

## 2019年8月期 決算短信(REIT)

2019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 <https://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) 岡本 勝治  
 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 2019年11月20日 分配金支払開始予定日 2019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. 2019年8月期の運用、資産の状況 (2019年3月1日～2019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	%
2019年8月期	35,432	15.5	14,719	12.3	12,815	15.4	12,814	15.4
2019年2月期	30,680	△6.1	13,103	△5.5	11,105	△4.6	11,105	△4.6

	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	%	%	%
2019年8月期	4,894	3.0	1.4	36.2
2019年2月期	4,241	2.6	1.2	36.2

#### (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	%	%
2019年8月期	4,430	11,597	—	—	90.5	2.7
2019年2月期	4,430	11,597	—	—	104.4	2.7

(注1) 2019年8月期の分配金総額は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額1,248百万円を控除した金額となっております。

(注2) 2019年2月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額461百万円及び一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した金額となっております。

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年8月期	900,799	433,994	48.2	165,772
2019年2月期	897,331	432,701	48.2	165,278

#### (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
2019年8月期	18,695	14,687	△11,637	61,620
2019年2月期	14,943	△20,609	402	39,874

2. 2020年2月期の運用状況の予想（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期の運用状況の予想（2020年3月1日～2020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
2020年2月期	31,855	△10.1	14,299	△2.9	12,529	△2.2	12,529	△2.2	4,500	—
2020年8月期	31,911	0.2	14,582	2.0	12,868	2.7	12,867	2.7	4,600	—

（参考） 1口当たり予想当期純利益（2020年2月期）4,785円

1口当たり予想当期純利益（2020年8月期）4,914円

（注） 予想分配金について、2020年2月期については当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額779百万円を控除した金額、2020年8月期については当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、圧縮積立金繰入額854百万円を控除した金額となっております。

※ 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）

2019年8月期	2,618,017 口	2019年2月期	2,618,017 口
2019年8月期	0 口	2019年2月期	0 口

- ② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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、7～8ページ記載の「2020年2月期（第36期 2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（第37期 2020年3月1日～2020年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## ○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(2) 投資リスク .....	6
2. 財務諸表 .....	9
(1) 貸借対照表 .....	9
(2) 損益計算書 .....	12
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	13
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	15
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	16
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	18
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	34
3. 参考情報 .....	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	35
(2) 資本的支出の状況 .....	45

## 1. 運用状況

### (1) 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（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき2001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、2002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17年目となる2019年8月期には、保有資産の入替えの一環として、2019年5月に1物件（不動産信託受益権の準共有持分15%）（譲渡価格21億円）、同年8月に3物件（譲渡価格の合計309億円）の譲渡を行いました。また、これまでの資産売却により得られた資金等により、2019年4月及び同年7月に2物件の取得を行いました。

その結果、当期末（2019年8月31日）時点では、取得価格の総額8,832億円（合計物件数100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）

当期における日本経済は、国内総生産（GDP）が2019年1～3月期、4～6月期と2期連続プラスとなったものの、米中貿易摩擦の影響等により輸出や民間企業の設備投資には停滞感が見られました。一方、家計消費については改元に伴う大型連休のレジャー効果もあり、堅調に推移しました。

資本市場については、米連邦準備理事会（FRB）による利下げ決定といった金融緩和の傾向が見られた一方で、国際情勢の不透明感等のリスク懸念を受けボラティリティが高い展開が続いています。このような状況下、J-REIT市場はディフェンシブ性と安定した利回りが評価され資金流入が続いた結果、東証REIT指数は8月末には2007年8月以来の2,090ポイント超に達しました。

##### （小売セクター動向）

経済産業省の商業動態統計調査によると、2019年の小売販売額は長雨や低温の影響で前年同月比マイナスとなった7月を除き、前年同月比プラスで推移しています。また、消費支出については、総務省の家計調査によると、2人以上世帯の実質消費支出は2019年7月まで8ヵ月連続で前年同月比プラスにて推移しており、基調判断は「持ち直している」を維持しています。

尚、訪日外国人客数と旅行消費額は、日韓関係悪化の影響はあるものの、中国や東南アジア諸国、欧米からの訪日客数は順調に増加しており、2019年上半期においても前年同期を上回り過去最高を記録しています。

##### （不動産セクター動向）

国土交通省が発表した2019年7月1日時点の「令和元年都道府県地価調査」によると、全国の商業地は3年連続で上昇し、上昇基調を強めています。本投資法人の主要投資エリアである三大都市圏においても、前年比上昇率は東京圏が4.9%、大阪圏が6.8%、名古屋圏が3.8%と上昇傾向が続いています。良好な資金調達環境の下、好調な企業業績が続く中でオフィスニーズが堅調なこと、訪日外国人客の増加等による店舗、ホテルの進出意欲が旺盛であることなどを理由に需要が拡大したことが背景とされています。

#### (2) 運用実績

このような環境の中で、当期については、新規2物件（m-シティ柏、Gビル神宮前09）の取得を実施しました。また、保有資産の入替えの一環として前期に売却を公表した大阪心齋橋8953ビルに加え、当期については3物件（イオン仙台中山、なるばーく、イトーヨーカドー錦町店）の売却を公表し、計4物件（イトーヨーカドー錦町店は不動産信託受益権の準共有持分15%）について、当期に売却を完了しました。

更に、本投資法人はこれまでの運用実績で培われた柔軟なりテールマネジメント力を活かした「既存物件の価値向上」策の一環として川崎ルフロンの大規模リニューアルに取り組んでおり、2020年8月期に予定して

いる水族館のオープンを前に、2019年4月以降、段階的なりニューアルオープンを実施しており、順調な経過をえています。

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100物件、取得価格の総額8,832億円、鑑定評価額の合計9,941億円、総賃貸可能面積2,397,039.17㎡、テナント総数923、ポートフォリオ全体の稼働率は99.1%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<sup>(注1)</sup>については、主に既存物件における前期末比でのキャップレートの低下及び減価償却等の結果として、含み益は1,614億円(前期比+44億円)となりました。

(注)「含み損益」とは、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 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、まず、2019年3月に既存の長期借入金200億円及び短期借入金25億円の返済資金に充てるために長期借入金225億円の借入を行いました。

また、更なるサステナビリティ活動の強化、グリーンボンドに対する旺盛な投資家需要を背景とした低利率での発行、投資法人債の投資家層の拡大を通じた資金調達手段の拡充を背景とし、2019年6月に第2回グリーンボンド(第13回無担保投資法人債)<sup>(注2)</sup>70億円を発行するとともに、同額の借入金の期限前弁済を行いました。

更に、2019年6月に既存の長期借入金70億円の返済資金に充てるために長期借入金70億円の借入を行い、2019年8月に既存の短期借入金55億円の返済資金に充てるために長期借入金55億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4,047億円、うち、長期借入金<sup>(注2)</sup>は3,602億円、投資法人債(グリーンボンドを含む)は445億円となりました。

