



[特集]

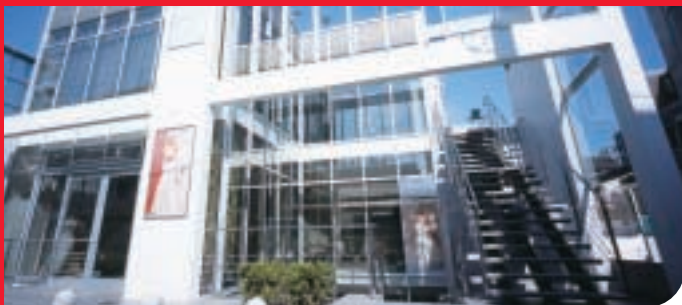
神宮前・表参道 界限

— 緑と躍動と静寂の街

||||| **日本リテールファンド投資法人**

東京都千代田区丸の内2丁目7番3号 東京ビルディング

平成19年8月期 (第11期) 資産運用報告
自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日



8953

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、

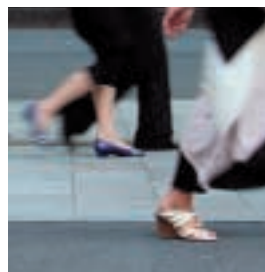
- 都心型商業店舗ビル
- 郊外型ショッピングセンター
- ロードサイド型店舗

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

- 01 執行役員ご挨拶
- 02 資産運用会社からのご報告
- 04 特集：神宮前・表参道界限 — 緑と躍動と静寂の街
- 08 新規取得（予定）物件
- 09 ポートフォリオマネジメント
- 10 財務戦略
- 11 ポートフォリオの状況
- 16 資産運用会社の概要
- 17 資産運用報告
- 32 貸借対照表
- 34 損益計算書
- 45 金銭の分配に係る計算書
- 46 会計監査人の監査報告書
- 47 キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
- 49 投資主インフォメーション



Semi-Annual
Report 11th

◎ 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。

平成19年8月期において、日本リテールファンド投資法人は引き続きポートフォリオの拡大並びに質の維持・向上を図りながら着実な歩みを進めた結果、営業収益は18,490百万円、当期純利益は6,396百万円に達しました。また、1口当たり分配金は16,549円とさせていただきました。

当期にはエスパ川崎アネックス、イトーヨーカドー四街道店、おやまゆうえんハーヴェストウォークを取得し、当期末における保有物件数は42物件*、総資産額は4,887億円となりました。この結果、国

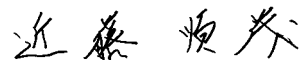
内最大の商業施設特化型REITである本投資法人は、J-REIT全体でも第2位の資産規模（直近時点の各J-REIT決算期末時点での比較）に成長いたしました。

今後は資産規模の着実な拡大を図る一方、総資産額が一定の規模に達したことから、スケールメリットを活かしたポートフォリオの総合的かつ積極的な運用によりバリューアップを進めてまいります。新たなフェーズにおいては、本投資法人の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の運用能力とノウハウを最大限に活用し、長期的に安定した収益の確保に努めてまい

ります。

また、本投資法人のガバナンス（内部統制）とコンプライアンス強化にも継続的に取り組んでまいりますので、投資主の皆さまには変わらぬお引き立てのほどよろしく願い申し上げます。

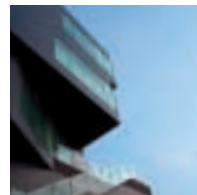
日本リテールファンド投資法人
執行役員



インベストメントハイライト

- 営業収益 18,490百万円、当期純利益 6,396百万円、1口当たり分配金 16,549円
- 郊外型商業施設3件（エスパ川崎アネックス、イトーヨーカドー四街道店、おやまゆうえんハーヴェストウォーク）を新規取得。既存保有物件1件（ワンダーシティ）を売却し、1件（博多リバレイン／イニミニマニモ）の一部（準共有持分割合50%）を譲渡。これにより、保有物件42件*、総資産額4,887億円（平成19年8月31日現在）
- 第5回および第6回国内無担保投資法人債（総額350億円）を発行
格付投資情報センター（R&I）が発行体格付及び債務格付を「AA-」から「AA」に引き上げ

*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保有物件数には含めておりません。



◎ 資産運用会社からのご報告

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。資産運用会社を代表して、日本リートファンド投資法人の運用状況と今後の方向についてご報告いたします。

— 平成19年8月期のレビュー —

開発型プロジェクト物件など、幅広いネットワークを活かした資産取得と商業施設で構成された質の高いポートフォリオを経験豊富なアセット・マネージャーが効率良く運用することにより、日本リートファンドは当期においても順調な成長を遂げ、安定した業績とキャッシュ・フローを生み出すことができました。

当期は、エスパ川崎アネックス(神奈川県)を56億円で、イトーヨーカドー四街道店(千葉県)を136億円で、またおやまゆうえんハーヴェストウォーク(栃木県)を102億円で取得し、郊外型商業施設を中心にポートフォリオの充実を図りました。また、来期以降の取得を予定して、新たに(仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト(東京都)、(仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクト(東京都)、(仮称)チアーズ札幌(北海道)、及びイオン八千代緑が丘ショッピングセンター(千葉県)の取得契約を締結いたしまし

た。うちイオン八千代緑が丘ショッピングセンターは本年9月に取得しました。さらに、平成20年2月期に入ってジャイル(東京都)の取得契約を締結し、本年10月に取得を完了いたしました。

一方、これまで保有していたワンダーシティ(愛知県)については、今後の規制環境や成長性を考慮し、種々の案を検討した結果、三菱商事株式会社に譲渡することといたしました。これは同社が敷地内に新規大型商業施設を建築することを前提としており、かかる再開発を前提とした譲渡が日本リートファンドの投資主価値の最大化を図る上で最適であると判断したものです。

既存資産のバリューアップにも継続的に取り組みました。例えばイオンモール東浦(愛知県)では、テナントからの要望を取り入れ、平成20年春完成予定で隣接地に駐車場棟(店舗部分を含む)を新築することを決定いたしました。

また財務面におきましては、当期に総額350億円の新規投資法人債(第5回および第6回国内無担保投資法人債)を発行し、負債の長期化と金利上昇への備えを図りました。さらに、保守的な負債水準や安定した資金調達基盤が評価され、格付投資情報センター(R&I)による発行体格付及び債務格付がこれまでの「AA-」から「AA」へと引き上げられました。

こうした活動の結果、日本リートファンドの資産規模は着実に拡大し、商業施設特化型のREITとして国内最大であること



はもとより、J-REIT全体で見ても第2位の規模に成長しました。

— 今後の方向 —

このような規模の拡大は重要な成長エンジンの一つであり、過去5年間の日本リートファンドはこうした外部成長を中心に発展してまいりました。しかしながらグローバルな視点から諸外国のREITと比較した場合まだまだその規模は小さく、今後も豊富なパイプラインを活かして、さらなる外部成長に取り組んでいく所存です。

一方、規模的成長は大きな成果ではあるものの、それ自体が究極的な目標ではありません。規模の拡大がもたらす別の側面は、一定のサイズ（クリティカルマス）に達することでスケールメリットを活かし、本格的なポートフォリオマネジメントを行えるようになる、ということです。

リニューアルなどによって物件自体のキャッシュ・フローを改善することはも

より、成長の可能性が大きく収益性の高い物件を購入する一方、将来的な収益力の維持・向上のためにはJ-REITが保有することが必ずしも最適ではないと判断した物件は売却するなど、ポートフォリオの柔軟な入れ替えも行っていく。これがポートフォリオ全体のマネジメントであり、投資主の皆さまに報いていくための大きな課題です。その実現にはポートフォリオの規模と質、さらには経験に裏付けられたマネジメントノウハウが必要とされ、私ども資産運用会社の強みを発揮することでご期待に答えていきたいと存じます。

商業施設においては、バリューアップのためのシナリオを描き、お客様にお店へ足を運んでいただく工夫を凝らすなど、資産運用会社の「ソフト」力がファンドの成果を大きく左右します。物件取得においても、我々の有するリーシング力やブランド力はもとより、小売業の大きな流れを読んで投資すべきエリアを見つける能力や、必要なリスクを適切に取ることのできる能力を高

め発揮していくことで、日本リートファンドの新たなフェーズにおいて一層の発展を図ってまいります。

こうした「ソフト」力やネットワーク強化の一環として、当期には高島屋の100%子会社である東神開発株式会社と、博多リパレイン／イニミニマニモの共同所有・共同運営を開始いたしました。同社の商業施設開発・運営能力と我々のノウハウ・スキルの合体により物件の市場競争力をさらに高めるとともに、これを第一歩としてさらに広範囲な共同投資等の可能性を追求していくことが狙いです。

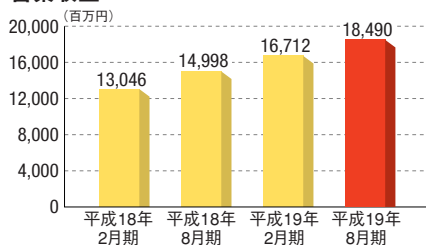
今後とも投資主の皆さまの価値の最大化を目指して、全力で取り組んでまいりますので、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

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

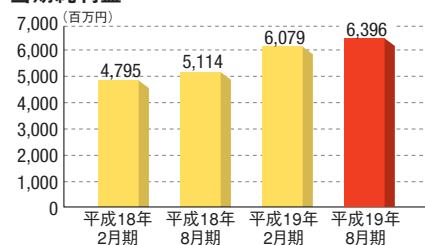
廣本 裕一

運用成績の推移

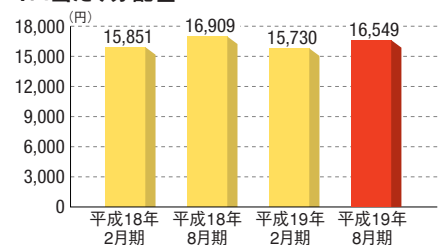
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金





Jingumae
Omotesando

[特集]

神宮前・表参道^{界限}

—— 緑と躍動と静寂の街



うつせみの 代々木の里は
しづかにて 都のほかの
ここちこそすれ

明治天皇がこの歌を詠まれた頃、代々木は美しい武蔵野の地でした。ここに明治天皇と昭憲皇太后の御神霊を祀った明治神宮が創建され、10万本の植樹が行われて約90年。山手線に沿って続く鬱蒼たる森が代々木公園と共に広大な緑地を形成し、今でも、都会にありながら喧騒から隔絶された別世界となっています。

この明治神宮を頂点に、東南方向に青山通りまで約1キロに伸びる直線道路が表参道です。文字通り、明治神宮への表の参道として大正8年に作られました。当初、表参道の両脇には約200本のけやきが植えられていましたが、ほとんどが第二次世界大戦の戦火で焼け、現在のものは戦後

に植えられ育ったもので、灯篭と共に、勾配のある爽やかな並木を作っています。

表参道の周辺は一般に「原宿」と呼ばれていますが、「東京都渋谷区原宿」という住所はありません。現在、原宿と呼ばれるエリアは、昭和40年の住居表示変更により、「神宮前」という住所表記になりました。この表参道・原宿は、特に昭和39年の東京オリンピック以降、国際的な街として注目され、若者を中心に発展し、「パレフランス」「ラフォーレ原宿」といったモニュメント的建物や、「原宿族」「アンノン族」「竹の子族」など一世を風靡した流行語と共に、ファッションの先端を行く街として全国的な名声を獲得しました。現在も若者文化の情報発信基地として、また観光名所としても知られています。



東京の新たな中心へ

現在、このエリアが新たな変貌を遂げつつあります。神宮前、表参道から青山、さらに明治通りで繋がる渋谷、恵比寿などが、東京の新たな中心として発展を始めているのです。先端を行く一大商業地域であるのはもちろん、ビジネスの集積も進んでいます。現代は魅力ある都市に人・モノ・金・情報が集中するようになっており、このエリアには様々な価値観や優れた感性、文化、情報が集まり、ビジネスに不可欠な都市型文化が育っています。そのためアパレル、ファッション、広告、ウェブ制作、IT・ソフトウェアなど感性やセンスを重視する業界が進出し、新たな活気を生み出しています。

一方、海外有名ファッショ

ンブランドのショップや世界的建築家の手による一流建築が立ち並び、華やかな通りとなっている表参道も、少し奥に入ると閑静な住宅地が広がり、「古き良き時代」の趣を残しています。また住環境も良好で、スーパーや雑貨、ドラッグストア、病院など生活利便性の高い施設も整い、地下鉄も東京メトロ半蔵門線・千代田線・銀座線が走り、都内の主要地域へのアクセスに優れています。都心でも有数の緑地があり、文化施設も豊富で優れたインフラを有するエリアのため、「住む」場所としても高い人気を誇っています。

