

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

2020年2月期

第36期 資産運用報告

2019年9月1日～2020年2月29日

証券コード 8953

JAPAN RETAIL FUND



マチノマ大森

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	2020年2月期(第36期)ハイライト
04	資産運用会社 社長メッセージ
06	JRF's EYE Vol. 5
07	JRF's Structure Vol. 2
08	ポートフォリオの状況
10	主な新規取得資産の紹介
11	投資主総会開催報告
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、8,772億円の資産を有し、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。(2020年2月末日現在)

02 都市型資産への重点投資

JRF保有資産の70%以上が都市型資産です。人が集まる立地への重点投資に加えJRFならではの人を集める力を結集させた施設運営を行っています。物件の選定にあたっては、投資利回りはもちろん、商圈、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、国内総生産(GDP)の成長率は2019年7～9月期においては3期連続プラスとなったものの、10～12月期については、消費増税に伴う駆け込み需要の反動や大型台風の影響により大きくマイナスに振れる結果となりました。回復が見込まれた1～3月期は、新型コロナウイルスの感染拡大により、マイナスの成長となる可能性が高まっています。また、J-REIT市場においては、2019年11月以降やや軟調な局面もあったものの概ね2020年2月中旬までは堅調に推移しましたが、新型コロナウイルスの影響により資本市場のリスク許容度が世界的に急低下したことに伴い、2月下旬以降急落しています。

このような環境の中、JRFは新規1物件(マチノマ大森)の取得の発表および、保有資産の入替の一環として第35期にすでに公表済みの1物件(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45%))の売却を実行しました。その結果、当期の実績として営業収益および当期純利益は、リニューアル物件のオープン時期がずれた影響によりそれぞれ前期比9.7%減の32,007百万円、前期比0.1%減の12,800百万円となりました。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1,050百万円を控除した11,781百万円とし、1口当たりの分配金は4,500円となりました。

次期以降については新型コロナウイルスの影響により減収が予想されますが、売却益や積立金を活用した分配金の安定化に努めるとともに、新型コロナウイルスの影響が商業施設を取り巻く環境をどの程度変化させるかに注視し、状況に応じた施策を実施してまいります。

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

2020年2月期
(第36期)実績 **4,500円**

2020年8月期
(第37期)予想 **4,500円**

2021年2月期
(第38期)予想 **4,500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) **8,772億円**

稼働率 **99.7%**

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)

2020年2月期(第36期)ハイライト

運用状況

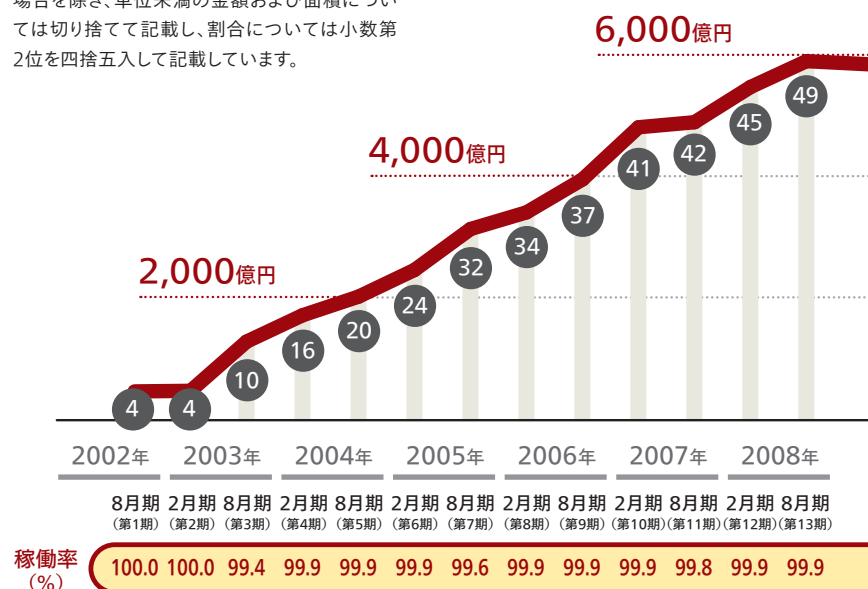
	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)
営業収益	326億円	306億円	354億円	320億円
営業利益	138億円	131億円	147億円	145億円
当期純利益	116億円	111億円	128億円	128億円
1口当たり純資産	16.5万円	16.5万円	16.5万円	16.6万円

総資産額・物件数・稼働率の推移

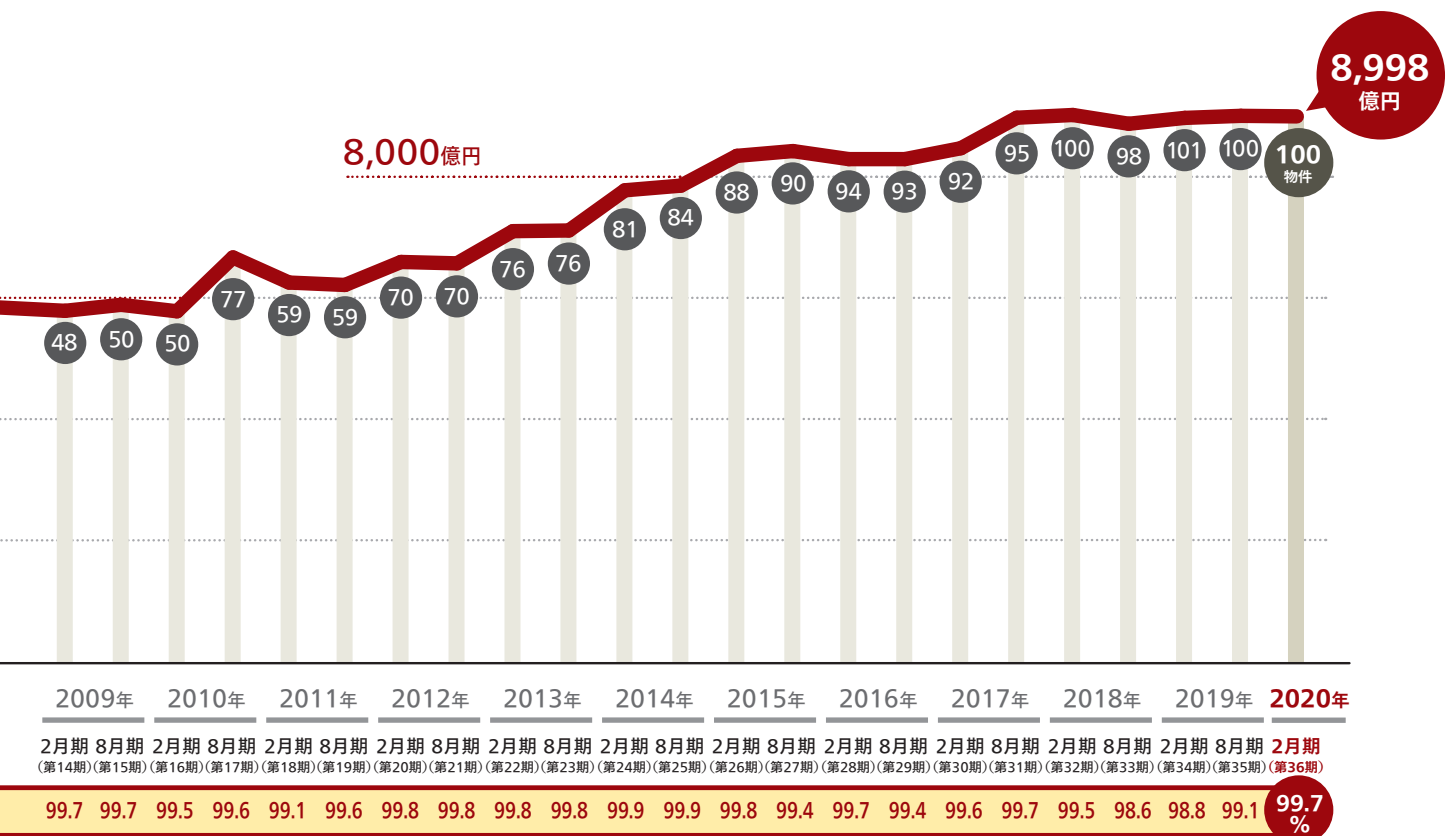
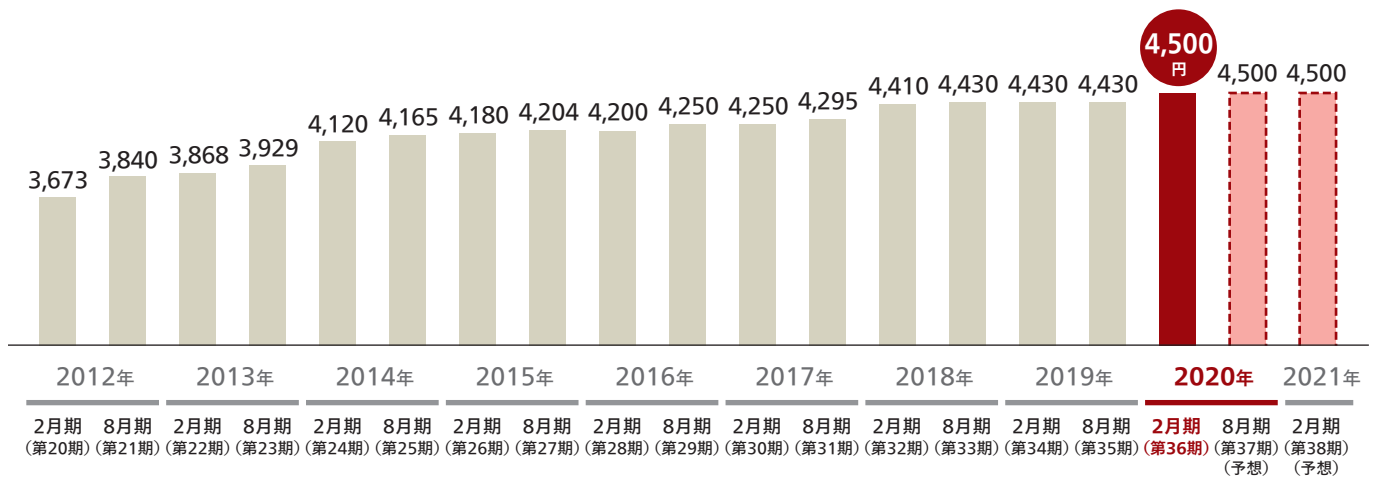
■ 総資産額 ● 物件数 ○ 稼働率※

※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

- ✓ 住宅地駅前立地のコア資産1物件を新規取得
- ✓ 「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
- ✓ 財務分野における引き続きのコスト削減と安定化の両立

ポートフォリオの安定化・収益性向上を図り、コア資産1物件を新規取得するとともに、保有資産の計画的なリニューアルを実行いたしました。

JRFでは、商業施設を取り巻く環境変化に柔軟に対応できるポートフォリオの構築を企図し、サブ資産からコア資産への戦略的な資産入替を進めています。また、収益性の向上を目的とした内部成長として、保有資産の計画的なリニューアルを継続的に行っています。

当期につきましても、コア資産の取得を順調に進め、東京の主要ビジネスエリアである品川駅15分圏内の住宅密集地に立地する生活密着型商業施設「マチノマ大森」(東京都大田区)の取得を公表し、3月に取得完了いたしました(新規取得資産についてはP.10をご覧ください)。

