

2019年2月期 決算短信(REIT)

2019年4月15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) 執行役員リテール本部長 (氏名) 荒木 慶太
 (TEL) (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 2019年5月28日 分配金支払開始予定日 2019年5月20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. 2019年2月期の運用、資産の状況 (2018年9月1日～2019年2月28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	%
2019年2月期	30,680	△6.1	13,103	△5.5	11,105	△4.6	11,105	△4.6
2018年8月期	32,685	2.2	13,871	△4.1	11,645	△4.8	11,644	△4.8

	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	%	%	%
2019年2月期	4,241	2.6	1.2	36.2
2018年8月期	4,447	2.7	1.3	35.6

(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	%	%
2019年2月期	4,430	11,597	0	0	104.4	2.7
2018年8月期	4,430	11,597	0	0	99.6	2.7

(注1) 2019年2月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額461百万円及び一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した金額となっております。

(注2) 2018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78百万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
2019年2月期	897,331	432,701	48.2	165,278
2018年8月期	887,668	433,229	48.8	165,480

(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
2019年2月期	14,943	△20,609	402	39,874
2018年8月期	17,903	15,769	△25,061	45,138

2. 2019年8月期の運用状況の予想（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期の運用状況の予想（2019年9月1日～2020年2月29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
2019年8月期	34,323	11.9	13,706	4.6	11,794	6.2	11,793	6.2	4,430	0
2020年2月期	29,878	△13.0	12,392	△9.6	10,603	△10.1	10,603	△10.1	4,430	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2019年8月期）4,504円
1口当たり予想当期純利益（2020年2月期）4,050円

(注) 予想分配金について、2019年8月期については当期未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227百万円を控除した金額、2020年2月期については当期未処分利益に圧縮積立金取崩額15百万円及び一時差異等調整積立金取崩額979百万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）
- ② 期末自己投資口数

2019年2月期	2,618,017口	2018年8月期	2,618,017口
2019年2月期	0口	2018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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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。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。運用状況の予想の前提条件については、7～8ページ記載の「2019年8月期（第35期 2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（第36期 2019年9月1日～2020年2月29日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(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
4. 役員の変動	34
5. 参考情報	34
(1) 本投資法人の資産の構成	34
(2) 保有資産の概要	35
(3) 資本的支出の状況	44

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年11月27日提出）及び臨時報告書（2018年12月10日及び2019年4月15日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年11月27日提出）及び臨時報告書（2018年12月10日及び2019年4月15日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

A 当期の概況

i 投資法人の主な推移

日本リテールファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき2001年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、2002年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

その上場から17年目となる2019年2月期には、保有資産の入替えの一環として、これまでの資産売却により得られた資金及び新規借入等により、2018年10月にGビル南青山03の取得、2018年12月にGビル神宮前08とラウンドワンスタジアム川崎大師店の取得を行いました。

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

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

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

(小売セクター動向)

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

(不動産セクター動向)

国土交通省が発表した2019年1月1日時点の「平成31年公示地価」によると、商業地は4年連続で上昇しました。本投資法人の主要投資エリアである三大都市圏においても6年連続の上昇となり、特に大阪圏はインバウンドの効果による商業施設やホテル用地の需要増を背景に、前回の3.9%から5.1%に上昇率は拡大し、全国

の商業地の上昇率トップ10において、大阪府が4地点、京都府が3地点の計7地点を占めました。地方においても商業地は2年連続のプラスとなり、なかでも札幌、仙台、広島、福岡の4市は平均で9.4%上昇するなど、上昇基調が更に強まり、地価の回復傾向が地方圏にも広がっています。

(2) 運用実績

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

更に、本投資法人はこれまでの運用実績で培われた柔軟なリ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、メインテナントとして水族館を誘致する等、2019年4月以降、段階的なリニューアルオープンを予定しています。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、98.8%と川崎ルフロンのリニューアル等の影響により、一時的に低下をしていますが、引き続き高い稼働率を維持しています。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は101物件、取得価格の総額9,057億円、鑑定評価額の合計10,083億円、総賃貸可能面積2,457,897.95㎡、テナント総数958、ポートフォリオ全体の稼働率は98.8%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益^(注)については、主に既存物件における前期末比でのキャップレートの低下及び減価償却等の結果として、含み益は1,569億円（前期比+78億円）となりました。

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

iii 資金調達の概要

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

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

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

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

（注1）「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含まれます。

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

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

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

iv 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益30,680百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は13,103百万円、経常利益は11,105百万円、当期純利益は11,105百万円となりました。

分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。

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

かかる方針に従い、当期末処分利益11,105百万円に、圧縮積立金取崩額461百万円及び一時差異等調整積立金

取崩額31百万円を加算した、総額11,597百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,430円となりました。

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

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

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

商業施設の賃貸環境については、人が集まる立地である都市部へのテナント出店意欲は引き続き強く、賃料も高水準を維持しています。

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

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、更には消費者のトレンド等の変化を見極めつつ、資産価値の維持・向上並びに施設競争力強化を目指すアクションプランを策定・実行しており、これらによりポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目指します。

なお、資産価値向上に向けたアクションプランには、収益向上のための施策と、収益安定化のための施策の両方があると考えており、双方を組み合わせながらポートフォリオ全体でマネジメントを行い、結果としてポートフォリオの収益性及び安定性の向上の実現を図ります。

また、本投資法人はESG活動に注力しており、これまでの活動の結果として、MSCI社によるESG格付けで「A」を取得、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み込まれています。更には2018年に実施されたGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ^(注)の不動産会社・ファンドに対するベンチマーク評価においてアジアの商業セクターにおける「Sector Leader」に選出されました。また、4つにランク分けされる評価の中でGRESB 最高位の「Green Star」の評価を4年連続で受けております。

