

平成26年8月期 決算短信(REIT)

平成26年10月14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) 徹  
 問合せ先責任者 (役職名) リテール本部長 (氏名) 今西 文則  
 (TEL) (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 平成26年11月17日 分配金支払開始予定日 平成26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26年8月期の運用、資産の状況(平成26年3月1日～平成26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	%
26年8月期	29,562	1.6	12,223	0.9	9,613	0.3	9,613	△0.0
26年2月期	29,083	11.3	12,116	13.6	9,588	17.3	9,614	17.7

	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	%	%	%
26年8月期	4,165	2.6	1.2	32.5
26年2月期	4,237	2.8	1.3	33.0

(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	%	%
26年8月期	4,165	9,613	0	0	100.0	2.6
26年2月期	4,120	9,509	0	0	98.9	2.6

(注) 平成26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。

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

なお分配金総額は、当期末処分利益から配当積立金への積立額(平成26年8月期 0.5百万円、平成26年2月期 103百万円)を控除した金額に対して、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となっております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年8月期	785,442	365,878	46.6	158,512
26年2月期	777,706	365,840	47.0	158,495

(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
26年8月期	19,548	△19,280	△4,812	21,734
26年2月期	13,786	△69,316	57,587	26,279

2. 平成27年2月期の運用状況の予想(平成26年9月1日～平成27年2月28日)及び平成27年8月期の運用状況の予想(平成27年3月1日～平成27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
27年2月期	30,695	3.8	12,793	4.7	10,148	5.6	10,133	5.4	4,170	0
27年8月期	30,811	0.4	12,745	△0.4	10,138	△0.1	10,138	0.0	4,172	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(27年2月期) 4,169円 1口当たり予想当期純利益(27年8月期) 4,171円

※ 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）      26年8月期    2,308,198口    26年2月期    2,308,198口
- ② 期末自己投資口数      26年8月期                      0口    26年2月期                      0口

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9～10ページ記載の「平成27年2月期（第26期 平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（第27期 平成27年3月1日～平成27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26年5月26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26年5月26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12年目となる平成26年2月期には、平成25年10月に3年連続となる新投資口発行を行い、新規借入と合わせた資金調達により、8物件（取得価格の合計736億円）の新規取得を行いました。また、保有資産の入替えの一環として、平成26年1月及び同年3月に4物件（売却価格の合計99億円）を売却し、売却により得られた資金及び借入れ等により、平成26年3月及び同年4月に4物件（取得価格の合計194億円）を取得しました。

その結果、当期末（平成26年8月31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8,023億円（全84物件の取得価格合計）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)

平成26年の実質GDP成長率は消費税増税前となる第1四半期は前期比+1.5%、消費税増税後となる第2四半期については前期比△1.8%（2次速報値）となっており、消費税増税に伴う駆け込み需要及びその反動減の影響が見られます。

平成26年の消費者物価指数（生鮮食品を除く総合指数）については、年初より円安やエネルギーコストの増加、景気回復期待等から前年との比較において緩やかに上昇し、4月の消費税増税後は大きく伸びました。しかしながら、増税の影響を除けば、日本銀行が当初目標として掲げていたインフレ目標を下回る水準にあります。一方、消費動向に大きな影響を与える賃金の動向については、所定内給与については大きな回復は見られていないものの、特別給与や所定外給与の増加による影響により平成26年3月より前年を上回る傾向が続いています。（現金給与総額、厚生労働省「毎月勤労統計調査」より）

また、内閣府による景気ウォッチャー判断指数は、消費税増税に伴い現状判断DI及び先行き判断DIがともに一時的に落ち込んだものの、先行き判断DIは26年4月以降急速に回復し、横ばいを示す50を上回る水準で推移しております。

###### (小売りセクター動向)

小売販売額は、経済産業省「商業動態統計調査」によると消費税増税の影響が顕著に見られ、小売業販売額は平成26年1～3月は駆け込み需要により前年比大幅プラスとなった一方、4月以降は反動減によりマイナスに転じました。前年に比べ梅雨明けが大幅に遅れたこと及びその後の天候不順もありその回復基調は緩やかではあるものの、概ね底固く推移しております。百貨店売上高、スーパーマーケット売上高についても消費税増税直後は大幅に落ち込みましたが、その後は品目や地域によるばらつきはあるものの緩やかな回復傾向が見られます。

## (不動産セクター動向)

平成26年においては、前年に引き続き良好な資金調達環境のもと不動産取引市場は活発化しており、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継続し、取得キャップレート(注)水準の低下傾向が続いております。郊外部については都市部ほどの取得競争は見られないものの、取得キャップレートは低下傾向にあります。

国土交通省が平成26年9月に発表した平成26年7月1日時点の基準地価によると、三大都市圏の商業地は前年の+0.6%から+1.7%に上昇幅を拡大し、全国平均では商業地の地価は依然として下落しているものの、下落率は縮小傾向を継続しています。

(注)「取得キャップレート」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。

## (2) 運用実績

このような環境の中で、当期については、前期中(平成26年1月)に譲渡した3物件(G DINING札幌、Gビル神宮前04及びGビル神宮前05)及び平成26年3月に譲渡した1物件(イオンタウン大垣)の計4物件の譲渡により得られた資金及び新規の借入れ並びに内部資金の活用により、新たにGビル渋谷01、Gビル表参道02、ラウンドワンスタジオ高槻店及びGビル吉祥寺01の4物件を取得し、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上に取り組みました。既存物件では、おやまゆうえんハーヴェストウォークにおいてSC(ショッピングセンター)マネジメント(注1)手法を活かし、既存建物の一部増改築を含む環境デザインの一新、新規テナントの誘致等のリニューアルを実施しており、平成26年4月に稼働率100%でグランドオープン致しました。

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33物件では前期に引き続き高い稼働率を維持し98.8%となり、郊外型商業施設51物件の100.0%と合わせ、安定した状態を維持しております。

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84物件、取得価格の総額8,023億円、鑑定評価額の合計7,924億円、総賃貸可能面積3,067,166.11㎡、テナント総数1,037、ポートフォリオ全体の稼働率は99.9%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2)については、含み益を有する新規物件の取得に加え、既存物件において東京23区内及び地方主要都市部に位置する物件を中心に前期末との比較におけるキャップレートの低下、並びに減価償却の結果として、含み益は367億円(前期比+99億円)となりました。

