

平成27年8月期 決算短信(REIT)

平成27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
 コード番号 8953 URL <http://www.jrf-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 難波 修一
 資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 辻 徹
 問合せ先責任者 (役職名) リテール本部長 (氏名) 荒木 慶太
 (TEL) (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 平成27年11月24日 分配金支払開始予定日 平成27年11月18日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年8月期の運用、資産の状況(平成27年3月1日～平成27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	%
27年8月期	30,962	△1.4	12,816	△6.4	10,217	△7.6	10,731	0.7
27年2月期	31,399	6.2	13,692	12.0	11,061	15.1	10,658	10.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年8月期	4,415	2.7	1.2	33.0
27年2月期	4,415	2.8	1.4	35.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年8月期	4,204	10,216	0	0	95.2	2.6
27年2月期	4,180	10,158	0	0	95.3	2.6

(注1) 分配金総額に関して、平成27年8月期については当期未処分利益から配当積立金への積立額(514百万円)を控除した金額に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額、平成27年2月期については当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(502百万円)を控除した金額となっております。

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年8月期	842,568	391,559	46.5	161,122
27年2月期	834,687	390,928	46.8	160,862

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年8月期	17,894	△13,121	△2,370	29,239
27年2月期	13,218	△47,941	39,825	26,836

2. 平成28年2月期の運用状況の予想(平成27年9月1日～平成28年2月29日)及び平成28年8月期の運用状況の予想(平成28年3月1日～平成28年8月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配 金(利益超過分 配金は含ま ない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年2月期	31,905	3.0	13,428	4.8	10,876	6.4	10,875	1.3	4,200	0
28年8月期	31,108	△2.5	12,594	△6.2	10,224	△6.0	10,223	△6.0	4,200	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(28年2月期) 4,270円 1口当たり予想当期純利益(28年8月期) 4,005円

(注) 予想分配金について、28年2月期については、当期純利益から配当積立金への積立(157百万円)を控除した金額とし、28年8月期については当期純利益に圧縮積立金の取崩し(495百万円)を含めた金額としております。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

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

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9～10ページ記載の「平成28年2月期(第28期 平成27年9月1日～平成28年2月29日)及び平成28年8月期(第29期 平成28年3月1日～平成28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27年5月25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27年5月25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13年目となる平成27年2月期には、平成26年10月に4年連続となる新投資口発行を行い、新規借入と合わせた資金調達により、5物件（取得価格の合計442億円）の取得を行いました。また、保有資産の入替えの一環として、平成26年12月に1物件の不動産信託受益権の準共有持分30%（譲渡価格49億円）を譲渡し、得られた資金により、同年12月に1物件（取得価格19億円）を取得、さらに平成27年1月に運用資産の不動産信託受益権の準共有持分（取得価格17億円）を追加取得しました。同年3月及び7月には各1物件を借入金及び自己資金により取得（取得価格 2物件計89億円）しております。

その結果、当期末（平成27年8月31日）時点では、本投資法人は上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）全銘柄の中で第3位の資産規模8,541億円（全90物件の取得価格合計）を運用しております。

ii 投資環境と運用実績

(1) 投資環境

(マクロ経済動向)

平成27年4～6月期の実質GDP成長率は前期比 $\Delta 0.3\%$ と、三四半期ぶりのマイナス成長となり、また8月の鉱工業生産指数（速報値）が前月比 $\Delta 0.5\%$ となるなど、中国経済の減速等の影響を受け、国内景気の回復傾向には足踏みが見られる状況です。

一方で8月の消費者物価指数（生鮮食品を除く総合指数）は原油価格の下落の影響により前年同月比 $\Delta 0.1\%$ となったものの、エネルギー関連（光熱・水道、交通・通信）以外の費目については概ね上昇傾向が続いています。

また、消費動向に大きな影響を与える賃金の動向については、毎月勤労統計調査8月分速報値によれば、実質賃金指数が前年同月比 0.2% 上昇し、27ヶ月ぶりにプラスに反転した7月に続き2ヶ月連続のプラスとなり、今後本格的な上昇基調となる可能性がみられる内容となっています。

(小売りセクター動向)

経済産業省「商業動態統計」によると、平成27年8月の小売業販売額（速報）は前年同月比 $+0.8\%$ となり、5ヵ月連続のプラスとなりました。平成27年8月度の全国スーパー売上高（既存店ベース、日本チェーンストア協会発表）についても前年同月比 $+2.0\%$ 、さらに、8月の全国百貨店売上高（既存店ベース、日本百貨店協会発表）も前年同月比 $+2.7\%$ と、共に5ヵ月連続で前年実績を上回っています。消費全般としては一部に弱さが見られるものの、底堅い動きとなっています。

(不動産セクター動向)

平成27年の国内不動産取引は、昨年10月の大規模な金融緩和の影響もあり、前年に引き続き非常に活発化しており、商業地においても地価上昇の傾向が続いております。

国土交通省が発表した平成27年7月1日時点の基準地価では、三大都市圏（東京、大阪、名古屋）の商業地が前年比 $+2.3\%$ と3年連続で上昇しました。地方圏においては全体としては下落傾向が続くものの、一部中核

都市では地価上昇が見られ、中枢都市（札幌、仙台、広島、福岡）の4都市合計では商業地は前年比+3.8%と、三大都市圏を上回る上昇幅となっています。

(2) 運用実績

このような環境の中で、当期については、平成27年3月30日にエディオン京橋店（底地）を、また平成27年7月28日にはGビル上野01を新規借入金及び自己資金により取得しました。

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、mozoワンダーシティ、Gビル自由が丘01（B館）、ビックカメラ立川店のリニューアル計画を発表いたしました。

mozoワンダーシティにおいては、テナント構成の見直しと高感度テナントの誘致を実施し、また施設環境も大きく変化させることにより更なる売り上げの向上を目指し、平成27年9月18日にリニューアルオープンいたしました。また、Gビル自由が丘01（B館）では、本投資法人として初となるオンブックでの建替えにより収益性と資産価値の向上を図るべく計画をすすめております。さらにビックカメラ立川店では、耐震補強工事を含むリニューアル工事の実施とあわせ現賃借人と新たに期間20年の新契約を締結することにより、契約の長期化及び賃料増額を実現いたしました。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、都市型商業施設38物件では99.8%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52物件の99.4%と合わせ、安定した状態を維持しております。

上記の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は90物件、取得価格の総額854,133百万円、鑑定評価額の合計874,015百万円、総賃貸可能面積3,150,204.42㎡、テナント総数961、ポートフォリオ全体の稼働率は99.4%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益（注）については、含み益を有する新規物件の取得に加え、既存物件における東京23区内及び地方主要都市部に位置する物件を中心とした前期末比でのキャプレートの低下、並びに減価償却の結果として、含み益は709億円（前期比+200億円）となりました。

