

# 8953

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



## ||||| 日本リテールファンド投資法人 Japan Retail Fund Investment Corporation

平成19年8月期(第11期)決算説明会資料

||||| 三菱商事 UBS リアルティ

# 目次

---

<b>01</b>	2007年8月期 運用報告ハイライト	・ ・ ・ ・ ・	2
<b>02</b>	今後の成長戦略	・ ・ ・ ・ ・	8
<b>03</b>	ポートフォリオの概要	・ ・ ・ ・ ・	20
<b>04</b>	2007年8月期 決算詳細	・ ・ ・ ・ ・	26
<b>05</b>	参考資料	・ ・ ・ ・ ・	30



01

## 2007年8月期 運用報告ハイライト

# 2007年8月期運用報告ハイライト

## 外部成長

▶▶ 大型物件、開発型物件及び都市型商業施設の継続的な取得並びに、地方中核都市物件の取得等、多様な物件の組み入れ

▶ 取得物件	(取得価格)
エスパ川崎アネックス <sup>(注1)</sup>	(5,600百万円)
イトーヨーカドー四街道店	(13,600百万円)
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	(10,200百万円)
▶ 取得(予定)物件	(取得(予定)価格)
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	(30,789百万円)
ジャイル	(8,000百万円) <sup>(注2)</sup>
浦和パルコ	(27,320百万円)
(仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクト	(2,233百万円)
(仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト	(3,400百万円)
(仮称)アリオ鳳	(19,100百万円)
(仮称)チアーズ札幌	(2,750百万円)

(注1)エスパ川崎アネックスは、既存のエスパ川崎と一体管理しているため、新規物件数として含めておりません。

(注2)ジャイルは、建物及び借地権のみの価格となります。なお、既存保有の土地部分の価格は含んでおりません。

## 内部成長

▶▶ 保有物件の中長期にわたる競争力強化への取り組み

- ▶ プロパティマネジメント会社とのコラボレーションや商業デベロッパーとの共同運営等を通じたマネジメント力の強化
- ▶ 既存物件の潜在力を生かしたバリューアップ
  - ・ 隣接地及び駐車場用地の取得
  - ・ 駐車場施設の増強と売場面積拡大計画
  - ・ 非物販サービス業態の導入
- ▶ 専門店の充実、屋上緑化等による集客力強化
- ▶ ポートフォリオの入替えやキャピタルリサイクル

## 財務戦略

- ▶ 投資法人債の発行
  - ・ 第5回無担保投資法人債(200億円)
  - ・ 第6回無担保投資法人債(150億円)
- ▶ R&Iが発行体格付及び債務格付をAA-からAAに格上げ

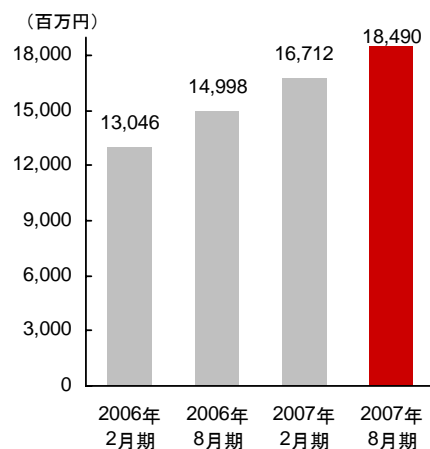
2007年8月期は営業収益18,490百万円(+10.6%)、当期純利益6,396百万円(+5.2%)、一口当たり分配金16,549円、一口当たりFFOは26,018円<sup>(注)</sup>

(注) 一口当たりFFOについては、“(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”で算出しており、売却損益を含めております。なお、売却損益を差し引いた数値は、23,790円となります。

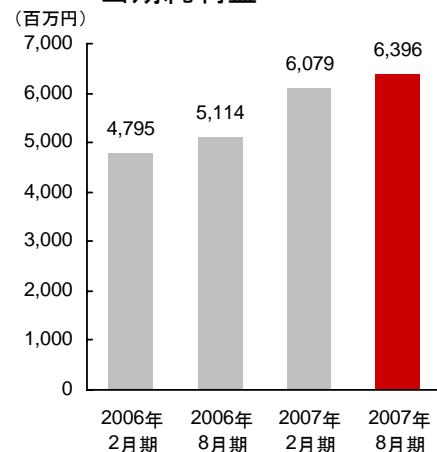
# 2007年8月期 運用報告ハイライト

## ▶ 運用成績の推移

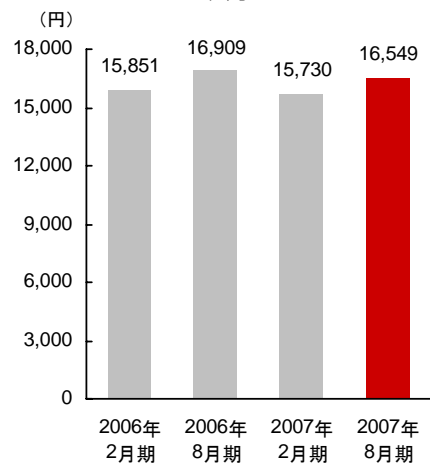
### ▶ 営業収益



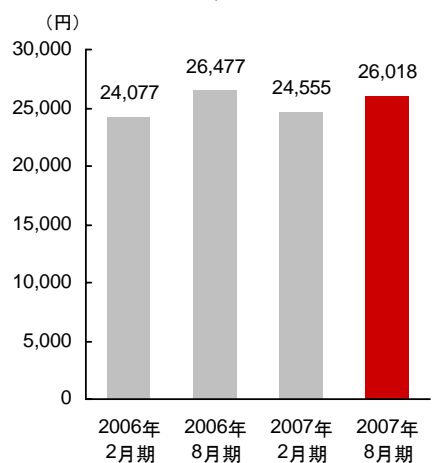
### ▶ 当期純利益



### ▶ 1口当たり分配金



### ▶ 1口当たりFFO



## ▶ 運用実績と予想の比較

項目	2007年8月期 (実績)	2007年8月期 <sup>(注1)</sup> (予想)	予想差異(%)
営業収益	18,490百万円	17,866百万円	624百万円(3.5%)
営業利益	7,408百万円	6,982百万円	426百万円(6.1%)
経常利益	6,409百万円	5,907百万円	502百万円(8.5%)
当期純利益	6,396百万円	5,889百万円	507百万円(8.6%)
1口当たり分配金	16,549円	15,236円	1,313円(8.6%)
1口当たりFFO <sup>(注2)</sup>	26,018円	24,715円	1,303円(5.3%)

(注1) 2007年8月期(予想)は2007年4月12日時点の発表数値

(注2) (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

## ▶ 運用資産残高

総資産	488,747百万円 (前期比+1.7%)
取得価格合計	455,241百万円
同期末算定価額合計	509,570百万円
期末算定価額との差額	54,329百万円

(注) 2007年8月末現在

# 2008年2月期・8月期の決算予想

## ▶ 2007年8月期の実績及び決算予想

項目	2007年8月期 (184日間)	2008年2月期 (予想・182日間)	2008年8月期 (予想・184日間)
営業収益	18,490百万円	18,628百万円	19,736百万円
経常利益	6,409百万円	5,965百万円	5,661百万円
当期純利益	6,396百万円	5,950百万円	5,646百万円
1口当たり分配金	16,549円	15,394円	14,609円
1口当たりFFO <sup>(注1)</sup>	26,018円	26,452円	26,730円
FFOペイアウトレシオ	63.6%	58.2%	54.7%

## ▶ 資本的支出及び減価償却費の実績及び予想

(百万円)

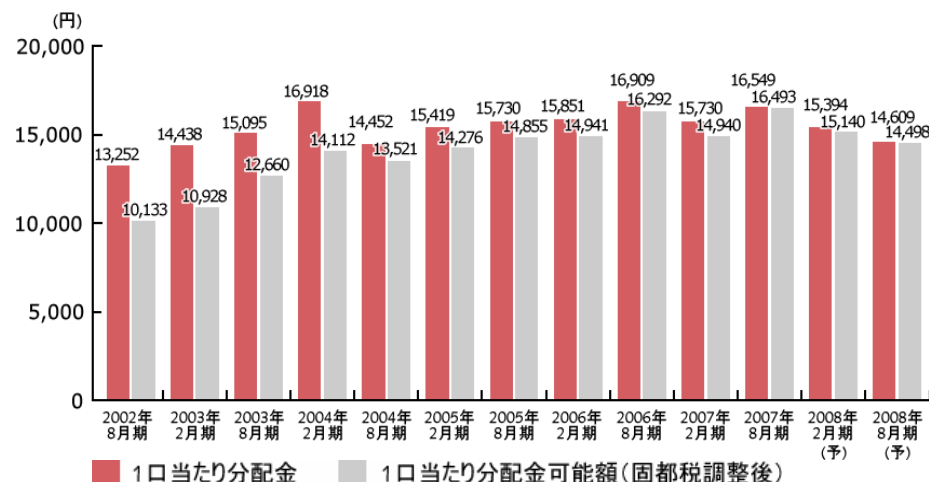
	2003年 8月期	2004年 2月期	2004年 8月期	2005年 2月期	2005年 8月期	2006年 2月期	2006年 8月期	2007年 2月期	2007年 8月期	2008年 2月期 (予想) <sup>(注3)</sup>
資本的支出 <sup>(注3)</sup>	114	772	245	373	327	960	486	648	825	1,584
修繕費	38	86	41	43	121	194	81	48	124	71
合計	153	857	286	416	448	1,154	567	696	950	1,655
減価償却費	844	1,081	1,497	1,682	2,305	2,472	2,894	3,411	3,659	4,274

(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

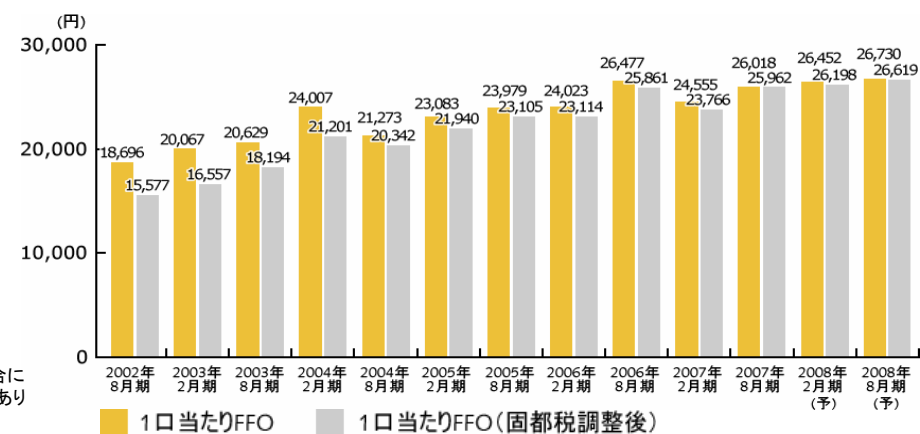
(注2) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配金」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しています。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

(注3) 資本的支出予想値は、既に開示済みのものを除き、大規模な増床、リニューアル等に伴う支出は考慮していません。

## ▶ 固定資産税等調整後1口当たり分配可能額<sup>(注2)</sup>

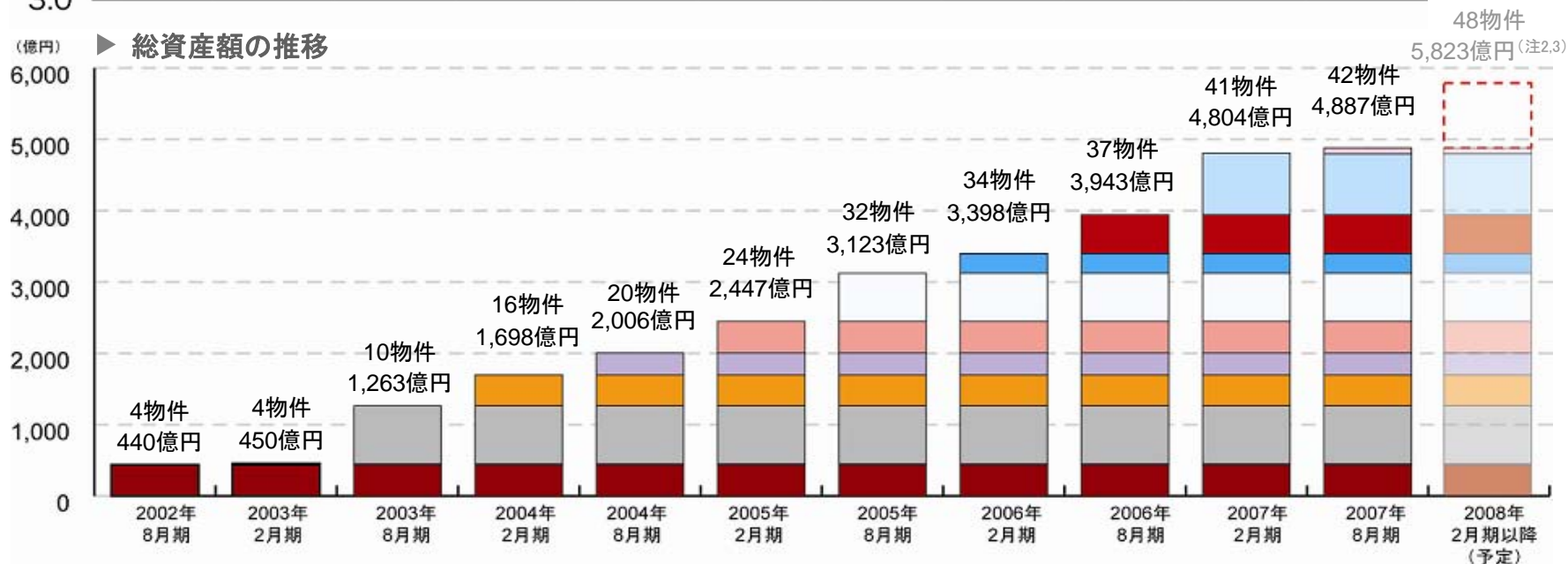
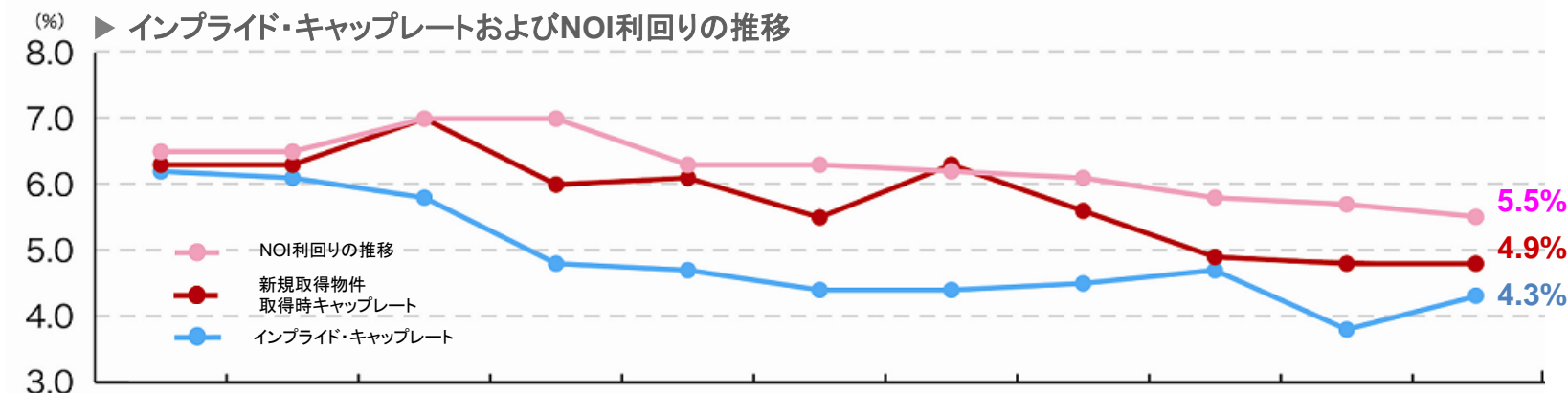