(注1)「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。

(注2)「含み損益」とは、ポートフォリオ全体または個別物件の鑑定評価額と帳簿価額との差額です。

## iii 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、まず、既存の借入金40.5億円の返済資金に充てるため、平成26年3月31日付にて、長期借入金40億円の借入を行いました。

次に、Gビル表参道02の取得資金の一部として、平成26年4月1日付にて、長期借入金合計55億円の借入を実施しました。

また、平成26年6月には、本投資法人として最長となる、発行年限12年の超長期投資法人債(発行額80億円)の発行に成功し、それを原資として、既存の借入金80億円の期限前弁済をしております。

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3,470億円、うち、長期借入金は2,915億円、投資法人債は555億円となりました。

当期末現在の長期負債比率については100%、固定金利比率(注1)については73.7%、LTV(注2)は52.0%となっております。

(注1)「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2)「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29,562百万円、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12,223百万円、経常利益は9,613百万円、当期純利益は9,613百万円となりました。

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9,615百万円から、繰延税金負債の一部取り崩しに対応して損益計算書の法人税等調整額に貸方計上された項目の合計額0.5百万円を配当積立金として積立てを行うこととし、当該金額を控除した金額9,615百万円に対して、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9,613百万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4,165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

景気動向の先行きにつきましては、本年4月の消費税増税が個人消費のファンダメンタルズに与える影響を引き続き見極めていくとともに、今後想定される消費税率10%への引き上げ是非に関する最終判断の行方を注視していく必要があります。本投資法人は、当期における消費税増税後の一時的な反動減については回復基調が見られているものの、中長期的な消費全般の動向についてはマクロ経済の動向とともに引き続き慎重に判断をしていく必要があると考えています。

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から全般的には売上が比較的堅調に推移しつつ、利益についても改善傾向が続いていることが窺えますが、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、小売事業者の業績が総じて堅調であることに加え、都市部の高額商品を中心とした消費が比較的好調に推移していることと、本投資法人の保有する物件においても都市型を中心に専門店の出店意欲が増加傾向が見受けられることから、賃貸条件の改善は都市部を中心に一部実現しつつある環境にあると本投資法人は考えております。一方、郊外を中心に大手ディベロッパーによる商業施設の開業が相次いでおり、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は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26年8月末日現在、J-REIT全体において第3位の資産規模（取得価格の合計）を有し、商業施設特化型J-REITの中では最大の資産規模を誇ります。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でき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ると考えています。そのため、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、本投資法人は、これまでの運営経験を基に築きあげたSCマネジメント力を活用し、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並びに長期の賃貸借契約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。

## (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いきます。

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、前期から当期にかけて、4物件の売却並びに4物件の取得を実行し、ポートフォリオの収益性と安定性の向上に取り組みました。

## (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の削減に注力すると同時に、平成26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、昨年度に引き続き「マネジメントと方針」への取組みが優れている「Green Talk」の評価を受けました。

(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。2014年9月現在、130社以上の有力な機関投資家が加盟し、その運用受託資産額は総額で約890兆円(約8兆9千億米ドル [1ドル=100円換算])にも上ります。

## (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、新投資口発行や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の水準の維持をしております。また概ねコミットメント・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つつ、金利固定化にも機動的に取り組んでまいります。

本投資法人は平成26年9月4日に新たに不動産及び不動産信託受益権合計5件(取得価格の合計467億円)の取得を決定しました。当該新規資産の取得のため、新投資口の発行(平成26年9月4日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。)と合わせ、新規で長期借入れ260億円を実施いたしました。当該新規借入れにより、平均デットコストを低下させつつ、LTV水準の低下、長期負債比率の水準維持、固定金利比率の向上、平均借入残存期間の維持を図ることにより、長期安定的な財務基盤の強化を図り

ました。

また、本投資法人は、新たな取り組みとして、より機動的な資金調達手段を確保し、一層強固な財務基盤を構築するため、従来のコミットメント・ライン枠500億円（契約期間1年）のうち、150億円につき、契約期間3年間、実行時借入期間1カ月から5年間とする長期コミットメント・ライン枠を導入しました。

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27年2月期（第26期）の運用状況につきましては、営業収益30,695百万円、経常利益10,148百万円、当期純利益10,133百万円、1口当たり分配金4,170円を見込んでいます。また平成27年8月期（第27期）の運用状況につきましては、営業収益30,811百万円、経常利益10,138百万円、当期純利益10,138百万円、1口当たり分配金4,172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27年2月期（第26期 平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（第27期 平成27年3月1日～平成27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27年2月期（第26期 平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（第27期 平成27年3月1日～平成27年8月31日）運用状況の予想の前提条件」に記載のとおり、本投資法人は、当期決算日後に下記のとおり新投資口の発行及び資産の取得を行っております。

#### (1) 新投資口の発行

平成26年9月4日及び平成26年9月17日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成26年9月25日に払込が完了しております。この結果、平成26年9月25日付で出資総額は362,756,415,160円、発行済投資口数の総数は2,427,698口となっております。また、オーバーアロットメントによる売り出しに関連して行われる三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口の発行を行う場合には、平成26年10月22日を払込期日（予定）としております。なお、これらの発行条件は以下の通りとなっております。

##### [公募による新投資口の発行]

<日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする）における募集>

発行新投資口数	: 119,500口（国内58,500口、海外61,000口（海外引受会社による買取引受の対象口数58,500口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数2,500口））
発行価格（募集価格）	: 1口当たり205,702円
発行価格（募集価格）の総額	: 24,581,389,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり199,300円
発行価額（払込金額）の総額	: 23,816,350,000円
払込期日	: 平成26年9月25日
分配金起算日	: 平成26年9月1日

##### [第三者割当による新投資口の発行]

発行新投資口数	: 2,500口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり199,300円
発行価額（払込金額）の総額（上限）	: 498,250,000円
払込期日	: 平成26年10月22日（予定）
分配金起算日	: 平成26年9月1日
割当先	: 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

## (2) 取得資産

本投資法人は、上記(1)の新投資口の発行による手取金及び新規借入金により、下表のとおり不動産信託受益権を取得いたしました(取得資産の詳細は、平成26年9月4日付で公表しました「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照下さい。)

