

## 平成29年2月期 決算短信(REIT)

平成29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) 執行役員 リテール本部長 (氏名) 荒木 慶太  
 (TEL) (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 平成29年5月30日 分配金支払開始予定日 平成29年5月18日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成29年2月期の運用、資産の状況 (平成28年9月1日～平成29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	%
29年2月期	31,585	△14.8	13,981	1.0	11,665	2.4	11,664	7.8
28年8月期	37,078	15.8	13,841	1.1	11,396	2.2	10,820	△0.8

	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
29年2月期	円 4,570	% 2.8	% 1.4	% 36.9
28年8月期	円 4,239	% 2.6	% 1.4	% 30.7

#### (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
29年2月期	円 4,250	百万円 10,846	円 0	百万円 0	% 93.0	% 2.6
28年8月期	円 4,250	百万円 10,846	円 0	百万円 0	% 100.3	% 2.6

(注1) 平成29年2月期の分配金総額は、当期純利益から配当積立金繰入額817百万円を控除した残額となっております。

(注2) 平成28年8月期の分配金総額には圧縮積立金取崩額25百万円が含まれており、当期純利益とは異なります。

#### (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
29年2月期	百万円 856,627	百万円 416,655	% 48.6	円 163,253
28年8月期	百万円 858,390	百万円 415,274	% 48.4	円 162,712

#### (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
29年2月期	百万円 14,512	百万円 △3,320	百万円 △11,244	百万円 47,435
28年8月期	百万円 16,214	百万円 △3,271	百万円 20,079	百万円 47,488

2. 平成29年8月期の運用状況の予想（平成29年3月1日～平成29年8月31日）及び平成30年2月期の運用状況の予想（平成29年9月1日～平成30年2月28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
29年8月期	31,040	△1.7	13,535	△3.2	11,195	△4.0	11,195	△4.0	4,250	0
30年2月期	31,259	0.7	13,783	1.8	11,518	2.9	11,517	2.9	4,330	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(29年8月期) 4,210円 1口当たり予想当期純利益(30年2月期) 4,318円

(注) 予想分配金について、29年8月期については当期純利益に、一時差異等調整積立金の取崩し(31百万円)及び圧縮積立金の取崩し(109百万円)を含めた金額とし、30年2月期については当期純利益に、一時差異等調整積立金の取崩し(31百万円)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) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

28年8月期	2,552,198 口	29年2月期	2,552,198 口
28年8月期	0 口	29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、34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、10～11ページ記載の「平成29年8月期(第31期 平成29年3月1日～平成29年8月31日)及び平成30年2月期(第32期 平成29年9月1日～平成30年2月28日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成28年11月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成28年11月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### A 当期の概況

##### i 投資法人の主な推移

日本リ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15年目となる平成29年2月期には、保有資産の入替えの一環として、平成28年9月に郊外型商業施設の不動産信託受益権の準共有持分51%（譲渡価格7,395百万円）を譲渡し、これまでの資産売却により得られた資金を活用し、平成28年9月から10月にかけて、都市型商業施設2物件（うち、1物件は既存物件の追加取得）（取得価格の合計5,045百万円）を取得しました。また、平成28年11月には、保有資産の建替事業完了により建物を追加取得（取得価格504百万円）しております。

その結果、当期末（平成29年2月28日）時点では、取得価格の総額8,472億円（合計物件数92件）の資産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）

マクロ経済環境は、平成28年11月の米大統領選挙を境に変化しています。米国新政権による大規模なインフラ財政投資や減税への期待から、米国株、米金利が上昇に転じ、マイナス金利を堅持する日本との金利ギャップが拡大したことから、それまでの円高傾向から一転、円安傾向に転じました。そのため、国内企業においても業績の上方修正が見込まれ、日本株も上昇傾向にあり、また2016年10～12月期の実質GDP成長率の速報値は前期比0.3%増と4四半期連続で上昇するなど、景気の持ち直しが見られます。

##### （小売りセクター動向）

失業率は低水準で推移しており、実質賃金はやや上昇する傾向にありますが、上昇幅は僅かにとどまり、消費者のセンチメントを大きく回復させるには至っていません。一方、小売セクターでは、各商圏における世帯構造や消費志向の変化に対応し、商品構成や店舗構成、マネジメントの改革への取組みが進んでいます。また、インバウンド消費については、一人当たりの消費額は一時ほどの勢いはないものの、訪日客数の増加傾向に変化はなく、インバウンド消費全体は引き続き堅調なものと見込まれます。

##### （不動産セクター動向）

国土交通省が発表した平成29年1月1日時点の「地価公示」によると、商業地は2年連続で上昇し、1.4%と前年より上昇幅が拡大しています。上昇率上位トップ5は大阪市の難波エリアと大阪駅周辺エリアの地点が占め、インバウンド増加に伴う新規出店需要やホテル用地としての需要が旺盛なことが寄与しています。

また8位から10位は銀座エリアが占め、引き続き同エリアの魅力が高いことも読みとれます。

#### (2) 運用実績

このような環境の中で、当期については、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、これまで保有していた郊外型商業施設8物件の売却により得た資金を活用し、都市型商業

施設2物件（Gビル高田馬場01(追加取得)、Gビル仙台一番町01(借地権付建物)）を取得しました。

また、本投資法人はポートフォリオ・マネジメントを通じた更なる成長のための施策の一つとして位置付けている「既存物件の価値向上」策の一環として、ならファミリー、ビックカメラ立川店のリニューアル計画及びGビル自由ヶ丘01(B館)の建替計画を発表しておりましたが、ならファミリーは平成28年11月1日に第1弾のリニューアルオープンとなり、百貨店と連続する専門店ゾーンの拡大、施設内環境を大幅に刷新しています。Gビル自由ヶ丘01(B館)では、建替事業が完了し、平成28年10月27日に竣工し、同年11月7日に建物の取得を完了しました。

ビックカメラ立川店では、平成28年12月15日に耐震改修工事を含むリニューアル工事が完了しました。本物件のテナントである株式会社ビックカメラとは、長期定期建物賃貸借契約（期間20年）を平成27年7月31日付で締結しております。本賃貸借契約では、工事完了後に賃料を増額することに合意しており、収益性向上を実現しています。

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48物件では98.0%と前期に引き続き高い稼働率を維持しており、郊外型商業施設44物件の99.8%と合わせ、安定した状態を維持しています。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は92物件、取得価格の総額847,281百万円、鑑定評価額の合計916,540百万円、総賃貸可能面積2,563,897.20㎡、テナント総数937、ポートフォリオ全体の稼働率は99.6%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、既存物件における前期末比でのキャブレートの低下及び「既存物件の価値向上」策並びに減価償却等の結果として、含み益は1,146億円（前期比+109億円）となりました。

（注）「含み損益」とは、ポートフォリオ全体又は個別物件の鑑定評価額若しくは調査価格と帳簿価額との差額です。

### iii 資金調達概要

本投資法人は、当期においては、平成28年9月から同年12月にかけて既存長期借入金105億円の返済資金に充当するために、長期借入金合計105億円を借入れ、平成29年1月には既存短期借入金35億円の返済資金に充当するために長期借入金35億円の借入を行いました。

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3,799億円、うち、長期借入金(注1)は3,424億円、投資法人債(注2)は375億円となりました。

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3)については96.3%、LTV(注4)は50.3%となっております。

