

平成25年8月期 決算短信 (REIT)

平成25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 辻 徹
 問合せ先責任者 リテール本部長 今西 文則 TEL (03) 5293-7081
 有価証券報告書提出予定日 平成25年11月25日 分配金支払開始予定日 平成25年11月19日
 決算補足説明資料作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 25年8月期の運用、資産の状況 (平成25年3月1日～平成25年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年8月期	26,130	(1.9)	10,665	(0.9)	8,171	(1.6)	8,170	(1.6)
25年2月期	25,642	(8.8)	10,573	(10.1)	8,042	(11.4)	8,041	(11.4)

	1口当たり 当期純利益 円	自己資本 当期純利益 率 %	総経常 利益 率 %	営業 収益 率 %
25年8月期	3,929	2.5	1.1	31.3
25年2月期	3,931	2.6	1.2	31.4

(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) 円	分配金総額 百万円	1口当たり 利益超過分配金 円	利益超過分配金 総額 百万円	配当性向 %	純資産 配当 率 %
25年8月期	3,929	8,169	0	0	100.0	2.5
25年2月期	3,868	8,042	0	0	100.0	2.5

(注) 平成25年2月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により計算しております。
 配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産 百万円	純資産 百万円	自己資本比率 %	1口当たり純資産 円
25年8月期	711,352	321,322	45.2	154,541
25年2月期	710,212	320,857	45.2	154,318

(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 百万円	投資活動による キャッシュ・フロー 百万円	財務活動による キャッシュ・フロー 百万円	現金及び現金同等物 期末残高 百万円
25年8月期	17,186	△ 3,064	△ 8,844	24,221
25年2月期	12,392	△ 54,321	44,169	18,944

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配 金 (利益超過分配 金は含まない) 円	1口当たり 利益超過分配金 円
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
26年2月期	28,939 (10.7)	12,032 (12.8)	9,478 (16.0)	9,400 (15.0)	4,073	0
26年8月期	29,375 (1.5)	12,065 (0.3)	9,453 (△0.3)	9,452 (0.6)	4,095	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 平成26年2月期 4,072円、平成26年8月期 4,095円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|------------|----------|------------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成25年8月期 | 2,079,198口 | 平成25年2月期 | 2,079,198口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年8月期 | 0口 | 平成25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、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26年2月期（第24期 平成25年9月1日～平成26年2月28日）及び平成26年8月期（第25期 平成26年3月1日～平成26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 25 年 5 月 27 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 25 年 5 月 27 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

A 当期の概況

i 投資法人の主な推移

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

その上場から 11 年目となる平成 25 年 2 月期には、平成 24 年 10 月に 2 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、7 物件（取得価格の合計 521 億円）の新規取得を行いました。

当期末（平成 25 年 8 月 31 日）時点では、本投資法人は上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）全銘柄の中で第 3 位の資産規模 7,203 億円（全 76 物件の取得価格合計）を運用しています。

ii 投資環境と運用実績

(1) 投資環境

（マクロ経済動向）

平成 24 年 12 月に発足した新政権が主導する大規模な金融緩和を伴う経済対策により、円高是正や景気回復への期待感から株式市場が急上昇するなど足許では日本経済回復への兆しが見えてきたと本投資法人は認識しています。内閣府「景気ウォッチャー調査」は、新政権発足以降、現状判断 DI 及び先行き判断 DI 共に大幅な改善を示しており、これら先行指標の結果や円安局面の中で世界経済の緩やかな回復などを背景に、GDP 成長率は、平成 25 年 8 月の内閣府の発表によると、平成 25 年度で実質 2.8%程度、名目 2.6%程度と予測されています。

（小売りセクター動向）

経済産業省「商業動態統計調査」の小売業販売額は、おおむね横ばいで推移しています。内閣府「消費動向調査」の消費者態度指数は、平成 25 年 6 月から 3 か月連続で前月を下回り、円安傾向による輸入物価上昇や消費税増税議論の高まり等が消費者マインドに若干ブレーキをかけているとみられます。しかしながら年初来の消費マインドの回復を受け、百貨店販売額の推移は総じて堅調であり、特に主力の衣料品や身の回り品だけではなく、宝飾、貴金属商品等の高額商品の販売額も高い伸びを示しています。

本投資法人の保有する都市型商業施設では、特に海外の高級ブランド品等を販売する店舗においてこの傾向がより顕著であり、例えば表参道に面したジャイルでは、年初から好調に推移し、前年同月比でおおむね 120%を超える売上金額を記録しています。郊外型商業施設においては、当期における売上の前年同月比が平均で 99.9%となりました。ベンチマークとなる経済産業省「商業動態統計調査」の大型小売店業態別販売額（既存店）も前年とほぼ同等の売上推移を示し、全般としては安定的に推移しています。

（不動産セクター動向）

上場企業等による不動産取引額は、平成 21 年度を底として回復傾向にあり、平成 24 年度には世

界的金融危機以来最高となりましたが、平成 25 年度は資金調達環境が改善した J-REIT による取得が不動産取引額の増加に寄与し、上半期の取引額は平成 24 年度の 1 年間の取引額に迫る水準に達しています。国土交通省「平成 25 年都道府県地価調査」の結果によると、三大都市圏の商業地の地価は 5 年振りに上昇に転じました。また、商業地の上昇地点数は全国的に増加し、特に増加地点割合は東京圏において 5 年振りに過半を占め、大阪、名古屋圏においても大幅に増加しました。

(2) 運用実績

このような環境の中で、平成 24 年 10 月に新規取得した 7 物件（取得価格の合計 521 億円）が通期稼働しました。既存物件では、平成 25 年 3 月に京都ファミリーにおいて、稼働率及び収益性の向上を図るため、既存の専門店契約満了に伴う新規テナント誘致や内装・外装への追加投資等の一連のリニューアルが完了しました。また同年 4 月にイオンモール伊丹において、底地のうちの借地部分を取得することで所有形態の安定性向上と同時に、支払地代削減を図りました。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、景気の回復とともに集中したリーシング活動を実施した結果、都市型商業施設 28 物件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 48 物件の 99.8%と合わせ、安定した状態を維持しています。