## ▶ 固定資産税等調整後1口当たりFFO<sup>(注2)</sup>



# ポートフォリオ成長の軌跡

▶ 新規2物件の取得及び1物件の売却等により、2007年8月期末時点の総資産額は4,887億円となりました。



(注1) 2006年2月期以降2007年8月期までは、ジャイル敷地は土地のみの所有です。

(注2) 2008年2月期以降(予定)は、2007年8月期の総資産額に取得(予定)物件の取得予定価格を加算しています。

(注3) 2008年2月期以降(予定)は、「ジャイル」が既に保有している「ジャイル敷地」と取得後相殺されることから、金額には「ジャイル」の取得価格が加算されておりますが、物件数としては含めておりません。

# 財務の状況

## ▶ 投資法人債の発行

	第5回	第6回
発行総額	200億円	150億円
利率	1.60%	2.17%
担保	無担保・無保証	無担保・無保証
年限	5年	10年
発行年月日	2007年5月23日	2007年5月23日
償還期限	2012年5月23日	2017年5月23日
債券格付	A1(Moody's), A+(S&P), AA(R&I)	

(注) R&Iの債券格付は格上げ後のレーティングで記載しています。  
なお、発行当時の格付は、AA-です。

## ▶ 格付の引き上げ

▶ R&Iは、2007年6月25日付で発行体格付け及び第1-6回無担保投資法人債の格付を、AA-からAAに引き上げました。

### 2007年8月末の発行体格付取得状況

Moody's	A1
S&P	A+
R&I	AA

## ▶ 2007年8月期末の有利子負債の状況

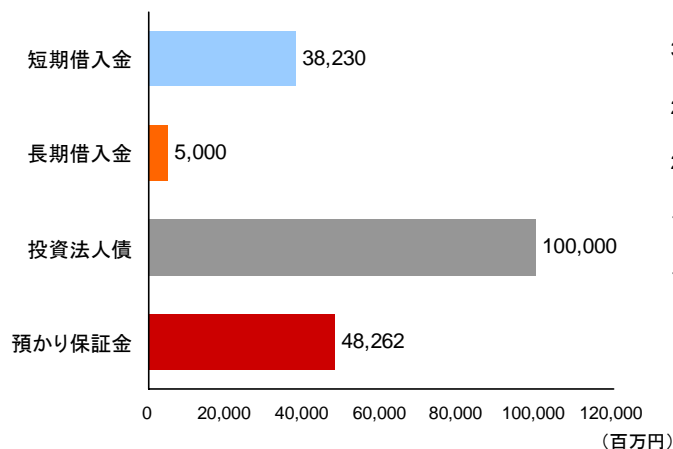
- ▶ 長期負債 平均残存年数 6.9年程度
- ▶ 敷金・保証金を含む平均デット・コスト 1.11%
- ▶ 2007年8月期負債比率 47.38%
- ▶ 2007年8月期負債比率(時価評価ベース) 42.60%
- ▶ デット・サービス・カバレッジ・レシオ 11.8倍

(注1) 長期負債 平均残存年数には短期借入金は含みません。

(注2) 負債比率は総負債÷総資産×100

(注3) 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

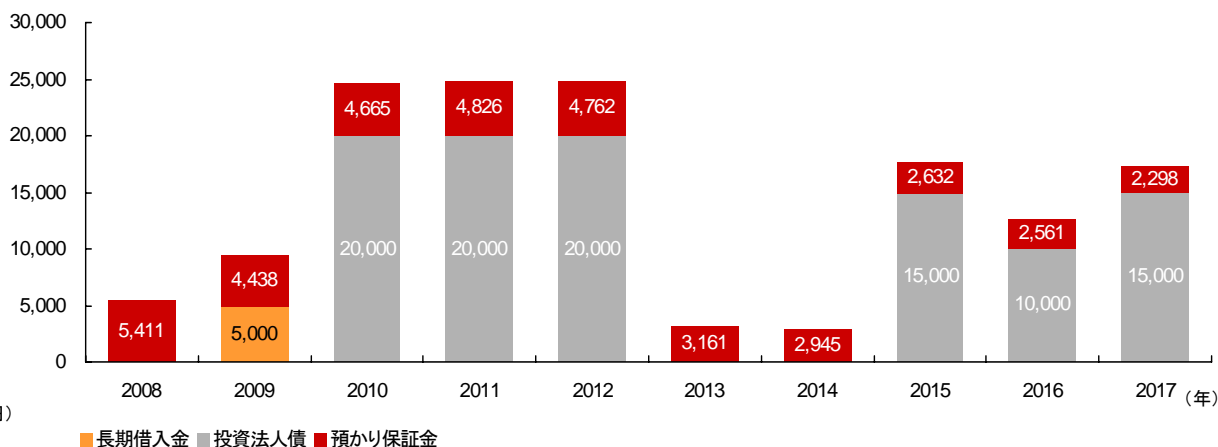
## ▶ 有利子負債の内訳



(注) 2007年8月期末の敷金は35,690百万円です。

## ▶ 長期負債返済期限分散

(百万円)







02

## 今後の成長戦略

# マクロ動向 -日本の小売業界、消費行動におけるトレンド

## ▶ 拡大する「専門」業態

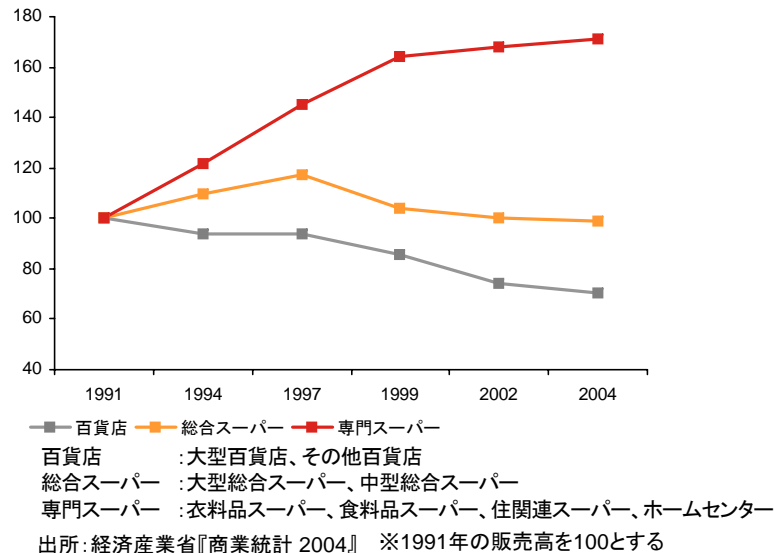
「総合」小売業としての百貨店、スーパーに対する  
専門スーパーのシェア拡大 - 消費者による「選別消費」の流れ

### 消費の二極化現象

- ▶ 品質、ブランド、安全性への強いこだわり(「高質消費」)
- ▶ 特に必需品に対する強いコスト意識(コスト・コンシャス)

- ・専門店を中心とした新しい集客テナントの導入
- ・ダイレクトリースによる積極的なテナントリーシング

## ▶ 業態別販売高指数推移



## ▶ 成熟型消費社会・高齢化社会におけるサービス消費(時間消費型業態)の拡大

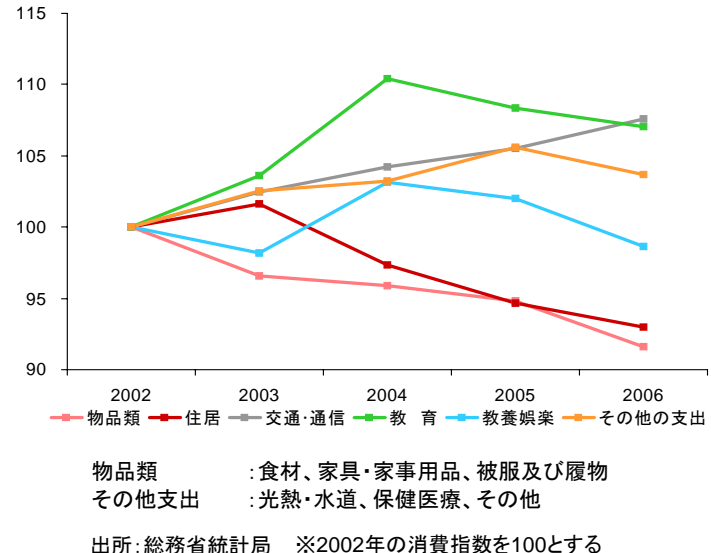
## ▶ 「情報発信機能」を持つ都市型商業施設への吸引

### 「物品」消費と比較して「サービス」消費のウエイト増大

- ▶ 多様なサービス機能を含む大型SCの魅力
- ▶ 「情報発信機能」を持つ都市型商業施設の魅力

- ・大型SCの持続的な競争力の発揮
- ・都市型商業施設への注力

## ▶ 家計消費指数推移



# 今後の成長戦略

## 外部成長戦略

### ▶▶ 一口当たりFFO増加への当面の主力となるドライバー

- ▶ 低いデットコストを生かし、インプライド・キャップレートに対して健全なスプレッドを維持しながら、積極的に外部成長を推進
- ▶ 商業特化型REITにおけるトップシェア、大型SC等の運営ノウハウに裏付けられた長期的視野に基づく物件取得
- ▶ 豊富なディールソース、長期的視野に基づく開発型案件への取り組みなど、様々な強みの活用



## 内部成長戦略

### ▶▶ 長期的には最大のバリュー・ドライバーとなりうる「潜在的成長可能性」

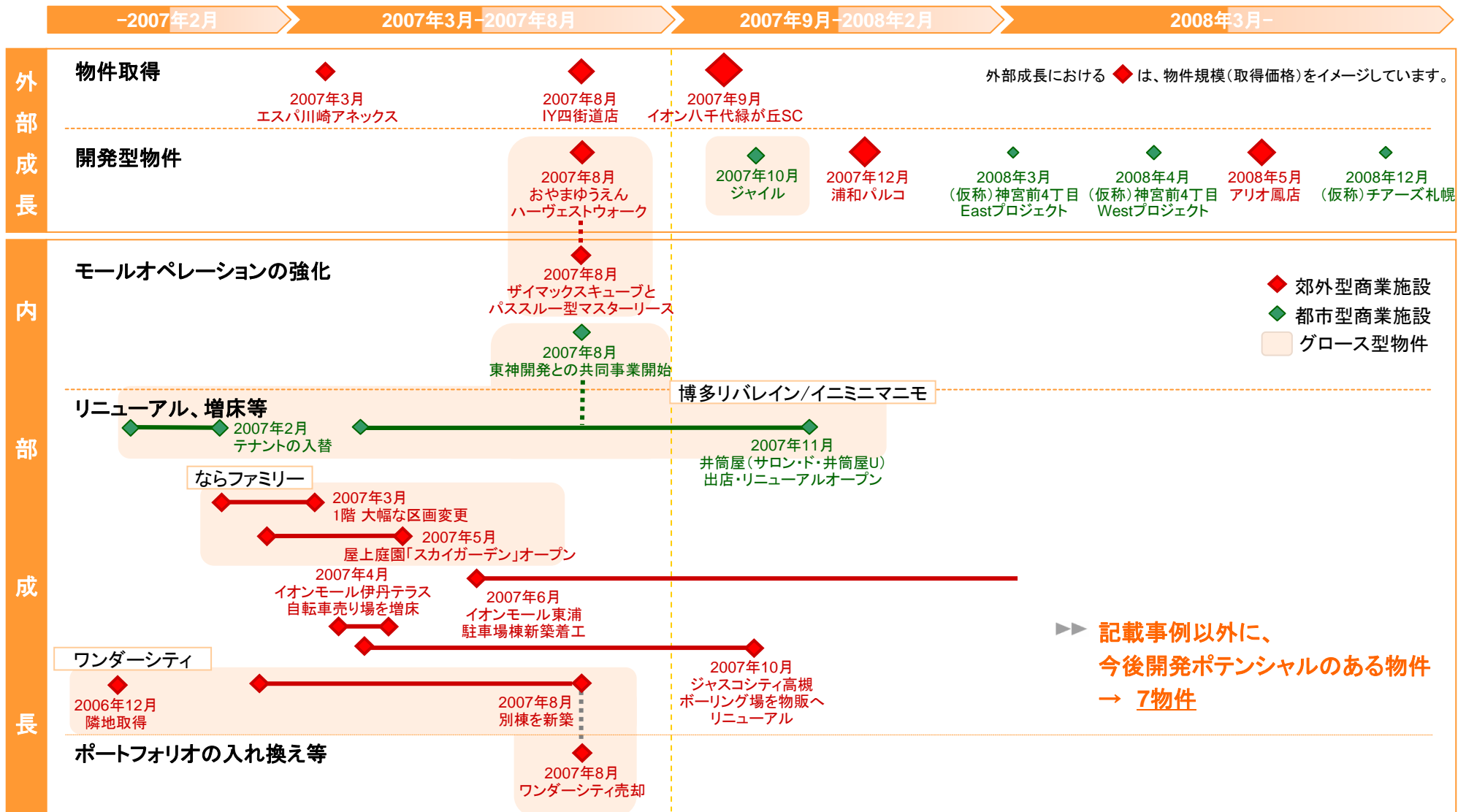
- ▶ 伝統的な日本の商業施設賃貸構造に対する革新的試み
- ▶ 既存物件の潜在的価値の発掘とバリューアップ
- ▶ ダウンサイド・リスクに強い、継続的なテナント・リレーション・マネジメント
- ▶ 本格的ポートフォリオマネジメントによる、物件の入替えを含む総合的運用

