

8953

Japan Retail Fund Investment Corporation

 日本リテールファンド投資法人

2006年2月期(第8期)決算説明会資料

2006年4月

<http://www.jrf-reit.com/>

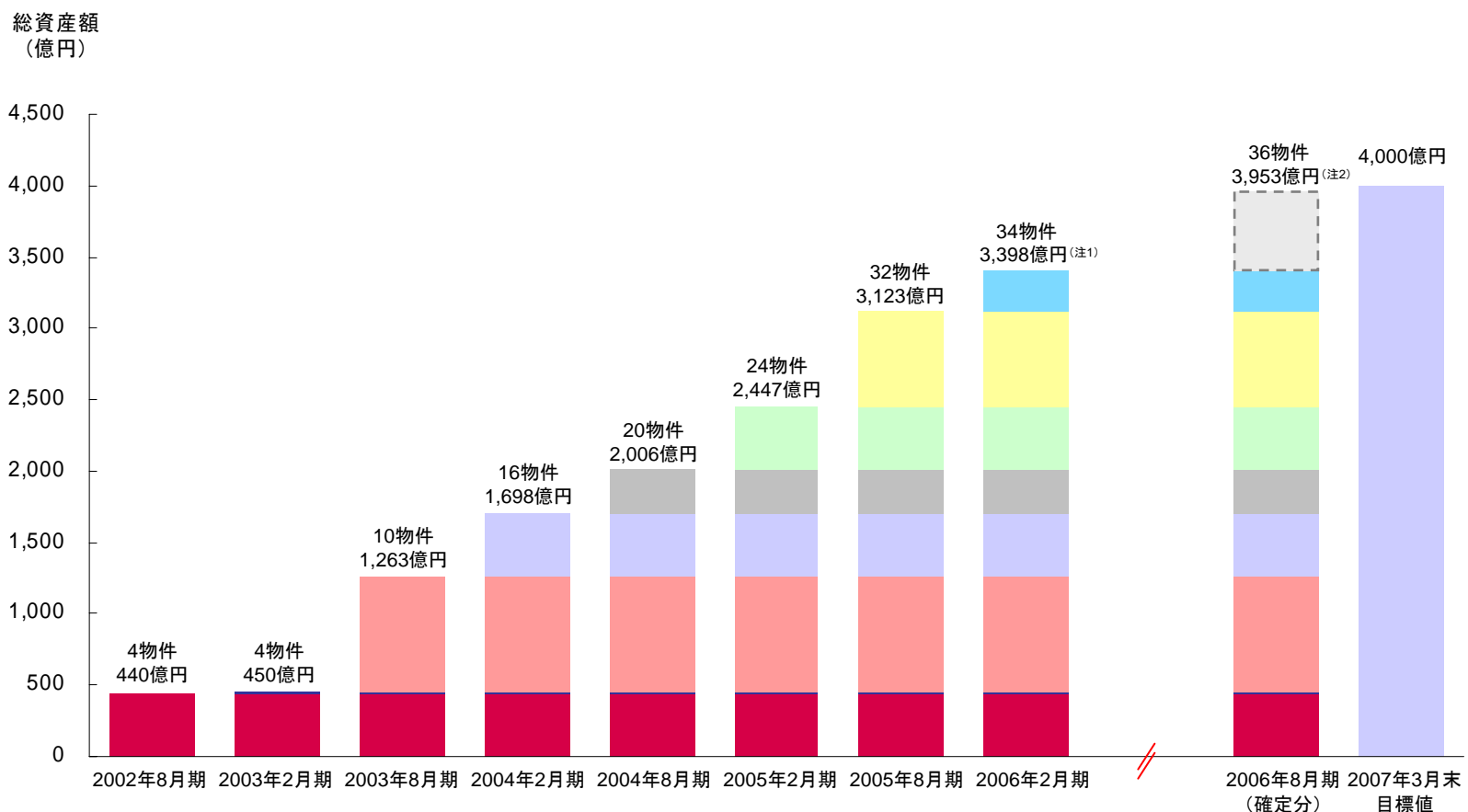
 三菱商事 UBS リアルティ

目次

1.	JRFの成長実績	.....2
2.	2006年2月期(第8期)運用報告ハイライト	.....9
3.	ポートフォリオの概要	.....16
4.	今後の運用方針	.....22
5.	2006年2月期(第8期)決算詳細	.....30
	• 損益計算書	.....31
	• 貸借対照表	.....32
	• キャッシュフロー計算書／分配金に係る計算書	.....33
	• 各物件の収益状況	.....34
	参考資料	.....39

1. JRFの成長実績

外部成長実績：安定成長の軌跡



(注1) エスキス表参道跡地は土地のみの所有です。

(注2) 2006年8月期(確定分)の総資産額は、2006年2月期の総資産額に2006年3月以降に取得した東戸塚オーロラシティ、取得予定であるロックシティ大垣の取得(予定)価格を合算した数値を記載しています。2006年8月期以降取得予定物件である(仮称)浦和PARCO、及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。

1年間(2005年1月から2005年12月まで)に持ち込まれた物件数及び金額：
166物件(累計763物件)、約7千億円(累計約4.6兆円)

ポートフォリオの充実

	IPO時点 2002年3月	第1回追加発行時点 2003年3月	第2回追加発行時点 2004年3月	第3回追加発行時点 2005年3月	第4回追加発行時点 2005年9月	2006年2月期	2006年3月末 ^(注10)
物件数	4	9	18	28	32	34	35
取得価格合計額(億円)	409	1,106	1,804	2,592	2,912	3,083	3,588
キャップレート	6.3%	6.7%	6.3%	6.2%	6.2%	6.2%	6.0%
年間賃料ベースで 5%以上の上位テナント	イオン 48.2%	イオン 19.2%	トヨカ堂 21.8%	トヨカ堂 17.9%	イオン 16.7%	イオン 20.5%	イオン 18.5%
	東急ハンズ 29.1%	トヨカ堂 18.2%	イオン 17.6%	イオン 12.7%	トヨカ堂 16.5%	トヨカ堂 15.5%	トヨカ堂 14.0%
	トヨカ堂 19.7%	近鉄百貨店 15.0%	近鉄百貨店 9.8%	イオンモール 8.6%	イオンモール 8.0%	イオンモール 7.5%	イオンモール 6.7%
		東急ハンズ 8.2%	イオン九州 6.1%	近鉄百貨店 7.3%	近鉄百貨店 6.7%	近鉄百貨店 6.3%	西武百貨店 6.3%
		大塚家具 5.4%	東急ハンズ 5.3%	マイカル 5.6%	マイカル 5.2%		近鉄百貨店 5.7%
テナント数	5	255	308	349	351	409	411
地域分散							
東京周辺	42.7%	30.7%	41.1%	50.1%	46.6%	44.6%	51.9%
大阪・名古屋周辺	33.6%	49.1%	33.7%	29.8%	31.8%	35.4%	30.7%
政令指定都市・他	23.7%	20.2%	25.2%	20.1%	21.6%	20.0%	17.4%
投資スタイル別分散							
インカム型	100.0%	51.3%	62.0%	67.4%	70.4%	74.8%	78.2%
グロース型	0.0%	48.7%	38.0%	32.6%	29.6%	25.2%	21.8%
ポートフォリオ予想損失率	4.4%	2.3%	2.7%	3.3%	3.0%	2.8%	-

- (注1) 地域分散については鑑定評価額ベース、投資スタイル別分散については取得価格ベースで算出しています。但し、2006年2月期、2006年3月末の投資スタイル別分散については鑑定評価額ベースで算出しています。
(注2) テナント数は物件毎の契約数の合計を記載しています。
(注3) IPO時点のキャップレートに関しては、ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター及び大阪心斎橋8953ビルの2物件についてはDCF法による鑑定評価額算出に用いた割引率、他の2物件については直接還元利回りを使用して算出しています。なお、仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分の数値のみを用いています。
(注4) エスキス表参道跡地は土地のみ所有のインカム型物件として分類しています。また、2006年2月期のポートフォリオ予想損失率にはエスキス表参道跡地は含まれません。
(注5) 第1回追加発行時点は2002年12月末の概要です。但し、ならファミリーのテナント数については2003年3月のリニューアルオープン後の想定数値です。
(注6) 第2回追加発行時点は2003年12月末の概要です。但し、既存物件のキャップレートについては2003年8月末、仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分の数値のみです。
(注7) 第3回追加発行時点は2004年12月末の概要です。自由が丘8953ビルのキャップレートはNEXT館の数値、仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分の数値です。
(注8) 第4回追加発行時点は2005年6月末の概要です。自由が丘8953ビルのキャップレートはNEXT館の数値、仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分の数値です。
(注9) ポートフォリオ予想損失率は、それぞれ、2002年2月、2002年11月、2004年1月、2005年1月、2005年8月、2006年2月付の報告書に基づいて記載しています。
(注10) 2006年2月末現在。東戸塚オーラシティは取得時現在。2006年8月期以降取得予定物件であるロッキンシティ大垣、(仮称)浦和PARCO、及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含まれません。

外部成長実績：取得手法の多様化

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年
取得チャネル						
三菱商事からの取得物件	 仙台中山SC  ジャスコ茅ヶ崎SC 4物件	 博多リパレイン/イニミニマモ  あびこショッピングプラザ 4物件	 エスキス表参道  イオン札幌苗場SC 2物件	 戸畑サティ  ワンダーシティ 3物件		
事業会社からの取得物件		 イトーヨーカドー上福岡東店  イトーヨーカドー錦町店 4物件	 ビックカメラ立川店  イオン東浦SC 3物件	 イオン大和  ジャスコシティ西大津 6物件	 東戸塚オーロラシティ  ロックシティ大垣 2物件	
投資ファンド・不動産会社からの取得物件		 代官山8953 1物件	 板橋サティ 4物件	 チアーズ銀座 1物件		
開発物件				 北青山8953 2物件	 (仮称)ダイヤモンドシティ鶴見SC 1物件	 (仮称)浦和PARCO 1物件

(注) 赤枠は取得予定物件及び匿名組合出資を行っている物件です。

内部成長:あびこショッピングプラザのリニューアル

リニューアルの概要

- リニューアルの実施に9億円のコストを掛け、年間約9千万円の増収効果を見込む
- 11月23日のリニューアルオープン以来、専門店の売上は順調に推移しており、12月の前年同月比は152%を達成
- 今後は販売促進やテナントの営業力強化に取り組み、専門店の集客力・販売力を強化する

■ 外観、内観の変化

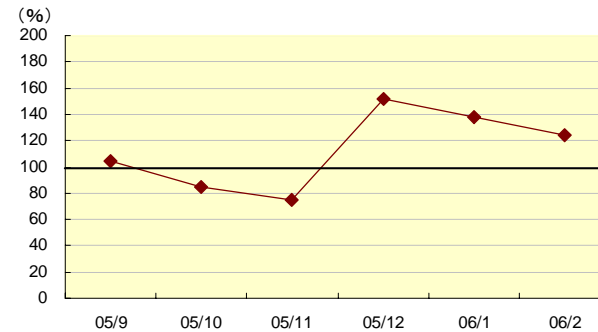
リニューアル前



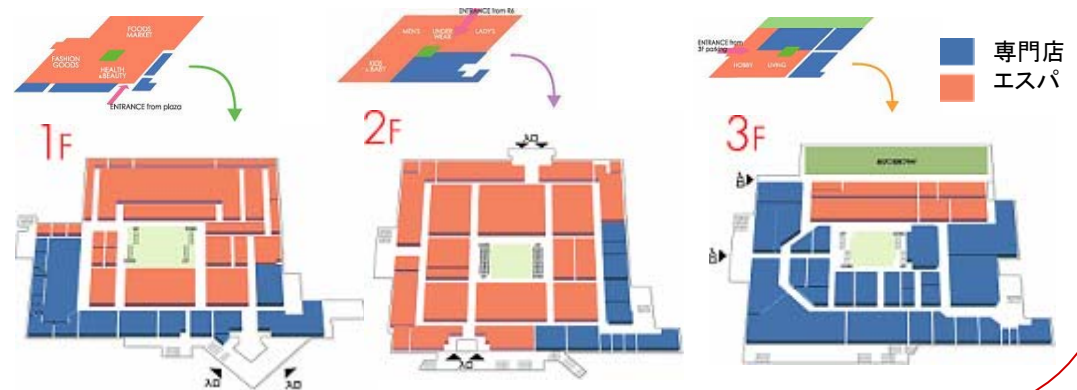
リニューアル後



■ 専門店前年同月比売上高推移



■ リニューアル後のフロアマップ



内部成長:博多リバレイン／イニミニマニモの施策

商業施設系調査会社エンバイロセルからの助言及びPM会社ジオ・アカマツとの協力により実施したバリューアップ策

■ 各種サイン・看板の増設

- 5・6Fレストランゾーン告知フラッグ設置
- 施設案内大型看板設置
- エレベーターピットに照明設置



レストランゾーン告知フラッグ



看板および照明設置

■ PR会社の切替

- ラジオ番組の提供
- スーパーブランドを含むテナント横断の販促媒体



2006HARU.SAKURA (ポスター)