当期末現在の長期負債比率<sup>(注3)</sup>については100.0%、固定金利比率<sup>(注4)</sup>については93.3%、LTV<sup>(注5)</sup>は50.3%となっております。

(注1) 一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行される事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト(環境配慮型投融資案件)に要する資金を調達する為に発行する債券

(注2) 「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3) 「長期負債比率」とは、長期借入金、投資法人債並び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。)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) 「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。)、投資法人債並び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。)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5) 「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。)を加えた額を総資産額で除したものをいいます。

### iv 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益35,432百万円、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14,719百万円、経常利益は12,815百万円、当期純利益は12,814百万円となりました。

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(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)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。

また、2017年8月期より、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを開始し、当該取崩額31百万円を分配金に加算することとしました。

かかる方針に従い、当期末処分利益12,814百万円に、一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額1,248百万円を控除した金額、総額11,597百万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4,430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

今後の日本経済は、米中貿易摩擦及び英国の欧州連合離脱など、世界的な先行きの不透明感や世界経済の減速懸念があることから、企業業績に対する注視が必要です。また、資本市場では、投資家のリスク回避姿勢が強ま

り世界的な金融緩和傾向が続くことが想定されます。このような中で、相対的に安定的な利回りが得やすいJ-REITにおいては引き続き資金流入が進み、堅調に推移するものと考えられます。

小売セクターにおいては、消費税増税を控え駆け込み需要とその反動減による影響が懸念されますが、今回は8%から10%と増税幅が小さいこと、また軽減税率の適用も実施されることから、2014年4月の増税時ほどのインパクトにはならないとの予測もあり、消費は底堅く推移するものと考えています。

商業施設の賃貸環境については、人が集まる立地である都市部へのテナント出店意欲は引き続き強く、高い稼働率を維持しており、賃料の上昇基調が継続しています。商業施設の不動産売買市場については、良好な資金調達環境を背景に、厳しい取得環境が継続しており、今後も売買価格は高水準で推移するものと考えています。

## ii 対処すべき課題

本投資法人は、日本の人口動態、インバウンドの拡大、Eコマースの進展、余暇時間の拡大等、商業施設を取り巻く環境の変化に対応した資産構成の最適化を推進しています。

かかる状況下、ポートフォリオをコア・準コア・サブに区分し、「人が集まる立地」であり、本投資法人の持つ「人を集める力」を発揮できるコアにフォーカスしたポートフォリオを目指しています。

コア	プライム	日本を代表する商業地に立地する商業施設
	ターミナル駅前	豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設
	住宅地駅前	人口密集地の駅周辺に立地する商業施設
準コア	郊外モール	郊外エリアに立地する大型ショッピングモール
	バリューアッド	利回りが高くアップサイド余地の高い資産
サブ	GMS・ロードサイド	GMS・ロードサイド型施設・その他投資採算性の低い資産

また、取得した商業施設の中長期的な競争力の維持・向上のためには、常に変化し続ける小売環境の中で、より柔軟な施策を実行していくことが必要になると考えております。本投資法人は、これまで積み上げてきた運用実績を基に、テナントリレーションの拡大、空間プロデュース力の強化、プロモーション戦略の強化を通じ、リテールマネジメント力の更なる向上に努めて参ります。

本投資法人は、コア資産比率の更なる向上及び柔軟なリテールマネジメント力に裏付けられた内部成長を通じ、継続的な投資主価値の向上を目指します。

### (1) 外部成長戦略／資産入替戦略

本投資法人は、コア資産比率の向上のために、サブ資産の譲渡及びコア資産の新規取得による資産入替を積極的に実行していきます。

新規物件の取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コア資産を取得して参ります。

### (2) 内部成長戦略

本投資法人は、柔軟なリテール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、更には消費トレンドの変化等を見極めつつ、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ESG活動に注力しており、これまでの活動の結果として、MSCI社によるESG格付けで「A」を取得、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み込まれています。更には2019年に実施されたGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) <sup>(注)</sup> リアルエステイト評価において、4つにランク分けされる評価の中で最高位の「Green Star」の評価を5年連続で受けております。

ステークホルダーからのESGに対する要求が高まりを見せる中、引き続きESG活動に注力して参ります。  
 (注)「GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)」とは、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス(ESG)のパフォーマンスに関するベンチマーク評価及びその運営組織です。

### (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。

#### (ハ) 自己投資口取得

投資主還元施策の一つとして、投資口価格の水準、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、今後も自己投資口の取得及び消却を行うことを検討します。

#### (ニ) グリーンボンドの発行

本投資法人のサステナビリティ活動の強化とともに、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段として、適格クライテリアを満たす新規及び既存の特定資産の負債額<sup>(注)</sup>を上限に、今後もグリーンボンドの発行を検討します。

(注)適格クライテリアを満たす特定資産の帳簿価額の合計に、有利子負債比率を乗じて算出された負債額をいいます。

### (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参ります。

### iii 次期の業績の見通し

2020年2月期(第36期)及び2020年8月期(第37期)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

この見通しの前提条件につきましては、下記「2020年2月期(第36期 2019年9月1日～2020年2月29日)及び2020年8月期(第37期 2020年3月1日～2020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。

#### 2020年2月期(第36期 2019年9月1日～2020年2月29日)

営業収益	31,855百万円
経常利益	12,529百万円
当期純利益	12,529百万円
1口当たり分配金	4,500円

#### 2020年8月期(第37期 2020年3月1日～2020年8月31日)

営業収益	31,911百万円
経常利益	12,868百万円
当期純利益	12,867百万円
1口当たり分配金	4,600円

また、下記「2020年2月期(第36期 2019年9月1日～2020年2月29日)及び2020年8月期(第37期 2020年3月1日～2020年8月31日)の運用状況の予想の前提条件」に記載のとおり、当期決算日後に下記のとおり資産の譲渡

を予定しております。(譲渡資産の詳細は、2019年5月29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【イトーヨーカドー錦町店】」をご参照下さい。)

物件名	所在地	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡予定日
イトーヨーカドー錦町店 (不動産信託受益権) (注)	埼玉県蕨市	12,325	準共有持分45% 2019年9月2日 (譲渡完了) 準共有持分40% 2020年3月2日

(注) 本物件については、信託受益権売買契約書が締結されており、売主及び買主は、相手方が本契約の条項違反により本契約が解除された場合、違反当事者に対して、解除された不動産信託受益権の準共有持分にかかる売買代金(消費税及び地方消費税含む)の30%相当額の違約金を請求することができるとされています。なお、本物件の2019年8月31日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は12,300百万円です。