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 76 物件、取得価格の総額 7,203 億円、総賃貸可能面積 3,000,346.25 m²、テナント総数 908、ポートフォリオ全体の稼働率は 99.8%となりました。

iii 資金調達の概要

本投資法人は、平成 25 年 2 月から 3 月にかけての長期金利低下局面を捉え、金利スワップ契約の締結並びに既存借入金の一部借換えにより金利固定化を進めました。その結果、固定金利比率は前期末現在において 46.7%でしたが、当期末現在 63.2%となっております。

本投資法人の当期末の借入金残高は、満期返済及び新規借入により 2,797 億円となり、その内訳は短期借入金 112 億円及び長期借入金 2,685 億円となっております。投資法人債につきましては、第 2 回債、第 3 回債及び第 6 回債を合わせて当期末残高は 400 億円となっております。

本投資法人の LTV(注)は前期末現在においては 53.8%でしたが当期末現在 53.5%となっております。
(注)「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額を総資産額で除したものをいいます。

iv 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 26,130 百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は 10,665 百万円、経常利益は 8,171 百万円、当期純利益は 8,170 百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第 26 条第 1 項第 2 号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益 8,170 百万円に対して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額 8,169 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 3,929 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

消費税率引き上げによる商業施設の売上動向への影響について、一時的な駆け込み需要とその反動による売上の減少が予想されるものの、今回の引き上げは経済政策パッケージとして一過性の対策でなく将来の景気状況にも配慮がなされていること等から、本投資法人は限定的と考えています。

また、本投資法人のテナントでもある主要小売事業者の業績については、最近の決算発表数値等から売上が堅調に推移しつつ、利益についても改善傾向にあることが窺えることから、回復傾向にあると考えています。

商業施設の賃貸環境については、平成 23 年以降、小売事業者の業績が消費動向の安定感を支えとしながら総じて堅調であることに加え、都市部の高額商品を中心とした消費が比較的好調に推移しているため、本投資法人の保有する都市型物件においても稼働率は回復し、専門店等を中心とした出店意欲に増加傾向が見受けられることから、賃貸条件の改善も都市部の優良立地については期待しうる環境にあると本投資法人は考えています。

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収益性と安定性の向上を図ります。また保有資産に対する積極的なアクションプランを継続的に実施することで、安定した分配金の成長を目指し、投資主価値の増大を図ります。

本投資法人の運用する資産の中には、これまで高収益を上げ本投資法人の収益に貢献してきた資産が多く含まれますが、一部には経年や競合環境の激化のためにテナント構成・業態の再活性化、契約内容の強化を図っていくべきものもあります。さらに一部の都市型商業施設には賃貸マーケットの改善に伴い収益改善が期待されるものの、相対的には低収益の資産も含まれます。

本投資法人は、上昇基調にある不動産売買市場、回復基調にある賃貸市場の動向を踏まえ、これらの資産の商業施設としての競争力を高めるため、リニューアル・増改築等の投資により収益性の拡大を図るとともに、機動的なテナント入替や、賃貸期間満了に対する契約強化に向けた様々な施策、更には運用費用の見直し等による収益の向上にも取り組んでいきます。

本投資法人の当面の成長に関する具体的な取り組みは以下のとおりです。

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、優良資産の取得を通じた資産規模拡大により、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上の実現、ひいては投資主価値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総合小売店舗に加え、飲食、サービス、リラクゼーション、エンターテインメント、クリニック、教育等の非物販業種が中心となる、あるいはそれらが比較的多く含まれる、集客力の高い商業施設への投資も行うことで、投資機会の拡大を図ります。

投資手法についても、国内最大級の商業施設の買い手としての独自のネットワーク、CRE

(Corporate Real Estate、企業不動産) 戦略アプローチ、スポンサーサポートを利用した豊富なディールソースを活用し、相対取引やブリッジ・ストラクチャー等最適な取得手法により機動的に優良資産を取得してまいります。

また本投資法人は、保有資産を入れ替えることも外部成長戦略の一つと位置付けています。ポートフォリオの分散を総合的に考慮し、より収益性の高い資産との入替えを行うことにより、ポートフォリオの収益性及び安定性を向上させることを目指してまいります。

(2) 内部成長戦略

本投資法人は、積極的な SC マネジメント(注 1)と、それを支える運営体制を強化することにより、今後もポートフォリオの収益性と安定性の向上を目指してまいります。具体的には、テナント業況に対するモニタリング、店舗運営上の問題点やバリューアップ余地といったポテンシャルの発見、解決策や改良策の実行といったサイクルを繰り返すことにより、当該商業施設の競争力の維持・向上を目的としたリニューアルや増床等の戦略的アクションプラン等の実現、課題に対する先行的な対処を実施してまいります。

本投資法人が現在実施しております主なアクションプランは、おやまゆうえんハーヴェストワークのリニューアル計画です。本計画においては、当該施設の地域一番店としてのポジショニングの確立等を目的とし、平成 25 年 4 月～平成 26 年 4 月（予定）の期間、既存建物の増改築を含む環境デザインの一新、新規有力テナント誘致によるテナントミックスの変更及び従来のマスターリー

ス契約形態の見直しを伴うリニューアルを実施し、施設全体の売上高及び収益性の向上に取り組んでまいります。

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、不動産会社やファンドレベルでのサステナビリティへの取り組みを評価するGRESB(注2)調査に毎年参加しており、認定は昨年度の「Green Starter」から、今年度は「マネジメントと方針」への取り組みが優れている「Green Talk」に引き上げられました。

(注1)「SCマネジメント」とは、商業施設の持続的な競争力の維持・向上のためにテナントの新規導入や入替え、施設の新増築等による売場面積の増加及び各種コスト削減に向けた積極的な取り組みを行うことで、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1つです。

(注2)「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。2013年9月現在、50社以上の有力な機関投資家が加盟し、その運用受託資産額は総額で約610兆円(約6兆1千億米ドル[1ドル=100円換算])にも上ります。

(3) 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の更なる強化のために借入金の長期化・返済期日の分散化・金利固定化の取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を維持してまいります。またコミットメント・ライン枠の範囲内に各期の返済額を抑えつつ、借入金返済期日の分散化を進めてまいります。さらに、昨今の長短金利の動向及び分配金への影響を考慮し、金利固定化にも機動的に取り組んでまいります。

