

# 8953

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

平成21年8月期(第15期) **資産運用報告**

自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日

## 特集 商業施設とともに歩むJRF

IR活動への取り組み—JRFをさらにご理解いただくために

 日本リテールファンド投資法人



# 日本リテールファンド投資法人の概要

日本リテールファンド投資法人は、  
商業施設不動産の運用に特化した投資法人のパイオニアとして  
平成14年3月に東京証券取引所へ上場（銘柄コード：8953）して以来、

● 都心型商業店舗ビル ● 郊外型ショッピングセンター ● ロードサイド型店舗

等、多岐にわたるタイプの商業施設から

適切な物件の選定・投資及び運営・管理を行い、着実に成長を続けています。

物件の運用は三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に委託しています。

## CONTENTS

執行役員ご挨拶……………01	ポートフォリオマネジメント ……10	投資主資本等変動計算書……………35
資産運用会社からのご報告 ……02	ポートフォリオの状況 ……11	注記表……………36
財務基盤の強化……………04	資産運用会社の概要……………16	金銭の分配に係る計算書……………45
商業施設とともに歩むJRF ……06	資産運用報告……………17	会計監査人の監査報告書……………46
IR活動への取り組み	貸借対照表……………32	キャッシュ・フロー計算書（参考情報）…47
一 JRFをさらにご理解いただくために ……09	損益計算書……………34	投資主インフォメーション……………49

## 執行役員ご挨拶

投資主の皆さまには、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当期(平成21年8月期)は、前半において前期(平成21年2月期)からの厳しい事業環境が続く中、本投資法人は中期運用基本方針に則り、「ポートフォリオの質の強化」とともに「財務体質の強化」を最優先事項として取り組んでまいりました。

物件の入替えと内部成長の面では、前期に売却したジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターの売却資金を活用し、都市型商業施設である「Gビル南青山01」を取得いたしました。また、札幌市の飲食店舗用施設「G DINING 札幌」は、フロアの構成変更により取得の時期に若干のずれはあったものの、当期に取得を完了いたしました。

財務面では、手元流動性の確保と有利子負債契約の長期物への転換に注力し、借入金の借換え(リファイナン



ス)と一部期限前弁済を実施いたしました。加えて、株式会社日本政策投資銀行から計400億円の長期借入を行うなど、財務の安定性を大幅に高めました。

営業収益については、個人消費の低迷を受け、一部の都市型商業施設においてリーシングに遅れが生じはしたものの、他方でテナントの退店に伴う違約金収入があり、前期実績をやや上回った20,503百万円となりました。また、財務コストの低下や運営コストの削減が功を奏し、当期純利益は5,880百万円、1口当たり分配金は15,216円と、前期を超える成果を達成いたしました。

現在、景気や金融市場、不動産市場の動向に改善の兆しが見え、我が国経済は最悪の時期を脱したように思われます。しかしながら足元の消費市場はまだしばらく厳しさが続くと考えられます。このよう

な中、来期(平成22年2月期)は、財務体質強化の一環として実施した長期借入の実行に伴う金利コストの上昇を折り込むとともに、当期には発生した違約金収入が含まれないなどの影響を勘案し、1口当たり分配金は13,534円を予想しております。これは、以前に発表させていただいたように、危機管理シナリオに基づいた分配金水準ではありますが、次の飛躍に向けた準備期間としての底固めといたします。

このたび新社長を迎えた、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(資産運用会社)ともども、引き続き努力を傾注してまいる所存でございますので、投資主の皆さまには変わらぬご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

日本リテールファンド投資法人  
執行役員

### インベストメントハイライト

短期借入から長期借入への転換を推進し、株式会社日本政策投資銀行から計400億円の長期借入を実施

本書4ページご参照

都市型商業施設「Gビル南青山01」及び飲食店舗用施設「G DINING 札幌」を取得

本書10ページご参照

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
平成21年8月期実績	20,503百万円	5,880百万円	15,216円
平成21年2月期実績	20,447百万円	5,820百万円	15,059円

本書17ページご参照

# 資産運用会社からのご報告

Message from CEO



投資主の皆さまにはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

私は平成21年10月1日付で、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役社長に就任いたしました。廣本裕一前社長のリーダーシップの下で開拓された路線と方向性を引き継ぎながら、日本リートファンド投資法人(JRF)の基盤を一層強固なものとし、新たな時代に合った形でさらに成長・発展させていくべく、全力で取り組んでまいりますので、投資主の皆さまには引き続き変わらぬご支援とご鞭撻のほど、よろしく申し上げます。

## 平成21年8月期のレビュー

当期は、JRFを取り巻く厳しい環境が続く中、平成20年4月に策定した「中期運用基本方針」の重点政策の一部を見直した「危機管理シナリオ」に基づき、財務

体質の強化に注力するとともに、ポートフォリオの質の向上を進めました。

まず財務面ですが、株式会社日本政策投資銀行から計400億円の長期借入(期間:5年、7年及び9年)を行い、またアメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス(AFLAC)から50億円を期間10年間で調達する準備を進め、平成21年9月4日(平成22年2月期)に借入を実行いたしました。これら長期借入金を主にコミットメント枠による短期借入金の返済等に充当した結果、有利子負債に占める長期借入金の比率が大幅に高まり、また、コミットメント枠の未使用部分が拡大することにより、投資法人債の償還も見据えた財務基盤が強化されました。(なお、コミットメント枠は平成21年9月29日付で400億円を再設定しております。財務基盤の強化について詳しくは本書4～5ページの説

明をご覧ください。)

ポートフォリオの質の向上では、物件入替えの一環として都市型商業施設「Gビル南青山01」(東京都港区)を64.3億円で取得したほか、JRFとして2番目となるレストランビル「G DINING札幌」(北海道札幌市)を27.5億円で取得いたしました。また、中期運用基本方針の「アクティブプロジェクト」の一つとして、競争力強化を目指して「あびこショッピングプラザ」の増築、「東戸塚オーロラシティ」の増床計画等を開始いたしました。一方、プロパティ・マネジメント費などの管理コスト削減も進めました。

## 次のステップへの準備

こうした施策の結果、当期は予想値とほぼ同水準の業績を達成いたしました。郊外型商業施設は比較的堅調で賃料収入も極めて安定しているものの、都



## 新たな発展に向けて

市型商業施設ではリーシングの進展が遅れるなど、課題も残っています。とはいえ、「逆風に耐え危機を乗り越える」という目標の下、安定的な運営を実現できたことは、大きな成果だったと考えます。

当期の中盤より、J-REITを取り巻く金融環境は政府の支援策もあって緩やかに改善に向かい、借入コストなど資金調達面の厳しさが緩和されつつあります。また不動産売買市場も、ほとんど取引が成立しなかった状況から少しずつ改善の兆しも見られ、質的にも投資利回りの的にも取得候補となりえるような魅力的な物件の情報が、私共にも寄せられつつあります。こうした観点から、投資環境については最悪の環境は脱したと考えられ、再び規模の拡大に向かうための条件が揃いつつあります。本投資法人も、「危機管理シナリオ」に対する一定の成果を踏まえて、今後はこれまでの「防御的」な運用から、外部成長に関してはより積極的な姿勢へとギアの切替えを検討していく所存です。

しかしながら、景気の遅行指標である個人消費はまだまだ低迷が続くと思われる、その中で「強い店舗」「生き残る店舗」の淘汰がさらに進むと考えます。このため、内部成長に関しては投資対効果や中長期的な施設としての競争力、資金効率等の観点から絞り込んだ計画に経営資源を集中し、JRFが有する「地域一番店」のさらなる強化と、この淘汰の先にある発展を目指して、ポートフォリオマネジメントに注力してまいります。

J-REITは、1年以上に及ぶ未曾有の苦境をようやく抜け出そうとしています。この間、数々の痛みも伴いましたが、業界としてこの試練を乗り越え、それを糧として、次なる成長を目指していかなければなりません。J-REITの本来の特徴とされる「ミドルリスク・ミドルリターン」を実現し、投資家の皆さまに安心してご投資いただけるものに育てていくことが必要だと思えます。

本資産運用会社は、高い「企業家精神」に基づき、JRFの資産運用において常に新たな試み、新たな手法に挑戦してきました。今後ともしっかりと原点を踏まえつつ、新たな時代におけるJ-REITの姿を追求しながらJRFの方向性を明確に打ち出し、業界をリードしていくとの気概を持って取り組んでまいります。

商業施設は生活に密着した不動産であると同時に、楽しく、夢があるところです。また、投資家の皆さまが買い物を通じてその様子を直接見聞きして感じて

いただけるという、他の資産にはない特徴があります。JRFの保有物件が、お客さまに喜ばれるとともに、新たなニーズを喚起できるような施設として発展していくよう、本資産運用会社の経験とノウハウを傾けていきたいと存じます。

また、個人投資家の皆さまが本投資法人に対するご理解をさらに深めていただけるよう、情報提供やサービスをさらに強化してまいります。その一環として、JRFのウェブサイト内に新たに個人投資家向けホームページを開設いたしましたので、是非ご活用下さい。

廣本前社長同様、皆さまのご期待にお応えできるよう尽力いたす所存ですので、引き続きご支援・ご鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表取締役社長

久我卓也

久我卓也(くがたくや) 昭和61年に三菱商事株式会社に入社、建設資機材関連の営業を担当した後、平成6年より米国不動産投資事業に従事。平成9年より平成15年までの6年間はダラス及びロサンゼルスに駐在し、主として米国REIT向け収益不動産の開発を推進。平成15年に帰国後は、現在JRFの保有物件であるイオン札幌苗穂ショッピングセンター、イオン札幌発寒ショッピングセンター等の開発を手掛ける。平成20年5月に私募不動産ファンド事業を展開するダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社の代表取締役社長に就任。平成21年6月に三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社取締役役に就任、同10月1日より代表取締役社長。

## 財務基盤の強化

平成21年8月期は、中期運用基本方針で導入した「危機管理シナリオ」に基づき、万全な財務基盤の再構築を最優先事項とし、具体的な施策を進めました。

### 財務基盤強化の目標

● <b>リファイナンス</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年2月及び平成23年12月に到来する当面の投資法人償還資金400億円を確保</li> <li>コミットメント・ライン空枠を含めたキャッシュ・フローを確保</li> </ul>
● <b>長期負債比率</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人債の償還時まで、同額程度の長期借入の導入を達成し、長期負債比率50%以上の確保を目指す</li> </ul>
● <b>LTV(負債比率)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>45～55%(預り敷金・保証金等を含む)を目標とし、内部留保による現預金や預り敷金・保証金等の資金を活用して緩やかに低下を図る</li> </ul>

### MEMO

**長期借入を増やす理由** 短期借入金は、資金の借入・返済が短期間で行われるため、資金が拘束される期間が短いことから、長期借入金よりもお金を借りるための費用(借入コスト)が安いメリットがあります。しかし返済期限が頻繁に訪れるため、リファイナンス(借換え)のリスクは相対的に高くなります。長期借入金は、短期借入金より借入コストは高くなるものの、返済期限が先になることから、財務の安定性を重視するような「危機管理」の局面では、長期借入金の比率を高くすることで安全性を高める効果があります。

### 具体的な施策と成果

資金の借換え(リファイナンス)による手元流動性(キャッシュ・フロー)の確保と、長期負債比率の向上を目指し、以下の施策を実施しました。

#### ● 長期借入金50億円の返済と新規の長期借入の実施

日本生命保険相互会社からの借入(50億円)を返済するため、株式会社日本政策投資銀行より同額の長期借入を実行しました。

借入先	借入額	借入実行日/期間	使途
① 株式会社日本政策投資銀行	50億円	平成21年3月30日(5年)	日本生命保険相互会社からの借入金返済に充当

#### ● 長期負債比率の向上及び返済期限分散の実行

長期資金の借入を実行しコミットメント・ラインの使用部分を返済しました。また、平成21年9月には、新規借入先からの長期資金の調達を行うことで、借入先の多様化を行い、さらには、既存の短期借入金を長期借入金へ借り換えました。

借入先	借入額	借入実行日/期間	使途
② 株式会社日本政策投資銀行	150億円 200億円	平成21年7月30日(7年) 平成21年7月30日(9年)	コミットメント・ライン返済及び短期借入金の返済資金として一部を充当
[平成22年2月期実施]			
③ アフラック(注)日本支社	50億円	平成21年9月4日(10年)	借入先の多様化を図るため、新規の借入先からの調達
④ 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	80億円	平成21年9月30日(5年)	同額の短期借入金を期限前弁済し、有利子負債の長期化と返済期限の分散を図る

(注) アフラックとは、アメリカンファミリーライフアシアランスカンパニーオプコロンバスの略称です。

#### ● コミットメント・ラインの空き枠を確保 ⑤

株式会社日本政策投資銀行より調達した資金の一部を使用し、コミットメント・ラインに基づく借入金250億円を平成21年7月31日に返済しました(②参照)。その後、平成21年9月29日に、コミットメント・ラインの枠400億円を1年延長し、短期資金ニーズへの柔軟性と、投資法人債の償還資金等のための機動性を確保いたしました。

