

証券コード 8953

確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS
GROUP



Gビル南青山03

JAPAN RETAIL FUND

2019年2月期 第34期

資産運用報告

2018年9月1日～2019年2月28日

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

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

第34期

(2019年2月期)

運用状況・分配金

物件数

101物件

資産規模

(取得価格ベース)

9,057億円

稼働率

98.8%

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101物件、9,057億円の資産を有し、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。(2019年2月末日現在)

02 都市型資産への重点投資

JRF保有資産の70%以上が都市型資産です。人が集まる立地への重点投資に加えJRFならではの人を集める力を結集させた施設運営を行っています。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線で厳しく精査しています。

CONTENTS

02	投資主の皆さまへ
03	2019年2月期(第34期) ハイライト
04	資産運用会社 社長メッセージ
06	JRF's EYE Vol. 3
07	TOPICS
08	主な新規取得資産の紹介
10	ポートフォリオの状況
12	JRFの保有資産の紹介
14	ポートフォリオ一覧
16	投資主インフォメーション
18	資産運用報告
38	貸借対照表
40	損益計算書
41	投資主資本等変動計算書
42	注記表
53	金銭の分配に係る計算書
54	会計監査人の監査報告書
55	キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)
57	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

IL FUND

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。

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。

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(2019年2月期(第34期))の国内マクロ経済は、台風や豪雨などの自然災害による個人消費の落ち込みが解消され、2018年10～12月期の国内総生産(GDP)が2四半期ぶりのプラスとなりました。J-REIT市場はディフェンシブ性と安定した利回りが評価され堅調に推移し、特に2018年11月以降はリスクを懸念した海外投資家の資金が流入し、時価総額の高い銘柄を中心に投資口価格が上昇しました。その後2018年12月後半は世界的な株式市場の全面安の影響を受け、東証REIT指数は一時低下しましたが、2019年に入り再び上昇傾向を示しています。

このような環境の中、JRFは、コア資産比率の向上のために、サブ資産の譲渡およびコア資産の新規取得による資産入替の一環で、コア資産新規3物件(Gビル南青山03、Gビル神宮前08、ラウンドワンスタジアム川崎大師店)の取得を実施しました。また、保有資産の価値向上策の一環として、川崎ルフロンを中心とする複数資産において、リニューアルに取り組んでいます。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、リニューアルの影響により、それぞれ前期比6.1%減の30,680百万円、前期比4.6%減の11,105百万円となりました。分配金総額については、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額461百万円および一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した、11,597百万円とし、1口当たり分配金は前期と同額の4,430円となりました。

JRFは、新たな中期戦略に基づいたサブ資産からコア資産への資産入替による質・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皆さまのご期待に沿えるよう尽力していく所存ですので、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

日本リテールファンド投資法人
執行役員

難波 修一



資産運用会社 社長メッセージ

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長

岡本 勝治

POINT

- ▶ 中期戦略に基づき、コア資産3物件を取得、サブ資産1物件の譲渡を決定
- ▶ 「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市西区)がリニューアルオープン
- ▶ 「川崎ルフロン」(神奈川県川崎市川崎区)のリニューアルは順調に進捗

資産入替戦略に基づいた、コア資産3物件の取得とサブ資産1物件の譲渡により、 更なるポートフォリオの安定化および収益性の向上を図りました。

2019年2月1日付で、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役社長に就任いたしました。歴代社長のもとで培われた盤石な基盤と方向性を継承するとともに、商業施設を取り巻く環境変化に対応しながら、投資主価値の拡大を目指して全力で取り組んでまいります。

資産運用会社を代表して、JRFの2019年2月期(第34期)の運用状況についてお伝えいたします。

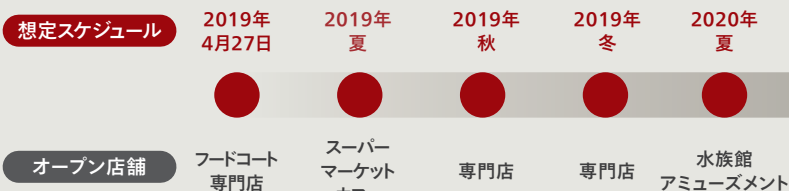
JRFでは、前期に発表したサブ資産からコア資産への資産入替によるコア資産比率の向上を企図した新たな中期戦略に則り、コア資産を中心とした都市型ヘフォーカスしたポートフォリオの構築を進めました。具体的には、世界有数のラグジュアリーブランドやデザイナーズブランド等の路面旗艦店が集積する南青山エリアに立地する「Gビル南青山03」(東京都港区)、表参道・原宿・青山エリアの原宿通り沿いに立地する「Gビル神宮前08」(東京都渋谷区)、交通利便性が高く豊富な商圏人口を有する住宅密集地に立地する「ラウンドワンスタジアム川崎大師店」(神奈川県川崎市川崎区)のコア資産3物件を新たに取得しまし

た(新規取得資産についてはP8～9をご覧ください)。取得後のコア資産比率は72.6%となり、前期末に比べ0.6%上昇、ポートフォリオの安定性および収益性は着実に向上しています。

また、2019年2月には、投資採算性を総合的に勘案し、サブ資産の「大阪心斎橋8953ビル」(大阪府大阪市中央区)を多額の売却益を確保したうえ譲渡を決定しました。譲渡により得られた資金を活用し、今後もコア資産の取得に努め、環境変化に対応できる資産構成の最適化を推進していきます。

保有資産については、中長期的な競争力向上に向けた複数のプロジェクトを着々と進めました。段階的にリニューアルを進める「川崎ルフロン」(神奈川県川崎市川崎区)(右ページ上のスケジュール参照)の集客装置となる大型テナントとして水族館が決定し、2020年夏の開館を予定しています。それに先駆け一部区画は2019年4月27日にリニューアルオープンしました。また、「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市西区)では、お客様の通行量が最も多い西側エントランスの改修と複数の大型区画のテナント刷新が完了し、より集客力の高い施設に生まれ変わり、織

川崎ルフロンのリニューアル計画は予定通り進捗中。 第1弾として4月27日に全27店舗がリニューアルオープン



川崎駅東口エリア最大規模(350席)の
フードコートなど全27店舗がオープン



FOOD VILLAGE

商業施設一体型的水族館が
オープン



夜も楽しめる滞在型的水族館

(注)現時点のリニューアル計画に基づきます

研新聞社が主催する「第21回 テナントが選んだディベロPPER大賞」で敢闘賞を受賞するなど、高い評価を得ることができました。

更には、これまでの運用実績で培ったJRFの「人を集める力」を発揮し、テナントリレーションを活かしたテナントの誘致、皆さまがまた行きたいと思える魅力的な施設づくり、多くの人が集まるイベントの実現に取り組みました。

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、財務基

盤の安定強化に努めました。

JRFは、J-REIT有数の資産規模とコア資産を中心とした安定性および成長性の高い都市型フォーカスのポートフォリオを基盤とし、更なるコア資産の拡大、JRFならではの「人を集める力」を発揮した運営力を追求することで、今後も継続的な投資主価値の向上を目指します。投資主の皆さまのご期待にお応えできるよう丸となって取り組んでまいりますので、変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

新社長紹介



岡本 勝治 KATSUJI OKAMOTO

PROFILE

1989年	三菱商事株式会社入社(機械管理部)
	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
2012年	非常勤取締役 MC Real Estate Investment Inc. 非常勤Director
2013年	三菱商事株式会社 アセットマネジメント事業本部 不動産アセットマネジメント事業部長
2014年	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 非常勤取締役
2016年	三菱商事株式会社 不動産事業本部 不動産運用部長 UBS MC GENERAL PARTNER-UBS-PREMF LIMITED 非常勤Director
2017年	欧州三菱商事会社 欧州・アフリカ部門担当 (新産業金融)兼新産業金融事業部長 MCAP Europe Limited 非常勤Director 欧州三菱商事ロジスティクス 非常勤Director
2019年	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役社長

Q. 就任にあたっての抱負は?

2002年にJRFが、国内3番目、商業施設特化型リートとしては初めて上場する際には、三菱商事側から支援した他、2011年10月から5年半、当社の非常勤取締役を務めた経験から、JRFに対する愛着は強いと自負しております。当社は、日本最大級の資産運用会社として、「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」という企業理念のもと、不動産への投資運用を通じて、社会に新たなニーズを創出し、人々の期待を超える価値を創造していくことを掲げています。当社の代表取締役社長就任にあたり、これまで培った国内外での不動産ファンド事業の経験を活かし、また企業理念に基づき、環境や社会的責任に留意しつつ、JRFの投資主価値の向上を目指していきたいと思っております。

Q. 今後の運用方針は?

外部成長では、前期に発表した中期戦略の「人が集まる立地」に「人を集める力」を発揮できる都市型施設への資産入替を着実に進めていきます。また、内部成長では、都市型施設の運営力を発揮し、収益性の向上とコストコントロールを図り、投資主価値向上につなげていきます。更に、デジタル革命やシェアリングエコノミー進展等、今後起こる社会構造・事業環境の変化も視野に入れ、国内最大規模の商業施設特化型リートとしての強みと当社の組織力を活かしたプロアクティブな資産運用に努めることに注力してまいります。

日本とアメリカの小売環境比較

小売店舗数・面積の比較

アメリカの小売店舗は数・面積ともに供給過剰

- アメリカのショッピングセンター(SC)数は約47,000店舗と、日本の約3,200店舗に対して約15倍となっています。
- 小売販売面積を総人口で除した値である、1人当たり小売販売面積ではアメリカは日本の約1.8倍となっています。

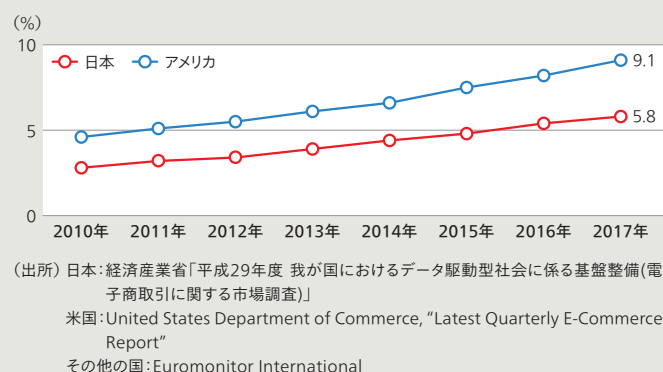
 日本		アメリカ 
37.8万km ²	国土面積	962.8万km ²
12,633万人	人口	32,853万人
約114兆円	小売販売額 (自動車小売および燃料小売は除く)	約478兆円 (日本の約4.2倍)
約3,200店舗	SC店舗数	約47,000店舗 (日本の約15倍)
1.07m ²	1人当たり 小売販売面積	1.91m ² (日本の約1.8倍)

Eコマース(EC)化率の比較

アメリカのEC化率は日本の約2倍

- 一般的に国土が広く、人口密度が低い国の方が、EC化率が高い傾向があります。アメリカはまさにその典型です。
- 日本は国土が狭く人口密度が高いため、自宅近くに商業施設があり商業利便性が高いことから、EC化率は低水準になっています。(また、日本人は自分で見たい・触れて確かめたいというニーズが強いことも、EC化率が低い一因といわれています。)

日本とアメリカのEC化率の推移

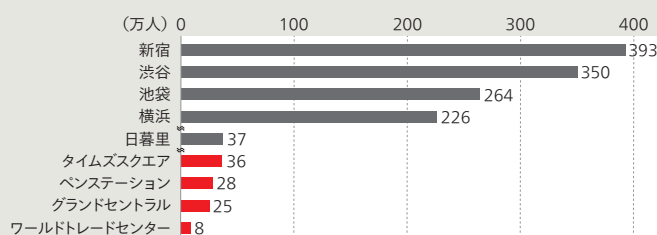


小売売上の中心地比較(都市or郊外)