■ カード会員向け各種施策

- 会員向けイベントの実施
- ペイバック・無金利セール実施



2006バレンタイン (ポスター)

■ 施設経費削減努力

- 入札によりBM業者を変更し管理費用を年間約460万円削減



2006HARU (カタログ)



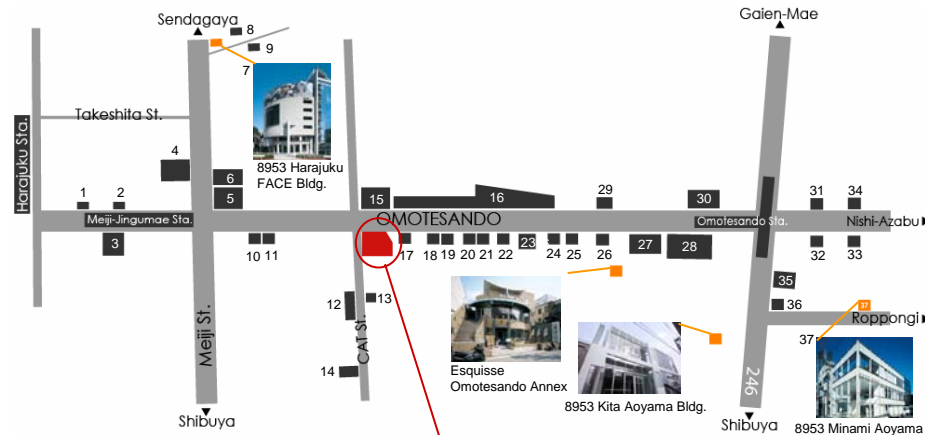
LOUIS VUITTON



ペイバックキャンペーン (ポスター)

竹中工務店によるエスキス表参道の建替事業

■表参道エリア



- 1: ZARA
- 2: PUMA
- 3: J. Crow
- 4: La Forat Harajuku
- 5: Gap (t's harajuku)
- 6: adidas (YM Square)
- 7: DIESEL
- 8: United Arrows (ladies/casa)
- 9: United Arrows (mens/cafe)
- 10: Lacosta
- 11: Camper
- 12: hh.styia.com (furniture)
- 13: United Arrows
- 14: Patagonia
- 15: Ralph Lauren
- 16: Omotesando Hills
- 17: Christian Dior
- 18: Chaumet
- 19: Tag Heuer
- 20: Burberry
- 21: Brunomagli
- 22: Paul Stuart
- 23: Louis Vuitton
- 24: Emporio Armani
- 25: Max & Co.
- 26: Tod's
- 27: Hanae Mori Bldg.
- 28: Aoyama Palacio (Gucci)
- 29: Benetton
- 30: Ona Omotesando
Loewe, Fendi, Donna Karan, Caline
- 31: Issey Miyake
- 32: Comme des Garcons
- 33: Prada
- 34: D&G
- 35: Aoyama Spiral Hall
- 36: Max Mara
- 37: Hugo Boss

■完成イメージ



(注) エスキス表参道跡地のパース図は、竹中工務店より提供されています。なお本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

■概要

当投資法人では、本物件の底地を継続所有し、旧エスキス表参道を「エスキス表参道跡地」として土地1,768.78m²を竹中工務店に賃貸しました。よって、グロース型物件であった本物件は、今後インカム型資産として分類します。

また竹中工務店は現在建替工事を行っており、当投資法人は建替終了時における優先買取交渉権を保有しています。

譲渡資産	建物及び土地賃借権 (底地については、継続所有しています。)
譲渡先	株式会社 竹中工務店
建物譲渡及び借地契約締結日	2006年2月8日
建物竣工予定日	2007年11月
完成後の総賃貸可能面積	約5,000 m ² (建替前は3,782.55 m ²)

2. 2006年2月期(第8期)運用報告ハイライト

2006年2月期運用報告ハイライト

内部成長

- あびこショッピングプラザの大規模リニューアル
- J-REIT物件初となるエスキス表参道の竹中工務店による建替事業

外部成長

- 京都ファミリーを5,340百万円で取得
- ジャスコシティ西大津を13,100百万円で取得

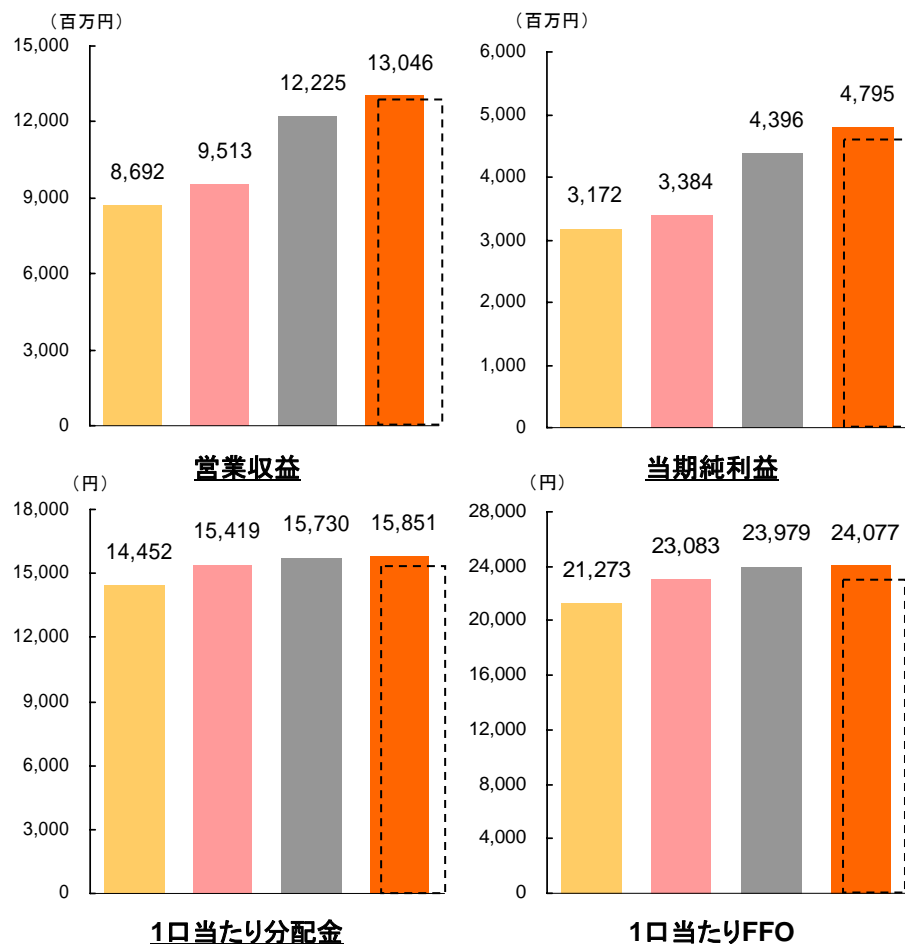
財務戦略

- 発行登録による投資口の追加発行
- 第3回無担保投資法人債の発行

- ▶ 2006年2月期新規取得物件及び前期取得物件の通期稼働により、前期末決算と比べ営業収益821百万円、当期純利益399百万円増加
- ▶ 1口当たり分配金15,851円と2005年10月17日発表の予想を450円上回る好決算

2006年2月期運用報告ハイライト

運用成績の推移



■ 2004年8月期実績 ■ 2005年2月期実績 ■ 2005年8月期実績
 □ 2006年2月期予想 ■ 2006年2月期実績

運用実績と予想の比較

項目	2006年2月期 (実績)	2006年2月期 (予想)	差異	差異(%)
営業収益 (百万円)	13,046	12,968	78	0.6
営業利益 (百万円)	5,290	5,114	176	3.4
経常利益 (百万円)	4,796	4,660	136	2.9
当期純利益 (百万円)	4,795	4,659	136	2.9
1口当たり 分配金(円)	15,851	15,401	450	2.9
1口当たり FFO(円)	24,077	23,735	342	1.4

(注1) 2006年2月期(予想)は2005年10月17日時点の発表数値

2006年8月期・2007年2月期の決算予想(PL)

(百万円)

項目 (実質運用日数)	2006年2月期 (181日間)	2006年8月期(予) (184日間)	2007年2月期(予) (181日間)
営業収益	13,046	14,782	15,394
経常利益	4,796	4,693	4,768
当期純利益	4,795	4,691	4,766
1口当たり分配金(円)	15,851	15,507	15,755
1口当たりFFO(円) ^(注1)	24,077	24,786	25,166
FFOペイアウトレシオ	65.8%	62.6%	62.6%

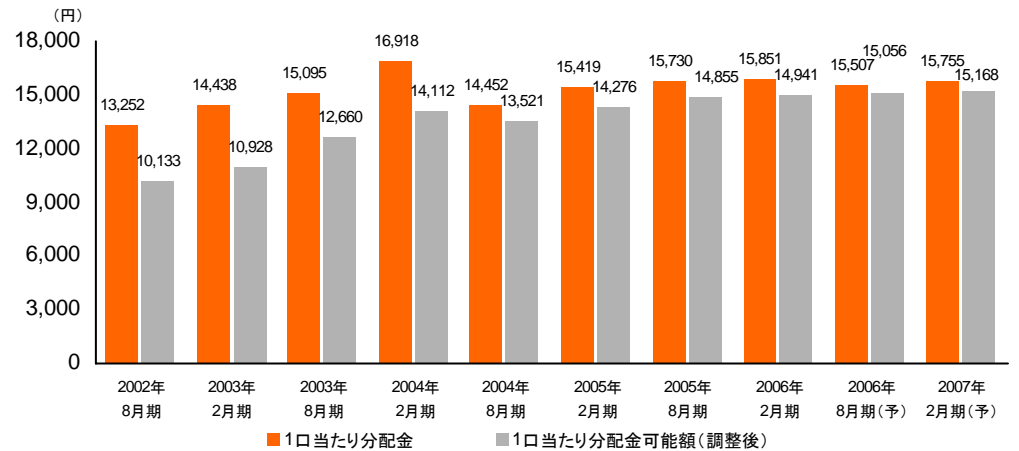
(注1) (当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却)÷期末発行済投資口数
 (注2) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しています。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

資本的支出

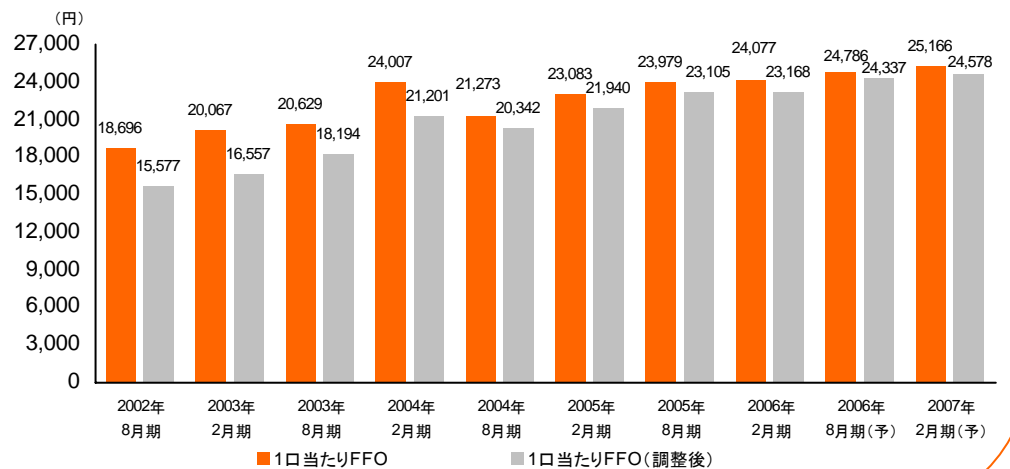
(百万円)

	2002年 8月期	2003年 2月期	2003年 8月期	2004年 2月期	2004年 8月期	2005年 2月期	2005年 8月期	2006年 2月期
資本的支出	-	3	114	772	245	373	327	960
修繕費	-	0	38	86	41	43	121	194
合計	-	3	153	857	286	416	448	1,154

固定資産税等調整後1口当たり分配可能額(注2)



固定資産税等調整後1口当たりFFO(注2)



外部成長:2006年2月期新規取得物件

ジャスコシティ西大津

京都・大阪のベッドタウンに立地



所在地: 滋賀県大津市皇子が丘
 延床面積: 46,485.44m²(本棟)
 19,977.60m²(駐車場棟)
 取得価格: 13,100 百万円
 投資スタイル: インカム型
 テナント数: 1
 主なテナント: ジャスコ



京都ファミリー

地域密着型SC



所在地: 京都府京都市右京区
 延床面積: 34,307.69m²(本棟)
 9,984.75m²(駐車場棟)
 取得価格: 5,340 百万円
 投資スタイル: グロース型
 テナント数: 66
 主なテナント: ジャスコ、ニトリ