## 財務戦略

### ▶▶ 外部成長、内部成長を支える資金調達と、投資主価値最大化へのレバレッジ・コントロール

- ▶ 高格付の維持と、それを活用した多様かつ機動的なデット・ファイナンス
- ▶ 大型の新規物件取得に対応できるデット・キャパシティの確保
- ▶ ポートフォリオの時価価値(含み益)を活用したデット調達力の増強
- ▶ 一口当たりFFOの成長に合わせた、機動的なエクイティ・ファイナンスの実施

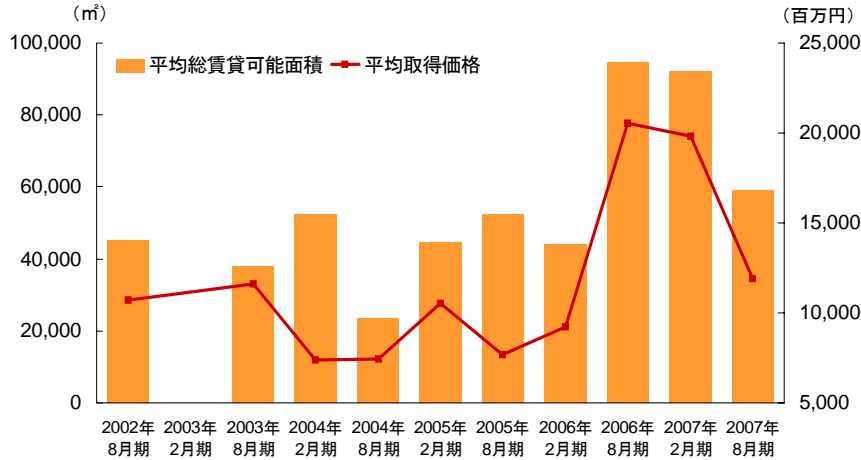
# 今後の成長戦略 -外部成長、内部成長プラン



# 今後の成長戦略-ポートフォリオ戦略

## 大型物件への投資

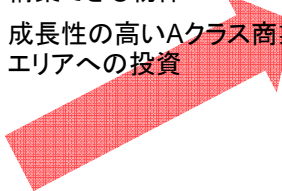
### 保有物件の平均取得価格・総賃貸可能面積の推移



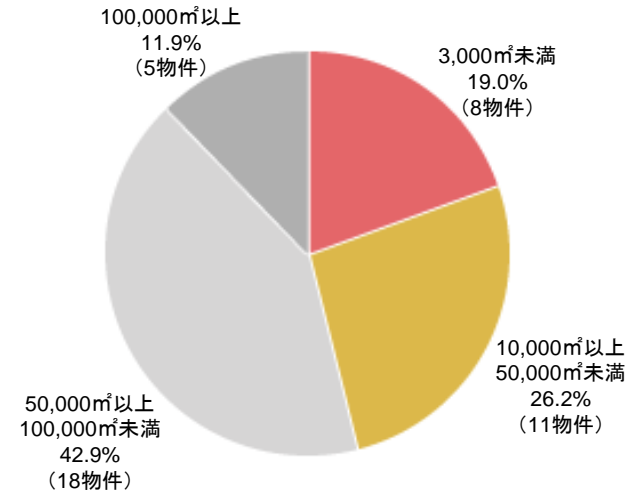
・競争力があり、多様な消費者ニーズの変化にも対応できる内部成長の可能性を有する物件



・賃料負担力の高い良質なテナントとのリレーションを構築できる物件  
・成長性の高いAクラス商業エリアへの投資



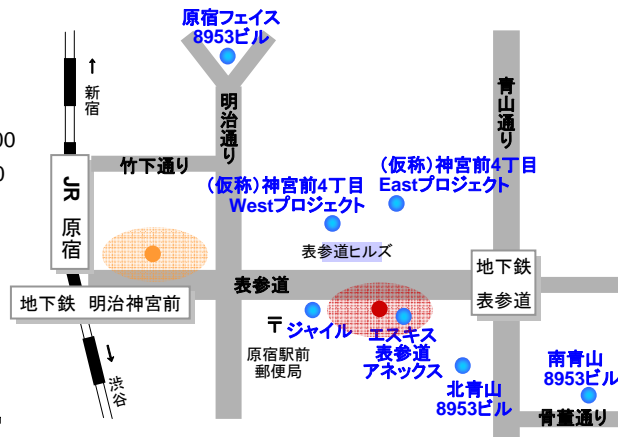
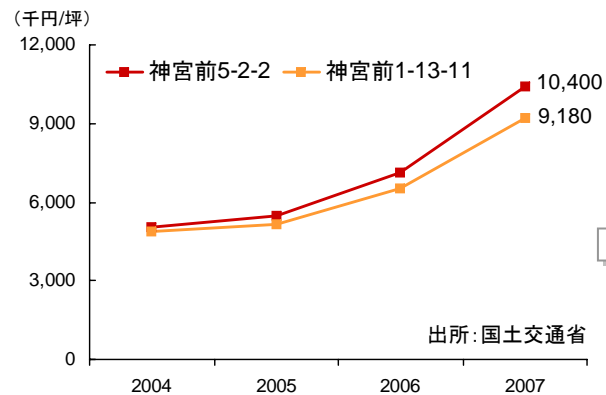
## 保有物件の賃貸可能面積別物件数の割合



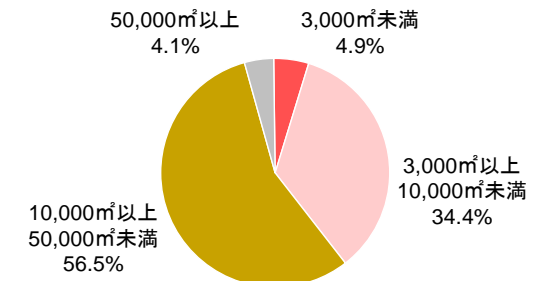
(2007年8月末現在)

## 都市型物件への投資

### 周辺公示地価の推移



### (ご参考) 国内SCのフロア面積別物件数の割合



(物件総数 2,813件)

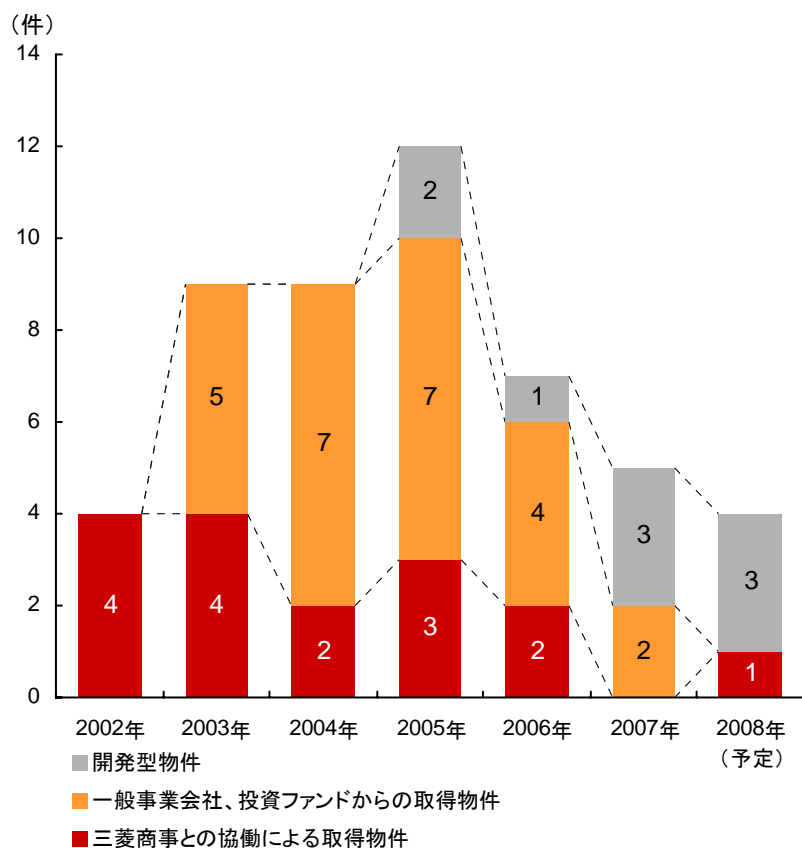
出所: 日本ショッピングセンター協会(2007年9月現在)



# 豊富なパイプラインからの取得

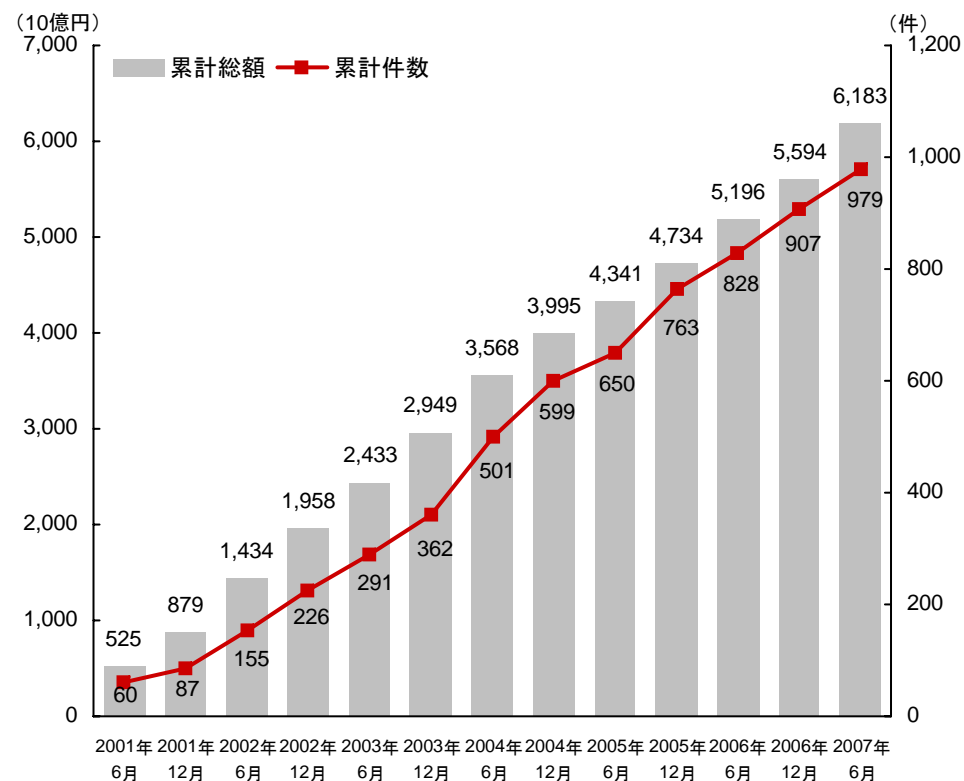
▶▶ 1年間(2006年7月から2007年6月末まで)に検討された物件数及び金額:  
151物件(累計979物件)、約9,872億円(累計約6.1兆円)

## 取得物件手法の推移



(注1) 2007年取得物件には、取得予定の物件も含まれています。  
(注2) 2007年の開発型物件にはジャイルの取得を含みます。

## 検討された物件数の推移



(注) 過去に検討され見送った物件が、期間を経て再度検討された場合は、その金額及び物件数を過去に検討された期間から除し、再度検討された期間に加えています。

# 2007年8月期 取得物件

## ▶ エスパ川崎アネックス (注1,2)



### 物件概要

取得日	: 2007年3月1日
所在地	: 神奈川県川崎市川崎区
地積	: 17,500.97m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	: 15,364.89m <sup>2</sup>
取得価格	: 5,600百万円
投資スタイル	: インカム型
主なテナント	: スポーツデポ

▶▶ 周辺地域の商圈規模拡大見込み

▶▶ 既存ショッピングセンターの近接商業施設を新規取得し、相乗効果を図る狙い



## ▶ イトーヨーカドー四街道店



### 物件概要

取得日	: 2007年8月30日
所在地	: 千葉県四街道市
地積	: 33,839m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	: 59,207.19m <sup>2</sup>
取得価格	: 13,600百万円
投資スタイル	: インカム型
主なテナント	: イトーヨーカドー

▶▶ 近隣で28年近く営業してきた旧店舗が閉店し、土地区画整理事業の一環として2005年3月に新たに開業した店舗



## ▶ おやまゆうえんハーヴェストウォーク



### 物件概要

取得日	: 2007年8月31日
所在地	: 栃木県小山市
地積	: 113,692.86m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	: 58,767.20m <sup>2</sup>
取得価格	: 10,200百万円
投資スタイル	: グロース型
主なテナント	: ヨークベニマル スーパービバホーム

▶▶ プロパティマネジメント会社ザイマックスキューブをマスターレシーとする、パススルー型マスターリース案件

▶▶ 初の栃木県内の物件

▶▶ 「小山ゆうえんち」跡地の再開発



(注1) エスパ川崎アネックスは、既存のエスパ川崎と一体管理とするため新規物件として含めておりません。  
 (注2) 上記地積、賃貸可能面積には、既存のエスパ川崎の駐車場として取得した面積が含まれております。

# 2008年2月期 取得済・取得予定物件

## ▶ イオン八千代緑が丘ショッピングセンター



物件概要	取得日	: 2007年9月4日
	所在地	: 千葉県八千代市
	地積	: 45,990.71m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	: 141,353.77m <sup>2</sup>
	取得価格	: 30,789百万円
	投資スタイル	: インカム型
	主なテナント	: ジャスコ