アメリカは郊外部中心、日本は都市部中心

- 日本は移動手段として鉄道が発達しているため、大都市の主要駅の乗降客数はアメリカと比較しても多く、駅周辺の商業環境が充実しています。
- 都市エリアでの小売売上は日本約60%、アメリカ約40%。

日本とアメリカの主要駅別乗降客数

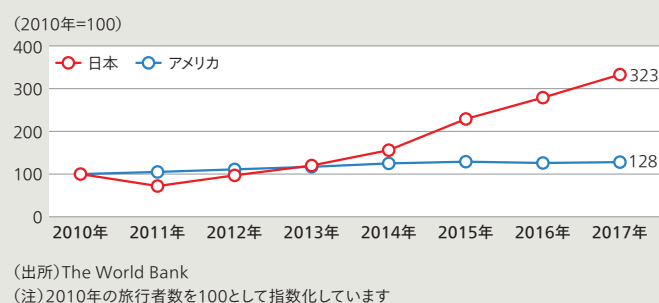


インバウンドの数の比較

日本のインバウンド数の伸び率はアメリカの約3倍

- 近年、日本のインバウンド数はアメリカの伸び率を大きく上回る水準で推移しており、2018年は3,000万人を超え過去最高を更新しました。
- インバウンド消費の中心は都市部であり、インバウンド数増加に伴い、都市部での更なる消費額の増加が期待できます。

日本とアメリカのインバウンド数の推移

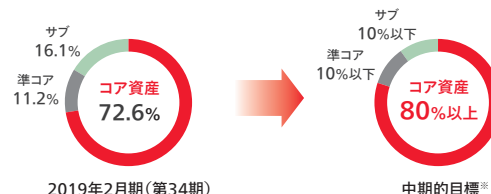


JRF's STRATEGY

JRFでは、保有資産構成の中期的目標として、GMSを中心としたサブ資産を都市型資産であるコア資産と入替、都市型商業施設の比率80%以上を目指します。

ポートフォリオ構成
(鑑定評価額ベース)

※中期的な目標であり、実現を
保証するものではありません



mozoワンダーシティ 第2弾 リニューアルオープン!

東海エリア最大の商業施設「mozoワンダーシティ」はJRFが保有する資産の中でも最大規模を誇り、JRFの持つ「人を集める力」を結集した施設となっています。

昨年完了した第2弾リニューアルとともに、JRFならではの「人を集める力」を紹介いたします。

JRFが考える「人を集める力」

テナントリレーション



東海エリアNo.1のショッピングセンターとして、高いテナント出店ニーズを有する本施設は200テナント超の多種多様なテナントにご出店いただくとともに、本施設の保有を通じ、出店テナント以外でも数多くのテナントとの接点生まれ、このリレーションを保有物件全体のテナント誘致活動に活用しています。JRFのテナントリレーションを支えるキーとなる施設です。

空間プロデュース



西側エントランスへ新設した「モゾダナ」(日陰棚)

2018年のリニューアルでは利用者の多い西側エントランスへ緑に囲まれたウッドデッキ、カラフルな日陰棚やベンチを設置し、2015年リニューアル時の「mozo公園」というテーマに沿った憩いのスペースを新設しました。また、エントランスから続く館内の共用通路は、ウッドデッキや日陰棚をイメージした装飾を施すことで外から中へ公園がそのまま続いているような一体感のある空間へとリニューアルしました。

プロモーション



フラワーマルシェ

東海地域3県の人気パン屋が集合した「パンフェスタ」や、地元のフラワーショップおよび施設内のテナント協力をもとに実施した「フラワーマルシェ」などショッピング以外でも来館者に楽しんでいただけるイベントの実施に取り組んでいます。テナントリレーションを活かしたコラボレーションイベントは人気が高く、JRFの施設運営そのものの認知度向上の一翼も担っています。



JRFの持つ「人を集める力」を発揮したリニューアル

今回の「mozoワンダーシティ」のリニューアルでは、JRFの強みを活かし、西側エントランスや共用通路の刷新と東海エリア初出店を含むテナントを誘致することで、施設の競争力を強化するとともに、来館者の方々により過ごしやすくと感じていただける空間を創出しました。また、オープンから10周年を迎えた2019年には新たな取り組みとして、地元のもの・こと・人をつなぐイベント「mozo jiimo(モゾ ジーモ)」を開催し、多くの来館者の方々にご好評いただいております。

今後もJRFならではの「人を集める力」を発揮し、人が集まり、楽しめる施設の実現を図っていきたく思います。



荒木 慶太

三菱商事・ユービーエス・
リアルティ株式会社
執行役員リテール本部長

01

Gビル神宮前08（東京都渋谷区）

プライム



原宿通り沿いに立地する
デザイン性の高い都市型商業施設

「表参道・原宿・青山」エリアの中で、嗜好性が強い小規模なアパレル、ヘアサロン、飲食店舗、事務所等が多く集積する原宿通り沿いに立地。アパレルブランドが自社用に建築した建物は、天井が高く、ルーフバルコニーを有した希少性の高い施設で、アパレルやヘアサロンなどが立ち並ぶ原宿通りにおいても優位性を発揮します。

取得年月日	2018年12月21日	
取得価格(A)	2,490百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	2,580百万円	96.5%
土地／延床面積	289.58m ² ／1,122.10m ²	
テナント数	3	

02

ラウンドワンスタジアム川崎大師店（神奈川県川崎市川崎区）

住宅地駅前



豊富な商圏人口を有し、
交通利便性の高い
複合型エンターテインメント施設

主要ビジネスエリアの1つである横浜駅から30分圏内に位置する駅至近かつ、県道・国道に面したアクセス良好な商業施設です。株式会社ラウンドワンが展開する、ボウリング、アミューズメント、カラオケ、スポッチャ(スポーツをテーマとした時間制施設)を有する神奈川県内で唯一のスタジアム型の施設で、その売り上げは全国でも上位に入る優良店舗です。

取得年月日	2018年12月25日	
取得価格(A)	2,370百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	2,930百万円	80.9%
土地／延床面積	6,066.38m ² ／13,559.17m ²	
テナント数	1	



ラグジュアリーブランドが集積する 南青山エリアの中心部に立地する 都市型商業施設

世界有数のラグジュアリーブランドやデザイナーズブランド等の路面旗艦店が集積する南青山エリアの中心部に立地しています。外観はガラス張りのデザインで、角地に立地している都市型商業施設です。周辺ではラグジュアリーブランド等の出店が継続しており、同エリアの賃料水準は上昇基調であることから、今後の収益アップも期待できる物件です。

取得年月日	2018年10月25日	
取得価格(A)	12,200百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	12,400百万円	98.4%
土地／延床面積	962.47m ² (私道(約78.55m ²)を含みます)／ A棟:960.74m ² B棟:463.09m ²	
テナント数	6	

(注)取得時点のデータをもとに記載しています

「Gビル南青山03」「Gビル神宮前08」が立地する、表参道・原宿・青山エリアを紹介します!



みゆき通り



みゆき通りはファッションや情報の感度が高い消費者や訪日外国人観光客などで賑わう南青山エリアのメインストリート

原宿通り



原宿通りは明治通りから東に入った嗜好性が高い小規模なアパレル(古着・スニーカーなど)や、ヘアサロン、飲食店舗、事務所等が多く集積する通り

01 | 3つに大別したポートフォリオ区分

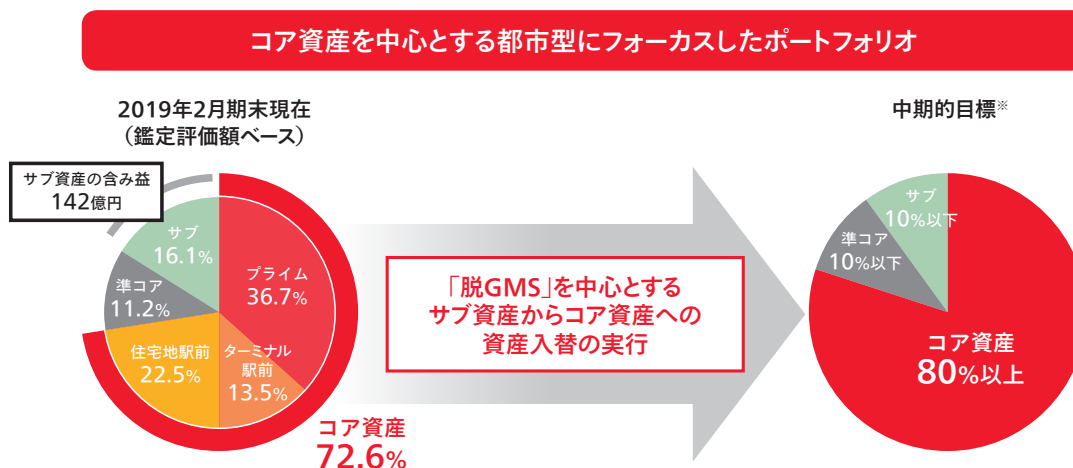
ポートフォリオ区分を「コア」「準コア」「サブ」の3つに大別し、コアは従来の都市型である日本を代表する商業施設の「プライム」、豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設の「ターミナル駅前」、人口密集地の駅周辺に立地する商業施設の「住宅地駅前」の3タイプに区分。

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を実行していくカテゴリーです。



02 | 本投資法人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。コア資産比率80%以上を中期目標とし(2019年2月期末時点で72.6%)、今後は「脱GMS」を中心とするサブ資産からコア資産への資産入替を実行します。

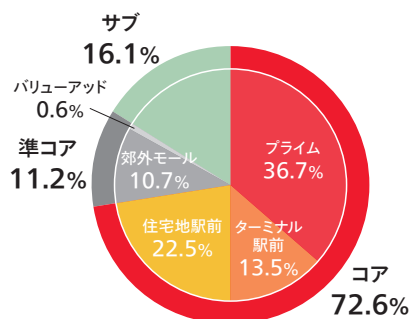


※中期的な目標であり、実現を保証するものではありません

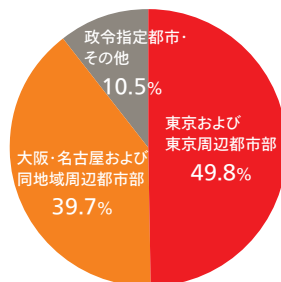
03 | バランスのよいポートフォリオを構築

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

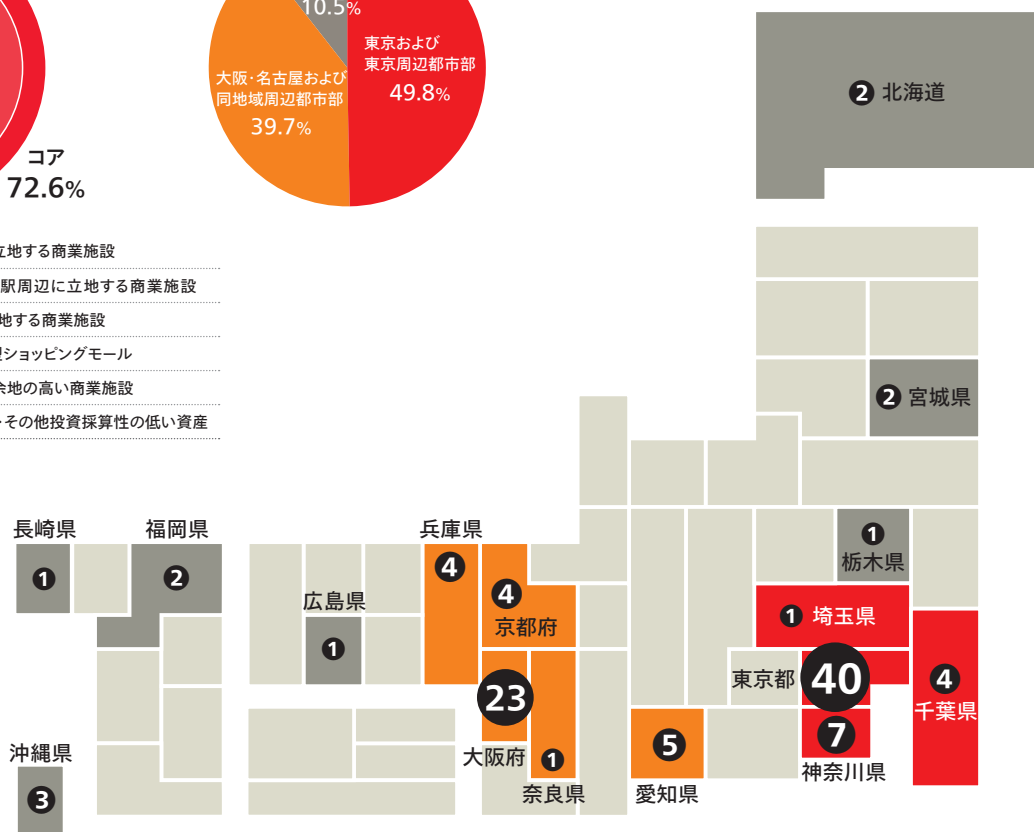
■ ポートフォリオ分散 (鑑定評価額ベース)