（注）「含み損益」とは、ポートフォリオ全体または個別物件の鑑定評価額若しくは調査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、まず、平成22年3月1日付のラサールジャパン投資法人との合併により引き継いだ長期借入金（三井住友銀行・返済期日時点の借入残高243.1億円）の内、10百万円を自己資金で返済するとともに243億円を同行より借換え、その一部について金利スワップ契約を締結し、返済期日の分散化、金利の固定化、および借入金の長期化による更なる財務基盤の強化を図りました。

また、新規物件2物件取得の為に、平成27年3月30日に55億円、7月28日に30億円の新規借入を実施いたしました。

さらに、一層強固な財務基盤を構築するために、従来設定していたコミットメント・ライン500億円に追加して平成27年6月1日より新たに100億円のコミットメント・ラインを設定いたしました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は3,800億円、うち、長期借入金(注1)は3,295億円、投資法人債は475億円となりました。

当期末現在の長期負債比率については99.3%、固定金利比率(注2)については95.5%、LTV(注3)は52.2%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)「固定金利比率」とは、固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。）、投資法人債及び預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）の合計額を有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額で除したものをいいます。

(注3)「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額を総資産額で除したものをいいます。

iv 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益30,962百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は12,816百万円、経常利益は10,217百万円、当期純利益は10,731百万円となりました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措

置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益10,731百万円から繰延税金負債の取り崩しに対応して損益計算書の法人税等調整額に貸方計上された項目の合計額514百万円を配当積立金として積立てを実施することとし、当該金額を控除した金額10,216百万円に対して、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10,216百万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4,204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

昨年10月の日本銀行による大規模な追加金融緩和以降、日本経済は底堅く推移してまいりましたが、今年後半に入りギリシャ金融危機及び中国株式市場の下落が波及する形で世界の金融市場が不安定な中、景気動向についても先行きの不透明感が増しています。個人消費についても消費者の所得環境が改善傾向にあり、都市部においては所謂インバウンド需要による底上げ効果も見込まれることから一部には明るい兆しはあるものの、先行きについては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、消費の二極化から高額商品を中心とした消費が比較的好調に推移していることやインバウンド需要が好調なことから、特に都市部において専門店の出店意欲が増加傾向が見受けられ、一部においては賃貸条件の改善も実現しつつある環境にあると本投資法人は考えております。一方、郊外では商業施設間の競争が激化しており、商業施設の競合環境ならびに専門店出店における需給環境については注視してまいります。

ii 対処すべき課題

本投資法人は、平成27年8月末日現在、J-REIT全体において第3位の資産規模（取得価格の合計）を有し、商業施設特化型J-REITの中では最大の資産規模を誇ります。また、日本全国の主要都市に所在し底堅い売上げを維持している地域一番クラスの大規模郊外型商業施設、ラグジュアリーブランド店等をテナントとする好立地の路面店及び専門店ビルなど、多種多様な業種及び業態の商業施設を投資対象とするポートフォリオが構築できていることが大きな特徴です。

本投資法人は、商業施設への投資にあたっては、中長期的な人口動態や消費者のトレンドの変化を的確に見極め、より長期的な視点を持って立地やテナントの業種、商業施設の業態を慎重に見極めながら物件の取得を図ることが重要であり、アセットアロケーションの柔軟性が商業施設特化型J-REITとしての強みになると考えています。

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

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

本投資法人は、J-REIT有数の資産規模と幅広い業種及び業態の商業施設への分散投資並びに長期の賃貸借契約に支えられた安定性を確保し、ダウンサイドリスクをコントロールしながら、外部成長及び内部成長の両方を追求することで、更なる成長を目指します。

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

(1) 外部成長戦略

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

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

新規物件の獲得のための方策としては、国内最大級の商業施設の買い手としての独自のネットワーク、CRE (Corporate Real Estate、企業不動産) 戦略アプローチ、スポンサーサポートを利用した豊富なディールソースを活用し、ブリッジ・ストラクチャー等最適な取得手法により機動的に優良資産を取得してまいります。

また本投資法人は、ポートフォリオの収益性、安定性、分散等を総合的に考慮した保有資産の入れ替えも外部成長戦略の一つと位置付けており、今後もタイプ別分散・テナント別分散・地域別分散等のリバランスによるポートフォリオの質および収益性の向上を意図した保有資産の入れ替えに積極的に取り組んでまいります。

(2) 内部成長戦略

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

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

また本投資法人は、環境や社会的責任に留意した運用という観点から、施設の緑化、省エネ・CO2の削減に注力しており、平成27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」にお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おります。

(イ) 財務安定性確保の為の取組み

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概念に基づいた取組みを行っております。

中長期的な 財務基本概念	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50%を目安としていますが、資金調達の市場環境を総合的に勘案し、LTVの運用レンジの目安は45%から55%としています。

(4) 分配金安定化の為の施策

本投資法人は、配当積立金および「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・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28年2月期（第28期）の運用状況につきましては、営業収益31,905百万円、経常利益10,876百万円、当期純利益10,875百万円、1口当たり分配金4,200円を見込んでいます。また平成28年8月期（第29期）の運用状況につきましては、営業収益31,108百万円、経常利益10,224百万円、当期純利益10,223百万円、1口当たり分配金4,200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28年2月期（第28期 平成27年9月1日～平成28年2月29日）及び平成28年8月期（第29期 平成28年3月1日～平成28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28年2月期（第28期 平成27年9月1日～平成28年2月29日）及び平成28年8月期（第29期 平成28年3月1日～平成28年8月31日）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27年8月20日及び平成27年9月2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27年9月9日、第三者割当による新投資口については平成27年10月7日にそれぞれ払込が完了しております。この結果、平成27年10月7日付で出資総額は387,198,507,160円、発行済投資口数の総数は2,552,198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、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする）における募集＞

発行新投資口数	: 119,500口（国内52,400口、海外67,100口（海外引受会社による買取引受の対象口数64,600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202,566円
発行価格（募集価格）の総額	: 24,206,637,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり196,261円
発行価額（払込金額）の総額	: 23,453,189,500円
払込期日	: 平成27年9月9日
分配金起算日	: 平成27年9月1日

[第三者割当による新投資口の発行]

発行新投資口数	: 2,500口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり196,261円
発行価額（払込金額）の総額	: 490,652,500円
払込期日	: 平成27年10月7日
分配金起算日	: 平成27年9月1日
割当先	: 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

(2) 取得資産

本投資法人は、上記(1)の新投資口の発行による手取金及び新規借入金により、下表のとおり不動産信託受益権を取得いたしました(取得資産の詳細は、平成27年8月20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
mozo ワンダーシティ (不動産信託受益権の 準共有持分20%の追加取得)	愛知県名古屋市	11,740	平成27年9月15日
Gビル秋葉原01 (不動産信託受益権)	東京都千代田区	4,980	
高田馬場(底地) (不動産信託受益権の 準共有持分60%の取得)	東京都新宿区	2,400	
Gビル秋葉原02 (不動産信託受益権)	東京都千代田区	2,500	平成27年9月18日
Gビル南青山01(B館) (不動産信託受益権)	東京都港区	3,650	平成27年10月1日
Gビル阿倍野01 (不動産信託受益権)	大阪府大阪市	4,100	
Gビル梅田01 (不動産信託受益権)	大阪府大阪市	9,483	平成27年10月8日
合計		38,853	

