

証券コード 8953

確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS  
G R O U P



Gビル御堂筋02

J A P A N  
R E T A I L  
F U N D

2018年2月期 第32期

## 資産運用報告

2017年9月1日～2018年2月28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32期

(2018年2月期)

運用状況・分配金

物件数

100物件

資産規模

(取得価格ベース)

9,101億円

稼働率

99.5%

1口当たり分配金

4,410円

格付

株式会社格付投資情報センター(R&I)

AA<sup>+</sup>(安定的)

(発行体格付)



# JAPAN RETAIL FUND

## 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100物件、9,101億円の資産を有し、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。（2018年2月末日現在）

## 02 厳選・分散投資

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、底堅い売上を保つ都市近郊・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。

## CONTENTS

02	投資主の皆さまへ	18	資産運用報告
03	2018年2月期（第32期）ハイライト	36	貸借対照表
04	資産運用会社 社長メッセージ	38	損益計算書
06	JRF's EYE Vol. 1	39	投資主資本等変動計算書
07	TOPICS	40	注記表
08	主な新規取得資産の紹介	49	金銭の分配に係る計算書
10	ポートフォリオの状況	50	会計監査人の監査報告書
12	JRFの保有資産の紹介	51	キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
14	ポートフォリオ一覧	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
16	投資主インフォメーション		



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(2018年2月期(第32期))の国内マクロ経済は、堅調な世界経済のもと、好調な企業業績が維持され、2017年10月～12月期の実質GDP成長率が8四半期連続プラス成長となるなど、好調を維持しました。J-REIT市場においては、東証REIT指数が2017年11月に年初来最安値となる1,605ポイントをつけましたが、その後、ETFや海外投資家からの資金流入などにより回復基調を見せ、足許では安定的に推移しています。

このような環境の中、JRFは、新たな投資主還元施策として自己投資口の取得および消却を実施したほか、立地優位性の高い都市型資産の取得、保有資産のリニューアルの実施など、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、それぞれ前期比3.1%増の31,967百万円、前期比7.1%増の12,232百万円となりました。分配金総額については、当期純利益の一部を配当積立金に繰り入れ、一時差異等調整積立金からの取崩額を加算した11,545百万円とし、1口当たり分配金は、自己投資口の取得および消却の効果もあり、前期を115円上回る4,410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 社長メッセージ

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

酒井 勝久



### POINT

- ▶ 投資主還元施策として総額約100億円の自己投資口を取得
- ▶ 都市型資産4物件の取得により、ポートフォリオの都市型比率が向上
- ▶ 「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)がリニューアルオープン

**自己投資口取得を通じ投資主価値の向上を実現するとともに、  
都市型資産の取得、保有資産の競争力強化にも取り組み、ポートフォリオの安定化を進めました。**

2018年4月1日付で、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に就任いたしました。辻徹前社長のもとで培われた盤石な基盤とその方向性を継承しながら、投資主価値の拡大を目指して全力で取り組んでまいります。

資産運用会社を代表して、JRFの2018年2月期(第32期)の運用状況についてお伝えいたします。

当期はまず、新たな投資主還元施策として総額約100億円の自己投資口を取得したことが大きなトピックです。同施策を実施した背景には、質・収益性を兼ね備えた物件の取得機会が減少しているという現在のマーケット環境があります。

このタイミングでの潤沢な手元資金の使い方について検討を重ねた結果、自己投資口の取得および消却によって資本効率の向上と分配金増加等の投資主還元を充実させることが投資主価値の向上に最も有効との判断から実施に踏み切りました。

一方、厳しいマーケット環境においても、国内最大級の商業施設の買い手であるJRF独自のネットワークを活かし、優良都市型資産の取得を実現させました。西日本最大のブランドストリートに立地する商業施設「Gビル御堂筋02」(大阪府大阪市中区)、関西圏を代表するターミナル駅至近のマルチテナント型商業施設

「Gビル神戸三宮01」(兵庫県神戸市中央区)など、当期は新たに都市型資産4物件を取得。ポートフォリオにおける都市型資産の比率は前期末に比べ1.3%上昇、49.2%となり、中期的な目標として掲げていた都市型比率50%をほぼ達成することができました。今後は更なる都市型比率の向上に取り組み、立地優位性、テナント代替性の高いポートフォリオへと進化させていく計画です。

保有資産については、中長期的な競争力向上に向けた複数のプロジェクトを着々と進め、2017年9月に「かみしんプラザ」(大阪府大阪市東淀川区)、10月に「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」

## 自己投資口取得を通じ投資主価値の向上を実現

### 実施内容

取得した投資口の総数	49,181口 (発行済投資口の総口数(自己投資口を除く) に対する割合1.88%)
投資口の取得価額の総額	9,999,980,266円
取得期間	2017年10月17日～2018年1月23日
取得資金	手元資金

→ 取得した投資口は2018年2月期(第32期)中に消却しました。

### 自己投資口取得の効果

■ 投資口価格	自己投資口取得前 (2017年10月16日終値) 200,400円	自己投資口取得後 (2018年1月23日終値) 215,300円
		+7.4%
■ 1口当たり分配金	自己投資口取得前 2018年2月期(第32期) 4,330円	自己投資口取得後 4,410円
		+80円
■ 1口当たりNAV	自己投資口取得前 213,500円	自己投資口取得後※ 213,600円
		+100円

※自己投資口取得前のNAVから自己投資口取得額の総額を減算、また、自己投資口取得前の発行済投資口数から取得した投資口数の総数を減算し算出しています。

(栃木県小山市)がリニューアルオープンしました。

このように当期は、優良都市型資産への厳選投資と保有資産の価値向上施策をバランスよく実施したことでポートフォリオの安定性および収益性の強化が叶い、近年の方針「社会構造・小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオの構築」を着実に進めることができました。

なお、ポートフォリオ・マネジメントを支える財務戦略については、返済期限の分散化、返済額の平準化に継続的に取り組み、更なる財務基盤の安定強化に努めました。

JRFは、J-REIT有数の資産規模と幅広い業種・業態、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、資産規模拡大による外部成長、SCマネジメン

ト力を活用した内部成長の両方を追求することにより、今後も継続的な投資主価値の向上を目指します。投資主の皆さまのご期待にお応えできるよう一丸となつて取り組んでまいりますので、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。

### 新社長紹介



酒井 勝久

KATSUHISA SAKAI

### PROFILE

1994年	三菱商事株式会社入社
2008年	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 取締役
2011年	三菱商事株式会社 シンガポール支店 新産業金融事業部長
2014年	同社 ハノイ事務所 所長代理 新産業金融事業部長
2016年	同社 北米不動産開発部 北米不動産チームリーダー 同社 不動産運用部長、 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役、 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 非常勤取締役、 UBS MC GENERAL PARTNER -UBS- PREM F LIMITED 非常勤Director、 MC デジタル・リアルティ株式会社 非常勤取締役
2017年	
2018年	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役社長就任

### Q. 就任にあたっての抱負は?

当社は、過去3代にわたる歴代社長の強力なリーダーシップのもと、日本で初の商業施設特化型リートであるJRFの15年超の投資運用を通じ、MC-UBSグループの「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」という企業理念を体現してきました。資産規模1兆円が見えてきた今、託されたバトンの重さと投資主の皆さまの期待の大きさを実感し、身が引き締まる思いです。これまでの国内外の不動産事業に従事してきた経験を活かし、投資主の皆さまに新たな価値を提供できるよう、JRFを更に飛躍させていきたいと思ひます。

### Q. 今後の運用方針は?

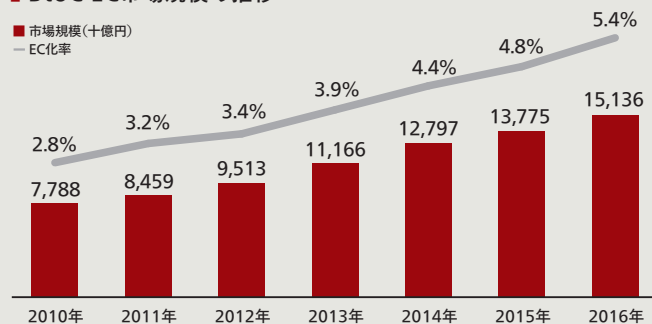
外部成長では、立地優位性の高い物件を中心とした投資を今後も継続していきます。また、内部成長では「川崎ルフロン」(神奈川県川崎市川崎区)をはじめとするリニューアルをしつかりと実行させるとともに、都市型物件を中心に賃料改定交渉やコストコントロールを継続していきます。更に、Eコマースの進展やインバウンドの動向、働き方改革等による余暇時間の増加等、商業施設を取り巻く環境の変化を先読みし、運用会社の組織力をもってこのような変化に柔軟に対応してまいります。

# 日本のEコマース(EC)の状況

日本のEC市場規模は約15兆円で、  
小売業の物販額に占める割合は約5.4%。  
年平均10%以上の伸び率で成長しています。

経済産業省が2017年4月に発表した電子商取引に関する市場調査によると、2016年のBtoC EC市場は15兆1,358億円となり、前年比9.9%増でした。また、EC化率は5.43%となり、市場規模、EC化率ともに右肩上がり成長しています。

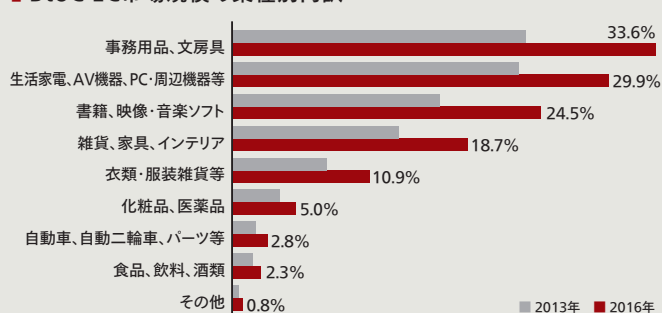
## BtoC EC市場規模の推移



事務用品・文房具、生活家電・AV機器、  
書籍・映像音楽ソフトなどのEC普及は進む一方、  
食品のEC普及はまだ進んでいません。

製品名や型番が分かれば商品の品質に差がない事務用品・文房具、生活家電・AV機器、書籍・映像音楽ソフトなどはEC普及が30%前後まで進んでいる一方、商品を実際に手にとらないと鮮度が分からない食品関連のEC普及は低いままに留まっています。

## BtoC EC市場規模の業種別内訳



(出所) 経済産業省「平成28年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」  
「平成25年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」

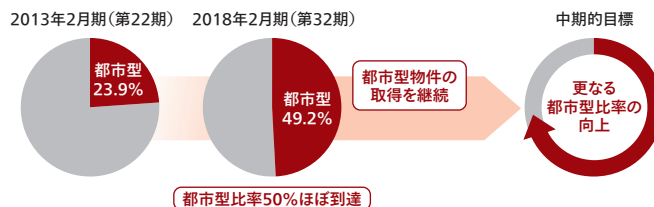
## JRF'S STRATEGY

### 戦略1

### ポートフォリオの都市型比率の更なる向上

EC普及が進むことで、人が集まる都市部は、一販売拠点に留まらず、消費者にブランドや商品をアピールするマーケティング拠点としても利用され、重要性が増すと考えられます。JRFでは、資産の入替を進めてポートフォリオの都市型比率を49.2%(2018年2月期(第32期)末時点)まで高めており、今後も更なる都市型比率の向上を進めます。

### ポートフォリオの進化



(注) 比率は鑑定評価額ベース

### 戦略2

### 滞留価値を高める施設づくり

JRFは、これからの商業施設には従来の「買い物をする場」に加えて、「豊かな時間を過ごす場」や「そこでしかできない体験ができる空間」が必要と考え、リニューアルなどを通じて内外の環境を整備し、お客さまに気持ちよく過ごしていただける滞留価値の高い施設づくりを進めています。



(左) mozoワンダーシティ  
2015年9月リニューアル  
コンセプト「mozo公園」

(右) ならファミリー  
2016年11月リニューアル  
コンセプト「大和モダン」



## おやまゆうえんハーヴェストウォーク 第二期リニューアルが完了しました!

「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」(栃木県小山市)の第二期リニューアルが完了し、2017年10月7日にグランドオープンしました。気持ちいい屋外空間で過ごしながらい物を楽しめる環境を整備するとともに、栃木県初出店を含む12店舗を新たに誘致し、あらゆる世代のお客さまにとって居心地の良い施設へと進化しました。