同物件は、コア資産のうちの住宅地駅前に分類され、スーパーマーケットを核に、飲食やサービス等の生活に密着したテナントで構成されています。また、物件が立地する大田区の将来人口は増加傾向にあり、長期的に豊富な商圏人口の確保が期待できます。

また、サブ資産の売却につきましても、2019年5月に譲渡を公表した「イトーヨーカドー錦町店」(埼玉県蕨市)の準共有持分45%の譲渡を無事完了いたしました。これにより、2020年2月末時点のコア資産比率は、鑑定評価額ベースで前期比0.8%向上して75.6%

となり、コア資産比率80%に向けて順調に進捗しています。

一方、保有資産については、競争力の強化に向けた施策を着々と実行しており、「川崎ルフロン」(神奈川県川崎市川崎区)では段階的に進めているリニューアルが終盤に差し掛かっています。2019年8月以降新たに22店舗がオープンし、あとは水族館等一部店舗のオープンを残すのみとなりました。水族館の名称は「カワスイ 川崎水族館」に決定し、「世界の美しい水辺」をテーマに、独自のAIやIoT技術を駆使して展示・表現する新しいタイプの水族館となる予定です。また、

「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市西区)では、2019年9月から10月にかけて、大型区画を含む19店舗のテナント入替を行い、併せてキッズスペースの改装やベビーケアルームの新設を行いました。これらの取組みにより、織研新聞社が主催する「第22回 テナントが選んだディベロッパー大賞」で敢闘賞を受賞することができました。

このように当期は、ポートフォリオの質の向上と競争力の強化をバランスよく実行し、「人が集まる立地」であり、JRFの持つ「人を集める力」を発揮できる都

市型資産にフォーカスするという資産入替戦略の方針を着実に進めることができました。

なお、ポートフォリオマネジメントを支える財務戦略については、低金利での借換の実現や返済額の平準化、返済期限の分散化に取り組みました。また、コミットメント・ラインを引き続き確保することで、財務基盤の安定強化に努めました。

足元では、新型コロナウイルスの影響により不透明感が増す中で、苦境に立たれているテナント様対応の為、一時的な減収の可能性もありますが、「イター

ヨーカドー錦町店」の売却により得られる売却益を含め、JRFがこれまで積み立ててきた豊富な積立金を活用することで分配金の安定化を図ってまいります。さらに、成長性・安定性の高いポートフォリオの構成、また、「人を集める力」を発揮する運用力を追求し、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。

川崎ルフロンリニューアルの進捗

続々と新店がオープンし、リニューアルも終盤となりました！

前回決算発表以降、川崎駅前最大級のキッズゾーンやサテライトオフィスがオープンしました。

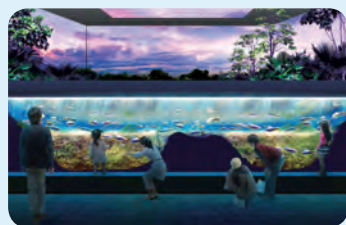


キッズゾーン



サテライトオフィス

今夏、水族館「カワスイ 川崎水族館」※が誕生します！



水族館イメージ



※名称が変更になりました

川崎ルフロンフロア図

■=オープン予定店舗

RF	フットサルコート	
10F	水族館	アミューズメント レストラン
9F		医療機関、学習塾
8F	スポーツ用品	サービス
7F	ファッション、スポーツ、趣味、その他	
6F	キッズ・ベビー	
5F	ファッション	
4F	ヨドバシカメラ	インテリア・雑貨
3F		ファッション・雑貨
2F		フードコート、カフェ、コンビニ
1F		スーパーマーケット、カフェ
B1		
B2	駐車場	



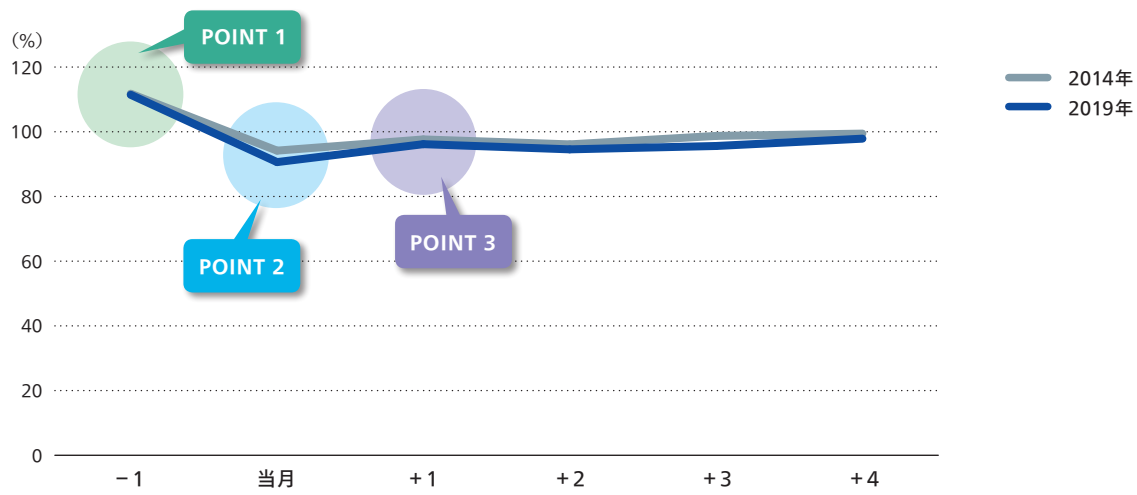
消費増税によるJRF保有物件の売上への影響を解説

2019年10月に消費税率が8%から10%に引き上げられました。前回消費増税が行われた2014年4月と比較して、今回の消費増税がJRF保有物件の売上に与えた影響を増税前後の売上推移で分析しました。

計算期間

2014年4月 増税	2014年3月～2014年8月
2019年10月 増税	2019年9月～2020年2月

消費増税前後の前年比売上推移



(注) 1 JRF保有資産の売上のみを計算しています。

2 消費増税が施行された月を「当月」と置き、前月を「-1」、翌月を「+1」としています。

POINT 1 増税前の駆け込み需要により、前年比110%超の売上を記録した。

POINT 2 増税当月はおおよそ90%前後まで売上が減少した。

POINT 3 2014年については多少売上の戻りがみられる一方、2019年は暖冬の影響もあり防寒商材を中心に売れ行きの鈍化がみられ、売上の回復は軟調だった。

消費増税がJRF保有物件の売上に与えた影響

2019年・2014年消費増税前後の売上推移は非常に似通っており、特段の大きな違いはありませんでした。消費増税後3～4か月で売上は前年並みに回復しています。



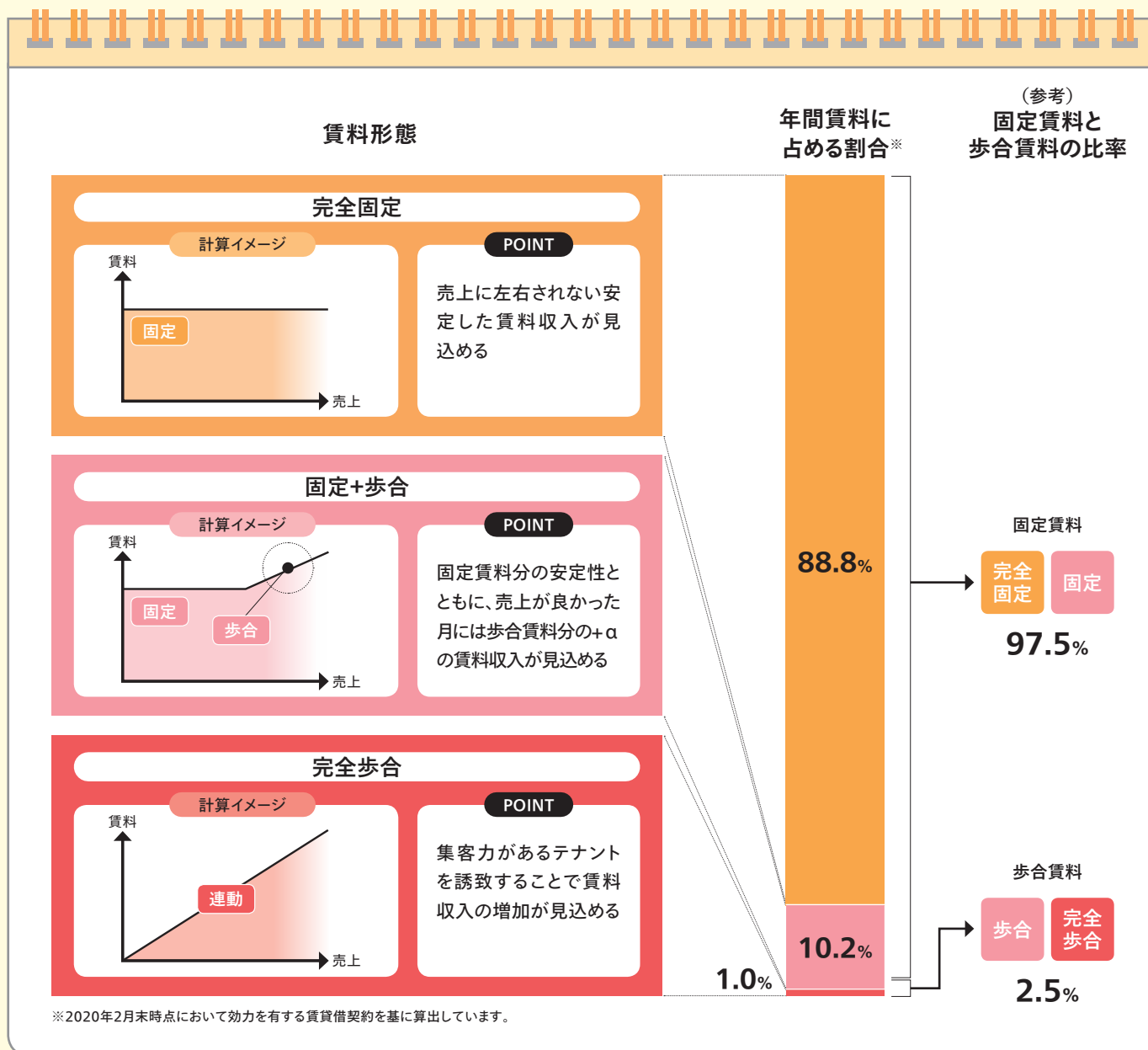
Q. JRFの商業施設の賃料形態ってどうなっているの？

A. 主に **3つの賃料形態** に分類されます

完全
固定

固定
+
歩合

完全
歩合



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地に立地する商業施設の「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・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(2020年2月期末時点で75.6%)、今後は「脱GMS」を中心とするサブ資産からコア資産への資産入替を実行します。

