

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ビル表参道02 (左)
ジャイル (中央)
Gビル表参道01 (右)

JAPAN RETAIL FUND

2018年8月期 第33期

資産運用報告

2018年3月1日～2018年8月31日

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

日本リテールファンド投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

第33期
(2018年8月期)

運用状況・分配金

物件数

98物件

資産規模
(取得価格ベース)

8,886億円

稼働率

98.6%

1口当たり分配金

4,430円

格付

株式会社格付投資情報センター(R&I)

AA⁻ (安定的)
(発行体格付)

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98物件、8,886億円の資産を有し、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8月末日現在)

03 安定的な分配金

JRFは商業施設マネジメントのプロとして、積極的かつ戦略的にリニューアルやテナント入替えを行い、ポートフォリオの質を保っています。上場以来一貫してポートフォリオ全体で98%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した分配金を投資主の皆さまにお届けしています。

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資産を中心に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、商圏、テナント・ミックス、交通アクセス、建物の状況などをプロの目で厳しく精査しています。

04 強力な母体

資産運用会社の母体は、日本最大級の総合商社である三菱商事株式会社と、世界最大級の金融機関であるユービーエス・エイ・ジー(UBS AG)です。両母体の優れたビジネスノウハウや実績、高い信用力を活用しつつ、母体に頼らない独自の投資運用手法も柔軟に取り入れ、その時々で最適な資産運用を行っています。

Gビル表参道02



JAPAN RETAIL FUND

CONTENTS

02 投資主の皆さまへ	18 資産運用報告
03 2018年8月期(第33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
05 新たな中期戦略を発表	39 投資主資本等変動計算書
08 JRF's EYE Vol. 2	40 注記表
09 アンケート結果のご報告	49 金銭の分配に係る計算書
10 主な新規取得(予定)資産の紹介	50 会計監査人の監査報告書
11 ポートフォリオの状況	51 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
12 JRFの保有資産の紹介	
14 ポートフォリオ一覧	資産運用会社について:
16 投資主インフォメーション	53 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

Gビル表参道01



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8月期(第33期))のマクロ経済は8四半期連続でプラス成長が続いていた国内総生産(GDP)が、2018年1～3月期は9四半期ぶりにマイナス成長となったものの、2018年4～6月期(2018年9月10日発表の2次速報値)は再びプラス成長に転換しました。J-REIT市場においてはディフェンシブ性と割安感が評価され、資金が流入し堅調に推移しました。7月後半は、10年国債金利が上昇に転じたことから、東証REIT指数は低下傾向を示しましたが、7月31日の金融政策決定会合の結果、金融緩和策の維持が表明されたことで、日本国債の金利上昇に対する懸念は弱まり、東証REIT指数は堅調に推移しています。

このような環境の中、JRFは、新たな施策としてJ-REITで初となる第1回グリーンボンド(第12回無担保投資法人債)を発行したほか、新規1物件(Gビル阿倍野01アネックス棟(底地))の取得およびGMSタイプの2物件(イトーヨーカドー川崎店(本館・アネックス)、イオン戸畑ショッピングセンター)の売却を実行しました。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2.2%増の32,685百万円、前期比4.8%減の11,644百万円となりました。分配金総額については、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額78百万円を控除した11,597百万円とし、1口当たり分配金は前期を20円上回る4,430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、更なる資産入替による質・収益性の向上ならびにリテール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ともに皆様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

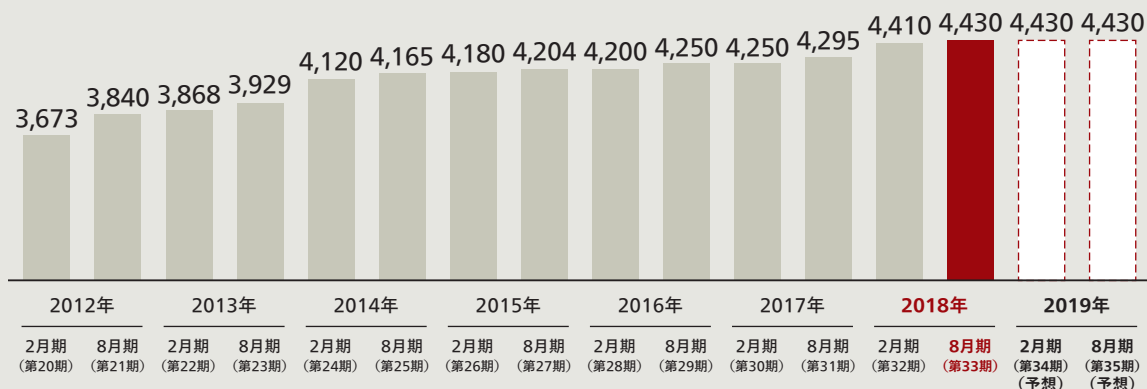
難波 修一

2018年8月期
(第33期)
ハイライト

1口当たり分配金

4,430円

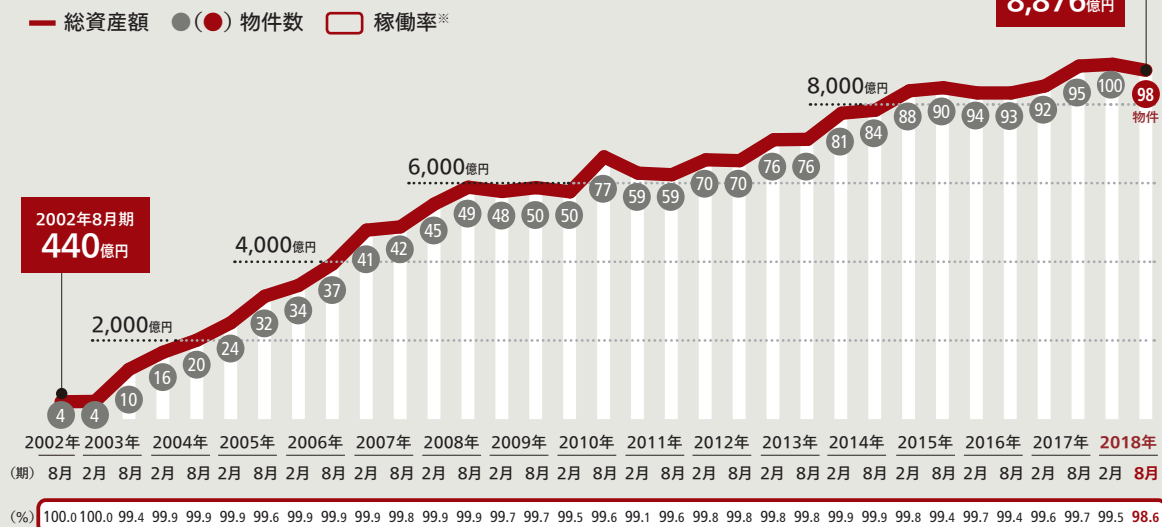
1口当たり分配金の推移(円)



運用状況

	2017年2月期 (第30期)	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)
営業収益	315億円	310億円	319億円	326億円
営業利益	139億円	137億円	144億円	138億円
当期純利益	116億円	114億円	122億円	116億円
1口当たり純資産	16.3万円	16.5万円	16.5万円	16.5万円

総資産額・物件数・稼働率の推移



※各期末日現在。ただし、2010年8月期の各数値は商業施設のみであり、合併により引き継いだオフィスビルおよび住居用ビルは含みません。

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

資産運用会社 社長メッセージ

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

- ▶ 新規資産取得、資産の入替えにより、ポートフォリオの質が向上
- ▶ 「あびこショッピングプラザ」(千葉県我孫子市)がリニューアルオープン
- ▶ J-REITで初となるグリーンボンドを発行

新規資産取得、資産の入替え、保有資産のリニューアルを実行し、 狙い通りにポートフォリオの収益性、安定性を高めました。

JRFでは、投資主価値の持続的成長のために、環境変化に対応できる強固なポートフォリオの構築に取り組んでいます。それには資産規模の拡大だけでなく、ポートフォリオの質の強化を進め、収益基盤を拡充していくことが重要との認識のもと、当期も新規資産取得に加え、戦略的な資産の入替え、保有資産のリニューアルを実施しました。

直近では、本年7月に保有資産である「Gビル阿倍野01」(大阪府大阪市阿倍野区)に隣接する「Gビル阿倍野01アネックス棟」の底地を取得。大阪の繁華街である天王寺駅至近において、将来的な一体再開発の可能性を確保しました。

一方、好調な不動産売買マーケットを捉え、本年8月に、成長余地が限定的と判断した「イトーヨーカドー川崎店(本館・アネックス)」(神奈川県川崎市川崎区)を帳簿価額と同額で売却しました。また、同月に、将来の施設間競争の激化が予想される「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)を帳簿価額を上回る水準で売却し、得られた資金は「m-シティ柏」(千

葉県柏市)の取得資金に充当する予定です。これらの外部成長施策を通じて、ポートフォリオの更なる質の向上を図りました。また保有資産については、2017年末より進めていた「あびこショッピングプラザ」(千葉県我孫子市)のリニューアルが完了し、本年4月にオープンしました。

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、更なる財務基盤の強化に努めました。加えて当期は、本年5月にJ-REITで初となるグリーンボンド80億円を発行しました。

近年JRFは、ポートフォリオにおける都市型資産の比率向上に注力していましたが、2018年8月期末の都市型比率は50.5%となり、中期的な目標としていた都市型比率50%を達成できたことから、次の成長に向けた中期戦略を策定しました(中期戦略については5～7ページをご覧ください)。今後は、新たな中期戦略に則った運用戦略を実行してまいります。変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

新たな中期戦略を発表

JRFは、昨今の急激な外部環境の変化を見据え、更なる質・収益性向上を実現するポートフォリオの構築を目指して新たな中期戦略を策定しました。その概要をご説明します。

01 | これまでの取り組み

成果
01 中期的目標であった
都市型比率50%の達成

都市型比率(鑑定評価額ベース)

2015年8月期(第27期)

35.8%



2018年8月期(第33期)

50.5%

成果
02 リスク発現可能性の高い
ノンコア資産の売却

2016年2月期(第28期)以降の資産売却額(取得価格ベース)

1,188億円

02 | 新たな中期戦略

〈基本方針〉

取り巻く環境を見据え、「人が集まる立地」であり、
JRFの持つ「人を集める力」を発揮できる都市型資産にフォーカスする

JRFの視点

商業施設を取り巻く環境

人口動態

日本の総人口は2015年以降減少と予測されるが、三大都市圏は全国平均に比べて人口減少が緩やかであり、都市部に限っては人口増加が見込まれる。

Eコマース

日本のEC化率は世界対比では相対的に低水準であるものの、引き続きの伸長は見込まれる。また、ECの台頭により、商業施設を見せる場として活用するニーズの拡大が予想される。

インバウンド

日本のインバウンド数は右肩上がりで見られ、世界主要国と比較しても高い伸び余地を有する。ただし、その大半は都市部におけるものである。

余暇時間の拡大

2045年には日本の総人口の約37%が65歳以上の予測。余暇時間を多く持つリタイア世代が増えることから、趣味等による時間消費の場へのニーズ拡大が予想される。

立地優位性
人が集まる
立地

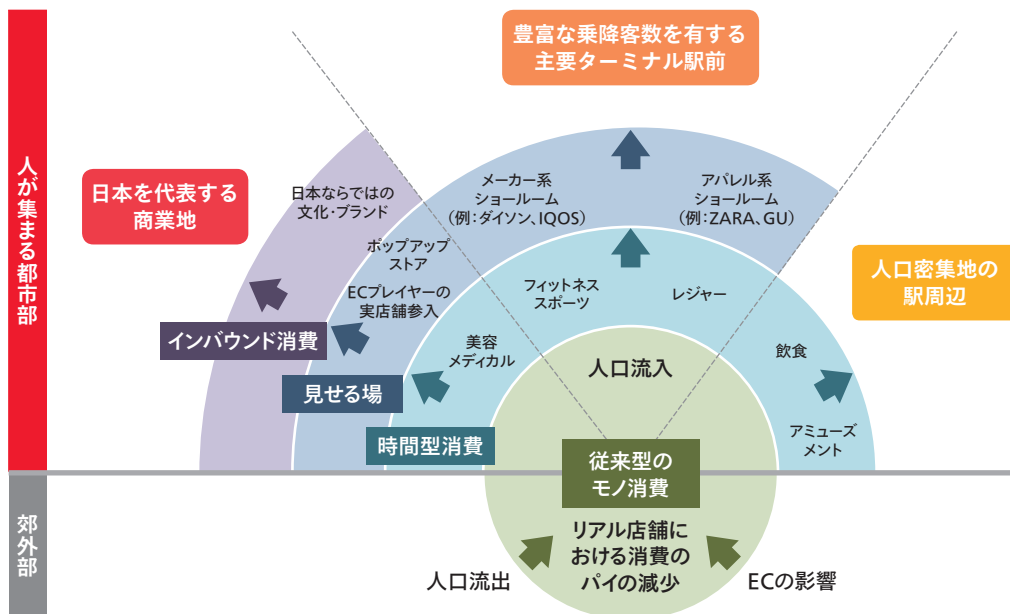


運営力
人を集める
力

注目すべき4つのポイントから、今後勝ち組として残っていく商業施設は、「人が集まる立地」であることの立地優位性と、「人を集める力」の運営力の双方を持ち合わせていくことが鍵になると考え、基本方針を掲げました。