(注1) 「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含まれます。

(注2) 「投資法人債」には、1年内償還予定の投資法人債も含まれます。

(注3) 「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4) 「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31,585百万円、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13,981百万円、経常利益は11,665百万円、当期純利益は11,664百万円となりました。

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、当期の分配金は、当期末処分利益11,664百万円からイオンモール香椎浜の不動産信託受益権の準共有持分51%の売却により得られた売却益の一部817百万円を配当積立金として内部留保を行い、当該金額を控除した残額10,846百万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4,250円となりました。

なお、本投資法人は税務上の繰越欠損金（平成32年2月期まで繰越可能）を有していることから、内部留保にかかる課税負担は発生いたしません。

## B 次期の見通し

## i 運用全般に関する見通し

国内景気は、国内の雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって緩やかに回復していくことが期待されますが、米国の金融政策正常化の影響、中国を始めとするアジア新興国等の経済の先行き、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まりが、国内経済に与える影響について留意する必要があります。個人消費は持ち直しの動きが続いており、雇用・所得環境が改善する中で、先行きについても持ち直していくことが期待されますが、景気動向とあわせて慎重に見極める必要があると考えております。

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業績の好不調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、一部小売事業者の業績が堅調であることに加え、一人当たりの旅行消費額は落ちているものの、旅行消費額全体としては引き続き高水準を維持しているインバウンド需要の取り込みを狙い、特に都市部において、引き続き専門店の出店意欲は旺盛であり、プライムエリアを中心に高い賃料水準を維持している環境にあると本投資法人は考えております。一方、郊外部では、一部の主要小売業者が店舗閉鎖を発表する等、商業施設間の競争が激化しており、商業施設の競合環境並びに専門店出店における需給環境について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29年2月末日現在、商業施設特化型J-REITの中では最大の資産規模（取得価格の合計）を誇ります。また、都市型商業施設にみられる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や主要駅前の好立地商業施設、郊外型商業施設にみられる日本全国の主要都市の郊外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施設など、多種多様な業種・業態の商業施設によりポートフォリオが構築され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トレンドの変化を見据え、より長期的な視点を持って立地やテナントの代替性及び継続性、商業施設の業種、業態を慎重に見極めながらポートフォリオの構築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おります。

また、取得した商業施設の中長期的な競争力の維持・向上のために、常に変化し続ける小売業界の中での適切なテナント選定や業態バランスの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上げたSCマネジメント力（注）を活用し、個々の商業施設及びポートフォリオ全体の競争力を高める取組みを積極的に行っております。

本投資法人は、J-REIT有数の資産規模と幅広い業種、業態及び立地の商業施設への分散投資に支えられた安定性を活かし、柔軟なアセットアロケーションによりダウンサイドリスクをコントロールしながら、更なる資産規模拡大による外部成長並びにSCマネジメント力に裏付けられた内部成長の両方を追求することで、継続的な投資主価値の向上を目指します。

（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、施設の新築・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組みを行うことであり、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物件運用のプロセスのことをいい、「SCマネジメント力」とは、人的・組織的基盤に裏付けられたかかるSCマネジメントを実行する能力をいいます。

## (1) 外部成長戦略

本投資法人は、社会構造・小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオを構築するために「人が集まり、楽しめる空間を提供できる『立地優位性』の高い資産への重点投資」という戦略のもと、以下のタイプAからタイプDまでの4つの投資ターゲットを設定し、厳選投資を行っております。

タイプA：地域一番クラスの大規模商業施設

タイプB：人口密集地域の近隣商業施設

タイプC：主要駅隣接の好立地商業施設

タイプD：プライム立地の商業施設

商品を購入して所有や消費を目的とする又は機能的なサービスの享受を目的とする、いわゆる「モノ消費」から体験や共感に代表される直接的に消費者が満足感や高揚感の享受を目的として消費を行いサービスや楽しい体験を得る「コト消費」の存在感の高まりがみられる中、本投資法人は、4つの投資ターゲットのうち、「多くの人が集まり、楽しめる空間」としての魅力をより発揮できるタイプ「A・C・D」の資産を中心とするポートフォリオの構築を企図しており、特に足許においては、中期的目標の一つでもある都市型比率50%の達成を目指し、タイプ「C・D」の資産取得に注力してまいります。

また、新規物件の獲得のための方策として、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等を活用し、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。

なお、社会構造・小売環境の変化への対応が困難となり、投資ターゲットから外れる可能性のある資産については、資産入替の対象として売却も検討してまいります。

(2) 内部成長戦略

本投資法人は、リーシング力・MD(マーチャンダイジング) 構成力を駆使したSCマネジメント力を発揮できるダイレクトリース物件を中心に、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、競合環境、更には消費者のトレンド等の変化を見極めつつ、資産価値の維持・向上並びに施設競争力強化を目指すアクションプランを策定・実行しており、これらによりポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目指します。

なお、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、双方を組み合わせて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の削減に注力しており、平成28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サステナビリティに関する「マネジメント」及び「ポリシーと開示」について特に高い評価を受け、4つにランク分けされる評価の中でGRESB 最高位の「Green Star」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、更なる財務安定性向上のための継続的な取組みを行っています。

(イ) 財務安定性確保のための取組み

本投資法人は、安定した財務基盤の構築を行っており、以下の中長期的な財務基本戦略に基づいた取組みを行っています。

中長期的な 財務基本戦略	金融環境悪化時においても、安定した経営を継続できる強固な財務基盤の構築
	機動的なポートフォリオ・マネジメント実施のための財務柔軟性の確保
	高い信用力を維持することによる、競争力のあるコストでの負債調達

(ロ) LTVのコントロール

本投資法人のLTVは、資金調達の市場環境を総合的に勘案し、運用レンジの目安を45%から55%としています。

(4) 分配金安定化のための施策

本投資法人は、配当積立金、一時差異等調整積立金及び「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入れ及び取崩しにより、長期的な分配金水準の安定化を図ってまいります。

## iii 次期の業績の見通し

平成29年8月期（第31期）の運用状況につきましては、営業収益31,040百万円、経常利益11,195百万円、当期純利益11,195百万円、1口当たり分配金4,250円を見込んでいます。また平成30年2月期（第32期）の運用状況につきましては、営業収益31,259百万円、経常利益11,518百万円、当期純利益11,517百万円、1口当たり分配金4,330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29年8月期（第31期 平成29年3月1日～平成29年8月31日）及び平成30年2月期（第32期 平成29年9月1日～平成30年2月28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29年8月期（第31期 平成29年3月1日～平成29年8月31日）及び平成30年2月期（第32期 平成29年9月1日～平成30年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」に記載のとおり、当期決算日後に下記のとおり新投資口の発行、資産の取得及び資産の譲渡を実行若しくは予定しております。

## (1) 新投資口の発行

平成29年2月27日及び平成29年3月7日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成29年3月14日、第三者割当による新投資口については平成29年3月29日にそれぞれ払込が完了しております。この結果、平成29年3月29日付で出資総額は411,878,082,160円、発行済投資口数の総数は2,667,198口となっております。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっております。

## 〔公募による新投資口の発行〕

＜日本国内、米国、欧州及びアジア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	: 112,500口（国内55,000口、海外57,500口（海外引受会社による買取引受の対象口数55,000口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数2,500口））
発行価格（募集価格）	: 1口当たり221,382円
発行価格（募集価格）の総額	: 24,905,475,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり214,605円
発行価額（払込金額）の総額	: 24,143,062,500円
払込期日	: 平成29年3月14日
分配金起算日	: 平成29年3月1日