本投資法人は、平成25年10月3日及び平成25年10月7日に新たに不動産信託受益権合計8件(取得価格の合計736億円)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25年9月12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、新規で、借入期間J-REIT最長(注)15年を含む長期借入れ310億円を実施いたしました。当該新規借入れにより、平均デットコストを低下させつつ、LTV水準の低下、長期負債比率及び固定金利比率の向上、平均借入残存期間の維持を図ることにより、長期安定的な財務基盤の強化を図りました。

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。

(注)平成25年9月30日現在。各J-REITの公表資料に基づいています。

iii 次期の業績の見通し

平成26年2月期(第24期)の運用状況につきましては、営業収益28,939百万円、経常利益9,478百万円、当期純利益9,400百万円、1口当たり分配金4,073円を見込んでいます。また平成26年8月期(第25期)の運用状況につきましては、営業収益29,375百万円、経常利益9,453百万円、当期純利益9,452百万円、1口当たり分配金4,095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26年2月期(第24期 平成25年9月1日～平成26年2月28日)及び平成26年8月期(第25期 平成26年3月1日～平成26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26年2月期(第24期 平成25年9月1日～平成26年2月28日)及び平成26年8月期(第25期 平成26年3月1日～平成26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 25 年 9 月 12 日及び平成 25 年 9 月 25 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成 25 年 10 月 2 日に払込が完了しております。この結果、平成 25 年 10 月 2 日付で出資総額は 338,940,065,160 円、発行済投資口数の総数は 2,308,198 口となっております。

〔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	: 229,000 口（国内 107,000 口、海外 122,000 口）
発行価格（募集価格）	: 1 口当たり 195,902 円
発行価格（募集価格）の総額	: 44,861,558,000 円
発行価額（払込金額）	: 1 口当たり 189,805 円
発行価額（払込金額）の総額	: 43,465,345,000 円
払込期日	: 平成 25 年 10 月 2 日
分配金起算日	: 平成 25 年 9 月 1 日

(2) 取得資産

本投資法人は、上記 (1) の新投資口の発行による手取金及び新規借入金により、下表のとおり不動産信託受益権を取得いたしました（取得資産の詳細は、平成 25 年 9 月 12 日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。）。

物件名	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
Gビル銀座01(不動産信託受益権)	東京都中央区	5,500	平成25年10月3日
ラウンドワン京都河原町店(不動産信託受益権)	京都府京都市中京区	2,800	
ラウンドワン広島店(不動産信託受益権)	広島県広島市中区	2,970	
コリーヌ馬事公苑(不動産信託受益権)	東京都世田谷区	3,100	
かみしんプラザ(不動産信託受益権)	大阪府大阪市東淀川区	3,900	
サミットストア中野南台店(不動産信託受益権)	東京都中野区	3,100	
川崎ルフロン(不動産信託受益権)	神奈川県川崎市川崎区	30,000	平成25年10月7日
Gビル心齋橋03(不動産信託受益権)	大阪府大阪市中央区	22,300	
合計		73,670	

平成 26 年 2 月期（第 24 期 平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日）及び平成 26 年 8 月期（第 25 期 平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 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 26 年 2 月期（第 24 期 平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日（181 日）） 平成 26 年 8 月期（第 25 期 平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日（184 日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 8 月 31 日時点で本投資法人が所有する 76 物件に加え、平成 25 年 10 月に取得した新規 8 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"> 平成 25 年 8 月 31 日現在の発行済投資口数は 2,079,198 口ですが、平成 25 年 9 月 12 日開催の役員会で決定した募集による新投資口の発行により 229,000 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 2,308,198 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 25 年 8 月 31 日現在の有利子負債は 319,751 百万円ですが、平成 25 年 9 月 12 日で締結をした借入契約により、本書の日付現在の有利子負債は 350,351 百万円となっており、内訳は借入金 310,351 百万円（長期借入金 299,151 百万円、短期借入金 11,200 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 24 期中、第 25 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 5,150 百万円、短期借入金 11,200 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 24 期 2,595 百万円、第 25 期 2,845 百万円を想定しております。 減価償却費は、第 24 期 5,942 百万円、第 25 期 6,028 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 24 期 721 百万円、第 25 期 697 百万円を、建物管理委託費は第 24 期 1,244 百万円、第 25 期 1,356 百万円を想定しております。 おやまゆうえんハーヴェストウォークのリニューアル及びイオン戸畑ショッピングセンターの発電設備の一部交換等に伴い、平成 26 年 2 月期（第 24 期）に 239 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 25 年 9 月 12 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 160 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 24 期 2,555 百万円、第 25 期 2,613 百万円を想定しております。
法人税等調整額	<ul style="list-style-type: none"> 新規に取得する川崎ルフロンにかかる資産除去債務の計上により、平成 26 年 2 月期（第 24 期）において、税効果会計に基づく繰延税金負債見合いとして、法人税等調整額（費用）78 百万円の計上を想定しています。

項目	前提条件
1 口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。なお、第 17 期に計上した負ののれん発生益を原資とする配当積立金からの分配は、第 24 期及び第 25 期においては想定しておりません。
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、会計基準及び税制等に上記予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成25年2月28日)	当 期 (平成25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	11,341,666	14,830,167	3,488,501	
信託現金及び信託預金 ※1	8,253,839	9,949,492	1,695,652	
営業未収入金	1,088,844	1,049,530	△ 39,313	
未収還付法人税等	302	303	1	
未収消費税等	865,147	—	△ 865,147	
その他	1,341,271	1,314,086	△ 27,184	
流動資産合計	22,891,071	27,143,581	4,252,509	18.6
固定資産				
有形固定資産 ※1				
建物	2,162,999	2,170,316	7,317	
減価償却累計額	△ 199,197	△ 234,859	△ 35,662	
建物（純額）	1,963,802	1,935,457	△ 28,345	
構築物	76,431	76,431	—	
減価償却累計額	△ 9,889	△ 11,474	△ 1,585	
構築物（純額）	66,541	64,956	△ 1,585	
工具、器具及び備品	18,375	18,715	340	
減価償却累計額	△ 4,517	△ 5,575	△ 1,057	
工具、器具及び備品（純額）	13,857	13,139	△ 717	
土地	26,665,440	26,665,440	—	
信託建物	287,335,283	289,232,359	1,897,075	
減価償却累計額	△ 62,214,794	△ 67,281,175	△ 5,066,381	
信託建物（純額）	225,120,489	221,951,183	△ 3,169,305	
信託構築物	15,268,757	15,353,437	84,679	
減価償却累計額	△ 4,226,657	△ 4,532,627	△ 305,969	
信託構築物（純額）	11,042,100	10,820,810	△ 221,290	
信託機械及び装置	1,663,163	1,670,984	7,821	
減価償却累計額	△ 638,384	△ 688,342	△ 49,957	
信託機械及び装置（純額）	1,024,778	982,642	△ 42,136	
信託工具、器具及び備品	3,631,148	3,764,547	133,398	
減価償却累計額	△ 1,903,302	△ 2,053,618	△ 150,316	
信託工具、器具及び備品（純額）	1,727,846	1,710,928	△ 16,917	
信託土地	407,203,285	407,604,511	401,225	
有形固定資産合計	674,828,142	671,749,069	△ 3,079,072	△ 0.5
無形固定資産				
借地権	19,803	19,803	—	
信託借地権	6,830,141	6,806,516	△ 23,624	
信託その他無形固定資産	146,411	136,386	△ 10,025	
無形固定資産合計	6,996,356	6,962,706	△ 33,650	△ 0.5