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

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

2019年8月期(第35期)及び2020年2月期(第36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「2019年8月期(第35期 2019年3月1日～2019年8月31日)及び2020年2月期(第36期 2019年9月1日～2020年2月29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。

2019年8月期(第35期 2019年3月1日～2019年8月31日)

営業収益	34,323百万円
経常利益	11,794百万円
当期純利益	11,793百万円
1口当たり分配金	4,430円

2020年2月期 (第36期 2019年9月1日～2020年2月29日)

営業収益	29,878百万円
経常利益	10,603百万円
当期純利益	10,603百万円
1口当たり分配金	4,430円

また、下記「2019年8月期 (第35期 2019年3月1日～2019年8月31日) 及び2020年2月期 (第36期 2019年9月1日～2020年2月29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資産の取得及び資産の譲渡を予定しております。

(1) 取得資産

当期決算日後に本投資法人は、下表のとおり不動産信託受益権の取得を予定しております。(取得資産の詳細は、2018年8月28日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【m-シティ柏】」、2019年1月30日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得予定日の変更に関するお知らせ【m-シティ柏】」、2019年3月18日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得予定日の変更に関するお知らせ【m-シティ柏】」をご参照下さい。)

物件名	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
m-シティ柏 (不動産信託受益権) (注)	千葉県柏市	5,520	2019年9月30日までに取得先及び本投資法人が別途合意する日

(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、取得予定価格(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かとされています。なお、本物件の2019年2月28日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は5,990百万円です。

(2) 譲渡資産

本投資法人は、下表のとおり不動産信託受益権の譲渡を予定しております。(譲渡資産の詳細は、2019年2月20日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【大阪心斎橋8953ビル】」、2019年4月10日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イオン仙台中山】」をご参照下さい。)

物件名	所在地	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡予定日
大阪心斎橋8953ビル (不動産信託受益権) (注1)	大阪府大阪市中央区	14,900	2019年8月30日
イオン仙台中山 (不動産信託受益権) (注2)	宮城県仙台市泉区	9,920	2019年8月9日

(注1) 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10%相当額の違約金を請求することができるかとされています。なお、本物件の2019年2月28日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は14,000百万円です。

(注2) 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かとされています。なお、本物件の2019年2月28日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は9,620百万円です。

2019年8月期（第35期 2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（第36期 2019年9月1日～2020年2月29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"> 2019年8月期（第35期 2019年3月1日～2019年8月31日（184日）） 2020年2月期（第36期 2019年9月1日～2020年2月29日（182日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 2019年2月28日時点で本投資法人が所有する101物件に、2019年3月18日付「国内不動産信託受益権の取得予定日の変更に関するお知らせ【m-シティ柏】」でお知らせしたm-シティ柏を加え、2019年8月に譲渡予定の大阪心斎橋8953ビル、2019年8月に譲渡予定のイオン仙台中山、現時点で譲渡を決定していませんが、2019年8月期（第35期）中に譲渡を想定している1物件を除いた99物件を前提としております。 なお、上記を除き2020年2月期（第36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。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 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。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2019年2月28日現在の有利子負債は404,725百万円であり、内訳は短期借入金8,000百万円、長期借入金359,225百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）37,500百万円ですが、2019年2月22日付で契約を締結し、2019年3月29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404,725百万円となっており、内訳は短期借入金5,500百万円、長期借入金361,725百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）37,500百万円となっております。 本書の日付現在の有利子負債のうち、2019年8月期（第35期）及び2020年2月期（第36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8,000百万円及び長期借入金35,500百万円ですが、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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産等売却益については、「大阪心斎橋8953ビル」と「イオン仙台中山」の譲渡により2019年8月期（第35期）に3,867百万円の売却益を見込んでいます。 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。 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。 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。 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。

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現時点で譲渡を決定していませんが、2019年8月期（第35期）中に保有物件を譲渡することにより、2019年8月期（第35期）に1,050百万円の不動産等売却損が発生することを想定しています。実際には、売買の成否、譲渡価格、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。 ・ 公租公課は、2019年8月期（第35期）2,766百万円、2020年2月期（第36期）2,650百万円を想定しております。 ・ 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、2019年中に取得予定のm-シティ柏に係る固定資産税等は2020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、m-シティ柏の取得原価に算入する固定資産税等相当額は27百万円を想定しております。 ・ 修繕費は、2019年8月期（第35期）2,311百万円、2020年2月期（第36期）791百万円を想定しております。また、修繕費のうち、2019年8月期（第35期）においては大規模リニューアル中の川崎ルフロンにおいて2019年8月期（第35期）に1,721百万円、2020年2月期（第36期）415百万円を想定しております。 ・ 減価償却費は、2019年8月期（第35期）5,543百万円、2020年2月期（第36期）5,459百万円を想定しております。 ・ 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は2019年8月期（第35期）699百万円、2020年2月期（第36期）715百万円を、建物管理委託費は2019年8月期（第35期）1,563百万円、2020年2月期（第36期）1,586百万円を想定しております。 ・ 2019年8月期（第35期）には、川崎ルフロンの大規模リニューアル等に伴う固定資産除却損210百万円、2020年2月期（第36期）には、mozoワンダーシティのシステム更新等に伴う固定資産除却損58百万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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等）は、2019年8月期（第35期）1,911百万円、2020年2月期（第36期）1,788百万円を想定しております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 2019年8月期（第35期）の分配金は当期未処分利益11,793百万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227百万円を控除した、総額11,597百万円を分配（1口当たり分配金4,430円）することを前提としております。 ・ 2020年2月期（第36期）の分配金は当期未処分利益10,603百万円に、圧縮積立金取崩額15百万円及び一時差異等調整積立金取崩額979百万円を加算した、総額11,597百万円を分配（1口当たり分配金4,430円）することを前提としております。 ・ 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消費税率及び地方消費税率の標準税率は2019年10月1日より10%となることを前提としています。 ・ 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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,188,046	28,161,276
信託現金及び信託預金	※1 12,463,801	※1 12,226,978
営業未収入金	720,262	726,355
未収還付法人税等	30	117
その他	1,160,477	1,065,634
流動資産合計	47,532,618	42,180,363
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,429,058	2,429,418
減価償却累計額	△535,114	△577,957
建物(純額)	1,893,944	1,851,461
構築物	66,113	66,113
減価償却累計額	△21,804	△23,282
構築物(純額)	44,308	42,830
工具、器具及び備品	16,679	17,588
減価償却累計額	△12,498	△13,032
工具、器具及び備品(純額)	4,180	4,555
土地	28,459,580	28,459,580
信託建物	※2 293,591,235	※2 296,373,136
減価償却累計額	△98,129,562	△103,154,214
信託建物(純額)	※1 195,461,673	※1 193,218,921
信託構築物	14,207,728	14,387,287
減価償却累計額	△5,155,756	△5,368,953
信託構築物(純額)	※1 9,051,971	※1 9,018,334
信託機械及び装置	2,137,823	2,170,857
減価償却累計額	△1,185,644	△1,245,762
信託機械及び装置(純額)	※1 952,178	※1 925,095
信託工具、器具及び備品	4,366,353	4,481,644
減価償却累計額	△2,740,670	△2,855,439
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 1,625,683	※1 1,626,204
信託土地	※1 593,064,027	※1 609,178,997
信託建設仮勘定	※1 226,407	※1 1,778,314
有形固定資産合計	830,783,956	846,104,295
無形固定資産		
信託借地権	5,174,359	5,154,286
信託その他無形固定資産	107,589	99,657
無形固定資産合計	5,281,949	5,253,943