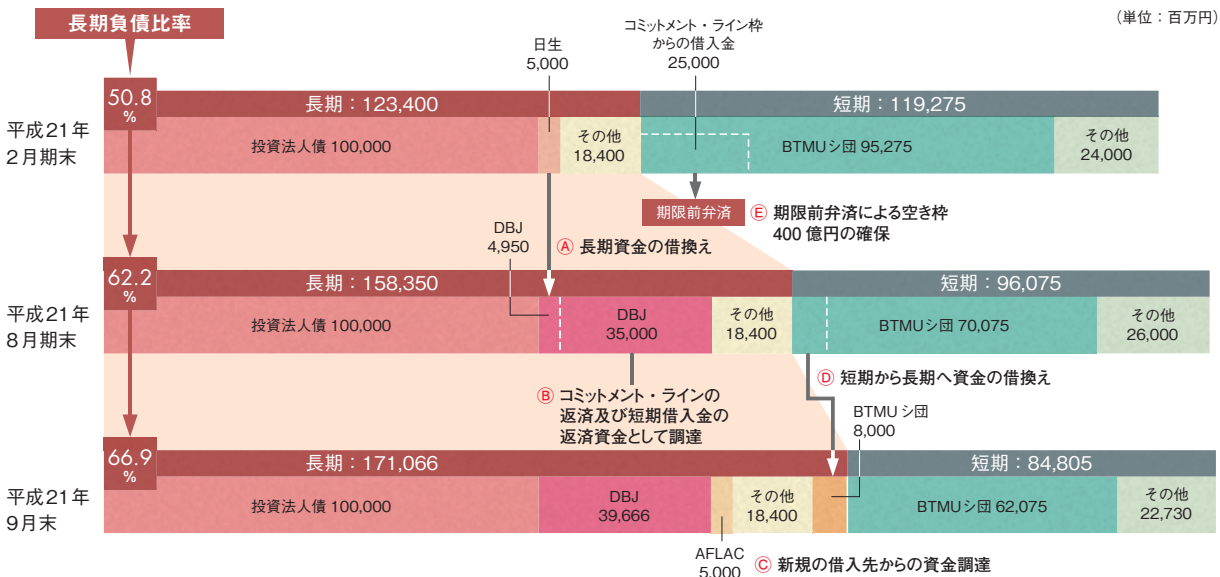
### MEMO

**コミットメント・ラインとは?** コミットメント・ラインとは、銀行との間で、あらかじめ借入限度額を設定し、その限度内であれば借り手が借りたいときにいつでも借りることが出来る契約です。コミットメント・ライン契約を結ぶことで、その契約の枠内であれば借り手は必要な時に新規の借入審査を受けることなく資金調達し、余裕資金が生まれた場合にはすぐに返済するという、機動的な財務活動が可能になります。

## 財務の安定性の強化

平成21年8月期及び平成21年9月、短期借入金から長期借入金への転換を進めた結果、返済期限の長期化・分散化が進み、財務の安定性が強化されました。また、当面の課題であった平成22年2月及び平成23年12月に到来する投資法人債の償還にも対応準備が整い、中期運用基本方針の「危機管理シナリオ」のうち財務面での対応は完了しました。

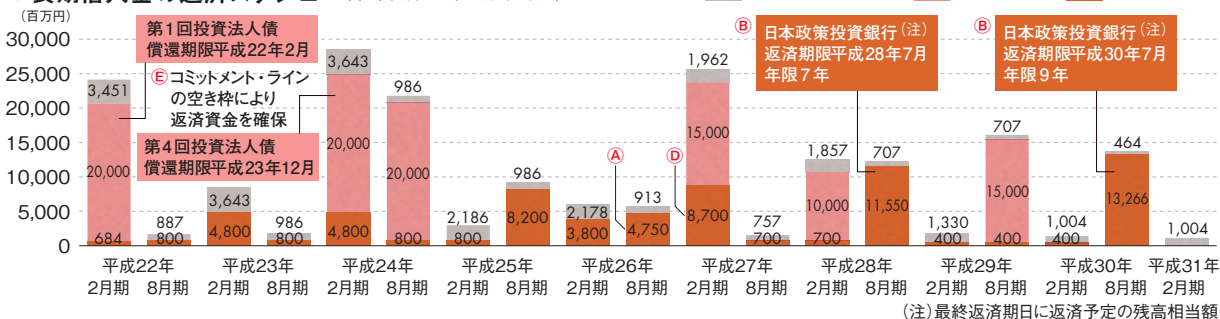
### ●長期負債比率<sup>(注)</sup>の推移



■ 日生：日本生命保険相互会社 ■ DBJ：株式会社日本政策投資銀行 ■ AFILAC：アフラック日本支社  
■ BTMUシ団：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社

(注) 有利子負債ベース

### ●長期借入金の返済スケジュール (平成21年9月末時点)



### MEMO

**返済期限の分散化とは？** 借入の返済期限が同じ時期に集中すると、ある特定期間に多額の返済が必要になり、資金繰りが悪化する可能性が高くなってしまいます。そのため、返済期限を例えば3年後、5年後、7年後というように分散することで、返済にかかるリスクを減少させる効果があります。



日本リテールファンド（JRF）は、商業施設不動産の運用に特化した投資法人です。この原点を常に念頭に置き、商業施設のプロとしての運用に徹することにより、その強みを発揮し、社会に対する使命の達成に取り組んでいます。個人消費は全体としてまだ低迷が続いていますが、金融市場や不動産市場など、J-REITを取り巻く環境が改善の兆候を示しています。JRFが新たな成長へとシフトする段階にさしかかりつつある中で、投資主の皆さまのご理解をさらに深めていただきたく、以下にJRFの原点をご説明いたします。

**MEMO**

JRFの歩みや特徴、商業施設の運営への取り組みなどについては、JRFホームページに新たに設けた「個人投資家の皆さまへ」のページでさらに詳しく説明しています。そちらも是非ご覧下さい（本書9ページご参照）。

# 商業施設とともに歩むJRF

## 商業施設の特徴は「わかりやすさ」と「安定性」

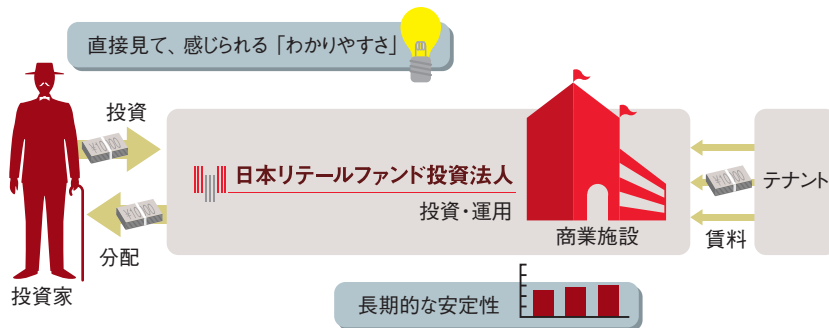
商業施設は、単に生活に必要な物を買う場所というだけでなく、楽しく、夢があるところです。投資の観点からは、例えばオフィスやレジデンス（住居）などと異なり、投資主の皆さまが投資された物件を、日々お買い物に行く場として気軽にご自身で確かめられる不動産であることが、大きな特徴です。どんなテナントが入っているか、賑わい具合はどうかなど、実際に物件の中に入って直接見ていただける「わかりやすさ」が商業施設にはあります。

また「大家」としてのJRFにとっては、商業施設は概して契約期間が非常に長い（郊外型の大型物件では約

20年）ため、優良テナントを確保できれば「安定性」の高い賃料収入が見込めます。これに対し、オフィスやレジデンスは2～5年程度の賃貸借契約が一般的です。さらに、特に郊外型商業施設では、景気動向に連動して変動する賃料相場がなく、テナントにとって賃料負担率が適正な水準であれば、賃料に大きな変動はありません。消費市場が低迷しているときでも、テナントが退去しない限り、JRFは基本的に安定した賃料が得られるのです。

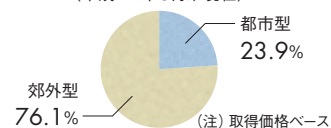
わかりやすさと安定性。これが、JRFが商業施設に投資する最大の理由です。





MEMO

都市型と郊外型の比率  
(平成21年8月末現在)



## 物件を選ぶ：「地域一番店」と都市型商業施設

商業施設の大きな特徴は、個々の立地条件や商圈により店舗によって格差、好不調の差が大きいため、一般的な状況として一律に語るができないという点にあります。現在、個人消費は依然として低迷が続いていますが、その中でも強い施設は売上を確保し、勝ち残ることができるのです。JRF が保有する郊外型商業施設は優れた競争力を持ち、食料品や生活必需品、日用品など人々の生活を支え、底堅い売上を持つ「地域一番店」が多数揃っており、安定した賃料収入を確保しています。「地域一番店」を見抜く目利き力と、競争に勝ち残る強い店舗に育てる運営力とが、JRFの大きな強みです。

一方、JRFは東京をはじめ主要都市に立地する、優れた

都市型商業施設を保有しています。現在、都市型施設ではリーシングなど一部厳しい状況にあることは事実ですが、例えば東京都心の青山や表参道などの中長期的な可能性、将来性はまったく衰えていません。また、都市型商業施設の持つブランド力や高いイメージは、ショッピングを楽しむ場として人々を惹き付けます。郊外型が不況時において安定した収益を生み出すのに対し、都市型は景気の回復期に強みを発揮するものです。今後、消費市場の回復期において、都市型商業施設がJRFの収益に大きく貢献してきます。そのため中長期的な視点から、都市の好口ケーションに立地する優良物件に着実に投資し、運用していきます。

### [ 物件の選定ポイント ]

JRFではスポンサーや独自のネットワークにより、多数の物件情報(延べ1,000物件以上)を入手し、豊富なデータを蓄積しています。その中から、新たな成長に向け選定ポイントに合った物件を厳選します。

- |                     |           |  |
|---------------------|-----------|--|
| ● ポートフォリオ全体の成長への寄与  | ● 建物の状態   | ● 商圈の状況                                |
| ● 不動産に付随する権利関係、環境面等 | ● 投資利回り   | ( 人口とその増減率、成長性、競合店、<br>ライフスタイル、成長性など ) |
| ● 賃貸借契約の内容          | ● テナントの状況 |  |

### 地域一番店の強み

- ・自動車だけでなく鉄道やバスなど、多様な集客手段を有す
- ・ターゲット客層の様々なニーズ、コンセプトにマッチした豊富な品揃え
- ・各業種のトップクラスのテナントが入居
- ・広域集客力に加え、半径2～3キロの足元(生活圏)の商圈にも強み



## 商業施設運用のプロフェッショナル

JRFが運用を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（資産運用会社）には、小売業の経験を持つ人材、商業施設の設計・デザインの経験を持つ人材、施設管理やテナント・リーシングの経験を持つ人材、物件の保守・メンテナンスの経験を持つ人材など、商業施設を運営していく上で必要な人材が揃っています。個々の物件管理を外部に全て委託するのではなく、商業施設のプロとして店舗に向き、テナントと直接会い、実践的なノウハウに基づくリーシング、モール運営、リニューアルなどについて積極的に提案を行っています。

オフィスビルやレジデンスと違い、商業施設には直接賃料をいただくテナントの先に、消費者であるお客さまがいて、その支持こそが賃料の源泉となっています。そのため資産運用会社は、テナントとじっくり問題点を共有し、お客さまを施設に呼び込む環境を作るために何が必要かを考え、JRFが施設のオーナーとして取り組むべきことがあれば積極的に取り組みます。「お客さまに如何に足を運んでいただき、利用していただくか」が、JRFとテナントに共通する目的です。そのため「Win-Win」（両者が共に利益を得られる関係）を目指し、日々協力した運営を行っています。

### 資産運用会社の取り組み

- |                |   |
|----------------|---|
| ● 取得した物件の価値の向上 | <ul style="list-style-type: none"> <li>施設としての鮮度の維持（リニューアル、補修、増築・増床等）</li> <li>お客さまのニーズに応えたフロア作り</li> </ul>  |
| ● テナント・マネジメント  | <ul style="list-style-type: none"> <li>個々のテナントとの直接的な関係を構築・維持</li> <li>既存テナントの入替えなど、最適なテナント構成の実現</li> <li>物件価値や商圈のパワーを十分考慮し、適切な賃料水準や契約内容を交渉</li> </ul> |
| ● 運営コストの削減     | <ul style="list-style-type: none"> <li>プロパティ・マネジメント報酬、信託報酬などの削減交渉</li> <li>物件毎の光熱費や修繕費などのきめ細かな管理</li> </ul>   |
| ● 物件の入替え       | <ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオの規模を変えることなく、既存の物件を売却し、より良い物件への入替えを実施</li> </ul>   |

### MEMO

JRFはポートフォリオの規模の目標を設定し、前倒しで達成してきました。全41J-REIT中第2位という資産規模があるからこそ、大規模なリニューアルや増築・増床など、「保有資産の質の追求」という段階に進むことができました。

JRFは投資法人として、投資主の皆さまの利益を第一に考え、安定的な分配金の実現に尽力しています。同時に、JRFは商業施設の保有・運用を通じて、社会的な使命も担っています。例えば郊外型物件は人々の日々の生活を支えるインフラであり、地域の雇用も産み出しています。またカルチャーセンターやスポーツジム、診療

所などのテナントを入れることで、地域貢献の役割も果たしています。

JRFは人々の生活や環境を考え、より快適に過ごせるために、商業施設という不動産を通じて、社会に貢献できることに今後とも取り組んでまいります。

# IR活動への取り組み－JRFをさらにご理解いただくために

本投資法人は、投資主の皆さまからお預りした大切な資金で、都心の優良物件や、地域の基盤を担う物件を取得し、その賃料を投資主の皆さまに安定的に分配する責任を担っています。そのため、皆さまの資金がどのような物件に投資され運用されているかなど、最新の情報を積極的に開示し、皆さまのご理解をさらに深

