

平成28年8月期 決算短信(REIT)

平成28年10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 <http://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) 辻 徹
 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 平成28年11月28日 分配金支払開始予定日 平成28年11月18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. 平成28年8月期の運用、資産の状況(平成28年3月1日～平成28年8月31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	%
28年8月期	37,078	15.8	13,841	1.1	11,396	2.2	10,820	△0.8
28年2月期	32,017	3.4	13,684	6.8	11,154	9.2	10,912	1.7

	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	%	%	%
28年8月期	4,239	2.6	1.4	30.7
28年2月期	4,285	2.7	1.3	34.8

(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	%	%
28年8月期	4,250	10,846	0	0	100.3	2.6
28年2月期	4,200	10,719	0	0	98.2	2.6

(注1) 平成28年8月期の分配金総額には圧縮積立金取崩額25百万円が含まれており、当期純利益とは異なります。

(注2) 平成28年2月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により計算しております。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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
28年8月期	858,390	415,274	48.4	162,712
28年2月期	829,239	414,705	50.0	162,489

(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
28年8月期	16,214	△3,271	20,079	47,488
28年2月期	16,402	△14,254	△16,921	14,466

2. 平成29年2月期の運用状況の予想（平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期の運用状況の予想（平成29年3月1日～平成29年8月31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
29年2月期	31,631	△14.7	13,710	△0.9	11,390	△0.1	11,389	5.3	4,250	0
29年8月期	30,069	△4.9	13,051	△4.8	10,780	△5.4	10,779	△5.4	4,250	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（29年2月期）4,462円 1口当たり予想当期純利益（29年8月期）4,223円

(注) 予想分配金について、29年2月期については当期純利益から配当積立金（又は一時差異等調整積立金）への積立（543百万円）を控除した金額とし、29年8月期については当期純利益に圧縮積立金の取崩し（30百万円）及び配当積立金（又は一時差異等調整積立金）の取崩し（36百万円）を含めた金額としております。

※ 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

28年2月期	2,552,198 口	28年8月期	2,552,198 口
28年2月期	0 口	28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、35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、11～12ページ記載の「平成29年2月期（第30期 平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（第31期 平成29年3月1日～平成29年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成28年5月30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

平成28年5月30日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度」が平成28年8月29日付で以下のとおり変更されました。

なお、特に断らない限り、平成28年5月30日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。また、下線部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

b. 投資態度

(前略)

(ii) ポートフォリオ運用方針

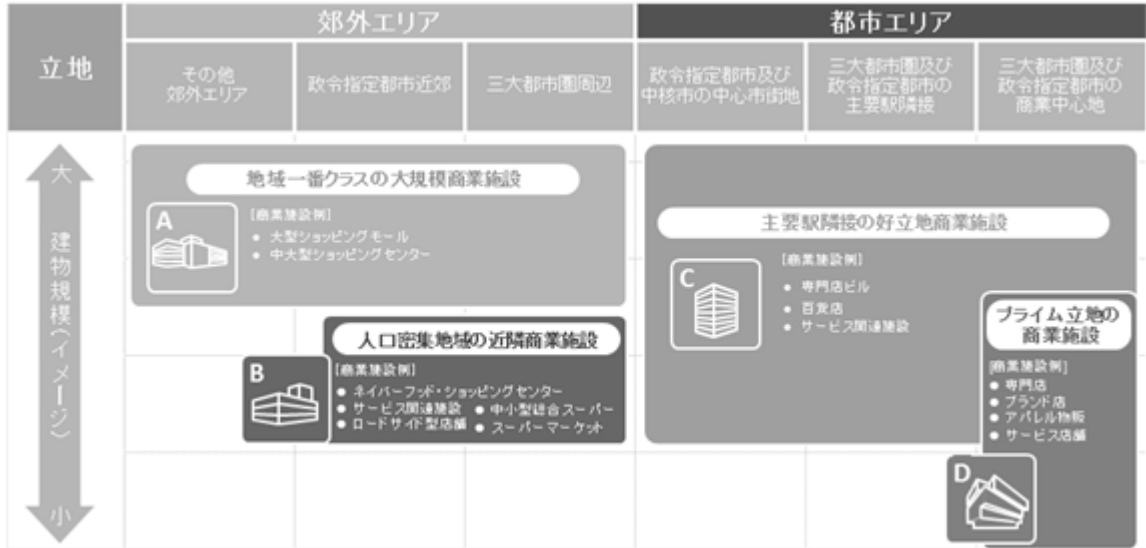
本投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために消費者動向等のトレンドに対応した多種多様な商業施設の業種及び業態への厳選投資及び地域や賃借人の属性による分散投資を通じ、ポートフォリオに含まれる地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる最適なポートフォリオを構築します。

また、マクロ経済情勢、社会的動向、不動産市場及び小売業の動態変化の把握に努め、それらの環境の変化に応じて、基本方針に従った最適なポートフォリオを構築します。

a. 商業施設の業種及び業態の分散

本投資法人は商業施設の立地特性、対象商圏、施設規模等、様々な要素を考慮した、「A 地域一番クラスの大規模商業施設（大型ショッピングモール、中大型総合ショッピングセンター等）」、「B 人口密集地域の近隣商業施設（ネイバーフッド・ショッピングセンター、ロードサイド型店舗、スーパーマーケット等）」、「C 主要駅隣接の好立地商業施設（専門店ビル、百貨店、サービス関連施設等）」及び「D プライム立地の商業施設（専門店、ブランド店等）」の4つの投資ターゲットを設定しています。特定のターゲットに過度に依拠することなく、中長期的にバランスのとれたポートフォリオの形成を目指します。なお、個別の投資資産の価格が、ポートフォリオの資産総額に占める割合は20%以下とします。

<投資ターゲット>



「三大都市圏」とは、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）、名古屋圏（愛知県をいいます。）及び大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県をいいます。）をいいます。以下同じです。

b. 地域による分散

投資対象地域は、原則として、三大都市圏及び政令指定都市を中心に分散投資を行いますが、それ以外の地域においても個別の投資資産の施設競争力等の様々な要素を考慮し投資を行うこととします。

c. 賃借人の属性

各賃借人との賃貸借契約残存期間及び当該賃借人の信用リスクについて注視するものとし、賃貸借契約残存期間については、経済環境及び賃借人の売上高等を考慮して、定期的に見直しを行います。また、債務履行の確実性に関しては常に注意を払い、必要に応じて信用調査等を実施します。

d. 海外不動産への投資

海外不動産への投資にあたっては、当該国及び地域における経済成長及び人口動態等に加え、法制度、税制度、会計制度、政治制度及び文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、カントリー・リスク、オペレーショナル・リスク及び為替リスクについても考慮しながら、慎重に判断することとします。

(中略)

(v) 運営・売却方針

中長期的な運用を前提として、計画的な改装工事や新規テナントの誘致による資産価値向上、競争力の維持・向上を図り、かつ収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上等）と費用の逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図ります。

物件運用に際しては、競争原理を導入し、個々の運用不動産の特性に適合したプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、安定収益の確保を中心に運用します。また、個々の不動産の特性に応じて、賃貸借期間に弾力をもたせることで、次の時代の流れや最新の消費者のニーズを反映したテナントへの入替えが行えるように運用します。

保有する不動産及び保有する資産対応証券等の処分・入替えについては、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、建物の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

(vi) 財務方針

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できます。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします。ただし、借入先は金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、機関投資家（租税特別設置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に定めるものをいいます。）に限ります。）に限定されます。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