## 〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数	: 2,500口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり214,605円
発行価額（払込金額）の総額	: 536,512,500円
払込期日	: 平成29年3月29日
分配金起算日	: 平成29年3月1日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

## 〔資金使途〕

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

## (2) 取得(予定)資産

本投資法人は、下表のとおり不動産信託受益権を取得し又は取得を予定しております(取得(予定)資産の詳細は、平成28年9月28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【春日井(底地)】」、平成29年1月23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【Gビル天神西通り01】」平成29年2月27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(予定)価格 (百万円)	取得(予定)日
Gビル心齋橋03(B館)(本館) (不動産信託受益権)	大阪府大阪市中央区	7,800	平成29年3月17日 (取得完了)
Gビル那覇新都心01 (不動産信託受益権)	沖縄県那覇市	5,650	平成29年3月17日 (取得完了)
MARINE & WALK YOKOHAMA (不動産信託受益権)(注1)	神奈川県横浜市中区	11,300	平成29年3月24日、 平成29年5月1日(注2)
Gビル御堂筋01 (不動産信託受益権)	大阪府大阪市中央区	9,975	平成29年3月31日 (取得完了)
Gビル天神西通り01 (不動産信託受益権)	福岡県福岡市中央区	4,850	平成29年4月5日 (取得完了)
春日井(底地) (不動産信託受益権)(注1)	愛知県春日井市	6,350	未定(注3)
Gビル心齋橋03(B館)(底地) (不動産信託受益権)(注1)	大阪府大阪市中央区	400	平成29年12月29日まで (注4)
合計	—	46,325	—

注1. 当該物件に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。ここでいうフォワード・コミットメント等とは「先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されております。

MARINE & WALK YOKOHAMAについては、平成29年5月1日付で売買予定の不動産信託受益権の準共有持分80%がフォワード・コミットメント等に該当します。当該信託受益権売買契約においては、買主である本投資法人が同契約の規定に違反(表明保証の違反を含みます)をし、契約目的の達成に重大な支障が発生した場合は、売主は、同契約を解除することができ、この場合、買主である本投資法人は、売買代金総額の20%相当額を違約金として支払う義務を負う旨が定められています。なお、本物件の平成29年2月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は13,600百万円です。

春日井(底地)については、当該信託受益権売買契約において、買主である本投資法人が合意事項に違反し又は重要な点において不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証を行った場合、売主は、同契約を解除することができ、この場合、買主である本投資法人は、売買代金総額の20%相当額を違約金として支払う義務を負うこととされています。なお、本物件の平成29年2月28日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は6,490百万円です。

Gビル心齋橋03(B館)(底地)については、当該信託受益権売買契約において、買主である本投資法人が同契約の条項に違反をしたとき(表明保証が虚偽又は真実ではなかった場合を含みます)は、売主は、同契約を解除することができ、この場合、本投資法人は売主に対して売主が被った損害を賠償する義務を負う旨が定められています(ただし、当該損害賠償の総額は、売買代金の20%総額を超えないものとされています)。なお、本物件の平成29年2月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は409百万円です。

注2. MARINE & WALK YOKOHAMAについては、平成29年3月24日にて不動産信託受益権の準共有持分20%(取得価格2,260百万円)を取得し、平成29年5月1日にて不動産信託受益権の準共有持分80%(取得予定価格9,040百万円)を取得する予定です。

注3. 春日井(底地)については、底地上に賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物について検査済証が交付された後の取得を予定しています。現時点では、平成29年9月頃を予定しています。



注4. Gビル心齋橋03 (B館) (底地)については、当該底地上に存する第三者所有建物を建替えられると合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、取得予定日を別途合意する日まで延期することができるものとされております。

(3) 譲渡資産

本投資法人は、下表のとおり不動産信託受益権の譲渡をいたしました。(譲渡資産の詳細は、平成29年1月26日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イトーヨーカドー上福岡東店】」をご参照下さい。)

物件名	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
イトーヨーカドー上福岡東店 (不動産信託受益権)	埼玉県ふじみ野市	6,081	平成29年3月31日 (譲渡完了)

平成29年8月期（第31期 平成29年3月1日～平成29年8月31日）及び平成30年2月期（第32期 平成29年9月1日～平成30年2月28日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年8月期（第31期 平成29年3月1日～平成29年8月31日（184日））</li> <li>平成30年2月期（第32期 平成29年9月1日～平成30年2月28日（181日））</li> </ul>
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年2月28日時点で本投資法人が所有する92物件に、平成28年9月28日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【春日井（底地）】」で公表した取得予定資産1物件、平成29年1月23日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り01】」で公表した取得資産1物件及び平成29年2月27日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表した取得（予定）資産4物件（うち、1物件はすでに保有している物件の隣接物件を追加取得し、一体運用するもの）を加え、平成29年1月26日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イトーヨーカドー上福岡東店】」で公表した譲渡資産1物件を除いた96物件を前提としております。</li> <li>なお、平成30年2月期（第32期）の期末までに上記取得（予定）資産の取得及び上記譲渡資産の譲渡以外の運用資産の異動（新規物件の取得又は既存保有物件の売却等。なお、既存保有物件の建替え等は除きます。）がないことを前提としております。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年2月28日現在の発行済投資口数は2,552,198口ですが、平成29年2月27日開催の役員会で決定した募集による新投資口の発行（112,500口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（2,500口）により115,000口が増加しております。</li> <li>期末発行済投資口数は2,667,198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。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年2月28日現在の有利子負債は379,991百万円ですが、平成29年2月27日で契約を締結し平成29年3月31日に実行した借入5,000百万円、平成29年3月30日に期限の到来した借入200百万円の返済により、本書の日付現在の有利子負債は384,791百万円となっております。内訳は長期借入金347,291百万円、投資法人債37,500百万円となっております。</li> <li>本書の日付現在の有利子負債のうち、平成29年8月期（第31期）及び平成30年2月期（第32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37,600百万円、投資法人債15,000百万円ですが、その返済の原資については、一部自己資金を充当し、残額については借入金等による調達を前提としております。</li> <li>平成29年2月27日で契約し、平成29年5月1日に実行予定の長期借入金①8,500百万円、平成29年7月31日から平成29年10月31日までの間で実行予定の長期借入金②6,500百万円については、長期借入金①については平成29年5月1日に実行、長期借入金②については平成29年9月1日に実行をする前提としております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。</li> <li>賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しております。</li> <li>テナントによる滞納又は不払がないものと想定しております。</li> <li>「春日井（底地）」については、底地上に賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物の検査済証が交付された後の取得を予定しております。本予想上においては、平成29年9月1日を取得予定日として、当該物件の営業収益を算出しております。</li> <li>「Gビル心齋橋03（B館）」については、Gビル心齋橋03（B館）の（底地）につき、当該底地上に存する第三者所有建物を建替えられると合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、取得予定日を別途合意する日まで延期することができるものとされておりますが、本予想においては、平成29年12月29日を取得予定日として、当該物件の営業収益を算出しております。</li> <li>平成29年8月期（第31期）に譲渡済のイトーヨーカドー上福岡東店については、不動産等売却損益の発生は見込んでおりません。</li> </ul>