このように、ハイレベルの一大マーケットというだけでなく、ビジネスも集積しつつあり、しかも住む場所としての人気も高いエリア、すなわち商業（消費）、ビジネス、

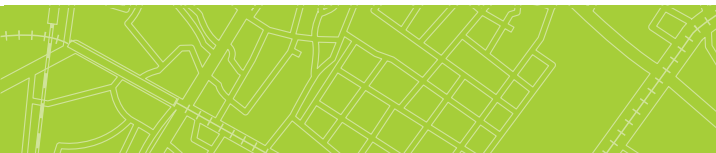


住宅地が三位一体となって発展しているエリアは東京でも極めて稀で、都心の新たな中核として注目を集めています。

現在、東京都心では丸の内や六本木、銀座などの大型商業ビルの人気が高まっています。これは中高年（大人）に都市部への回帰が見られることの現れであり、このため本投資法人では、都市部の商業施設に大きなポテンシャルを見出しています。

中でも神宮前エリアは、ファッショントレンドをはじめ、飲食やサービスなど物販以外も含めた情報・文化発信

地帯として発展を続けています。本投資法人は、この神宮前・表参道・青山界隈に平成19年8月期末で4物件（原宿フェイス8953ビル、エスキス表参道アネックス、北青山8953ビル、南青山8953ビル）を保有しており、また本年10月に取得した物件が1件、平成20年2月期以降に取得予定の物件が2件あります。いずれも、新たな発展を見せるこのエリアと共に発展し、高い成長性が見込める優良資産です。本特集ではこの新規3物件をご紹介します。



Semi-Annual
Report 11th

8953

神宮前・表参道界隈

— 緑と躍動と静寂の街

ジャイル

取得年月日：平成19年10月19日

平成19年11月2日に開業した本物件は、銀座と並ぶブランド集積エリアである表参道の中心に位置し、JR線、東京メトロ千代田線、銀座線、半蔵門線のいずれからもアクセス至便な立地にあります。世界的に著名なオランダのMVRDVによる建築デザインで、フロアが層状に積み重なり、渦（ジャイル）状にねじれたデザインで回遊性が意識された空間となっています。チャンネル、ブルガリなどのラグジュアリーブランド、世界初のテラス付き「ブルガリカフェ」、ニューヨーク以外への出店が世界初となるMoMA（ニューヨーク近代美術館）デザインストアなど17テナントが入居しています。



Data #01



ジャイル

所在地：東京都渋谷区 地積：1,676.46㎡ 延床面積：8,573.57㎡
階数：地下2階付5階建 建築時期：平成19年10月2日 主要なテナント：チャンネル、ブルガリ



(仮称) 神宮前4丁目Eastプロジェクト

取得年月日：平成20年3月取得予定

(仮称) 神宮前4丁目Westプロジェクト

取得年月日：平成20年4月取得予定

いずれも東京メトロ「表参道」駅から徒歩2～3分、表参道の裏通りで、閑静な住宅と新進気鋭なセレクトショップ等が並存する、「裏原宿」と呼ばれるエリアに位置する物件です。中小規模の専門店が集積し、ファッショントレンドを生み出す場として今後も店舗開発が続くと予想されます。外部からのテナントの視認性に優れた都市型商業施設として建築中であり、過熱する物件取得競争を避けつつ、新築で競争力のある優良物件を優先的に獲得することを目的として、開発型物件の取得に取り組むものです。

Data #02



Tele-design: © All Rights Reserved

(仮称) 神宮前4丁目Eastプロジェクト

所在地：東京都渋谷区 地積：250.00㎡ 延床面積：479.06㎡ (予定) 階数：地下1階付2階建 (予定) 建築時期：平成20年3月末 主要なテナント：未定

Data #03



(仮称) 神宮前4丁目Westプロジェクト

所在地：東京都渋谷区 地積：334.18㎡ 延床面積：553.95㎡ (予定) 階数：地下1階付2階建 (予定) 建築時期：平成19年10月下旬 主要なテナント：未定

最近、神宮前・表参道界限では、神宮前四丁目などの住宅地に新たなファッショントレンドの店が並び、「裏原宿」(ウラハラ)と呼ばれる一角が形成され、注目を集めました。原宿裏通りの民家などを改装した店が大半で、規模も小さく、従来のマーケティング常識とは大きく異なりますが、新しい感性で若者を集客しています。街が自然発生的な変化を生み、裏通りに新たな賑わいをもたらし、次なる成長へと歩みを進めているのです。

本投資法人は、この面的な広がりを見せる高感度のエリアにおいて、一つ一つは独立した複数の商業施設を保有し、さらに投資を進め、面的な展開を図っています。これは、郊外の大型商業施設への投資とは大きく異なるアプローチです。情報・文化発信の中心

地で、街に対する感性を高め投資法人としてのブランドを形成していくことにより、郊外の大型商業施設では見られない様々なテナントを誘引することができます。その結果、本投資法人独自のテナントマネジメントと商業施設の運用が、その幅と質の両面において強化されます。

神宮前・表参道界限は、平成20年に東京メトロ副都心線が開業予定など、マーケットのさらなる広がりが予想されます。本投資法人はこの重要なエリアの新たな発展に貢献しながら、高いポテンシャルを持つ都市型商業施設の運用ノウハウをさらに積み重ね、安定的な収益の確保に努めてまいります。

Semi-Annual
Report 11th

8953

● 新規取得(予定)物件

平成19年8月期の取得物件

本投資法人は、平成19年8月期に以下の郊外型商業施設3物件を取得しました。なお、エスバ川崎アクセスは既存のエスバ川崎と一体管理しているため、保有物件数としては含めておりません。



JR「川崎」駅から南東約2kmに位置するショッピングセンターのエスバ川崎(既存運用資産)では、周辺のマンション開発等による商圈規模の拡大が見込まれています。このため、エスバ川崎との相乗効果を図り、近接する商業施設を新たに取得しました。専門店やレストランなどが入店する店舗棟と事務所棟の2施設で構成されています。

取得年月日:平成19年3月1日 **所在地:**神奈川県川崎市川崎区小田栄2丁目1番2号(店舗棟)、2丁目1番1号(事務所棟) **地積:**17,500.97㎡ **延床面積:**店舗棟 8,685.83㎡、事務所棟 3,236.25㎡ **階数:**店舗棟 2階建、事務所棟 7階建 **建築時期:**平成13年5月31日 **主要なテナント:**スポーツデポ、夢庵、CoCo壱番屋



千葉県四街道市の西部に位置し、JR総武本線「四街道」駅から約500mの距離にある大型ショッピングセンターです。国道16号線、京葉道路など主要幹線道路からのアクセスに優れ、広域の集客が見込める恵まれた立地です。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平成17年3月に新たに開業した築浅物件です。

取得年月日:平成19年8月30日 **所在地:**(仮換地)千葉県四街道市都市核北土地区画整理事業施工地区内 街区番号5符号1 **地積:**33,839.00㎡ **延床面積:**55,422.47㎡ **階数:**地下1階付2階建 **建築時期:**平成17年1月14日 **主要なテナント:**イトーヨーカドー

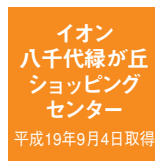


北関東の代表的遊園地として親しまれていた「小山ゆうえんち」跡地に開業したオープンモールです。JR「小山」駅から北西へ約2.5kmに位置し、国道4号線(日光街道)に面しています。広大な敷地を活かした、市内最大級の商業施設で、大型店や専門店など約70店舗が出店し、シネマコンプレックスも併設されています。

取得年月日:平成19年8月31日 **所在地:**栃木県小山市大字喜沢1457 **地積:**113,692.86㎡ **延床面積:**58,767.20㎡(登記面積) **階数:**地上1階(一部2階) **建築時期:**平成19年3月下旬~7月下旬 **主要なテナント:**ヨークベニマル、スーパービバホーム、ケーズデンキ

平成20年2月期以降の取得済・取得予定物件

ジャイル、(仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト、及び(仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクトについては、本書4~7ページ「神宮前・表参道界隈一線と躍動と静寂の街」をご覧ください。



東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅に直結する、アクセスに優れた郊外型商業施設です。

所在地:千葉県八千代市 **地積:**45,990.71㎡ **延床面積:**129,874.20㎡ **階数:**6階建 **建築時期:**平成17年3月9日 **主要なテナント:**ジャスコ

平成19年9月4日取得



人口、面積とも大阪市に次ぐ規模の堺市に建設予定の大型複合商業施設です。

所在地:大阪府堺市西区 **地積:**53,739.29㎡(予定) **延床面積:**139,923.58㎡(予定) **階数:**地下1階付5階建(予定) **竣工予定日:**平成20年3月下旬 **主要なテナント:**イトーヨーカドー

(仮称)
アリオ鳳
平成20年5月
取得予定



さいたま市のJR「浦和」駅東口駅前に平成19年10月10日に開業した開発物件です。

所在地:埼玉県さいたま市浦和区 **地積:**全体11,222.09㎡の内、7,961.74㎡(予定) **延床面積:**全体108,137.67㎡の内、56,306.80㎡(予定) **階数:**地下4階付10階建の内、地下1階から地上7階部分(一部地下2階部分を含む) **竣工日:**平成19年9月 **主要なテナント:**パルコ

平成19年12月
取得予定



札幌市中央区のオフィス街・繁華街に新築予定の都心型商業店舗ビル(開発物件)です。

所在地:北海道札幌市 **地積:**621.58㎡ **延床面積:**5,132.50㎡(予定) **階数:**地下2階付9階建(予定) **竣工予定日:**平成20年10月 **主要なテナント:**未定

(仮称)
チアーズ
札幌
平成20年12月
取得予定

○ ポートフォリオマネジメント

8953

Semi-Annual
Report 11th

本投資法人は、今後ともさらなる外部成長に取り組んでいく一方、資産規模が一定のサイズに達したことによるスケールメリットを活かし、本格的なポートフォリオマネジメントに注力してまいります。既存物件の潜在的な成長可能性を発掘しバリューアップを図るとともに、物件の入れ替えを含むポートフォリオ全体の総合的運用により、中長期にわたる競争力強化を進めていきます。

ポートフォリオマネジメント の主要施策

- 多様な物件の継続的組み入れ（都心型商業施設、地方中核都市物件、開発型物件）
- 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活かしたバリューアップ（駐車場用地の取得、施設増強等）
- ポートフォリオの入れ替えやキャピタルリサイクル
- テナント入れ替え等による集客力強化（専門店の充実等）

博多リバレイン／イニミニマモノ の共同所有・共同運営



大手百貨店高島屋の100%子会社である東神開発株式会社と、博多リバレイン／イニミニマモノの共同所有（受益権を折半）・共同運営を開始しました。玉川高島屋ショッピングセンターの開発運営など、業界内で高い評価を受けている同社の商業施設運営能力と本投資法人のノウハウ・スキルにより、激化する商業施設間の競争に対応しさらなる収益力向上を目指します。また、他の物件などさらに広範囲な共同投資等の可能性も追求していきます。

本物件では平成15年に現在の名称に変更して以来、新規店舗の導入や区画改造などのリニューアルを継続して実施しており、本年11月2日には地下2階が全面リニューアル・グランドオープンいたしました。今後も、共同事業を通して施設の積極活用、リニューアル、販売促進活動などを進めていきます。

イオンモール東浦 の駐車場棟新築



既存ショッピングセンターであるイオンモール東浦内の駐車場店舗化計画に伴い、テナントからの要望を取り入れ、隣接地に駐車場棟（スポーツクラブ及びアミューズメント施設等の店舗部分を含みます。）を新築します。既に着工し、平成20年春の完成を予定しています。

ワンダーシティ の売却

平成17年3月に取得したワンダーシティは、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してまいりました。今後の規制環境等を勘案すると、内部成長による資産価値向上が困難と考えられ、複数のシナリオを検討した結果、敷地内に新規大型商業施設を建築することを前提とした三菱商事株式会社への譲渡がポートフォリオ全体の価値向上に寄与すると判断し、平成19年8月に同社へ売却いたしました。

◎ 財務戦略

本投資法人は、多様な資金調達手法を柔軟に使い分けることにより、資金使途と金融環境の変化に応じた財務の機動性を向上させています。同時に、公募投資法人債の発行やテナント敷金・保証金の活用により負債の長期化を進めることで、金利上昇リスクに備える一方、保守的なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持しています。これにより、外部成長・内部成長を支える資金調達を着実に実行できる財務基盤を確保します。