また、本投資法人の資産総額のうち、借入額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）については、資金調達市場の環境を総合的に勘案し、運用レンジの目安としては45%から55%のレンジを設定します。

上記の他、更に借入れについては以下の方針で実施されます。

a. 借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。ただし、期限前返済の場合の手数料等が、その時点における金利情勢によって決定される等、予測しがたい経済状況の変化で資金調達コストが変動する場合があります。

b. 将来の借換時のリスクの低減及び将来の特定資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金等の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメント・ライン契約等の、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

本投資法人は、金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

なお、借入れ及び投資法人債に関するリスクについては、後記「3 投資リスク a. リスク要因 ③本投資法人の運用に関する一般的なリスク (ロ)新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク」をご参照下さい。

(vii) 不動産管理方針

(中略)

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定に際しては、複数社に入札を打診し提案書を受領した上で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断します。また、本投資法人は、個別物件毎の特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上）と費用の削減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図るために、プロパティ・マネジメント会社との委託契約期間については柔軟性を確保することとし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

(後略)

その他については、最近の有価証券報告書（平成28年5月30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」（以下「投信法」といいます。）に基づき平成13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、平成14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14年目となる平成28年8月期には、保有資産の入替えの一環として、売却により得られた資金を活用し、平成28年3月に3物件（うち、1物件は既存物件の追加取得）及び同年4月に1物件（既存物件の追加取得）（取得価格の合計160億円）を取得しております。また、平成28年7月には、既存物件の増築棟と既存物件の隣地の一部（取得価格の合計1億円）を自己資金により取得しております。

その結果、当期末（平成28年8月31日）時点では、取得価格の総額8,485億円（合計物件数93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）

海外マクロ環境は、中国を含む新興国経済の先行き不透明感や、原油をはじめとする資源価格の下落、6月の英国の国民投票によるEU離脱の決定など、不透明な環境が続いております。国内に目を向けると、世界経済の不安定さを背景に、比較的安全資産と考えられている円が買われ、円高が進行しており、経済に及ぼす影響が懸念されている状況が続いておりますが、足許の経済は、平成28年4～6月期の実質GDP成長率が前期同期比+0.7%と、2四半期連続のプラス成長となるなど、緩やかな回復の傾向が見られます。

（小売りセクター動向）

当期における小売環境は、実質賃金が増加傾向にあるものの、消費者センチメントは天候不順の影響などもありやや軟調な状況が続いておりますが、消費全般としては底堅い動きとなっています。また、昨年小売業界において話題となったインバウンド消費については、一人当たりの購入額は一時ほどの勢いはなくなってきており、また、モノ消費からコト消費への移行が見られますが、訪日客数の増加傾向に変化はなく、インバウンド消費全体は引き続き堅調なものと思込まれます。

（不動産セクター動向）

平成28年の国内不動産取引は、平成27年に引き続き非常に活発化しており、商業地においても地価上昇の傾向が続いております。平成28年9月20日に国土交通省が発表した「都道府県地価調査（7月1日時点）」によると、商業地では、大阪、東京、宮城、京都、沖縄、愛知を中心に地価が上昇し、前年比で見た上昇率も前回調査よりも騰勢を強めています。三大都市圏では2.9%上昇（2015年は2.3%上昇）と上昇率が拡大しており、圏域別にみても、東京圏が2.7%上昇（同2.3%上昇）、大阪圏が3.7%上昇（同2.5%上昇）、名古屋圏が2.5%上昇（同2.2%上昇）といずれも上昇が加速しています。

(2) 運用実績

このような環境の中で、当期については、本投資法人が外部成長戦略の一つとして位置付けている資産入替の一環として、前期に郊外型商業施設5物件の売却により得た資金を活用し、都市型商業施設3物件（Gビル銀座中央通り01の準共有持分50%、Gビル京都河原町01、Gビル心齋橋04（B館））を取得しました。

さらに、平成28年8月2日及び5日付で郊外型商業施設3物件（岸和田カンカンベイサイドモール、イオンモール東浦、寝屋川（底地））の売却を行い、都市型商業施設1物件（Gビル高田馬場01の土地の準共有持分40%及び建物）の取得にかかる契約を締結しております。平成28年8月31日には前期に契約締結済であったイオンモール香椎浜の準共有持分19%の売却を完了しております。

また、本投資法人はポートフォリオ・マネジメントを通じた更なる成長のための施策の一つとして位置付けている「既存物件の価値向上」策の一環として、ならファミリー、かみしんプラザのリニューアル計画及びイトーヨーカドー四街道店の増築計画を発表していますが、かみしんプラザは平成28年6月9日にリニューアルオープンし、今まで以上にお客様のデイリーユースに比べられる施設になりました。イトーヨーカドー四街道店では、新たに建設した増築棟が平成28年7月12日に竣工し、同月29日に取得を完了しました。

ならファミリーでは、本物件のポテンシャルを最大限に引出すために、ハイクオリティ商業施設への転換を図るリニューアルを「Reborn Project（リボーンプロジェクト）」として実施しています。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、都市型商業施設48物件では98.4%と前期に引き続き高い稼働率を維持しており、郊外型商業施設45物件の99.5%と合わせ、安定した状態を維持しておりま

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93物件、取得価格の総額848,515百万円、鑑定評価額の合計907,284百万円、総賃貸可能面積2,668,210.09㎡、テナント総数880、ポートフォリオ全体の稼働率は99.4%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、含み益を有する新規物件の取得、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「既存物件の価値向上」策並びに減価償却等の結果として、含み益は1,036億円(前期比+121億円)となりました。

(注)「含み損益」とは、ポートフォリオ全体又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 資金調達の詳細

本投資法人は、当期においては、まず、保有資産の入替えの一環として平成28年2月に取得した1物件(取得価格153億円)及び平成28年3月に取得した3物件(取得価格の合計101億円)の取得資金として平成28年3月1日付にて短期借入金25億円及び長期借入金205億円(合計230億円)、同月18日付にて長期借入金20億円、同月31日付にて長期借入金10億円の借入を行いました。

次に、都市型既存物件の追加取得(取得価格58億円)資金の一部として、同年4月28日付にて長期借入金55億円の借入を行いました。さらに、既存借入金108億円の返済資金に充てるため、同年7月29日付にて長期借入金合計108億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3,803億円、うち、短期借入金は35億円、長期借入金(注1)は3,393億円、投資法人債(注2)は375億円となりました。

当期末現在の長期負債比率については99.2%、固定金利比率(注3)については96.3%、LTV(注4)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)「投資法人債」には、1年内償還予定の投資法人債も含まれます。

(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。)、投資法人債及び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 業績及び分配の詳細

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益37,078百万円、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13,841百万円、経常利益は11,396百万円、当期純利益は10,820百万円となりました。

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、当期の分配金は、当期末処分利益10,820百万円に圧縮積立金取崩額25百万円を加算した総額10,846百万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4,250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

国内の雇用・所得環境の改善は続いてはいるものの、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気下振れ、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まりが、国内における家計や企業の景況感に与える影響が懸念されます。このような環境の下、日本銀行は、予想物価上昇率の引き上げのため、平成28年9月に新たな枠組みとして、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の導入を発表しました。今後は、2%の物価安定目標に向けたモメンタムを維持するよう、最適なイールドカーブを形成する方針です。個人消費は足許では引き続き底堅い動きをしておりますが、先行きについては景気動向とあわせて慎重に見極める必要があると考えております。