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



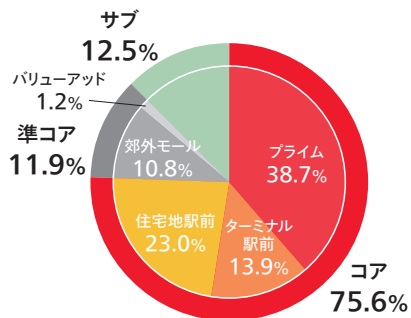
※中期的な目標であり、実現を保証するものではありません。

03

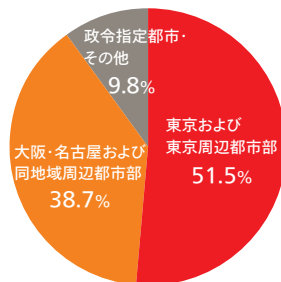
バランスの良いポートフォリオを構築

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

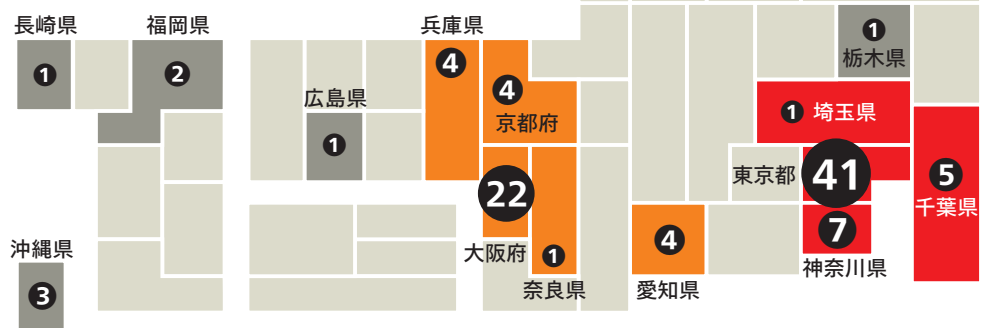
■ ポートフォリオ分散 (鑑定評価額ベース)



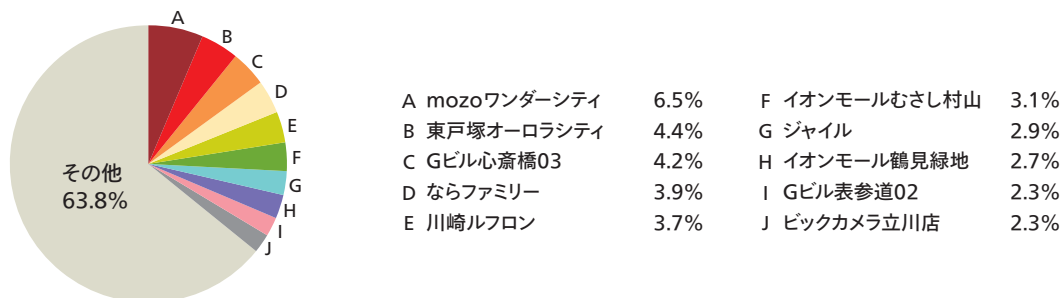
■ 地域別分散 (鑑定評価額ベース)



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



■ 物件規模別分散 (鑑定評価額ベース)



(注) 本ページに記載のデータは、2020年2月末時点の保有資産100物件をもとに算出しています。



マチノマ大森 (東京都大田区)

住宅地駅前

東京23区内の人口増加が期待される住宅密集エリア

住宅地駅前に位置するデリーユースの地域密着型商業施設

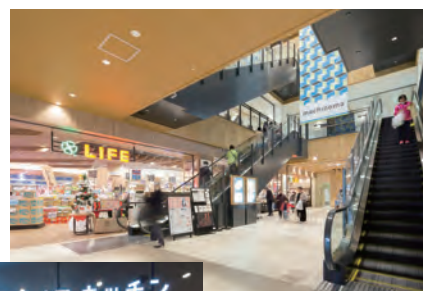
主要ビジネスエリアの「品川」駅15分圏内の京浜急行本線「大森町」駅徒歩9分に位置する生活密着型の商業施設です。「マチノマ大森」が立地する東京都大田区は将来人口が東京都や全国平均と比較して大きく増加傾向にあり、また周辺は1km圏約8万人、3km圏約50万人という豊富な商圏人口を有する住宅密集エリアです。スーパーマーケットを核に、飲食、サービス、物販の約40テナントで構成されたマルチテナント型施設であり、スポンサー関連会社によって開発されました。



取得年月日	2020年3月2日	
取得価格(A)	9,100百万円	(A/B) 97.2%
鑑定評価額(B)	9,360百万円	
土地／延床面積	8,417.31m ² ※／21,707.89m ²	
テナント数	40	

※本物件土地の一部(190.89m²)は土地賃貸借契約に基づき東京都へ賃貸しています。
(注)取得公表時点のデータをもとに記載しています。

「マチノマ大森」は賑わいのある住宅地エリアに立地しています



1階から3階へ吹き抜けになっているため、エントランスを抜けると開放的な明るい空間が広がります。また、2階のフードコート「マチノマキッチン」には、飲食チェーン店等が出店し、近隣住民や周辺の学校に通う学生の利用が多くみられます。

投資主総会の決議内容

2019年11月22日に第12回投資主総会を開催いたしました。

当日は、第1号議案から第5号議案までの5つの議案が決議され、全ての議案が可決されました。

以下、主な決議内容です。

1 現状のポートフォリオ戦略を投資方針に反映

変更前	変更後
<p>第14条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、主として都心型商業店舗ビルから郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設（以下「商業施設」という。）に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資する。</p>	<p>第14条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、主として商業施設に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資する。特に、都市部に立地する商業施設を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する商業施設も投資対象とする。</p>

2 投資主利益に連動する運用報酬体系への変更

①運用報酬

変更前	変更後	
運用報酬	運用報酬Ⅰ	【新設】 運用報酬Ⅱ
資産合計額× 上限1%（年率）	資産合計額× 上限0.75%（年率）	分配金総額×上限9%
	資産合計額連動報酬の 料率引き下げ	分配金に連動する利益連動 報酬を導入

②その他報酬

変更前	変更後		
取得報酬	取得報酬	【新設】 合併報酬	譲渡報酬
取得価格×上限2%	取得価格×上限2%	合併時の受入資産評価額 ×上限2%	譲渡価額×上限1.5% （譲渡損発生時には適用無し）
		合併に伴うデューデリジェ ンス等の業務の対価とし て、合併報酬を導入	より強かに資産入替を推進して いくため譲渡報酬を導入

【ご参考】

JRFと資産運用会社との間で締結している資産運用委託契約は下記の料率で締結されており、投資主総会で決議された料率とは異なります。

変更前	変更後		
運用報酬	運用報酬Ⅰ	運用報酬Ⅱ	
資産合計額×0.6%(年率)	資産合計額×0.45%(年率)	分配金総額×5.65%	
取得報酬	取得報酬	合併報酬	譲渡報酬
取得価額×0.8%	取得価額×0.8%	合併時受入資産の評価額× 上限2%	譲渡価額×0.6% (譲渡損発生時には適用無し)

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

東京23区の住宅密集エリアに位置する 食品スーパー

東京都を中心に100店舗以上を出店する食品スーパーのサミットストアが入居しています。東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅より徒歩5分の住宅密集エリアに位置し、近隣住民に日々利用されています。



東京および東京周辺都市部

サミットストア中野南台店(東京都中野区)

住宅地
駅前



東京および東京周辺都市部

Gビル北青山01(東京都港区)

プライム

ブライダルサロンを主要テナントとする、 表参道駅至近の商業施設

「表参道」駅より徒歩3分の住宅とセレクトショップやビューティーサロンが並存するエリアに位置しています。入居するブライダルサロンや美容院の視認性を高めるガラス張りの外観が特徴的な商業施設です。



東京および東京周辺都市部

Gビル秋葉原01(東京都千代田区)

ターミナル
駅前

サブカルチャーの拠点である 秋葉原の中心地に位置する商業施設

「秋葉原」駅より徒歩2分の商業集積度の高い中央通りに位置する商業施設。アミューズメント施設のSEGAが旗艦店として一棟利用で入居しています。



東京および東京周辺都市部

Gビル代官山01(東京都渋谷区)

プライム

アパレルのみならず、オフィス需要も旺盛な 代官山エリアに立地する商業施設

ファッション感覚が高い人が集う、流行の発信地である代官山の駅前に立地する商業施設。広いファサードが印象的な本物件の1階には駅前立地を最大限に生かすことのできるコンビニエンスストアが入居しています。

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

Gビル神戸三宮01
(兵庫県神戸市中央区)

プライム

神戸の商業中心地である三宮・元町エリアに 立地するマルチテナント型商業施設

神戸の商業集積エリアである三宮・元町エリアに位置し、なかでも本物件が立地する「トアロード」は百貨店や専門店、飲食店が多数出店。スポーツクラブや専門店が入居するマルチテナント型商業施設です。



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

ラウンドワン京都河原町店
(京都府京都市中京区)

プライム

商業繁華性が高い 四条河原町エリアの アミューズメント施設

ファッションビル、飲食施設が多数存在する、商業繁華性が高い河原町通りに面している商業施設。複合アミューズメント施設を展開するラウンドワンが一棟利用で入居する地域最大級のアミューズメント施設です。



大阪・名古屋および同地域周辺都市部

エディオン京橋店(底地) (大阪府大阪市城東区)

ターミナル
駅前

大阪の東の玄関口に位置する 大型家電量販店の底地

5路線が利用可能な大型ターミナル「京橋」駅から徒歩5分、国道1号線に面する場所に立地しており、徒歩・車問わずアクセス良好。家電量販店や食品スーパーが入居する生活密着型の商業施設が建っています。



政令指定都市・その他

家電住まいる館YAMADA福岡志免本店
(福岡県糟屋郡志免町)

バリュー
アッド

大型家電量販店の福岡エリアの旗艦店

福岡県の主要幹線道路の一つである県道24号線に面し、家電量販店のヤマダ電機が一棟利用で入居するロードサイド型店舗。配送拠点としての機能も備え、同テナントの福岡エリア最大級の売り場面積を誇ります。

ポートフォリオ一覧 (2020年2月期(第36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						
プライム	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
プライム	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
プライム	ジャイル	東京都渋谷区	2004年3月 他	22,712	14	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
プライム	Gビル北青山01	東京都港区	2005年2月	989	2	ベストブライダル
プライム	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
プライム	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
プライム	Gビル神宮前06	東京都渋谷区	2007年12月	2,360	4	ローソン
プライム	Gビル神宮前01	東京都渋谷区	2008年5月	3,400	2	BAPE STORE
プライム	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 ミアレ
プライム	Gビル南青山01	東京都港区	2009年3月 他	10,085	3	HERNO
プライム	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	2010年3月	9,400	24	ブノワ
プライム	Gビル新宿01	東京都新宿区	2010年3月	6,600	1	—(注3)
プライム	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
プライム	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
プライム	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
プライム	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
プライム	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
プライム	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
プライム	Gビル銀座01	東京都中央区	2013年10月	5,500	6	Brioni
ターミナル駅前	川崎ルフロ	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	62	ヨドバシカメラ
プライム	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
プライム	Gビル表参道02	東京都渋谷区	2014年4月 他	17,705	6	—(注3)
プライム	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市	2014年4月 他	3,460	1	ZARA
プライム	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	13	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
プライム	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
プライム	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	25	BAYSIDE GEIHINKAN VERANDA minatomirai、 Ron Herman
プライム	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
プライム	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
プライム	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
プライム	Gビル神宮前09	東京都渋谷区	2019年7月	7,000	6	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	58	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	5,284	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	5	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
2020年2月期(第36期)末現在小計			54物件	438,464	341	

