

# 2020年2月期 決算短信(REIT)

2020年4月13日

不動産投資信託証券発行者名 日本リテールファンド投資法人 上場取引所 東  
 コー ド 番 号 8953 URL <https://www.jrf-reit.com/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 難波 修一  
 資 産 運 用 会 社 名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岡本 勝治  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) リテール本部長 (氏名) 荒木 慶太  
 (TEL) (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 2020年5月26日 分配金支払開始予定日 2020年5月19日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2020年2月期の運用、資産の状況 (2019年9月1日～2020年2月29日)

### (1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年2月期	32,007	△9.7	14,563	△1.1	12,801	△0.1	12,800	△0.1
2019年8月期	35,432	15.5	14,719	12.3	12,815	15.4	12,814	15.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年2月期	4,889	2.9	1.4	40.0
2019年8月期	4,894	3.0	1.4	36.2

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年2月期	4,500	11,781	—	—	92.0	2.7
2019年8月期	4,430	11,597	—	—	90.5	2.7

(注1) 2020年2月期の分配金総額は、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金額となっております。

(注2) 2019年8月期の分配金総額は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額1,248百万円を控除した金額となっております。

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年2月期	899,888	435,298	48.4	166,270
2019年8月期	900,799	433,994	48.2	165,772

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年2月期	15,167	2,307	△11,596	67,499
2019年8月期	18,695	14,687	△11,637	61,620

2. 2020年8月期の運用状況の予想（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期の運用状況の予想（2020年9月1日～2021年2月28日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年8月期	31,600	△1.3	13,959	△4.1	12,254	△4.3	12,253	△4.3	4,500	0
2021年2月期	30,476	△3.6	12,912	△7.5	11,259	△8.1	11,258	△8.1	4,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2020年8月期）4,680円  
1口当たり予想当期純利益（2021年2月期）4,300円

(注) 予想分配金について、2020年8月期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、圧縮積立金繰入額503百万円を控除した金額、2021年2月期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42百万円及び圧縮積立金取崩額480百万円を加算した金額となっております。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2020年2月期	2,618,017 口	2019年8月期	2,618,017 口
② 期末自己投資口数	2020年2月期	0 口	2019年8月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士または監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

- (1) 新型コロナウイルスの更なる感染拡大や影響の長期化に伴う賃貸事業収入の減少や保有物件に入居するテナントの賃料不払いや倒産。

運用状況の予想の前提条件については、8～9ページ記載の2020年8月期（第37期 2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## ○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(2) 投資リスク .....	7
2. 財務諸表 .....	10
(1) 貸借対照表 .....	10
(2) 損益計算書 .....	12
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	13
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	15
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	16
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	18
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	33
3. 参考情報 .....	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	34
(2) 資本的支出の状況 .....	44

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### A 当期の概況

##### i 投資法人の主な推移

日本リートファンド投資法人（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。

##### ii 投資環境と運用実績

#### (1) 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、新型コロナウィルス「COVID-19」（以下「新型肺炎」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、新型肺炎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、新型肺炎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肺炎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肺炎により、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。

#### (2) 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リート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を前に、2019年4月以降、段階的なリニューアルオープンを実施しており、順調な経過をえています。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は100物件、取得価格の総額8,772億円、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<sup>(注)</sup>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。

### iii 資金調達概要

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<sup>(注1)</sup>は3,602億円、投資法人債（グリーンボンド<sup>(注2)</sup>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<sup>(注3)</sup>については100%、固定金利比率<sup>(注4)</sup>については93.3%、LTV<sup>(注5)</sup>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まれます。

（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（環境配慮型投融資案件）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。

### iv 業績及び分配概要

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。

## B 次期の見通し

### i 運用全般に関する見通し

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調する可

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。

## ii 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、双方を組み合わせて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) <sup>(注)</sup> 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<sup>(注)</sup>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。

## iii 次期の業績の見通し

2020年8月期（第37期）及び2021年2月期（第38期）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

この見通しの前提条件につきましては、下記「2020年8月期（第37期 2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。

2020年8月期（第37期 2020年3月1日～2020年8月31日）

営業収益	31,600百万円
経常利益	12,254百万円
当期純利益	12,253百万円
1口当たり分配金	4,500円

2021年2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日）

営業収益	30,476百万円
経常利益	11,259百万円
当期純利益	11,258百万円
1口当たり分配金	4,500円

また、下記「2020年8月期（第37期 2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」に記載のとおり、当期決算日後に下記のとおり、自己投資口の取得、資産の取得及び交換を予定しております。