### POINT① HARVEST PLAZA

遊び心のあるファニチャーを配し、さまざまなイベントが開かれる屋外広場。



### POINT② FOREST GARDEN

小山市の木「シラカシ」を植樹し、緑豊かな憩いのスペースを演出。



### VOICE

#### 「SHOPPING IN THE PARK」を形にしたリニューアル

Eコマースが台頭し消費環境が変化する中で、JRFでは「豊かな時間を過ごす場」、「そこでしかできない体験ができる空間」として滞在価値を高める施策を実施しています。本物件は、車から各店舗へのアクセスの容易性が歩行による回遊性よりも優先された設計で、お客さまが各店舗での用事を済ませるとそのまま車で帰宅されるような環境でした。そこで2014年のリニューアルを起点に、動線計画を見直し、イベントスペースや遊具等を配置することで、滞在価値の高い施設を目指しています。



荒木 慶太

三菱商事・ユービーエス・  
リアルティ株式会社  
執行役員リテール本部長

# 主な新規取得資産の紹介

01

## Gビル神戸三宮01 (兵庫県神戸市中央区)

都市型



### 「三宮」、「元町」2つの駅から 徒歩圏内の都市型商業施設

関西圏を代表するターミナル駅である三宮駅、元町駅からいずれも徒歩約5分、百貨店や専門店、飲食店などの商業施設が集積し、昼間・夜間人口ともに豊富なトアロード沿いに立地。インテリアショップやスポーツクラブのほか、ユーズドセレクトショップや美容室など、エリア特性にマッチした多様なテナントが入居しています。

取得年月日	2017年11月17日	
取得価格(A)	3,000百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	3,160百万円	94.9%
土地／延床面積	797.18m <sup>2</sup> ／4,314.4m <sup>2</sup>	
テナント数	5	

02

## Gビル御堂筋02 (大阪府大阪市中央区)

都市型



### 西日本最大のブランドストリート 御堂筋沿いに立地する 商業施設

世界的ラグジュアリーブランド「PRADA」がアジアにおける旗艦店として入居。日本で2番目の店舗面積を誇り、スタイリッシュな外観と多彩な品揃えでブランドの世界観を余すところなく表現しています。本物件周辺のプライム立地の賃料は東京・表参道エリアの水準に追いつきつつあり、インバウンド需要増加の好影響も相まって、更なる成長性が期待できます。

取得年月日	2018年1月12日	
取得価格(A)	15,000百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	15,700百万円	95.5%
土地／延床面積	319.64m <sup>2</sup> ／1,389.79m <sup>2</sup>	
テナント数	1	

## 「Gビル御堂筋02」が立地する心斎橋周辺エリアの特徴



### 御堂筋

大阪市の中心部をキタ(梅田)からミナミ(難波)に縦断する幹線道路。中でも心斎橋駅周辺は、世界的ラグジュアリーブランドの旗艦店が集積する希少性の高いエリアで、多数の高級ブランドが、当該地域に出店することでしか得られないブランド波及効果やショールーム機能を求めて出店。



### 心斎橋筋

ファストファッション、アミューズメント施設、飲食店、雑貨店等のさまざまな業種が集まる大阪ミナミを代表する商業集積エリア。近年増加する外国人観光客を含め、近郊のホテル、ナイトクラブ、飲食店、歓楽街訪問者を中心に、昼夜問わず賑わいを見せる。



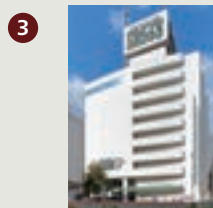
JRFは心斎橋周辺エリアに7物件を保有しています。



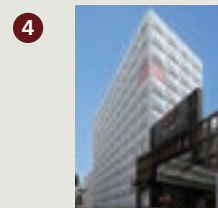
Gビル御堂筋01



Gビル心斎橋04



大阪心斎橋8953ビル



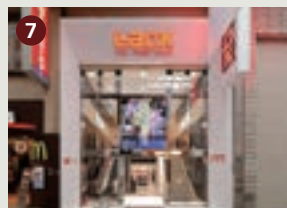
Gビル心斎橋03 (A館)



Gビル心斎橋02



Gビル御堂筋02



Gビル心斎橋01

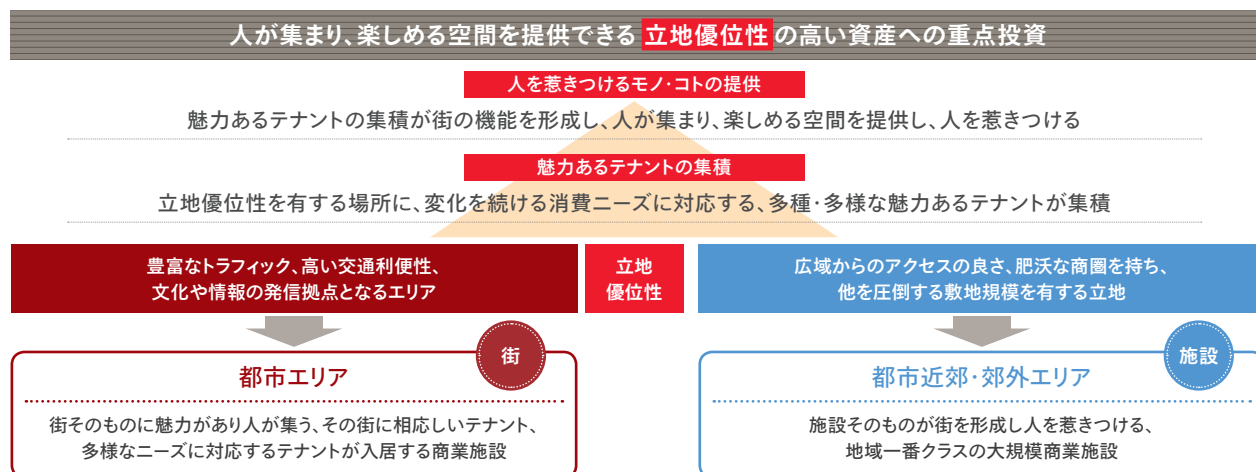


Gビル心斎橋03 (B館)



# 01 本投資法人が目指すポートフォリオ

JRFは、9,101億円の資産規模と、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)



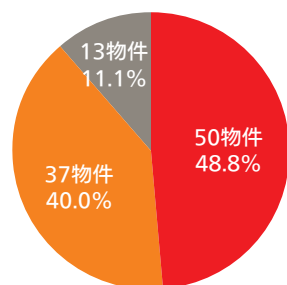
(注) 10～11ページに記載のデータは、2018年4月16日現在の保有資産100物件をもとに算出しています。



# 03 バランスのよいポートフォリオを構築

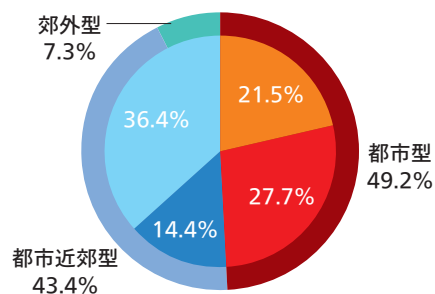
JRFは、主に東京・大阪・名古屋の3大都市圏および政令指定都市を中心として全国に分散させることで、地震リスク、地域経済リスクに備えています。

■ 地域別分散 (鑑定評価額ベース)

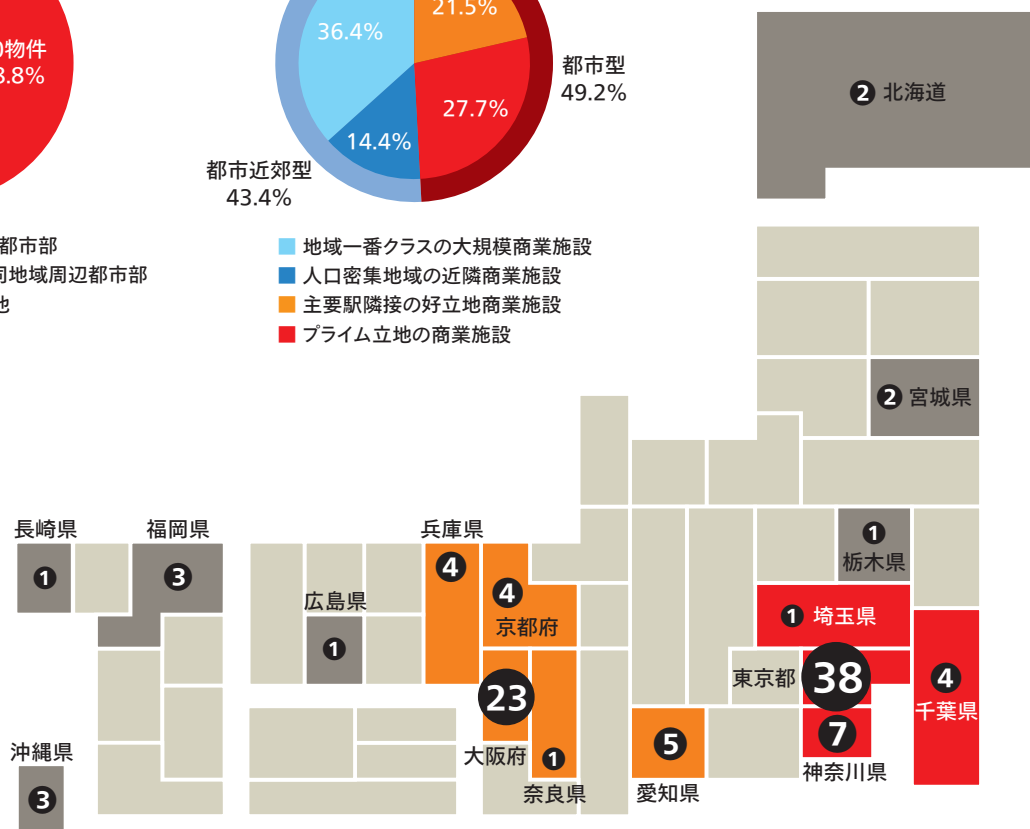


- 東京および東京周辺都市部
- 大阪・名古屋および同地域周辺都市部
- 政令指定都市・その他

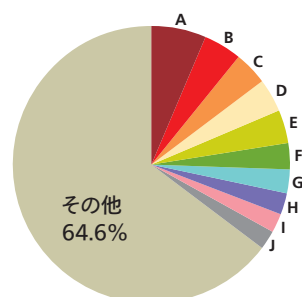
■ 立地分散 (鑑定評価額ベース)



- 地域一番クラスの大規模商業施設
- 人口密集地域の近隣商業施設
- 主要駅隣接の好立地商業施設
- プライム立地の商業施設



■ 資産規模別分散 (鑑定評価額ベース)



A mozoワンダーシティ	6.5%	F イオンモールむさし村山	3.1%
B 東戸塚オーロラシティ	4.4%	G ジャイル	2.7%
C Gビル心斎橋03	4.0%	H イオンモール鶴見緑地	2.7%
D ならファミリー	3.9%	I Gビル表参道02	2.2%
E 川崎ルフロン	3.8%	J ビックカメラ立川店	2.1%

## 銀座エリアのメインストリート沿いに 位置する複合商業施設

老舗百貨店やラグジュアリーブランドの旗艦店が集積する銀座エリアの中心地・銀座中央通りに面している13階建ての複合商業施設。黒い格子ファサードが特徴的な外装は、2015年度グッドデザイン賞を受賞しました。