格付の引き上げ

- 格付投資情報センター（R&I）は平成19年6月25日付で、本投資法人の発行体格付及び第1～第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。

投資法人債の発行

本投資法人は、平成19年1月10日付で行われた「国内無担保投資法人債の発行にかかる包括決議」に基づき、平成19年8月期中に第5回無担保投資法人債（年限：5年、発行総額：200億円）及び第6回無担保投資法人債（年限：10年、発行総額：150億円）を発行しました。これにより第1回債から第6回債を合わせた投資法人債残高は1,000億円となっており、負債の長期化による安定性の一層の向上を図りました。

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回	第6回
平成19年8月末日現在の残高	200億円	150億円	100億円	200億円	200億円	150億円
利率	0.74%	1.73%	2.02%	1.60%	1.60%	2.17%
担保の有無	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証
年限	5年	10年	10年	5年	5年	10年
条件決定日	平成17年1月27日	平成17年1月27日	平成18年2月9日	平成18年12月13日	平成19年5月16日	平成19年5月16日
償還期限	平成22年2月9日	平成27年2月9日	平成28年2月22日	平成23年12月22日	平成24年5月23日	平成29年5月23日
取得格付	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]

(注) 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、第1回～第4回についてはMoody'sがA2、S&PがAであり、第1回～第6回についてはR&IがAA-でした。

借入金について

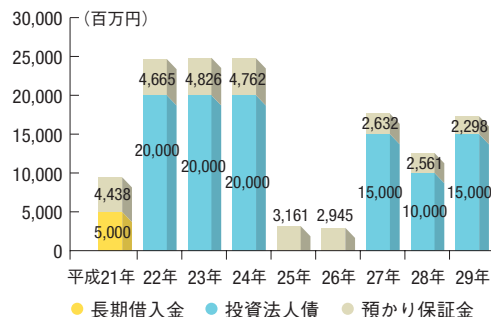
当期末の借入金残高は約432億円で、その内訳は短期借入金残高約382億円、長期借入金残高50億円です。本投資法人は総額1,300億円の無担保銀行借入枠があり、財務の柔軟性に加え資金調達の機動性も確保しています。

有利子負債の内訳

短期借入	38,230百万円
長期借入	5,000百万円
投資法人債	100,000百万円
預かり保証金	48,262百万円

(注) 平成19年8月31日の敷金は35,690百万円です。

長期負債返済期限分散

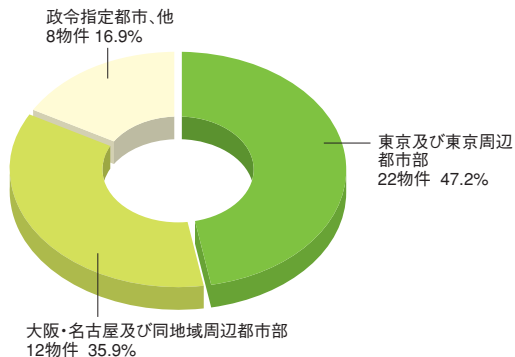


ポर्टフォリオの状況 [サマリー]

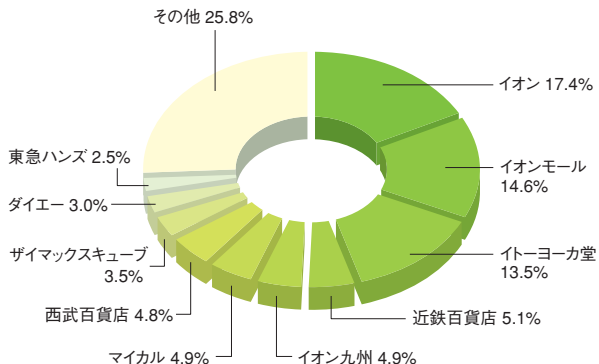
8953

Semi-Annual Report 11th

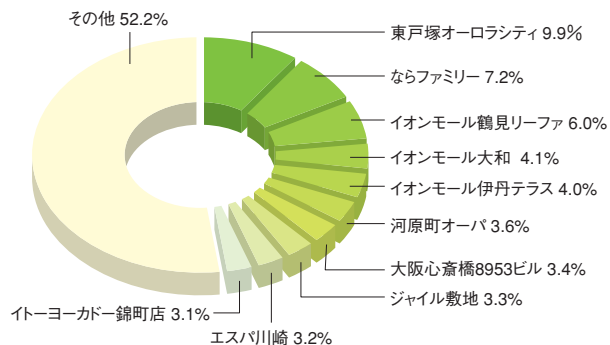
地域分散 (鑑定評価額ベース)



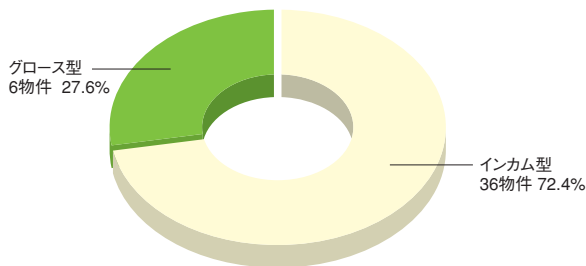
テナント別分散 (年間賃料ベース)



規模別分散 (鑑定評価額ベース)

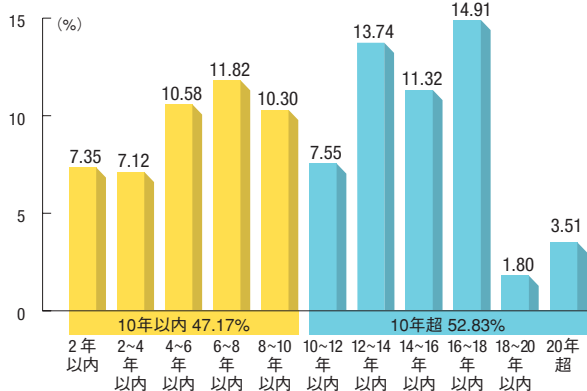


投資スタイル別分散 (鑑定評価額ベース)



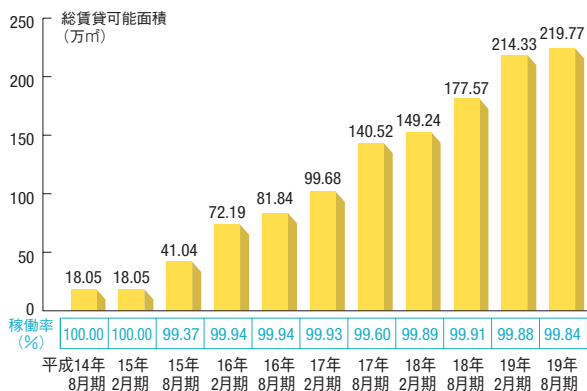
(注) 上記の4グラフはいずれも平成19年8月31日のものです。

賃貸借契約残存期間 (年間賃料ベース)



(注) 平成19年8月31日を基準としています。

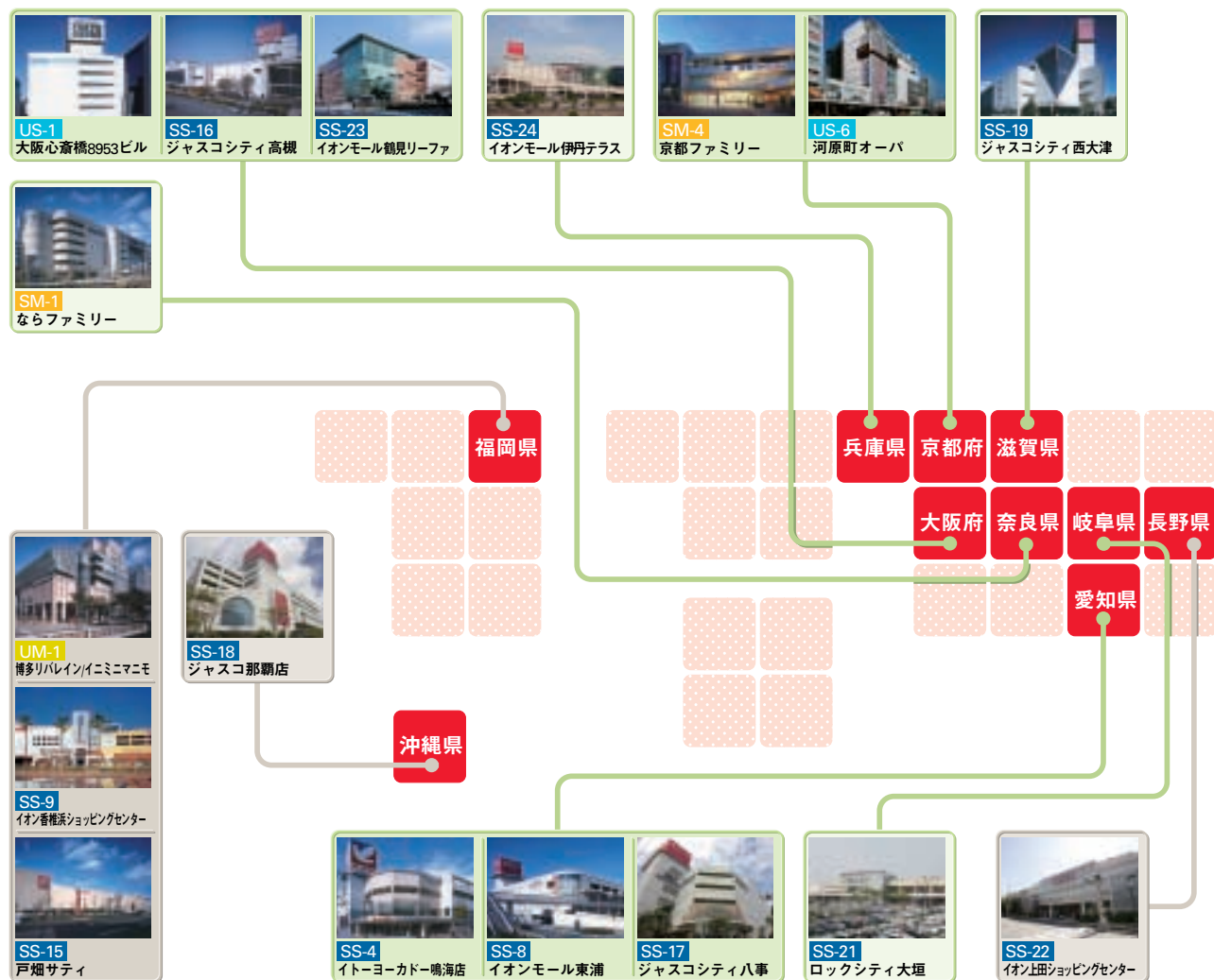
総賃貸可能面積と稼働率の推移



(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についても分散投資を行い、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。



(注1) 株式会社イトーヨーカ堂は、株式会社セブン-イレブン・ジャパン、株式会社デニーズジャパンと平成17年9月1日株式移転の方式により、3社の持株会社である株式会社セブン & アイ・ホールディングスを設立いたしました。なお、イトーヨーカドー各店舗の名称は変更されておりませんが、看板写真については、セブン & アイ・ホールディングスのロゴマークに順次変更しております。

(注2) 株式会社ダイヤモンドシティが平成19年8月21日をもってイオンモール株式会社と合併したことに伴い、本投資法人の運用資産のうち「イオン東蒲ショッピングセンター」を「イオンモール東蒲」に、「イオン大和ショッピングセンター」を「イオンモール大和」に、「ダイヤモンドシティ・リーファ」を「イオンモール鶴見リーファ」に、「ダイヤモンドシティ・テラス」を「イオンモール伊丹テラス」に、それぞれ平成19年9月22日付で名称変更いたしました。

● 東京及び東京周辺都市部

● 大阪・名古屋及び同地域周辺都市部

● 政令指定都市、その他

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

北海道

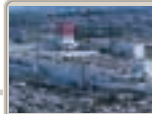


SS-10
イオン札幌富穂ショッピングセンター



SS-26
おやまゆうえんハーベストウォーク

宮城県



SS-1
仙台中山ショッピングセンター



SM-2
あびこショッピングプラザ



SS-5
イトーヨーカドー八柱店



SS-25
イトーヨーカドー四街道店

栃木県



SS-6
イトーヨーカドー福岡東店



SS-7
イトーヨーカドー錦町店



SS-20
大宮サティ

埼玉県

千葉県



UM-2
南青山8953ビル



UM-3
原宿フェイス8953ビル



UM-5
北青山8953ビル

神奈川県

東京都



SM-5
東戸塚オーロラシティ



SM-6
エスバ川崎



UM-6
自由が丘8953ビル



UM-7
チアーズ銀座



US-2
代官山8953ビル



US-3
エスキス表参道アネックス



SS-3
汐立新橋ショッピングセンター



SS-11
イトーヨーカドー綱島店



SS-13
イオンモール大和



US-4
ビックカメラ立川店



US-5
ジャイル敷地



SS-12
板橋サティ



SS-14
西友ひばりヶ丘店

(注3) 「ジャイル敷地」は、当敷地に株式会社竹中工務店が建設した「ジャイル」を本投資法人が平成19年10月19日に取得したことから、平成20年2月期以降は「ジャイル」に含まれることとなります。