(単位：千円)

	前期	当期	増減	
	(平成 25 年 2 月 28 日)	(平成 25 年 8 月 31 日)	金額	前期比 (%)
投資その他の資産				
信託差入敷金及び保証金	1,396,981	1,359,322	△ 37,658	
長期前払費用	3,308,170	3,063,121	△ 245,049	
デリバティブ債権	29,456	363,925	334,468	
その他	532,125	534,368	2,242	
投資その他の資産合計	5,266,733	5,320,737	54,003	1.0
固定資産合計	687,091,232	684,032,513	△ 3,058,718	△ 0.4
繰延資産				
投資口交付費	196,716	147,063	△ 49,653	
投資法人債発行費	33,552	29,526	△ 4,026	
繰延資産合計	230,269	176,589	△ 53,680	△ 23.3
資産合計	710,212,573	711,352,683	1,140,110	0.2

※ 1

(単位：千円)

		前期	当期	増減	
		(平成 25 年 2 月 28 日)	(平成 25 年 8 月 31 日)	金額	前期比 (%)
負債の部					
流動負債					
営業未払金		978,908	1,363,669	384,761	
短期借入金	※ 2	11,200,000	11,200,000	—	
1 年内返済予定の長期借入金		9,600,000	8,550,000	△ 1,050,000	
未払金		9,392	4,863	△ 4,529	
未払費用		1,773,826	1,825,126	51,299	
未払法人税等		506	505	△ 0	
未払消費税等		—	817,014	817,014	
前受金		2,265,068	2,234,386	△ 30,682	
預り金		1,273,901	2,330,456	1,056,554	
1 年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	※ 1	2,683,451	2,610,832	△ 72,619	
デリバティブ債務		—	624	624	
その他		93,141	103,770	10,629	
流動負債合計		29,878,196	31,041,248	1,163,052	3.9
固定負債					
投資法人債		40,000,000	40,000,000	—	
長期借入金		259,751,000	260,001,000	250,000	
繰延税金負債		513,858	513,858	—	
預り敷金及び保証金		1,800,023	1,759,140	△ 40,882	
信託預り敷金及び保証金	※ 1	57,059,267	56,362,325	△ 696,941	
資産除去債務		349,712	352,866	3,153	
デリバティブ債務		2,133	—	△ 2,133	
その他		460	209	△ 251	
固定負債合計		359,476,455	358,989,400	△ 487,055	△ 0.1
負債合計		389,354,652	390,030,649	675,997	0.2
純資産の部 ※ 4					
投資主資本					
出資総額		295,474,720	295,474,720	—	
剰余金					
出資剰余金		14,986,826	14,986,826	—	
配当積立金		2,326,376	2,326,376	—	
当期未処分利益 又は当期未処理損失 (△)		8,042,675	8,170,811	128,136	
剰余金合計		25,355,878	25,484,014	128,136	0.5
投資主資本合計		320,830,598	320,958,734	128,136	0.0
評価・換算差額等					
繰延ヘッジ損益		27,322	363,300	335,977	
評価・換算差額等合計		27,322	363,300	335,977	1229.7
純資産合計		320,857,921	321,322,034	464,113	0.1
負債純資産合計		710,212,573	711,352,683	1,140,110	0.2

（2）損益計算書

（単位：千円）

		前期	当期	増減	
		（自平成24年9月1日 至平成25年2月28日）	（自平成25年3月1日 至平成25年8月31日）	金額	前期比(%)
営業収益					
貸貸事業収入	※1	25,642,050	26,130,588	488,538	
営業収益合計		25,642,050	26,130,588	488,538	1.9
営業費用					
貸貸事業費用	※1	12,688,834	13,034,027	345,193	
資産運用報酬		2,111,584	2,149,874	38,289	
資産保管手数料		24,875	26,506	1,630	
一般事務委託手数料		106,230	112,789	6,559	
役員報酬		5,940	5,940	—	
その他営業費用		131,385	135,869	4,484	
営業費用合計		15,068,850	15,465,007	396,156	2.6
営業利益		10,573,200	10,665,581	92,381	0.9
営業外収益					
受取利息		1,957	1,986	28	
その他		4,192	12,188	7,996	
営業外収益合計		6,149	14,175	8,025	130.5
営業外費用					
支払利息		1,526,051	1,506,746	△ 19,305	
投資法人債利息		388,782	398,217	9,434	
投資法人債発行費償却		4,026	4,026	—	
投資口交付費償却		45,980	49,653	3,673	
融資関連費用		567,586	545,497	△ 22,089	
その他		4,463	4,536	73	
営業外費用合計		2,536,890	2,508,677	△ 28,213	△ 1.1
経常利益		8,042,459	8,171,079	128,619	1.6
税引前当期純利益		8,042,459	8,171,079	128,619	1.6
法人税、住民税及び事業税		605	605	—	
法人税等合計		605	605	—	
当期純利益		8,041,854	8,170,474	128,619	1.6
前期繰越利益		821	337	△ 483	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		8,042,675	8,170,811	128,136	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	270,752,950	295,474,720
当期変動額		
新投資口の発行	24,721,770	—
当期変動額合計	24,721,770	—
当期末残高	※ 1 295,474,720	295,474,720
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	14,986,826	14,986,826
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	14,986,826	14,986,826
配当積立金		
当期首残高	2,326,376	2,326,376
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,326,376	2,326,376
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	7,220,781	8,042,675
当期変動額		
剰余金の配当	△ 7,219,960	△ 8,042,337
当期純利益	8,041,854	8,170,474
当期変動額合計	821,893	128,136
当期末残高	8,042,675	8,170,811
剰余金合計		
当期首残高	24,533,984	25,355,878
当期変動額		
剰余金の配当	△ 7,219,960	△ 8,042,337
当期純利益	8,041,854	8,170,474
当期変動額合計	821,893	128,136
当期末残高	25,355,878	25,484,014
投資主資本合計		
当期首残高	295,286,934	320,830,598
当期変動額		
新投資口の発行	24,721,770	—
剰余金の配当	△ 7,219,960	△ 8,042,337
当期純利益	8,041,854	8,170,474
当期変動額合計	25,543,663	128,136
当期末残高	320,830,598	320,958,734