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2019年5月28日提出)及び臨時報告書(2019年10月11日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2020年2月期（第36期 2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の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>2020年2月期（第36期 2019年9月1日～2020年2月29日（182日））</li> <li>2020年8月期（第37期 2020年3月1日～2020年8月31日（184日））</li> </ul>
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年8月31日時点で本投資法人が所有する100物件に、2019年5月29日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イトーヨーカドー錦町店】」で公表した不動産信託受益権の準共有持分の譲渡を考慮した99物件を前提としております。</li> <li>なお、上記を除き2020年8月期（第37期）の期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は既存保有物件の譲渡等。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>当期末発行済投資口数は2,618,017口であり、新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却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>2019年8月31日現在の有利子負債は404,725百万円であり、内訳は長期借入金360,225百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）44,500百万円となっておりますが、2019年8月23日付で契約を締結し、2019年9月4日に実行した借入金の借り換え、及び2019年9月27日付で契約を締結し、2019年10月2日ならびに10月7日に実行した借入金の借り換えにより、本書の日付現在の有利子負債は404,725百万円となっており、内訳は長期借入金360,225百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）44,500百万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、2020年2月期（第36期）及び2020年8月期（第37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37,800百万円ですが、その返済の原資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> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産等売却益については、2020年2月期（第36期）において「イトーヨーカドー錦町店（不動産信託受益権の準共有持分45%）」の譲渡により2,022百万円を見込んでおり、2020年8月期（第37期）において「イトーヨーカドー錦町店（不動産信託受益権の準共有持分40%）」の譲渡により1,775百万円を見込んでいます。なお、2020年8月期（第37期）の不動産等売却益については、2019年11月22日開催予定の投資主総会において、規約の変更が承認されることを前提に算出しています。</li> <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>大規模リニューアル中の川崎ルフロンの賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのリニューアル計画を勘案して算出しています。</li> </ul>

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>公租公課は、2020年2月期（第36期）2,623百万円、2020年8月期（第37期）2,654百万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、2019年中に取得したm-シティ柏、Gビル神宮前09に係る固定資産税等は2020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、m-シティ柏及びGビル神宮前09の取得原価に算入する固定資産税相当額は35百万円を想定しております。</li> <li>修繕費は、2020年2月期（第36期）852百万円、2020年8月期（第37期）571百万円を想定しております。また、修繕費のうち、2020年2月期（第36期）においては大規模リニューアル中の川崎ルフロンにおいて2020年2月期（第36期）に433百万円、2020年8月期（第37期）211百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費は、2020年2月期（第36期）5,387百万円、2020年8月期（第37期）5,422百万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2020年2月期（第36期）689百万円、2020年8月期（第37期）769百万円を、建物管理委託費は2020年2月期（第36期）1,541百万円、2020年8月期（第37期）1,505百万円を想定しております。</li> <li>2020年2月期（第36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105百万円、2020年8月期（第37期）には、各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損21百万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> <li>2020年8月期（第37期）の資産運用報酬は、2019年11月22日開催予定の投資主総会において、規約の変更が承認されることを前提に算出しています。</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、2020年2月期（第36期）1,769百万円、2020年8月期（第37期）1,713百万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>2020年2月期（第36期）の分配金は当期未処分利益12,529百万円に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額779百万円を控除した、総額11,781百万円を分配（1口当たり分配金4,500円）することを前提としております。</li> <li>2020年8月期（第37期）の分配金は当期未処分利益12,867百万円に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、圧縮積立金繰入額854百万円を控除した、総額12,042百万円を分配（1口当たり分配金4,600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、2017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>2020年8月期（第37期）以降、繰越欠損金が消滅するため、会計処理と税務処理との不一致により発生する追加の税負担については、一時差異等調整積立金を取り崩すことで回避する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>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	28,161,276	48,462,441
信託現金及び信託預金	※1 12,226,978	※1 13,671,533
営業未収入金	726,355	692,212
未収還付法人税等	117	28
その他	1,065,634	1,339,390
流動資産合計	42,180,363	64,165,606
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,429,418	2,431,977
減価償却累計額	△577,957	△620,687
建物(純額)	1,851,461	1,811,289
構築物	66,113	66,063
減価償却累計額	△23,282	△24,678
構築物(純額)	42,830	41,384
工具、器具及び備品	17,588	19,461
減価償却累計額	△13,032	△13,581
工具、器具及び備品(純額)	4,555	5,880
土地	28,459,580	28,459,580
信託建物	※2 296,373,136	※2 285,730,689
減価償却累計額	△103,154,214	△100,183,972
信託建物(純額)	※1 193,218,921	※1 185,546,717
信託構築物	14,387,287	13,376,034
減価償却累計額	△5,368,953	△4,864,445
信託構築物(純額)	※1 9,018,334	※1 8,511,589
信託機械及び装置	2,170,857	2,139,934
減価償却累計額	△1,245,762	△1,279,917
信託機械及び装置(純額)	※1 925,095	※1 860,017
信託工具、器具及び備品	4,481,644	4,613,895
減価償却累計額	△2,855,439	△2,855,989
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 1,626,204	※1 1,757,905
信託土地	※1 609,178,997	※1 599,326,329
信託建設仮勘定	※1 1,778,314	※1 1,097,732
有形固定資産合計	846,104,295	827,418,425
無形固定資産		
信託借地権	5,154,286	5,134,213
その他無形固定資産	-	11,526
信託その他無形固定資産	99,657	90,710
無形固定資産合計	5,253,943	5,236,449

(単位：千円)

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
信託差入敷金及び保証金	1,644,329	1,636,829
長期前払費用	1,419,470	1,614,516
その他	※1 520,292	※1 520,292
投資その他の資産合計	3,584,091	3,771,637
固定資産合計	854,942,331	836,426,512
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	47,680	23,840
投資法人債発行費	161,374	183,898
繰延資産合計	209,055	207,738
資産合計	897,331,749	900,799,858
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2,181,874	3,222,435
短期借入金	8,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	55,500,000	52,300,000
未払金	21,973	22,436
未払費用	1,988,108	2,018,494
未払法人税等	605	605
未払消費税等	2,243	949,832
前受金	3,194,476	3,226,068
預り金	1,280,833	3,027,689
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 658,065	※1 658,065
資産除去債務	71,086	9,740
デリバティブ債務	35,790	51,116
その他	126,557	118,974
流動負債合計	73,061,615	65,605,458
<b>固定負債</b>		
投資法人債	37,500,000	44,500,000
長期借入金	303,725,000	307,925,000
預り敷金及び保証金	2,133,556	1,862,216
信託預り敷金及び保証金	※1 47,279,389	※1 46,074,538
資産除去債務	541,213	540,301
デリバティブ債務	369,409	277,530
その他	20,097	20,000
固定負債合計	391,568,665	401,199,587
負債合計	464,630,281	466,805,045

(単位：千円)