本投資法人のテナントでもある主要小売事業者の業績については、最近の決算発表数値等において業績の好

不調の明暗が分かれる傾向が強まっていると考えており、今後も注視を続けてまいります。

商業施設の賃貸環境については、一部小売事業者の業績が堅調であることに加え、一人当たりの旅行消費額は落ちているものの、旅行消費額全体としては引き続き高水準を維持しているインバウンド需要の取り込みを狙い、特に都市部において、引き続き専門店の出店意欲は旺盛であり、プライムエリアを中心に高い賃料水準を維持している環境にあると本投資法人は考えております。一方、郊外部では、一部の主要小売業者が店舗閉鎖を発表する等、商業施設間の競争が激化しており、商業施設の競合環境ならびに専門店出店における需給環境について注視してまいります。

ii 対処すべき課題

本投資法人は、平成28年8月末日現在、商業施設特化型J-REITの中では最大の資産規模（取得価格の合計）を誇ります。また、日本全国の主要都市に所在し底堅い売上げを維持している地域一番クラスの大規模郊外型商業施設、ラグジュアリーブランド店等をテナントとする好立地の路面店及び専門店ビルなど、多種多様な業種及び業態の商業施設を投資対象とするポートフォリオが構築されていることが大きな特徴です。

本投資法人は、商業施設への投資にあたっては、中長期的な人口動態や消費者のトレンドの変化を的確に見極め、より長期的な視点を持って立地やテナントの業種、商業施設の業態を慎重に見極めながら物件の取得を図ることが重要であり、アセットアロケーションの柔軟性が商業施設特化型J-REITとしての強みになると考えています。

また、取得した商業施設の長期的な競争力の維持・向上のために、常に変化し続ける商業・小売業界の中での適切なテナント選定や業態構築が不可欠と考えられます。本投資法人は、これまでの運営経験を基に築き上げたSCマネジメント力（注）を活用し、商業施設の競争力を高める取組みを積極的に行っており、当該SCマネジメント力は外部成長及び内部成長において、その基盤となると考えています。

これらの観点から、本投資法人は、幅広い業種及び業態並びに地域に所在する商業施設に投資する総合的な商業施設特化型J-REITであり、アセットマネージャー自らが商業施設のオペレーションに関して積極的に関与する、国内外のREITと比較してもユニークな地位を築いているものと考えています。

本投資法人は、J-REIT有数の資産規模と幅広い業種及び業態の商業施設への分散投資に支えられた安定性を確保し、ダウンサイドリスクをコントロールしながら、外部成長及び内部成長の両方を追求することで、更なる成長を目指します。

（注）「SCマネジメント」とは、商業施設の持続的な競争力の維持・向上のためにテナントの新規導入や入替え、施設の新増築等による売場面積の増加及び各種コスト削減に向けた積極的な取り組み等を行うことで、ポートフォリオの収益性の強化による内部成長の実現を目指す本投資法人の戦略の一つです。

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、多種多様な業種及び業態の商業施設の取得を通じた資産規模拡大により、ポートフォリオの更なる分散の進展と収益性及び安定性の向上を目指します。

投資対象については、地域一番クラスの大規模商業施設、人口密集地域の近隣商業施設、主要駅隣接の好立地商業施設及び好立地の路面店及び専門店ビルといった4つのカテゴリーを設け、厳選投資を行います。また、様々な専門店と強力な核店舗から構成される物販店舗を中心とした従来型の小売店舗に加え、飲食、サービス、リラクゼーション、エンターテインメント、クリニック、教育等の非物販業種が中心となる又はそれらが比較的多く含まれる、集客力の高い複合商業施設への投資も行ってきました。本投資法人は、こうした基本的な方針を踏まえながら、その時々マーケット状況を適切に捉えて機動的な資産取得を行ってまいります。

新規物件の獲得のための方策としては、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優良資産を取得してまいります。

また本投資法人は、ポートフォリオの収益性、安定性、分散等を総合的に考慮した保有資産の入れ替えも外部成長戦略の一つと位置付けており、今後もタイプ別分散・テナント別分散・地域別分散等のリバランスによるポートフォリオの質及び収益性の向上を意図した保有資産の入れ替えに積極的に取り組んでまいりま

す。

(2) 内部成長戦略

本投資法人は、様々な市場環境の変化に対応した商業施設の競争力維持・強化による資産価値の向上を目的として、積極的なSCマネジメントに持続的に取り組んでいます。また、SCマネジメントに必要な運営体制を整備し、商業施設の中長期的な競争力の向上を図る各種取組みを積極的に行っており、これらの取組みを通じて、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。

本投資法人は、SCマネジメントの取組みを軸としながら既存物件の日々の管理を行っており、個別物件毎にテナントの営業状況や建物・設備の運営状況及び競合環境、ひいては消費者のトレンドの変化等を見極めながら、資産価値の維持・向上に向けたアクションプランを計画、実行しています。本投資法人は、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、環境や社会的責任に留意した運用という観点から、施設の緑化、省エネ・CO2の削減に注力しており、平成28年に実施されたGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) の不動産事業者に対する環境対応調査においてサステナビリティに関する「マネジメント」及び「ポリシーと開示」において特に高い評価を受け、4つにランク分けされる評価の中でGRESB 最高位の「Green Star」の評価を受けております。

(注) 「GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)」とは、環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産投資にも適用することで株主価値を高めることを目的として2009年に創設された組織です。

(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) 財務安定性確保の為の取組み

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概念に基づいた取組みを行っています。

中長期的な 財務基本概念	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。

(4) 分配金安定化のための施策

本投資法人は、配当積立金（又は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・取崩しにより、長期的な分配金水準の安定化を図ってまいります。

iii 次期の業績の見通し

平成29年2月期（第30期）の運用状況につきましては、営業収益31,631百万円、経常利益11,390百万円、当期純利益11,389百万円、1口当たり分配金4,250円を見込んでいます。また平成29年8月期（第31期）の運用状況につきましては、営業収益30,069百万円、経常利益10,780百万円、当期純利益10,779百万円、1口当たり分配金4,250円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記「平成29年2月期（第30期 平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（第31期 平成29年3月1日～平成29年8月31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。

また、下記「平成29年2月期（第30期 平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（第31期 平成29年3月1日～平成29年8月31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実行若しくは予定しております。

(1) 取得資産

本投資法人は、下表のとおり不動産及び不動産信託受益権を取得し又は取得を予定しております（取得資産の詳細は、平成27年12月24日付で公表しました「国内不動産の取得に関するお知らせ【Gビル仙台一番町01】」、平成28年8月2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（追加取得）【Gビル高田馬場01】」、平成28年9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【春日井（底地）】」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
Gビル仙台一番町01（建物） （不動産）	宮城県仙台市 青葉区	1,500	平成28年9月29日 （取得完了）
Gビル高田馬場01 （土地を信託財産とする不動産信託 受益権の準共有持分40%及び建物を 信託財産とする不動産信託受益権）	東京都新宿区	3,545	平成28年10月3日 （取得完了）
春日井（底地） （不動産信託受益権）（注1）	愛知県春日井市	6,350	未定
合計	—	11,395	—

注1. 本物件に係る信託受益権準共有持分売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。ここでいうフォワード・コミットメント等とは「先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されております。本契約が解除された場合、本契約の規定に基づき、違反当事者の相手方は、売買代金の20%相当額を違約金として、請求することができるものとされています。なお、本物件の平成28年9月28日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は6,420百万円です。

注2. 上記以外に、平成28年11月にGビル自由ヶ丘01（B館）の建替事業にかかる新築予定建物（取得価格513百万円（予定））の取得を予定しております。

(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いたしました。（譲渡資産の詳細は、平成27年10月14日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ【イオンモール八千代緑が丘、イオン西大津、イオン上田、イオン大宮、イオンモール香椎浜】」をご参照ください。）。