東京および東京周辺都市部

**Gビル銀座中央通り01**(東京都中央区)

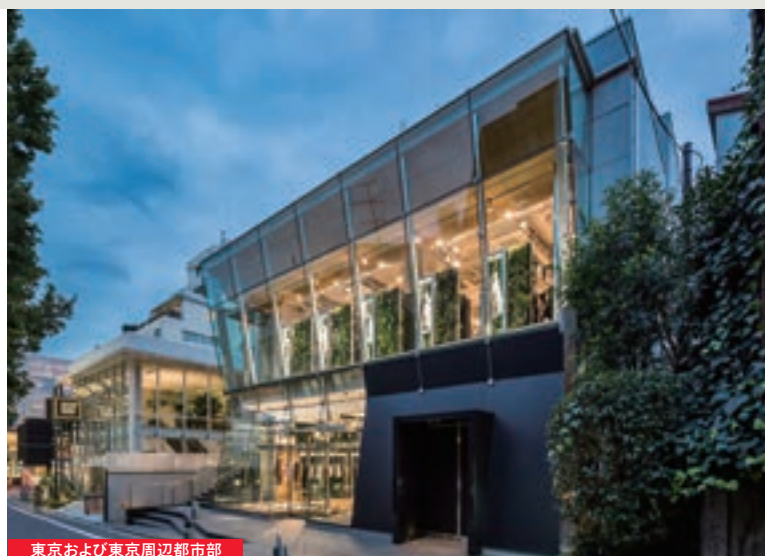
U-47



東京および東京周辺都市部

**Gビル吉祥寺01**(東京都武蔵野市)

U-33



東京および東京周辺都市部

**Gビル南青山01**(東京都港区)

U-13

## デザイナーズブランドが立ち並ぶ南青山エリアの商業施設

多様なブランドの路面旗艦店が数多く集まる南青山エリアに立地。A館、B館ともに開放的な全面ガラス張りのファサードを有し、視認性に優れているのが特徴です。

## 東京西部の主要ターミナル・ 立川駅前の家電量販店

東京・多摩エリアのターミナル駅である立川駅前に位置し、大手家電量販店であるビックカメラが一棟利用にて入居しています。2016年12月には耐震補強工事を含むリニューアルを実施しました。



東京および東京周辺都市部

**ビックカメラ立川店**(東京都立川市)

U-5

## 東京・吉祥寺のファッションブランド 集積地に立地

小規模な路面店が集積し、ショッピングを楽しむ人で賑わう人通りの多いエリアに立地。アパレルブランドのZARAが一棟利用にて入居しています。

## 奈良県下一番店の 大型ショッピングセンター

近鉄百貨店とイオン、100以上の専門店で構成された大型ショッピングセンター。2016年11月に大規模リニューアルを実施し、ハイクオリティ商業施設へと生まれ変わりました。



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

ならファミリー(奈良県奈良市)

S-5



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

かみしんプラザ(大阪府大阪市東淀川区)

S-41

## 住宅密集エリアに位置する 生活密着型 ショッピングセンター

大阪市北東部の住宅密集地に立地し、スーパーマーケットやファッション等の専門店が入居する複合商業施設です。約20年ぶりに実施した全館リニューアルが2017年9月に完了しました。



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

Gビル京都河原町01(京都府京都市中京区)

U-48

## インバウンド消費も活況な 四条河原町エリアに位置

京都有数の繁華街・四条河原町エリアに位置し、メインストリートである河原町通りに面しています。活況なインバウンド消費を受け、2017年7月にホテル業態テナントが新たに入居しました。



政令指定都市・その他

Gビル天神西通り01(福岡県福岡市中央区)

U-52

## 天神エリアの主要商業地・天神西通り沿いに立地

九州最大の繁華街である天神エリアにある複合商業施設。天神でも特に商業繁華性の高い天神西通りと、オフィスビルが立ち並ぶ明治通りの交差点に面し、視認性に優れています。



# ポートフォリオ一覧

(2018年2月期(第32期)末現在)

物件番号	物件名称	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント数	主要テナント
東京および東京周辺都市部						
U-2	Gビル南青山02	東京都港区	2003年3月	5,350	4	ヴァルカナイズ・ロンドン
U-3	Gビル代官山01	東京都渋谷区	2003年12月	1,235	1	ファミリーマート
U-4	ジャイル	東京都渋谷区	2004年3月 他	22,712	22	シャネル、表参道うかい亭
U-5	ビックカメラ立川店	東京都立川市	2004年9月	11,920	2	ビックカメラ
U-6	Gビル北青山01	東京都港区	2005年2月	989	3	AnZie、ベストブライダル
U-7	Gビル自由が丘01	東京都目黒区	2005年3月 他	3,093	3	ベイクルーズ、KOE
U-8	チアーズ銀座	東京都中央区	2005年8月	4,200	10	銀座正泰苑、まつじん
U-10	Gビル神宮前06	東京都渋谷区	2007年12月	2,360	4	ファミリーマート
U-11	Gビル神宮前01	東京都渋谷区	2008年5月	3,400	2	BAPE STORE
U-12	Gビル神宮前02	東京都渋谷区	2008年5月	2,233	3	アナスタシア
U-13	Gビル南青山01	東京都港区	2009年3月 他	10,085	3	HERNO
U-14	ラ・ポルト 青山	東京都渋谷区	2010年3月	9,400	22	ブノワ
U-15	Gビル新宿01	東京都新宿区	2010年3月	6,600	1	ZARA
U-16	Gビル神宮前03	東京都渋谷区	2010年3月	5,520	8	ホットイズJAPAN、RIZAP
U-17	Gビル南池袋01	東京都豊島区	2010年3月	5,800	8	アディダス、SMBC信託銀行
U-19	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区	2011年9月	2,797	1	表参道TERRACE
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	アーカンジェル
U-23	Gビル表参道01	東京都渋谷区	2012年10月	5,850	1	キデイランド
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区	2012年10月	3,930	1	ラウンドワン
U-25	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区	2012年10月	3,725	3	ティップネス
U-26	Gビル銀座01	東京都中央区	2013年10月	5,500	7	Brioni
U-29	川崎ルフロ	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	62	ヨドバシカメラ
U-31	Gビル渋谷01	東京都渋谷区	2014年3月	3,230	2	ベイクルーズ、The Millennials
U-32	Gビル表参道02	東京都渋谷区	2014年4月 他	17,705	6	ー
U-33	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市	2014年4月 他	3,460	1	ZARA
U-35	Cute Cube原宿	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	10	スピンズ
U-38	Gビル上野01	東京都台東区	2015年7月	3,320	1	アドアーズ
U-39	Gビル高田馬場01	東京都新宿区	2015年9月 他	5,945	14	成城石井、サイゼリヤ
U-40	Gビル秋葉原01	東京都千代田区	2015年9月	4,980	1	SEGA
U-41	Gビル秋葉原02	東京都千代田区	2015年9月	2,500	1	カラオケ館
U-46	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市	2016年2月	15,300	1	ヤマダ電機
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	エルメネジルドゼニア
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区	2017年3月 他	11,300	26	BAYSIDE GEIHIKANK VERANDA minatomirai、 Ron Herman
U-53	Gビル神宮前07	東京都渋谷区	2017年11月	1,950	1	セカンドストリート
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	イトーヨーカドー、スポーツデポ
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	38	イトーヨーカドー
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	イトーヨーカドー
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	イトーヨーカドー
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	イトーヨーカドー
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	イオン
S-13	イオンモール大和	神奈川県大和市	2005年2月	16,823	1	イオン
S-15	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	2005年3月	6,100	1	西友
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	西武、イオン
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	イトーヨーカドー
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	イオン
S-32	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区	2011年9月	5,700	5	ヤマダ電機
S-34	ラウンドワン町田店	東京都町田市	2011年9月	2,450	1	ラウンドワン
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	ラウンドワン
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	サミットストア
S-43	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区	2013年10月	3,100	10	TSUTAYA
2018年2月期(第32期)末現在小計			50物件	432,140	319	

(注)1 物件番号は、JRFが保有する物件をU型(都市型)、S型(都市近郊・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・事務所等用途とする建物および底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しています。

2 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を付けて区別しています。

3 「ラ・ポルト青山」、「Gビル南池袋01」、「なるばーく」、「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、パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、テナント数は、エンドテナントを記載しています。

4 「Gビル心斎橋03(B館)」のテナント数は、底地に係る賃貸借契約を含みます。

5 「Gビル表参道02」の主要テナントは、テナントから合意が得られていないため非開示としています。

6 「アーカンジェル代官山(底地)」、「ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)」、「エディオン京橋店(底地)」、「ライフ岸部店(底地)」、「ライフ下寺店(底地)」、「ライフ太平寺店(底地)」、「泉佐野松風台(底地)」、「パロー勝川店(底地)」における主要テナントは、底地上の建物のテナントとなります。



物件番号	物件名称		所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント数	主要テナント	
大阪・名古屋および同地域周辺都市部								
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	東急ハンズ	
U-9	河原町オーバ		京都府京都市中京区	2006年9月	18,500	1	オーバ	
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	ラオックス	
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	ラウンドワン	
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	ダイコクドラッグ	
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	ラウンドワン	
U-30	Gビル心斎橋03	A館	大阪府大阪市中央区	2013年10月	22,300	4	ユニクロ、ツルハドラッグ	
		B館		本館	2017年3月			7,800
		底地		2017年12月	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	UNDER ARMOUR	
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	エディオン	
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	能開センター、アニメイト	
U-43	Gビル梅田01		大阪府大阪市北区	2015年10月	9,483	12	カフェ ラ・ボエム、ロフトマン	
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	5	サンドラッグ、ガスト	
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	The Millennials	
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	HERMÈS、HARRY WINSTON	
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	ラウンドワン	
U-55	Gビル神戸三宮01		兵庫県神戸市中央区	2017年11月	3,000	5	東急スポーツオアシス	
U-56	Gビル御堂筋02		大阪府大阪市中央区	2018年1月	15,000	1	PRADA	
S-4	なるばーく		愛知県名古屋緑区	2003年3月	8,540	47	平和堂、ジョーシン	
S-5	ならファミリー		奈良県奈良市	2003年3月 他	34,875	116	近鉄百貨店、イオン	
S-16	イオン高槻		大阪府高槻市	2005年3月	11,700	1	イオン	
S-17	イオン八事		愛知県名古屋市中昭和区	2005年6月	3,698	1	イオン	
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	イオン、エディオン	
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	イオン	
S-22	イオンモール伊丹		兵庫県伊丹市	2006年12月 他	21,488	1	イオン	
S-26	アリオ鳳		大阪府堺市西区	2008年5月	19,040	1	イトーヨーカドー	
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	イオン	
S-29	ライフ岸部店(底地)		大阪府吹田市	2010年3月	1,910	1	ライフ	
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	ライフ	
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	ライフ	
S-36	泉佐野松風台(底地)		大阪府泉佐野市	2011年9月	2,625	2	ケーヨーデイツー、オークワ	
S-37	mozoワンダーシティ		愛知県名古屋市中西区	2011年10月 他	55,480	200	イオン、フラクサス	
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	ラウンドワン	
S-39	pivo和泉中央		大阪府和泉市	2012年10月	6,000	17	ヤマダ電機、三井住友銀行	
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	37	平和堂フレンドマート、三菱UFJ銀行	
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	ラウンドワン	
S-45	m-シティ豊中		大阪府豊中市	2014年10月	5,570	1	エディオン	
S-46	パロー勝川店(底地)		愛知県春日井市	2017年10月	6,350	1	パロー	
2018年2月期(第32期)末現在小計				37物件	371,845	549		

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	主要テナント
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	ラウンドワン
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	沖縄ディーエフエス
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	ZARA
U-49	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市	2017年3月	5,650	2	ヤマダ電機、郵便局
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	8	カメラのキタムラ
S-2	イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区	2002年3月	10,200	2	イオン
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	イオン
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	イオン
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	イオン
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	72	ヨークベニマル、スーパービバホーム
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	イオン
S-33	MrMax 長崎店	長崎県長崎市	2011年9月	2,475	2	MrMax
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	ヤマダ電機
2018年2月期(第32期)末現在小計			13物件	106,123	94	

2018年2月期(第32期)末現在合計

100物件

910,110

962



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「2017年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」（上場3,713社対象）において、総合ランキング22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

2018年 4月16日	2018年 4月17日	2018年 5月18日	2018年 10月中旬	2018年 10月中旬	2018年 11月中旬
2018年 2月期(第32期) 決算短信公表	2018年 2月期(第32期) 決算説明会	2018年 2月期(第32期) 分配金 支払開始	2018年 8月期(第33期) 決算短信公表 (予定)	2018年 8月期(第33期) 決算説明会 (予定)	2018年 8月期(第33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

