

平成27年2月期 決算短信(REIT)

平成27年4月13日

不動産投資信託証券発行者名 日本リテールファンド投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8953 URL <http://www.jrf-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 難波 修一
 資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 辻 徹
 問合せ先責任者 (役職名) 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27年5月25日 分配金支払開始予定日 平成27年5月19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27年2月期の運用、資産の状況(平成26年9月1日～平成27年2月28日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年2月期	31,399	6.2	13,692	12.0	11,061	15.1	10,658	10.9
26年8月期	29,562	1.6	12,223	0.9	9,613	0.3	9,613	△0.0

	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	%	%	%
27年2月期	4,415	2.8	1.4	35.2
26年8月期	4,165	2.6	1.2	32.5

(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	%	%
27年2月期	4,180	10,158	0	0	95.3	2.6
26年8月期	4,165	9,613	0	0	100.0	2.6

(注) 平成27年2月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により計算しております。

配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

なお、分配金総額は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(502百万円)を控除した金額となっております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年2月期	834,687	390,928	46.8	160,862
26年8月期	785,442	365,878	46.6	158,512

(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
27年2月期	13,218	△47,941	39,825	26,836
26年8月期	19,548	△19,280	△4,812	21,734

2. 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)及び平成28年2月期の運用状況の予想(平成27年9月1日～平成28年2月29日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年8月期	30,613	△2.5	12,539	△8.4	9,952	△10.0	9,951	△6.6	4,180	0
28年2月期	30,763	0.5	12,518	△0.2	9,977	0.3	9,977	0.3	4,180	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(27年8月期)4,095円 1口当たり予想当期純利益(28年2月期)4,105円

(注) 予想分配金について、当期純利益に圧縮積立金の取崩し(27年8月期206百万円、28年2月期181百万円)を含めた金額としております。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）

27年2月期	2,430,198 口	26年8月期	2,308,198 口
27年2月期	0 口	26年8月期	0 口

- ② 期末自己投資口数

(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、31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27年8月期（第27期 平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期（第28期 平成27年9月1日～平成28年2月29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11月17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11月17日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

A 当期の概況

i 投資法人の主な推移

日本リートファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

その上場から13年目となる平成27年2月期は、平成26年10月に4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、5物件（取得価格の合計442億円）の取得を行いました。また、保有資産の入替えの一環として、平成26年12月に1物件の不動産信託受益権の準共有持分30%（譲渡価格49億円）を譲渡しました。譲渡によって得られた資金により、同年12月に1物件（取得価格19億円）を取得し、さらに翌年1月に運用資産の不動産信託受益権の準共有持分（取得価格17億円）を追加取得しました。

その結果、当期末（平成27年2月28日）時点では、本投資法人は上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）全銘柄の中で第3位の資産規模8,456億円（全88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10～12月期の実質GDP成長率は前期比+0.4%と、三四半期ぶりのプラス成長となり消費税増税後の駆け込み需要の反動減の動きに回復の兆しが見え始めました。また、景気ウォッチャー平成27年2月調査によると、街角の景況感を示す現状判断指数は前月比4.5ポイント上昇の50.1と3ヶ月連続の上昇となり、横ばいを示す50を7ヶ月ぶりに上回り、景況感は改善を示しています。

平成26年半ばから原油相場が大きく値下がりする一方、円・ドルの為替相場が円安に動き、その影響により輸入品を中心とした価格の上昇が報道されており、平成27年1月の消費者物価指数（平成22年=100）の生鮮食品を除く総合指数は102.6と、前年同月比2.2%の上昇となりました。マクロ経済動向が回復傾向にあることや、企業や家計のインフレ期待に一定の底堅さが見られることなどが、引き続き物価上昇基調に変化はないとの見方を後押ししています。

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、毎月勤労統計によれば、平成27年2月の現金給与総額（速報）は前年同月比0.5%上昇し、3ヶ月連続のプラスとなりました。一方、実質賃金は同2.0%減少し、22ヶ月連続のマイナスとなったものの、マイナス幅は縮小傾向にあります。平成27年度は消費税増税の影響が剥落し、また一部では昨年を上回る水準のベースアップも見込まれており、今後の実質賃金のプラスへの反転の期待も高まっています。

(小売りセクター動向)

経済産業省「商業動態統計」によると、小売業販売額は平成26年7月から12月まで前年比プラス基調が続きましたが、平成27年1月は前年比2.0%のマイナスとなりました。平成27年2月度の全国スーパー売上高（既存店ベース）についても前年比△0.8%となり、前年の消費税増税前の駆け込み需要の反動が見られはじめています。一方で2月の全国百貨店売上高（既存店ベース）は前年比+1.1%と11ヶ月ぶりのプラスとなるなど、一部では消費回復の動きもあり、引き続き神経質な動きとなることが予想されます。

なお、平成26年10月に外国人旅行者向け消費税免税制度が変更され、従来免税販売の対象となっていなか

った消耗品が新たに免税対象となりました。外国人旅行者による消費（インバウンド需要）は現時点では都市部にはほぼ限定されるものの、円安やビザ発給要件緩和等の影響もあり、今後のインバウンド需要動向を注視してまいります。

（不動産セクター動向）

平成26年の国内不動産取引は非常に活発であり、J-REITによる物件取得だけでも1兆6千億円を超える水準となりました。平成27年に入っても、良好な資金調達環境のもと前年に引き続き不動産取引市場は活発です。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。

国土交通省が平成27年3月に発表した平成26年地価公示による地価の状況では、三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇に転換し、また、全国平均では下落傾向ではあるものの、住宅地、商業地ともに下落率が縮小しています。上昇地点数の割合は増加しており、三大都市圏の商業地の約3分の2の地点が上昇しています。