2006年8月期新規取得物件

東戸塚オーロラシティ

駅直結の人口集積度の高いマンション開発地に立地した複合ショッピングモール

所在地： 神奈川県横浜市戸塚区

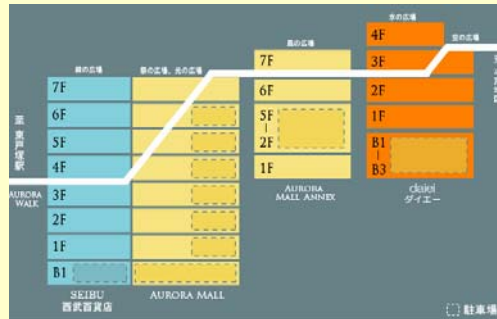
延床面積： 78,513.08㎡(西武百貨店、オーロラモール)
 18,606.71㎡(オーロラモールアネックス)
 53,564.47㎡(ダイエー)

取得価格： 50,500 百万円

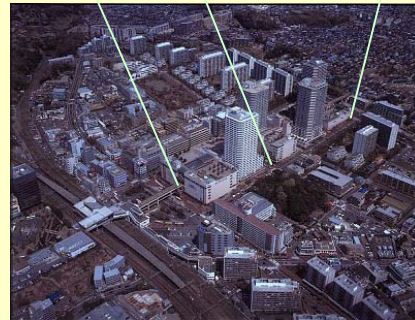
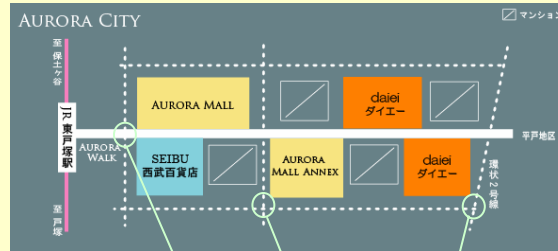
投資スタイル： インカム型

テナント数： 2

主なテナント： 西武百貨店、ダイエー



西武百貨店、オーロラモール



オーロラモールアネックス



ダイエー

財務戦略:財務柔軟性の向上

■投資法人債の発行

	第3回	第1回	第2回
投資法人債の総額	100億円	200億円	150億円
利率	2.02%	0.74%	1.73%
担保の有無	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証
年限	10年	5年	10年
条件決定日	2006年2月9日	2005年1月27日	2005年1月27日
償還期限	2016年2月22日	2010年2月9日	2015年2月9日
取得格付	A2 (Moody's) A (S&P) AA- (R&I)	A2 (Moody's) A (S&P) AA- (R&I)	A2 (Moody's) A (S&P) AA- (R&I)

・2005年11月29日、ムーディーズが発行体格付及び無担保長期債務格付A2の見通しを安定的からポジティブへ変更

■敷金、保証金の有効活用

■長期負債 平均残存年数	7年程度
■敷金・保証金を含む平均デット・コスト	0.58 %
■保守的な財務水準(2006年2月期)	
負債比率	45.2%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	20.9倍

(注1) 負債比率の算出に用いる負債に敷金・保証金(建設協力金)を含みます。

(注2) 負債比率は総負債÷総資産×100

(注3) 長期負債 平均残存年数には短期借入金を含みません。

(注4) デット・サービス・カバレッジ・レシオは金利償却前当期純利益÷支払利息

3. ポートフォリオの概要

ポートフォリオのロケーション

・都心型 11物件 取得価格合計 71,655百万円
 ・郊外型 24物件 取得価格合計 287,153百万円



ならファミリー



博多リパレイン/イニミニマニモ



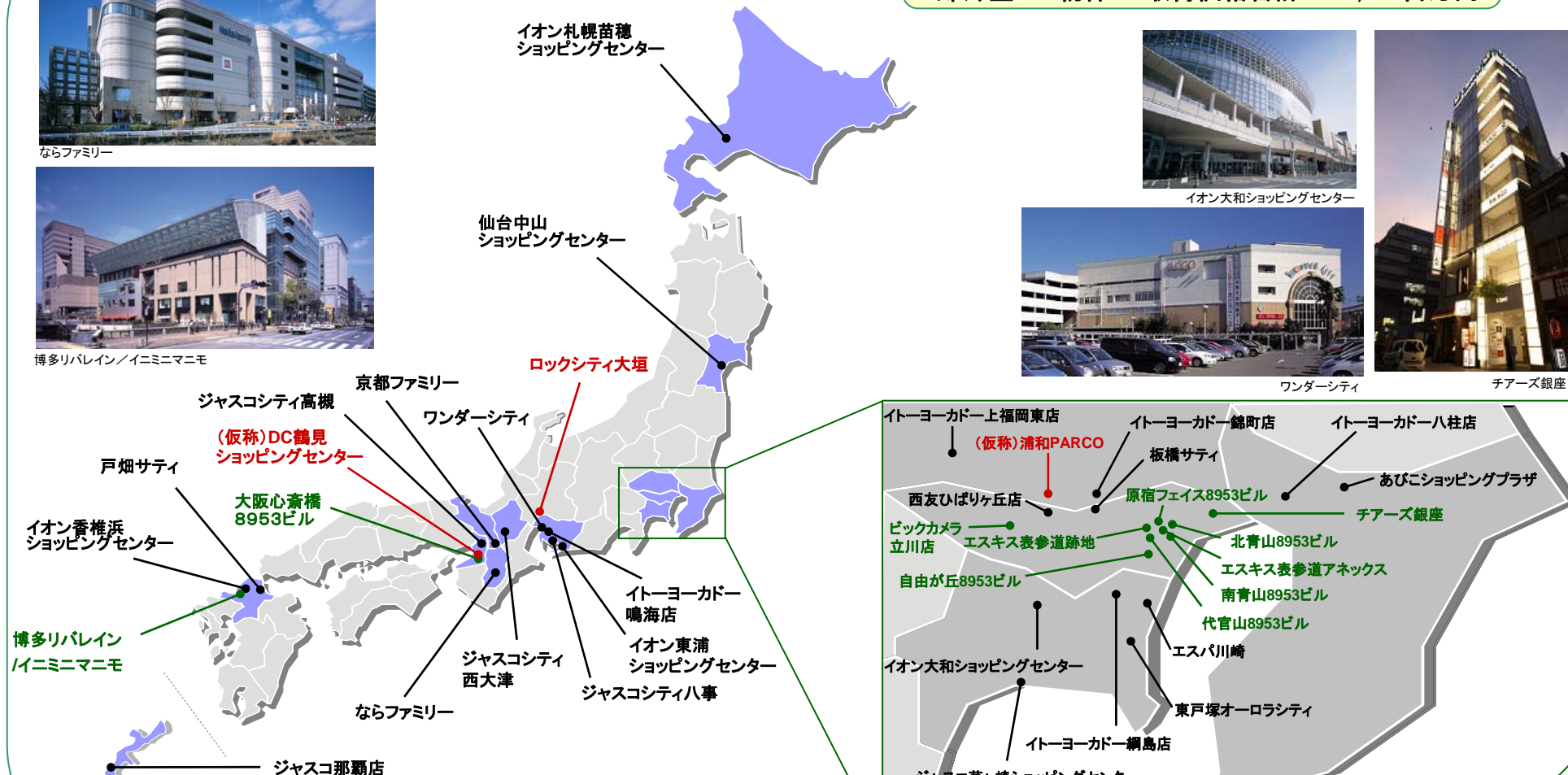
イオン大和ショッピングセンター



ワンダーシティ



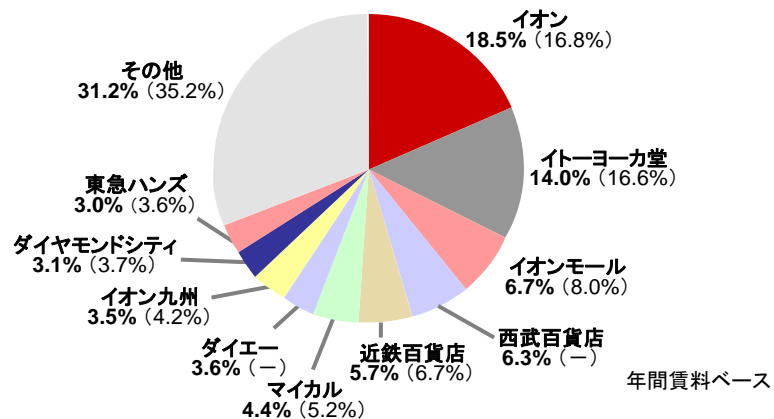
チアーズ銀座



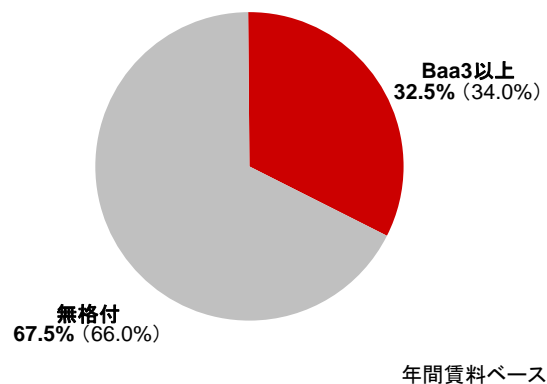
(注1) 2006年3月末現在:35物件。黒字は郊外型物件、緑字は都心型物件、赤字は取得予定物件及び匿名組合出資を行っている物件を示します。
 (注2) エスキス表参道跡地は土地のみ所有のインカム型物件として分類しています。

ポートフォリオの分散(全35物件)(注1)

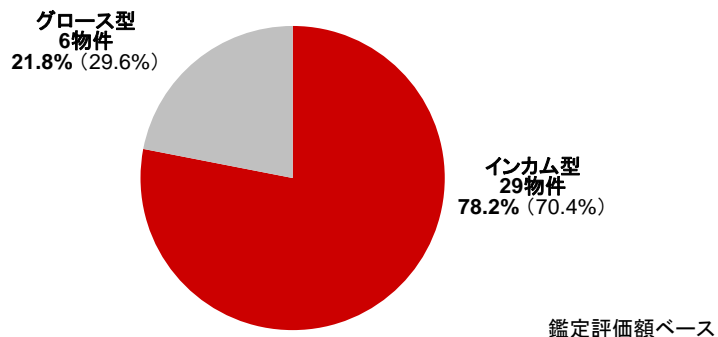
テナント別分散



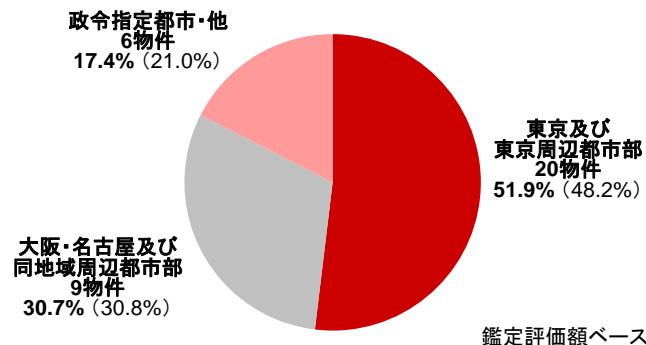
テナントクレジットの分散(注3)



投資スタイル別分散



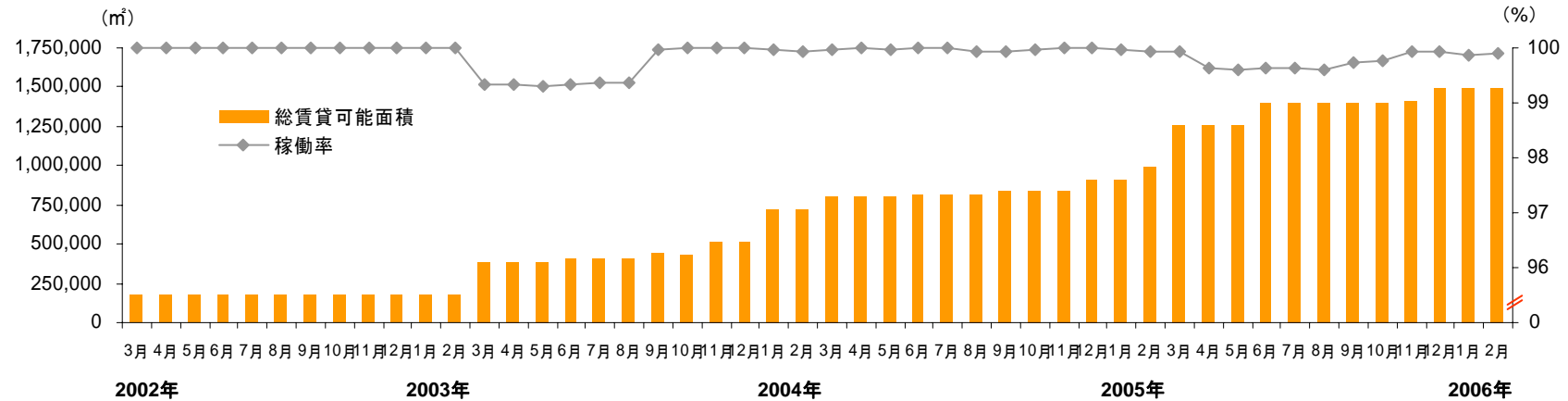
地域別分散



(注1) 2006年2月末現在。東戸塚オーロラシティは取得時現在。2006年8月期以降取得予定物件であるロックシティ大垣、(仮称)浦和PARCO、及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。
 (注2) エキス表参道跡地は土地のみ所有のインカム型物件として分類しています。
 (注3) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる格付に基づきます。
 (注4) ()内は2005年8月末時点のポートフォリオ、全32物件の数値となります。投資スタイル別分散の()内は、2005年8月期の取得価格ベースの数値です。