- (注) 1 区分は、JRFが保有する物件をコア(プライム、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)」「おやまゆえんハーヴェストウォーク」「Gビル南青山03」「Gビル天神西通り01」は、バススルー型のマスターリース契約を締結しているため、テナント数は、エンドテナントを記載しています。
- 3 「Gビル新宿01」「Gビル表参道02」「Gビル名古屋栄01」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%、同年9月2日に不動産信託受益権の準共有持分45%を売却したため、取得価格は準共有持分40%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	1	ー(注3)
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	ロフトマン、b-monster
プライム	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区	2015年10月 他	3,170	5	サンドラッグ、マクドナルド
プライム	Gビル京都河原町01	京都府京都市中京区	2016年3月	2,180	4	The Millennials
プライム	Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区	2017年3月	9,975	2	HERMÈS、HARRY WINSTON
プライム	ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区	2017年11月	3,200	1	ラウンドワン
プライム	Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区	2017年11月	3,000	5	東急スポーツオアシス
プライム	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区	2018年1月	15,000	1	PRADA
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	113	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	214	イオン、東急ハンズ
サブ	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区	2012年10月	1,750	1	ラウンドワン
サブ	pivo和泉中央	大阪府和泉市	2012年10月	6,000	17	ヤマダ電機、三井住友銀行
住宅地駅前	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	2013年10月	3,900	39	平和堂フレンドマート
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
2020年2月期(第36期)末現在小計			35物件	349,190	512	

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	8	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オーク	栃木県小山市	2007年8月 他	10,709	66	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	家電住まいる館YAMADA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
2020年2月期(第36期)末現在小計			11物件	89,633	85	

2020年2月期(第36期)末現在合計

100物件

877,288

938



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

2020年 4月13日	2020年 4月14日	2020年 5月19日	2020年 10月中旬	2020年 10月中旬	2020年 11月中旬
2020年 2月期(第36期) 決算短信公表	2020年 2月期(第36期) 決算質問会	2020年 2月期(第36期) 分配金 支払開始	2020年 8月期(第37期) 決算短信公表 (予定)	2020年 8月期(第37期) 決算説明会 (予定)	2020年 8月期(第37期) 分配金 支払開始(予定)

(注)「決算説明会」および「決算質問会」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、ウェブサイトでご覧いただけます。(https://www.jrf-reit.com/ir/account.html)

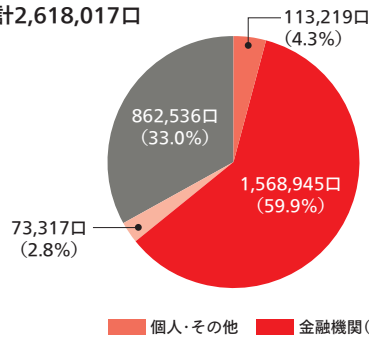
投資主メモ

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

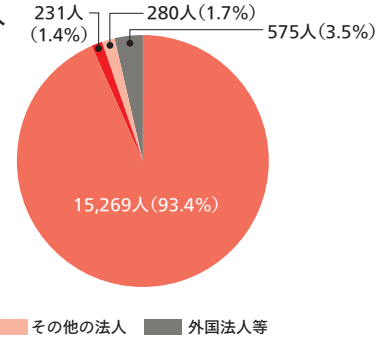
投資主属性

(2020年2月29日現在)

総投資口数：
合計2,618,017口



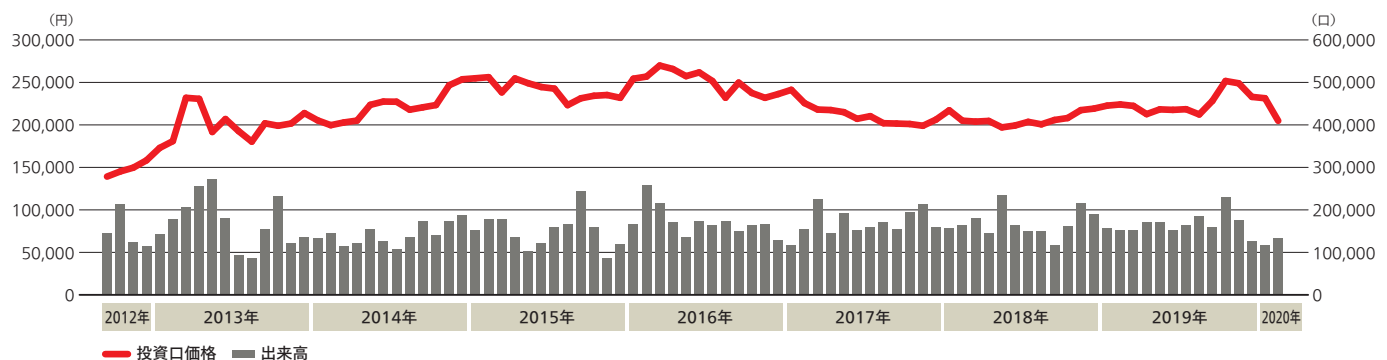
総投資主数：
合計16,355人



投資口価格の推移

(2012年9月～2020年2月)

時価総額 536,955百万円(2020年2月29日現在)
2020年2月期 投資口価格 期中高値 253,900円(2019年11月27日)
期中安値 203,700円(2020年2月28日)
期末終値 205,100円(2020年2月28日)



(注) 東京証券取引所 終値ベース
(出所) ブルームバーグ

資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

		第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	第36期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
営業収益	百万円	31,967	32,685	30,680	35,432	32,007
(うち賃貸事業収益)	百万円	(31,967)	(31,898)	(30,680)	(30,857)	(29,985)
営業費用	百万円	17,495	18,813	17,577	20,712	17,444
(うち賃貸事業費用)	百万円	(14,444)	(15,481)	(14,558)	(16,505)	(14,318)
営業利益	百万円	14,472	13,871	13,103	14,719	14,563
経常利益	百万円	12,232	11,645	11,105	12,815	12,801
当期純利益	(a) 百万円	12,232	11,644	11,105	12,814	12,800
純資産額	(b) 百万円	432,981	433,229	432,701	433,994	435,298
(対前期比)	%	(△2.0)	(+0.1)	(△0.1)	(+0.3)	(+0.3)
総資産額	(c) 百万円	902,191	887,668	897,331	900,799	899,888
(対前期比)	%	(+0.5)	(△1.6)	(+1.1)	(+0.4)	(△0.1)
出資総額	百万円	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) □	2,618,017	2,618,017	2,618,017	2,618,017	2,618,017
1口当たり純資産額	(b) / (d) 円	165,385	165,480	165,278	165,772	166,270
分配総額	(e) 百万円	11,545	11,597	11,597	11,597	11,781
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	4,410	4,430	4,430	4,430	4,500
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,410)	(4,430)	(4,430)	(4,430)	(4,500)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注3 %	1.4 (2.7)	1.3 (2.6)	1.2 (2.5)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)
自己資本利益率	注3 %	2.8 (5.6)	2.7 (5.3)	2.6 (5.2)	3.0 (5.9)	2.9 (5.9)
自己資本比率	(b) / (c) %	48.0	48.8	48.2	48.2	48.4
(対前期増減)		(△1.2)	(+0.8)	(△0.6)	(0.0)	(+0.2)
配当性向	(e) / (a) %	94.4	99.6	104.4	90.5	92.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	23,290	22,129	21,676	19,910	21,044
ネット・プロフィット・マージン	注3 注4 %	38.3	35.6	36.2	36.2	40.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 注4 倍	11.4	11.0	11.6	13.3	14.3
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 注4 円	6,875	6,399	6,363	5,661	6,170
FFO倍率	注3 注4 倍	14.8	15.8	17.5	18.9	16.5
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注5 円	4,661	4,457	4,427	4,900	4,901
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 注5 円	6,852	6,397	6,360	5,654	6,170

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、第36期は会計計算期間182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18年目となる2020年2月期には、保有資産の入替えの一環として、2019年9月に1物件（不動産信託受益権の準共有持分45%）（譲渡価格65億円）の譲渡を行いました。その結果、当期末（2020年2月29日）時点では、取得価格の総額8,772億円（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）成長率が2019年7～9月期に3期連続プラスとなったものの、10～12月期は大きくマイナスに振れました。消費増税に伴う駆け込み需要の反動減と大型台風の影響が重なり家計消費が減少しました。2020年1～3月期には回復が見込まれていましたが、新型コロナウイルス「COVID-19」（以下「新型コロナウイルス」といいます。）の感染拡大により国内総生産（GDP）成長率は再びマイナスとなる可能性が高くなっていると考えます。

資本市場は、2019年10月31日の米国連邦準備理事会（FRB）による利下げ後リスクオンに加速し、株価は堅調に推移しましたが、新型コロナウイルスのパンデミックへの懸念が高まった2月下旬から大幅に下落しました。J-REIT市場は2019年10月まで上昇傾向で推移し、11月以降資本市場がリスクオンに振れた後はやや軟調な展開もありましたが、2020年2月中旬まで堅調に推移しました。しかし、2月下旬以降は、新型コロナウイルスの世界的な拡散に伴い、資本市場のリスク許容度が世界的に急低下し、J-REIT市場も急落しました。

(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、消費増税後の2019年10月の小売販売額は前年同月比大きくマイナスとなりましたが、2019年11月以降2020年1月までマイナス幅は縮小傾向にあります。なお、2019年の訪日外国人客数と旅行消費額は、いずれも過去最高を記録しました。

一方、足元では、2月下旬以降、世界的に拡散した新型コロナウイルスによる小売セクターへの影響に注意が必要と考えます。

(不動産セクター動向)

国土交通省が発表した2020年1月1日時点の「令和2年公示地価」によると、商業地は5年連続で上昇しました。本投資法人の主要投資エリアである三大都市圏においても7年連続の上昇となり、東京圏と大阪圏は昨年よりも上昇基調を強めました。良好な資金調達環境の下、オフィスビル需要が堅調なことや、外国人観光客をはじめとする国内外の訪問客の増加により店舗やホテルの収益性の向上が見込まれたことが背景と考えています。

一方、足元では、2月下旬以降、世界的に拡散した新型コロナウイルスにより、国内の不動産売買市場及び賃貸市場への影響に注意が必要と考えています。

ii 運用実績

このような環境の中で、当期については、新規1物件（マチノマ大森）の取得を公表し、また、保有資産の入替えの一環として1物件（イトーヨーカドー錦町店の不動産信託受益権の準共有持分45%）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りテールマネジメント力を活かした「既存物件の価値向上」策の一環として川崎ルフロンの大規模リニューアルに取り組んでおり、2020年夏頃に予定している水族館のオープンの前に、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8,772億円、鑑定評価額の合計9,881億円、総賃貸可能面積2,397,265.59㎡、テナント総数938、ポートフォリオ全体の稼働率は99.7%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益^(注1)については、物件売却による含み益の剥落があったものの、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1,621億円（前期比+6億円）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9月に既存の長期借入金50億円の返済資金に充てるために長期借入金50億円の借入を行いました。

更に、2019年10月に既存の長期借入金95億円の返済資金に充てるために長期借入金95億円の借入を行い、2019年12月に既存の長期借入金80億円の返済資金に充てるために長期借入金80億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1)は3,602億円、投資法人債（グリーンボンド^(注2)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）「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含みます。

（注2）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ために発行する債券をいいます。

（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32,007百万円、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14,563百万円、経常利益は12,801百万円、当期純利益は12,800百万円となりました。

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12,800百万円に、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1,050百万円を控除した金額、総額11,781百万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4,500円となりました。

3 増資等の状況

当期末（2020年2月29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	
2015年 9月 9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	注1
2015年10月 7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	注2
2017年 3月14日	公募増資	112,500	2,664,698	24,143	411,341	注3
2017年 3月29日	第三者割当増資	2,500	2,667,198	536	411,878	注4
2018年 2月 9日	消却	△49,181	2,618,017	—	411,878	注5