- ▶▶ 首都圏郊外のベッドタウンに位置し、周辺地域からのアクセスに容易な首都圏物件



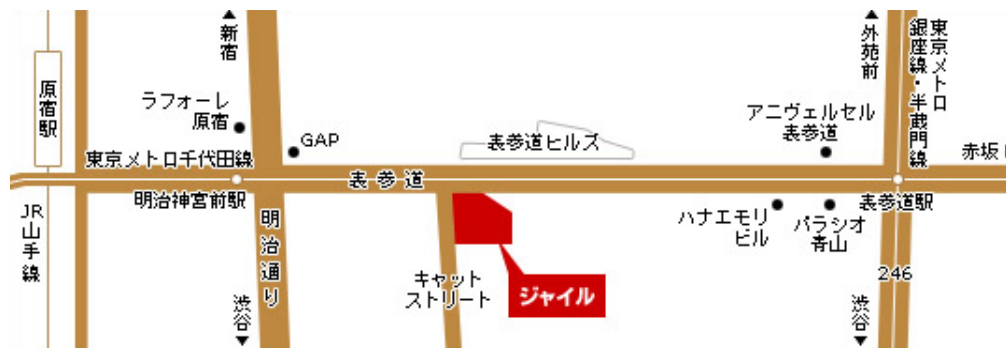
## ▶ ジャイル



### 物件概要(予定)

取得日	: 2007年10月中旬
所在地	: 東京都渋谷区神宮前
地積	: 1,768.78m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	: 4,944.37m <sup>2</sup>
取得価格	: 8,000百万円
投資スタイル	: グロース型
主なテナント	: CHANEL、BVLGARI MoMA Design Store 表参道うかい亭、ル・プレヴェール

- ▶▶ 都市型商業施設として、銀座と並ぶブランド集積エリアに立地
- ▶▶ 2007年1月1日の公示地価の伸び率が4割を超える等、商業立地としての高いポテンシャルを保有
- ▶▶ ブルガリには、世界初のブルガリカフェを併設し、MoMA(ニューヨーク近代美術館)のショップはニューヨーク以外の都市としては世界で初めて東京にオープン。その他話題の店舗が入店を予定



(注) 上記パース図は、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。



# 2008年2月期以降 取得予定物件 — 開発型物件 —

## ▶ 浦和パルコ



**物件概要(予定)**  
 取得日 : 2007年12月25日  
 所在地 : 埼玉県さいたま市浦和区  
 竣工日 : 2007年9月  
 取得価格 : 27,320百万円  
 総賃貸借面積 : 64,236.71m<sup>2</sup>  
 投資スタイル : インカム型  
 主なテナント : パルコ

## ▶ (仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクト



Te-le-design: © All rights Reserved

**物件概要(予定)**  
 取得日 : 2008年3月末  
 所在地 : 東京都渋谷区神宮前  
 竣工日 : 2008年3月末  
 取得価格 : 2,233百万円  
 延床面積 : 479.06m<sup>2</sup>  
 主なテナント : 未定

## ▶ (仮称)チアーズ札幌

- ▶▶ 大通、すすきのエリアの中間に位置
- ▶▶ “チアーズ銀座”に続き、JRFとして二番目のレストランビル

### 物件概要(予定)

取得日 : 2008年12月  
 所在地 : 北海道札幌市中央区  
 竣工日 : 2008年10月  
 取得価格 : 2,750百万円  
 延床面積 : 5,132.50m<sup>2</sup>  
 主なテナント : 未定

## ▶ (仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト



**物件概要(予定)**  
 取得日 : 2008年4月  
 所在地 : 東京都渋谷区神宮前  
 竣工日 : 2007年10月下旬  
 取得価格 : 3,400百万円  
 延床面積 : 553.95m<sup>2</sup>  
 主なテナント : 未定

## ▶ (仮称)アリオ鳳



**物件概要(予定)**  
 取得日 : 2008年5月上旬  
 所在地 : 大阪府堺市西区  
 竣工日 : 2008年3月下旬  
 取得価格 : 19,100百万円  
 総賃貸可能面積 : 139,923.58m<sup>2</sup>  
 投資スタイル : インカム型  
 主なテナント : イトーヨーカドー



(注) 上記パース図は、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。

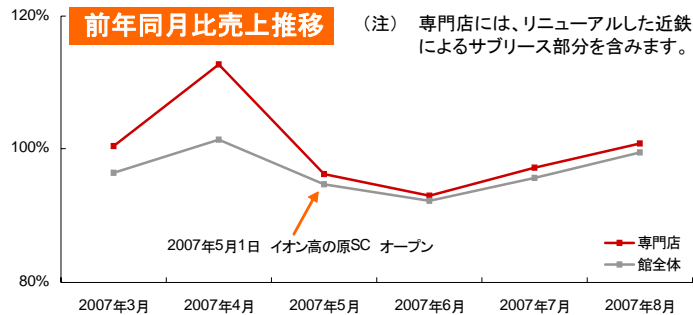
# 競合環境の激化に対応した物件価値の維持・向上

## ならファミリー

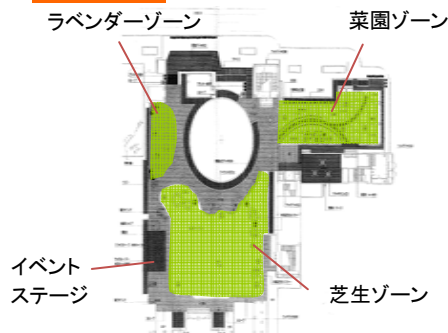
### ▶▶ 自動車15分圏にSCが相次ぎ出店

#### 物件競争力維持のための施策を実施

- ▶ 2007年3月:1階部分のリニューアル  
奈良県初となるBanana Republicなどの入居等テナント入替える  
→投資額:約2億円
- ▶ 2007年5月:アミューズメント施設から屋上庭園へのコンバージョン  
環境問題に対する取組み、イベント、憩いの場等の集客効果を狙う  
→投資額:約1億円



#### 屋上庭園



## ▶▶ イオンモール東浦

### ▶▶ 15km圏にSCの出店計画

#### 大規模な増床を行うことにより売上増を目指す

- ▶ 【第1期計画】2007年6月～2008年春(予定)  
ショッピングセンター隣接地に立体駐車場を新築予定

#### 新築する駐車場棟の概要

土地面積	: 9,631.95㎡
延床面積	: 43,097.98㎡
取得価格	: 2,540百万円



# 賃料改定と対応方針

## ▶ イトーヨーカドー鳴海店

### ▶▶ 経緯

取得検討の際、同店の商圈に競合店が出店する計画(2004年11月オープン済)があったことから、売上減少及びそれに伴う賃料減額の可能性も想定して購入。取得後約4年間に渡り株式会社イトーヨーカ堂と賃料改定交渉を続けてきた

### ▶▶ 合意ポイント

- ▶ 同店の賃料を2007年9月1日より20%減額したものの、解約不可期間を4年間延長するコミットメントを確保
- ▶ その他のイトーヨーカドー店舗(エスパ川崎、あびこショッピングプラザ、イトーヨーカドー八柱店、イトーヨーカドー上福岡店、イトーヨーカドー網島店)の賃料については 現状維持で合意し、2007年9月1日から3年間賃料改定不可とした
- ▶ 今後、保有する複数のイトーヨーカドー物件について、マスターリース床を一部ダイレクトリース化することなど物件のバリューアップに向けた内容を具体的に検討することを合意

## ▶▶ 賃料改定時期と一般的な対応

- ▶▶ テナントリレーションによる情報の早期入手
- ▶▶ テナントとの協力による対応策の検討



- ・物件入替えも含めた早期の対応
- ・バリューアッププランの提案  
(GMSに代わる集客テナント導入提案等)
- ・複数物件契約のリレーションを活かした早期交渉
- ・不採算床の一部ダイレクトリース化の検討

### ▶▶ 主要なマスターリース・シングルテナント物件における賃料改定時期および中途解約不可期間

#### 賃料改定時期

	改定時期 到来済み <sup>(注)</sup>	2010年 8月まで	2010年 9月以降	協議による	なし
イオン(イオンモール、イオン九州 他を含む)	3	1	8	1	2
マイカル					2
イトーヨーカ堂			5	1	
その他	1				1

(注)改定時期到来済みのうち、賃料改定交渉中1物件、バリューアッププラン等と併せ協議中3物件

#### 中途解約不可期間

	2010年 8月まで	2010年9月- 2012年8月	2012年9月- 2017年9月	その他	一切不可
イオン(イオンモール、イオン九州 他を含む)			9	3	3
マイカル					2
イトーヨーカ堂	1	1	1	3	
その他				2	

# モールマネジメントの強化及びキャピタルリサイクル

## ▶ 共同事業の開始

- ▶▶ 東神開発株式会社と不動産の共同投資及び運用管理に関する共同事業を前提とした協定書を締結
- ▶▶ 共同事業開始の第一弾として同社に対し博多リバレイン／イニミニマニモ(福岡県福岡市)の準共有持分50%を譲渡
- ▶▶ 天神・博多駅周辺地域で激化する商業施設間の競争への対抗等、物件価値向上に向けた協力体制を構築

### 譲渡概要

- ▶ 譲渡割合 : 準共有持分割合50%
- ▶ 譲渡価額 : 7,220百万円
- ▶ 譲渡関連費用 : 約13百万円
- ▶ 譲渡益 : 約831百万円
- ▶ 譲渡日 : 2007年8月1日



## ▶ 投資主価値の最大化

- ▶▶ ワンダーシティ(愛知県名古屋市)について、取得当初から土地の遊休スペースを活用したバリューアッププランを検討
- ▶▶ 全面的な再開発着手が、最も商業施設としての価値を最大化すると判断したものの、取得時には想定していなかったまちづくり3法の制定により、本投資法人主体ではなくデベロッパーに委ねることが適切との判断から三菱商事株式会社へ譲渡し、投資リターンの最大化を図る

### 譲渡概要

- ▶ 譲渡価額 : 19,400百万円
- ▶ 譲渡関連費用 : 約1,907百万円
- ▶ 譲渡益 : 約29百万円
- ▶ 譲渡日 : 2007年8月31日



本パース図は、三菱商事株式会社より提供されております。





03

## ポートフォリオの概要

# ポर्टフォリオのロケーション



▶ エスパ川崎アネックス (注4)  
2007年3月1日取得

▶ イトヨーカドー四街道店  
2007年8月30日取得

▶ おやまゆえんハーヴェストウォーク  
2007年8月31日取得

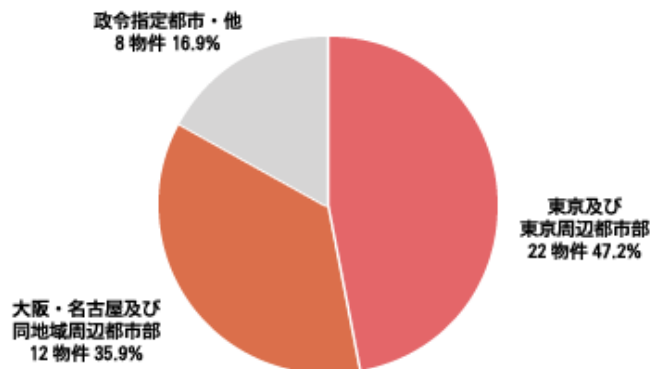
都心型物件	12件	取得価格合計	83,845百万円
郊外型物件	30件	取得価格合計	371,396百万円
		合計	455,241百万円

(注1) 2007年8月期現在保有の物件及び2008年2月期以降取得予定の物件。  
 (注2) 黒字は郊外型物件、青字は都心型物件、赤字は2008年2月期以降取得(予定)物件を示します。  
 (注3) 取得価格合計には2008年2月期以降取得(予定)物件を含みません。  
 (注4) エスパ川崎アネックスは、既存のエスパ川崎と一体管理しているため、新規物件数として含めておりません。

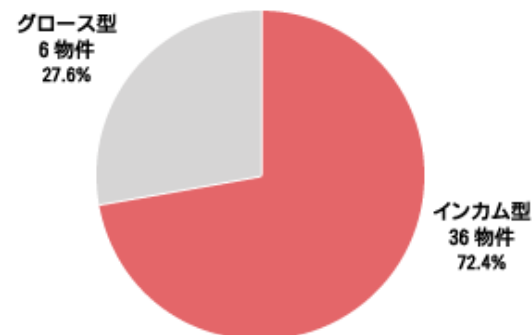


# ポートフォリオの分散(42物件)<sup>(注)</sup>

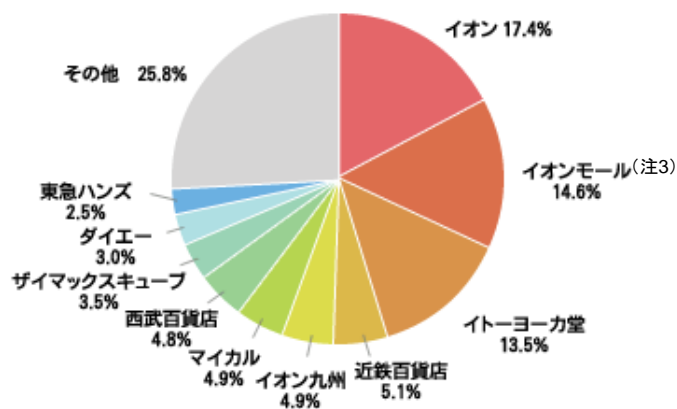
## ▶ 地域分散



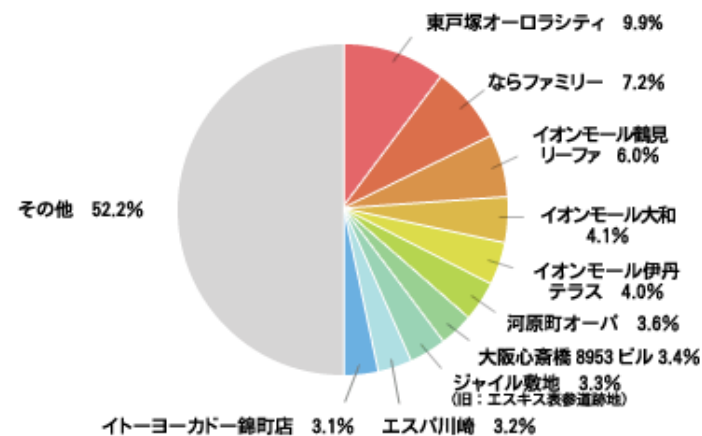
## ▶ 投資スタイル別分散



## ▶ テナント別分散



## ▶ 規模別分散



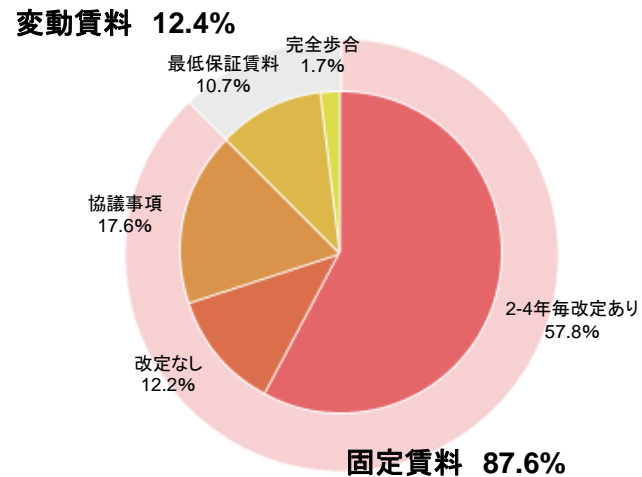
(注1) 2007年8月末現在。

(注2) 地域分散、投資スタイル別分散及び規模別分散については、鑑定価格ベース。また、テナント別分散は年間賃料ベース。

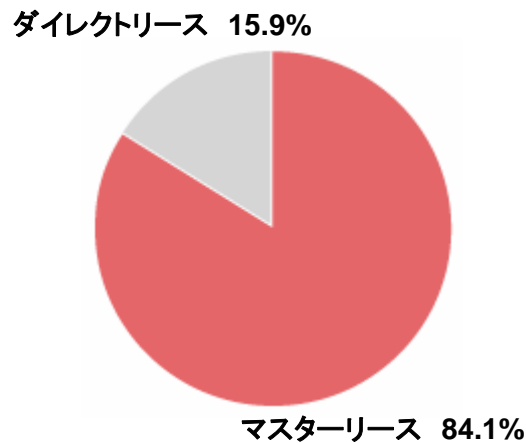
(注3) 2007年8月21日に株式会社ダイヤモンドシティとイオンモール株式会社が合併したことに伴い、両社の合算値を記載しております。