03 | JRFの考える「人が集まる立地」とは？

商業施設が、単にモノを売る場所から、人が集まり、楽しめる空間へとその存在が変化していく中、人口流入が継続すること、商業集積度、商業利便性が高くEコマースの影響を受けにくいことが大切な立地条件。それを満たせるのは、人が集まる都市部のみと考えます。



04 | JRFの考える「人を集める力」とは？

それは多様な消費者ニーズを掴む「柔軟な運営力」であり、「テナントリレーション」「空間プロデュース」「プロモーション」が大きな要素になると考えます。16年間の運用実績で培ったJRFならではの「人を集める力」を発揮し、今後はさらに戦略化を図ります。

人を集める力 = 多様な消費者ニーズを掴む **柔軟な運営力**

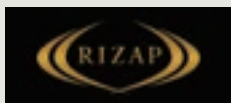
テナントリレーション

- 既存約1,000テナントとのリレーション強化
- 商業カテゴリーを越えたテナントリレーションの拡大(ホテル・インバウンド等)
- 契約形態の多様化(ポップアップ、テナントインキュベーション)

CASE

ライザップの出店

2012年、「Gビル神宮前03」にライザップ1号店を誘致したことによってリレーションが始まり、「Gビル南池袋01」「Gビル京都河原町01」でのオープンと、保有物件における店舗展開を積極的に進めています。



空間プロデュース

- 顧客が感動し、また行きたいと思える施設づくり
- 働く場所、学ぶ場所、遊ぶ場所といった要素を織り交ぜたコミュニティ形成
- エリアマネジメントの観点から施設を運営

CASE

Gビル自由が丘01 (B館)

老朽化した施設を、滞留価値を高める「場」として木造建築にて一から創造。洗練された自由が丘エリアに相応しい空間の演出により、集客、収益の大幅な増加を実現しました。



プロモーション

- 集客性の高いイベント実施力の強化
- IT技術の進展に応じた施策
- JRF自体の更なる認知度の向上

CASE

MARINE & WALK YOKOHAMA

潮風とともにワインを楽しむ「ワインマーケット」や「マリン&ヨガ」など、海を感じる特別なロケーションを活用したイベントを実施。施設の認知度向上、来訪動機の創出につなげています。



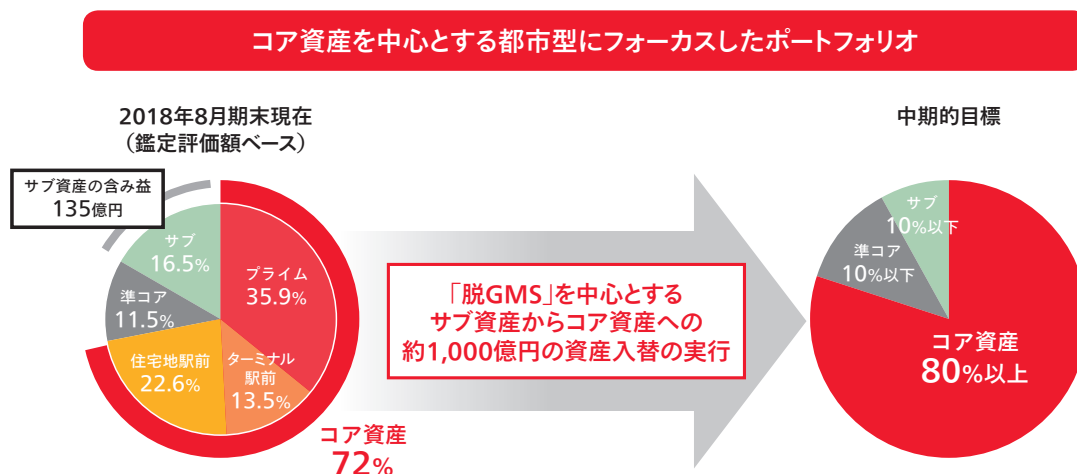
05 | ポートフォリオ区分を再定義

都市型フォーカスを目指して、今後の方針をより明確化し、運用すべく、商業施設を新たな定義で区分しました。まずは、ポートフォリオ区分を「コア」「準コア」「サブ」の3つに大別し、コアは従来の都市型である日本を代表する商業施設の「プライム」、豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設の「ターミナル駅前」、人口密集地の駅周辺に立地する商業施設の「住宅地駅前」の3タイプに区分。準コアは、豊かな商圈を抱える地域一番店の「郊外モール」、高利回りの「バリューアッド」の2タイプに区分、サブは「GMSおよびロードサイド」で、売却が投資主価値向上に資すると判断すればコア資産との入替えを実行していくカテゴリーです。



06 | JRFが目指すポートフォリオ

目指すのは、継続的な投資主価値の向上を実現する、コア資産を中心とした都市型フォーカスのポートフォリオです。ポートフォリオ構成については、コア資産比率80%以上を中期目標とし(2018年8月期末時点で72%)、今後は「脱GMS」を中心とするサブ資産からコア資産への約1,000億円の資産入替えを実行します。サブ資産全体の含み益は135億円となっており、資産入替えを通じて得られる売却益は、分配金安定化水準向上のための積立金および配当原資とする予定です。

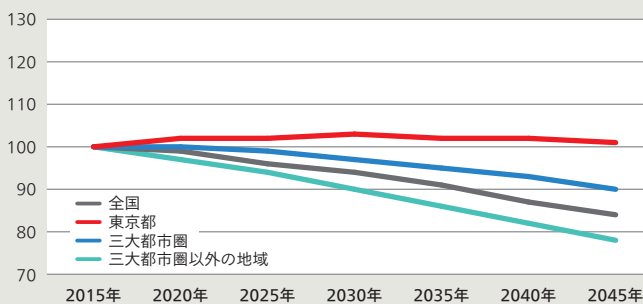


日本の人口動態とインバウンドの動き

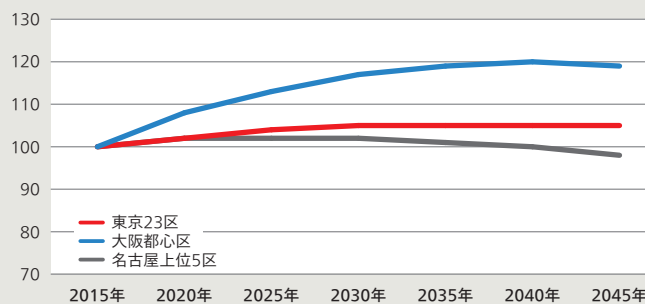
日本の総人口は減少する見込みですが、三大都市圏の都心部の人口はむしろ増加する見込みです。

国立社会保障・人口問題研究所によると、日本の総人口は2015年以降減少する予測ですが、三大都市圏の減少カーブは全国平均に比べて緩やかです。また、三大都市圏の都心部は人口が集中し、むしろ増加する予測が出ています。

■ 2015年以降の人口推移（2015年を100とした推移）



三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県



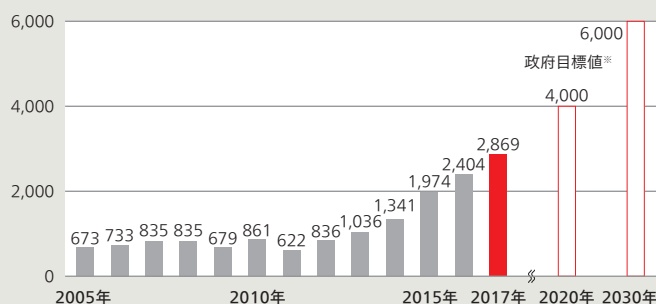
大阪都心区：大阪市（北区、中央区、福島区、西区、天王寺区、浪速区）
名古屋上位5区：名古屋市（千種区、中川区、守山区、緑区、名東区）

出所：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」

日本のインバウンド数は右肩上がりで見え、インバウンド消費額は4.4兆円まで拡大しています。

日本のインバウンド数は2011年以降右肩上がりで見え、2017年には2,869万人となり2018年以降も増加する見込みです。また、インバウンド消費額は4.4兆円となり、その消費の約80%は東京を中心とした三大都市圏で行われています。

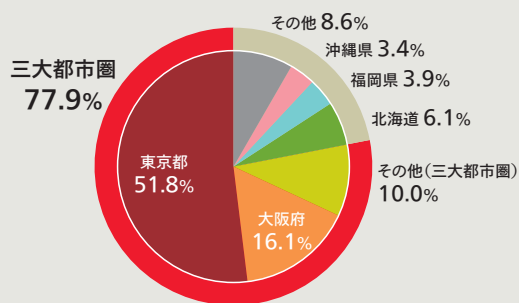
■ 訪日外国人の推移（万人）



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」

※2020年および2030年の数値は国土交通省 観光庁「明日の日本を支える観光ビジョン」に記載の目標数値

■ 訪日外国人の都道府県別消費構成



出所：RESAS-地域経済分析システム、

データ元はビザ・ワールドワイド・ジャパン株式会社

JRF's STRATEGY

戦略

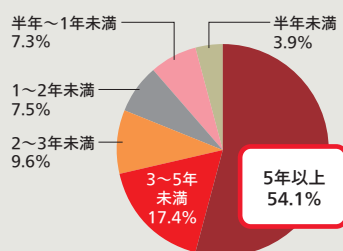
**都市型資産にフォーカスする
新たな中期戦略を発表**

商業施設を取り巻く外部環境の著しい変化に対応し、都市型資産によりフォーカスすることで、今後も立地面でも運用面でも利用者に愛され、収益力を確保できる商業施設を中心としたポートフォリオを構成・運用していきます。

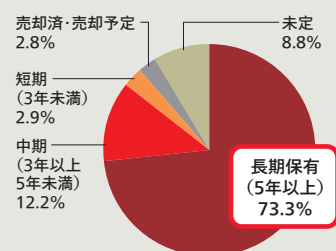
アンケート結果のご報告

2018年2月期(第32期)資産運用報告に同封の投資主アンケートに対し、1,416名と多くの方からご回答をいただきました。貴重なご意見、誠にありがとうございました。下記にアンケート結果の一部をご紹介します。

Q. 投資口の保有期間



Q. 今後の保有方針



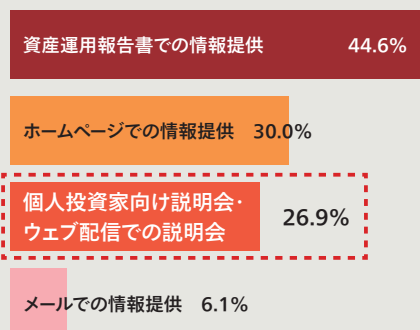
Q. 今後の保有方針の選択理由 (複数回答可)



POINT

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

Q. IR活動について充実を希望すること (複数回答可)



POINT

個人投資主説明会を実施しました。

「説明会開催機会の拡大」というご要望にお応えするべく、2018年6月に東京、名古屋にて個人投資主説明会を開催し、東京300名以上、名古屋70名以上の方にお越しいただきました。今後もこのような個人投資主の皆さまへの説明会開催の機会拡大を検討してまいります。