めていただけるよう、IR（投資主向け広報）活動に注力しています。

特に個人投資主さま向けには、ホームページを通じての情報提供などサービス強化に取り組んでおり、最近、以下の新たなサービスを開始いたしました。

## 1 メール配信サービス

[http://www.jrf-reit.com/ir/RO1\\_regist.html](http://www.jrf-reit.com/ir/RO1_regist.html)

本投資法人は、ウェブサイトで「IRニュース」（JRFからのお知らせ）を掲載していますが、メールアドレスをご登録いただいた方々に、IRニュース掲載時に電子メールでお知らせしています。これにより、最新情報にいち早くアクセスいただくことが可能です。本投資法人ウェブサイトのトップページからご登録いただけます。

## 2 個人投資家向けサイト

<http://www.jrf-reit.com/ir/individual.html>

個人投資主の皆さまに、JRFについてよりご理解いただけるよう、「個人投資家の皆さまへ」と題したサイトを開設いたしました。JRFの方針や特徴、考え方などをわかりやすく解説しています。お気軽に、楽しくお読みいただけるページとして、是非ご覧下さい。



## 本投資法人ホームページ

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



## 3 JRF モバイルサイト

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

携帯電話から本投資法人のウェブサイトを手軽にご覧いただけるよう、JRFモバイルサイトを開設いたしました。お手持ちの携帯電話でQRコードを読み取り、アクセスすることもできます。パソコンがなくても、いつでもどこでも、本投資法人の最新情報をご確認いただけます。メール配信サービスと併せてご活用下さい。





## ポートフォリオマネジメント

### 危機管理シナリオに基づく施策

平成21年8月期は、中期運用基本方針の「危機管理シナリオ」に基づき、収益の維持に努めるとともに、将来の環境好転に備え賃料収入増に向けた基盤強化を進めました。

- ・郊外型既存商業施設の安定的な賃料収入を維持
- ・都心型商業施設の稼働率向上と将来のアップサイド確保に注力
- ・物件管理費や長期修繕費、光熱費などのきめ細かなコストダウン策を実施

### 新規物件の取得

#### G DINING札幌



札幌市の地下鉄「すすきの」駅から徒歩2分のレストランビル

取得価格：2,750百万円 取得年月日：平成21年3月3日

所在地：北海道札幌市中央区南三条西三丁目3番地

地積：621.58㎡ 延床面積：4,877.48㎡

階数：地下2階付9階建 建築時期：平成20年10月29日

主要テナント：味重、札幌ぶたや、牛のいしざき等

#### ジャズコンサートを開催

G DINING札幌では、集客向上策の一環として、地下1階G STREETにおいて平成21年8月6日に「G STREET JAZZ NIGHT」を開催しました。ビュッフェ形式の料理付きジャズライブで、お客さまには上質の音楽と各店こだわりの料理をご堪能いただきました。



#### Gビル南青山01



東京メトロ「表参道」駅から徒歩5分に位置する都市型商業施設

取得価格：6,430百万円 取得年月日：平成21年3月26日

所在地：東京都港区南青山五丁目4番48号

地積：612.91㎡ 延床面積：973.08㎡

階数：地下1階付2階建 建築時期：平成21年2月18日

主要テナント：未定

### アクティブプロジェクトの進捗状況

あびこショッピングプラザ	さらなる競争力アップを図るため、物件敷地内の未利用地にアネックス棟と芝生広場を増築・新設予定。
東戸塚オーロラシティ	アネックス棟で利用している駐車場の一部を店舗化し、大型専門店を導入予定。
京都ファミリー	一部改装により店舗入替え、フードコート導入、共用部・外構・サインの改修を予定（平成22年3月実施予定）。



#### あびこ ショッピングプラザ

本館にはないペットショップ等の専門店を導入

所在地：千葉県我孫子市

総投資額：130百万円

完成予定日：平成22年2月中旬



#### 東戸塚オーロラシティ オーロラモール（アネックス棟）

駐車場として利用している2階部分を店舗化

所在地：神奈川県横浜市

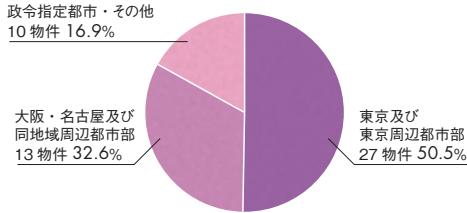
総投資額：300百万円

完成予定日：平成22年2月中旬

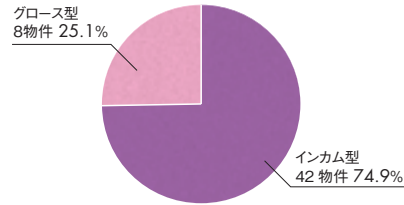
# ポートフォリオの状況 [ サマリー ]

ポートフォリオ サマリー	保有物件数 <b>&gt; 50</b> 物件 (都心型物件18件、郊外型物件32件)	取得価格(総額) <b>&gt; 571,107</b> 百万円
	テナント数 <b>&gt; 410</b>	総賃貸可能面積 <b>&gt; 2,531,279.32</b> m <sup>2</sup>
		稼働率 <b>&gt; 99.7%</b>

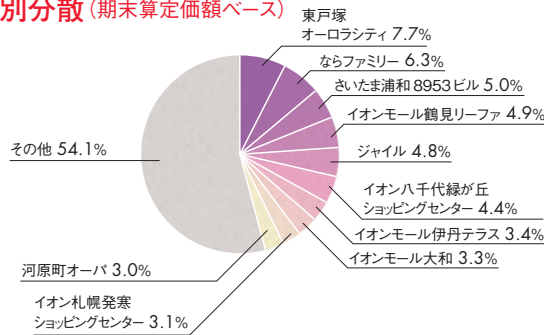
## 地域分散 (期末算定価額ベース)



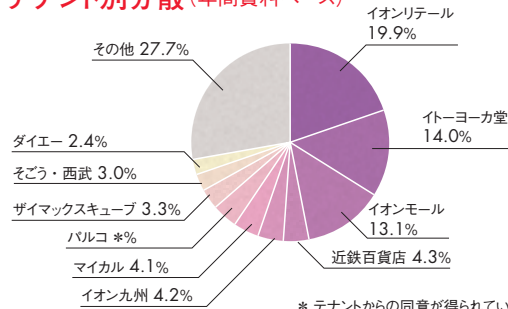
## 投資スタイル別分散 (期末算定価額ベース)



## 規模別分散 (期末算定価額ベース)



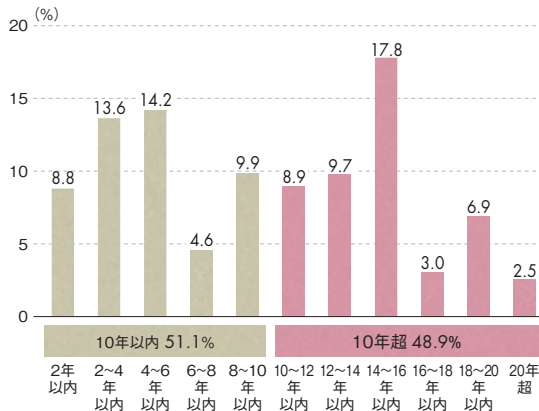
## テナント別分散 (年間賃料ベース)