また、借入金及び自己資金により、下表のとおり不動産及び不動産信託受益権を取得する予定です(取得予定資産の詳細は、平成27年9月30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ビル心齋橋04】」及び平成26年9月4日付で公表しました「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照下さい。)

物件名	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
Gビル心齋橋04 (不動産信託受益権)	大阪府大阪市	2,350	平成27年10月16日
DFS T ギャラリーア沖縄(底地) (不動産)(※)	沖縄県那覇市	2,470	平成28年1月15日

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

尚、本物件の平成27年8月31日時点の不動産鑑定士による調査価格は、3,100百万円です。

(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実行若しくは予定しております（譲渡資産の詳細は、平成27年10月14日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ【イオンモール八千代緑が丘、イオン西大津、イオン上田、イオン大宮、イオンモール香椎浜】」をご参照ください。）。

物件名	所在地	譲渡（予定）価格 （百万円）	譲渡（予定）日
イオンモール八千代緑が丘	千葉県八千代市	28,015	平成27年10月15日 （譲渡済）
イオン西大津	滋賀県大津市	12,230	
イオン上田	長野県上田市	8,050	
イオン大宮	埼玉県さいたま市	5,772	
イオンモール香椎浜	福岡県福岡市	14,500	準共有持分30% 平成27年10月15日 （譲渡済） 準共有持分19% 平成28年8月31日 （予定） 準共有持分51% 平成28年9月30日 （予定）

平成28年2月期（第28期 平成27年9月1日～平成28年2月29日）及び平成28年8月期（第29期 平成28年3月1日～平成28年8月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年2月期（第28期 平成27年9月1日～平成28年2月29日（182日）） 平成28年8月期（第29期 平成28年3月1日～平成28年8月31日（184日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年8月31日時点で本投資法人が所有する90物件に、第28期の新規9物件の取得（うち2物件は既存物件の追加取得、うち1物件は既存物件の底地の追加取得）及び第28期並びに第29期の5物件の譲渡（うち1物件は不動産信託受益権の準共有持分の譲渡）を考慮した92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譲渡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27年8月31日現在の発行済投資口数は2,430,198口ですが、平成27年8月20日開催の役員会で決定した募集による新投資口の発行（119,500口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（2,500口）により122,000口が増加しております。 期末発行済投資口数は2,552,198口であり、新投資口の追加発行がないことを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年8月31日現在の有利子負債は380,091百万円ですが、平成27年8月20日で契約を締結し平成27年9月18日、平成27年10月1日および平成27年10月8日に実行した借入16,500百万円及び平成27年9月30日に期限が到来した借入350百万円の返済により、本書の日付現在の有利子負債は396,241百万円となっており、内訳は短期借入金7,500百万円、長期借入金341,241百万円、投資法人債47,500百万円となっております。 上記の本書の日付現在の有利子負債のうち、36,300百万円については、5物件の譲渡により得られた資金により、平成27年10月30日に期限前弁済を実施する前提としております。 平成27年9月30日で契約を締結し、平成27年10月16日に実行予定である借入1,000百万円については、5物件の譲渡により得られた資金により、不要となったことから、実行をしない前提としております。 本書の日付現在の有利子負債から期限前弁済実施予定の有利子負債を除き、第28期中、第29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22,900百万円、投資法人債10,000百万円ですが、一部は5物件の譲渡により得られた資金等による返済を行い、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。 ・ 不動産等売却益については、第28期において、「イオンモール八千代緑が丘」、「イオン大宮」、「イオン上田」、「イオン西大津」、「イオンモール香椎浜（不動産信託受益権の準共有持分30%）」の譲渡により、約975百万円を見込んでおり、第29期において、「イオンモール香椎浜（不動産信託受益権の準共有持分19%）」の譲渡により、約549百万円を見込んでおります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公租公課は、第28期2,802百万円、第29期2,775百万円を想定しております。 ・ 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、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。なお、当該取得資産の費用に計上されない固定資産税等は第28期及び第29期で67百万円を想定しています。 ・ 修繕費は、第28期412百万円、第29期519百万円を想定しています。 ・ 減価償却費は、第28期5,952百万円、第29期5,816百万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28期766百万円、第29期889百万円を、建物管理委託費は第28期1,478百万円、第29期1,466百万円を想定しております。 ・ 第28期には、ならファミリー、mozo ワンダーシティ及びかみしんプラザのリニューアル等に伴う固定資産除却損213百万円、第29期には、ならファミリー及び岸和田カンカンベイサイドモールのリニューアル等に伴う固定資産除却損229百万円を想定しています。なお、固定資産除却損として記載した上記のうち、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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等）は、第28期2,555百万円、第29期2,372百万円を想定しております。
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。 ・ 第28期の分配金は当期末処分利益10,875百万円のうち、157百万円について、配当積立金として内部留保を行い、総額10,719百万円を分配（1口当たり分配金4,200円）することを前提としております。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しない前提としております。 ・ 第29期の分配金は当期末処分利益10,223百万円に圧縮積立金502百万円から取り崩す495百万円を加算した、総額10,719百万円を分配（1口当たり分配金4,200円）することを前提としております。 ・ 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28期及び第29期においては想定しておりません。 ・ 圧縮積立金及び配当積立金については、リニューアルに伴う一時的費用（解体費等の修繕費・除却損・移転補償費等。第28期 356百万円、第29期 700百万円）の範囲内で取崩すことを前提としています。
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27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,013,668	20,099,394
信託現金及び信託預金	※1 10,836,326	※1 11,152,932
営業未収入金	1,117,548	880,015
未収還付法人税等	578	539
未収消費税等	457,845	-
その他	2,269,284	2,150,142
流動資産合計	32,695,252	34,283,025
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,508,804	2,511,163
減価償却累計額	△345,505	△387,311
建物(純額)	2,163,298	2,123,852
構築物	83,719	83,719
減価償却累計額	△16,327	△18,106
構築物(純額)	67,392	65,612
工具、器具及び備品	19,229	19,229
減価償却累計額	△8,826	△9,911
工具、器具及び備品(純額)	10,403	9,317
土地	28,310,756	28,311,839
信託建物	※2 311,646,027	※2 313,905,010
減価償却累計額	△80,710,855	△86,153,017
信託建物(純額)	※1 230,935,171	※1 227,751,993
信託構築物	15,997,549	16,387,502
減価償却累計額	△5,266,092	△5,572,975
信託構築物(純額)	※1 10,731,457	※1 10,814,527
信託機械及び装置	1,820,463	1,843,606
減価償却累計額	△842,536	△898,178
信託機械及び装置(純額)	※1 977,926	※1 945,428
信託工具、器具及び備品	3,997,996	4,062,538
減価償却累計額	△2,399,771	△2,545,801
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 1,598,224	※1 1,516,736
信託土地	※1 514,947,270	※1 523,447,208
信託建設仮勘定	-	1,141,340
有形固定資産合計	789,741,901	796,127,856
無形固定資産		
借地権	19,803	19,803
信託借地権	6,888,150	6,855,425
信託その他無形固定資産	115,936	101,081
無形固定資産合計	7,023,890	6,976,310
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,715,493	1,708,365
長期前払費用	2,666,597	2,708,976
デリバティブ債権	2,111	3,257
その他	※1 470,770	※1 470,650
投資その他の資産合計	4,854,972	4,891,248
固定資産合計	801,620,764	807,995,415

