

平成24年8月期 決算短信 (REIT)

平成24年10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24年11月26日 分配金支払開始予定日 平成24年11月16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. 24年8月期の運用、資産の状況 (平成24年3月1日～平成24年8月31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 | % |
| 24年8月期 | 23,559 | (△0.4) | 9,602 | (79.9) | 7,220 | (155.4) | 7,220 | (212.2) |
| 24年2月期 | 23,642 | (8.3) | 5,338 | (△37.5) | 2,827 | (△52.9) | 2,312 | (△58.0) |

| | 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 収益率 |
|--------|----------------|----------------|------------|-----------|
| | 円 | % | % | % |
| 24年8月期 | 3,840 | 2.4 | 1.1 | 30.6 |
| 24年2月期 | 1,239 | 0.8 | 0.4 | 12.0 |

(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 | 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 配 当 率 |
|--------|---------------------------------|-------|------------------|---------------|-------|------------------|
| | 円 | 百万円 | 円 | 百万円 | % | % |
| 24年8月期 | 3,840 | 7,219 | 0 | 0 | 100.0 | 2.4 |
| 24年2月期 | 3,673 | 6,905 | 0 | 0 | 298.6 | 2.3 |

(注1) 平成24年2月期の分配金総額には配当積立金取崩しによる分配金充当額4,592百万円が含まれており、当期純利益とは異なります。

(注2) 平成24年2月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから次の算式により計算しております。

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

(3) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|--------|---------|---------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 24年8月期 | 657,027 | 295,286 | 44.9 | 157,050 |
| 24年2月期 | 659,346 | 294,972 | 44.7 | 156,883 |

(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 |
| 24年8月期 | 13,830 | △4,230 | △8,707 | 16,703 |
| 24年2月期 | 11,289 | △45,093 | 34,519 | 15,810 |

2. 25年2月期及び25年8月期の運用状況の予想 (平成24年9月1日～平成25年2月28日、平成25年3月1日～平成25年8月31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2月期 | 25,558 (8.5) | 10,504 (9.4) | 8,007 (10.9) | 8,006 (10.9) | 3,850 | 0 |
| 25年8月期 | 25,991 (1.7) | 10,655 (1.4) | 8,059 (0.6) | 8,058 (0.6) | 3,875 | 0 |

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 平成25年2月期 3,850円、平成25年8月期 3,875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24年8月期 1,880,198 口 | 平成24年2月期 1,880,198 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年8月期 0 口 | 平成24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、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、8～9ページ記載の「平成25年2月期（第22期 平成24年9月1日～平成25年2月28日）及び平成25年8月期（第23期 平成25年3月1日～平成25年8月31日）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 5 月 28 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 5 月 28 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。

本投資法人は、上場直後に 4 物件を取得し実質的な運用を開始後、第 10 期末(平成 19 年 2 月 28 日)には、上場時目標とした総資産規模 4,000 億円を達成いたしました。その後、平成 20 年 4 月には「中期運用基本方針」を発表し「ポートフォリオの多様化・分散」を図るとともに、「ポートフォリオの質」の追求と、リーマン・ショック後の世界的な金融不安に対処するための「財務の安定性強化」に努めてまいりました。

平成 22 年 3 月 1 日にはラサール ジャパン投資法人（以下「LJR」といいます。）と合併、平成 22 年 9 月 3 日には LJR との合併で承継した商業施設以外のオフィス並びに住居用ビル計 18 物件を総額 332 億円で売却し、かかる売却手取金による借入金返済で、合併により上昇した有利子負債比率、LTV（注）の低減を図りました。

第 20 期には、平成 23 年 9 月に 5 年ぶりに新投資口を発行（192,000 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む。）し、新たに 12 物件を総額 460 億円で取得する一方、「博多バレイン／イニミニマニモ」を譲渡しました。

上記の結果、本投資法人は第 21 期末（平成 24 年 8 月 31 日）時点では、上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）全体において第 3 位の資産規模 6,676 億円（70 物件の取得価格の合計）を運用しています。

（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。

ii 投資環境と運用実績

(1) 投資環境

日本経済は、平成 23 年に発生した東日本大震災、タイで発生した大規模な洪水や欧州の経済危機の影響を受けながらも、平成 24 年上期においては東日本大震災に伴う復興事業を下支えにして緩やかな回復軌道に移行してきました。また、内閣府の景気ウォッチャー判断指数も平成 20 年下期を底として東日本大震災までは上昇傾向にあり、その後東日本大震災による一時的影響はあったものの、平成 23 年 5 月以降は再び回復傾向となりました。こうしたなか、消費者マインドは、安定した水準を維持しているものと考えられます。

商業地公示地価は、平成 22 年には大きく落ち込みましたが、平成 23 年は下落幅が縮小しました。また、不動産取引額も、世界的金融危機以来、平成 21 年を底として平成 23 年後半には低水準ながら前年比で回復傾向にあり、その後商業施設を含む不動産売買市場は、緩やかな回復トレンドに入ったと本投資法人は考えています。東京都心部の都市型商業施設及び東京近郊の郊外型商業施設については、既に私募ファンドや J-REIT などによる取得競争が激化しており、取得時のキャップ・レート(注)水準は低下傾向にあります。地方都市でも、東京周辺ほどその傾向は顕著ではないものの、優良立地の商業施設については取得競争が高まりつつあります。背景として、商業施設は、他のア

セットクラスに比べると依然として比較的魅力的な利回りが見込めるケースが多い上、昨年来総じて小売企業の業績が堅調であることや、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たことなどが考えられます。(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。

小売セクター動向については、高齢化と人口減少の進展が見込まれる日本の人口動向を踏まえると、長期的には大幅な成長は見込めないと考えられる一方、経済産業省の商業動態統計調査に見られるように、小売販売額は、前年同月比で、平成 23 年 3 月及び同年 4 月には東日本大震災の影響から一時的に落ち込んだものの、全体的には緩やかな回復傾向を続けました。その中でも、復興需要による必需品の売上げの回復だけでなく、衣料や身の回り品の売上げも比較的堅調に推移していることから、消費者の消費マインドもやや回復してきたものと見られます。なお、税制改正により平成 26 年 4 月から段階的に消費税率が引上げられる見込みであり、その実施時には過去の税率引上げ時にも見られた一時的な買い急ぎ、並びにその後の反動減が予想されます。しかし、税率引上げについては消費者マインドに相当程度織り込まれつつあり、中長期的な消費トレンドに及ぼす影響は、比較的限定的と本投資法人は考えています。

(2) 運用実績

このような環境の中で平成 24 年 8 月期（第 21 期）の本投資法人が保有する都市型商業施設の稼働率は、前期に引続き上昇し期末時点で 97.0%（期首比 0.1 ポイント増加）となり、郊外型商業施設の期末時点の稼働率 99.9%と合わせて、ポートフォリオ全体の期末時点の稼働率は 99.8%と安定した状態を維持しています。

本投資法人が保有する郊外型商業施設においても、小売業界の業績の動向と比例して、地デジ駆け込みの反動減の影響を受けた家電量販店が入居する物件を除くと、比較的堅調な客単価にも支えられて、売上前年同月比平均値で概ね 100%前後の状況で推移しました。その中で特に大型の郊外型商業施設は昨年と比較して順調に売上げが推移しています。都市型商業施設の売上げの状況においても、平成 24 年上期における東京スカイツリータウン、渋谷ヒカリエ等の大型商業施設の相次ぐ開業による集客分散の懸念がありましたが、大きな影響は見受けられず、むしろ郊外部から都心部への集客モチベーションが高まったと本投資法人では考えています。

iii 資金調達の概要

満期返済及び新規借入により当期末の借入金残高は 2,537 億円となり、その内訳は短期借入金 142 億円及び長期借入金 2,395 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 は第 20 期末現在においては 54.3%でしたが当期末現在 53.9%となっております。

