

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

2019年8月期

第35期 資産運用報告

2019年3月1日～2019年8月31日

証券コード 8953

JAPAN RETAIL FUND



Gビル神宮前09

確かな今を、豊かな明日へ。

 **MC-UBS**
G R O U P

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

JAPAN RETAIL FUND

CONTENTS

01	投資主の皆さまへ
02	2019年8月期(第35期)ハイライト
04	資産運用会社 社長メッセージ
06	JRF's Structure
08	JRF's EYE Vol. 4
10	主な新規取得資産の紹介
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

01 商業施設に特化

2002年に日本で初の商業施設に特化した投資法人として、また、日本で3番目に上場したREIT(リート)として、JRFはその歩みをスタートさせました。現在、全国に100物件、8,832億円の資産を有し、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8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、商圈、テナント・ミックス、交通アクセス、建物の状況などをプロの目線で厳しく精査しています。

03 安定的な分配金

JRFは商業施設マネジメントのプロとして、積極的かつ戦略的にリニューアルやテナント入替を行い、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。

当期における国内マクロ経済は、米中貿易摩擦の影響等により輸出や民間企業の設備投資には停滞感が見られたものの、改元に伴う大型連休のレジャー効果等によって家計消費は堅調に推移し、国内総生産(GDP)は2019年1～3月期、4～6月期と2期連続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資金流入が続き、東証REIT指数は8月末には2007年8月以来の2,090ポイント超に達しました。

このような環境の中、JRFは、新規2物件(m-シティ柏、Gビル神宮前09)の取得および保有資産の入替の一環として4物件(大阪心斎橋8953ビル、イオン仙台中山、なるばーく、イトーヨーカドー錦町店(不動産信託受益権の準共有持分15%))の売却を実行しました。更に、保有資産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、2020年8月期に予定している水族館のオープンを前に、2019年4月以降段階的なリニューアルオープンを実施し、順調な経過をえています。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、それぞれ前期比15.5%増の35,432百万円、前期比15.4%増の12,814百万円となりました。分配金総額については、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額1,248百万円を控除した11,597百万円とし、1口当たりの分配金は前期と同額の4,430円となりました。

JRFは、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に皆さまのご期待に沿えるよう尽力していく所存ですので、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

日本リテールファンド投資法人
執行役員

難波 修一

1口当たり分配金

2019年8月期
(第35期)実績 **4,430円**

2020年2月期
(第36期)予想 **4,500円**

2020年8月期
(第37期)予想 **4,600円**

ポートフォリオデータ

物件数 **100** 物件

資産規模
(取得価格ベース) **8,832億円**

稼働率 **99.1%**

格付け

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)

2019年8月期(第35期)ハイライト

運用状況

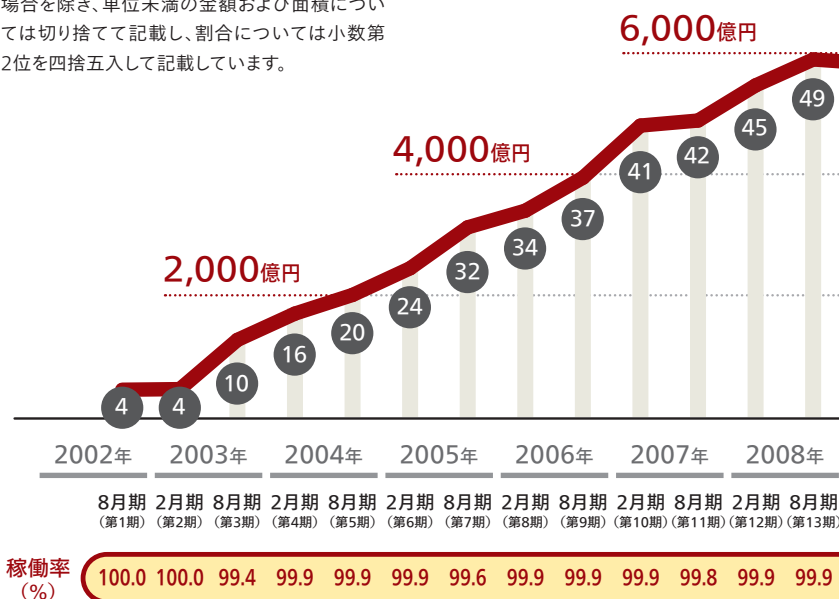
	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)
営業収益	319億円	326億円	306億円	354億円
営業利益	144億円	138億円	131億円	147億円
当期純利益	122億円	116億円	111億円	128億円
1口当たり純資産	16.5万円	16.5万円	16.5万円	16.5万円

総資産額・物件数・稼働率の推移

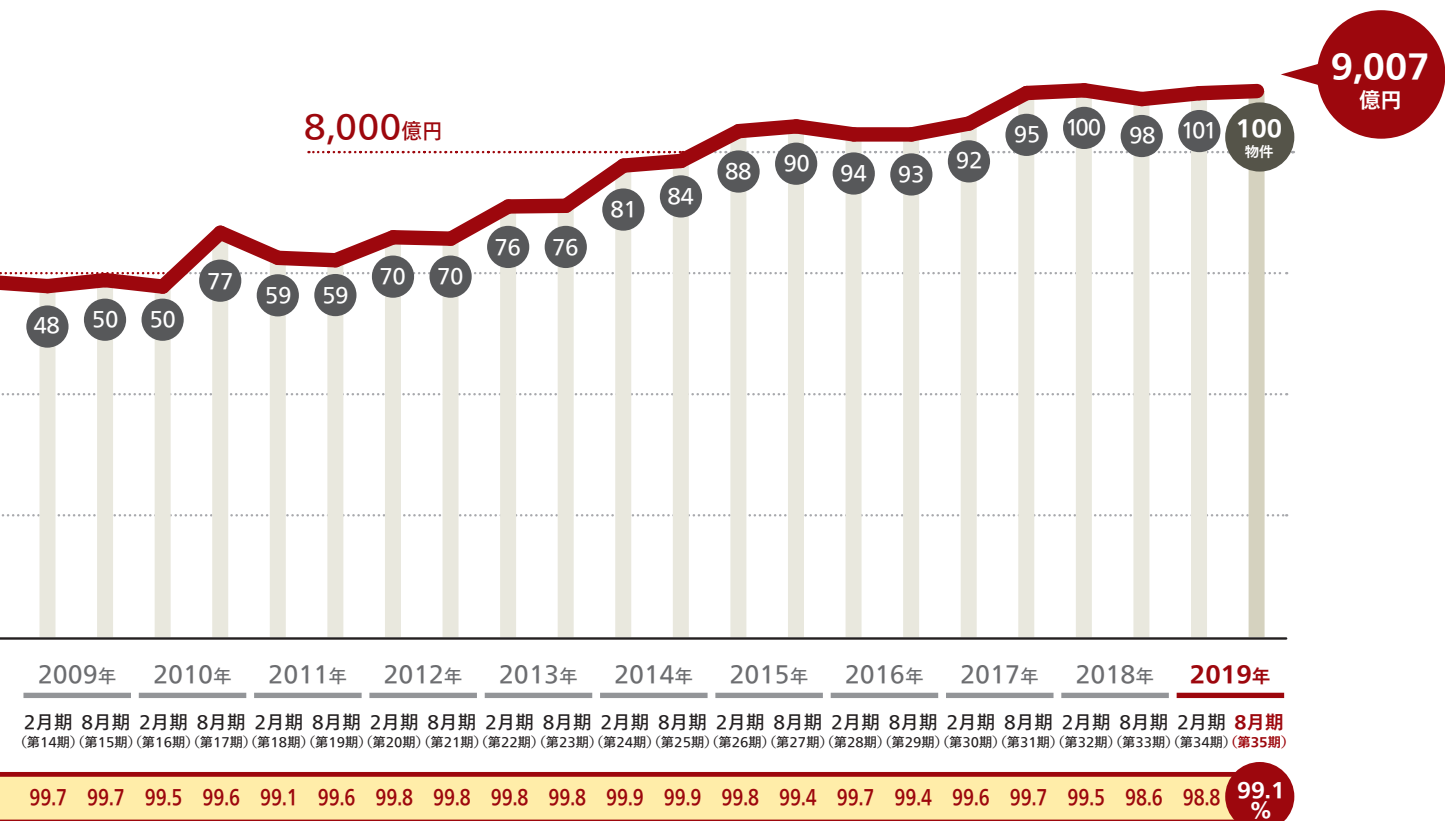
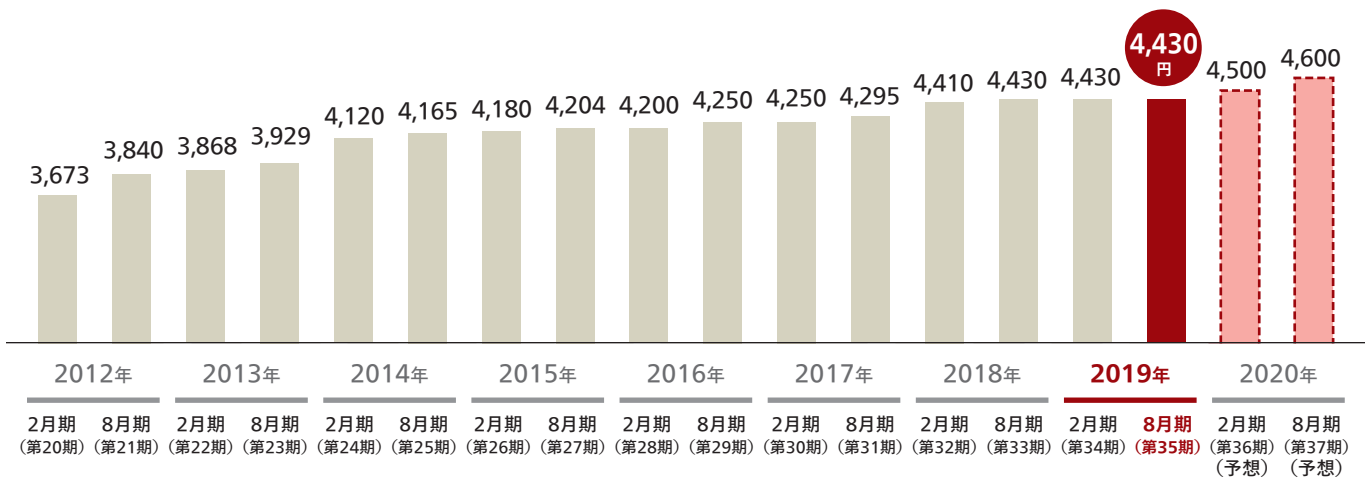
■ 総資産額 ● 物件数 ○ 稼働率※

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

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



1口当たり分配金の推移(円)



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
KATSUJI OKAMOTO



POINTS

- ✓ 「表参道・原宿・青山エリア」にてコア資産1物件を新規取得
- ✓ 好調な不動産売買マーケットを背景にサブ資産4物件を譲渡
- ✓ 「川崎ルフロン」(神奈川県川崎市川崎区)のリニューアルが順調に進捗

コア資産1物件の取得とサブ資産4物件の譲渡により、計画通りコア資産比率向上を実現し、更なるポートフォリオの安定化、収益性の向上を図りました。

JRFでは、前期に続き、更なる投資主価値向上のために、商業施設を取り巻く環境の変化に対応できるポートフォリオの最適化を推進する中で、サブ資産からコア資産への戦略的な資産入替を実施するとともに、JRFの強みである「人を集める力」を発揮したリニューアルやテナント入替を実施しました。