注1. 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2. 1口当たり発行価額196,261円にて、新規物件の取得資金の一部の調達（残金は手許資金とし、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4. 1口当たり発行価額214,605円にて、新規物件の取得資金の一部の調達（残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とします。）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. 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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2018年2月	2018年8月	2019年2月	2019年8月	2020年2月
最 高	219,400円	214,000円	228,500円	228,000円	253,900円
最 低	195,200円	196,900円	200,500円	208,200円	203,700円
期末終値	205,300円	201,000円	224,400円	212,600円	205,100円

4 分配等の実績

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12,800百万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1,050百万円を控除

した金額、総額11,781百万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4,500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	第36期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
当期純利益総額	12,232,341千円	11,644,816千円	11,105,312千円	12,814,606千円	12,800,544千円
利益留保額	5,089,427千円	5,136,428千円	4,643,925千円	5,860,716千円	6,880,184千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	11,781,076千円 (4,500円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	11,781,076千円 (4,500円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

今後の日本経済については、世界的に拡散した新型コロナウイルスによる不確定要素が強くなっていると考えます。新型コロナウイルスの世界的な流行が短期的に収束すれば、企業活動や個人消費の反動増が見込まれるものの、収束までの期間が長期化すれば、雇用等の所得環境が悪化し、世界的な景気後退懸念が強まると考えています。

商業施設の賃貸環境については、新型コロナウイルスの影響が長期化した場合には、これまでの上昇基調が変動する可能性があり、商業施設の不動産売買市場についても、売買件数及び売買価格が変動する可能性があると考えています。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

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

①外部成長戦略／資産入替戦略

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

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

②内部成長戦略

本投資法人は、柔軟なリテールマネジメント力を発揮できるダイレクトリース物件を中心に、個別物件毎にテナントの営業状況や建物・設備の運営状況、競合環境、更には消費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消却を行うことを検討します。

(ニ) グリーンボンドの発行

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

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

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」「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」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、以下の資産を2020年3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

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1,786百万円を計上する予定です。

自己投資口の取得

本投資法人は、2020年4月13日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2020年8月期中に消却することを予定しております。

1. 自己投資口の取得を行う理由

新型コロナウイルスにより本投資法人の投資口価格が大きく下落する中、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上等の投資主還元の実現を行うことが、投資主価値の向上につながると判断したことによります。

2. 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数：25,000口（上限）

投資口の取得価額の総額：2,000,000千円（上限）

取得期間：2020年4月14日から2020年6月5日まで

取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

投資法人の概況

1 出資の状況

	第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)	第36期 (2020年2月29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	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口
投資主数	18,721人	18,956人	17,413人	17,505人	16,355人

2 投資口に関する事項

2020年2月29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	446,653	17.06
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	386,600	14.76
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	126,240	4.82
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	101,841	3.89
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棟	70,135	2.67
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	51,567	1.96
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	43,404	1.65
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	42,695	1.63
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目5-2	41,873	1.59
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	32,780	1.25
合 計		1,343,788	51.32

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

3 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

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

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

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

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第35期 2019年8月31日現在		第36期 2020年2月29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	18,949	2.1	18,921	2.1
	大阪・名古屋圏	6,897	0.7	6,891	0.8
	その他の政令指定都市・その他	4,471	0.5	4,463	0.5
	小 計	30,318	3.3	30,276	3.4
不動産信託 受益権	東京圏	406,147	45.1	401,764	44.6
	大阪・名古屋圏	322,235	35.8	320,711	35.6
	その他の政令指定都市・その他	73,942	8.2	73,308	8.2
	小 計	802,325	89.1	795,784	88.4
預金・その他の資産		68,156	7.6	73,826	8.2
資産総額計		900,799	100.0	899,888	100.0

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

2 主要な保有資産

2020年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
mozoワンダーシティ（不動産信託受益権）(注4)	52,127	86,474.12	84,195.50	97.4	11.0	商業施設
東戸塚オーロラシティ（不動産信託受益権）	44,614	109,355.90	109,355.90	100.0	4.3	商業施設
ならファミリー（不動産信託受益権）(注4)	34,772	82,927.89	82,479.41	99.5	6.1	商業施設
川崎ルフロン（不動産信託受益権）	33,941	49,144.92	47,315.37	96.3	5.1	商業施設
Gビル心斎橋03（不動産信託受益権）	30,366	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）	24,909	137,466.97	137,466.97	100.0	3.1	商業施設
イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権）	23,282	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）	21,974	4,870.81	4,870.81	100.0	2.0	商業施設
イオンモール伊丹（不動産信託受益権）	18,307	157,904.26	157,904.26	100.0	2.0	商業施設
河原町オーパ（不動産信託受益権）	17,992	18,848.20	18,848.20	100.0	1.1	商業施設
合 計	302,289	790,850.99	786,294.34	99.4	—	

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

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

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

注4. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積及び転賃面積を記載しております。

注5.「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

3 不動産等組入資産明細

2020年2月29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	5,580	5,171
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	1,200
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	4,870.81	28,500	21,974
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	22,800	13,518
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	1,700	921
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	5,190	2,773
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	4,760	3,908
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	2,960	2,325
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	4,630	3,379
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	1,730	2,270
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	9,490	10,044
ラ・ポルト青山 (注4)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,158.53	11,300	9,223
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	8,970	6,520
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	5,375
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	8,630	5,962
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	5,250	2,686
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	8,500	5,808
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	5,500	3,742
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	6,410	3,606
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	5,546
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	49,144.92	36,900	33,941
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	4,890	3,126
Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号他	不動産信託受益権	5,555.65	23,100	17,799
Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番12号	不動産信託受益権	1,718.21	4,130	3,537
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	10,400	8,505
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	3,860	3,440
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	7,400	6,087
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	7,750	5,100
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	1,037.33	2,970	2,487
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	17,100	15,186
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	14,200	13,020
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	11,021
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	2,130	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	12,299
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	2,670	2,637
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	2,930	2,435
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	7,072
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	9,642
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	1,264
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託受益権	73,438.52	5,800	3,952
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	5,130	4,505
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	10,481
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	17,100	14,950
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	8,190	4,564
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	109,355.90	43,400	44,614
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	10,000	12,307
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	24,909
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	6,830	5,474
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	2,285
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	2,160
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	3,820	3,030
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	5,980	5,780
河原町オーバ	京都府京都市中京区河原町通四上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	15,200	17,992
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	3,690	1,583
ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	13,000	8,091
Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	948.72	8,290	4,270
ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託受益権	8,821.66	3,950	2,711
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	41,900	30,366
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	1,400	1,926
エディオン京橋店 (底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託受益権	4,307.16	5,970	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	5,430	4,451

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	9,759
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	3,360	3,313
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二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,398.34	2,490	2,188
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	10,454
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	3,330	3,202
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	3,750.38	3,290	3,016
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	15,557
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	82,927.89	38,800	34,772
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	9,852
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	3,640	3,170
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	19,639.09	5,540	6,048
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	23,282
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	18,600	18,307
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	14,400	14,307
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	12,250	8,589
ライフ岸路店 (底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,010	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	2,080	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	1,250	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	2,710	2,657
mozoワンダーシティ (注6)	愛知県名古屋市中区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,474.12	64,500	52,127
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	2,530	1,604
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	6,970	5,330
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	12,033.68	5,060	4,305
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	3,000	1,962
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	6,540	5,265
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	4,140	2,801
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	14,974
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	4,840	4,463
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)	6,770	5,590
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	6,214
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	9,543
おやまゆ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	59,535.10	9,970	8,416
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	19,900	14,818
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	2,383
家電住まいの館YAMADA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	3,612
合 計			2,397,265.59	988,190	826,061

- 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35期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第36期 (2019年9月1日～2020年2月29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	87	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	563	1.8	14	100.0	591	2.0
ビックカメラ立川店	2	100.0	627	2.0	2	100.0	628	2.1
Gビル北青山01	3	100.0	34	0.1	2	100.0	34	0.1
Gビル自由が丘01	3	100.0	107	0.3	3	100.0	107	0.4
チアーズ銀座	10	100.0	110	0.4	10	100.0	108	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	83	0.3	2	100.0	82	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	0.6
ラ・ポルト青山 (注3)	24	100.0	299	1.0	24	100.0	300	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	7	93.3	80	0.3	7	93.3	77	0.3

不動産等の名称	第35期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第36期 (2019年9月1日～2020年2月29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	243	0.8	8	100.0	249	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	104	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	0.5
ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	180	0.6	3	100.0	177	0.6
Gビル銀座01	6	100.0	178	0.6	6	100.0	177	0.6
川崎ルフロン	51	87.4	1,304	4.2	62	96.3	1,535	5.1
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	379	1.2	6	100.0	379	1.3
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	241	0.8	10	100.0	198	0.7
Gビル上野01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	76	0.3
Gビル高田馬場01	14	100.0	162	0.5	13	100.0	164	0.5
Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル銀座中央通り01	9	100.0	209	0.7	9	100.0	210	0.7
MARINE & WALK YOKOHAMA	24	94.3	417	1.4	25	98.5	396	1.3
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)	5	74.7	166	0.5	5	74.7	158	0.5
Gビル神宮前08	3	100.0	54	0.2	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	6	95.1	119	0.4
あびこショッピングプラザ	59	100.0	611	2.0	58	100.0	606	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	411	1.3	1	100.0	179	0.6
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.5	1	100.0	168	0.6
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	676	2.2	1	100.0	671	2.2
イオンモール大和	1	100.0	541	1.8	1	100.0	537	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	1,367	4.4	5	100.0	1,299	4.3
イトーヨーカドー四街道店	2	100.0	298	1.0	2	100.0	313	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	917	3.0	1	100.0	916	3.1
幕張プラザ	5	100.0	210	0.7	5	100.0	212	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
コリヌ馬事公苑	10	100.0	141	0.5	10	100.0	140	0.5
m-シティ柏 (注3) (注7)	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)
大阪心斎橋8953ビル (注8)	—	—	360	1.2	—	—	—	—
河原町オーパ	1	100.0	335	1.1	1	100.0	335	1.1
Gビル心斎橋01	2	100.0	74	0.2	2	100.0	73	0.2
ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	1	100.0	240	0.8	1	100.0	240	0.8
Gビル心斎橋02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.4
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	1	25.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
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	150	0.5
Gビル梅田01	12	100.0	232	0.8	12	100.0	246	0.8
Gビル心斎橋04	5	100.0	87	0.3	5	100.0	87	0.3
Gビル京都河原町01	4	100.0	74	0.2	4	100.0	72	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	4	84.5	非開示 (注4)	非開示 (注4)	5	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
なるばーく (注3) (注9)	—	—	291	0.9	—	—	—	—
ならファミリー (注10)	116	99.6	1,830	5.9	113	99.5	1,832	6.1
イオン高槻	1	100.0	406	1.3	1	100.0	398	1.3
イオン八事	1	100.0	127	0.4	1	100.0	125	0.4
京都ファミリー	62	100.0	573	1.9	62	99.5	573	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	917	3.0	1	100.0	890	3.0
イオンモール伊丹	1	100.0	596	1.9	1	100.0	584	2.0
アリオ鳳	1	100.0	549	1.8	1	100.0	550	1.8