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	411,878,082	411,878,082
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
出資剰余金控除額	※4 △9,999,980	※4 △9,999,980
出資剰余金(純額)	4,986,845	4,986,845
任意積立金		
圧縮積立金	476,272	15,151
配当積立金	1,616,048	1,616,048
一時差異等調整積立金	※5 3,044,107	※5 3,012,724
任意積立金合計	5,136,428	4,643,925
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,105,312	12,814,606
剰余金合計	21,228,586	22,445,377
投資主資本合計	433,106,668	434,323,459
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△405,199	△328,647
評価・換算差額等合計	△405,199	△328,647
純資産合計	※6 432,701,468	※6 433,994,812
負債純資産合計	897,331,749	900,799,858

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 30,680,828	※1 30,857,961
不動産等売却益	-	※2 4,574,062
営業収益合計	30,680,828	35,432,023
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 14,558,221	※1 16,505,010
不動産等売却損	-	※3 1,023,538
資産運用報酬	2,673,663	2,725,434
資産保管手数料	29,734	30,400
一般事務委託手数料	127,073	129,484
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	183,041	292,648
営業費用合計	17,577,675	20,712,455
営業利益	13,103,152	14,719,568
<b>営業外収益</b>		
受取利息	766	186
その他	1,397	2,230
営業外収益合計	2,163	2,416
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,433,180	1,355,972
投資法人債利息	136,080	141,282
投資法人債発行費償却	16,295	18,338
投資口交付費償却	23,840	23,840
融資関連費用	385,539	362,802
その他	4,463	4,536
営業外費用合計	1,999,399	1,906,773
経常利益	11,105,917	12,815,211
税引前当期純利益	11,105,917	12,815,211
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	11,105,312	12,814,606
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,105,312	12,814,606

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金		
				圧縮積立金	配当積立金	一時差異等 調整積立金	
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,537,665	3,075,489
当期変動額							
配当積立金の積立						78,383	
一時差異等 調整積立金の取崩							△31,382
剰余金の配当							
当期純利益							
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	-	-	-	-	-	78,383	△31,382
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,616,048	3,044,107

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金			投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	5,089,427	11,644,816	21,721,089	433,599,171	△369,597	△369,597	433,229,574
当期変動額							
配当積立金の積立	78,383	△78,383	-	-			-
一時差異等 調整積立金の取崩	△31,382	31,382	-	-			-
剰余金の配当		△11,597,815	△11,597,815	△11,597,815			△11,597,815
当期純利益		11,105,312	11,105,312	11,105,312			11,105,312
投資主資本以外 の項目の当期変 動額(純額)					△35,602	△35,602	△35,602
当期変動額合計	47,000	△539,504	△492,503	△492,503	△35,602	△35,602	△528,106
当期末残高	5,136,428	11,105,312	21,228,586	433,106,668	△405,199	△405,199	432,701,468

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金		
				圧縮積立金	配当積立金	一時差異等 調整積立金	
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,616,048	3,044,107
当期変動額							
圧縮積立金の取崩					△461,120		
一時差異等 調整積立金の取崩							△31,382
剰余金の配当							
当期純利益							
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	-	-	-	-	△461,120	-	△31,382
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	1,616,048	3,012,724

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金			投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	任意積立金 任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	5,136,428	11,105,312	21,228,586	433,106,668	△405,199	△405,199	432,701,468
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	△461,120	461,120	-	-			-
一時差異等 調整積立金の取崩	△31,382	31,382	-	-			-
剰余金の配当		△11,597,815	△11,597,815	△11,597,815			△11,597,815
当期純利益		12,814,606	12,814,606	12,814,606			12,814,606
投資主資本以外 の項目の当期変 動額(純額)					76,552	76,552	76,552
当期変動額合計	△492,503	1,709,294	1,216,791	1,216,791	76,552	76,552	1,293,343
当期末残高	4,643,925	12,814,606	22,445,377	434,323,459	△328,647	△328,647	433,994,812

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
I 当期末処分利益	11,105,312,023	12,814,606,329
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	461,120,737	—
一時差異等調整積立金取崩額	※1 31,382,550	※1 31,382,550
III 分配金の額	11,597,815,310	11,597,815,310
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,430)	(4,430)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	—	1,248,173,569
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11,105,312,023円に圧縮積立金取崩額461,120,737円及び一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加算した、総額11,597,815,310円を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4,430円となりました。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12,814,606,329円に一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加算し、配当積立金繰入額1,248,173,569円を控除した、総額11,597,815,310円を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4,430円となりました。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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31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	11,105,917	12,815,211
減価償却費	5,553,508	5,558,695
投資法人債発行費償却	16,295	18,338
投資口交付費償却	23,840	23,840
不動産等売却益	-	△4,574,062
不動産等売却損	-	1,023,538
固定資産除却損	72,253	179,620
受取利息	△766	△186
支払利息	1,569,261	1,497,255
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△11,589	27,104
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△87	88
長期前払費用の増減額 (△は増加)	222,030	△195,045
営業未払金の増減額 (△は減少)	△633,903	711,025
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,110,786	947,589
未払金の増減額 (△は減少)	5,212	463
未払費用の増減額 (△は減少)	△23,992	40,315
前受金の増減額 (△は減少)	△29,128	31,592
預り金の増減額 (△は減少)	△314,848	1,498,562
その他	118,147	599,002
小計	16,561,363	20,202,948
利息の受取額	766	186
利息の支払額	△1,617,833	△1,507,184
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,943,691	18,695,345
<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	△956	△2,862
信託有形固定資産の取得による支出	△20,699,096	△16,551,302
信託有形固定資産の売却による収入	-	32,936,228
信託有形固定資産の売却による支出	△7,221	-
無形固定資産の取得による支出	-	△10,050
信託無形固定資産の取得による支出	△450	△8,910
信託無形固定資産の売却による収入	-	2,044
預り敷金及び保証金の返還による支出	△115,797	△477,849
預り敷金及び保証金の受入による収入	442,970	46,361
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△867,579	△2,254,316
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	624,214	1,000,732
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	14,500	7,500
使途制限付信託預金の預入による支出	△24	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,609,440	14,687,576

(単位：千円)

	前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019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	21,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△13,000,000	△8,000,000
長期借入れによる収入	26,000,000	35,000,000
長期借入金の返済による支出	△22,000,000	△34,000,000
投資法人債の発行による収入	-	6,959,137
分配金の支払額	△11,597,868	△11,596,339
財務活動によるキャッシュ・フロー	402,131	△11,637,201
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,263,617	21,745,720
現金及び現金同等物の期首残高	45,138,588	39,874,970
現金及び現金同等物の期末残高	※1 39,874,970	※1 61,620,691

## (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 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3,979千円、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35,085千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>								

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

	(単位：千円)	
	前 期 (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
担保に供している資産		
信託現金及び信託預金	513,284	513,284
信託建物	61,337,896	58,610,349
信託構築物	2,857,142	2,553,852
信託機械及び装置	218,034	203,953
信託工具、器具及び備品	680,297	659,743
信託土地	147,662,062	141,097,758
信託建設仮勘定	13,000	3,454
その他	519,256	519,256
合 計	213,800,972	204,161,651