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	27,322
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	27,322	335,977
当期変動額合計	27,322	335,977
当期末残高	27,322	363,300
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	27,322
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	27,322	335,977
当期変動額合計	27,322	335,977
当期末残高	27,322	363,300
純資産合計		
当期首残高	295,286,934	320,857,921
当期変動額		
新投資口の発行	24,721,770	—
剰余金の配当	△ 7,219,960	△ 8,042,337
当期純利益	8,041,854	8,170,474
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	27,322	335,977
当期変動額合計	25,570,986	464,113
当期末残高	320,857,921	321,322,034

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)
I 当期末処分利益	8,042,675,481	8,170,811,823
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	8,042,337,864 (3,868)	8,169,168,942 (3,929)
III 次期繰越利益	337,617	1,642,881
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 26 条第 1 項第 2 号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益 8,042,675,481 円に対して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額 8,042,337,864 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 26 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第 26 条第 1 項第 2 号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益 8,170,811,823 円に対して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額 8,169,168,942 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。

（5） キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 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	8,042,459	8,171,079	128,619
減価償却費	5,599,856	5,685,633	85,776
投資法人債発行費償却	4,026	4,026	—
投資口交付費償却	45,980	49,653	3,673
固定資産除却損	76,847	55,619	△ 21,228
受取利息	△ 1,957	△ 1,986	△ 28
支払利息	1,914,834	1,904,963	△ 9,871
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 141,462	35,613	177,076
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△ 77	△ 1	75
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 865,147	865,147	1,730,295
長期前払費用の増減額（△は増加）	△ 79,603	245,049	324,652
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 43,415	149,096	192,511
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 651,156	817,014	1,468,170
未払金の増減額（△は減少）	225	△ 2,204	△ 2,429
未払費用の増減額（△は減少）	57,448	32,694	△ 24,753
前受金の増減額（△は減少）	178,226	△ 30,682	△ 208,909
預り金の増減額（△は減少）	301,578	1,056,554	754,976
その他	△ 167,490	33,991	201,481
小 計	14,271,172	19,071,261	4,800,089
利息の受取額	1,957	1,986	28
利息の支払額	△ 1,879,640	△ 1,886,358	△ 6,717
法人税等の支払額	△ 628	△ 605	23
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,392,860	17,186,284	4,793,424
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	△ 5,959,610	△ 6,520	5,953,090
信託有形固定資産の取得による支出	△ 48,198,172	△ 2,322,007	45,876,165
信託無形固定資産の取得による支出	△ 26,777	△ 26,798	△ 21
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 26,384	△ 47,662	△ 21,278
預り敷金及び保証金の受入による収入	289,737	2,400	△ 287,337
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,083,102	△ 992,142	1,090,960
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,751,873	230,147	△ 2,521,726
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△ 141	△ 141
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500	—
使途制限付信託預金の預入による支出	△ 661,840	△ 93,623	568,216
使途制限付信託預金の払出による収入	10,904	186,559	175,655
その他の支出	△ 503,531	△ 2,242	501,288
その他の収入	77,972	—	△ 77,972
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 54,321,429	△ 3,064,530	51,256,898
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	5,400,000	—	△ 5,400,000
短期借入金の返済による支出	△ 8,400,000	—	8,400,000
長期借入れによる収入	43,000,000	5,000,000	△ 38,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 13,200,000	△ 5,800,000	7,400,000
投資口の発行による収入	24,589,523	—	△ 24,589,523
分配金の支払額	△ 7,220,098	△ 8,044,662	△ 824,564
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,169,425	△ 8,844,662	△ 53,014,088
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,240,855	5,277,090	3,036,234
現金及び現金同等物の期首残高	16,703,713	18,944,569	2,240,855
現金及び現金同等物の期末残高	18,944,569	24,221,660	5,277,090

※ 1

（6）継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物・信託建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>② 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	2～20年
建物・信託建物	2～50年								
構築物・信託構築物	2～60年								
信託機械及び装置	3～17年								
工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>② 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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 82,274 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 3,563 千円です。</p>								
4. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p>								

5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産	(単位：千円)	
	前 期 (平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (平成 25 年 8 月 31 日)
信託現金及び信託預金	604,166	558,000
信託建物	78,550,892	77,991,839
信託構築物	4,396,743	4,334,450
信託機械及び装置	334,253	316,763
信託工具、器具及び備品	496,492	529,871
信託土地	163,748,261	164,149,487
その他	531,618	531,618
合 計	248,662,427	248,412,032

担保を付している債務	(単位：千円)	
	前 期 (平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (平成 25 年 8 月 31 日)
信託預り敷金及び保証金	37,861,080	37,059,132
合 計	37,861,080	37,059,132

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 25 年 2 月 28 日)	当 期 (平成 25 年 8 月 31 日)
クレジット・ファシリティ契約の総額	35,500,000	35,500,000
借入実行残高	11,200,000	11,200,000
差引額	24,300,000	24,300,000
コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000	50,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	50,000,000	50,000,000

3. 偶発債務

前期（平成 25 年 2 月 28 日）

〔大阪心斎橋 8953 ビルにおける賃料減額請求訴訟〕

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

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

[河原町オーパにおける賃料減額請求訴訟]

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

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

なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

当期（平成 25 年 8 月 31 日）

[大阪心斎橋 8953 ビルにおける賃料減額請求訴訟]

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

仮に株式会社東急ハンズの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額 829 百万円（平成 25 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。