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>公租公課は、平成29年8月期（第31期）2,684百万円、平成30年2月期（第32期）2,682百万円を想定しております。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、平成29年中に取得する取得(予定)資産6物件（うち、1物件はすでに保有している物件の隣接物件を追加取得し、一体運用するものです。）にかかる固定資産税等は平成30年以降において当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、取得(予定)資産6物件の取得原価に算入する固定資産税等相当額は127百万円を想定しております。</li> <li>修繕費は、平成29年8月期（第31期）303百万円、平成30年2月期（第32期）277百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費は、平成29年8月期（第31期）5,753百万円、平成30年2月期（第32期）5,797百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は平成29年8月期（第31期）800百万円、平成30年2月期（第32期）864百万円を、建物管理委託費は平成29年8月期（第31期）1,429百万円、平成30年2月期（第32期）1,430百万円を想定しております。</li> <li>平成29年8月期（第31期）には、mozoワンダーシティのシステム更新等に伴う固定資産除却損53百万円、平成30年2月期（第32期）には、ならファミリーのシステム更新等に伴う固定資産除却損9百万円を想定しております。なお、固定資産除却損として記載した上記金額のうち、会計上の見積りの変更として固定資産の耐用年数の見直しを行うべきと判断されるものについては、勘定科目を減価償却費として計上することとなります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等）は、平成29年8月期（第31期）2,340百万円、平成30年2月期（第32期）2,265百万円を想定しております。</li> </ul>
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。</li> <li>平成29年8月期（第31期）の分配金は当期末処分利益11,195百万円に、一時差異等調整積立金3,138百万円から取り崩す31百万円及び圧縮積立金476百万円から取り崩す109百万円を加算した、総額11,335百万円を分配（1口当たり分配金4,250円）することを前提としております。</li> <li>平成30年2月期（第32期）の分配金は当期末処分利益11,517百万円に、一時差異等調整積立金3,106百万円から取り崩す31百万円を加算した、総額11,548百万円を分配（1口当たり分配金4,330円）することを前提としております。</li> <li>一時差異等調整積立金については、平成29年8月期（第31期）以降、毎期50 年均等額(31百万円)以上を取り崩すことを前提としております。</li> <li>上記均等額取り崩し以外での圧縮積立金、配当積立金及び一時差異等調整積立金の取り崩しについては、リニューアル等に伴う一時的費用（解体費等の修繕費・除却損・移転補償費等。平成29年8月期（第31期）：174百万円、平成30年2月期（第32期）：21百万円）及び新投資口の発行に伴う1口当たり分配金の希薄化の範囲内で取崩すことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、会計基準及び税制等に上記予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	36,608,410	36,992,135
信託現金及び信託預金	※1 11,393,062	※1 10,956,980
営業未収入金	818,289	628,575
未収還付法人税等	33	120
未収消費税等	-	494,488
その他	1,176,099	1,195,088
流動資産合計	49,995,894	50,267,389
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,075,356	2,354,707
減価償却累計額	△364,873	△406,954
建物(純額)	1,710,483	1,947,752
構築物	62,787	63,419
減価償却累計額	△15,989	△17,409
構築物(純額)	46,797	46,010
工具、器具及び備品	16,555	16,555
減価償却累計額	△9,900	△10,554
工具、器具及び備品(純額)	6,654	6,000
土地	25,196,845	26,492,859
建設仮勘定	11,880	1,750
信託建物	289,116,758	※2 295,264,747
減価償却累計額	△84,372,897	△88,368,555
信託建物(純額)	※1 204,743,860	※1 206,896,192
信託構築物	14,587,732	14,495,221
減価償却累計額	△4,916,139	△5,090,970
信託構築物(純額)	※1 9,671,593	※1 9,404,251
信託機械及び装置	1,992,793	2,051,073
減価償却累計額	△941,716	△1,001,517
信託機械及び装置(純額)	※1 1,051,077	※1 1,049,556
信託工具、器具及び備品	3,804,143	4,281,300
減価償却累計額	△2,435,476	△2,508,376
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 1,368,667	※1 1,772,924
信託土地	※1 550,515,834	※1 548,901,327
信託建設仮勘定	※1 3,956,626	※1 42,679
有形固定資産合計	798,280,321	796,561,305
無形固定資産		
信託借地権	5,259,464	5,239,391
信託その他無形固定資産	97,852	95,409
無形固定資産合計	5,357,316	5,334,801

(単位：千円)

	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
<b>投資その他の資産</b>		
信託差入敷金及び保証金	1,655,752	1,648,023
長期前払費用	2,315,917	2,091,111
その他	※1 520,232	※1 520,292
投資その他の資産合計	4,491,902	4,259,426
固定資産合計	808,129,540	806,155,533
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	143,627	93,668
投資法人債発行費	121,559	110,631
繰延資産合計	265,186	204,300
資産合計	858,390,622	856,627,222
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2,036,787	1,623,314
短期借入金	3,500,000	-
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	37,800,000
未払金	16,548	14,723
未払費用	2,126,285	2,041,753
未払法人税等	605	605
未払消費税等	920,678	-
前受金	3,057,684	3,120,758
預り金	1,341,590	1,078,142
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 831,694	※1 952,499
デリバティブ債務	2,674	35,322
その他	219,641	89,972
流動負債合計	50,354,191	61,757,090
<b>固定負債</b>		
投資法人債	22,500,000	22,500,000
長期借入金	318,091,000	304,691,000
預り敷金及び保証金	1,813,798	1,853,650
信託預り敷金及び保証金	※1 48,501,536	※1 47,907,525
資産除去債務	483,054	486,239
デリバティブ債務	1,369,454	773,640
その他	3,013	2,430
固定負債合計	392,761,857	378,214,485
負債合計	443,116,049	439,971,576

(単位：千円)

	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	387,198,507	387,198,507
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
任意積立金		
圧縮積立金	502,120	476,272
配当積立金	3,138,254	3,138,254
任意積立金合計	3,640,375	3,614,527
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	10,820,993	11,664,748
剰余金合計	29,448,195	30,266,101
投資主資本合計	416,646,702	417,464,608
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1,372,129	△808,962
評価・換算差額等合計	△1,372,129	△808,962
純資産合計	※4 415,274,573	※4 416,655,646
負債純資産合計	858,390,622	856,627,222

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月 31日)	当期 (自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月 28日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 30,851,446	※1 30,199,207
不動産等売却益	※2 6,226,939	※2 1,385,919
営業収益合計	37,078,385	31,585,127
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 15,055,840	※1 14,689,965
不動産等売却損	※3 5,257,909	-
資産運用報酬	2,576,449	2,553,610
資産保管手数料	29,936	30,027
一般事務委託手数料	123,872	123,646
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	187,219	200,453
営業費用合計	23,237,167	17,603,643
営業利益	13,841,217	13,981,484
<b>営業外収益</b>		
受取利息	242	823
その他	2,368	2,422
営業外収益合計	2,611	3,245
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,660,095	1,561,436
投資法人債利息	283,046	279,044
投資法人債発行費償却	10,928	10,928
投資口交付費償却	72,088	49,958
融資関連費用	416,321	413,546
その他	4,524	4,463
営業外費用合計	2,447,004	2,319,376
経常利益	11,396,824	11,665,353
<b>特別損失</b>		
賃料等精算金	※4 575,226	-
特別損失合計	575,226	-
税引前当期純利益	10,821,598	11,665,353
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	10,820,993	11,664,748
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,820,993	11,664,748