\* 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。

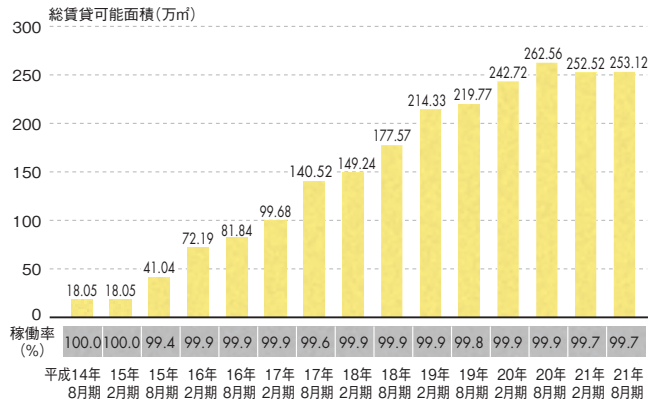
(注) 上記の4グラフはいずれも平成21年8月31日現在のものです。

## 賃貸借契約残存期間 (年間賃料ベース)



(注) 平成21年8月31日を基準としています。

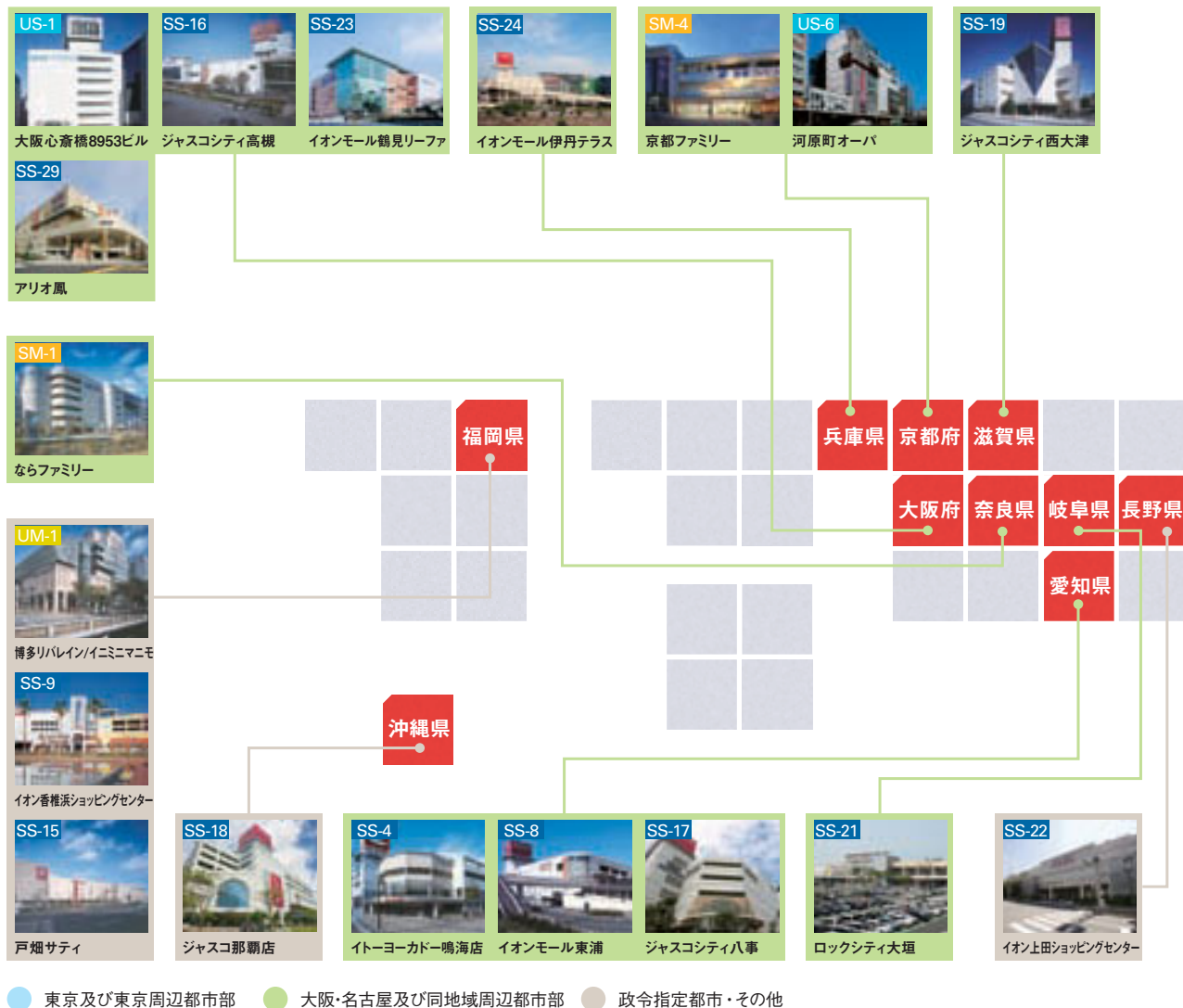
## 総賃貸可能面積と稼働率の推移



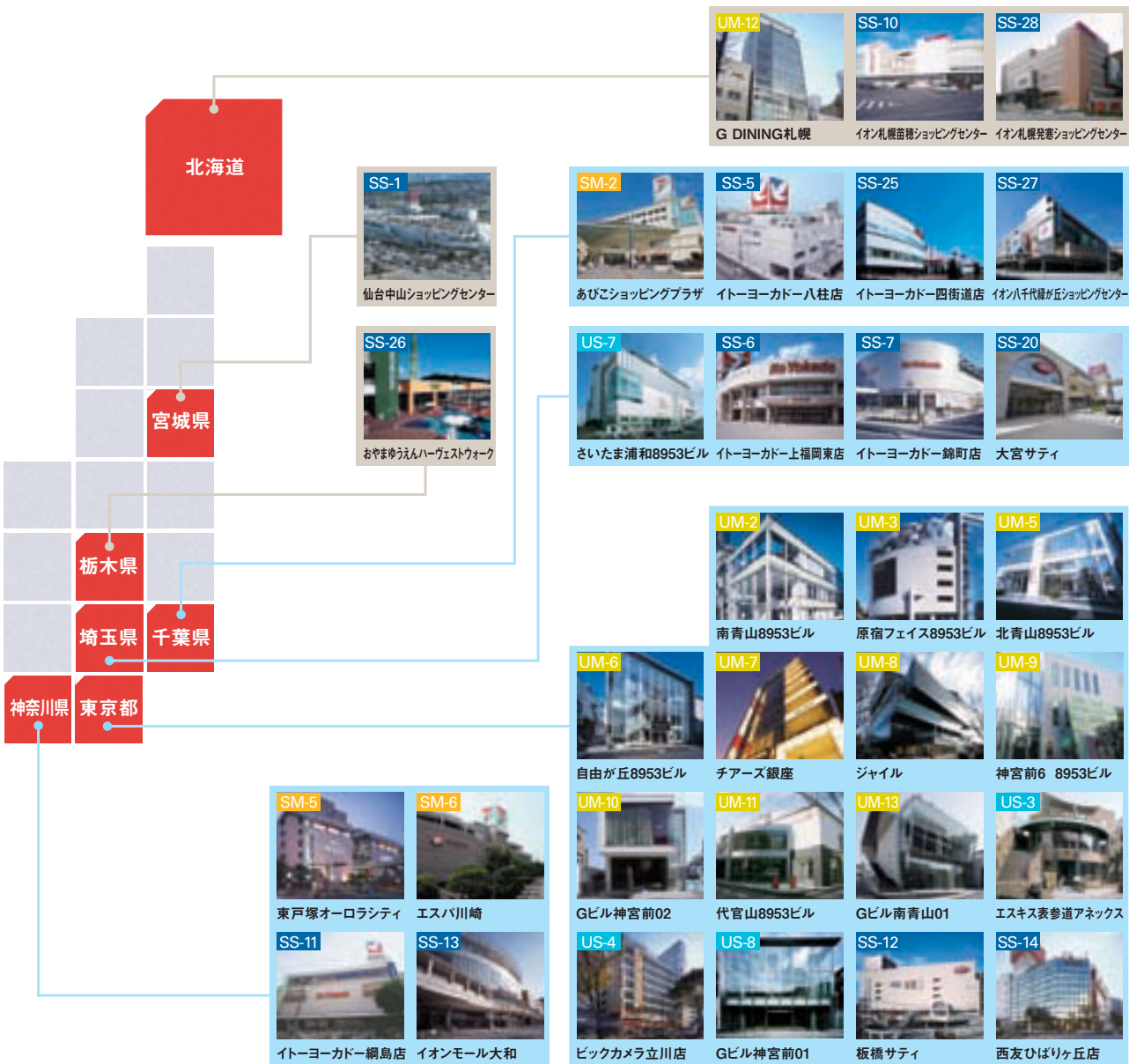
(注) 各期末時点で本投資法人が保有していた物件の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移です。

## ポートフォリオの状況 [マップ]

本投資法人は原則として東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心として投資を行っていますが、日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等へも分散投資を行い、特定地域への資産集中による地域経済リスクや、地震リスク等によって生じる影響の軽減を図っています。







UM 都市型複合商業施設 SM 郊外型複合商業施設 US 都市型単一商業施設 SS 郊外型単一商業施設

## ポートフォリオの状況 [概要]

本投資法人は商業施設特化型REITとして、全国の各種タイプの商業施設を投資対象としています。また、投資スタイルをインカム型資産とグロース型資産に分け、最適なポートフォリオを構築し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。平成21年8月31日現在における投資別スタイルの分散は、インカム型が42物件(74.9%)、グロース型物件が8物件(25.1%)でした(期末算定価額ベース)。

物件番号	物件名称	投資スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)	テナント数	総賃貸可能面積 (㎡)
<b>UM 都市型複合商業施設</b>							
UM-1	博多リブレイン/イニミニマニモ	グロース	福岡県福岡市	平成15年3月	6,309	73	25,920.12
UM-2	南青山8953ビル	インカム	東京都港区	平成15年3月	5,350	3	1,529.15
UM-3	原宿フェイス8953ビル	インカム	東京都渋谷区	平成16年1月	2,770	4	1,479.10
UM-5	北青山8953ビル	インカム	東京都港区	平成17年2月	989	2	492.69
UM-6	自由が丘8953ビル	インカム	東京都目黒区	平成17年3月	2,700	11	1,814.15
UM-7	チャース銀座	インカム	東京都中央区	平成17年8月	4,200	9	1,686.58
UM-8	ジャイル	グロース	東京都渋谷区	平成16年3月、平成17年5月及び平成19年10月	22,712	16	4,934.28
UM-9	神宮前6 8953ビル	インカム	東京都渋谷区	平成19年12月	2,360	4	670.43
UM-10	Gビル神宮前02	インカム	東京都渋谷区	平成20年5月	2,233	2	426.29
UM-11	代官山8953ビル	インカム	東京都渋谷区	平成15年12月	1,235	2	599.79
UM-12	G DINING札幌	グロース	北海道札幌市	平成21年3月	2,750	1	5,271.93
UM-13	Gビル南青山01	インカム	東京都港区	平成21年3月	6,430	0	922.30
	計				60,039	127	45,746.81
<b>SM 郊外型複合商業施設</b>							
SM-1	ならファミリー	グロース	奈良県奈良市	平成15年3月、平成19年10月及び平成20年2月	31,375	122	85,000.26
SM-2	あびこショッピングプラザ	グロース	千葉県我孫子市	平成15年3月	10,200	54	42,642.44
SM-4	京都ファミリー	グロース	京都府京都市	平成17年12月	5,340	60	25,606.48
SM-5	東戸塚オーロラシティ	グロース	神奈川県横浜市	平成18年3月	50,500	4	107,597.69
SM-6	エスバ川崎	インカム	神奈川県川崎市	平成14年3月及び12月、平成19年3月	15,691	5	65,313.47
	計				113,107	245	326,160.34
<b>US 都市型単一商業施設</b>							
US-1	大阪心斎橋8953ビル	インカム	大阪府大阪市	平成14年3月	14,300	1	13,666.96
US-3	エスキス表参道アネックス	インカム	東京都渋谷区	平成16年4月	860	2	540.78
US-4	ビックカメラ立川店	インカム	東京都立川市	平成16年9月	11,920	2	20,983.43
US-6	河原町オーパ	インカム	京都府京都市	平成18年9月	18,500	1	18,848.20
US-7	さいたま浦和8953ビル	インカム	埼玉県さいたま市	平成19年12月	27,330	1	64,236.71
US-8	Gビル神宮前01	インカム	東京都渋谷区	平成20年5月	3,400	2	555.75
	計				76,310	9	118,831.83

(注1) 平成21年8月31日現在の状況です。

(注2) 物件番号は、本投資法人が保有する物件をUM型(都市型複合商業施設)、SM型(郊外型複合商業施設)、US型(都市型単一商業施設)及びSS型(郊外型単一商業施設)の4つに分類し、各分類毎にその取得日順に番号を付したものです。

## ● インカム型資産

中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる物件です。例えば、信用力があり優良と判断される核テナントとの長期の賃貸借契約に基づき、中長期的に賃料収入が安定的に確保されている商業施設です。

## ● グロース型資産

テナントの入替えや稼働率の引き上げ等によりキャッシュ・フローや物件価値の成長を積極的に目指す物件です。グロース型資産においては、インカム型資産と比較してテナントとの賃貸借契約期間を短めに設定し、可能な限り売上歩合賃料を導入することで、上記目標の達成を目指しています。

物件番号	物件名称	投資スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)	テナント数	総賃貸可能面積 (㎡)
<b>SS 郊外型単一商業施設</b>							
SS-1	仙台中山ショッピングセンター	インカム	宮城県仙台市	平成14年3月	10,200	2	46,248.96
SS-4	イトーヨーカドー鳴海店	インカム	愛知県名古屋	平成15年3月	8,540	1	50,437.91
SS-5	イトーヨーカドー八柱店	インカム	千葉県松戸市	平成15年6月	1,616	1	21,308.78
SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	埼玉県ふじみ野市	平成15年9月	6,900	1	28,316.18
SS-7	イトーヨーカドー錦町店	インカム	埼玉県蕨市	平成15年11月	13,212	1	73,438.52
SS-8	イオンモール東浦	インカム	愛知県知多郡	平成16年1月及び平成20年2月、5月	9,142	1	129,124.73
SS-9	イオン香椎浜ショッピングセンター	インカム	福岡県福岡市	平成16年1月	13,300	1	109,616.72
SS-10	イオン札幌苗穂ショッピングセンター	インカム	北海道札幌市	平成16年3月	9,260	1	74,625.52
SS-11	イトーヨーカドー綱島店	インカム	神奈川県横浜市	平成16年6月	5,000	1	16,549.50
SS-12	板橋サティ	インカム	東京都板橋区	平成16年12月	12,400	1	72,253.88
SS-13	イオンモール大和	インカム	神奈川県大和市	平成17年2月	16,823	1	85,226.68
SS-14	西友ひばりヶ丘店	インカム	東京都西東京市	平成17年3月	6,100	1	19,070.88
SS-15	戸畑サティ	インカム	福岡県北九州市	平成17年3月	6,290	1	93,258.23
SS-16	ジャスコシティ高槻	インカム	大阪府高槻市	平成17年3月	11,700	1	77,267.23
SS-17	ジャスコシティ八事	インカム	愛知県名古屋	平成17年6月	3,700	2	63,778.44
SS-18	ジャスコ那覇店	インカム	沖縄県那覇市	平成17年6月	10,700	1	79,090.48
SS-19	ジャスコシティ西大津	インカム	滋賀県大津市	平成17年12月	13,100	1	62,717.26
SS-20	大宮サティ	インカム	埼玉県さいたま市	平成18年6月	6,133	1	75,344.90
SS-21	ロックシティ大垣	インカム	岐阜県大垣市	平成18年7月	4,950	1	57,500.35
SS-22	イオン上田ショッピングセンター	インカム	長野県上田市	平成18年11月	9,500	1	61,349.07
SS-23	イオンモール鶴見リーファ	インカム	大阪府大阪市	平成18年11月	29,902	1	138,538.63
SS-24	イオンモール伊丹テラス	インカム	兵庫県伊丹市	平成18年12月	21,110	1	157,904.26
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	インカム	千葉県四街道市	平成19年8月	13,600	1	59,207.19
SS-26	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	グロース	栃木県小山市	平成19年8月	10,200	1	58,767.20
SS-27	イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	インカム	千葉県八千代市	平成19年9月	30,789	1	132,294.48
SS-28	イオン札幌発寒ショッピングセンター	インカム	北海道札幌市	平成20年3月	18,440	1	102,169.00
SS-29	アリオ鳳	インカム	大阪府堺市	平成20年5月	19,040	1	95,135.36
	計				321,648	29	2,040,540.34



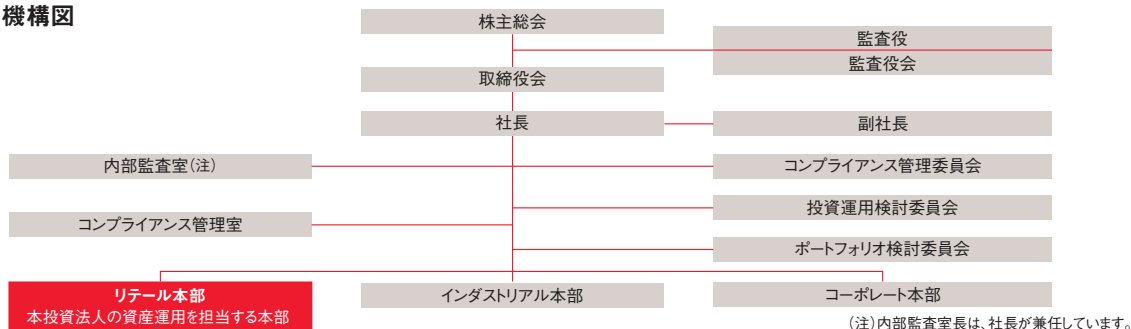
## 資産運用会社の概要

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーを株主としています。三菱商事の各業界における膨大な取引先とのネットワーク、日本の不動産市場に関するノウハウ、多種多様なファンド運営の実績・経験と、UBSグループの米国・欧州・豪州での不動産運用実績・経験、最先端の金融ノウハウ、日本での証券投資信託の運営ノウハウ・実績を最大限に活用して、本投資法人の資産を運用しています。同社は、国内初の産業用不動産特化型REITである産業ファンド投資法人の資産運用も委託されていますが、本投資法人の資産運用において支障や利益相反が生じないように、投資法人ごとに本部制を設けて意思決定の独立性を担保し、情報管理の徹底を図っています。

### 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下の通りです。

#### ● 組織機構図



(注) 内部監査室長は、社長が兼任しています。

#### ● 沿革

平成12年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
平成12年12月8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
平成13年1月27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号: 東京都知事(1)第79372号)
平成13年4月5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号: 内閣総理大臣第6号)
平成14年6月5日	コンサルティング業務・委託代行業務に係る兼業承認取得(承認番号: 金監第2161号)(注)
平成17年5月17日	信託受益権販売業登録(登録番号: 関東財務局長(売信)第131号)(注)
平成18年1月27日	宅地建物取引業者免許更新(免許証番号: 東京都知事(2)第79372号)
平成19年1月25日	投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法の変更の認可)取得
平成19年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号: 国土交通大臣第58号)
平成19年7月26日	投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法の変更の認可)取得
平成19年9月30日	金融商品取引業者に係る登録(登録番号: 関東財務局長(金商)第403号)

(注) 当該業務は現在行っていません。

#### ● 株主構成

名称	住所	所有株式数(株)	所有株式数の比率(%)
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号	5,100	51
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国チューリッヒ市CH8098 バーンホフストラッセ45 (Bahnhofstrasse 45, CH8098, Zurich, Switzerland) スイス国バーゼル市CH4051 エーションフォルシュタット1 (1, Aeschenvorstadt, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49

