



日本リテールファンド投資法人

資産運用報告書

第1期

自平成13年9月14日 至平成14年8月31日

- ・投資法人の概要
- ・資産運用報告書
- ・貸借対照表
- ・損益計算書
- ・金銭の分配に係る計算書
- ・会計監査人の監査報告書謄本
- ・キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

東京都千代田区紀尾井町4番3号泉館紀尾井町ビルディング
<http://www.jrf-reit.com>





日本リテールファンド投資法人
執行役員

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

投資主の皆さまにおかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
当投資法人は平成14年3月12日に東京証券取引所に上場することが出来ました。
これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と厚く御礼申し上げます。

さて、ここに当投資法人第1期の運用成果と資産内容につきましてご報告申し上げます。

第1期の経済環境を要約しますと、世界的な景気低迷を背景に国内の経済状況は日に日に厳しさを増し、金融セクターの不良債権問題が改めて脚光を浴びると共に、本格的なデフレ対策を求める声が高まる中、世界的な株価下落、設備投資の萎縮、更に消費の低迷という形で経済の先行きに対する懸念が高まる一方でした。こうした厳しい経済環境にも拘わらず、私どもの運用物件につきましては優良テナントとの長期賃貸契約にも支えられ、物件稼働率は全て100%を維持出来たため、賃料収入は極めて安定的に推移しました。一方で、上場時予想を上回る金利低下のメリットを享受することが出来ました。この結果、当期利益は上場時予想を若干上回る6億94百万円を計上することが出来ました。この当期利益を全額分配させていただきまますので、分配金につきましては投資口1口当り13,252円とさせていただきます。

第2期以降につきましても、運用を委託しております三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社共々、安定的な運用を心掛けて参ります。投資主の皆様には、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

Q1 なぜ商業施設に特化したREITを立ち上げたのですか？

A. 私どもは、現在、わが国で進行している経済・産業構造上の変化が、商業施設を取り巻くビジネス環境を大きく変え、結果的に優良物件を取得出来る機会が飛躍的に増えていくものと考えています。

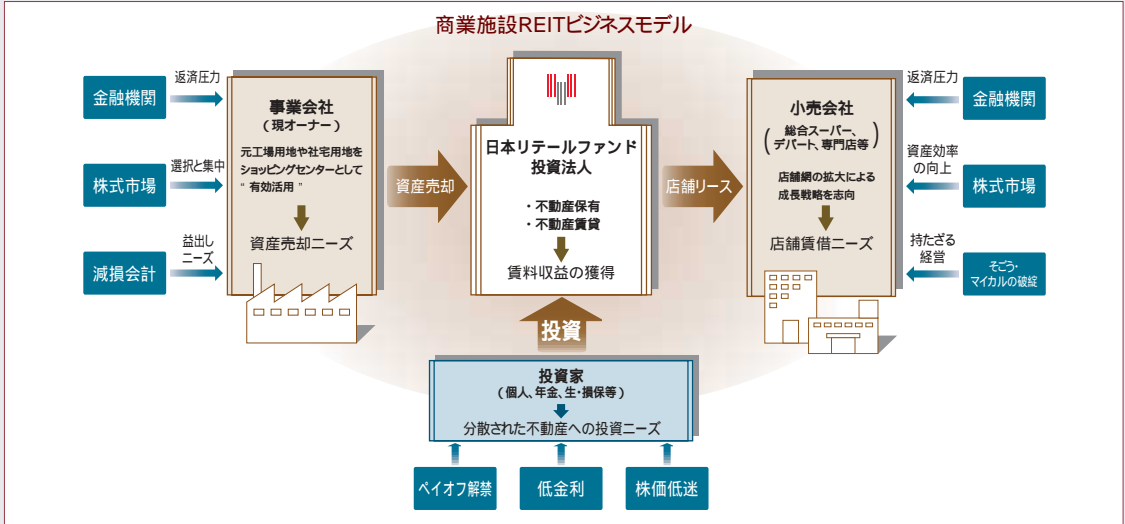
まず、ショッピングセンターなどの商業施設は、元々工場跡地や社宅用地などで、その多くは製造業を中心とする事業会社が保有しています。こうした事業会社にとって、商業施設運営は、これまで「資産の有効活用」や「事業の多角化」という名目で正当化されてきました。しかし、近年の不良債権問題や今後の減損会計の導入を背景に、わが国の産業界では本業への「選択と集中」がより重要な経営課題になりつつあります。多くの経営者は、本業でない資産は優良であっても売却・整理し、経営資源を本業に集中させることで、成長を果たしたいと考えています。こうした商業施設の売却ニーズは日に日に高まってきています。