(注4) 平成19年3月1日に取得した「エスバ川崎アネックス」は、既存の「エスバ川崎」と一体管理しております。

○ 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19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36物件(72.4%)、グロース型物件が6物件(27.6%)でした。

物件番号	信託不動産(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(m ²)
UM 都市型複合商業施設							
UM-1	博多リバレイン/イニミニマニモ	グロース	福岡県福岡市	平成15年3月及び平成17年6月	6,309	68	25,465.00
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	1,540.98
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	5	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	1,814.10
UM-7	チアーズ銀座	インカム	東京都中央区	平成17年8月	4,200	9	1,686.58
	計				22,318	98	32,478.45
SM 郊外型複合商業施設							
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	31,241	133	85,075.32
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	53	42,642.36
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	62	25,603.95
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	151,429.78
SM-6	エスバ川崎(注3)	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				112,972	257	370,064.88
US 都市型単一商業施設							
US-1	大阪心齋橋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-2	代官山8953ビル	インカム	東京都渋谷区	平成15年12月	1,235	1	574.46
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-5	ジャイル敷地(注4)	インカム	東京都渋谷区	平成16年3月及び平成17年5月	14,712	1	1,768.78
US-6	河原町オーバ	インカム	京都府京都市	平成18年9月	18,500	1	18,848.20
	計				61,527	8	56,382.61

(注1) 平成19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。

(注3) 平成19年3月1日に取得した「エスバ川崎アネックス」は、既存の「エスバ川崎」と一体管理しております。

(注4) 「ジャイル敷地」は、当敷地に株式会社竹中工務店が建設した「ジャイル」を本投資法人が平成19年10月19日に取得したことにより、平成20年2月期以降は「ジャイル」に含まれることとなります。

(注5) 株式会社ダイヤモンドシティが平成19年8月21日をもってイオンモール株式会社と合併したことに伴い、本投資法人の運用資産のうち「イオン東浦ショッピングセンター」を「イオンモール東浦」に、「イオン大和ショッピングセンター」を「イオンモール大和」に、「ダイヤモンドシティ・リーファ」を「イオンモール鶴見リーファ」に、および「ダイヤモンドシティ・テラス」を「イオンモール伊丹テラス」に、それぞれ平成19年9月22日付で名称変更いたしました。

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

テナントの入れ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	信託不動産(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(m ²)
SS	郊外型単一商業施設						
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-3	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	インカム	神奈川県茅ヶ崎市	平成14年3月	8,300	1	63,652.33
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	21,581.65
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(注5)	インカム	愛知県知多郡	平成16年1月	6,700	1	100,457.69
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	イトーヨーカドー網島店	インカム	神奈川県横浜	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(注5)	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	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	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(注5)	インカム	大阪府大阪市	平成18年11月	29,900	1	138,538.63
SS-24	イオンモール伊丹テラス(注5)	インカム	兵庫県伊丹市	平成18年12月	20,300	1	150,503.77
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	インカム	千葉県四街道	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
	計				258,424	27	1,738,799.17

ポートフォリオ合計

455,241

390

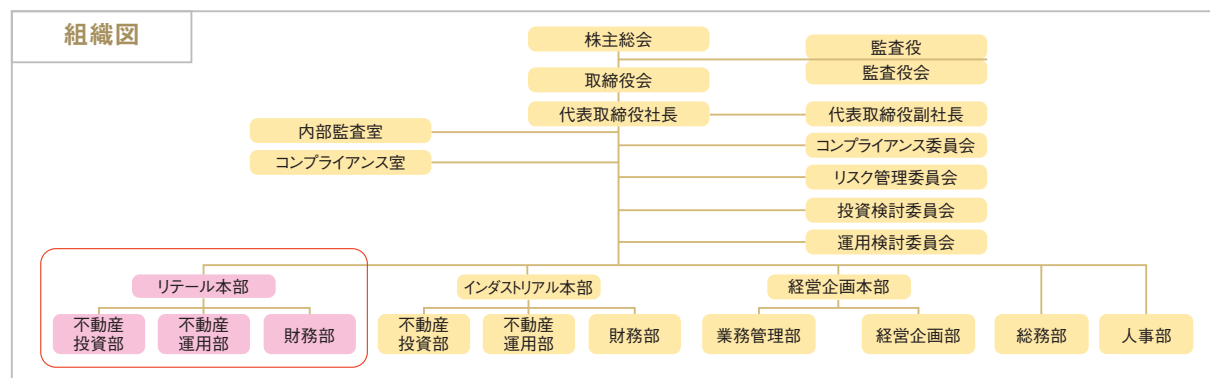
2,197,725.11

◎ 資産運用会社の概要

日本リートファンド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・ジーの2社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を運営してきた実績・経験と、UBSグループの米国・英国・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、投資機会を提供しています。また、複数投資法人の資産の運用に際して利益相反が生じることがないように、投資法人ごとに本部制を導入して意思決定の独立性を担保するとともに、情報管理の徹底と機密性の確保を目的とした社内体制を整備しています。

資産運用会社の運営体制

平成19年1月、複数投資法人からの運用受託を前提とした業務方法の変更の認可を取得し、各取引行為・意思決定業務の独立性を維持すべく同年2月13日より新体制となりました。



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)
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)
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	金融商品取引法施行に伴うみなし登録 (登録番号：関東財務局長 (金商) 第403号)

役員数のうち有資格者数

平成19年10月1日現在、役員数は73名 (非常勤役員を除き、出向者を含みます) です。役員数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	29名	日本証券アナリスト協会検定会員	2名
一級建築士	4名	公認会計士	2名
不動産鑑定士	6名	税理士	4名
CFA認定証券アナリスト	2名	MBA	5名

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 パ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

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第7期		第8期		第9期		第10期		第11期	
		自平成17年3月1日 至平成17年8月31日	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	
営業収益	百万円	12,225	13,046	14,998	16,712	18,490					
（うち賃貸事業収益）	百万円	(12,225)	(13,046)	(14,998)	(16,583)	(17,629)					
営業費用	百万円	7,252	7,756	8,995	9,773	11,082					
（うち賃貸事業費用）	百万円	(6,080)	(6,496)	(7,519)	(8,093)	(9,232)					
営業利益	百万円	4,973	5,290	6,003	6,938	7,408					
経常利益	百万円	4,397	4,796	5,120	6,093	6,409					
当期純利益	(a) 百万円	4,396	4,795	5,114	6,079	6,396					
純資産額	(b) 百万円	166,844	186,352	186,672	256,844	257,160					
（対前期比）	%	(+39.5)	(+11.7)	(+0.2)	(+37.6)	(+0.1)					
総資産額	(c) 百万円	312,349	339,844	394,376	480,415	488,747					
（対前期比）	%	(+27.6)	(+8.8)	(+16.0)	(+21.8)	(+1.7)					
出資総額	百万円	162,448	181,557	181,557	250,764	250,764					
（対前期比）	%	(+39.8)	(+11.8)	(0.0)	(+38.1)	(0.0)					
発行済投資口数	(d) 口	279,502	302,502	302,502	386,502	386,502					
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	596,935	616,037	617,095	664,535	665,354					
分配総額	(e) 百万円	4,396	4,794	5,115	6,079	6,396					
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,730	15,851	16,909	15,730	16,549					
（うち1口当たり利益分配金）	円	(15,730)	(15,851)	(16,909)	(15,730)	(16,549)					
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)					
総資産経常利益率	注3 %	1.6 (3.1)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.3 (2.6)					
自己資本利益率	注3 %	3.1 (6.1)	2.7 (5.5)	2.7 (5.4)	2.7 (5.5)	2.5 (4.9)					
自己資本比率	(b)/(c) %	53.4	54.8	47.3	53.5	52.6					
（対前期比増減）		(+4.5)	(+1.4)	(△7.5)	(+6.2)	(△0.9)					
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3 百万円	8,451	9,022	10,373	11,900	12,056					
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	36.0	36.8	34.1	36.4	34.6					
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	19.6	20.9	14.6	16.0	11.8					
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	23,979	24,077	26,477	24,555	23,790					
FFO倍率	注3 倍	19.0	18.7	16.1	22.2	20.1					
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4 円	14,855	14,941	16,292	14,940	16,493					
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	23,105	23,168	25,861	23,766	23,734					

(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) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しております。

(注3) 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7期は会計計算期間184日、第8期は会計計算期間181日、第9期は会計計算期間184日、第10期は会計計算期間181日、第11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 + 不動産売却損 - 不動産売却益 + 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4) 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物件を取得して実質的な運用を開始して以降、第3期中に6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件をそれぞれ取得し、第5期末（平成16年8月31日）には当初設定した上場後3年以内に総資産額2,000億円という目標を半年以上前倒しで達成しました。更に、第6期中に4物件、第7期中に8物件、第8期中に2物件、第9期中に3物件、第10期に4物件をそれぞれ取得し、第10期末（平成19年2月28日）に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。第11期においては2物件を取得、1物件を売却し、この結果、第11期末（平成19年8月31日）時点で、合計42物件（総資産額4,887億円）を運用するに至りました。

(2) 運用実績

本投資法人は、主として好立地の「都心型商業店舗ビル」や質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う「郊外型ショッピングセンター」、「ロードサイド型店舗」等の全国に点在する多岐にわたるタイプの商業施設を投資対象としています。また、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「インカム型資産」と、テナントの入替えや施設のバリューアップを通じたテナントの売上増による賃料収入の増加等を図ることによりキャッシュ・フローの増大、物件価値の向上を積極的に目指す「グロース型資産」に分類される投資対象資産により構成される最適なポートフォリオの構築を基本戦略としています。

更に、本投資法人は、地域別、物件タイプ別、賃貸期間別、テナント別の分散及びバランスに留意しつつ、ポートフォリオ全体の安定的収益の確保と既存物件の価値向上による内部成長、並びに着実かつ継続的な外部成長を目指しています。

本投資法人が保有するインカム型資産は、イオン、イトーヨーカ堂、イオンモール、ビックカメラ等を中心とした優良テナントとの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、都心で商業集積エリアとしての成長が見込まれる好立地に位置する物件と、郊外立地の優良テナントと長期賃貸借契約を締結している大規模物件という、2つの投資セグメントを軸にポートフォリオを構築する投資戦略に則り、当期中にインカム型物件では、既保有のエスバ川崎に隣接するエスバ川崎アネックス（エスバ川崎と一体として取り扱い運用物件数には含めていません）、郊外型単一商業施設であるイトーヨーカドー四街道店を取得しました。

グロース型資産については、当期中におやまゆうえんハーヴェストワークを取得するとともに、一方で将来における収益並びに資産価値の増減見直し等を考慮し、ポートフォリオの構成等を総合的に勘案した結果、ワンダーシティを譲渡いたしました。また、共同保有による運営ノウハウの融合により本物件の収益力向上を図ることを目的として博多マリパレイン/イミニマニモの一部（信託受益権準共有持分の50%）を、玉川高島屋ショッピングセンター等の運営管理実績を有する東神開発株式会社に譲渡しております。なお同社とは、当該共同事業を先駆けとして協力体制を強化していくことで合意しており、共同事業や共同事業運営等を通じて保有商業施設の市場競争力を向上させ、物件価値を高めていくことを目指します。他のグロース型資産である、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につきましては、当期においても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、販促活動等を実施しております。

(3) 資金調達の概要

① デットファイナンス

借入金等の有利子負債の調達（デットファイナンス）については、テナント敷金及び保証金（第11期末現在の残高約840億円）の有効活用を図ると共に、将来にわたる全体資金調達コストの抑制を図りながら健全な負債比率と長期負債の長めの平均残存年数の維持、将来的な金利上昇に備えた長期固定金利の導入によるリスクヘッジを図るべく、借入金の返済を目的とする投資法人債の発行を行い、財務の安定性と機動性の確保を図りました。投資法人債につきましては、平成19年1月10日付で行われた国内公募投資法人債の発行にかかる包括決議に基づき、当期中に第5回公募投資法人債（年限：5年、発行総額：200億円）及び第6回公募投資法人債（年限：10年、発行総額：150億円）を発行し、第1回債、第2回債、第3回債、第4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。