物件名	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
DFS T ギャラリーア沖縄 (不動産信託受益権) (注1)	沖縄県那覇市	13,130	平成26年 10月1日
Cute Cube原宿 (不動産信託受益権)	東京都渋谷区	8,520	
Gビル表参道02 (不動産信託受益権) (注2)	東京都渋谷区	5,311	
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権) (注3)	愛知県名古屋市西区	11,740	
m-シティ豊中 (不動産信託受益権)	大阪府豊中市	5,570	
合計		44,271	

(注1) DFS T ギャラリーア沖縄については、底地の一部(特定資産の種類:不動産、取得予定価格:2,470百万円)の取得決済を、当初の予定通り平成28年1月15日に行うことを予定しており、本資産の取得価格合計は15,600百万円となる予定です。

(注2) Gビル表参道02については、本投資法人による取得対象は、当該物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分15%です。

(注3) mozoワンダーシティについては、本投資法人による取得対象は、当該物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%ですが、平成26年9月4日開催の役員会で決議された募集による新投資口の発行及び投資口売出しに伴う取得対象持分である準共有持分20%の取得価格・取得日を記載しています。残り20%については、平成26年11月1日から平成28年3月末日までの間で本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と売主であるSPCのアセットマネージャーが合意する日に取得する予定ですが、当該持分については取得資産には含めていません。



平成27年2月期（第26期 平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（第27期 平成27年3月1日～平成27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"> <li>平成27年2月期（第26期 平成26年9月1日～平成27年2月28日（181日））</li> <li>平成27年8月期（第27期 平成27年3月1日～平成27年8月31日（184日））</li> </ul>
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年8月31日時点で本投資法人が所有する84物件に、第26期の新規5物件（うち、2物件は既存物件の追加取得）を加えた87物件を前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年8月31日現在の発行済投資口数は2,308,198口ですが、平成26年9月4日開催の役員会で決定した募集による新投資口の発行（119,500口）及び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に係る新投資口の発行（2,500口）により122,000口が増加することを想定しております。</li> <li>期末発行済投資口数は2,430,198口を想定しており、新投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年8月31日現在の有利子負債は347,001百万円ですが、平成26年9月4日で契約を締結し平成26年10月1日に実行した借入26,000百万円及び平成26年9月30日に返済期限が到来した借入350百万円により、本書の日付現在の有利子負債は372,651百万円となっており、内訳は長期借入金317,151百万円、投資法人債55,500百万円となっております。</li> <li>上記の本書の日付現在の有利子負債のうち、第26期中、第27期中に返済、償還期限が到来する有利子負債は長期借入金25,360百万円、投資法人債15,000百万円ですが、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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。</li> <li>賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しております。</li> <li>テナントによる滞納または不払がないものと想定しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>公租公課は、第26期2,799百万円、第27期2,962百万円を想定しております。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。</li> <li>減価償却費は、第26期6,144百万円、第27期6,183百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は第26期790百万円、第27期710百万円を、建物管理委託費は第26期1,373百万円、第27期1,376百万円を想定しております。</li> <li>平成27年2月期（第26期）には、岸和田カンカンペイサイドモールのテナント退店による内装撤去に伴う固定資産除却損36百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年9月4日開催の本投資法人役員会で決定した新投資口の発行及び売出しにかかる費用は141百万円を想定しています。</li> <li>新投資口の発行及び売出しにかかる費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。</li> <li>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26期2,648百万円、第27期2,610百万円を想定しております。</li> </ul>
法人税等調整額	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規に取得するDFS T ギャラリーア沖繩にかかる資産除去債務の計上により、平成27年2月期（第26期）において、税効果会計に基づく繰延税金負債見合いとして法人税等調整額（費用）14百万円の計上を想定しています。</li> </ul>
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。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26期及び第27期においては想定しておりません。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>

その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 法令、会計基準及び税制等に上記予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li></ul>
-----	--

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	18,331,514	11,101,534
信託現金及び信託預金	※1 8,505,964	※1 11,145,992
営業未収入金	1,202,306	1,182,212
未収還付法人税等	621	321
未収消費税等	68,216	-
デリバティブ債権	2,978	-
その他	1,647,405	1,277,992
流動資産合計	29,759,006	24,708,054
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,171,153	2,176,106
減価償却累計額	△270,720	△306,630
建物(純額)	1,900,433	1,869,475
構築物	76,431	76,431
減価償却累計額	△13,059	△14,644
構築物(純額)	63,371	61,786
工具、器具及び備品	18,715	18,875
減価償却累計額	△6,658	△7,744
工具、器具及び備品(純額)	12,056	11,130
土地	26,665,440	26,665,440
信託建物	298,444,910	※2 298,182,844
減価償却累計額	△71,937,897	△75,774,025
信託建物(純額)	※1 226,507,012	※1 222,408,819
信託構築物	15,349,829	15,814,286
減価償却累計額	△4,808,118	△5,007,511
信託構築物(純額)	※1 10,541,711	※1 10,806,774
信託機械及び装置	1,727,526	1,750,269
減価償却累計額	△739,988	△787,880
信託機械及び装置(純額)	※1 987,538	※1 962,388
信託工具、器具及び備品	3,790,201	3,860,467
減価償却累計額	△2,141,646	△2,261,878
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 1,648,554	※1 1,598,589
信託土地	※1 467,388,968	※1 484,844,710
有形固定資産合計	735,715,087	749,229,115
無形固定資産		
借地権	19,803	19,803
信託借地権	6,792,739	6,374,880
信託その他無形固定資産	115,798	112,829
無形固定資産合計	6,928,340	6,507,513
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,644,546	1,637,046
長期前払費用	2,879,730	2,626,939
デリバティブ債権	24,798	12,281
その他	※1 447,043	※1 446,445
投資その他の資産合計	4,996,119	4,722,713
固定資産合計	747,639,547	760,459,342

(単位：千円)