	(単位：千円)	
	前 期 (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
担保を付している債務		
信託預り敷金及び保証金	19,807,651	18,967,312
合 計	19,807,651	18,967,312

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 (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
信託建物	339,581	334,351

## 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。当期末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。

	前 期 (2019年2月28日)	当 期 (2019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	60,000,000	60,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	60,000,000	60,000,000

## ※4. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
総消却口数	49,181口	49,181口
消却総額	9,999,980千円	9,999,980千円

## ※5. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2019年2月28日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由等
配当積立金 (注)	3,138,254	3,075,489	—	△ 31,382	3,044,107	分配金に充当

(注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期 (2019年8月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由等
配当積立金 (注)	3,138,254	3,044,107	—	△ 31,382	3,012,724	分配金に充当

(注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

## ※6. 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 (2019年2月28日)	当 期 (2019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 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日)	当 期 (自 2019年 3月 1日 至 2019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	26,932,592	27,157,026
受取水道光熱費	1,313,972	1,388,286
その他賃料収入	2,434,263	2,312,648
不動産賃貸事業収益合計	30,680,828	30,857,961
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	789,994	769,619
建物管理委託費	1,498,798	1,551,978
水道光熱費	1,470,129	1,530,132
公租公課	2,670,034	2,779,175
修繕費	779,896	2,261,566
保険料	31,574	33,248
信託報酬	55,251	56,252
支払賃料	770,182	769,153
その他賃貸事業費用	866,597	1,016,779
減価償却費	5,553,508	5,557,481
固定資産除却損	72,253	179,620
不動産賃貸事業費用合計	14,558,221	16,505,010
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	16,122,606	14,352,951

## ※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前 期 (自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日)	当 期 (自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月 31日)
不動産等売却収入	—	26,995,000
不動産等売却原価	—	22,003,058
その他売却費用	—	417,879
不動産等売却益	—	4,574,062

## ※3. 不動産等売却損の内訳

(単位：千円)

	前 期 (自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日)	当 期 (自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月 31日)
不動産等売却収入	—	6,115,000
不動産等売却原価	—	7,128,439
その他売却費用	—	10,099
不動産等売却損	—	1,023,538

## 〔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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当 期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31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	2,618,017口	2,618,017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

前期 (自 2018年9月1日 至 2019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、2017年2月期の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。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(31,382,550円以上)の取崩しが必要とされます。当期は31,382,550円の取崩しを行うこととしました。

当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31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、2017年2月期の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。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(31,382,550円以上)の取崩しが必要とされます。当期は31,382,550円の取崩しを行うこととしました。

## 〔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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当 期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
現金及び預金	28,161,276	48,462,441
信託現金及び信託預金	12,226,978	13,671,533
使途制限付信託預金 (注)	△ 513,284	△ 513,284
現金及び現金同等物	39,874,970	61,620,691

(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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当 期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
1年以内	20,676,273	20,252,010
1年超	84,340,962	85,211,399
合計	105,017,236	105,463,410

## 〔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。更に、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る場合、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（2019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	28,161,276	28,161,276	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,226,978	12,226,978	—
資産計	40,388,255	40,388,255	—
(1) 短期借入金	8,000,000	8,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	55,500,000	55,571,782	71,782
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	668,780	10,714
(4) 投資法人債	37,500,000	38,439,460	939,460
(5) 長期借入金	303,725,000	305,129,970	1,404,970
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,962,087	1,993,650	31,562
負債計	407,345,153	409,803,644	2,458,491
デリバティブ取引（※）	(405,199)	(405,199)	—

当期（2019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	48,462,441	48,462,441	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,671,533	13,671,533	—
資産計	62,133,975	62,133,975	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	52,300,000	52,301,472	1,472
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	668,923	10,858
(4) 投資法人債	44,500,000	45,663,605	1,163,605
(5) 長期借入金	307,925,000	311,545,282	3,620,282
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,928,055	1,973,892	45,837
負債計	407,311,120	412,153,176	4,842,056
デリバティブ取引（※）	(328,647)	(328,647)	—

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

## 注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

## (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

## (1) 短期借入金

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

## (2) 1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

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

## (3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金

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

## (4) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

## デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

## 注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前 期 (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
預り敷金及び保証金	2,133,556	1,862,216
信託預り敷金及び保証金	45,317,302	44,146,483
合計	47,450,858	46,008,700

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（2019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	28,161,276	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,226,978	—	—	—	—	—
合計	40,388,255	—	—	—	—	—

当期（2019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	48,462,441	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,671,533	—	—	—	—	—
合計	62,133,975	—	—	—	—	—

## 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 (2019年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	55,500,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	658,065	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	15,500,000	17,000,000
長期借入金	—	58,875,000	36,000,000	30,500,000	22,000,000	156,350,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	658,065	68,065	168,065	409,827
合計	64,158,065	59,533,065	36,658,065	35,568,065	37,668,065	173,759,827

当期 (2019年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	52,300,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	658,065	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	8,000,000	14,500,000	1,700,000
長期借入金	—	54,575,000	40,500,000	28,500,000	30,000,000	154,350,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	658,065	168,065	68,065	375,794
合計	52,958,065	55,233,065	46,158,065	36,668,065	44,568,065	156,425,794

## 〔有価証券に関する注記〕

前期 (2019年2月28日) 及び当期 (2019年8月31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 (2019年2月28日) 及び当期 (2019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 (2019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	79,075,000	56,575,000	△405,199	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	121,000,000	99,000,000	(注)	—
合計			200,075,000	155,575,000	△405,199 (注)	—

当期 (2019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	72,075,000	36,075,000	△328,647	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	101,000,000	96,500,000	(注)	—
合計			173,075,000	132,575,000	△328,647 (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(2)、(5)」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投資主等

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)及び当期(自 2019年3月1日 至 2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)及び当期(自 2019年3月1日 至 2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)及び当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)において、該当事項はありません。

##### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)及び当期(自 2019年3月1日 至 2019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 (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金(注)	2,094,764	1,625,992
資産除去債務	193,368	173,043
借地権償却等	116,592	125,950
減価償却費損金算入限度超過額	18,809	19,430
合併受入資産評価差額	5,348,796	5,321,400
繰延ヘッジ損益	127,925	103,398
その他	38,376	115,490
繰延税金資産小計	7,938,632	7,484,706
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	△ 2,094,764	△ 1,625,992
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△ 5,843,868	△ 5,858,714
評価性引当額小計	△ 7,938,632	△ 7,484,706
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前期 (2019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	合計
税務上の繰越欠損金(a)	2,094,764	—	—	—	—	—	2,094,764
評価性引当額	△ 2,094,764	—	—	—	—	—	△ 2,094,764
繰延税金資産	—	—	—	—	—	—	—