新規資産の取得については、日本有数の商業集積エリア「表参道・原宿・青山エリア」の中でも若者や訪日外国人で賑わう裏原宿のメイン通りであるキャットストリートに位置する都市型商業施設、「Gビル神宮前09」(東京都渋谷区)

を新たに取得しました(新規取得資産についてはP.11をご覧ください)。JRFは同エリアに多くの物件を所有していることからマーケット動向を熟知しています。現行賃料と市場賃料との間に乖離があり、アップサイド余地がある本物件の取得は賃料収入増加の一端を担うものと見込んでいます。なお、本物件の取得により、同エリアでの投資は、18件、1,465億円(鑑定評価額の合計額)となっています。

また、好調な不動産売買マーケットを背景に、資産入替戦略の一環として、4物件の譲渡を公表し、一部譲渡実行を

しました(「イオン仙台中山」(宮城県仙台市泉区)、「なるばーく」(愛知県名古屋市長区)、「イトーヨーカドー錦町店」(埼玉県蕨市)、「大阪心斎橋8953ビル」(大阪府大阪市中央区))。これらの譲渡により総額約74億円の譲渡益を確保することができ、この譲渡益は一部を積立金に繰り入れ、将来の分配金水準の安定化に活用します。

保有資産の運用状況については、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)で順調に新店がオープンしており、2019年8月末現在、スーパーマーケットを含め、49店が

オープンしました。また、リニューアル後の売上は当初想定よりも高い水準で推移しており、順調なスタートを切ることができています。2020年夏には、AIやIoT技術を駆使した独自の展示方法などを取り入れた、今までにないエンターテインメント水族館の開館を予定しており、より魅力的な施設への進化をどうぞご期待ください。

次に、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、昨年に引き続き

第2回グリーンボンドを発行し、5年債ではJ-REITの中で最も低い利率での調達を実現しました。また、返済期限の分散化、返済額の平準化による継続的な財務基盤の安定強化にも継続して努めてまいりました。

JRFは、J-REIT有数の資産規模と幅広い業種、業態、立地の商業施設への分散投資に支えられた安定性を活かしながら、サブ資産からコア資産への資

産入替の実行、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、成長性、安定性の高いポートフォリオを構成し、継続的な投資主価値の向上を目指します。

引き続き、投資主の皆さまのご期待にお応えできるよう一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。

川崎ルフロンのリニューアルの進捗

テナントリーシングはほぼ完了し、リニューアル計画は予定通り進捗しています。



白い壁と木のルーバーで作られた開放的な空間の吹き抜けでは、休日を中心にイベントが開催され、多くの人が集っています。



2Fに誕生したフードコートは川崎駅東口エリア最大規模の約350席。ショッピング客だけでなく、近隣住民やオフィスワーカーも利用し、連日賑わっています。



8月にオープンしたスーパーマーケットは、少人数世帯が中心の近隣住民やオフィスワーカー向けに、できたてや簡便商品などを種類豊富に揃えています。

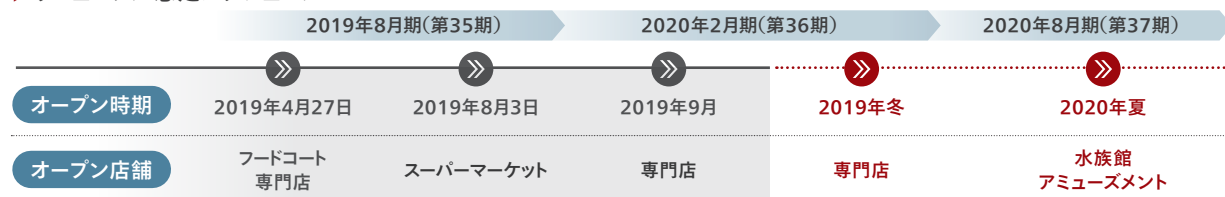


6Fエレベーター横の壁面には親子で使えるベンチに加えて、子どもが触って遊べるスペースが設けられ、親子連れの憩いの場になっています。



明るく広々としたエレベーターホールは、大小たくさんのベンチが置かれ、ベビーカーや大きなお荷物をお持ちの方などにもゆとりと使っていただけます。

▶リニューアル想定スケジュール





JRF's Structure

物件の売却と分配金の仕組み

Q. 取得金額より譲渡金額の方が多いのに、なぜ分配金が上がるの？

A. 押さえておきたい
3つの成功の
ポイント！

POINT 1 譲渡益の確保

POINT 2 賃料増額改定

POINT 3 借入コストの削減

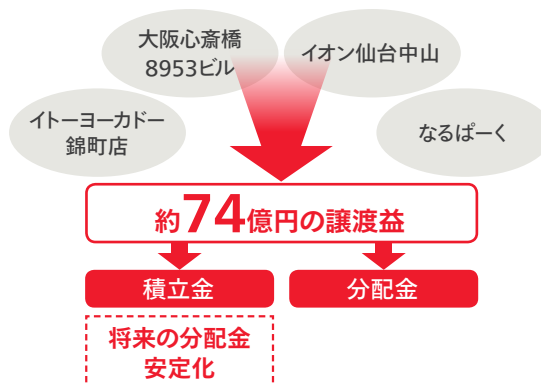
JRFでは2019年8月期（第35期）の分配金を4,430円、2020年2月期（第36期）4,500円（予想）、2020年8月期（第37期）4,600円（予想）と公表しました。

分配金増減の要因はいくつかありますが、JRFの分配金増加に起因するポイント3つをご紹介します。

POINT 1 譲渡益の確保

JRFでは2019年8月期（第35期）に4物件の譲渡を公表し、うち3物件では帳簿価額を上回る金額での譲渡となりました。4物件の譲渡により発生した譲渡益は、3期にわたり分割計上し、一部は分配金として還元、残りは将来の分配金の安定化のため積立金へ計上していきます。

2019年8月期（第35期）譲渡公表物件



POINT 2 賃料増額改定

JRFが重点投資するコア資産エリアでは、近年市場賃料の上昇傾向が続いています。この傾向を背景に、JRF保有資産においても市場賃料と乖離があるテナントを中心に、賃貸借契約満了時における賃料増額改定を達成しています。

2018年2月期（第32期）～2019年8月期（第35期）／2年間

	2018年2月期 （32期）	2018年8月期 （33期）	2019年2月期 （34期）	2019年8月期 （35期）
改定後賃料 増価額（月額）	+11.2百万円	+6.2百万円	+5.9百万円	+1.0百万円
1口当たり 分配金の効果	+26円	+14円	+14円	+2円

2年間で1口
当たり分配金は
56円向上

POINT 3 借入コストの削減

JRFは、高い格付とスポンサーの信用力を背景に、低金利での資金調達が可能です。金融危機時においても、長期固定での借入を継続してきたことから、当時の高金利での借入を借入期間満了時に、現在の低金利での借入に借り換えることで、借入コストの削減を継続しています。

直近のリファイナンス実績(2019年4月～2019年10月)

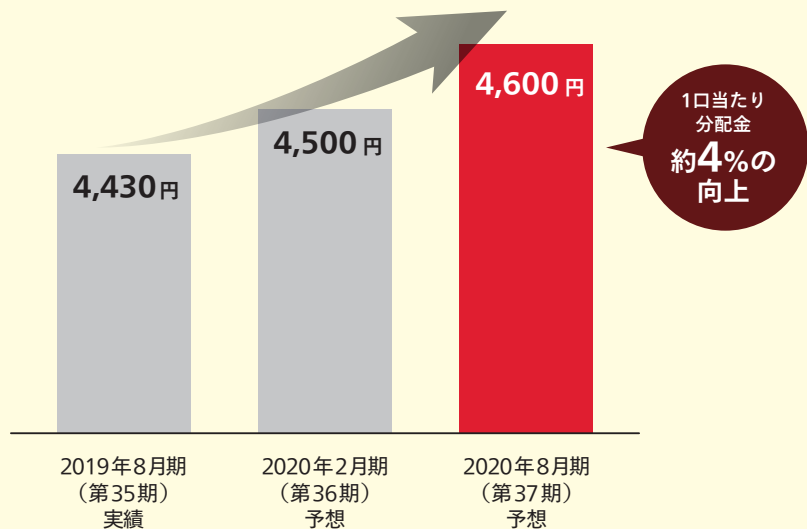
	借換え前	借換え後
借入総額	34,000百万円	34,000百万円
平均借入期間	5.1年	5.8年
平均金利	0.94%	0.31%

1口当たり
分配金への効果
40円向上

一時的に譲渡金額が取得金額を上回っても、分配金成長は可能!

JRFは中期戦略として、ポートフォリオ内のコア資産比率を80%以上とする資産入替の実施を掲げています。その資産入替戦略の過程において一時的に譲渡が先行することはありますが、前述の3つのポイントより、分配金の成長に努めています。

今後も、ポートフォリオの質の向上のための資産入替を推進していくとともに、引き続き、分配金の成長に尽力していきます。



SBI証券オンライン会社説明会



【配信日】2019年12月4日(水) 19:00～20:00

参加方法

株式会社SBI証券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/>



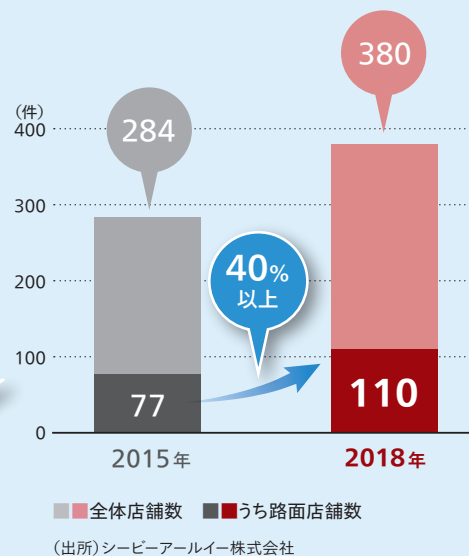
ポップアップストア POP UP STOREとは？

ポップアップストアとは、「期間限定で出店する店舗」の総称で、近年都市部での出店が増加しています。以前から商品の販売経路増加を目的として百貨店やショッピングセンターの一角に期間限定で出店される出店形態はありましたが、最近では都市部の路面店舗に期間限定で出店する形態が増加しており、そこでは販売よりも商品やブランドのプロモーションを目的としたイベントや展示に比重が置かれています。このように、ポップアップストアは出店形態の広がりをみせています。

近年、大きく伸び続ける
ポップアップストア路面店舗数

ポップアップストアの出店数

東京の主要商業エリア（銀座、表参道・原宿、新宿、渋谷）では、路面店でのポップアップストアの出店ニーズが拡大し、出店数は2015年の77件から2018年には110件と40%以上増加しています。



JRF保有資産におけるポップアップストア事例

01

Cute Cube原宿 (東京都渋谷区)

敷地内の空きスペースに移動販売車を止め、人気タピオカドリンクの販売を行いました。施設外にあるため、通行人からの視認もよく、開催を知らなかった方々の立ち寄りも見られました。



02

Gビル神宮前03 (東京都渋谷区)

