

平成25年2月期 決算短信 (REIT)

平成25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 東証
 コード番号 8953 URL <http://www.jrf-reit.com/>
 代表者 執行役員 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 代表取締役社長 久我 卓也
 問合せ先責任者 リテール本部長 今西 文則 TEL (03) 5293-7081
 有価証券報告書提出予定日 平成25年5月27日 分配金支払開始予定日 平成25年5月21日
 決算補足説明資料作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 25年2月期の運用、資産の状況 (平成24年9月1日～平成25年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	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	%
25年2月期	25,642	(8.8)	10,573	(10.1)	8,042	(11.4)	8,041	(11.4)
24年8月期	23,559	(△0.4)	9,602	(79.9)	7,220	(155.4)	7,220	(212.2)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総経常 利益率	営業 経常利益率
	円	%	%	%
25年2月期	3,931	2.6	1.2	31.4
24年8月期	3,840	2.4	1.1	30.6

(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	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	%	%
25年2月期	3,868	8,042	0	0	100.0	2.5
24年8月期	3,840	7,219	0	0	100.0	2.4

(注) 平成25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。
 配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 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
25年2月期	710,212	320,857	45.2	154,318
24年8月期	657,027	295,286	44.9	157,050

(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
25年2月期	12,392	△ 54,321	44,169	18,944
24年8月期	13,830	△ 4,230	△ 8,707	16,703

2. 25年8月期及び26年2月期の運用状況の予想 (平成25年3月1日～平成25年8月31日、平成25年9月1日～平成26年2月28日)

(%表示は対前期増減比)

	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
25年8月期	26,050 (1.6)	10,609 (0.3)	8,088 (0.6)	8,088 (0.6)	3,890	0
26年2月期	26,308 (1.0)	10,631 (0.2)	8,219 (1.6)	8,218 (1.6)	3,952	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 平成25年8月期 3,890円、平成26年2月期 3,952円

3. 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) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|------------|----------|------------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成25年2月期 | 2,079,198口 | 平成24年8月期 | 1,880,198口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年2月期 | 0口 | 平成24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、30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ページ記載の「平成25年8月期（第23期 平成25年3月1日～平成25年8月31日）及び平成26年2月期（第24期 平成25年9月1日～平成26年2月28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 24 年 11 月 22 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（平成 24 年 11 月 22 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

日本リートファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（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 11 年目となる当期（平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日）には、前年に引き続き、平成 24 年 10 月に新投資口を発行（199,000 口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含みます。）し、借入による調達資金と合わせ、7 物件（準共有持分の追加取得 1 物件を含みます。）を総額 521 億円で取得しました。

当期末（平成 25 年 2 月 28 日）時点では、本投資法人は上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）全銘柄の中で第 3 位の資産規模 7,200 億円（全 76 物件の取得価格合計）を運用しています。

ii 投資環境と運用実績

(1) 投資環境

日本経済は、景気循環を敏感に反映する景気動向指数の CI 一致指数で見ると、耐久消費財出荷や鉱工業生産の減少を要因に平成 24 年 4 月を短期的な山にして平成 24 年 11 月まで調整局面となりましたが、投資財や耐久消費財の出荷反転により、12 月には底打ちし再度上昇傾向に転じました。

景気動向に先行する景気動向指数の CI 先行指数で見ると、平成 24 年 11 月を機に大きく上昇し、平成 25 年 2 月の内閣府の景気ウォッチャー調査においても、現状判断 DI は 4 ヶ月連続で上昇し先行き判断 DI は過去最高水準となるなど、国内の景気は回復の兆しが表れています。

また、平成 24 年第四四半期の実質 GDP（2 次速報）は前期比 0.0%とほぼ横ばいまで回復し、景気が平成 24 年中に下げ止まったことを示唆する結果となり、平成 25 年第一四半期には企業部門の改善や輸出の増加を中心に前期比プラスに転じる兆しが見られます。

このように回復し始めている日本経済は、平成 24 年 12 月発足の安倍新政権の下で、「大胆な金融政策」、「機動的な財政政策」、「民間投資を喚起する成長戦略」を「三本の矢」とするいわゆるアベノミクスにより、景気回復循環に弾みをつけることが期待されています。

不動産売買市場については、特に平成 24 年度後半における好調な資金調達環境を受けて、J-REIT によるエクイティファイナンス及びデットファイナンスに伴う資産取得が増加しています。これを受け、商業用不動産についても、J-REIT や私募ファンド等による取得競争が都市部を中心に高まりを見せており、取得時のキャップ・レート(注)水準は低下傾向となっています。(注)「キャップ・レート」とは、NOI 利回りと同義であり、NOI を取得（予定）価格で除して求められます。

そうした環境の中、消費動向の安定感を支えとしながら昨年来総じて小売企業の業績が堅調であることから、都心部の未稼働床のリーシングが進み、賃料単価の上昇も期待できる状況になってきました。

小売セクター動向は、消費マインドの改善などから底堅く推移しています。経済産業省の商業動態統計調査によると平成 24 年の小売販売額は、前年比+2.2%と 2 年ぶりの増加、平成 24 年第四四半期では前年同期比+0.1%と 5 四半期連続増加になりました。業種別では、自動車小売業のエコカ

一補助制度終了による減少があったものの、飲食料品小売業による季節商材の売上増加、織物・衣服・身の回り品小売業による冬物衣料の好調により増加したことが寄与した結果となりました。

大型小売店（百貨店、スーパー）では薄型テレビ等の家庭用電気機械器具が低調でしたが、高額商品や化粧品の上の伸びと厳冬によるコートなどの防寒衣料や鍋物商材等の飲食料品が好調だったことなどにより、前年同期比+0.1%（既存店ベースでは△0.7%）と安定的に推移しました。

(2) 運用実績

当期については、平成 24 年 10 月の新投資口発行手取金及び新規借入金によって調達した資金等で、平成 24 年 10 月 2 日から 10 月 5 日にかけて 7 物件（Gビル三軒茶屋 01、ラウンドワン横浜駅西口店、Gビル表参道、mozo ワンダーシティ（準共有持分の 50%）、ラウンドワンスタジアム堺中央環状店、pivo 和泉中央、テックランド福岡志免本店）を取得し、資産規模を拡大するとともに収益力の増強を図りました。また、「岸和田カンカンベイサイドモール」の来館客用駐車場として使用している隣地の一部については、土地所有者と交渉を重ね取得に至りました。