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金					当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
		出資剰余金	任意積立金					
			圧縮積立金	配当積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	387,198,507	14,986,826	502,120	2,944,776	3,446,897	10,912,710	29,346,433	
当期変動額								
配当積立金の積立				193,478	193,478	△193,478	-	
剰余金の配当						△10,719,231	△10,719,231	
当期純利益						10,820,993	10,820,993	
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	-	-	-	193,478	193,478	△91,717	101,761	
当期末残高	※1 387,198,507	14,986,826	502,120	3,138,254	3,640,375	10,820,993	29,448,195	

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	416,544,940	△1,839,072	△1,839,072	414,705,867
当期変動額				
配当積立金の積立	-			-
剰余金の配当	△10,719,231			△10,719,231
当期純利益	10,820,993			10,820,993
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)		466,943	466,943	466,943
当期変動額合計	101,761	466,943	466,943	568,705
当期末残高	416,646,702	△1,372,129	△1,372,129	415,274,573



当期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金					当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
		出資剰余金	任意積立金			任意積立金 合計		
			圧縮積立金	配当積立金				
当期首残高	387,198,507	14,986,826	502,120	3,138,254	3,640,375	10,820,993	29,448,195	
当期変動額								
圧縮積立金の取崩			△25,848		△25,848	25,848	-	
剰余金の配当						△10,846,841	△10,846,841	
当期純利益						11,664,748	11,664,748	
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	-	-	△25,848	-	△25,848	843,754	817,906	
当期末残高	※1 387,198,507	14,986,826	476,272	3,138,254	3,614,527	11,664,748	30,266,101	

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	416,646,702	△1,372,129	△1,372,129	415,274,573
当期変動額				
圧縮積立金の取崩	-			-
剰余金の配当	△10,846,841			△10,846,841
当期純利益	11,664,748			11,664,748
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)		563,166	563,166	563,166
当期変動額合計	817,906	563,166	563,166	1,381,072
当期末残高	417,464,608	△808,962	△808,962	416,655,646

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日)	当期 (自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日)
I 当期末処分利益	10,820,993,154	11,664,748,025
II 任意積立金取崩額		
配当積立金取崩額	—	3,138,254,927
圧縮積立金取崩額	25,848,346	—
III 分配金の額	10,846,841,500	10,846,841,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,250)	(4,250)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	—	817,906,525
一時差異等調整積立金繰入額	—	*1 3,138,254,927
V 次期繰越利益	—	—
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10,820,993,154円に、圧縮積立金取崩額25,848,346円を加算した10,846,841,500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11,664,748,025円から不動産等売却益の一部である817,906,525円を配当積立金として内部留保し、その残額である金額10,846,841,500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28年 3月 1日 至 平成28年 8月 31日)	当期 (自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月 28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	10,821,598	11,665,353
減価償却費	6,017,065	5,632,635
投資法人債発行費償却	10,928	10,928
投資口交付費償却	72,088	49,958
不動産等売却益	△6,226,939	△1,385,919
不動産等売却損	5,257,909	-
固定資産除却損	45,538	37,649
受取利息	△242	△823
支払利息	1,943,141	1,840,480
賃料等精算金	575,226	-
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△25,546	189,714
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	920	△87
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△494,488
長期前払費用の増減額 (△は増加)	200,362	224,806
営業未払金の増減額 (△は減少)	259,830	△254,616
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△499,084	△920,678
未払金の増減額 (△は減少)	2,104	△1,824
未払費用の増減額 (△は減少)	67,168	△30,786
前受金の増減額 (△は減少)	61,970	63,073
預り金の増減額 (△は減少)	25,682	△263,448
その他	102,977	44,803
小計	18,712,700	16,406,727
利息の受取額	242	823
利息の支払額	△1,922,589	△1,894,225
賃料等精算金の支払額	△575,226	-
法人税等の支払額	△519	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,214,607	14,512,720
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△4,837	△1,566,508
信託有形固定資産の取得による支出	△20,107,303	△8,542,340
信託有形固定資産の売却による収入	18,496,111	7,294,458
信託無形固定資産の取得による支出	△1,100	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△24,697	△111,680
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,570	174,354
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,227,874	△2,161,656
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	585,124	1,585,235
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△349	-
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,761	7,729
使途制限付信託預金の預入による支出	-	△61
その他の支出	△290	△60
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,271,885	△3,320,528

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月 31日)	当期 (自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月 28日)
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	2,500,000	-
短期借入金の返済による支出	-	△3,500,000
長期借入れによる収入	39,850,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	△11,550,000	△10,900,000
分配金の支払額	△10,720,636	△10,844,609
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,079,363	△11,244,609
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	33,022,084	△52,417
現金及び現金同等物の期首残高	14,466,214	47,488,299
現金及び現金同等物の期末残高	※1 47,488,299	※1 47,435,881

## (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 リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 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> <p>④ 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 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。 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。 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65,523千円、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4,162千円です。</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  (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、信託建設仮勘定  (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</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

	(単位：千円)	
	前 期 (平成28年8月31日)	当 期 (平成29年2月28日)
担保に供している資産		
信託現金及び信託預金	513,173	513,234
信託建物	68,792,026	70,807,419
信託構築物	3,632,089	3,502,825
信託機械及び装置	288,020	277,818
信託工具、器具及び備品	346,981	775,425
信託土地	166,984,099	162,796,337
信託建設仮勘定	1,696,988	10,602
その他	519,256	519,256
合 計	242,772,634	239,202,919

	(単位：千円)	
	前 期 (平成28年8月31日)	当 期 (平成29年2月28日)
担保を付している債務		
信託預り敷金及び保証金	24,237,751	22,839,681
合 計	24,237,751	22,839,681

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

	(単位：千円)	
	前 期 (平成28年8月31日)	当 期 (平成29年2月28日)
信託建物	—	379,796
信託機械及び装置	23,034	—
合 計	23,034	379,796

## 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28年8月31日)	当 期 (平成29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	60,000,000	60,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	60,000,000	60,000,000

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

前 期 (平成28年8月31日)	当 期 (平成29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28年 3月 1日 至 平成28年 8月 31日)	当 期 (自 平成28年 9月 1日 至 平成29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	26,972,997	26,402,223
受取水道光熱費	1,466,745	1,299,696
その他賃料収入	2,411,703	2,497,287
不動産賃貸事業収益合計	30,851,446	30,199,207
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	865,681	888,515
建物管理委託費	1,464,603	1,359,302
水道光熱費	1,696,436	1,404,991
公租公課	2,814,456	2,655,236
修繕費	227,199	815,154
保険料	44,326	36,400
信託報酬	76,409	65,557
支払賃料	856,877	768,499
その他賃貸事業費用	947,305	1,026,083
減価償却費	6,017,005	5,632,575
固定資産除却損	45,538	37,649
不動産賃貸事業費用合計	15,055,840	14,689,965
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,795,605	15,509,242

## ※2. 不動産等売却益の内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月 31日)	当 期 (自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月 28日)
不動産等売却収入	16,625,000	7,395,000
不動産等売却原価	10,372,037	5,908,538
その他売却費用	26,023	100,541
不動産等売却益	6,226,939	1,385,919



## ※3. 不動産等売却損の内訳

(単位：千円)