（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、平成26年9月の新投資口発行手取金及び新規借入金によって調達した資金等で、平成26年10月1日に3物件（DFS T ギャラリーア沖縄、Cute Cube原宿及びm-シティ豊中）を取得しました。また、運用物件であるGビル表参道02及びmozoワンダーシティについては、同日付けで不動産信託受益権の準共有持分をそれぞれ15%、20%取得し、資産規模を拡大するとともにポートフォリオの質並びに収益力の増強を図りました。

また、本投資法人が外部成長戦略の一つとして位置付けている資産入替の一環として、平成26年12月5日にイオンモール神戸北の不動産信託受益権の準共有持分30%を譲渡するとともに、平成26年12月26日にGビル名古屋栄01を、平成27年1月30日にGビル吉祥寺01の不動産信託受益権の準共有持分50%を追加取得いたしました。

さらに次期（平成27年8月期）には、平成27年3月30日に、借入金及び自己資金によりエディオン京橋店（底地）を取得いたしました。

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36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52物件の99.9%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88物件、取得価格の総額8,456億円、鑑定評価額の合計8,476億円、総賃貸可能面積3,144,932.25㎡、テナント総数1,040、ポートフォリオ全体の稼働率は99.8%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益（注）については、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508億円（前期比+141億円）となりました。

（注）「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若しくは調査評価額と帳簿評価額との差額です。

iii 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、まず、新規物件5物件（取得価格の合計467億円（注1））の取得のため、平成26年9月に4年連続となる公募による新投資口発行（119,500口）及び10月に第三者割当による新投資口発行（2,500口）を通じて合計243億円を調達するとともに、平成26年10月1日付にて、長期借入金合計260億円の借入を行いました。

次に、借入先の分散化を図ることを目的に、平成27年2月2日付にて新規レンダーである株式会社かんぼ生命保険等より長期借入金12億円の借入を行い、既存の長期借入金12億円を期限前弁済いたしました。

また、第2回無担保投資法人債150億円の償還資金に充てるため、平成27年2月5日付にて、長期借入金合計80億円の借入及び発行年限10年の長期投資法人債70億円の発行を行いました。

さらに、金利上昇リスクをヘッジするため、既存の長期変動借入金のうち、平成26年10月14日付で合計90億円、平成27年1月30日付で、合計700.75億円につき、金利スワップ契約を締結しました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は3,723億円、うち、長期借入金は3,248億円、投資法人債は475億円となりました。

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2)については92.8%、LTV(注3)は51.9%となっております。

(注1) 平成28年1月15日に取得予定の「DFS T ギャラリア沖縄(底地)」の取得予定価格2,470百万円を含みます。

(注2) 「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3) 「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31,399百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は13,692百万円、経常利益は11,061百万円、当期純利益は10,658百万円となりました。

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10,660百万円から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である金額10,158百万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4,180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、昨年4月の消費税増税以降の個人消費の低迷から、消費者センチメントの持ち直しが見え始めてはおりますが、本投資法人は、消費税増税前後の一時的な駆け込み需要と反動減の影響が想定外に長期化したことを踏まえて、中長期的な消費全般の動向については、実質賃金の動向を中心にマクロ経済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において一部には厳しい状況も見られるなど、業績の明暗が分かれる傾向が強まっていると考えており、今後も注視を続けてまいります。

商業施設の賃貸環境については、小売事業者の業績が総じて堅調であることに加え、消費の二極化から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インバウンド需要が好調なこと、また、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に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、郊外では商業施設間の競争が激化しており、商業施設の競合環境ならびに専門店出店における需給環境について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27年2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り、アセットアロケーションの柔軟性が商業施設特化型J-REITとしての強みになると考えています。

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

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

本投資法人は、J-REIT有数の資産規模と幅広い業種及び業態の商業施設への分散投資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。

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

(1) 外部成長戦略

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

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

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、当期には既存1物件(郊外型商業施設)の持分30%売却並びに2物件(いずれも都市型商業施設。既存物件の準共有持分50%を含みます。)の取得を実行し、ポートフォリオのさらなる分散の進展と収益性及び安定性の向上に取り組みました。

今後も引き続き、タイプ別分散・テナント別分散・地域別分散等のリバランスによるポートフォリオの質および収益性の向上を意図した保有資産の入れ替えに積極的に取り組んでまいります。

(2) 内部成長戦略

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

本投資法人は、SCマネジメントの取組みを軸としながら既存物件の日々の管理を行っており、個別物件毎にテナントの営業状況や建物・設備の運営状況、及び競合環境、ひいては消費者のトレンドの変化等を見極めながら、資産価値の維持・向上に向けたアクションプランを計画、実行しています。本投資法人は、資産価値向上に向けたアクションプランには、収益向上のための施策と、収益安定化のための施策の両方があると考えており、双方を組み合わせながらポートフォリオ全体でマネジメントを行い、結果としてポートフォリオの収益性及び安定性の向上の実現を図ります。

また本投資法人は、環境や社会的責任に留意した運用という観点から、施設の緑化、省エネ・CO2の削減に注力すると同時に、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、「マネジメントと方針」への取り組みが優れている「Green Talk」の評価を受けております。

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

(3) 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の更なる強化のために借入金の長期化・返済期日の分散化・金利固定化の取り組みを行っており、デットコスト・コントロールを重視しつつ、長期安定的な財務基盤の強化を進めてまいります。LTV水準につきましては、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。

また、本投資法人は、当期において、新たな取り組みとして、従来のコミットメント・ライン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ヶ月から5年間とする長期コミットメント・ラインを導入しました。