(単位：千円)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,658,829	1,644,329
長期前払費用	1,641,501	1,419,470
その他	※1 520,292	※1 520,292
投資その他の資産合計	3,820,622	3,584,091
固定資産合計	839,886,528	854,942,331
繰延資産		
投資口交付費	71,521	47,680
投資法人債発行費	177,670	161,374
繰延資産合計	249,191	209,055
資産合計	887,668,338	897,331,749
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,486,190	2,181,874
短期借入金	-	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	49,000,000	55,500,000
未払金	16,760	21,973
未払費用	2,060,673	1,988,108
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,113,030	2,243
前受金	3,223,605	3,194,476
預り金	1,490,441	1,280,833
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 658,065	※1 658,065
資産除去債務	71,086	71,086
デリバティブ債務	23,677	35,790
その他	103,013	126,557
流動負債合計	60,247,148	73,061,615
固定負債		
投資法人債	37,500,000	37,500,000
長期借入金	306,225,000	303,725,000
預り敷金及び保証金	1,960,747	2,133,556
信託預り敷金及び保証金	※1 47,722,889	※1 47,279,389
資産除去債務	416,378	541,213
デリバティブ債務	345,919	369,409
その他	20,680	20,097
固定負債合計	394,191,615	391,568,665
負債合計	454,438,764	464,630,281

(単位：千円)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
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	476,272	476,272
配当積立金	1,537,665	1,616,048
一時差異等調整積立金	※5 3,075,489	※5 3,044,107
任意積立金合計	5,089,427	5,136,428
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,644,816	11,105,312
剰余金合計	21,721,089	21,228,586
投資主資本合計	433,599,171	433,106,668
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△369,597	△405,199
評価・換算差額等合計	△369,597	△405,199
純資産合計	※6 433,229,574	※6 432,701,468
負債純資産合計	887,668,338	897,331,749

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (総額)	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	
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	817,906	3,106,872
当期変動額							
配当積立金の積立						719,758	
一時差異等 調整積立金の取崩							△31,382
剰余金の配当							
当期純利益							
投資主資本以外の 項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	719,758	△31,382
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,537,665	3,075,489

	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	
	任意積立金	当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)	剰余金合計				
任意積立金 合計							
当期首残高	4,401,051	12,233,831	21,621,728	433,499,810	△518,645	△518,645	432,981,165
当期変動額							
配当積立金の積立	719,758	△719,758	—	—			—
一時差異等 調整積立金の取崩	△31,382	31,382	—	—			—
剰余金の配当		△11,545,454	△11,545,454	△11,545,454			△11,545,454
当期純利益		11,644,816	11,644,816	11,644,816			11,644,816
投資主資本以外の 項目の当期変動額(純額)					149,048	149,048	149,048
当期変動額合計	688,376	△589,015	99,361	99,361	149,048	149,048	248,409
当期末残高	5,089,427	11,644,816	21,721,089	433,599,171	△369,597	△369,597	433,229,574

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (総額)	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	
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,537,665	3,075,489
当期変動額							
配当積立金の積立						78,383	
一時差異等 調整積立金の取崩							△31,382
剰余金の配当							
当期純利益							
投資主資本以外の 項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	78,383	△31,382
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,616,048	3,044,107

	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	
	任意積立金 合計	当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	5,089,427	11,644,816	21,721,089	433,599,171	△369,597	△369,597	433,229,574
当期変動額							
配当積立金の積立	78,383	△78,383	—	—			—
一時差異等 調整積立金の取崩	△31,382	31,382	—	—			—
剰余金の配当		△11,597,815	△11,597,815	△11,597,815			△11,597,815
当期純利益		11,105,312	11,105,312	11,105,312			11,105,312
投資主資本以外の 項目の当期変動額(純額)					△35,602	△35,602	△35,602
当期変動額合計	47,000	△539,504	△492,503	△492,503	△35,602	△35,602	△528,106
当期末残高	5,136,428	11,105,312	21,228,586	433,106,668	△405,199	△405,199	432,701,468