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 23,559 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 9,602 百万円、経常利益は 7,220 百万円、当期純利益は 7,220 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 7,220 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 7,219 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 3,840 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

日本経済は、平成 24 年上期において実質 GDP が下方修正され、景気を牽引すると見られた輸出

の伸びが前期比で減速したことや鉱工業生産指数も前期比マイナスが続くなど製造業の生産活動が抑制されてきており、第 1 四半期まで景気を牽引していた個人消費が伸び悩んだこともあって、今後の実質 GDP 成長率は、平成 24 年後半から平成 25 年前半にかけて踊り場に入る可能性があるともみられています。しかしながら、本投資法人は、比較的安定した消費マインドに加え、震災復興を中心とした継続的な公共投資等を背景に鉱工業の復調も見込まれることから、中期的には成長は持続するものと考えています。

日本銀行による金融政策については、こうした環境を背景に平成 24 年 9 月半ばに追加の金融緩和が決定され、資産買入等の基金が増額され、資産の積み上げ完了の目途は半年間延長されました。これらを背景に急激な円高懸念は緩和され、日本経済の下振れリスクは低減したものとみられます。また、このような状況を踏まえ、金融政策に当面大きな変更はなく、金融機関の貸出姿勢も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、本投資法人は優良資産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向上、規模を活かしたリスクの分散を図ってまいります。また保有資産の質の向上を図るべく、SC マネジメント力を活かした積極的なアクションプランを継続的に実施することで、投資主価値の増大と同時に、分配金の安定化を実現してまいります。

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、今後も物件入替によるポートフォリオの質の強化、収益性の向上に加え、分配金の増加に資する資産規模拡大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。また知見を活かした物販、飲食、サービス、アミューズメント等の多様な業種への投資を行い、投資機会の最大化を図ります。また投資手法についても、商業施設の買い手として国内最大級かつ多様なディールソースの活用、またブリッジ・ストラクチャー等を活用し、機動的に優良物件の優先交渉権を確保できる体制を構築してまいります。

(2) 内部成長戦略

本投資法人は、SC マネジメントとそれを支える運営体制を強化しており、今後もポートフォリオの質の強化を目指してまいります。具体的には、店舗 MD や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課題の発見、解決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や、課題に対する先行的な対処を実施してまいります。また SC マネジメントを支える総合的運用管理機能、リーシング及びエンジニアリングの 3 機能それぞれを有機的に連携させた柔軟かつ横断的な運営体制を確立してまいります。

(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継続してきた有利子負債の長期比率を今後は維持しつつ、保守的なレバレッジコントロールをしてまいります。

本投資法人は、今後の金利上昇リスクに備え、複数の金融機関と交渉し、各条件を比較検討しながら、長期安定的な負債構造を構築し、ポートフォリオの成長に必要な安定した財務基盤を構築してまいります。

平成 24 年 10 月 2 日及び平成 24 年 10 月 5 日に本投資法人は新たに不動産及び不動産信託受益権合計 7 件（取得価格の合計 521 億円）を取得しました。当該新規資産の取得のため、新投資口の発行（平成 24 年 9 月 11 日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。）と合わせ、290 億円の新規借入を実施いたしました。当該新規借入は借入期間最長 12 年の長期借入を含み、長期負債比率を高めると同時に平均残存借入期間の長期化を図ることにより、財務基盤を

更に強化しました。また、既存借入の借換（一部、期限前弁済）を通じて、借入期間の長期化、返済額の平準化及び返済期日の分散化を図りました。

今後も引き続き借入金の長期化、並びに金利の固定化を進め、財務基盤の強化を図ります。

iii 次期の業績の見通し

平成 25 年 2 月期（第 22 期）の運用状況につきましては、営業収益 25,558 百万円、経常利益 8,007 百万円、当期純利益 8,006 百万円、1 口当たり分配金 3,850 円を見込んでいます。また平成 25 年 8 月期（第 23 期）の運用状況につきましては、営業収益 25,991 百万円、経常利益 8,059 百万円、当期純利益 8,058 百万円、1 口当たり分配金 3,875 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 2 月期（第 22 期 平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日）及び平成 25 年 8 月期（第 23 期 平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）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 25 年 2 月期（第 22 期 平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日）及び平成 25 年 8 月期（第 23 期 平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）の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 24 年 9 月 11 日及び平成 24 年 9 月 24 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 24 年 10 月 1 日に払込が完了しております。この結果、平成 24 年 10 月 1 日付で出資総額は 294,915,685,160 円、発行済投資口数の総数は 2,074,698 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 S M B C 日興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 24 年 10 月 31 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 | : 194,500 口（国内 95,000 口、海外 99,500 口（海外引受会社による買取引受けの対象口数 95,000 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 4,500 口）） |
| 発行価格（募集価格） | : 1 口当たり 128,310 円 |
| 発行価格（募集価格）の総額 | : 24,956,295,000 円 |
| 発行価額（払込金額） | : 1 口当たり 124,230 円 |
| 発行価額（払込金額）の総額 | : 24,162,735,000 円 |
| 払込期日 | : 平成 24 年 10 月 1 日 |
| 分配金起算日 | : 平成 24 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 | : 4,500 口 |
| 発行価額（払込金額） | : 1 口当たり 124,230 円 |
| 発行価額（払込金額）の総額 | : 559,035,000 円 |
| 払込期日 | : 平成 24 年 10 月 31 日（予定） |
| 分配金起算日 | : 平成 24 年 9 月 1 日 |
| 割当先 | : S M B C 日興証券株式会社 |

(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及び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 24 年 9 月 11 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 |
|---------------------------------|-----------|---------------|------------|
| Gビル三軒茶屋01(不動産信託受益権) | 東京都世田谷区 | 3,725 | 平成24年10月2日 |
| ラウンドワン横浜駅西口店(不動産信託受益権) | 神奈川県横浜市西区 | 3,930 | |
| Gビル表参道(不動産) | 東京都渋谷区 | 5,850 | |
| mozo ワンダーシティ (不動産信託受益権) (注) | 愛知県名古屋市西区 | 26,750 | |
| ラウンドワンスタジアム堺中央環状店 (不動産信託受益権) | 大阪府堺市東区 | 1,750 | |
| pivo 和泉中央(不動産信託受益権) | 大阪府和泉市 | 6,000 | 平成24年10月5日 |
| テックランド福岡志免本店(不動産信託受益権) | 福岡県糟屋郡 | 4,150 | |
| 合計 | | 52,155 | |