加えて、平成27年3月27日付にて、借入極度枠100億円、契約期間1年間、実行時借入期間1ヶ月から3年間とするコミットメント・ラインを導入しました。これらにより、一層の財務基盤の強化を図っております。

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

(4) 分配金安定化の為の施策

本投資法人は、配当積立金の活用のほか、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用した圧縮積立金の繰り入れ・取り崩しにより、長期的な分配金水準の安定化を図っております。

iii 次期の業績の見通し

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30,613百万円、経常利益9,952百万円、当期純利益9,951百万円、1口当たり分配金4,180円を見込んでいます。また平成28年2月期(第28期)の運用状況につきましては、営業収益30,763百万円、経常利益9,977百万円、当期純利益9,977百万円、1口当たり分配金4,180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8月期(第27期 平成27年3月1日～平成27年8月31日)及び平成28年2月期(第28期 平成27年9月1日～平成28年2月29日)の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(注) 上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。

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）及び平成28年2月期（第28期 平成27年9月1日～平成28年2月29日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成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）） 平成28年2月期（第28期 平成27年9月1日～平成28年2月29日（182日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年2月28日時点で本投資法人が所有する88物件に、第27期の新規1物件及び第28期の既存物件の底地の追加取得（注）を加えた89物件を前提としております。 その他、物件の追加取得または既存物件の処分等による変動の可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 期末発行済投資口数は2,430,198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27年2月28日現在の有利子負債は372,301百万円ですが、平成27年2月20日で契約を締結し平成27年3月2日に実行した借入24,300百万円及び平成27年3月25日で契約を締結し、平成27年3月30日に実行した借入5,500百万円の調達、並びに平成27年3月1日に期限が到来した借入24,310百万円及び平成27年3月30日に期限が到来した借入350百万円の返済により、本書の日付現在の有利子負債は377,441百万円となっており、内訳は長期借入金329,941百万円、投資法人債47,500百万円となっております。 上記の本書の日付現在の有利子負債のうち、第27期中、第28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12,050百万円、投資法人債10,000百万円ですが、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。
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"> 公租公課は、第27期2,938百万円、第28期2,936百万円を想定しております。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましても、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。なお、当該取得資産の費用に計上されない固定資産税等は第27期及び第28期で14百万円を想定しています。 修繕費は、第27期277百万円、第28期495百万円を想定しています。 減価償却費は、第27期6,123百万円、第28期6,117百万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27期621百万円、第28期674百万円を、建物管理委託費は第27期1,395百万円、第28期1,425百万円を想定しております。 第27期には、mozoワンダーシティのリニューアル及びGビル自由が丘01（B館）（※）の建替えに伴う固定資産除却損192百万円、第28期には、mozoワンダーシティのリニューアル及び岸和田カンカンベイサイドモールのテナント退店による内装撤去等に伴う固定資産除却損71百万円を想定しております。 （※）Gビル自由が丘01は、NEXT館をA館に、コリーヌ館をB館に名称変更しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等）は、第27期2,592百万円、第28期2,542百万円を想定しております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。 「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）に基づき、平成26年12月5日に譲渡したイオンモール神戸北の不動産信託受益権の準共有持分30%の譲渡益785百万円のうち、第26期に係る利益処分において502百万円を圧縮積立金として積み立てます。第27期においては206百万円、第28期においては181百万円をそれぞれ取り崩し、当期純利益に加えて分配することを前提としています。 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27期及び第28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。

(注) 第27期以降の新規取得物件

物件名	所在地	取得予定価格 (百万円)	算定価額 (百万円)	取得予定日
エディオン京橋店(底地) (不動産信託受益権)	大阪府 大阪市	5,640	5,760 (※1)	平成27年3月30日 (取得完了)
DFS T ギャラリーア沖縄(底地) (不動産)(※2)	沖縄県 那覇市	2,470	3,000 (※3)	平成28年1月15日

- ※1. 「算定価額」は平成27年3月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。
- ※2. 本物件については、不動産売買契約書が締結されており、買主である本投資法人が契約実行日に、当該底地の一部の引渡しと引き換えに行う売買代金の支払義務に違反した場合、本投資法人は、売主に対して、違約金として、売買代金の100%相当額を直ちに支払うものとされています。なお、本投資法人は本物件の売買代金相当額を平成26年9月に実施した公募増資の際に調達済みであり、本不動産売買契約が本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。
- ※3. 「算定価額」は平成27年2月28日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、第29期までに取得予定の1物件の概要は下記の通りです。

物件名	所在地	取得予定価格 (百万円)	算定価額 (百万円)
mozo ワンダーシティ (不動産信託受益権の準共有持分20%の追加取得)(※1)	愛知県 名古屋 西区	11,740	11,980 (※2)