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)
I 当期未処分利益	11,644,816,162	11,105,312,023
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	461,120,737
一時差異等調整積立金取崩額	※1 31,382,550	※1 31,382,550
III 分配金の額	11,597,815,310	11,597,815,310
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,430)	(4,430)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	78,383,402	—
V 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期未処分利益11,644,816,162円に一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加算し、GMSタイプの2物件（イトーヨーカドー川崎店（本館・アネックス）、イオン戸畑ショッピングセンター）の譲渡により得られた売却損益の一部を内部留保することによる配当積立金繰入額78,383,402円を控除した、総額11,597,815,310円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,430円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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、当期未処分利益11,105,312,023円に圧縮積立金取崩額461,120,737円及び一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加算した、総額11,597,815,310円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,430円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,645,421	11,105,917
減価償却費	5,712,653	5,553,508
投資法人債発行費償却	14,616	16,295
投資口交付費償却	47,908	23,840
不動産等売却益	△787,366	-
不動産等売却損	184,549	-
固定資産除却損	164,374	72,253
受取利息	△196	△766
支払利息	1,734,469	1,569,261
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△2,431	△11,589
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	90	△87
長期前払費用の増減額 (△は増加)	149,160	222,030
営業未払金の増減額 (△は減少)	553,520	△633,903
未払消費税等の増減額 (△は減少)	509,881	△1,110,786
未払金の増減額 (△は減少)	1,009	5,212
未払費用の増減額 (△は減少)	14,929	△23,992
前受金の増減額 (△は減少)	△150,887	△29,128
預り金の増減額 (△は減少)	△263,047	△314,848
その他	117,874	118,147
小計	19,646,528	16,561,363
利息の受取額	196	766
利息の支払額	△1,742,419	△1,617,833
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,903,701	14,943,691
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,508	△956
信託有形固定資産の取得による支出	△1,652,638	△20,699,096
信託有形固定資産の売却による収入	19,407,206	-
信託有形固定資産の売却による支出	-	△7,221
信託無形固定資産の取得による支出	△45,871	△450
預り敷金及び保証金の返還による支出	△148,047	△115,797
預り敷金及び保証金の受入による収入	190,127	442,970
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,339,788	△867,579
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	356,728	624,214
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	14,500
使途制限付信託預金の預入による支出	-	△24
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,769,708	△20,609,440

(単位：千円)

	前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	21,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△13,000,000
長期借入れによる収入	23,800,000	26,000,000
長期借入金の返済による支出	△40,266,000	△22,000,000
投資法人債の発行による収入	7,949,645	-
自己投資口の取得による支出	△1,381	-
分配金の支払額	△11,544,199	△11,597,868
財務活動によるキャッシュ・フロー	△25,061,934	402,131
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,611,475	△5,263,617
現金及び現金同等物の期首残高	36,527,112	45,138,588
現金及び現金同等物の期末残高	45,138,588	39,874,970

(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 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 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 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>④ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	2～20年
建物・信託建物	2～50年								
構築物・信託構築物	2～60年								
信託機械及び装置	2～17年								
工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	2～20年								
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>								
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。 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133千円、当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,979千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>								

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

	(単位：千円)	
	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
担保に供している資産		
信託現金及び信託預金	513,259	513,284
信託建物	62,510,991	61,337,896
信託構築物	2,920,303	2,857,142
信託機械及び装置	234,679	218,034
信託工具、器具及び備品	712,920	680,297
信託土地	147,662,062	147,662,062
信託建設仮勘定	13,000	13,000
その他	519,256	519,256
合 計	215,086,472	213,800,972

	(単位：千円)	
	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
担保を付している債務		
信託預り敷金及び保証金	20,347,651	19,807,651
合 計	20,347,651	19,807,651

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 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
信託建物	339,581	339,581

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 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28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 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28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 (2018年8月31日)

(単位：千円)

	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	3,106,872	—	△ 31,382	3,075,489	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 (2019年2月28日)

(単位：千円)

	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	3,075,489	—	△ 31,382	3,044,107	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 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28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 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日)	当 期 (自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料及び駐車場使用料収入	27,512,685	26,932,592
受取水道光熱費	1,408,344	1,313,972
その他賃料収入	2,977,138	2,434,263
不動産賃貸事業収益合計	31,898,167	30,680,828
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
プロパティ・マネジメント報酬	758,798	789,994
建物管理委託費	1,460,213	1,498,798
水道光熱費	1,599,545	1,470,129
公租公課	2,833,337	2,670,034
修繕費	1,099,682	779,896
保険料	33,871	31,574
信託報酬	59,133	55,251
支払賃料	770,721	770,182
その他賃貸事業費用	988,810	866,597
減価償却費	5,712,653	5,553,508
固定資産除却損	164,374	72,253
不動産賃貸事業費用合計	15,481,142	14,558,221
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	16,417,024	16,122,606

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前 期 (自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日)	当 期 (自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日)
不動産等売却収入	6,070,000	—
不動産等売却原価	5,258,782	—
その他売却費用	23,851	—
不動産等売却益	787,366	—

※3. 不動産等売却損の内訳

(単位：千円)

	前 期 (自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日)	当 期 (自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日)
不動産等売却収入	13,500,000	—
不動産等売却原価	13,538,385	—
その他売却費用	146,164	—
不動産等売却損	184,549	—

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※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 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当 期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
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 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

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

当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

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

〔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 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当 期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
現金及び預金	33,188,046	28,161,276
信託現金及び信託預金	12,463,801	12,226,978
使途制限付信託預金 (注)	△ 513,259	△ 513,284
現金及び現金同等物	45,138,588	39,874,970

(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 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日)	当 期 (自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日)
1年以内	21,262,376	20,676,273
1年超	90,678,728	84,340,962
合計	111,941,104	105,017,236

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

当期(2019年2月28日)

(単位:千円)

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

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

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（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。

(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

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

(4) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

デリバティブ取引

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 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
預り敷金及び保証金	1,960,747	2,133,556
信託預り敷金及び保証金	45,136,769	45,317,302
合計	47,097,516	47,450,858