注. 「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 50%です。

平成 25 年 2 月期（第 22 期 平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日）及び平成 25 年 8 月期（第 23 期 平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）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 2 月期（第 22 期 平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日（181 日）） 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）） |
| 保有資産 | <ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 8 月 31 日時点で本投資法人が所有する 70 物件に加え、平成 24 年 10 月に取得した新規 7 物件（うち 1 物件は既存物件の追加取得）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"> 平成 24 年 8 月 31 日現在の発行済投資口数は 1,880,198 口ですが、平成 24 年 9 月 11 日開催の役員会で決定した募集による新投資口の発行（194,500 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（4,500 口）により 199,000 口が増加することを想定しております。 期末発行済投資口数は 2,079,198 口であり、新投資口の追加発行がないことを前提としております。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 8 月 31 日現在の有利子負債は 293,751 百万円ですが、平成 24 年 9 月 11 日で締結をした借入契約により、有利子負債は 322,751 百万円となります。内訳は借入金 282,751 百万円（長期借入金 266,151 百万円、短期借入金 16,600 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 22 期中、第 23 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 1,600 百万円、短期借入金 16,600 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、当該時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しております。 テナントによる滞納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、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（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 22 期 2,423 百万円、第 23 期 2,600 百万円を想定しております。 減価償却費は、第 22 期 5,599 百万円、第 23 期 5,687 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 22 期 645 百万円、第 23 期 592 百万円を、建物管理委託費は第 22 期 1,114 百万円、第 23 期 1,131 百万円を想定しております。 京都ファミリーのリニューアル及びその他物件のテナント入替等に伴い、平成 25 年 2 月期（第 22 期）に 84 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"> 平成 24 年 9 月 11 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 140 百万円を想定しています。 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。 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 22 期 2,497 百万円、第 23 期 2,597 百万円を想定しております。 |

| | |
|--------------|---|
| 1口当たり分配金 | 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22期及び第23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 | 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 | 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2月29日) | 当 期 (平成24年8月31日) | 増減 | |
|-----------------|---------------------|---------------------|-------------|--------|
| | | | 金額 | 前期比(%) |
| 資産の部 | | | | |
| 流動資産 | | | | |
| 現金及び預金 | 9,294,938 | 9,009,469 | △ 285,468 | |
| 信託現金及び信託預金 ※1 | 6,515,881 | 7,694,244 | 1,178,363 | |
| 営業未収入金 | 932,459 | 943,708 | 11,248 | |
| 未収還付法人税等 | 3,875 | 225 | △ 3,650 | |
| 未収消費税等 | 247,274 | — | △ 247,274 | |
| その他 | 1,219,130 | 1,168,014 | △ 51,116 | |
| 流動資産合計 | 18,213,560 | 18,815,660 | 602,100 | 3.3 |
| 固定資産 | | | | |
| 有形固定資産 ※1 | | | | |
| 建物 | 1,681,950 | 1,693,179 | 11,229 | |
| 減価償却累計額 | △ 139,132 | △ 165,254 | △ 26,121 | |
| 建物（純額） | 1,542,817 | 1,527,925 | △ 14,891 | |
| 構築物 | 67,876 | 67,876 | — | |
| 減価償却累計額 | △ 7,007 | △ 8,349 | △ 1,341 | |
| 構築物（純額） | 60,868 | 59,527 | △ 1,341 | |
| 工具、器具及び備品 | 12,251 | 12,251 | — | |
| 減価償却累計額 | △ 2,988 | △ 3,546 | △ 558 | |
| 工具、器具及び備品（純額） | 9,262 | 8,704 | △ 558 | |
| 土地 | 21,193,419 | 21,193,419 | — | |
| 信託建物 | 263,779,028 | 264,615,106 | 836,077 | |
| 減価償却累計額 | △ 52,494,739 | △ 57,214,783 | △ 4,720,044 | |
| 信託建物（純額） | 211,284,289 | 207,400,322 | △ 3,883,966 | |
| 信託構築物 | 14,555,180 | 14,560,289 | 5,108 | |
| 減価償却累計額 | △ 3,627,909 | △ 3,926,410 | △ 298,501 | |
| 信託構築物（純額） | 10,927,270 | 10,633,878 | △ 293,392 | |
| 信託機械及び装置 | 1,520,826 | 1,525,667 | 4,841 | |
| 減価償却累計額 | △ 544,484 | △ 589,473 | △ 44,988 | |
| 信託機械及び装置（純額） | 976,341 | 936,194 | △ 40,147 | |
| 信託工具、器具及び備品 | 3,361,693 | 3,408,434 | 46,740 | |
| 減価償却累計額 | △ 1,617,391 | △ 1,758,106 | △ 140,715 | |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 1,744,302 | 1,650,328 | △ 93,974 | |
| 信託土地 | 377,490,503 | 382,941,882 | 5,451,378 | |
| 有形固定資産合計 | 625,229,076 | 626,352,181 | 1,123,105 | 0.2 |
| 無形固定資産 | | | | |
| 借地権 | 19,803 | 19,803 | — | |
| 信託借地権 | 8,785,617 | 6,844,417 | △ 1,941,200 | |
| 信託その他無形固定資産 | 115,362 | 107,383 | △ 7,978 | |
| 無形固定資産合計 | 8,920,783 | 6,971,604 | △ 1,949,179 | △ 21.8 |

(単位：千円)

| | 前 期 (平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (平成 24 年 8 月 31 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 | 3,286,782 | 1,404,481 | △ 1,882,301 | |
| 長期前払費用 | 3,310,962 | 3,228,566 | △ 82,396 | |
| その他 | 202,247 | 106,567 | △ 95,680 | |
| 投資その他の資産合計 | 6,799,992 | 4,739,615 | △ 2,060,377 | △ 30.3 |
| 固定資産合計 | 640,949,852 | 638,063,401 | △ 2,886,451 | △ 0.5 |
| 繰延資産 | | | | |
| 投資口交付費 | 138,063 | 110,450 | △ 27,612 | |
| 投資法人債発行費 | 44,707 | 37,578 | △ 7,128 | |
| 繰延資産合計 | 182,771 | 148,029 | △ 34,741 | △ 19.0 |
| 資産合計 | 659,346,184 | 657,027,091 | △ 2,319,092 | △ 0.4 |

※ 1

(単位：千円)