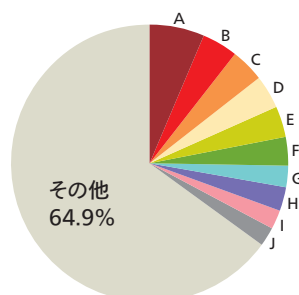
■ 地域別分散 (鑑定評価額ベース)



ブライム	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
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商業施設
サブ	GMS、ロードサイド型施設・その他投資採算性の低い資産



■ 物件規模別分散 (鑑定評価額ベース)



A mozoワンダーシティ	6.4%	F イオンモールむさし村山	3.1%
B 東戸塚オーロラシティ	4.3%	G ジャイル	2.7%
C Gビル心斎橋03	4.0%	H イオンモール鶴見緑地	2.6%
D ならファミリー	3.9%	I Gビル表参道02	2.3%
E 川崎ルフロ	3.6%	J ビックカメラ立川店	2.2%

(注) 本ページに記載のデータは、2019年2月末時点の保有資産101物件をもとに算出しています。

東京23区の住宅密集エリアに立地する 複合商業施設

世田谷通り沿いにある施設で、近隣住民の憩いの場である馬事公苑に近接しており、物販やサービス、飲食系テナントが入居するショッピングセンターは特に休日賑わいを見せています。



東京および東京周辺都市部

Gビル南青山02(東京都港区)

プライム

アパレルブランドや雑貨店が数多く出店する 骨董通り沿いに位置する商業施設

多様な業態が集積する骨董通り沿いに立地しています。1階にはセレクトショップの「ヴァルカナイズ・ロンドン」が日本で唯一のカフェ併設型店舗として入居中です。



東京および東京周辺都市部

あびこショッピングプラザ(千葉県我孫子市)

住宅地
駅前



東京および東京周辺都市部

コリーヌ馬事公苑(東京都世田谷区)

住宅地
駅前

明治神宮前駅徒歩約1分の 好立地商業施設

明治通りの裏手ですが、通行量が非常に多く、アパレルブランド、ヘアサロンやカフェが集積。周辺では再開発計画が進行しており、更なるエリア発展が期待できます。



東京および東京周辺都市部

Gビル神宮前06(東京都渋谷区)

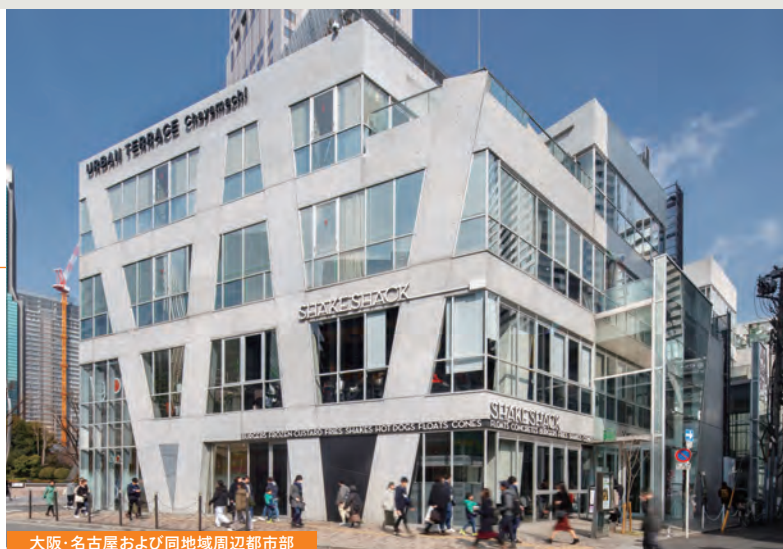
プライム

昨年リニューアルオープンした 地域密着型ショッピングセンター

東京の主要ビジネスエリアから鉄道で30分圏内の千葉県北西部の住宅密集エリアに位置する地域密着型ショッピングセンター。イトーヨーカドーを核テナントとし、約60の専門店が入居しています。

**西日本最大のターミナル駅
「梅田」駅至近の茶屋町エリアに
位置する商業施設**

A・B・C棟の3棟から構成され、外観のコンクリートやガラスが印象的な建物です。電子タバコストア「glo」やニューヨーク発のハンバーガーショップ「SHAKE SHACK」等、人気店が多数入居しています。



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

Gビル梅田01 (大阪府大阪市北区)

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02 (大阪府大阪市中央区)

プライム

**インバウンド消費が活況な
心斎橋筋商店街沿いに
位置する商業施設**

日本有数の通行量を有する心斎橋筋商店街沿いに位置する商業施設。インバウンドに人気のドラッグストア「ダイコクドラッグ」が入居、ガラス張りかつ、角地であり視認性の高さは抜群です。



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

イオンモール鶴見緑地 (大阪府大阪市鶴見区)

**住宅地
駅前**

**大阪府中心部に位置するアクセス性の
高い大型ショッピングセンター**

心斎橋駅から鉄道で30分圏内の住宅密集エリアに位置す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の専門店より構成され、近隣住民のみならず、広域からも高い集客力を有しています。



政令指定都市・その他

ラウンドワン広島店 (広島県広島市中区)

**ターミナル
駅前**

**中国地方最大の繁華街に位置する
複合型アミューズメント施設**

中国地方最大の繁華街である八丁堀、紙屋町の中心部に位置しており、広島本通商店街にも隣接。複合型アミューズメント施設を展開するラウンドワンの売上上位店舗です。

ポートフォリオ一覧

(2019年2月期(第34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	13	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	ローソン
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	24	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	2	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	37	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	5	一(注3)
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	スピーズ
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	24	BAYSIDE GEIHIKANKAN 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
ブライム	Gビル南青山03	東京都港区	2018年10月	12,200	4	ウールリッチ
ブライム	Gビル神宮前08	東京都渋谷区	2018年12月	2,490	3	セブン-イレブン
住宅地駅前	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区	2018年12月	2,370	1	ラウンドワン
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
2019年2月期(第34期)末現在小計			52物件	433,871	308	

- (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(GMS/ロードサイド)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」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 「ラウンドワンスタジアム千日前店(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(注4)
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	SHAKE SHACK、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	4	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	116	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	60	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	214	イオン、東急ハンズ
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
2019年2月期(第34期)末現在小計			37物件	372,030	562	

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	68	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
2019年2月期(第34期)末現在小計			12物件	99,833	88	

2019年2月期(第34期)末現在合計

101物件

905,735

958



ポートフォリオに関する詳しい情報は

<https://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

<https://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

2019年 4月15日	2019年 4月16日	2019年 5月20日	2019年 10月中旬	2019年 10月中旬	2019年 11月中旬
2019年 2月期(第34期) 決算短信公表	2019年 2月期(第34期) 決算説明会	2019年 2月期(第34期) 分配金 支払開始	2019年 8月期(第35期) 決算短信公表 (予定)	2019年 8月期(第35期) 決算説明会 (予定)	2019年 8月期(第35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。
(<https://www.jrf-reit.com/ir/account.html>)

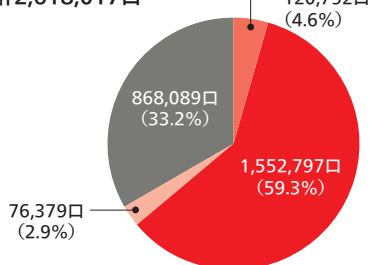
投資主メモ

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

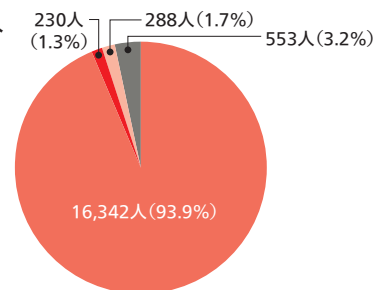
投資主属性

(2019年2月28日現在)

総投資口数：
合計2,618,017口



総投資主数：
合計17,413人

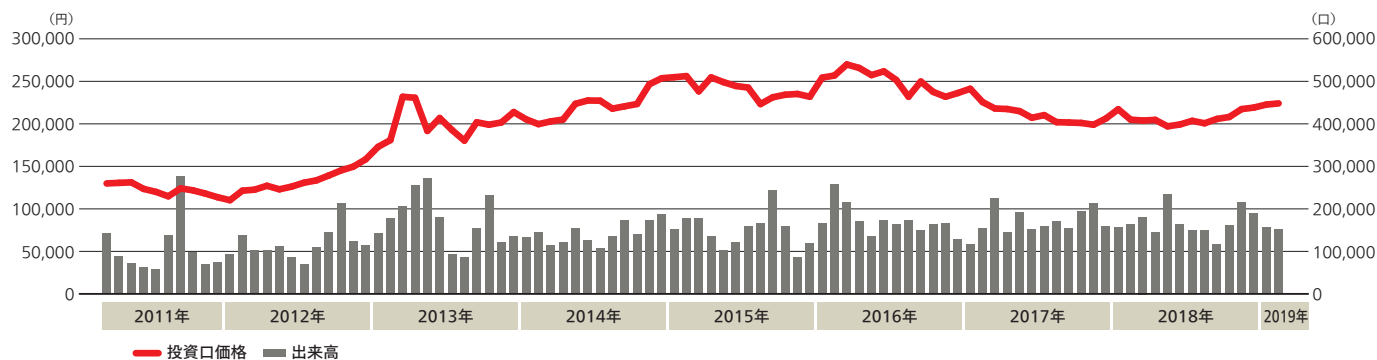


個人・その他 金融機関(金融商品取引業者を含みます) その他の法人 外国法人等

投資口価格の推移

(2011年3月～2019年2月)

時価総額 587,483百万円(2019年2月28日現在)
2019年2月期 投資口価格 期中高値 228,500円(2019年2月25日)
期中安値 200,500円(2018年9月3日)
期末終値 224,400円(2019年2月28日)