本投資法人が保有する物件の当期末稼働率については、景気の回復基調とともに集中したリーシング活動を実施した結果、都市型商業施設 28 物件については前期に引き続き上昇し 98.8%（前期末比+1.8 ポイント）となり、郊外型商業施設 48 物件の 99.9%と合わせて、ポートフォリオ全体では 99.8%と安定した状態を維持しています。

郊外型商業施設では、当期における売上の前年同月比は平均で 98.3%となり、厳冬による大雪の影響で客数が減少する店舗も見られたものの、季節商品の売上が貢献しました。また、地デジ駆け込みの反動減の影響が一段落した家電量販店が入居する施設は、買い替え需要の増加と大型化により単価アップも加わり白物家電、デジカメ、ゲーム関連商品を中心に回復傾向にあります。アミューズメント施設も長期の年末年始休暇の影響もあり、売上は回復傾向となりました。都市型商業施設は前年同月比がほぼ昨年同等で推移し、一部では 110%を超えて好調な売上を記録しました。

上記の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は 76 物件、取得価格の総額 7,200 億円、総賃貸可能面積 3,000,501.52 m²、テナント総数 917、稼働率は 99.8%となりました。

iii 資金調達の概要

① エクイティファイナンス

本投資法人は、新たに 7 物件（総額 521 億円）の取得のため、平成 24 年 10 月に公募による新投資口の発行（194,500 口）及び第三者割当による新投資口の発行（4,500 口）を通じて 247 億円を調達しました。当期末現在の出資総額は 2,954 億円、発行済投資口数は 2,079,198 口となっております。

② デットファイナンス

本投資法人は上記エクイティファイナンスと同時に実施した新規借入金（総額 290 億円、借入期間 5 年から 12 年（平均 7.4 年））、並びに既存借入金の借換えを含めて長期負債比率を高めると同時に平均借入残存期間の長期化を図りました。また、長期借入金の一部（100 億円）の返済を目的とした期間 9 年の長期借入契約を平成 25 年 2 月 15 日に締結したことにより、返済額の平準化及び返済期日の分散化を図っており、1 営業期間あたりの返済総額をコミットメント・ライン枠として設定された年間 500 億円、半年あたり 250 億円の範囲内に概ねとどめることができました。金利の固定化については、平成 25 年 1 月 31 日に想定元本 285 億円、平成 25 年 2 月 15 日に同 100 億円の金利スワップ契約をそれぞれ締結し、固定金利借入金の比率を高めました。以上の取り組みを通じて財務基盤の一層の強化を図りました。

満期返済及び新規借入により当期末の借入金残高は 2,805 億円となり、その内訳は短期借入金 112 億円及び長期借入金 2,693 億円となっております。投資法人債につきましては、第 2 回債、第 3 回債及び第 6 回債を合わせて当期末残高は 400 億円となっております。

本投資法人の LTV(注)は前期末現在においては 53.9%でしたが当期末現在 53.8%となっております。(注)「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 25,642 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 10,573 百万円、経常利益は 8,042 百万円、当期純利益は 8,041 百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第 26 条第 1 項第 2 号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益 8,042 百万円に対して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額 8,042 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 3,868 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

平成 24 年 12 月に政権交代した政府は、平成 25 年 1 月に「日本経済再生に向けた緊急経済対策」を策定しました。これによる政策効果及び世界経済の緩やかな持ち直しにより、内閣府発表の平成 25 年度の経済見通しは経済成長率が実質 2.5%及び名目 2.7%と見込まれています。

為替レートについては、日銀による一段の金融緩和への期待もあり円安傾向が続いており、円安による輸出環境の改善を通じた企業収益押し上げ効果への期待が膨らみます。さらに震災復興を中心とした継続的な公共投資等を背景とした鉱工業の復調は、景気押し上げ効果となることが期待されます。

また、消費者態度指数は急激な上昇を見せており、本投資法人は、改善した消費マインドが当面持続すると考えています。

平成 25 年後半からは、平成 26 年 4 月に実施される消費税の引き上げを控えて、耐久消費財や住宅を中心とした駆け込み需要が発生すると予想されます。その後は、消費税率引き上げによる物価上昇や円安による輸入物価の上昇が個人消費の押し下げ要因となりますが、同時に法人税減税をはじめとする企業活動の活性化策、さらには新たな成長戦略が打ち出され、賃金の上昇が実現していく場合には、需要の反動減はある程度緩和されると見込まれます。

アベノミクスの「三本の矢」の一つである「大胆な金融政策」によって、更なる積極的な金融緩和への取り組みが実施される見通しであり、長期金利は、将来的な上昇リスクには留意が必要なもの、日銀の新体制による一段の金融緩和策により、金融機関の貸出姿勢は緩やかな状況が継続するものと考えております。

ii 対処すべき課題

このような環境の中、本投資法人は優良物件への厳選投資による運用資産の着実な成長機会を捉え、中長期的なポートフォリオの質の強化と収益性の維持向上、資産規模を活かしたリスクの分散を図ってまいります。また保有物件の質と収益性の向上を図るべく、積極的なアクションプランを継続的に実施することで、安定した分配金の成長を目指し、投資主価値の増大を図ります。

本投資法人の運用する資産の中には、これまで高収益を上げ本投資法人の収益に貢献してきた物件が多く含まれますが、一部には経年や競合環境の激化のためにテナント構成・業態の再活性化、契約内容の強化を図っていくべきものもあります。さらに一部の都市型商業施設には賃貸マーケットの改善に伴い収益改善が期待されるものの、相対的には低収益の物件も含まれます。本投資法人は、上昇基調にある不動産売買市場、回復基調にある賃貸市場の動向を踏まえ、また商業施設特化型リートとして最大の資産規模を活かし、これらの物件への適切な対応を実施していきます。

そうした対応の中には、スポンサーだけでなく独自のネットワークと目利きを活用した新規物件への投資や、成長ポテンシャルを有する保有物件へのリニューアル・増改築等の投資による収益の拡大、不動産売買市場環境を見据えた物件の売却も選択肢として考えています。また保有物件の商業施設としての競争力を高めるための機動的なテナント入替や、賃貸期間満了に対する契約強化に向けた様々な施策、更には運用費用の見直し等による収益の向上にも取り組んでいきます。

本投資法人の当面の成長に関する具体的な取り組みは以下のとおりです。

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、今後もポートフォリオの収益性・安定性の向上に貢献する優良物件の取得により、資産規模拡大を通じた分配金成長の機会を継続的に追求してまいります。