| | | 前期 | 当期 | 増減 | |
|-------------------------|----|--------------|--------------|--------------|--------|
| | | (平成24年2月29日) | (平成24年8月31日) | 金額 | 前期比(%) |
| 負債の部 | | | | | |
| 流動負債 | | | | | |
| 営業未払金 | | 911,636 | 1,016,858 | 105,222 | |
| 短期借入金 | ※2 | 16,200,000 | 14,200,000 | △ 2,000,000 | |
| 1年内償還予定の投資法人債 | | 20,000,000 | — | △ 20,000,000 | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | | 1,600,000 | 9,000,000 | 7,400,000 | |
| 未払金 | | 30,241 | 9,909 | △ 20,332 | |
| 未払費用 | | 1,711,059 | 1,681,184 | △ 29,875 | |
| 未払法人税等 | | 525 | 530 | 4 | |
| 未払消費税等 | | — | 651,156 | 651,156 | |
| 前受金 | | 2,088,444 | 2,086,842 | △ 1,602 | |
| 預り金 | | 848,704 | 972,323 | 123,619 | |
| 1年内返還予定の 預り敷金及び保証金 | | 4,312 | 616 | △ 3,696 | |
| 1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金 | ※1 | 3,428,291 | 2,695,739 | △ 732,552 | |
| その他 | | 109,219 | 137,734 | 28,515 | |
| 流動負債合計 | | 46,932,436 | 32,452,894 | △ 14,479,541 | △ 30.9 |
| 固定負債 | | | | | |
| 投資法人債 | | 40,000,000 | 40,000,000 | — | |
| 長期借入金 | | 217,751,000 | 230,551,000 | 12,800,000 | |
| 繰延税金負債 | | 513,858 | 513,858 | — | |
| 預り敷金及び保証金 | | 1,564,654 | 1,542,342 | △ 22,311 | |
| 信託預り敷金及び保証金 | ※1 | 57,266,971 | 56,332,711 | △ 934,259 | |
| 資産除去債務 | | 343,539 | 346,637 | 3,098 | |
| その他 | | 963 | 712 | △ 251 | |
| 固定負債合計 | | 317,440,987 | 329,287,262 | 11,846,275 | 3.7 |
| 負債合計 | | 364,373,423 | 361,740,157 | △ 2,633,265 | △ 0.7 |
| 純資産の部 ※4 | | | | | |
| 投資主資本 | | | | | |
| 出資総額 | | 270,752,950 | 270,752,950 | — | |
| 剰余金 | | | | | |
| 出資剰余金 | | 14,986,826 | 14,986,826 | — | |
| 配当積立金 | | 6,918,474 | 2,326,376 | △ 4,592,098 | |
| 当期末処分利益 又は当期末処理損失(△) | | 2,314,510 | 7,220,781 | 4,906,271 | |
| 剰余金合計 | | 24,219,811 | 24,533,984 | 314,173 | 1.3 |
| 投資主資本合計 | | 294,972,761 | 295,286,934 | 314,173 | 0.1 |
| 純資産合計 | | 294,972,761 | 295,286,934 | 314,173 | 0.1 |
| 負債純資産合計 | | 659,346,184 | 657,027,091 | △ 2,319,092 | △ 0.4 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | | 前期 | 当期 | 増減 | |
|---------------------|----|-----------------------------|-----------------------------|-------------|--------|
| | | (自平成23年9月1日 至平成24年2月29日) | (自平成24年3月1日 至平成24年8月31日) | 金額 | 前期比(%) |
| 営業収益 | | | | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 | 23,634,945 | 23,559,486 | △ 75,459 | |
| 匿名組合分配益 | | 7,873 | — | △ 7,873 | |
| 営業収益合計 | | 23,642,819 | 23,559,486 | △ 83,333 | △ 0.4 |
| 営業費用 | | | | | |
| 貸貸事業費用 | ※1 | 12,061,298 | 11,699,881 | △ 361,416 | |
| 不動産等売却損 | ※2 | 3,999,883 | — | △ 3,999,883 | |
| 資産運用報酬 | | 1,984,681 | 1,990,789 | 6,108 | |
| 資産保管手数料 | | 23,992 | 25,169 | 1,177 | |
| 一般事務委託手数料 | | 103,775 | 107,507 | 3,732 | |
| 役員報酬 | | 4,300 | 5,940 | 1,640 | |
| その他営業費用 | | 126,636 | 127,718 | 1,081 | |
| 営業費用合計 | | 18,304,567 | 13,957,006 | △ 4,347,560 | △ 23.8 |
| 営業利益 | | 5,338,251 | 9,602,479 | 4,264,227 | 79.9 |
| 営業外収益 | | | | | |
| 受取利息 | | 1,584 | 1,502 | △ 81 | |
| その他 | | 7,077 | 7,372 | 295 | |
| 営業外収益合計 | | 8,661 | 8,875 | 214 | 2.5 |
| 営業外費用 | | | | | |
| 支払利息 | | 1,432,913 | 1,423,919 | △ 8,993 | |
| 投資法人債利息 | | 648,367 | 470,473 | △ 177,894 | |
| 投資法人債発行費償却 | | 18,730 | 7,128 | △ 11,601 | |
| 投資口交付費償却 | | 27,612 | 27,612 | — | |
| 融資関連費用 | | 384,421 | 456,950 | 72,529 | |
| その他 | | 7,489 | 4,524 | △ 2,964 | |
| 営業外費用合計 | | 2,519,534 | 2,390,609 | △ 128,924 | △ 5.1 |
| 経常利益 | | 2,827,379 | 7,220,745 | 4,393,366 | 155.4 |
| 税引前当期純利益 | | 2,827,379 | 7,220,745 | 4,393,366 | 155.4 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 605 | 605 | — | |
| 法人税等調整額 | | 513,858 | — | △ 513,858 | |
| 法人税等合計 | | 514,463 | 605 | △ 513,858 | |
| 当期純利益 | | 2,312,915 | 7,220,140 | 4,907,224 | 212.2 |
| 前期繰越利益 | | 1,594 | 641 | △ 953 | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 2,314,510 | 7,220,781 | 4,906,271 | |

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

| | 前 期 (自平成23年9月1日 至平成24年2月29日) | 当 期 (自平成24年3月1日 至平成24年8月31日) |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | | |
| 当期首残高 | 250,764,406 | 270,752,950 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | 19,988,544 | — |
| 当期変動額合計 | 19,988,544 | — |
| 当期末残高 | ※1 270,752,950 | 270,752,950 |
| 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 | 6,918,474 |
| 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 | 6,918,474 | 2,326,376 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | | |
| 当期首残高 | 5,503,431 | 2,314,510 |
| 当期変動額 | | |
| 配当積立金の取崩 | — | 4,592,098 |
| 剰余金の配当 | △ 5,501,837 | △ 6,905,967 |
| 当期純利益 | 2,312,915 | 7,220,140 |
| 当期変動額合計 | △ 3,188,921 | 4,906,271 |
| 当期末残高 | 2,314,510 | 7,220,781 |
| 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 27,408,732 | 24,219,811 |
| 当期変動額 | | |
| 配当積立金の取崩 | — | — |
| 剰余金の配当 | △ 5,501,837 | △ 6,905,967 |
| 当期純利益 | 2,312,915 | 7,220,140 |
| 当期変動額合計 | △ 3,188,921 | 314,173 |
| 当期末残高 | 24,219,811 | 24,533,984 |
| 投資主資本合計 | | |
| 当期首残高 | 278,173,138 | 294,972,761 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | 19,988,544 | — |
| 剰余金の配当 | △ 5,501,837 | △ 6,905,967 |
| 当期純利益 | 2,312,915 | 7,220,140 |
| 当期変動額合計 | 16,799,622 | 314,173 |
| 当期末残高 | 294,972,761 | 295,286,934 |

(単位：千円)

| | 前 期 (自平成23年9月1日 至平成24年2月29日) | 当 期 (自平成24年3月1日 至平成24年8月31日) |
|---------|------------------------------------|------------------------------------|
| 純資産合計 | | |
| 当期首残高 | 278,173,138 | 294,972,761 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | 19,988,544 | — |
| 剰余金の配当 | △ 5,501,837 | △ 6,905,967 |
| 当期純利益 | 2,312,915 | 7,220,140 |
| 当期変動額合計 | 16,799,622 | 314,173 |
| 当期末残高 | 294,972,761 | 295,286,934 |

（４） 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

| | 前 期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日) |
|--------------------------------|---|--|
| I 当期末処分利益 | 2,314,510,364 | 7,220,781,574 |
| II 配当積立金取崩額 | 4,592,098,022 | — |
| III 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額) | 6,905,967,254 (3,673) | 7,219,960,320 (3,840) |
| IV 次期繰越利益 | 641,132 | 821,254 |
| 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 2,314,510,364 円に、配当積立金の取崩しによる分配金充当額 4,592,098,022 円を加算した金額 6,906,608,386 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 6,905,967,254 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 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> |