# ポートフォリオデータ

## 賃料の構成比率

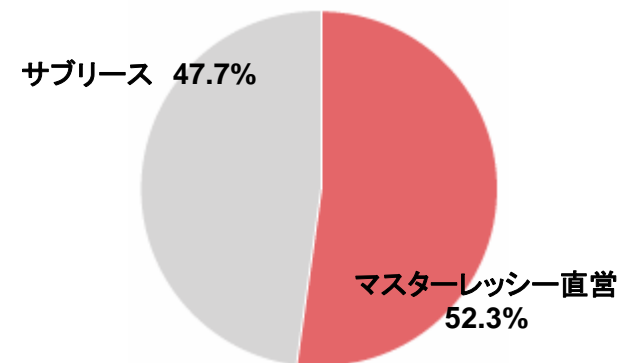


## リース契約の構成比率



(注) 年間賃料ベース。

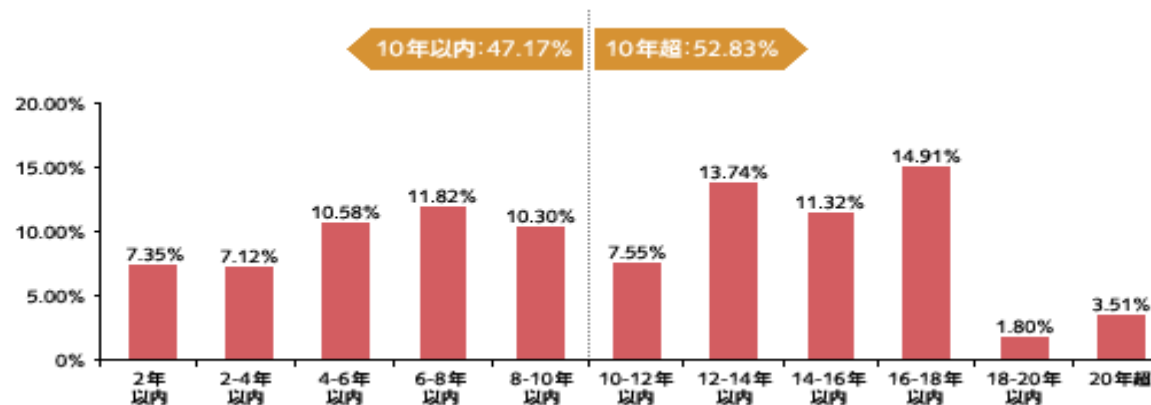
## 主要なマスターリース物件におけるサブリース割合<sup>(注1,2)</sup>



(注1) 30物件。売場面積ベース。

(注2) 売場面積については、出店時に各店舗が開示している資料を基に算出しています。

## 賃貸借契約残存期間



(注1) 年間賃料ベース。

(注2) 2007年8月末日を基準日としています。



## ポートフォリオ一覧(注1)

物件名称	投資 スタイル	築年数 (年) <sup>(注2)</sup>	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)	取得時 キャップ レート <sup>(注3)</sup> (%)	期末算定価格/ 鑑定評価額 (百万円)	テナント 数	主要テナント	予想 損失率 <sup>(注4)</sup> (%)	PM会社
東京及び東京周辺都市部												
エスパ川崎	インカム	7.3	65,313.47	100.00	15,691	3.4	6.2	16,210	5	イトーヨーカドー、スポーツデポ	9.1	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	インカム	6.9	63,652.33	100.00	8,300	1.8	6.2	8,850	1	ジャスコ	4.7	㈱ジオ・アカマツ
あびこショッピングプラザ	グロース	12.9	42,642.36	100.00	10,200	2.2	7.2	14,700	53	イトーヨーカドー	8.8	㈱ザイマックスキューブ
南青山8953ビル	インカム	5.5	1,540.98	100.00	5,350	1.2	5.5	7,650	3	ヒューゴ・ボス	13.5	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	24.9	21,581.65	100.00	1,616	0.4	6.1	2,070	1	イトーヨーカドー	6.1、4.9	㈱ザイマックスキューブ
イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	8.0	28,316.18	100.00	6,900	1.5	6.3	8,190	1	イトーヨーカドー	9.7	㈱ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー錦町店	インカム	3.8	73,438.52	100.00	13,212	2.9	5.6	16,000	1	イトーヨーカドー	8.3	㈱ジオ・アカマツ
代官山8953ビル	インカム	16.5	574.46	100.00	1,235	0.3	5.3	1,660	1	オンワード樺山	4.7	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	22.4	1,479.10	100.00	2,770	0.6	5.6	4,280	5	ディーゼル・ジャパン	8.5	㈱ザイマックスキューブ
エスキス表参道アネックス	インカム	10.5	540.78	100.00	860	0.2	5.5	1,270	2	エルエスモード	4.5	三井不動産ビルマネジメント㈱
ジャイル敷地	インカム	-	1,768.78	100.00	14,712	3.2	-	16,700	1	竹中工務店	-	㈱ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー綱島店	インカム	25.5	16,549.50	100.00	5,000	1.1	6.1	5,930	1	イトーヨーカドー	12.3	ジョーンズ ラングラサル㈱
ビックカメラ立川店	インカム	37.1	20,983.43	100.00	11,920	2.6	5.5	13,100	2	ビックカメラ	15.5	ジョーンズ ラングラサル㈱
板橋サティ	インカム	7.3	72,253.88	100.00	12,400	2.7	5.4	14,700	1	サティ	6.0	㈱ザイマックスキューブ
北青山8953ビル	インカム	2.6	492.69	100.00	989	0.2	5.4	1,450	2	NEWS、ベストプライダル	11.4	㈱オフィス・ミツキ
イオンモール大和	インカム	5.8	85,226.68	100.00	16,823	3.7	5.5	20,800	1	ジャスコ	7.9	㈱ザイマックスキューブ
西友ひばりヶ丘店	インカム	28.9	19,070.88	100.00	6,100	1.3	7.6	8,110	1	西友	10.3	シービー・リチャードエリス㈱
自由が丘8953ビル	インカム	8.2	1,814.10	100.00	2,700	0.6	5.2	3,480	11	NEXT、シュール自由が丘	3.2	㈱ザイマックスキューブ
チアーズ銀座	インカム	2.5	1,686.58	100.00	4,200	0.9	4.3	4,420	9	京都ゆるり、銀座正泰苑	5.7	野村ビルマネジメント㈱
東戸塚オーロラシティ	グロース	8.0	151,429.78	100.00	50,500	11.1	4.5	50,500	4	西武百貨店、ダイエー	4.3	㈱エイムクリエイツ
大宮サティ	インカム	6.9	75,344.90	100.00	6,133	1.3	5.8	6,670	1	サティ	8.5	㈱ザイマックスキューブ
イトーヨーカドー四街道店	インカム	2.6	59,207.19	100.00	13,600	3.0	4.1	13,600	1	イトーヨーカドー	5.8	㈱ジオ・アカマツ
<b>小計/加重平均</b>		<b>10.3</b>	<b>804,908.22</b>	<b>100.00</b>	<b>211,211</b>	<b>46.4</b>	<b>5.4</b>	<b>240,340</b>	<b>108</b>		<b>-</b>	

(注1) 2007年8月末日現在。

(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。なお、取得後の追加購入分は含まれていません。従いまして、今期取得のエスパ川崎アネックス分についてはエスパ川崎の取得時キャップレートに含まれておりません。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みの数値を、同様に、自由が丘8953ビルにつきましてはNEXT館のみの数値を記載しております。

(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。

(注5) ジャイル敷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の合計/加重平均には含めておりません。

(注6) エスパ川崎アネックスは、既存のエスパ川崎と一体で管理しております。そのため、エスパ川崎アネックス分については、エスパ川崎に含めて記載しております。

(注7) イオン大和ショッピングセンターは、イオンモール大和に物件名称を変更しております。

## ポートフォリオ一覧(注1)

物件名称	投資 スタイル	築年数 (年) <sup>(注2)</sup>	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)	取得時 キャップ レート <sup>(注3)</sup> (%)	期末算定価格/ 鑑定評価額 (百万円)	テナント 数	主要テナント	予想 損失率 <sup>(注4)</sup> (%)	PM会社
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部												
大阪心斎橋8953ビル	インカム	8.6	13,666.96	100.00	14,300	3.1	5.5	17,100	1	東急ハンズ	5.5	㈱ザイマックスキューブ
ならファミリー	グロース	14.8	85,075.32	99.68	31,241	6.9	7.4	36,700	133	近鉄百貨店、ジャスコ	5.2	イオンモール㈱
イトーヨーカドー鳴海店	インカム	10.1	50,437.91	100.00	8,540	1.9	7.3	8,180	1	イトーヨーカドー	7.4	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール東浦	インカム	6.1	100,457.69	100.00	6,700	1.5	6.3	9,150	1	ジャスコ	14.2	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ高槻	インカム	13.5	77,267.23	100.00	11,700	2.6	6.0	12,900	1	ジャスコ	3.6	シービー・リチャードエリス㈱
ジャスコシティ八事	インカム	14.0	63,778.44	100.00	3,700	0.8	7.0	4,160	2	ジャスコ	4.2	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ西大津	インカム	10.8	62,717.26	100.00	13,100	2.9	5.2	13,200	1	ジャスコ	4.9	㈱ザイマックスキューブ
京都ファミリー	グロース	24.8	25,603.95	99.08	5,340	1.2	6.5	6,660	62	ジャスコ、ニトリ	3.7	イオンモール㈱
ロックシティ大垣	インカム	2.1	57,500.35	100.00	4,950	1.1	8.2	5,260	1	マックスバリュ	6.5	㈱ジオ・アカマツ
河原町オーパ	インカム	8.8	18,848.20	100.00	18,500	4.1	4.4	18,400	1	オーパ	2.5	㈱ジオ・アカマツ
イオンモール鶴見リーファ	インカム	0.8	138,538.63	100.00	29,900	6.6	4.6	30,700	1	ジャスコ	6.6	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール伊丹テラス	インカム	5.0	150,503.77	100.00	20,300	4.5	5.1	20,300	1	ジャスコ、トイザラス、ｽﾍﾞｰﾀｰｼﾞｪｲ	4.9	㈱ザイマックスキューブ
<b>小計/加重平均</b>		8.9	844,395.71	99.91	168,271	37.0	5.8	182,710	206		-	
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	11.2	46,248.96	100.00	10,200	2.2	7.6	13,200	2	ジャスコ	3.8、3.2、1.2	㈱ザイマックスキューブ
博多リバレイン/イニミニマニモ	グロース	8.7	25,465.00	88.39	6,309	1.4	6.5	6,820	68	IDC大塚家具、ﾓﾙﾀﾞｲﾄﾞ、ゲｯﾁ	0.07	㈱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	3.8	109,616.72	100.00	13,300	2.9	6.2	15,300	1	ジャスコ	0.9	㈱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	4.2	74,625.52	100.00	9,260	2.0	6.2	11,200	1	ジャスコ	1.8	㈱ザイマックスキューブ
戸畑サティ	インカム	8.5	93,258.23	100.00	6,290	1.4	6.6	7,900	1	サティ	1.9	㈱ジオ・アカマツ
ジャスコ那覇店	インカム	13.9	79,090.48	100.00	10,700	2.4	6.0	12,000	1	ジャスコ	7.3	ジョーンズ ラング ラサール㈱
イオン上田ショッピングセンター	インカム	3.2	61,349.07	100.00	9,500	2.1	5.3	9,700	1	ジャスコ	3.3	㈱ジオ・アカマツ
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	グロース	0.4	58,767.20	100.00	10,200	2.2	5.4	10,400	1	ヨークベニマル、ｽｰﾊﾟｰﾋﾞﾊﾞｰﾎｰﾑ	3.4	㈱ザイマックスキューブ
<b>小計/加重平均</b>		6.5	548,421.18	99.03	75,759	16.6	6.2	86,520	76		-	
<b>合計/加重平均</b>		9.1	2,197,725.11	99.81	455,241	100.0	5.7	509,570	390		-	

(注1) 2007年8月末日現在。

(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。なお、取得後の追加購入分は含まれていません。

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みの数値を、同様に、自由が丘8953ビルにつきましてはNEXT館のみの数値を記載しております。

(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。

(注5) イオン東浦ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・リーファ及びダイヤモンドシティ・テラスは、それぞれ、イオンモール東浦、イオンモール鶴見リーファ及びイオンモール伊丹テラスに物件名称を変更しております。

(注6) 2007年8月21日に株式会社ダイヤモンドシティとイオンモール株式会社が合併したことに伴い、株式会社ダイヤモンドシティをPM会社として起用していたならファミリー及び京都ファミリーのPM会社は、イオンモール株式会社へ引き継がれております。