- ※1. 上記物件については、本投資法人の資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資する特別目的会社である上小田井SC2合同会社と信託受益権売買契約書を締結しています。当該信託受益権売買契約書には、同契約書に規定する実行前提条件が全て成就したにもかかわらず、本投資法人が売買代金の支払義務を履行しない場合は、売主は、本投資法人に対して、残余準共有持分に係る売買代金の10%に相当する額の違約金を請求することができる旨が定められています。また、同契約書においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了することが、売買代金支払の条件とされることが定められています。したがって、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は売買契約を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。なお、同契約書において平成26年10月1日から残余準共有持分の取得日までの間に売主が負担した上記物件にかかる資本的支出について、上記物件の取得日時点で売主が計上している簿価相当額を、本投資法人が上記物件の取得価格11,740百万円に追加して支払うものとされています。
- ※2. 「算定価額」は平成27年2月28日時点の不動産鑑定士による調査評価額を記載しております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,101,534	18,013,668
信託現金及び信託預金	※1 11,145,992	※1 10,836,326
営業未収入金	1,182,212	1,117,548
未収還付法人税等	321	578
未収消費税等	-	457,845
その他	1,277,992	2,269,284
流動資産合計	24,708,054	32,695,252
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,176,106	2,508,804
減価償却累計額	△306,630	△345,505
建物(純額)	1,869,475	2,163,298
構築物	76,431	83,719
減価償却累計額	△14,644	△16,327
構築物(純額)	61,786	67,392
工具、器具及び備品	18,875	19,229
減価償却累計額	△7,744	△8,826
工具、器具及び備品(純額)	11,130	10,403
土地	26,665,440	28,310,756
信託建物	※2 298,182,844	※2 311,646,027
減価償却累計額	△75,774,025	△80,710,855
信託建物(純額)	※1 222,408,819	※1 230,935,171
信託構築物	15,814,286	15,997,549
減価償却累計額	△5,007,511	△5,266,092
信託構築物(純額)	※1 10,806,774	※1 10,731,457
信託機械及び装置	1,750,269	1,820,463
減価償却累計額	△787,880	△842,536
信託機械及び装置(純額)	※1 962,388	※1 977,926
信託工具、器具及び備品	3,860,467	3,997,996
減価償却累計額	△2,261,878	△2,399,771
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 1,598,589	※1 1,598,224
信託土地	※1 484,844,710	※1 514,947,270
有形固定資産合計	749,229,115	789,741,901
無形固定資産		
借地権	19,803	19,803
信託借地権	6,374,880	6,888,150
信託その他無形固定資産	112,829	115,936
無形固定資産合計	6,507,513	7,023,890
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,637,046	1,715,493
長期前払費用	2,626,939	2,666,597
デリバティブ債権	12,281	2,111
その他	※1 446,445	※1 470,770
投資その他の資産合計	4,722,713	4,854,972
固定資産合計	760,459,342	801,620,764

(単位：千円)

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
繰延資産		
投資口交付費	158,403	217,129
投資法人債発行費	116,961	154,344
繰延資産合計	275,365	371,474
資産合計	785,442,762	834,687,491
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,970,616	1,926,861
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,710,000	36,710,000
未払金	11,706	35,364
未払費用	2,032,016	2,049,582
未払法人税等	500	416
未払消費税等	946,270	-
前受金	2,795,771	2,918,165
預り金	2,617,764	2,221,996
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 2,236,929	※1 2,181,082
デリバティブ債務	-	735
その他	136,324	227,237
流動負債合計	53,457,899	58,271,441
固定負債		
投資法人債	40,500,000	37,500,000
長期借入金	265,791,000	288,091,000
繰延税金負債	487,044	514,100
預り敷金及び保証金	1,777,498	1,867,226
信託預り敷金及び保証金	※1 57,081,552	※1 56,636,297
資産除去債務	362,431	473,533
デリバティブ債務	106,414	405,555
固定負債合計	366,105,941	385,487,712
負債合計	419,563,840	443,759,154
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	338,940,065	363,254,665
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
任意積立金		
配当積立金	2,430,164	2,430,676
任意積立金合計	2,430,164	2,430,676
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	9,615,998	10,660,348
剰余金合計	27,032,988	28,077,850
投資主資本合計	365,973,053	391,332,515
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△94,132	△404,179
評価・換算差額等合計	△94,132	△404,179
純資産合計	※5 365,878,921	※5 390,928,336
負債純資産合計	785,442,762	834,687,491

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月 31日)	当期 (自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 29,516,340	※1 30,614,262
不動産等売却益	※2 46,625	※2 785,602
営業収益合計	29,562,965	31,399,864
営業費用		
貸貸事業費用	※1 14,657,068	※1 14,906,076
資産運用報酬	2,387,662	2,476,041
資産保管手数料	28,251	28,204
一般事務委託手数料	119,095	118,271
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	141,263	172,497
営業費用合計	17,339,280	17,707,032
営業利益	12,223,685	13,692,832
営業外収益		
受取利息	2,106	3,779
その他	4,003	2,450
営業外収益合計	6,110	6,230
営業外費用		
支払利息	1,599,821	1,625,981
投資法人債利息	458,308	469,696
投資法人債発行費償却	7,539	8,995
投資口交付費償却	76,209	70,061
融資関連費用	469,579	458,439
その他	4,536	4,484
営業外費用合計	2,615,994	2,637,659
経常利益	9,613,801	11,061,403
特別損失		
訴訟和解金	-	375,236
特別損失合計	-	375,236
税引前当期純利益	9,613,801	10,686,167
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	△511	27,055
法人税等合計	93	27,660
当期純利益	9,613,708	10,658,506
前期繰越利益	2,290	1,841
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,615,998	10,660,348

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
配当積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	338,940,065	14,986,826	2,326,376	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	△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	103,787	144	103,932	103,932
当期末残高	※1 338,940,065	14,986,826	2,430,164	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

当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27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					
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
			配当積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	338,940,065	14,986,826	2,430,164	2,430,164	9,615,998	27,032,988	365,973,053
当期変動額							
新投資口の発行	24,314,600						24,314,600
配当積立金の積立			511	511	△511	-	
剰余金の配当					△9,613,644	△9,613,644	△9,613,644
当期純利益					10,658,506	10,658,506	10,658,506
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	24,314,600	-	511	511	1,044,350	1,044,861	25,359,461
当期末残高	※1 363,254,665	14,986,826	2,430,676	2,430,676	10,660,348	28,077,850	391,332,515