(注)東京証券取引所 終値ベース
(出所)ブルームバーグ

資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

		第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	第34期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
営業収益	百万円	31,585	31,011	31,967	32,685	30,680
(うち賃貸事業収益)	百万円	(30,199)	(30,999)	(31,967)	(31,898)	(30,680)
営業費用	百万円	17,603	17,268	17,495	18,813	17,577
(うち賃貸事業費用)	百万円	(14,689)	(14,190)	(14,444)	(15,481)	(14,558)
営業利益	百万円	13,981	13,743	14,472	13,871	13,103
経常利益	百万円	11,665	11,426	12,232	11,645	11,105
当期純利益	(a) 百万円	11,664	11,425	12,232	11,644	11,105
純資産額	(b) 百万円	416,655	441,967	432,981	433,229	432,701
(対前期比)	%	(+0.3)	(+6.1)	(△2.0)	(+0.1)	(△0.1)
総資産額	(c) 百万円	856,627	897,631	902,191	887,668	897,331
(対前期比)	%	(△0.2)	(+4.8)	(+0.5)	(△1.6)	(+1.1)
出資総額	百万円	387,198	411,878	411,878	411,878	411,878
(対前期比)	%	(0.0)	(+6.4)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	2,552,198	2,667,198	2,618,017	2,618,017	2,618,017
1口当たり純資産額	(b) / (d) 円	163,253	165,704	165,385	165,480	165,278
分配総額	(e) 百万円	10,846	11,455	11,545	11,597	11,597
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	4,250	4,295	4,410	4,430	4,430
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,250)	(4,295)	(4,410)	(4,430)	(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)	1.3 (2.6)	1.4 (2.7)	1.3 (2.6)	1.2 (2.5)
自己資本利益率	注3 %	2.8 (5.7)	2.7 (5.3)	2.8 (5.6)	2.7 (5.3)	2.6 (5.2)
自己資本比率	(b) / (c) %	48.6	49.2	48.0	48.8	48.2
(対前期増減)		(+0.2)	(+0.6)	(△1.2)	(+0.8)	(△0.6)
配当性向	(e) / (a) %	93.0	100.3	94.4	99.6	104.4
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	21,141	22,543	23,290	22,129	21,676
ネット・プロフィット・マージン	注3 注4 %	36.9	36.8	38.3	35.6	36.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 注4 倍	10.4	10.5	11.4	11.0	11.6
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 注4 円	6,234	6,428	6,875	6,399	6,363
FFO倍率	注3 注4 倍	18.0	15.9	14.8	15.8	17.5
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注5 円	4,558	4,271	4,661	4,457	4,427
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 注5 円	6,222	6,404	6,852	6,397	6,360

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、第34期は会計計算期間181日により年換算した数値を記載しております。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

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

注5. 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される1口当たり分配可能額(概算)及び1口当たりFFO(概算)を表しております。また、当該数値は会計監査人の監査の対象ではありません。

(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（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（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17年目となる2019年2月期には、保有資産の入替の一環として、これまでの資産売却により得られた資金及び新規借入等により、2018年10月にGビル南青山03の取得、2018年12月にGビル神宮前08とラウンドワンスタジアム川崎大師店の取得を行いました。

その結果、当期末（2019年2月28日）時点では、取得価格の総額9,057億円（合計物件数101件）の資産を運用しております。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境

(マクロ経済動向)

当期における日本経済は、台風や豪雨などの自然災害による個人消費の落ち込みが解消され、2018年10～12月期の国内総生産（GDP）が2四半期ぶりのプラスとなりました。堅調な企業業績や雇用環境・所得環境の改善を背景として、内需が全体の成長率を押し上げた一方で、外需は中国経済の鈍化によりマイナスとなるなど、これまで好調に推移してきた企業業績の先行きにも注意が必要です。

資本市場は、各国の政治・政策運営の混乱や世界経済の減速懸念によりボラティリティの高い展開が続いていますが、J-REIT市場はディフェンシビリティと安定した利回りが評価され堅調に推移しました。特に2018年11月以降はリスクを懸念した海外投資家の資金が流入し、時価総額の高い銘柄を中心に投資口価格が上昇しました。その後2018年12月後半は世界的な株式市場の全面安の影響を受け、東証REIT指数は一時低下しましたが、2019年に入り再び上昇傾向を示しています。

(小売セクター動向)

小売セクターにおいては、堅調な企業業績や雇用環境・所得環境の改善を背景に、全世帯の消費支出は2018年12月、2019年1月と2か月連続増加となり、総務省は基調判断を「持ち直しの動きがみられる」と上方修正しています。2019年10月に予定されている消費税増税を見越した住居設備の修繕・維持や自動車整備費などいわゆる駆け込み需要による増加も見られます。増税後も、一時的には駆け込み需要の反動減があるものの、軽減税率の適用などにより、前回増税時ほどのインパクトにはならないとの予測もあり、消費は底堅く推移するものと考えています。また、2018年の訪日外国人客数は3,000万人を突破し、過去最高となったほか、訪日外国人による旅行消費額も過去最高を記録しました。また、Eコマースの拡大が続く中、小売り各社の中には、自社Eコマースサイトを拡充し、実店舗とEコマースの連動を図る動きや、Eコマース企業のポップアップ店進出など、顧客との接点を拡大し、訴求力を高める動きが活発になっています。

(不動産セクター動向)

国土交通省が発表した2019年1月1日時点の「平成31年公示地価」によると、商業地は4年連続で上昇しました。本投資法人の主要投資エリアである三大都市圏においても6年連続の上昇となり、特に大阪圏はインバウンドの効果による商業施設やホテル用地の需要増を背景に、前回の3.9%から5.1%に上昇率は拡大し、全国の商業地の上昇率トップ10において、大阪府が4地点、京都府が3地点の計7地点を占めました。地方においても商業地は2年連続のプラスとなり、なかでも札幌、仙台、広島、福岡の4市は平均で9.4%上昇するなど、上昇基調が更に強まり、地価の回復傾向が地方圏にも広がっています。

ii 運用実績

このような環境の中で、当期については、コア資産新規3物件（Gビル南青山03、Gビル神宮前08、ラウンドワンスタジアム川崎大師店）の取得を実施しました。

更に、本投資法人はこれまでの運用実績で培われた柔軟なリテールマネジメント力を活かした「既存物件の価値向上」策の一環として川崎ルフロンの大規模リニューアルに取り組んでおり、メインテナントとして水族館を誘致する等、2019年4月以降、段階的なリニューアルオープンを予定しています。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、98.8%と川崎ルフロン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、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101物件、取得価格の総額9,057億円、鑑定評価額の合計10,083億円、総賃貸可能面積2,457,897.95㎡、テナント総数958、ポートフォリオ全体の稼働率は98.8%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1)については、主に既存物件における前期末比でのキャプレートの低下及び減価償却等の結果として、含み益は1,569億円（前期比+78億円）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) 資金調達概要

本投資法人は、当期においては、Gビル南青山03（取得価格122億円）の取得のために、2018年10月に短期借入金95億円と長期借入金25億円の合計120億円の借入を行いました。

また、2018年12月に既存の長期借入金15億円の返済資金に充てるために長期借入金15億円の借入を行い、2019年2月に既存の短期借入金130億円の返済資金に充てるために短期借入金55億円及び長期借入金75億円の借入を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は4,047億円、うち、短期借入金は80億円、長期借入金^(注1)は3,592億円、投資法人債（グリーンボンドを含む）は375億円となりました。

当期末現在の長期負債比率^(注2)については98.2%、固定金利比率^(注3)については93.3%、LTV^(注4)は50.7%となっております。

(注1)「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含みます。

(注2)「長期負債比率」とは、長期借入金、投資法人債並び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。）の合計額を有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額で除したものをいいます。

(注3)「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。）、投資法人債並び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。）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30,680百万円、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13,103百万円、経常利益は11,105百万円、当期純利益は11,105百万円となりました。

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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）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11,105百万円に、圧縮積立金取崩額461百万円及び一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した、総額11,597百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,430円となりました。

3 増資等の状況

当期末（2019年2月28日）までの5年間ににおける増資等の状況は、以下のとおりです。

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

- 注1. 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2. 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3. 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4. 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5. 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6. 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7. 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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2017年2月	2017年8月	2018年2月	2018年8月	2019年2月
最 高	250,900円	231,000円	219,400円	214,000円	228,500円
最 低	217,800円	198,400円	195,200円	196,900円	200,500円
期末終値	226,000円	202,300円	205,300円	201,000円	224,400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11,105百万円に、圧縮積立金取崩額461百万円及び一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した、

総額11,597百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,430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	第34期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
当期純利益総額	11,664,748千円	11,425,723千円	12,232,341千円	11,644,816千円	11,105,312千円
利益留保額	4,432,434千円	4,402,541千円	5,089,427千円	5,136,428千円	4,643,925千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	10,846,841千円 (4,250円)	11,455,615千円 (4,295円)	11,545,454千円 (4,410円)	11,597,815千円 (4,430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)	11,455,615千円 (4,295円)	11,545,454千円 (4,410円)	11,597,815千円 (4,430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

今後の日本経済は、世界経済の減速から、堅調だった企業業績に陰りが見えてくる可能性が懸念されます。グローバル資本市場においても、米連邦準備理事会（FRB）が利上げの休止を示唆したり、欧州中央銀行（ECB）が年内利上げを断念したりするなど世界的に長期金利の低下が想定される中、相対的に安定的な利回りが得やすいJ-REITに資金流入が進み、堅調に推移すると考えられます。

小売セクターにおいては消費税増税を控え、駆け込み需要とその反動減による影響が懸念されますが、軽減税率の適用などにより、前回増税時ほどのインパクトにはならないとの予測もあり、消費は底堅く推移するものと考えています。

商業施設の賃貸環境については、人が集まる立地である都市部へのテナント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。

商業施設の不動産売買市場については、良好な資金調達環境を背景に、厳しい取得環境が継続しており、今後も売買価格は高水準で推移するものと考えています。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、日本の人口動態、インバウンドの拡大、Eコマースの進展、余暇時間の拡大等、商業施設を取り巻く環境の変化に対応した資産構成の最適化を推進しています。

かかる状況下、ポートフォリオをコア・準コア・サブに区分し、「人が集まる立地」であり、本投資法人の持つ「人を集める力」を発揮できるコアにフォーカスしたポートフォリオを目指しています。

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・その他投資採算性の低い資産

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、空間プロデュース力の強化、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な取得手法により機動的にコア資産を取得して参ります。

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、これまでの活動の結果として、MSCI社によるESG格付けで「A」を取得、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み込まれています。更には2018年に実施されたGRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）⁽⁴⁾の不動産会社・ファンドに対するベンチマーク評価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。

ステークホルダーからのESGに対する要求が高まりを見せる中、引き続きESG活動に注力して参ります。

(注)「GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）」とは、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス（ESG）のパフォーマンスに関するベンチマーク評価及びその運営組織です。

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⁽⁵⁾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をいいます。

④分配金安定化のための施策

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

6 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき2019年4月12日付で譲渡契約を締結いたしました。

【イオン仙台中山】

譲渡資産：不動産を信託する信託受益権

譲渡価格：9,920百万円

契約日：2019年4月12日

譲渡日：2019年8月9日（予定）

譲渡先：非開示^(注)

損益に及ぼす影響：第35期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）において、不動産等売却益約1,110百万円を計上する予定です。

（注）名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

（参考情報）

（1）資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき2019年2月21日付で譲渡契約を締結いたしました。

【大阪心斎橋8953ビル】

譲渡資産：不動産を信託する信託受益権

譲渡価格：14,900百万円

契約日：2019年2月21日

譲渡日：2019年8月30日（予定）

譲渡先：非開示^(注)

損益に及ぼす影響：第35期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）において、不動産等売却益約2,757百万円を計上する予定です。

（注）名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

（2）本資産運用会社による合併契約の締結

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本資産運用会社の子会社であり、MCUBS MidCity投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社との間で、本資産運用会社を吸収合併存続会社とし、MCUBS MidCity株式会社が吸収合併消滅会社とする合併（以下「本合併」といいます。）を2019年7月1日付で行うことを内容とする合併契約を、同年4月12日付で締結しています。本合併に伴い、本資産運用会社がMCUBS MidCity投資法人の資産の運用を受託することとなることから、本合併の効力発生を条件として、2019年7月1日付で、本資産運用会社における組織体制を変更することについて、本資産運用会社取締役会で決議が行われました。これに伴い、2019年7月1日付で本投資法人の運用体制が変更されることとなります。