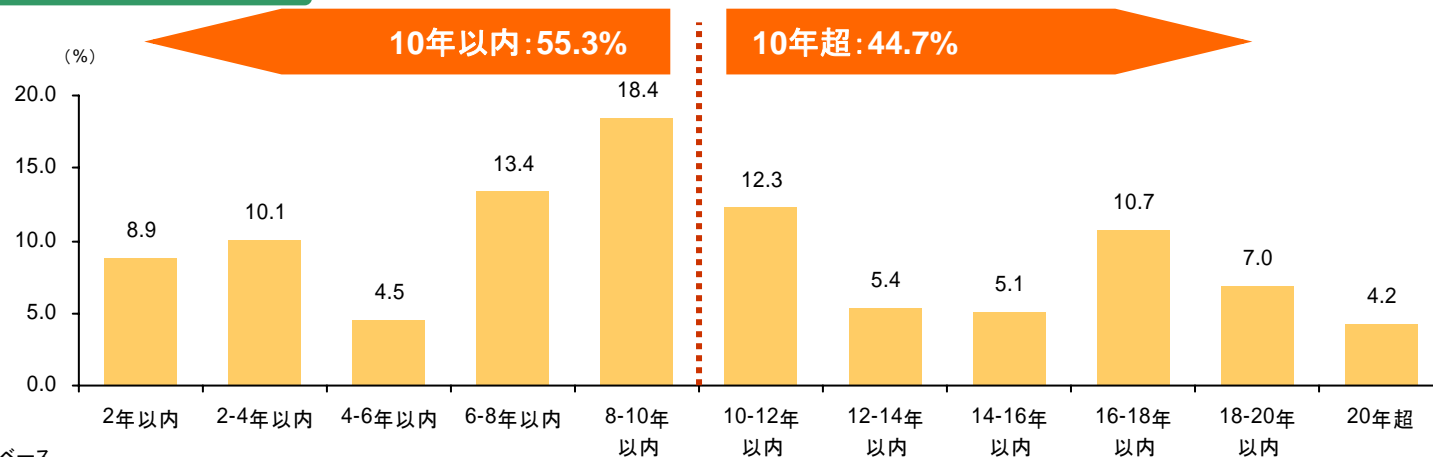
ポートフォリオの稼働率推移／リース契約残存期間

総賃貸可能面積と稼働率の推移



(注1) 各月末における本投資法人がその時点で保有していた物件の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移です。

リース契約 残存期間



(注1) 年間賃料ベース

(注2) 残存期間については2006年2月末日を基準としていますが、それ以降の新規取得物件は、取得日における残存期間です。

ポートフォリオの概要一覧

物件名称	投資スタイル	築年数(注2) (年)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	取得時キャップレート(注3) (%)	期末算定価格/鑑定評価額 (百万円)	比率 (%)	テナント数	主要テナント	予想損失率(注4) (%)	PM会社(注6)(注7)
東京及び東京周辺都市部												
エスパ川崎	インカム	5.8	56,891.2	100.00	10,091	6.2	11,100	2.9	1	イトーヨーカドー	10.9	㈱ダイヤモンドシティ
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	インカム	5.4	63,652.3	100.00	8,300	6.2	8,220	2.1	1	ジャスコ	9.1	㈱ジオ・アカマツ
あびこショッピングプラザ	グロス	11.4	44,333.7	100.00	10,200	7.2	13,400	3.5	53	イトーヨーカドー	11.8	㈱ダイヤモンドシティ
南青山8953ビル	インカム	4.0	1,541.0	100.00	5,350	5.5	5,620	1.5	3	ヒューゴ・ボス	13.0	シービー・リチャードエリス㈱
イトーヨーカドー八柱店	インカム	23.4	21,581.7	100.00	1,616	6.1	1,970	0.5	1	イトーヨーカドー	6.5、7.4	㈱ザイマックス
イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	6.5	28,316.2	100.00	6,900	6.3	7,530	2.0	1	イトーヨーカドー	14.8	㈱ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー錦町店	インカム	2.3	73,438.5	100.00	13,212	5.6	14,500	3.8	1	イトーヨーカドー	12.6	㈱ジオ・アカマツ
代官山8953ビル	インカム	15.0	574.5	100.00	1,235	5.3	1,390	0.4	1	オンワード樺山	5.4	三井不動産ビルマネジメント㈱
原宿フェイス8953ビル	インカム	20.9	1,477.6	100.00	2,770	5.6	3,060	0.8	5	ディーゼル・ジャパン	10.6	㈱ザイマックス
エスキス表参道跡地(注5)	インカム	-	1,768.8	100.00	14,712	-	15,200	4.0	1	竹中工務店	-	㈱ジオ・アカマツ
エスキス表参道アネックス	インカム	9.0	540.8	100.00	860	5.5	1,000	0.3	2	エルエスモード	5.0	三井不動産ビルマネジメント㈱
イトーヨーカドー綱島店	インカム	24.0	16,549.5	100.00	5,000	6.1	5,380	1.4	1	イトーヨーカドー	16.3	ジョーンズ ラング ラサール(株)
ビックカメラ立川店	インカム	35.6	20,983.4	100.00	11,920	5.5	12,900	3.4	2	ビックカメラ	20.1	ジョーンズ ラング ラサール(株)
板橋サティ	インカム	5.8	72,253.9	100.00	12,400	5.4	13,100	3.4	1	サティ	9.4	㈱ザイマックス
北青山8953ビル	インカム	1.1	492.7	100.00	989	5.4	1,100	0.3	2	NEWS、ベストプライダル	10.8	㈱オフィス・ミツキ
イオン大和ショッピングセンター	インカム	4.3	85,226.7	100.00	16,823	5.5	18,700	4.9	1	ジャスコ	9.3	㈱ザイマックス
西友ひばりヶ丘店	インカム	27.3	19,070.9	100.00	6,100	7.6	6,900	1.8	1	西友	13.2	シービー・リチャードエリス㈱
自由が丘8953ビル	インカム	6.7	1,814.1	90.14	2,700	5.2	2,887	0.8	10	NEXT、シュール自由が丘	4.1、4.4	㈱ザイマックス
チアーズ銀座	インカム	1.0	1,686.6	100.00	4,200	4.3	4,160	1.1	9	正泰苑、Chanko Dining若	9.9	野村ビルマネジメント(株)
東戸塚オーロラシティ	インカム	6.6	152,473.8	100.00	50,500	4.5	50,500	13.2	2	西武百貨店、ダイエー	6.7	㈱エイムクリエイツ
小計/加重平均(注9)		8.9	664,667.6	99.97%	185,878	5.5%	198,617	51.9%	99		-	

(注1) 2006年2月末現在。東戸塚オーロラシティは取得時現在。2006年8月期以降取得予定物件であるロックシティ大垣、(仮称)浦和PARCO、及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。

(注2) 築年数は建物が複数ある物件に関しては、各建物の築年数を延床面積にて加重平均した数値を記載しています。

(注3) 新規取得時のキャップレートを記載しています。取得後の追加購入分は含まれていません。自由が丘8953ビルのキャップレートはNEXT館のみの数値を記載しています。なお、同物件のうちコリヌ館のキャップレートは5.5%です。ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターについてはDCF法による鑑定評価額算出に用いた割引率を記載しています。

(注4) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物又はポートフォリオの予想損失率を記載しています。なお、2006年2月末33物件のポートフォリオ全体の予想損失率は2.8%です。

(注5) エスキス表参道跡地は土地のみ所有のインカム型物件として分類しています。取得価格及び期末算定価格/鑑定評価額は土地のみを記載しています。また、築年数、取得時キャップレート、予想損失率の小計/加重平均には含めておりません。

(注6) 生駒シービー・リチャードエリス株式会社は2006年1月10日にシービー・リチャードエリス株式会社に社名変更しました。

(注7) 株式会社ダイヤモンドファミリーは2006年3月1日に株式会社ダイヤモンドシティに吸収合併されました。

ポートフォリオの概要一覧

物件名称	投資スタイル	築年数 ^(注2) (年)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	取得時キャップレート ^(注3) (%)	期末算定価格/ 鑑定評価額 (百万円)	比率 (%)	テナント数	主要テナント	予想損失率 ^(注4) (%)	PM会社 ^{(注6)(注7)}
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部												
大阪心齋橋8953ビル	インカム	7.1	13,667.0	100.00	14,300	5.5	14,600	3.8	1	東急ハンズ	4.8	(株)ザイマックス
ならファミリー	グロース	13.3	85,343.4	99.37	31,241	7.4	33,800	8.8	130	近鉄百貨店、ジャスコ	4.6	(株)ダイヤモンドシティ
イトーヨーカドー鳴海店	インカム	8.6	50,437.9	100.00	8,540	7.3	8,730	2.3	1	イトーヨーカドー	4.3	(株)ザイマックス
イオン東蒲ショッピングセンター	インカム	4.6	100,457.7	100.00	6,700	6.3	7,680	2.0	1	ジャスコ	7.5	(株)ザイマックス
ワンダーシティ	グロース	15.1	72,317.3	100.00	15,940	6.5	17,700	4.6	28	ダイヤモンドシティ ^(注4) 、ケーヨーD2	5.2	(株)ザイマックス
ジャスコシティ高槻	インカム	12.0	77,267.2	100.00	11,700	6.0	12,500	3.3	1	ジャスコ	2.9	シービー・リチャードエリス ^(株)
ジャスコシティ八事	インカム	12.5	63,778.4	100.00	3,700	7.0	3,990	1.0	2	ジャスコ	2.6	(株)ザイマックス
ジャスコシティ西大津	インカム	9.3	62,717.3	100.00	13,100	5.2	13,100	3.4	1	ジャスコ	5.5	(株)ザイマックス
京都ファミリー	グロース	23.3	25,604.0	99.80	5,340	6.5	5,480	1.4	66	ジャスコ、ニトリ	3.7、4.8	(株)ダイヤモンドシティ
小計／加重平均		11.7	551,590.1	99.89%	110,561	6.5%	117,580	30.7%	231		-	
政令指定都市・他												
仙台中山ショッピングセンター	インカム	9.7	46,249.0	100.00	10,200	7.6	11,800	3.1	2	ジャスコ	1.1-2.8	(株)ザイマックス
博多リバレイン／イニミニマニモ	グロース	7.2	25,742.7	96.84	12,619	6.5	13,200	3.4	75	IDC大塚家具、ルイ・ヴィトン、グッチ	1.9	(株)ジオ・アカマツ
イオン香椎浜ショッピングセンター	インカム	2.3	109,616.7	100.00	13,300	6.2	13,400	3.5	1	ジャスコ	0.8	(株)ジオ・アカマツ
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	インカム	2.7	74,625.5	100.00	9,260	6.2	9,830	2.6	1	ジャスコ	2.6	(株)ザイマックス
戸畑サティ	インカム	7.0	93,258.2	100.00	6,290	6.6	6,780	1.8	1	サティ	1.3	(株)ジオ・アカマツ
ジャスコ那覇店	インカム	12.4	79,090.5	100.00	10,700	6.0	11,600	3.0	1	ジャスコ	4.9	ジョーンズ ラング ラサール ^(株)
小計／加重平均		6.8	428,582.6	99.81%	62,369	6.5%	66,610	17.4%	81		-	
合計／加重平均^(注8)		9.4	1,644,840.3	99.90%	358,808	6.0%	382,807	100.0%	411		-	

(注1) 2006年2月末現在。東戸塚オーロラシティは取得時現在。2006年8月期以降取得予定物件であるロックシティ大垣、(仮称)浦和PARCO、及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。

(注2) 築年数は建物が複数ある物件に関しては、各建物の築年数を延床面積にて加重平均した数値を記載しています。

(注3) 新規取得時のキャップレートを記載しています。取得後の追加購入分は含まれていません。大阪心齋橋8953ビルについてはDCF法による鑑定評価額算出に用いた割引率を記載しています。

仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分の数値のみを用いています。ワンダーシティのキャップレートについては稼働不動産部分の数値を用いています。

(注4) ワンダーシティのテナントであるダイヤモンドシティは、本物件の一部をイオン株式会社(ジャスコ)に転賃しています。

(注5) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物又はポートフォリオの予想損失率を記載しています。なお、2006年2月末33物件のポートフォリオ全体の予想損失率は2.8%です。