なお、当期末の借入金残高は、約432億円で、その内訳は、短期借入金残高約382億円、長期借入金残高50億円となっております。

② エクイティファイナンス

本投資法人は、平成18年9月に過去最大となる新投資口の発行（84,000口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含む。）を行い、新規上場時も含め、上場不動産投資法人として最多となる過去6回のエクイティオフリング（内5回がグローバルオフリング）を行ってまいりました。

本書の日付現在の出資総額は2,507億円、発行済投資口総数は386,502口となっております。

(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18,490百万円（総賃料収入及び不動産等売却益）、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7,408百万円となり、経常利益は6,409百万円、当期純利益は6,396百万円を計上しました。

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16,549円となりました。

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7期 平成17年8月	第8期 平成18年2月	第9期 平成18年8月	第10期 平成19年2月	第11期 平成19年8月
最高	990,000円	1,010,000円	965,000円	1,190,000円	1,320,000円
最低	794,000円	815,000円	814,000円	831,000円	815,000円
期末終値	905,000円	910,000円	847,000円	1,100,000円	950,000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、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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を16,549円といたしました。

	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自平成17年3月1日 至平成17年8月31日	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
当期純利益総額	4,396,509千円	4,795,005千円	5,114,968千円	6,079,654千円	6,396,342千円
利益留保額	43千円	89千円	51千円	29千円	150千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,396,566千円 (15,730円)	4,794,959千円 (15,851円)	5,115,006千円 (16,909円)	6,079,676千円 (15,730円)	6,396,221千円 (16,549円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,396,566千円 (15,730円)	4,794,959千円 (15,851円)	5,115,006千円 (16,909円)	6,079,676千円 (15,730円)	6,396,221千円 (16,549円)
うち出資払戻総額 (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)

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

本投資法人は、首都圏等大都市圏の一部で過熱する物件取得競争には過度にとらわれず、本投資法人の投資方針に基づき冷静に市場環境等を分析し、長期的な視点から商業施設としての将来にわたる競争力を評価し、選別的な姿勢で適正価格での投資を行ってまいります。外部成長においては、商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、高度な物件評価及びマネジメントのノウハウが要求される郊外型を中心とした大型物件や、原宿・表参道及び青山地区に代表される多様で高質な消費ニーズを満たす優良ブランド等が集中する都心エリアの商業施設を主な対象とし、新規開発案件への取り組み等を通じてポートフォリオの更なる拡大を図ります。また、ポートフォリオのスケールメリットを活用した更なる内部成長を図るため、既存保有物件の潜在力を活かし、競争力強化のための中長期的な視野に立った更新・拡張投資等を積極的に実施します。これまでに培った商業施設運用ノウハウの最大限の活用を通じて、差別化戦略を更に進めていく方針です。

(2) 対処すべき課題

国土交通省が平成19年8月19日に発表した平成19年7月1日時点の基準地価によりますと、商業地の全国平均が前年比+1.0%と16年ぶりに上昇、また住宅地は0.7%下落したものの前年より下落幅は縮小しました。三大都市圏の商業地では前年比が10.4%と2年連続の上昇を示しましたが、これまで上昇率が高かった地域での上昇率の鈍化傾向も見られました。しかし、商業施設開発や不動産投資が活発な東京の都心部では24.2%の上昇、大規模ビル開発が進む名古屋駅周辺に代表される名古屋市では17.5%の上昇、オフィス・商業ビルへの積極的な投資により上昇率が35%を超した御堂筋エリアが所在する大阪市では14.0%の上昇と、ブランドイメージが高く、商業及びビジネス機能が集中している都市中心部の上昇率は依然衰えてはいません。一方地方圏の商業地では、札幌、仙台、福岡の地方中核都市が2年連続で上昇し、上昇率も2桁を記録しました。特に福岡市は、全国商業地の地価上昇率上位10地点のうち4地点を占めています。このように地価の地域格差といった現象が鮮明に見られます。

このような状況の中で、商業用地の供給が限られる都市部では、駅前立地や高級ブランド店などが集積するエリアは、他の不動産投資信託や各種不動産私募基金などの新規参入者が相次いだこともあり益々物件取得競争が激化しています。また、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）及び中心市街地活性化法（平成10年法律第92号。その後の改正を含みます。）（いわゆる「まちづくり3法」）改正による郊外出店規制の影響も予想される中、郊外型のショッピングセンターにおいても物件獲得競争は激しくなりつつあります。本投資法人は、健全な財務体質を背景とした機動的な資金調達力と商業施設運営のノウハウ、優良テナントとの関係等を活かし、取得後のバリューアップを想定した長期的な商業施設としての競争力を勘案しながら、郊外型の大型商業施設と都市型商業施設を軸とした選別的かつ積極的な物件取得を行っていきます。

また既保有物件の収益性の向上を図るため、本投資法人は今後も保有物件の水道光熱費・保険料の削減等の経費節減に継続的に取り組むほか、商業施設間の競争激化に対応した既存物件のリニューアル、増床、施設の機能強化等に積極的に取り組みます。特に「グロース型資産」については、プロパティ・マネジメント会社と連携し、リニューアル、専門店の入替え等により物件競争力を維持及び強化し、集客力の向上及び売上拡大につながる販売促進等の実施により収益性向上及びキャッシュ・フローの拡大に努めます。

また、本投資法人は、いわゆる「まちづくり3法」により既存の郊外型ショッピングセンターの希少性が高まる中、「インカム型資産」についても、テナントのニーズを踏まえた増床、改装、新規専門店の導入などによるバリューアップを目指すと共に、保有物件の中長期的な運用方針を踏まえた戦略的なテナントとの賃料交渉や不採算店舗の入替えなどを通じ、ポートフォリオ全体の収益性の向上を図ります。

本投資法人は、総額1,300億円の無担保銀行借入枠、中長期的な安定したデットファイナンスを目的とする発行登録制度を活用した投資法人債の継続的発行、国内外の幅広い投資家を対象として有価証券届出書を提出して行う新投資口の発行等、資産規模の増大に伴い多様な資金調達手法を柔軟に使い分けることにより、資金使途と金融環境の変化に応じて財務の機動性を向上させていきます。同時に、投資法人債の発行やテナント敷金・保証金の活用により負債の長期化を進めることで金利上昇リスクに備える一方、保守的なレバレッジ水準を保つことで財務の健全性を維持すると共に、大型物件の機動的な取得も視野に入れた調達余力を維持していきます。

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

8953

Semi-Annual Report 11th

1. 出資の状況

	第7期 (平成17年8月31日現在)	第8期 (平成18年2月28日現在)	第9期 (平成18年8月31日現在)	第10期 (平成19年2月28日現在)	第11期 (平成19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	279,502口	302,502口	302,502口	386,502口	386,502口
投資主数	12,195人	11,063人	10,610人	11,582人	10,438人

2. 投資口に関する事項

平成19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	発行済投資口に対する 所有投資口数の割合 %
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	27,135	7.02
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	26,912	6.96
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	17,311	4.47
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	15,518	4.01
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	13,436	3.47
ザバンクオブニューヨークトリートリー ジャスデツクアアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	13,359	3.45
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	12,470	3.22
ステートストリートバンクアンドトラスト カンパニー	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	8,842	2.28
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1-11	8,746	2.26
合計		157,704	40.80

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	2,563 (注2)
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	1,621 (注2)
	佐藤 真良	東京共同会計事務所 公認会計士	1,621 (注2)
会計監査人	あらた監査法人	—	14,500 (注2) (注3)

(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いません。

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いては当期において支給した額、会計監査人につい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。

(注3) このほかに当期において公認会計士法 (昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。) 第2条第1項の業務以外の業務に係る報酬3,400千円を支払っております。

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. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名 称
投資信託委託業者（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
一般事務受託者（名義書換等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（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）	税理士法人ブライスウォーターハウスコーパス

投資法人の運用資産の状況

8953

Semi-Annual Report 11th

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第10期 平成19年2月28日現在		第11期 平成19年8月31日現在	
		保有総額 (注1) 百万円	対総資産比率 %	保有総額 (注1) 百万円	対総資産比率 %
不動産信託受益権	東京及び東京周辺都市部	192,996	40.2	213,604 (注2)	43.7
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	185,625	38.6	168,030	34.4
	その他の政令都市及びその周辺部	71,360	14.9	75,044	15.3
	小計	449,981	93.7	456,679	93.4
預金・その他の資産		30,433	6.3	32,067	6.6
資産総額計		480,415	100.0	488,747	100.0

(注1) 保有総額は、期末日時時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

(注2) 「(仮称) 神宮前4丁目Eastプロジェクト」の一部保有資産が含まれております。

2. 主要な保有資産

平成19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3) ㎡	賃貸面積 (注4) ㎡	稼働率 (注1) %	対総賃貸事業収入比率 (注1)		主たる用途
					%	%	
東戸塚オーロラシティ	51,783	151,429.78	151,429.78	100.0	7.8		商業施設
ならファミリー	31,592	85,075.32	84,803.10	99.7	12.4		商業施設
イオンモール鶴見リーファ (注6)	29,948	138,538.63	138,538.63	100.0	4.9		商業施設
イオンモール伊丹テラス (注6)	20,331	150,503.77	150,503.77	100.0	3.3		商業施設
河原町オーバ	18,984	18,848.20	18,848.20	100.0	2.0		商業施設
イオンモール大和 (注6)	16,787	85,226.68	85,226.68	100.0	3.0		商業施設
エスバ川崎 (注5)	15,119	65,313.47	65,313.47	100.0	2.8		商業施設
ジャイル敷地	14,902	1,768.78	1,768.78	100.0	1.1		商業施設
イトーヨーカドー四街道店	14,149	59,207.19	59,207.19	100.0	0.0		商業施設
大阪心斎橋8953ビル	13,666	13,666.96	13,666.96	100.0	2.3		商業施設
合計 (注2)	277,266	769,578.78	769,306.56	100.0	39.6		

(注1) 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2) 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

(注3) 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。なお、ジャイル敷地の賃貸可能面積には、登記簿上の面積を記載しております。

(注4) 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。なお、ジャイル敷地の賃貸面積には、登記簿上の面積を記載しております。

(注5) 「エスバ川崎アネックス」は「エスバ川崎」の追加施設として取得いたしましたので、本投資法人の物件数には含まれません。

(注6) 「イオン大和ショッピングセンター」から「イオンモール大和」に物件名称を変更いたしました。
「ダイヤモンドシティ・リーファ」から「イオンモール鶴見リーファ」に物件名称を変更いたしました。
「ダイヤモンドシティ・テラス」から「イオンモール伊丹テラス」に物件名称を変更いたしました。

3. 不動産等組入資産明細

平成19年8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示） （注7）	賃貸可能面積 （注3）	期末算定価額 （注2）	帳簿価額
		m ²	百万円	百万円
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号、57号、5号	46,248.96	13,200	9,714
エスバ川崎（注4）	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番他	65,313.47	16,210	15,119
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	13,666.96	17,100	13,666
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目5番16号	63,652.33	8,850	7,807
博多リブレイン／イニミニマニモ（注5）	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	25,465.00	6,820	6,305
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	50,437.91	8,180	8,053
南青山8953ビル	東京都港区南青山五丁目8番5号	1,540.98	7,650	5,351
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	85,075.32	36,700	31,592
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	42,642.36	14,700	10,539
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8号	21,581.65	2,070	1,583
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	28,316.18	8,190	6,701
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	73,438.52	16,000	12,636
代官山8953ビル	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	574.46	1,660	1,256
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	1,479.10	4,280	2,784
イオンモール東浦（注6）	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1号	100,457.69	9,150	6,297
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	109,616.72	15,300	13,137
イオン札幌苗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	74,625.52	11,200	8,544
ジャイル敷地	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	1,768.78	16,700	14,902
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	540.78	1,270	888
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	16,549.50	5,930	5,052
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	20,983.43	13,100	12,018
板橋サティ	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	72,253.88	14,700	12,335
北青山8953ビル	東京都港区北青山三丁目14番8号	492.69	1,450	1,000
イオンモール大和（注6）	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	85,226.68	20,800	16,787
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	19,070.88	8,110	5,752
戸畑サティ	福岡県北九州市戸畑区夕井町2番2号	93,258.23	7,900	6,232
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	77,267.23	12,900	11,406
自由が丘8953ビル	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	1,814.10	3,480	2,686
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市長区昭和区広路町石坂2番1号	63,778.44	4,160	3,890
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	79,090.48	12,000	10,861
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	1,686.58	4,420	4,183
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	62,717.26	13,200	13,416
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	25,603.95	6,660	5,544
東戸塚オーロラシティ	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	151,429.78	50,500	51,783
大宮サティ	埼玉県さいたま市北区御弓町二丁目574番1号	75,344.90	6,670	6,313
ロックシティ大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1号	57,500.35	5,260	4,897
河原町オーバ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	18,848.20	18,400	18,984
イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市常田二丁目12番18号	61,349.07	9,700	9,662
イオンモール鶴見リーファ（注6）	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	138,538.63	30,700	29,948
イオンモール伊丹テラス（注6）	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	150,503.77	20,300	20,331
イトーヨーカドー四街道店	（仮換地）千葉県四街道市都市核北土地区画整理事業施行地区内 街区番号5符号1	59,207.19	13,600	14,149
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市大字喜沢1457	58,767.20	10,400	10,586
合 計		2,197,725.11	509,570	454,711