	前 期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)	当 期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)
不動産等売却収入	1,900,000	—
不動産等売却原価	7,155,044	—
その他売却費用	2,865	—
不動産等売却損	5,257,909	—

## ※4. 賃料等精算金

前期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

大口テナントとの賃料改定に伴う過去分賃料の減額相当額を一時的な費用として損失計上しております。なお、当該テナントからの同意が得られていないため、詳細な内容は非開示としております。

当期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

該当事項はありません。

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)	当 期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,552,198口	2,552,198口

## 〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

## ※1. 一時差異等調整積立金

当期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。

## 〔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28年3月1日 至 平成28年8月31日)	当 期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)
現金及び預金	36,608,410	36,992,135
信託現金及び信託預金	11,393,062	10,956,980
使途制限付信託預金 (注)	△ 513,173	△ 513,234
現金及び現金同等物	47,488,299	47,435,881

(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. ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

## (1) リース資産の内容

主として信託機械及び装置、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28年3月 1日 至 平成28年8月31日)	当 期 (自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日)
1年以内	23,761,293	23,010,829
1年超	96,840,972	92,879,819
合計	120,602,265	115,890,649

## 〔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28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	36,608,410	36,608,410	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,393,062	11,393,062	—
資産計	48,001,472	48,001,472	—
(1) 短期借入金	3,500,000	3,500,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,226,350	226,350
(3) 1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	21,308,987	8,987
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	831,694	843,726	12,032
(5) 投資法人債	22,500,000	23,579,080	1,079,080
(6) 長期借入金	318,091,000	323,994,957	5,903,957
(7) 信託預り敷金及び保証金	3,407,812	3,628,773	220,961
負債計	384,630,506	392,081,875	7,451,368
デリバティブ取引（※）	(1,372,129)	(1,372,129)	—

当期（平成29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	36,992,135	36,992,135	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,956,980	10,956,980	—
資産計	47,949,116	47,949,116	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,068,550	68,550
(3) 1年内返済予定の長期借入金	37,800,000	37,804,613	4,613
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	952,499	963,226	10,727
(5) 投資法人債	22,500,000	23,513,210	1,013,210
(6) 長期借入金	304,691,000	308,825,642	4,134,642
(7) 信託預り敷金及び保証金	2,534,437	2,675,743	141,306
負債計	383,477,936	388,850,985	5,373,048
デリバティブ取引（※）	(808,962)	(808,962)	—

（※）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年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

## (3) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

## (4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7) 信託預り敷金及び保証金

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

## 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28年8月31日)	当 期 (平成29年2月28日)
預り敷金及び保証金	1,813,798	1,853,650
信託預り敷金及び保証金	45,093,724	45,373,087
合計	46,907,523	47,226,737

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28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	36,608,410	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,393,062	—	—	—	—	—
合計	48,001,472	—	—	—	—	—

当期（平成29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	36,992,135	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	10,956,980	—	—	—	—	—
合計	47,949,116	—	—	—	—	—

## 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28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	3,500,000	—	—	—	—	—
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	21,300,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	752,444	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	22,500,000
長期借入金	—	48,166,000	49,000,000	45,500,000	38,575,000	136,850,000
信託預り敷金及び保証金	—	668,999	668,999	550,750	540,000	540,000
合計	40,552,444	48,834,999	49,668,999	46,050,750	39,115,000	159,890,000

当期（平成29年2月28日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	37,800,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	952,499	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	22,500,000
長期借入金	—	46,266,000	49,500,000	44,575,000	34,000,000	130,350,000
信託預り敷金及び保証金	—	619,250	619,250	605,937	590,000	100,000
合計	53,752,499	46,885,250	50,119,250	45,180,937	34,590,000	152,950,000

## 〔有価証券に関する注記〕

前期（平成28年8月31日）及び当期（平成29年2月28日）において、該当事項はありません。

## 〔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28年8月31日）及び当期（平成29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又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28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	132,575,000	127,075,000	△1,372,129	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	127,500,000	122,500,000	(注)	—
合計			260,075,000	249,575,000	△1,372,129 (注)	—

当期（平成29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	127,075,000	108,075,000	△808,962	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	122,500,000	122,500,000	(注)	—
合計			249,575,000	230,575,000	△808,962 (注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債(3)、(6)」参照）。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要株主等

前期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）及び当期（自 平成28年9月1日 至 平成29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28年3月1日 至 平成28年8月31日）及び当期（自 平成28年9月1日 至 平成29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28年3月1日 至 平成28年8月31日）及び当期（自 平成28年9月1日 至 平成29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28年3月1日 至 平成28年8月31日）及び当期（自 平成28年9月1日 至 平成29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28年8月31日)	当 期 (平成29年2月28日)
繰延税金資産		
(流動)		
繰越欠損金	2,589,373	2,399,448
その他	848	11,211
小計	2,590,221	2,410,659
評価性引当額	△ 2,590,221	△ 2,410,659
合計	—	—
(固定)		
借地権償却等	67,032	77,080
減価償却費損金算入限度超過額	99,759	12,604
資産除去債務	152,210	153,603
合併受入資産評価差額	5,362,501	5,370,630
繰延ヘッジ損益	431,515	244,266
その他	28,511	32,058
小計	6,141,530	5,890,243
評価性引当額	△ 6,141,530	△ 5,890,243
合計	—	—
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

## 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28年8月31日)	当 期 (平成29年2月28日)
法定実効税率	32.31	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 32.39	△ 29.51
評価性引当額の増減	△ 1.67	△ 2.14
税率変更による影響額	1.76	△ 0.12
その他	0.00	0.04
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「DFS T ギャラリーア沖縄」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28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月 28 日)
期首残高	479,840	483,054
時の経過による調整額	3,214	3,185
期末残高	483,054	486,239

## 〔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28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月 28 日)
貸借対照表計上額		
期首残高	807,141,977	803,637,527
期中増減額	△3,504,450	△1,741,471
期末残高	803,637,527	801,896,056
期末時価	907,284,000	916,831,488

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ビル銀座中央通り01(13,134,555千円)、Gビル京都河原町01(2,215,740千円)、Gビル心齋橋04(865,812千円)、イトーヨーカドー四街道店(147,013千円)、Gビル南青山01(6,772千円)の取得及びならファミリーのリニューアル工事に係る資本的支出(285,399千円)を含む資本的支出総額(1,675,284千円)によるものであり、主な減少額は岸和田カンカンペイサイドモール(7,162,702千円)、イオンモール東浦(7,014,074千円)、寝屋川(底地)(1,154,527千円)の売却及びイオンモール香椎浜の持分一部売却(2,203,434千円)及び減価償却費の計上によるものです。

注3. 当期増減額のうち、主な増加額はGビル高田馬場01(3,698,490千円)、Gビル仙台一番町01(1,575,028千円)及びGビル自由が丘01(511,711千円)の取得並びにならファミリーのリニューアル工事に係る資本的支出(3,910,629千円)及びビックカメラ立川店の耐震改修工事を含むリニューアル工事に係る資本的支出(2,826,144千円)によるものであり、主な減少額はイオンモール香椎浜の持分売却(5,908,538千円)及び減価償却費の計上によるものです。

注4. 期末時価は、前期について平成27年10月15日付で譲渡契約を締結したイオンモール香椎浜及び当期について平成29年1月31日付で譲渡契約を締結したイトーヨーカドー上福岡東店については譲渡価格、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格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28年3月1日 至 平成28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
非開示（注）	5,117,487	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	3,756,777	不動産賃貸業
イオンリテール株式会社	3,412,212	不動産賃貸業