04

## 2007年8月期決算詳細

## 2007年8月期損益計算書

科 目	当 期(2007年8月期)		前 期 (2007年2月期)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
	千円	%	千円	%	千円	%
I 営業収益	18,490,462	100.0	16,712,331	100.0	1,778,131	10.6
賃貸事業収入	17,629,533		16,583,040		1,046,492	
その他業務収益	860,929				860,929	
匿名組合分配益	—		129,290		△129,290	
II 営業費用	11,082,035	59.9	9,773,466	58.5	1,308,569	13.4
賃貸事業費用	9,232,620		8,093,733		1,138,886	
その他業務費用						
資産運用報酬	1,474,161		1,387,307		86,854	
役員報酬	5,806		4,607		1,198	
資産保管委託報酬	74,798		64,685		10,112	
一般事務委託報酬	128,820		117,016		11,803	
その他費用	165,828		106,115		59,713	
営業利益金額	7,408,426	40.1	6,938,865	41.5	469,561	6.8
III 営業外収益	25,709	0.1	15,779	0.1	9,930	62.9
受取利息	19,109		9,971		9,138	
その他営業外収益	6,599		5,807		791	
IV 営業外費用	1,024,675	5.5	860,963	5.1	163,712	19.0
支払利息	289,677		273,082		16,595	
投資法人債利息	644,058		362,050		282,007	
投資法人債発行費償却	56,580		55,246		1,334	
融資関連費用	25,569		30,700		△5,131	
新投資口交付費	—		128,854		△128,854	
創業費償却	—		—		—	
その他営業外費用	8,789		11,027		△2,238	
経常利益金額	6,409,460	34.7	6,093,680	36.5	315,779	5.2
税引前当期純利益	6,409,460	34.7	6,093,680	36.5	315,779	5.2
法人税その他の税の額	22,450		15,048		7,402	
法人税等調整額	△9,332		△ 1,021		△8,311	
当期純利益金額	6,396,342	34.6	6,079,654	36.4	316,688	5.2
前期繰越利益	29		51		△22	
当期未処分利益	6,396,371		6,079,705		316,666	

(注1) 2007年2月期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2007年8月期は2007年3月1日より2007年8月31日まで(運用日数184日間)

## 2007年8月期末貸借対照表

科目	当期(2007年8月期)		前期(2007年2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	15,613,878		11,697,860		3,916,017	
信託現金及び信託預金	11,402,076		12,733,367		△1,331,291	
営業未収入金	641,369		689,862		△48,493	
未収消費税等	—		1,165,935		△1,165,935	
その他の流動資産	599,697		475,153		124,544	
流動資産合計	28,257,021	5.8	26,762,178	5.6	1,494,842	5.6
II 固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	164,823,614		162,020,556		2,803,058	
信託構築物	9,219,114		8,031,632		1,187,482	
信託機械及び装置	752,901		649,774		103,127	
信託車両運搬具	308				308	
信託工具器具備品	1,477,097		1,390,235		86,862	
信託土地	271,323,193		270,699,741		623,452	
有形固定資産合計	447,596,230	91.6	442,791,940	92.2	4,804,290	1.1
2.無形固定資産						
信託借地権	8,914,567		6,992,334		1,922,233	
信託その他無形固定資産	169,690		198,798		△29,108	
無形固定資産合計	9,084,257	1.9	7,191,132	1.5	1,893,124	26.3
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	3,354,958		3,166,362		188,596	
長期前払費用	99,367		108,713		△9,345	
その他の投資その他の資産	100,610		257,405		△156,795	
投資その他の資産合計	3,554,936	0.7	3,532,481	0.7	22,455	0.6
固定資産合計	460,235,424	94.2	453,515,554	94.4	6,719,870	1.5
III 繰延資産						
投資法人債発行費	254,778		137,759		117,018	
繰延資産合計	254,778	0.1	137,759	0.0	117,018	84.9
資産合計	488,747,224	100.0	480,415,492	100.0	8,331,731	1.7
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動負債						
営業未払金	579,907		849,082		△269,174	
短期借入金	38,230,000		63,730,000		△25,500,000	
未払金	69,913		12,793		57,119	
未払費用	1,371,562		951,860		419,702	
未払法人税等	22,450		15,048		7,402	
未払消費税等	96,001		—		96,001	
前受金	1,399,636		1,376,188		23,448	
預り金	838,876		857,195		△18,319	
一年以内返還予定	5,406,715		5,814,463		△407,748	
信託預り敷金保証金						
その他の流動負債	25,351		22,269		3,081	
流動負債合計	48,040,415	9.8	73,628,902	15.3	△25,588,487	△34.8
II 固定負債						
投資法人債	100,000,000		65,000,000		35,000,000	
長期借入金	5,000,000		5,000,000		—	
信託預り敷金保証金	78,546,031		79,942,478		△1,396,447	
固定負債合計	183,546,031	37.6	149,942,478	31.2	33,603,552	22.4
負債合計	231,586,446	47.4	223,571,381	46.5	8,015,065	3.6
純資産の部						
I 投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	250,764,406		250,764,406		—	
2.剰余金						
当期未処分利益	6,396,371		6,079,705		316,666	
投資主資本合計	257,160,778	52.6	256,844,111	53.5	316,666	0.1
純資産合計	257,160,778	52.6	256,844,111	53.5	316,666	0.1
負債・純資産合計	488,747,224	100.0	480,415,492	100.0	8,331,731	1.7

(注1) 2007年2月期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2007年8月期は2007年3月1日より2007年8月31日まで(運用日数184日間)

## 2007年8月期キャッシュフロー計算書/分配金に係る計算書

(千円)

科 目	当期(2007年8月期)	前期(2007年2月期)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	6,409,460	6,093,680
減価償却費	3,659,967	3,411,395
その他	662,040	△ 334,126
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>10,731,467</b>	<b>9,170,949</b>
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△32,246,410	△80,562,310
信託有形固定資産の売却による収入	24,631,693	—
信託預り敷金保証金の支出	△7,305,105	△3,362,211
信託預り敷金保証金の収入	5,500,909	17,618,823
信託無形固定資産の取得による支出	△1,940,920	△369,261
信託差入敷金保証金の支出	△200,400	△78,361
信託差入敷金保証金の収入	11,803	15,724
投資有価証券の売却による収入	—	943,707
その他の投資その他の資産の取得による支出	△2,000	△29,750
その他の投資その他の資産の減少による収入	158,795	—
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△11,391,632</b>	<b>△65,823,639</b>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	14,500,000	60,730,000
短期借入金の返済による支出	△40,000,000	△79,070,000
投資法人債の発行による収入	34,826,400	19,906,102
投資口の発行による収入	—	69,206,760
分配金の支払額	△6,081,509	△5,119,992
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,244,891</b>	<b>65,652,869</b>
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>2,584,726</b>	<b>9,000,179</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>24,431,228</b>	<b>15,431,048</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>27,015,954</b>	<b>24,431,228</b>

(千円)

科 目	当期(2007年8月期)	前期(2007年2月期)
当期未処分利益	6,396,371	6,079,705
分配金の額	6,396,222	6,079,676
(投資一口当たり分配金)(円)	(16,549)	(15,730)
次期繰越利益	150	29

(注1) 2007年2月期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2007年8月期は2007年3月1日より2007年8月31日まで(運用日数184日間)



05

## 参考資料

## 商業施設を取り巻く環境の変化

### ▶ 小売業界の最近の動き

- ▶▶ 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
- ▶▶ 激化する業界再編
  - ▶ イオン、ダイエー及び丸紅の資本・業務提携【2007年3月9日】
  - ▶ 大丸と松坂屋が経営統合を正式発表【2007年3月14日】
  - ▶ イオンモールとダイヤモンドシティが2007年8月に合併【2007年3月20日】
  - ▶ 阪急百貨店と阪神百貨店とが2007年10月に経営統合することで基本合意【2007年3月26日】
  - ▶ 伊勢丹と東急百貨店との業務提携【2007年3月27日】
  - ▶ 伊勢丹と三越が共同持株会社を設立し経営統合【2007年8月23日】

### ▶ まちづくり3法の影響

まちづくり3法とは都市部における商業等に係る3つの法律の総称です

- ▶▶ 中心市街地の活性化に関する法律
  - ▶ 「市街地の整備改善」、「商業等の活性化」等を目的とする「中心市街地活性化法」からの改正
- ▶▶ 大規模小売店舗立地法
  - ▶ 大型店の立地に際して、「周辺的生活環境の保持」の観点からの配慮を求めることを目的とする
  - ▶ 改正はないが「中心市街地の活性化に関する法律」の改正により2種類の特例措置が活用できる
- ▶▶ 都市計画法
  - ▶ 地域毎に大型店の適正な立地の実現を目的とする

完全施行

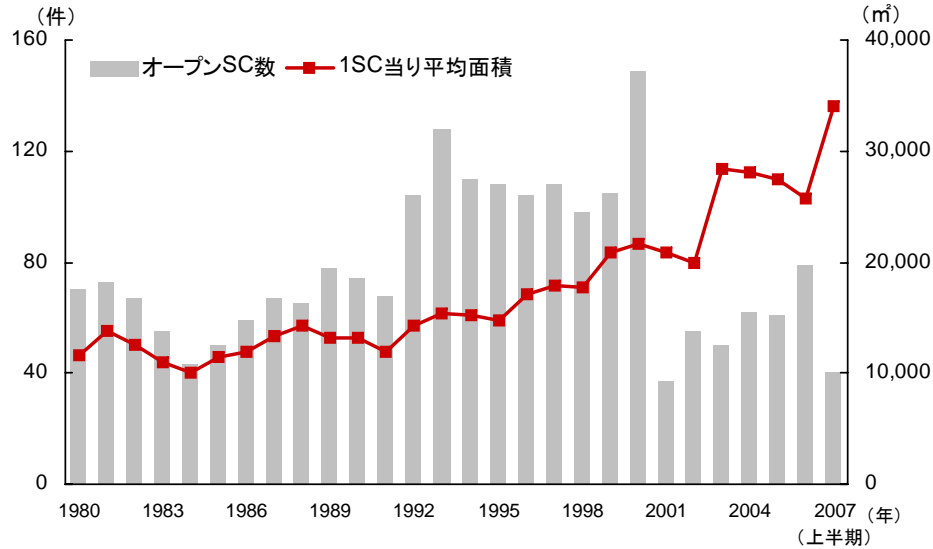
2007年11月30日

大規模集客施設の立地規制及び開発許可に係る部分が施行  
床面積1万㎡を超える大規模集客施設の郊外立地が規制される



# 日本の小売業界および消費性向

## SCのオープン数と大型化



## 地域別オープンSC数の推移

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
中心地域	9	12	9	11	6	15
大都市	4	5	3	6	2	4
中都市	5	5	4	3	2	8
小都市	—	2	2	2	2	3
周辺地域	7	12	9	7	7	10
郊外地域	21	31	32	44	48	54
合計	37	55	50	62	61	79

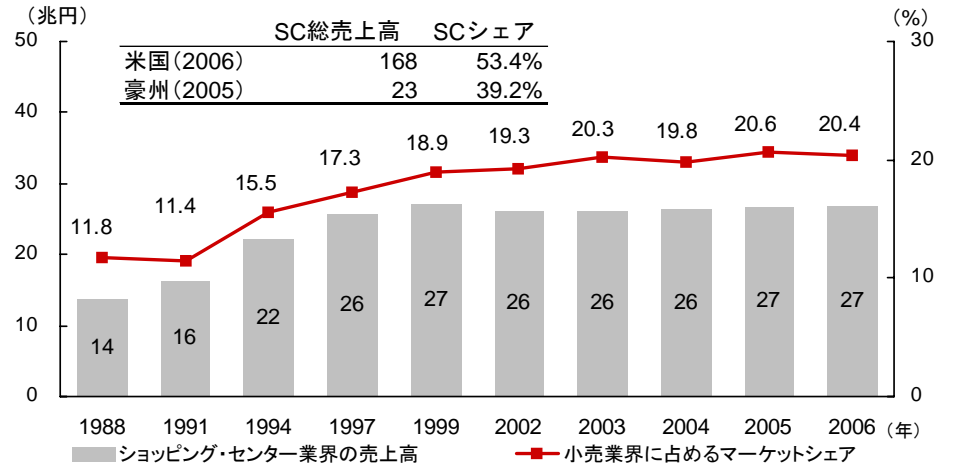
### 都市規模

- 大都市 : 政令指定都市
- 中都市 : 上記都市を除く人口15万人以上の都市
- 小都市 : 人口15万人未満の都市

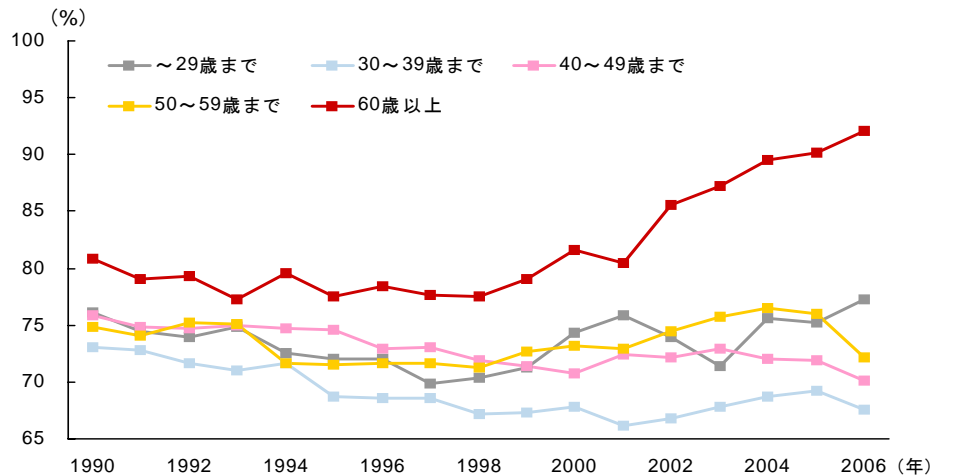
### 立地

- 中心地域 : 当該市町村の商業機能が集積した中心街地
- 周辺地域 : 中心地域に隣接した商業・行政・ビジネス等都市機能が適度に存在する地域
- 郊外地域 : 都市郊外で住宅地・農地等が展開されている地域