(注1) 当期買付けた商業施設は、当該商業施設を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

(注2) 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による鑑定評価に基づく算定価額を記載しております。

(注3) 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。なお、ジャイル敷地の賃貸可能面積には、登記簿上の面積を記載しております。

(注4) 「エスバ川崎アネックス」は「エスバ川崎」の追加施設として取得いたしましたので、本投資法人の物件数には含まれません。

(注5) 「博多リブレイン／イニミニマニモ」の準共有持分割合50%を所有しておりますが、「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6) 「イオン東浦ショッピングセンター」から「イオンモール東浦」に物件名称を変更いたしました。
「イオン大和ショッピングセンター」から「イオンモール大和」に物件名称を変更いたしました。
「ダイヤモンドシティ・リーファ」から「イオンモール鶴見リーファ」に物件名称を変更いたしました。
「ダイヤモンドシティ・テラス」から「イオンモール伊丹テラス」に物件名称を変更いたしました。

(注7) 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8) すべての物件は不動産信託受益権として取得しております。

(注9) 「（仮称）神宮前4丁目Eastプロジェクト」は本投資法人の物件数には含めておりません。

本投資法人が投資する商業施設毎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10期 (平成18年9月1日～平成19年2月28日)				第11期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)			
	テナント総数	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事業	テナント総数	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事業
	期末時点(注1)	期末時点(注2)	期間中	収入比率(注2)	期末時点(注1)	期末時点(注2)	期間中	収入比率(注2)
	件	%	百万円	%	件	%	百万円	%
仙台中山ショッピングセンター	2	100.0	460	2.8	2	100.0	464	2.6
エスバ川崎(注4)	1	100.0	351	2.1	5	100.0	492	2.8
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	407	2.5	1	100.0	407	2.3
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	274	1.7	1	100.0	274	1.6
博多バレイン/イニミニマニモ(注5)	74	97.0	1,106	6.7	68	88.4	987	5.6
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	330	2.0	1	100.0	330	1.9
南青山8953ビル	3	100.0	168	1.0	3	100.0	168	1.0
ならファミリー	129	98.0	2,174	13.1	133	99.7	2,176	12.4
あびこショッピングプラザ	53	100.0	749	4.5	53	100.0	701	4.0
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.5	1	100.0	78	0.4
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	1.5	1	100.0	256	1.5
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	2.7	1	100.0	444	2.5
代官山8953ビル	1	100.0	39	0.2	1	100.0	39	0.2
原宿フェイス8953ビル	5	100.0	93	0.6	5	100.0	98	0.6
イオンモール東浦(注6)	1	100.0	375	2.3	1	100.0	375	2.1
イオン香椎浜ショッピングセンター	1	100.0	483	2.9	1	100.0	477	2.7
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	1	100.0	378	2.3	1	100.0	378	2.1
ジャイル敷地	1	100.0	190	1.1	1	100.0	190	1.1
エスキス表参道アネックス	2	100.0	27	0.2	2	100.0	27	0.2
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	180	1.1	1	100.0	180	1.0
ビックカメラ立川店	2	100.0	386	2.3	2	100.0	385	2.2
板橋サティ	1	100.0	630	3.8	1	100.0	673	3.8
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(注6)	1	100.0	534	3.2	1	100.0	534	3.0
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.6	1	100.0	261	1.5
戸畑サティ	1	100.0	316	1.9	1	100.0	315	1.8
ジャスコシティ高槻	1	100.0	411	2.5	1	100.0	411	2.3
自由が丘8953ビル	11	100.0	91	0.5	11	100.0	91	0.5
ワンダーシティ(注7)	25	100.0	644	3.9	—	—	634	3.6
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	1.0	2	100.0	164	0.9
ジャスコ那覇店	1	100.0	388	2.3	1	100.0	388	2.2
チャース銀座	9	100.0	111	0.7	9	100.0	123	0.7
ジャスコシティ西大津	1	100.0	376	2.3	1	100.0	375	2.1
京都ファミリー	66	100.0	667	4.0	62	99.1	677	3.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,273	7.7	4	100.0	1,380	7.8
大宮サティ	1	100.0	198	1.2	1	100.0	210	1.2
ロックシティ大垣	1	100.0	332	2.0	1	100.0	328	1.9
河原町オーバ	1	100.0	288	1.7	1	100.0	348	2.0
イオン上田ショッピングセンター	1	100.0	198	1.2	1	100.0	297	1.7
イオンモール鶴見リーファ(注6)	1	100.0	422	2.5	1	100.0	860	4.9
イオンモール伊丹テラス(注6)	1	100.0	281	1.7	1	100.0	578	3.3
イトーヨーカドー四街道店	—	—	—	—	1	100.0	3	0.0
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	—	—	—	—	1	100.0	2	0.0
合計(注3)	415	99.9	16,583	100.0	390	99.8	17,629	100.0

(注1) テナント数は、当該物件の店舗・事務所等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) 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

(注4) 「エスバ川崎アネックス」は「エスバ川崎」の追加施設として取得いたしましたので、本投資法人の物件数には含まれません。

(注5) 「博多バレイン/イニミニマニモ」の準共有持分割合50%を所有しております。

(注6) 「イオン東浦ショッピングセンター」から「イオンモール東浦」に物件名称を変更いたしました。
「イオン大和ショッピングセンター」から「イオンモール大和」に物件名称を変更いたしました。
「ダイヤモンドシティ・リーファ」から「イオンモール鶴見リーファ」に物件名称を変更いたしました。
「ダイヤモンドシティ・テラス」から「イオンモール伊丹テラス」に物件名称を変更いたしました。

(注7) 平成19年8月31日付で譲渡しております。

4. その他資産の状況

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19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、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	熱源更新工事	平成19年10月～平成20年2月	380	—	—
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント内装設備工事	平成19年10月	166	—	—
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市	ボーリング場跡改装工事	平成19年7月～平成19年9月	92	—	—
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント入替関連工事	平成19年10月	37	—	—
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	共有通路内装設備工事	平成19年10月	35	—	—
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市	屋上駐車場補修工事	平成19年12月	25	—	—
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	内装設備工事	平成19年8月～平成19年10月	22	—	—
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	新共用通路環境改善工事	平成19年8月～平成19年10月	20	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	ターボ冷凍機分解整備工事	平成19年11月	16	—	—

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825百万円であり、費用に区分された修繕費124百万円と合わせ、合計950百万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）
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	内装設備工事	平成19年2月～平成19年3月	26
ならファミリー	奈良県奈良市	改装工事	平成19年1月～平成19年3月	178
ならファミリー	奈良県奈良市	中央監視システムリニューアル工事	平成18年11月～平成19年3月	39
ならファミリー	奈良県奈良市	屋上緑化工事	平成19年3月～平成19年5月	100
その他	—	—	—	482
合計	—	—	—	825

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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自平成17年3月1日 至平成17年8月31日	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
前期末積立金残高	180	220	258	273	292
当期積立額	40	40	15	18	35
当期積立金取崩額	0	2	0	—	1
次期繰越額	220	258	273	292	327

(注) 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。

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10期	第11期
	自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日
(a) 資産運用報酬	1,387,307	1,474,161
(b) 資産保管委託報酬	64,685	74,798
(c) 一般事務委託報酬	117,016	128,820
(d) 役員報酬	4,607	5,806
(e) その他費用	106,115	165,828
合 計	1,679,732	1,849,415

8953

Semi-Annual
Report 11th

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
	借 入 先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成18年9月29日	1,700	—	0.9	平成19年9月29日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年11月1日	2,000	2,000	1.0	平成19年11月1日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		1,800	1,800					
	住友信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		平成18年11月29日	2,530					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月1日	2,500	—	0.9	平成19年12月1日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		2,250	—					
	住友信託銀行株式会社		1,750	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,250	—					
	株式会社福岡銀行	平成18年12月21日	3,000	3,000	0.9	平成19年12月21日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成18年12月21日	2,200	2,200	0.9	平成19年12月21日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年2月27日	5,300	—	0.9	平成20年2月27日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	7,750	—	0.9	平成20年2月28日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		6,975	—					
	住友信託銀行株式会社		6,975	—					
	株式会社あおぞら銀行		5,425	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年8月30日	—	2,500	1.0	平成20年8月29日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年8月31日	—	2,500	1.0	平成20年8月29日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		—	2,250					
	住友信託銀行株式会社		—	1,750					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,250					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年8月31日	—	2,500	1.0	平成20年8月29日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
中央三井信託銀行株式会社	—		2,250						
住友信託銀行株式会社	—		1,750						
株式会社あおぞら銀行	—		1,250						
小 計		63,730	38,230						
長期借入金	日本生命保険相互会社	平成16年3月31日	5,000	5,000	1.3	平成21年3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	小 計		5,000	5,000					
合 計			68,730	43,230					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 短期借入金の返済方法については、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3) 資金使途は、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。

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 (注1)	使 途 (注2)	摘 要
第1回無担保投資法人債	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1)	(注2)	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1)	(注2)	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1)	(注2)	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1)	(注2)	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	1.60	平成24年5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	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	2.17	平成29年5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保無保証
合 計		65,000	100,000					

(注1) 払込期日の翌日以降、振替期間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2) 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

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 (注1) 百万円	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
エスバ川崎	平成19年3月1日	5,600	—	—	—	—
イトーヨーカドー四街道店	平成19年8月30日	13,600	—	—	—	—
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	平成19年8月31日	10,200	—	—	—	—
博多りばレイン／イニミナニモ	—	—	平成19年8月1日	7,220	6,375	831
ワンダーシティ (注2)	—	—	平成19年8月31日	19,400	17,463	29
合 計		29,400		26,620	23,838	860

(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）を記載しています。

(注2) 「ワンダーシティ」の譲渡価額には、平成19年8月15日に別棟として新築した商業施設（建設費総額870百万円）を含んでおります。

(注3) 上表の他、第12期取得予定物件の「(仮称) 神宮前4丁目Eastプロジェクト」について、売買代金の一部（1,965百万円）支払に伴い、平成19年3月28日付で当該代金相当の所有権を移転しております。

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

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 (注2)	特定資産の調査価格 (注1)
			百万円	百万円
取得	エスパ川崎 (アネックス)	平成19年3月1日	3,360	3,370
取得	エスパ川崎 (駐車場)	平成19年3月1日	2,240	2,240
取得	(仮称) 神宮前4丁目Eastプロジェクト	平成19年3月28日	1,965	2,000
譲渡	博多リバレイン/イニミニマモ	平成19年8月1日	7,220	6,820
取得	ワンダーシティ	平成19年8月15日	870	982
取得	イトーヨーカドー四街道店	平成19年8月30日	13,600	13,600
取得	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	平成19年8月31日	10,200	10,400
譲渡	ワンダーシティ	平成19年8月31日	19,400	19,400

(注1) 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。

(注2) 「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。

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	売付額等 (注2)
総額	一千円	26,620,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 一千円 (一)	うち利害関係人等への売付額 19,400,000千円 (72.9)
利害関係人との取引状況の内訳		
三菱商事株式会社	一千円 (一)	19,400,000千円 (72.9)
合計	一千円 (一)	19,400,000千円 (72.9)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A	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		千円	%
建物管理委託費	650,894	三菱UFJリース株式会社	4,108	0.6
水道光熱費	799,805	日本ファシリティーズソリューション株式会社	12,666	1.6
保険料	68,697	株式会社エム・シーインシュアランスセンター	5	0.0
修繕費	124,486	三菱UFJリース株式会社	35	0.0
その他賃貸事業費用	589,980	三菱商事太陽株式会社	513	0.1
		日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社	55	0.0
		三菱商事株式会社	77	0.0
その他費用	165,828	三菱商事株式会社	187	0.1
		UBS証券会社	6,894	4.2