（注）当該顧客は国内の一般事業会社ではありますが、名称又は氏名を開示することについての同意を得られていないため非開示としております。なお、当該顧客は関連当事者又は投信法上の利害関係人等には該当いたしません。

当期（自 平成28年9月1日 至 平成29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
イオンモール株式会社	3,333,445	不動産賃貸業
イオンリテール株式会社	3,267,741	不動産賃貸業

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月31日)	当 期 (自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月28日)
1口当たり純資産額	162,712円	163,253円
1口当たり当期純利益	4,239円	4,570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28年 3月 1日 至 平成28年 8月31日)	当 期 (自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月28日)
当期純利益 (千円)	10,820,993	11,664,748
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)	10,820,993	11,664,748
期中平均投資口数 (口)	2,552,198	2,552,198

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 新投資口の発行

平成29年2月27日及び平成29年3月7日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成29年3月14日、第三者割当による新投資口については平成29年3月29日にそれぞれ払込が完了しております。この結果、平成29年3月29日付で出資総額は411,878,082,160円、発行済投資口数の総数は2,667,198口となっております。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっております。

## 〔公募による新投資口の発行〕

<日本国内、米国、欧州及びアジア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 : 112,500口（国内55,000口、海外57,500口（海外引受会社による買取引受けの対象口数55,000口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数2,500口））

発行価格（募集価格） : 1口当たり221,382円

発行価格（募集価格）の総額 : 24,905,475,000円

発行価額（払込金額） : 1口当たり214,605円

発行価額（払込金額）の総額 : 24,143,062,500円

払込期日 : 平成29年3月14日

分配金起算日 : 平成29年3月1日

## 〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数 : 2,500口

発行価額（払込金額） : 1口当たり214,605円

発行価額（払込金額）の総額 : 536,512,500円

払込期日 : 平成29年3月29日

分配金起算日 : 平成29年3月1日

割当先 : S M B C 日興証券株式会社

## 〔資金使途〕

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

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間ににおける発行済投資口の総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	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年10月 1日	公募増資	194,500	2,074,698	24,162	294,915	注1
平成24年10月31日	第三者割当増資	4,500	2,079,198	559	295,474	注2
平成25年10月 2日	公募増資	229,000	2,308,198	43,465	338,940	注3
平成26年9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	注4
平成26年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	注5
平成27年 9月 9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	注6
平成27年10月 7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	注7

- 注1. 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2. 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3. 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4. 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5. 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。
- 注6. 1口当たり発行価格202,566円(引受価額196,261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7. 1口当たり発行価額196,261円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金があれば手許資金とし、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) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	前期 平成28年8月31日現在		当期 平成29年2月28日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	17,088	2.0	17,058	2.0
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	6,930	0.8	6,924	0.8
	その他の政令指定都市及びその周辺部	2,953	0.3	4,509	0.5
	小計	26,972	3.1	28,492	3.3
不動産 信託受益権	東京及び東京周辺都市部	386,815	45.1	390,051	45.5
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	303,008	35.3	303,150	35.4
	その他の政令指定都市及びその周辺部	86,840	10.1	80,200	9.4
	小計	776,664	90.5	773,403	90.3
小計		803,637	93.6	801,896	93.6
預金・その他の資産		54,753	6.4	54,731	6.4
資産総額計		858,390	100.0	856,627	100.0
負債総額(注2)(注3)		443,116	51.6	439,971	51.4
純資産総額(注2)		415,274	48.4	416,655	48.6

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

注2. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

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

## (2) 保有資産の概要

平成29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
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権) (注4)	54,295	86,727.87	85,476.96	98.6	11.5	商業施設
東戸塚 オーロラシティ (不動産信託受益権)	46,434	109,365.50	109,365.50	100.0	4.5	商業施設
ならファミリー (不動産信託受益権) (注4)	36,340	82,893.46	81,226.23	98.0	5.8	商業施設
川崎ルフロ (不動産信託受益権)	30,308	56,141.33	54,495.43	97.1	5.8	商業施設
イオンモール むさし村山 (不動産信託受益権)	26,546	137,466.97	137,466.97	100.0	3.1	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (不動産信託受益権)	24,700	138,538.63	138,538.63	100.0	3.0	商業施設
Gビル心斎橋03 (不動産信託受益権) (注5)	22,208	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル (不動産信託受益権)	21,756	4,815.02	4,705.94	97.7	1.8	商業施設
イオンモール伊丹 (不動産信託受益権)	19,023	157,904.26	157,904.26	100.0	1.9	商業施設
河原町オーパ (不動産信託受益権)	18,292	18,848.20	18,848.20	100.0	1.2	商業施設
合 計	299,906	797,332.37	792,659.25	99.4	—	

注1. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。

注2. 「賃貸面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。

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

注4. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積及び転賃面積を記載しております。

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

平成29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	5,390	5,221
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	1,500	1,217
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	26,700	21,756
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	20,800	13,981
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	1,530	940
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	2,274.60	4,670	2,886
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	4,230	3,957
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	2,610	2,344
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	4,160	3,394
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	1,710	2,289
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号 他	不動産信託 受益権	1,592.90	8,880	10,103
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	4,161.18	10,800	9,296
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	8,060	6,574
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	3,950	5,456
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	5,066.09	8,050	6,141
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	5,020	2,764
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	2,590	1,842
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	7,470	5,863
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	5,090	3,833
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	5,980	3,660
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	9,130	5,574
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	56,141.33	37,300	30,308
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	4,110	3,193
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	21,550	17,824
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	1,512.03	3,840	3,571
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	9,550	8,566

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ビル上野01	東京都台東区上野四丁目9番14号	不動産信託 受益権	1,471.80	3,700	3,444
Gビル高田馬場01	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	不動産信託 受益権	3,569.20	6,270	6,192
Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託 受益権	2,701.99	5,310	5,020
Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町113番他	不動産信託 受益権	1,053.55	2,680	2,516
Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託 受益権	8,838.79	16,400	15,386
Gビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託 受益権	3,141.07	13,400	13,106
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	13,887
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	43,495.98	12,500	9,397
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	1,940	1,323
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	5,790	5,982
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	14,400	10,467
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	5,060	4,636
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	10,829
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	18,000	15,385
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	7,350	4,830
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	42,800	46,434
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	59,762.30	11,100	12,755
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	30,900	26,546
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	24,505.37	6,810	5,540
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	3,200	2,339
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	3,200	2,262
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	3,430	3,079
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	4,100	3,177
大阪心齋橋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	15,700	12,310
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	18,292
Gビル心齋橋01	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目5番3号	不動産信託 受益権	886.46	2,520	1,593

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
ラウンドワン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	10,600	8,091
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	—	7,680	4,325
ラウンドワソ京都河原町店	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	3,650	2,756
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	27,500	22,208
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	2,010	1,959
エディオン京橋店(底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託受益権	4,307.16	5,790	5,756
Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託受益権	4,700.58	4,630	4,305
Gビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	10,400	9,796
Gビル心齋橋04	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託受益権	1,610.63	3,390	3,309
Gビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,209.87	2,500	2,202
なるばーく(注4)	愛知県名古屋緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.61	5,110	7,478
ならファミリー(注6)	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	82,893.46	40,100	36,340
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	10,900	10,109
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	3,590	3,343
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	19,628.00	5,360	6,425
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	26,600	24,700
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	20,100	19,023
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	15,900	15,512
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	11,760	9,200
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	2,050	1,942
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	1,830	1,717
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	1,330	1,304
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	2,830	2,657
mozoワンダーシティ(注6)	愛知県名古屋西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,727.87	64,500	54,295
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	2,420	1,677
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	7,060	5,647