不動産等の名称	第35期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第36期 (2019年9月1日～2020年2月29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	409	1.3	1	100.0	402	1.3
ライフ岸部店 (底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
ライフ下寺店 (底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ太平寺店 (底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
泉佐野松風台 (底地)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
mozoワンダーシティ (注10)	211	87.8	3,208	10.4	214	97.4	3,307	11.0
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	82	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo和泉中央	17	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	17	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
かみしんプラザ	38	100.0	313	1.0	39	100.0	310	1.0
ラウンドワンスタジアム高槻店	1	100.0	91	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
パロー勝利店 (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	499	1.6	1	100.0	497	1.7
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	8	100.0	119	0.4
イオン仙台中山 (注11)	—	—	331	1.1	—	—	—	—
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	377	1.2	1	100.0	368	1.2
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	380	1.2	1	100.0	370	1.2
おやまゆえんハーヴェストウォーク (注3)	64	97.6	803	2.6	66	98.7	769	2.6
イオンモール札幌発寒	1	100.0	583	1.9	1	100.0	578	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)
家電住まいの館YAMADA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	923	99.1	30,857	100.0	938	99.7	29,985	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%、2019年9月2日付で準共有持分45%をそれぞれ譲渡しております。
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

2020年2月29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	155,575	115,500	△2,221
合 計		155,575	115,500	△2,221

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、2020年2月29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11月～2020年6月	1,093	93	251
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	キュービクル更新工事	2019年11月～2020年6月	94	—	—
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4月～2020年8月	87	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	区画形成工事	2020年5月～2020年8月	81	—	—
Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区	GHP更新工事	2020年5月～2020年5月	80	—	—
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	—	—
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2月～2020年7月	64	—	—
Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区	GHP更新工事	2020年5月	55	—	—
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11月～2020年6月	55	—	—
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3月～2020年7月	54	—	—
2021年2月期 (第38期)	2020年9月1日～2021年2月28日)					
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9月～2021年2月	91	—	—
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市	環境集客装置設置工事	2020年9月～2020年10月	61	—	—
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9月～2021年1月	52	—	—
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市	トイレ改修工事	2020年9月～2020年11月	51	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	外壁改修工事	2020年11月～2021年1月	51	—	—

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4,217百万円であり、費用に区分された修繕費826百万円と合わせ、合計5,044百万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	設備更新工事	2018年10月～2020年1月	975
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	895
ジャイル	東京都渋谷区	施設改修工事	2019年6月～2020年2月	482
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2月	161
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2月	72
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1月～2020年2月	71
その他の資本的支出		商業施設アプリ開発	2019年2月～2020年2月	56
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6月～2019年10月	52
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8月～2020年2月	51
その他	—	—	—	1,346
合 計				4,217

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35期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	第36期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
(a) 資産運用報酬(注)	2,725,434	2,696,697
(b) 資産保管手数料	30,400	29,990
(c) 一般事務委託手数料	129,484	128,142
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	292,648	265,560
合 計	3,183,907	3,126,330

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、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	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期 借 入 金	アフラック生命保険株式会社	2009年 9月4日	5,000	—	3.0	2019年 9月4日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	3,665	3,665	1.0	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月22日	1,335	1,335	(注3)	9月22日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	7,330	7,330	0.9	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月22日	2,670	2,670	(注3)	3月22日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2011年	7,362	7,362	0.8	2020年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	9月22日	2,712	2,712	(注3)	9月18日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2011年	9,500	9,500	0.7	2020年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	9月22日	3,500	3,500	(注3)	3月19日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2011年 9月30日	2,000	2,000	0.9 (注3)	2020年 9月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	5,864	—	0.7	2019年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	12月21日	2,136	—	(注3)	12月20日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	4,030	4,030	1.0	2022年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	5月22日	1,470	1,470	(注3)	5月20日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2012年 5月22日	3,500	3,500	1.1 (注3)	2022年 5月20日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.6	2024年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2012年 10月2日	3,000	3,000	1.0	2020年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.2	2022年 10月2日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2012年 10月2日	2,000	2,000	1.0 (注3)	2020年 10月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2012年	2,200	2,200	1.0	2020年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	10月2日	800	800	(注3)	10月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2012年	3,298	3,298	0.6	2020年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	10月2日	1,202	1,202	(注3)	4月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (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4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	5,498	—	0.5	2019年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月2日	2,002	—	(注3)	10月2日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 2月28日	5,000	5,000	1.2 (注3)	2022年 2月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 3月29日	5,000	5,000	1.2 (注3)	2022年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 9月30日	3,000	3,000	1.3	2023年 4月7日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	2.2 (注3)	2028年 10月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.5	2024年 4月5日	期限一括	(注6)	無担保 無保証

	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	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.3	2023年 10月6日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	2,199	2,199	1.4	2023年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	801	801	(注3)	2023年 10月6日	期限一括 (注4)	(注5)	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5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	934	934	(注3)	2023年 4月7日	期限一括 (注4)	(注5)	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6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.2 (注3)	2022年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.2 (注3)	2022年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 10月7日	2,000	2,000	1.2 (注3)	2022年 10月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.0	2021年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.0 (注3)	2021年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	2,199	2,199	0.9	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	801	801	(注3)	2021年 4月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫 (注2)	2013年 10月7日	1,500	1,500	0.8	2020年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫 (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4)	(注6)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2013年 10月7日	1,000	—	0.7 (注3)	2019年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2013年 10月7日	1,000	—	0.7 (注3)	2019年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月31日	4,000	4,000	1.7	2026年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	1,099	1,099	1.5	2025年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	4月1日	400	400	(注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	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5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	1,466	1,466	1.1	2024年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	534	534	(注3)	2024年 10月1日	期限一括 (注4)	(注5)	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5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	2,199	2,199	0.8	2022年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	801	801	(注3)	2022年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8	2022年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2014年 10月1日	2,000	2,000	0.7 (注3)	2022年 4月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	2,565	2,565	0.7	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	934	934	(注3)	2021年 10月1日	期限一括 (注4)	(注5)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年 10月1日	3,000	3,000	0.6 (注3)	2021年 4月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2021年 4月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年	200	200	1.0	2025年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険	2月2日	1,000	1,000	(注3)	2025年 1月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	2,928	2,928	0.8	2024年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2月5日	1,071	1,071	(注3)	2024年 2月5日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	2,928	2,928	0.7	2023年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2月5日	1,071	1,071	(注3)	2023年 2月3日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	1,000	1,000	1.6 (注3)	2029年 3月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	7,000	7,000	1.0 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証

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

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	株式会社東邦銀行	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.3	2025年 5月16日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行		1,800	1,800					
	株式会社百五銀行		1,350	1,350					
	太陽生命保険株式会社		1,000	1,000					
	株式会社第四銀行		950	950					
	株式会社秋田銀行		450	450					
	株式会社伊予銀行		450	450					
	株式会社福岡銀行	2017年 9月14日	3,000	3,000	0.4	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,000	2,000	0.5	2027年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年 10月2日	1,000	1,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社第四銀行	2017年 10月2日	1,500	1,500	0.3	2024年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		1,000	1,000					
	株式会社十六銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	4,764	4,764	0.5	2024年 7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月6日	1,735	1,735					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	3,300	3,300	0.5	2025年 11月21日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	11月22日	1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	3,300	3,300	0.5	2026年 5月22日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	11月22日	1,200	1,200					
	株式会社常陽銀行	2017年 11月22日	1,000	1,000	0.6	2027年 11月22日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年 11月22日	2,000	2,000	0.6	2027年 11月22日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年 12月29日	2,500	2,500	0.6	2027年 12月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 1月12日	2,000	2,000	0.6	2028年 1月12日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	5,500	5,500	0.4	2025年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	3,000	3,000	0.4	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 7月30日	8,500	8,500	0.8	2029年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2018年 9月28日	2,000	2,000	0.2	2020年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年 9月28日	3,500	3,500	0.6	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年 9月28日	3,000	3,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (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4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行	2018年 12月28日	500	500	0.2	2025年 12月26日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社栃木銀行		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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2019年 2月28日	4,500	4,500	0.2	2021年 2月26日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 2月28日	2,000	2,000	0.2	2021年 8月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年 3月31日	期限一括	(注6)	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	5,000	0.5	2028年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年 9月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	2,500	2,500	0.2	2021年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 6月21日	5,000	5,000	0.2	2021年 6月21日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 6月21日	2,000	2,000	0.2	2021年 12月21日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月30日	5,500	5,500	0.3	2022年 2月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 9月4日	—	3,000	0.3	2029年 9月4日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2019年 9月4日	—	2,000	0.3	2029年 9月4日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 10月2日	—	5,500	0.3	2028年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 10月2日	—	2,000	0.4	2028年 10月2日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2019年 10月7日	—	1,000	0.3	2029年 10月5日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2019年 10月7日	—	1,000	0.3	2029年 10月5日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 12月20日	—	5,900	0.3	2027年 12月20日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 12月20日	—	2,100	0.4	2027年 12月20日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	小 計		360,225	360,225					
	合 計		360,225	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. 返済方法につきましては、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。
注5. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。
注6. 資金使途は、借入金の借換資金等です。
注7. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

3 投資法人債

	区 分	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
	銘 柄								
無担保投資法人債	第7回無担保投資法人債	2013年 12月18日	7,500	7,500	1.108	2023年 12月18日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	第8回無担保投資法人債	2014年 6月26日	8,000	8,000	1.260	2026年 6月26日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	第9回無担保投資法人債	2015年 2月5日	7,000	7,000	0.765	2025年 2月5日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	第10回無担保投資法人債	2017年 5月19日	5,000	5,000	0.220	2022年 5月19日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	第11回無担保投資法人債	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.480	2027年 5月19日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	小 計		29,500	29,500					
グリーン ボンド	第1回グリーンボンド (第12回無担保投資法人債)	2018年 5月25日	8,000	8,000	0.210	2023年 5月25日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保 無保証
	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	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		15,000	15,000					
	合 計		44,500	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)
イトーヨーカドー錦町店 (準共有持分45%)	—	—	2019年9月2日	6,525	4,469	2,022
合 計		—		6,525	4,469	2,022

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
譲渡	イトーヨーカドー錦町店 (準共有持分45%)	2019年9月2日	6,525	6,525 (注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年5月29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」については、2019年5月29日価格時点の不動産鑑定評価額14,500百万円に、2019年9月2日付で譲渡した準共有持分45%を乗じて算出した金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	－千円	6,525,000千円
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（－％）	6,525,000千円（100.0％）
合 計	－千円（－％）	6,525,000千円（100.0％）

(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	1,545,852千円	三菱UFJリース株式会社	445千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	750,941千円	三菱商事都市開発株式会社	19,000千円	2.5%
その他賃貸事業費用	941,762千円	三菱商事都市開発株式会社	2,096千円	0.2%
		三菱商事太陽株式会社	708千円	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 120千円

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%
第36期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	3,200	656,320	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