一方、テナントとしての小売業界を取巻く環境も同様です。即ち、

有利子負債の削減、資産効率の向上が、金融・資本市場から求められている最重要課題である点は、他の業界と全く同じといえましよう。小売業界では既に商業施設を「保有」から「利用」へシフトする、「持たざる経営」の名の下、賃借による店舗網拡大戦略が主流になりつつあります。この流れは、同時に大きな不動産賃借ニーズを生み出しているのです。

私どもは、商業施設を保有している事業会社の売却ニーズと、出店を通じて更なる成長を目指している小売業界の賃借ニーズを結びつけ、長期的な視点に立った商業不動産の保有・賃貸事業を展開することによって、運用難に悩まれている皆さまの投資ニーズに対して「わかりやすい」「かつ「安定的な」投資機会を提供できると確信しています。

(注) REIT(米語:不動産投資信託:Real Estate Investment Trustの略)



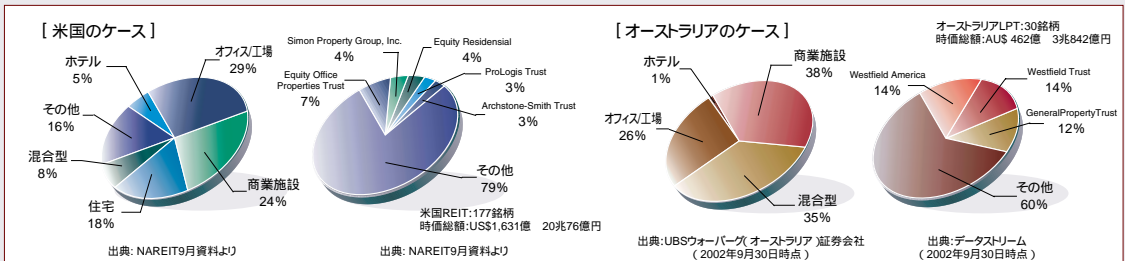
Q2 海外でも商業施設特化型REITは小規模で特殊なのですか？

A. いいえ、そんなことはありません。

1990年代を通じてREIT市場が発展してきた米国やオーストラリアでは、ショッピングセンターを中心とする商業施設特化型ファンドが業界の中で主要な地位を占めています。

セクター別に見てみると、米国の場合、オフィス・工場不動産に次いで全体の24%を商業施設特化型が占め、オーストラリアの場合は、混合型と並んで全体の38%も商業施設特化型が占めているのです。また、時価総額ベースで見ると、米国にある商業施設特化型REITサイモン・プロパティ・グループ (Simon Property Group) は全米REIT業界の中で第2位、オーストラリアにある商業施設特化型LPTウェストフィールド・トラスト (Westfield Trust) は豪

州LPT業界の中で第1位となっており、それぞれの国の個人投資家にとって最も親しみのある投資銘柄の一つとなっているのです。皆さまの中には、ハワイやシドニーなど海外旅行に行かれたときに、よくショッピングセンターでお買い物される方もいらっしゃるかもしれません。ハワイで最大のショッピングセンター“アラモアナ・センター (Ala Moana Center)”や今ハワイで最も注目を浴びているショッピングセンター“ピクトリア・ワード・センターズ (Victoria Ward Centers)”; さらにシドニーにある有名なショッピングセンター“センターポイント (Centrepoint)”や“ボンダイジャンクション (Bondi Junction)”は、どれも商業施設特化型REITによって保有されているのです。(注) LPT (豪州: 上場不動産投資信託: Listed Property Trust) の略)



Q3 最近話題になっている『2003年問題』の影響はありますか？

A. 商業施設に特化している私どものファンドには全く影響がないと考えています。

『2003年問題』は、2003年に東京都心部を中心にオフィスビルが需要以上に大量に供給されることによって、ビルの稼働率や賃料が低下することを懸念する問題と認識していますが、私ども商業施設の場合は、むしろ需要と供給の関係は今後よりタイトになっていくと見ています。