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)
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	11,930.76	4,840	4,274
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	2,870	2,043
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	6,400	5,470
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	4,010	2,881
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	17,500	15,696
Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	不動産	2,387.17	4,730	4,509
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	8,714
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	8,830	6,628
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	6,660	5,469
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	10,900	10,021
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク (注6)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託 受益権	59,872.65	9,520	8,654
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	18,200	15,822
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	3,240	2,463
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	—	5,230	3,849
合 計			2,563,897.20	916,540	801,896

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

注2. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。

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

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28年3月1日 至 平成28年8月31日)				当期 (自 平成28年9月1日 至 平成29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	4	100.0	75	0.2	4	100.0	78	0.3
Gビル代官山01	1	100.0	40	0.1	1	100.0	39	0.1
ジャイル	23	100.0	563	1.8	22	97.7	555	1.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	357	1.2	2	100.0	486	1.6
Gビル北青山01	3	100.0	34	0.1	3	100.0	34	0.1
Gビル自由が丘01	2	100.0	71	0.2	3	100.0	93	0.3
チアーズ銀座	10	100.0	103	0.3	10	100.0	105	0.4
Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.2	4	100.0	52	0.2
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.3	2	100.0	82	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	30	0.1
Gビル南青山01	4	100.0	129	0.4	4	100.0	129	0.4
ラ・ポルト青山(注3)	23	96.2	282	0.9	23	99.1	261	0.9
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.5	1	100.0	161	0.5
Gビル神宮前03	8	100.0	78	0.3	8	100.0	80	0.3
Gビル南池袋01(注3)	7	87.1	233	0.8	8	100.0	229	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	0.3	2	100.0	99	0.3
アーカンジェル 代官山(底地)(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル表参道01	1	100.0	135	0.4	1	100.0	135	0.4
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ビル三軒茶屋01	3	100.0	180	0.6	3	100.0	178	0.6
Gビル銀座01	8	100.0	173	0.6	8	100.0	173	0.6
川崎ルフロン	67	96.9	1,772	5.7	68	97.1	1,744	5.8
Gビル渋谷01(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル表参道02	6	100.0	370	1.2	6	100.0	371	1.2
Gビル吉祥寺01(注4)	1	100.0	-	-	0	0.0	-	-
Cute Cube 原宿	9	97.3	194	0.6	11	100.0	184	0.6
Gビル上野01	1	100.0	75	0.2	1	100.0	75	0.2
Gビル高田馬場01	1	100.0	48	0.2	15	100.0	136	0.5
Gビル秋葉原01(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル秋葉原02(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル吉祥寺02(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル銀座中央通り01	9	100.0	180	0.6	9	100.0	209	0.7
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	475	1.5	5	100.0	475	1.6

不動産等の名称	前期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)				当期 (自 平成28年9月1日 至 平成29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)
あびこ ショッピングプラザ	54	99.9	632	2.0	56	100.0	615	2.0
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	217	0.7	1	100.0	217	0.7
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	1.4	1	100.0	444	1.5
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.5	1	100.0	168	0.6
イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	656	2.1	1	100.0	652	2.2
イオンモール大和	1	100.0	536	1.7	1	100.0	530	1.8
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.8	1	100.0	249	0.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,358	4.4	4	100.0	1,369	4.5
イトーヨーカドー 四街道店	2	100.0	294	1.0	2	100.0	299	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	934	3.0	1	100.0	926	3.1
幕張プラザ	5	100.0	211	0.7	4	99.3	217	0.7
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.3	1	100.0	90	0.3
ラウンドワンスタジアム 板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	95	0.3
サミットストア 中野南台店	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	143	0.5	10	100.0	143	0.5
大阪心齋橋8953ビル	1	100.0	364	1.2	1	100.0	364	1.2
河原町オーパ	1	100.0	370	1.2	1	100.0	370	1.2
Gビル心齋橋01	2	100.0	73	0.2	2	100.0	73	0.2
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
Gビル心齋橋02(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
ラウンドワン 京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.3
Gビル心齋橋03(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル名古屋栄01	2	100.0	47	0.2	2	100.0	47	0.2
エディオン京橋店 (底地)(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル阿倍野01	9	100.0	142	0.5	9	100.0	141	0.5
Gビル梅田01	11	92.8	219	0.7	11	89.0	214	0.7
Gビル心齋橋04	7	100.0	77	0.2	4	73.3	84	0.3
Gビル京都河原町01	3	36.2	25	0.1	3	36.2	28	0.1
なるばーく(注3)	48	98.5	331	1.1	48	99.2	335	1.1
ならファミリー(注5)	57	87.0	1,746	5.7	106	98.0	1,752	5.8

不動産等の名称	前期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)				当期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
イオン高槻	1	100.0	399	1.3	1	100.0	394	1.3
イオン八事	2	100.0	126	0.4	2	100.0	125	0.4
京都ファミリー	64	100.0	577	1.9	62	99.5	576	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	892	2.9	1	100.0	893	3.0
イオンモール伊丹	1	100.0	581	1.9	1	100.0	581	1.9
アリオ鳳	1	100.0	549	1.8	1	100.0	549	1.8
イオンモール神戸北	1	100.0	405	1.3	1	100.0	403	1.3
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
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)	215	100.0	3,316	10.8	213	98.6	3,503	11.5
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	1	100.0	82	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo和泉中央(注4)	17	100.0	-	-	17	100.0	-	-
かみしんプラザ	37	98.3	252	0.8	37	98.3	291	1.0
ラウンドワンスタジアム 高槻店	1	100.0	91	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.4	1	100.0	119	0.4
DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	497	1.6	1	100.0	497	1.6
Gビル仙台一番町01	1	100.0	-	-	1	100.0	86	0.3
イオン仙台中山	2	100.0	415	1.3	2	100.0	409	1.4
イオンモール香椎浜 (注6)	1	100.0	333	1.1	-	-	39	0.1
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	371	1.2	1	100.0	367	1.2
イオン戸畑 ショッピングセンター	1	100.0	315	1.0	1	100.0	316	1.0
イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	373	1.2	1	100.0	369	1.2
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク(注5)	71	99.8	812	2.6	69	97.4	844	2.8
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	1.9	1	100.0	570	1.9
MrMax 長崎店(注4)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
テックランド 福岡志免本店(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
岸和田カンカンベイ サイドモール(注7)	-	-	736	2.4	-	-	-	-
イオンモール東浦(注8)	-	-	404	1.3	-	-	-	-

不動産等の名称	前期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)				当期 (自 平成28年9月1日 至 平成29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)
寝屋川 (底地) (注4) (注8)	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	880	99.4	30,851	100.0	937	99.6	30,199	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27年10月15日付で準共有持分30%、平成28年8月31日付で準共有持分19%、平成28年9月30日付で準共有持分51%を譲渡しております。

注7. 平成28年8月5日付で譲渡しております。

注8. 平成28年8月2日付で譲渡しております。