#### ● 役員員数のうち有資格者数

平成21年10月1日現在、役員員数は89名(非常勤役員を除き、出向者を含みます)です。役員員の多くは不動産及び金融分野の知識を持ったスペシャリストであり、徹底した資産の運用に係る業務を行っています。

宅地建物取引主任者	27名
一級建築士	4名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	1名
公認会計士	1名
税理士	4名
MBA	4名

# 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成20年9月1日 至平成21年2月28日	自平成21年3月1日 至平成21年8月31日
営業収益	百万円	18,490	18,708	20,254	20,447	20,503
(うち賃貸事業収益)	百万円	(17,629)	(18,708)	(20,254)	(20,359)	(20,503)
営業費用	百万円	11,082	11,199	12,475	12,563	12,729
(うち賃貸事業費用)	百万円	(9,232)	(9,272)	(10,343)	(10,442)	(10,593)
営業利益	百万円	7,408	7,508	7,778	7,883	7,773
経常利益	百万円	6,409	6,145	6,095	6,040	5,897
当期純利益	(a) 百万円	6,396	6,131	6,080	5,820	5,880
純資産額	(b) 百万円	257,160	256,896	256,845	256,584	256,645
(対前期比)	%	(+0.1)	(△0.1)	(△0.0)	(△0.1)	(+0.0)
総資産額	(c) 百万円	488,747	546,831	589,630	578,674	588,500
(対前期比)	%	(+1.7)	(+11.9)	(+7.8)	(△1.9)	(+1.7)
出資総額	百万円	250,764	250,764	250,764	250,764	250,764
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口	386,502	386,502	386,502	386,502	386,502
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	665,354	664,670	664,538	663,864	664,020
分配総額	(e) 百万円	6,396	6,131	6,080	5,820	5,881
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	16,549	15,865	15,733	15,059	15,216
(うち1口当たり利益分配金)	円	(16,549)	(15,865)	(15,733)	(15,059)	(15,216)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	注2 %	1.3 (2.6)	1.2 (2.4)	1.1 (2.1)	1.0 (2.1)	1.0 (2.0)
自己資本利益率	注2 %	2.5 (4.9)	2.4 (4.8)	2.4 (4.7)	2.3 (4.6)	2.3 (4.5)
自己資本比率	(b)/(c) %	52.6	47.0	43.6	44.3	43.6
(対前期比増減)		(△0.9)	(△5.6)	(△3.4)	(+0.7)	(△0.7)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注2 百万円	12,056	13,596	14,668	14,764	14,762
ネット・プロフィット・マージン	注2 %	34.6	32.8	30.0	28.5	28.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 倍	11.8	8.9	7.8	7.4	7.5
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注2 円	23,790	26,628	28,043	27,374	27,770
FFO倍率	注2 倍	20.1	12.0	8.2	5.8	9.0
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注3 円	16,493	15,614	15,495	14,864	15,191
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 円	23,734	26,377	27,806	27,179	27,745

注1：営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

注2：記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、( ) 内の数値は、第11期は会計計算期間184日、第12期は会計計算期間182日、第13期は会計計算期間184日、第14期は会計計算期間181日、第15期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。

総資産経常利益率	経常利益/平均総資産額	平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益/平均純資産額	平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益	(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益/営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益/支払利息	
1口当たりFFO	(当期純利益+不動産等売却損-不動産等売却益+減価償却費+その他不動産関連償却)/発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格/年換算後1口当たりFFO	

注3：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)を表しております。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」という。）に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）して以来、着実に物件を取得し、成長を続けてまいりました。

本投資法人は、上場直後に4物件を取得し実質的な運用を開始後、第10期末（平成19年2月28日）までに37物件を取得し、上場時からの目標である5年以内に総資産額4,000億円という目標を前倒しで達成することができました。その後、第13期末（平成20年8月31日）までに9物件を取得、1物件を売却、第14期から第15期においては取得予定済みであった1物件の取得と、中期運用基本方針（平成20年4月発表）に則った物件入替えの一環として1物件の売却と1物件の取得を行いました。その結果第15期末（平成21年8月31日）時点で、合計50物件（総資産額5,885億円）を運用するに至りました。

### (2) 投資環境と運用実績

当期における、商業施設を取り巻く不動産市場につきましては、サブプライムローン問題に端を発する世界的な信用収縮による資金調達環境の急激な悪化、予想を上回る不動産金融市場からの資金流出を原因とする不動産取引の長引く低迷が続きました。

小売業界の動向につきましては、個人消費全般の不振が続ぎ、百貨店、高級ブランド店の売上不振等、厳しい環境が続ぎ、大手総合小売業における既存店舗のリストラクチャリングや新規出店の延期・凍結等が相次いで発表されております。反面、足元商圏の充実度、アクセス等の利便性、施設自体の競争力のある商業施設においては、食料品を中心とした生活必需品の売上げについては比較的堅調に推移しており、施設間格差は拡大していくものと考えています。

このような環境の中、本投資法人は、当期において「危機管理シナリオ」を導入し、財務体質強化を優先して運用してまいりました。

本投資法人は、当期においては、中期運用基本方針に基づくポートフォリオの質の向上という方針のもと、都市型商業施設として、前期に取得を予定しておりましたG DINING 札幌と、前期に売却しましたジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターの入替え物件としてGビル南青山01とを、それぞれ平成21年3月に取得いたしました。

また本投資法人が「インカム型資産（注）」として保有している特定資産につきましては、イオンリテール、イトーヨーカ堂、イオンモール等を中心とした優良テナントとのマスターリース契約を主とした長期賃貸借契約に支えられ、かつ物件稼働率はほぼ100%を維持しているため、賃料収入は極めて安定的に推移しております。また「グロース型資産（注）」として保有している博多リバレイン／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、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、ジャイルにつきましては、引き続き商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入替えやそれに伴うリニューアル、販促活動等を継続的に実施しております。

（注）「インカム型資産」は、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローを確保することを優先して投資運用する特定資産をいいます。また「グロース型資産」は、物件価値又はキャッシュ・フローの成長を優先して投資運用する特定資産をいいます。

### (3) 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、短期流動性の確保と負債の長期化を目的とし、前期においてコミットメント・ラインを400億円に増枠、新規の長期借入110億円を実行したことに続き、当期においても新規の長期借入を400億円実行し、短期借入250億円を返済することで、コミットメント・ラインの空枠400億円を確保いたしました。また既存の短期借入の借換えと一部返済を行った結果、当期末の借入金残高は1,544億円となり、その内訳は短期借入金残高960億円及び長期借入金残高583億円となっております。

投資法人債につきましては、前期以前に発行しました第1回債から第6回債を合わせて当期末残高は1,000億円となっております。

### (4) 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20,503百万円、固定資産税、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は7,773百万円となり、経常利益は5,897百万円、当期純利益は5,880百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,216円となりました。

## 資産運用の概況

### 3. 増資等の状況

当期において増資等は行っておりません。前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資金総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成14年3月12日	公募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	注2
平成15年3月4日	公募増資	95,000	147,400	47,697	71,360	注3
平成15年3月26日	第三者割当増資	5,102	152,502	2,561	73,921	注4
平成16年3月2日	公募増資	67,000	219,502	42,267	116,188	注5
平成17年3月8日	公募増資	56,000	275,502	43,175	159,364	注6
平成17年3月29日	第三者割当増資	4,000	279,502	3,083	162,448	注7
平成17年9月14日	公募増資	23,000	302,502	19,109	181,557	注8
平成18年9月21日	公募増資	78,000	380,502	64,263	245,821	注9
平成18年9月27日	第三者割当増資	6,000	386,502	4,943	250,764	注10

注1：1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

注2：1口当たり発行価格470,000円（引受価額451,200円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注3：1口当たり発行価格521,228円（引受価額502,080円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注4：1口当たり発行価格502,080円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注5：1口当たり発行価格654,910円（引受価額630,852円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注6：1口当たり発行価格798,700円（引受価額770,990円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注7：1口当たり発行価格770,990円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注8：1口当たり発行価格861,300円（引受価額830,850円）にて、短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注9：1口当たり発行価格852,600円（引受価額823,890円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注10：1口当たり発行価格823,890円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）及び期末日の終値は以下のとおりです。

期 決算年月	第11期 平成19年8月	第12期 平成20年2月	第13期 平成20年8月	第14期 平成21年2月	第15期 平成21年8月
最高	1,320,000円	1,020,000円	696,000円	506,000円	522,000円
最低	815,000円	600,000円	401,000円	251,000円	302,000円
期末終値	950,000円	640,000円	455,000円	321,000円	496,000円

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,216円となりました。

	第11期 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	第12期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	第13期 自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	第14期 自平成20年9月1日 至平成21年2月28日	第15期 自平成21年3月1日 至平成21年8月31日
当期純利益総額	6,396,342千円	6,131,888千円	6,080,780千円	5,820,421千円	5,880,818千円
利益留保額	150千円	184千円	129千円	217千円	21千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,396,221千円 (16,549円)	6,131,854千円 (15,865円)	6,080,835千円 (15,733円)	5,820,333千円 (15,059円)	5,881,014千円 (15,216円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,396,221千円 (16,549円)	6,131,854千円 (15,865円)	6,080,835千円 (15,733円)	5,820,333千円 (15,059円)	5,881,014千円 (15,216円)
うち出資払戻金総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)



## 資産運用の概況

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (1) 今後の運用方針

国内マクロ経済の見通しにつきましては、政府による一連の経済対策もあり底割れリスクは回避されたと見えるものの、高まる雇用不安（失業率上昇、有効求人倍率の低下等）や可処分所得の低迷等により、消費者の節約志向は継続しております。

また、民主党新政権による個人消費刺激政策等の効果につきましては、未だ不透明ではあるものの、内需中心の経済対策が奏功すれば小売売上への直接寄与も今後は期待できると考えております。

一方、J-REITを取り巻く資金調達環境も本年4月以降は最悪期を脱しつつあると判断され、また不動産市場についても比較的魅力的な潜在的投資案件が徐々に増加するなど、緩やかながら取引量が回復していく兆しが見られております。

このような環境の中、本投資法人は、前期に設定した財務基盤強化優先の「危機管理シナリオ」について、長期借入の導入など財務面の課題は達成し、また不動産市場を取り巻く環境も最悪期を脱したとの判断から基本的にはこれを終了し、一方でまだまだ厳しさが続く小売環境を踏まえた慎重な内部成長戦略と引き続き保守的な財務運営には留意しつつも、当初定めた中期運用基本方針の「基本シナリオ」に立ち戻り、再び外部成長も含めた成長機会も探りながら運用してまいります。

#### (2) 対処すべき課題

##### ①投資戦略

本投資法人は、中期運用基本方針に基づき、不動産取引市場の状況に対応しながら機会を的確に捉えることによって物件の入替えを実現し、既存ポートフォリオの質の向上と中長期的に安定した分配金の維持、向上、一口当たりのNAVの向上に取り組んでいくことを基本としながら、投資主価値の増大に繋がる外部成長の再開の機会も探ってまいります。

##### ②内部成長戦略

本投資法人は、当面続くと思われる厳しい消費環境の中、費用対効果の大きさ、持続性、資金負担の低さが見込まれる施策に限りつつも、積極的な内部成長を追求、特にインカム型資産のグロース化については重点施策と位置付けて運用してまいります。

##### ③財務戦略

本投資法人は、引き続きテナント敷金・保証金（第15期末現在の残高728億円）の有効活用を図ると共に、当期末時点で総額1,425億円の無担保銀行借入枠、400億円のコミットメント・ライン枠、500億円の短期投資法人債発行枠、発行登録制度を活用した投資法人債の発行の検討等、従来からの資金調達手段の活用に加え、スプレッドの引下げによる資金調達コストの低減、平成22年2月に到来する投資法人債200億円の償還に向けた長期資金の先行手当て、更なる新規長期借入の導入による長期負債比率の維持・向上等を実施してまいります。

また今後の金融環境、経済環境の変化に対しても柔軟に対応できるよう、引き続き保守的な財務戦略を心がけ、機動的かつ柔軟なレバレッジ・コントロール等を心がけてまいります。

### 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

# 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

	第11期 (平成19年8月31日現在)	第12期 (平成20年2月29日現在)	第13期 (平成20年8月31日現在)	第14期 (平成21年2月28日現在)	第15期 (平成21年8月31日現在)
発行可能投資口総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	386,502口	386,502口	386,502口	386,502口	386,502口
投資主数	10,438人	10,447人	10,621人	10,990人	11,052人

## 2. 投資口に関する事項

平成21年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%) (注)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川2丁目3-14	31,325	8.10
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	27,164	7.02
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	26,146	6.76
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目3-1	13,975	3.61
ガバメントオブシンガポールインベストメント コーポレーションビーリミテッド	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE068912	13,953	3.61
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	12,046	3.11
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY	UTRECHTSEWEG 91 3702 AA ZEIST, POSTBUS 4004 3700 KA ZEIST, THE NETHERLANDS	11,432	2.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	10,865	2.81
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1丁目18-11	10,140	2.62
ザバンクオブニューヨークトリートイージャヤ デツクアアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	7,739	2.00
合計		164,785	42.63

注：発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切り捨ててにより表示しております。

## 投資法人の概況

### 3. 役員等に関する事項

①当期末における役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間に係る役員等毎の報酬の総額
執行役員	近藤 順茂	東京工科大学教授	2,580 (注2)
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	1,680 (注2)
	佐藤 真良	佐藤公認会計士事務所 所長	1,680 (注2)
会計監査人	あらた監査法人	—	16,000 (注2)

注1：執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2：執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）を記載しております。