	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	△94,132	△94,132	365,878,921
当期変動額			
新投資口の発行			24,314,600
配当積立金の積立			
剰余金の配当			△9,613,644
当期純利益			10,658,506
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△310,046	△310,046	△310,046
当期変動額合計	△310,046	△310,046	25,049,415
当期末残高	△404,179	△404,179	390,928,336

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)
I 当期末処分利益	9,615,998,295	10,660,348,626
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,613,644,670 (4,165)	10,158,227,640 (4,180)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	502,120,986
配当積立金繰入額	511,648	—
IV 次期繰越利益	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金額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>	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益10,660,348,626円から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である金額10,158,227,640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26年 3月 1日 至 平成26年 8月 31日)	当期 (自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,613,801	10,686,167
減価償却費	5,888,859	6,097,080
投資法人債発行費償却	7,539	8,995
投資口交付費償却	76,209	70,061
不動産等売却益	△46,625	△785,602
固定資産除却損	72,441	60,419
受取利息	△2,106	△3,779
支払利息	2,058,129	2,095,678
訴訟和解金	-	375,236
営業未収入金の増減額 (△は増加)	19,523	69,663
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	299	△256
未収消費税等の増減額 (△は増加)	68,216	△457,845
長期前払費用の増減額 (△は増加)	252,791	△39,657
営業未払金の増減額 (△は減少)	367,042	△285,512
未払消費税等の増減額 (△は減少)	946,270	△946,270
未払金の増減額 (△は減少)	6,702	23,791
未払費用の増減額 (△は減少)	82,760	47,685
前受金の増減額 (△は減少)	186,082	122,394
預り金の増減額 (△は減少)	1,613,731	△395,768
その他	321,407	△1,026,467
小計	21,533,076	15,716,013
利息の受取額	2,106	3,779
利息の支払額	△1,985,959	△2,125,797
訴訟和解金の支払額	-	△375,236
法人税等の支払額	△507	△688
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,548,716	13,218,070
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	-	△1,500,000
有形固定資産の取得による支出	△5,112	△1,985,656
信託有形固定資産の取得による支出	△22,709,339	△48,493,245
信託有形固定資産の売却による収入	3,013,294	4,947,201
信託無形固定資産の取得による支出	△8,761	△561,350
信託無形固定資産の売却による収入	412,666	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△11,094	△15,020
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,468	109,458
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,431,784	△2,136,504
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,385,607	1,796,630
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-	△85,946
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500
使途制限付信託預金の預入による支出	-	△57
使途制限付信託預金の払出による収入	45,000	-
その他の支出	-	△148,485
その他の収入	597	124,159
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,280,957	△47,941,315

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	9,500,000	35,200,000
長期借入金の返済による支出	△12,750,000	△1,900,000
投資法人債の発行による収入	7,948,630	6,953,621
投資法人債の償還による支出	-	△15,000,000
投資口の発行による収入	-	24,185,813
分配金の支払額	△9,511,340	△9,613,778
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,812,710	39,825,655
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,544,950	5,102,410
現金及び現金同等物の期首残高	26,279,420	21,734,469
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,734,469	※1 26,836,880

(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31,380千円です。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51,691千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>								

5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</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8月31日)	当 期 (平成27年2月28日)
信託現金及び信託預金	513,057	513,115
信託建物	75,181,131	75,979,661
信託構築物	4,126,248	4,101,377
信託機械及び装置	283,329	269,911
信託工具、器具及び備品	489,782	448,212
信託土地	164,149,487	173,262,717
その他	445,456	470,550
合 計	245,188,493	255,045,545

担保を付している債務	(単位：千円)	
	前 期 (平成26年8月31日)	当 期 (平成27年2月28日)
信託預り敷金及び保証金	34,426,764	33,017,022
合 計	34,426,764	33,017,022

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8月31日)	当 期 (平成27年2月28日)
信託建物	31,458千円	24,552千円

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8月31日)	当 期 (平成27年2月28日)
クレジット・ファシリティ契約の総額	35,500,000	35,500,000
借入実行残高	—	—
差引額	35,500,000	35,500,000
コミットメント・ライン契約の総額	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8月31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になります。

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になります。

なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

当期（平成27年2月28日）

[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。

当該賃料減額請求訴訟については、平成27年1月16日付で京都地方裁判所から、平成24年5月11日以降の賃料につき現行比約8.6%減額した金額とする旨の第一審判決が言い渡されましたが、本投資法人は当該物件の信託受託者を通じ平成27年1月30日付で大阪高等裁判所に控訴いたしました。

この訴訟の結果次第では、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。

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289百万円（平成27年2月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うことになります。

なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

※ 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8月31日)	当 期 (平成27年2月28日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)	当 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料及び駐車場使用料収入	26,115,507	27,286,432
受取水道光熱費	1,608,691	1,559,197
その他賃料収入	1,792,141	1,768,633
不動産賃貸事業収益合計	29,516,340	30,614,262
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	680,365	760,800
建物管理委託費	1,329,814	1,372,615
水道光熱費	1,959,461	1,845,108
公租公課	2,813,599	2,795,740
修繕費	217,736	194,881
保険料	55,022	55,505
信託報酬	84,119	86,456
支払賃料	857,618	888,111
その他賃貸事業費用	698,148	749,416
減価償却費	5,888,742	6,097,020
固定資産除却損	72,441	60,419
不動産賃貸事業費用合計	14,657,068	14,906,076
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	14,859,271	15,708,186

※2. 不動産等売却益の内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)	当 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)
不動産等売却収入	3,430,000	4,950,000
不動産等売却原価	3,735,728	4,161,599
その他売却費用	4,038	2,798
資産除去債務消滅益	356,392	—
不動産等売却益	46,625	785,602