(単位：千円)

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
繰延資産		
投資口交付費	217,129	147,068
投資法人債発行費	154,344	143,416
繰延資産合計	371,474	290,484
資産合計	834,687,491	842,568,926
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,926,861	2,219,733
短期借入金	-	3,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	36,710,000	33,050,000
未払金	35,364	10,566
未払費用	2,049,582	2,150,086
未払法人税等	416	428
未払消費税等	-	1,122,482
前受金	2,918,165	2,986,664
預り金	2,221,996	1,077,015
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 2,181,082	※1 2,133,279
デリバティブ債務	735	1,086
その他	227,237	762,539
流動負債合計	58,271,441	58,513,882
固定負債		
投資法人債	37,500,000	37,500,000
長期借入金	288,091,000	296,541,000
繰延税金負債	514,100	-
預り敷金及び保証金	1,867,226	1,871,726
信託預り敷金及び保証金	※1 56,636,297	※1 55,753,924
資産除去債務	473,533	476,700
デリバティブ債務	405,555	347,846
その他	-	4,179
固定負債合計	385,487,712	392,495,376
負債合計	443,759,154	451,009,259
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	363,254,665	363,254,665
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
配当積立金	2,430,676	2,430,676
任意積立金合計	2,430,676	2,932,797
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,660,348	10,731,054
剰余金合計	28,077,850	28,650,677
投資主資本合計	391,332,515	391,905,342
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△404,179	△345,675
評価・換算差額等合計	△404,179	△345,675
純資産合計	※5 390,928,336	※5 391,559,666
負債純資産合計	834,687,491	842,568,926

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日)	当期 (自 平成27年 3月 1日 至 平成27年 8月 31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 30,614,262	※1 30,962,570
不動産等売却益	※2 785,602	-
営業収益合計	31,399,864	30,962,570
営業費用		
貸貸事業費用	※1 14,906,076	※1 15,285,155
資産運用報酬	2,476,041	2,545,092
資産保管手数料	28,204	29,853
一般事務委託手数料	118,271	124,140
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	172,497	155,925
営業費用合計	17,707,032	18,146,107
営業利益	13,692,832	12,816,463
営業外収益		
受取利息	3,779	3,530
その他	2,450	5,204
営業外収益合計	6,230	8,734
営業外費用		
支払利息	1,625,981	1,721,769
投資法人債利息	469,696	386,497
投資法人債発行費償却	8,995	10,928
投資口交付費償却	70,061	70,061
融資関連費用	458,439	413,844
その他	4,484	4,536
営業外費用合計	2,637,659	2,607,638
経常利益	11,061,403	10,217,558
特別損失		
訴訟和解金	375,236	-
特別損失合計	375,236	-
税引前当期純利益	10,686,167	10,217,558
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	27,055	△514,100
法人税等合計	27,660	△513,495
当期純利益	10,658,506	10,731,054
前期繰越利益	1,841	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,660,348	10,731,054

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本						投資主資本合計
	出資総額	剰余金				剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)		
	配当積立金		任意積立金 合計				
当期首残高	338,940,065	14,986,826	2,430,164	2,430,164	9,615,998	27,032,988	365,973,053
当期変動額							
新投資口の発行	24,314,600						24,314,600
配当積立金の積立			511	511	△511	-	
剰余金の配当					△9,613,644	△9,613,644	△9,613,644
当期純利益					10,658,506	10,658,506	10,658,506
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	24,314,600	-	511	511	1,044,350	1,044,861	25,359,461
当期末残高	※1 363,254,665	14,986,826	2,430,676	2,430,676	10,660,348	28,077,850	391,332,515

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△94,132	△94,132	365,878,921
当期変動額			
新投資口の発行			24,314,600
配当積立金の積立			
剰余金の配当			△9,613,644
当期純利益			10,658,506
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△310,046	△310,046	△310,046
当期変動額合計	△310,046	△310,046	25,049,415
当期末残高	△404,179	△404,179	390,928,336

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27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			任意積立金 合計		
			圧縮積立金	配当積立金				
当期首残高	363,254,665	14,986,826	-	2,430,676	2,430,676	10,660,348	28,077,850	
当期変動額								
圧縮積立金の積立			502,120		502,120	△502,120	-	
剰余金の配当						△10,158,227	△10,158,227	
当期純利益						10,731,054	10,731,054	
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	-	-	502,120	-	502,120	70,705	572,826	
当期末残高	※1 363,254,665	14,986,826	502,120	2,430,676	2,932,797	10,731,054	28,650,677	

	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	391,332,515	△404,179	△404,179	390,928,336
当期変動額				
圧縮積立金の積立				
剰余金の配当	△10,158,227			△10,158,227
当期純利益	10,731,054			10,731,054
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)		58,503	58,503	58,503
当期変動額合計	572,826	58,503	58,503	631,330
当期末残高	391,905,342	△345,675	△345,675	391,559,666

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)	当期 (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)
I 当期末処分利益	10,660,348,626	10,731,054,061
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	10,158,227,640 (4,180)	10,216,552,392 (4,204)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	502,120,986	—
配当積立金繰入額	—	514,100,066
IV 次期繰越利益	—	401,603
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10,660,348,626円から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である金額10,158,227,640円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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10,731,054,061円から、繰延税金負債の取り崩しに対応して損益計算書の法人税等調整額に貸方計上された項目の合計額514,100,066円を配当積立金として積立てを行うこととし、当該金額を控除した金額10,216,953,995円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く金額10,216,552,392円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日)	当期 (自 平成27年 3月 1日 至 平成27年 8月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,686,167	10,217,558
減価償却費	6,097,080	6,236,889
投資法人債発行費償却	8,995	10,928
投資口交付費償却	70,061	70,061
不動産等売却益	△785,602	-
固定資産除却損	60,419	99,670
受取利息	△3,779	△3,530
支払利息	2,095,678	2,108,267
訴訟和解金	375,236	-
営業未収入金の増減額 (△は増加)	69,663	232,532
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△256	38
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△457,845	457,845
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△39,657	△42,378
営業未払金の増減額 (△は減少)	△285,512	219,165
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△946,270	1,122,482
未払金の増減額 (△は減少)	23,791	△24,797
未払費用の増減額 (△は減少)	47,685	52,603
前受金の増減額 (△は減少)	122,394	68,498
預り金の増減額 (△は減少)	△395,768	△1,144,981
その他	△1,026,467	271,364
小計	15,716,013	19,952,220
利息の受取額	3,779	3,530
利息の支払額	△2,125,797	△2,060,367
訴訟和解金の支払額	△375,236	-
法人税等の支払額	△688	△592
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,218,070	17,894,790
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△1,500,000	-
有形固定資産の取得による支出	△1,985,656	△913
信託有形固定資産の取得による支出	△48,493,245	△12,867,664
信託有形固定資産の売却による収入	4,947,201	-
信託無形固定資産の取得による支出	△561,350	△647
預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,020	△13,700
預り敷金及び保証金の受入による収入	109,458	18,200
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,136,504	△1,574,406
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,796,630	1,310,023
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△85,946	△372
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500
使途制限付信託預金の預入による支出	△57	-
その他の支出	△148,485	-
その他の収入	124,159	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,941,315	△13,121,980