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、好立地の路面店及び専門店ビルといった4つのカテゴリーへの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総合小売店舗に加え、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、あるいはそれらが比較的多く含まれる、集客力の高い商業施設への投資も行うことで、投資機会の拡大を図ります。また投資手法についても、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、相対取引やブリッジ・ストラクチャー等最適な取得手法により機動的に優良物件を取得してまいります。

(2) 内部成長戦略

本投資法人は、保有する商業施設の継続的な競争力の維持・向上のための、テナントの新規導入・入替、施設の新築・増築・増床及び各種コスト削減に向けた積極的な取り組み（SC マネジメント）と、それを支える運営体制を強化することにより、今後もポートフォリオの質と収益性の強化を目指してまいります。具体的には、テナント業況に対するモニタリング、店舗運営上の問題点やバリューアップ余地といったポテンシャルの発見、解決策や改良策の実行といったサイクルを繰り返すことにより、当該商業施設の競争力の維持・向上を目的としたリニューアルや増床等の戦略的アクションプラン等の実現、課題に対する先行的な対処を実施してまいります。

(3) 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の更なる強化のために借入金の長期化・返済期日の分散化・金利固定化の取り組みを行っており、デットコスト・コントロールを重視しつつ、長期安定的な財務基盤の強化を進めてまいります。LTV 水準につきましては、余剰資金による借入返済等により緩やかに低下させていくとともに、平均デットコストの改善と現状の長期負債比率を維持してまいります。またコミットメント・ライン枠の範囲内に各期の返済額を抑えつつ、借入金返済期日の分散化を進めてまいります。さらに、昨今の長短金利の動向及び分配金への影響を考慮し、金利固定化にも機動的に取り組んでまいります。

本投資法人は、引き続きポートフォリオの成長に必要な長期安定的な財務基盤を構築してまいります。

iii 次期の業績の見通し

平成 25 年 8 月期（第 23 期）の運用状況につきましては、営業収益 26,050 百万円、経常利益 8,088 百万円、当期純利益 8,088 百万円、1 口当たり分配金 3,890 円を見込んでいます。また平成 26 年 2 月期（第 24 期）の運用状況につきましては、営業収益 26,308 百万円、経常利益 8,219 百万円、当期純利益 8,218 百万円、1 口当たり分配金 3,952 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 25 年 8 月期（第 23 期 平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）及び平成 26 年 2 月期（第 24 期 平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日）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。

平成 25 年 8 月期（第 23 期 平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）及び平成 26 年 2 月期（第 24 期 平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成 25 年 8 月期（第 23 期 平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日（184 日）） 平成 26 年 2 月期（第 24 期 平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日（181 日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 3 月 1 日時点で本投資法人が所有する 76 物件を前提としております。 その他、物件の追加取得または既存物件の処分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"> 期末発行済投資口数は 2,079,198 口であり、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 25 年 3 月 1 日現在の有利子負債は 320,551 百万円であり、内訳は借入金 280,551 百万円（短期借入金 11,200 百万円、長期借入金 269,351 百万円）、投資法人債 40,000 百万円となっております。 上記の有利子負債の中で、第 23 期中、第 24 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 11,200 百万円、長期借入金 9,600 百万円ですが、一部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、本書の日付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または不払がないものと想定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、不動産等の新規取得にあたり譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）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。 公租公課は、第 23 期 2,600 百万円、第 24 期 2,600 百万円を想定しております。 減価償却費は、第 23 期 5,693 百万円、第 24 期 5,689 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第 23 期 605 百万円、第 24 期 653 百万円を、建物管理委託費は第 23 期 1,145 百万円、第 24 期 1,063 百万円を想定しております。 おやまゆうえんハーヴェストウォークのリニューアルに伴い、第 24 期に 138 百万円の固定資産除却損を想定しています。
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 23 期 2,522 百万円、第 24 期 2,414 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。なお、第 17 期に計上した負ののれん発生益を原資とする配当積立金からの分配は、第 23 期及び第 24 期においては想定しておりません。
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 24 年 8 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 2 月 28 日)	増減	
			金額	前期比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	9,009,469	11,341,666	2,332,196	
信託現金及び信託預金 ※ 1	7,694,244	8,253,839	559,595	
営業未収入金	943,708	1,088,844	145,136	
未収還付法人税等	225	302	77	
未収消費税等	—	865,147	865,147	
その他	1,168,014	1,341,271	173,257	
流動資産合計	18,815,660	22,891,071	4,075,410	21.7
固定資産				
有形固定資産 ※ 1				
建物	1,693,179	2,162,999	469,820	
減価償却累計額	△ 165,254	△ 199,197	△ 33,943	
建物（純額）	1,527,925	1,963,802	435,876	
構築物	67,876	76,431	8,555	
減価償却累計額	△ 8,349	△ 9,889	△ 1,540	
構築物（純額）	59,527	66,541	7,014	
工具、器具及び備品	12,251	18,375	6,123	
減価償却累計額	△ 3,546	△ 4,517	△ 970	
工具、器具及び備品（純額）	8,704	13,857	5,153	
土地	21,193,419	26,665,440	5,472,021	
信託建物	264,615,106	287,335,283	22,720,177	
減価償却累計額	△ 57,214,783	△ 62,214,794	△ 5,000,010	
信託建物（純額）	207,400,322	225,120,489	17,720,166	
信託構築物	14,560,289	15,268,757	708,468	
減価償却累計額	△ 3,926,410	△ 4,226,657	△ 300,246	
信託構築物（純額）	10,633,878	11,042,100	408,221	
信託機械及び装置	1,525,667	1,663,163	137,495	
減価償却累計額	△ 589,473	△ 638,384	△ 48,911	
信託機械及び装置（純額）	936,194	1,024,778	88,584	
信託工具、器具及び備品	3,408,434	3,631,148	222,713	
減価償却累計額	△ 1,758,106	△ 1,903,302	△ 145,195	
信託工具、器具及び備品（純額）	1,650,328	1,727,846	77,518	
信託土地	382,941,882	407,203,285	24,261,402	
有形固定資産合計	626,352,181	674,828,142	48,475,960	7.7
無形固定資産				
借地権	19,803	19,803	—	
信託借地権	6,844,417	6,830,141	△ 14,275	
信託その他無形固定資産	107,383	146,411	39,027	
無形固定資産合計	6,971,604	6,996,356	24,752	0.4