(a) 税務上の繰越欠損金は法定実効税率を乗じた額です。

当期 (2019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	合計
税務上の繰越欠損金(a)	1,625,992	—	—	—	—	—	1,625,992
評価性引当額	△ 1,625,992	—	—	—	—	—	△ 1,625,992
繰延税金資産	—	—	—	—	—	—	—

(a) 税務上の繰越欠損金は法定実効税率を乗じた額です。

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 (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 32.83	△ 28.52
評価性引当額の増減	0.33	△ 3.50
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.09	0.08
その他	0.90	0.43
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.00

(追加情報)

前期 (2019年2月28日)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号平成30年2月16日)を当期から適用しております。これに伴い、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。

## 〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## 1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」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、「川崎ルフロン」及び「Gビル神宮前08」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年及び22年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%及び0.596%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 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日)	当 期 (自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月 31日)
期首残高	487,464	612,299
有形固定資産の取得に伴う増加額	121,480	—
時の経過による調整額	3,353	3,657
資産除去債務の履行による減少額	—	△65,915
期末残高	612,299	550,041

## 〔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 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日)	当 期 (自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月 31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	836,065,906	851,358,239
期中増減額	15,292,333	△18,714,890
期末残高	851,358,239	832,643,348
期末時価	1,009,240,000	994,145,000

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

注2. 前期の期中増減額のうち、主な増加額はGビル南青山03 (12,310,884千円)、Gビル神宮前08 (2,520,109千円) 及びラウンドワンスタジアム川崎大師店 (2,469,831千円) の取得、並びにmozoワンダーシティの施設改修工事に係る資本的支出 (421,407千円) 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3. 当期の期中増減額のうち、主な増加額はGビル神宮前09 (7,075,225千円) 及びm-シティ柏 (5,777,226千円) の取得、並びに川崎ルフロンの施設改修工事に係る資本的支出 (2,113,691千円) によるものであり、主な減少額は大阪心齋橋8953ビル (12,034,525千円)、イオン仙台中山 (8,469,471千円)、なるば一く (7,128,439千円) の売却及びイトーヨーカドー錦町店の一部売却 (1,499,060千円)、並びに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。なお、前期について2019年2月21日付で譲渡契約を締結した大阪心齋橋8953ビル、及び、当期について2019年5月29日付で譲渡契約を締結したイトーヨーカドー錦町店 (期末準共有持分85%) に関しては譲渡価格としております。

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 2018年9月1日 至 2019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	3,325,812	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	3,257,987	不動産賃貸事業

当期（自 2019年3月1日 至 2019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	4,736,683	不動産賃貸事業
イオンモール株式会社（注）	3,344,389	不動産賃貸事業

注. イオンモール株式会社については、営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるものの、継続性の観点より記載を行っております。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当 期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
1口当たり純資産額	165,278円	165,772円
1口当たり当期純利益	4,241円	4,894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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当 期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
当期純利益 (千円)	11,105,312	12,814,606
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)	11,105,312	12,814,606
期中平均投資口数 (口)	2,618,017	2,618,017

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき2019年5月29日付で譲渡契約を締結し、その資産の一部につき2019年9月2日付で譲渡いたしました。

## 【イトーヨーカドー錦町店】

譲渡資産：不動産を信託する信託受益権

準共有持分45%

譲渡価格：6,525 百万円

契約日：2019年5月29日

譲渡日：2019年9月2日

譲渡先：三菱商事都市開発株式会社

損益に及ぼす影響：第36期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）において、不動産等売却益約2,022百万円を計上する予定です。

## (追加情報)

## 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき2019年5月29日付で譲渡契約を締結いたしました。

## 【イトーヨーカドー錦町店】

譲渡資産：不動産を信託する信託受益権

準共有持分40%

譲渡価格：5,800 百万円

契約日：2019年5月29日

譲渡日：2020年3月2日（予定）

譲渡先：三菱商事都市開発株式会社

損益に及ぼす影響：第37期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）において、不動産等売却益約1,775百万円を計上する予定です。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末(2019年8月31日)までの5年間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	
2014年9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	注1
2014年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	注2
2015年9月9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	注3
2015年10月7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	注4
2017年3月14日	公募増資	112,500	2,664,698	24,143	411,341	注5
2017年3月29日	第三者割当増資	2,500	2,667,198	536	411,878	注6
2018年2月9日	消却	△49,181	2,618,017	—	411,878	注7

- 注1. 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しました。
- 注2. 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します。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
- 注3. 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しました。
- 注4. 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(残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とします。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
- 注5. 1口当たり発行価格221,382円(引受価額214,605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しました。
- 注6. 1口当たり発行価額214,605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します。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
- 注7. 2017年10月17日から2018年1月23日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年1月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年2月9日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ① 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 2019年2月28日現在		当期 2019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	東京圏	18,977	2.1	18,949	2.1
	大阪・名古屋圏	6,901	0.8	6,897	0.7
	その他の政令指定都市・その他	4,478	0.5	4,471	0.5
	小計	30,358	3.4	30,318	3.3
不動産 信託受益権	東京圏	394,679	44.0	406,147	45.1
	大阪・名古屋圏	343,183	38.2	322,235	35.8
	その他の政令指定都市・その他	83,136	9.3	73,942	8.2
	小計	820,999	91.5	802,325	89.1
小計		851,358	94.9	832,643	92.4
預金・その他の資産		45,973	5.1	68,156	7.6
資産総額計		897,331	100.0	900,799	100.0
負債総額(注2)(注3)		464,630	51.8	466,805	51.8
純資産総額(注2)		432,701	48.2	433,994	48.2

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

注2. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

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

## ② 保有資産の概要

2019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
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権) (注4)	52,458	86,366.00	75,801.15	87.8	10.4	商業施設
東戸塚 オーロラシティ (不動産信託受益権)	44,921	109,365.50	109,365.50	100.0	4.4	商業施設
ならファミリー (不動産信託受益権) (注4)	35,008	82,926.71	82,598.42	99.6	5.9	商業施設
川崎ルフロ (不動産信託受益権)	32,833	49,062.72	42,867.34	87.4	4.2	商業施設
Gビル心齋橋03 (不動産信託受益権)	30,413	5,319.29	5,319.29	100.0	非開示(注5)	商業施設
イオンモール むさし村山 (不動産信託受益権)	25,178	137,466.97	137,466.97	100.0	3.0	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (不動産信託受益権)	23,466	138,538.63	138,538.63	100.0	3.0	商業施設
ジャイル (不動産信託受益権)	21,626	4,843.44	3,989.30	82.4	1.8	商業施設
イオンモール伊丹 (不動産信託受益権)	18,428	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)	18,041	18,848.20	18,848.20	100.0	1.1	商業施設
合 計	302,377	790,641.72	772,699.06	97.7	—	