## (1) 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います。

## 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

## (2) 資産の取得及び交換

本投資法人は、下表のとおり不動産信託受益権の取得及び交換を予定しております。（詳細は、2020年3月27日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産信託受益権の一部の譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。）。

（取得の概要）

物件名	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
Gビル代官山02 (不動産信託受益権) (建物の全部及び土地の共有持分48.57%) (注)	東京都渋谷区	1,933	2020年4月30日



(注) 本物件については、信託受益権売買契約書が締結されており、売主及び買主は、相手方が本契約の条項違反により本契約が解除された場合、違反当事者に対して、売買代金（消費税及び地方消費税含む）の20%相当額の違約金を請求することができるとされています。

(交換の概要)

1. 交換契約の概要

交換予定日	2020年4月30日
圧縮記帳	本取得物件（交換）について、いわゆる圧縮記帳を行い、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用する予定です。
交換差金	本投資法人は、交換差金（333百万円）を、交換日に自己資金により交換先へ支払う予定です。

2. 交換による取得資産

物件名	所在地	取得予定価格 (百万円)
Gビル代官山02 (不動産信託受益権) (土地の共有持分51.43%) (注1)	東京都渋谷区	1,666

3. 交換による譲渡資産

物件名	所在地	譲渡予定価格 (百万円)
アーカンジェル代官山（底地） (不動産信託受益権の準共有持分45.04%) (注1)	東京都目黒区	1,333

(注1) 本物件については、信託受益権交換契約が締結されており、相手方が本契約の条項違反により本契約が解除された場合、違反当事者に対して、違反当事者が交換により譲渡を予定していた資産の譲渡予定価格の20%相当額の違約金を請求することができるとされています。なお、取得資産は取得及び交換により持分100%を取得する予定です。持分100%取得後の取得予定価格は3,600百万円であり、2020年3月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は4,000百万円です。また、譲渡資産の2020年2月29日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は1,333百万円(注2)です。

(注2) 譲渡資産全体（持分100%）の鑑定評価額に譲渡持分割合45.04%を乗じた値です。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2019年11月20日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2020年8月期（第37期 2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年8月期（第37期 2020年3月1日～2020年8月31日（184日））</li> <li>2021年2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日（181日））</li> </ul>
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年2月29日時点で本投資法人が所有する100物件に、2019年5月29日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イトーヨーカドー錦町店】」で公表した不動産信託受益権の準共有持分の譲渡、2020年1月16日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【マチノマ大森】」及び2020年3月27日付「国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産信託受益権の一部の譲渡に関するお知らせ」を考慮した101物件を前提としております。</li> <li>なお、上記を除き2021年2月期（第38期）の期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は既存保有物件の譲渡等。なお、既存保有物件の建替え等は除きます。）がないことを前提としております。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期末発行済投資口数は2,618,017口であり、新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としております。</li> <li>なお、「iii 次期の業績の見通し(1)自己投資口の取得（参考情報）」に記載の自己投資口取得の取得・消却は考慮していません。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年2月29日現在の有利子負債は404,725百万円であり、内訳は長期借入金360,225百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）44,500百万円となっておりますが、2020年2月28日付で契約を締結し、2020年3月4日に実行した短期借入金の新規借入、2020年3月16日付で契約を締結し、2020年3月19日ならびに4月2日に実行した借入金の借り換え、及び2020年3月27日付で契約を締結し、2020年4月2日ならびに4月7日に実行した借入金の借り換えにより、本書の日付現在の有利子負債は411,725百万円となっており、内訳は短期借入金7,000百万円、長期借入金360,225百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）44,500百万円となっております。</li> <li>本書の日付現在の有利子負債のうち、2020年8月期（第37期）及び2021年2月期（第38期）中に返済、償還期限が到来する有利子負債は、短期借入金7,000百万円、長期借入金34,875百万円ですが、その返済の原資については借入金等による調達を前提としております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産等売却益については、2020年8月期（第37期）において「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40%）」の譲渡により1,786百万円を見込んでおります。</li> <li>賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。</li> <li>賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しております。</li> <li>テナントによる滞納又は不払がないものと想定しております。</li> <li>大規模リニューアル中の川崎ルフロンの賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのリニューアル計画を勘案して算出しています。</li> <li>新型コロナウイルスの影響につき現時点におけるテナントとの交渉状況等を加味し、2020年8月期（第37期）に802百万円、2021年2月期（第38期）に170百万円を、賃貸事業収入において一定の減収リスクとして想定してしております。</li> </ul>