投資法人の概況

1 出資の状況

	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)	第34期 (2019年2月28日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,552,198口	2,667,198口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口
投資主数	17,520人	19,055人	18,721人	18,956人	17,413人

2 投資口に関する事項

2019年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本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	415,000	15.85
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	406,198	15.51
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	103,634	3.95
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	101,258	3.86
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	85,256	3.25
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3 東京ビルディング	56,961	2.17
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目5-2	48,241	1.84
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	37,551	1.43
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	37,304	1.42
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	32,552	1.24
合 計		1,323,955	50.57

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

3 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区 分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る 役員等毎の報酬の総額 (注2)
執行役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	2,580
監督役員	西田 雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	1,680
	臼杵 政治	公立大学法人 名古屋市立大学経済学研究科 教授	1,680
会計監査人	PwCあらた 有限責任監査法人	—	19,500

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

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

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第33期 2018年8月31日現在		第34期 2019年2月28日現在	
		保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京圏	19,007	2.1	18,977	2.1
	大阪・名古屋圏	6,907	0.8	6,901	0.8
	その他の政令指定都市・その他	4,486	0.5	4,478	0.5
	小 計	30,402	3.4	30,358	3.4
不動産信託 受益権	東京圏	377,045	42.5	394,679	44.0
	大阪・名古屋圏	344,779	38.9	343,183	38.2
	その他の政令指定都市・その他	83,839	9.4	83,136	9.3
	小 計	805,663	90.8	820,999	91.5
預金・その他の資産		51,602	5.8	45,973	5.1
資産総額計		887,668	100.0	897,331	100.0

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

2 主要な保有資産

2019年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
mozoワンダースティ（不動産信託受益権）（注4）	52,813	86,558.42	85,620.93	98.9	10.6	商業施設
東戸塚オーロラシティ（不動産信託受益権）	45,181	109,365.50	109,365.50	100.0	4.5	商業施設
ならファミリー（不動産信託受益権）（注4）	35,224	82,926.71	82,754.94	99.8	5.9	商業施設
川崎ルフロン（不動産信託受益権）	31,587	56,149.92	31,837.46	56.7	4.1	商業施設
Gビル心斎橋03（不動産信託受益権）	30,460	5,319.29	5,319.29	100.0	非開示（注5）	商業施設
イオンモールむさし村山（不動産信託受益権）	25,440	137,466.97	137,466.97	100.0	3.2	商業施設
イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権）	23,689	138,538.63	138,538.63	100.0	2.9	商業施設
ジャイル（不動産信託受益権）	21,474	4,843.44	3,989.30	82.4	2.0	商業施設
イオンモール伊丹（不動産信託受益権）	18,549	157,904.26	157,904.26	100.0	1.9	商業施設
河原町オーパ（不動産信託受益権）	18,090	18,848.20	18,848.20	100.0	1.1	商業施設
合 計	302,513	797,921.34	771,645.48	96.7	—	

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

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

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

注4. 一部につきパス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

2019年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,640	5,186
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	1,203
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	4,843.44	27,700	21,474
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	22,100	13,671
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	928
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	2,812
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	3,914
Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.42	2,980	2,331
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	4,640	3,383
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	2,274
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	9,590	10,067
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	11,600	9,253
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	6,537
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	5,402
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	5,066.07	8,280	6,022
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	5,280	2,694
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	2,910	1,842
Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	8,520	5,825
ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	5,560	3,772
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	3,631
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	5,555
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	56,149.92	36,500	31,587
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	3,153
Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号他	不動産信託受益権	5,555.65	23,050	17,805
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	3,554
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	8,523
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	3,451
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	7,130	6,120
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	7,580	5,109
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	2,497
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	15,253
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	13,048
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	11,173
Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	2,150	2,034
Gビル南青山03 (注4)	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託受益権	1,373.46	12,500	12,305
Gビル神宮前08	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	不動産信託受益権	802.40	2,580	2,638
ラウンドワンスタジアム川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	不動産信託受益権	13,559.17	2,940	2,463
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	12,700	9,591
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	1,280
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	10,050
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	4,550
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	13,700	10,550
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴町一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	18,000	15,127
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	7,940	4,653
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	43,400	45,181
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	12,455
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	25,440
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	5,514
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	3,410	2,284
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	3,400	2,194
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	3,670	3,046
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	3,227
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	12,074
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	18,090
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	3,010	1,583
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	12,200	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	7,910	4,288
ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託受益権	8,821.66	3,920	2,714
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	40,500	30,460
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	1,890	1,936
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	5,960	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	5,260	4,471
Gビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	10,700	9,768

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	3,300	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	2,398.34	2,540	2,199
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	10,423
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	3,380	3,217
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	3,310	3,025
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	16,200	15,572
なるばーく (注4)	愛知県名古屋市中区緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.61	5,310	7,212
ならファミリー (注6)	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	82,926.71	39,000	35,224
イオン高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	10,900	9,961
イオン八事	愛知県名古屋市中区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,702.48	3,620	3,228
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	5,490	6,223
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	23,689
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	18,549
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	14,709
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	12,180	8,750
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	2,020	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	1,950	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	1,280	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	2,730	2,657
mozoワンダーシティ (注6)	愛知県名古屋市中区西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,558.42	64,500	52,813
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	1,628
pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	6,950	5,437
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	4,303
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	1,989
m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託受益権	33,301.93	6,530	5,333
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	4,250	2,820
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	15,220
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	4,478
Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	不動産信託受益権	非開示 (注5)	6,900	5,635
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	4,961
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	8,500
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	6,354
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	9,688
おやめうえんハーヴェストワーク (注4)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	59,561.11	9,820	8,754
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	19,200	15,101
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	2,407
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)	5,590	3,691
合 計			2,457,897.95	1,008,340	851,358

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. パスル一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. 一部につきパスル一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33期 (2018年3月1日～2018年8月31日)				第34期 (2018年9月1日～2019年2月28日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
Gビル南青山02	4	100.0	86	0.3	4	100.0	90	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	19	97.4	598	1.9	13	82.4	605	2.0
ビックカメラ立川店	2	100.0	628	2.0	2	100.0	628	2.0
Gビル北青山01	3	100.0	32	0.1	3	100.0	34	0.1
Gビル自由が丘01	3	100.0	109	0.3	3	100.0	107	0.4
チアーズ銀座	10	100.0	108	0.3	10	100.0	108	0.4
Gビル神宮前06	4	100.0	47	0.2	4	100.0	53	0.2
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.3	2	100.0	82	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	31	0.1	3	100.0	32	0.1
Gビル南青山01	3	100.0	165	0.5	3	100.0	168	0.5
ラ・ポルト青山 (注3)	23	99.3	300	0.9	24	100.0	296	1.0
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.5	1	100.0	161	0.5
Gビル神宮前03	8	100.0	81	0.3	8	100.0	81	0.3

不動産等の名称	第33期 (2018年3月1日～2018年8月31日)				第34期 (2018年9月1日～2019年2月28日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
Gビル南池袋01 (注3)	8	100.0	251	0.8	8	100.0	317	1.0
アーバンテラス神宮前	1	60.5	77	0.2	2	100.0	99	0.3
アーカンジェル代官山 (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル表参道01	1	100.0	135	0.4	1	100.0	135	0.4
ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	180	0.6	3	100.0	178	0.6
Gビル銀座01	6	100.0	171	0.5	6	100.0	178	0.6
川崎ルフロン	41	54.1	2,167	6.8	37	56.7	1,250	4.1
Gビル渋谷01	2	100.0	86	0.3	2	100.0	99	0.3
Gビル表参道02	6	100.0	383	1.2	5	97.6	373	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	204	0.6	10	100.0	203	0.7
Gビル上野01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	76	0.2
Gビル高田馬場01	14	100.0	160	0.5	14	100.0	161	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	209	0.7
MARINE & WALK YOKOHAMA	27	100.0	396	1.2	24	94.3	448	1.5
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)
Gビル南青山03 (注3)	—	—	—	—	4	59.8	74	0.2
Gビル神宮前08	—	—	—	—	3	100.0	21	0.1
ラウンドワンスタジアム川崎大師店	—	—	—	—	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)	—	—	381	1.2	—	—	—	—
あびこショッピングプラザ	59	100.0	584	1.8	59	100.0	603	2.0
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.2	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	1.4	1	100.0	448	1.5
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	673	2.1	1	100.0	665	2.2
イオンモール大和	1	100.0	542	1.7	1	100.0	529	1.7
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.8	1	100.0	249	0.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,367	4.3	4	100.0	1,370	4.5
イトーヨーカドー四街道店	2	100.0	299	0.9	2	100.0	301	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	919	2.9	1	100.0	969	3.2
幕張プラザ	5	100.0	219	0.7	5	100.0	209	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	140	0.5
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	364	1.1	1	100.0	365	1.2
河原町オーパ	1	100.0	364	1.1	1	100.0	347	1.1
Gビル心斎橋01	2	100.0	73	0.2	2	100.0	73	0.2
ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	1	100.0	240	0.8	1	100.0	240	0.8
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	0.2
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	10	100.0	149	0.5	10	100.0	151	0.5
Gビル梅田01	12	100.0	210	0.7	12	100.0	223	0.7
Gビル心斎橋04	5	100.0	85	0.3	5	100.0	86	0.3
Gビル京都河原町01	3	90.5	71	0.2	4	100.0	70	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)	48	100.0	335	1.1	48	100.0	341	1.1
ならファミリー (注6)	114	99.5	1,817	5.8	116	99.8	1,820	5.9
イオン高槻	1	100.0	403	1.3	1	100.0	395	1.3
イオン八事	1	100.0	127	0.4	1	100.0	125	0.4
京都ファミリー	63	99.5	576	1.8	60	99.2	575	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	894	2.8	1	100.0	892	2.9
イオンモール伊丹	1	100.0	584	1.8	1	100.0	584	1.9
アリオ鳳	1	100.0	549	1.7	1	100.0	591	1.9
イオンモール神戸北	1	100.0	415	1.3	1	100.0	403	1.3

不動産等の名称	第33期 (2018年3月1日～2018年8月31日)				第34期 (2018年9月1日～2019年2月28日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
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)	209	94.4	3,186	10.0	214	98.9	3,258	10.6
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	83	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	38	100.0	309	1.0	38	100.0	318	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	92	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 ギャラリーア沖縄	1	100.0	497	1.6	1	100.0	497	1.6
Gビル仙台一番町01	1	100.0	102	0.3	1	100.0	102	0.3
Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル天神西通り01 (注3)	7	88.8	130	0.4	7	88.8	120	0.4
イオン仙台中山	2	100.0	377	1.2	2	100.0	369	1.2
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	378	1.2	1	100.0	372	1.2
イオン戸畑ショッピングセンター (注7)	—	—	312	1.0	—	—	—	—
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	377	1.2	1	100.0	369	1.2
おやまゆうえんハーベストウォーク (注3)	71	99.1	802	2.5	68	99.0	798	2.6
イオンモール札幌発寒	1	100.0	584	1.8	1	100.0	570	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	960	98.6	31,898	100.0	958	98.8	30,680	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

2019年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (百万円) (注1)		時 価 (百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	200,075	155,575	△2,463
合 計		200,075	155,575	△2,463