人気映画の劇場公開記念の公式期間限定ストアとして、店舗内で人気キャラクターの等身大フィギュアの展示や限定品・関連商品の販売を実施しました。



2018年

●…路面店舗のポップアップストア
●…JRFの保有資産

JR原宿駅

明治神宮御苑

明治神宮前駅

表参道ヒルズ

東京メトロ千代田線

表参道駅

JR山手線

東京メトロ副都心線

青山学院大学

表参道ロイヤル

JR渋谷駅

外苑前駅

表参道・原宿・青山エリアでポップアップストアは出店目的・ニーズの広がりとともに人通りの多いメイン通りのみならずメイン通りから一步入ったエリアへと出店の幅を広げており、JRF保有資産を含む多くの物件で出店されています。それは、ポップアップストアの出店ニーズが高いエリアと、JRFが重点投資しているエリアの親和性が高いことが背景にあります。

03 MARINE & WALK YOKOHAMA
(神奈川県横浜市中区)

**ポップアップストア等の
多様なニーズに柔軟に対応！
人が集まる立地への重点投資を推進します。**

賃貸ニーズの広がりにはテナントリーシングの選択肢を増やし、賃料の上昇が期待できます。JRFでは、人が集まる立地への重点投資を推し進め、分配金の更なる増加を目指します。

主な新規取得資産の紹介

目指すポートフォリオの実現に向けて、新たなコア資産を取得いたしました。

01 ポートフォリオ区分の定義

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%以上を中期的目標とし(2019年8月期末時点で74.8%)、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。

コア資産を中心とする都市型にフォーカスしたポートフォリオ



※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



Gビル神宮前09 (東京都渋谷区)

プライム

「感度の高い若者や訪日外国人観光客で賑わう街」

裏原宿のメインストリートに位置する都市型商業施設を取得！

ラグジュアリーブランドからカジュアルブランドまで、多種多様なテナントが集積する表参道・原宿・青山エリアの中で、東京メトロ「明治神宮前駅」から徒歩約5分、JR「原宿駅」・東京メトロ「表参道駅」から徒歩約9分の好立地に位置します。A棟・B棟・C棟で構成されており、裏原宿のメインストリートであるキャットストリート側と、その東側の道沿いに広い店舗ファサードを持ち、2方向からのアクセスを可能とする回遊性の高い路面店舗です。

取得年月日	2019年7月9日
取得価格(A)	7,000百万円 (A/B)
鑑定評価額(B)	7,350百万円 95.2%
土地／延床面積	674.89㎡／ A棟:361.28㎡ B棟:335.28㎡ C棟424.65㎡
テナント数	7

(注)取得時点のデータをもとに記載しています



施設正面：中央通路からC棟へと通り抜けられます。

「Gビル神宮前09」が立地する周辺エリアを紹介します！



最先端のトレンドと、個性豊かな店舗が集積するキャットストリート

「Gビル神宮前09」が位置するキャットストリートは、ファッションや情報に敏感な若者や訪日外国人観光客で賑わう裏原宿のメインストリートです。最先端のトレンドを取り入れたショップや、個性豊かな古着屋やカフェなど数多くの店舗が集積しています。

JRFの保有資産の紹介

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、バランス



表参道沿いでひと際目を引く外観が特徴的な商業施設

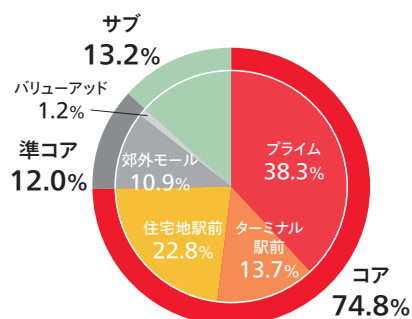
表参道沿いに位置する3棟構成の商業施設。壁面緑化された外観が特徴的な本棟には世界的ファッションブランドがアジアにおける旗艦店として入居しています。

日本有数の巨大ターミナル・池袋駅至近の商業施設

商業繁華性が高い池袋駅東口から徒歩3分に位置し、明治通りに面していることから視認性も良好。スポーツブランドやプライベートジム、飲食店など多様なテナントが入居しています。

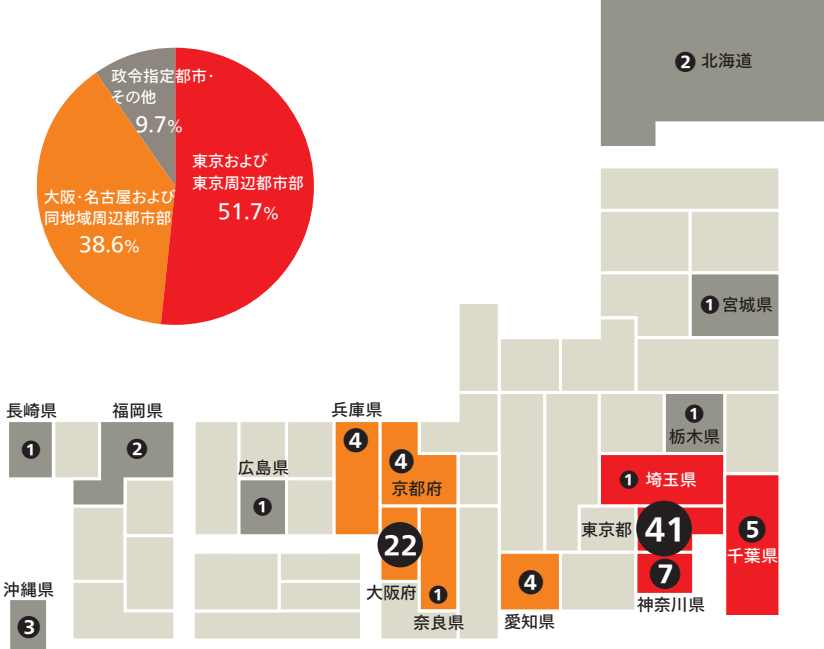


■ ポートフォリオ分散 (鑑定評価額ベース)



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
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

■ 地域別分散 (鑑定評価額ベース)



の良いポートフォリオを構築しています。



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

京都ファミリー(京都府京都市右京区)

住宅地
駅前

京都市西部の住宅密集地に位置する 地域密着型商業施設

イオンと約60の専門店で構成された地域密着型の商業施設。近隣に住宅や学校が多数ある京都市西部の人口密集地に位置し、地域に根差した商業施設として近隣住民に日々利用されています。

名古屋の文教地区に位置する 駅直結の商業施設

地下鉄鶴舞線と名城線の2路線が乗り入れる八事駅直結の商業施設。イオンを核とし、施設内はファミリーのほか、大学のキャンパスが多数あることから学生も多く、平日休日問わず賑わいを見せています。

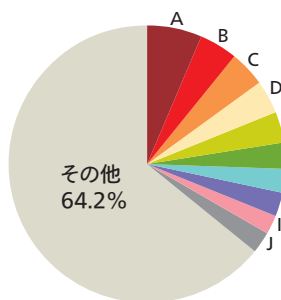


大阪・名古屋および同地域周辺都市部

イオン八事(愛知県名古屋市長和区)

住宅地
駅前

■ 物件規模別分散(鑑定評価額ベース)



A	mozoワンダーシティ	6.5%
B	東戸塚オーロラシティ	4.4%
C	Gビル心齋橋03	4.2%
D	ならファミリー	3.9%
E	川崎ルフロン	3.7%
F	イオンモールむさし村山	3.1%
G	ジャイル	2.8%
H	イオンモール鶴見緑地	2.7%
I	Gビル表参道02	2.3%
J	ビックカメラ立川店	2.3%



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

Gビル阿倍野01(大阪府大阪市阿倍野区)

ブライム

大阪の主要ターミナル・ 天王寺駅直結の複合商業施設

大阪の南の玄関口である天王寺駅直結の商業施設。ターミナル駅直結のアクセスの良さを活かせるサービス系を中心とした多様なテナントが入居しています。

東北最大の アーケード商店街に 位置する商業施設

東北地方最大の商業繁華性を誇る仙台一番町のアーケード商店街に立地。地下1階から地上4階までアパレルブランドのZARAが一棟利用で入居しています。



政令指定都市・その他

Gビル仙台一番町01(宮城県仙台市青葉区)

ブライム

ポートフォリオ一覧 (2019年8月期(第35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	7	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	キディランド
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	ティップネス
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	川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	51	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	—(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	スピンズ
ターミナル駅前	Gビル上野01	東京都台東区	2015年7月	3,320	1	アドアーズ
ターミナル駅前	Gビル高田馬場01	東京都新宿区	2015年9月 他	5,945	14	成城石井、サイゼリヤ
ターミナル駅前	Gビル秋葉原01	東京都千代田区	2015年9月	4,980	1	SEGA
ターミナル駅前	Gビル秋葉原02	東京都千代田区	2015年9月	2,500	1	カラオケ館
ブライム	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市	2016年2月	15,300	1	ヤマダ電機
ブライム	Gビル銀座中央通り01	東京都中央区	2016年3月 他	13,000	9	エルメネジルドゼニア
ターミナル駅前	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区	2017年3月 他	11,300	24	BAYSIDE GEIHINKAN 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	5	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
ブライム	Gビル神宮前09	東京都渋谷区	2019年7月	7,000	7	X-Girl、XLARGE
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	11,230	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	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区	2013年10月	3,100	10	TSUTAYA
バリューアッド	m-シティ柏	千葉県柏市	2019年4月	5,520	1	コジマ×ビックカメラ
2019年8月期(第35期)末現在小計			54物件	444,409	330	

- (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」、「ならファミリー(一部)」、「mozoワンダーシティ(一部)」、「おやまゆうえんハーヴェストワーク」、「Gビル南青山03」、「Gビル天神西通り01」は、バスループ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 「イトーヨーカドー錦町店」は、2019年5月31日に不動産信託受益権の準共有持分15%を売却したため、取得価格は当初取得価格の85%分の数値を記載しています。
- 5 「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						
プライム	河原町オーパ	京都府京都市中京区	2006年9月	18,500	1	オーパ
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5)
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	b-monster、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	4	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
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	京都府京都市中京区	2005年12月	5,340	62	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	211	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8月期(第35期)末現在小計			35物件	349,190	511	

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	64	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8月期(第35期)末現在小計			11物件	89,633	82	

2019年8月期(第35期)末現在合計

100物件

883,234

923



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 10月15日	2019年 10月16日	2019年 11月18日	2020年 4月中旬	2020年 4月中旬	2020年 5月中旬
2019年 8月期(第35期) 決算短信公表	2019年 8月期(第35期) 決算説明会	2019年 8月期(第35期) 分配金 支払開始	2020年 2月期(第36期) 決算短信公表 (予定)	2020年 2月期(第36期) 決算説明会 (予定)	2020年 2月期(第36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>)

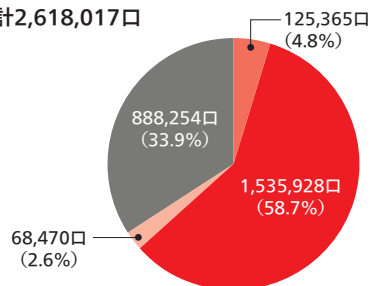
投資主メモ

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

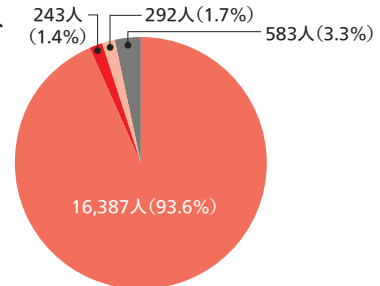
(2019年8月31日現在)

