

JRFが資産の運用を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、三菱商事株式会社と欧州系金融グループ、ユービーエス・エイ・ジー(UBS AG)を母体としています。不動産運用に関するさまざまな資格保持者や小売業経験者、商業施設の設計・デザイン、テナント・リーシングの経験者など豊富なキャリアを持ったスペシャリストを揃え、積極的、持続的な商業施設運用を実現できる体制を整えています。

世界基準の不動産運用、金融ノウハウを駆使

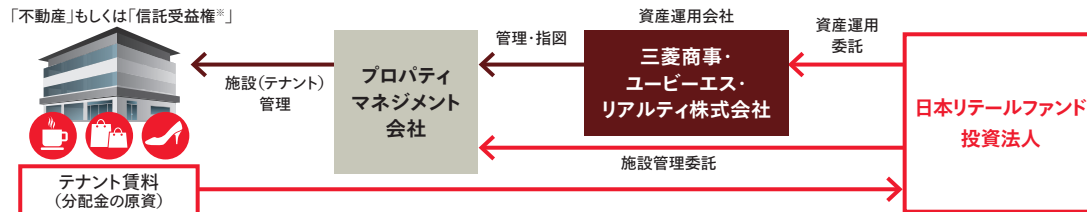
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

投資法人の仕組み



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

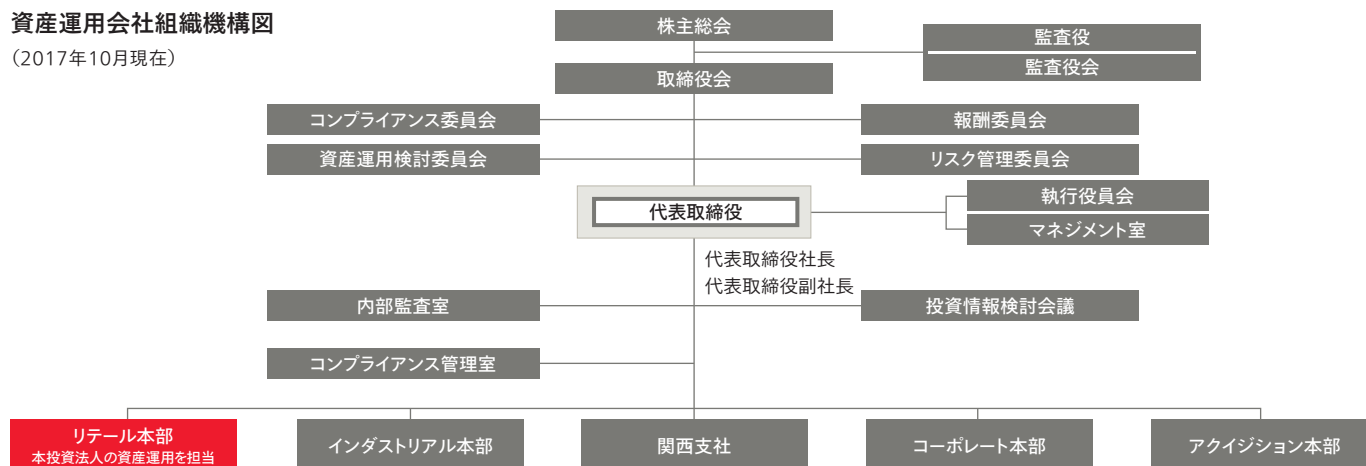
運用の仕組み



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

資産運用会社組織機構図

(2017年10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。

さまざまな外部機関からサステナビリティの取り組みに対し評価を受けています。

1 「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」への組入れ(2017年7月)

JRFはこの度、環境・社会・ガバナンスの要素に配慮した指数として、ニューヨーク証券取引所に上場するMSCI社が新たに開発したインデックスである「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄として採用されました。



2017 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

2 GRESB最高位「Green Star」を取得(2017年9月)

JRFは、2017年に実施されたGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)の不動産事業者に対する環境対応調査において、4つにランク分けされる評価の中で最高位の「Green Star」を3年連続で取得しました。



3 新たに2物件が「DBJ Green Building認証」を取得(2017年8月)

今回の認証取得により、JRFが保有する物件で「DBJ Green Building認証」を取得したものは計17物件となりました。



MARINE & WALK YOKOHAMA
(神奈川県横浜市中区)



m-シティ豊中
(大阪府豊中市)



SBI証券オンライン会社説明会を開催します!

JRFが資産の運用を委託する三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役社長である辻 徹より、JRFの特徴や運用戦略等についてオンラインでご説明させていただきます。

【配信日】

2017年11月30日(木)
19:00~20:00

【参加方法】

株式会社SBI証券ホームページ(<https://www.sbisec.co.jp/>)の上段トップメニュー内「セミナー」よりアクセスしていただくか、右側の2次元バーコードを読み取ってアクセスしてご覧ください。