物件名	所在地	譲渡価格 （百万円）	譲渡日
イオンモール香椎浜 （不動産信託受益権の 準共有持分51%）	福岡県福岡市 東区	7,395	平成28年9月30日 （譲渡完了）

平成29年2月期（第30期 平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（第31期 平成29年3月1日～平成29年8月31日）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"> 平成29年2月期（第30期 平成28年9月1日～平成29年2月28日（181日）） 平成29年8月期（第31期 平成29年3月1日～平成29年8月31日（184日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年8月31日時点で本投資法人が所有する93物件に、第30期の3物件の追加取得（うち1物件は既存物件の借地権付建物の追加取得、うち1物件は既存物件の建替事業にかかる新築予定建物の取得、うち1物件は土地を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%及び建物を信託財産とする不動産信託受益権の追加取得）並びに不動産信託受益権の準共有持分1物件の譲渡を考慮した92物件を前提としております。 なお、平成28年9月28日に取得を公表した「春日井（底地）」については、本書の日付現在において取得日が確定していないため、予想の前提には含めておりません。 その他、物件の追加取得又は既存物件の譲渡等による変動の可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 期末発行済投資口の総口数は2,552,198口であり、新投資口の追加発行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"> 平成28年8月31日現在の有利子負債は380,391百万円ですが、平成28年9月9日で契約を締結し平成28年9月21日及び平成28年9月30日に実行した借入5,500百万円、平成28年9月21日及び平成28年9月30日に期限の到来した借入5,700百万円の返済により、本書の日付現在の有利子負債は380,191百万円となっており、内訳は短期借入金3,500百万円、長期借入金339,191百万円、投資法人債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、第30期中、第31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3,500百万円、長期借入金15,600百万円及び投資法人債15,000百万円ですが、一部は自己資金による返済を行い、残額については借入金等によって調達した資金による返済を前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 不動産等売却益については、第30期において、「イオンモール香椎浜（不動産信託受益権の準共有持分51%）」の譲渡により、約1,386百万円を見込んでおります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 公租公課は、第30期2,653百万円、第31期2,699百万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。）につきましても、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。なお、当該取得資産の費用に計上されない固定資産税等は第30期で43百万円を想定しております。 修繕費は、第30期906百万円、第31期243百万円を想定しております。 減価償却費は、第30期5,653百万円、第31期5,689百万円を想定してしております。 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は第30期900百万円、第31期732百万円を、建物管理委託費は第30期1,382百万円、第31期1,384百万円を想定してしております。 第30期には、なるばーくのリニューアルやGビル吉祥寺01のテナント入替え等に伴う固定資産除却損74百万円、第31期には、おやまゆうえんハーヴェストウォークのリニューアルや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44百万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、第30期2,319百万円、第31期2,271百万円を想定してしております。

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。 ・ 第30期の分配金は当期未処分利益11,389百万円のうち、543百万円について、配当積立金（又は一時差異等調整積立金）として内部留保を行い、総額10,846百万円を分配（1口当たり分配金4,250円）することを前提としております。なお、本投資法人は税務上の繰越欠損金（平成32年2月期まで繰越可能）を有していることから、内部留保にかかる課税負担は発生しない前提としております。 ・ 第31期の分配金は当期未処分利益10,779百万円に、配当積立金（又は一時差異等調整積立金）3,681百万円から取り崩す36百万円及び圧縮積立金476百万円から取り崩す30百万円を加算した、総額10,846百万円を分配（1口当たり分配金4,250円）することを前提としております。 ・ 圧縮積立金及び配当積立金（又は一時差異等調整積立金）については、リニューアル等に伴う一時的費用（解体費等の修繕費・除却損・移転補償費等。第30期741百万円、第31期70百万円）の範囲内で取崩すことを前提としています。
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"> ・ 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 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,203,685	36,608,410
信託現金及び信託預金	※1 10,775,701	※1 11,393,062
営業未収入金	792,742	818,289
未収還付法人税等	953	33
その他	1,276,998	1,176,099
流動資産合計	17,050,081	49,995,894
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,074,883	2,075,356
減価償却累計額	△330,423	△364,873
建物(純額)	1,744,459	1,710,483
構築物	62,787	62,787
減価償却累計額	△14,588	△15,989
構築物(純額)	48,198	46,797
工具、器具及び備品	16,555	16,555
減価償却累計額	△9,242	△9,900
工具、器具及び備品(純額)	7,312	6,654
土地	25,192,505	25,196,845
建設仮勘定	11,880	11,880
信託建物	300,772,525	289,116,758
減価償却累計額	△83,694,907	△84,372,897
信託建物(純額)	※1 217,077,618	※1 204,743,860
信託構築物	15,562,286	14,587,732
減価償却累計額	△5,333,136	△4,916,139
信託構築物(純額)	※1 10,229,150	※1 9,671,593
信託機械及び装置	2,004,065	1,992,793
減価償却累計額	△898,705	△941,716
信託機械及び装置(純額)	※1 1,105,360	※1 1,051,077
信託工具、器具及び備品	4,017,420	3,804,143
減価償却累計額	△2,487,186	△2,435,476
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 1,530,234	※1 1,368,667
信託土地	※1 541,684,630	※1 550,515,834
信託建設仮勘定	1,966,218	3,956,626
有形固定資産合計	800,597,569	798,280,321
無形固定資産		
信託借地権	6,422,075	5,259,464
信託その他無形固定資産	122,504	97,852
無形固定資産合計	6,544,579	5,357,316

(単位：千円)

	前期 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,663,750	1,655,752
長期前払費用	2,516,280	2,315,917
その他	※1 519,356	※1 520,232
投資その他の資産合計	4,699,386	4,491,902
固定資産合計	811,841,535	808,129,540
繰延資産		
投資口交付費	215,715	143,627
投資法人債発行費	132,488	121,559
繰延資産合計	348,203	265,186
資産合計	829,239,821	858,390,622
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,824,680	2,036,787
短期借入金	1,000,000	3,500,000
1年内償還予定の投資法人債	-	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	22,450,000	21,300,000
未払金	14,444	16,548
未払費用	2,038,565	2,126,285
未払法人税等	519	605
未払消費税等	1,419,762	920,678
前受金	2,995,714	3,057,684
預り金	1,315,908	1,341,590
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 830,944	※1 831,694
デリバティブ債務	7,636	2,674
その他	150,213	219,641
流動負債合計	34,048,389	50,354,191
固定負債		
投資法人債	37,500,000	22,500,000
長期借入金	288,641,000	318,091,000
預り敷金及び保証金	1,822,488	1,813,798
信託預り敷金及び保証金	※1 50,179,645	※1 48,501,536
資産除去債務	479,840	483,054
デリバティブ債務	1,831,435	1,369,454
その他	31,153	3,013
固定負債合計	380,485,563	392,761,857
負債合計	414,533,953	443,116,049

(単位：千円)

	前期 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	387,198,507	387,198,507
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
任意積立金		
圧縮積立金	502,120	502,120
配当積立金	2,944,776	3,138,254
任意積立金合計	3,446,897	3,640,375
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	10,912,710	10,820,993
剰余金合計	29,346,433	29,448,195
投資主資本合計	416,544,940	416,646,702
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1,839,072	△1,372,129
評価・換算差額等合計	△1,839,072	△1,372,129
純資産合計	※4 414,705,867	※4 415,274,573
負債純資産合計	829,239,821	858,390,622