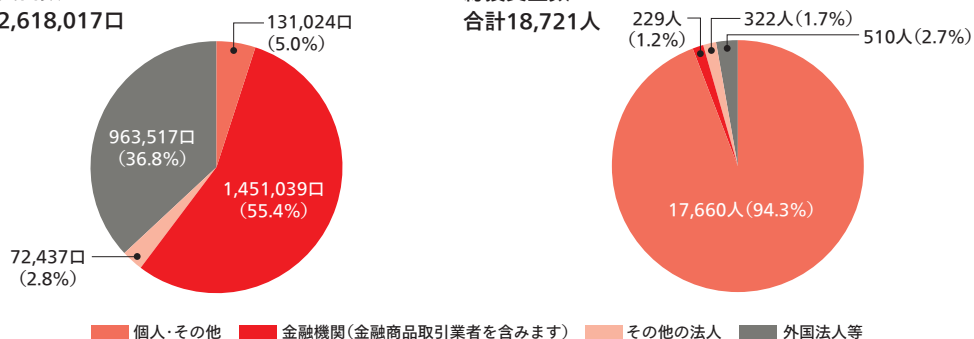
決算期日	毎年2月末日、8月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	2年に1回以上開催	名義書換事務受託者 (投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同議決権行使 投資主確定日	投資法人規約第43条に定める日	同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金 は支払確定基準日より3カ月以内 にお支払いいたします。)	同連絡先	東京都府中市日鋼町1-1 電話：0120-232-711(通話料無料)
上場金融商品 取引所	東京証券取引所 (銘柄コード：8953)	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

(2018年2月28日現在)

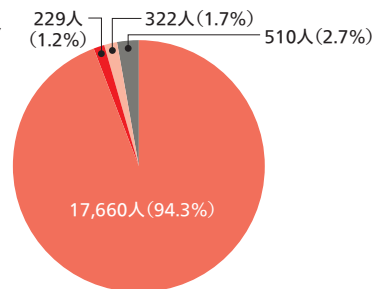
総投資口数：

合計2,618,017口



総投資主数：

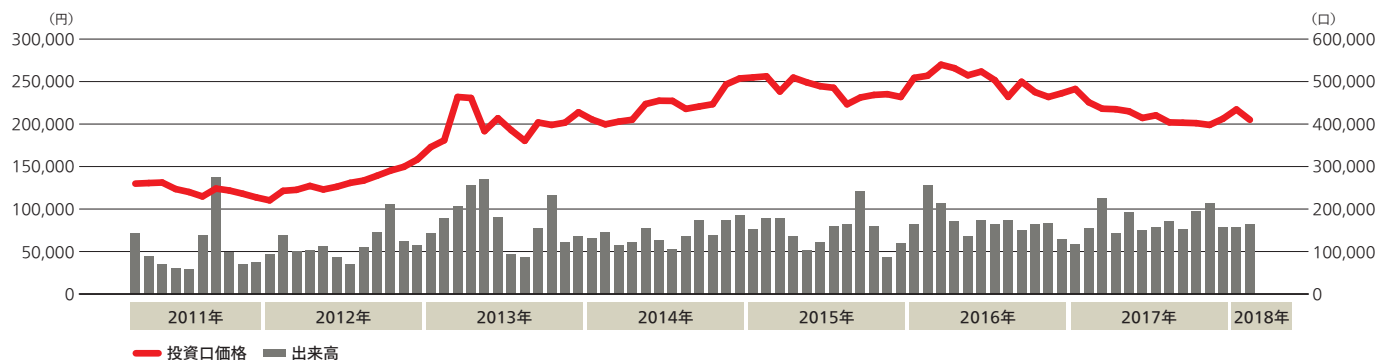
合計18,721人



## 投資口価格の推移

(2011年3月～2018年2月)

時価総額 537,478百万円(2018年2月28日現在)  
 2018年2月期 投資口価格 期中高値 219,400円(2018年1月25日)  
 期中安値 195,200円(2017年11月15日)  
 期末終値 205,300円(2018年2月28日)



(注)東京証券取引所 終値ベース  
(出所)ブルームバーグ

# 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	第32期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日
営業収益	百万円		32,017	37,078	31,585	31,011	31,967
(うち賃貸事業収益)	百万円		(31,028)	(30,851)	(30,199)	(30,999)	(31,967)
営業費用	百万円		18,332	23,237	17,603	17,268	17,495
(うち賃貸事業費用)	百万円		(15,400)	(15,055)	(14,689)	(14,190)	(14,444)
営業利益	百万円		13,684	13,841	13,981	13,743	14,472
経常利益	百万円		11,154	11,396	11,665	11,426	12,232
当期純利益	(a)	百万円	10,912	10,820	11,664	11,425	12,232
純資産額	(b)	百万円	414,705	415,274	416,655	441,967	432,981
(対前期比)		%	(+5.9)	(+0.1)	(+0.3)	(+6.1)	(△2.0)
総資産額	(c)	百万円	829,239	858,390	856,627	897,631	902,191
(対前期比)		%	(△1.6)	(+3.5)	(△0.2)	(+4.8)	(+0.5)
出資総額		百万円	387,198	387,198	387,198	411,878	411,878
(対前期比)		%	(+6.6)	(0.0)	(0.0)	(+6.4)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d)	口	2,552,198	2,552,198	2,552,198	2,667,198	2,618,017
1口当たり純資産額	(b)/(d)	円	162,489	162,712	163,253	165,704	165,385
分配総額	(e)	百万円	10,719	10,846	10,846	11,455	11,545
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	4,200	4,250	4,250	4,295	4,410
(うち1口当たり利益分配金)		円	(4,200)	(4,250)	(4,250)	(4,295)	(4,410)
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注3	%	1.3(2.7)	1.4(2.7)	1.4(2.7)	1.3(2.6)	1.4(2.7)
自己資本利益率	注3	%	2.7(5.4)	2.6(5.2)	2.8(5.7)	2.7(5.3)	2.8(5.6)
自己資本比率	(b)/(c)	%	50.0	48.4	48.6	49.2	48.0
(対前期増減)		%	(+3.5)	(△1.6)	(+0.2)	(+0.6)	(△1.2)
配当性向	(e)/(a)	%	98.2	100.3	93.0	100.3	94.4
【その他参考情報】							
賃貸NOI(Net Operating Income)	注3	百万円	21,767	21,812	21,141	22,543	23,290
ネット・プロフィット・マージン	注3 注4	%	34.1	29.2	36.9	36.8	38.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 注4	倍	9.4	9.7	10.4	10.5	11.4
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注3 注4	円	6,293	6,217	6,234	6,428	6,875
FFO倍率	注3 注4	倍	20.3	18.8	18.0	15.9	14.8
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注5	円	4,256	4,234	4,558	4,271	4,661
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 注5	円	6,274	6,202	6,222	6,404	6,852

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. 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います。

注3. 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、第32期は会計計算期間181日により年換算した数値を記載しております。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

注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。

注5. 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。



## 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。)(「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16年目となる2018年2月期には、新たな投資主還元施策として、2017年10月17日から2018年1月23日の期間で自己投資口を取得(取得した総投資口数49,181口、取得総額9,999百万円)し、2018年2月9日に取得したすべての投資口を消却しました。また、保有資産の入替えとして、これまでの郊外型物件の売却により得られた資金及び新規借入等により、6物件(うち、1物件は既存物件の底地を追加取得)の取得を行いました。

その結果、当期末(2018年2月28日)時点では、取得価格の総額9,101億円(合計物件数100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、堅調な世界経済の下、好調な企業業績が維持され、2017年10月～12月期の実質GDP成長率が8四半期連続プラス成長となるなど、好調を維持しました。民間企業の設備投資のほか家計消費も押し上げ要因となり、2017年は外需主導から内需主導の成長へと移行しました。

日本の株式市場は、経済統計の好調さと減税政策への期待を背景に上昇した米国株式市場に連動し、2017年後半は上昇基調で推移しました。2018年に入ってから好調を維持していましたが、2月に入り、米国における長期金利上昇に伴う株価下落や円高基調の影響を受け、日本の株式市場も急落しました。経済のファンダメンタルズは好調なもの、資本市場には引き続き注視が必要な状況が続いています。

J-REITについては、東証REIT指数が2017年11月に年初来最安値となる1,605ポイントをつけましたが、その後、ETFや海外投資家からの資金流入などにより回復基調を見せ、2018年1月24日に1,768ポイントまで上昇しました。足許では、2月初旬に発生した米国株急落に連動し、東証REIT指数も一時的に下落をしましたが、その後は安定的に推移をしています。

##### (小売りセクター動向)

堅調な企業業績を背景に、失業率は低水準で推移し、実質賃金も上昇傾向が続いており、一般消費者のセンチメントも回復傾向にあります。また、経済産業省の商業動態統計調査によると、2017年の小売業販売額は3年ぶりの増加を示すなど堅調に推移しました。更に、インバウンド消費についても、2017年の訪日外客数は約2,869万人、消費額も4兆4,161億円と双方ともに過去最高となり、好調に推移をしています。

##### (不動産セクター動向)

国土交通省が発表した2018年1月1日時点の「平成30年公示地価」によると、商業地は3年連続で上昇しました。本投資法人の主要投資エリアである三大都市圏においても5年連続の上昇となり、特に大阪圏はインバウンドの効果による商業施設やホテル用地の需要増を背景に、京都府が6.5%増で全国トップ、大阪府も4.9%の上昇となり、上昇率のトップ10には、京阪神が6地点を占めました。

#### ii 運用実績

このような環境の中で、当期については、新たな投資主還元施策として、2017年10月17日から2018年1月23日の期間で自己投資口取得(取得した総投資口数49,181口、取得総額9,999百万円)を実施し、2018年2月9日に取得したすべての投資口を消却しました。これらを行った理由は、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、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。

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、これまでの郊外型物件の売却により得られた資金及び新規借入等により、新規5物件(パロー勝川店(底地)、Gビル神戸三宮01、Gビル神戸宮前07、ラウンドワン三宮駅前店、Gビル御堂筋02)の取得及び既存1物件(Gビル心斎橋03(B館)(底地))の追加取得を実施しました。

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、かみしんプラザ、おやまゆうえんハーヴェストウォークのリニューアルを実施しました。かみしんプラザでは、2016年6月に行った地下1階のリニューアルに続く1階・2階のリニューアルとなり、地域ニーズに合致したテナント入替

と館内共用環境整備を行いました。おやまゆうえんハーヴェストウォークでは、テナント入替と合わせて、2013年から2014年にかけて実施した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、一部駐車場を自然と触れ合える屋外広場に改修しました。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、都市型商業施設56物件では98.9%と前期に引き続き高い稼働率を維持しており、都市近郊型・郊外型商業施設44物件の99.6%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100物件、取得価格の総額9,101億円、鑑定評価額の合計9,942億円、総賃貸可能面積2,602,978.71㎡、テナント総数962、ポートフォリオ全体の稼働率は99.5%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益<sup>(注)</sup>については、含み益を有する新規物件の取得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1,351億円(前期比+80億円)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の差額です。

### (3) 資金調達の詳細

本投資法人は、当期においては、パロー勝川店(底地)(取得価格63.5億円)の取得及びGビル御堂筋02(取得価格150億円)の取得のために、2017年10月に長期借入金65億円、2018年1月に短期借入金50億円と長期借入金20億円の合計135億円の借入を行いました。

また、2017年9月から2018年1月にかけて既存借入金270億円の返済資金に充てるために長期借入金270億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4,061億円、うち、短期借入金は50億円、長期借入金<sup>(注1)</sup>は3,716億円、投資法人債は295億円となりました。

なお、自己投資口取得及び消却(総額9,999百万円)の実施に伴い、当期末時点での出資総額及び出資剰余金の合計金額は4,168億円となりました。

当期末現在の長期負債比率については98.9%、固定金利比率<sup>(注2)</sup>については95.4%、LTV<sup>(注3)</sup>は50.8%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。)(注3)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31,967百万円、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14,472百万円、経常利益は12,232百万円、当期純利益は12,232百万円となりました。

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、2017年8月期より、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12,233百万円からMARINE & WALK YOKOHAMAのテナント退去により得られた違約金の一部719百万円を配当積立金として内部留保を行い、当該金額を控除した残額11,514百万円に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した全額である11,545百万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4,410円となりました。

なお、本投資法人は、2017年10月17日から2018年1月23日にかけて、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により自己投資口の取得を行い、取得した自己投資口すべてを2018年2月9日に消却しました。当期において取得・消却した投資口の総数は49,181口(当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.84%)、取得価額の総額は9,999,980,266円であり、かかる自己投資口の取得・消却に伴う影響により投資口1口当たりの分配金は80円増加しました。