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いません。

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、2019年2月28日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
2019年8月期（第35期） 2019年3月1日～2019年8月31日)						
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	施設改修工事	2018年10月～2019年8月	2,157	－	－
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	2019年3月～2019年6月	227	－	10
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	施設改修工事	2019年6月～2019年8月	222	－	13
ジャイル	東京都渋谷区	催事区画形成工事	2019年2月～2019年4月	92	25	25
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	外壁塗装工事	2019年5月～2019年7月	91	－	－
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	フードコート 厨房配管更新工事	2019年5月～2019年7月	81	－	－
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁塗装工事	2019年2月～2019年7月	51	－	－
2020年2月期（第36期） 2019年9月1日～2020年2月29日)						
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	施設改修工事	2018年10月～2020年2月	2,804	1,393	1,572
ジャイル	東京都渋谷区	施設改修工事	2019年5月～2019年10月	390	14	14
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	外壁改修工事	2019年6月～2019年12月	202	－	－
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	外壁改修工事	2019年9月～2020年2月	92	－	－
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁塗装工事	2019年9月～2020年1月	92	－	－
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	外壁塗装工事	2019年9月～2019年11月	91	－	－
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	中央監視システム 更新工事	2019年9月～2019年12月	86	－	－
その他の資本的支出		商業施設アプリ開発	2019年2月～2019年9月	75	12	12
Gビル南青山02	東京都港区	外壁改修工事	2019年11月～2020年1月	68	－	－
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	屋上キュービクル 更新工事	2019年10月～2020年2月	64	－	－
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁塗装工事	2019年7月～2019年12月	52	－	－

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1,940百万円であり、費用に区分された修繕費779百万円と合わせ、合計2,720百万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)
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	施設改修工事	2018年6月～2019年2月	421
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	空調熱源改修工事	2018年5月～2019年2月	225
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁塗装工事	2018年7月～2018年12月	65
その他	—	—	—	1,227
合 計				1,940

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33期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	第34期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
(a) 資産運用報酬	2,706,856	2,673,663
(b) 資産保管手数料	30,503	29,734
(c) 一般事務委託手数料	130,480	127,073
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	274,394	183,041
合 計	3,148,175	3,019,454

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	2018年 10月30日	-	2,500	0.2	2019年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 2月28日	-	5,500	0.2	2019年 8月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	小 計		-	8,000					
長期借入金	アフラック生命保険株式会社 (注2)	2009年 9月4日	5,000	5,000	3.0	2019年 9月4日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	10,260	-	0.7	2018年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	3月31日	3,740	-	(注3)	9月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2011年	14,660	14,660	1.5	2019年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	3月31日	5,340	5,340	(注3)	3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	3,665	3,665	1.0	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月22日	1,335	1,335	(注3)	9月22日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	7,330	7,330	0.9	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月22日	2,670	2,670	(注3)	3月22日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	7,362	7,362	0.8	2020年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月22日	2,712	2,712	(注3)	9月18日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	9,500	9,500	0.7	2020年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月22日	3,500	3,500	(注3)	3月19日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2011年 9月30日	2,000	2,000	0.9 (注3)	2020年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2011年 9月30日	2,500	-	0.8 (注3)	2018年 9月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2011年 9月30日	4,000	-	0.8 (注3)	2018年 9月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2011年	5,864	5,864	0.7	2019年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	12月21日	2,136	2,136	(注3)	12月20日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2011年	5,131	5,131	0.6	2019年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	12月21日	1,869	1,869	(注3)	6月21日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	4,030	4,030	1.0	2022年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	5月22日	1,470	1,470	(注3)	5月20日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2012年 5月22日	3,500	3,500	1.1 (注3)	2022年 5月20日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.6	2024年 10月1日	期限一括	(注5)	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5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.2	2022年 10月2日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 10月2日	2,000	2,000	1.0 (注3)	2020年 10月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	2,200	2,200	1.0	2020年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月2日	800	800	(注3)	10月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	3,298	3,298	0.6	2020年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月2日	1,202	1,202	(注3)	4月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 10月2日	3,000	3,000	0.6 (注3)	2020年 4月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2012年	5,498	5,498	0.5	2019年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	10月2日	2,002	2,002	(注3)	10月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社群馬銀行	2012年	500	-	0.6	2018年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	12月28日	500	-	(注3)	12月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社東日本銀行		500	-					
	株式会社三井住友銀行	2013年 2月28日	5,000	5,000	1.2 (注3)	2022年 2月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 3月29日	5,000	5,000	1.2 (注3)	2022年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 9月30日	3,000	3,000	1.3	2023年 4月7日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	2.2 (注3)	2028年 10月6日	期限一括 (注4)	(注5)	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	株式会社日本政策投資銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.5	2024年 4月5日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.3	2023年 10月6日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	2,199	2,199	1.4	2023年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	801	801	(注3)	10月6日	(注4)		
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	2,565	2,565	1.3	2023年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	934	934	(注3)	4月7日	(注4)		
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.3	2023年 4月7日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.2 (注3)	2022年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.2 (注3)	2022年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 10月7日	2,000	2,000	1.2 (注3)	2022年 10月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.0	2021年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.0 (注3)	2021年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	2,199	2,199	0.9	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	801	801	(注3)	4月7日	(注4)		
	信金中央金庫	2013年 10月7日	1,500	1,500	0.8	2020年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2013年 10月7日	1,500	1,500	0.8 (注3)	2020年 4月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	0.8 (注3)	2020年 4月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行 (注2)	2013年 10月7日	1,000	1,000	0.7 (注3)	2019年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行 (注2)	2013年 10月7日	1,000	1,000	0.7 (注3)	2019年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月31日	4,000	4,000	1.7	2026年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	1,099	1,099	1.5	2025年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	4月1日	400	400	(注3)	3月31日	(注4)		
	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5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	1,466	1,466	1.1	2024年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	534	534	(注3)	10月1日	(注4)		
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 10月1日	800	800	1.1	2024年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	2,199	2,199	0.8	2022年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	801	801	(注3)	9月30日	(注4)		
	株式会社西日本シティ銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8 (注3)	2022年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8	2022年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2014年 10月1日	2,000	2,000	0.7 (注3)	2022年 4月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	2,565	2,565	0.7	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	934	934	(注3)	10月1日	(注4)		
	農林中央金庫	2014年 10月1日	1,500	1,500	0.6 (注3)	2021年 10月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年 10月1日	3,000	3,000	0.6 (注3)	2021年 4月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2021年 4月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年	200	200	1.0	2025年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険	2月2日	1,000	1,000		1月31日	(注4)		
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	2,928	2,928	0.8	2024年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2月5日	1,071	1,071	(注3)	2月5日	(注4)		
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	2,928	2,928	0.7	2023年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2月5日	1,071	1,071	(注3)	2月3日	(注4)		
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	1,000	1,000	1.6 (注3)	2029年 3月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	7,000	7,000	1.0 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.9 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.7 (注3)	2023年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年 2月18日	6,000	6,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2024年 7月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	733	733	0.5	2026年	期限一括	(注5)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	3月1日	267	267	(注3)	3月31日	期限一括	(注4)	無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年 3月1日	2,000	2,000	0.4 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2016年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年 3月31日	1,000	1,000	0.5	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	4,031	4,031	0.5	2024年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	4月28日	1,468	1,468		9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 7月29日	10,850	10,850	0.4	2027年 7月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 9月21日	2,000	2,000	0.5	2026年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 9月30日	2,500	2,500	0.5	2026年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年 9月30日	1,000	1,000	0.4	2026年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年 12月21日	3,000	3,000	0.7	2026年 12月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 12月21日	2,000	2,000	0.6	2026年 12月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月31日	2,000	2,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括	(注5)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	1,099	1,099	0.4	2024年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	5月1日	400	400		11月1日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.4	2025年 5月1日	期限一括	(注5)	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4)	(注5)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社新生銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社東邦銀行	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.3	2025年 5月16日	期限一括 (注4)	(注7)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,000	2,000	0.5	2027年 9月30日	期限一括	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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	2017年	4,764	4,764	0.5	2024年 7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月6日	1,735	1,735					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	3,300	3,300	0.5	2025年 11月21日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	11月22日	1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	3,300	3,300	0.5	2026年 5月22日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	11月22日	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4)	(注6)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	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4)	(注6)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	5,500	5,500	0.4	2025年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	3,000	3,000	0.4	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 7月30日	4,300	4,300	0.2	2020年 7月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 7月30日	8,500	8,500	0.8	2029年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2018年 9月28日	-	6,000	0.2	2020年 2月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 9月28日	-	2,000	0.2	2020年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年 9月28日	-	3,500	0.6	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年 9月28日	-	3,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 10月30日	-	2,500	0.2	2020年 4月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行	2018年	-	500	0.2	2025年 12月26日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社栃木銀行	12月28日	-	500					
	株式会社山口銀行	2018年 12月28日	-	500	0.5	2028年 12月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 2月28日	-	5,500	0.2	2021年 2月26日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 2月28日	-	2,000	0.2	2021年 8月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
小 計			355,225	359,225					
合 計			355,225	367,225					

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. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

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

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

注5. 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6. 資金使途は、借入金の借換資金等です。

注7. 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	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	8,000					
	合 計		37,500	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)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
Gビル南青山03	2018年10月25日	12,200	—	—	—	—
Gビル神宮前08	2018年12月21日	2,490	—	—	—	—
ラウンドワンススタジオ川崎大師店	2018年12月25日	2,370	—	—	—	—
合 計		17,060		—	—	—

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

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注)	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ビル南青山03	2018年10月25日	12,200	12,400	シービーアールイー株式会社	2018年9月30日
取得	Gビル神宮前08	2018年12月21日	2,490	2,580	シービーアールイー株式会社	2018年12月1日
取得	ラウンドワンスタジアム 川崎大師店	2018年12月25日	2,370	2,930	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年12月1日

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

(2) その他

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

4 利害関係人等（注1）との取引状況

(1) 取引状況

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	1,498,798千円	三菱UFJリース株式会社	443千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	789,994千円	三菱商事都市開発株式会社	19,000千円	2.4%
その他賃貸事業費用	866,597千円	三菱商事都市開発株式会社	2,633千円	0.3%
		三菱商事太陽株式会社	1,003千円	0.1%

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

注2. 上記の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の金額は以下のとおりです。
三菱商事都市開発株式会社 792千円

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%
第34期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	3,200	718,080	0.1%

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

2 お知らせ

該当事項はありません。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,188,046	28,161,276
信託現金及び信託預金 ※1	12,463,801	12,226,978
営業未収入金	720,262	726,355
未収還付法人税等	30	117
その他	1,160,477	1,065,634
流動資産合計	47,532,618	42,180,363
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,429,058	2,429,418
減価償却累計額	△535,114	△577,957
建物（純額）	1,893,944	1,851,461
構築物	66,113	66,113
減価償却累計額	△21,804	△23,282
構築物（純額）	44,308	42,830
工具、器具及び備品	16,679	17,588
減価償却累計額	△12,498	△13,032
工具、器具及び備品（純額）	4,180	4,555
土地	28,459,580	28,459,580
信託建物 ※2	293,591,235	296,373,136
減価償却累計額	△98,129,562	△103,154,214
信託建物（純額） ※1	195,461,673	193,218,921
信託構築物	14,207,728	14,387,287
減価償却累計額	△5,155,756	△5,368,953
信託構築物（純額） ※1	9,051,971	9,018,334
信託機械及び装置	2,137,823	2,170,857
減価償却累計額	△1,185,644	△1,245,762
信託機械及び装置（純額） ※1	952,178	925,095
信託工具、器具及び備品	4,366,353	4,481,644
減価償却累計額	△2,740,670	△2,855,439
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	1,625,683	1,626,204
信託土地 ※1	593,064,027	609,178,997
信託建設仮勘定 ※1	226,407	1,778,314
有形固定資産合計	830,783,956	846,104,295
無形固定資産		
信託借地権	5,174,359	5,154,286
信託その他無形固定資産	107,589	99,657
無形固定資産合計	5,281,949	5,253,943
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,658,829	1,644,329
長期前払費用	1,641,501	1,419,470
その他 ※1	520,292	520,292
投資その他の資産合計	3,820,622	3,584,091
固定資産合計	839,886,528	854,942,331
繰延資産		
投資口交付費	71,521	47,680
投資法人債発行費	177,670	161,374
繰延資産合計	249,191	209,055
資産合計	887,668,338	897,331,749