〔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26年3月 1日 至 平成26年8月31日)	当 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28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	2,430,198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26年3月 1日 至 平成26年8月31日)	当 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)
現金及び預金	11,101,534	18,013,668
信託現金及び信託預金	11,145,992	10,836,326
使途制限付信託預金(注)	△ 513,057	△ 513,115
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—	△ 1,500,000
現金及び現金同等物	21,734,469	26,836,880

(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

当期取得した資産に関して、資産除去債務を計上していることにより、有形固定資産の信託建物及び資産除去債務は、それぞれ108,051千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26年3月 1日 至 平成26年8月31日)	当 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)
1年以内	30,331,549	28,427,427
1年超	96,958,048	96,248,872
合計	127,289,597	124,676,299

〔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)	—

当期（平成27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	18,013,668	18,013,668	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,836,326	10,836,326	—
資産計	28,849,995	28,849,995	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,179,700	179,700
(2) 1年内返済予定の長期借入金	36,710,000	36,725,709	15,709
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,181,082	2,197,190	16,107
(4) 投資法人債	37,500,000	38,603,365	1,103,365
(5) 長期借入金	288,091,000	292,063,843	3,972,843
(6) 信託預り敷金及び保証金	9,464,707	9,929,187	464,480
負債計	383,946,790	389,698,996	5,752,206
デリバティブ取引（※）	(404,179)	(404,179)	—

（※）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8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	46,953	—
預り敷金及び保証金	1,777,498	1,867,226
信託預り敷金及び保証金	46,401,424	47,171,589
合計	48,225,876	49,038,816

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	—	—	—	—	—

当期(平成27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	18,013,668	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	10,836,326	—	—	—	—	—
合計	28,849,995	—	—	—	—	—

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

当期(平成27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	10,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	36,710,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,548,139	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	15,000,000	—	—	22,500,000
長期借入金	—	29,450,000	24,300,000	43,766,000	49,500,000	141,075,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,531,415	1,447,970	1,447,970	1,394,220	3,110,943
合計	48,258,139	30,981,415	40,747,970	45,213,970	50,894,220	166,685,943

〔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8月31日）及び当期（平成27年2月28日）において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額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1)	—
合計			128,000,000	128,000,000	△94,132 (注1)	—

当期（平成27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	143,575,000	132,575,000	△404,179	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	88,500,000	88,500,000	(注1)	—
合計			232,075,000	221,075,000	△404,179 (注1)	—

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

注2. 上記のほかに、金利スワップの特例処理の対象となる金利スワップ契約（想定元本合計：20,000,000千円、契約期間：平成27年3月2日から借入の返済期限まで）を平成27年2月20日に締結しております。当該金利スワップ契約は、平成27年3月2日付借入実行の長期借入金に係る金利の受払条件を変換することを目的としております。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要株主等

前期（自平成26年3月1日至平成26年8月31日）及び当期（自平成26年9月1日至平成27年2月28日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自平成26年3月1日至平成26年8月31日）及び当期（自平成26年9月1日至平成27年2月28日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自平成26年3月1日至平成26年8月31日）及び当期（自平成26年9月1日至平成27年2月28日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主等

前期（自平成26年3月1日至平成26年8月31日）及び当期（自平成26年9月1日至平成27年2月28日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (平成26年8月31日)	当 期 (平成27年2月28日)
繰延税金資産		
(流動)		
繰越欠損金	3,017,236	3,017,236
その他	30,038	11,420
小計	3,047,274	3,028,656
評価性引当金	△ 3,047,274	△ 3,028,656
合計	—	—
(固定)		
借地権償却等	37,159	49,276
資産除去債務	123,806	161,759
合併受入資産評価差額	6,087,719	5,831,055
その他	36,351	138,537
小計	6,285,036	6,180,629
評価性引当金	△ 6,285,036	△ 6,180,629
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	410,317	414,319
相殺不能資産除去費用	76,726	99,780
繰延税金負債合計	487,044	514,100
繰延税金負債の純額	487,044	514,100

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8月31日)	当 期 (平成27年2月28日)
法定実効税率	36.59	34.16
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 35.07	△ 30.18
圧縮積立金繰入額	—	△ 1.61
評価性引当金の増減	△ 3.76	△ 1.93
その他	2.24	△ 0.18
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	0.26

3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響

「所得税法等の一部を改正する法律（平成27年法律第9号）」が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、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、従来の37.11%から35.36%となります。

なお、この税率の変更による影響は軽微であります。

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務及び「川崎ルフロン」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)	当 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)
期首残高	716,923	362,431
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	108,051
時の経過による調整額	3,273	3,050
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	362,431	473,533

〔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26年3月 1日 至 平成26年8月31日)	当 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	742,642,958	755,736,276
期中増減額	13,093,317	41,029,223
期末残高	755,736,276	796,765,499
期末時価	792,437,000	847,609,000

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

注 2. 前期の期中増減額のうち、主な増加額はGビル表参道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 3. 当期の期中増減額のうち、主な増加額はDFS T ギャラリア沖縄 (13,647,795千円)、Cute Cube 原宿 (8,604,426千円)、m-シティ豊中 (5,636,244千円)、Gビル名古屋栄01 (1,983,167千円) の取得、mozoワンダーシティ (11,855,923千円)、Gビル表参道02 (5,355,915千円)、Gビル吉祥寺01 (1,775,983千円) の準共有持分の追加取得及びイオンモール伊丹の外壁改修工事に係る資本的支出 (168,163千円) を含む資本的支出総額 (2,402,254千円) によるものであり、主な減少額はイオンモール神戸北 (4,161,599千円) の準共有持分の一部売却及び減価償却費の計上によるものです。

注 4. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査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