### 3 増資等の状況

当期末(2018年2月28日)までの5年間における増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2013年10月 2日	公募増資	229,000	2,308,198	43,465	338,940	注1
2014年 9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	注2
2014年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	注3
2015年 9月 9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	注4
2015年10月 7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	注5
2017年 3月14日	公募増資	112,500	2,664,698	24,143	411,341	注6
2017年 3月29日	第三者割当増資	2,500	2,667,198	536	411,878	注7
2018年 2月 9日	消却	△49,181	2,618,017	—	411,878	注8

注1. 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2. 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3. 1口当たり発行価格199,300円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とする。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。  
 注4. 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5. 1口当たり発行価格196,261円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金は手許資金とし、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7. 1口当たり発行価格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。  
 注8. 2017年10月17日から2018年1月23日にかけて、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により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年1月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年2月9日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はございません。

#### 【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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2016年2月	2016年8月	2017年2月	2017年8月	2018年2月
最 高	272,600円	274,800円	250,900円	231,000円	219,400円
最 低	203,700円	231,600円	217,800円	198,400円	195,200円
期末終値	257,200円	232,300円	226,000円	202,300円	205,300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。

また、2017年8月期より、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12,233百万円からMARINE & WALK YOKOHAMAのテナント退去により得られた違約金の一部719百万円を配当積立金として内部留保を行い、当該金額を控除した残額11,514

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全額である11,545百万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4,410円となりました。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	第32期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日
当期純利益総額	10,912,308千円	10,820,993千円	11,664,748千円	11,425,723千円	12,232,341千円
利益留保額	3,640,375千円	3,614,527千円	4,432,434千円	4,402,541千円	5,089,427千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	11,545,454千円 (4,410円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	11,545,454千円 (4,410円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額 からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一 時差異等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分 配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資 等減少分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1)運用環境

今後の日本経済については、海外の政治経済情勢の不確実性などのリスク要因に注視する必要があるものの、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、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、消費動向の変化や地域特性を捉えた大型改装や店舗の入れ替え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、2018年2月末日現在、商業施設特化型J-REITの中では最大の資産規模(取得価格の合計)を誇ります。また、都市型商業施設に見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、都市近郊型・郊外型商業施設に見られる日本全国の主要都市の近郊・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や人口密集地にある近隣商業施設など、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<sup>(注)</sup>を活用し、個々の商業施設及びポートフォリオ全体の競争力を高める取組みを積極的に行っております。

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

(注) [SCマネジメント]とは、商業施設の持続的な競争力の維持・向上のためにテナントの新規導入や入替、施設の新築・増築等による売場面積の増加及び各種コスト削減に向けた積極的な取組みを行うことであり、ポートフォリオの収益性の強化による内部成長の実現を目指す本投資法人の物件運用のプロセスのことをいいます。[SCマネジメント力]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見られる中、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、更なる都市型比率の向上を目指し、タイプ[C・D]の資産取得に注力してまいります。

また、新規物件の獲得のための方策として、国内最大級の商業施設の買い手としての独自のネットワーク、CRE (Corporate Real Estate、企業不動産)戦略アプローチ、スポンサーサポートを利用した豊富なディールソース等を活用し、ブリッジ・ストラクチャー等最適な取得手法により機動的に優良資産を取得してまいります。

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

### ②内部成長戦略

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

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

また本投資法人は、環境や社会的責任に留意した運用という観点から、施設の緑化、省エネ・CO<sub>2</sub>の削減に注力しており、2017年に実施されたGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) <sup>(注)</sup>の不動産事業者に対する環境対応調査においてサステナビリティに関する「マネジメント」及び「ポリシーと開示」について特に高い評価を受け、4つにランク分けされる評価の中でGRESB 最高位の「Green Star」の評価を受けております。

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

### ③財務戦略

本投資法人は、更なる財務安定性向上のための継続的な取組みを行っております。

#### (イ)財務安定性確保のための取組み

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

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

#### (ロ)LTVのコントロール

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

#### (ハ)自己投資口取得

投資主還元施策の一つとして、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、今後も自己投資口の取得及び消却を行うことを検討します。

### 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

該当事項はありません。



## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	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)	第32期 (2018年2月28日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,552,198口	2,552,198口	2,552,198口	2,667,198口	2,618,017口
投資主数	18,448人	17,783人	17,520人	19,055人	18,721人

### 2 投資口に関する事項

2018年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	430,014	16.42
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	342,841	13.09
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	124,281	4.74
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	122,977	4.69
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	69,277	2.64
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	64,937	2.48
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	56,863	2.17
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目5-2	40,220	1.53
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1 CHURCH PLACE, LONDON, E14 5HP UK	39,600	1.51
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	34,785	1.32
合 計		1,325,795	50.64

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	—	19,500

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

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

#### ②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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



## 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(注)
一般事務受託者(納税に関する事務)	PwC税理士法人

注. 株式会社三菱東京UFJ銀行は、2018年4月1日付で、商号を株式会社三菱UFJ銀行に変更しました。

## 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31期 2017年8月31日現在		第32期 2018年2月28日現在	
		保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	17,028	1.9	19,037	2.1
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	6,919	0.8	6,913	0.8
	その他の政令指定都市及びその周辺部	4,501	0.5	4,494	0.5
	小 計	28,450	3.2	30,445	3.4
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	393,751	43.8	392,209	43.4
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	319,773	35.6	346,435	38.4
	その他の政令指定都市及びその周辺部	90,379	10.1	89,951	10.0
	小 計	803,904	89.5	828,596	91.8
預金・その他の資産		65,276	7.3	43,150	4.8
資産総額計		897,631	100.0	902,191	100.0

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

### 2 主要な保有資産

2018年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%)(注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注3)	主たる用途
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権)(注4)	53,217	86,695.91	84,411.42	97.4	10.3	商業施設
東戸塚オーロラシティ (不動産信託受益権)	45,819	109,365.50	109,365.50	100.0	4.3	商業施設
ならファミリー (不動産信託受益権)(注4)	35,872	82,926.70	82,372.82	99.3	5.7	商業施設
Gビル心斎橋03 (不動産信託受益権)	30,554	5,319.29	5,319.29	100.0	非開示(注5)	商業施設
川崎ルフロン (不動産信託受益権)	30,136	56,162.82	54,421.98	96.9	5.3	商業施設
イオンモールむさし村山 (不動産信託受益権)	25,975	137,466.97	137,466.97	100.0	2.9	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (不動産信託受益権)	24,153	138,538.63	138,538.63	100.0	2.8	商業施設
ジャイル (不動産信託受益権)	21,617	4,815.02	4,576.57	95.0	1.9	商業施設
イオンモール伊丹 (不動産信託受益権)	18,752	157,904.26	157,904.26	100.0	1.8	商業施設
河原町オーパ (不動産信託受益権)	18,199	18,848.20	18,848.20	100.0	1.1	商業施設
合 計	304,299	798,043.30	793,225.64	99.4	—	

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

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

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

注4. 一部につき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、「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

2018年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,410	5,204
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	1,570	1,210
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	27,000	21,617
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	21,200	13,827
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	934
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	5,000	2,850
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	4,550	3,923
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	2,710	2,338
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	4,390	3,389
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	2,281
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	9,050	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	9,287
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	8,500	6,555
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	5,429
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	6,081
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	2,690	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	7,950	5,844
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	5,270	3,812
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	6,180	3,660
Gビル銀座01	東京都中央区銀座六丁目5番1号	不動産信託受益権	1,610.54	9,820	5,566
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	56,162.82	37,300	30,136
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	1,630.03	4,600	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	22,350	17,808
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	3,960	3,571
Cute Cube 原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託受益権	1,428.55	10,100	8,547
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	3,850	3,434
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	6,750	6,156
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	5,570	5,125
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	2,820	2,506
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	15,320
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	13,200	13,077
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	11,000	11,325
Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	2,080	2,035
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	13,030	13,643
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	43,517.75	12,500	9,278
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	1,302
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	10,265
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	4,593
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	10,664
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	15,253
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	7,590	4,745
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	43,500	45,819
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	11,000	12,611
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	25,975
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	5,534
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	3,280	2,312
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	3,320	2,228
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	3,062
コリナ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,368.02	4,220	3,219
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	12,163
河原町オーバ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	15,300	18,199
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	2,800	1,588
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	11,400	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)	7,560	4,306
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	3,810	2,732
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	5,319.29	39,600	30,554
Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	927.09	2,030	1,947
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	5,950	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	4,750	4,285
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	9,774
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	3,240	3,322
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	2,214
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	10,300	10,434
ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号	不動産信託受益権	10,054.52	3,290	3,232
Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	不動産信託受益権	3,750.40	3,190	3,030

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ビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	不動産信託受益権	1,428.28	15,700	15,588
なるばーく(注4)	愛知県名古屋市長区緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.61	5,180	7,393
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	82,926.70	39,100	35,872
イオン高槻	大阪府高槻市秋之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	10,800	10,049
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	3,620	3,283
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	5,320	6,399
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	24,153
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	18,752
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	15,111
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	11,830	8,946
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,060	1,942
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,880	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	2,780	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	53,217
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	2,460	1,652
pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	7,050	5,542
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	5,140	4,296
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	2,920	2,016
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	6,510	5,402
パロー勝川店(底地)	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	不動産信託受益権	20,509.10	6,490	6,411
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	4,080	2,856
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	17,500	15,462
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	4,494
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)	6,900	5,680
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	4,890	4,972
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	9,600	8,581
イオンモール札幌幌穂	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	6,470
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	6,070	5,327
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	9,851
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51475番地52他	不動産信託受益権	59,561.11	9,820	9,097
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	102,162.16	18,400	15,450
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	3,300	2,430
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)	5,390	3,770
合 計			2,602,978.71	994,230	859,041

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31期 (2017年3月1日～2017年8月31日)				第32期 (2017年9月1日～2018年2月28日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
Gビル南青山02	4	100.0	85	0.3	4	100.0	92	0.3
Gビル代官山01	1	100.0	40	0.1	1	100.0	40	0.1
ジャイル	23	100.0	565	1.8	22	95.0	604	1.9
ビックカメラ立川店	2	100.0	628	2.0	2	100.0	627	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	109	0.4	3	100.0	109	0.3
チアーズ銀座	10	100.0	109	0.4	10	100.0	107	0.3
Gビル神宮前06	4	100.0	52	0.2	4	100.0	53	0.2
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.3	2	100.0	82	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	30	0.1
Gビル南青山01	4	100.0	132	0.4	3	100.0	161	0.5
ラ・ポルト青山(注3)	23	96.9	298	1.0	22	98.6	302	0.9
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.5	1	100.0	161	0.5
Gビル神宮前03	8	100.0	81	0.3	8	100.0	81	0.3
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	246	0.8	8	100.0	248	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	0.3	1	60.5	82	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	180	0.6	3	100.0	178	0.6
Gビル銀座01	8	100.0	175	0.6	7	100.0	174	0.5