[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 177 百万円（平成 25 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。

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

前 期	当 期
(平成 25 年 2 月 28 日)	(平成 25 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 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 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	23,266,020	23,501,083
受取水道光熱費	972,671	1,095,304
その他賃料収入	1,403,358	1,534,201
不動産賃貸事業収益合計	25,642,050	26,130,588
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	639,040	604,458
建物管理委託費	1,110,930	1,141,090
水道光熱費	1,067,258	1,252,138
公租公課	2,425,630	2,597,337
修繕費	204,645	170,592
保険料	55,425	53,418
信託報酬	104,425	94,814
支払賃料	856,594	850,224
その他賃貸事業費用	548,315	528,835
減価償却費	5,599,720	5,685,497
固定資産除却損	76,847	55,619
不動産賃貸事業費用合計	12,688,834	13,034,027
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	12,953,216	13,096,560

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

	前 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)
発行する投資口の総数	8,000,000 口	8,000,000 口
発行済投資口数	2,079,198 口	2,079,198 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)
現金及び預金	11,341,666	14,830,167
信託現金及び信託預金	8,253,839	9,949,492
使途制限付信託預金 (注)	△ 650,936	△ 558,000
現金及び現金同等物	18,944,569	24,221,660

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

〔リース取引に関する注記〕

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

(1)リース資産の内容

複写機(信託工具、器具及び備品)であります。

(2)減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

2. オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)
1 年以内	30,976,908	30,107,117
1 年超	111,636,955	102,820,818
合計	142,613,864	132,927,936

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を策定すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

前期（平成25年2月28日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,341,666	11,341,666	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,253,839	8,253,839	—
資産計	19,595,505	19,595,505	—
(1) 短期借入金	11,200,000	11,200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	9,614,804	14,804
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,636,498	2,651,371	14,872
(4) 投資法人債	40,000,000	41,444,550	1,444,550
(5) 長期借入金	259,751,000	262,672,424	2,921,424
(6) 信託預り敷金及び保証金	13,543,439	14,117,390	573,950
負債計	336,730,937	341,700,539	4,969,601
デリバティブ取引（※）	27,322	27,322	—

当期（平成25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	14,830,167	14,830,167	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,949,492	9,949,492	—
資産計	24,779,660	24,779,660	—
(1) 短期借入金	11,200,000	11,200,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,550,000	8,565,527	15,527
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,563,878	2,579,629	15,750
(4) 投資法人債	40,000,000	41,504,900	1,504,900
(5) 長期借入金	260,001,000	262,314,230	2,313,230
(6) 信託預り敷金及び保証金	12,870,103	13,360,191	490,088
負債計	335,184,982	339,524,479	4,339,497
デリバティブ取引（※）	363,300	363,300	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(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。

(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。

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25年2月28日)	当期 (平成25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	1,800,023	1,759,140
信託預り敷金及び保証金	43,515,827	43,492,222
合計	45,362,803	45,298,316

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25年2月28日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	11,341,666	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,253,839	—	—	—	—	—
合計	19,595,505	—	—	—	—	—

当期（平成25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	14,830,167	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,949,492	—	—	—	—	—
合計	24,779,660	—	—	—	—	—

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25年2月28日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	11,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	9,600,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,594,029	—	—	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	10,000,000	—	15,000,000	—
長期借入金	—	13,450,000	36,710,000	22,450,000	24,300,000	162,841,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,305,724	1,548,139	1,531,415	1,447,970	5,953,134
合計	22,394,029	29,755,724	48,258,139	23,981,415	40,747,970	168,794,134

当期（平成25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	11,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	8,550,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,521,953	—	—	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	10,000,000	15,000,000	—	—
長期借入金	—	33,710,000	23,250,000	11,300,000	45,666,000	146,075,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,354,855	1,548,139	1,531,415	1,447,970	5,499,149
合計	21,271,953	50,064,855	34,798,139	27,831,415	47,113,970	151,574,149

〔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25年2月28日）及び当期（平成25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25年2月28日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,550,000	28,550,000	27,322	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	36,500,000	36,500,000	(注 1)	—
合計			65,050,000	65,050,000	27,322 (注 1)	—

当期（平成25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	76,550,000	72,500,000	363,300	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	41,500,000	41,500,000	(注 1)	—
合計			118,050,000	114,000,000	363,300 (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.前期（平成 25 年 2 月 28 日）は上記のほか、金利スワップの特例処理の対象となる金利スワップ契約（想定元本：5,000,000 千円）を平成 25 年 2 月 15 日に締結しております。当該金利スワップ契約は、平成 25 年 3 月 29 日付借入実行の長期借入金に係る金利の受払条件を変換することを目的としております。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

- 親会社及び法人主要株主等
前期（自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日）及び当期（自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 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 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日）及び当期（自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)及び当期(自平成25年3月1日至平成25年8月31日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主等

前期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)及び当期(自平成25年3月1日至平成25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25年2月28日)	当 期 (平成25年8月31日)
繰延税金資産		
(流動)		
繰越欠損金	3,291,049	3,290,185
その他	1,990	2,220
小計	3,293,039	3,292,405
評価性引当金	△ 3,293,039	△ 3,292,405
合計	—	—
(固定)		
借地権償却等	102,717	110,442
資産除去債務	119,461	120,539
合併受入資産評価差額	6,128,500	6,108,424
その他	17,801	21,520
小計	6,368,480	6,360,926
評価性引当金	△ 6,368,480	△ 6,360,926
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25年2月28日)	当 期 (平成25年8月31日)
法定実効税率	36.59	36.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 36.59	△ 36.58
評価性引当金の増減	△ 0.09	△ 0.09
その他	0.10	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は保有する資産「イオンタウン大垣」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間 29 年と見積り、割引率は 1.789% を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)
期首残高	346,637	349,712
時の経過による調整額	3,075	3,153
期末残高	349,712	352,866

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)
貸借対照表計上額		
期首残高	633,322,910	681,823,758
期中増減額	48,500,848	△ 3,112,587
期末残高	681,823,758	678,711,171
期末時価	677,920,000	685,097,000

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

注 3. 当期の期中増減額のうち、主な増加額はイオンモール伊丹の底地のうちの借地部分 (391,544 千円) の取得及び京都ファミリーのリニューアル工事に係る資本的支出 (349,738 千円) を含む資本的支出総額 (2,233,831 千円) によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