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2018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	33,188,046	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,463,801	—	—	—	—	—
合計	45,651,848	—	—	—	—	—

当期（2019年2月28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	28,161,276	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,226,978	—	—	—	—	—
合計	40,388,255	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2018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	49,000,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	658,065	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	8,000,000	24,500,000
長期借入金	—	49,800,000	38,575,000	33,000,000	28,500,000	156,350,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	658,065	658,065	168,065	443,859
合計	49,658,065	50,458,065	39,233,065	38,658,065	36,668,065	181,293,859

当期 (2019年2月28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
短期借入金	8,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	55,500,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	658,065	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	15,500,000	17,000,000
長期借入金	—	58,875,000	36,000,000	30,500,000	22,000,000	156,350,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	658,065	68,065	168,065	409,827
合計	64,158,065	59,533,065	36,658,065	35,568,065	37,668,065	173,759,827

〔有価証券に関する注記〕

前期 (2018年8月31日) 及び当期 (2019年2月28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 (2018年8月31日) 及び当期 (2019年2月28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 (2018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	99,575,000	72,075,000	△369,597	取引先金融機関 から提示された 価格等によって おります。
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	122,500,000	101,000,000	(注)	—
合計			222,075,000	173,075,000	△369,597 (注)	—

当期 (2019年2月28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	79,075,000	56,575,000	△405,199	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	121,000,000	99,000,000	(注)	—
合計			200,075,000	155,575,000	△405,199 (注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(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(2)、(5)」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 2018年3月1日 至 2018年8月31日)及び当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)及び当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)及び当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28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 2018年3月1日 至 2018年8月31日)及び当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28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

	(単位：千円)	
	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	2,094,764	2,094,764
資産除去債務	153,933	193,368
固定資産除却損	17,409	-
借地権償却等	106,714	116,592
減価償却費損金算入限度超過額	13,619	18,809
合併受入資産評価差額	5,354,225	5,348,796
繰延ヘッジ損益	116,708	127,925
その他	38,376	38,376
繰延税金資産小計	7,895,751	7,938,632
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	-	△ 2,094,764
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	△ 5,843,868
評価性引当額小計	△ 7,895,751	△ 7,938,632
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

	(単位：千円)						
	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)	2,094,764	-	-	-	-	-	2,094,764
評価性引当額	△ 2,094,764	-	-	-	-	-	△ 2,094,764
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。

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

	(単位：%)	
	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.61	△ 32.83
評価性引当額の増減	△ 0.30	0.33
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.09	0.09
その他	0.09	0.90
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号平成30年2月16日)を当期から適用しております。これに伴い、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前期に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

〔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 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日)	当 期 (自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日)
期首残高	492,736	487,464
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	121,480
時の経過による調整額	3,311	3,353
資産除去債務の履行による減少額	△ 8,582	—
期末残高	487,464	612,299

〔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 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日)	当 期 (自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	859,041,732	836,065,906
期中増減額	△ 22,975,826	15,292,333
期末残高	836,065,906	851,358,239
期末時価	985,230,000	1,009,240,000

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

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

注3. 当期の期中増減額のうち、主な増加額はGビル南青山03(12,310,884千円)、Gビル神宮前08(2,520,109千円)及びラウンドワンスタジアム川崎大師店(2,469,831千円)の取得、並びにmozoワンダーシティの施設改修工事に係る資本的支出(421,407千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

注4. 期末時価は、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、当期について、2019年2月21日付で譲渡契約を締結した大阪心齋橋8953ビルに関しては譲渡価格としております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「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 2018年3月1日 至 2018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
イオンモール株式会社	3,349,856	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	3,323,828	不動産賃貸事業

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28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	3,325,812	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	3,257,987	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当 期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
1口当たり純資産額	165,480円	165,278円
1口当たり当期純利益	4,447円	4,241円

注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

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 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当 期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
当期純利益 (千円)	11,644,816	11,105,312
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)	11,644,816	11,105,312
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、以下の資産につき2019年4月12日付で譲渡契約を締結いたしました。

【イオン仙台中山】

譲渡資産：不動産を信託する信託受益権

譲渡価格：9,920百万円

契約日：2019年4月12日

譲渡日：2019年8月9日（予定）

譲渡先：非開示^(注)

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

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

(追加情報)

資産の譲渡

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

【大阪心斎橋8953ビル】

譲渡資産：不動産を信託する信託受益権

譲渡価格：14,900百万円

契約日：2019年2月21日

譲渡日：2019年8月30日（予定）

譲渡先：非開示^(注)

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

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末(2019年2月28日)までの5年間にお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	
2014年 9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	注1
2014年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	注2
2015年 9月 9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	注3
2015年10月 7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	注4
2017年 3月14日	公募増資	112,500	2,664,698	24,143	411,341	注5
2017年 3月29日	第三者割当増資	2,500	2,667,198	536	411,878	注6
2018年 2月 9日	消却	△49,181	2,618,017	—	411,878	注7

- 注1. 1口当たり発行価格205,702円(引受価額199,300円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
- 注2. 1口当たり発行価額199,300円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とします。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
- 注3. 1口当たり発行価格202,566円(引受価額196,261円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
- 注4. 1口当たり発行価額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5. 1口当たり発行価格221,382円(引受価額214,605円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
- 注6. 1口当たり発行価額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7. 2017年10月17日から2018年1月23日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年1月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年2月9日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	前期 2018年8月31日現在		当期 2019年2月28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	19,007	2.1	18,977	2.1
	大阪・名古屋圏	6,907	0.8	6,901	0.8
	その他の政令指定都市・その他	4,486	0.5	4,478	0.5
	小計	30,402	3.4	30,358	3.4
不動産 信託受益権	東京圏	377,045	42.5	394,679	44.0
	大阪・名古屋圏	344,779	38.9	343,183	38.2
	その他の政令指定都市・その他	83,839	9.4	83,136	9.3
	小計	805,663	90.8	820,999	91.5
小計		836,065	94.2	851,358	94.9
預金・その他の資産		51,602	5.8	45,973	5.1
資産総額計		887,668	100.0	897,331	100.0
負債総額(注2)(注3)		454,438	51.2	464,630	51.8
純資産総額(注2)		433,229	48.8	432,701	48.2