総投資口数：
合計2,618,017口



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

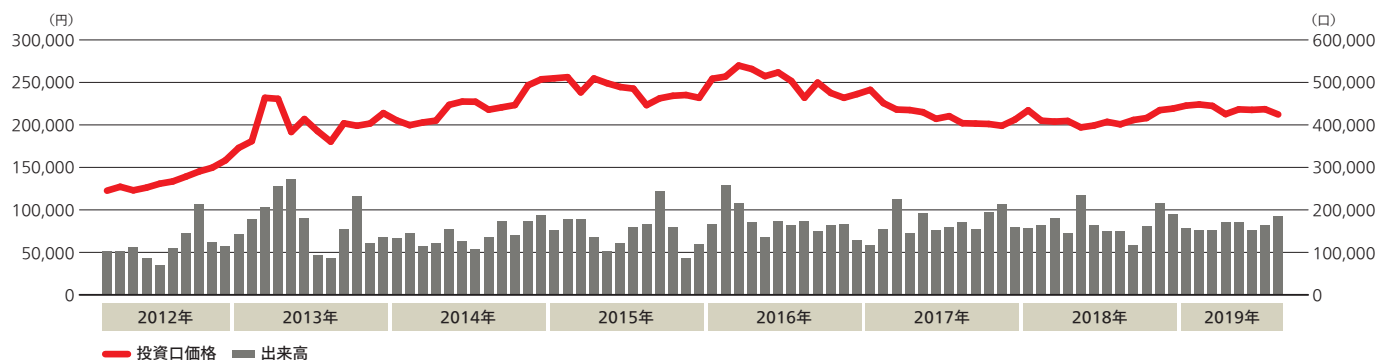
総投資主数：
合計17,505人



投資口価格の推移

(2012年3月～2019年8月)

時価総額 556,590百万円(2019年8月30日現在)
2019年8月期 投資口価格 期中高値 228,000円(2019年3月29日)
期中安値 208,200円(2019年5月7日)
期末終値 212,600円(2019年8月30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	第35期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日
営業収益	百万円	31,011	31,967	32,685	30,680	35,432
(うち賃貸事業収益)	百万円	(30,999)	(31,967)	(31,898)	(30,680)	(30,857)
営業費用	百万円	17,268	17,495	18,813	17,577	20,712
(うち賃貸事業費用)	百万円	(14,190)	(14,444)	(15,481)	(14,558)	(16,505)
営業利益	百万円	13,743	14,472	13,871	13,103	14,719
経常利益	百万円	11,426	12,232	11,645	11,105	12,815
当期純利益	(a) 百万円	11,425	12,232	11,644	11,105	12,814
純資産額	(b) 百万円	441,967	432,981	433,229	432,701	433,994
(対前期比)	%	(+6.1)	(△2.0)	(+0.1)	(△0.1)	(+0.3)
総資産額	(c) 百万円	897,631	902,191	887,668	897,331	900,799
(対前期比)	%	(+4.8)	(+0.5)	(△1.6)	(+1.1)	(+0.4)
出資総額	百万円	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
(対前期比)	%	(+6.4)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	2,667,198	2,618,017	2,618,017	2,618,017	2,618,017
1口当たり純資産額	(b) / (d) 円	165,704	165,385	165,480	165,278	165,772
分配総額	(e) 百万円	11,455	11,545	11,597	11,597	11,597
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	4,295	4,410	4,430	4,430	4,430
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,295)	(4,410)	(4,430)	(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 %	1.3 (2.6)	1.4 (2.7)	1.3 (2.6)	1.2 (2.5)	1.4 (2.8)
自己資本利益率	注3 %	2.7 (5.3)	2.8 (5.6)	2.7 (5.3)	2.6 (5.2)	3.0 (5.9)
自己資本比率	(b) / (c) %	49.2	48.0	48.8	48.2	48.2
(対前期増減)		(+0.6)	(△1.2)	(+0.8)	(△0.6)	(0.0)
配当性向	(e) / (a) %	100.3	94.4	99.6	104.4	90.5
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	22,543	23,290	22,129	21,676	19,910
ネット・プロフィット・マージン	注3 注4 %	36.8	38.3	35.6	36.2	36.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 注4 倍	10.5	11.4	11.0	11.6	13.3
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 注4 円	6,428	6,875	6,399	6,363	5,661
FFO倍率	注3 注4 倍	15.9	14.8	15.8	17.5	18.9
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注5 円	4,271	4,661	4,457	4,427	4,900
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 注5 円	6,404	6,852	6,397	6,360	5,654

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、第35期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

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

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

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本リテールファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（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8月期には、保有資産の入替えの一環として、2019年5月に1物件（不動産信託受益権の準共有持分15%）（譲渡価格21億円）、同年8月に3物件（譲渡価格の合計309億円）の譲渡を行いました。また、これまでの資産売却により得られた資金等により、2019年4月及び同年7月に2物件の取得を行いました。

その結果、当期末（2019年8月31日）時点では、取得価格の総額8,832億円（合計物件数100件）の資産を運用しております。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境 (マクロ経済動向)

当期における日本経済は、国内総生産（GDP）が2019年1～3月期、4～6月期と2期連続プラスとなったものの、米中貿易摩擦の影響等により輸出や民間企業の設備投資には停滞感が見られました。一方、家計消費については改元に伴う大型連休のレジャー効果もあり、堅調に推移しました。

資本市場については、米連邦準備理事会（FRB）による利下げ決定といった金融緩和の傾向が見られた一方で、国際情勢の不透明感等のリスク懸念を受けボラティリティが高い展開が続いています。このような状況下、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資金流入が続いた結果、東証REIT指数は8月末には2007年8月以来の2,090ポイント超に達しました。

(小売セクター動向)

経済産業省の商業動態統計調査によると、2019年の小売販売額は長雨や低温の影響で前年同月比マイナスとなった7月を除き、前年同月比プラスで推移しています。また、消費支出については、総務省の家計調査によると、2人以上世帯の実質消費支出は2019年7月まで8ヵ月連続で前年同月比プラスにて推移しており、基調判断は「持ち直している」を維持しています。

尚、訪日外国人客数と旅行消費額は、日韓関係悪化の影響はあるものの、中国や東南アジア諸国、欧米からの訪日客数は順調に増加しており、2019年上半期においても前年同期を上回り過去最高を記録しています。

(不動産セクター動向)

国土交通省が発表した2019年7月1日時点の「令和元年都道府県地価調査」によると、全国の商業地は3年連続で上昇し、上昇基調を強めています。本投資法人の主要投資エリアである三大都市圏においても、前年比上昇率は東京圏が4.9%、大阪圏が6.8%、名古屋圏が3.8%と上昇傾向が続いています。良好な資金調達環境の下、好調な企業業績が続く中でオフィスニーズが堅調なこと、訪日外国人客の増加等による店舗、ホテルの進出意欲が旺盛であることなどを理由に需要が拡大したことが背景とされています。

ii 運用実績

このような環境の中で、当期については、新規2物件（m-シティ柏、Gビル神宮前09）の取得を実施しました。また、保有資産の入替えの一環として前期に売却を公表した大阪心斎橋8953ビルに加え、当期については3物件（イオン仙台中山、なるばーく、イトーヨーカドー錦町店）の売却を公表し、計4物件（イトーヨーカドー錦町店は不動産信託受益権の準共有持分15%）について、当期に売却を完了しました。

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み、2020年8月期に予定している水族館のオープンを前に、2019年4月以降、段階的なリニューアルオープンを実施しており、順調な経過をえています。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は100物件、取得価格の総額8,832億円、鑑定評価額の合計9,941億円、総賃貸可能面積2,397,039.17㎡、テナント総数923、ポートフォリオ全体の稼働率は99.1%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ップレートの低下及び減価償却等の結果として、含み益は1,614億円（前期比+44億円）となりました。

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

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、まず、2019年3月に既存の長期借入金200億円及び短期借入金25億円の返済資金に充てるために長期借入金225億円の借入を行いました。

また、更なるサステナビリティ活動の強化、グリーンボンドに対する旺盛な投資家需要を背景とした低利率での発行、投資法人債の投資家層の拡大を通じた資金調達手段の拡充を背景とし、2019年6月に第2回グリーンボンド（第13回無担保投資法人債）^(注1)70億円を発行するとともに、同額の借入金の期限前弁済を行いました。

更に、2019年6月に既存の長期借入金70億円の返済資金に充てるために長期借入金70億円の借入を行い、2019年8月に既存の短期借入金55億円の返済資金に充てるために長期借入金55億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、長期借入金^(注2)は3,602億円、投資法人債（グリーンボンドを含む）は445億円となりました。

当期末現在の長期負債比率^(注3)については100.0%、固定金利比率^(注4)については93.3%、LTV^(注5)は50.3%となっております。

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

（注2）「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含まれます。

（注3）「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4）「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5）「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35,432百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は14,719百万円、経常利益は12,815百万円、当期純利益は12,814百万円となりました。

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12,814百万円に、一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額1,248百万円を控除した金額、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8月31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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2017年8月	2018年2月	2018年8月	2019年2月	2019年8月
最 高	231,000円	219,400円	214,000円	228,500円	228,000円
最 低	198,400円	195,200円	196,900円	200,500円	208,200円
期末終値	202,300円	205,300円	201,000円	224,400円	212,600円

4 分配金等の実績

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

また、2017年8月期より、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを開始し、当該取崩額31百万円を分配金に加算することとしました。

かかる方針に従い、当期末処分利益12,814百万円に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額1,248百万円を控除

した金額、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	第35期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日
当期純利益総額	11,425,723千円	12,232,341千円	11,644,816千円	11,105,312千円	12,814,606千円
利益留保額	4,402,541千円	5,089,427千円	5,136,428千円	4,643,925千円	5,860,716千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	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)	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)	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)

(1) 運用環境

今後の日本経済は、米中貿易摩擦及び英国の欧州連合離脱など、世界的な先行きの不透明感や世界経済の減速懸念があることから、企業業績に対する注視が必要です。また、資本市場では、投資家のリスク回避姿勢が強まり世界的な金融緩和傾向が続くことが想定されます。このような中で、相対的に安定的な利回りが得やすいJ-REITにおいては引き続き資金流入が進み、堅調に推移するものと考えられます。

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、今回は8%から10%と増税幅が小さいこと、また軽減税率の適用も実施されることから、2014年4月の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、高い稼働率を維持しており、賃料の上昇基調が継続しています。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、インパウンドの拡大、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
準コア	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、更には消費トレンドの変化等を見極めつつ、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2019年に実施されたGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) (注) リアルエステイト評価において、4つにランク分けされる評価の中で最高位の「Green Star」の評価を5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売却を行うことを検討します。

(ニ) グリーンボンドの発行

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

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

(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5月29日付で譲渡契約を締結し、その資産の一部につき2019年9月2日付で譲渡いたしました。

【イトーヨーカドー錦町店】

譲渡資産：不動産を信託する信託受益権

準共有持分45%

譲渡価格：6,525百万円

契約日：2019年5月29日

譲渡日：2019年9月2日

譲渡先：三菱商事都市開発株式会社

損益に及ぼす影響：第36期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）において、不動産等売却益約2,022百万円を計上する予定です。

(参考情報)

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき2019年5月29日付で譲渡契約を締結いたしました。

【イトーヨーカドー錦町店】

譲渡資産：不動産を信託する信託受益権

準共有持分40%

譲渡価格：5,800百万円

契約日：2019年5月29日

譲渡日：2020年3月2日（予定）

譲渡先：三菱商事都市開発株式会社

損益に及ぼす影響：第37期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）において、不動産等売却益約1,775百万円を計上する予定です。