②辞任・就任した役員等

該当事項はありません。

③会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
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
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計帳簿の作成等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債及び短期投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行
一般事務受託者（納税に関する事務）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース

# 投資法人の運用資産の状況

## 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第14期 平成21年2月28日現在		第15期 平成21年8月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	5,834	1.0	12,322	2.1
	東京及び東京周辺都市部	268,281	46.4	266,487	45.3
不動産信託受益権	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	187,831	32.5	186,516	31.7
	その他の政令指定都市及びその周辺部	91,672	15.8	93,877	15.9
	小計	547,785	94.7	546,881	92.9
預金・その他の資産		25,055	4.3	29,296	5.0
資産総額計		578,674	100.0	588,500	100.0

注：保有総額は、期末日時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。

## 2. 主要な保有資産

平成21年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
東戸塚オーロラシティ（信託受益権）	50,599	107,597.69	107,597.69	100.0	6.6	商業施設
ならファミリー（信託受益権）	31,588	85,000.26	83,640.44	98.4	9.9	商業施設
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター (信託受益権)	30,364	132,294.48	132,294.48	100.0	3.3	商業施設
イオンモール鶴見リーファ（信託受益権）	29,087	138,538.63	138,538.63	100.0	4.4	商業施設
さいたま浦和8953ビル（信託受益権）(注4)	26,676	64,236.71	64,236.71	100.0	—	商業施設
ジャイル（信託受益権）	22,822	4,934.28	4,777.96	96.8	3.3	商業施設
イオンモール伊丹テラス（信託受益権）	20,567	157,904.26	157,904.26	100.0	2.8	商業施設
アリオ鳳（信託受益権）	19,175	95,135.36	95,135.36	100.0	2.6	商業施設
河原町オーバ（信託受益権）	18,821	18,848.20	18,848.20	100.0	1.8	商業施設
イオン札幌発寒ショッピングセンター (信託受益権)	18,213	102,169.00	102,169.00	100.0	2.8	商業施設
合計	267,916	906,658.87	905,142.73	99.8	41.2	

注1：「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総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。

注2：「賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、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。

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：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。



## 投資法人の運用資産の状況

### 3. 不動産等組入資産明細

平成21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)
仙台中山ショッピングセンター エスバ川崎	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号、57号、5号	不動産信託受益権	46,248.96	10,800	9,497
大阪心斎橋8953ビル	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番他	不動産信託受益権	65,313.47	13,290	14,775
博多マリレイン／イニミニマニモ（注4）	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	不動産信託受益権	13,666.96	13,800	13,366
イトーヨーカドー鳴海店	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	不動産信託受益権	25,920.12	5,630	6,357
南青山8953ビル	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託受益権	50,437.91	5,310	7,769
ならファミリー	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	5,960	5,331
あびこショッピングプラザ	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	85,000.26	32,400	31,588
イトーヨーカドー八柱店	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	42,642.44	11,700	10,183
イトーヨーカドー上福岡東店	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	1,830	1,525
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番30号	不動産信託受益権	28,316.18	6,640	6,542
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	12,200	12,100
代官山8953ビル	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	1,290	1,262
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託受益権	1,479.10	3,810	2,756
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他	不動産信託受益権	129,124.73	9,920	8,325
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号	不動産信託受益権	109,616.72	13,300	12,743
イオン札幌幌穂ショッピングセンター	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	8,560	8,052
ジャール	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,934.28	25,000	22,822
エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号	不動産信託受益権	540.78	1,280	884
イトーヨーカドー綱島店	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号	不動産信託受益権	540.78	1,280	884
ビックカメラ立川店（注5）	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	4,840	4,959
板橋サティ	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	11,200	11,811
北青山8953ビル	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,253.88	12,500	11,920
イオンモール大和	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	1,300	985
西友ひばりヶ丘店	神奈川県大和市下鶴岡一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	17,100	16,369
戸畑サティ	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	6,910	5,528
ジャスコシティ高槻	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託受益権	93,258.23	5,820	5,993
自由が丘8953ビル	大阪府高槻市秋之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	9,600	11,095
ジャスコシティ八事	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	1,814.15	3,091	2,633
ジャスコ那覇店	愛知県名古屋市長区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,570	3,767
チャース銀座	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	10,100	10,904
ジャスコシティ西大津	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	3,750	4,120
京都ファミリー	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	不動産信託受益権	62,717.26	10,700	13,132
大戸塚オーラシティ	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	25,606.48	5,660	5,342
東宮サティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町535番地1、536番地1、537番地1、9	不動産信託受益権	107,597.69	40,000	50,599
ロックシティ大垣	埼玉県さいたま市北区柳引町二丁目574番1号	不動産信託受益権	75,344.90	5,840	6,188
河原町オーバ	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他	不動産信託受益権	57,500.35	4,180	4,476
イオン上田ショッピングセンター	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	15,600	18,821
イオンモール鶴見リーファ	長野県上田市常田二丁目12番18号	不動産信託受益権	61,349.07	7,850	9,222
イオンモール伊丹テラス	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	25,200	29,087
イトーヨーカドー四街道店（注6）	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	17,700	20,567
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	千葉県四街道市中央5番地	不動産信託受益権	59,207.19	10,200	13,805
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託受益権	58,767.20	6,820	9,947
神宮前6 8953ビル	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託受益権	132,294.48	22,600	30,364
さいたま浦和8953ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,450	2,395
イオン札幌発寒ショッピングセンター	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町11番1号	不動産信託受益権	64,236.71	25,900	26,676
アリオ嵐	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,169.00	16,200	18,213
Gビル神宮前01	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12、堺市西区上547番地15	不動産信託受益権	95,135.36	15,100	19,175
Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	3,570	3,432
G DINING 札幌	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	1,780	2,337
Gビル南青山01	北海道札幌市中央区南三条三丁目2番地2、1番地9、2番地1、2番地3、3番地3	不動産信託受益権	5,271.93	2,690	2,946
合計	東京都港区南青山五丁目4番48号	不動産	922.30	5,440	6,494
			2,531,279.32	517,981	559,203

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います。

注2：「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総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。

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社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士（シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社、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額を記載しております。

注4：「博多マリレイン／イニミニマニモ」につきましては、平成19年8月1日に所有持分を一部売却したことにより、準共有持分割合50%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

注5：「ビックカメラ立川店」につきましては、今後耐震改修工事が必要となる可能性があります。本算定価額には当該費用は考慮されていません。当該費用の内容により、当該期末算定価額は影響を受ける可能性があります。

注6：「イトーヨーカドー四街道店」につきましては、平成21年9月11日付で換地処分があった旨、公告されております。

本投資法人が投資する商業施設ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第14期 (平成20年9月1日～平成21年2月28日)				第15期 (平成21年3月1日～平成21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)
仙台中山ショッピングセンター	2	100.0	446	2.2	2	100.0	450	2.2
エスバ川崎	5	100.0	492	2.4	5	100.0	492	2.4
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	407	2.0	1	100.0	407	2.0
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター(注3)	—	—	193	1.0	—	—	—	—
博多マリバレイン/イニミニマニモ	66	92.1	510	2.5	73	87.8	866	4.2
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	264	1.3	1	100.0	264	1.3
南青山8953ビル	3	89.7	151	0.7	3	90.4	153	0.8
ならファミリー	94	96.6	2,145	10.5	122	98.4	2,035	9.9
あびこショッピングプラザ	53	99.5	746	3.7	54	99.9	687	3.4
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.4	1	100.0	78	0.4
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	1.3	1	100.0	256	1.3
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	2.2	1	100.0	444	2.2
代官山8953ビル	1	33.5	16	0.1	2	100.0	20	0.1
原宿フェイス8953ビル	4	100.0	105	0.5	4	100.0	104	0.5
イオンモール東浦	1	100.0	467	2.3	1	100.0	479	2.3
イオン番付浜ショッピングセンター	1	100.0	477	2.3	1	100.0	477	2.3
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	1	100.0	378	1.9	1	100.0	378	1.9
ジャイル	17	100.0	630	3.1	16	96.8	679	3.3
エスキス表参道アネックス	2	100.0	33	0.2	2	100.0	34	0.2
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	180	0.9	1	100.0	180	0.9
ビックカメラ立川店	2	100.0	390	1.9	2	100.0	389	1.9
板橋サティ	1	100.0	663	3.3	1	100.0	657	3.2
北青山8953ビル	2	100.0	34	0.2	2	100.0	34	0.2
イオンモール大和	1	100.0	534	2.6	1	100.0	534	2.6
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.3	1	100.0	261	1.3
戸畑サティ	1	100.0	315	1.5	1	100.0	315	1.5
ジャスコシティ高槻	1	100.0	413	2.0	1	100.0	413	2.0
自由が丘8953ビル	11	100.0	91	0.4	11	100.0	90	0.4
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	0.8	2	100.0	164	0.8
ジャスコ那覇店	1	100.0	388	1.9	1	100.0	395	1.9
チアーズ銀座	9	100.0	100	0.5	9	100.0	109	0.5
ジャスコシティ西大津	1	100.0	375	1.8	1	100.0	375	1.8
京都ファミリー	61	97.6	641	3.2	60	97.5	636	3.1
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,356	6.7	4	100.0	1,357	6.6
大宮サティ	1	100.0	209	1.0	1	100.0	202	1.0
ロックシティ大垣	1	100.0	333	1.6	1	100.0	330	1.6
河原町オーバ	1	100.0	363	1.8	1	100.0	363	1.8
イオン上田ショッピングセンター	1	100.0	297	1.5	1	100.0	297	1.5
イオンモール鶴見リーファ	1	100.0	889	4.4	1	100.0	891	4.4
イオンモール伊丹テラス	1	100.0	573	2.8	1	100.0	579	2.8
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.4	1	100.0	290	1.4
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	1	100.0	568	2.8	1	100.0	557	2.7
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	1	100.0	684	3.4	1	100.0	684	3.3
神宮前6 8953ビル	4	100.0	62	0.3	4	100.0	62	0.3
さいたま浦和8953ビル(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
イオン札幌発寒ショッピングセンター	1	100.0	577	2.8	1	100.0	577	2.8
アリオ鳳	1	100.0	490	2.4	1	100.0	541	2.6
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.4	2	100.0	82	0.4
Gビル神宮前02	1	34.3	19	0.1	2	69.9	19	0.1
G DINING 札幌	—	—	—	—	1	100.0	35	0.2
Gビル南青山01	—	—	—	—	0	0.0	0	0.0
合計	373	99.7	20,359	100.0	410	99.7	20,503	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に係る賃貸借契約数の合計額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：平成21年1月8日付で譲渡しております。

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。

#### 4. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成21年8月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、平成21年8月末日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	既支払総額
ならファミリー	奈良県奈良市	外構道路ライン引き直し工事	平成21年8月～平成21年9月	17	—	—
博多リバレイン／イニミニマモ(注)	福岡県福岡市	省エネ対策工事	平成22年1月	15	—	—
河原町オーバ	京都府京都市	エアコン改修工事	平成22年1月	14	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	立体駐車場部品交換工事	平成22年1月	11	—	—

注：工事予定金額は準共有割合50%に対応する金額を表示しております。

### 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926百万円であり、費用に区分された修繕費51百万円と合わせ、合計978百万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）
ならファミリー	奈良県奈良市	リニューアル工事	平成21年2月～平成21年4月	352
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市	空調機器更新工事	平成20年12月～平成21年3月	287
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	テナント区画改修工事	平成21年4月～平成21年5月	27
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	駐車場照明更新工事	平成21年4月～平成21年6月	20
ジャイル	東京都渋谷区	テナント区画改修工事	平成21年6月～平成21年7月	12
その他	—	—	—	227
合計				926

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

営業期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成20年9月1日 至平成21年2月28日	自平成21年3月1日 至平成21年8月31日
前期末積立金残高	292	327	362	366	319
当期積立額	35	35	3	3	64
当期積立金取崩額	1	—	—	(注2) 51	—
次期繰越額	327	362	366	319	384

注1：本投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しております。

注2：「ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター」の売却による取崩です。

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第14期	第15期
	自平成20年9月1日 至平成21年2月28日	自平成21年3月1日 至平成21年8月31日
(a) 資産運用報酬	1,738,143	1,779,036
(b) 資産保管委託報酬	86,457	87,853
(c) 一般事務委託報酬	145,062	144,300
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	145,452	119,017
合計	2,121,055	2,136,147

### 2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月31日	6,423	—	1.0	平成21年 3月31日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,447	—					
	住友信託銀行株式会社		4,329	—					
	株式会社中国銀行	平成20年 3月31日	2,800	—	1.0	平成21年 3月31日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 5月1日	9,119	—	0.9	平成21年 5月1日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		7,733	—					
	住友信託銀行株式会社		6,146	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 8月29日	1,000	—	0.9	平成21年 8月28日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 8月29日	5,000	—	0.9	平成21年 8月28日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,500	—					
	住友信託銀行株式会社		3,500	—					
	株式会社福岡銀行	平成20年 12月19日	3,000	—	1.0	平成21年 6月19日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成20年 12月19日	2,200	—	1.0	平成21年 6月19日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 12月24日	11,875	—	0.9	平成21年 12月24日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		7,500	—					
	住友信託銀行株式会社		5,625	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 9月4日	3,875	3,875	0.9	平成21年 9月4日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,487	3,487					
	住友信託銀行株式会社		2,712	2,712					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 9月4日	7,470	7,470	1.1	平成21年 9月4日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 10月17日	5,000	5,000	0.9	平成21年 10月16日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証	
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 10月31日	3,143	3,143	1.0	平成21年 10月30日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行株式会社		2,714	2,714						
住友信託銀行株式会社		2,143	2,143						
株式会社三井住友銀行	平成20年 11月28日	2,530	2,530	1.1	平成21年 11月27日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証	
株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年 3月3日	—	2,000	1.3	平成22年 3月3日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証	