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,486,190	2,181,874
短期借入金	—	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	49,000,000	55,500,000
未払金	16,760	21,973
未払費用	2,060,673	1,988,108
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,113,030	2,243
前受金	3,223,605	3,194,476
預り金	1,490,441	1,280,833
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	658,065	658,065
資産除去債務	71,086	71,086
デリバティブ債務	23,677	35,790
その他	103,013	126,557
流動負債合計	60,247,148	73,061,615
固定負債		
投資法人債	37,500,000	37,500,000
長期借入金	306,225,000	303,725,000
預り敷金及び保証金	1,960,747	2,133,556
信託預り敷金及び保証金 ※1	47,722,889	47,279,389
資産除去債務	416,378	541,213
デリバティブ債務	345,919	369,409
その他	20,680	20,097
固定負債合計	394,191,615	391,568,665
負債合計	454,438,764	464,630,281
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	1,537,665	1,616,048
一時差異等調整積立金 ※5	3,075,489	3,044,107
任意積立金合計	5,089,427	5,136,428
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	11,644,816	11,105,312
剰余金合計	21,721,089	21,228,586
投資主資本合計	433,599,171	433,106,668
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△369,597	△405,199
評価・換算差額等合計	△369,597	△405,199
純資産合計 ※6	433,229,574	432,701,468
負債純資産合計	887,668,338	897,331,749

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	31,898,167	30,680,828
不動産等売却益 ※2	787,366	—
営業収益合計	32,685,534	30,680,828
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	15,481,142	14,558,221
不動産等売却損 ※3	184,549	—
資産運用報酬	2,706,856	2,673,663
資産保管手数料	30,503	29,734
一般事務委託手数料	130,480	127,073
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	274,394	183,041
営業費用合計	18,813,867	17,577,675
営業利益	13,871,666	13,103,152
営業外収益		
受取利息	196	766
その他	1,853	1,397
営業外収益合計	2,050	2,163
営業外費用		
支払利息	1,599,601	1,433,180
投資法人債利息	134,867	136,080
投資法人債発行費償却	14,616	16,295
投資口交付費償却	47,908	23,840
融資関連費用	426,764	385,539
その他	4,536	4,463
営業外費用合計	2,228,295	1,999,399
経常利益	11,645,421	11,105,917
税引前当期純利益	11,645,421	11,105,917
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	11,644,816	11,105,312
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	11,644,816	11,105,312

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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 積立金の取崩	31,382	－	－			－
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

当期（自 2018年9月1日 至 2019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	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,537,665	3,075,489	5,089,427
当期変動額								
配当積立金の積立						78,383		78,383
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	－	－	－	－	－	78,383	△31,382	47,000
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,616,048	3,044,107	5,136,428

	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	11,644,816	21,721,089	433,599,171	△369,597	△369,597	433,229,574
当期変動額						
配当積立金の積立	△78,383	－	－			－
一時差異等調整 積立金の取崩	31,382	－	－			－
剰余金の配当	△11,597,815	△11,597,815	△ 11,597,815			△11,597,815
当期純利益	11,105,312	11,105,312	11,105,312			11,105,312
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△35,602	△35,602	△35,602
当期変動額合計	△539,504	△492,503	△ 492,503	△35,602	△35,602	△528,106
当期末残高	11,105,312	21,228,586	433,106,668	△405,199	△405,199	432,701,468

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	期 別	前期（ご参考） （自 2018年3月 1日） （至 2018年8月31日）	当期 （自 2018年9月 1日） （至 2019年2月28日）																
1. 固定資産の減価償却の方法		<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</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 定額法を採用しております。</p> <p>③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>④長期前払費用 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 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</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 定額法を採用しております。</p> <p>③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>④長期前払費用 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 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 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 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 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 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は133千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,979千円です。</p>																
4. ヘッジ会計の方法		<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>																

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 2018年3月 1日） 至 2018年8月31日）	当期 （自 2018年9月 1日） 至 2019年2月28日）
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 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金</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 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金</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8月31日)	当期 (2019年2月28日)																																												
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(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 style="text-align: right;">(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	<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 style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>513,284</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>61,337,896</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,857,142</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>218,034</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>680,297</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>213,800,972</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>19,807,651</td></tr> <tr><td>合計</td><td>19,807,651</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	513,284	信託建物	61,337,896	信託構築物	2,857,142	信託機械及び装置	218,034	信託工具、器具及び備品	680,297	信託土地	147,662,062	信託建設仮勘定	13,000	その他	519,256	合計	213,800,972	信託預り敷金及び保証金	19,807,651	合計	19,807,651
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	513,284																																												
信託建物	61,337,896																																												
信託構築物	2,857,142																																												
信託機械及び装置	218,034																																												
信託工具、器具及び備品	680,297																																												
信託土地	147,662,062																																												
信託建設仮勘定	13,000																																												
その他	519,256																																												
合計	213,800,972																																												
信託預り敷金及び保証金	19,807,651																																												
合計	19,807,651																																												
<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 339,581千円</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 style="text-align: right;">(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 style="text-align: right;">(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 style="text-align: right;">(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> <tr><td>積立て、取崩しの発生事由等</td><td>： 分配金に充当</td></tr> </table> <p>（注）過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。</p>	当初発生額	： 3,138,254	当期首残高	： 3,106,872	当期積立額	： —	当期取崩額	： △31,382	当期末残高	： 3,075,489	積立て、取崩しの発生事由等	： 分配金に充当	<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 style="text-align: right;">(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>： 3,075,489</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>： 3,044,107</td></tr> <tr><td>積立て、取崩しの発生事由等</td><td>： 分配金に充当</td></tr> </table> <p>（注）過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。</p>	当初発生額	： 3,138,254	当期首残高	： 3,075,489	当期積立額	： —	当期取崩額	： △31,382	当期末残高	： 3,044,107	積立て、取崩しの発生事由等	： 分配金に充当																				
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																																												
積立て、取崩しの発生事由等	： 分配金に充当																																												
当初発生額	： 3,138,254																																												
当期首残高	： 3,075,489																																												
当期積立額	： —																																												
当期取崩額	： △31,382																																												
当期末残高	： 3,044,107																																												
積立て、取崩しの発生事由等	： 分配金に充当																																												
<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</p> <p style="text-align: right;">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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																												

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年3月 1日 ） 至 2018年8月31日）		当期 （自 2018年9月 1日 ） 至 2019年2月28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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	27,512,685	賃料及び駐車場使用料収入	26,932,592
受取水道光熱費	1,408,344	受取水道光熱費	1,313,972
その他賃料収入	2,977,138	その他賃料収入	2,434,263
不動産賃貸事業収益合計	31,898,167	不動産賃貸事業収益合計	30,680,828
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
プロパティ・マネジメント報酬	758,798	プロパティ・マネジメント報酬	789,994
建物管理委託費	1,460,213	建物管理委託費	1,498,798
水道光熱費	1,599,545	水道光熱費	1,470,129
公租公課	2,833,337	公租公課	2,670,034
修繕費	1,099,682	修繕費	779,896
保険料	33,871	保険料	31,574
信託報酬	59,133	信託報酬	55,251
支払賃料	770,721	支払賃料	770,182
その他賃貸事業費用	988,810	その他賃貸事業費用	866,597
減価償却費	5,712,653	減価償却費	5,553,508
固定資産除却損	164,374	固定資産除却損	72,253
不動産賃貸事業費用合計	15,481,142	不動産賃貸事業費用合計	14,558,221
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	16,417,024	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	16,122,606
※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 2018年3月 1日 ） 至 2018年8月31日）		当期 （自 2018年9月 1日 ） 至 2019年2月28日）	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	8,000,000□	発行可能投資口総口数	8,000,000□
発行済投資口の総口数	2,618,017□	発行済投資口の総口数	2,618,017□

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年3月 1日） 至 2018年8月31日）	当期 （自 2018年9月 1日） 至 2019年2月28日）																																				
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)																																				
繰延税金資産 (流動) 繰越欠損金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— (固定) 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—	繰延税金資産 繰越欠損金(注)2,094,764 資産除去債務193,368 借地権償却等116,592 減価償却費損金算入限度超過額18,809 合併受入資産評価差額5,348,796 繰延ヘッジ損益127,925 その他38,376 繰延税金資産小計7,938,632 税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額（注）△ 2,094,764 将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額△ 5,843,868 評価性引当額小計△ 7,938,632 繰延税金資産合計— 繰延税金資産の純額— (注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th><th>3年超 4年以内</th></tr><tr><td>税務上の繰越欠損金(a)</td><td>2,094,764</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>△2,094,764</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>繰延税金資産</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table> <table><tr><th></th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th><th>合計</th></tr><tr><td>税務上の繰越欠損金(a)</td><td>—</td><td>—</td><td>2,094,764</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>—</td><td>—</td><td>△2,094,764</td></tr><tr><td>繰延税金資産</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table> (a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。		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	税務上の繰越欠損金(a)	2,094,764	—	—	—	評価性引当額	△2,094,764	—	—	—	繰延税金資産	—	—	—	—		4年超 5年以内	5年超	合計	税務上の繰越欠損金(a)	—	—	2,094,764	評価性引当額	—	—	△2,094,764	繰延税金資産	—	—	—
	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																																	
税務上の繰越欠損金(a)	2,094,764	—	—	—																																	
評価性引当額	△2,094,764	—	—	—																																	
繰延税金資産	—	—	—	—																																	
	4年超 5年以内	5年超	合計																																		
税務上の繰越欠損金(a)	—	—	2,094,764																																		
評価性引当額	—	—	△2,094,764																																		
繰延税金資産	—	—	—																																		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)																																				
法定実効税率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31.51 (調整) 支払分配金の損金算入額△32.83 評価性引当額の増減0.33 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0.90 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.01																																				

(追加情報)

「税効果会計に係る会計基準」の一部改正（企業会計基準第28号平成30年2月16日）を当期から適用しております。これに伴い、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解（注8）（評価性引当額の合計額を除く。）及び同注解（注9）に記載された内容を追加しております。

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

<p>前期（ご参考） （自 2018年3月 1日） 至 2018年8月31日）</p>	<p>当期 （自 2018年9月 1日） 至 2019年2月28日）</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（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年内返済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年内返済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

当期（自 2018年9月1日 至 2019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ンランスです。

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

2019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	28,161,276	28,161,276	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,226,978	12,226,978	—
資産計	40,388,255	40,388,255	—
(1) 短期借入金	8,000,000	8,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	55,500,000	55,571,782	71,782
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	668,780	10,714
(4) 投資法人債	37,500,000	38,439,460	939,460
(5) 長期借入金	303,725,000	305,129,970	1,404,970
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,962,087	1,993,650	31,562
負債計	407,345,153	409,803,644	2,458,491
デリバティブ取引（※）	(405,199)	(405,199)	—

(※) 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

- 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	79,075,000	56,575,000	△405,199	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	121,000,000	99,000,000	(注)	—
合 計			200,075,000	155,575,000	△405,199 (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	2,133,556
信託預り敷金及び保証金	45,317,302
合 計	47,450,858

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	28,161,276	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,226,978	—	—	—	—	—
合 計	40,388,255	—	—	—	—	—

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	8,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	55,500,000	—	—	—	—	—
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	15,500,000	17,000,000
長期借入金	—	58,875,000	36,000,000	30,500,000	22,000,000	156,350,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	658,065	68,065	168,065	409,827
合計	64,158,065	59,533,065	36,658,065	35,568,065	37,668,065	173,759,827