(単位:千円)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)	増減	
			金額	前期比(%)
投資その他の資産				
信託差入敷金及び保証金	1,404,481	1,396,981	△ 7,500	
長期前払費用	3,228,566	3,308,170	79,603	
デリバティブ債権	—	29,456	29,456	
その他 ※1	106,567	532,125	425,558	
投資その他の資産合計	4,739,615	5,266,733	527,118	11.1
固定資産合計	638,063,401	687,091,232	49,027,831	7.7
繰延資産				
投資口交付費	110,450	196,716	86,265	
投資法人債発行費	37,578	33,552	△ 4,026	
繰延資産合計	148,029	230,269	82,239	55.6
資産合計	657,027,091	710,212,573	53,185,481	8.1

(単位：千円)

	前期 (平成 24 年 8 月 31 日)	当期 (平成 25 年 2 月 28 日)	増減	
			金額	前期比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	1,016,858	978,908	△ 37,950	
短期借入金 ※ 2	14,200,000	11,200,000	△ 3,000,000	
1 年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,600,000	600,000	
未払金	9,909	9,392	△ 516	
未払費用	1,681,184	1,773,826	92,641	
未払法人税等	530	506	△ 23	
未払消費税等	651,156	—	△ 651,156	
前受金	2,086,842	2,265,068	178,226	
預り金	972,323	1,273,901	301,578	
1 年内返還予定の 預り敷金及び保証金	616	—	△ 616	
1 年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金 ※ 1	2,695,739	2,683,451	△ 12,287	
その他	137,734	93,141	△ 44,593	
流動負債合計	32,452,894	29,878,196	△ 2,574,698	△ 7.9
固定負債				
投資法人債	40,000,000	40,000,000	—	
長期借入金	230,551,000	259,751,000	29,200,000	
繰延税金負債	513,858	513,858	—	
預り敷金及び保証金	1,542,342	1,800,023	257,680	
信託預り敷金及び保証金 ※ 1	56,332,711	57,059,267	726,555	
資産除去債務	346,637	349,712	3,075	
デリバティブ債務	—	2,133	2,133	
その他	712	460	△ 251	
固定負債合計	329,287,262	359,476,455	30,189,192	9.2
負債合計	361,740,157	389,354,652	27,614,494	7.6
純資産の部 ※ 4				
投資主資本				
出資総額	270,752,950	295,474,720	24,721,770	
剰余金				
出資剰余金	14,986,826	14,986,826	—	
配当積立金	2,326,376	2,326,376	—	
当期末処分利益 又は当期末処理損失 (△)	7,220,781	8,042,675	821,893	
剰余金合計	24,533,984	25,355,878	821,893	3.4
投資主資本合計	295,286,934	320,830,598	25,543,663	8.7
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益	—	27,322	27,322	
評価・換算差額等合計	—	27,322	27,322	—
純資産合計	295,286,934	320,857,921	25,570,986	8.7
負債純資産合計	657,027,091	710,212,573	53,185,481	8.1

（2）損益計算書

（単位：千円）

		前期	当期	増減	
		（自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日）	（自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日）	金額	前期比（%）
営業収益					
貸貸事業収入	※ 1	23,559,486	25,642,050	2,082,564	
営業収益合計		23,559,486	25,642,050	2,082,564	8.8
営業費用					
貸貸事業費用	※ 1	11,699,881	12,688,834	988,952	
資産運用報酬		1,990,789	2,111,584	120,794	
資産保管手数料		25,169	24,875	△ 293	
一般事務委託手数料		107,507	106,230	△ 1,277	
役員報酬		5,940	5,940	—	
その他営業費用		127,718	131,385	3,666	
営業費用合計		13,957,006	15,068,850	1,111,843	8.0
営業利益		9,602,479	10,573,200	970,720	10.1
営業外収益					
受取利息		1,502	1,957	454	
その他		7,372	4,192	△ 3,180	
営業外収益合計		8,875	6,149	△ 2,725	△ 30.7
営業外費用					
支払利息		1,423,919	1,526,051	102,132	
投資法人債利息		470,473	388,782	△ 81,690	
投資法人債発行費償却		7,128	4,026	△ 3,102	
投資口交付費償却		27,612	45,980	18,367	
融資関連費用		456,950	567,586	110,635	
その他		4,524	4,463	△ 61	
営業外費用合計		2,390,609	2,536,890	146,280	6.1
経常利益		7,220,745	8,042,459	821,713	11.4
税引前当期純利益		7,220,745	8,042,459	821,713	11.4
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		7,220,140	8,041,854	821,713	11.4
前期繰越利益		641	821	180	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		7,220,781	8,042,675	821,893	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	270,752,950	270,752,950
当期変動額		
新投資口の発行	—	24,721,770
当期変動額合計	—	24,721,770
当期末残高	※ 1 270,752,950	295,474,720
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	14,986,826	14,986,826
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	14,986,826	14,986,826
配当積立金		
当期首残高	6,918,474	2,326,376
当期変動額		
配当積立金の取崩	△ 4,592,098	—
当期変動額合計	△ 4,592,098	—
当期末残高	2,326,376	2,326,376
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	2,314,510	7,220,781
当期変動額		
配当積立金の取崩	4,592,098	—
剰余金の配当	△ 6,905,967	△ 7,219,960
当期純利益	7,220,140	8,041,854
当期変動額合計	4,906,271	821,893
当期末残高	7,220,781	8,042,675
剰余金合計		
当期首残高	24,219,811	24,533,984
当期変動額		
配当積立金の取崩	—	—
剰余金の配当	△ 6,905,967	△ 7,219,960
当期純利益	7,220,140	8,041,854
当期変動額合計	314,173	821,893
当期末残高	24,533,984	25,355,878
投資主資本合計		
当期首残高	294,972,761	295,286,934
当期変動額		
新投資口の発行	—	24,721,770
剰余金の配当	△ 6,905,967	△ 7,219,960
当期純利益	7,220,140	8,041,854
当期変動額合計	314,173	25,543,663
当期末残高	295,286,934	320,830,598

(単位:千円)

	前 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	27,322
当期変動額合計	—	27,322
当期末残高	—	27,322
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	27,322
当期変動額合計	—	27,322
当期末残高	—	27,322
純資産合計		
当期首残高	294,972,761	295,286,934
当期変動額		
新投資口の発行	—	24,721,770
剰余金の配当	△ 6,905,967	△ 7,219,960
当期純利益	7,220,140	8,041,854
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	27,322
当期変動額合計	314,173	25,570,986
当期末残高	295,286,934	320,857,921