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日)	当期 (自 平成27年 3月 1日 至 平成27年 8月 31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	-	3,000,000
長期借入れによる収入	35,200,000	29,800,000
長期借入金の返済による支出	△1,900,000	△25,010,000
投資法人債の発行による収入	6,953,621	-
投資法人債の償還による支出	△15,000,000	-
投資口の発行による収入	24,185,813	-
分配金の支払額	△9,613,778	△10,160,478
財務活動によるキャッシュ・フロー	39,825,655	△2,370,478
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,102,410	2,402,331
現金及び現金同等物の期首残高	21,734,469	26,836,880
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,836,880	※1 29,239,211

(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51,691千円です。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17,844千円です。</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	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。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託その他無形固定資産</p> <p>(5) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産	(単位：千円)	
	前 期 (平成27年2月28日)	当 期 (平成27年8月31日)
信託現金及び信託預金	513,115	513,115
信託建物	75,979,661	75,138,902
信託構築物	4,101,377	4,332,835
信託機械及び装置	269,911	261,566
信託工具、器具及び備品	448,212	424,932
信託土地	173,262,717	172,891,408
その他	470,550	470,550
合 計	255,045,545	254,033,311

担保を付している債務	(単位：千円)	
	前 期 (平成27年2月28日)	当 期 (平成27年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	33,017,022	32,511,842
合 計	33,017,022	32,511,842

なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額前期350,000千円、当期350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 前期133,035千円、当期133,035千円）及び根抵当権（極度額 前期558,872千円、当期558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。

※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

有形固定資産	(単位：千円)	
	前 期 (平成27年2月28日)	当 期 (平成27年8月31日)
信託建物	24,552千円	5,119千円

3. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約

本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。

	(単位：千円)	
	前 期 (平成27年2月28日)	当 期 (平成27年8月31日)
クレジット・ファシリティ契約の総額	35,500,000	35,500,000
借入実行残高	—	—
差引額	35,500,000	35,500,000
コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000	60,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	50,000,000	60,000,000

4. 偶発債務

前期（平成27年2月28日）

[河原町オーパにおける賃料減額請求訴訟]

河原町オーパの信託受託者（本投資法人は信託受益権を保有しております。）は、当該物件の賃借人である株式会社OPAより、平成24年11月21日付で、京都地方裁判所に、平成23年3月1日以降平成23年7月31日までの賃料につき現行比約9%、平成23年8月1日以降につき現行比約10%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。なお、平成25年6月28日付で、原告より、減額の起算日を「平成23年3月1日」から「平成23年3月31日」とする訴えの変更の申立てがなされております。

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

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

仮に株式会社OPAの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額289百万円（平成27年2月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うこととなります。

なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

当期（平成27年8月31日）

[河原町オーパにおける賃料減額請求訴訟]

河原町オーパの信託受託者（本投資法人は信託受益権を保有しております。）は、当該物件の賃借人である株式会社OPAより、平成24年11月21日付で、京都地方裁判所に、平成23年3月1日以降平成23年7月31日までの賃料につき現行比約9%、平成23年8月1日以降につき現行比約10%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。なお、平成25年6月28日付で、原告より、減額の起算日を「平成23年3月1日」から「平成23年3月31日」とする訴えの変更の申立てがなされております。

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

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

仮に第一審判決のとおり判決が確定した場合には、同社に対して総額205百万円（平成27年8月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うこととなります。

なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前 期 (平成27年2月28日)	当 期 (平成27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26年9月 1日 至 平成27年2月28日)	当 期 (自 平成27年3月 1日 至 平成27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	27,286,432	27,212,434
受取水道光熱費	1,559,197	1,622,605
その他賃料収入	1,768,633	2,127,531
不動産賃貸事業収益合計	30,614,262	30,962,570
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	760,800	686,716
建物管理委託費	1,372,615	1,365,744
水道光熱費	1,845,108	1,965,732
公租公課	2,795,740	2,896,418
修繕費	194,881	214,681
保険料	55,505	56,907
信託報酬	86,456	86,793
支払賃料	888,111	896,277
その他賃貸事業費用	749,416	779,382
減価償却費	6,097,020	6,236,829
固定資産除却損	60,419	99,670
不動産賃貸事業費用合計	14,906,076	15,285,155
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,708,186	15,677,415

※2. 不動産等売却益の内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)	当 期 (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)
不動産等売却収入	4,950,000	—
不動産等売却原価	4,161,599	—
その他売却費用	2,798	—
不動産等売却益	785,602	—

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

	前 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)	当 期 (自 平成27年3月 1日 至 平成27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	2,430,198口	2,430,198口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)	当 期 (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)
現金及び預金	18,013,668	20,099,394
信託現金及び信託預金	10,836,326	11,152,932
使途制限付信託預金(注)	△ 513,115	△ 513,115
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△ 1,500,000	△ 1,500,000
現金及び現金同等物	26,836,880	29,239,211

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

2. 重要な非資金取引の内容

前期において、取得した資産に関して資産除去債務を計上していることにより、有形固定資産の信託建物及び資産除去債務は、それぞれ108,051千円増加しております。

〔リース取引に関する注記〕

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26年9月 1日 至 平成27年2月28日)	当 期 (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)
1年以内	28,427,427	27,265,451
1年超	96,248,872	100,644,676
合計	124,676,299	127,910,128

〔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27年2月28日）

（単位：千円）

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

当期（平成27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	20,099,394	20,099,394	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,152,932	11,152,932	—
資産計	31,252,327	31,252,327	—
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,087,000	87,000
(3) 1年内返済予定の長期借入金	33,050,000	33,251,223	201,223
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,133,279	2,150,670	17,390
(5) 投資法人債	37,500,000	38,445,035	945,035
(6) 長期借入金	296,541,000	299,804,186	3,263,186
(7) 信託預り敷金及び保証金	8,996,847	9,436,735	439,888
負債計	391,221,127	396,174,850	4,953,723
デリバティブ取引（※）	(345,675)	(345,675)	—