(注6) エスキス表参道跡地は土地のみ所有のインカム型物件として分類しています。築年数、取得時キャップレート、予想損失率の合計／加重平均には含めておりません。

(注7) 生駒シービー・リチャードエリス株式会社は2006年1月10日にシービー・リチャードエリス株式会社に社名変更しました。

(注8) 株式会社ダイヤモンドファミリーは2006年3月1日に株式会社ダイヤモンドシティに吸収合併されました。

4. 今後の運用方針

今後の運用方針

内部成長

- 物件競争力の維持と強化
- グロース型への
コンバージョンの検討
- 継続的なコスト削減

外部成長

- スケールメリットを活かした
外部成長
- 豊富なディールフロー
- 内部成長のポテンシャルを
視野に入れた物件取得

財務戦略

- グローバル・オフリングと
ABBを併用したエクイティ・
ファイナンス
- 無担保ローンファシリ
ティー、投資法人債を活用
したデット・ファイナンス
- 大型物件の迅速な取得に
備えた保守的なレバレッジ
水準

小売マーケットの現状とJRFの戦略

商業施設を取り巻く環境の変化


- まちづくり3法改正により大規模店舗の郊外出店調整、都市機能を都市中心部に集約
- セブン&アイとミレニアムリテイリングによる経営統合、イオンによるダイヤモンドシティの株式公開買付

商業施設の現況と傾向

- 小売市場において小規模店の売上シェアが減少、中／大規模店の増加
- 表参道ヒルズ、六本木ヒルズといった魅力的な商業施設を併設した複合施設の出現

商業施設の今後

- 全国の個人消費におけるショッピングセンターでの消費割合が年々増加
- 限られた立地における、効率的な大型商業施設獲得競争の激化

 今後の小売マーケット動向の変化を踏まえた物件取得、保有物件のバリューアップ等により、競争優位性の維持向上を目指します

運用方針に関連する主な新聞記事

平成18年2月8日付「日経流通経済新聞」

郊外、店子選び有利に



広本裕一氏

「郊外、店子選び有利に」

大規模商業施設の出店規制に伴い、既存の郊外型ショッピングセンター（SC）の売り場を巡るテナント間の競争や、中心市街地の好立地の物件を巡る獲得合戦が激しくなる。郊外型商業施設を運用する大手不動産投資信託（REIT）、日本リテールファンド投資法人の広本裕一執行役員に今後の見通しを聞いた。

「郊外への大型店出店が規制される。」「現在保有している三十四物件のうち郊外型商業施設は二十三だが、新規の大型店が規制されれば既得権が守られてありがたい。工業用地にショッピングモールが立ち、競合するケースがあったが、その心配は減る。」「テナント賃料相場が変わる可能性は。」「二十年契約で賃料改定は三年に一度という契約が多く、現時点では賃料上昇にはつながっていない。しかし、限られた立地に対し、テナントの

出店が増えるから、賃料交渉や不採算店舗の入れ替えなどで優位に立つことは予想できる。」「大規模店は中心部へシフトしそうだ。」「中心市街地に立地するダイエーなどの既存物件を活用し新しい店舗として再生するビジネスは直接メリットがあるだろうし、注目したい。ただ、中心部でも現時点では賃料の上昇はみられないようだ。」「ファンドとしても長期的には都心型物件への投資が増えていく。来年秋に完成・取得予定の浦和パルコは駅前だし、郊外出店規制後は都心周辺の物件への目配りを強化することになるだろう。」

平成18年2月10日付「日経金融新聞」

長期化や固定利率化 時間差影響軽く

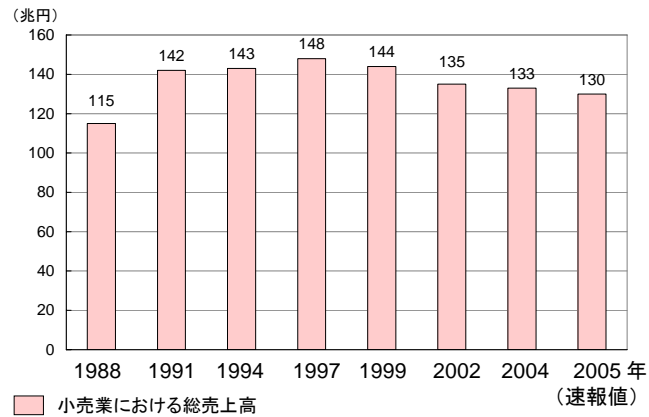
長期化や固定利率化 時間差影響軽く

不動産投資信託（REIT）五年に延ばした。不動産（IT）の日本リテールファンド投資法人は昨年、景気回復から若干遅れて金利上昇に備えて、有利上昇し始める傾向がある子負債の平均残存年数を、タイムラグで生じる従来の二・七年から五・

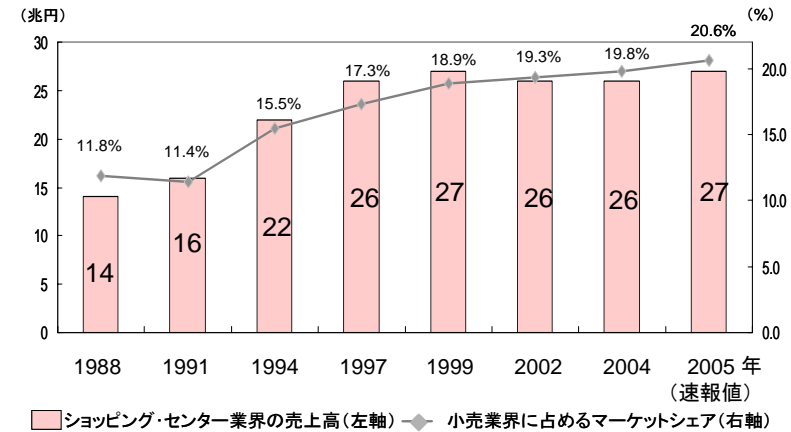
収益への悪影響を軽減す 借入額を五・七年の固定金利で手当てした。役員は「金利上昇期には、財務戦略次第でREIT中期、固定金利を志向する間の利回り格差が顕著に動きた。東日本旅客鉄道なる」と指摘する。運用と調達の間隔を（約五百億円）の三十年にらんだ動きには、固定物のポンド建てSBを発行した。同社の三十年債。異議リリースは〇五年の発行は〇三年以来。イ三月末に四〇%台半ばだ オンも昨年六月に初めてつた固定金利での調達比 二〇年債を発行して利率を、同九月末までに五・〇%超まで引き上げた。東京リースは〇五年三月上期に約七百億円を五