グラフ1にある通り、小売業界全体の総売上高はデフレ経済の影響で過去10年間殆ど横ばいです。しかしながら、小売業界全体に占める大型ショッピングセンターでの売上高は堅調に伸びているをお分かり頂けると思います。(グラフ2)これは、従来駅前商店街でお買い物をしてきた方々が、大型化したショッピングセンターでのお買物を好むようになりつつあることを示していると考えています。大規模なショッピングセンターでお買物をすることは将来的にも着実に伸びていくと私どもは見ております。

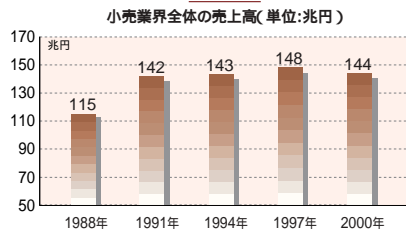
一方で、グラフ3の通り、百貨店とスーパーマーケットの総売場面積はごく最近減少に転じました。これは、そごう、マイカルなどの破

綻による不採算店の閉鎖や既存店舗の縮小・統合に起因しているものと思われます。また、新規に開発されるショッピングセンター数の推移を見ても、2000年度から急激に減少しています。(グラフ4)これは、2000年6月に近隣住民の生活環境保護を目的として、交通渋滞やゴミ・騒音問題等に厳しい対策を求めた「大規模小売店舗立地法」が施行されたため、新規開発のペースが大幅にダウンしたことを示しています。

以上からお分かり頂けますように、大型商業施設に関しては需要が堅調に増加する一方、新規供給のペースは鈍っています。即ち、オフィスの場合と異なり、既存の優良物件にとっては客数の増加をもたらす、より高い収益性を確保する機会が広がってきているのです。私どもとしては是非このチャンスをとらえ、2003年を“問題の年”ではなく、“飛躍の年”にしたいと思っています。

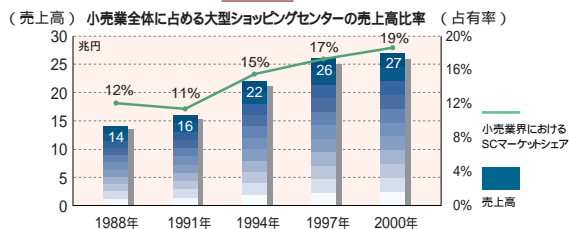


グラフ1



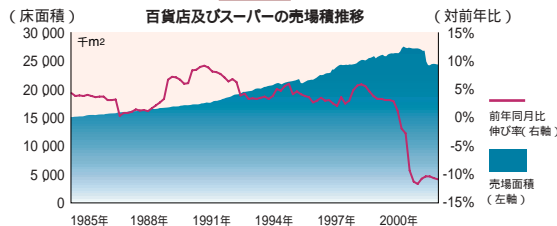
出典:日本ショッピングセンター協会

グラフ2



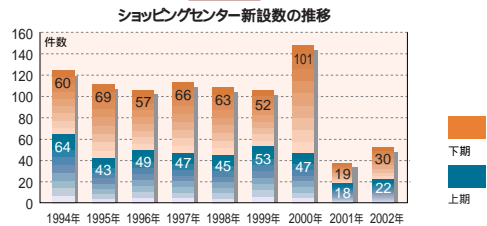
出典:日本ショッピングセンター協会

グラフ3



出典:日本百貨店協会、日本チェーンストア協会

グラフ4



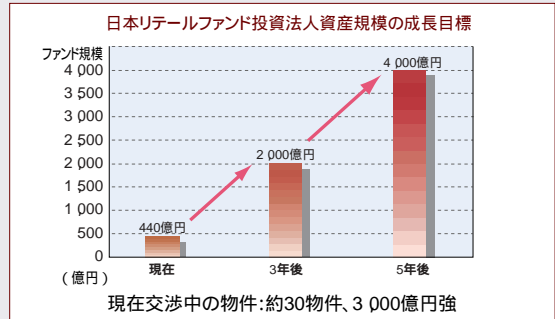
出典:日本ショッピングセンター協会

Q4 今後の成長戦略についてはどのようにお考えですか？

A. 今後は、年間4～5物件の取得を目指し、3年以内に物件総額2,000億円、5年以内には4,000億円を達成したいと考えています。先にご説明した最近の事業会社の資産売却ニーズを考えると、この数字は十分達成可能な目標と考えております。また、日本の都市の中には、本当はポテンシャルがあるのに眠っている店舗ビルや、活力を失っているショッピングセンターがあります。私どもは、これらの可能性にも積極的に注力し、しっかり見極めた上で投資を行い、再生することを通じて、中長期的な視点からも投資口の価値向上を目指していきます。