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。

2019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	5,640	5,178
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	1,610	1,201
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	4,843.44	28,200	21,626
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	22,500	13,598
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	1,640	924
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	5,140	2,792
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	4,730	3,924
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	670.42	2,980	2,327
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	4,640	3,381
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	1,740	2,274
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	9,600	10,055
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	4,158.53	11,600	9,235
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	8,700	6,529
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	4,010	5,390
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	5,066.06	8,680	5,998
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	5,290	2,689
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	2,960	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	8,520	5,816
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	5,560	3,757
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	6,330	3,620
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	10,400	5,551
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	49,062.72	36,700	32,833
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	1,630.03	4,820	3,140
Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番 15号他	不動産信託 受益権	5,555.65	22,950	17,797
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	1,718.21	4,020	3,545
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	1,428.55	10,300	8,511
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	3,970	3,445

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	7,180	6,105
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	7,710	5,102
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	2,910	2,492
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	17,200	15,219
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	13,700	13,034
MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託 受益権	8,347.69	11,200	11,093
Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	2,150	2,032
Gビル南青山03 (注4)	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託 受益権	1,373.46	12,500	12,300
Gビル神宮前08	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	不動産信託 受益権	802.40	2,580	2,638
ラウンドワンスタジアム 川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	不動産信託 受益権	13,559.17	2,940	2,449
Gビル神宮前09	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号他	不動産信託 受益権	1,127.06	7,350	7,074
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	41,293.90	12,700	9,711
イトーヨーカドー 八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託 受益権	21,308.78	1,880	1,268
イトーヨーカドー 錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託 受益権	73,438.52	12,300	8,453
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	5,070	4,527
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	13,700	10,478
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	17,200	15,037
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	8,080	4,608
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	43,300	44,921
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	10,900	12,383
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	25,178
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	6,820	5,513
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	3,410	2,271
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	3,400	2,177
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	3,750	3,038
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	4,260	3,226
m-シティ柏 (注4)	千葉県柏市大山台一丁目10番他	不動産信託 受益権	20,437.36	5,990	5,762

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)
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	15,200	18,041
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	3,010	1,584
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	12,600	8,091
Gビル心齋橋02	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	948.72	8,110	4,279
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	4,020	2,703
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14号他	不動産信託 受益権	5,319.29	41,800	30,413
Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27 番24号	不動産	927.09	1,800	1,932
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	5,960	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	4,757.35	5,270	4,462
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	11,000	9,766
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	3,290	3,316
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	2,398.34	2,540	2,192
Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁 目10番25号	不動産信託 受益権	2,446.00	10,300	10,415
ラウンドワン 三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区小野柄通六 丁目1番17号	不動産信託 受益権	10,054.52	3,380	3,209
Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三 丁目1番15号	不動産信託 受益権	3,750.40	3,320	3,024
Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二 丁目8番18号	不動産信託 受益権	1,428.28	16,200	15,564
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	82,926.71	39,000	35,008
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	9,917
イオン八事	愛知県名古屋市昭和区広路町字 石坂2番1号	不動産信託 受益権	63,702.48	3,620	3,199
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	5,510	6,133
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	26,700	23,466
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1 号	不動産信託 受益権	157,904.26	18,900	18,428
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	14,515
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	12,180	8,670
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	2,020	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	1,970	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	1,260	1,304

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)
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	2,720	2,657
mozoワンダーシティ (注6)	愛知県名古屋市区二方町40番 地1他	不動産信託 受益権	86,366.00	64,500	52,458
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	2,520	1,616
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	6,950	5,383
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	11,985.41	5,060	4,271
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	2,980	1,975
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	6,530	5,299
パロー勝川店(底地)	愛知県春日井市小野町二丁目1番 1号	不動産信託 受益権	20,509.10	6,490	6,411
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	4,180	2,808
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	17,400	15,094
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	4,720	4,471
Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5 番33号	不動産信託 受益権	非開示 (注5)	6,890	5,613
Gビル天神西通り01 (注4)	福岡県福岡市中央区天神二丁目8 番22号	不動産信託 受益権	2,667.42	4,890	4,951
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	8,860	6,284
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	9,614
おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注4)	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	59,561.07	9,970	8,572
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	102,162.16	19,600	14,953
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	3,300	2,396
テックランド 福岡志免本店	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	非開示 (注5)	5,590	3,652
合計			2,397,039.17	994,120	832,643

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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)				当期 (自 2019年3月1日 至 2019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	90	0.3	4	100.0	87	0.3
Gビル代官山01	1	100.0	40	0.1	1	100.0	40	0.1
ジャイル	13	82.4	605	2.0	13	82.4	563	1.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	628	2.0	2	100.0	627	2.0
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	3	100.0	107	0.4	3	100.0	107	0.3
チアーズ銀座	10	100.0	108	0.4	10	100.0	110	0.4
Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.2	4	100.0	53	0.2
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.3	2	100.0	83	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	32	0.1	3	100.0	32	0.1
Gビル南青山01	3	100.0	168	0.5	3	100.0	168	0.5
ラ・ポルト青山(注3)	24	100.0	296	1.0	24	100.0	299	1.0
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	81	0.3	7	93.3	80	0.3
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	317	1.0	8	100.0	243	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	99	0.3	2	100.0	104	0.3
アーカンジェル 代官山(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
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	178	0.6	3	100.0	180	0.6
Gビル銀座01	6	100.0	178	0.6	6	100.0	178	0.6
川崎ルフロン	37	56.7	1,250	4.1	51	87.4	1,304	4.2
Gビル渋谷01	2	100.0	99	0.3	2	100.0	99	0.3
Gビル表参道02	5	97.6	373	1.2	5	97.6	379	1.2
Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Cute Cube 原宿	10	100.0	203	0.7	10	100.0	241	0.8
Gビル上野01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	76	0.2
Gビル高田馬場01	14	100.0	161	0.5	14	100.0	162	0.5
Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル銀座中央通り01	9	100.0	209	0.7	9	100.0	209	0.7
MARINE & WALK YOKOHAMA	24	94.3	448	1.5	24	94.3	417	1.4

不動産等の名称	前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)				当期 (自 2019年3月1日 至 2019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ビル神宮前07	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル南青山03(注3)	4	59.8	74	0.2	5	74.7	166	0.5
Gビル神宮前08	3	100.0	21	0.1	3	100.0	54	0.2
ラウンドワンスタジア ム川崎大師店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル神宮前09(注5)	—	—	—	—	7	100.0	32	0.1
あびこ ショッピングプラザ	59	100.0	603	2.0	59	100.0	611	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
イトーヨーカドー錦町店 (注6)	1	100.0	448	1.5	1	100.0	411	1.3
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	665	2.2	1	100.0	676	2.2
イオンモール大和	1	100.0	529	1.7	1	100.0	541	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	1,370	4.5	4	100.0	1,367	4.4
イトーヨーカドー 四街道店	2	100.0	301	1.0	2	100.0	298	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	969	3.2	1	100.0	917	3.0
幕張プラザ	5	100.0	209	0.7	5	100.0	210	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	140	0.5	10	100.0	141	0.5
m-シティ柏(注3)(注7)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
大阪心齋橋8953ビル (注8)	1	100.0	365	1.2	—	—	360	1.2
河原町オーパ	1	100.0	347	1.1	1	100.0	335	1.1
Gビル心齋橋01	2	100.0	73	0.2	2	100.0	74	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	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
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	4	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	4	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
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)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル阿倍野01	10	100.0	151	0.5	10	100.0	151	0.5