SBI証券オンライン会社説明会を開催します！

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

【配信日】

2018年12月5日(水)
19:00～20:00

【参加方法】

株式会社SBI証券ホームページの上段トップメニュー内「セミナー」よりアクセスしてください。

<https://www.sbisec.co.jp/>

01 Gビル阿倍野01アネックス棟(底地) (大阪府大阪市阿倍野区)

プライム



「天王寺」駅至近の商業施設の底地かつ 保有資産の隣地

保有資産である「Gビル阿倍野01」に隣接する商業施設の底地を、将来的な一体再開発の可能性の確保を図る目的で取得。建物については築45年を経過し



ており、本投資法人の定めるデューデリジェンス基準を満たしていないため、本建物取得者と協力して底地取得スキームを構築した上で取得を実施しました。

取得年月日	2018年7月5日	
取得価格(A)	185百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	201百万円	92.0%
土地/延床面積	43.51m ² /—	
テナント数	1	

02 m-シティ柏 (千葉県柏市)

バリュー
アッド



関東最大級のベッドタウンに 立地する生活密着型の 複合商業施設

人口増加が進む千葉県柏市の商業集積エリアに立地。食品スーパー、家具店、家電量販店、100円ショップなど、集客力が高いテナントが入居しています。現マスターリース賃料は割安であり、契約終了時※にはダイレクリースによるアップサイド余地が見込めることから、今後の収益性向上が期待できます。

※2026年3月23日満期の定期建物賃貸借契約



取得年月日	2019年2月1日(予定)		
取得予定価格(A)	5,520百万円	(A/B)	
鑑定評価額(B)	5,980百万円	92.3%	
土地/延床面積	19,053.98m ² /A棟	10,090.80m ²	
		B棟 10,346.56m ²	
テナント数	1		

渋谷・神南エリアにある低層階商業・高層階ホテルの複合商業施設

渋谷の中でも高感度ファッション路面店が集積する神南エリアに立地。2018年3月に高層階にミレニアル世代向け宿泊施設「ザ・ミレニアルズ渋谷」がオープンしました。



東京および東京周辺都市部

Gビル渋谷01 (東京都渋谷区)

プライム



東京および東京周辺都市部

MARINE & WALK YOKOHAMA (神奈川県横浜市中区)

ターミナル
駅前

みなとみらい21地区に位置する複合商業施設

国内外からの観光客とビジネス客で賑わうみなとみらい21地区に位置し、オーシャンフロントの景観を活かしたレストラン、ブライダル施設など、多彩な店舗を有しています。

表参道にあるキャラクターグッズ販売の旗艦店舗

キャラクターグッズ販売等を日本全国に展開しているキディランドの旗艦店舗。表参道に面する好立地に位置し、海外からの観光客にも人気です。



東京および東京周辺都市部

Gビル表参道01 (東京都渋谷区)

プライム



東京および東京周辺都市部

©Nacasa & Partners Inc.

Gビル自由が丘01 (東京都目黒区)

プライム

自由が丘に立地するユニークな2棟建ての商業施設

人気エリアの自由が丘に立地。ガラス張りデザインのA館に対し、B館は2016年11月に建替えられ、主要構造部が耐火木造の商業施設に生まれ変わりました。

世界的ラグジュアリーブランドの 旗艦店が入居する 御堂筋沿いの商業施設

心斎橋エリア・御堂筋沿いに位置し、世界的ラグジュアリーブランドのHERMÈS（エルメス）とHARRY WINSTON（ハリー・ウィンストン）が関西エリアの旗艦店として入居しています。



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

Gビル御堂筋01（大阪府大阪市中央区）

プライム



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

Gビル心斎橋04（大阪府大阪市中央区）

プライム

心斎橋筋北商店街に 面した複合商業施設

心斎橋エリアの北側に位置する心斎橋筋北商店街に面し、A館・B館で構成されています。2018年4月にマクドナルドがB館を一棟利用しオープンしました。



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

バロー勝川店（底地）（愛知県春日井市）

住宅地駅前

住宅密集地にある生活密着型 商業施設の底地

名古屋駅から鉄道で20分圏の名古屋市北東部の住宅密集エリアに位置する生活密着型商業施設の底地。底地上の建物には中部圏を地盤とする食品スーパーのバローを中心に複数のテナントが入居しています。



政令指定都市・その他

イオンモール札幌発寒（北海道札幌市西区）

住宅地駅前

札幌エリア有数の店舗面積を誇る 大規模ショッピングセンター

札幌駅から鉄道で15分圏の札幌市西部にある大規模ショッピングセンター。核テナントのイオンと約150の専門店で構成され、札幌エリア有数の店舗面積を誇ります。

ポートフォリオ一覧

(2018年8月期(第33期)末現在)

区分	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						
ブライム	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
ブライム	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
ブライム	ジャイル	東京都渋谷区	2004年3月 他	22,712	19	シャネル、表参道うかい亭
ターミナル駅前	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
ブライム	Gビル北青山01	東京都港区	2005年2月	989	3	ベストブライダル
ブライム	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
ブライム	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
ブライム	Gビル神宮前06	東京都渋谷区	2007年12月	2,360	4	—
ブライム	Gビル神宮前01	東京都渋谷区	2008年5月	3,400	2	BAPE STORE
ブライム	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
ブライム	Gビル南青山01	東京都港区	2009年3月 他	10,085	3	HERNO
ブライム	ラ・ポルト 青山	東京都渋谷区	2010年3月	9,400	23	ブノワ
ブライム	Gビル新宿01	東京都新宿区	2010年3月	6,600	1	ZARA
ブライム	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
ブライム	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
ブライム	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
ブライム	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
ブライム	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
ブライム	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
ターミナル駅前	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区	2012年10月	3,725	3	テップネス
ブライム	Gビル銀座01	東京都中央区	2013年10月	5,500	6	Brioni
ターミナル駅前	川崎ルフロ	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	41	ヨドバシカメラ
ブライム	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
ブライム	Gビル表参道02	東京都渋谷区	2014年4月 他	17,705	6	—
ブライム	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市	2014年4月 他	3,460	1	ZARA
ブライム	Cute Cube原宿	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	10	スピンズ
ターミナル駅前	Gビル上野01	東京都台東区	2015年7月	3,320	1	アドアーズ
ターミナル駅前	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
ターミナル駅前	Gビル秋葉原01	東京都千代田区	2015年9月	4,980	1	SEGA
ターミナル駅前	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
ブライム	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
ブライム	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
ターミナル駅前	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区	2017年3月 他	11,300	27	BAYSIDE GEIHIKANK VERANDA minatomirai、 Ron Herman
ブライム	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
住宅地駅前	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	59	イトーヨーカドー
住宅地駅前	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
サブ	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
住宅地駅前	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
住宅地駅前	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
サブ	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
住宅地駅前	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	2005年3月	6,100	1	西友
サブ	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
サブ	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
郊外モール	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
サブ	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
ターミナル駅前	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
住宅地駅前	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
住宅地駅前	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
住宅地駅前	コリヌ馬事公苑	東京都世田谷区	2013年10月	3,100	10	TSUTAYA
2018年8月期(第33期)末現在小計			49物件	416,811	312	

(注) 1 区分は、JRFが保有する物件をコア(ブライム、ターミナル駅前、住宅地駅前)、準コア(郊外モール、バリューアッド)、サブの3つに分類して付しています。また、テナント数は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物および底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しています。

2 「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。

3 「Gビル表参道02」、「Gビル神宮前06」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。

4 「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。

区分	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						
サブ	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
プライム	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
プライム	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
プライム	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
プライム	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
プライム	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
プライム	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	2013年10月 他	30,500	4	ユニクロ、ツルハドラッグ
プライム	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
ターミナル駅前	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
プライム	Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区	2015年10月 他	4,285	10	能開センター、アニメイト
プライム	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
プライム	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、マクドナルド
プライム	Gビル京都河原町01	京都府京都市中京区	2016年3月	2,180	3	The Millennials
プライム	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
プライム	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
プライム	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
プライム	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区	2018年1月	15,000	1	PRADA
サブ	なるばーく	愛知県名古屋市中区	2003年3月	8,540	48	平和堂、ジョーシン
郊外モール	ならファミリー	奈良県奈良市	2003年3月 他	34,875	114	近鉄百貨店、イオン
サブ	イオン高槻	大阪府高槻市	2005年3月	11,700	1	イオン
住宅地駅前	イオン八事	愛知県名古屋市中区	2005年6月	3,698	1	イオン
住宅地駅前	京都ファミリー	京都府京都市右京区	2005年12月	5,340	63	イオン、エディオン
住宅地駅前	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
住宅地駅前	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
郊外モール	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
郊外モール	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
サブ	ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市	2010年3月	1,910	1	ライフ
住宅地駅前	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
住宅地駅前	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
サブ	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
住宅地駅前	mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	2011年10月 他	55,480	209	イオン
サブ	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
サブ	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
住宅地駅前	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	2013年10月	3,900	38	平和堂フレンドマート、三菱UFJ銀行
サブ	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
住宅地駅前	m-シティ豊中	大阪府豊中市	2014年10月	5,570	1	エディオン
住宅地駅前	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8月期(第33期)末現在小計			37物件	372,030	557	

区分	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						
ターミナル駅前	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
ターミナル駅前	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
プライム	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
ターミナル駅前	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
プライム	Gビル天神西通り01	福岡県福岡市中央区	2017年4月	4,850	7	カメラのキタムラ
サブ	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
サブ	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
住宅地駅前	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
郊外モール	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	71	ヨークベニマル、スーパービバホーム
住宅地駅前	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
サブ	MrMax 長崎店	長崎県長崎市	2011年9月	2,475	2	MrMax
バリューアッド	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8月期(第33期)末現在小計			12物件	99,833	91	

2018年8月期(第33期)末現在合計

98物件

888,675

960



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。



不動産ポートフォリオサイト

JRFの全保有資産についての情報をまとめています。

IR スケジュール

2018年 10月15日	2018年 10月16日	2018年 11月16日	2019年 4月中旬	2019年 4月中旬	2019年 5月中旬
2018年 8月期(第33期) 決算短信公表	2018年 8月期(第33期) 決算説明会	2018年 8月期(第33期) 分配金 支払開始	2019年 2月期(第34期) 決算短信公表 (予定)	2019年 2月期(第34期) 決算説明会 (予定)	2019年 2月期(第34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>)

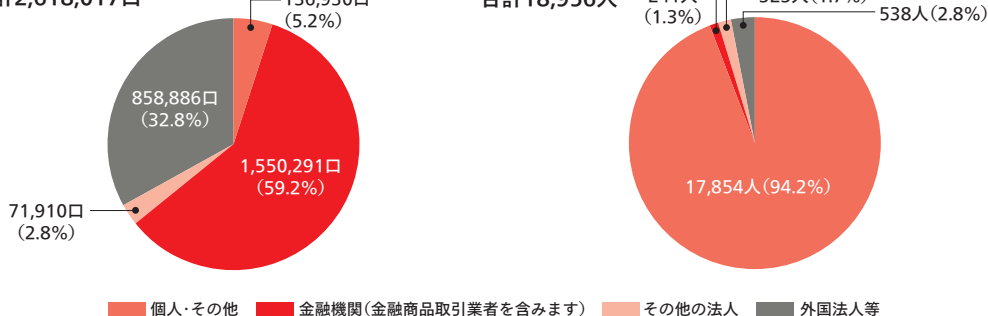
投資主メモ

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

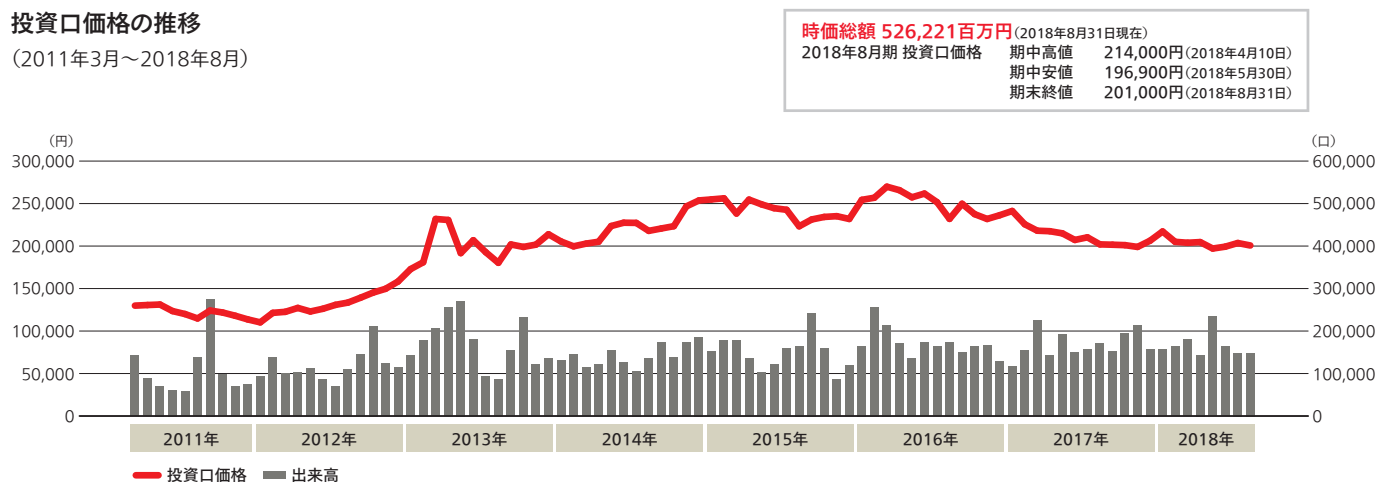
(2018年8月31日現在)