（5） キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

| | 前期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | 当期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 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 | 2,827,379 | 7,220,745 | 4,393,366 |
| 減価償却費 | 5,380,858 | 5,268,687 | △ 112,171 |
| 投資法人債発行費償却 | 18,730 | 7,128 | △ 11,601 |
| 投資口交付費償却 | 27,612 | 27,612 | — |
| 不動産等売却損 | 3,999,883 | — | △ 3,999,883 |
| 固定資産除却損 | 126,455 | 20,025 | △ 106,429 |
| 受取利息 | △ 1,584 | △ 1,502 | 81 |
| 支払利息 | 2,081,281 | 1,894,393 | △ 186,887 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | △ 41,437 | △ 10,901 | 30,536 |
| 未収還付法人税等の増減額（△は増加） | 3,314 | 3,650 | 336 |
| 未収消費税等の増減額（△は増加） | 25,815 | 247,274 | 221,459 |
| 長期前払費用の増減額（△は増加） | △ 1,207,028 | 82,396 | 1,289,424 |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | △ 44,240 | 184,893 | 229,133 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | — | 651,156 | 651,156 |
| 未払金の増減額（△は減少） | 28,826 | △ 19,171 | △ 47,998 |
| 未払費用の増減額（△は減少） | 51,162 | 14,982 | △ 36,179 |
| 前受金の増減額（△は減少） | 190,925 | △ 1,602 | △ 192,528 |
| 預り金の増減額（△は減少） | 146,582 | 123,619 | △ 22,962 |
| その他 | △ 104,959 | 55,814 | 160,773 |
| 小 計 | 13,509,577 | 15,769,202 | 2,259,625 |
| 利息の受取額 | 1,584 | 1,502 | △ 81 |
| 利息の支払額 | △ 2,185,021 | △ 1,939,251 | 245,770 |
| 災害損失の支払額 | △ 35,968 | — | 35,968 |
| 法人税等の支払額 | △ 614 | △ 600 | 14 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 11,289,555 | 13,830,853 | 2,541,297 |
| 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 | △ 8,891 | △ 12,429 | △ 3,538 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △ 47,826,882 | △ 2,546,710 | 45,280,172 |
| 信託有形固定資産の売却による収入 | 1,756,514 | — | △ 1,756,514 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | △ 8,196 | △ 39 | 8,157 |
| 信託無形固定資産の売却による収入 | 4,337 | — | △ 4,337 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 19,722 | △ 51,342 | △ 31,619 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 70,396 | 13,115 | △ 57,281 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 4,183,407 | △ 2,076,284 | 2,107,123 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 4,325,452 | 340,283 | △ 3,985,168 |
| 信託差入敷金及び保証金の差入による支出 | △ 261 | — | 261 |
| 信託差入敷金及び保証金の回収による収入 | 11,747 | 7,500 | △ 4,247 |
| 投資有価証券の払戻による収入 | 854,816 | — | △ 854,816 |
| その他の支出 | △ 210,020 | — | 210,020 |
| その他の収入 | 140,426 | 95,680 | △ 44,746 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 45,093,689 | △ 4,230,226 | 40,863,463 |
| 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 | △ 30,375,000 | △ 2,000,000 | 28,375,000 |
| 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 | 75,575,000 | 21,000,000 | △ 54,575,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 5,000,000 | △ 800,000 | 4,200,000 |
| 投資口の発行による収入 | 19,822,867 | — | △ 19,822,867 |
| 分配金の支払額 | △ 5,503,317 | △ 6,907,732 | △ 1,404,414 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 34,519,550 | △ 8,707,732 | △ 43,227,282 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 715,416 | 892,894 | 177,478 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 15,095,402 | 15,810,819 | 715,416 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※ 1 15,810,819 | 16,703,713 | 892,894 |

(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. 資産の評価基準及び評価方法 | <p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p> | | | | | | | | |
| 2. 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" data-bbox="635 685 1369 831"> <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 | | | | | | | | |
| 3. 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> | | | | | | | | |
| 4. 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123,728千円です。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7,480千円です。</p> | | | | | | | | |
| 5. 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> | | | | | | | | |

| | |
|-------------------------------------|---|
| 6. ヘッジ会計の方法 | <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> |
| 7. 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> |
| 8. 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 2 月 29 日) | 当 期 (平成 24 年 8 月 31 日) |
| 信託現金及び信託預金 | 15,158 | 98,162 |
| 信託建物 | 81,488,774 | 79,993,632 |
| 信託構築物 | 4,636,973 | 4,512,036 |
| 信託機械及び装置 | 335,002 | 317,444 |
| 信託工具、器具及び備品 | 502,371 | 498,892 |
| 信託土地 | 146,227,734 | 151,679,112 |
| その他 | 190,706 | 100,706 |
| 合 計 | 233,396,719 | 237,199,985 |

| 担保を付している債務 | (単位：千円) | |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | 前 期 (平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (平成 24 年 8 月 31 日) |
| 信託預り敷金及び保証金 | 40,006,373 | 39,265,905 |
| 合 計 | 40,006,373 | 39,265,905 |

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 2 月 29 日) | 当 期 (平成 24 年 8 月 31 日) |
| クレジット・ファシリティ契約の総額 | 37,500,000 | 35,500,000 |
| 借入実行残高 | 16,200,000 | 14,200,000 |
| 差引額 | 21,300,000 | 21,300,000 |
| 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 2 月 29 日）

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 462 百万円（平成 24 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 24 年 8 月 31 日）

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。

※ 4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

| 前 期 (平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (平成 24 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 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 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 | 21,609,094 | 21,535,047 |
| 受取水道光熱費 | 813,318 | 851,562 |
| その他賃料収入 | 1,212,532 | 1,172,876 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 23,634,945 | 23,559,486 |
| 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 | 436,982 | 410,556 |
| 建物管理委託費 | 1,037,891 | 999,419 |
| 水道光熱費 | 900,075 | 933,859 |
| 公租公課 | 2,457,346 | 2,425,303 |
| 修繕費 | 107,447 | 160,576 |
| 保険料 | 54,086 | 53,568 |
| 信託報酬 | 103,335 | 101,561 |
| 支払賃料 | 955,758 | 920,685 |
| その他賃貸事業費用 | 501,135 | 405,722 |
| 減価償却費 | 5,380,783 | 5,268,602 |
| 固定資産除却損 | 126,455 | 20,025 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 12,061,298 | 11,699,881 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 11,573,646 | 11,859,604 |

※2. 不動産等売却損の内訳

(単位：千円)

| | 前 期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日) |
|----------|--|--|
| 不動産等売却収入 | 1,800,000 | — |
| 不動産等売却原価 | 5,760,557 | — |
| その他売却経費 | 39,326 | — |
| 不動産等売却損 | 3,999,883 | — |

〔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 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 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 | 1,880,198 口 | 1,880,198 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 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日) |
|------------|--|--|
| 現金及び預金 | 9,294,938 | 9,009,469 |
| 信託現金及び信託預金 | 6,515,881 | 7,694,244 |
| 現金及び現金同等物 | 15,810,819 | 16,703,713 |

〔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 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日) |
|-------|--|--|
| 1 年以内 | 31,723,560 | 30,707,643 |
| 1 年超 | 127,184,212 | 116,136,190 |
| 合計 | 158,907,773 | 146,843,834 |

〔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、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、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2月29日）

（単位：千円）

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------------|-------------|-------------|-----------|
| (1) 現金及び預金 | 9,294,938 | 9,294,938 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 6,515,881 | 6,515,881 | — |
| 資産計 | 15,810,819 | 15,810,819 | — |
| (1) 短期借入金 | 16,200,000 | 16,200,000 | — |
| (2) 1年内償還予定の投資法人債 | 20,000,000 | 20,046,600 | 46,600 |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 1,600,000 | 1,615,076 | 15,076 |
| (4) 1年内返還予定の預り敷金及び保証金 | 4,312 | 4,306 | △ 6 |
| (5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 | 3,381,338 | 3,383,333 | 1,994 |
| (6) 投資法人債 | 40,000,000 | 41,455,150 | 1,455,150 |
| (7) 長期借入金 | 217,751,000 | 219,921,804 | 2,170,804 |
| (8) 信託預り敷金及び保証金 | 16,138,396 | 16,507,249 | 368,853 |
| 負債計 | 315,075,047 | 319,133,520 | 4,058,473 |
| デリバティブ取引 | — | — | — |

当期（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 | — |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 9,000,000 | 9,015,719 | 15,719 |
| (4) 1年内返還予定の預り敷金及び保証金 | 616 | 615 | △ 0 |
| (5) 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 |
| (6) 投資法人債 | 40,000,000 | 41,443,050 | 1,443,050 |
| (7) 長期借入金 | 230,551,000 | 233,257,524 | 2,706,524 |
| (8) 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 | — | — | — |