（※）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27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
預り敷金及び保証金	1,867,226	1,871,726
信託預り敷金及び保証金	47,171,589	46,757,076
合計	49,038,816	48,628,803

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27年2月28日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	18,013,668	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	10,836,326	—	—	—	—	—
合計	28,849,995	—	—	—	—	—

当期（平成27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	20,099,394	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,152,932	—	—	—	—	—
合計	31,252,327	—	—	—	—	—

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27年2月28日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の 投資法人債	10,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	36,710,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,548,139	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	15,000,000	—	—	22,500,000
長期借入金	—	29,450,000	24,300,000	43,766,000	49,500,000	141,075,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,531,415	1,447,970	1,447,970	1,394,220	3,110,943
合計	48,258,139	30,981,415	40,747,970	45,213,970	50,894,220	166,685,943

当期（平成27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	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の 投資法人債	10,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	33,050,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,548,139	—	—	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	—	—	—	22,500,000
長期借入金	—	18,300,000	45,666,000	49,000,000	45,500,000	138,075,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,531,415	1,447,970	1,447,970	1,231,620	2,819,558
合計	47,598,139	34,831,415	47,113,970	50,447,970	46,731,620	163,394,558

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

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額または契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期（平成27年2月28日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	143,575,000	132,575,000	△404,179	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	88,500,000	88,500,000	(注1)	—
合計			232,075,000	221,075,000	△404,179 (注1)	—

当期（平成27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	143,575,000	132,575,000	△345,675	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	108,500,000	108,500,000	(注1)	—
合計			252,075,000	241,075,000	△345,675 (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(6)」参照）。

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要株主等

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

2. 関連会社等

前期（自平成26年9月1日至平成27年2月28日）及び当期（自平成27年3月1日至平成27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26年9月1日至平成27年2月28日）及び当期（自平成27年3月1日至平成27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26年9月1日至平成27年2月28日）及び当期（自平成27年3月1日至平成27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27年2月28日)	当 期 (平成27年8月31日)
繰延税金資産		
(流動)		
繰越欠損金	3,017,236	2,806,821
その他	11,420	12,352
小計	3,028,656	2,819,174
評価性引当金	△ 3,028,656	△ 2,819,174
合計	—	—
(固定)		
借地権償却等	49,276	45,121
減価償却費損金算入限度超過額	—	42,162
資産除去債務	161,759	154,021
合併受入資産評価差額	5,831,055	5,509,698
その他	138,537	112,389
小計	6,180,629	5,863,393
評価性引当金	△ 6,180,629	△ 5,863,393
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	414,319	—
相殺不能資産除去費用	99,780	—
繰延税金負債合計	514,100	—
繰延税金負債の純額	514,100	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	(単位：%)	
	前 期 (平成27年2月28日)	当 期 (平成27年8月31日)
法定実効税率	34.16	34.15
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 30.18	△ 34.15
圧縮積立金繰入額	△ 1.61	—
税率変更による影響額	—	4.89
制度改正に基づく繰延税金負債の支払可能性の見込みの変更	—	△ 5.03
評価性引当金の増減	△ 1.93	△ 4.78
その他	△ 0.18	△ 0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26	△ 5.03

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)	当 期 (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)
期首残高	362,431	473,533
有形固定資産の取得に伴う増加額	108,051	—
時の経過による調整額	3,050	3,166
期末残高	473,533	476,700

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)	当 期 (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	755,736,276	796,765,499
期中増減額	41,029,223	6,338,435
期末残高	796,765,499	803,103,935
期末時価	847,609,000	874,015,000

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

注 3. 当期の期中増減額のうち、主な増加額はエディオン京橋店 (底地) (5,756,688千円)、Gビル上野01 (3,459,381千円) の取得及びならファミリーの防災設備改修工事に係る資本的支出 (149,530千円) を含む資本的支出総額 (2,312,448千円) 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26年9月1日 至 平成27年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,950,357	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	3,928,460	不動産賃貸業

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27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	4,990,584	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	3,836,341	不動産賃貸業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)	当 期 (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)
1口当たり純資産額	160,862円	161,122円
1口当たり当期純利益	4,415円	4,415円

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

注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 平成26年9月 1日 至 平成27年2月28日)	当 期 (自 平成27年3月 1日 至 平成27年8月31日)
当期純利益 (千円)	10,658,506	10,731,054
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)	10,658,506	10,731,054
期中平均投資口数 (口)	2,413,648	2,430,198

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 新投資口の発行

平成27年8月20日及び平成27年9月2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27年9月9日、第三者割当による新投資口については平成27年10月7日にそれぞれ払込が完了しております。この結果、平成27年10月7日付で出資総額は387,198,507,160円、発行済投資口数の総数は2,552,198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、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする）における募集>

発行新投資口数	: 119,500口（国内52,400口、海外67,100口（海外引受会社による買取引受けの対象口数64,600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202,566円
発行価格（募集価格）の総額	: 24,206,637,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり196,261円
発行価額（払込金額）の総額	: 23,453,189,500円
払込期日	: 平成27年9月9日
分配金起算日	: 平成27年9月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数	: 2,500口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり196,261円
発行価額（払込金額）の総額	: 490,652,500円
払込期日	: 平成27年10月7日
分配金起算日	: 平成27年9月1日
割当先	: 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

〔資金使途〕

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。また、第三者割当に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. 資産の譲渡

本投資法人は、平成27年10月14日付で以下の資産の譲渡を行うことを決定し、一部については平成27年10月15日付で譲渡しました。

【イオンモール香椎浜、イオン西大津、イオン大宮、イオン上田、イオンモール八千代緑が丘】

譲渡資産	: 不動産を信託する信託受益権 ① イオンモール香椎浜 準共有持分30%、イオン西大津、イオン大宮、イオン上田、イオンモール八千代緑が丘 ② イオンモール香椎浜 準共有持分19% ③ イオンモール香椎浜 準共有持分51%
譲渡価格	: ① 58,417百万円 ② 2,755百万円 ③ 7,395百万円
契約日	: 平成27年10月15日
譲渡日	: ① 平成27年10月15日 ② 平成28年 8月31日 (予定) ③ 平成28年 9月30日 (予定)
譲渡先	: 合同会社ダブルオーファイブ
損益に及ぼす影響	: 営業収益として不動産等売却益を 第28期 (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日) に約975百万円、 第29期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日) に約549百万円、 第30期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日) に約1,419百万円を計上する見込みです。

(9) 発行済投資口数の増減

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年 9月14日	公募増資	187,500	1,875,698	19,520	270,284	注1
平成23年10月12日	第三者割当増資	4,500	1,880,198	468	270,752	注2
平成24年10月 1日	公募増資	194,500	2,074,698	24,162	294,915	注3
平成24年10月31日	第三者割当増資	4,500	2,079,198	559	295,474	注4
平成25年10月 2日	公募増資	229,000	2,308,198	43,465	338,940	注5
平成26年9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	注6
平成26年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	注7