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年 9月 1日 至 平成28年 2月 29日)	当期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月 31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 31,028,581	※1 30,851,446
不動産等売却益	※2 989,002	※2 6,226,939
営業収益合計	32,017,583	37,078,385
営業費用		
貸貸事業費用	※1 15,400,330	※1 15,055,840
不動産等売却損	-	※3 5,257,909
資産運用報酬	2,502,248	2,576,449
資産保管手数料	29,760	29,936
一般事務委託手数料	123,716	123,872
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	270,631	187,219
営業費用合計	18,332,626	23,237,167
営業利益	13,684,957	13,841,217
営業外収益		
受取利息	6,250	242
その他	2,892	2,368
営業外収益合計	9,143	2,611
営業外費用		
支払利息	1,661,098	1,660,095
投資法人債利息	375,963	283,046
投資法人債発行費償却	10,928	10,928
投資口交付費償却	75,761	72,088
融資関連費用	410,899	416,321
その他	4,475	4,524
営業外費用合計	2,539,126	2,447,004
経常利益	11,154,974	11,396,824
特別損失		
訴訟和解金	242,060	-
賃料等精算金	-	※4 575,226
特別損失合計	242,060	575,226
税引前当期純利益	10,912,913	10,821,598
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	10,912,308	10,820,993
前期繰越利益	401	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,912,710	10,820,993

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金					当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
		出資剰余金	任意積立金			任意積立金 合計		
			圧縮積立金	配当積立金				
当期首残高	363,254,665	14,986,826	502,120	2,430,676	2,932,797	10,731,054	28,650,677	
当期変動額								
新投資口の発行	23,943,842							
配当積立金の積立				514,100	514,100	△514,100	-	
剰余金の配当						△10,216,552	△10,216,552	
当期純利益						10,912,308	10,912,308	
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	23,943,842	-	-	514,100	514,100	181,656	695,756	
当期末残高	※1 387,198,507	14,986,826	502,120	2,944,776	3,446,897	10,912,710	29,346,433	

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	391,905,342	△345,675	△345,675	391,559,666
当期変動額				
新投資口の発行	23,943,842			23,943,842
配当積立金の積立	-			-
剰余金の配当	△10,216,552			△10,216,552
当期純利益	10,912,308			10,912,308
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)		△1,493,397	△1,493,397	△1,493,397
当期変動額合計	24,639,598	△1,493,397	△1,493,397	23,146,201
当期末残高	416,544,940	△1,839,072	△1,839,072	414,705,867

当期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

(単位：千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金					当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
		出資剰余金	任意積立金			任意積立金 合計		
			圧縮積立金	配当積立金				
当期首残高	387,198,507	14,986,826	502,120	2,944,776	3,446,897	10,912,710	29,346,433	
当期変動額								
配当積立金の積立				193,478	193,478	△193,478	-	
剰余金の配当						△10,719,231	△10,719,231	
当期純利益						10,820,993	10,820,993	
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	-	-	-	193,478	193,478	△91,717	101,761	
当期末残高	※1 387,198,507	14,986,826	502,120	3,138,254	3,640,375	10,820,993	29,448,195	

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	416,544,940	△1,839,072	△1,839,072	414,705,867
当期変動額				
配当積立金の積立	-			-
剰余金の配当	△10,719,231			△10,719,231
当期純利益	10,820,993			10,820,993
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)		466,943	466,943	466,943
当期変動額合計	101,761	466,943	466,943	568,705
当期末残高	416,646,702	△1,372,129	△1,372,129	415,274,573

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 平成27年9月 1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)
I 当期未処分利益	10,912,710,342	10,820,993,154
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	25,848,346
III 分配金の額	10,719,231,600	10,846,841,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,200)	(4,250)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	193,478,742	—
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10,912,710,342円から不動産等売却益の一部である193,478,742円を配当積立金として内部留保し、その残額である金額10,719,231,600円を利益分配金として分配することとしました。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10,820,993,154円に、圧縮積立金取崩額25,848,346円を加算した10,846,841,500円を利益分配金として分配することとしました。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 平成27年 9月 1日 至 平成28年 2月 29日)	当期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,912,913	10,821,598
減価償却費	6,138,895	6,017,065
投資法人債発行費償却	10,928	10,928
投資口交付費償却	75,761	72,088
不動産等売却益	△989,002	△6,226,939
不動産等売却損	—	5,257,909
固定資産除却損	64,841	45,538
受取利息	△6,250	△242
支払利息	2,037,061	1,943,141
訴訟和解金	242,060	—
賃料等精算金	—	575,226
営業未収入金の増減額 (△は増加)	87,273	△25,546
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△413	920
長期前払費用の増減額 (△は増加)	192,696	200,362
営業未払金の増減額 (△は減少)	△194,851	259,830
未払消費税等の増減額 (△は減少)	297,280	△499,084
未払金の増減額 (△は減少)	3,877	2,104
未払費用の増減額 (△は減少)	△39,746	67,168
前受金の増減額 (△は減少)	9,050	61,970
預り金の増減額 (△は減少)	238,893	25,682
その他	△292,645	102,977
小計	18,788,623	18,712,700
利息の受取額	6,250	242
利息の支払額	△2,108,836	△1,922,589
訴訟和解金の支払額	△282,996	—
賃料等精算金の支払額	—	△575,226
法人税等の支払額	△513	△519
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,402,527	16,214,607
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	1,500,000	—
有形固定資産の取得による支出	△2,954,169	△4,837
信託有形固定資産の取得による支出	△63,583,478	△20,107,303
信託有形固定資産の売却による収入	58,158,048	18,496,111
信託無形固定資産の取得による支出	△46,682	△1,100
信託無形固定資産の売却による収入	228,503	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△59,398	△24,697
預り敷金及び保証金の受入による収入	100,091	5,570
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△10,060,613	△2,227,874
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,467,526	585,124
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△60	△349
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	44,674	7,761
使途制限付信託預金の預入による支出	△57	—
その他の支出	△48,705	△290
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,254,320	△3,271,885

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年 9月 1日 至 平成28年 2月29日)	当期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月31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	5,500,000	2,500,000
短期借入金の返済による支出	△7,500,000	—
長期借入れによる収入	22,000,000	39,850,000
長期借入金の返済による支出	△40,500,000	△11,550,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	—
投資口の発行による収入	23,799,433	—
分配金の支払額	△10,220,638	△10,720,636
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,921,204	20,079,363
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△14,772,997	33,022,084
現金及び現金同等物の期首残高	29,239,211	14,466,214
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,466,214	※1 47,488,299

(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50,096千円、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65,523千円です。</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 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

(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 (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31日)
信託現金及び信託預金	513,173	513,173
信託建物	69,963,276	68,792,026
信託構築物	3,746,091	3,632,089
信託機械及び装置	260,018	288,020
信託工具、器具及び備品	377,191	346,981
信託土地	168,544,020	166,984,099
信託建設仮勘定	—	1,696,988
その他	519,256	519,256
合 計	243,923,028	242,772,634

担保を付している債務

	(単位：千円)	
	前 期 (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	24,312,376	24,237,751
合 計	24,312,376	24,237,751

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 (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31日)
信託機械及び装置	—	23,034千円

3. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約

本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。

	(単位：千円)	
	前 期 (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31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. 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 (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31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