総投資口数：
合計2,618,017口



投資口価格の推移

(2011年3月～2018年8月)



(注)東京証券取引所 終値ベース
(出所)ブルームバーグ

資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

		第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	第33期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日
営業収益	百万円	37,078	31,585	31,011	31,967	32,685
(うち賃貸事業収益)	百万円	(30,851)	(30,199)	(30,999)	(31,967)	(31,898)
営業費用	百万円	23,237	17,603	17,268	17,495	18,813
(うち賃貸事業費用)	百万円	(15,055)	(14,689)	(14,190)	(14,444)	(15,481)
営業利益	百万円	13,841	13,981	13,743	14,472	13,871
経常利益	百万円	11,396	11,665	11,426	12,232	11,645
当期純利益	(a) 百万円	10,820	11,664	11,425	12,232	11,644
純資産額	(b) 百万円	415,274	416,655	441,967	432,981	433,229
(対前期比)	%	(+0.1)	(+0.3)	(+6.1)	(△2.0)	(+0.1)
総資産額	(c) 百万円	858,390	856,627	897,631	902,191	887,668
(対前期比)	%	(+3.5)	(△0.2)	(+4.8)	(+0.5)	(△1.6)
出資総額	百万円	387,198	387,198	411,878	411,878	411,878
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(+6.4)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	2,552,198	2,552,198	2,667,198	2,618,017	2,618,017
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	162,712	163,253	165,704	165,385	165,480
分配総額	(e) 百万円	10,846	10,846	11,455	11,545	11,597
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	4,250	4,250	4,295	4,410	4,430
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,250)	(4,250)	(4,295)	(4,410)	(4,430)
(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 %	1.4(2.7)	1.4(2.7)	1.3(2.6)	1.4(2.7)	1.3(2.6)
自己資本利益率	注3 %	2.6(5.2)	2.8(5.7)	2.7(5.3)	2.8(5.6)	2.7(5.3)
自己資本比率	(b)/(c) %	48.4	48.6	49.2	48.0	48.8
(対前期増減)		(△1.6)	(+0.2)	(+0.6)	(△1.2)	(+0.8)
配当性向	(e)/(a) %	100.3	93.0	100.3	94.4	99.6
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注3 百万円	21,812	21,141	22,543	23,290	22,129
ネット・プロフィット・マージン	注3 注4 %	29.2	36.9	36.8	38.3	35.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 注4 倍	9.7	10.4	10.5	11.4	11.0
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注3 注4 円	6,217	6,234	6,428	6,875	6,399
FFO倍率	注3 注4 倍	18.8	18.0	15.9	14.8	15.8
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注5 円	4,234	4,558	4,271	4,661	4,457
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 注5 円	6,202	6,222	6,404	6,852	6,397

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、第33期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

注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。

(1) 投資法人の主な推移

日本リテールファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。))は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。))に基づき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8月期には、手許資金にて1物件(既存物件の隣地の底地)の取得を行いました。また、保有資産の入替えの一環として、2018年8月にGMSタイプ^(注1,2)の2物件(合計譲渡価格195.7億円)を譲渡しました。

その結果、当期末(2018年8月31日)時点では、取得価格の総額8,886億円(合計物件数98件)の資産を運用しております。

(注1)「GMS」とは、ゼネラル・マーチャンダイズストアの略称であり、日常生活に必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパーをいいます。以下同じです。

(注2)「GMSタイプ」とは、GMSが中心となり付随的に入居する他の専門店と一体となって構成されるショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(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、8四半期連続でプラス成長を続けていた国内総生産(GDP)が、2018年1～3月期は9四半期ぶりにマイナス成長となったものの、2018年4～6月期(2018年9月10日発表の2次速報値)は再びプラス成長に転換しました。好調な企業業績の下、設備投資の増加がプラス成長に寄与した他、個人消費も消費マインドの持ち直しによりプラスに転じています。

当期の日本の株式市場は、北朝鮮問題や米中貿易戦争といったリスクへの懸念からボラティリティが大きい展開となった一方、J-REIT市場はディフェンシブ性と割安感が評価され、資金が流入し堅調に推移しました。7月後半は、日銀が金融緩和策長期化による副作用に対応するため政策調整を行うのではないかと観測が流れ、10年国債金利が上昇に転じたことから、東証REIT指数は低下傾向を示しました。しかし、7月31日の金融政策決定会合の結果、金融緩和策の維持が表明されたことから、日本国債の金利上昇に対する懸念は弱まり、東証REIT指数は堅調に推移しています。

(小売りセクター動向)

小売りセクターの動向は、堅調な企業業績を背景に、失業率は低水準で推移し、実質賃金は上昇傾向にあります。その中で、経済産業省の商業動態統計調査によると、小売販売額は直近7月まで前年同月比ほぼ横ばいで推移しています。大手流通企業のGMS事業では、退店を含むコスト削減が一巡し業績回復傾向が見られました。また、2018年8月の訪日外客数は、自然災害の影響を受けながらも275万人超と8月として過去最高を記録したほか、4～6月の旅行消費額も約1兆1,200万円と前年同期比を上回っています。

(不動産セクター動向)

国土交通省が発表した2018年7月1日時点の「平成30年都道府県地価調査」によると、全国の商業地は2年連続で上昇し、上昇基調を強めています。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、東京圏が4.0%、大阪圏が5.4%、名古屋圏が3.3%と上昇傾向が続いています。良好な資金調達環境の下、外国人観光客の増加等による店舗、ホテル需要の高まりや、再開発事業等の進展による繁華性の向上が背景とされています。

ii 運用実績

このような環境の中で、当期については、新規1物件(Gビル阿倍野01 アネックス棟(底地))の取得を実施しました。また、本投資法人が外部成長戦略の一つとして位置付けている資産入替えの一環として、GMSタイプの2物件(イトーヨーカドー川崎店(本館・アネックス)、イオン戸畑ショッピングセンター)を売却しました。

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、あびこショッピングプラザ、mozoワンダーシティのリニューアルを実施しました。あびこショッピングプラザでは、ディリー性の高いテナントの移転増床と合わせて、「暮らしと、街の、まんなかに」のコンセプトに基づき、自然環境と調和した改修を行うと共に、子供が遊べるキッズゾーンやオープン型ラウンジを設置しました。mozoワンダーシティでは、2015年9月に実施した第1

期リニューアルに続く第2期リニューアルとして、2018年春から2019年春にかけて開業以来一度もテナント入替えがなかった大型区画を中心に、周辺競合施設と差別化できる新規テナントや、大手セレクトショップ等の高感度テナントを多数誘致し、順次リニューアルオープンしています。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、都市型商業施設56物件では91.5%と一部物件のリニューアル等の影響により、一時的に低下をしていますが、都市近郊型・郊外型商業施設42物件は99.7%と引き続き高い稼働率を維持しています。

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98物件、取得価格の総額8,886億円、鑑定評価額の合計9,852億円、総賃貸可能面積2,442,275.77㎡、テナント総数960、ポートフォリオ全体の稼働率は98.6%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益^(注)については、主に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1,491億円(前期比+139億円)となりました。

(注)「含み損益」とは、個別物件の鑑定評価額若しくは調査価格と帳簿価額との差額です。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、本投資法人が保有するグリーン適格資産(適格クライテリアを満たす新規及び既存の特定資産)であるGビル吉祥寺02の取得資金の一部である既存借入金80億円の返済資金に充当するために、2018年5月にJ-REITで初となる第1回グリーンボンド(第12回無担保投資法人債)^(注1)80億円を発行しました。

また、2018年3月及び2018年7月に既存借入金238億円の返済資金に充てるために長期借入金238億円の借入を行いました。2018年8月にはイトーヨーカドー川崎店(本館・アネックス)の譲渡により得られた売却資金を基に、変動金利にて借入を行っていた長期借入金80億円の期限前弁済及び短期借入金50億円の期日弁済を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は3,927億円、うち、長期借入金^(注2)は3,552億円、投資法人債は375億円となりました。

当期末現在の長期負債比率については100.0%、固定金利比率^(注3)については99.0%、LTV^(注4)は49.9%となっております。

(注1)一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行される事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト(環境配慮型投資案件)に要する資金を調達する為に発行する債券

(注2)「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3)「固定金利比率」とは、固定金利借入金(金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。)、投資法人債及び預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。))の合計額を有利子負債残高に預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。))を加えた額で除したものをいいます。

(注4)「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。))を加えた額を総資産額で除したものをいいます。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益32,685百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は13,871百万円、経常利益は11,645百万円、当期純利益は11,644百万円となりました。

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11,644百万円に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、GMSタイプの2物件(イトーヨーカドー川崎店(本館・アネックス)、イオン戸畑ショッピングセンター)の譲渡により得られた売却損益の一部を内部留保することによる配当積立金繰入額78百万円を控除した、総額11,597百万円を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4,430円となりました。

3 増資等の状況

当期末(2018年8月31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します。)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します。)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します。)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、出資総額に変更はありません。

【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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	2016年8月	2017年2月	2017年8月	2018年2月	2018年8月
最 高	274,800円	250,900円	231,000円	219,400円	214,000円
最 低	231,600円	217,800円	198,400円	195,200円	196,900円
期末終値	232,300円	226,000円	202,300円	205,300円	201,000円

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。

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11,644百万円に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、GMSタイプの2物件(イトーヨーカドー川崎店(本館・アネックス)、イオン戸畑ショッピングセンター)の譲渡により得られた

売却損益の一部を内部留保することによる配当積立金繰入額78百万円を控除した、総額11,597百万円を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4,430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えにより発生した不動産等売却損益やテナント入替え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	第33期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日
当期純利益総額	10,820,993千円	11,664,748千円	11,425,723千円	12,232,341千円	11,644,816千円
利益留保額	3,614,527千円	4,432,434千円	4,402,541千円	5,089,427千円	5,136,428千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	11,597,815千円 (4,430円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	11,597,815千円 (4,430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、米中貿易戦争や新興国市場などのリスク要因に注視する必要があるものの、世界的に好調な経済状況を背景に、雇用環境や企業業績が堅調に推移し、個人消費も回復傾向が続くことが期待されます。また、訪日外客数の増加傾向が続く、インバウンド需要の高まりは今後も続くものと考えています。

資本市場においてはボラティリティの高い展開が考えられるものの、J-REIT市場については、安定的かつ相対的に高利回りである商品性が評価され、堅調に推移することが期待されます。

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。郊外型の商業施設については、苦戦する施設がある一方で、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替えて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、これまで、リスク発現可能性の高い郊外型商業施設の譲渡及び都市型商業施設の新規取得による資産入替えを積極的に実施し、当期末(2018年8月31日)時点のポートフォリオに占める都市型商業施設の比率は50.5%(鑑定評価額ベース)となり、都市型商業施設がポートフォリオの過半を占める状況となりました。