	前期 (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	234,613	158,403
投資法人債発行費	73,131	116,961
繰延資産合計	307,744	275,365
<b>資産合計</b>	<b>777,706,299</b>	<b>785,442,762</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,510,900	1,970,616
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,450,000	25,710,000
未払金	6,569	11,706
未払費用	1,877,086	2,032,016
未払法人税等	402	500
未払消費税等	-	946,270
前受金	2,609,688	2,795,771
預り金	1,004,032	2,617,764
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 3,417,871	※1 2,236,929
資産除去債務	355,997	-
デリバティブ債務	379	-
その他	191,906	136,324
流動負債合計	39,424,833	53,457,899
<b>固定負債</b>		
投資法人債	32,500,000	40,500,000
長期借入金	281,301,000	265,791,000
繰延税金負債	487,556	487,044
預り敷金及び保証金	1,760,224	1,777,498
信託預り敷金及び保証金	※1 55,975,239	※1 57,081,552
資産除去債務	360,926	362,431
デリバティブ債務	56,407	106,414
固定負債合計	372,441,354	366,105,941
<b>負債合計</b>	<b>411,866,187</b>	<b>419,563,840</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	338,940,065	338,940,065
<b>剰余金</b>		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
配当積立金	2,326,376	2,430,164
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	9,615,853	9,615,998
剰余金合計	26,929,056	27,032,988
投資主資本合計	365,869,121	365,973,053
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△29,010	△94,132
評価・換算差額等合計	△29,010	△94,132
純資産合計	※5 365,840,111	※5 365,878,921
<b>負債純資産合計</b>	<b>777,706,299</b>	<b>785,442,762</b>

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 29,058,063	※1 29,516,340
不動産等売却益	※2 25,866	※2 46,625
営業収益合計	29,083,929	29,562,965
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 14,328,424	※1 14,657,068
資産運用報酬	2,324,887	2,387,662
資産保管手数料	26,287	28,251
一般事務委託手数料	112,083	119,095
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	169,313	141,263
営業費用合計	16,966,936	17,339,280
営業利益	12,116,993	12,223,685
<b>営業外収益</b>		
受取利息	4,061	2,106
その他	3,100	4,003
営業外収益合計	7,162	6,110
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,576,468	1,599,821
投資法人債利息	405,220	458,308
投資法人債発行費償却	5,247	7,539
投資口交付費償却	71,783	76,209
融資関連費用	472,459	469,579
その他	4,463	4,536
営業外費用合計	2,535,641	2,615,994
経常利益	9,588,513	9,613,801
税引前当期純利益	9,588,513	9,613,801
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	△26,302	△511
法人税等合計	△25,697	93
当期純利益	9,614,210	9,613,708
前期繰越利益	1,642	2,290
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,615,853	9,615,998

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本					投資主資本合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)		
当期末残高	295,474,720	14,986,826	2,326,376	8,170,811	25,484,014	320,958,734
当期変動額						
新投資口の発行	43,465,345					43,465,345
剰余金の配当				△8,169,168	△8,169,168	△8,169,168
当期純利益				9,614,210	9,614,210	9,614,210
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	43,465,345	—	—	1,445,042	1,445,042	44,910,387
当期末残高	※1 338,940,065	14,986,826	2,326,376	9,615,853	26,929,056	365,869,121

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期末残高	363,300	363,300	321,322,034
当期変動額			
新投資口の発行			43,465,345
剰余金の配当			△8,169,168
当期純利益			9,614,210
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△392,310	△392,310	△392,310
当期変動額合計	△392,310	△392,310	44,518,076
当期末残高	△29,010	△29,010	365,840,111

当期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)		
当期首残高	338,940,065	14,986,826	2,326,376	9,615,853	26,929,056	365,869,121
当期変動額						
配当積立金の積立			103,787	△103,787	—	
剰余金の配当				△9,509,775	△9,509,775	△9,509,775
当期純利益				9,613,708	9,613,708	9,613,708
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	—	—	103,787	144	103,932	103,932
当期末残高	※1 338,940,065	14,986,826	2,430,164	9,615,998	27,032,988	365,973,053

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△29,010	△29,010	365,840,111
当期変動額			
配当積立金の積立			
剰余金の配当			△9,509,775
当期純利益			9,613,708
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△65,122	△65,122	△65,122
当期変動額合計	△65,122	△65,122	38,809
当期末残高	△94,132	△94,132	365,878,921

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 平成25年9月 1日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)
I 当期末処分利益	9,615,853,868	9,615,998,295
II 分配金の額	9,509,775,760	9,613,644,670
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,120)	(4,165)
III 配当積立金	103,787,854	511,648
IV 次期繰越利益	2,290,254	1,841,977
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9,615,853,868円から、繰延税金負債の一部取り崩しに対応して損益計算書の法人税等調整額に貸方計上された項目の合計額103,787,854円を配当積立金として積立てを行うこととし、当該金額を控除した金額9,512,066,014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9,509,775,760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9,615,998,295円から、繰延税金負債の一部取り崩しに対応して損益計算書の法人税等調整額に貸方計上された項目の合計額511,648円を配当積立金として積立てを行うこととし、当該金額を控除した金額9,615,486,647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9,613,644,670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25年 9月 1日 至 平成26年 2月 28日)	当期 (自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	9,588,513	9,613,801
減価償却費	5,926,440	5,888,859
投資法人債発行費償却	5,247	7,539
投資口交付費償却	71,783	76,209
不動産等売却益	△25,866	△46,625
固定資産除却損	237,237	72,441
受取利息	△4,061	△2,106
支払利息	1,981,688	2,058,129
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△152,775	19,523
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△317	299
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△68,216	68,216
長期前払費用の増減額 (△は増加)	183,390	252,791
営業未払金の増減額 (△は減少)	28,968	367,042
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△817,014	946,270
未払金の増減額 (△は減少)	1,829	6,702
未払費用の増減額 (△は減少)	74,471	82,760
前受金の増減額 (△は減少)	375,302	186,082
預り金の増減額 (△は減少)	△1,326,423	1,613,731
その他	△293,350	321,407
小計	15,786,848	21,533,076
利息の受取額	4,061	2,106
利息の支払額	△2,004,200	△1,985,959
法人税等の支払額	△708	△507
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,786,000	19,548,716
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△8,254	△5,112
信託有形固定資産の取得による支出	△76,064,995	△22,709,339
信託有形固定資産の売却による収入	6,526,560	3,013,294
信託無形固定資産の取得による支出	△614	△8,761
信託無形固定資産の売却による収入	8,029	412,666
預り敷金及び保証金の返還による支出	△24,875	△11,094
預り敷金及び保証金の受入による収入	16,371	20,468
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,646,653	△2,431,784
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,076,281	2,385,607
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△292,774	-
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,550	7,500
使途制限付信託預金の預入による支出	△57	-
使途制限付信託預金の払出による収入	-	45,000
その他の収入	87,324	597
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,316,106	△19,280,957