	前 期 (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)	当 期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)
(単位：千円)		
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	27,382,529	26,972,997
受取水道光熱費	1,502,484	1,466,745
その他賃料収入	2,143,567	2,411,703
不動産賃貸事業収益合計	31,028,581	30,851,446
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	805,402	865,681
建物管理委託費	1,476,634	1,464,603
水道光熱費	1,749,083	1,696,436
公租公課	2,803,343	2,814,456
修繕費	346,656	227,199
保険料	53,733	44,326
信託報酬	87,616	76,409
支払賃料	889,261	856,877
その他賃貸事業費用	984,921	947,305
減価償却費	6,138,834	6,017,005
固定資産除却損	64,841	45,538
不動産賃貸事業費用合計	15,400,330	15,055,840
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,628,251	15,795,605

※2. 不動産等売却益の内訳

	前 期 (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)	当 期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)
(単位：千円)		
不動産等売却収入	58,417,000	16,625,000
不動産等売却原価	57,397,550	10,372,037
その他売却費用	30,447	26,023
不動産等売却益	989,002	6,226,939

※3. 不動産等売却損の内訳

(単位：千円)

	前 期 (自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月 29 日)	当 期 (自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月 31 日)
不動産等売却収入	-	1,900,000
不動産等売却原価	-	7,155,044
その他売却費用	-	2,865
不動産等売却損	-	5,257,909

※4. 賃料等精算金

当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

大口テナントとの賃料改定に伴う過去分賃料の減額相当額を一時的な費用として損失計上しております。
なお、当該テナントからの同意が得られていないため、詳細な内容は非開示としております。

〔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 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月 29 日)	当 期 (自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月 31 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	2,552,198口	2,552,198口

〔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 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月 29 日)	当 期 (自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月 31 日)
現金及び預金	4,203,685	36,608,410
信託現金及び信託預金	10,775,701	11,393,062
使途制限付信託預金 (注)	△ 513,173	△ 513,173
現金及び現金同等物	14,466,214	47,488,299

(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

主として信託機械及び装置、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 平成27年9月 1 日 至 平成28年2月 29 日)	当 期 (自 平成28年3月 1 日 至 平成28年8月 31 日)
1年以内	27,989,536	23,761,293
1年超	103,937,119	96,840,972
合計	131,926,656	120,602,265

〔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。さらに、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（平成28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	4,203,685	4,203,685	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,775,701	10,775,701	—
資産計	14,979,387	14,979,387	—
(1) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	22,450,000	22,571,783	121,783
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	830,944	843,362	12,418
(5) 投資法人債	37,500,000	39,092,000	1,592,000
(6) 長期借入金	288,641,000	295,551,076	6,910,076
(7) 信託預り敷金及び保証金	3,486,936	3,718,476	231,539
負債計	353,908,881	362,776,699	8,867,818
デリバティブ取引（※）	(1,839,072)	(1,839,072)	—

当期（平成28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	36,608,410	36,608,410	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,393,062	11,393,062	—
資産計	48,001,472	48,001,472	—
(1) 短期借入金	3,500,000	3,500,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,226,350	226,350
(3) 1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	21,308,987	8,987
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	831,694	843,726	12,032
(5) 投資法人債	22,500,000	23,579,080	1,079,080
(6) 長期借入金	318,091,000	323,994,957	5,903,957
(7) 信託預り敷金及び保証金	3,407,812	3,628,773	220,961
負債計	384,630,506	392,081,875	7,451,368
デリバティブ取引（※）	(1,372,129)	(1,372,129)	—

（※）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年内償還予定の投資法人債、(5) 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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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。

(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7) 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。

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 (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31日)
預り敷金及び保証金	1,822,488	1,813,798
信託預り敷金及び保証金	46,692,708	45,093,724
合計	48,515,197	46,907,523

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（平成28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	4,203,685	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	10,775,701	—	—	—	—	—
合計	14,979,387	—	—	—	—	—

当期（平成28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	36,608,410	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,393,062	—	—	—	—	—
合計	48,001,472	—	—	—	—	—

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（平成28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
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	22,450,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	752,444	—	—	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	—	—	—	22,500,000
長期借入金	—	24,300,000	43,766,000	49,500,000	44,575,000	126,500,000
信託預り敷金及び保証金	—	668,999	668,999	615,249	540,000	540,000
合計	24,202,444	39,968,999	44,434,999	50,115,249	45,115,000	149,540,000

当期（平成28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
短期借入金	3,500,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	752,444	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	22,500,000
長期借入金	—	48,166,000	49,000,000	45,500,000	38,575,000	136,850,000
信託預り敷金及び保証金	—	668,999	668,999	550,750	540,000	540,000
合計	40,552,444	48,834,999	49,668,999	46,050,750	39,115,000	159,890,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（平成28年2月29日）及び当期（平成28年8月31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（平成28年2月29日）及び当期（平成28年8月31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（平成28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	132,575,000	127,075,000	△1,839,072	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	118,500,000	113,500,000	(注1)	—
合計			251,075,000	240,575,000	△1,839,072 (注1)	—

当期（平成28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	132,575,000	127,075,000	△1,372,129	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	127,500,000	122,500,000	(注1)	—
合計			260,075,000	249,575,000	△1,372,129 (注1)	—

(注1) 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(3)、(6)」参照）。

(注2) 前期において、上記のほかに金利スワップの特例処理の対象となる金利スワップ契約（想定元本合計：7,000,000千円、契約期間：平成28年3月1日から借入の返済期限まで）を平成28年2月26日に締結しております。当該金利スワップ契約は、平成28年3月1日付借入実行の長期借入金に係る金利の受払条件を変換することを目的としております。

〔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株主等

前期（自平成27年9月1日至平成28年2月29日）及び当期（自平成28年3月1日至平成28年8月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自平成27年9月1日至平成28年2月29日）及び当期（自平成28年3月1日至平成28年8月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自平成27年9月1日至平成28年2月29日）及び当期（自平成28年3月1日至平成28年8月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主等

前期（自平成27年9月1日至平成28年2月29日）及び当期（自平成28年3月1日至平成28年8月31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 (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31日)
繰延税金資産		
(流動)		
繰越欠損金	2,715,003	2,589,373
その他	2,467	848
小計	2,717,470	2,590,221
評価性引当金	△ 2,717,470	△ 2,590,221
合計	—	—
(固定)		
借地権償却等	58,630	67,032
減価償却費損金算入限度超過額	58,198	99,759
資産除去債務	155,036	152,210
合併受入資産評価差額	5,504,133	5,362,501
デリバティブ債務	591,736	431,515
その他	7,910	28,511
小計	6,375,646	6,141,530
評価性引当金	△ 6,375,646	△ 6,141,530
合計	—	—
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

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 (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31日)
法定実効税率	32.31	32.31
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.74	△ 32.39
評価性引当金の増減	△ 0.59	△ 1.67
税率変更による影響額	—	1.76
その他	0.03	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

〔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及び「川崎ルフロン」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月 29 日)	当 期 (自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月 31 日)
期首残高	476,700	479,840
時の経過による調整額	3,139	3,214
期末残高	479,840	483,054

〔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 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月 29 日)	当 期 (自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月 31 日)
貸借対照表計上額		
期首残高	803,103,935	807,141,977
期中増減額	4,038,042	△3,504,450
期末残高	807,141,977	803,637,527
期末時価	898,682,000	907,284,000