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

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

(4) 1年内返還予定の預り敷金及び保証金、(5) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、

(8) 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24年2月29日) | 当期 (平成24年8月31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 | 1,564,654 | 1,542,342 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 41,128,575 | 40,938,270 |
| 合計 | 42,740,183 | 42,527,566 |

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2月29日）

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 現金及び預金 | 9,294,938 | — | — | — | — | — |
| 信託現金及び信託預金 | 6,515,881 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 15,810,819 | — | — | — | — | — |

当期（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 | — | — | — | — | — |

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2月29日）

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 短期借入金 | 16,200,000 | — | — | — | — | — |
| 1年内償還予定の 投資法人債 | 20,000,000 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定の 長期借入金 | 1,600,000 | — | — | — | — | — |
| 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 | — | 12,000,000 | 13,450,000 | 46,710,000 | 22,450,000 | 123,141,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | — | 1,594,029 | 1,305,724 | 1,548,139 | 1,531,415 | 7,401,105 |
| 合計 | 39,394,029 | 13,594,029 | 29,755,724 | 58,258,139 | 23,981,415 | 145,542,105 |

当期（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 |

〔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2月29日)及び当期(平成24年8月31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2月29日)

(単位:千円)

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 | | 時価 | 当該時価の算定方法 |
|-------------|-----------------------|---------|------------|------------|----|-----------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 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 | ※ | — |

当期(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 | ※ | — |

※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 負債(7)」参照)。

〔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23年9月1日至平成24年2月29日)及び当期(自平成24年3月1日至平成24年8月31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23年9月1日至平成24年2月29日)及び当期(自平成24年3月1日至平成24年8月31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23年9月1日至平成24年2月29日)及び当期(自平成24年3月1日至平成24年8月31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23年9月1日至平成24年2月29日)及び当期(自平成24年3月1日至平成24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 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (平成 24 年 8 月 31 日) |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| (流動) | | |
| 繰越欠損金 | 3,541,643 | 3,294,907 |
| その他 | 394 | 1,344 |
| 小計 | 3,542,037 | 3,296,252 |
| 評価性引当金 | △ 3,542,037 | △ 3,296,252 |
| 合計 | — | — |
| (固定) | | |
| 借地権償却等 | 87,039 | 94,878 |
| 資産除去債務 | 117,353 | 118,411 |
| 合併受入資産評価差額 | 6,171,654 | 6,149,238 |
| その他 | 6,279 | 9,202 |
| 小計 | 6,382,327 | 6,371,730 |
| 評価性引当金 | △ 6,382,327 | △ 6,371,730 |
| 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 2 月 29 日) | 当 期 (平成 24 年 8 月 31 日) |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| 法定実効税率 | 39.33 | 39.33 |
| (調整) | | |
| 支払分配金の損金算入額 | △ 38.90 | △ 39.31 |
| 相殺不能合併受入資産評価差額の増減 | 18.18 | — |
| 評価性引当金の増減 | △ 0.63 | △ 0.10 |
| その他 | 0.22 | 0.09 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 18.20 | 0.01 |

3. 法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

前期（平成 24 年 2 月 29 日）

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成 23 年法律第 114 号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成 23 年法律第 117 号）が平成 23 年 12 月 2 日に公布されたことに伴い、繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の 42.05%から、平成 25 年 2 月期（第 22 期）から平成 27 年 8 月期（第 27 期）に解消が見込まれる一時差異については 39.43%に、平成 28 年 2 月期（第 28 期）以降に解消が見込まれる一時差異については 37.11%となります。なお、この税率変更により、繰延税金負債の金額及び法人税等調整額は 120 百万円減少しております。

当期（平成 24 年 8 月 31 日）

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は保有する資産「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 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日) |
|------------|--|--|
| 期首残高 | 340,518 | 343,539 |
| 時の経過による調整額 | 3,020 | 3,098 |
| 期末残高 | 343,539 | 346,637 |

〔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 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日) |
|----------|--|--|
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 597,570,111 | 634,149,503 |
| 期中増減額 | 36,579,391 | △ 826,593 |
| 期末残高 | 634,149,503 | 633,322,910 |
| 期末時価 | 614,545,000 | 621,840,000 |

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、主な増加額は岸和田カンカンベイサイドモール（7,168,662 千円）、幕張プラザ（5,773,574 千円）、MrMax 長崎店（2,511,056 千円）、アーバンテラス神宮前（2,829,552 千円）、ラウンドワンスタジアム板橋店（2,434,998 千円）、ラウンドワン町田店（2,479,882 千円）、アーカンジェル代官山（底地）（1,842,191 千円）、Gビル心齋橋 02（4,425,247 千円）、

ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）（8,091,318千円）、泉佐野松風台（底地）（2,657,414千円）、テックランド寝屋川店（底地）（1,154,527千円）、mozo ワンダーシティ（5,324,634千円）、イオン那覇ショッピングセンターの底地の一部（137,119千円）の取得によるものであり、主な減少額は博多リバレイン／イニミニマニモ（5,760,557千円）の譲渡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 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23年9月1日 至 平成24年2月29日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1)営業収益

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

(2)有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

| 顧客の名称又は氏名 | 営業収益 | 関連するセグメント名 |
|-------------|-----------|------------|
| イオンリテール株式会社 | 4,613,875 | 不動産賃貸業 |
| イオンモール株式会社 | 4,023,894 | 不動産賃貸業 |
| 株式会社イトーヨーカ堂 | 2,573,810 | 不動産賃貸業 |

当期（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 |

〔1口当たり情報に関する注記〕

| | 前 期 (自 平成 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日) |
|------------|--|--|
| 1口当たり純資産額 | 156,883 円 | 157,050 円 |
| 1口当たり当期純利益 | 1,239 円 | 3,840 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 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | 当 期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 年 8 月 31 日) |
|--------------------|--|--|
| 当期純利益 (千円) | 2,312,915 | 7,220,140 |
| 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) | 2,312,915 | 7,220,140 |
| 期中平均投資口数 (口) | 1,865,791 | 1,880,198 |

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

平成24年9月11日及び平成24年9月24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24年10月1日に払込が完了しております。この結果、平成24年10月1日付で出資総額は294,915,685,160円、発行済投資口数の総数は2,074,698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SMB C日興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24年10月31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 | : 194,500口（国内95,000口、海外99,500口（海外引受会社による買取引受けの対象口数95,000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4,500口）） |
| 発行価格（募集価格） | : 1口当たり128,310円 |
| 発行価格（募集価格）の総額 | : 24,956,295,000円 |
| 発行価額（払込金額） | : 1口当たり124,230円 |
| 発行価額（払込金額）の総額 | : 24,162,735,000円 |
| 払込期日 | : 平成24年10月1日 |
| 分配金起算日 | : 平成24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 | : 4,500 口 |
| 発行価額（払込金額） | : 1口当たり124,230円 |
| 発行価額（払込金額）の総額 | : 559,035,000円 |
| 払込期日 | : 平成24年10月31日（予定） |
| 分配金起算日 | : 平成24年9月1日 |
| 割当先 | : SMB C日興証券株式会社 |

(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、

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に付随する諸費用の一部に充当し、残余が生じた場合、公募及び第三者割当による新投資口の発行にかかる費用に充当し、なお残余が生じた場合、借入金の返済に充当します。