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

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

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

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

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

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

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

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

2019年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託 受益権	1,529.15	5,640	5,186
Gビル代官山01	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35 番17号	不動産信託 受益権	599.79	1,610	1,203
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1 号	不動産信託 受益権	4,843.44	27,700	21,474
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号 他	不動産信託 受益権	20,983.43	22,100	13,671
Gビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8 号	不動産信託 受益権	492.69	1,640	928
Gビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番 17号他	不動産信託 受益権	2,274.60	5,140	2,812
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託 受益権	1,686.58	4,730	3,914
Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3 号	不動産	670.42	2,980	2,331
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	4,640	3,383
Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9 号	不動産信託 受益権	426.29	1,740	2,274
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号 他	不動産信託 受益権	1,592.90	9,590	10,067
ラ・ポルト青山 (注4)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8 号	不動産信託 受益権	4,158.53	11,600	9,253
Gビル新宿01	東京都新宿区新宿四丁目1番8号	不動産信託 受益権	1,093.67	8,700	6,537
Gビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番 12号	不動産	1,676.87	4,010	5,402
Gビル南池袋01 (注4)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5 号	不動産信託 受益権	5,066.07	8,280	6,022
アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6 号	不動産信託 受益権	1,719.19	5,280	2,694
アーカンジェル代官山 (底地)	東京都目黒区青葉台一丁目111番 14他	不動産信託 受益権	904.04	2,910	1,842
Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9 号	不動産	1,508.03	8,520	5,825
ラウンドワン 横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8 番16号	不動産信託 受益権	6,560.09	5,560	3,772
Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15 番4号	不動産信託 受益権	3,471.52	6,330	3,631
Gビル銀座01	東京都中央区銀座六丁目5番1号	不動産信託 受益権	1,610.54	10,400	5,555
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1番 地11他	不動産信託 受益権	56,149.92	36,500	31,587
Gビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13 号	不動産信託 受益権	1,630.03	4,820	3,153
Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番 15号他	不動産信託 受益権	5,555.65	23,050	17,805
Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁 目12番12号	不動産信託 受益権	1,718.21	4,070	3,554
Cute Cube 原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1 号	不動産信託 受益権	1,428.55	10,500	8,523
Gビル上野01	東京都台東区上野四丁目9番14号	不動産信託 受益権	1,471.80	3,850	3,451

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	7,130	6,120
Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託 受益権	2,701.99	7,580	5,109
Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町113番他	不動産信託 受益権	1,053.55	2,910	2,497
Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託 受益権	8,838.79	16,800	15,253
Gビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託 受益権	3,141.07	13,700	13,048
MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託 受益権	8,347.69	11,300	11,173
Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	2,150	2,034
Gビル南青山03 (注4)	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託 受益権	1,373.46	12,500	12,305
Gビル神宮前08	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	不動産信託 受益権	802.40	2,580	2,638
ラウンドワンスタジアム 川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	不動産信託 受益権	13,559.17	2,940	2,463
あびこ ショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託 受益権	41,293.90	12,700	9,591
イトーヨーカドー 八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託 受益権	21,308.78	1,950	1,280
イトーヨーカドー 錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託 受益権	73,438.52	14,500	10,050
イトーヨーカドー 綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託 受益権	16,549.50	5,070	4,550
イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託 受益権	72,748.34	13,700	10,550
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託 受益権	85,226.68	18,000	15,127
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託 受益権	19,070.88	7,940	4,653
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託 受益権	109,365.50	43,400	45,181
イトーヨーカドー 四街道店	千葉県四街道市中央5番地	不動産信託 受益権	59,762.30	10,900	12,455
イオンモール むさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託 受益権	137,466.97	30,900	25,440
幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託 受益権	24,505.37	6,810	5,514
ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託 受益権	6,801.89	3,410	2,284
ラウンドワンスタジアム 板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託 受益権	14,828.74	3,400	2,194
サミットストア 中野南台店	東京都中野区南台五丁目26番2号	不動産信託 受益権	3,536.50	3,670	3,046
コリーヌ馬事公苑	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	3,227
大阪心齋橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	不動産信託 受益権	13,666.96	14,000	12,074
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託 受益権	18,848.20	15,200	18,090

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル心齋橋01	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目5番3号	不動産信託 受益権	886.46	3,010	1,583
ラウンドワンスタジアム 千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託 受益権	1,711.63	12,200	8,091
Gビル心齋橋02	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目3番24号	不動産信託 受益権	948.72	7,910	4,288
ラウンドワン 京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託 受益権	8,821.66	3,920	2,714
Gビル心齋橋03	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目2番14号他	不動産信託 受益権	5,319.29	40,500	30,460
Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	927.09	1,890	1,936
エディオン京橋店 (底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託 受益権	4,307.16	5,960	5,756
Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託 受益権	4,757.35	5,260	4,471
Gビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託 受益権	3,529.51	10,700	9,768
Gビル心齋橋04	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託 受益権	1,610.63	3,300	3,319
Gビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託 受益権	2,398.34	2,540	2,199
Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託 受益権	2,446.00	10,300	10,423
ラウンドワン 三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号	不動産信託 受益権	10,054.52	3,380	3,217
Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	不動産信託 受益権	3,750.40	3,310	3,025
Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目8番18号	不動産信託 受益権	1,428.28	16,200	15,572
なるばーく (注4)	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託 受益権	15,227.61	5,310	7,212
ならファミリー (注6)	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託 受益権	82,926.71	39,000	35,224
イオン高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託 受益権	77,267.23	10,900	9,961
イオン八事	愛知県名古屋市長区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託 受益権	63,702.48	3,620	3,228
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託 受益権	19,628.00	5,490	6,223
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託 受益権	138,538.63	26,700	23,689
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託 受益権	157,904.26	18,900	18,549
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12他	不動産信託 受益権	95,135.36	15,900	14,709
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託 受益権	128,050.62	12,180	8,750
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,020	1,942
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,950	1,717
ライフ太平寺店 (底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,280	1,304