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ビル吉祥寺02 (15,429,220千円)、Gビル梅田01 (9,822,439千円)、Gビル秋葉原01 (5,037,820千円)、Gビル阿倍野01 (4,338,650千円)、Gビル仙台一番町01 (2,937,719千円)、Gビル秋葉原02 (2,530,533千円)、高田馬場(底地) (2,509,525千円)、Gビル心齋橋04 (2,448,900千円)の取得、mozoワンダーシティ (11,921,086千円)、Gビル南青山01 (3,693,116千円)、DFS T ギャラリア沖縄 (2,573,689千円)の追加取得及びmozoワンダーシティの活性化工事に係る資本的支出 (1,724,183千円)を含む資本的支出総額 (3,556,670千円)によるものであり、主な減少額はイオンモール八千代緑が丘 (27,944,100千円)、イオン西大津 (12,194,318千円)、イオン上田 (7,997,772千円)、イオン大宮 (5,744,522千円)の売却、イオンモール香椎浜 (3,516,835千円)の持分一部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ビル銀座中央通り01 (13,134,555千円)、Gビル京都河原町01 (2,215,740千円)、Gビル心齋橋04 (865,812千円)、イトーヨーカドー四街道店 (147,013千円)、Gビル南青山01 (6,772千円)の取得及びならファミリーのリニューアル工事に係る資本的支出 (285,399千円)を含む資本的支出総額 (1,675,284千円)によるものであり、主な減少額は岸和田カンカンベイサイドモール (7,162,702千円)、イオンモール東浦 (7,014,074千円)、寝屋川(底地) (1,154,527千円)の売却及びイオンモール香椎浜の持分一部売却 (2,203,434千円)及び減価償却費の計上によるものです。

注4. 期末時価は、平成27年10月15日付で譲渡契約を締結したイオンモール香椎浜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 平成27年9月1日 至 平成28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
イオンリテール株式会社	3,840,084	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	3,835,194	不動産賃貸業

当期（自 平成28年3月1日 至 平成28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
非開示（注）	5,117,487	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	3,756,777	不動産賃貸業
イオンリテール株式会社	3,412,212	不動産賃貸業

(注) 当該顧客は国内の一般事業会社ではありますが、名称又は氏名を開示することについての同意を得られていないため非開示としております。なお、当該顧客は関連当事者又は投信法上の利害関係人等には該当いたしません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日)	当 期 (自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日)
1口当たり純資産額	162,489円	162,712円
1口当たり当期純利益	4,285円	4,239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 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日)	当 期 (自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日)
当期純利益 (千円)	10,912,308	10,820,993
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)	10,912,308	10,820,993
期中平均投資口数 (口)	2,546,450	2,552,198

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近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	
平成23年 9月14日	公募増資	187,500	1,875,698	19,520	270,284	注1
平成23年10月12日	第三者割当増資	4,500	1,880,198	468	270,752	注2
平成24年10月 1日	公募増資	194,500	2,074,698	24,162	294,915	注3
平成24年10月31日	第三者割当増資	4,500	2,079,198	559	295,474	注4
平成25年10月 2日	公募増資	229,000	2,308,198	43,465	338,940	注5
平成26年9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	注6
平成26年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	注7
平成27年 9月 9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	注8
平成27年10月 7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	注9

- 注1. 1口当たり発行価格107,640円(引受価額104,107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いたしました。
- 注2. 1口当たり発行価額104,107円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
- 注3. 1口当たり発行価格128,310円(引受価額124,230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いたしました。
- 注4. 1口当たり発行価額124,230円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達、新投資口の発行にかかる費用の調達及び借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
- 注5. 1口当たり発行価格195,902円(引受価額189,805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いたしました。
- 注6. 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いたしました。
- 注7. 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する。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
- 注8. 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いたしました。
- 注9. 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する。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

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) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 平成28年2月29日現在		当期 平成28年8月31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	東京及び東京周辺都市部	17,118	2.1	17,088	2.0
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	6,936	0.8	6,930	0.8
	その他の政令指定都市及びその周辺部	2,949	0.3	2,953	0.3
	小計	27,004	3.2	26,972	3.1
不動産 信託受益権	東京及び東京周辺都市部	374,518	45.2	386,815	45.1
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	315,719	38.1	303,008	35.3
	その他の政令指定都市及びその周辺部	89,899	10.8	86,840	10.1
	小計	780,137	94.1	776,664	90.5
小計		807,141	97.3	803,637	93.6
預金・その他の資産		22,097	2.7	54,753	6.4
資産総額計		829,239	100.0	858,390	100.0
負債総額(注2)(注3)		414,533	50.0	443,116	51.6
純資産総額(注2)		414,705	50.0	415,274	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

平成28年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権) (注4)	54,816	86,727.87	86,727.87	100.0	10.8	商業施設
東戸塚 オーロラシティ (不動産信託受益権)	46,666	109,365.50	109,365.50	100.0	4.4	商業施設
ならファミリー (不動産信託受益権) (注4)	34,360	82,791.74	72,051.74	87.0	5.7	商業施設
川崎ルフロン (不動産信託受益権)	30,309	56,131.21	54,417.99	96.9	5.7	商業施設
イオンモール むさし村山 (不動産信託受益権)	26,844	137,466.97	137,466.97	100.0	3.0	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (不動産信託受益権)	24,967	138,538.63	138,538.63	100.0	2.9	商業施設
Gビル心斎橋03 (不動産信託受益権) (注5)	22,252	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル (不動産信託受益権)	21,832	4,815.02	4,815.02	100.0	1.8	商業施設
イオンモール伊丹 (不動産信託受益権)	19,165	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)	18,334	18,848.20	18,848.20	100.0	1.2	商業施設
合 計	299,550	797,220.53	784,767.31	98.4	—	

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。

平成28年8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託 受益権	1,529.15	5,390	5,231
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	1,480	1,221
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	4,815.02	25,800	21,832
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	19,700	13,234
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	1,520	942
Gビル自由が丘01 (注4)	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	1,358.82	3,851	2,566
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	4,220	3,961
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	670.43	2,600	2,347
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	4,030	3,396
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	1,700	2,292
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	8,860	10,115
ラ・ポルト青山 (注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8 号	不動産信託 受益権	4,153.44	10,600	9,331
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	7,950	6,584
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	3,970	5,470
Gビル南池袋01 (注5)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5 号	不動産信託 受益権	5,061.47	7,960	6,173
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	4,900	2,768
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	2,540	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	7,520	5,872
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	4,990	3,838
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	5,910	3,676
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	9,070	5,580
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	56,131.21	37,300	30,309
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	1,582.08	4,030	3,206
Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番 15号	不動産信託 受益権	5,555.65	21,050	17,829
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	1,512.03	3,950	3,579
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	1,428.54	9,530	8,561

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	3,630	3,448
高田馬場(底地)	東京都新宿区高田馬場二丁目100番1	不動産信託 受益権	1,010.19	2,538	2,509
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	5,290	5,025
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	2,670	2,521
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	16,200	15,420
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	13,300	13,121
イトーヨーカドー 川崎店	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目2番1号他	不動産信託 受益権	65,313.47	13,560	13,999
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	43,495.98	12,700	9,457
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	1,980	1,339
イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番30号	不動産信託 受益権	28,316.18	5,850	6,026
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	14,200	10,567
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	5,010	4,657
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	12,900	10,899
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	17,900	15,474
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	7,290	4,877
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	42,800	46,666
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	11,200	12,823
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	31,300	26,844
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	6,770	5,552
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	3,150	2,353
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	3,200	2,279
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	3,390	3,087
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	3,990	3,184
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	15,700	12,379
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	15,800	18,334
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	2,520	1,596