## 費用・負債の状況

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社中国銀行	平成21年 3月31日	—	2,800	1.1	平成21年 9月30日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 3月31日	—	6,343	1.2	平成22年 3月31日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	5,380					
	住友信託銀行株式会社		—	4,276					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 5月1日	—	9,119	1.1	平成22年 4月30日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	7,733					
	住友信託銀行株式会社		—	6,146					
	株式会社福岡銀行	平成21年 6月19日	—	3,000	0.8	平成21年 9月18日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成21年 6月19日	—	2,200	1.0	平成22年 6月18日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年 8月28日	—	1,000	1.0	平成22年 8月27日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 8月28日	—	5,000	0.8	平成22年 8月27日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	4,500						
住友信託銀行株式会社		—	3,500						
小計		119,275	96,075						
長期借入金	日本生命保険相互会社 (注2)	平成16年 3月31日	5,000	—	1.3	平成21年 3月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 8月29日	7,400	7,400	1.3	平成25年 8月29日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	全国信用協同組合連合会	平成20年 9月30日	3,000	3,000	1.2	平成22年 9月30日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	平成20年 9月30日	1,000	1,000	1.2	平成22年 9月30日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 9月30日	3,000	3,000	1.2	平成23年 9月30日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社埼玉りそな銀行	平成20年 9月30日	1,000	1,000	1.2	平成23年 9月30日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 9月30日	3,000	3,000	1.3	平成25年 9月30日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 3月30日	—	4,950	1.6	平成26年 3月30日	(注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	—	15,000	1.8	平成28年 7月30日	(注6)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	—	20,000	2.2	平成30年 7月30日	(注7)	(注9)	無担保 無保証
小計		23,400	58,350						
合計			142,675	154,425					

注1：平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。

注2：前期末における1年内返済予定の長期借入金です。

注3：平成21年7月31日付で25,000百万円を期限前弁済しております。

注4：返済方法につきましては、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。

注5：平成21年6月30日を初回として、以降利払日に当初借入元本5,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払期日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金200百万円が含まれております。

注6：平成21年9月30日を初回として、以降利払日に当初借入元本15,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払期日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金550百万円が含まれております。

注7：平成21年9月30日を初回として、以降利払日に当初借入元本20,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払期日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金734百万円が含まれております。

注8：資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び保証金の返還資金です。

注9：資金使途は、借入金の借換資金等です。

## 費用・負債の状況

### 3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債（注1）	平成17年 2月9日	20,000	20,000	0.74	平成22年 2月9日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	平成17年 2月9日	15,000	15,000	1.73	平成27年 2月9日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	平成18年 2月22日	10,000	10,000	2.02	平成28年 2月22日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	平成18年 12月22日	20,000	20,000	1.60	平成23年 12月22日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	20,000	20,000	1.60	平成24年 5月23日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	15,000	15,000	2.17	平成29年 5月23日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
合計		100,000	100,000					

注1：当期末における1年内償還予定の投資法人債です。

注2：払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。

注3：資金用途は、借入金の返済及び運転資金です。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
G DINING 札幌	平成21年3月 3日	2,750	—	—	—	—
Gビル南青山01	平成21年3月26日	6,430	—	—	—	—
合計	—	9,180	—	—	—	—

注：「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しています。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	G DINING 札幌	平成21年3月 3日	2,750	2,820
取得	Gビル南青山01	平成21年3月26日	6,430	6,430

注1：「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

注2：上記の特定資産の価格等の調査は、あらた監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

## 期中の売買状況

### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

#### (1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等 (注2)	売付額等
総額	9,180,000千円 うち利害関係人等からの買付額 6,430,000千円 (70.0%)	一千円 うち利害関係人等への売付額 一千円 (—)
利害関係人との取引状況の内訳		
三菱商事株式会社	6,430,000千円 (70.0%)	一千円 (—)
合計	6,430,000千円 (70.0%)	一千円 (—)

#### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B / A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
不動産売買委託手数料等 (注4)	185,167	三菱商事株式会社	15,850	8.6
建物管理委託費	832,362	三菱UFJリース株式会社	4,163	0.5
水道光熱費	694,337	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	14,883	2.1
その他賃貸事業費用	355,982	三菱商事太陽株式会社	456	0.1
		三菱商事株式会社	223	0.1
		日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社	24	0.0
		三菱UFJリース株式会社	1	0.0
その他営業費用	119,017	三菱商事株式会社	283	0.2

注1：利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

注2：上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

注3：( ) 内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率 (%) を記載しております。

注4：不動産等の取得にあたり、三菱商事株式会社に対して支払った業務委託報酬15,850千円は不動産等の取得原価に算入しております。

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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）は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

#### ①取得等の状況

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成16年3月 2日	200	—	600
平成17年3月 8日	100	—	700
平成18年9月21日	100	—	800
累計	400	—	800

#### ②保有等の状況

	期末保有口数（口）	期末保有総額（千円）（注）	総発行済口数に対する比率
第6期 （自平成16年9月1日 至平成17年2月28日）	600	489,000	0.3%
第7期 （自平成17年3月1日 至平成17年8月31日）	700	633,500	0.3%
第8期 （自平成17年9月1日 至平成18年2月28日）	700	637,000	0.2%
第9期 （自平成18年3月1日 至平成18年8月31日）	700	592,900	0.2%
第10期 （自平成18年9月1日 至平成19年2月28日）	800	880,000	0.2%
第11期 （自平成19年3月1日 至平成19年8月31日）	800	760,000	0.2%
第12期 （自平成19年9月1日 至平成20年2月29日）	800	512,000	0.2%
第13期 （自平成20年3月1日 至平成20年8月31日）	800	364,000	0.2%
第14期 （自平成20年9月1日 至平成21年2月28日）	800	256,800	0.2%
第15期 （自平成21年3月1日 至平成21年8月31日）	800	396,800	0.2%

注：期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期末日の終値により算出しております。

### 2. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

### 3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。



## 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年2月28日)	当期 (平成21年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,822,517	13,352,971
信託現金及び信託預金	10,480,841	9,569,463
営業未収入金	922,711	839,798
未収消費税等	—	14,758
その他	524,829	696,370
流動資産合計	20,750,899	24,473,361
固定資産	※1	
有形固定資産		
建物	398,910	805,797
減価償却累計額	△12,777	△25,316
建物 (純額)	386,132	780,481
構築物	11,503	32,435
減価償却累計額	△426	△1,034
構築物 (純額)	11,077	31,400
工具、器具及び備品	3,838	5,879
減価償却累計額	△374	△645
工具、器具及び備品 (純額)	3,464	5,233
土地	5,433,573	11,485,520
信託建物	236,820,826	239,725,795
減価償却累計額	△28,232,306	△32,558,934
信託建物 (純額)	208,588,519	207,166,860
信託構築物	11,912,554	11,946,643
減価償却累計額	△1,989,694	△2,253,523
信託構築物 (純額)	9,922,860	9,693,119
信託機械及び装置	1,396,826	1,397,607
減価償却累計額	△257,913	△306,853
信託機械及び装置 (純額)	1,138,913	1,090,753
信託工具、器具及び備品	3,183,966	3,248,395
減価償却累計額	△894,976	△1,044,615
信託工具、器具及び備品 (純額)	2,288,990	2,203,779
信託土地	316,746,132	317,639,172
有形固定資産合計	544,519,663	550,096,322
無形固定資産		
借地権	—	19,803
信託借地権	8,950,680	8,936,404
信託その他無形固定資産	149,885	152,501
無形固定資産合計	9,100,565	9,108,710
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	3,336,098	3,328,268
長期前払費用	216,520	792,572
その他	580,663	552,303
投資その他の資産合計	4,133,283	4,673,144
固定資産合計	557,753,512	563,878,177
繰延資産		
投資法人債発行費	170,579	149,150
繰延資産合計	170,579	149,150
資産合計	578,674,990	588,500,690

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成21年2月28日）	当期 （平成21年8月31日）
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	706,432	535,553
短期借入金 ※2	119,275,000	96,075,000
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	1,484,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,000,000
未払金	22,260	19,654
未払費用	1,457,261	1,539,814
未払法人税等	16,363	16,718
未払消費税等	876,087	—
前受金	1,680,654	1,676,342
預り金	768,384	749,154
1年内償還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	4,240,293	4,338,394
その他	98,295	13,946
流動負債合計	154,141,033	126,448,578
<b>固定負債</b>		
投資法人債	80,000,000	80,000,000
長期借入金	18,400,000	56,866,000
預り敷金及び保証金	256,339	256,339
信託預り敷金及び保証金 ※1	69,292,261	68,283,604
その他	399	725
固定負債合計	167,948,999	205,406,669
負債合計	322,090,033	331,855,248
<b>純資産の部 ※3</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	250,764,406	250,764,406
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,820,550	5,881,035
剰余金合計	5,820,550	5,881,035
投資主資本合計	256,584,957	256,645,442
純資産合計	256,584,957	256,645,442
負債純資産合計	578,674,990	588,500,690

## 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日)	当期 (自 平成21年3月 1日 至 平成21年8月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	20,359,685	20,503,278
不動産等売却益	※2	87,470	—
営業収益合計		20,447,156	20,503,278
営業費用			
賃貸事業費用	※1	10,442,288	10,593,409
資産運用報酬		1,738,143	1,779,036
資産保管手数料		86,457	87,853
一般事務委託手数料		145,062	144,300
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		145,452	119,017
営業費用合計		12,563,344	12,729,557
営業利益		7,883,812	7,773,721
営業外収益			
受取利息		10,851	2,741
その他		4,102	9,707
営業外収益合計		14,954	12,448
営業外費用			
支払利息		802,613	864,529
短期投資法人債利息		89,767	—
投資法人債利息		779,070	795,929
投資法人債発行費償却		23,082	21,428
融資関連費用		145,906	197,554
その他		17,476	9,072
営業外費用合計		1,857,918	1,888,514
経常利益		6,040,847	5,897,655
特別損失			
訴訟和解金		205,000	—
特別損失合計		205,000	—
税引前当期純利益		5,835,847	5,897,655
法人税、住民税及び事業税		16,363	16,718
法人税等調整額		△937	117
法人税等合計		15,426	16,836
当期純利益		5,820,421	5,880,818
前期繰越利益		129	217
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		5,820,550	5,881,035

# 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)	当期
	(自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日)	(自 平成21年3月 1日 至 平成21年8月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	250,764,406	250,764,406
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	250,764,406	250,764,406
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	6,080,965	5,820,550
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	5,820,550	5,881,035
剰余金合計		
前期末残高	6,080,965	5,820,550
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	5,820,550	5,881,035
投資主資本合計		
前期末残高	256,845,371	256,584,957
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	256,584,957	256,645,442
純資産合計		
前期末残高	256,845,371	256,584,957
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	256,584,957	256,645,442

## 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	前期（ご参考） （自平成20年9月1日） 至平成21年2月28日）	当期 （自平成21年3月1日） 至平成21年8月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 建物・信託建物 2～39年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～39年 (追加情報) 平成20年度税制改正に伴い、信託機械及び装置と信託構築物の耐用年数について見直しを行い、当期より改正後の耐用年数を適用しております。これに伴う営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響額は軽微であります。 ②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	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。 建物・信託建物 2～39年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～39年 ②信託その他無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左	
2. 繰延資産の処理方法	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。	投資法人債発行費 同左	
3. 収益及び費用の計上基準	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相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2千円であります。	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相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,831千円であります。	