日本の小売業界動向

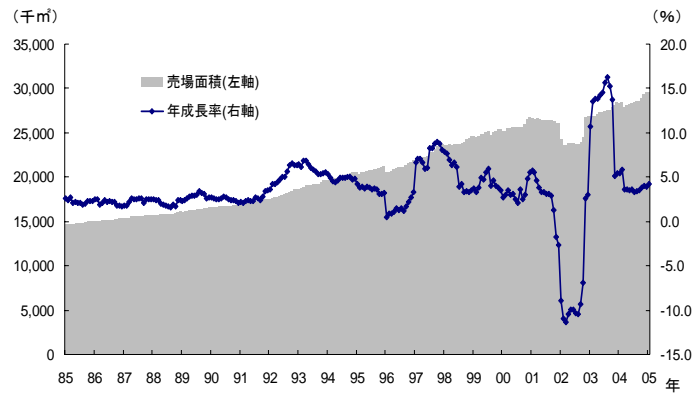
小売業界における総売上高の推移



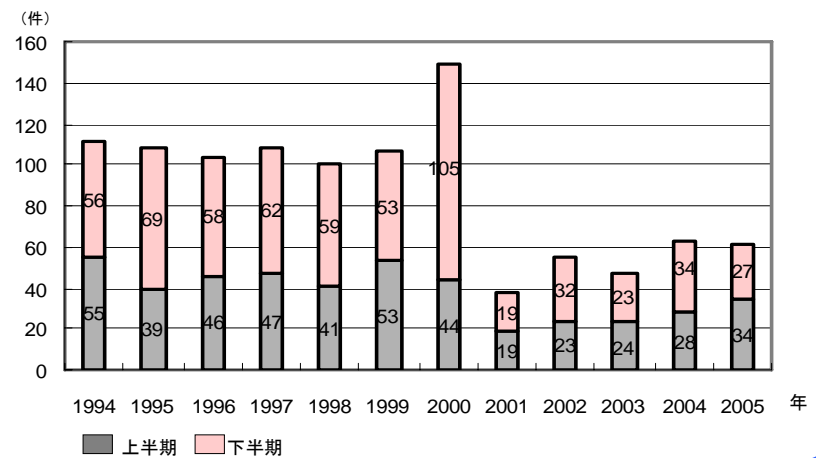
ショッピング・センター業界の総売上高と小売業界に占めるマーケットシェアの推移



百貨店およびスーパー・マーケットの売場面積の推移



日本における新規開発ショッピング・センター数の推移



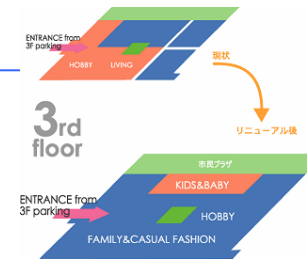
内部成長戦略：今後の施策

■ リニューアル及び建替えによる
物件競争力の維持と強化



■ レンタキャプティブの導入による
保険料の削減

■ インカム型から
グロース型へのコンバージョン



■ 増築、ゾーニングの変更等
による賃貸面積の拡大

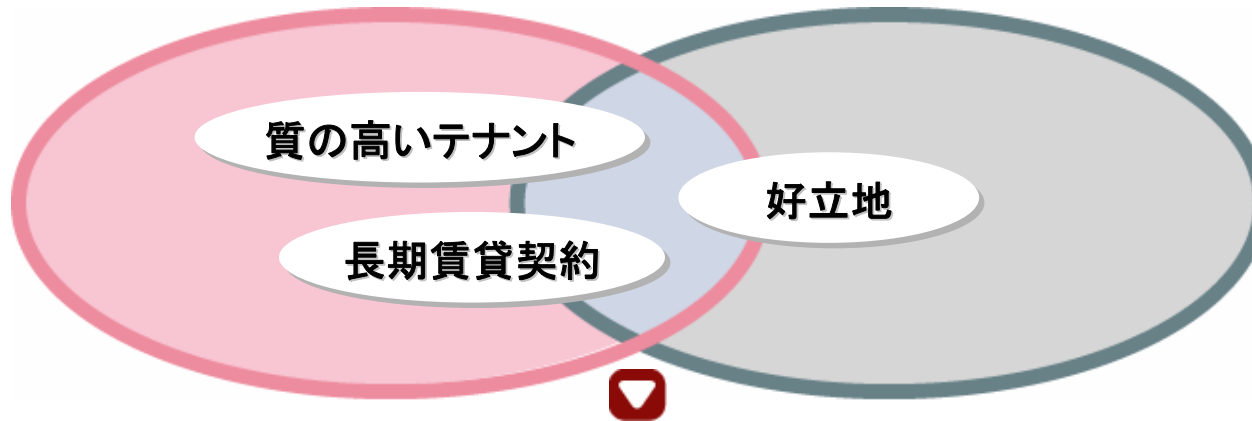


経営環境、市場の変化に応じた柔軟な対応で内部成長を目指します

外部成長戦略：今後の物件取得戦略

■ 郊外型商業施設

■ 都心型商業店舗ビル



さらなるポートフォリオ分散により収益の安定性と成長性を追求

継続的な外部成長戦略実現のためのディールソースの確保

■ ポートフォリオのスケール
メリットを活かした外部成長

■ 豊富なディールフローを
活かし、適切な価格での
物件取得による外部成長

■ 内部成長のポテンシャルを
視野に入れた物件取得戦略

財務戦略

デット・ファイナンス

◆金利の変化に対応した負債構成

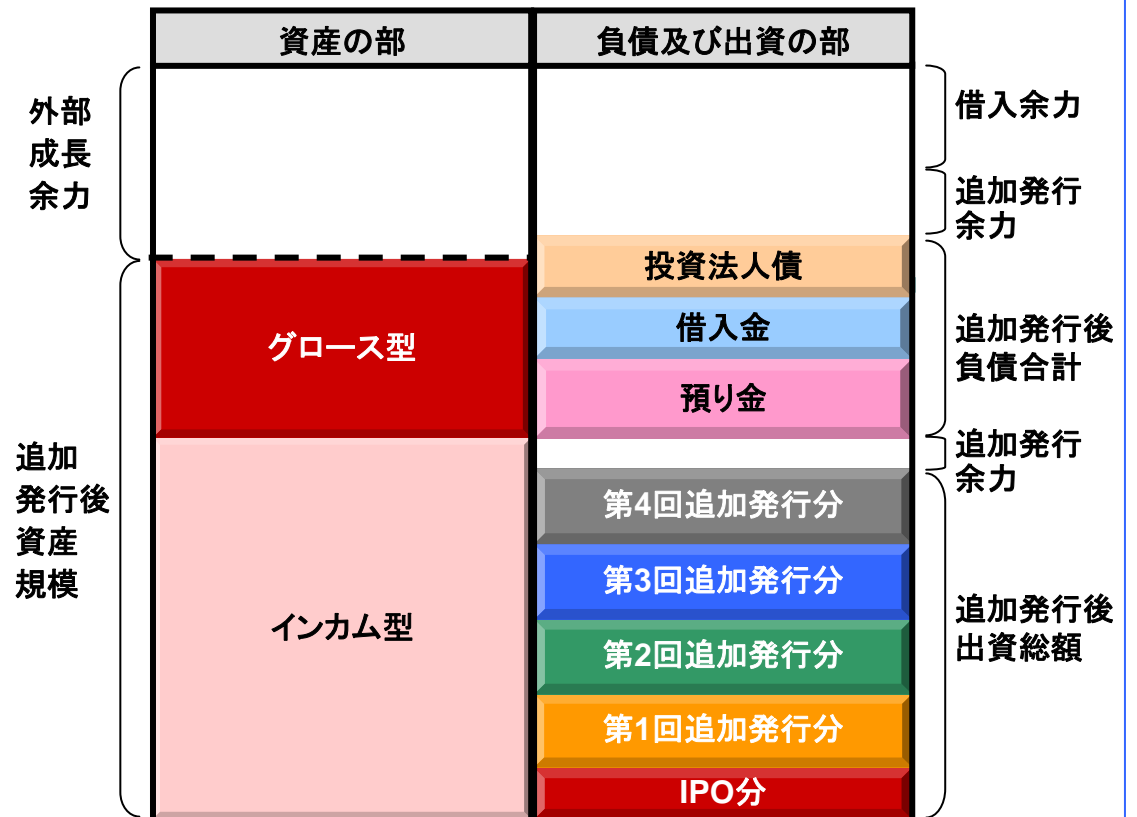
- 大型物件取得に備え、レバレッジは保守的な水準を維持
- 投資法人債の継続的発行を実施
- テナントからの預り金を有効活用

エクイティ・ファイナンス

◆過去5回のトラックレコードの積み重ね

- 資産規模の増大に応じ、希薄化の影響を抑えながら追加発行を実施
- 機動性を重視したABB (Accelerated Book Building) 方式によるオフリング
- 幅広い投資家層をターゲットとしたグローバル・オフリングの併用

■ JRFのバランスシート・イメージ



5. 2006年2月期(第8期)決算詳細

2006年2月期損益計算書

科 目	当 期(2006年2月期)		前 期(2005年8月期)		増 減	
	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比	金 額	前 期 比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 営業損益の部						
1. 営業収益	13,046,876	100.0	12,225,558	100.0	821,318	6.7
貸貸事業収入	13,046,876		12,225,558		821,318	
2. 営業費用	7,756,747	59.5	7,252,452	59.3	504,295	7.0
貸貸事業費用	6,496,441		6,080,183		416,258	
不動産等売却損	16,245				16,245	
その他業務費用						
匿名組合分配損	9,310		2,284		7,026	
資産運用報酬	970,025		910,704		59,321	
役員報酬	3,349		3,347		2	
資産保管委託報酬	53,429		44,988		8,441	
一般事務委託報酬	107,834		105,010		2,824	
その他費用	100,111		105,933		△ 5,822	
営業利益	5,290,128	40.5	4,973,105	40.7	317,023	6.4
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益	9,267	0.1	3,242	0.0	6,025	185.8
受取利息	68		63		5	
その他営業外収益	9,198		3,178		6,020	
2. 営業外費用	502,441	3.9	578,927	4.7	△ 76,486	△ 13.2
支払利息	162,341		155,830		6,511	
投資法人債利息	205,099		205,721		△ 622	
投資法人債発行費償却	39,597		29,639		9,958	
融資関連費用	35,193		33,116		2,077	
新投資口発行費	32,992		114,829		△ 81,837	
創業費償却	13,924		13,924		0	
その他営業外費用	13,294		25,865		△ 12,571	
経常利益	4,796,953	36.8	4,397,420	36.0	399,533	9.1
税引前当期純利益	4,796,953	36.8	4,397,420	36.0	399,533	
法人税その他の税の額	1,948		927		1,021	
法人税等調整額	—		△ 16			
当期純利益	4,795,005	36.8	4,396,509	36.0	398,496	9.1
前期繰越利益	43		100		△ 57	
当期末処分利益	4,795,048		4,396,610		398,438	9.1

(注1) 2006年2月期(第8期)は2005年9月1日より2006年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2005年8月期(第7期)は2005年3月1日より2005年8月31日まで(運用日数184日間)

2006年2月期末貸借対照表

科目	当期(2006年2月期)		前期(2005年8月期)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金	14,053,581		3,294,281		10,759,300	
信託現金及び信託預金	9,747,804		9,126,964		620,840	
営業未収入金	610,094		545,324		64,770	
未収消費税等	23,018		757,167		△ 734,149	
その他の流動資産	358,273		526,914		△ 168,641	
流動資産合計	24,792,773	7.3	14,250,652	4.6	10,542,121	74.0
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
信託建物	108,783,574		103,719,183		5,064,391	
信託構築物	5,470,727		4,912,301		558,426	
信託機械及び装置	346,439		357,240		△ 10,801	
信託工具器具備品	945,521		903,032		42,489	
信託土地	188,740,076		179,611,104		9,128,972	
有形固定資産合計	304,286,339	89.5	289,502,861	92.7	14,783,478	5.1
2. 無形固定資産						
信託借地権	6,103,876		4,165,710		1,938,166	
信託その他無形固定資産	158,502		167,615		△ 9,113	
無形固定資産合計	6,262,379	1.9	4,333,326	1.4	1,929,053	44.5
3. 投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	3,101,459		2,801,310		300,149	
投資有価証券	839,910		849,220		△ 9,310	
長期前払費用	135,948		134,747		1,201	
繰延ヘッジ損失	33,229		125,214		△ 91,985	
その他の投資その他の資産	240,032		206,063		33,969	
投資その他の資産合計	4,350,579	1.3	4,116,555	1.3	234,024	5.7
固定資産合計	314,899,297	92.7	297,952,743	95.4	16,946,554	5.7
III 繰延資産						
創業費	13,924		27,848		△ 13,924	
投資法人債発行費	138,705		118,559		20,146	
繰延資産合計	152,629	0.0	146,407	0.0	6,222	4.2
資産合計	339,844,700	100.0	312,349,803	100.0	27,494,897	8.8
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動負債						
営業未払金	821,214		765,881		55,333	
短期借入金	25,000,000		25,860,000		△ 860,000	
未払金	11,259		66,235		△ 54,976	
未払費用	666,122		605,800		60,322	
未払法人税等	605		927		△ 322	
前受金	1,011,514		1,007,978		3,536	
預り金	888,087		737,214		150,873	
一年以内返還予定						
信託預り敷金保証金	4,466,738		—		—	
その他の流動負債	33,655		109,401		△ 75,746	
流動負債合計	32,899,197	9.7	29,153,438	9.3	3,745,759	12.8
II 固定負債						
投資法人債	45,000,000		35,000,000		10,000,000	
長期借入金	14,170,000		14,170,000		0	
信託預り敷金保証金	61,389,578		67,056,445		△ 5,666,867	
デリバティブ債務	33,229		125,214		△ 91,985	
固定負債合計	120,592,808	35.5	116,351,659	37.3	4,241,149	3.6
負債合計	153,492,005	45.2	145,505,097	46.6	7,986,908	5.5
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	181,557,646	53.4	162,448,096	52.0	19,109,550	11.8
II 剰余金						
当期未処分利益	4,795,048		4,396,610		398,438	
剰余金合計	4,795,048	1.4	4,396,610	1.4	398,438	9.1
出資合計	186,352,695	54.8	166,844,706	53.4	19,507,989	11.7
負債・出資合計	339,844,700	100.0	312,349,803	100.0	27,494,897	8.8

(注1) 2006年2月期(第8期)は2005年9月1日より2006年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2005年8月期(第7期)は2005年3月1日より2005年8月31日まで(運用日数184日間)

2006年2月期キャッシュフロー計算書／分配金に係る計算書

キャッシュフロー計算書

(千円)		
科 目	当期 (2006年2月期)	前期 (2005年8月期)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,796,953	4,397,420
減価償却費	2,472,272	2,305,947
その他	1,069,065	5,221
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,338,291	6,708,590
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△18,819,666	△65,069,971
信託有形固定資産の売却による収入	1,163,550	-
信託預り敷金保証金の収入	2,091,936	16,103,643
信託預り敷金保証金の支出	△3,292,064	△849,630
信託無形固定資産の取得による支出	△1,561,383	△488,619
信託差入敷金保証金の支出	△531,118	-
信託差入敷金保証金の収入	230,969	8,597
投資有価証券の取得による支出	-	△851,505
その他の投資その他の資産の減少による収入	-	19,252
その他の投資その他の資産の取得による支出	△33,968	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,751,744	△51,128,233
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	18,200,000	30,100,000
短期借入金の返済による支出	△19,060,000	△25,500,000
投資法人債の発行による収入	9,940,257	-
投資口の発行による収入	19,109,550	46,259,400
分配金の支払額	△4,396,213	△3,381,445
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,793,593	47,477,954
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	11,380,140	3,058,311
V 現金及び現金同等物の期首残高	12,421,246	9,362,934
VI 現金及び現金同等物の期末残高	23,801,386	12,421,246

金銭の分配に係る計算書

(千円)		
科 目	当期 (2006年2月期)	前期 (2005年8月期)
当期未処分利益	4,795,048	4,396,610
分配金の額	4,794,959	4,396,566
(投資口一戸当たり分配金) (円)	(15,851)	(15,730)
次期繰越利益	89	43

(注1) 2006年2月期(第8期)は2005年9月1日より2006年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2005年8月期(第7期)は2005年3月1日より2005年8月31日まで(運用日数184日間)

各物件の収益状況(インカム型物件1)

(百万円)

項目	仙台中山 ショッピングセンター		エスエフ川崎		大阪心斎橋 8953ビル		ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター		イトーヨーカドー 鳴海店	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	440	429	351	351	407	405	274	274	330	330
その他収入	0	114	0	0	0	0	0	0	0	—
不動産賃貸事業収入 合計	441	544	351	351	407	405	274	274	330	330
公租公課	41	41	60	60	30	30	42	42	41	41
施設管理費	2	22	0	0	1	0	1	0	5	1
管理委託報酬	13	13	12	12	6	6	5	5	6	6
その他賃貸事業費用	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
減価償却費	78	77	82	82	80	80	63	63	73	73
不動産賃貸費用 合計	139	156	157	157	119	118	114	113	129	124
不動産賃貸事業利益	301	387	193	193	287	287	159	160	201	205
敷金	840	840	981	981	798	798	745	745	538	538
保証金	801	801	3,924	3,924	—	—	2,784	2,983	4,849	4,849
期末預り金	1,641	1,641	4,905	4,905	798	798	3,530	3,729	5,388	5,388

(百万円)

項目	南青山8953ビル		イトーヨーカドー 八柱店		イトーヨーカドー 上福岡東店		イトーヨーカドー 錦町店		代官山 8953ビル	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	160	160	78	78	256	256	444	444	34	34
その他収入	8	8	—	—	—	24	0	—	4	2
不動産賃貸事業収入 合計	169	169	78	78	256	280	444	444	39	37
公租公課	6	6	17	17	39	39	59	57	1	1
施設管理費	11	11	0	0	1	0	—	—	4	3
管理委託報酬	4	4	2	2	4	4	4	4	1	1
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0
減価償却費	8	8	18	18	48	48	136	136	4	4
不動産賃貸費用 合計	31	32	38	39	97	95	203	201	12	11
不動産賃貸事業利益	137	137	39	39	158	185	241	243	27	26
敷金	282	282	450	450	774	774	590	590	125	125
保証金	—	—	—	—	1,752	1,816	—	—	—	—
期末預り金	282	282	450	450	2,527	2,591	590	590	125	125

(注1) 2006年2月期(第8期)は2005年9月1日より2006年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2005年8月期(第7期)は2005年3月1日より2005年8月31日まで(運用日数184日間)

各物件の収益状況(インカム型物件2)

(百万円)