（9）発行済投資口数の増減

最近 5 年間に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 |

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調達、短期借入金及び長期借入金の返済等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、新規物件の取得資金の調達、短期借入金及び長期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2月29日現在 | | 当期 平成24年8月31日現在 | |
|--------------|-------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | | 保有総額 (百万円) (注1) | 対総資産比率 (%) | 保有総額 (百万円) (注1) | 対総資産比率 (%) |
| 不動産 | 東京及び東京周辺都市部 | 17,860 | 2.7 | 17,843 | 2.7 |
| | 大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 | 4,965 | 0.8 | 4,965 | 0.8 |
| | 小計 | 22,826 | 3.5 | 22,809 | 3.5 |
| 不動産 信託受益権 | 東京及び東京周辺都市部 | 299,660 | 45.4 | 297,973 | 45.3 |
| | 大阪・名古屋及び同地域周辺都市部 | 225,265 | 34.2 | 227,047 | 34.6 |
| | その他の政令指定都市及びその周辺部 | 86,396 | 13.1 | 85,492 | 13.0 |
| | 小計 | 611,323 | 92.7 | 610,513 | 92.9 |
| 小計 | | 634,149 | 96.2 | 633,322 | 96.4 |
| 預金・その他の資産 | | 25,196 | 3.8 | 23,704 | 3.6 |
| 資産総額計 | | 659,346 | 100.0 | 657,027 | 100.0 |
| 負債総額（注2）（注3） | | 364,373 | 55.3 | 361,740 | 55.1 |
| 純資産総額（注2） | | 294,972 | 44.7 | 295,286 | 44.9 |

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 24 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) | 48,887 | 109,365.50 | 109,365.50 | 100.0 | 5.9 | 商業施設 |
| ならファミリー (信託受益権) | 33,884 | 84,981.97 | 84,812.89 | 99.8 | 8.5 | 商業施設 |
| イオンモール 八千代緑が丘 (信託受益権) | 29,192 | 132,294.48 | 132,294.48 | 100.0 | 2.9 | 商業施設 |
| イオンモールむさし村山 (信託受益権) | 29,107 | 137,466.97 | 137,466.97 | 100.0 | 4.0 | 商業施設 |
| イオンモール鶴見緑地 (信託受益権) | 27,173 | 138,538.63 | 138,538.63 | 100.0 | 3.8 | 商業施設 |
| ジャイル (信託受益権) | 22,409 | 4,855.97 | 4,614.93 | 95.0 | 2.5 | 商業施設 |
| イオンモール伊丹 (信託受益権) | 19,584 | 157,904.26 | 157,904.26 | 100.0 | 2.5 | 商業施設 |
| 河原町オーパ (信託受益権) | 18,541 | 18,848.20 | 18,848.20 | 100.0 | 1.6 | 商業施設 |
| アリオ鳳 (信託受益権) | 17,659 | 95,135.36 | 95,135.36 | 100.0 | 2.4 | 商業施設 |
| イオンモール札幌発寒 (信託受益権) | 17,456 | 102,169.00 | 102,169.00 | 100.0 | 2.5 | 商業施設 |
| 合 計 | 263,898 | 981,560.34 | 981,150.22 | 100.0 | 36.6 | |

- 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に係る総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に係る総賃貸面積を意味し、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。

平成24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 | 10,500 | 9,314 |
| イトーヨーカドー 川崎店(注4) | 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 | 13,330 | 14,272 |
| 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 | 12,918 |
| なるぱーく (注5) | 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 | 5,260 | 8,123 |
| 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 | 5,340 | 5,282 |
| 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 | 36,600 | 33,884 |
| 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 | 42,865.74 | 12,200 | 9,938 |
| イトーヨーカドー 八柱店 | 千葉県松戸市日暮一丁目15番8 他 | 不動産信託 受益権 | 21,308.78 | 1,880 | 1,439 |
| 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 | 6,690 | 6,284 |
| 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 | 12,400 | 11,343 |
| 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 | 1,270 | 1,241 |
| 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 | 2,725 |
| 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他 | 不動産信託 受益権 | 129,124.73 | 10,400 | 7,461 |
| 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 | 12,200 |
| 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 | 7,297 |
| 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 | 4,855.97 | 22,600 | 22,409 |
| 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 | 873 |
| 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 | 4,819 |
| 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 | 11,900 | 11,504 |
| 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 | 12,700 | 11,362 |
| 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 | 967 |
| 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 | 15,764 |
| 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 | 5,248 |
| 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 | 5,636 |
| 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 | 10,565 |

| 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 | 2,556 |
| 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 | 3,593 |
| 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 | 10,400 | 10,579 |
| 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 | 4,051 |
| 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 | 12,602 |
| 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 | 19,620.63 | 5,450 | 6,014 |
| 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 | 48,887 |
| 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 | 6,160 | 5,885 |
| 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 | 4,087 |
| 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 | 15,700 | 18,541 |
| 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 | 8,170 | 8,558 |
| 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 | 27,173 |
| 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 | 17,800 | 19,584 |
| 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 | 13,289 |
| 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 | 57,524.87 | 6,680 | 9,014 |
| 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 | 21,900 | 29,192 |
| 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 | 2,460 | 2,374 |
| 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 | 16,800 | 17,456 |
| 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 | 17,659 |
| 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 | 3,416 |
| 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 | 1,670 | 2,321 |
| G DINING 札幌 (注5) | 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 | 4,079.80 | 2,150 | 2,947 |
| 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 | 6,479 |
| ラ・ポルト青山 (注5) | 東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号 | 不動産信託 受益権 | 4,122.44 | 9,140 | 9,311 |
| 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 | 29,107 |

| 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 | 14,689 |
| 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 | 6,660 |
| 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 | 1,300 | 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 | 2,010 | 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 | 4,630 | 5,573 |
| Gビル南池袋01 (注5) | 東京都豊島区南池袋一丁目19番5号 | 不動産信託 受益権 | 5,061.47 | 7,410 | 6,027 |
| 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 | 1,603 |
| 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 | 7,830 | 7,003 |
| 幕張プラザ(注6) | 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 | 6,160 | 5,688 |
| 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 | 2,486 |
| 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 | 4,000 | 2,816 |
| 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 | 2,630 | 2,401 |
| 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 | 2,600 | 2,452 |
| 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7) | 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 | — | 4,650 | 4,406 |
| ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)(注4) | 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 | 8,280 | 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 | 2,780 | 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6)(注8) | 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 | 5,490 | 5,232 |
| 合計 | | | 2,936,032.24 | 621,840 | 633,322 |

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に係る総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. 当期中に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

・「エスパ川崎」から「イトーヨーカドー川崎店」

・「〔仮称〕ラウンドワン難波千日前店(底地)」から「ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)」