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	2,730	2,657
mozoワンダーシティ (注6)	愛知県名古屋市区二方町40番 地1他	不動産信託 受益権	86,558.42	64,500	52,813
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁目241番 地	不動産信託 受益権	17,521.46	2,520	1,628
pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番 2号他	不動産信託 受益権	21,182.94	6,950	5,437
かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁 目6番12号	不動産信託 受益権	11,985.41	5,200	4,303
ラウンドワンスタジアム 高槻店	大阪府高槻市辻子三丁目6番4号	不動産信託 受益権	19,767.64	2,980	1,989
m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18 号	不動産信託 受益権	33,301.93	6,530	5,333
パロー勝川店(底地)	愛知県春日井市小野町二丁目1番 1号	不動産信託 受益権	20,509.10	6,490	6,411
ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託 受益権	9,890.63	4,250	2,820
DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1 番1号	不動産信託 受益権	42,088.14	17,500	15,220
Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町三丁 目5番12号	不動産	2,387.17	4,720	4,478
Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5 番33号	不動産信託 受益権	非開示 (注5)	6,900	5,635
Gビル天神西通り01 (注4)	福岡県福岡市中央区天神二丁目8 番22号	不動産信託 受益権	2,667.42	4,880	4,961
イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35番40号他	不動産信託 受益権	46,248.96	9,620	8,500
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三 丁目1番1号	不動産信託 受益権	74,625.52	8,840	6,354
イオン那覇 ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託 受益権	79,090.48	10,900	9,688
おや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	59,561.11	9,820	8,754
イオンモール 札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二 丁目1番1号	不動産信託 受益権	102,162.16	19,200	15,101
MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託 受益権	12,115.09	3,300	2,407
テックランド 福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2 番1号	不動産信託 受益権	非開示 (注5)	5,590	3,691
合計			2,457,897.95	1,008,340	851,358

注1. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。

注2. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等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	前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)				当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
Gビル南青山02	4	100.0	86	0.3	4	100.0	90	0.3
Gビル代官山01	1	100.0	40	0.1	1	100.0	40	0.1
ジャイル	19	97.4	598	1.9	13	82.4	605	2.0
ビックカメラ立川店	2	100.0	628	2.0	2	100.0	628	2.0
Gビル北青山01	3	100.0	32	0.1	3	100.0	34	0.1
Gビル自由が丘01	3	100.0	109	0.3	3	100.0	107	0.4
チアーズ銀座	10	100.0	108	0.3	10	100.0	108	0.4
Gビル神宮前06	4	100.0	47	0.2	4	100.0	53	0.2
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.3	2	100.0	82	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	31	0.1	3	100.0	32	0.1
Gビル南青山01	3	100.0	165	0.5	3	100.0	168	0.5
ラ・ポルト青山(注3)	23	99.3	300	0.9	24	100.0	296	1.0
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.5	1	100.0	161	0.5
Gビル神宮前03	8	100.0	81	0.3	8	100.0	81	0.3
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	251	0.8	8	100.0	317	1.0
アーバンテラス神宮前	1	60.5	77	0.2	2	100.0	99	0.3
アーカンジェル 代官山(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル表参道01	1	100.0	135	0.4	1	100.0	135	0.4
ラウンドワン 横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	180	0.6	3	100.0	178	0.6
Gビル銀座01	6	100.0	171	0.5	6	100.0	178	0.6
川崎ルフロン	41	54.1	2,167	6.8	37	56.7	1,250	4.1
Gビル渋谷01	2	100.0	86	0.3	2	100.0	99	0.3
Gビル表参道02	6	100.0	383	1.2	5	97.6	373	1.2
Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Cute Cube 原宿	10	100.0	204	0.6	10	100.0	203	0.7
Gビル上野01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	76	0.2
Gビル高田馬場01	14	100.0	160	0.5	14	100.0	161	0.5
Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル銀座中央通り01	9	100.0	210	0.7	9	100.0	209	0.7
MARINE & WALK YOKOHAMA	27	100.0	396	1.2	24	94.3	448	1.5

不動産等の名称	前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)				当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)			
	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)	—	—	—	—	4	59.8	74	0.2
Gビル神宮前08	—	—	—	—	3	100.0	21	0.1
ラウンドワンスタジア ム川崎大師店	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
イトーヨーカドー川崎店 (注5)	—	—	381	1.2	—	—	—	—
あびこ ショッピングプラザ	59	100.0	584	1.8	59	100.0	603	2.0
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.2	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	1.4	1	100.0	448	1.5
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.5	1	100.0	168	0.5
イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	673	2.1	1	100.0	665	2.2
イオンモール大和	1	100.0	542	1.7	1	100.0	529	1.7
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.8	1	100.0	249	0.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,367	4.3	4	100.0	1,370	4.5
イトーヨーカドー 四街道店	2	100.0	299	0.9	2	100.0	301	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	919	2.9	1	100.0	969	3.2
幕張プラザ	5	100.0	219	0.7	5	100.0	209	0.7
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.3	1	100.0	90	0.3
ラウンドワンスタジアム 板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	95	0.3
サミットストア 中野南台店	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	142	0.4	10	100.0	140	0.5
大阪心齋橋8953ビル	1	100.0	364	1.1	1	100.0	365	1.2
河原町オーパ	1	100.0	364	1.1	1	100.0	347	1.1
Gビル心齋橋01	2	100.0	73	0.2	2	100.0	73	0.2
ラウンドワンスタジアム 千日前店(底地)	1	100.0	240	0.8	1	100.0	240	0.8
Gビル心齋橋02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ラウンドワン 京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.3
Gビル心齋橋03	4	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	4	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル名古屋栄01	2	100.0	47	0.1	2	100.0	47	0.2
エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル阿倍野01	10	100.0	149	0.5	10	100.0	151	0.5
Gビル梅田01	12	100.0	210	0.7	12	100.0	223	0.7