投資法人の概況

1 出資の状況

	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)	第35期 (2019年8月31日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,667,198口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口
投資主数	19,055人	18,721人	18,956人	17,413人	17,505人

2 投資口に関する事項

2019年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本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	382,215	14.59
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	378,405	14.45
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	106,434	4.06
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	96,898	3.70
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海トリトンスクエアタワーZ	84,389	3.22
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	51,194	1.95
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	47,356	1.80
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	38,019	1.45
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	35,816	1.36
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	33,334	1.27
合 計		1,254,060	47.90

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	—	22,700

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

注2. 執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬及び2019年6月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬（計4,700千円）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34期 2019年2月28日現在		第35期 2019年8月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京圏	18,977	2.1	18,949	2.1
	大阪・名古屋圏	6,901	0.8	6,897	0.7
	その他の政令指定都市・その他	4,478	0.5	4,471	0.5
	小 計	30,358	3.4	30,318	3.3
不動産信託 受益権	東京圏	394,679	44.0	406,147	45.1
	大阪・名古屋圏	343,183	38.2	322,235	35.8
	その他の政令指定都市・その他	83,136	9.3	73,942	8.2
	小 計	820,999	91.5	802,325	89.1
預金・その他の資産		45,973	5.1	68,156	7.6
資産総額計		897,331	100.0	900,799	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8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
mozoワンダースティ（不動産信託受益権）(注4)	52,458	86,366.00	75,801.15	87.8	10.4	商業施設
東戸塚オーロラシティ（不動産信託受益権）	44,921	109,365.50	109,365.50	100.0	4.4	商業施設
ならファミリー（不動産信託受益権）(注4)	35,008	82,926.71	82,598.42	99.6	5.9	商業施設
川崎ルフロン（不動産信託受益権）	32,833	49,062.72	42,867.34	87.4	4.2	商業施設
Gビル心斎橋03（不動産信託受益権）	30,413	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）	25,178	137,466.97	137,466.97	100.0	3.0	商業施設
イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権）	23,466	138,538.63	138,538.63	100.0	3.0	商業施設
ジャイル（不動産信託受益権）	21,626	4,843.44	3,989.30	82.4	1.8	商業施設
イオンモール伊丹（不動産信託受益権）	18,428	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）	18,041	18,848.20	18,848.20	100.0	1.1	商業施設
合 計	302,377	790,641.72	772,699.06	97.7	—	

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. 一部につきパズル型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8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,640	5,178
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	1,201
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	28,200	21,626
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	22,500	13,598
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	924
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	2,792
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	3,924
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	2,327
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	3,381
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	9,600	10,055
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	9,235
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	6,529
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	5,390
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	5,066.06	8,680	5,998
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	5,290	2,689
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	2,960	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	5,816
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	3,757
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	3,620
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	5,551
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	49,062.72	36,700	32,833
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	3,140
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	22,950	17,797
Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目12番12号	不動産信託受益権	1,718.21	4,020	3,545
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	10,300	8,511
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	3,970	3,445
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	7,180	6,105
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	7,710	5,102
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	2,492
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	17,200	15,219
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	13,034
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	11,200	11,093
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	2,032
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	12,300
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	2,449
Gビル神宮前09	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号他	不動産信託受益権	1,127.06	7,350	7,074
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	9,711
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	1,880	1,268
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県藤市錦町一丁目12番1号	不動産信託受益権	73,438.52	12,300	8,453
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	4,527
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	10,478
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	17,200	15,037
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	8,080	4,608
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	43,300	44,921
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	12,383
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	25,178
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	6,820	5,513
ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	3,410	2,271
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	2,177
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	3,750	3,038
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	3,226
m-シティ柏 (注4)	千葉県柏市大山台一丁目10番他	不動産信託受益権	20,437.36	5,990	5,762
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	18,041
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	1,584
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	12,600	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	8,110	4,279
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	4,020	2,703
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	41,800	30,413
Gビル名古屋01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	927.09	1,800	1,932
エディオン橋店 (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	5,270	4,462

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	11,000	9,766
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	3,290	3,316
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	2,192
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	10,415
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	3,209
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	3,320	3,024
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	15,564
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	35,008
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	9,917
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	3,199
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	5,510	6,133
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	23,466
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	18,428
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	14,515
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	12,180	8,670
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	1,970	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	1,260	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	2,720	2,657
mozoワンダーシティ (注6)	愛知県名古屋市中区西二丁目40番地1他	不動産信託受益権	86,366.00	64,500	52,458
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	1,616
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	5,383
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	5,060	4,271
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	1,975
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	5,299
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	4,180	2,808
DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	42,088.14	17,400	15,094
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	4,471
Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	不動産信託受益権	非開示 (注5)	6,890	5,613
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	4,890	4,951
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	8,860	6,284
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	9,614
おやま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	59,561.07	9,970	8,572
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	19,600	14,953
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	2,396
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	3,652
合 計			2,397,039.17	994,120	832,643

- 注1. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。
- 注2. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。
- 注3. 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。
- 注4. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。
- 注5. 「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
- 注6. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

本投資法人が投資する各商業施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第34期 (2018年9月1日～2019年2月28日)				第35期 (2019年3月1日～2019年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
Gビル南青山02	4	100.0	90	0.3	4	100.0	87	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	13	82.4	605	2.0	13	82.4	563	1.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	628	2.0	2	100.0	627	2.0
Gビル北青山01	3	100.0	34	0.1	3	100.0	34	0.1
Gビル自由が丘01	3	100.0	107	0.4	3	100.0	107	0.3
チアーズ銀座	10	100.0	108	0.4	10	100.0	110	0.4
Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.2	4	100.0	53	0.2
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.3	2	100.0	83	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	32	0.1	3	100.0	32	0.1
Gビル南青山01	3	100.0	168	0.5	3	100.0	168	0.5
ラ・ポルト青山 (注3)	24	100.0	296	1.0	24	100.0	299	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	7	93.3	80	0.3

不動産等の名称	第34期 (2018年9月1日～2019年2月28日)				第35期 (2019年3月1日～2019年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
Gビル南池袋01 (注3)	8	100.0	317	1.0	8	100.0	243	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	99	0.3	2	100.0	104	0.3
アーカンジェル代官山 (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル表参道01	1	100.0	135	0.4	1	100.0	135	0.4
ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	178	0.6	3	100.0	180	0.6
Gビル銀座01	6	100.0	178	0.6	6	100.0	178	0.6
川崎ルフロン	37	56.7	1,250	4.1	51	87.4	1,304	4.2
Gビル渋谷01	2	100.0	99	0.3	2	100.0	99	0.3
Gビル表参道02	5	97.6	373	1.2	5	97.6	379	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	203	0.7	10	100.0	241	0.8
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	161	0.5	14	100.0	162	0.5
Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル銀座中央通り01	9	100.0	209	0.7	9	100.0	209	0.7
MARINE & WALK YOKOHAMA	24	94.3	448	1.5	24	94.3	417	1.4
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	5	74.7	166	0.5
Gビル神宮前08	3	100.0	21	0.1	3	100.0	54	0.2
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)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル神宮前09 (注5)	—	—	—	—	7	100.0	32	0.1
あびこショッピングプラザ	59	100.0	603	2.0	59	100.0	611	2.0
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.3	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー錦町店 (注6)	1	100.0	448	1.5	1	100.0	411	1.3
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	665	2.2	1	100.0	676	2.2
イオンモール大和	1	100.0	529	1.7	1	100.0	541	1.8
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.8	1	100.0	249	0.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,370	4.5	4	100.0	1,367	4.4
イトーヨーカドー四街道店	2	100.0	301	1.0	2	100.0	298	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	969	3.2	1	100.0	917	3.0
幕張プラザ	5	100.0	209	0.7	5	100.0	210	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	140	0.5	10	100.0	141	0.5
m-シティ柏 (注3) (注7)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
大阪心斎橋8953ビル (注8)	1	100.0	365	1.2	—	—	360	1.2
河原町オーパ	1	100.0	347	1.1	1	100.0	335	1.1
Gビル心斎橋01	2	100.0	73	0.2	2	100.0	74	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	0.2	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	151	0.5	10	100.0	151	0.5
Gビル梅田01	12	100.0	223	0.7	12	100.0	232	0.8
Gビル心斎橋04	5	100.0	86	0.3	5	100.0	87	0.3
Gビル京都河原町01	4	100.0	70	0.2	4	100.0	74	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)	4	84.5	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)
なるぽーく (注3) (注9)	48	100.0	341	1.1	—	—	291	0.9
ならファミリー (注10)	116	99.8	1,820	5.9	116	99.6	1,830	5.9
イオン高槻	1	100.0	395	1.3	1	100.0	406	1.3
イオン八事	1	100.0	125	0.4	1	100.0	127	0.4
京都ファミリー	60	99.2	575	1.9	62	100.0	573	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	892	2.9	1	100.0	917	3.0
イオンモール伊丹	1	100.0	584	1.9	1	100.0	596	1.9
アリオ鳳	1	100.0	591	1.9	1	100.0	549	1.8

不動産等の名称	第34期 (2018年9月1日～2019年2月28日)				第35期 (2019年3月1日～2019年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
イオンモール神戸北	1	100.0	403	1.3	1	100.0	409	1.3
ライフ岸部店 (底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
ライフ下寺店 (底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ太平寺店 (底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
泉佐野松風台 (底地)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
mozoワンダーシティ (注10)	214	98.9	3,258	10.6	211	87.8	3,208	10.4
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	83	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo和泉中央	17	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	17	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
かみしんプラザ	38	100.0	318	1.0	38	100.0	313	1.0
ラウンドワンスタジアム高槻店	1	100.0	92	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
パロー勝川店 (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.4	1	100.0	119	0.4
DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	497	1.6	1	100.0	499	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	120	0.4	7	88.8	120	0.4
イオン仙台中山 (注11)	2	100.0	369	1.2	—	—	331	1.1
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	372	1.2	1	100.0	377	1.2
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	369	1.2	1	100.0	380	1.2
おやめうえんハーヴェストウォーク (注3)	68	99.0	798	2.6	64	97.6	803	2.6
イオンモール札幌発寒	1	100.0	570	1.8	1	100.0	583	1.9
MrMax 長崎店	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
テックランド福岡志免本店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
合 計	958	98.8	30,680	100.0	923	99.1	30,857	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. 2019年7月9日付で取得しております。
注6. 2019年5月31日付で準共有持分15%を譲渡しております。
注7. 2019年4月19日付で取得しております。
注8. 2019年8月30日付で譲渡しております。
注9. 2019年8月7日付で譲渡しております。
注10. 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11. 2019年8月9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8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (百万円) (注1)		時 価 (百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	173,075	132,575	△2,397
合 計		173,075	132,575	△2,397

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。
注2. 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。
注3. 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価しておりません。