（4） 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)
I 当期末処分利益	7,220,781,574	8,042,675,481
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	7,219,960,320 (3,840)	8,042,337,864 (3,868)
III 次期繰越利益	821,254	337,617
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金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益 7,220,781,574 円に対して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額 7,219,960,320 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金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益 8,042,675,481 円に対して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額 8,042,337,864 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 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)	当期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	7,220,745	8,042,459	821,713
減価償却費	5,268,687	5,599,856	331,168
投資法人債発行費償却	7,128	4,026	△ 3,102
投資口交付費償却	27,612	45,980	18,367
固定資産除却損	20,025	76,847	56,822
受取利息	△ 1,502	△ 1,957	△ 454
支払利息	1,894,393	1,914,834	20,441
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 10,901	△ 141,462	△ 130,560
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	3,650	△ 77	△ 3,727
未収消費税等の増減額（△は増加）	247,274	△ 865,147	△ 1,112,422
長期前払費用の増減額（△は増加）	82,396	△ 79,603	△ 161,999
営業未払金の増減額（△は減少）	184,893	△ 43,415	△ 228,308
未払消費税等の増減額（△は減少）	651,156	△ 651,156	△ 1,302,312
未払金の増減額（△は減少）	△ 19,171	225	19,397
未払費用の増減額（△は減少）	14,982	57,448	42,465
前受金の増減額（△は減少）	△ 1,602	178,226	179,829
預り金の増減額（△は減少）	123,619	301,578	177,958
その他	55,814	△ 167,490	△ 223,304
小 計	15,769,202	14,271,172	△ 1,498,030
利息の受取額	1,502	1,957	454
利息の支払額	△ 1,939,251	△ 1,879,640	59,610
法人税等の支払額	△ 600	△ 628	△ 28
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,830,853	12,392,860	△ 1,437,993
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	△ 12,429	△ 5,959,610	△ 5,947,181
信託有形固定資産の取得による支出	△ 2,546,710	△ 48,198,172	△ 45,651,462
信託無形固定資産の取得による支出	△ 39	△ 26,777	△ 26,738
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 51,342	△ 26,384	24,957
預り敷金及び保証金の受入による収入	13,115	289,737	276,622
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,076,284	△ 2,083,102	△ 6,817
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	340,283	2,751,873	2,411,590
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500	—
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△ 661,840	△ 661,840
使途制限付信託預金の払出による収入	—	10,904	10,904
その他の支出	—	△ 503,531	△ 503,531
その他の収入	95,680	77,972	△ 17,707
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,230,226	△ 54,321,429	△ 50,091,202
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	—	5,400,000	5,400,000
短期借入金の返済による支出	△ 2,000,000	△ 8,400,000	△ 6,400,000
投資法人債の償還による支出	△ 20,000,000	—	20,000,000
長期借入れによる収入	21,000,000	43,000,000	22,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 800,000	△ 13,200,000	△ 12,400,000
投資口の発行による収入	—	24,589,523	24,589,523
分配金の支払額	△ 6,907,732	△ 7,220,098	△ 312,366
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,707,732	44,169,425	52,877,157
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	892,894	2,240,855	1,347,961
現金及び現金同等物の期首残高	15,810,819	16,703,713	892,894
現金及び現金同等物の期末残高	16,703,713	18,944,569	2,240,855

※ 1

（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>3～17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 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	3～17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	3～17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</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 7,480 千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 82,274 千円です。</p>								
4. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、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。</p>								

5. 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>
6. 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>
7. 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 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。 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。 (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 (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 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 24 年 8 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 2 月 28 日)
信託現金及び信託預金	98,162	604,166
信託建物	79,993,632	78,550,892
信託構築物	4,512,036	4,396,743
信託機械及び装置	317,444	334,253
信託工具、器具及び備品	498,892	496,492
信託土地	151,679,112	163,748,261
その他	100,706	531,618
合 計	237,199,985	248,662,427

担保を付している債務	(単位：千円)	
	前 期 (平成 24 年 8 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 2 月 28 日)
信託預り敷金及び保証金	39,265,905	37,861,080
合 計	39,265,905	37,861,080

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. 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 24 年 8 月 31 日)	当 期 (平成 25 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	14,200,000	11,200,000
差引額	21,300,000	24,300,000
コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000	50,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	50,000,000	50,000,000

3. 偶発債務

前期（平成 24 年 8 月 31 日）

〔大阪心斎橋 8953 ビルにおける賃料減額請求訴訟〕

大阪心斎橋 8953 ビルの信託受託者（本投資法人は信託受益権を保有しております。）は、当該物件の賃借人である株式会社東急ハンズより、平成 23 年 11 月 1 日付で、大阪地方裁判所に、平成 21 年 12 月分以降平成 22 年 12 月 26 日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比 20%、平成 22 年 12 月 27 日以降につき現行比 30%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。

仮に株式会社東急ハンズの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額 585 百万円（平成 24 年 8 月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うことになります。なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

当期（平成 25 年 2 月 28 日）

[大阪心齋橋 8953 ビルにおける賃料減額請求訴訟]

大阪心齋橋 8953 ビルの信託受託者（本投資法人は信託受益権を保有しております。）は、当該物件の賃借人である株式会社東急ハンズより、平成 23 年 11 月 1 日付で、大阪地方裁判所に、平成 21 年 12 月分以降平成 22 年 12 月 26 日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比 20%、平成 22 年 12 月 27 日以降につき現行比 30%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。

仮に株式会社東急ハンズの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額 707 百万円（平成 25 年 2 月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うことになります。なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

[河原町オーパにおける賃料減額請求訴訟]

河原町オーパの信託受託者（本投資法人は信託受益権を保有しております。）は、当該物件の賃借人である株式会社 OPA より、平成 24 年 11 月 21 日付で、京都地方裁判所に、平成 23 年 3 月 1 日以降平成 23 年 7 月 31 日までの賃料につき現行比約 9%、平成 23 年 8 月 1 日以降につき現行比約 10%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。

仮に株式会社 OPA の減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額 145 百万円（平成 25 年 2 月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うことになります。

なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

※ 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	当 期
(平成 24 年 8 月 31 日)	(平成 25 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 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	当 期 (自 平成24年9月1日 至 平成25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	21,535,047	23,266,020
受取水道光熱費	851,562	972,671
その他賃料収入	1,172,876	1,403,358
不動産賃貸事業収益合計	23,559,486	25,642,050
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	410,556	639,040
建物管理委託費	999,419	1,110,930
水道光熱費	933,859	1,067,258
公租公課	2,425,303	2,425,630
修繕費	160,576	204,645
保険料	53,568	55,425
信託報酬	101,561	104,425
支払賃料	920,685	856,594
その他賃貸事業費用	405,722	548,315
減価償却費	5,268,602	5,599,720
固定資産除却損	20,025	76,847
不動産賃貸事業費用合計	11,699,881	12,688,834
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	11,859,604	12,953,216