不動産等の名称	前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)				当期 (自 2019年3月1日 至 2019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ビル梅田01	12	100.0	223	0.7	12	100.0	232	0.8
Gビル心斎橋04	5	100.0	86	0.3	5	100.0	87	0.3
Gビル京都河原町01	4	100.0	70	0.2	4	100.0	74	0.2
Gビル御堂筋01	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ラウンドワン 三宮駅前店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル神戸三宮01	5	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	4	84.5	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
なるばーく(注3)(注9)	48	100.0	341	1.1	—	—	291	0.9
ならファミリー(注10)	116	99.8	1,820	5.9	116	99.6	1,830	5.9
イオン高槻	1	100.0	395	1.3	1	100.0	406	1.3
イオン八事	1	100.0	125	0.4	1	100.0	127	0.4
京都ファミリー	60	99.2	575	1.9	62	100.0	573	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	892	2.9	1	100.0	917	3.0
イオンモール伊丹	1	100.0	584	1.9	1	100.0	596	1.9
アリオ鳳	1	100.0	591	1.9	1	100.0	549	1.8
イオンモール神戸北	1	100.0	403	1.3	1	100.0	409	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)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
mozoワンダーシティ (注10)	214	98.9	3,258	10.6	211	87.8	3,208	10.4
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	1	100.0	83	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo和泉中央	17	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	17	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
かみしんプラザ	38	100.0	318	1.0	38	100.0	313	1.0
ラウンドワンスタジアム 高槻店	1	100.0	92	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
バロー勝川店(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.4	1	100.0	119	0.4
DFS T ギャラリア沖縄	1	100.0	497	1.6	1	100.0	499	1.6
Gビル仙台一番町01	1	100.0	102	0.3	1	100.0	102	0.3
Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル天神西通り01 (注3)	7	88.8	120	0.4	7	88.8	120	0.4

不動産等の名称	前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)				当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
イオン仙台中山(注11)	2	100.0	369	1.2	—	—	331	1.1
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	372	1.2	1	100.0	377	1.2
イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	369	1.2	1	100.0	380	1.2
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク(注3)	68	99.0	798	2.6	64	97.6	803	2.6
イオンモール札幌発寒	1	100.0	570	1.8	1	100.0	583	1.9
MrMax 長崎店	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
テックランド 福岡志免本店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
合 計	958	98.8	30,680	100.0	923	99.1	30,857	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賃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. 2019年7月9日付で取得しております。

注6. 2019年5月31日付で準共有持分15%を譲渡しております。

注7. 2019年4月19日付で取得しております。

注8. 2019年8月30日付で譲渡しております。

注9. 2019年8月7日付で譲渡しております。

注10. 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賃面積を用いて計算しております。

注11. 2019年8月9日付で譲渡しております。

## (2) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
2020年2月期 (第36期 2019年9月1日～2020年2月29日)						
川崎ルフロン	神奈川県 川崎市川崎区	施設改修工事	2018年10月～ 2020年2月	2,293	471	943
ジャイル	東京都渋谷区	施設改修工事	2019年6月～ 2019年10月	486	132	147
mozoワンダーシティ	愛知県 名古屋市西区	外壁改修工事	2019年8月～ 2020年1月	161	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府 大阪市鶴見区	パッケージ空調 設備更新	2019年11月～ 2020年2月	91	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県 名古屋市西区	中央監視システム 更新	2019年12月～ 2019年12月	86	—	—
イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区	パッケージ空調 設備更新	2019年12月～ 2020年1月	72	—	—
その他の資本的支出		商業施設アプリ 開発	2019年2月～ 2019年9月	58	10	22
イオンモール神戸北	兵庫県 神戸市北区	外壁塗装工事	2019年8月～ 2019年12月	52	—	—
ジャイル	東京都渋谷区	空調設備更新	2019年9月～ 2019年10月	51	—	—
Gビル南青山02	東京都港区	外壁改修工事	2020年1月～ 2020年1月	50	—	—
2020年8月期 (第37期 2020年3月1日～2020年8月31日)						
川崎ルフロン	神奈川県 川崎市川崎区	施設改修工事	2019年10月～ 2020年6月	606	—	—
おやまゆうえん ハーヴェストウオーク	栃木県小山市	施設内トイレ改修	2020年3月～ 2020年5月	92	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府 大阪市鶴見区	パッケージ空調 設備更新	2020年3月～ 2020年6月	91	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道 札幌市西区	外壁塗装工事	2020年6月～ 2020年8月	91	—	—
川崎ルフロン	神奈川県 川崎市川崎区	屋上キュービクル 更新	2019年10月～ 2020年6月	80	—	—
川崎ルフロン	神奈川県 川崎市川崎区	アスベスト 囲い込み工事	2019年11月～ 2020年6月	80	—	—
川崎ルフロン	神奈川県 川崎市川崎区	全熱交換機更新	2019年10月～ 2020年6月	77	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県 名古屋市西区	外壁改修工事	2020年3月～ 2020年8月	68	2	2
イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区	駐車場棟鉄部塗装	2020年7月～ 2020年8月	66	—	—
イオンモール神戸北	兵庫県 神戸市北区	外壁塗装工事	2020年3月～ 2020年7月	64	—	—
川崎ルフロン	神奈川県 川崎市川崎区	空調機自動制御 装置更新工事	2019年10月～ 2020年6月	62	—	—
イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区	パッケージ空調 設備更新	2020年6月～ 2020年7月	60	—	—

## ② 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は3,990百万円であり、費用に区分された修繕費2,261百万円と合わせ、合計6,252百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
川崎ルフロン	神奈川県 川崎市川崎区	施設改修工事	2018年10月～2019年8月	2,113
あびこ ショッピングプラザ	千葉県我孫子市	空調熱源改修工事	2019年3月～2019年6月	227
mozoワンダーシティ	愛知県 名古屋市西区	施設改修工事	2019年6月～2019年8月	185
ジャイル	東京都渋谷区	催事区画形成工事	2019年2月～2019年4月	82
イオンモール神戸北	兵庫県 神戸市北区	外壁塗装工事	2019年2月～2019年7月	51
その他	—	—	—	1,330
合計				3,990