5 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、2019年8月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
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	2,293	471	943
ジャイル	東京都渋谷区	施設改修工事	2019年6月～2019年10月	486	132	147
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8月～2020年1月	161	－	－
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2019年11月～2020年2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	2019年12月～2019年12月	86	－	－
イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区	パッケージ空調設備更新	2019年12月～2020年1月	72	－	－
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	58	10	22
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8月～2019年12月	52	－	－
ジャイル	東京都渋谷区	空調設備更新	2019年9月～2019年10月	51	－	－
Gビル南青山02	東京都港区	外壁改修工事	2020年1月～2020年1月	50	－	－
2020年8月期（第37期） 2020年3月1日～2020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	2019年10月～2020年6月	606	－	－
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市	施設内トイレ改修	2020年3月～2020年5月	92	－	－
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2020年3月～2020年6月	91	－	－
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	外壁塗装工事	2020年6月～2020年8月	91	－	－
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	2019年10月～2020年6月	80	－	－
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	アスベスト囲い込み工事	2019年11月～2020年6月	80	－	－
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	全熱交換機更新	2019年10月～2020年6月	77	－	－
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	外壁改修工事	2020年3月～2020年8月	68	2	2
イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区	駐車場棟鉄部塗装	2020年7月～2020年8月	66	－	－
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁塗装工事	2020年3月～2020年7月	64	－	－
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	空調機自動制御装置更新工事	2019年10月～2020年6月	62	－	－
イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区	パッケージ空調設備更新	2020年6月～2020年7月	60	－	－

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3,990百万円であり、費用に区分された修繕費2,261百万円と合わせ、合計6,252百万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）
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	2,113
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
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	185
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	82
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
その他	—	—	—	1,330
合 計				3,990

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34期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	第35期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日
(a) 資産運用報酬(注)	2,673,663	2,725,434
(b) 資産保管手数料	29,734	30,400
(c) 一般事務委託手数料	127,073	129,484
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	183,041	292,648
合 計	3,019,454	3,183,907

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、第34期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が136,480千円、及び第35期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が100,160千円あります。

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	当期末残高 (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6)	(注7)	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6)	(注8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	14,660	—	1.5	2019年	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	3月31日	5,340	—	(注3)	3月29日	期限一括 (注6)	(注8)	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7)	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6)	(注7)	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7)	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6)	(注7)	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8)	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6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2011年	9,500	9,500	0.7	2020年	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	9月22日	3,500	3,500	(注3)	3月19日	期限一括 (注6)	(注8)	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6)	(注7)	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9)	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6)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	5,131	—	0.6	2019年	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	12月21日	1,869	—	(注3)	6月21日	期限一括 (注6)	(注9)	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9)	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6)	(注9)	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6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.6	2024年 10月1日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 10月2日	3,000	3,000	1.0	2020年 10月1日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.2	2022年 10月2日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 10月2日	2,000	2,000	1.0 (注3)	2020年 10月2日	期限一括 (注6)	(注7)	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7)	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6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2012年	3,298	3,298	0.6	2020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)	10月2日	1,202	1,202	(注3)	4月2日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)	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6)	(注7)	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7)	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6)	(注7)	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	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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8)	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6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.5	2024年 4月5日	期限一括	(注8)	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7)	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7)	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)	2023年 10月6日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	2,565	2,565	1.3	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	10月7日	934	934	(注3)	2023年 4月7日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.3	2023年 4月7日	期限一括	(注8)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.0	2021年 10月7日	期限一括 (注6)	(注8)	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6)	(注8)	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7)	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)	2021年 4月7日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	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6)	(注8)	無担保 無保証
	農林中央金庫 (注2)	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6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行 (注2)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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8)	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7)	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)	2025年 3月31日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 10月1日	3,000	3,000	1.3	2025年 10月1日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	1,466	1,466	1.1	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	10月1日	534	534	(注3)	2024年 10月1日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	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7)	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7)	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)	2022年 9月30日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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7)	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)	2021年 10月1日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	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6)	(注8)	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6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2021年 4月1日	期限一括 (注6)	(注8)	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	三井住友信託銀行株式会社	2015年	200	200	1.0	2025年 1月31日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険	2月2日	1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	2,928	2,928	0.8 (注3)	2024年 2月5日	期限一括 (注6)	(注9)	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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	2,928	2,928	0.7 (注3)	2023年 2月3日	期限一括 (注6)	(注9)	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					
	株式会社三井住友銀行	2015年	1,000	1,000	1.6 (注3)	2029年 3月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年	7,000	7,000	1.0 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年	6,000	6,000	0.9 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年	6,000	6,000	0.7 (注3)	2023年 3月31日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年	6,000	6,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年	1,000	1,000	0.5 (注3)	2024年 7月31日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	733	733	0.5 (注3)	2026年 3月31日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	3月1日	267	267					
	株式会社みずほ銀行	2016年	2,000	2,000	0.4 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2016年	1,500	1,500	0.3 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年	1,000	1,000	0.3 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2016年	1,000	1,000	0.3	2024年 3月29日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2016年	1,500	1,500	0.3 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2016年	1,000	1,000	0.5 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年	1,000	1,000	0.5 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年	1,000	1,000	0.5	2026年 3月31日	期限一括 (注6)	(注8)	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 9月30日	期限一括	(注7)	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					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年	10,850	10,850	0.4	2027年 7月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年	2,000	2,000	0.5	2026年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年	2,500	2,500	0.5	2026年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年	1,000	1,000	0.4	2026年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年	3,000	3,000	0.7	2026年 12月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年	2,000	2,000	0.6	2026年 12月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年	2,000	2,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2017年	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注6)	(注8)	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 11月1日	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1日	400	400					

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.4	2025年 5月1日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 5月1日	2,000	2,000	0.4	2024年 5月1日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 5月1日	2,000	2,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注6)	(注8)	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6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注6)	(注8)	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6)	(注9)	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6)	(注8)	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8)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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7)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2018年 7月30日	4,300	4,300	0.2	2020年 7月31日	期限一括 (注6)	(注8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2018年 9月28日	6,000	—	0.2	2020年 2月28日	期限一括 (注6)	(注8)	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	2,000	0.2	2020年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年 9月28日	3,500	3,500	0.6	2027年 3月31日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年 9月28日	3,000	3,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2018年 10月30日	2,500	2,500	0.2	2020年 4月30日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行	2018年	500	500	0.2	2025年 12月26日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社栃木銀行	12月28日	500	500					
	株式会社山口銀行	2018年 12月28日	500	500	0.5	2028年 12月28日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	2019年 2月28日	5,500	4,500	0.2	2021年 2月26日	期限一括 (注6)	(注8)	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	2,000	0.2	2021年 8月31日	期限一括 (注6)	(注8)	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	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	—	7,500	0.4	2028年 3月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	—	5,000	0.5	2028年 3月31日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	—	7,500	0.4	2028年 9月29日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	—	2,500	0.2	2021年 3月31日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 6月21日	—	5,000	0.2	2021年 6月21日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 6月21日	—	2,000	0.2	2021年 12月21日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月30日	—	5,500	0.3	2022年 2月28日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	小 計		359,225	360,225					
	合 計		367,225	360,225					

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. 2019年6月28日付で期限前弁済をしております。
注5. 2019年6月28日付で一部期限前弁済をしております。
注6. 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7. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。
注8. 資金使途は、借入金の借換資金等です。
注9. 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
	第2回グリーンボンド (第13回無担保投資法人債)	2019年 6月25日	—	7,000	0.200	2024年 6月25日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保 無保証
	小 計		8,000	15,000					
	合 計		37,500	44,500					

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、借入金の返済資金です。なお、グリーンボンドフレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において返済をしております。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
m-シティ柏	2019年4月19日	5,520	—	—	—	—
イトーヨーカドー錦町店 (準共有持分15%)	—	—	2019年5月31日	2,175	1,499	658
Gビル神宮前09	2019年7月9日	7,000	—	—	—	—
なるばーく	—	—	2019年8月7日	6,115	7,128	△1,023
イオン仙台中山	—	—	2019年8月9日	9,920	8,469	1,151
大阪心斎橋8953ビル	—	—	2019年8月30日	14,900	12,034	2,764
合 計		12,520		33,110	29,131	3,550

注1. 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

注2. 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しております。

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1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	m-シティ柏	2019年4月19日	5,520	5,980	大和不動産鑑定株式会社	2018年8月1日
譲渡	イトーヨーカドー錦町店 (準共有持分15%) (注2)	2019年5月31日	2,175	2,175	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年5月29日
取得	Gビル神宮前09	2019年7月9日	7,000	7,350	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年5月1日
譲渡	なるばーく	2019年8月7日	6,115	5,310	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日
譲渡	イオン仙台中山	2019年8月9日	9,920	9,620	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日
譲渡	大阪心斎橋8953ビル	2019年8月30日	14,900	14,000	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年8月31日

注1. 「取得又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

注2. イトーヨーカドー錦町店の「不動産鑑定評価額」は、譲渡した準共有持分15%相当額を記載しております。

(2) その他

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

4 利害関係人等（注1）との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等（注2）（注3）	
	買付額等	売付額等
総 額	12,520,000千円	33,110,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱商事都市開発株式会社	－千円（－％）	2,175,000千円（6.6％）
合 計	－千円（－％）	2,175,000千円（6.6％）

(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	1,551,978千円	三菱UFJリース株式会社	450千円	0.0％
プロパティ・マネジメント報酬	769,619千円	三菱商事都市開発株式会社	18,999千円	2.5％
その他賃貸事業費用	1,016,779千円	三菱商事都市開発株式会社	2,492千円	0.2％
		三菱商事太陽株式会社	666千円	0.1％

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

注2. 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。

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

注4. 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 291千円

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%
第35期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	3,200	680,320	0.1%

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

2 お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2019年5月27日	投資法人債発行に伴う 一般事務委託選任	第2回グリーンボンド（第13回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付））の発行に伴い、本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務をみずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、及びSMB C日興証券株式会社に、本投資法人債の発行及び期中事務（財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務）並びに投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を株式会社三菱UFJ銀行に委託することを決定いたしました。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,161,276	48,462,441
信託現金及び信託預金 ※1	12,226,978	13,671,533
営業未収入金	726,355	692,212
未収還付法人税等	117	28
その他	1,065,634	1,339,390
流動資産合計	42,180,363	64,165,606
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,429,418	2,431,977
減価償却累計額	△577,957	△620,687
建物（純額）	1,851,461	1,811,289
構築物	66,113	66,063
減価償却累計額	△23,282	△24,678
構築物（純額）	42,830	41,384
工具、器具及び備品	17,588	19,461
減価償却累計額	△13,032	△13,581
工具、器具及び備品（純額）	4,555	5,880
土地	28,459,580	28,459,580
信託建物 ※2	296,373,136	285,730,689
減価償却累計額	△103,154,214	△100,183,972
信託建物（純額） ※1	193,218,921	185,546,717
信託構築物	14,387,287	13,376,034
減価償却累計額	△5,368,953	△4,864,445
信託構築物（純額） ※1	9,018,334	8,511,589
信託機械及び装置	2,170,857	2,139,934
減価償却累計額	△1,245,762	△1,279,917
信託機械及び装置（純額） ※1	925,095	860,017
信託工具、器具及び備品	4,481,644	4,613,895
減価償却累計額	△2,855,439	△2,855,989
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	1,626,204	1,757,905
信託土地 ※1	609,178,997	599,326,329
信託建設仮勘定 ※1	1,778,314	1,097,732
有形固定資産合計	846,104,295	827,418,425
無形固定資産		
信託借地権	5,154,286	5,134,213
その他無形固定資産	—	11,526
信託その他無形固定資産	99,657	90,710
無形固定資産合計	5,253,943	5,236,449
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,644,329	1,636,829
長期前払費用	1,419,470	1,614,516
その他 ※1	520,292	520,292
投資その他の資産合計	3,584,091	3,771,637
固定資産合計	854,942,331	836,426,512
繰延資産		
投資口交付費	47,680	23,840
投資法人債発行費	161,374	183,898
繰延資産合計	209,055	207,738
資産合計	897,331,749	900,799,858