項目	イト東浦 ショッピングセンター		原宿フェイス 8953ビル		イト香椎浜 ショッピングセンター		イト札幌苗穂 ショッピングセンター		イトキタ表参道 7ネックス	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	375	375	79	79	477	477	382	382	27	27
その他収入	—	—	15	13	—	—	—	—	0	5
不動産賃貸事業収入 合計	375	375	94	92	477	477	382	382	27	33
公租公課	57	57	2	2	65	65	63	63	1	1
施設管理費	0	0	7	8	0	7	—	—	0	0
管理委託報酬	4	4	4	4	6	6	3	3	1	1
その他賃貸事業費用	81	81	2	0	2	2	21	21	0	0
減価償却費	101	101	9	9	99	99	132	132	1	1
不動産賃貸費用 合計	246	245	26	24	173	181	220	220	5	5
不動産賃貸事業利益	129	130	68	68	303	296	162	161	22	28
敷金	495	495	176	176	700	700	654	654	64	64
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期末預り金	495	495	176	176	700	700	654	654	64	64

(百万円)

項目	イトヨーカドー 綱島店		ビックカメラ立川店		板橋サティ		北青山8953ビル		イト大和 ショッピングセンター	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	180	180	356	356	621	621	32	32	534	540
その他収入	—	—	33	29	0	0	1	1	—	—
不動産賃貸事業収入 合計	180	180	390	386	621	621	34	33	534	540
公租公課	19	19	29	29	45	45	—	0	—	—
施設管理費	—	—	68	28	0	—	2	2	0	0
管理委託報酬	3	3	6	6	4	4	1	1	4	4
その他賃貸事業費用	0	0	1	1	263	263	0	0	2	2
減価償却費	26	26	90	90	107	107	3	3	114	114
不動産賃貸費用 合計	51	50	196	156	421	420	7	6	121	121
不動産賃貸事業利益	129	129	193	229	199	201	26	27	412	419
敷金	232	232	712	712	754	754	40	40	1,068	1,068
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期末預り金	232	232	712	712	754	754	40	40	1,068	1,068

(注1) 2006年2月期(第8期)は2005年9月1日より2006年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2005年8月期(第7期)は2005年3月1日より2005年8月31日まで(運用日数184日間)

各物件の収益状況(インカム型物件3)

(百万円)

項目	西友 ひばりヶ丘店		戸畑行イ		ジャスコシティ高槻		自由が丘 8953ビル		ジャスコシティ八事	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	261	249	315	301	411	357	78	67	164	74
その他収入	0	26	—	2	0	0	6	3	0	0
不動産賃貸事業収入 合計	261	276	315	303	411	358	85	70	164	74
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
施設管理費	—	—	0	8	—	—	9	6	1	0
管理委託報酬	3	3	5	5	3	2	2	2	3	1
その他賃貸事業費用	1	0	3	2	2	1	0	0	1	0
減価償却費	88	88	67	66	108	108	13	13	33	16
不動産賃貸費用 合計	92	92	76	83	114	112	26	22	39	19
不動産賃貸事業利益	168	183	238	220	296	245	59	47	124	54
敷金	300	300	315	315	1,232	1,232	115	115	502	502
保証金	—	—	—	—	4,476	4,722	47	47	58	66
期末預り金	300	300	315	315	5,708	5,955	162	162	561	569

(百万円)

項目	ジャスコ 那覇店		テアーズ銀座		ジャスコシティ 西大津		インカム物件 合計	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	385	134	87	9	149	—	7,699	7,035
その他収入	2	1	23	1	0	—	97	236
不動産賃貸事業収入 合計	388	135	111	11	149	—	7,797	7,271
公租公課	—	—	—	—	—	—	626	623
施設管理費	0	—	26	—	0	—	148	104
管理委託報酬	4	1	2	0	1	—	129	119
その他賃貸事業費用	29	10	1	0	1	—	432	404
減価償却費	80	40	16	2	44	—	1,737	1,617
不動産賃貸費用 合計	115	52	46	3	48	—	3,073	2,871
不動産賃貸事業利益	273	83	65	7	101	—	4,714	4,400
敷金	2,118	2,118	168	168	988	—	16,768	15,780
保証金	—	—	—	—	—	—	18,695	19,213
期末預り金	2,118	2,118	168	168	988	—	35,464	34,993

(注1) 2006年2月期(第8期)は2005年9月1日より2006年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2005年8月期(第7期)は2005年3月1日より2005年8月31日まで(運用日数184日間)

各物件の収益状況(グロース型物件)

(百万円)

項目	博多パレイン/ イミニマモ		ならファミリー		あびこ ショッピングプラザ		エスキス 表参道		ワンダースティ		京都ファミリー		グロース物件 合計		全体合計	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	902	891	1,860	1,859	468	469	238	300	611	511	200	—	4,282	4,032	11,982	11,067
その他収入	213	219	294	383	324	195	54	87	35	35	45	—	966	921	1,064	1,157
不動産賃貸事業収入 合計	1,116	1,110	2,155	2,242	792	665	292	388	646	546	245	—	5,249	4,953	13,046	12,225
公租公課	117	117	108	109	37	37	22	22	0	0	0	—	286	286	912	910
施設管理費	339	428	408	447	353	227	48	57	45	38	72	—	1,268	1,198	1,417	1,302
管理委託報酬	51	51	198	248	74	29	13	14	108	90	24	—	471	434	600	554
販売促進費用	129	126	96	63	25	11	11	11	2	0	—	—	267	213	268	213
その他賃貸事業費用	77	113	236	230	13	10	5	3	5	3	39	—	377	360	809	765
減価償却費	179	178	226	226	93	84	74	73	124	124	35	—	734	687	2,472	2,305
固定資産除却損	16	—	—	27	—	—	—	—	—	—	—	—	16	27	16	27
不動産賃貸事業費用 合計	913	1,016	1,275	1,352	597	399	176	183	285	256	174	—	3,422	3,208	6,496	6,080
不動産賃貸事業利益	202	94	879	890	195	266	116	204	361	289	70	—	1,826	1,744	6,550	6,145
敷金	756	754	5,575	5,578	954	900	—	788	834	834	848	—	8,969	8,856	25,738	24,636
保証金	—	—	11,957	13,414	4,027	4,354	—	—	5,436	5,436	—	—	21,422	23,206	40,117	42,419
期末預り金	756	754	17,533	18,992	4,982	5,255	—	788	6,270	6,270	848	—	30,392	32,062	65,856	67,056

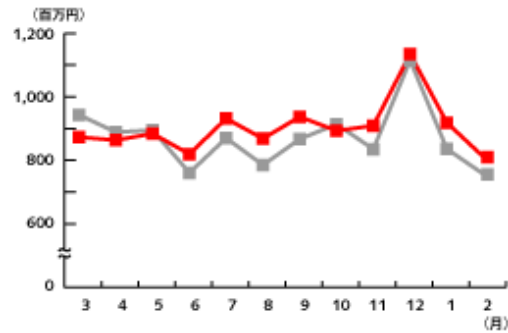
(注1) 2006年2月期(第8期)は2005年9月1日より2006年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2005年8月期(第7期)は2005年3月1日より2005年8月31日まで(運用日数184日間)

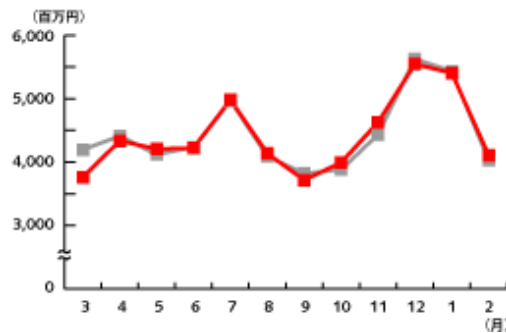
(注3) エスキス表参道は、2006年2月8日に株式会社竹中工務店に対し建物及び土地賃借権を譲渡したため、2006年1月31日までの収益状況を記載しています。

グロース型物件の総売上高推移

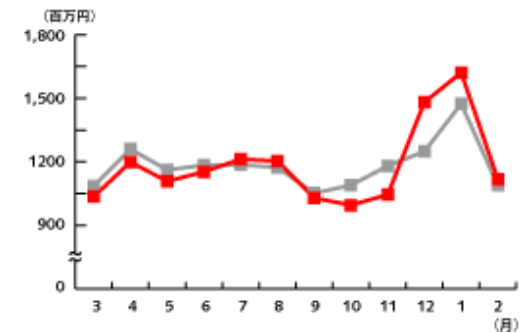
博多バレイン/イニミニマニモ



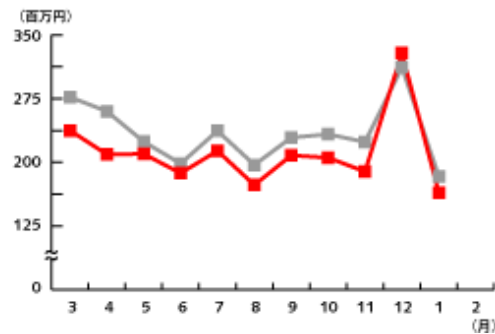
ならファミリー



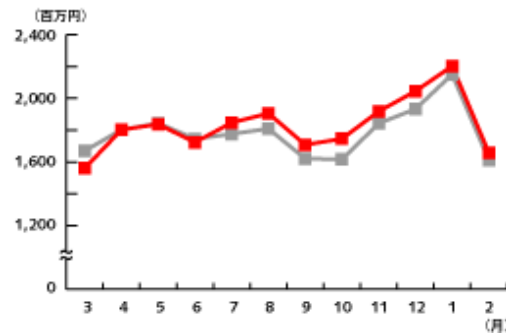
あびこショッピングプラザ



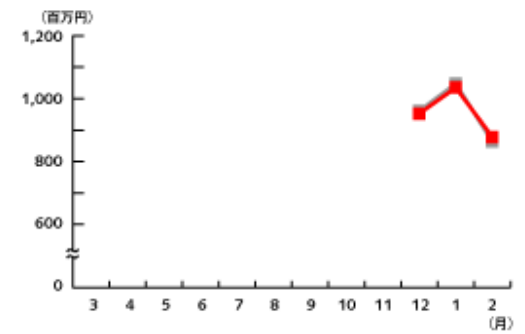
エスキス表参道



ワンダーシティ



京都ファミリー



■ 2005年3月～2006年2月売上高実績

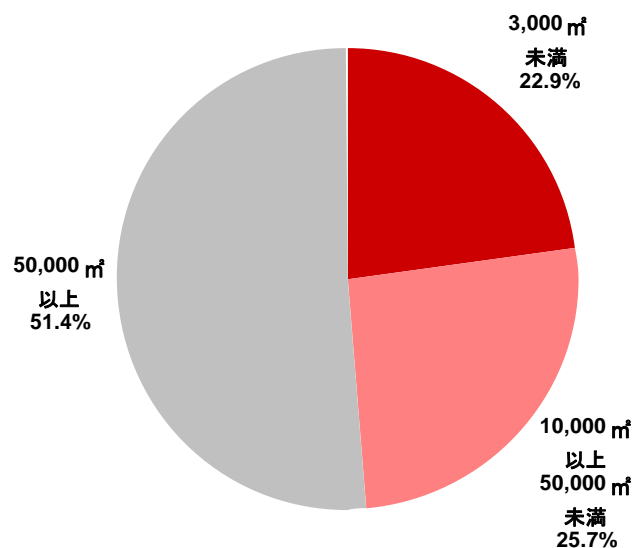
■ 2004年3月～2005年2月売上高実績

(注) 京都ファミリーについては取得月以降からの比較推移です。

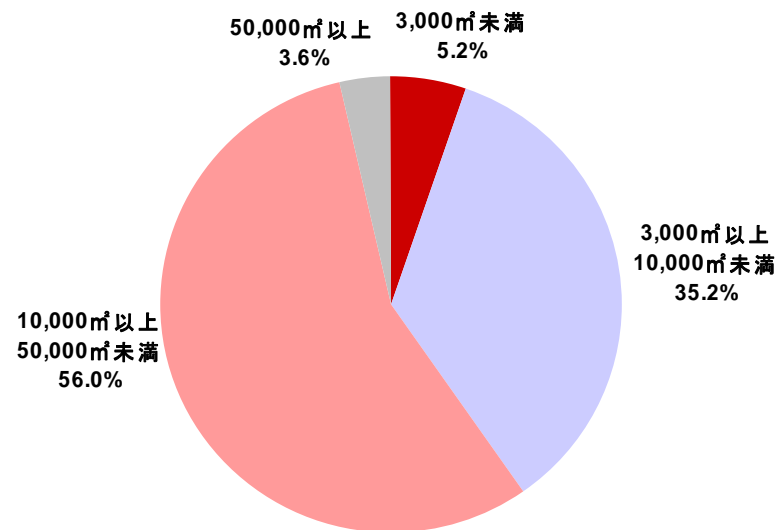
参考資料

投資物件の選択と集中

本投資法人の保有物件の延床面積別物件数割合



国内ショッピングセンターのフロア面積別物件数割合



(注1) 国内ショッピングセンターのフロア面積は、共有部と顧客利用が多い業務エリアを含みます。(ホテル・駐車場は除きます。)

(注2) 国内ショッピングセンターの定義は以下の通りです。
 ・フロア面積が1,500㎡超
 ・中核テナントを含まずに10を超える店舗が入居
 ・中核テナントがある場合、フロア面積の80%超を占めない
 (他テナントのフロア面積が1,500㎡超である場合を除きます。)