一方で、商業施設を取り巻く環境は、人口動態の変化、Eコマースの進展等による消費行動の変化、拡大し続けるインバウンド等を背景とし、今後も大きく変化していくものと考えています。

かかる状況下、今後のポートフォリオ方針をより明確化し運用すべく、新たに商業施設不動産を下記に分類し、サブ資産の譲渡とコア資産の取得による資産入替えを通じ、コア資産比率を向上させ、ポートフォリオの更なる安定性・成長性の向上を図ります。

コア	プライム	日本を代表する商業地に立地する商業施設
	ターミナル駅前	豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設
	住宅地駅前	人口密集地の駅周辺に立地する商業施設
準コア	郊外モール	郊外エリアに立地する大型ショッピングモール
	バリューアッド	利回りが高くアップサイド余地の高い資産
サブ	GMS・ロードサイド	GMS・ロードサイド型施設

また、取得した商業施設の中長期的な競争力の維持・向上のためには、常に変化し続ける小売環境の中で、より柔軟な施策を実行していくことが必要になると考えております。本投資法人は、これまで積み上げてきた運用実績を基に、テナントリレーションの拡大、施設運用力の強化、プロモーション戦略の強化を通じ、リテールマネジメント力の更なる向上に努めて参ります。

本投資法人は、コア資産比率の更なる向上及び柔軟なリテールマネジメント力に裏付けられた内部成長を通じ、継続的な投資主価値の向上を目指します。

① 外部成長戦略／資産入替戦略

本投資法人は、コア資産比率の向上のために、サブ資産の譲渡及びコア資産の新規取得による資産入替えを積極的に実行していきます。

新規物件の取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取得手法により機動的にコア資産を取得してまいります。

② 内部成長戦略

本投資法人は、柔軟なリテール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ESG活動に注力しており、活動の結果として、MSCI社によるESG格付けでJ-REIT最高位の「A」を取得、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数及びEuronext® Reitsmarket GRESB Global Sustainable Indexの二つのESGインデックスに組み込まれており、更には2018年に実施されたGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)^(注)の不動産事業者に対する環境対応調査においてアジアの商業セクターにおける「Sector Leader」に選出されました。また、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4年連続で受けております。

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

③ 財務戦略

本投資法人は、更なる財務安定性向上のための継続的な取組みを行っています。

(イ) 財務安定性確保のための取組み

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

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

(ロ) LTVのコントロール

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

(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。

(ニ) グリーンボンドの発行

本投資法人のサステナビリティ活動の強化とともに、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段として、適格クライテリアを満たす新規及び既存の特定資産の負債額^(注)を上限に、今後もグリーンボンドの発行を検討します。

(注)適格クライテリアを満たす特定資産の帳簿価額の合計に、有利子負債比率を乗じて算出された負債額

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)	第33期 (2018年8月31日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,552,198口	2,552,198口	2,667,198口	2,618,017口	2,618,017口
投資主数	17,783人	17,520人	19,055人	18,721人	18,956人

2 投資口に関する事項

2018年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	420,406	16.05
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	414,481	15.83
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	109,810	4.19
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	94,200	3.59
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	78,779	3.00
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	50,515	1.92
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	36,419	1.39
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM	33,742	1.28
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	33,399	1.27
THE BANK OF NEW YORK 133970	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM	32,960	1.25
合 計		1,304,711	49.83

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	—	23,000

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及び2018年5月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬(計5,000千円)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32期 2018年2月28日現在		第33期 2018年8月31日現在	
		保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	19,037	2.1	19,007	2.1
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	6,913	0.8	6,907	0.8
	その他の政令指定都市及びその周辺部	4,494	0.5	4,486	0.5
	小 計	30,445	3.4	30,402	3.4
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	392,209	43.4	377,045	42.5
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	346,435	38.4	344,779	38.9
	その他の政令指定都市及びその周辺部	89,951	10.0	83,839	9.4
	小 計	828,596	91.8	805,663	90.8
預金・その他の資産		43,150	4.8	51,602	5.8
資産総額計		902,191	100.0	887,668	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8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%)(注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注3)	主たる用途
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権)(注4)	52,936	86,695.91	81,819.99	94.4	10.0	商業施設
東戸塚オーロラシティ (不動産信託受益権)	45,496	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)	35,529	82,926.72	82,546.47	99.5	5.8	商業施設
Gビル心斎橋03 (不動産信託受益権)	30,508	5,319.29	5,319.29	100.0	非開示(注5)	商業施設
川崎ルフロソ (不動産信託受益権)	30,142	56,169.19	30,375.46	54.1	6.8	商業施設
イオンモールむさし村山 (不動産信託受益権)	25,694	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)	23,907	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)	21,501	4,815.02	4,689.35	97.4	1.9	商業施設
イオンモール伊丹 (不動産信託受益権)	18,653	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)	18,144	18,848.20	18,848.20	100.0	1.1	商業施設
合 計	302,516	798,049.69	766,874.12	96.1	—	

注1. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等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8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,610	5,194
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	1,610	1,207
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	28,800	21,501
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	21,600	13,743
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	1,640	931
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	5,140	2,831
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	4,730	3,909
Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前五丁目51番3号	不動産	670.43	2,890	2,335
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	4,530	3,386
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	2,277
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	9,310	10,079
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	11,500	9,271
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	8,700	6,546
Gビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	4,010	5,416
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	5,066.08	8,160	6,052
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	2,696
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	2,800	1,842
Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前五丁目1番9号	不動産	1,508.03	8,230	5,835
ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市中区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	5,410	3,792
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	6,330	3,647
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	10,400	5,561
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	56,169.19	36,500	30,142
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	4,820	3,166
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	23,300	17,800
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	4,070	3,562
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	10,500	8,535
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	3,455
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	6,930	6,139
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	5,900	5,117
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	2,910	2,502
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	15,286
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	13,700	13,063
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	8,347.69	11,300	11,245
Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前五丁目26番4号	不動産	373.12	2,140	2,034
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	41,293.90	12,900	9,435
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	1,950	1,292
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	14,500	10,159
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	5,070	4,571
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	13,400	10,601
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	15,155
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	7,800	4,699
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	45,496
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	10,900	12,536
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	25,694
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	5,513
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	3,330	2,298
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	3,390	2,211
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	3,580	3,054
コリヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,368.02	4,260	3,216
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	14,000	12,117
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	15,200	18,144
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	2,890	1,585
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	11,700	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	948.72	7,750	4,297
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	3,830	2,721
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	40,800	30,508
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	1,900	1,941
エディオン京橋店(底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目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	4,757.35	5,160	4,477
Gビル心斎橋04	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	9,778
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	3,250	3,319
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	2,530	2,206
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	10,429
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	3,300	3,225
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	3,022
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	15,580

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)
なるばーく(注4)	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.61	5,310	7,300
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	82,926.72	39,000	35,529
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	10,900	10,014
イオン八事	愛知県名古屋市長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	3,254
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	5,460	6,305
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	26,700	23,907
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	18,900	18,653
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	14,916
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	11,900	8,818
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,050	1,942
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,910	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	1,300	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	2,760	2,657
mozoワンダーシティ(注6)	愛知県名古屋市長区西二丁目40番地1他	不動産信託受益権	86,695.91	64,500	52,936
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	2,520	1,640
pivo和泉中央	大阪府和泉市いびき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	6,940	5,489
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	11,985.41	5,200	4,307
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	2,980	2,002
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	6,520	5,368
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	4,160	2,839
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	15,337
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	4,720	4,486
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)	6,910	5,657
Gビル天神西通り01(注4)	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	4,880	4,967
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	9,620	8,538
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	8,840	6,378
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	9,770
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注4)	栃木県小山市大字喜沢北海道西1475番地52他	不動産信託受益権	59,561.11	9,820	8,936
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	18,800	15,264
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	2,417
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)	5,480	3,731
合 計			2,442,275.77	985,230	836,065

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32期 (2017年9月1日～2018年2月28日)				第33期 (2018年3月1日～2018年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
Gビル南青山02	4	100.0	92	0.3	4	100.0	86	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	22	95.0	604	1.9	19	97.4	598	1.9
ビックカメラ立川店	2	100.0	627	2.0	2	100.0	628	2.0
Gビル北青山01	3	100.0	34	0.1	3	100.0	32	0.1
Gビル自由が丘01	3	100.0	109	0.3	3	100.0	109	0.3
チアーズ銀座	10	100.0	107	0.3	10	100.0	108	0.3
Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.2	4	100.0	47	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	31	0.1
Gビル南青山01	3	100.0	161	0.5	3	100.0	165	0.5
ラ・ポルト青山(注3)	22	98.6	302	0.9	23	99.3	300	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	248	0.8	8	100.0	251	0.8
アーバンテラス神宮前	1	60.5	82	0.3	1	60.5	77	0.2
アーカンジェル代官山(底地)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル表参道01	1	100.0	135	0.4	1	100.0	135	0.4
ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	178	0.6	3	100.0	180	0.6
Gビル銀座01	7	100.0	174	0.5	6	100.0	171	0.5
川崎ルフロ	62	96.9	1,690	5.3	41	54.1	2,167	6.8
Gビル渋谷01	2	100.0	49	0.2	2	100.0	86	0.3

不動産等の名称	第32期 (2017年9月1日～2018年2月28日)				第33期 (2018年3月1日～2018年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
Gビル表参道02	6	100.0	376	1.2	6	100.0	383	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	10	100.0	213	0.7	10	100.0	204	0.6
Gビル上野01	1	100.0	75	0.2	1	100.0	76	0.2
Gビル高田馬場01	14	100.0	157	0.5	14	100.0	160	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	26	89.5	1,183	3.7	27	100.0	396	1.2
Gビル神宮前07	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)
イトーヨーカドー川崎店(注5)	5	100.0	457	1.4	—	—	381	1.2
あびこショッピングプラザ	38	85.1	625	2.0	59	100.0	584	1.8
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.2	1	100.0	78	0.2
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	445	1.4	1	100.0	444	1.4
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.5	1	100.0	168	0.5
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	667	2.1	1	100.0	673	2.1
イオンモール大和	1	100.0	530	1.7	1	100.0	542	1.7
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.8	1	100.0	249	0.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,362	4.3	4	100.0	1,367	4.3
イトーヨーカドー四街道店	2	100.0	299	0.9	2	100.0	299	0.9
イオンモールむさし村山	1	100.0	919	2.9	1	100.0	919	2.9
幕張プラザ	5	100.0	207	0.6	5	100.0	219	0.7
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.3	1	100.0	90	0.3
ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	95	0.3
サミットストア中野南台店	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	142	0.4	10	100.0	142	0.4
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	364	1.1	1	100.0	364	1.1
河原町オーパ	1	100.0	366	1.1	1	100.0	364	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	0.7	1	100.0	240	0.8
Gビル心斎橋02	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.3
Gビル心斎橋03	4	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
エディオン京橋店(底地)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
Gビル阿倍野01	9	100.0	144	0.5	10	100.0	149	0.5
Gビル梅田01	12	100.0	239	0.7	12	100.0	210	0.7
Gビル心斎橋04	5	100.0	72	0.2	5	100.0	85	0.3
Gビル京都河原町01	4	100.0	75	0.2	3	90.5	71	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)	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)	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)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
なるばーく(注3)	47	99.9	332	1.0	48	100.0	335	1.1
ならファミリー(注6)	116	99.3	1,824	5.7	114	99.5	1,817	5.8
イオン高槻	1	100.0	397	1.2	1	100.0	403	1.3
イオンハ事	1	100.0	125	0.4	1	100.0	127	0.4
京都ファミリー	64	100.0	577	1.8	63	99.5	576	1.8
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	891	2.8	1	100.0	894	2.8
イオンモール伊丹	1	100.0	581	1.8	1	100.0	584	1.8
アリオ鳳	1	100.0	549	1.7	1	100.0	549	1.7
イオンモール神戸北	1	100.0	402	1.3	1	100.0	415	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)	200	97.4	3,278	10.3	209	94.4	3,186	10.0
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	82	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo和泉中央	17	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	17	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
かみしんプラザ	37	99.1	299	0.9	38	100.0	309	1.0
ラウンドワンスタジアム高槻店	1	100.0	91	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
パロー勝川店(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)
ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.4	1	100.0	119	0.4
DFS T ギャラリー沖縄	1	100.0	497	1.6	1	100.0	497	1.6
Gビル仙台一番町01	1	100.0	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)