不動産等の名称	第31期 (2017年3月1日～2017年8月31日)				第32期 (2017年9月1日～2018年2月28日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
川崎ルフロン	66	98.1	1,795	5.8	62	96.9	1,690	5.3
Gビル渋谷01	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	49	0.2
Gビル表参道02	6	100.0	382	1.2	6	100.0	376	1.2
Gビル吉祥寺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)
Cute Cube 原宿	11	100.0	206	0.7	10	100.0	213	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	157	0.5	14	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	210	0.7	9	100.0	210	0.7
MARINE & WALK YOKOHAMA	23	97.5	332	1.1	26	89.5	1,183	3.7
Gビル神宮前07	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	475	1.5	5	100.0	457	1.4
あびこショッピングプラザ	55	99.9	629	2.0	38	85.1	625	2.0
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	79	0.3	1	100.0	78	0.2
イトーヨーカドー上福岡東店(注5)	—	—	35	0.1	—	—	—	—
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	445	1.4	1	100.0	445	1.4
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.5	1	100.0	168	0.5
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	671	2.2	1	100.0	667	2.1
イオンモール大和	1	100.0	542	1.7	1	100.0	530	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	1,367	4.4	4	100.0	1,362	4.3
イトーヨーカドー四街道店	2	100.0	298	1.0	2	100.0	299	0.9
イオンモールむさし村山	1	100.0	919	3.0	1	100.0	919	2.9
幕張プラザ	5	100.0	284	0.9	5	100.0	207	0.6
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.3	1	100.0	90	0.3
ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	95	0.3
サミットストア中野南台店	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
コリヌ馬事公苑	10	100.0	146	0.5	10	100.0	142	0.4
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	364	1.2	1	100.0	364	1.1
河原町オーパ	1	100.0	370	1.2	1	100.0	366	1.1
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	0.7
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	3	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	4	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル名古屋栄01	2	100.0	47	0.1	2	100.0	47	0.1
E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	145	0.5	9	100.0	144	0.5
Gビル梅田01	12	100.0	235	0.8	12	100.0	239	0.7
Gビル心斎橋04	4	73.3	73	0.2	5	100.0	72	0.2
Gビル京都河原町01	4	100.0	35	0.1	4	100.0	75	0.2
Gビル御堂筋01	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)
ラウンドワン三宮駅前店	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル神戸三宮01	—	—	—	—	5	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル御堂筋02	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
なるばーく(注3)	46	99.5	330	1.1	47	99.9	332	1.0
ならファミリー(注6)	113	99.1	1,799	5.8	116	99.3	1,824	5.7
イオン高槻	1	100.0	403	1.3	1	100.0	397	1.2
イオン八事	1	100.0	128	0.4	1	100.0	125	0.4
京都ファミリー	64	100.0	580	1.9	64	100.0	577	1.8
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	891	2.9	1	100.0	891	2.8
イオンモール伊丹	1	100.0	581	1.9	1	100.0	581	1.8
アリオ鳳	1	100.0	549	1.8	1	100.0	549	1.7
イオンモール神戸北	1	100.0	409	1.3	1	100.0	402	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)	214	100.0	3,265	10.5	200	97.4	3,278	10.3
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	36	97.7	297	1.0	37	99.1	299	0.9
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)
パロー勝川店(底地)	—	—	—	—	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



不動産等の名称	第31期 (2017年3月1日～2017年8月31日)				第32期 (2017年9月1日～2018年2月28日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	497	1.6	1	100.0	497	1.6
Gビル仙台一番町01	1	100.0	102	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)	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	8	100.0	120	0.4
イオン仙台中山	2	100.0	419	1.3	2	100.0	369	1.2
イオンモール札幌幌穂	1	100.0	375	1.2	1	100.0	367	1.1
イオン戸畑ショッピングセンター	1	100.0	315	1.0	1	100.0	315	1.0
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	377	1.2	1	100.0	369	1.2
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注6)	64	93.9	794	2.6	72	99.4	769	2.4
イオンモール札幌幌寒	1	100.0	588	1.9	1	100.0	571	1.8
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	975	99.7	30,999	100.0	962	99.5	31,967	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。

#### 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2018年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時 価 (百万円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	230,575	200,075	△ 2,718
合 計		230,575	200,075	△ 2,718

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、2018年2月28日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

### 保有不動産の資本的支出

#### 1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
川崎ルフロソ	神奈川県川崎市	施設改修工事	2018年 6月～2019年 2月	1,928	53	59
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市区	施設改修工事	2018年 2月～2018年12月	784	11	14
川崎ルフロソ	神奈川県川崎市	空調設備更新工事	2018年 8月～2019年 2月	245	—	—
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	空調熱源改修工事	2018年 5月～2019年 2月	232	4	7
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	227	11	18

## 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1,732百万円であり、費用に区分された修繕費314万円と合わせ、合計2,047百万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)
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～2018年 2月	326
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	115
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 9月～2017年12月	55
かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	施設改修工事	2017年 7月～2017年 9月	54
コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区	外壁改修工事	2017年10月～2018年 2月	46
その他	—	—	—	1,135
合 計				1,732

## 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31期 自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日	第32期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日
(a) 資産運用報酬	2,703,818	2,699,197
(b) 資産保管手数料	30,672	29,922
(c) 一般事務委託手数料	126,226	127,726
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	211,366	187,716
合 計	3,078,024	3,050,502

## 2 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2018年 1月12日	—	1,982	0.2	2018年 8月31日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		—	1,682					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,335					
	小 計		—	5,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2009年 7月30日	13,666	13,266	2.2	2018年 7月30日	(注8)	(注10)	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(注5)	2009年 9月4日	5,000	5,000	3.0	2019年 9月4日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)(注4)	2011年 3月31日	5,550	5,550	0.7 (注6)	2018年 9月28日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)(注4)		4,710	4,710					
	三井住友信託銀行株式会社(注4)		3,740	3,740					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2011年 3月31日	7,930	7,930	1.5 (注6)	2019年 3月29日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		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4)	2011年 3月31日	5,000	5,000	0.8 (注6)	2018年 3月30日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2011年 9月22日	1,982	1,982	1.0 (注6)	2021年 9月22日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		1,682	1,682					
	三井住友信託銀行株式会社		1,335	1,335					

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 (注2)	2011年 9月22日	3,965	3,965	0.9 (注6)	2021年 3月22日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		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 (注2)	2011年 9月22日	3,875	3,875	0.8 (注6)	2020年 9月18日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		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 (注2)	2011年 9月22日	5,000	5,000	0.7 (注6)	2020年 3月19日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		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6)	2020年 9月30日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注4)	2011年 9月30日	3,500	3,500	0.7 (注6)	2018年 3月30日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行 (注4)	2011年 9月30日	2,500	2,500	0.8 (注6)	2018年 9月28日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行 (注4)	2011年 9月30日	4,000	4,000	0.8 (注6)	2018年 9月28日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2011年 12月21日	3,172	3,172	0.7 (注6)	2019年 12月20日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		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 (注2)	2011年 12月21日	2,775	2,775	0.6 (注6)	2019年 6月21日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		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 (注2)	2012年 5月22日	2,180	2,180	1.0 (注6)	2022年 5月20日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		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6)	2022年 5月20日	期限一括 (注7)	(注10)	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	—	0.6 (注6)	2017年 11月22日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		3,030	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,400	—					
	株式会社常陽銀行	2012年 5月22日	1,000	—	0.6 (注6)	2017年 11月22日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2012年 5月22日	2,000	—	0.6 (注6)	2017年 11月22日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2012年 9月14日	3,000	—	0.5 (注6)	2017年 9月14日	期限一括 (注7)	(注10)	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	—	0.5	2017年 9月29日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2012年 10月2日	1,000	—	0.5 (注6)	2017年 10月2日	期限一括 (注7)	(注10)	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9)	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9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.2	2022年 10月2日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 10月2日	2,000	2,000	1.0 (注6)	2020年 10月2日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2012年 10月2日	1,190	1,190	1.0 (注6)	2020年 10月2日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		1,010	1,010					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2012年 10月2日	1,784	1,784	0.6 (注6)	2020年 4月2日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		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6)	2020年 4月2日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2012年 10月2日	2,974	2,974	0.5 (注6)	2019年 10月2日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)		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	2012年 10月2日	1,500	—	0.5 (注6)	2017年 10月2日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		1,000	—					
	株式会社横浜銀行		500	—					
	信金中央金庫	2012年 12月28日	2,500	—	0.5	2017年 12月29日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社群馬銀行 (注4)	2012年 12月28日	500	500	0.6 (注6)	2018年 12月28日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行 (注4)		500	500					
	株式会社東日本銀行 (注4)		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6)	2022年 2月28日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2022年 3月31日	期限一括 (注7)	(注10)	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10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2013年 10月7日	1,000	1,000	2.2 (注6)	2028年 10月6日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.5	2024年 4月5日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.3	2023年 10月6日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2013年 10月7日	1,189	1,189	1.4 (注6)	2023年 10月6日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		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(注2)	2013年 10月7日	1,387	1,387	1.3 (注6)	2023年 4月7日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		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10)	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6)	2022年 10月7日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2022年 10月7日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2022年 10月7日	期限一括 (注7)	(注9)	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7)	(注10)	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6)	2021年 10月7日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2013年 10月7日	1,189	1,189	0.9 (注6)	2021年 4月7日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		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7)	(注10)	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6)	2020年 4月7日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2020年 4月7日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2019年 10月7日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2019年 10月7日	期限一括 (注7)	(注10)	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10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2014年 4月1日	594	594	1.5 (注6)	2025年 3月31日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		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9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2014年 10月1日	793	793	1.1 (注6)	2024年 10月1日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		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(注2)	2014年 10月1日	800	800	1.1	2024年 10月1日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2014年 10月1日	1,189	1,189	0.8 (注6)	2022年 9月30日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		1,009	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	株式会社西日本シティ銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8 (注6)	2022年 9月30日	期限一括 (注7)	(注10)	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7)	(注10)	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6)	2022年 4月1日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2014年 10月1日	1,387	1,387	0.7 (注6)	2021年 10月1日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		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6)	2021年 10月1日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2021年 4月1日	期限一括 (注7)	(注9)	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6)	2021年 4月1日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 2月2日	200	200	1.0	2025年 1月31日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2015年 2月5日	1,571	1,571					
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		1,357	1,357	0.8 (注6)	2024年 2月5日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,071	1,071					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2015年 2月5日	1,571	1,571	0.7 (注6)	2023年 2月3日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		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6)	2029年 3月30日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2025年 3月31日	期限一括 (注7)	(注10)	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	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.9 (注6)	2024年 3月29日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2023年 3月31日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2026年 1月30日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2026年 1月30日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2026年 1月30日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2024年 7月31日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2026年 1月30日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2016年 3月1日	396	396	0.5 (注6)	2026年 3月31日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		336	336					
	三井住友信託銀行株式会社		267	267					
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2016年 3月1日	2,500	2,500	0.2	2018年 3月30日	期限一括 (注7)	(注9)	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6)	2025年 3月31日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2024年 3月29日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2024年 3月29日	期限一括 (注7)	(注10)	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7)	(注10)	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6)	2024年 3月29日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2025年 3月31日	期限一括 (注7)	(注10)	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6)	2025年 3月31日	期限一括 (注7)	(注10)	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7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2016年 4月28日	2,180	2,180	0.5	2024年 9月30日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		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10)	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7)	(注10)	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7)	(注10)	無担保 無保証
	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7)	(注10)	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7)	(注10)	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7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 1月31日	1,000	—	0.1	2018年 1月31日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 1月31日	2,500	—	0.2	2018年 1月31日	期限一括 (注7)	(注10)	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	2,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2017年 5月1日	594	594	0.4	2024年 11月1日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		504	504					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.4	2025年 5月1日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 5月1日	2,000	2,000	0.4	2024年 5月1日	期限一括 (注7)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 5月1日	2,000	2,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注7)	(注10)	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	株式会社東邦銀行	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.3	2025年 5月16日	期限一括 (注7)	(注11)	無担保 無保証	
	株式会社十六銀行		1,800	1,800						
	株式会社百五銀行		1,350	1,350						
	太陽生命保険株式会社		1,000	1,000						
	株式会社第四銀行		950	950						
	株式会社秋田銀行		450	450						
	株式会社伊予銀行		450	450						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)(注4)	2017年 7月31日	3,172	3,172	0.2	2018年 12月28日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)(注4)		2,692	2,692						
	三井住友信託銀行株式会社(注4)		2,136	2,136						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2017年 7月31日	793	793	0.2	2019年 3月29日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		673	673						
	三井住友信託銀行株式会社		534	534						
	株式会社福岡銀行	2017年 9月14日	—	3,000	0.4	2026年 3月31日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2017年 9月29日	—	2,000	0.5	2027年 9月30日	期限一括	(注10)	無担保 無保証	
	株式会社福岡銀行	2017年 10月2日	—	1,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	株式会社第四銀行	2017年 10月2日	—	1,500	0.3	2024年 9月30日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	株式会社足利銀行		—	1,000						
	株式会社十六銀行		—	500						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2017年 10月6日	—	2,577	0.5	2024年 7月31日	期限一括	(注9)	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		—	2,187						
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,735						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2017年 11月22日	—	1,785	0.5	2025年 11月21日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		—	1,515						
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,200						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2017年 11月22日	—	1,785	0.5	2026年 5月22日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		—	1,515						
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,200						
	株式会社常陽銀行	2017年 11月22日	—	1,000	0.6	2027年 11月22日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	株式会社中国銀行	2017年 11月22日	—	2,000	0.6	2027年 11月22日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	信金中央金庫	2017年 12月29日	—	2,500	0.6	2027年 12月28日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	2018年 1月12日	—	2,000	0.6	2028年 1月12日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行(注4)	2018年 1月31日	—	2,500	0.2	2019年 1月31日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行(注4)	2018年 1月31日	—	1,000	0.1	2019年 1月31日	期限一括 (注7)	(注10)	無担保 無保証	
		小 計		363,591	371,691					
		合 計		363,591	376,691					