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日）	当期 （自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日）
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務及び「川崎ルフロ」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。	1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロ」及び「Gビル神宮前08」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年及び22年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%及び0.596%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。
3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円) 期首残高 492,736 時の経過による調整額 3,311 資産除去債務の履行による減少額 △8,582 期末残高 487,464	3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円) 期首残高 487,464 有形固定資産の取得に伴う増加額 121,480 時の経過による調整額 3,353 期末残高 612,299

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（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）及びび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。

当期（自 2018年9月1日 至 2019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	
836,065,906	15,292,333	851,358,239	1,009,240,000

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ビル南青山03（12,310,884千円）、Gビル神宮前08（2,520,109千円）及びラウンドワンスタジアム川崎大師店（2,469,831千円）の取得、並びにmozoワンダーシティの施設改修工事に係る資本的支出（421,407千円）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。なお、2019年2月21日付で譲渡契約を締結した大阪心斎橋8953ビルに関しては譲渡価格としております。

また、賃貸等不動産に関する2019年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） （自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日）	当期 （自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 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。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 （％）	取引の内容	取引金額 （千円）（注1）	科目	期末残高 （千円）（注1）
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬 （注2）	31,690	営業未払金	5,930
				一般事務委託手数料 （注2）	127,073	未払費用	43,540

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. 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〕

<div> <div>前期（ご参考）</div> <div>（自 2018年3月 1日）</div> <div>至 2018年8月31日）</div> </div>		<div> <div>当期</div> <div>（自 2018年9月 1日）</div> <div>至 2019年2月28日）</div> </div>	
1. 1口当たり純資産額	165,480円	1. 1口当たり純資産額	165,278円
2. 1口当たり当期純利益	4,447円	2. 1口当たり当期純利益	4,241円
注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	
注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。		注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。	
当期純利益	11,644,816千円	当期純利益	11,105,312千円
普通投資主に帰属しない金額	—	普通投資主に帰属しない金額	—
普通投資口に係る当期純利益	11,644,816千円	普通投資口に係る当期純利益	11,105,312千円
期中平均投資口数	2,618,017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〕

<p>前期（ご参考） （自 2018年3月 1日） 至 2018年8月31日）</p>	<p>当期 （自 2018年9月 1日） 至 2019年2月28日）</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>資産の譲渡 本投資法人は、以下の資産につき2019年4月12日付で譲渡契約を締結いたしました。</p> <p>【イオン仙台中山】 譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 譲渡価格：9,920百万円 契約日：2019年4月12日 譲渡日：2019年8月9日（予定） 譲渡先：非開示^(注) 損益に及ぼす影響：第35期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）において、不動産等売却益約1,110百万円を計上する予定です。 (注)名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。</p> <hr/> <p>(追加情報) 資産の譲渡 本投資法人は、以下の資産につき2019年2月21日付で譲渡契約を締結いたしました。</p> <p>【大阪心斎橋8953ビル】 譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 譲渡価格：14,900百万円 契約日：2019年2月21日 譲渡日：2019年8月30日（予定） 譲渡先：非開示^(注) 損益に及ぼす影響：第35期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）において、不動産等売却益約2,757百万円を計上する予定です。 (注)名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。</p>

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考) (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)
I 当期末処分利益	11,644,816,162	11,105,312,023
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	461,120,737
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	11,597,815,310	11,597,815,310
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,430)	(4,430)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	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 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。

当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

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

独立監査人の監査報告書

2019年4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 光夫

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

山口 健志

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の2018年9月1日から2019年2月28日までの第34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

投資法人与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 2018年3月 1日 至 2018年8月31日）	当期 （自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,645,421	11,105,917
減価償却費	5,712,653	5,553,508
投資法人債発行費償却	14,616	16,295
投資口交付費償却	47,908	23,840
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	164,374	72,253
受取利息	△196	△766
支払利息	1,734,469	1,569,261
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,431	△11,589
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	90	△87
長期前払費用の増減額（△は増加）	149,160	222,030
営業未払金の増減額（△は減少）	553,520	△633,903
未払消費税等の増減額（△は減少）	509,881	△1,110,786
未払金の増減額（△は減少）	1,009	5,212
未払費用の増減額（△は減少）	14,929	△23,992
前受金の増減額（△は減少）	△150,887	△29,128
預り金の増減額（△は減少）	△263,047	△314,848
その他	117,874	118,147
小計	19,646,528	16,561,363
利息の受取額	196	766
利息の支払額	△1,742,419	△1,617,833
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	17,903,701	14,943,691
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	△5,508	△956
信託有形固定資産の取得による支出	△1,652,638	△20,699,096
信託有形固定資産の売却による収入	19,407,206	—
信託有形固定資産の売却による支出	—	△7,221
信託無形固定資産の取得による支出	△45,871	△450
預り敷金及び保証金の返還による支出	△148,047	△115,797
預り敷金及び保証金の受入による収入	190,127	442,970
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,339,788	△867,579
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	356,728	624,214
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	14,500
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	15,769,708	△20,609,440
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	—	21,000,000
短期借入金返済による支出	△5,000,000	△13,000,000
長期借入れによる収入	23,800,000	26,000,000
長期借入金返済による支出	△40,266,000	△22,000,000
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	△1,381	—
分配金の支払額	△11,544,199	△11,597,868
財務活動によるキャッシュ・フロー	△25,061,934	402,131
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	8,611,475	△5,263,617
現金及び現金同等物の期首残高	36,527,112	45,138,588
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	45,138,588	39,874,970

（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 2018年3月 1日) (至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月 1日) (至 2019年2月28日)
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期 (自 2018年3月 1日) (至 2018年8月31日)		当期 (自 2018年9月 1日) (至 2019年2月28日)	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (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。		※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 (2019年2月28日) (単位：千円) 現金及び預金 28,161,276 信託現金及び信託預金 12,226,978 使途制限付信託預金 (注) △513,284 現金及び現金同等物 <u>39,874,970</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。

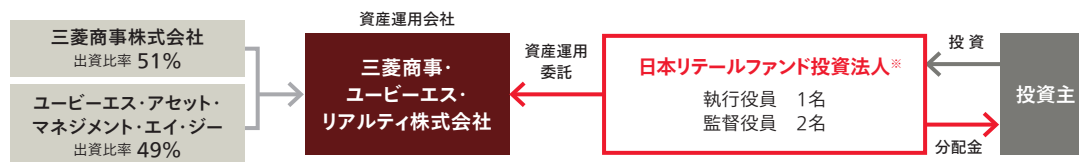
物件を見極める力と育てる力を併せ持つ、商業施設運用のプロフェッショナル集団

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

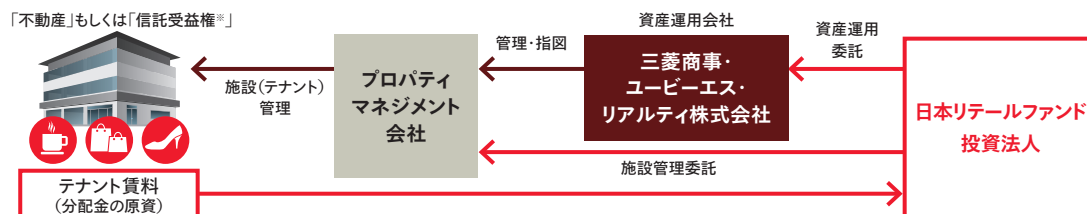
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

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。

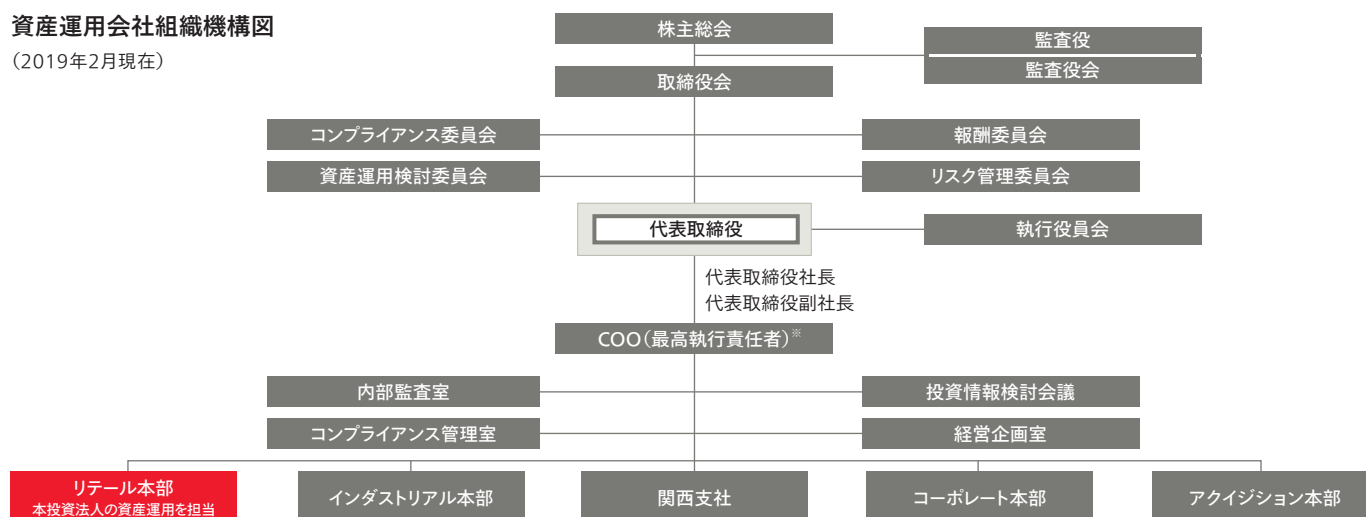
運用の仕組み



※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

(2019年2月現在)



※COO(最高執行責任者)はコンプライアンス担当取締役を兼任しています。

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 既存13物件が「DBJ Green Building 継続認証」を取得 (2019年3月時点)



DBJ Green Building 認証(以下、本認証)とは、環境や社会への配慮を総合的に判断・評価された不動産に対して認証がなされます。JRFでは保有資産のうち19物件が本認証を取得しており、今回そのうちの13物件において継続認証の取得を行いました。

- かみしんプラザ
- ラ・ポルト 青山
- 西友ひばりヶ丘店
- pivo和泉中央
- mozoワンダーシティ
- 川崎フロン
- 京都ファミリー
- あびこショッピングプラザ
- ならファミリー
- DFS T ギャラリー沖縄
- おやまゆうえん
- ハーヴェストウォーク
- ジャイル
- ビックカメラ立川店



京都ファミリー
(京都府京都市)



ビックカメラ立川店
(東京都立川市)

2 保有資産を通じた地域貢献活動

◆親と子の地球環境フェスティバル (あびこショッピングプラザ)

2019年2月「あびこショッピングプラザ」(千葉県我孫子市)で「地球環境保全と再生可能エネルギー(新エネルギー)の理解促進」をテーマとしたイベントが開催されました。開催期間の2日間の来場者は1,000人を超え、クイズや工作、ステージショーでは親子で参加された方々が楽しみながら地球環境への理解を深めている姿がみられました。



◆mozo jiimo(mozoワンダーシティ)

「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市中区)では、地元の企業や公共団体等と共同したイベント「mozo jiimo(モゾ ジーモ)」を毎月開催しています。コンセプトは「地元のワンダーなもの・こと・人と皆さまをつなぐ」。開催時には「次も楽しみにしています」との声をいただける、地域に根ざした活動を行っています。



SBI証券オンライン会社説明会



【配 信 日】2019年5月30日(木) 19:00~20:00

【参加方法】

株式会社SBIホームページよりアクセスしてください。上段トップメニュー内「セミナー」→ページ中央「オンライン会社説明会」よりご覧いただけます。

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