注 4. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

〔セグメント情報〕

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

〔関連情報〕

前期（自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1)営業収益

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

(2)有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,832,824	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,012,922	不動産賃貸業
株式会社イトーヨーカ堂	2,560,302	不動産賃貸業

当期（自 平成25年3月1日 至 平成25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	4,886,613	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,013,016	不動産賃貸業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)
1口当たり純資産額	154,318 円	154,541 円
1口当たり当期純利益	3,931 円	3,929 円

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

注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 8 月 31 日)
当期純利益 (千円)	8,041,854	8,170,474
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)	8,041,854	8,170,474
期中平均投資口数 (口)	2,045,468	2,079,198

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

平成 25 年 9 月 12 日及び平成 25 年 9 月 25 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成 25 年 10 月 2 日に払込が完了しております。この結果、平成 25 年 10 月 2 日付で出資総額は 338,940,065,160 円、発行済投資口数の総数は 2,308,198 口となっております。

(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 144 A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	: 229,000 口 (国内 107,000 口、海外 122,000 口)
発行価格 (募集価格)	: 1口当たり 195,902 円
発行価格 (募集価格) の総額	: 44,861,558,000 円
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり 189,805 円
発行価額 (払込金額) の総額	: 43,465,345,000 円
払込期日	: 平成 25 年 10 月 2 日
分配金起算日	: 平成 25 年 9 月 1 日

(資金使途)

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。

(9) 発行済投資口数の増減

最近 5 年間ににおける発行済投資口総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

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。

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 25 年 2 月 28 日現在		当期 平成 25 年 8 月 31 日現在	
		保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	23,763	3.3	23,733	3.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.7	4,965	0.7
	小 計	28,729	4.0	28,698	4.0
不動産 信託受益権	東京及び東京周辺都市部	303,962	42.8	302,243	42.5
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	260,290	36.7	259,627	36.5
	その他の政令指定都市及びその周辺部	88,840	12.5	88,140	12.4
	小 計	653,094	92.0	650,012	91.4
小計		681,823	96.0	678,711	95.4
預金・その他の資産		28,388	4.0	32,641	4.6
資産総額計		710,212	100.0	711,352	100.0
負債総額（注 2）（注 3）		389,354	54.8	390,030	54.8
純資産総額（注 2）		320,857	45.2	321,322	45.2

注1. 保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっております。

注2. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

注3. 負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。

(2) 保有資産の概要

平成 25 年 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)	48,230	109,365.50	109,365.50	100.0	5.3	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	33,597	85,024.42	84,748.84	99.7	7.6	商業施設
mozo ワンダーシティ (信託受益権) (注 4)	31,698	86,722.83	86,487.80	99.7	7.6	商業施設
イオンモール 八千代緑が丘 (信託受益権)	28,781	132,294.48	132,294.48	100.0	2.7	商業施設
イオンモール むさし村山 (信託受益権)	28,523	137,466.97	137,466.97	100.0	3.6	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (信託受益権)	26,536	138,538.63	138,538.63	100.0	3.4	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,253	4,840.56	4,701.48	97.1	2.2	商業施設
イオンモール伊丹 (信託受益権)	19,670	157,904.26	157,904.26	100.0	2.2	商業施設
河原町オーパ (信託受益権)	18,458	18,848.20	18,848.20	100.0	1.4	商業施設
アリオ鳳 (信託受益権)	17,161	95,135.36	95,135.36	100.0	2.1	商業施設
合 計	274,912	966,141.21	965,491.52	99.9	38.1	

注 1. 「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

注 2. 「賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。

注 3. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注 4. 「mozo ワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合 60%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

平成25年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	9,193
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	13,690	14,085
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	13,400	12,769
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	15,227.58	5,080	7,976
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託 受益権	1,529.15	5,350	5,271
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	85,024.42	37,300	33,597
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	9,814
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	1,950	1,410
イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番 30号	不動産信託 受益権	28,316.18	6,680	6,220
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	13,200	11,119
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	1,330	1,234
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	3,730	2,710
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	7,195
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	13,700	12,046
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	7,108
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1 号	不動産信託 受益権	4,840.56	22,600	22,253
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	1,250	871
イトーヨーカドー 綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目 8番1号	不動産信託 受益権	16,549.50	4,880	4,776
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2 号他	不動産信託 受益権	20,983.43	12,000	11,438
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	11,249
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	1,370	959
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	15,571
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	6,920	5,154
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	6,140	5,479
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	10,484

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	3,197	2,530
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	3,260	3,533
イオン那覇ショッピング センター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託 受益権	79,090.48	9,930	10,472
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	3,740	4,020
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	12,448
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託 受益権	19,679.78	5,460	7,032
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	48,230
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	6,090	5,840
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	3,530	3,865
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	18,458
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	7,670	8,440
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託 受益権	138,538.63	25,700	26,536
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託 受益権	157,904.26	18,700	19,670
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	10,100	13,127
おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注5)	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託 受益権	59,580.92	7,500	8,758
イオンモール 八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託 受益権	132,294.48	22,300	28,781
Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,330	2,366
イオンモール 札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託 受益権	102,169.00	16,900	17,078
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	15,200	17,161
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	3,680	3,411
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	1,650	2,313
G DINING 札幌 (注4)	北海道札幌市中央区南三条西三丁目3番地3他	不動産信託 受益権	4,082.11	2,110	2,979
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	6,469
ラ・ポルト青山 (注4)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託 受益権	4,155.96	9,650	9,332
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	30,100	28,523

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	14,364
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	6,960	6,641
ライフ太平寺店(底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,290	1,304
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,750	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	2,000	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	4,490	5,553
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	7,430	6,019
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	1,800	1,606
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	38,294.38	7,850	7,171
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	6,220	5,621
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	2,820	2,457
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	4,230	2,804
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	2,830	2,367
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	2,760	2,425
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	2,150	1,842
Gビル心斎橋02 (注6)	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託 受益権	—	4,940	4,388
ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託 受益権	1,711.63	8,510	8,091
泉佐野松風台 (底地)	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託 受益権	44,009.52	2,770	2,657
テックランド寝屋川店 (底地)	大阪府寝屋川市大成町327番1他	不動産信託 受益権	11,430.04	1,620	1,154
mozo ワンダーシティ (注5)(注7)	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他	不動産信託 受益権	86,722.83	34,300	31,698
Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託 受益権	3,471.52	4,150	3,741
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	4,650	3,938
Gビル表参道	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	6,360	5,931
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	2,210	1,755
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	6,510	6,009