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△11,200,000	-
長期借入れによる収入	34,000,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,800,000	△12,750,000
投資法人債の発行による収入	7,451,147	7,948,630
投資口の発行による収入	43,306,011	-
分配金の支払額	△8,169,292	△9,511,340
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,587,866	△4,812,710
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,057,760	△4,544,950
現金及び現金同等物の期首残高	24,221,660	26,279,420
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,279,420	※1 21,734,469

## (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 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</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117,503千円です。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31,380千円です。</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>								

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

## ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産	(単位：千円)	
	前 期 (平成26年2月28日)	当 期 (平成26年8月31日)
信託現金及び信託預金	558,057	513,057
信託建物	76,428,525	75,181,131
信託構築物	4,223,306	4,126,248
信託機械及び装置	299,100	283,329
信託工具、器具及び備品	532,272	489,782
信託土地	164,149,487	164,149,487
その他	445,456	445,456
合 計	246,636,207	245,188,493

担保を付している債務	(単位：千円)	
	前 期 (平成26年2月28日)	当 期 (平成26年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	35,156,637	34,426,764
合 計	35,156,637	34,426,764

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

有形固定資産	(単位：千円)	
	前 期 (平成26年2月28日)	当 期 (平成26年8月31日)
信託建物	—	31,458千円

## 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26年2月28日)	当 期 (平成26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	50,000,000	50,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	50,000,000	50,000,000

## 4. 偶発債務

前期（平成26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951百万円（平成26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となります。

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。なお、平成25年6月28日付で、原告より、減額の起算日を「平成23年3月1日」から「平成23年3月31日」とする訴えの変更の申立てがなされております。

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214百万円（平成26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となります。

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26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1,073百万円（平成26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となります。

なお、この訴訟の結果は、本投資法人の経営成績に影響を及ぼす可能性があります、その影響額を現時点で見積もることは困難であります。

[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。なお、平成25年6月28日付で、原告より、減額の起算日を「平成23年3月1日」から「平成23年3月31日」とする訴えの変更の申立てがなされております。

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252百万円（平成26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となります。

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。

※5. 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26年2月28日)	当 期 (平成26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

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成25年9月 1日 至 平成26年2月28日)	当 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31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	26,012,663	26,115,507
受取水道光熱費	1,332,195	1,608,691
その他賃料収入	1,713,204	1,792,141
不動産賃貸事業収益合計	29,058,063	29,516,340
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	707,052	680,365
建物管理委託費	1,257,939	1,329,814
水道光熱費	1,685,282	1,959,461
公租公課	2,598,534	2,813,599
修繕費	188,892	217,736
保険料	53,608	55,022
信託報酬	87,936	84,119
支払賃料	921,321	857,618
その他賃貸事業費用	664,313	698,148
減価償却費	5,926,305	5,888,742
固定資産除却損	237,237	72,441
不動産賃貸事業費用合計	14,328,424	14,657,068
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	14,729,638	14,859,271

## ※2. 不動産等売却益の内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成25年9月 1日 至 平成26年2月28日)	当 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)
不動産等売却収入	6,560,000	3,430,000
不動産等売却原価	6,508,724	3,735,728
その他売却費用	25,409	4,038
資産除去債務消滅益	—	356,392
不動産等売却益	25,866	46,625

個別の譲渡価額については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としております。当該不動産等売却益には不動産等売却益870,564千円及び不動産等売却損844,698千円が相殺表示されております。

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

## ※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

	前 期 (自 平成25年9月 1日 至 平成26年2月28日)	当 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)
発行する投資口の総数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口数	2,308,198口	2,308,198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25年9月 1日 至 平成26年2月28日)	当 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)
現金及び預金	18,331,514	11,101,534
信託現金及び信託預金	8,505,964	11,145,992
使途制限付信託預金(注)	△ 558,057	△ 513,057
現金及び現金同等物	26,279,420	21,734,469

(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。

## 2. 重要な非資金取引の内容

前期取得した資産において、資産除去債務を計上していることにより、前期末において有形固定資産の信託建物が358,669千円、資産除去債務が 360,926千円増加しております。

## 〔リース取引に関する注記〕

## 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25年9月 1日 至 平成26年2月28日)	当 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)
1年以内	32,096,698	30,331,549
1年超	106,496,897	96,958,048
合計	138,593,595	127,289,597



## 〔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26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	18,331,514	18,331,514	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,505,964	8,505,964	—
資産計	26,837,478	26,837,478	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,199,800	199,800
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,450,000	13,464,739	14,739
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	3,347,441	3,460,192	112,751
(4) 投資法人債	32,500,000	33,732,575	1,232,575
(5) 長期借入金	281,301,000	284,188,757	2,887,757
(6) 信託預り敷金及び保証金	11,195,790	11,586,569	390,779
負債計	356,794,231	361,632,632	4,838,401
デリバティブ取引（※）	(29,010)	(29,010)	—

当期（平成26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	11,101,534	11,101,534	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,145,992	11,145,992	—
資産計	22,247,527	22,247,527	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,100,950	100,950
(2) 1年内返済予定の長期借入金	25,710,000	25,725,591	15,591
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,189,975	2,205,228	15,252
(4) 投資法人債	40,500,000	41,763,130	1,263,130
(5) 長期借入金	265,791,000	269,678,289	3,887,289
(6) 信託預り敷金及び保証金	10,680,127	11,218,171	538,043
負債計	359,871,103	365,691,360	5,820,256
デリバティブ取引(※)	(94,132)	(94,132)	—

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

## 注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

## (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

## (1) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

## (2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

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

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

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26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	70,429	46,953
預り敷金及び保証金	1,760,224	1,777,498
信託預り敷金及び保証金	44,779,449	46,401,424
合計	46,610,104	48,225,876