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴う改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴う改正前の投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者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) 上表の他、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手数料10,000千円を、当該不動産等の取得原価に算入しております。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者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、証券業、宅地建物取引業及び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. 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・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成19年3月28日	一般事務委託契約の変更	電子メールによる指図の方法等、委託事務内容の効率化及び手続きの明確化を図るため、一般事務委託契約を改定しました。
	一般事務（投資口取扱事務）委託契約に係る覚書の締結	法定帳簿作成の確認及び手数料費用変更のため、一般事務（投資口取扱事務）委託契約に係る覚書を締結しました。
	資産保管委託契約の変更	法定帳簿の作成・保管及び法令遵守についての責任を明確にする等のため、資産保管委託契約を改定しました。

2. 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

科 目	期 別	当 期 (平成19年8月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年2月28日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金		15,613,878		11,697,860	
信託現金及び信託預金		11,402,076		12,733,367	
営業未収入金		641,369		689,862	
未収消費税等		—		1,165,935	
その他の流動資産		599,697		475,153	
流動資産合計		28,257,021	5.8	26,762,178	5.6
II 固定資産	※1				
1. 有形固定資産					
信託建物		181,581,913		176,800,225	
減価償却累計額		16,758,299	164,823,614	14,779,668	162,020,556
信託構築物		10,475,899		9,098,463	
減価償却累計額		1,256,785	9,219,114	1,066,830	8,031,632
信託機械及び装置		891,301		759,228	
減価償却累計額		138,399	752,901	109,454	649,774
信託車両運搬具		314		—	
減価償却累計額		5	308	—	—
信託工具器具備品		1,957,937		1,819,859	
減価償却累計額		480,840	1,477,097	429,624	1,390,235
信託土地			271,323,193		270,699,741
有形固定資産合計			447,596,230		442,791,940
2. 無形固定資産					
信託借地権			8,914,567		6,992,334
信託その他無形固定資産			169,690		198,798
無形固定資産合計			9,084,257	1.9	7,191,132
3. 投資その他の資産					
信託差入敷金保証金			3,354,958		3,166,362
長期前払費用			99,367		108,713
その他の投資その他の資産			100,610		257,405
投資その他の資産合計			3,554,936	0.7	3,532,481
固定資産合計			460,235,424	94.2	453,515,554
III 繰延資産					
投資法人債発行費			254,778		137,759
繰延資産合計			254,778	0.0	137,759
資産合計			488,747,224	100.0	480,415,492

期 別 科 目	当 期 (平成19年8月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年2月28日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金	579,907		849,082	
短期借入金 ※2	38,230,000		63,730,000	
未払金	69,913		12,793	
未払費用	1,371,562		951,860	
未払法人税等	22,450		15,048	
未払消費税等	96,001		—	
前受金	1,399,636		1,376,188	
預り金	838,876		857,195	
一年以内返還予定				
信託預り敷金保証金 ※1	5,406,715		5,814,463	
その他の流動負債	25,351		22,269	
流動負債合計	48,040,415	9.8	73,628,902	15.3
II 固定負債				
投資法人債	100,000,000		65,000,000	
長期借入金	5,000,000		5,000,000	
信託預り敷金保証金 ※1	78,546,031		79,942,478	
固定負債合計	183,546,031	37.6	149,942,478	31.2
負債合計	231,586,446	47.4	223,571,381	46.5
純資産の部 ※4				
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				
当期末処分利益	6,396,371		6,079,705	
投資主資本合計	257,160,778	52.6	256,844,111	53.5
純資産合計	257,160,778	52.6	256,844,111	53.5
負債・純資産合計	488,747,224	100.0	480,415,492	100.0

損益計算書

科 目	期 別	当 期 (自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日)			前 期 (ご参考) (自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日)		
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)
I 営業収益							
賃貸事業収入	※1	17,629,533			16,583,040		
不動産等売却益	※2	860,929			—		
その他業務収益							
匿名組合分配益		—	18,490,462	100.0	129,290	16,712,331	100.0
II 営業費用							
賃貸事業費用	※1	9,232,620			8,093,733		
資産運用報酬		1,474,161			1,387,307		
役員報酬		5,806			4,607		
資産保管委託報酬		74,798			64,685		
一般事務委託報酬		128,820			117,016		
その他費用		165,828	11,082,035	59.9	106,115	9,773,466	58.5
営業利益			7,408,426	40.1		6,938,865	41.5
III 営業外収益							
受取利息		19,109			9,971		
その他営業外収益		6,599	25,709	0.1	5,807	15,779	0.1
IV 営業外費用							
支払利息		289,677			273,082		
投資法人債利息		644,058			362,050		
投資法人債発行費償却		56,580			55,246		
融資関連費用		25,569			30,700		
新投資口交付費		—			128,854		
その他営業外費用		8,789	1,024,675	5.5	11,027	860,963	5.1
経常利益			6,409,460	34.7		6,093,680	36.5
税引前当期純利益			6,409,460	34.7		6,093,680	36.5
法人税、住民税及び事業税		22,450			15,048		
法人税等調整額		△9,332	13,118	0.1	△1,021	14,026	0.1
当期純利益			6,396,342	34.6		6,079,654	36.4
前期繰越利益			29			51	
当期末処分利益			6,396,371			6,079,705	

投資主資本等変動計算書

8953

Semi-Annual Report 11th

当期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	250,764,406	6,079,705	256,844,111	256,844,111
当期変動額				
剰余金の配当	—	△6,079,676	△6,079,676	△6,079,676
当期純利益	—	6,396,342	6,396,342	6,396,342
当期変動額合計	—	316,666	316,666	316,666
当期末残高	250,764,406	6,396,371	257,160,778	257,160,778

前期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	181,557,646	5,115,057	186,672,703	186,672,703
当期変動額				
新投資口の発行	69,206,760	—	69,206,760	69,206,760
剰余金の配当	—	△5,115,006	△5,115,006	△5,115,006
当期純利益	—	6,079,654	6,079,654	6,079,654
当期変動額合計	69,206,760	964,647	70,171,407	70,171,407
当期末残高	250,764,406	6,079,705	256,844,111	256,844,111

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別	当期 （自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	前期（ご参考） （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）
項目		
1. 資産の評価基準及び評価方法		有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、匿名組合契約出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取込む方法を採用しております。

期 別	当 期 (自 平成19年3月 1日) 至 平成19年8月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年9月 1日) 至 平成19年2月28日)																		
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">2～39年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2～60年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～17年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">4年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">2～39年</td> </tr> </table> <p>②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2～39年	信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	3～17年	信託車両運搬具	4年	信託工具器具備品	2～39年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">2～39年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2～60年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～17年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">2～39年</td> </tr> </table> <p>②信託その他無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	信託建物	2～39年	信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	3～17年	信託工具器具備品	2～39年
信託建物	2～39年																			
信託構築物	2～60年																			
信託機械及び装置	3～17年																			
信託車両運搬具	4年																			
信託工具器具備品	2～39年																			
信託建物	2～39年																			
信託構築物	2～60年																			
信託機械及び装置	3～17年																			
信託工具器具備品	2～39年																			
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>①投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>②新投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成18年9月21日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年9月21日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、2,239,380千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口交付費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口交付費は、2,239,380千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>																		

期別 項目	当期 (自 平成19年3月1日) (至 平成19年8月31日)	前期(ご参考) (自 平成18年9月1日) (至 平成19年2月28日)
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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相当額は64,231千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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相当額は128,103千円であります。</p>
5. リース取引の処理方法	<p>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
6. 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、信託車両運搬具、信託工具器具備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金保証金 (6)信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<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)信託差入敷金保証金 (6)信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>③匿名組合出資持分に関する会計処理</p> <p>匿名組合出資持分の損益の取込みについては、投資有価証券を相手勘定として損益の純額に対する持分相当額をその他業務収益費用として処理しております。</p>

〔会計処理方法の変更に関する注記〕

当 期 (自 平成19年3月 1日) 至 平成19年8月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年9月 1日) 至 平成19年2月28日)
<p>(繰延資産の処理方法)</p> <p>従来、投資法人債発行費は、3年間で均等額を償却しておりましたが、当期から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する方法に変更しております。</p> <p>本投資法人は資金調達が多様化にともない更なる投資法人債の発行が予想されております。この変更は、投資法人債発行費を資金調達費の一環として位置づけ、投資法人債の償還までの期間にわたり償却することにより、一層の期間損益計算の適正化を図るものであります。</p> <p>この結果、従来の方法に比べて、経常利益及び税引前当期純利益が27,599千円増加しております。</p>	

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期 (平成19年8月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成19年2月28日現在)																																		
<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;">99,062,488</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">5,380,594</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">343,317</td></tr> <tr><td>信託車両運搬具</td><td style="text-align: right;">308</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">722,924</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">154,538,442</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">260,048,075</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>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">72,243,683</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">72,243,683</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	99,062,488	信託構築物	5,380,594	信託機械及び装置	343,317	信託車両運搬具	308	信託工具器具備品	722,924	信託土地	154,538,442	合 計	260,048,075	信託預り敷金保証金	72,243,683	合 計	72,243,683	<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;">97,949,275</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">5,200,919</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">309,628</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">627,060</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">154,223,240</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">258,310,125</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>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">70,953,635</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">70,953,635</td></tr> </table> <p>なお、株式会社アイテックスの従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返還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	97,949,275	信託構築物	5,200,919	信託機械及び装置	309,628	信託工具器具備品	627,060	信託土地	154,223,240	合 計	258,310,125	信託預り敷金保証金	70,953,635	合 計	70,953,635
信託建物	99,062,488																																		
信託構築物	5,380,594																																		
信託機械及び装置	343,317																																		
信託車両運搬具	308																																		
信託工具器具備品	722,924																																		
信託土地	154,538,442																																		
合 計	260,048,075																																		
信託預り敷金保証金	72,243,683																																		
合 計	72,243,683																																		
信託建物	97,949,275																																		
信託構築物	5,200,919																																		
信託機械及び装置	309,628																																		
信託工具器具備品	627,060																																		
信託土地	154,223,240																																		
合 計	258,310,125																																		
信託預り敷金保証金	70,953,635																																		
合 計	70,953,635																																		
<p>※2. クレジット・ファシリティ契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ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> <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;">130,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">38,230,000千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">91,770,000千円</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000千円	借入実行残高	38,230,000千円	差引額	91,770,000千円	<p>※2. クレジット・ファシリティ契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ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> <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;">130,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">63,730,000千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">66,270,000千円</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000千円	借入実行残高	63,730,000千円	差引額	66,270,000千円																						
クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000千円																																		
借入実行残高	38,230,000千円																																		
差引額	91,770,000千円																																		
クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000千円																																		
借入実行残高	63,730,000千円																																		
差引額	66,270,000千円																																		

当 期 (平成19年8月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成19年2月28日現在)
<p>3. 偶発債務</p> <p>前所有者は東戸塚オーロラシティの賃借人である株式会社ダイエーから、平成15年11月1日以降の月額賃料が68,478,388円であることの確認等を求める賃料減額請求訴訟を提起され、本投資法人はかかる訴訟を前所有者から承継しており現在係争中です。当該賃料減額請求訴訟は、平成19年5月23日付で東京地方裁判所から当該月額賃料を73,312,388円として当該減額請求の一部を認める旨の判決が言い渡されましたが、本投資法人は東京高等裁判所に平成19年6月5日付で控訴いたしました。また、当該物件の信託受託者は、株式会社ダイエーに対し、平成18年8月8日付で賃料増額請求訴訟を提起しておりますが、かかる訴訟について、平成19年2月19日付で株式会社ダイエーから反訴を提起されており現在係争中です。</p> <p>仮に株式会社ダイエーの減額請求が全額認められた場合には、株式会社ダイエーに対して総額579百万円（平成19年8月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うことになります。</p> <p>なお、これらの訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p>	<p>3. 偶発債務</p> <p>前所有者は東戸塚オーロラシティの賃借人である株式会社ダイエーから、賃料減額請求訴訟を提起され、本投資法人はかかる訴訟を前所有者から承継しており現在係争中です。また、当該物件の信託受託者は、株式会社ダイエーに対し、平成18年8月8日付で賃料増額請求訴訟を提起しておりますが、かかる訴訟について、平成19年2月19日付で株式会社ダイエーから反訴を提起されており現在係争中です。仮に株式会社ダイエーの減額請求が全額認められた場合には、株式会社ダイエーに対して総額490百万円（平成19年2月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うこととなります。</p> <p>なお、これらの訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p>
<p>※ 4. 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>※ 4. 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〕