注1. 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2. 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3. 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4. 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5. 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6. 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7. 1口当たり発行価額199,300円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とする。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 平成27年2月28日現在		当期 平成27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	23,625	2.8	23,587	2.8
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	6,945	0.9	6,942	0.8
	小計	30,571	3.7	30,530	3.6
不動産 信託受益権	東京及び東京周辺都市部	370,044	44.3	372,817	44.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	295,524	35.4	300,088	35.6
	その他の政令指定都市及びその周辺部	100,625	12.1	99,667	11.8
	小計	766,193	91.8	772,573	91.7
小計		796,765	95.5	803,103	95.3
預金・その他の資産		37,921	4.5	39,464	4.7
資産総額計		834,687	100.0	842,568	100.0
負債総額 (注2) (注3)		443,759	53.2	451,009	53.5
純資産総額 (注2)		390,928	46.8	391,559	46.5

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

注2. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

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

(2) 保有資産の概要

平成27年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
東戸塚 オーロラシティ (信託受益権)	47,180	109,365.50	109,365.50	100.0	4.4	商業施設
mozoワンダーシティ (信託受益権) (注4)	42,582	86,654.68	72,084.15	83.2	8.4	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	33,200	85,030.68	84,633.24	99.5	6.2	商業施設
川崎ルフロン (信託受益権)	30,411	56,095.45	55,617.88	99.1	5.9	商業施設
イオンモール 八千代緑が丘 (信託受益権)	28,011	132,294.48	132,294.48	100.0	2.2	商業施設
イオンモール むさし村山 (信託受益権)	27,380	137,466.97	137,466.97	100.0	3.0	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (信託受益権)	25,512	138,538.63	138,538.63	100.0	2.9	商業施設
Gビル心齋橋03 (信託受益権) (注5)	22,341	4,631.13	4,631.13	100.0	—	商業施設
ジャイル (信託受益権)	21,947	4,815.02	4,815.02	100.0	1.8	商業施設
イオンモール伊丹 (信託受益権)	19,344	157,904.26	157,904.26	100.0	1.9	商業施設
合 計	297,913	912,796.80	897,351.26	98.3	—	

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27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)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託 受益権	1,529.15	5,370	5,249
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	1,480	949
Gビル自由が丘01 (注4)	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	1,358.82	3,695	2,426
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	4,080	3,982
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	24,500	21,947
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	2,480	2,354
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	1,690	2,300
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	4,770	6,438
ラ・ポルト青山 (注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託 受益権	4,153.44	9,910	9,346
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	4,160	5,501
Gビル南池袋01 (注5)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託 受益権	5,061.47	7,930	6,220
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	4,660	2,780
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	5,750	3,697
Gビル銀座01	東京都中央区銀座六丁目5番1号	不動産信託 受益権	1,610.54	6,440	5,594
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	56,095.45	37,100	30,411
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	20,150	17,844
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	3,990	3,595
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	9,120	8,584
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	2,030	1,976
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	15,000	12,531
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	16,500	11,993
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託 受益権	18,848.20	15,700	18,405
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	3,850	3,401
Gビル新宿01	東京都新宿区新宿四丁目1番8号	不動産信託 受益権	1,093.67	7,750	6,603
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	2,430	1,600

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
アーカンジェル代官山 (底地)	東京都目黒区青葉台一丁目111番 14他	不動産信託 受益権	904.04	2,420	1,842
Gビル心齋橋02 (注6)	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一 丁目3番24号	不動産信託 受益権	—	5,680	4,353
ラウンドワンスタジア ム千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1 番他	不動産信託 受益権	1,711.63	9,330	8,091
ラウンドワン 横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8 番16号	不動産信託 受益権	6,560.09	4,870	3,863
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	7,290	5,892
ラウンドワン 京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条 上るより六角下るまで裏寺町585 番地他	不動産信託 受益権	8,821.66	3,380	2,793
ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託 受益権	9,890.63	3,820	2,937
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	26,000	22,341
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	1,450	1,221
Gビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13 号	不動産信託 受益権	1,582.08	3,900	3,232
DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1 番1号	不動産信託 受益権	42,088.14	14,500	13,500
エディオン京橋店 (底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目9 番10号	不動産信託 受益権	4,307.16	5,760	5,756
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	3,530	3,457
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4 番1号	不動産信託 受益権	85,030.68	36,600	33,200
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	43,548.05	12,500	9,587
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	19,738.93	5,210	6,677
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	42,200	47,180
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	13,440	13,916
なるばーく (注5)	愛知県名古屋市長区浦里三丁目 232	不動産信託 受益権	15,227.61	4,950	7,733
岸和田カンカン ベイサイドモール	大阪府岸和田市港緑町2番1号他	不動産信託 受益権	38,266.16	6,400	7,336
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	6,780	5,520
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	2,820	2,657
mozoワンダーシティ (注7)	愛知県名古屋市中区二方町40番 地1他	不動産信託 受益権	86,654.68	49,500	42,582
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	6,850	5,804
コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番 18号	不動産信託 受益権	5,368.02	3,760	3,157
かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁 目6番12号	不動産信託 受益権	11,809.69	4,290	4,002

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)
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク (注7)	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	59,872.64	9,050	9,089
イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35番40号他	不動産信託 受益権	46,248.96	10,900	8,923
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	1,365
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	5,770	6,085
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	14,200	10,754
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字 旭13番2号他	不動産信託 受益権	129,124.73	10,500	7,277
イオンモール香椎浜	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目 12番1号	不動産信託 受益権	109,616.72	14,500	11,749
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三 丁目1番1号	不動産信託 受益権	74,625.52	8,660	6,719
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	4,930	4,702
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	11,092
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	17,400	15,563
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	6,840	4,969
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	6,400	5,667
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	10,400	10,256
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	3,480	3,426
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	10,600	10,253
イオン西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11 番1号	不動産信託 受益権	62,717.26	11,200	12,148
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区櫛引町二 丁目574番1号	不動産信託 受益権	75,344.90	5,600	5,758
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	7,970	8,033
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目 17番1号	不動産信託 受益権	138,538.63	25,800	25,512
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1 号	不動産信託 受益権	157,904.26	19,400	19,344
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	10,700	12,826
イオンモール 八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番 3	不動産信託 受益権	132,294.48	23,700	28,011
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	18,100	16,362
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番 地12他	不動産信託 受益権	95,135.36	15,500	16,178
イオンモール むさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地 3	不動産信託 受益権	137,466.97	31,700	27,380