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27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	4,950,357	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	3,928,460	不動産賃貸業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日)	当 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)
1口当たり純資産額	158,512円	160,862円
1口当たり当期純利益	4,165円	4,415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26年3月 1日 至 平成26年8月31日)	当 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)
当期純利益 (千円)	9,613,708	10,658,506
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)	9,613,708	10,658,506
期中平均投資口数 (口)	2,308,198	2,413,648

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

最近5年間における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
平成26年9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	注8
平成26年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	注9

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いたしました。

注8. 1口当たり発行価格205,702円(引受価額199,300円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注9. 1口当たり発行価額199,300円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とする。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

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8月31日現在		当期 平成27年2月28日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	23,662	3.0	23,625	2.8
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.6	6,945	0.9
	小計	28,627	3.6	30,571	3.7
不動産 信託受益権	東京及び東京周辺都市部	355,538	45.3	370,044	44.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	283,897	36.1	295,524	35.4
	その他の政令指定都市及びその周辺部	87,671	11.2	100,625	12.1
	小計	727,108	92.6	766,193	91.8
小計		755,736	96.2	796,765	95.5
預金・その他の資産		29,706	3.8	37,921	4.5
資産総額計		785,442	100.0	834,687	100.0
負債総額 (注2) (注3)		419,563	53.4	443,759	53.2
純資産総額 (注2)		365,878	46.6	390,928	46.8

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27年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
東戸塚 オーロラシティ (信託受益権)	47,408	109,365.50	109,365.50	100.0	4.4	商業施設
mozoワンダーシティ (信託受益権) (注4)	42,586	86,722.88	86,552.76	99.8	8.0	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	33,048	85,030.68	84,891.81	99.8	6.6	商業施設
川崎ルフロン (信託受益権)	30,439	56,087.88	55,544.24	99.0	5.9	商業施設
イオンモール 八千代緑が丘 (信託受益権)	28,213	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)	27,652	137,466.97	137,466.97	100.0	3.1	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (信託受益権)	25,794	138,538.63	138,538.63	100.0	2.9	商業施設
Gビル心齋橋03 (信託受益権) (注5)	22,386	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,023	4,815.02	4,547.12	94.4	1.7	商業施設
イオンモール伊丹 (信託受益権)	19,386	157,904.26	157,904.26	100.0	1.9	商業施設
合 計	298,939	912,857.43	911,736.90	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貸可能面積及び転貸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27年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託 受益権	1,529.15	5,370	5,256
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	1,450	951
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	3,399	2,490
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託 受益権	1,686.58	4,000	3,984
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託 受益権	4,815.02	23,400	22,023
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	2,410	2,358
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	2,302
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	5,070	6,445
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	4,153.44	9,850	9,352
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	4,250	5,515
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	7,690	6,175
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	2,786
Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託 受益権	3,471.52	5,610	3,705
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	6,280	5,568
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	56,087.88	37,100	30,439
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	19,500	17,853
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	3,840	3,543
Cute Cube 原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託 受益権	1,428.54	8,950	8,594
Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	927.09	1,990	1,980
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	14,700	12,608
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	12,600	11,333
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	18,452
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	3,404
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	6,612
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	1,950	1,600

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)
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	2,330	1,842
Gビル心齋橋02 (注5)	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一 丁目3番24号	不動産信託 受益権	—	5,410	4,362
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	9,190	8,091
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	4,880	3,882
Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9 号	不動産	1,508.03	7,130	5,902
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	3,310	2,805
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	3,820	2,955
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	24,700	22,386
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	1,430	1,223
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	3,840	3,245
DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1 番1号	不動産信託 受益権	42,088.14	14,400	13,638
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	33,048
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	12,500	9,610
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	5,750	6,764
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	41,100	47,408
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	13,400	13,893
なるばーく (注4)	愛知県名古屋市長区浦里三丁目 232	不動産信託 受益権	15,238.59	4,950	7,789
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	6,520	7,295
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	6,670	5,543
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	2,800	2,657
mozoワンダーシティ (注6)	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	48,010	42,586
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	6,730	5,855
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	3,730	3,139
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	4,260	3,983
おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注6)	栃木県小山市大字喜沢1475番地 52他	不動産信託 受益権	59,872.64	8,790	9,277

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	8,980
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	1,920	1,379
イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番30号	不動産信託 受益権	28,316.18	5,750	6,117
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	14,100	10,826
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	7,397
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	14,500	11,821
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	6,808
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	4,910	4,723
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	11,187
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	15,646
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	6,820	5,015
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	6,320	5,736
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	9,750	10,288
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	3,420	3,454
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	10,311
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	12,232
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	5,700	5,793
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	7,790	8,130
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	25,794
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託 受益権	157,904.26	19,000	19,386
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	10,600	12,889
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	23,300	28,213
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	17,800	16,540
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	15,500	16,419
イオンモール むさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託 受益権	137,466.97	31,100	27,652

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	128,050.62	11,760	9,674
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
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	1,780	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	2,040	1,942
MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託 受益権	12,115.09	3,050	2,416
ラウンドワンスタジアム 板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託 受益権	14,828.74	3,130	2,329
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	2,960	2,394
寝屋川 (底地) (注7)	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	1,660	1,154
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁目241番地	不動産信託 受益権	17,521.46	2,390	1,726
テックランド 福岡志免本店 (注5)	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託 受益権	—	5,110	4,007
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	3,111
ラウンドワンスタジアム 高槻店	大阪府高槻市辻子三丁目6番4号	不動産信託 受益権	19,767.64	2,820	2,097
m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託 受益権	33,301.93	6,060	5,607
合 計			3,144,932.25	847,609	796,765

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評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. 「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注6. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