不動産等の名称	第32期 (2017年9月1日～2018年2月28日)				第33期 (2018年3月1日～2018年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注2)
Gビル天神西通り01(注3)	8	100.0	120	0.4	7	88.8	130	0.4
イオン仙台中山	2	100.0	369	1.2	2	100.0	377	1.2
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	367	1.1	1	100.0	378	1.2
イオン戸畑ショッピングセンター(注7)	1	100.0	315	1.0	—	—	312	1.0
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	369	1.2	1	100.0	377	1.2
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注3)	72	99.4	769	2.4	71	99.1	802	2.5
イオンモール札幌発寒	1	100.0	571	1.8	1	100.0	584	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	962	99.5	31,967	100.0	960	98.6	31,898	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. 2018年8月1日付で譲渡しております。
 注6. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。
 注7. 2018年8月30日付で譲渡しております。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2018年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時 価 (百万円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	222,075	173,075	△2,034
合 計		222,075	173,075	△2,034

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

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
川崎ルフロ	神奈川県川崎市川崎区	施設改修工事	2018年 9月～2019年 8月	3,256	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	施設改修工事	2018年 9月～2019年 8月	680	18	32
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 5月	453	2	10
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁改修工事	2018年 7月～2019年 7月	117	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	空調機更新工事	2018年10月～2018年11月	48	—	—

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1,390百万円であり、費用に区分された修繕費1,099百万円と合わせ、合計2,490百万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)
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 7月	256
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	施設改修工事	2018年 5月～2018年 8月	219
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	階段室塗装工事	2018年 5月～2018年 8月	30
ジャイル	東京都渋谷区	区画形成工事	2018年 7月～2018年 8月	25
Gビル上野01	東京都台東区	空調機更新工事	2018年4月	24
その他	—	—	—	835
合 計				1,390

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32期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	第33期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日
(a) 資産運用報酬	2,699,197	2,706,856
(b) 資産保管手数料	29,922	30,503
(c) 一般事務委託手数料	127,726	130,480
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	187,716	274,394
合 計	3,050,502	3,148,175

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UFJ銀行(注2)(注3)	2018年 1月12日	3,665	—	0.2	2018年 8月31日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	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	2009年 7月30日	13,266	—	2.2	2018年 7月30日	(注10)	(注12)	無担保 無保証
	アフラック生命保険株式会社(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12)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)(注4)	2011年 3月31日	10,260	10,260	0.7	2018年 9月28日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(注4)		3,740	3,740	(注6)				
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)(注4)	2011年 3月31日	14,660	14,660	1.5	2019年 3月29日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(注4)		5,340	5,340	(注6)				
	株式会社三井住友銀行	2011年 3月31日	5,000	—	0.8 (注6)	2018年 3月30日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2011年 9月22日	3,665	3,665	1.0	2021年 9月22日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,335	1,335	(注6)				
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2011年 9月22日	7,330	7,330	0.9	2021年 3月22日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,670	2,670	(注6)				

	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	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2011年 9月22日	7,362	7,362	0.8	2020年 9月18日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,712	2,712	(注6)				
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2011年 9月22日	9,500	9,500	0.7	2020年 3月19日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3,500	3,500	(注6)				
	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9)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2011年 9月30日	3,500	—	0.7 (注6)	2018年 3月30日	期限一括 (注9)	(注11)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2011年 12月21日	5,864	5,864	0.7	2019年 12月20日	期限一括 (注9)	(注13)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,136	2,136	(注6)				
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)(注4)	2011年 12月21日	5,131	5,131	0.6	2019年 6月21日	期限一括 (注9)	(注13)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(注4)		1,869	1,869	(注6)				
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2012年 5月22日	4,030	4,030	1.0	2022年 5月20日	期限一括 (注9)	(注13)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,470	1,470	(注6)				
	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9)	(注12)	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11)	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11)	無担保 無保証
	株式会社三菱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11)	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9)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2012年 10月2日	2,200	2,200	1.0	2020年 10月2日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800	(注6)				
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2012年 10月2日	3,298	3,298	0.6	2020年 4月2日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,202	1,202	(注6)				
	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9)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2012年 10月2日	5,498	5,498	0.5	2019年 10月2日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,002	2,002	(注6)				
	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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12)	無担保 無保証
	株式会社三菱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9)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.5	2024年 4月5日	期限一括	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱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11)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2013年 10月7日	2,199	2,199	1.4	2023年 10月6日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		801	801	(注6)				
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2013年 10月7日	2,565	2,565	1.3	2023年 4月7日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		934	934	(注6)				
	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12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注11)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2013年 10月7日	2,199	2,199	0.9	2021年 4月7日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		801	801	(注6)				
	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9)	(注12)	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	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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12)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2014年 4月1日	1,099	1,099	1.5 (注6)	2025年 3月31日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	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11)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2014年 10月1日	1,466	1,466	1.1 (注6)	2024年 10月1日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		534	534					
	株式会社三菱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11)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2014年 10月1日	2,199	2,199	0.8 (注6)	2022年 9月30日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2014年 10月1日	2,565	2,565	0.7 (注6)	2021年 10月1日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	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9)	(注12)	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9)	(注11)	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9)	(注12)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年	200	200	1.0	2025年 1月31日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険	2月2日	1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2015年	2,928	2,928	0.8 (注6)	2024年 2月5日	期限一括 (注9)	(注13)	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UFJ銀行(注2)(注3)	2015年	2,928	2,928	0.7 (注6)	2023年 2月3日	期限一括 (注9)	(注13)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,071	1,071					
	株式会社三井住友銀行	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9)	(注12)	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9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.9 (注6)	2024年 3月29日	期限一括 (注9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2016年 3月1日	733	733	0.5 (注6)	2026年 3月31日	期限一括 (注9)	(注11)	無担保 無保証
	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	2016年 3月1日	2,500	—	0.2	2018年 3月30日	期限一括 (注9)	(注11)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2016年	4,031	4,031	0.5	2024年 9月30日	期限一括	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 4月28日	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12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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11)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2017年	1,099	1,099	0.4	2024年 11月1日	期限一括	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 5月1日	400	400					
	株式会社三菱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11)	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9)	(注11)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	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9)	(注12)	無担保 無保証
	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9)	(注13)	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UFJ銀行(注2)(注3)		5,864	—	0.2	2018年 12月28日 (注7)	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 7月31日	2,136	—					
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2017年 7月31日	1,466	—	0.2	2019年 3月29日 (注8)	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		534	—					
	株式会社福岡銀行	2017年 9月14日	3,000	3,000	0.4	2026年 3月31日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2017年 9月29日	2,000	2,000	0.5	2027年 9月30日	期限一括	(注12)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年 10月2日	1,000	1,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社第四銀行	2017年 10月2日	1,500	1,500	0.3	2024年 9月30日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		1,000	1,000					
	株式会社十六銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2017年 10月6日	4,764	4,764	0.5	2024年 7月31日	期限一括	(注11)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,735	1,735					
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2017年 11月22日	3,300	3,300	0.5	2025年 11月21日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2017年 11月22日	3,300	3,300	0.5	2026年 5月22日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200					
	株式会社常陽銀行	2017年 11月22日	1,000	1,000	0.6	2027年 11月22日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年 11月22日	2,000	2,000	0.6	2027年 11月22日	期限一括 (注9)	(注12)	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	信金中央金庫	2017年 12月29日	2,500	2,500	0.6	2027年 12月28日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 1月12日	2,000	2,000	0.6	2028年 1月12日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 1月31日	2,500	—	0.2	2019年 1月31日 (注8)	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 1月31日	1,000	—	0.1	2019年 1月31日 (注8)	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	—	5,500	0.4	2025年 9月30日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	—	3,000	0.4	2025年 3月31日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 7月30日	—	4,300	0.2	2020年 7月31日	期限一括 (注9)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 7月30日	—	8,500	0.8	2029年 7月31日	期限一括	(注12)	無担保 無保証
	小 計		371,691	355,225					
	合 計		376,691	355,225					

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. 2018年5月31日付で期限前弁済しております。
 注8. 2018年8月31日付で期限前弁済しております。
 注9. 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10. 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ております。
 注11. 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12. 資金使途は、借入金の借換資金等です。
 注13. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

3 投資法人債

	区 分	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
	銘 柄								
無担保投資法人債	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
	小 計		29,500	29,500					
グリーンボンド	第1回グリーンボンド (第12回無担保投資法人債)	2018年 5月25日	—	8,000	0.210	2023年 5月25日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保 無保証
	小 計		—	8,000					
	合 計		29,500	37,500					

注1. 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。
 注2. 資金使途は、借入金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。
 注4. 資金使途は、グリーン適格資産に係る不動産信託受益権の取得資金への充当を目的として実施された借入金の返済資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)(注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)(注2)
Gビル阿倍野01 アネックス棟(底地)	2018年 7月 5日	185	—	—	—	—
イトーヨーカドー川崎店	—	—	2018年 8月 1日	13,500	13,538	△184
イオン戸畑ショッピングセンター	—	—	2018年 8月30日	6,070	5,258	787
合 計		185		19,570	18,797	602

注1.「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。
注2.「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等(鑑定評価)

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)(注)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	Gビル阿倍野01 アネックス棟(底地)	2018年 7月 5日	185	201	シービーアールイー株式会社	2018年 5月 1日
譲渡	イトーヨーカドー川崎店	2018年 8月 1日	13,500	13,030	一般財団法人日本不動産研究所	2018年 2月28日
譲渡	イオン戸畑 ショッピングセンター	2018年 8月30日	6,070	6,070	一般財団法人日本不動産研究所	2018年 2月28日

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

(2) その他

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

4 利害関係人等(注)との取引状況

(1) 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払額(B)	
建物管理委託費	1,460,213千円	三菱UFJリース株式会社	451千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	758,798千円	三菱商事都市開発株式会社	18,999千円	2.5%
その他賃貸事業費用	988,810千円	三菱商事都市開発株式会社	2,246千円	0.2%
		三菱商事太陽株式会社	1,051千円	0.1%

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

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

①取得等の状況

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

②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注)	発行済投資口の総口数に対する比率
第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%
第33期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	3,200	643,200	0.1%

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

2 お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2018年 4月16日	投資法人債発行に伴う一般事務委託選任	第1回グリーンボンド(第12回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付))の発行に伴い、本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務をみずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、及びDBJ証券株式会社に、本投資法人債の発行及び期中事務(財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務)並びに投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を株式会社三菱UFJ銀行に委託することを決定いたしました。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,240,631	33,188,046
信託現金及び信託預金 ※1	11,799,740	12,463,801
営業未収入金	711,574	720,262
未収還付法人税等	120	30
その他	1,159,321	1,160,477
流動資産合計	38,911,388	47,532,618
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,427,277	2,429,058
減価償却累計額	△491,961	△535,114
建物(純額)	1,935,316	1,893,944
構築物	66,113	66,113
減価償却累計額	△20,302	△21,804
構築物(純額)	45,810	44,308
工具、器具及び備品	16,679	16,679
減価償却累計額	△11,868	△12,498
工具、器具及び備品(純額)	4,810	4,180
土地	28,459,580	28,459,580
信託建物 ※2	302,757,962	293,591,235
減価償却累計額	△97,512,639	△98,129,562
信託建物(純額) ※1	205,245,322	195,461,673
信託構築物	14,969,150	14,207,728
減価償却累計額	△5,501,347	△5,155,756
信託構築物(純額) ※1	9,467,802	9,051,971
信託機械及び装置	2,112,726	2,137,823
減価償却累計額	△1,124,755	△1,185,644
信託機械及び装置(純額) ※1	987,970	952,178
信託工具、器具及び備品	4,497,905	4,366,353
減価償却累計額	△2,764,394	△2,740,670
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	1,733,511	1,625,683
信託土地 ※1	605,739,013	593,064,027
信託建設仮勘定 ※1	110,177	226,407
有形固定資産合計	853,729,315	830,783,956
無形固定資産		
信託借地権	5,194,433	5,174,359
信託その他無形固定資産	117,983	107,589
無形固定資産合計	5,312,416	5,281,949
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,666,329	1,658,829
長期前払費用	1,790,661	1,641,501
その他 ※1	520,292	520,292
投資その他の資産合計	3,977,282	3,820,622
固定資産合計	863,019,015	839,886,528
繰延資産		
投資口交付費	119,429	71,521
投資法人債発行費	141,933	177,670
繰延資産合計	261,362	249,191
資産合計	902,191,766	887,668,338