- 注 5. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を記載しております。
- 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 7. 「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 8. 「mozo ワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合 10%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 23 年 9 月 1 日 至 平成 24 年 2 月 29 日) | | | | 当期 (自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 24 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 | 429 | 1.8 | 2 | 100.0 | 432 |
| イトーヨーカドー 川崎店 | 5 | 100.0 | 495 | 2.1 | 5 | 100.0 | 491 | 2.1 |
| 大阪心斎橋 8953 ビル | 1 | 100.0 | 389 | 1.6 | 1 | 100.0 | 398 | 1.7 |
| 博多リバレイン/イニミ ニマニモ(注 3) | - | - | 356 | 1.5 | - | - | - | - |
| なるばーく(注 4) | 48 | 100.0 | 363 | 1.5 | 47 | 99.0 | 356 | 1.5 |
| G ビル南青山 02 | 3 | 90.4 | 161 | 0.7 | 3 | 90.4 | 80 | 0.3 |
| ならファミリー | 118 | 99.4 | 2,017 | 8.5 | 122 | 99.8 | 1,997 | 8.5 |
| あびこショッピング プラザ | 55 | 99.9 | 714 | 3.0 | 56 | 100.0 | 670 | 2.8 |
| 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 | 1.1 | 1 | 100.0 | 256 | 1.1 |
| イトーヨーカドー 錦町店 | 1 | 100.0 | 444 | 1.9 | 1 | 100.0 | 444 | 1.9 |
| G ビル代官山 01 | 2 | 100.0 | 40 | 0.2 | 2 | 100.0 | 40 | 0.2 |
| G ビル神宮前 05 | 5 | 100.0 | 92 | 0.4 | 3 | 100.0 | 99 | 0.4 |
| イオンモール東浦 | 1 | 100.0 | 480 | 2.0 | 1 | 100.0 | 480 | 2.0 |
| イオンモール香椎浜 | 1 | 100.0 | 477 | 2.0 | 1 | 100.0 | 477 | 2.0 |
| イオンモール札幌苗穂 | 1 | 100.0 | 377 | 1.6 | 1 | 100.0 | 375 | 1.6 |
| ジャイル | 20 | 95.6 | 569 | 2.4 | 20 | 95.0 | 576 | 2.5 |
| G ビル神宮前 04 | 2 | 100.0 | 32 | 0.1 | 2 | 100.0 | 32 | 0.1 |
| イトーヨーカドー 綱島店 | 1 | 100.0 | 180 | 0.8 | 1 | 100.0 | 180 | 0.8 |
| ビックカメラ立川店 | 2 | 100.0 | 389 | 1.7 | 2 | 100.0 | 389 | 1.7 |
| イオン板橋 ショッピングセンター | 1 | 100.0 | 588 | 2.5 | 1 | 100.0 | 658 | 2.8 |
| G ビル北青山 01 | 3 | 100.0 | 34 | 0.1 | 3 | 100.0 | 35 | 0.2 |
| イオンモール大和 | 1 | 100.0 | 537 | 2.3 | 1 | 100.0 | 536 | 2.3 |
| 西友ひばりヶ丘店 | 1 | 100.0 | 261 | 1.1 | 1 | 100.0 | 261 | 1.1 |
| 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 | 1.3 |
| イオン高槻 | 1 | 100.0 | 414 | 1.8 | 1 | 100.0 | 414 | 1.8 |
| G ビル自由が丘 01 | 10 | 100.0 | 87 | 0.4 | 10 | 100.0 | 89 | 0.4 |
| 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 | 398 | 1.7 |

| 不動産等の名称 | 前期 (自平成23年9月1日至平成24年2月29日) | | | | 当期 (自平成24年3月1日至平成24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) |
| | チアーズ銀座 | 10 | 100.0 | 108 | 0.5 | 10 | 100.0 | 107 |
| イオン西大津 | 1 | 100.0 | 375 | 1.6 | 1 | 100.0 | 375 | 1.6 |
| 京都ファミリー | 65 | 99.9 | 614 | 2.6 | 65 | 89.8 | 598 | 2.5 |
| 東戸塚オーロラシティ | 4 | 100.0 | 1,387 | 5.9 | 4 | 100.0 | 1,390 | 5.9 |
| イオン大宮 | 1 | 100.0 | 192 | 0.8 | 1 | 100.0 | 192 | 0.8 |
| イオンタウン大垣 | 1 | 100.0 | 329 | 1.4 | 1 | 100.0 | 321 | 1.4 |
| 河原町オーパ | 1 | 100.0 | 363 | 1.5 | 1 | 100.0 | 365 | 1.6 |
| イオン上田 | 1 | 100.0 | 297 | 1.3 | 1 | 100.0 | 297 | 1.3 |
| イオンモール鶴見緑地 | 1 | 100.0 | 896 | 3.8 | 1 | 100.0 | 896 | 3.8 |
| イオンモール伊丹 | 1 | 100.0 | 582 | 2.5 | 1 | 100.0 | 582 | 2.5 |
| イトーヨーカドー 四街道店 | 1 | 100.0 | 290 | 1.2 | 1 | 100.0 | 290 | 1.2 |
| おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注4) | 67 | 99.5 | 566 | 2.4 | 72 | 99.7 | 561 | 2.4 |
| イオンモール 八千代緑が丘 | 1 | 100.0 | 686 | 2.9 | 1 | 100.0 | 690 | 2.9 |
| Gビル神宮前06 | 4 | 100.0 | 61 | 0.3 | 4 | 100.0 | 62 | 0.3 |
| イオンモール札幌発寒 | 1 | 100.0 | 577 | 2.4 | 1 | 100.0 | 577 | 2.5 |
| アリオ鳳 | 1 | 100.0 | 547 | 2.3 | 1 | 100.0 | 573 | 2.4 |
| Gビル神宮前01 | 2 | 100.0 | 76 | 0.3 | 2 | 100.0 | 70 | 0.3 |
| Gビル神宮前02 | 3 | 100.0 | 30 | 0.1 | 3 | 100.0 | 31 | 0.1 |
| G DINING 札幌 (注4) | 16 | 68.7 | 77 | 0.3 | 17 | 71.8 | 71 | 0.3 |
| Gビル南青山01 | 2 | 100.0 | 23 | 0.1 | 2 | 69.3 | 27 | 0.1 |
| ラ・ポルト青山(注4) | 18 | 83.4 | 255 | 1.1 | 19 | 85.5 | 260 | 1.1 |
| イオンモール むさし村山 | 1 | 100.0 | 949 | 4.0 | 1 | 100.0 | 943 | 4.0 |
| イオンモール神戸北 | 1 | 100.0 | 578 | 2.5 | 1 | 100.0 | 582 | 2.5 |
| Gビル新宿01 | 1 | 100.0 | 160 | 0.7 | 1 | 100.0 | 160 | 0.7 |
| 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 | 4 | 72.1 | 29 | 0.1 | 5 | 79.5 | 49 | 0.2 |
| Gビル南池袋01(注4) | 8 | 100.0 | 263 | 1.1 | 8 | 100.0 | 265 | 1.1 |
| Gビル心斎橋01 | 2 | 100.0 | 61 | 0.3 | 2 | 100.0 | 61 | 0.3 |

| 不動産等の名称 | 前期 (自平成23年9月1日至平成24年2月29日) | | | | 当期 (自平成24年3月1日至平成24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) |
| | 岸和田カンカン ベイサイドモール | 113 | 98.5 | 694 | 2.9 | 115 | 99.6 | 786 |
| 幕張ブラザ(注5) | 6 | 100.0 | 179 | 0.8 | 6 | 100.0 | 201 | 0.9 |
| MrMax 長崎店 (注6) | 2 | 100.0 | - | - | 2 | 100.0 | - | - |
| アーバンテラス神宮前 | 2 | 100.0 | 85 | 0.4 | 2 | 100.0 | 100 | 0.4 |
| ラウンドワnstajiam 板橋店 | 1 | 100.0 | 81 | 0.3 | 1 | 100.0 | 95 | 0.4 |
| ラウンドワン町田店 | 1 | 100.0 | 77 | 0.3 | 1 | 100.0 | 90 | 0.4 |
| アーカンジェル 代官山(底地)(注6) | 1 | 100.0 | - | - | 1 | 100.0 | - | - |
| Gビル心斎橋02 (注6) | 1 | 100.0 | - | - | 1 | 100.0 | - | - |
| ラウンドワnstajiam 千日前店(底地) | 1 | 100.0 | 154 | 0.7 | 1 | 100.0 | 220 | 0.9 |
| 泉佐野松風台 (底地)(注6) | 2 | 100.0 | - | - | 2 | 100.0 | - | - |
| テックランド寝屋川店 (底地)(注6) | 1 | 100.0 | - | - | 1 | 100.0 | - | - |
| mozo ワンダーシティ (注5) | 224 | 99.7 | 273 | 1.2 | 223 | 99.6 | 331 | 1.4 |
| 合計 | 868 | 99.8 | 23,634 | 100.0 | 879 | 99.8 | 23,559 | 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に係る賃貸借契約数の合計額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. 平成24年2月29日付で譲渡しております。

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

注6. 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。