不動産等の名称	前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)				当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)			
	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ビル心斎橋04	5	100.0	85	0.3	5	100.0	86	0.3
Gビル京都河原町01	3	90.5	71	0.2	4	100.0	70	0.2
Gビル御堂筋01	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ラウンドワン 三宮駅前店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル神戸三宮01	5	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	5	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
なるばーく(注3)	48	100.0	335	1.1	48	100.0	341	1.1
ならファミリー(注6)	114	99.5	1,817	5.8	116	99.8	1,820	5.9
イオン高槻	1	100.0	403	1.3	1	100.0	395	1.3
イオン八事	1	100.0	127	0.4	1	100.0	125	0.4
京都ファミリー	63	99.5	576	1.8	60	99.2	575	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	894	2.8	1	100.0	892	2.9
イオンモール伊丹	1	100.0	584	1.8	1	100.0	584	1.9
アリオ鳳	1	100.0	549	1.7	1	100.0	591	1.9
イオンモール神戸北	1	100.0	415	1.3	1	100.0	403	1.3
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
泉佐野松風台(底地)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
mozoワンダーシティ (注6)	209	94.4	3,186	10.0	214	98.9	3,258	10.6
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	1	100.0	82	0.3	1	100.0	83	0.3
pivo和泉中央	17	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	17	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
かみしんプラザ	38	100.0	309	1.0	38	100.0	318	1.0
ラウンドワンスタジアム 高槻店	1	100.0	91	0.3	1	100.0	92	0.3
m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
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	497	1.6	1	100.0	497	1.6
Gビル仙台一番町01	1	100.0	102	0.3	1	100.0	102	0.3
Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル天神西通り01 (注3)	7	88.8	130	0.4	7	88.8	120	0.4

不動産等の名称	前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)				当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)			
	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	2	100.0	377	1.2	2	100.0	369	1.2
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	378	1.2	1	100.0	372	1.2
イオン戸畑ショッピングセンター(注7)	—	—	312	1.0	—	—	—	—
イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	377	1.2	1	100.0	369	1.2
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク(注3)	71	99.1	802	2.5	68	99.0	798	2.6
イオンモール札幌発寒	1	100.0	584	1.8	1	100.0	570	1.8
MrMax 長崎店	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
テックランド 福岡志免本店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
合 計	960	98.6	31,898	100.0	958	98.8	30,680	100.0

注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しております。

注2. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注3. パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転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. 2018年8月1日付で譲渡しております。

注6. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転貸面積を用いて計算しております。

注7. 2018年8月30日付で譲渡しております。

(3) 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
2019年8月期 (第35期 2019年3月1日～2019年8月31日)						
川崎ルフロン	神奈川県 川崎市川崎区	施設改修工事	2018年10月～ 2019年8月	2,157	—	—
あびこショッピングプラザ	千葉県 我孫子市	空調熱源改修工事	2019年3月～ 2019年6月	227	—	10
mozoワンダーシティ	愛知県 名古屋市西区	施設改修工事	2019年6月～ 2019年8月	222	—	13
ジャイル	東京都渋谷区	催事区画形成工事	2019年2月～ 2019年4月	92	25	25
イオンモール札幌発寒	北海道 札幌市西区	外壁塗装工事	2019年5月～ 2019年7月	91	—	—
イオンモールむさし村山	東京都 武蔵村山市	フードコート 厨房配管更新工事	2019年5月～ 2019年7月	81	—	—
イオンモール神戸北	兵庫県 神戸市北区	外壁塗装工事	2019年2月～ 2019年7月	51	—	—
2020年2月期 (第36期 2019年9月1日～2020年2月29日)						
川崎ルフロン	神奈川県 川崎市川崎区	施設改修工事	2018年10月～ 2020年2月	2,804	1,393	1,572
ジャイル	東京都渋谷区	施設改修工事	2019年5月～ 2019年10月	390	14	14
mozoワンダーシティ	愛知県 名古屋市西区	外壁改修工事	2019年6月～ 2019年12月	202	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府 大阪市鶴見区	外壁改修工事	2019年9月～ 2020年2月	92	—	—
イオンモールむさし村山	東京都 武蔵村山市	外壁塗装工事	2019年9月～ 2020年1月	92	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道 札幌市西区	外壁塗装工事	2019年9月～ 2019年11月	91	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県 名古屋市西区	中央監視システム 更新工事	2019年9月～ 2019年12月	86	—	—
その他の資本的支出		商業施設アプリ開発	2019年2月～ 2019年9月	75	12	12
Gビル南青山02	東京都港区	外壁改修工事	2019年11月～ 2020年1月	68	—	—
川崎ルフロン	神奈川県 川崎市川崎区	屋上キュービクル 更新工事	2019年10月～ 2020年2月	64	—	—
イオンモール神戸北	兵庫県 神戸市北区	外壁塗装工事	2019年7月～ 2019年12月	52	—	—

② 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,940百万円であり、費用に区分された修繕費779百万円と合わせ、合計2,720百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	施設改修工事	2018年6月～2019年2月	421
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	空調熱源改修工事	2018年5月～2019年2月	225
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁塗装工事	2018年7月～2018年12月	65
その他	—	—	—	1,227
合計				1,940