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. 株式会社三菱東京UFJ銀行は、2018年4月1日付で、商号を株式会社三菱UFJ銀行に変更しました。

注3. 三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が、2018年4月16日付で、株式会社三菱UFJ銀行へ会社分割方式によって移管されたことに伴い、株式会社三菱UFJ銀行が三菱UFJ信託銀行株式会社に係る借入金の貸付人としての地位を承継しました。

注4. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

注5. アメリカンファミリーライフアシュアランスカンパニーオプコロンパス日本支社は、2018年4月2日付で会社形態を変更し、アフラック生命保険株式会社へ事業譲渡しました。

注6. 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7. 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8. 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9. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。

注10. 資金使途は、借入金の借換資金等です。

注11. 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	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	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		29,500	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)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)(注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パロー勝川店(底地)	2017年10月 6日	6,350	—	—	—	—
Gビル神戸三宮01	2017年11月17日	3,000	—	—	—	—
Gビル神宮前07	2017年11月22日	1,950	—	—	—	—
ラウンドワン三宮駅前店	2017年11月30日	3,200	—	—	—	—
Gビル心斎橋03(B館)(底地)	2017年12月21日	400	—	—	—	—
Gビル御堂筋02	2018年 1月12日	15,000	—	—	—	—
合 計		29,900		—	—	—

注:「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。

### 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	パロー勝川店(底地)	2017年10月 6日	6,350	6,420	大和不動産鑑定株式会社	2016年 9月28日
取得	Gビル神戸三宮01	2017年11月17日	3,000	3,160	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年11月 1日
取得	Gビル神宮前07	2017年11月22日	1,950	2,080	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年 9月 1日
取得	ラウンドワン三宮駅前店	2017年11月30日	3,200	3,300	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年 9月 1日
取得	Gビル心斎橋03 (B館)(底地)	2017年12月21日	400	1,030	シービーアールイー株式会社	2017年12月 1日
取得	Gビル御堂筋02	2018年 1月12日	15,000	15,700	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年11月 1日

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

#### (2)その他

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(注1)との取引状況

### (1)取引状況

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等	売付額等
総 額	29,900,000千円	—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	400,000千円 (1.3%)	—千円 (—%)
合 計	400,000千円 (1.3%)	—千円 (—%)

### (2)支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払額(B)	
建物管理委託費	1,443,620千円	三菱UFJリース株式会社	443千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	858,346千円	三菱商事都市開発株式会社	19,000千円	2.2%
その他賃貸事業費用	986,501千円	三菱商事都市開発株式会社	3,096千円	0.3%
		三菱商事太陽株式会社	1,261千円	0.1%

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

注2. 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。

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

## 5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 海外不動産保有法人の状況

### 1 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 2 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。



## その他

### 1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

#### ①取得等の状況

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

#### ②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注)	発行済投資口の総口数に対する比率
第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%
第32期 (自 2017年9月 1日 至 2018年 2月28日)	3,200	656,960	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

#### 投資主総会

2017年11月27日に、本投資法人の第11回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 ・投資主名簿等管理人及びその事務取扱場所が変更された場合の公告手続を廃止 ・投資方針について、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる場合を明確化 ・投資主総会における議決権行使のための基準日について、決算期から3か月以内に開催される投資主総会にのみ適用されるものであることを明確化 ・代理人による議決権の行使について、必要となる手続きを明確化 ・その他、字句の修正、表現の統一及び明確化等
第2号議案 執行役員1名選任の件	難波修一が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員2名選任の件	西田雅彦、臼杵政治の2名が監督役員に選任されました。
第4号議案 補欠執行役員2名選任の件	荒木慶太、木本誠司の2名が補欠執行役員に選任されました。(注)
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	村山周平が補欠監督役員に選任されました。

注. 木本誠司より辞任の申し出があり、2018年3月9日に開催された投資法人役員会にて選任取消しを決議いたしました。

# 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	46,672,631	25,240,631
信託現金及び信託預金 ※1	12,146,532	11,799,740
営業未収入金	692,240	711,574
未収還付法人税等	42	120
その他	1,215,267	1,159,321
流動資産合計	60,726,714	38,911,388
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,356,379	2,427,277
減価償却累計額	△ 449,109	△ 491,961
建物(純額)	1,907,269	1,935,316
構築物	63,419	66,113
減価償却累計額	△ 18,828	△ 20,302
構築物(純額)	44,590	45,810
工具、器具及び備品	16,555	16,679
減価償却累計額	△ 11,208	△ 11,868
工具、器具及び備品(純額)	5,346	4,810
土地	26,492,859	28,459,580
建設仮勘定	12,913	—
信託建物 ※2	300,295,648	302,757,962
減価償却累計額	△ 92,318,236	△ 97,512,639
信託建物(純額) ※1	207,977,411	205,245,322
信託構築物	14,683,443	14,969,150
減価償却累計額	△ 5,236,674	△ 5,501,347
信託構築物(純額) ※1	9,446,769	9,467,802
信託機械及び装置	2,073,709	2,112,726
減価償却累計額	△ 1,064,534	△ 1,124,755
信託機械及び装置(純額) ※1	1,009,175	987,970
信託工具、器具及び備品	4,402,291	4,497,905
減価償却累計額	△ 2,637,752	△ 2,764,394
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	1,764,538	1,733,511
信託土地 ※1	578,353,036	605,739,013
信託建設仮勘定 ※1	42,536	110,177
有形固定資産合計	827,056,448	853,729,315
無形固定資産		
信託借地権	5,214,506	5,194,433
信託その他無形固定資産	85,462	117,983
無形固定資産合計	5,299,969	5,312,416
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,862,982	1,666,329
長期前払費用	1,844,356	1,790,661
その他 ※1	520,292	520,292
投資その他の資産合計	4,227,631	3,977,282
固定資産合計	836,584,049	863,019,015
繰延資産		
投資口交付費	167,338	119,429
投資法人債発行費	153,193	141,933
繰延資産合計	320,531	261,362
資産合計	897,631,296	902,191,766

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,914,707	2,256,662
短期借入金	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	51,666,000	57,766,000
未払金	11,434	17,132
未払費用	2,119,549	2,053,694
未払法人税等	605	605
未払消費税等	368,743	603,148
前受金	3,293,278	3,374,492
預り金	1,371,655	1,705,320
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	678,315	1,119,624
デリバティブ債務	29,953	44,801
その他	107,811	101,640
流動負債合計	61,562,052	74,043,124
固定負債		
投資法人債	29,500,000	29,500,000
長期借入金	311,925,000	313,925,000
預り敷金及び保証金	1,893,781	1,961,349
信託預り敷金及び保証金 ※1	49,566,000	48,813,284
資産除去債務	489,502	492,736
デリバティブ債務	725,916	473,843
その他	1,846	1,263
固定負債合計	394,102,048	395,167,477
負債合計	455,664,100	469,210,601
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	411,878,082	411,878,082
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
出資剰余金控除額 ※4	—	△ 9,999,980
出資剰余金(純額)	14,986,826	4,986,845
任意積立金		
圧縮積立金	476,272	476,272
配当積立金	817,906	817,906
一時差異等調整積立金 ※5	3,138,254	3,106,872
任意積立金合計	4,432,434	4,401,051
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,425,723	12,233,831
剰余金合計	30,844,983	21,621,728
投資主資本合計	442,723,065	433,499,810
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 755,869	△ 518,645
評価・換算差額等合計	△ 755,869	△ 518,645
純資産合計 ※6	441,967,195	432,981,165
負債純資産合計	897,631,296	902,191,766

# 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	30,999,995	31,967,219
不動産等売却益 ※2	11,724	—
営業収益合計	31,011,719	31,967,219
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	14,190,092	14,444,529
資産運用報酬	2,703,818	2,699,197
資産保管手数料	30,672	29,922
一般事務委託手数料	126,226	127,726
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	211,366	187,716
営業費用合計	17,268,117	17,495,032
営業利益	13,743,602	14,472,187
営業外収益		
受取利息	280	785
その他	6,253	2,305
営業外収益合計	6,533	3,091
営業外費用		
支払利息	1,612,512	1,604,672
投資法人債利息	201,276	127,751
投資法人債発行費償却	11,149	11,260
投資口交付費償却	69,372	47,908
融資関連費用	424,959	424,455
その他	4,536	26,284
営業外費用合計	2,323,807	2,242,332
経常利益	11,426,328	12,232,946
税引前当期純利益	11,426,328	12,232,946
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	11,425,723	12,232,341
前期繰越利益	—	1,490
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,425,723	12,233,831



## 投資主資本等変動計算書

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

当期(自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月28日)

(単位: 千円)

	投資主資本							
	出資総額	出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	剰余金			
					任意積立金			
					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	411,878,082	14,986,826	—	14,986,826	476,272	817,906	3,138,254	4,432,434
当期変動額								
一時差異等調整 積立金の取崩							△ 31,382	△ 31,382
剰余金の配当								
当期純利益								
自己投資口の取得								
自己投資口の消却			△ 9,999,980	△ 9,999,980				
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	—	—	△ 9,999,980	△ 9,999,980	—	—	△ 31,382	△ 31,382
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△ 9,999,980	4,986,845	476,272	817,906	3,106,872	4,401,051

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計					
当期首残高	11,425,723	30,844,983	—	442,723,065	△ 755,869	△ 755,869	441,967,195
当期変動額							
一時差異等調整							
積立金の取崩	31,382	—		—			—
剰余金の配当	△ 11,455,615	△ 11,455,615		△ 11,455,615			△ 11,455,615
当期純利益	12,232,341	12,232,341		12,232,341			12,232,341
自己投資口の取得			△ 9,999,980	△ 9,999,980			△ 9,999,980
自己投資口の消却		△ 9,999,980	9,999,980	—			—
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					237,224	237,224	237,224
当期変動額合計	808,108	△ 9,223,254	—	△ 9,223,254	237,224	237,224	△ 8,986,030
当期末残高	12,233,831	21,621,728	—	433,499,810	△ 518,645	△ 518,645	432,981,165