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

	前 期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	当 期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
	発行する投資口の総数	8,000,000 口
発行済投資口数	1,880,198 口	2,079,198 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24年3月1日 至 平成24年8月31日)	当 期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
現金及び預金	9,009,469	11,341,666
信託現金及び信託預金	7,694,244	8,253,839
使途制限付信託預金(注)	-	△ 650,936
現金及び現金同等物	16,703,713	18,944,569

(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. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)

(1)リース資産の内容

複写機(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 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)
1 年以内	30,707,643	30,976,908
1 年超	116,136,190	111,636,955
合計	146,843,834	142,613,864

〔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策定すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、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24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	9,009,469	9,009,469	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,694,244	7,694,244	—
資産計	16,703,713	16,703,713	—
(1) 短期借入金	14,200,000	14,200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,015,719	15,719
(3) 1年内返還予定の預り敷金及び保証金	616	615	△ 0
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,648,785	2,653,235	4,449
(5) 投資法人債	40,000,000	41,443,050	1,443,050
(6) 長期借入金	230,551,000	233,257,524	2,706,524
(7) 信託預り敷金及び保証金	15,394,441	15,889,339	494,897
負債計	311,794,843	316,459,484	4,664,641
デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成25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	11,341,666	11,341,666	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,253,839	8,253,839	—
資産計	19,595,505	19,595,505	—
(1) 短期借入金	11,200,000	11,200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	9,614,804	14,804
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,636,498	2,651,371	14,872
(5) 投資法人債	40,000,000	41,444,550	1,444,550
(6) 長期借入金	259,751,000	262,672,424	2,921,424
(7) 信託預り敷金及び保証金	13,543,439	14,117,390	573,950
負債計	336,730,937	341,700,539	4,969,601
デリバティブ取引（※）	27,322	27,322	—

（※）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、(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。

(3) 1年内返還予定の預り敷金及び保証金、(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。

(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。

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。

なお上記には、平成25年2月15日に締結した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：5,000,000千円）は含まれておりません。当該金利スワップ契約は、平成25年3月29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。

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24年8月31日)	当 期 (平成25年2月28日)
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	46,953	46,953
預り敷金及び保証金	1,542,342	1,800,023
信託預り敷金及び保証金	40,938,270	43,515,827
合計	42,527,566	45,362,803

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成24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	9,009,469	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,694,244	—	—	—	—	—
合計	16,703,713	—	—	—	—	—

当期（平成25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	11,341,666	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,253,839	—	—	—	—	—
合計	19,595,505	—	—	—	—	—

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24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	14,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	9,000,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,594,029	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	15,000,000	10,000,000	15,000,000	—
長期借入金	—	8,550,000	43,710,000	23,250,000	11,300,000	143,741,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,521,953	1,354,855	1,548,139	1,531,415	6,947,119
合計	24,794,029	10,071,953	60,064,855	34,798,139	27,831,415	150,688,119

当期（平成25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	11,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	9,600,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,594,029	—	—	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	10,000,000	—	15,000,000	—
長期借入金	—	13,450,000	36,710,000	22,450,000	24,300,000	162,841,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,305,724	1,548,139	1,531,415	1,447,970	5,953,134
合計	22,394,029	29,755,724	48,258,139	23,981,415	40,747,970	168,794,134

〔デリバティブ取引に関する注記〕

- ヘッジ会計が適用されていないもの
前期(平成24年8月31日)及び当期(平成25年2月28日)において、該当事項はありません。
- 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また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24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		
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	25,000,000	25,000,000	(注1)	—

当期(平成25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	28,550,000	28,550,000	27,322	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	36,500,000	36,500,000	(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(6)」参照)。

注2.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:5,000,000千円)を平成25年2月15日に締結しております。当該金利スワップ契約は、平成25年3月29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〕

- 親会社及び法人主要株主等
前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)及び当期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)において、該当事項はありません。
- 関連会社等
前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)及び当期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)において、該当事項はありません。
- 兄弟会社等
前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)及び当期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)において、該当事項はありません。
- 役員及び個人主要株主等
前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)及び当期(自平成24年9月1日至平成25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 (平成 24 年 8 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 2 月 28 日)
繰延税金資産		
(流動)		
繰越欠損金	3,294,907	3,291,049
その他	1,344	1,990
小計	3,296,252	3,293,039
評価性引当金	△ 3,296,252	△ 3,293,039
合計	—	—
(固定)		
借地権償却等	94,878	102,717
資産除去債務	118,411	119,461
合併受入資産評価差額	6,149,238	6,128,500
その他	9,202	17,801
小計	6,371,730	6,368,480
評価性引当金	△ 6,371,730	△ 6,368,480
合計	—	—
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—
繰延税金負債		
(固定)		
相殺不能合併受入資産評価差額	513,858	513,858
繰延税金負債合計	513,858	513,858
繰延税金負債の純額	513,858	513,858

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 24 年 8 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 2 月 28 日)
法定実効税率	39.33	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 39.31	△ 36.59
評価性引当金の増減	△ 0.10	△ 0.09
その他	0.09	0.10
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「イオンタウン大垣」において、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を有しており、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、当該資産の取得から当該契約満了までの期間 29 年と見積り、割引率は 1.789% 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 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)
期首残高	343,539	346,637
時の経過による調整額	3,098	3,075
期末残高	346,637	349,712

〔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 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)
貸借対照表計上額		
期首残高	634,149,503	633,322,910
期中増減額	△ 826,593	48,500,848
期末残高	633,322,910	681,823,758
期末時価	621,840,000	677,920,000

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、主な増加額はならファミリーの底地の一部（3,524,453 千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

注 3. 当期の期中増減額のうち、主な増加額はGビル三軒茶屋 01（3,766,791 千円）、ラウンドワン横浜駅西口店（3,973,599 千円）、Gビル表参道（5,949,668 千円）、mozo ワンダーシティ（27,012,630 千円）、ラウンドワンスタジアム堺中央環状店（1,778,025 千円）、pivo 和泉中央（6,084,731 千円）、テックランド福岡志免本店（4,198,071 千円）、岸和田カンカンベイサイドモール（隣地）（265,219 千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

注 4. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額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24年3月1日 至 平成24年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1)営業収益

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

(2)有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,700,103	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,019,182	不動産賃貸業
株式会社イトーヨーカ堂	2,558,702	不動産賃貸業