## SC業界の総売上と小売業界に占めるシェアの推移



## 年齢階層別の消費性向

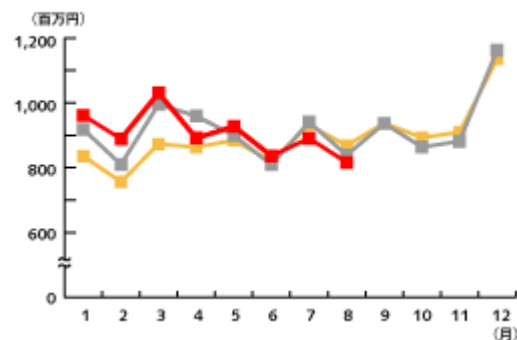


出所: 日本ショッピングセンター協会、Australian Shopping Center Industry、総務省統計局

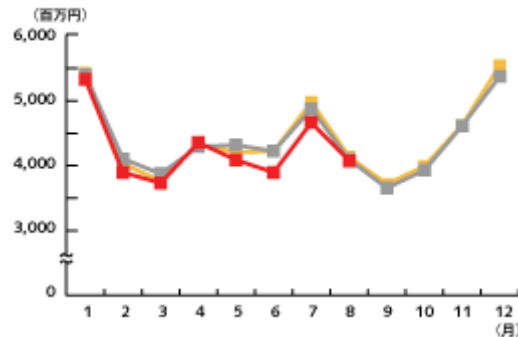


## グロース型物件の総売上高推移

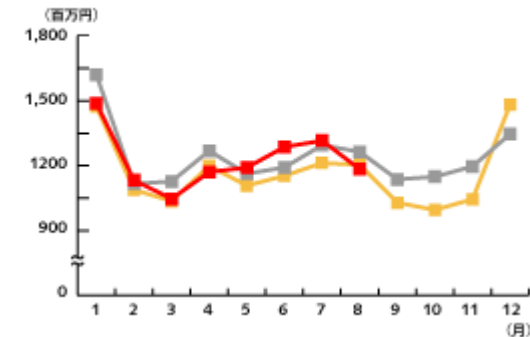
博多リバレイン/イニミニマニモ



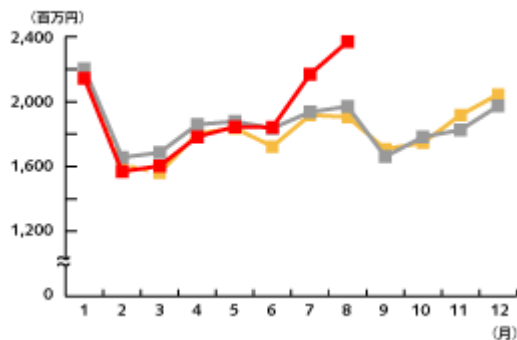
ならファミリー



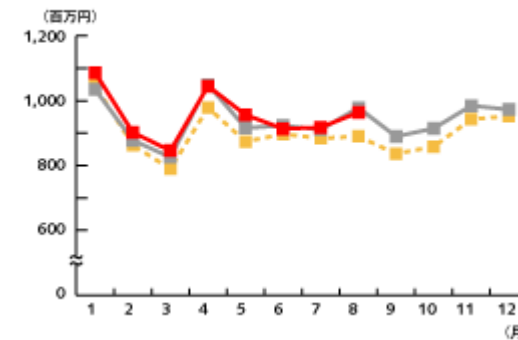
あびこショッピングプラザ



ワンダーシティ



京都ファミリー



- 2007年1月～2007年8月上高実績
- 2006年1月～2006年12月上高実績
- 2005年1月～2005年12月上高実績

(注1) 破線は本投資法人取得前の参考値です。

(注2) 総売上高推移は、全館売上高が比較可能な物件のみ開示しています。

(注3) 2007年8月現在。

## 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		エパ <sup>o</sup> 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		トヨカト <sup>o</sup> 鳴海店		南青山8953ビル	
	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	464	460	491	351	407	407	274	274	330	330	160	160
その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	8
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>464</b>	<b>460</b>	<b>492</b>	<b>351</b>	<b>407</b>	<b>407</b>	<b>274</b>	<b>274</b>	<b>330</b>	<b>330</b>	<b>168</b>	<b>168</b>
公租公課	40	40	57	57	28	28	38	39	37	37	6	6
施設管理費	2	2	3	1	0	0	0	0	—	—	10	10
管理委託報酬	13	13	14	12	6	6	5	5	6	6	4	4
その他賃貸事業費用	1	1	5	1	1	1	1	1	1	1	0	0
減価償却費	82	80	101	82	81	81	64	64	74	73	8	8
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>141</b>	<b>137</b>	<b>183</b>	<b>156</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>119</b>	<b>119</b>	<b>30</b>	<b>31</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>322</b>	<b>322</b>	<b>308</b>	<b>194</b>	<b>288</b>	<b>289</b>	<b>163</b>	<b>164</b>	<b>210</b>	<b>210</b>	<b>137</b>	<b>137</b>
敷金	840	840	1,070	981	798	798	745	745	538	538	282	282
保証金	801	801	4,350	3,924	—	—	2,586	2,586	4,849	4,849	—	—
<b>期末預り金</b>	<b>1,641</b>	<b>1,641</b>	<b>5,421</b>	<b>4,905</b>	<b>798</b>	<b>798</b>	<b>3,332</b>	<b>3,332</b>	<b>5,388</b>	<b>5,388</b>	<b>282</b>	<b>282</b>

(百万円)

項目	トヨカト <sup>o</sup> 八柱店		トヨカト <sup>o</sup> 上福岡東店		トヨカト <sup>o</sup> 錦町店		代官山 8953ビル		イオンモール東浦		原宿フェイス 8953ビル	
	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	78	78	256	256	444	444	34	34	375	375	84	79
その他収入	—	—	—	—	—	—	4	4	—	—	13	13
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>256</b>	<b>256</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>375</b>	<b>375</b>	<b>98</b>	<b>93</b>
公租公課	16	15	41	40	60	60	1	1	50	50	2	2
施設管理費	—	0	0	1	—	—	3	4	—	0	5	5
管理委託報酬	2	2	4	4	4	4	1	1	7	4	4	4
その他賃貸事業費用	0	0	4	2	2	2	0	0	81	82	1	1
減価償却費	15	15	49	49	136	136	4	4	101	101	7	9
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>99</b>	<b>97</b>	<b>204</b>	<b>204</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>22</b>	<b>23</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>155</b>	<b>158</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>76</b>	<b>69</b>
敷金	450	450	774	774	590	590	125	125	495	495	193	176
保証金	—	—	1,558	1,623	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>期末預り金</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>2,333</b>	<b>2,398</b>	<b>590</b>	<b>590</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>495</b>	<b>495</b>	<b>193</b>	<b>176</b>

(注1) 2007年2月期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2007年8月期は2007年3月1日より2007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	伊香椎浜 ショッピングセンター		伊札幌苗穂 ショッピングセンター		ジャイル敷地		エクス表参道 アクセス		イトーヨーカドー 網島店		ビックカメラ立川店	
	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	477	477	378	378	—	—	27	27	180	180	356	356
その他収入	—	5	0	0	190	190	0	0	—	—	29	30
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>477</b>	<b>483</b>	<b>378</b>	<b>378</b>	<b>190</b>	<b>190</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>385</b>	<b>386</b>
公租公課	60	61	58	58	24	24	1	1	18	18	34	30
施設管理費	0	4	0	—	—	—	0	0	—	—	30	28
管理委託報酬	6	6	3	3	3	3	1	1	3	3	6	6
その他賃貸事業費用	2	2	20	20	0	0	0	0	0	0	1	1
減価償却費	98	99	131	132	—	—	2	1	25	25	87	88
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>167</b>	<b>173</b>	<b>214</b>	<b>216</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>157</b>	<b>155</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>309</b>	<b>309</b>	<b>163</b>	<b>162</b>	<b>162</b>	<b>161</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>132</b>	<b>132</b>	<b>228</b>	<b>231</b>
敷金	700	700	654	654	—	—	64	64	232	232	712	712
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>期末預り金</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>654</b>	<b>654</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>232</b>	<b>232</b>	<b>712</b>	<b>712</b>

(百万円)

項目	板橋サティ		北青山8953ビル		イオンモール大和		西友 ひばりヶ丘店		戸畑サティ		ジャスコシティ高槻	
	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	671	630	32	32	534	534	261	261	315	315	411	411
その他収入	1	0	1	2	—	—	0	0	0	1	0	0
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>673</b>	<b>630</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>534</b>	<b>534</b>	<b>261</b>	<b>261</b>	<b>315</b>	<b>316</b>	<b>411</b>	<b>411</b>
公租公課	41	42	1	1	54	54	15	15	65	67	57	57
施設管理費	—	—	2	2	1	0	—	1	0	1	0	0
管理委託報酬	4	4	1	1	4	4	3	3	5	5	3	3
その他賃貸事業費用	262	263	0	0	2	2	0	0	3	3	1	1
減価償却費	108	108	3	3	114	114	80	88	69	69	10	108
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>417</b>	<b>418</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>177</b>	<b>176</b>	<b>100</b>	<b>109</b>	<b>145</b>	<b>146</b>	<b>164</b>	<b>171</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>255</b>	<b>212</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>356</b>	<b>357</b>	<b>160</b>	<b>151</b>	<b>170</b>	<b>169</b>	<b>246</b>	<b>239</b>
敷金	754	754	40	40	1,068	1,068	300	300	315	315	1,232	1,232
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,737	3,983
<b>期末預り金</b>	<b>754</b>	<b>754</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>1,068</b>	<b>1,068</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>315</b>	<b>315</b>	<b>4,969</b>	<b>5,215</b>

(注1) 2007年2月期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2007年8月期は2007年3月1日より2007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	自由が丘 8953ビル		ジャスコシティ 八事		ジャスコ 那覇店		チアーズ銀座		ジャスコシティ 西大津		大宮サティ	
	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	84	84	164	164	385	385	87	87	375	375	209	198
その他収入	6	6	0	0	2	2	36	23	0	1	0	0
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>91</b>	<b>91</b>	<b>164</b>	<b>164</b>	<b>388</b>	<b>388</b>	<b>123</b>	<b>111</b>	<b>375</b>	<b>376</b>	<b>210</b>	<b>198</b>
公租公課	4	4	16	16	29	38	5	5	30	30	55	—
施設管理費	9	9	1	1	0	0	24	24	1	0	1	0
管理委託報酬	2	2	3	3	4	4	2	2	4	4	2	2
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	29	29	1	1	5	5	2	2
減価償却費	14	14	33	33	81	81	16	16	88	88	50	50
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>145</b>	<b>154</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>131</b>	<b>130</b>	<b>112</b>	<b>55</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>109</b>	<b>109</b>	<b>242</b>	<b>233</b>	<b>72</b>	<b>60</b>	<b>243</b>	<b>246</b>	<b>97</b>	<b>142</b>
敷金	126	126	502	502	2,118	2,118	170	168	988	988	440	440
保証金	47	47	50	50	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>期末預り金</b>	<b>174</b>	<b>174</b>	<b>552</b>	<b>552</b>	<b>2,118</b>	<b>2,118</b>	<b>170</b>	<b>168</b>	<b>988</b>	<b>988</b>	<b>440</b>	<b>440</b>

(百万円)

項目	ロックシティ 大垣		河原町オーパ		イオン上田 ショッピングセンター		イオンモール 鶴見リーファ		イオンモール 伊丹テラス		イトーヨーカドー 四街道店		インカム型物件 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
賃貸収益	328	332	340	287	297	198	860	418	578	281	3	—	10,764	9,674
その他収入	—	—	7	0	0	0	0	3	0	—	0	—	303	294
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>328</b>	<b>332</b>	<b>348</b>	<b>288</b>	<b>297</b>	<b>198</b>	<b>860</b>	<b>422</b>	<b>578</b>	<b>281</b>	<b>3</b>	<b>—</b>	<b>11,067</b>	<b>9,968</b>
公租公課	32	—	43	—	46	0	163	—	99	—	0	—	1,342	912
施設管理費	0	0	2	1	22	0	0	—	—	—	—	—	130	108
管理委託報酬	3	3	3	3	3	2	6	3	4	2	0	—	164	153
その他賃貸事業費用	88	89	1	1	1	1	31	17	14	7	—	—	577	551
減価償却費	108	108	52	52	111	74	317	210	150	75	14	—	2,593	2,354
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>233</b>	<b>201</b>	<b>104</b>	<b>60</b>	<b>185</b>	<b>78</b>	<b>519</b>	<b>232</b>	<b>267</b>	<b>84</b>	<b>14</b>	<b>—</b>	<b>4,806</b>	<b>4,078</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>94</b>	<b>131</b>	<b>243</b>	<b>227</b>	<b>111</b>	<b>120</b>	<b>341</b>	<b>189</b>	<b>310</b>	<b>196</b>	<b>-11</b>	<b>—</b>	<b>6,261</b>	<b>5,890</b>
敷金	600	600	1,056	1,056	—	—	1,759	1,676	900	900	429	—	22,075	21,455
保証金	—	—	5,053	5,053	—	—	—	—	8,600	8,600	3,865	—	35,502	31,519
<b>期末預り金</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>6,109</b>	<b>6,109</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,759</b>	<b>1,676</b>	<b>9,500</b>	<b>9,500</b>	<b>4,295</b>	<b>—</b>	<b>57,577</b>	<b>52,974</b>

(注1) 2007年2月期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2007年8月期は2007年3月1日より2007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)

項目	博多バレイ イニミニモ		ならファミリー		あびこ ショッピングプラザ		ワンダーシティ		京都ファミリー		東戸塚 オーロラシティ		おやまゆうえん ハーヴェストウォーク		グロース型物件 合計 <sup>(注3)</sup>		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	当期	前期
賃貸収益	769	902	1,841	1,861	478	482	595	608	536	537	1,302	1,192	2	—	5,527	5,583	16,291	15,257
その他収入	218	203	335	313	223	266	38	35	140	130	77	80	—	—	1,034	1,031	1,337	1,325
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>987</b>	<b>1,106</b>	<b>2,176</b>	<b>2,174</b>	<b>701</b>	<b>749</b>	<b>634</b>	<b>644</b>	<b>677</b>	<b>667</b>	<b>1,380</b>	<b>1,273</b>	<b>2</b>	<b>—</b>	<b>6,561</b>	<b>6,614</b>	<b>17,629</b>	<b>16,583</b>
公租公課	90	108	96	96	34	34	72	71	30	30	164	—	—	—	489	342	1,831	1,254
施設管理費	362	337	509	458	225	230	44	39	205	194	96	90	0	—	1,445	1,351	1,575	1,459
管理委託報酬	52	65	165	176	49	53	103	108	86	84	7	7	—	—	464	495	628	648
販売促進費用	123	177	98	101	17	18	0	2	8	10	0	0	0	—	248	310	250	311
その他賃貸事業費用	157	65	241	243	15	13	105	3	108	106	22	11	0	—	651	449	1,228	1,000
減価償却費	172	183	240	232	99	99	107	125	73	72	345	344	27	—	1,066	1,057	3,659	3,411
固定資産除却損	16	3	43	4	0	—	—	—	0	—	0	—	0	—	59	7	59	7
<b>不動産賃貸事業費用 合計</b>	<b>975</b>	<b>946</b>	<b>1,395</b>	<b>1,313</b>	<b>442</b>	<b>451</b>	<b>435</b>	<b>351</b>	<b>512</b>	<b>497</b>	<b>635</b>	<b>454</b>	<b>28</b>	<b>—</b>	<b>4,426</b>	<b>4,011</b>	<b>9,232</b>	<b>8,093</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>12</b>	<b>160</b>	<b>781</b>	<b>860</b>	<b>259</b>	<b>298</b>	<b>199</b>	<b>293</b>	<b>164</b>	<b>170</b>	<b>744</b>	<b>819</b>	<b>-26</b>	<b>—</b>	<b>2,134</b>	<b>2,603</b>	<b>8,396</b>	<b>8,489</b>
敷金	356	774	5,096	5,569	944	950	—	833	780	816	6,094	6,094	342	—	13,615	15,039	35,690	36,494
保証金	—	—	9,428	9,428	3,332	3,548	—	4,765	—	—	—	—	—	—	12,760	17,742	48,262	49,262
<b>期末預り金</b>	<b>356</b>	<b>774</b>	<b>14,525</b>	<b>14,998</b>	<b>4,276</b>	<b>4,499</b>	<b>—</b>	<b>5,599</b>	<b>780</b>	<b>816</b>	<b>6,094</b>	<b>6,094</b>	<b>342</b>	<b>—</b>	<b>26,375</b>	<b>32,781</b>	<b>83,952</b>	<b>85,756</b>