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
テックランド 福岡志免本店(注6)	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2 番1号	不動産信託 受益権	—	4,810	4,125
合 計			3,000,346.25	685,097	678,711

注1. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。

注2. 「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

注3. 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

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

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

注6. 「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注7. 「mozo ワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合 60%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

本投資法人が投資する各商業施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)				当期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 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	423	1.6	2	100.0	427
イトーヨーカドー 川崎店	5	100.0	491	1.9	5	100.0	490	1.9
大阪心齋橋 8953 ビル	1	100.0	398	1.6	1	100.0	398	1.5
なるばーく(注 3)	47	99.0	363	1.4	48	100.0	354	1.4
G ビル南青山 02	4	100.0	81	0.3	4	100.0	78	0.3
ならファミリー	122	99.9	1,994	7.8	126	99.7	1,984	7.6
あびこショッピング プラザ	58	100.0	688	2.7	58	100.0	708	2.7
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	79	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	1.0	1	100.0	256	1.0
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	444	1.7	1	100.0	445	1.7
G ビル代官山 01	2	100.0	41	0.2	1	100.0	48	0.2
G ビル神宮前 05	3	100.0	100	0.4	3	100.0	99	0.4
イオンモール東浦	1	100.0	480	1.9	1	100.0	480	1.8
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	1.9	1	100.0	477	1.8
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	372	1.5	1	100.0	372	1.4
ジャイル	21	97.8	563	2.2	20	97.1	575	2.2
G ビル神宮前 04	2	100.0	33	0.1	2	100.0	33	0.1
イトーヨーカドー 綱島店	1	100.0	180	0.7	1	100.0	180	0.7
ビックカメラ立川店	2	100.0	388	1.5	2	100.0	388	1.5
イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	630	2.5	1	100.0	630	2.4
G ビル北青山 01	3	100.0	35	0.1	3	100.0	35	0.1
イオンモール大和	1	100.0	536	2.1	1	100.0	537	2.1
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.0	1	100.0	261	1.0
イオン戸畑 ショッピングセンター	1	100.0	315	1.2	1	100.0	315	1.2
イオン高槻	1	100.0	414	1.6	1	100.0	422	1.6
G ビル自由が丘 01	10	100.0	89	0.3	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	402	1.6	1	100.0	373	1.4
チアーズ銀座	10	100.0	112	0.4	10	100.0	106	0.4

不動産等の名称	前期 (自平成24年9月1日至平成25年2月28日)				当期 (自平成25年3月1日至平成25年8月31日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
	イオン西大津	1	100.0	375	1.5	1	100.0	381
京都ファミリー	67	98.1	583	2.3	70	100.0	585	2.2
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,387	5.4	4	100.0	1,395	5.3
イオン大宮	1	100.0	192	0.7	1	100.0	192	0.7
イオンタウン大垣	1	100.0	326	1.3	1	100.0	322	1.2
河原町オーパ	1	100.0	349	1.4	1	100.0	358	1.4
イオン上田	1	100.0	297	1.2	1	100.0	297	1.1
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	895	3.5	1	100.0	895	3.4
イオンモール伊丹	1	100.0	582	2.3	1	100.0	582	2.2
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	290	1.1	1	100.0	290	1.1
おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注4)	71	95.7	565	2.2	55	92.6	532	2.0
イオンモール 八千代緑が丘	1	100.0	692	2.7	1	100.0	691	2.7
Gビル神宮前06	3	80.6	53	0.2	3	80.6	46	0.2
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	2.3	1	100.0	577	2.2
アリオ鳳	1	100.0	556	2.2	1	100.0	554	2.1
Gビル神宮前01	2	100.0	69	0.3	2	100.0	69	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	29	0.1
G DINING 札幌 (注3)	21	85.3	80	0.3	24	100.0	90	0.4
Gビル南青山01	3	100.0	33	0.1	3	100.0	47	0.2
ラ・ポルト青山(注3)	21	92.6	262	1.0	21	92.3	265	1.0
イオンモール むさし村山	1	100.0	939	3.7	1	100.0	936	3.6
イオンモール神戸北	1	100.0	581	2.3	1	100.0	581	2.2
Gビル新宿01	1	100.0	160	0.6	1	100.0	160	0.6
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.3	1	100.0	68	0.3
Gビル神宮前03	6	93.3	61	0.2	6	93.3	68	0.3
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	264	1.0	7	88.8	262	1.0
Gビル心斎橋01	2	100.0	61	0.2	2	100.0	60	0.2
岸和田カンカン ベイサイドモール	116	100.0	780	3.0	116	100.0	798	3.1

不動産等の名称	前期 (自 平成 24 年 9 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日)				当期 (自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 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)
	幕張プラザ	6	100.0	201	0.8	6	100.0	219
MrMax 長崎店 (注 5)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	0.4	2	100.0	100	0.4
ラウンドワンスタジアム 板橋店	1	100.0	95	0.4	1	100.0	95	0.4
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.4	1	100.0	90	0.4
アーカンジェル 代官山 (底地) (注 5)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
G ビル心齋橋 02 (注 5)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
ラウンドワンスタジアム 千日前店 (底地)	1	100.0	240	0.9	1	100.0	240	0.9
泉佐野松風台 (底地) (注 5)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
テックランド寝屋川店 (底地) (注 5)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
mozo ワンダーシティ (注 4)	224	99.9	1,701	6.6	223	99.7	1,986	7.6
G ビル三軒茶屋 01	3	100.0	121	0.5	3	100.0	149	0.6
ラウンドワン 横浜駅西口店	1	100.0	95	0.4	1	100.0	114	0.4
G ビル表参道	1	100.0	111	0.4	1	100.0	135	0.5
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	1	100.0	68	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo 和泉中央 (注 5)	17	100.0	-	-	17	100.0	-	-
テックランド 福岡志免本店 (注 5)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
合 計	917	99.8	25,642	100.0	908	99.8	26,130	100.0

注 1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しております。

注 2. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注 3. パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転貸面積を用いて計算しております。

注 4. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転貸面積を用いて計算しております。

注 5. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。