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)
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	10,200	8,091
Gビル心齋橋02(注6)	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	—	5,340	4,334
ラウンドワソ京都河原町店	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	3,610	2,768
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17号	不動産信託受益権	4,631.13	27,000	22,252
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	2,030	1,965
エディオン京橋店(底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目9番10号	不動産信託受益権	4,307.16	5,770	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	4,700.58	4,520	4,319
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	10,300	9,806
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	3,360	3,309
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	2,209.87	2,350	2,209
なるばーく(注5)	愛知県名古屋市区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.61	5,050	7,581
ならファミリー(注7)	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	82,791.74	37,800	34,360
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	10,800	10,146
イオン八事	愛知県名古屋市区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,590	3,369
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	5,340	6,515
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	26,400	24,967
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	19,900	19,165
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	15,800	15,711
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	11,690	9,316
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	2,060	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	1,830	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	1,340	1,304
泉佐野松風台(底地)	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,830	2,657
mozoワンダーシティ(注7)	愛知県名古屋市区西二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,727.87	64,500	54,816
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	2,390	1,689
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	6,990	5,697

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)
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	11,930.76	4,790	4,290
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	2,820	2,056
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	6,320	5,504
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	3,970	2,899
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	17,600	15,815
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11他	不動産	682.33	3,070	2,953
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	10,900	8,782
イオンモール香椎浜	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号	不動産信託 受益権	109,616.72	7,395	5,915
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	8,790	6,629
イオン戸畑 ショッピングセンター	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託 受益権	93,258.23	6,610	5,534
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	10,800	10,099
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク (注7)	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	59,872.65	9,520	8,795
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	102,169.00	18,200	16,004
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	3,260	2,475
テックランド 福岡志免本店 (注6)	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	—	5,190	3,888
合 計			2,668,210.09	907,284	803,637

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. Gビル自由が丘01の一部の建物については、建替えのため平成27年6月に取壊し工事に着工しております。

注5. 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6. 「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7. 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 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)				当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
Gビル南青山02	4	100.0	90	0.3	4	100.0	75	0.2
Gビル代官山01	1	100.0	41	0.1	1	100.0	40	0.1
ジャイル	23	100.0	584	1.9	23	100.0	563	1.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	357	1.2	2	100.0	357	1.2
Gビル北青山01	3	100.0	34	0.1	3	100.0	34	0.1
Gビル自由が丘01	2	100.0	72	0.2	2	100.0	71	0.2
チアーズ銀座	10	100.0	102	0.3	10	100.0	103	0.3
Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.2	4	100.0	53	0.2
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.3	2	100.0	82	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	30	0.1
Gビル南青山01	4	100.0	116	0.4	4	100.0	129	0.4
ラ・ポルト青山(注3)	24	96.9	288	0.9	23	96.2	282	0.9
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	6	92.7	82	0.3	8	100.0	78	0.3
Gビル南池袋01(注3)	7	87.1	282	0.9	7	87.1	233	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	99	0.3	2	100.0	100	0.3
アーカンジェル 代官山(底地)(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
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	156	0.5	3	100.0	180	0.6
Gビル銀座01	8	100.0	149	0.5	8	100.0	173	0.6
川崎ルフロン	67	98.8	1,807	5.8	67	96.9	1,772	5.7
Gビル渋谷01(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル表参道02	6	100.0	371	1.2	6	100.0	370	1.2
Gビル吉祥寺01(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Cute Cube 原宿	9	97.3	196	0.6	9	97.3	194	0.6
Gビル上野01	1	100.0	75	0.2	1	100.0	75	0.2
高田馬場(底地)	1	100.0	44	0.1	1	100.0	48	0.2
Gビル秋葉原01(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル秋葉原02(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル吉祥寺02(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル銀座中央通り01	-	-	-	-	9	100.0	180	0.6
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	486	1.6	5	100.0	475	1.5

不動産等の名称	前期 (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)				当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
あびこ ショッピングプラザ	54	99.9	648	2.1	54	99.9	632	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 上福岡東店	1	100.0	217	0.7	1	100.0	217	0.7
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	1.4	1	100.0	444	1.4
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	648	2.1	1	100.0	656	2.1
イオンモール大和	1	100.0	536	1.7	1	100.0	536	1.7
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	259	0.8	1	100.0	249	0.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,355	4.4	4	100.0	1,358	4.4
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	289	0.9	2	100.0	294	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	943	3.0	1	100.0	934	3.0
幕張プラザ	5	100.0	212	0.7	5	100.0	211	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	143	0.5	10	100.0	143	0.5
大阪心齋橋8953ビル	1	100.0	364	1.2	1	100.0	364	1.2
河原町オーパ	1	100.0	359	1.2	1	100.0	370	1.2
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(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
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(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル名古屋栄01	2	100.0	47	0.2	2	100.0	47	0.2
エディオン京橋店 (底地)(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル阿倍野01	9	100.0	117	0.4	9	100.0	142	0.5
Gビル梅田01	12	100.0	185	0.6	11	92.8	219	0.7
Gビル心齋橋04	4	100.0	45	0.1	7	100.0	77	0.2
Gビル京都河原町01	-	-	-	-	3	36.2	25	0.1
なるばーく(注3)	49	99.5	340	1.1	48	98.5	331	1.1
ならファミリー(注5)	113	98.7	1,896	6.1	57	87.0	1,746	5.7

不動産等の名称	前期 (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)				当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
イオン高槻	1	100.0	401	1.3	1	100.0	399	1.3
イオン八事	2	100.0	126	0.4	2	100.0	126	0.4
京都ファミリー	61	99.3	584	1.9	64	100.0	577	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	896	2.9	1	100.0	892	2.9
イオンモール伊丹	1	100.0	579	1.9	1	100.0	581	1.9
アリオ鳳	1	100.0	549	1.8	1	100.0	549	1.8
イオンモール神戸北	1	100.0	405	1.3	1	100.0	405	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)(注4)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
mozoワンダーシティ (注5)	215	100.0	3,452	11.1	215	100.0	3,316	10.8
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(注4)	17	100.0	-	-	17	100.0	-	-
かみしんプラザ	34	92.7	256	0.8	37	98.3	252	0.8
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(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
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	-	-	1	100.0	-	-
イオン仙台中山	2	100.0	415	1.3	2	100.0	415	1.3
イオンモール香椎浜 (注6)	1	100.0	368	1.2	1	100.0	333	1.1
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	371	1.2	1	100.0	371	1.2
イオン戸畑 ショッピングセンター	1	100.0	315	1.0	1	100.0	315	1.0
イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	373	1.2	1	100.0	373	1.2
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク(注5)	72	100.0	811	2.6	71	99.8	812	2.6
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	1.9	1	100.0	577	1.9
MrMax 長崎店(注4)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
テックランド 福岡志免本店(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
岸和田カンカンベイ サイドモール(注7)	89	90.4	670	2.2	-	-	736	2.4
イオンモール東浦(注8)	1	100.0	480	1.5	-	-	404	1.3

不動産等の名称	前期 (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)				当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
イオン西大津(注9)	-	-	90	0.3	-	-	-	-
イオン大宮(注9)	-	-	46	0.2	-	-	-	-
イオン上田(注9)	-	-	73	0.2	-	-	-	-
イオンモール 八千代緑が丘(注9)	-	-	167	0.5	-	-	-	-
寝屋川(底地) (注4)(注8)	1	100.0	-	-	-	-	-	-
合 計	1,007	99.7	31,028	100.0	880	99.4	30,851	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. 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6. 平成27年10月15日付で準共有持分30%を譲渡し、平成28年8月31日付で準共有持分19%を追加譲渡しております。

注7. 平成28年8月5日付で譲渡しております。

注8. 平成28年8月2日付で譲渡しております。

注9. 平成27年10月15日付で譲渡しております。