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公租公課は、2020年8月期（第37期）2,665百万円、2021年2月期（第38期）2,650百万円を想定しております。</li> <li>・ 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、2020年中に取得する取得（予定）資産（マチノマ大森、Gビル代官山02）に係る固定資産税等は2021年以降において当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、マチノマ大森及びGビル代官山02の取得原価に算入する固定資産税相当額は62百万円を想定しております。</li> <li>・ 修繕費は、2020年8月期（第37期）682百万円、2021年2月期（第38期）683百万円を想定しております。また、修繕費のうち、大規模リニューアル中の川崎ルフロンにおいては、2020年8月期（第37期）に157百万円を想定しております。</li> <li>・ 減価償却費は、2020年8月期（第37期）5,453百万円、2021年2月期（第38期）5,447百万円を想定しております。</li> <li>・ 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は2020年8月期（第37期）741百万円、2021年2月期（第38期）825百万円を、建物管理委託費は2020年8月期（第37期）1,600百万円、2021年2月期（第38期）1,606百万円を想定しております。</li> <li>・ 各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損として2020年8月期（第37期）54百万円、2021年2月期（第38期）42百万円を想定しております。なお、固定資産除却損として記載した上記金額のうち、会計上の見積りの変更として固定資産の耐用年数の見直しを行うべきと判断されるものについては、勘定科目を減価償却費として計上することとなります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息等）は、2020年8月期（第37期）1,705百万円、2021年2月期（第38期）1,653百万円を想定しております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。</li> <li>・ 2020年8月期（第37期）の分配金は当期末処分利益12,253百万円に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、圧縮積立金繰入額503百万円を控除した、総額11,781百万円を分配（1口当たり分配金4,500円）することを前提としております。</li> <li>・ 2021年2月期（第38期）の分配金は当期末処分利益11,258百万円に税金不一致に伴う追加税負担分42百万円を一時差異等調整積立金より取崩し、更に圧縮積立金取崩額480百万円を加算し、総額11,781百万円を分配（1口当たり分配金4,500円）することを前提としております。</li> <li>・ 一時差異等調整積立金については、2017年8月期（第31期）以降、毎期50年均等額(31百万円)以上を取り崩すことを前提としております。</li> <li>・ 2020年8月期（第37期）以降、繰越欠損金が消滅するため、会計処理と税務処理との不一致により発生する追加の税負担については、一時差異等調整積立金を取り崩すことで回避することを前提としております。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、会計基準及び税制等に上記予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (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	※1 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	※2 286,450,427
減価償却累計額	△100,183,972	△103,421,759
信託建物（純額）	※1 185,546,717	※1 183,028,667
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	※1 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	※1 872,280
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 1,808,153
信託土地	※1 599,326,329	※1 596,301,353
信託建設仮勘定	※1 1,097,732	※1 257,011
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	※1 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

(単位:千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
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
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	※1 658,065
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	※1 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	※4 △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	※5 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	※6 435,298,021
負債純資産合計	900,799,858	899,888,084

## (2) 損益計算書

(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)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 30,857,961	※1 29,985,702
不動産等売却益	※2 4,574,062	※2 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	※1 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



## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金(純額)	任意積立金	
					圧縮積立金	配当積立金
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,616,048
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						
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	-
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	1,616,048

	投資主資本				
	剰余金				投資主資本合計
	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
	一時差異等 調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	3, 044, 107	5, 136, 428	11, 105, 312	21, 228, 586	433, 106, 668
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	31, 382	-	-
剰余金の配当			△11, 597, 815	△11, 597, 815	△11, 597, 815
当期純利益			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）					
当期変動額合計	△31, 382	△492, 503	1, 709, 294	1, 216, 791	1, 216, 791
当期末残高	3, 012, 724	4, 643, 925	12, 814, 606	22, 445, 377	434, 323, 459

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△405,199	△405,199	432,701,468
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			-
一時差異等 調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△11,597,815
当期純利益			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	76,552	76,552	1,293,343
当期末残高	△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
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	1,616,048
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						
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
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	2,864,222

	投資主資本				
	剰余金				投資主資本合計
	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
	一時差異等 調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	3, 012, 724	4, 643, 925	12, 814, 606	22, 445, 377	434, 323, 459
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	31, 382	-	-
剰余金の配当			△11, 597, 815	△11, 597, 815	△11, 597, 815
当期純利益			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）					
当期変動額合計	△31, 382	1, 216, 791	△14, 061	1, 202, 729	1, 202, 729
当期末残高	2, 981, 342	5, 860, 716	12, 800, 544	23, 648, 106	435, 526, 188