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26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	18,331,514	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,505,964	—	—	—	—	—
合計	26,837,478	—	—	—	—	—

当期(平成26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	11,101,534	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,145,992	—	—	—	—	—
合計	22,247,527	—	—	—	—	—

## 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26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
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	13,450,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,305,724	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	—	15,000,000	—	7,500,000
長期借入金	—	36,710,000	22,450,000	24,300,000	43,766,000	154,075,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,548,139	1,531,415	1,447,970	1,447,970	4,505,164
合計	29,755,724	48,258,139	23,981,415	40,747,970	45,213,970	166,080,164

当期(平成26年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の 投資法人債	15,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	25,710,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,354,855	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	15,000,000	—	—	15,500,000
長期借入金	—	23,250,000	15,300,000	45,666,000	49,000,000	132,575,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,548,139	1,531,415	1,447,970	1,447,970	4,051,178
合計	42,064,855	34,798,139	31,831,415	47,113,970	50,447,970	152,126,178

## 〔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26年2月28日）及び当期（平成26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26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	76,550,000	64,500,000	△ 29,010	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	62,000,000	62,000,000	(注)	—
合計			138,550,000	126,500,000	△ 29,010 (注)	—

当期（平成26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	64,500,000	64,500,000	△ 94,132	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	63,500,000	63,500,000	(注)	—
合計			128,000,000	128,000,000	△ 94,132 (注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債(5)」参照）。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要株主等

前期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）及び当期（自 平成26年3月1日 至 平成26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25年9月1日 至 平成26年2月28日）及び当期（自 平成26年3月1日 至 平成26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25年9月1日 至 平成26年2月28日）及び当期（自 平成26年3月1日 至 平成26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25年9月1日 至 平成26年2月28日）及び当期（自 平成26年3月1日 至 平成26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26年2月28日)	当 期 (平成26年8月31日)
繰延税金資産		
(流動)		
繰越欠損金	3,231,869	3,017,236
資産除去債務	130,259	—
その他	26,074	30,038
小計	3,388,204	3,047,274
評価性引当金	△ 3,388,204	△ 3,047,274
合計	—	—
(固定)		
借地権償却等	143,069	37,159
資産除去債務	123,292	123,806
合併受入資産評価差額	6,096,723	6,087,719
その他	19,268	36,351
小計	6,382,354	6,285,036
評価性引当金	△ 6,382,354	△ 6,285,036
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	410,507	410,317
相殺不能資産除去費用	77,048	76,726
繰延税金負債合計	487,556	487,044
繰延税金負債の純額	487,556	487,044

## 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26年2月28日)	当 期 (平成26年8月31日)
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 36.29	△ 35.07
評価性引当金の増減	△ 0.12	△ 3.76
その他	△ 0.45	2.24
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△ 0.27	0.00

## 〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## 1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「川崎ルフロン」のアスベスト除去費用の契約及び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、当該アスベストを含有する建物の耐用年数により24年と見積り、割引率は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25年9月 1日 至 平成26年2月28日)	当 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)
期首残高	352,866	716,923
有形固定資産の取得に伴う増加額	358,669	-
時の経過による調整額	5,387	3,273
資産除去債務の消滅による減少額	-	△356,392
資産除去債務の履行による減少額	-	△1,373
期末残高	716,923	362,431

## 〔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25年9月 1日 至 平成26年2月28日)	当 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	678,711,171	742,642,958
期中増減額	63,931,787	13,093,317
期末残高	742,642,958	755,736,276
期末時価	769,387,000	792,437,000

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、主な増加額は川崎ルフロン (30,684,514千円)、Gビル心齋橋03 (22,511,279千円)、Gビル銀座01 (5,558,037千円)、かみしんプラザ (3,954,053千円)、コリーヌ馬事公苑 (3,140,256千円)、サミットストア中野南台店 (3,134,990千円)、ラウンドワン広島店 (3,006,518千円)、ラウンドワン京都河原町店 (2,840,976千円) の取得及びイオンモール東浦のエレベータ既存不適格対応耐震工事に係る資本的支出 (278,360千円) を含む資本的支出総額 (1,768,041千円) によるものであり、主な減少額はG DINING 札幌 (2,933,999千円)、Gビル神宮前05 (2,704,928千円)、Gビル神宮前04 (869,796千円) の売却及び減価償却費の計上によるものです。

注 3. 当期の期中増減額のうち、主な増加額はGビル表参道02 (12,505,629千円)、Gビル渋谷01 (3,270,974千円)、ラウンドワンスタジアム高槻店 (2,121,926千円)、Gビル吉祥寺01 (1,774,365千円) の取得、おやまゆうえんハーヴェストウォークの追加取得 (258,621千円) 及びおやまゆうえんハーヴェストウォークのリニューアル工事に係る資本的支出 (719,348千円) を含む資本的支出総額 (2,887,855千円) によるものであり、主な減少額はイオンタウン大垣 (3,735,728千円) の売却及び減価償却費の計上によるものです。

注 4. 前期の期末時価は、平成26年3月24日に譲渡したイオンタウン大垣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評価額を記載しております。

注 5. 当期の期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評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25年9月1日 至 平成26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	4,898,160	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,012,383	不動産賃貸業

当期（自 平成26年3月1日 至 平成26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	4,912,071	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,012,117	不動産賃貸業

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 平成25年9月 1日 至 平成26年2月28日)	当 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)
1口当たり純資産額	158,495円	158,512円
1口当たり当期純利益	4,237円	4,165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25年9月 1日 至 平成26年2月28日)	当 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)
当期純利益 (千円)	9,614,210	9,613,708
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)	9,614,210	9,613,708
期中平均投資口数 (口)	2,268,977	2,308,198

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 新投資口の発行

平成26年9月4日及び平成26年9月17日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年9月25日に払込が完了しております。この結果、平成26年9月25日付で出資総額は362,756,415,160円、発行済投資口数の総数は2,427,698口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口の発行を行う場合には、平成26年10月22日を払込期日（予定）としております。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっております。