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,256,662	2,486,190
短期借入金	5,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	57,766,000	49,000,000
未払金	17,132	16,760
未払費用	2,053,694	2,060,673
未払法人税等	605	605
未払消費税等	603,148	1,113,030
前受金	3,374,492	3,223,605
預り金	1,705,320	1,490,441
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	1,119,624	658,065
資産除去債務	—	71,086
デリバティブ債務	44,801	23,677
その他	101,640	103,013
流動負債合計	74,043,124	60,247,148
固定負債		
投資法人債	29,500,000	37,500,000
長期借入金	313,925,000	306,225,000
預り敷金及び保証金	1,961,349	1,960,747
信託預り敷金及び保証金 ※1	48,813,284	47,722,889
資産除去債務	492,736	416,378
デリバティブ債務	473,843	345,919
その他	1,263	20,680
固定負債合計	395,167,477	394,191,615
負債合計	469,210,601	454,438,764
純資産の部		
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	△9,999,980
出資剰余金(純額)	4,986,845	4,986,845
任意積立金		
圧縮積立金	476,272	476,272
配当積立金	817,906	1,537,665
一時差異等調整積立金 ※5	3,106,872	3,075,489
任意積立金合計	4,401,051	5,089,427
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,233,831	11,644,816
剰余金合計	21,621,728	21,721,089
投資主資本合計	433,499,810	433,599,171
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△518,645	△369,597
評価・換算差額等合計	△518,645	△369,597
純資産合計 ※6	432,981,165	433,229,574
負債純資産合計	902,191,766	887,668,338

損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	31,967,219	31,898,167
不動産等売却益 ※2	—	787,366
営業収益合計	31,967,219	32,685,534
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	14,444,529	15,481,142
不動産等売却損 ※3	—	184,549
資産運用報酬	2,699,197	2,706,856
資産保管手数料	29,922	30,503
一般事務委託手数料	127,726	130,480
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	187,716	274,394
営業費用合計	17,495,032	18,813,867
営業利益	14,472,187	13,871,666
営業外収益		
受取利息	785	196
その他	2,305	1,853
営業外収益合計	3,091	2,050
営業外費用		
支払利息	1,604,672	1,599,601
投資法人債利息	127,751	134,867
投資法人債発行費償却	11,260	14,616
投資口交付費償却	47,908	47,908
融資関連費用	424,455	426,764
その他	26,284	4,536
営業外費用合計	2,242,332	2,228,295
経常利益	12,232,946	11,645,421
税引前当期純利益	12,232,946	11,645,421
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	12,232,341	11,644,816
前期繰越利益	1,490	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,233,831	11,644,816

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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	剰余金						
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	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

当期(自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	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	△ 9,999,980	4,986,845	476,272	817,906	3,106,872	4,401,051
当期変動額								
配当積立金の積立						719,758		719,758
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								
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	—	—	—	—	—	719,758	△31,382	688,376
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,537,665	3,075,489	5,089,427

	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	
	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	12,233,831	21,621,728	433,499,810	△518,645	△518,645	432,981,165
当期変動額						
配当積立金の積立	△719,758	—	—			—
一時差異等調整	31,382	—	—			—
積立金の取崩						
剰余金の配当	△11,545,454	△11,545,454	△11,545,454			△11,545,454
当期純利益	11,644,816	11,644,816	11,644,816			11,644,816
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				149,048	149,048	149,048
当期変動額合計	△589,015	99,361	99,361	149,048	149,048	248,409
当期末残高	11,644,816	21,721,089	433,599,171	△369,597	△369,597	433,229,574

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9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)																
項 目																		
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <p>②信託その他無形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>③リース資産</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>④長期前払費用</p> <p>定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年	<p>①有形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <p>②信託その他無形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>③リース資産</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>④長期前払費用</p> <p>定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年
建物・信託建物	2～50年																	
構築物・信託構築物	2～60年																	
信託機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年																	
建物・信託建物	2～50年																	
構築物・信託構築物	2～60年																	
信託機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費</p> <p>3年間で均等額を償却しております。</p> <p>②投資法人債発行費</p> <p>投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>①投資口交付費</p> <p>3年間で均等額を償却しております。</p> <p>②投資法人債発行費</p> <p>投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は17,407千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は133千円です。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>																
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託その他無形固定資産</p> <p>(5) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託その他無形固定資産</p> <p>(5) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>																

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31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>513,259</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	<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>62,510,991</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,920,303</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>234,679</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>712,920</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>147,662,062</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>13,000</td></tr> <tr><td>その他</td><td>519,256</td></tr> <tr><td>合計</td><td>215,086,472</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>20,347,651</td></tr> <tr><td>合計</td><td>20,347,651</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	62,510,991	信託構築物	2,920,303	信託機械及び装置	234,679	信託工具、器具及び備品	712,920	信託土地	147,662,062	信託建設仮勘定	13,000	その他	519,256	合計	215,086,472	信託預り敷金及び保証金	20,347,651	合計	20,347,651
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	513,259																																												
信託建物	62,510,991																																												
信託構築物	2,920,303																																												
信託機械及び装置	234,679																																												
信託工具、器具及び備品	712,920																																												
信託土地	147,662,062																																												
信託建設仮勘定	13,000																																												
その他	519,256																																												
合計	215,086,472																																												
信託預り敷金及び保証金	20,347,651																																												
合計	20,347,651																																												
<p>※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 379,796千円</p>	<p>※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 339,581千円</p>																																												
<p>3. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。当期末における、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	<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																																												
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>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 (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	<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>3,106,872</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>3,075,489</td></tr> </table> <p>積立て、取崩しの発生事由等 : 分配金に充当 (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	3,106,872	当期積立額	—	当期取崩額	△31,382	当期末残高	3,075,489																								
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	3,106,872																																												
当期積立額	—																																												
当期取崩額	△31,382																																												
当期末残高	3,075,489																																												
<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〕

前期(ご参考) (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)		当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 27,673,079 受取水道光熱費 1,354,758 その他賃料収入 2,939,381 不動産賃貸事業収益合計 31,967,219		A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 27,512,685 受取水道光熱費 1,408,344 その他賃料収入 2,977,138 不動産賃貸事業収益合計 31,898,167	
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 858,346 建物管理委託費 1,443,620 水道光熱費 1,488,755 公租公課 2,663,755 修繕費 314,635 保険料 33,137 信託報酬 60,714 支払賃料 769,257 その他賃貸事業費用 986,501 減価償却費 5,767,835 固定資産除却損 57,970 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) 17,522,690		B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 758,798 建物管理委託費 1,460,213 水道光熱費 1,599,545 公租公課 2,833,337 修繕費 1,099,682 保険料 33,871 信託報酬 59,133 支払賃料 770,721 その他賃貸事業費用 988,810 減価償却費 5,712,653 固定資産除却損 164,374 不動産賃貸事業費用合計 15,481,142 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 16,417,024	
		※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 6,070,000 不動産等売却原価 5,258,782 その他売却費用 23,851 不動産等売却益 787,366	
		※ 3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 13,500,000 不動産等売却原価 13,538,385 その他売却費用 146,164 不動産等売却損 184,549	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)		当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	
※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 2,618,017口		※ 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9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)																																																																				
<p>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)</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <table> <tr><td>繰越欠損金</td><td>2,163,877</td></tr> <tr><td>その他</td><td>14,128</td></tr> <tr><td>小計</td><td>2,178,005</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△2,178,005</td></tr> <tr><td>合計</td><td>—</td></tr> </table> <p>(固定)</p> <table> <tr><td>借地権償却等</td><td>96,836</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度超過額</td><td>11,899</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>155,655</td></tr> <tr><td>合併受入資産評価差額</td><td>5,359,693</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>149,634</td></tr> <tr><td>その他</td><td>32,058</td></tr> <tr><td>小計</td><td>5,805,778</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△5,805,778</td></tr> <tr><td>合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>—</td></tr> </table>	繰越欠損金	2,163,877	その他	14,128	小計	2,178,005	評価性引当額	△2,178,005	合計	—	借地権償却等	96,836	減価償却費損金算入限度超過額	11,899	資産除去債務	155,655	合併受入資産評価差額	5,359,693	繰延ヘッジ損益	149,634	その他	32,058	小計	5,805,778	評価性引当額	△5,805,778	合計	—	繰延税金資産合計	—	繰延税金資産の純額	—	<p>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)</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <table> <tr><td>繰越欠損金</td><td>2,094,764</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>22,399</td></tr> <tr><td>固定資産除却損</td><td>17,409</td></tr> <tr><td>その他</td><td>7,460</td></tr> <tr><td>小計</td><td>2,142,033</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△2,142,033</td></tr> <tr><td>合計</td><td>—</td></tr> <p>(固定)</p> <table> <tr><td>借地権償却等</td><td>106,714</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度超過額</td><td>13,619</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>131,534</td></tr> <tr><td>合併受入資産評価差額</td><td>5,354,225</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>109,247</td></tr> <tr><td>その他</td><td>38,376</td></tr> <tr><td>小計</td><td>5,753,717</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△5,753,717</td></tr> <tr><td>合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>—</td></tr> </table> </table>	繰越欠損金	2,094,764	資産除去債務	22,399	固定資産除却損	17,409	その他	7,460	小計	2,142,033	評価性引当額	△2,142,033	合計	—	借地権償却等	106,714	減価償却費損金算入限度超過額	13,619	資産除去債務	131,534	合併受入資産評価差額	5,354,225	繰延ヘッジ損益	109,247	その他	38,376	小計	5,753,717	評価性引当額	△5,753,717	合計	—	繰延税金資産合計	—	繰延税金資産の純額	—
繰越欠損金	2,163,877																																																																				
その他	14,128																																																																				
小計	2,178,005																																																																				
評価性引当額	△2,178,005																																																																				
合計	—																																																																				
借地権償却等	96,836																																																																				
減価償却費損金算入限度超過額	11,899																																																																				
資産除去債務	155,655																																																																				
合併受入資産評価差額	5,359,693																																																																				
繰延ヘッジ損益	149,634																																																																				
その他	32,058																																																																				
小計	5,805,778																																																																				
評価性引当額	△5,805,778																																																																				
合計	—																																																																				
繰延税金資産合計	—																																																																				
繰延税金資産の純額	—																																																																				
繰越欠損金	2,094,764																																																																				
資産除去債務	22,399																																																																				
固定資産除却損	17,409																																																																				
その他	7,460																																																																				
小計	2,142,033																																																																				
評価性引当額	△2,142,033																																																																				
合計	—																																																																				
借地権償却等	106,714																																																																				
減価償却費損金算入限度超過額	13,619																																																																				
資産除去債務	131,534																																																																				
合併受入資産評価差額	5,354,225																																																																				
繰延ヘッジ損益	109,247																																																																				
その他	38,376																																																																				
小計	5,753,717																																																																				
評価性引当額	△5,753,717																																																																				
合計	—																																																																				
繰延税金資産合計	—																																																																				
繰延税金資産の純額	—																																																																				
<p>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：%)</p> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>31.74</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△29.96</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td>△1.80</td></tr> <tr><td>一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額</td><td>0.08</td></tr> <tr><td>その他</td><td>△0.06</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.00</td></tr> </table>	法定実効税率	31.74	(調整)		支払分配金の損金算入額	△29.96	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	0.08	その他	△0.06	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	<p>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：%)</p> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>31.74</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△31.61</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td>△0.30</td></tr> <tr><td>一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額</td><td>0.09</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.09</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.01</td></tr> </table>	法定実効税率	31.74	(調整)		支払分配金の損金算入額	△31.61	評価性引当額の増減	△0.30	一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.09	その他	0.09	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																																								
法定実効税率	31.74																																																																				
(調整)																																																																					
支払分配金の損金算入額	△29.96																																																																				
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	0.08																																																																				
その他	△0.06																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00																																																																				
法定実効税率	31.74																																																																				
(調整)																																																																					
支払分配金の損金算入額	△31.61																																																																				
評価性引当額の増減	△0.30																																																																				
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.09																																																																				
その他	0.09																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01																																																																				