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,181,874	3,222,435
短期借入金	8,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	55,500,000	52,300,000
未払金	21,973	22,436
未払費用	1,988,108	2,018,494
未払法人税等	605	605
未払消費税等	2,243	949,832
前受金	3,194,476	3,226,068
預り金	1,280,833	3,027,689
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	9,740
デリバティブ債務	35,790	51,116
その他	126,557	118,974
流動負債合計	73,061,615	65,605,458
固定負債		
投資法人債	37,500,000	44,500,000
長期借入金	303,725,000	307,925,000
預り敷金及び保証金	2,133,556	1,862,216
信託預り敷金及び保証金 ※1	47,279,389	46,074,538
資産除去債務	541,213	540,301
デリバティブ債務	369,409	277,530
その他	20,097	20,000
固定負債合計	391,568,665	401,199,587
負債合計	464,630,281	466,805,045
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	15,151
配当積立金	1,616,048	1,616,048
一時差異等調整積立金 ※5	3,044,107	3,012,724
任意積立金合計	5,136,428	4,643,925
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	11,105,312	12,814,606
剰余金合計	21,228,586	22,445,377
投資主資本合計	433,106,668	434,323,459
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△405,199	△328,647
評価・換算差額等合計	△405,199	△328,647
純資産合計 ※6	432,701,468	433,994,812
負債純資産合計	897,331,749	900,799,858

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	30,680,828	30,857,961
不動産等売却益 ※2	—	4,574,062
営業収益合計	30,680,828	35,432,023
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	14,558,221	16,505,010
不動産等売却損 ※3	—	1,023,538
資産運用報酬	2,673,663	2,725,434
資産保管手数料	29,734	30,400
一般事務委託手数料	127,073	129,484
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	183,041	292,648
営業費用合計	17,577,675	20,712,455
営業利益	13,103,152	14,719,568
営業外収益		
受取利息	766	186
その他	1,397	2,230
営業外収益合計	2,163	2,416
営業外費用		
支払利息	1,433,180	1,355,972
投資法人債利息	136,080	141,282
投資法人債発行費償却	16,295	18,338
投資口交付費償却	23,840	23,840
融資関連費用	385,539	362,802
その他	4,463	4,536
営業外費用合計	1,999,399	1,906,773
経常利益	11,105,917	12,815,211
税引前当期純利益	11,105,917	12,815,211
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	11,105,312	12,814,606
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	11,105,312	12,814,606

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

当期（自 2019年3月1日 至 2019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	1,616,048	3,044,107	5,136,428
当期変動額								
圧縮積立金の取崩					△461,120			△461,120
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	－	－	－	－	△461,120	－	△31,382	△492,503
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	1,616,048	3,012,724	4,643,925

	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	11,105,312	21,228,586	433,106,668	△405,199	△405,199	432,701,468
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	461,120	－	－			－
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	12,814,606	12,814,606	12,814,606			12,814,606
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				76,552	76,552	76,552
当期変動額合計	1,709,294	1,216,791	1,216,791	76,552	76,552	1,293,343
当期末残高	12,814,606	22,445,377	434,323,459	△328,647	△328,647	433,994,812

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 2018年9月 1日） 至 2019年2月28日）	当期 （自 2019年3月 1日） 至 2019年8月31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3,979千円です。</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35,085千円です。</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9月 1日） 至 2019年2月28日）	当期 （自 2019年3月 1日） 至 2019年8月31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） (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)																																												
※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。 <div>(単位：千円)</div> <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> 担保を付している債務は次のとおりです。 <div>(単位：千円)</div> <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> 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。	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	※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。 <div>(単位：千円)</div> <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>58,610,349</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>2,553,852</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>203,953</td></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>659,743</td></tr><tr><td>信託土地</td><td>141,097,758</td></tr><tr><td>信託建設仮勘定</td><td>3,454</td></tr><tr><td>その他</td><td>519,256</td></tr><tr><td>合計</td><td>204,161,651</td></tr></table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>18,967,312</td></tr><tr><td>合計</td><td>18,967,312</td></tr></table> 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。	信託現金及び信託預金	513,284	信託建物	58,610,349	信託構築物	2,553,852	信託機械及び装置	203,953	信託工具、器具及び備品	659,743	信託土地	141,097,758	信託建設仮勘定	3,454	その他	519,256	合計	204,161,651	信託預り敷金及び保証金	18,967,312	合計	18,967,312
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	513,284																																												
信託建物	58,610,349																																												
信託構築物	2,553,852																																												
信託機械及び装置	203,953																																												
信託工具、器具及び備品	659,743																																												
信託土地	141,097,758																																												
信託建設仮勘定	3,454																																												
その他	519,256																																												
合計	204,161,651																																												
信託預り敷金及び保証金	18,967,312																																												
合計	18,967,312																																												
※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	※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 334,351千円																																												
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。 <div>(単位：千円)</div> <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	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。 <div>(単位：千円)</div> <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																																												
※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 : 49,181口 消却総額 : 9,999,980千円	※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 : 49,181口 消却総額 : 9,999,980千円																																												
※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） <div>(単位：千円)</div> <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></table> 積立て、取崩しの発生事由等 : 分配金に充当 (注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。	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	※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） <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>当初発生額</td><td>: 3,138,254</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>: 3,044,107</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>: 3,012,724</td></tr></table> 積立て、取崩しの発生事由等 : 分配金に充当 (注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。	当初発生額	: 3,138,254	当期首残高	: 3,044,107	当期積立額	: —	当期取崩額	: △31,382	当期末残高	: 3,012,724																								
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																																												
当初発生額	: 3,138,254																																												
当期首残高	: 3,044,107																																												
当期積立額	: —																																												
当期取崩額	: △31,382																																												
当期末残高	: 3,012,724																																												
※6. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※6. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円																																												

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年9月 1日 ） （至 2019年2月28日）		当期 （自 2019年3月 1日 ） （至 2019年8月31日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		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		賃料及び駐車場使用料収入	
26,932,592		27,157,026	
受取水道光熱費		受取水道光熱費	
1,313,972		1,388,286	
その他賃料収入		その他賃料収入	
2,434,263		2,312,648	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
30,680,828		30,857,961	
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		プロパティ・マネジメント報酬	
789,994		769,619	
建物管理委託費		建物管理委託費	
1,498,798		1,551,978	
水道光熱費		水道光熱費	
1,470,129		1,530,132	
公租公課		公租公課	
2,670,034		2,779,175	
修繕費		修繕費	
779,896		2,261,566	
保険料		保険料	
31,574		33,248	
信託報酬		信託報酬	
55,251		56,252	
支払賃料		支払賃料	
770,182		769,153	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
866,597		1,016,779	
減価償却費		減価償却費	
5,553,508		5,557,481	
固定資産除却損		固定資産除却損	
72,253		179,620	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
14,558,221		16,505,010	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	
16,122,606		14,352,951	
		※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	
		不動産等売却収入	
		26,995,000	
		不動産等売却原価	
		22,003,058	
		その他売却費用	
		417,879	
		不動産等売却益	
		4,574,062	
		※3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)	
		不動産等売却収入	
		6,115,000	
		不動産等売却原価	
		7,128,439	
		その他売却費用	
		10,099	
		不動産等売却損	
		1,023,538	

〔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9月 1日 ） （至 2019年2月28日）		当期 （自 2019年3月 1日 ） （至 2019年8月31日）	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※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		発行可能投資口総口数	
8,000,000口		8,000,000口	
発行済投資口の総口数		発行済投資口の総口数	
2,618,017口		2,618,017口	

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年9月 1日） （至 2019年2月28日）	当期 （自 2019年3月 1日） （至 2019年8月31日）																																																																								
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)																																																																								
繰延税金資産 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 —	繰延税金資産 繰越欠損金(注) 1,625,992 資産除去債務 173,043 借地権償却等 125,950 減価償却費損金算入限度超過額 19,430 合併受入資産評価差額 5,321,400 繰延ヘッジ損益 103,398 その他 115,490 繰延税金資産小計 7,484,706 税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額（注） △1,625,992 将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額 △5,858,714 評価性引当額小計 △7,484,706 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)	(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>		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	—	—	—	<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>1,625,992</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>△1,625,992</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>1,625,992</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>—</td><td>—</td><td>△1,625,992</td></tr><tr><td>繰延税金資産</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>		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)	1,625,992	—	—	—	評価性引当額	△1,625,992	—	—	—	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)	—	—	1,625,992	評価性引当額	—	—	△1,625,992	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	—	—	—																																																																						
	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)	1,625,992	—	—	—																																																																					
評価性引当額	△1,625,992	—	—	—																																																																					
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)	—	—	1,625,992																																																																						
評価性引当額	—	—	△1,625,992																																																																						
繰延税金資産	—	—	—																																																																						
(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。	(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。																																																																								
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 31.51 (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	法定実効税率 31.51 (調整) 支払分配金の損金算入額 △28.52 評価性引当額の増減 △3.50 一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額 0.08 その他 0.43 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00																																																																								
(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9月 1日） （至 2019年2月28日）</p>	<p>当期 （自 2019年3月 1日） （至 2019年8月31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

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

当期 (自 2019年3月1日 至 2019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る場合、当該価額が異なることもあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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	48,462,441	48,462,441	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,671,533	13,671,533	—
資産計	62,133,975	62,133,975	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	52,300,000	52,301,472	1,472
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	668,923	10,858
(3) 投資法人債	44,500,000	45,663,605	1,163,605
(4) 長期借入金	307,925,000	311,545,282	3,620,282
(5) 信託預り敷金及び保証金	1,928,055	1,973,892	45,837
負債計	407,311,120	412,153,176	4,842,056
デリバティブ取引(※)	(328,647)	(328,647)	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

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

(3) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	72,075,000	36,075,000	△328,647	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	101,000,000	96,500,000	(注)	—
合 計			173,075,000	132,575,000	△328,647 (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	1,862,216
信託預り敷金及び保証金	44,146,483
合 計	46,008,700

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	48,462,441	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,671,533	—	—	—	—	—
合 計	62,133,975	—	—	—	—	—

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	52,300,000	—	—	—	—	—
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	14,500,000	1,700,000
長期借入金	—	54,575,000	40,500,000	28,500,000	30,000,000	154,350,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	658,065	168,065	68,065	375,794
合計	52,958,065	55,233,065	46,158,065	36,668,065	44,568,065	156,425,794

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2018年9月 1日） 至 2019年2月28日）	当期 （自 2019年3月 1日） 至 2019年8月31日）																				
<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「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。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年及び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。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>期首残高</td><td>487,464</td></tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td>121,480</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td>3,353</td></tr> <tr> <td>期末残高</td><td>612,299</td></tr> </table>		(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	<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「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。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年及び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。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>期首残高</td><td>612,299</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td>3,657</td></tr> <tr> <td>資産除去債務の履行による減少額</td><td>△65,915</td></tr> <tr> <td>期末残高</td><td>550,041</td></tr> </table>		(単位：千円)	期首残高	612,299	時の経過による調整額	3,657	資産除去債務の履行による減少額	△65,915	期末残高	550,041
	(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																				
	(単位：千円)																				
期首残高	612,299																				
時の経過による調整額	3,657																				
資産除去債務の履行による減少額	△65,915																				
期末残高	550,041																				

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（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。