(注3) 比率は、物件総数に対する各カテゴリーの物件数の比率を表し、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

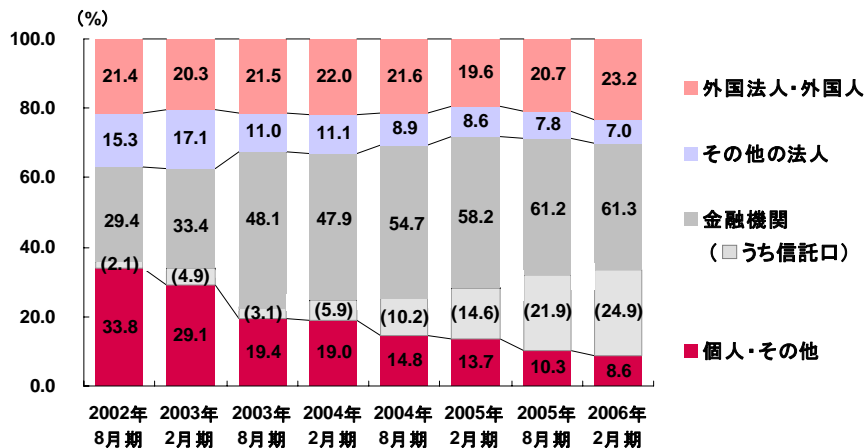
(注4) 2006年3月末現在。本投資法人の保有物件(延床面積ベース)には、2006年8月期以降取得予定物件であるロックシティ大垣、(仮称)浦和PARCO、及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。

(注5) 本投資法人の保有物件ポートフォリオはショッピングセンター以外にも含みます。

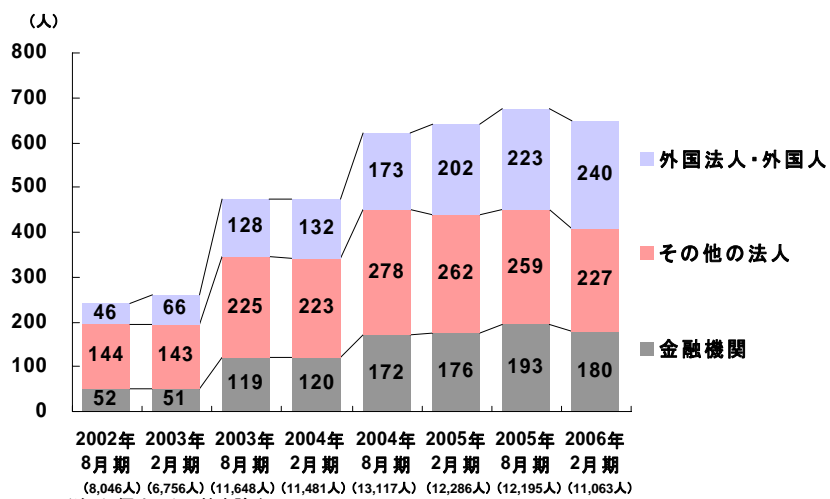
(出典) 社団法人日本ショッピングセンター協会(2006年3月25日現在)

投資主属性分析

所有者別投資口数割合の推移



所有者別投資主数の推移

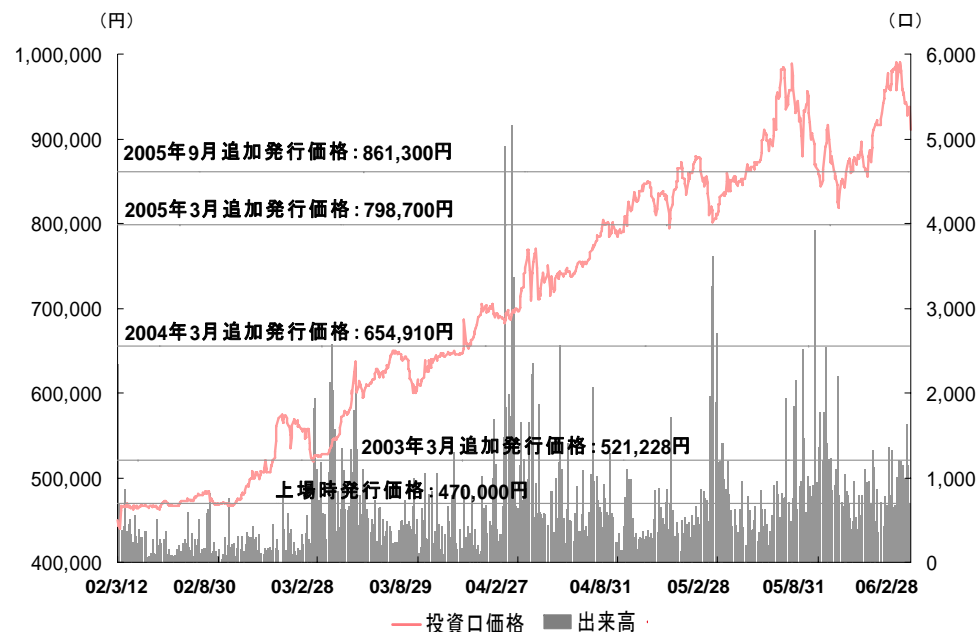


2006年2月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	28,983	9.58
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	16,802	5.55
3	三菱商事株式会社	13,975	4.62
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,453	4.12
5	資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	11,568	3.82
6	株式会社中国銀行	9,871	3.26
7	ザバンクオブニューヨーク・リーティエージャステックアカウント	7,008	2.32
8	エイアイジー・スター生命保険株式会社(一般勘定)	6,270	2.07
9	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	5,286	1.75
10	株式会社北洋銀行	4,364	1.44
11	株式会社りそな銀行	4,329	1.43
12	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,788	1.25
13	株式会社泉州銀行	3,727	1.23
14	メロンバンクエービー・エヌアムグローバルカスティエヌブイ	3,709	1.23
15	株式会社常陽銀行	3,630	1.20
16	株式会社広島銀行	3,293	1.09
17	株式会社山梨中央銀行	3,093	1.02
18	富士火災海上保険株式会社	2,965	0.98
19	株式会社八十二銀行	2,857	0.94
20	野村証券株式会社	2,813	0.93
合計		150,784	49.83

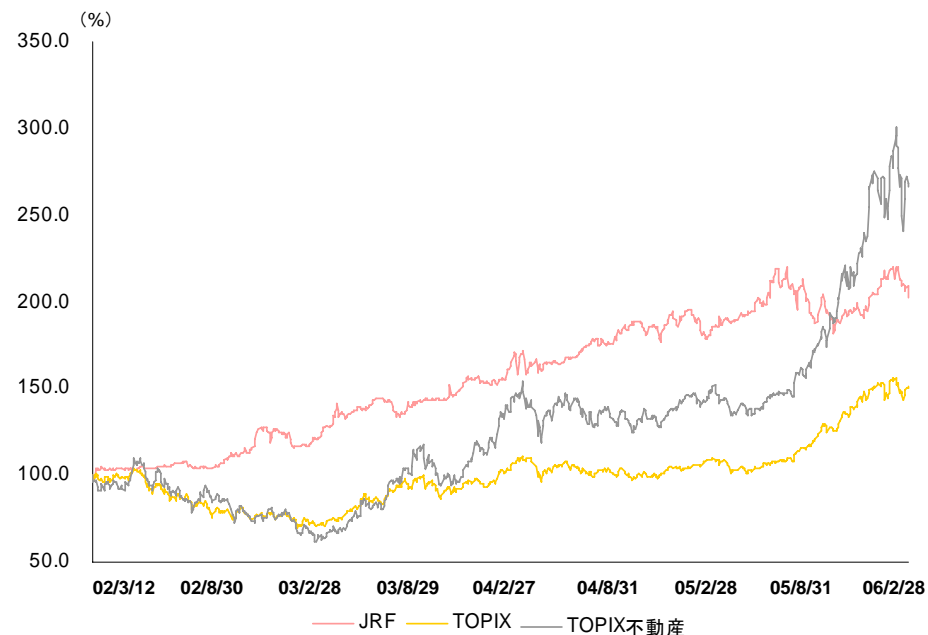
投資口価格のパフォーマンス

投資口価格の推移 (2006年2月28日まで) (注1)



高値	1,010,000円	(2006年2月8日)
安値	433,000円	(2002年3月13日)
単純平均投資口価格 (終値ベース)	701,555円	(2006年2月28日現在)
総出来高数	537,746口	(2006年2月28日現在)
1日当り平均出来高数	551口	(2006年2月28日現在)

相対株価推移 (2006年2月28日まで) (注1)

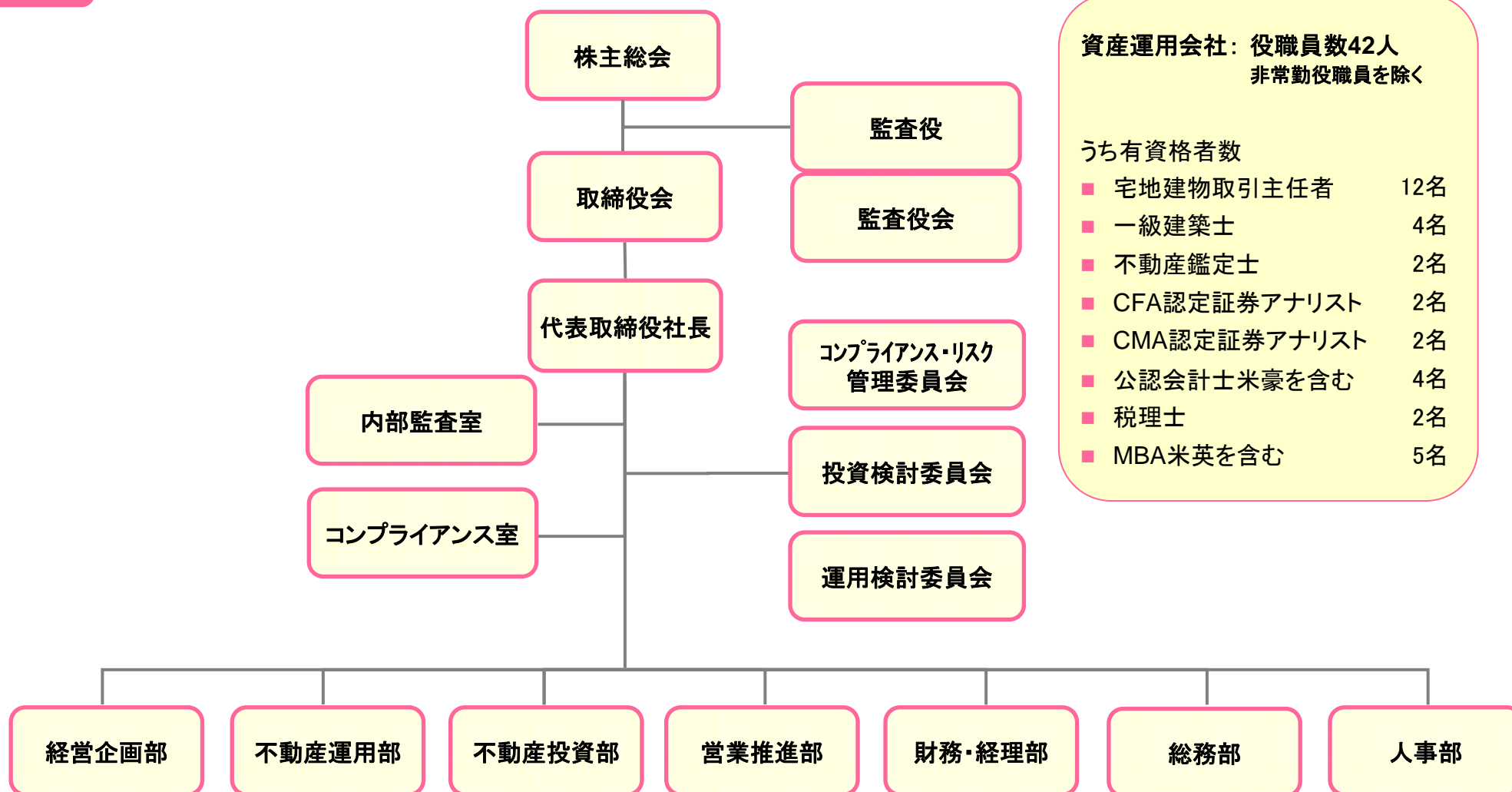


(注1) 終値ベース

(注2) 2002年3月12日の終値を100%としています。

出典:ブルームバーグ

資産運用会社の状況



資産運用会社：役職員数42人
非常勤役職員を除く

うち有資格者数

- 宅地建物取引主任者 12名
- 一級建築士 4名
- 不動産鑑定士 2名
- CFA認定証券アナリスト 2名
- CMA認定証券アナリスト 2名
- 公認会計士米豪を含む 4名
- 税理士 2名
- MBA米英を含む 5名

(注) 2006年4月時点

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。

本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。