## (公募による新投資口の発行)

<日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする）における募集>

発行新投資口数	: 119,500口（国内58,500口、海外61,000口（海外引受会社による買取引受けの対象口数58,500口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取権の対象口数2,500口））
発行価格（募集価格）	: 1口当たり205,702円
発行価格（募集価格）の総額	: 24,581,389,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり199,300円
発行価額（払込金額）の総額	: 23,816,350,000円
払込期日	: 平成26年9月25日
分配金起算日	: 平成26年9月1日

## (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 2,500口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり199,300円
発行価額（払込金額）の総額	: 498,250,000円
払込期日	: 平成26年10月22日（予定）
分配金起算日	: 平成26年9月1日
割当先	: 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

## 〔資金使途〕

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。また、第三者割当による新投資口発行の調達資金については、当該特定資産の取得資金の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得等に充当します。



## (9) 発行済投資口数の増減

最近5年間における発行済投資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
平成25年10月 2日	公募増資	229,000	2,308,198	43,465	338,940	注7

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7. 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しました。

## 4. 役員の異動

役員の異動につきましては、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26年2月28日現在		当期 平成26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	23,695	3.1	23,662	3.0
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.6	4,965	0.6
	小計	28,661	3.7	28,627	3.6
不動産 信託受益権	東京及び東京周辺都市部	339,271	43.6	355,538	45.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	287,262	36.9	283,897	36.1
	その他の政令指定都市及びその周辺部	87,447	11.3	87,671	11.2
	小計	713,981	91.8	727,108	92.6
小計		742,642	95.5	755,736	96.2
預金・その他の資産		35,063	4.5	29,706	3.8
資産総額計		777,706	100.0	785,442	100.0
負債総額 (注2) (注3)		411,866	53.0	419,563	53.4
純資産総額 (注2)		365,840	47.0	365,878	46.6

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26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
東戸塚 オーロラシティ (信託受益権)	47,592	109,365.50	109,365.50	100.0	4.6	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	33,239	85,030.68	84,891.81	99.8	6.8	商業施設
mozoワンダーシティ (信託受益権) (注4)	31,102	86,722.88	86,666.97	99.9	6.7	商業施設
川崎ルフロン (信託受益権)	30,523	56,084.97	55,371.77	98.7	6.3	商業施設
イオンモール 八千代緑が丘 (信託受益権)	28,366	132,294.48	132,294.48	100.0	2.3	商業施設
イオンモール むさし村山 (信託受益権)	27,940	137,466.97	137,466.97	100.0	3.2	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (信託受益権)	26,112	138,538.63	138,538.63	100.0	3.0	商業施設
Gビル心齋橋03 (信託受益権) (注5)	22,429	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,109	4,814.03	4,579.90	95.1	1.5	商業施設
イオンモール伊丹 (信託受益権)	19,377	157,904.26	157,904.26	100.0	2.0	商業施設
合 計	288,793	912,853.53	911,711.42	99.9	—	

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26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)
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	9,052
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	13,320	13,943
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	14,000	12,683
なるばーく (注4)	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232	不動産信託 受益権	15,238.59	4,980	7,863
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	5,370	5,264
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	85,030.68	36,600	33,239
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	12,400	9,681
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	不動産信託 受益権	21,308.78	1,920	1,394
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	6,670	6,144
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	14,000	10,913
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	1,390	1,227
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字旭13番2号他	不動産信託 受益権	129,124.73	10,400	7,426
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	14,200	11,893
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	8,660	6,902
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	4,814.03	22,800	22,109
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	4,780	4,745
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	12,300	11,368
イオン板橋ショッピング センター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託 受益権	72,748.34	13,000	11,278
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	1,420	954
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	15,501
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	6,830	5,061
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	6,330	5,621
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	9,770	10,355
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	3,312	2,504
イオン八事	愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託 受益権	63,778.44	3,310	3,482

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	10,300	10,353
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	3,980	3,990
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	11,000	12,274
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	19,677.43	5,780	6,850
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	40,800	47,592
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区榑引町二丁目574番1号	不動産信託 受益権	75,344.90	6,000	5,801
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	18,490
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	7,760	8,230
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	25,800	26,112
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託 受益権	157,904.26	18,800	19,377
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	10,400	12,966
おやまゆうえんハーフ ェストウォーク(注5)	栃木県小山市大字喜沢1475番地52他	不動産信託 受益権	59,872.65	8,620	9,437
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	22,900	28,366
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	2,390	2,360
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	17,600	16,728
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	16,667
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	3,750	3,406
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	1,680	2,306
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	5,020	6,453
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	4,155.96	9,760	9,344
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	30,500	27,940
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	16,500	13,996
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	7,440	6,622
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	1,350	1,304

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
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	1,770	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	2,030	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	4,360	5,529
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	7,560	6,116
Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託 受益権	886.46	1,880	1,602
岸和田カンカンベイサイドモール	大阪府岸和田市港緑町2番1号他	不動産信託 受益権	38,302.92	7,400	7,111
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	24,542.93	6,440	5,562
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	2,950	2,429
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	4,550	2,791
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	2,980	2,333
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	2,910	2,398
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	2,260	1,842
Gビル心斎橋02 (注6)	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託 受益権	—	5,190	4,371
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	9,040	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	1,620	1,154
mozoワンダーシティ (注5)	愛知県名古屋市中区二方町40番地1他	不動産信託 受益権	86,722.88	35,600	31,102
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	4,250	3,718
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	4,770	3,901
Gビル表参道01 (注7)	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	6,900	5,911
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	2,300	1,739
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	6,650	5,910
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	—	4,970	4,046
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	6,120	5,548
ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託 受益権	8,821.66	3,250	2,818

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	3,750	2,974
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	3,720	3,128
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	11,809.69	4,230	3,978
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	3,180	3,120
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	56,084.97	36,800	30,523
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	23,500	22,429
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	3,740	3,258
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	13,300	12,500
ラウンドワンスタジアム 高槻店	大阪府高槻市 子三丁目6番4号	不動産信託 受益権	19,767.64	2,720	2,110
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	1,474.98	1,885	1,771
合 計			3,067,166.11	792,437	755,736

- 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賃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. 当期中に下記のとおり物件名称を変更いたしました。  
・「Gビル表参道」から「Gビル表参道01」