当期（自 2019年3月1日 至 2019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	
851,358,239	△18,714,890	832,643,348	994,145,000

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ビル神宮前09（7,075,225千円）及びm-シティ 柏（5,777,226千円）の取得、並びに川崎ルフロの施設改修工事に係る資本的支出（2,113,691千円）によるものであり、主な減少額は大阪心斎橋8953ビル（12,034,525千円）、イオン仙台中山（8,469,471千円）、なるばーく（7,128,439千円）の売却及びイトーヨーカドー錦町店の一部売却（1,499,060千円）、並びに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5月29日付で譲渡契約を締結したイトーヨーカドー錦町店（期末準共有持分85%）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8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

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

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 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。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害 関係人等	三菱商事都市開発 株式会社	不動産開発	—	不動産等の譲渡 (注2)	2,175,000	—	—
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3)	30,777	営業未払金	5,400
				一般事務委託手数料 (注3)	129,484	未払費用	45,067

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

注2. 不動産等の譲渡価格につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。

注3. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） （自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日）		当期 （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	
1. 1口当たり純資産額	165,278円	1. 1口当たり純資産額	165,772円
2. 1口当たり当期純利益	4,241円	2. 1口当たり当期純利益	4,894円
注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	
注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。		注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。	
当期純利益	11,105,312千円	当期純利益	12,814,606千円
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	11,105,312千円	普通投資口に係る当期純利益	12,814,606千円
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9月 1日） 至 2019年2月28日）</p>	<p>当期 （自 2019年3月 1日） 至 2019年8月31日）</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。 【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>	<p>資産の譲渡 本投資法人は、以下の資産につき2019年5月29日付で譲渡契約を締結し、その資産の一部につき2019年9月2日付で譲渡いたしました。 【イトーヨーカドー錦町店】 譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 準共有持分45% 譲渡価格：6,525百万円 契約日：2019年5月29日 譲渡日：2019年9月2日 譲渡先：三菱商事都市開発株式会社 損益に及ぼす影響：第36期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）において、不動産等売却益約2,022百万円を計上する予定です。</p>
<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。 【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>	<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5月29日付で譲渡契約を締結いたしました。 【イトーヨーカドー錦町店】 譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 準共有持分40% 譲渡価格：5,800百万円 契約日：2019年5月29日 譲渡日：2020年3月2日（予定） 譲渡先：三菱商事都市開発株式会社 損益に及ぼす影響：第37期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）において、不動産等売却益約1,775百万円を計上する予定です。</p>

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） （自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日）	当期 （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）
I 当期末処分利益	11,105,312,023	12,814,606,329
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	—	1,248,173,569
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 11,105,312,023 円に圧縮積立金取崩額 461,120,737円及び一時差異等調整積立金取崩額 31,382,550円を加算した、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>	
	<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 12,814,606,329円に一時差異等調整積立金取崩額 31,382,550円を加算し、配当積立金繰入額 1,248,173,569 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。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

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

独立監査人の監査報告書

2019年10月15日

日本リテールファンド投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

鶴田 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2019年3月1日から2019年8月31日までの第35期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 （自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日）	当期 （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,105,917	12,815,211
減価償却費	5,553,508	5,558,695
投資法人債発行費償却	16,295	18,338
投資口交付費償却	23,840	23,840
不動産等売却益	—	△4,574,062
不動産等売却損	—	1,023,538
固定資産除却損	72,253	179,620
受取利息	△766	△186
支払利息	1,569,261	1,497,255
営業未収入金の増減額（△は増加）	△11,589	27,104
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△87	88
長期前払費用の増減額（△は増加）	222,030	△195,045
営業未払金の増減額（△は減少）	△633,903	711,025
未払消費税等の増減額（△は減少）	△1,110,786	947,589
未払金の増減額（△は減少）	5,212	463
未払費用の増減額（△は減少）	△23,992	40,315
前受金の増減額（△は減少）	△29,128	31,592
預り金の増減額（△は減少）	△314,848	1,498,562
その他	118,147	599,002
小計	16,561,363	20,202,948
利息の受取額	766	186
利息の支払額	△1,617,833	△1,507,184
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,943,691	18,695,345
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	△956	△2,862
信託有形固定資産の取得による支出	△20,699,096	△16,551,302
信託有形固定資産の売却による収入	—	32,936,228
信託有形固定資産の売却による支出	△7,221	—
無形固定資産の取得による支出	—	△10,050
信託無形固定資産の取得による支出	△450	△8,910
信託無形固定資産の売却による収入	—	2,044
預り敷金及び保証金の返還による支出	△115,797	△477,849
預り敷金及び保証金の受入による収入	442,970	46,361
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△867,579	△2,254,316
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	624,214	1,000,732
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	14,500	7,500
使途制限付信託預金の預入による支出	△24	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,609,440	14,687,576
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	△13,000,000	△8,000,000
長期借入れによる収入	26,000,000	35,000,000
長期借入金返済による支出	△22,000,000	△34,000,000
投資法人債の発行による収入	—	6,959,137
分配金の支払額	△11,597,868	△11,596,339
財務活動によるキャッシュ・フロー	402,131	△11,637,201
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,263,617	21,745,720
現金及び現金同等物の期首残高	45,138,588	39,874,970
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	39,874,970	61,620,691

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)		当期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (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。		※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8月31日) (単位：千円) 現金及び預金 48,462,441 信託現金及び信託預金 13,671,533 使途制限付信託預金 (注) △513,284 現金及び現金同等物 <u>61,620,691</u> (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	

資産運用会社について:三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

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

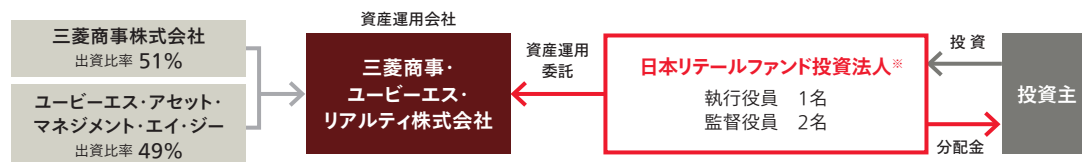
物件を見極める力と育てる力を併せ持つ、商業施設運用のプロフェッショナル集団

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

世界基準の不動産運用、金融ノウハウを駆使

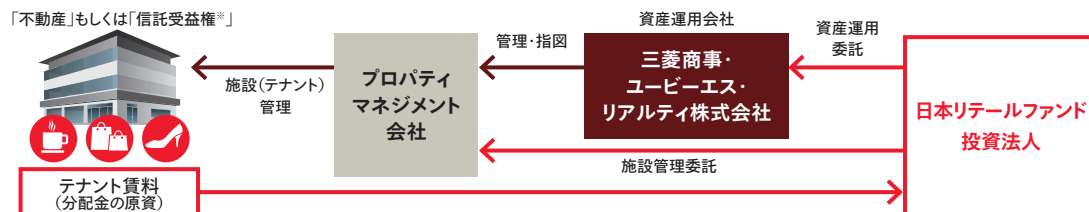
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

投資法人の仕組み



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

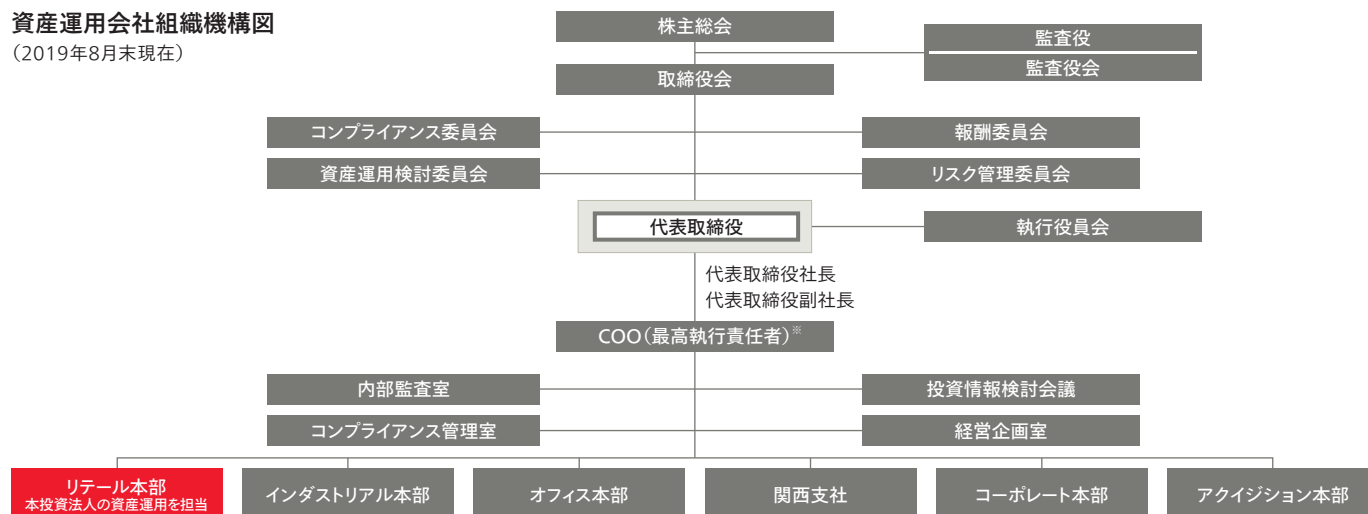
運用の仕組み



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

資産運用会社組織機構図

(2019年8月末現在)



※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では、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組みを進めています。



01

GRESB リアルエステイト評価で最高位の「Green Star」を5年連続で取得

JRFは、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)の配慮を測るGRESBリアルエステイト評価において、4つにランク分けされる中で最高位の「Green Star」を5年連続で取得し、相対評価に基づくGRESBレーディング(5段階評価)においても「4つ星」の評価を得ました。さらに、ESGへの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、GRESB開示評価(5段階評価)で最高位となる「A」を取得しました。



02

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同に関するお知らせ

JRF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は、金融安定理事会により設置された「気候関連財務情報開示タスクフォース(以下「TCFD」といいます。)」が2017年6月に公表した提言の趣旨に賛同し、署名いたしました。今後も、本投資法人の特性に即した環境負荷の低減や地域社会への貢献等に取り組んでいくとともに、TCFDの提言内容を踏まえ、持続可能な社会の実現を目指します。

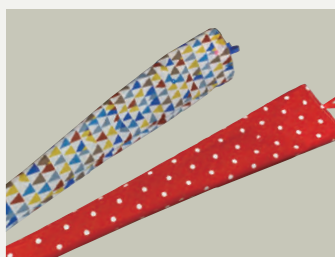


03

保有資産を通じた地域貢献活動

マイ傘袋で脱プラスチック

「かみしんプラザ」(大阪府大阪市東淀川区)では、プラスチックごみによる海洋汚染等の環境問題に配慮し、脱プラスチックを目的としたイベント「エコ傘袋作り 自分だけの傘袋をつくろう!」が開催されました。持ち運びでき何度でも利用可能な傘袋の制作では、地域の幅広い年齢層の方々が楽しみながらエコ活動に取り組んでいる姿がみられました。



食品ロス削減の取組み

「ならファミリー」(奈良県奈良市)では、災害備蓄品の入替に伴い、賞味期限間近の不要となった食品類を市民団体(フードバンク奈良)に提供いたしました。まだおいしく食べられる食品が廃棄される食品ロスは社会的な課題となっており、今回の取組みは、食品ロスを削減するとともに、食品を必要とする人々に供給する社会貢献活動にもなっています。