注7. 平成27年4月1日に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

・「テックランド寝屋川店 (底地)」から「寝屋川 (底地)」

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26年3月1日 至 平成26年8月31日)				当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
Gビル南青山02	3	90.4	85	0.3	4	100.0	86	0.3
Gビル北青山01	3	100.0	32	0.1	3	100.0	35	0.1
Gビル自由が丘01	10	100.0	88	0.3	9	97.0	88	0.3
チアーズ銀座	9	91.0	106	0.4	7	72.1	96	0.3
ジャイル	22	95.1	434	1.5	21	94.4	506	1.7
Gビル神宮前06	4	100.0	51	0.2	4	100.0	54	0.2
Gビル神宮前02	3	100.0	29	0.1	3	100.0	29	0.1
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)	22	93.6	283	1.0	24	100.0	278	0.9
Gビル神宮前03	7	100.0	77	0.3	7	100.0	79	0.3
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	247	0.8	8	100.0	262	0.9
アーバンテラス神宮前	2	100.0	101	0.3	2	100.0	100	0.3
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	148	0.5	3	100.0	147	0.5
Gビル銀座01	8	100.0	147	0.5	8	100.0	145	0.5
川崎ルフロン	67	98.7	1,862	6.3	69	99.0	1,812	5.9
Gビル表参道02	6	100.0	215	0.7	6	100.0	352	1.1
Gビル吉祥寺01(注4)	2	51.6	-	-	0	0.0	-	-
Cute Cube 原宿	-	-	-	-	9	96.7	164	0.5
Gビル名古屋栄01	-	-	-	-	2	100.0	20	0.1
大阪心齋橋8953ビル	1	100.0	405	1.4	1	100.0	382	1.2
ビックカメラ立川店	2	100.0	388	1.3	2	100.0	388	1.3
河原町オーパ	1	100.0	358	1.2	1	100.0	358	1.2
Gビル神宮前01	2	100.0	70	0.2	2	100.0	76	0.2
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.5	1	100.0	161	0.5
Gビル心齋橋01	2	100.0	60	0.2	2	100.0	60	0.2
アーカンジェル 代官山(底地)(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル心齋橋02(注4)	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
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	0.4

不動産等の名称	前期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)				当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
ラウンドワン 京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.3
ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.4	1	100.0	119	0.4
Gビル心齋橋03(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル代官山01	1	100.0	42	0.1	1	100.0	42	0.1
Gビル渋谷01(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
DFS T ギャラリーア沖縄	-	-	-	-	1	100.0	454	1.5
ならファミリー	129	99.8	2,012	6.8	129	99.8	2,006	6.6
あびこ ショッピングプラザ	56	99.9	699	2.4	54	99.6	710	2.3
京都ファミリー	69	99.3	603	2.0	69	99.9	584	1.9
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,369	4.6	4	100.0	1,360	4.4
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	491	1.7	5	100.0	491	1.6
なるばーく(注3)	47	98.2	369	1.2	48	99.5	363	1.2
岸和田カンカン ベイサイドモール	110	98.8	793	2.7	106	93.6	719	2.3
幕張プラザ	6	100.0	201	0.7	6	100.0	215	0.7
泉佐野松風台 (底地)(注4)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
mozoワンダーシティ (注5)	224	99.9	1,969	6.7	223	99.8	2,460	8.0
pivo和泉中央(注4)	17	100.0	-	-	17	100.0	-	-
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	144	0.5	10	100.0	141	0.5
かみしんプラザ	45	99.5	275	0.9	42	98.1	275	0.9
おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注5)	72	99.7	841	2.8	72	99.9	826	2.7
イオン仙台中山	2	100.0	423	1.4	2	100.0	417	1.4
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	217	0.7
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	445	1.5	1	100.0	444	1.4
イオンモール東浦	1	100.0	488	1.7	1	100.0	481	1.6
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	1.2
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.6	1	100.0	168	0.5
イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	656	2.2	1	100.0	650	2.1
イオンモール大和	1	100.0	536	1.8	1	100.0	536	1.8

不動産等の名称	前期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)				当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
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	330	1.1	1	100.0	339	1.1
イオン高槻	1	100.0	414	1.4	1	100.0	414	1.3
イオン八事	2	100.0	126	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	1.2
イオン西大津	1	100.0	380	1.3	1	100.0	375	1.2
イオン大宮	1	100.0	194	0.7	1	100.0	194	0.6
イオンタウン大垣(注6)	-	-	37	0.1	-	-	-	-
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	896	3.0	1	100.0	895	2.9
イオンモール伊丹	1	100.0	583	2.0	1	100.0	582	1.9
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	290	1.0	1	100.0	290	0.9
イオンモール 八千代緑が丘	1	100.0	691	2.3	1	100.0	691	2.3
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	1.9	1	100.0	577	1.9
アリオ鳳	1	100.0	580	2.0	1	100.0	544	1.8
イオンモールむさし村山	1	100.0	937	3.2	1	100.0	936	3.1
イオンモール神戸北 (注7)	1	100.0	579	2.0	1	100.0	495	1.6
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
MrMax 長崎店(注4)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
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
寝屋川(底地) (注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	1	100.0	85	0.3	1	100.0	82	0.3
テックランド 福岡志免本店(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
サミットストア 中野南台店	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
ラウンドワンスタジアム 高槻店	1	100.0	76	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中(注4)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
合 計	1,037	99.9	29,516	100.0	1,040	99.8	30,614	100.0

- 注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しております。
- 注2. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
- 注3. パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転貸面積を用いて計算しております。
- 注4. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
- 注5. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転貸面積を用いて計算しております。
- 注6. 平成26年3月24日付で譲渡しております。
- 注7. 平成26年12月5日付で準共有持分30%を譲渡しております。