投資主総会

2019年11月22日に、本投資法人の第12回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

承認日	概要
第1号議案 規約一部変更の件	<p>以下の事項について規約を変更しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資方針について、主たる投資対象が都市部に立地する商業施設であることを明確化 ・資産運用会社に対する報酬について、投資主利益に配慮した資産運用報酬体系とし、分配金総額に連動した資産運用報酬Ⅱを新たに導入するとともに、資産合計額に連動した既存の資産運用報酬Ⅰの料率を引き下げるための変更、更に、本投資法人の現在の戦略に沿った活動報酬としての譲渡報酬及び合併を行った場合において資産運用会社が提供する業務に対する対価としての合併報酬を新たに導入 ・上記の変更後の資産運用報酬体系の適用時期を2020年3月1日付とするため、附則においてその旨を規定 ・会計監査人に対する報酬について、会計監査人の報酬額を依頼する監査業務に応じた妥当な水準に調整することを可能とするべく、会計監査人の報酬の上限額の変更 ・法令番号を除き、日付を和暦から西暦表記にするための変更
第2号議案 執行役員 1名選任の件	難波修一が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員 2名選任の件	西田雅彦、臼杵政治の2名が監督役員に選任されました。
第4号議案 補欠執行役員 2名選任の件	荒木慶太、町田拓也の2名が補欠執行役員に選任されました。
第5号議案 補欠監督役員 1名選任の件	村山周平が補欠監督役員に選任されました。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	48,462,441	55,501,014
信託現金及び信託預金 ※1	13,671,533	12,982,484
営業未収入金	692,212	765,598
未収還付法人税等	28	133
その他	1,339,390	1,043,747
流動資産合計	64,165,606	70,292,979
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,431,977	2,434,403
減価償却累計額	△620,687	△662,816
建物（純額）	1,811,289	1,771,586
構築物	66,063	66,693
減価償却累計額	△24,678	△26,149
構築物（純額）	41,384	40,543
工具、器具及び備品	19,461	19,461
減価償却累計額	△13,581	△14,199
工具、器具及び備品（純額）	5,880	5,261
土地	28,459,580	28,459,580
信託建物 ※2	285,730,689	286,450,427
減価償却累計額	△100,183,972	△103,421,759
信託建物（純額） ※1	185,546,717	183,028,667
信託構築物	13,376,034	13,237,131
減価償却累計額	△4,864,445	△4,958,845
信託構築物（純額） ※1	8,511,589	8,278,285
信託機械及び装置	2,139,934	2,194,334
減価償却累計額	△1,279,917	△1,322,053
信託機械及び装置（純額） ※1	860,017	872,280
信託工具、器具及び備品	4,613,895	4,730,458
減価償却累計額	△2,855,989	△2,922,305
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	1,757,905	1,808,153
信託土地 ※1	599,326,329	596,301,353
信託建設仮勘定 ※1	1,097,732	257,011
有形固定資産合計	827,418,425	820,822,723
無形固定資産		
信託借地権	5,134,213	5,114,139
その他無形固定資産	11,526	65,810
信託その他無形固定資産	90,710	124,449
無形固定資産合計	5,236,449	5,304,399
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,636,829	1,619,331
長期前払費用	1,614,516	1,635,392
その他 ※1	520,292	49,741
投資その他の資産合計	3,771,637	3,304,465
固定資産合計	836,426,512	829,431,588
繰延資産		
投資口交付費	23,840	—
投資法人債発行費	183,898	163,516
繰延資産合計	207,738	163,516
資産合計	900,799,858	899,888,084

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,222,435	3,193,057
1年内返済予定の長期借入金	52,300,000	57,875,000
未払金	22,436	37,127
未払費用	2,018,494	1,978,243
未払法人税等	605	605
未払消費税等	949,832	426,096
前受金	3,226,068	3,199,536
預り金	3,027,689	2,170,966
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	9,740	—
デリバティブ債務	51,116	36,206
その他	118,974	89,381
流動負債合計	65,605,458	69,664,286
固定負債		
投資法人債	44,500,000	44,500,000
長期借入金	307,925,000	302,350,000
預り敷金及び保証金	1,862,216	1,795,208
信託預り敷金及び保証金 ※1	46,074,538	45,525,273
資産除去債務	540,301	543,334
デリバティブ債務	277,530	191,960
その他	20,000	20,000
固定負債合計	401,199,587	394,925,777
負債合計	466,805,045	464,590,063
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	15,151	15,151
配当積立金	1,616,048	2,864,222
一時差異等調整積立金 ※5	3,012,724	2,981,342
任意積立金合計	4,643,925	5,860,716
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,814,606	12,800,544
剰余金合計	22,445,377	23,648,106
投資主資本合計	434,323,459	435,526,188
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△328,647	△228,167
評価・換算差額等合計	△328,647	△228,167
純資産合計 ※6	433,994,812	435,298,021
負債純資産合計	900,799,858	899,888,084

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	30,857,961	29,985,702
不動産等売却益 ※2	4,574,062	2,022,021
営業収益合計	35,432,023	32,007,723
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	16,505,010	14,318,343
不動産等売却損 ※3	1,023,538	—
資産運用報酬	2,725,434	2,696,697
資産保管手数料	30,400	29,990
一般事務委託手数料	129,484	128,142
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	292,648	265,560
営業費用合計	20,712,455	17,444,674
営業利益	14,719,568	14,563,048
営業外収益		
受取利息	186	873
その他	2,230	1,278
営業外収益合計	2,416	2,151
営業外費用		
支払利息	1,355,972	1,228,712
投資法人債利息	141,282	143,493
投資法人債発行費償却	18,338	20,381
投資口交付費償却	23,840	23,840
融資関連費用	362,802	343,139
その他	4,536	4,482
営業外費用合計	1,906,773	1,764,050
経常利益	12,815,211	12,801,149
税引前当期純利益	12,815,211	12,801,149
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	12,814,606	12,800,544
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,814,606	12,800,544

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	15,151	1,616,048	3,012,724	4,643,925
当期変動額								
配当積立金の積立						1,248,173		1,248,173
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	－	－	－	－	－	1,248,173	△31,382	1,216,791
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	2,864,222	2,981,342	5,860,716

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	12,814,606	22,445,377	434,323,459	△328,647	△328,647	433,994,812
当期変動額						
配当積立金の積立	△1,248,173	－	－			－
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	12,800,544	12,800,544	12,800,544			12,800,544
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				100,479	100,479	100,479
当期変動額合計	△14,061	1,202,729	1,202,729	100,479	100,479	1,303,209
当期末残高	12,800,544	23,648,106	435,526,188	△228,167	△228,167	435,298,021

注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項 目	期 別	当 期																
	前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	（自 2019年9月 1日 至 2020年2月29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35,085千円です。</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ありません。</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 2019年3月 1日） 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日） 至 2020年2月29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</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託その他無形固定資産</p> <p>(5) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託その他無形固定資産</p> <p>(5) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29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><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><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。</div></div>	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	※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><div>(単位：千円)</div><table><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>983,859</td></tr><tr><td>信託建物</td><td>57,316,162</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>2,516,670</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>191,566</td></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>620,977</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>48,705</td></tr><tr><td>合計</td><td>202,779,154</td></tr></table>担保を付している債務は次のとおりです。 <div><div>(単位：千円)</div><table><tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>18,427,312</td></tr><tr><td>合計</td><td>18,427,312</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。</div></div>	信託現金及び信託預金	983,859	信託建物	57,316,162	信託構築物	2,516,670	信託機械及び装置	191,566	信託工具、器具及び備品	620,977	信託土地	141,097,758	信託建設仮勘定	3,454	その他	48,705	合計	202,779,154	信託預り敷金及び保証金	18,427,312	合計	18,427,312
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	983,859																																												
信託建物	57,316,162																																												
信託構築物	2,516,670																																												
信託機械及び装置	191,566																																												
信託工具、器具及び備品	620,977																																												
信託土地	141,097,758																																												
信託建設仮勘定	3,454																																												
その他	48,705																																												
合計	202,779,154																																												
信託預り敷金及び保証金	18,427,312																																												
合計	18,427,312																																												
※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 334,351千円	※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><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></div>	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><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></div>	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><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。</div>	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	※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><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>: 3,012,724</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>: 2,981,342</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。</div>	当初発生額	: 3,138,254	当期首残高	: 3,012,724	当期積立額	: —	当期取崩額	: △31,382	当期末残高	: 2,981,342																								
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	: 3,012,724																																												
当期積立額	: —																																												
当期取崩額	: △31,382																																												
当期末残高	: 2,981,342																																												
※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 2019年3月 1日 ） 至 2019年8月31日）		当期 （自 2019年9月 1日 ） 至 2020年2月29日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	27,157,026	賃料及び駐車場使用料収入	26,341,103
受取水道光熱費	1,388,286	受取水道光熱費	1,259,216
その他賃料収入	2,312,648	その他賃料収入	2,385,381
不動産賃貸事業収益合計	30,857,961	不動産賃貸事業収益合計	29,985,702
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	769,619	プロパティ・マネジメント報酬	750,941
建物管理委託費	1,551,978	建物管理委託費	1,545,852
水道光熱費	1,530,132	水道光熱費	1,336,969
公租公課	2,779,175	公租公課	2,632,250
修繕費	2,261,566	修繕費	826,856
保険料	33,248	保険料	30,695
信託報酬	56,252	信託報酬	50,997
支払賃料	769,153	支払賃料	766,209
その他賃貸事業費用	1,016,779	その他賃貸事業費用	941,762
減価償却費	5,557,481	減価償却費	5,377,213
固定資産除却損	179,620	固定資産除却損	58,593
不動産賃貸事業費用合計	16,505,010	不動産賃貸事業費用合計	14,318,343
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	14,352,951	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,667,358
※2. 不動産等売却益の内訳		※2. 不動産等売却益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
不動産等売却収入	26,995,000	不動産等売却収入	6,525,000
不動産等売却原価	22,003,058	不動産等売却原価	4,469,353
その他売却費用	417,879	その他売却費用	33,625
不動産等売却益	4,574,062	不動産等売却益	2,022,021
※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 2019年3月 1日 ） 至 2019年8月31日）		当期 （自 2019年9月 1日 ） 至 2020年2月29日）	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	8,000,000口	発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,618,017口	発行済投資口の総口数	2,618,017口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年3月 1日） 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日） 至 2020年2月29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	繰延税金資産
繰越欠損金(注)	資産除去債務
資産除去債務	借地権償却等
借地権償却等	減価償却費損金算入限度超過額
減価償却費損金算入限度超過額	合併受入資産評価差額
合併受入資産評価差額	繰延ヘッジ損益
繰延ヘッジ損益	その他
その他	繰延税金資産小計
繰延税金資産小計	評価性引当額（注）
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額（注）	繰延税金資産合計
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	繰延税金資産の純額
評価性引当額小計	
繰延税金資産合計	
繰延税金資産の純額	
	(注) 評価性引当額の減少は、主に税務上の繰越欠損金の繰越期限切れによる繰延税金資産の減少に伴うものであります。
(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)	

〔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 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）</p>	<p>当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29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 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いません。

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

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29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

2020年2月29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	55,501,014	55,501,014	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,982,484	12,982,484	—
資産計	68,483,499	68,483,499	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	57,875,000	57,907,105	32,105
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	669,195	11,130
(3) 投資法人債	44,500,000	45,389,535	889,535
(4) 長期借入金	302,350,000	306,056,661	3,706,661
(5) 信託預り敷金及び保証金	1,304,022	1,318,570	14,548
負債計	406,687,087	411,341,068	4,653,980
デリバティブ取引（※）	(228,167)	(228,167)	—

（※）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	56,575,000	24,000,000	△228,167	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	99,000,000	91,500,000	(注)	—
合 計			155,575,000	115,500,000	△228,167 (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	1,795,208
信託預り敷金及び保証金	44,221,251
合 計	46,016,459

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	55,501,014	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,982,484	—	—	—	—	—
合 計	68,483,499	—	—	—	—	—