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

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

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 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

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。

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	25,240,631	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,799,740	—	—	—	—	—
合 計	37,040,372	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	57,766,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1,119,624	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	5,000,000	24,500,000
長期借入金	—	51,500,000	44,575,000	34,000,000	30,500,000	153,350,000
信託預り敷金及び保証金	—	678,315	673,252	658,065	68,065	577,892
合 計	63,885,624	52,178,315	45,248,252	34,658,065	35,568,065	178,427,892

当期(自 2018年3月1日 至 2018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

2018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	33,188,046	33,188,046	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,463,801	12,463,801	—
資産計	45,651,848	45,651,848	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	49,000,000	48,977,614	△22,385
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	668,726	10,661
(3) 投資法人債	37,500,000	38,329,770	829,770
(4) 長期借入金	306,225,000	308,396,380	2,171,380
(5) 信託預り敷金及び保証金	2,586,120	2,645,619	59,499
負債計	395,969,185	399,018,111	3,048,925
デリバティブ取引(※)	(369,597)	(369,597)	—

(※) 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	99,575,000	72,075,000	△369,597	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	101,000,000	(注)	—
合 計			222,075,000	173,075,000	△369,597 (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	1,960,747
信託預り敷金及び保証金	45,136,769
合 計	47,097,516

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	33,188,046	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,463,801	—	—	—	—	—
合 計	45,651,848	—	—	—	—	—

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	49,000,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	8,000,000	24,500,000
長期借入金	—	49,800,000	38,575,000	33,000,000	28,500,000	156,350,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	658,065	658,065	168,065	443,859
合計	49,658,065	50,458,065	39,233,065	38,658,065	36,668,065	181,293,859

【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考) (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)
<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務及び「川崎ルフロ」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減</p>	<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務及び「川崎ルフロ」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減</p>
<p>(単位:千円)</p> <p>期首残高 489,502</p> <p>時の経過による調整額 3,233</p> <p>期末残高 <u>492,736</u></p>	<p>(単位:千円)</p> <p>期首残高 492,736</p> <p>時の経過による調整額 3,311</p> <p>資産除去債務の履行による減少額 △8,582</p> <p>期末残高 <u>487,464</u></p>

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
832,354,673	26,687,059	859,041,732	994,230,000

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注2. 当期増減額のうち、主な増加額はGビル御堂筋02(15,591,233千円)、パロー勝川店(底地)(6,411,617千円)、ラウンドワン三宮駅前店(3,236,510千円)、Gビル神戸三宮01(3,034,691千円)、Gビル神宮前07(2,036,667千円)の取得、Gビル心斎橋03(407,053千円)の追加取得及びおやまゆうえんハーヴェストワークの駐車場改修工事に係る資本的支出(326,378千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する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。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
859,041,732	△22,975,826	836,065,906	985,230,000

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注2. 当期増減額のうち、主な増加額はGビル阿倍野01の追加取得(191,270千円)及びおこショッピングプラザの施設改修工事に係る資本的支出(256,402千円)によるものであり、主な減少額はイトーヨーカドー川崎店(13,538,385千円)、イオン戸畑ショッピングセンター(5,258,782千円)の売却及び減価償却費の計上によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する2018年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

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

当期(自 2018年3月1日 至 2018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)
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社(注2)	銀行業	—	信託報酬 (注3)	33,005	営業未払金	5,688
				一般事務委託手数料 (注3)	130,480	未払費用	45,208

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. 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3. 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9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)
1. 1口当たり純資産額 165,385円	1. 1口当たり純資産額 165,480円
2. 1口当たり当期純利益 4,630円	2. 1口当たり当期純利益 4,447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。	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。
注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。	注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。
当期純利益 12,232,341千円	当期純利益 11,644,816千円
普通投資主に帰属しない金額 —	普通投資主に帰属しない金額 —
普通投資口に係る当期純利益 12,232,341千円	普通投資口に係る当期純利益 11,644,816千円
期中平均投資口数 2,641,824口	期中平均投資口数 2,618,017口

〔重要な後発事象に関する注記〕

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

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(ご参考) (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)
I 当期末処分利益	12,233,831,308	11,644,816,162
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	11,545,454,970	11,597,815,310
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,410)	(4,430)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	719,758,888	78,383,402
V 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益の全額からMARINE & WALK YOKOHAMAのテナント退去により得られた違約金の一部719,758,888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> <p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益11,644,816,162円に一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加算し、GMSタイプの2物件(イトーヨーカドー川崎店(本館・アネックス)、イオン戸畑ショッピングセンター)の譲渡により得られた売却損益の一部を内部留保することによる配当積立金繰入額78,383,402円を控除した、総額11,597,815,310円を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4,430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。</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。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(31,382,550円以上)の取崩しが必要とされます。当期は31,382,550円の取崩しを行うこととしました。

独立監査人の監査報告書

2018年10月15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 光一

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

山口 建志

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2018年3月1日から2018年8月31日までの第33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9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,232,946	11,645,421
減価償却費	5,767,835	5,712,653
投資法人債発行費償却	11,260	14,616
投資口交付費償却	47,908	47,908
不動産等売却益	—	△787,366
不動産等売却損	—	184,549
固定資産除却損	57,970	164,374
受取利息	△785	△196
支払利息	1,732,424	1,734,469
営業未収入金の増減額(△は増加)	△19,333	△2,431
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△77	90
長期前払費用の増減額(△は増加)	53,695	149,160
営業未払金の増減額(△は減少)	△119,881	553,520
未払消費税等の増減額(△は減少)	234,404	509,881
未払金の増減額(△は減少)	4,316	1,009
未払費用の増減額(△は減少)	△28,982	14,929
前受金の増減額(△は減少)	81,214	△150,887
預り金の増減額(△は減少)	183,728	△263,047
その他	100,851	117,874
小 計	20,339,495	19,646,528
利息の受取額	785	196
利息の支払額	△1,769,296	△1,742,419
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	18,570,380	17,903,701
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	△2,023,126	△5,508
信託有形固定資産の取得による支出	△30,384,624	△1,652,638
信託有形固定資産の売却による収入	—	19,407,206
信託無形固定資産の取得による支出	△13,991	△45,871
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,775	△148,047
預り敷金及び保証金の受入による収入	51,011	190,127
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,013,008	△2,339,788
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,215,190	356,728
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△33,296	—
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	229,950	7,500
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	△31,973,696	15,769,708
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	—
短期借入金の返済による支出	—	△5,000,000
長期借入れによる収入	35,500,000	23,800,000
長期借入金の返済による支出	△27,400,000	△40,266,000
投資法人債の発行による収入	—	7,949,645
自己投資口の取得による支出	△10,020,421	△1,381
分配金の支払額	△11,455,078	△11,544,199
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,375,500	△25,061,934
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△21,778,815	8,611,475
現金及び現金同等物の期首残高	58,305,928	36,527,112
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	36,527,112	45,138,588

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 (自 2017年9月 1日) 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日) 至 2018年8月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (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。	※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8月31日) (単位：千円) 現金及び預金 33,188,046 信託現金及び信託預金 12,463,801 使途制限付信託預金(注) △513,259 現金及び現金同等物 <u>45,138,588</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持者や小売業経験者、商業施設の設計・デザイン、テナント・リーシングの経験者など豊富なキャリアを持ったスペシャリストを揃え、積極的、持続的な商業施設運用を実現できる体制を整えています。

世界基準の不動産運用、金融ノウハウを駆使

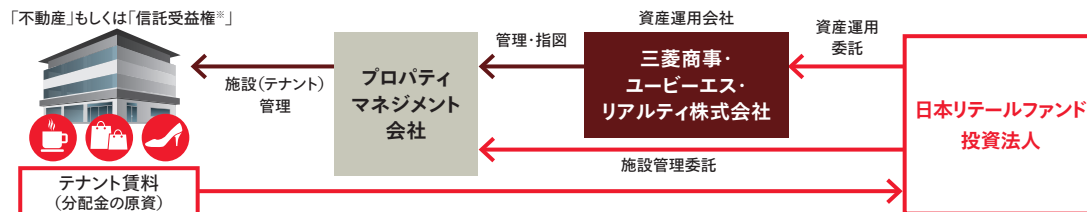
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

投資法人の仕組み



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

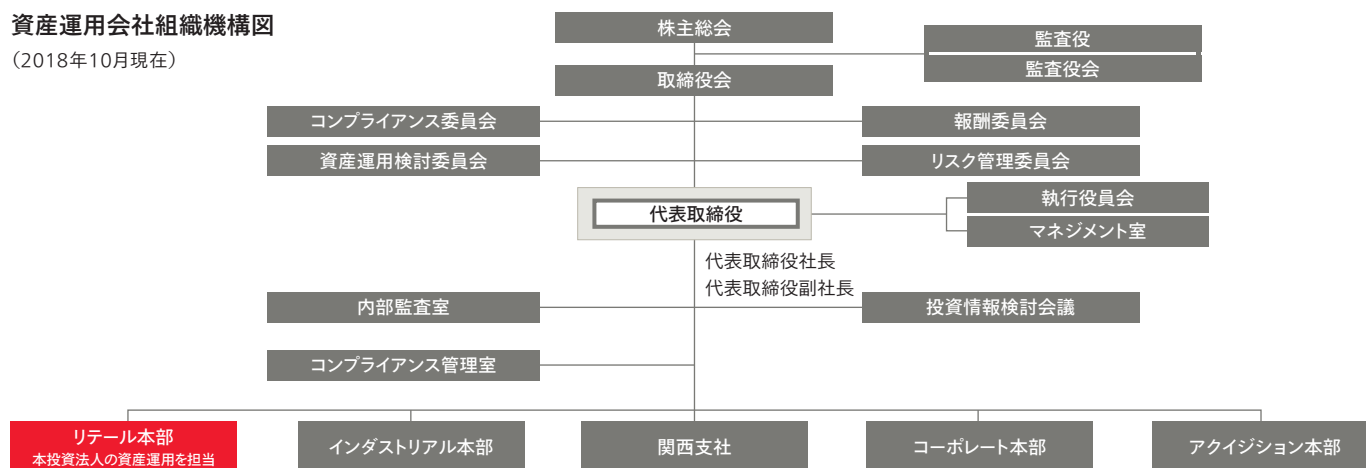
運用の仕組み



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

資産運用会社組織機構図

(2018年10月現在)



JRF × ESG

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 GRESB リアルエステイト評価でアジアの商業セクターリーダーに躍進

GRESB リアルエステイト評価

JRFは、2018年に実施された不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測るGRESB リアルエステイト評価で、アジアの商業セクターにおける「Sector Leader」に選出されました。また、4つにランク分けされる評価の中で最高位の「Green Star」を4年連続で取得し、「GRESB レーティング」(5段階評価)においても5つ星を取得しました。



2 保有資産を通じたESG活動を推進

CO₂削減/ライトダウンキャンペーン

JRFは、環境省が呼びかける「CO₂削減/ライトダウンキャンペーン」に賛同しています。2018年は5つの商業施設において、6月21日(夏至の日)と7月7日(クールアース・デー)にライトダウンを実施しました。

実施
店舗

- 「あびこショッピングプラザ」(千葉県我孫子市)
- 「おやまゆうえんハーヴェストワーク」(栃木県小山市)
- 「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市西区)
- 「なるばーく」(愛知県名古屋市緑区)
- 「Gビル自由が丘01(A館・B館)」(東京都目黒区)



学生による課題解決型プロジェクト

大阪経済大学・経営学部とのコラボレーションにより、「かみしんプラザ」(大阪府大阪市東淀川区)にて問題解決型授業を実施。三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の担当者が参加し、学生たちが発表した「地域社会への貢献」を踏まえた新サービス・イベント提案に対し、審査とアドバイスをを行いました。



SBI証券オンライン会社説明会



【配信日】2018年12月5日(水) 19:00~20:00

【参加方法】

株式会社SBI証券ホームページの上段トップメニュー内「セミナー」よりアクセスしてください。

<https://www.sbisec.co.jp/>

日本リテールファンド投資法人

<http://www.jrf-reit.com/> 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