## 注記表

### 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	期 別	前期(ご参考) (自 2017年3月 1日) 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月 1日) 至 2018年2月28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117,353千円です。	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17,407千円です。
4. ヘッジ会計の方法		①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)																																												
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <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> <p>(単位：千円)</p> <table> <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>	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	信託預り敷金及び保証金	21,721,308	合計	21,721,308	<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> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>513,259</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>66,846,950</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>3,187,519</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>250,989</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>741,872</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>28,671</td></tr> <tr><td>その他</td><td>519,256</td></tr> <tr><td>合計</td><td>230,078,932</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>21,171,183</td></tr> <tr><td>合計</td><td>21,171,183</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>	信託現金及び信託預金	513,259	信託建物	66,846,950	信託構築物	3,187,519	信託機械及び装置	250,989	信託工具、器具及び備品	741,872	信託土地	157,990,412	信託建設仮勘定	28,671	その他	519,256	合計	230,078,932	信託預り敷金及び保証金	21,171,183	合計	21,171,183
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																																												
信託預り敷金及び保証金	21,721,308																																												
合計	21,721,308																																												
信託現金及び信託預金	513,259																																												
信託建物	66,846,950																																												
信託構築物	3,187,519																																												
信託機械及び装置	250,989																																												
信託工具、器具及び備品	741,872																																												
信託土地	157,990,412																																												
信託建設仮勘定	28,671																																												
その他	519,256																																												
合計	230,078,932																																												
信託預り敷金及び保証金	21,171,183																																												
合計	21,171,183																																												
<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</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>379,796千円</td></tr> </table>	信託建物	379,796千円	<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</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>379,796千円</td></tr> </table>	信託建物	379,796千円																																								
信託建物	379,796千円																																												
信託建物	379,796千円																																												
<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。当期末における、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> <p>(単位：千円)</p> <table> <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>	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。当期末における、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> <p>(単位：千円)</p> <table> <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>	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																				
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																																												
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. 自己投資口の消却の状況</p> <table> <tr><td>総消却口数</td><td>49,181口</td></tr> <tr><td>消却総額</td><td>9,999,980千円</td></tr> </table>	総消却口数	49,181口	消却総額	9,999,980千円																																								
総消却口数	49,181口																																												
消却総額	9,999,980千円																																												
<p>※5. 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> <p>(単位：千円)</p> <table> <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、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。</p>	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. 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> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>当初発生額</td><td>3,138,254</td></tr> <tr><td>当期首残高</td><td>3,138,254</td></tr> <tr><td>当期積立額</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期取崩額</td><td>△ 31,382</td></tr> <tr><td>当期末残高</td><td>3,106,872</td></tr> </table> <p>積立て、取崩しの発生事由等 : 分配金に充当</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、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。</p>	当初発生額	3,138,254	当期首残高	3,138,254	当期積立額	—	当期取崩額	△ 31,382	当期末残高	3,106,872																								
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																																												
当初発生額	3,138,254																																												
当期首残高	3,138,254																																												
当期積立額	—																																												
当期取崩額	△ 31,382																																												
当期末残高	3,106,872																																												
<p>※6. 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>※6. 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 2017年3月 1日)</div> <div>至 2017年8月31日)</div> </div>		<div> <div>当期</div> <div>(自 2017年9月 1日)</div> <div>至 2018年2月28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	27,475,120	賃料及び駐車場使用料収入	27,673,079
受取水道光熱費	1,459,411	受取水道光熱費	1,354,758
その他賃料収入	2,065,463	その他賃料収入	2,939,381
不動産賃貸事業収益合計	30,999,995	不動産賃貸事業収益合計	31,967,219
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	773,455	プロパティ・マネジメント報酬	858,346
建物管理委託費	1,393,858	建物管理委託費	1,443,620
水道光熱費	1,639,983	水道光熱費	1,488,755
公租公課	2,686,755	公租公課	2,663,755
修繕費	204,040	修繕費	314,635
保険料	34,885	保険料	33,137
信託報酬	63,673	信託報酬	60,714
支払賃料	768,133	支払賃料	769,257
その他賃貸事業費用	825,096	その他賃貸事業費用	986,501
減価償却費	5,733,228	減価償却費	5,767,835
固定資産除却損	66,980	固定資産除却損	57,970
不動産賃貸事業費用合計	14,190,092	不動産賃貸事業費用合計	14,444,529
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	16,809,902	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	17,522,690
※ 2. 不動産等売却益の内訳			
	(単位：千円)		
不動産等売却収入	6,081,488		
不動産等売却原価	5,974,241		
その他売却費用	95,522		
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 2017年3月 1日)</div> <div>至 2017年8月31日)</div> </div>		<div> <div>当期</div> <div>(自 2017年9月 1日)</div> <div>至 2018年2月28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	2,667,198口	発行済投資口の総口数	2,618,017口



## 〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)		当期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産 (流動)		繰延税金資産 (流動)	
繰越欠損金	2,395,414	繰越欠損金	2,163,877
その他	9,507	その他	14,128
小計	2,404,921	小計	2,178,005
評価性引当額	△2,404,921	評価性引当額	△2,178,005
合計	—	合計	—
(固定)		(固定)	
借地権償却等	86,958	借地権償却等	96,836
減価償却費損金算入限度超過額	12,251	減価償却費損金算入限度超過額	11,899
資産除去債務	154,633	資産除去債務	155,655
合併受入資産評価差額	5,365,162	合併受入資産評価差額	5,359,693
繰延ヘッジ損益	229,178	繰延ヘッジ損益	149,634
その他	32,058	その他	32,058
小計	5,880,244	小計	5,805,778
評価性引当額	△5,880,244	評価性引当額	△5,805,778
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	△31.82	支払分配金の損金算入額	△29.96
評価性引当額の増減	0.05	評価性引当額の増減	△1.80
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.09	一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.08
その他	△0.05	その他	△0.06
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	0.00

## 〔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 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 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

当期(自 2017年9月1日 至 2018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る場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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	25,240,631	25,240,631	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,799,740	11,799,740	—
資産計	37,040,372	37,040,372	—
(1) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	57,766,000	57,900,586	134,586
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1,119,624	1,173,372	53,747
(4) 投資法人債	29,500,000	30,459,295	959,295
(5) 長期借入金	313,925,000	316,845,115	2,920,115
(6) 信託預り敷金及び保証金	2,655,590	2,711,908	56,318
負債計	409,966,215	414,090,277	4,124,062
デリバティブ取引(※)	(518,645)	(518,645)	—

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

### 注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

#### 資産

#### (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

#### 負債

#### (1) 短期借入金

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

#### (2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

#### (3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

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

#### (4) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

#### デリバティブ取引

#### (1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

#### (2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	108,075,000	79,075,000	△518,645	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	121,000,000	(注)	—
合 計			230,575,000	200,075,000	△518,645 (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	1,961,349
信託預り敷金及び保証金	46,157,693
合 計	48,119,043

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。

また、賃貸等不動産に関する2018年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。



## 〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

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

注5. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

当期(自 2017年9月1日 至 2018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)
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)	400,000	—	—
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注3)	1,682,500	短期借入金(注4)	1,682,500
				長期借入金の借入 (注3)	5,217,250	1年内返済予定の 長期借入金 (注4)	7,402,000
				長期借入金の返済	3,030,000	長期借入金 (注4)	49,568,500
				信託報酬 (注5)	34,895	営業未払金	6,228
				一般事務委託手数料 (注5)	127,726	未払費用	43,849

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

注4. 2018年4月16日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社の貸付人の地位が、株式会社三菱UFJ銀行に承継されております。

注5. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)
1. 1口当たり純資産額 2. 1口当たり当期純利益	165,704円 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おりません。	165,385円 4,630円
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おりません。
当期純利益 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 期中平均投資口数	11,425,723千円 — 11,425,723千円 2,658,869口
	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 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 期中平均投資口数
	12,232,341千円 — 12,232,341千円 2,641,824口

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

<p>前期(ご参考) (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)</p>	<p>当期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)</p>
<p>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。</p> <p>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現を行うことが、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 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</p>	<p>該当事項はありません。</p>

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(ご参考) (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)
I 当期末処分利益	11,425,723,026	12,233,831,308
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※ 1 31,382,550	※ 1 31,382,550
III 分配金の額	11,455,615,410	11,545,454,970
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,295)	(4,410)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	—	719,758,888
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> <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からMARINE &amp; WALK YOKOHAMAのテナント退去により得られた違約金の一部719,758,888円を配当積立金として内部留保を行い、一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加算した全額である11,545,454,970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 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。

当期(自 2017年9月1日 至 2018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、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

2018年4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

鷗田 光夫

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9月1日から2018年2月28日までの第32期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上



# キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,426,328	12,232,946
減価償却費	5,733,278	5,767,835
投資法人債発行費償却	11,149	11,260
投資口交付費償却	69,372	47,908
不動産等売却益	△ 11,724	—
固定資産除却損	66,980	57,970
受取利息	△ 280	△ 785
支払利息	1,813,788	1,732,424
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 63,665	△ 19,333
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	78	△ 77
未収消費税等の増減額(△は増加)	494,488	—
長期前払費用の増減額(△は増加)	246,754	53,695
営業未払金の増減額(△は減少)	136,737	△ 119,881
未払消費税等の増減額(△は減少)	368,743	234,404
未払金の増減額(△は減少)	△ 3,289	4,316
未払費用の増減額(△は減少)	102,084	△ 28,982
前受金の増減額(△は減少)	172,519	81,214
預り金の増減額(△は減少)	293,512	183,728
その他	5,672	100,851
小 計	20,862,532	20,339,495
利息の受取額	280	785
利息の支払額	△ 1,838,078	△ 1,769,296
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	19,024,129	18,570,380
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	△ 12,835	△ 2,023,126
信託有形固定資産の取得による支出	△ 42,016,642	△ 30,384,624
信託有形固定資産の売却による収入	5,985,965	—
信託無形固定資産の取得による支出	△ 40,601	△ 13,991
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 38,254	△ 1,775
預り敷金及び保証金の受入による収入	67,083	51,011
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,472,254	△ 1,013,008
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,856,243	1,215,190
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 222,568	△ 33,296
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,610	229,950
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△ 24
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 34,886,254	△ 31,973,696
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	5,000,000
長期借入れによる収入	31,500,000	35,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 10,400,000	△ 27,400,000
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	—
自己投資口の取得による支出	—	△ 10,020,421
分配金の支払額	△ 10,850,649	△ 11,455,078
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,732,172	△ 8,375,500
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	10,870,047	△ 21,778,815
現金及び現金同等物の期首残高	47,435,881	58,305,928
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 58,305,928	36,527,112

(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 2017年3月 1日) 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月 1日) 至 2018年2月28日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 (自 2017年3月 1日) 至 2017年8月31日)	当期 (自 2017年9月 1日) 至 2018年2月28日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (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> (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2018年2月28日) (単位：千円) 現金及び預金 25,240,631 信託現金及び信託預金 11,799,740 使途制限付信託預金(注) △513,259 現金及び現金同等物 <u>36,527,112</u> (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

## 資産運用会社について:三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

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

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

JRFが資産の運用を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、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有者や小売業経験者、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

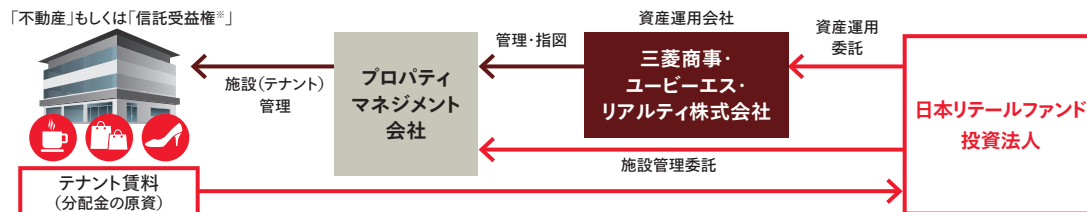
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

### 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。



### 投資主アンケート実施のお知らせとご協力をお願い

本投資法人の今後の運用とIR活動の向上を目的として投資主アンケートを実施いたします。本資産運用報告にアンケートはがきを同封しましたので、アンケートにご協力をお願い申し上げます。

アンケート回答期間: 誠に勝手ながら締め切りを2018年6月17日着までとさせていただきます。



# JRF × SUSTAINABILITY

## 持続可能な社会を目指して

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

### 1 外部機関から新たに6物件が環境認証を取得

#### BELS評価



- Gビル自由が丘01 (B館)

#### CASBEE 不動産評価認証



##### 最高位の「S」ランク取得

- イオン板橋ショッピングセンター
- イオン那覇ショッピングセンター
- イトーヨーカドー四街道店

#### DBJ Green Building認証



- Gビル御堂筋02
- Gビル吉祥寺02

### 2 保有資産を通じた地域貢献活動

#### こどものみらい古本募金

「あびこショッピングプラザ」(千葉県我孫子市)では、内閣府などが子供の貧困対策として推進する「こどものみらい古本募金」を2018年2月



24日からスタートしました。同取り組みは古本を回収し買取代金を全額寄付するもので、館内に回収ボックスを設置・呼びかけを行った結果、2018年3月末現在で191冊の本が集まりました。



© Mercis bv

#### MOTTAINAIキッズフリーマーケット

2017年11月「なるぱーく」(愛知県名古屋市緑区)では、名古屋市内初開催となる「MOTTAINAIキッズフリーマーケット」を開催しました。いらなくなったおもちゃなど



を持ち込み、値段付けから販売、お金の管理までを子供たちだけで行うフリーマーケットです。モノを大切にする心や、お金を大切にする心を楽しみながら学びました。



#### SBI証券オンライン会社説明会



【配信日】 2018年5月29日(火)  
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。



#### 個人投資主向け説明会



投資主アンケートで多数のご要望をいただいた「説明会開催機会を拡大」に対応するべく、個人投資主向け説明会を開催します。詳細は同封のご案内状をご覧ください。(本説明会はOneリート投資法人との合同開催となります。)

名古屋会場【開催日】2018年6月15日(金) 14:00~16:00  
【開催場所】ミッドランドホール

東京会場【開催日】2018年6月21日(木) 14:00~16:00  
【開催場所】トラストシティカンファレンス・丸の内