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1	不動産信託 受益権	128,050.62	11,970	9,547
ライフ太平寺店 (底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,350	1,304
ライフ下寺店 (底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,790	1,717
ライフ岸部店 (底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,040	1,942
MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託 受益権	12,115.09	3,150	2,462
ラウンドワンスタジアム 板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託 受益権	14,828.74	3,130	2,312
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	3,030	2,380
寝屋川 (底地) (注8)	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	1,710	1,154
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁目241番地	不動産信託 受益権	17,521.46	2,390	1,714
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	—	5,190	3,967
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	3,250	3,103
ラウンドワンスタジアム 高槻店	大阪府高槻市辻子三丁目6番4号	不動産信託 受益権	19,767.64	2,820	2,083
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	6,190	5,573
合 計			3,150,204.42	874,015	803,103

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. Gビル自由が丘01の一部の建物については、建替えのため平成27年6月に取壊し工事に着工しております。

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

注6. 「賃貸可能面積」につきましても、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. 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8. 当期中に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

・「テックランド寝屋川店 (底地)」から「寝屋川 (底地)」

本投資法人が投資する各商業施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)				当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27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)
Gビル南青山02	4	100.0	86	0.3	4	100.0	82	0.3
Gビル北青山01	3	100.0	35	0.1	3	100.0	34	0.1
Gビル自由が丘01	9	97.0	88	0.3	2	100.0	80	0.3
チアーズ銀座	7	72.1	96	0.3	10	100.0	102	0.3
ジャイル	21	94.4	506	1.7	23	100.0	550	1.8
Gビル神宮前06	4	100.0	54	0.2	4	100.0	54	0.2
Gビル神宮前02	3	100.0	29	0.1	3	100.0	29	0.1
Gビル南青山01	3	100.0	50	0.2	3	100.0	50	0.2
ラ・ポルト青山(注3)	24	100.0	278	0.9	24	100.0	291	0.9
Gビル神宮前03	7	100.0	79	0.3	7	100.0	81	0.3
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	262	0.9	8	100.0	265	0.9
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	0.3	2	100.0	101	0.3
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	147	0.5	3	100.0	147	0.5
Gビル銀座01	8	100.0	145	0.5	8	100.0	145	0.5
川崎ルフロン	69	99.0	1,812	5.9	69	99.1	1,823	5.9
Gビル表参道02	6	100.0	352	1.1	6	100.0	371	1.2
Gビル吉祥寺01(注4)	0	0.0	-	-	1	100.0	-	-
Cute Cube 原宿	9	96.7	164	0.5	10	100.0	210	0.7
Gビル名古屋栄01	2	100.0	20	0.1	2	100.0	47	0.1
大阪心齋橋8953ビル	1	100.0	382	1.2	1	100.0	364	1.2
ビックカメラ立川店	2	100.0	388	1.3	2	100.0	382	1.2
河原町オーパ	1	100.0	358	1.2	1	100.0	358	1.2
Gビル神宮前01	2	100.0	76	0.2	2	100.0	82	0.3
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.5	1	100.0	161	0.5
Gビル心齋橋01	2	100.0	60	0.2	2	100.0	67	0.2
アーカンジェル 代官山(底地)(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル心齋橋02(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
ラウンドワンスタジアム 千日前店(底地)	1	100.0	240	0.8	1	100.0	240	0.8
ラウンドワン 横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル表参道01	1	100.0	135	0.4	1	100.0	135	0.4

不動産等の名称	前期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)				当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27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)
ラウンドワン 京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.3
ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.4	1	100.0	119	0.4
Gビル心齋橋03(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
Gビル代官山01	1	100.0	42	0.1	1	100.0	42	0.1
Gビル渋谷01(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	454	1.5	1	100.0	497	1.6
エディオン京橋店 (底地)(注4)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
Gビル上野01	-	-	-	-	1	100.0	14	0.0
ならファミリー	129	99.8	2,006	6.6	123	99.5	1,927	6.2
あびこ ショッピングプラザ	54	99.6	710	2.3	55	99.9	653	2.1
京都ファミリー	69	99.9	584	1.9	70	100.0	584	1.9
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,360	4.4	4	100.0	1,358	4.4
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	491	1.6	5	100.0	492	1.6
なるばーく(注3)	48	99.5	363	1.2	49	99.5	342	1.1
岸和田カンカン ベイサイドモール	106	93.6	719	2.3	102	94.9	724	2.3
幕張プラザ	6	100.0	215	0.7	5	100.0	214	0.7
泉佐野松風台 (底地)(注4)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
mozoワンダーシティ (注5)	223	99.8	2,460	8.0	151	83.2	2,593	8.4
pivo和泉中央(注4)	17	100.0	-	-	17	100.0	-	-
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	141	0.5	10	100.0	143	0.5
かみしんプラザ	42	98.1	275	0.9	42	97.4	275	0.9
おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注5)	72	99.9	826	2.7	71	99.6	834	2.7
イオン仙台中山	2	100.0	417	1.4	2	100.0	420	1.4
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.3	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー 上福岡東店	1	100.0	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	1.4
イオンモール東浦	1	100.0	481	1.6	1	100.0	480	1.6
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	1.6	1	100.0	477	1.5
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	372	1.2	1	100.0	371	1.2
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.5	1	100.0	168	0.5
イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	650	2.1	1	100.0	656	2.1

不動産等の名称	前期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)				当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27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)
イオンモール大和	1	100.0	536	1.8	1	100.0	536	1.7
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	0.9	1	100.0	261	0.8
イオン戸畑 ショッピングセンター	1	100.0	339	1.1	1	100.0	315	1.0
イオン高槻	1	100.0	414	1.3	1	100.0	414	1.3
イオン八事	2	100.0	126	0.4	2	100.0	126	0.4
イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	373	1.2	1	100.0	373	1.2
イオン西大津	1	100.0	375	1.2	1	100.0	375	1.2
イオン大宮	1	100.0	194	0.6	1	100.0	194	0.6
イオン上田	1	100.0	303	1.0	1	100.0	303	1.0
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	895	2.9	1	100.0	895	2.9
イオンモール伊丹	1	100.0	582	1.9	1	100.0	581	1.9
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	290	0.9	1	100.0	290	0.9
イオンモール 八千代緑が丘	1	100.0	691	2.3	1	100.0	691	2.2
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	1.9	1	100.0	577	1.9
アリオ鳳	1	100.0	544	1.8	1	100.0	558	1.8
イオンモールむさし村山	1	100.0	936	3.1	1	100.0	935	3.0
イオンモール神戸北 (注6)	1	100.0	495	1.6	1	100.0	405	1.3
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
MrMax 長崎店(注4)	2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
ラウンドワンスタジアム 板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	95	0.3
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.3	1	100.0	90	0.3
寝屋川(底地) (注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	1	100.0	82	0.3	1	100.0	82	0.3
テックランド 福岡志免本店(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
サミットストア 中野南台店	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
ラウンドワンスタジアム 高槻店	1	100.0	91	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中(注4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
合 計	1,040	99.8	30,614	100.0	961	99.4	30,962	100.0

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