当 期 (自 平成19年3月 1日) 至 平成19年8月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年9月 1日) 至 平成19年2月28日)
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料及び駐車場使用料収入	賃料及び駐車場使用料収入
16,291,748	15,257,857
受取水道光熱費	受取水道光熱費
626,034	615,007
その他賃料収入	その他賃料収入
711,750	710,175
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
17,629,533	16,583,040
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
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	プロパティ・マネジメント報酬
502,991	532,264
建物管理委託費	建物管理委託費
650,894	667,375
水道光熱費	水道光熱費
799,805	742,940
公租公課	公租公課
1,831,180	1,254,041
修繕費	修繕費
124,486	48,860
保険料	保険料
68,697	66,366
信託報酬	信託報酬
125,684	116,646
支払賃料	支払賃料
819,909	803,145
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
589,980	443,246
減価償却費	減価償却費
3,659,806	3,411,234
固定資産除却損	固定資産除却損
59,182	7,610
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
9,232,620	8,093,733
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
8,396,912	8,489,306
※ 2. 不動産等売却益の内訳	
(単位：千円)	
博多リバレイン／イニミニマニモ	
(準共有持分割合50%の譲渡)	
不動産等売却収入	
7,220,000	
不動産等売却原価	
6,375,415	
その他売却費用	
13,154	
不動産等売却益	
831,430	
ワンダーシティ	
不動産等売却収入	
19,400,000	
不動産等売却原価	
17,463,246	
その他売却費用	
1,907,254	
不動産等売却益	
29,499	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当 期 (自 平成19年3月 1日) (至 平成19年8月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年9月 1日) (至 平成19年2月28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	
1. 発行する投資口の総数	2,000,000口	1. 発行する投資口の総数	2,000,000口
2. 発行済投資口数	386,502口	2. 発行済投資口数	386,502口

8953

Semi-Annual
Report 11th

[税効果会計に関する注記]

当 期 (自 平成19年3月 1日) (至 平成19年8月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年9月 1日) (至 平成19年2月28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	2,302	未払事業税損金不算入額	1,457
不動産取得税損金不算入額	8,487	合計	1,457
合計	10,789		
(固定)		(固定)	
借地権償却等	20,661	借地権償却	11,417
評価性引当金	△20,661	評価性引当金	△11,417
合計	—	合計	—
繰延税金資産合計	10,789	繰延税金資産合計	1,457
繰延税金資産の純額	10,789	繰延税金資産の純額	1,457
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	42.05	法定実効税率	42.05
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△41.96	支払分配金の損金算入額	△41.95
評価性引当金の増減	0.14	評価性引当金の増減	0.14
その他	△0.03	その他	△0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.20	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.23

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

当 期
(自 平成19年3月 1日)
(至 平成19年8月31日)

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

- (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

(単位：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
信託工具器具備品	82,647	33,916	48,731
信託機械及び装置	38,742	12,327	26,415
合 計	121,389	46,243	75,146

(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。

- (2) 未経過リース料期末残高相当額

1年以内	27,613千円
1年超	47,532千円
合 計	<u>75,146千円</u>

(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。

- (3) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	14,093千円
減価償却費相当額	<u>14,093千円</u>

- (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。

前 期 (ご参考)
(自 平成18年9月 1日)
(至 平成19年2月28日)

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

- (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

(単位：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
信託工具器具備品	88,979	29,676	59,302
信託機械及び装置	38,742	8,805	29,937
合 計	127,721	38,481	89,239

(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。

- (2) 未経過リース料期末残高相当額

1年以内	27,995千円
1年超	61,244千円
合 計	<u>89,239千円</u>

(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。

- (3) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	14,444千円
減価償却費相当額	<u>14,444千円</u>

- (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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自 平成19年3月1日 至 平成19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)
利害関係人等	三菱商事株式会社	総合商社	3.61%	不動産等の譲渡 (注1)	19,400,000	未収入金	—
一般事務受託者 兼資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注2)	13,725,000	短期借入金	6,300,000
				支払利息 (注2)	36,459	未払費用	3,284
				信託報酬 (注3)	66,508	未払金	—
				一般事務委託報酬 (注3)	128,820	未払金	42,039

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 不動産等の譲渡価格については、不動産鑑定士の鑑定価格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ション団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定していません。

(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。

前期（ご参考）（自 平成18年9月1日 至 平成19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5)	科目	期末残高 (千円) (注5)
利害関係人等	三菱商事株式会社	総合商社	3.61%	修繕工事等 (注1)	173,000	未払金	181,650
				不動産売買委託手数料 (注2)	370,000	未払金	—
一般事務受託者 兼資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注3)	18,000,000	短期借入金	11,025,000
				支払利息 (注3)	40,280	未払費用	5,827
				信託報酬 (注4)	65,456	未払金	—
				一般事務委託報酬 (注4)	117,016	未払金	35,712

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行っております。

(注2) 不動産等の購入価格に、市場の実勢に基づいて決定した料率を乗じた金額となっております。なお、不動産等の購入価格については、不動産鑑定士の鑑定価格を参考にして交渉により決定しております。

(注3) クレジット・ファシリティ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ション団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定していません。

(注4) 市場の実勢に基づいて、決定しております。

(注5) 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〕

当期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)		前期（ご参考） (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)	
1. 一口当たり純資産額	665,354円	1. 一口当たり純資産額	664,535円
2. 一口当たり当期純利益	16,549円	2. 一口当たり当期純利益	15,729円
一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。		一口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
なお、潜在投資口調整後一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。		なお、期中に新投資口の追加発行を行っておりますが、当該新投資口に対する金銭の分配の起算日（平成18年9月1日、期首）に追加発行があったものとして加重平均投資口数を算出してあります。	
		また、潜在投資口調整後一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。	

〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期 (自 平成19年3月 1日) 至 平成19年8月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年9月 1日) 至 平成19年2月28日)
該当事項はありません。	<p>無担保投資法人債の発行</p> <p>平成19年1月10日に開催した投資法人役員会における「国内無担保投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、下記条件にて公募投資法人債を平成19年5月23日（払込期日）に発行しました。</p> <p>第5回無担保投資法人債</p> <p>名 称：日本リテールファンド投資法人 第5回無担保投資法人債</p> <p>発 行 総 額：200億円</p> <p>払 込 金 額：額面100円につき金100円</p> <p>償 還 金 額：額面100円につき金100円</p> <p>利 率：年1.60%</p> <p>担 保 ・ 保 証：無担保・無保証</p> <p>償 還 期 限：平成24年5月23日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。</p> <p>利 払 日：毎年5月23日及び11月23日</p> <p>資 金 使 途：借入金の返済</p> <p>第6回無担保投資法人債</p> <p>名 称：日本リテールファンド投資法人 第6回無担保投資法人債</p> <p>発 行 総 額：150億円</p> <p>払 込 金 額：額面100円につき金100円</p> <p>償 還 金 額：額面100円につき金100円</p> <p>利 率：年2.17%</p> <p>担 保 ・ 保 証：無担保・無保証</p> <p>償 還 期 限：平成29年5月23日に総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。</p> <p>利 払 日：毎年5月23日及び11月23日</p> <p>資 金 使 途：借入金の返済</p>

金銭の分配に係る計算書

8953

Semi-Annual Report 11th

(単位：円)

期 別	当 期 (自 平成19年3月 1日) (至 平成19年8月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年9月 1日) (至 平成19年2月28日)
項 目		
I 当期末処分利益	6,396,371,845	6,079,705,679
II 分配金の額	6,396,221,598	6,079,676,460
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,549)	(15,730)
III 次期繰越利益	150,247	29,219
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6,396,221,598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6,079,676,460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19年10月11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
業務執行社員 公認会計士

大畑 功

指定社員
業務執行社員 公認会計士

松本 克夫

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19年3月1日から平成19年8月31日までの第11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査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と認める。

投資法人与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）

8953

Semi-Annual
Report 11th

科 目	期 別	前 期
	当 期 (自 平成19年3月 1日) (至 平成19年8月31日)	(自 平成18年9月 1日) (至 平成19年2月28日)
	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
投資法人債発行費償却額	56,580	55,246
固定資産除却損	59,182	7,610
匿名組合分配益	—	△129,290
不動産等売却益	△860,929	—
受取利息	△19,109	△9,971
支払利息	933,736	635,133
営業未収入金の増加・減少額	48,493	△68,852
未収消費税等の増加・減少額	1,165,935	△174,690
長期前払費用の増加・減少額	9,345	22,190
営業未払金の増加・減少額	△269,174	87,910
未払消費税等の増加・減少額	96,001	—
未払金の増加・減少額	58,952	△141,500
未払費用の増加・減少額	238,994	118,177
前受金の増加・減少額	23,448	35,059
預り金の増加・減少額	△18,319	△147,648
その他	△112,131	16,216
小 計	11,480,433	9,810,668
利息の受取額	19,109	9,971
利息の支払額	△753,028	△644,024
法人税等の支払額	△15,048	△5,665
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,731,467	9,170,949
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△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
匿名組合出資の払戻による収入	—	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	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,391,632	△65,823,639
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	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
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,244,891	65,652,869
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,584,726	9,000,179
V 現金及び現金同等物の期首残高	24,431,228	15,431,048
VI 現金及び現金同等物の期末残高	27,015,954	24,431,228

(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)

期 別 項 目	当 期	前 期
	(自 平成19年3月 1日) (至 平成19年8月31日)	(自 平成18年9月 1日) (至 平成19年2月28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)

(単位：千円)

期 別	当 期	前 期
	(自 平成19年3月 1日) (至 平成19年8月31日)	(自 平成18年9月 1日) (至 平成19年2月28日)
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19年8月31日現在)	(平成19年2月28日現在)
現金及び預金	15,613,878	現金及び預金 11,697,860
信託現金及び信託預金	11,402,076	信託現金及び信託預金 12,733,367
現金及び現金同等物	<u>27,015,954</u>	現金及び現金同等物 <u>24,431,228</u>

投資主インフォメーション

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂くことでお受取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、同銀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）へご連絡下さい。

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(郵便物送付・電話照会)：〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 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ヶ月以内にお支払致します。)	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活動への取組み

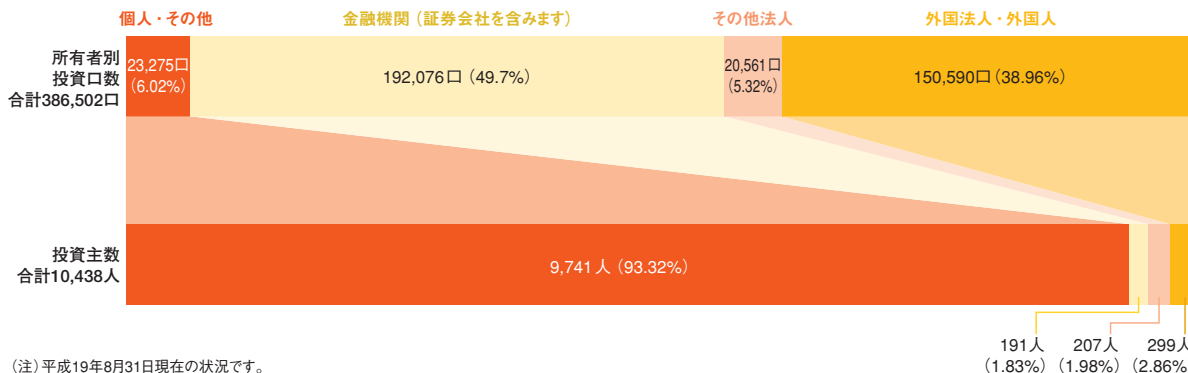
本投資法人は、透明性を確保して投資主の皆さまに的確な情報をタイムリーに提供するために、IR（投資主広報）活動に注力しています。平成14年3月の上場以降、機関投資家には個別訪問やカンファレンスコール等を通じたミーティングを頻繁に行っているほか、個人投資家にはウェブサイトを通じて積極的に情報開示を行っています。今後とも投資主の皆さまのご要望に対応した情報提供を目指し、ウェブサイトを通じ随時リニューアル/更新してまいりますので、ぜひご覧下さい。

◎ IRスケジュール

平成19年10月15日	平成19年8月期決算短信公表
平成19年10月16日	平成19年8月期決算説明会
平成20年4月中旬	平成20年2月期決算短信公表(予定)
平成20年4月中旬	平成20年2月期決算説明会(予定)

日本リテールファンド投資法人ウェブサイト <http://www.jrf-reit.com>

所有者別投資主数



(注)平成19年8月31日現在の状況です。

8953

Semi-Annual Report 11th



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

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、保管振替制度を利用され
お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出下さい。

お手元に投資証券をお持ちの方は、
三菱UFJ信託銀行証券代行部（フリーダイヤル:0120-232-711）へご連絡下さい。