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△328,647	△328,647	433,994,812
当期変動額			
配当積立金の積立			-
一時差異等調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△11,597,815
当期純利益			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	100,479	100,479	1,303,209
当期末残高	△228,167	△228,167	435,298,021

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	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)
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>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(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

(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)
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	※1 67,499,640

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <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</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>③ リース資産</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>④ 長期前払費用</p> <p>定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	2～20年
建物・信託建物	2～50年								
構築物・信託構築物	2～60年								
信託機械及び装置	2～17年								
工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費</p> <p>3年間で均等額を償却しております。</p> <p>② 投資法人債発行費</p> <p>投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>前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。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</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>								



5. 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	<p>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。</p>
6. その他財務諸表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>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## 〔貸借対照表に関する注記〕

## ※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		
	(単位：千円)	
	前 期 (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
信託現金及び信託預金	513,284	983,859
信託建物	58,610,349	57,316,162
信託構築物	2,553,852	2,516,670
信託機械及び装置	203,953	191,566
信託工具、器具及び備品	659,743	620,977
信託土地	141,097,758	141,097,758
信託建設仮勘定	3,454	3,454
その他	519,256	48,705
合 計	204,161,651	202,779,154

担保を付している債務		
	(単位：千円)	
	前 期 (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
信託預り敷金及び保証金	18,967,312	18,427,312
合 計	18,967,312	18,427,312

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 前期350,000千円、当期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 前期133,035千円、当期133,035千円）及び根抵当権（極度額 前期558,872千円、当期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。

## ※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

(単位：千円)		
	前 期 (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
信託建物	334,351	334,351

## 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。

	前 期 (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
クレジット・ファシリティ契約の総額	35,500,000	35,500,000
借入実行残高	—	—
差引額	35,500,000	35,500,000
コミットメント・ライン契約の総額	60,000,000	60,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	60,000,000	60,000,000

## ※4. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
総消却口数	49,181口	49,181口
消却総額	9,999,980千円	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

前期 (2019年8月31日)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生 事由等
配当積立金 (注)	3,138,254	3,044,107	—	△31,382	3,012,724	分配金に充当

(注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期 (2020年2月29日)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生 事由等
配当積立金 (注)	3,138,254	3,012,724	—	△31,382	2,981,342	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。

## ※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

前 期 (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
50,000千円	50,000千円

## 〔損益計算書に関する注記〕

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(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)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料及び駐車場使用料収入	27,157,026	26,341,103
受取水道光熱費	1,388,286	1,259,216
その他賃料収入	2,312,648	2,385,381
不動産賃貸事業収益合計	30,857,961	29,985,702
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
プロパティ・マネジメント報酬	769,619	750,941
建物管理委託費	1,551,978	1,545,852
水道光熱費	1,530,132	1,336,969
公租公課	2,779,175	2,632,250
修繕費	2,261,566	826,856
保険料	33,248	30,695
信託報酬	56,252	50,997
支払賃料	769,153	766,209
その他賃貸事業費用	1,016,779	941,762
減価償却費	5,557,481	5,377,213
固定資産除却損	179,620	58,593
不動産賃貸事業費用合計	16,505,010	14,318,343
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	14,352,951	15,667,358

## ※2. 不動産等売却益の内訳

(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)
不動産等売却収入	26,995,000	6,525,000
不動産等売却原価	22,003,058	4,469,353
その他売却費用	417,879	33,625
不動産等売却益	4,574,062	2,022,021

## ※3. 不動産等売却損の内訳

(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)
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〕

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	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)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,618,017口	2,618,017口

## 〔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（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。

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

## ※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

(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)
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	61,620,691	67,499,640

(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。

## 〔リース取引に関する注記〕

## 1. ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

## (1) リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品であります。

## (2) 減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、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。

## 2. オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(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)
1 年以内	20,252,010	20,460,399
1 年超	85,211,399	83,595,455
合計	105,463,410	104,055,855

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」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

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）。

前期（2019年8月31日）

(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)	—

当期（2020年2月29日）

(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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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	前 期 (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
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	44,146,483	44,221,251
合計	46,008,700	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いません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2019年8月31日)

(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	—	—	—	—	—

当期 (2020年2月29日)

(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

前期 (2019年8月31日)

(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 (2020年2月29日)

(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

## 〔有価証券に関する注記〕

前期 (2019年8月31日) 及び当期 (2020年2月29日) において、該当事項はありません。

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2019年8月31日) 及び当期 (2020年2月29日) において、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。