(注1) 前期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)

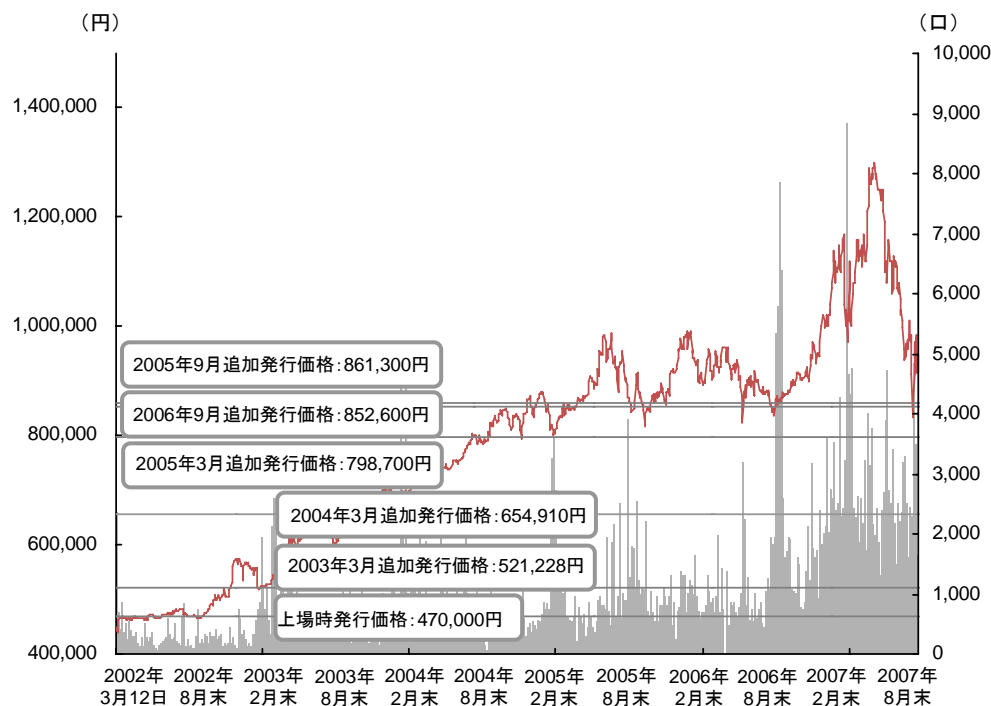
(注2) 当期は2007年3月1日より2007年8月31日まで(運用日数184日間)

(注3) 博多バレイ/イニミニモは、2007年8月1日に資産の一部譲渡を実施しております。

(注4) ワンダーシティは、2007年8月31日に資産の譲渡を行ったため現在ポートフォリオには含まれておりません。

## 投資口価格の推移

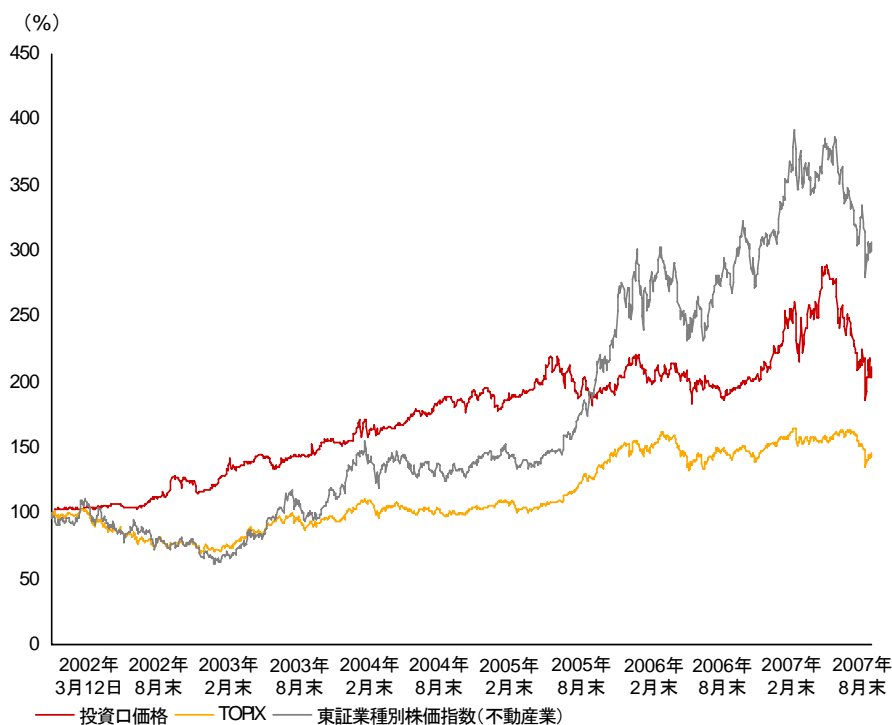
### ▶ 投資口価格の推移(2007年8月末まで) (注)



高値	1,300,000円	(2007年5月15日)
安値	440,000円	(2002年3月15日)
単純平均投資口価格	780,601円	(2007年8月31日現在)
総出来高数	1,137,262口	(2007年8月31日現在)
1日当たり平均出来高数	842口	(2007年8月31日現在)

(注) 終値ベース。  
出所: ブルームバーグ

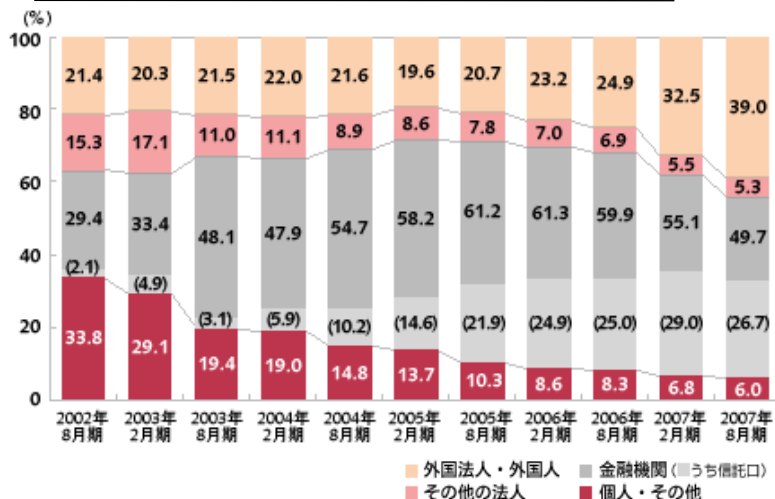
### ▶ 相対投資口価格推移(2007年8月末まで) (注1,2)



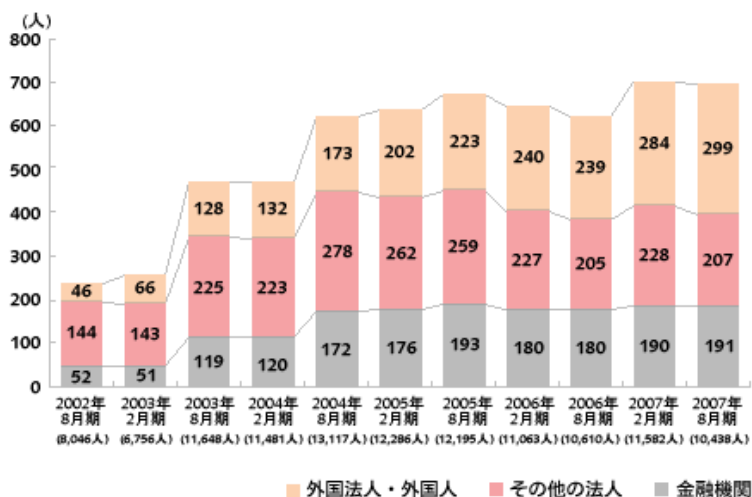
(注1) 終値ベース。  
(注2) 2002年3月12日の終値を100%としています。  
出所: ブルームバーグ

## 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



(注1) 個人その他を除く。

(注2) ( )内は個人その他を含めた全投資主数。

### 2007年8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)	27,135	7.02
2	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	26,912	6.96
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	17,311	4.47
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	15,518	4.01
5	三菱商事株式会社	13,975	3.61
6	ガバメントオブシンガポールインベストメントコーポレーション ピーリミテッド	13,436	3.47
7	ザバンクオブニューヨークトリートイージャスデツクアカウント	13,359	3.45
8	野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,470	3.22
9	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	8,842	2.28
10	株式会社池田銀行	8,746	2.26
11	ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ	8,178	2.11
12	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	7,257	1.87
13	株式会社中国銀行	7,129	1.84
14	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	6,917	1.78
15	株式会社広島銀行	4,069	1.05
16	株式会社常陽銀行	3,855	0.99
17	パークレイズバンクピーエルシーパークレイズキャピタルセキュリ ティーズ	3,833	0.99
18	株式会社八十二銀行	3,775	0.97
19	エービーエヌアムロバンクエヌブイヨーロピアンハブ	3,711	0.96
20	株式会社北洋銀行	3,680	0.95
合計		210,108	54.26



## 資産運用会社の運営体制

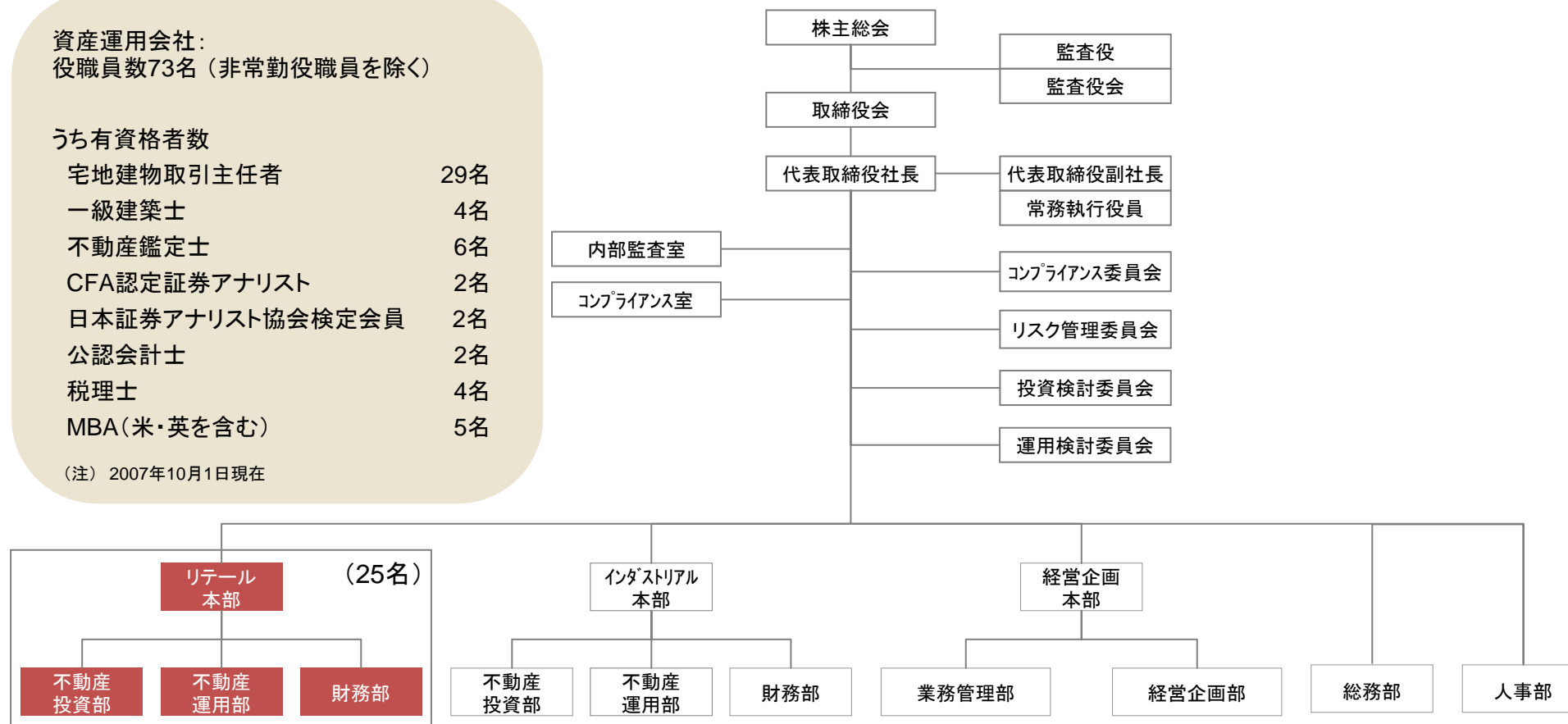
▶ 2007年1月、複数投資法人からの運用受託を前提とした業務の方法の変更認可を取得し、各取引行為・意思決定業務の独立性を維持すべく2007年2月13日より新体制となりました。

資産運用会社：  
役職員数73名（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	29名
一級建築士	4名
不動産鑑定士	6名
CFA認定証券アナリスト	2名
日本証券アナリスト協会検定会員	2名
公認会計士	2名
税理士	4名
MBA(米・英を含む)	5名

(注) 2007年10月1日現在



## ディスクレームー

---

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、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の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。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号）