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25年9月1日 至 平成26年2月28日)				当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26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)
イオン仙台中山	2	100.0	421	1.5	2	100.0	423	1.4
イトーヨーカドー 川崎店	5	100.0	490	1.7	5	100.0	491	1.7
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	399	1.4	1	100.0	405	1.4
なるばーく(注3)	48	100.0	360	1.2	47	98.2	369	1.2
Gビル南青山02	4	100.0	87	0.3	3	90.4	85	0.3
ならファミリー	130	100.0	2,003	6.9	129	99.8	2,012	6.8
あびこショッピング プラザ	57	100.0	695	2.4	56	99.9	699	2.4
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	256	0.9	1	100.0	256	0.9
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	445	1.5	1	100.0	445	1.5
Gビル代官山01	1	100.0	40	0.1	1	100.0	42	0.1
Gビル神宮前05(注4)	-	-	84	0.3	-	-	-	-
イオンモール東浦	1	100.0	481	1.7	1	100.0	488	1.7
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	1.6	1	100.0	477	1.6
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	372	1.3	1	100.0	372	1.3
ジャイル	21	89.8	681	2.3	22	95.1	434	1.5
Gビル神宮前04(注4)	-	-	28	0.1	-	-	-	-
イトーヨーカドー 網島店	1	100.0	172	0.6	1	100.0	168	0.6
ビックカメラ立川店	2	100.0	388	1.3	2	100.0	388	1.3
イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	662	2.3	1	100.0	656	2.2
Gビル北青山01	3	100.0	35	0.1	3	100.0	32	0.1
イオンモール大和	1	100.0	537	1.9	1	100.0	536	1.8
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	0.9	1	100.0	261	0.9
イオン戸畑 ショッピングセンター	1	100.0	315	1.1	1	100.0	330	1.1
イオン高槻	1	100.0	414	1.4	1	100.0	414	1.4
Gビル自由が丘01	10	100.0	90	0.3	10	100.0	88	0.3
イオン八事	2	100.0	129	0.4	2	100.0	126	0.4
イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	373	1.3	1	100.0	373	1.3
チアーズ銀座	10	100.0	109	0.4	9	91.0	106	0.4
イオン西大津	1	100.0	375	1.3	1	100.0	380	1.3



不動産等の名称	前期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)				当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26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)
京都ファミリー	70	100.0	591	2.0	69	99.3	603	2.0
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,373	4.7	4	100.0	1,369	4.6
イオン大宮	1	100.0	193	0.7	1	100.0	194	0.7
イオンタウン大垣(注5)	1	100.0	325	1.1	-	-	37	0.1
河原町オーパ	1	100.0	358	1.2	1	100.0	358	1.2
イオン上田	1	100.0	303	1.0	1	100.0	303	1.0
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	895	3.1	1	100.0	896	3.0
イオンモール伊丹	1	100.0	583	2.0	1	100.0	583	2.0
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	290	1.0	1	100.0	290	1.0
おやまゆうえんハーヴ エストウォーク(注6)	63	99.2	778	2.7	72	99.7	841	2.8
イオンモール 八千代緑が丘	1	100.0	691	2.4	1	100.0	691	2.3
Gビル神宮前06	4	100.0	49	0.2	4	100.0	51	0.2
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	2.0	1	100.0	577	1.9
アリオ鳳	1	100.0	555	1.9	1	100.0	580	2.0
Gビル神宮前01	2	100.0	69	0.2	2	100.0	70	0.2
Gビル神宮前02	3	100.0	29	0.1	3	100.0	29	0.1
G DINING 札幌 (注3)(注4)	-	-	102	0.4	-	-	-	-
Gビル南青山01	3	100.0	50	0.2	3	100.0	50	0.2
ラ・ポルト青山(注3)	21	90.5	268	0.9	22	93.6	283	1.0
イオンモール むさし村山	1	100.0	938	3.2	1	100.0	937	3.2
イオンモール神戸北	1	100.0	578	2.0	1	100.0	579	2.0
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.6	1	100.0	161	0.5
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	0.2	1	100.0	68	0.2
Gビル神宮前03	6	93.3	76	0.3	7	100.0	77	0.3
Gビル南池袋01(注3)	7	88.8	240	0.8	8	100.0	247	0.8
Gビル心斎橋01	2	100.0	61	0.2	2	100.0	60	0.2
岸和田カンカン ベイサイドモール	112	99.1	794	2.7	110	98.8	793	2.7
幕張プラザ	6	100.0	221	0.8	6	100.0	201	0.7
MrMax 長崎店 (注7)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-

不動産等の名称	前期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)				当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26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)
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	0.3	2	100.0	101	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
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.3	1	100.0	90	0.3
アーカンジェル 代官山(底地)(注7)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル心齋橋02 (注7)	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	240	0.8	1	100.0	240	0.8
泉佐野松風台 (底地)(注7)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
テックランド寝屋川店 (底地)(注7)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
mozoワンダーシティ (注6)	224	99.8	1,995	6.9	224	99.9	1,969	6.7
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	149	0.5	3	100.0	148	0.5
ラウンドワン 横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル表参道01	1	100.0	135	0.5	1	100.0	135	0.5
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	85	0.3
pivo和泉中央(注7)	17	100.0	-	-	17	100.0	-	-
テックランド 福岡志免本店(注7)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル銀座01	8	100.0	120	0.4	8	100.0	147	0.5
ラウンドワン 京都河原町店	1	100.0	85	0.3	1	100.0	104	0.3
ラウンドワン広島店	1	100.0	98	0.3	1	100.0	119	0.4
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	116	0.4	10	100.0	144	0.5
かみしんプラザ	44	98.9	226	0.8	45	99.5	275	0.9
サミットストア 中野南台店	1	100.0	69	0.2	1	100.0	84	0.3
川崎ルフロン	66	98.5	1,464	5.0	67	98.7	1,862	6.3
Gビル心齋橋03 (注7)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル渋谷01(注7)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
Gビル表参道02	-	-	-	-	6	100.0	215	0.7
ラウンドワンスタジアム 高槻店	-	-	-	-	1	100.0	76	0.3
Gビル吉祥寺01(注7)	-	-	-	-	2	51.6	-	-
合 計	1,021	99.9	29,058	100.0	1,037	99.9	29,516	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. 平成26年1月31日付で譲渡しております。

注5. 平成26年3月24日付で譲渡しております。

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

注7. 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。