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	57,875,000	—	—	—	—	—
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	14,000,000	10,000,000
長期借入金	—	51,000,000	30,500,000	22,000,000	37,000,000	161,850,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	68,065	168,065	68,065	341,761
合計	58,533,065	51,658,065	35,568,065	37,668,065	51,068,065	172,191,761

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年3月 1日） （至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日） （至 2020年2月29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 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」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 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	<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 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」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 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>550,041</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td>3,109</td></tr> <tr> <td>資産除去債務の履行による減少額</td><td>△9,816</td></tr> <tr> <td>期末残高</td><td>543,334</td></tr> </table>		(単位：千円)	期首残高	550,041	時の経過による調整額	3,109	資産除去債務の履行による減少額	△9,816	期末残高	543,334
	(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	550,041																				
時の経過による調整額	3,109																				
資産除去債務の履行による減少額	△9,816																				
期末残高	543,334																				

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（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、並びに川崎ルフロン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。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
832,643,348	△6,582,036	826,061,312	988,190,000

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、主な増加額は川崎ルフロンの設備更新工事に係る資本的支出（975,127千円）によるものであり、主な減少額はイトーヨーカドー錦町店の一部売却（4,469,353千円）、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40%）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2020年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年3月 1日） （至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日） （至 2020年2月29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 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。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29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)	6,525,000	—	—
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)	27,418	営業未払金	5,500
				一般事務委託手数料 (注3)	128,142	未払費用	45,014

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 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）		当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	
1. 1口当たり純資産額	165,772円	1. 1口当たり純資産額	166,270円
2. 1口当たり当期純利益	4,894円	2. 1口当たり当期純利益	4,889円
注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	
注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。		注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。	
当期純利益	12,814,606千円	当期純利益	12,800,544千円
普通投資主に帰属しない金額	—	普通投資主に帰属しない金額	—
普通投資口に係る当期純利益	12,814,606千円	普通投資口に係る当期純利益	12,800,544千円
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 2019年3月 1日） 至 2019年8月31日）</p>	<p>当期 （自 2019年9月 1日） 至 2020年2月29日）</p>
<p>資産の譲渡</p> <p>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。</p> <p>【イトーヨーカドー錦町店】</p> <p>譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 準共有持分45%</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>資産の譲渡</p> <p>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。</p> <p>【イトーヨーカドー錦町店】</p> <p>譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 準共有持分40%</p> <p>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</p> <p>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>	<p>資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、以下の資産を2020年3月2日付で譲渡いたしました。</p> <p>【イトーヨーカドー錦町店】</p> <p>譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 準共有持分40%</p> <p>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 譲渡先：三菱商事都市開発株式会社</p> <p>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1,786百万円を計上する予定です。</p> <p>自己投資口の取得</p> <p>本投資法人は、2020年4月13日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2020年8月期中に消却することを予定しております。</p> <p>1. 自己投資口の取得を行う理由</p> <p>新型コロナウイルスにより本投資法人の投資口価格が大きく下落する中、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上等の投資主還元の実現を行うことが、投資主価値の向上につながると判断したことによります。</p> <p>2. 取得に係る事項の内容</p> <p>取得し得る投資口の総口数：25,000口（上限） 投資口の取得価額の総額：2,000,000千円（上限） 取得期間：2020年4月14日から2020年6月5日まで 取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け</p>

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考) (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)
I 当期末処分利益	12,814,606,329	12,800,544,469
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 31,382,550	※1 31,382,550
III 分配金の額	11,597,815,310	11,781,076,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,430)	(4,500)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	1,248,173,569	1,050,850,519
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>	
	<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12,800,544,469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1,050,850,519円を控除した、総額11,781,076,500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4,500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 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。

当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29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

2020年4月13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



指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員



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9月1日から2020年2月29日までの第36期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

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

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,815,211	12,801,149
減価償却費	5,558,695	5,379,428
投資法人債発行費償却	18,338	20,381
投資口交付費償却	23,840	23,840
不動産等売却益	△4,574,062	△2,022,021
不動産等売却損	1,023,538	—
固定資産除却損	179,620	58,593
受取利息	△186	△873
支払利息	1,497,255	1,372,206
営業未収入金の増減額（△は増加）	27,104	△28,970
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	88	△105
長期前払費用の増減額（△は増加）	△195,045	△20,876
営業未払金の増減額（△は減少）	711,025	△235,158
未払消費税等の増減額（△は減少）	947,589	△523,736
未払金の増減額（△は減少）	463	14,690
未払費用の増減額（△は減少）	40,315	5,050
前受金の増減額（△は減少）	31,592	△26,532
預り金の増減額（△は減少）	1,498,562	△572,184
その他	599,002	340,102
小計	20,202,948	16,584,986
利息の受取額	186	873
利息の支払額	△1,507,184	△1,417,507
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,695,345	15,167,747
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,862	△7,060
信託有形固定資産の取得による支出	△16,551,302	△3,207,941
信託有形固定資産の売却による収入	32,936,228	6,491,375
信託有形固定資産の売却による支出	—	△256,251
無形固定資産の取得による支出	△10,050	△34,500
信託無形固定資産の取得による支出	△8,910	△45,281
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	△477,849	△94,868
預り敷金及び保証金の受入による収入	46,361	5,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,254,316	△1,183,186
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,000,732	623,085
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△2
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	17,500
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	14,687,576	2,307,842
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	—
長期借入れによる収入	35,000,000	22,500,000
長期借入金の返済による支出	△34,000,000	△22,500,000
投資法人債の発行による収入	6,959,137	—
分配金の支払額	△11,596,339	△11,596,641
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,637,201	△11,596,641
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	21,745,720	5,878,949
現金及び現金同等物の期首残高	39,874,970	61,620,691
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	61,620,691	67,499,640

（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	当期
		（自 2019年3月 1日） 至 2019年8月31日）	（自 2019年9月 1日） 至 2020年2月29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		当期	
（自 2019年3月 1日） 至 2019年8月31日）		（自 2019年9月 1日） 至 2020年2月29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 (2020年2月29日)	
		(単位：千円)	
現金及び預金		48,462,441	55,501,014
信託現金及び信託預金		13,671,533	12,982,484
使途制限付信託預金（注）		△513,284	△983,859
現金及び現金同等物		<u>61,620,691</u>	<u>67,499,640</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。		(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	

資産運用会社について:三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

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

物件を見極める力と育てる力を併せ持つ、商業施設運用のプロフェッショナル集団

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

世界基準の不動産運用、金融ノウハウを駆使

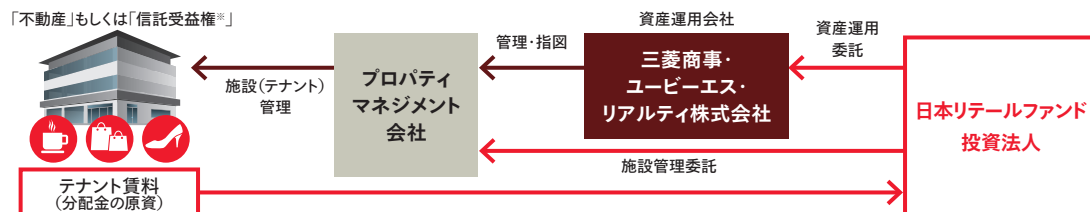
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

投資法人の仕組み



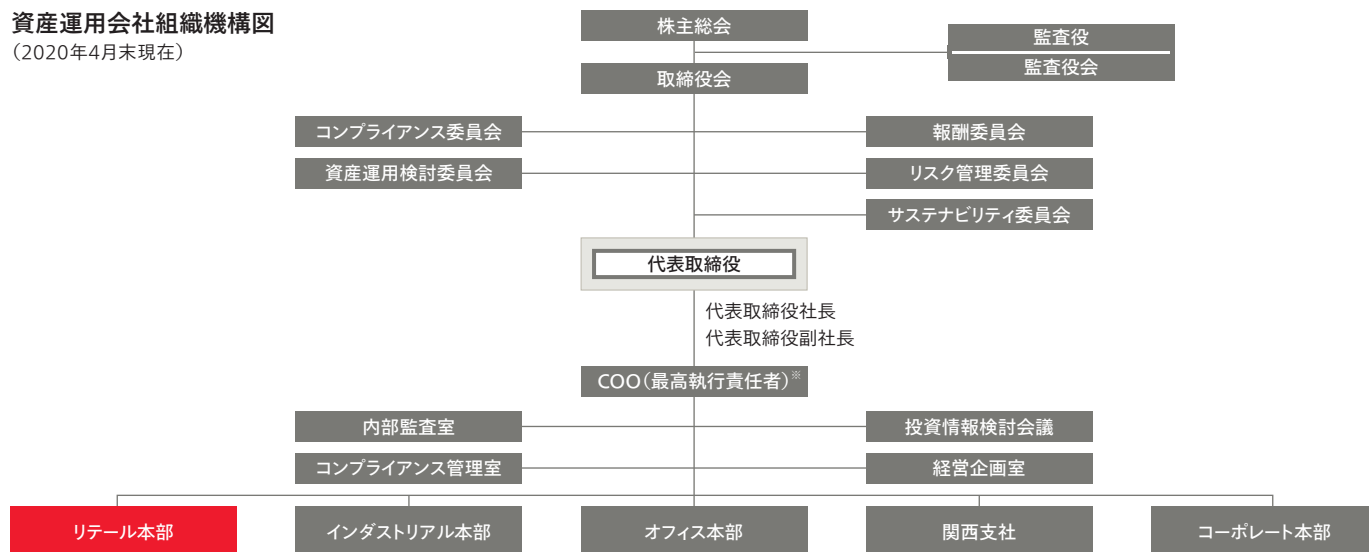
※本投資法人は、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられており、従業員は存在しません。

運用の仕組み



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

資産運用会社組織機構図 (2020年4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

2019年CDP気候変動プログラムでスコアBを取得

JRFは、気候変動情報開示に対する活動を評価するCDP気候変動プログラムにおいて、2016年にJ-REITとして初めて参加し、今回が4回目の参加となりました。A、A-、B、B-、C、C-、D、D-、Fの9段階で評価される中で、継続的な取組みが評価され、前年のスコアCからスコアアップし、スコアBを取得しました。



02

外部機関から新たに9物件が環境認証を取得

JRFは、保有物件に対し、環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けた対応を進めています。この度、新たに9物件が環境認証を取得しました。

CASBEE 不動産評価認証



おやまゆうえん
ハーヴェストウォーク

- MARINE & WALK YOKOHAMA
- あびこショッピングプラザ
- ならファミリー
- mozoワンダーシティ
- おやまゆうえんハーヴェストウォーク

DBJ Green Building認証



Gビル南青山03

- Gビル南青山03
- Gビル梅田01 A棟
- Gビル梅田01 B棟
- Gビル梅田01 C棟

03

保有資産を通じた地域貢献活動

廃材のリユースでエコ活動

「MARINE & WALK YOKOHAMA」(神奈川県横浜市中区)では、持続可能な社会を目指して、廃材やトタンなどの鉄材をリメイクし、再利用したクリスマスツリーを設置しました。捨てられてしまう様々な素材が組み合わさったオリジナリティ溢れるツリーは、昼夜問わず人目を惹き、物件のエコ活動のシンボルのような役割を担っています。



レストランの生ゴミから堆肥づくり

「ジャイル」(東京都渋谷区)では、リニューアルが完了した4階レストランフロアで出た生ゴミを堆肥にするコンポストを活用しています。再生された堆肥は屋上で植物の栽培に活用し、自然環境に配慮した活動を行っています。