項目	期別 前期（ご参考） （自平成20年9月1日） 至平成21年2月28日）	当期 （自平成21年3月1日） 至平成21年8月31日）
4. リース取引の処理方法	<p>リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、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。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方法によっております。</p>	<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>同左</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成21年2月28日）	当期 （平成21年8月31日）																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">93,054,475</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">5,080,017</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">421,661</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">666,334</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">157,482,821</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">256,705,311</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">60,777,485</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">60,777,485</td></tr> </table> <p>なお、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133,035千円）及び根抵当権（極度額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。</p>	信託建物	93,054,475	信託構築物	5,080,017	信託機械及び装置	421,661	信託工具、器具及び備品	666,334	信託土地	157,482,821	合計	256,705,311	信託預り敷金及び保証金	60,777,485	合計	60,777,485	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">91,881,599</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">4,965,945</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">404,689</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">627,622</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">143,522,992</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">241,402,849</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">55,257,842</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">55,257,842</td></tr> </table> <p>なお、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133,035千円）及び根抵当権（極度額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。</p>	信託建物	91,881,599	信託構築物	4,965,945	信託機械及び装置	404,689	信託工具、器具及び備品	627,622	信託土地	143,522,992	合計	241,402,849	信託預り敷金及び保証金	55,257,842	合計	55,257,842
信託建物	93,054,475																																
信託構築物	5,080,017																																
信託機械及び装置	421,661																																
信託工具、器具及び備品	666,334																																
信託土地	157,482,821																																
合計	256,705,311																																
信託預り敷金及び保証金	60,777,485																																
合計	60,777,485																																
信託建物	91,881,599																																
信託構築物	4,965,945																																
信託機械及び装置	404,689																																
信託工具、器具及び備品	627,622																																
信託土地	143,522,992																																
合計	241,402,849																																
信託預り敷金及び保証金	55,257,842																																
合計	55,257,842																																
<p>※2. 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。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td style="text-align: right;">142,500,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">94,275,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">48,225,000</td></tr> </table> <table border="0"> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td style="text-align: right;">40,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">25,000,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">15,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000	借入実行残高	94,275,000	差引額	48,225,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	25,000,000	差引額	15,000,000	<p>※2. 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。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td style="text-align: right;">142,500,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">96,075,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">46,425,000</td></tr> </table> <table border="0"> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td style="text-align: right;">40,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">40,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000	借入実行残高	96,075,000	差引額	46,425,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	—	差引額	40,000,000								
クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000																																
借入実行残高	94,275,000																																
差引額	48,225,000																																
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																
借入実行残高	25,000,000																																
差引額	15,000,000																																
クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000																																
借入実行残高	96,075,000																																
差引額	46,425,000																																
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																
借入実行残高	—																																
差引額	40,000,000																																
<p>※3. 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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年9月1日） （至平成21年2月28日）	当期 （自平成21年3月1日） （至平成21年8月31日）
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳  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 受取水道光熱費 その他賃料収入 不動産賃貸事業収益合計  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 建物管理委託費 水道光熱費 公租公課 修繕費 保険料 信託報酬 支払賃料 その他賃貸事業費用 減価償却費 固定資産除却損 不動産賃貸事業費用合計  C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳  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 受取水道光熱費 その他賃料収入 不動産賃貸事業収益合計  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 建物管理委託費 水道光熱費 公租公課 修繕費 保険料 信託報酬 支払賃料 その他賃貸事業費用 減価償却費 固定資産除却損 不動産賃貸事業費用合計  C. 不動産賃貸事業損益（A-B）
(単位：千円)	(単位：千円)
19,299,248	19,029,370
603,428	577,492
457,008	896,415
20,359,685	20,503,278
382,819	344,064
814,944	832,362
701,279	694,337
2,015,634	2,196,905
50,614	51,996
76,132	75,580
127,488	126,255
957,760	955,226
467,623	355,982
4,847,519	4,852,369
472	108,330
10,442,288	10,593,409
9,917,397	9,909,868
※ 2. 不動産等売却益の内訳  不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	
(単位：千円)	
7,750,000	
7,652,975	
9,553	
87,470	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年9月 1日） （至平成21年2月28日）		当期 （自平成21年3月 1日） （至平成21年8月31日）	
発行する投資口の総数及び発行済投資口数		発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口	発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	386,502口	発行済投資口数	386,502口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （自平成20年9月1日） （至平成21年2月28日）	当期 （自平成21年3月1日） （至平成21年8月31日）
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)	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)
繰延税金資産	繰延税金資産
（流動）	（流動）
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
1,593	1,476
（固定）	（固定）
借地権償却等	借地権償却等
49,292	58,931
評価性引当金	評価性引当金
△49,292	△58,931
合計	合計
—	—
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
1,593	1,476
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
<u>1,593</u>	<u>1,476</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後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：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後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：%)
法定実効税率	法定実効税率
42.05	42.05
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△41.94	△41.93
評価性引当金の増減	評価性引当金の増減
0.16	0.17
その他	その他
△0.01	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
<u>0.26</u>	<u>0.29</u>



〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年9月1日） （至平成21年2月28日）	当期 （自平成21年3月1日） （至平成21年8月31日）																																																				
<p>1. リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）</p> <p>(1) リース資産の内容 主としてパソコン（信託工具、器具及び備品）であります。</p> <p>(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。</p> <p>2. リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却 累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、 器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">77,206</td> <td style="text-align: right;">59,663</td> <td style="text-align: right;">17,542</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">38,742</td> <td style="text-align: right;">22,893</td> <td style="text-align: right;">15,849</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">115,948</td> <td style="text-align: right;">82,556</td> <td style="text-align: right;">33,391</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">15,463千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">17,928千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">33,391千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">13,193千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13,193千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高相当額	信託工具、 器具及び備品	77,206	59,663	17,542	信託機械及び装置	38,742	22,893	15,849	合計	115,948	82,556	33,391	1年以内	15,463千円	1年超	17,928千円	合計	33,391千円	支払リース料	13,193千円	減価償却費相当額	13,193千円	<p>1. リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）</p> <p>(1) リース資産の内容 同左</p> <p>(2) 減価償却の方法 同左</p> <p>2. リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却 累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、 器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">39,369</td> <td style="text-align: right;">26,371</td> <td style="text-align: right;">12,998</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">38,742</td> <td style="text-align: right;">26,415</td> <td style="text-align: right;">12,327</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">78,111</td> <td style="text-align: right;">52,786</td> <td style="text-align: right;">25,325</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">14,794千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">10,531千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">25,325千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">8,066千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">8,066千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高相当額	信託工具、 器具及び備品	39,369	26,371	12,998	信託機械及び装置	38,742	26,415	12,327	合計	78,111	52,786	25,325	1年以内	14,794千円	1年超	10,531千円	合計	25,325千円	支払リース料	8,066千円	減価償却費相当額	8,066千円
	取得価額相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高相当額																																																		
信託工具、 器具及び備品	77,206	59,663	17,542																																																		
信託機械及び装置	38,742	22,893	15,849																																																		
合計	115,948	82,556	33,391																																																		
1年以内	15,463千円																																																				
1年超	17,928千円																																																				
合計	33,391千円																																																				
支払リース料	13,193千円																																																				
減価償却費相当額	13,193千円																																																				
	取得価額相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高相当額																																																		
信託工具、 器具及び備品	39,369	26,371	12,998																																																		
信託機械及び装置	38,742	26,415	12,327																																																		
合計	78,111	52,786	25,325																																																		
1年以内	14,794千円																																																				
1年超	10,531千円																																																				
合計	25,325千円																																																				
支払リース料	8,066千円																																																				
減価償却費相当額	8,066千円																																																				

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注1)	13,701,500	短期借入金	31,382,600
				支払利息 (注1)	144,272	未払費用	40,998
				信託報酬 (注2)	58,560	営業未払金	—
				一般事務委託手数料 (注2)	145,062	未払費用	46,701

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1：クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約に基づく資金の借入であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケート団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。

注2：市場の実勢に基づいて、決定しております。

注3：上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注4)	科目	期末残高 (千円) (注4)
資産運用会社の 親会社	三菱商事 株式会社	総合商社	3.61	不動産等の買付 (注1)	6,430,000	未払金	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注2)	17,613,850	短期借入金	23,815,350
				支払利息 (注2)	149,602	未払費用	33,764
				信託報酬 (注3)	58,613	営業未払金	10,248
				一般事務委託手数料 (注3)	144,300	未払費用	47,427

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1：不動産等の購入につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。

注2：クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約に基づく資金の借入であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケート団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。

注3：市場の実勢に基づいて、決定しております。

注4：上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## 〔一口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年9月1日） （至平成21年2月28日）		当期 （自平成21年3月1日） （至平成21年8月31日）	
1. 1口当たり純資産額	663,864円	1. 1口当たり純資産額	664,020円
2. 1口当たり当期純利益	15,059円	2. 1口当たり当期純利益	15,215円
<p>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。</p> <p>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、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>		<p>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。</p> <p>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、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>	

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年9月1日） （至平成21年2月28日）	当期 （自平成21年3月1日） （至平成21年8月31日）
<p>博多リバレイン／イニミニマニモのテナント異動</p> <p>当該物件の信託受託者（本投資法人）は、当該物件内で営業している株式会社井筒屋より、同社が当該物件の信託受託者（本投資法人）との間で締結している定期建物賃貸借契約について、平成21年6月30日をもって合意解約することを社内意思決定した旨、通知を受けております。</p> <p>なお、当該物件の信託受託者（本投資法人）は当該定期建物賃貸借契約に基づき、中途解約に伴う違約金相当額等を株式会社井筒屋から受領する予定であり、平成21年8月期において、当該金額約396百万円を営業収益に計上する見込みであります。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） （自平成20年9月1日） 至平成21年2月28日）	当期 （自平成21年3月1日） 至平成21年8月31日）
I 当期末処分利益	5,820,550,899	5,881,035,876
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	5,820,333,618 (15,059)	5,881,014,432 (15,216)
III 次期繰越利益	217,281	21,444
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「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である5,820,333,618円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である5,881,014,432円を利益分配金として分配しております。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成21年10月8日

日本リテールファンド投資法人  
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

鶴島 田 光 夫 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成21年3月1日から平成21年8月31日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上



# キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日)	当期 (自 平成21年3月 1日 至 平成21年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,835,847	5,897,655
減価償却費	4,847,667	4,852,523
投資法人債発行費償却	23,082	21,428
不動産等売却益	△87,470	—
固定資産除却損	472	108,330
受取利息	△10,851	△2,741
支払利息	1,671,452	1,660,459
訴訟和解金	205,000	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△28,594	79,990
未収消費税等の増減額 (△は増加)	490,580	△14,758
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△70,790	△576,052
営業未払金の増減額 (△は減少)	△63,181	36,935
未払消費税等の増減額 (△は減少)	876,087	△876,087
未払金の増減額 (△は減少)	19,893	△4,935
未払費用の増減額 (△は減少)	△35,761	35,866
前受金の増減額 (△は減少)	△20,231	△4,311
預り金の増減額 (△は減少)	△213,877	△19,229
その他	44,215	△255,681
小計	13,483,540	10,939,390
利息の受取額	10,851	2,741
利息の支払額	△1,579,354	△1,613,773
訴訟和解金の支払額	△205,000	—
法人税等の支払額	△5,171	△16,363
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,704,866	9,311,995
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,958	△6,481,808
信託有形固定資産の取得による支出	△1,446,243	△4,113,747
信託有形固定資産の売却による収入	7,740,446	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,498,341	△1,439,862
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	62,640	406,286
無形固定資産の取得による支出	—	△19,803
信託無形固定資産の取得による支出	—	△12,171
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	13,910	7,830
その他の支出	△11,681	—
その他の収入	—	28,360
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,141,227	△11,624,915
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期投資法人債の発行による収入	24,923,044	—
短期投資法人債の償還による支出	△50,000,000	—
短期借入れによる収入	25,000,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△13,825,000	△25,200,000
長期借入れによる収入	11,000,000	40,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△5,050,000
分配金の支払額	△6,080,499	△5,818,004
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,982,455	5,931,995
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	581,183	3,619,075
現金及び現金同等物の期首残高	18,722,175	19,303,359
現金及び現金同等物の期末残高	19,303,359	22,922,434

※1

注：キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項目	期別	当期
	前期（ご参考） （自平成20年9月1日） 至平成21年2月28日）	（自平成21年3月1日） 至平成21年8月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） （自平成20年9月1日） 至平成21年2月28日）		当期 （自平成21年3月1日） 至平成21年8月31日）	
※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 (平成21年2月28日)		※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 (平成21年8月31日)	
	(単位：千円)		(単位：千円)
現金及び預金	8,822,517	現金及び預金	13,352,971
信託現金及び信託預金	10,480,841	信託現金及び信託預金	9,569,463
現金及び現金同等物	<u>19,303,359</u>	現金及び現金同等物	<u>22,922,434</u>

## 投資主インフォメーション

### 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行証券代行部（フリーダイヤル：0120-232-711）へご返送下さい。

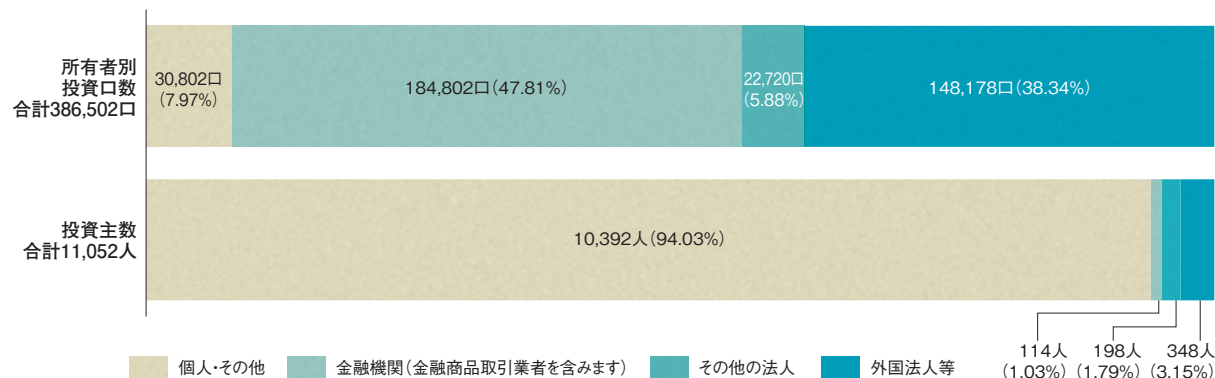
### 投資主メモ

決算期日：毎年2月末日、8月末日	名義書換事務受託者：東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 (投資主名簿等管理人) 三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主総会：2年に1回以上開催	同事務取扱場所：東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
同議決権行使投資主確定日：あらかじめ公告して定めた日	同連絡先：〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 (郵便物送付・電話照会) 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711（フリーダイヤル）
分配金支払確定基準日：毎年2月末日、8月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）	同取次所：三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店
上場証券取引所：東京証券取引所（銘柄コード：8953）	
公告掲載新聞：日本経済新聞	

### IRスケジュール



### 所有者別投資主数



(注)平成21年8月31日現在の状況です。



## 日本リテールファンド投資法人

### **住所等の変更手続きについて**

住所、氏名、届出印などの変更は、投資主様の口座のある証券会社にお申し出下さい。

ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、

**三菱 UFJ 信託銀行株式会社証券代行部**（フリーダイヤル：0120-232-711）へご連絡下さい。