前期 (2019年8月31日)

(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)	—

当期(2020年2月29日)

(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(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 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 負債(1)、(4)」参照)。

#### 〔関連当事者との取引に関する注記〕

##### 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)及び当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)において、該当事項はありません。

##### 2. 関連会社等

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)及び当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)において、該当事項はありません。

##### 3. 兄弟会社等

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)及び当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)において、該当事項はありません。

##### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)及び当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)において、該当事項はありません。

## 〔税効果会計に関する注記〕

## 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

	前 期 (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
(単位：千円)		
繰延税金資産		
繰越欠損金(注1)	1,625,992	—
資産除去債務	173,043	170,932
借地権償却等	125,950	135,787
減価償却費損金算入限度超過額	19,430	21,348
合併受入資産評価差額	5,321,400	5,315,981
繰延ヘッジ損益	103,398	71,781
その他	115,490	38,218
繰延税金資産小計	7,484,706	5,754,050
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注1)	△ 1,625,992	—
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△ 5,858,714	△ 5,754,050
評価性引当額小計(注2)	△ 7,484,706	△ 5,754,050
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

(注1) 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

前期 (2019年8月31日)

							(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	合計
税務上の繰越欠損金(a)	1,625,992	—	—	—	—	—	1,625,992
評価性引当額	△ 1,625,992	—	—	—	—	—	△ 1,625,992
繰延税金資産	—	—	—	—	—	—	—

(a) 税務上の繰越欠損金は法定実効税率を乗じた額です。

当期 (2020年2月29日)

該当事項はありません。

(注2) 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。

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前 期 (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
(単位：%)		
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 28.52	△ 29.00
評価性引当額の増減	△ 3.50	△ 2.54
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.08	0.08
その他	0.43	△ 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	0.00

## 〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## 1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」及び「Gビル神宮前08」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年及び22年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%及び0.596%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)		
	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)
期首残高	612,299	550,041
時の経過による調整額	3,657	3,109
資産除去債務の履行による減少額	△65,915	△9,816
期末残高	550,041	543,334

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(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)
貸借対照表計上額		
期首残高	851,358,239	832,643,348
期中増減額	△18,714,890	△6,582,036
期末残高	832,643,348	826,061,312
期末時価	994,145,000	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. 前期の期中増減額のうち、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)、なるば一く (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. 当期の期中増減額のうち、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4. 期末時価は、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については譲渡価格、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。



## 〔セグメント情報等に関する注記〕

## 〔セグメント情報〕

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

## 〔関連情報〕

前期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,736,683	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社（注）	3,344,389	不動産賃貸事業

注. イオンモール株式会社については、営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるものの、継続性の観点より記載を行っております。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	3,326,443	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社(注)	2,900,809	不動産賃貸事業

注. イオンリテール株式会社については、営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるものの、継続性の観点より記載を行っております。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	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)
1口当たり純資産額	165,772円	166,270円
1口当たり当期純利益	4,894円	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おりません。

注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	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)
当期純利益 (千円)	12,814,606	12,800,544
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	12,814,606	12,800,544
期中平均投資口数 (口)	2,618,017	2,618,017

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 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

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末(2020年2月29日)までの5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、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。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ① 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 2019年8月31日現在		当期 2020年2月29日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	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
小計		832,643	92.4	826,061	91.8
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
負債総額 (注2) (注3)		466,805	51.8	464,590	51.6
純資産総額 (注2)		433,994	48.2	435,298	48.4

注1. 保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっております。

注2. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

注3. 負債総額には、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。

## ② 保有資産の概要

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。

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

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
コリーヌ馬事公苑	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



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)
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四 条上る米屋町385	不動産信託 受益権	18,848.20	15,200	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 条上るより六角下るまで裏寺町585 番地他	不動産信託 受益権	8,821.66	3,950	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ビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27 番24号	不動産	927.09	1,400	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
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 条下る二丁目山崎町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台八丁目1 番1号	不動産信託 受益権	128,050.62	12,250	8,589
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番 15他	不動産	5,516.61	2,010	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



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)
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
バロー勝川店 (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
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク (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
家電住まいる館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・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。

注3. 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士(シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

注4. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸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貸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	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)			
	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
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

不動産等の名称	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)			
	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
コリーヌ馬事公苑	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

不動産等の名称	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)			
	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
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)
バロー勝川店(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.4	1	100.0	119	0.4
DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	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

不動産等の名称	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)			
	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
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク(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)
家電住まいる館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貸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貸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。

## (2) 資本的支出の状況

## 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