当期（自 平成24年9月1日 至 平成25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
イオンリテール株式会社	4,832,824	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,012,922	不動産賃貸業
株式会社イトーヨーカ堂	2,560,302	不動産賃貸業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)
1口当たり純資産額	157,050 円	154,318 円
1口当たり当期純利益	3,840 円	3,931 円

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

注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 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)
当期純利益 (千円)	7,220,140	8,041,854
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)	7,220,140	8,041,854
期中平均投資口数 (口)	1,880,198	2,045,468

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成 22 年 3 月 1 日	投資口 分割	1,159,506	1,546,008	—	250,764	注 1
平成 22 年 3 月 1 日	合併	142,190	1,688,198	—	250,764	注 2
平成 23 年 9 月 14 日	公募増資	187,500	1,875,698	19,520	270,284	注 3
平成 23 年 10 月 12 日	第三者 割当増資	4,500	1,880,198	468	270,752	注 4
平成 24 年 10 月 1 日	公募増資	194,500	2,074,698	24,162	294,915	注 5
平成 24 年 10 月 31 日	第三者 割当増資	4,500	2,079,198	559	295,474	注 6

注1. 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

注2. 本投資法人を吸収合併存続法人とし、ラサール ジャパン投資法人を吸収合併消滅法人とする、投信法第 147 条に基づく吸収合併を行いました。

注3. 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4. 1口当たり発行価格 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5. 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6. 1口当たり発行価格 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。

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 24 年 8 月 31 日現在		当期 平成 25 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	東京及び東京周辺都市部	17,843	2.7	23,763	3.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.8	4,965	0.7
	小 計	22,809	3.5	28,729	4.0
不動産 信託受益権	東京及び東京周辺都市部	297,973	45.3	303,962	42.8
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	227,047	34.6	260,290	36.7
	その他の政令指定都市及びその周辺部	85,492	13.0	88,840	12.5
	小 計	610,513	92.9	653,094	92.0
小計		633,322	96.4	681,823	96.0
預金・その他の資産		23,704	3.6	28,388	4.0
資産総額計		657,027	100.0	710,212	100.0
負債総額（注 2）（注 3）		361,740	55.1	389,354	54.8
純資産総額（注 2）		295,286	44.9	320,857	45.2

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

平成 25 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
東戸塚 オーロラシティ (信託受益権)	48,540	109,365.50	109,365.50	100.0	5.4	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	33,765	84,981.97	84,866.90	99.9	7.8	商業施設
mozo ワンダーシティ (信託受益権) (注 4)	31,994	86,722.83	86,621.63	99.9	6.6	商業施設
イオンモール 八千代緑が丘 (信託受益権)	28,989	132,294.48	132,294.48	100.0	2.7	商業施設
イオンモール むさし村山 (信託受益権)	28,812	137,466.97	137,466.97	100.0	3.7	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (信託受益権)	26,848	138,538.63	138,538.63	100.0	3.5	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,337	4,840.56	4,736.16	97.8	2.2	商業施設
イオンモール伊丹 (信託受益権)	19,416	157,904.26	157,904.26	100.0	2.3	商業施設
河原町オーパ (信託受益権)	18,485	18,848.20	18,848.20	100.0	1.4	商業施設
アリオ鳳 (信託受益権)	17,414	95,135.36	95,135.36	100.0	2.2	商業施設
合 計	276,606	966,098.76	965,778.09	100.0	37.8	

注 1. 「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・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。

注 2. 「賃貸面積」は、物件毎の店舗・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。

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. 「mozo ワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合 60%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

平成25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)
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	10,500	9,256
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	13,350	14,176
大阪心斎橋 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	13,300	12,845
なるぱーく (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	15,227.58	5,170	8,045
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	5,350	5,279
ならファミリー	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	84,981.97	37,300	33,765
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	43,548.63	12,200	9,884
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号他	不動産信託 受益権	21,308.78	1,880	1,423
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	6,680	6,248
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	12,800	11,229
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	1,280	1,238
Gビル神宮前05	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託 受益権	1,479.10	3,680	2,717
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1号他	不動産信託 受益権	129,124.73	10,400	7,307
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	13,300	12,121
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	8,540	7,198
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	4,840.56	22,600	22,337
Gビル神宮前04	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号	不動産信託 受益権	540.78	1,220	871
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	4,880	4,797
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	12,000	11,462
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	12,800	11,318
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	1,340	963
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	17,300	15,658
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	6,980	5,201
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	6,110	5,578
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	9,570	10,544

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	1,817.65	3,140	2,543
イオン八事	愛知県名古屋市中区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託 受益権	63,778.44	3,660	3,563
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	9,930	10,514
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	3,710	4,036
イオン西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	不動産信託 受益権	62,717.26	10,800	12,533
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	19,679.78	5,450	6,078
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	40,100	48,540
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目574番1号	不動産信託 受益権	75,344.90	6,120	5,861
イオンタウン大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他	不動産信託 受益権	57,500.35	3,900	3,975
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	15,600	18,485
イオン上田	長野県上田市常田二丁目12番18号	不動産信託 受益権	61,349.07	7,650	8,447
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	25,700	26,848
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	17,500	19,416
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	59,207.19	10,000	13,208
おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注5)	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託 受益権	59,772.38	6,720	8,883
イオンモール 八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託 受益権	132,294.48	22,000	28,989
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	2,330	2,370
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	16,900	17,264
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	15,400	17,414
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	3,650	3,414
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	1,640	2,317
G DINING 札幌 (注4)	北海道札幌市中央区南三条西三丁目3番地3他	不動産信託 受益権	4,082.11	2,150	2,939
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号	不動産	922.30	5,010	6,471
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	4,141.53	9,340	9,333
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	30,300	28,812

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)
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1	不動産信託 受益権	128,031.55	16,000	14,543
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	6,770	6,650
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	1,290	1,304
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	1,740	1,717
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	1,990	1,942
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	4,550	5,566
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	5,061.47	7,410	6,024
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	1,740	1,602
岸和田カンカン ペイサイドモール	大阪府岸和田市港緑町2番1号他	不動産信託 受益権	38,315.07	7,850	7,206
幕張プラザ(注5)	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	24,542.93	6,070	5,647
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	2,810	2,471
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	4,090	2,810
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	2,730	2,384
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	2,680	2,439
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	2,090	1,842
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	—	4,740	4,397
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	8,260	8,091
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	2,770	2,657
テックランド寝屋川店 (底地)	大阪府寝屋川市大成町327番1他	不動産信託 受益権	11,430.04	1,580	1,154
mozo ワンダーシティ (注5)(注7)	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他	不動産信託 受益権	86,722.83	33,500	31,994
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	4,060	3,753
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	4,470	3,957
Gビル表参道	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	6,180	5,941
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	2,120	1,767
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	6,430	6,050

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)
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	—	4,770	4,165
合 計			3,000,501.52	677,920	681,823

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、物件毎の店舗・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。

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、本投資法人は不動産鑑定士（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額を記載しております。

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

注5. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を記載しております。

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. 「mozo ワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合 60%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る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 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)				当期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 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	432	1.8	2	100.0	423
イトーヨーカドー 川崎店	5	100.0	491	2.1	5	100.0	491	1.9
大阪心齋橋 8953 ビル	1	100.0	398	1.7	1	100.0	398	1.6
なるばーく(注 3)	47	99.0	356	1.5	47	99.0	363	1.4
G ビル南青山 02	3	90.4	80	0.3	4	100.0	81	0.3
ならファミリー	122	99.8	1,997	8.5	122	99.9	1,994	7.8
あびこショッピング プラザ	56	100.0	670	2.8	58	100.0	688	2.7
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	78	0.3	1	100.0	79	0.3
イトーヨーカドー 上福岡東店	1	100.0	256	1.1	1	100.0	256	1.0
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	444	1.9	1	100.0	444	1.7
G ビル代官山 01	2	100.0	40	0.2	2	100.0	41	0.2
G ビル神宮前 05	3	100.0	99	0.4	3	100.0	100	0.4
イオンモール東浦	1	100.0	480	2.0	1	100.0	480	1.9
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	2.0	1	100.0	477	1.9
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	375	1.6	1	100.0	372	1.5
ジャイル	20	95.0	576	2.5	21	97.8	563	2.2
G ビル神宮前 04	2	100.0	32	0.1	2	100.0	33	0.1
イトーヨーカドー 綱島店	1	100.0	180	0.8	1	100.0	180	0.7
ビックカメラ立川店	2	100.0	389	1.7	2	100.0	388	1.5
イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	658	2.8	1	100.0	630	2.5
G ビル北青山 01	3	100.0	35	0.2	3	100.0	35	0.1
イオンモール大和	1	100.0	536	2.3	1	100.0	536	2.1
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.1	1	100.0	261	1.0
イオン戸畑 ショッピングセンター	1	100.0	315	1.3	1	100.0	315	1.2
イオン高槻	1	100.0	414	1.8	1	100.0	414	1.6
G ビル自由が丘 01	10	100.0	89	0.4	10	100.0	89	0.3
イオン八事	2	100.0	148	0.6	2	100.0	148	0.6
イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	398	1.7	1	100.0	402	1.6
チアーズ銀座	10	100.0	107	0.5	10	100.0	112	0.4

不動産等の名称	前期 (自平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)				当期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 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)
	イオン西大津	1	100.0	375	1.6	1	100.0	375
京都ファミリー	65	89.8	598	2.5	67	98.1	583	2.3
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,390	5.9	4	100.0	1,387	5.4
イオン大宮	1	100.0	192	0.8	1	100.0	192	0.7
イオンタウン大垣	1	100.0	321	1.4	1	100.0	326	1.3
河原町オーパ	1	100.0	365	1.6	1	100.0	349	1.4
イオン上田	1	100.0	297	1.3	1	100.0	297	1.2
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	896	3.8	1	100.0	895	3.5
イオンモール伊丹	1	100.0	582	2.5	1	100.0	582	2.3
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	290	1.2	1	100.0	290	1.1
おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注 4)	72	99.7	561	2.4	71	95.7	565	2.2
イオンモール 八千代緑が丘	1	100.0	690	2.9	1	100.0	692	2.7
G ビル神宮前 06	4	100.0	62	0.3	3	80.6	53	0.2
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	2.5	1	100.0	577	2.3
アリオ鳳	1	100.0	573	2.4	1	100.0	556	2.2
G ビル神宮前 01	2	100.0	70	0.3	2	100.0	69	0.3
G ビル神宮前 02	3	100.0	31	0.1	3	100.0	30	0.1
G DINING 札幌 (注 3)	17	71.8	71	0.3	21	85.3	80	0.3
G ビル南青山 01	2	69.3	27	0.1	3	100.0	33	0.1
ラ・ポルト青山(注 3)	19	85.5	260	1.1	21	92.6	262	1.0
イオンモール むさし村山	1	100.0	943	4.0	1	100.0	939	3.7
イオンモール神戸北	1	100.0	582	2.5	1	100.0	581	2.3
G ビル新宿 01	1	100.0	160	0.7	1	100.0	160	0.6
ライフ太平寺店 (底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
ライフ下寺店 (底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ岸部店 (底地)	1	100.0	68	0.3	1	100.0	68	0.3
G ビル神宮前 03	5	79.5	49	0.2	6	93.3	61	0.2
G ビル南池袋 01(注 3)	8	100.0	265	1.1	8	100.0	264	1.0
G ビル心齋橋 01	2	100.0	61	0.3	2	100.0	61	0.2
岸和田カンカン ベイサイドモール	115	99.6	786	3.3	116	100.0	780	3.0

不動産等の名称	前期 (自平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日)				当期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 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)
	幕張プラザ(注 4)	6	100.0	201	0.9	6	100.0	201
MrMax 長崎店 (注 5)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	0.4	2	100.0	100	0.4
ラウンドワンスタジアム 板橋店	1	100.0	95	0.4	1	100.0	95	0.4
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.4	1	100.0	90	0.4
アーカンジェル 代官山 (底地) (注 5)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
G ビル心齋橋 02 (注 5)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
ラウンドワンスタジアム 千日前店 (底地)	1	100.0	220	0.9	1	100.0	240	0.9
泉佐野松風台 (底地) (注 5)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
テックランド寝屋川店 (底地) (注 5)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
mozo ワンダーシティ (注 4)	223	99.6	331	1.4	224	99.9	1,701	6.6
G ビル三軒茶屋 01	-	-	-	-	3	100.0	121	0.5
ラウンドワン 横浜駅西口店	-	-	-	-	1	100.0	95	0.4
G ビル表参道	-	-	-	-	1	100.0	111	0.4
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	-	-	-	-	1	100.0	68	0.3
pivo 和泉中央 (注 5)	-	-	-	-	17	100.0	-	-
テックランド 福岡志免本店 (注 5)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
合 計	879	99.8	23,559	100.0	917	99.8	25,642	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. 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 5. 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。