「安定」と「成長」という一見相反する目標に果敢にチャレンジしていくには、ポートフォリオ戦略が重要な意味をもってくると考えています。現時点では「中長期にわたり安定したキャッシュフローを期待するインカム型物件」を60～70%、「物件価値の成長やテナ

ントの入替え等によりキャッシュフローの成長を期待するグロース型物件」を30～40%程度保有することが中長期的な観点から見た最適なポートフォリオと考えております。



投資法人役員紹介

廣本 裕一 執行役員

昭和55年 4月 三菱商事(株)入社
 昭和62年12月 同社資本市場部(資本市場関連業務)
 平成 2年 6月 米国ペンシルバニア大学ウォートンスクール(MBA)
 平成 4年 6月 三菱商事(株)資本市場部(国内社債発行業務)
 平成 6年12月 三菱コーポレーション・ファイナンス・ピーエルシー出向
 平成10年 6月 三菱商事(株)財務部(不動産証券化・不動産投資)
 平成11年 1月 同社金融企画部(不動産証券化・不動産投資)
 平成12年12月 三菱商事・ユービーエスリアルティ(株)代表取締役就任
 平成13年 9月 本投資法人執行役員就任 現在に至る。

難波 修一 監督役員

昭和59年 4月 弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所
 昭和61年 9月 米国コロンビア大学ロースクール
 昭和62年 9月 ウェイル・ゴツシャル・アンド・メイジス法律事務所勤務
 昭和63年 2月 米国ニューヨーク州弁護士登録
 昭和63年 6月 ハンカーズ・トラスト銀行
 昭和63年12月 米国カルフォルニア州弁護士登録
 平成元年 4月 桃尾・松尾・難波法律事務所パートナー(現職)
 平成13年 9月 本投資法人監督役員就任 現在に至る。

森田 高弘 監督役員

昭和59年10月 監査法人中央会計事務所入所
 昭和63年 3月 公認会計士登録
 平成 4年 7月 クーバース・アンド・ライブラント・オーストラリア駐在
 平成 9年 7月 中央青山監査法人
 平成13年 4月 森田公認会計士事務所開業(現職)
 平成13年 9月 本投資法人監督役員就任 現在に至る。

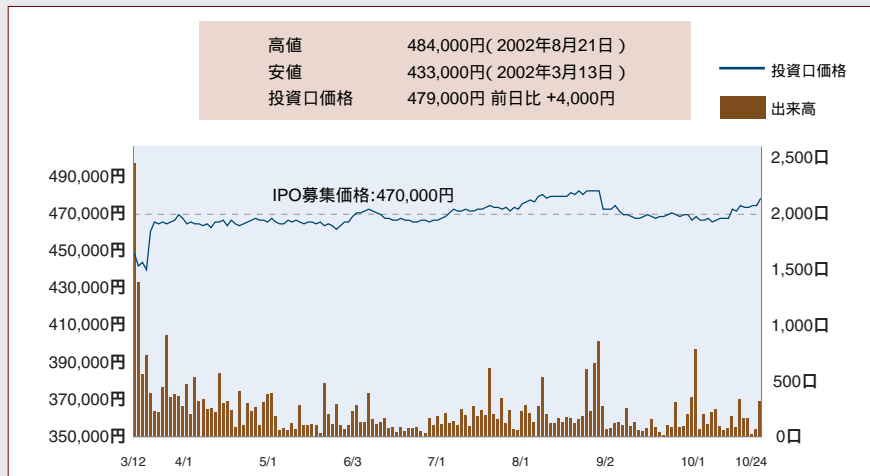


難波 修一 廣本 裕一 森田 高弘

投資口の状況

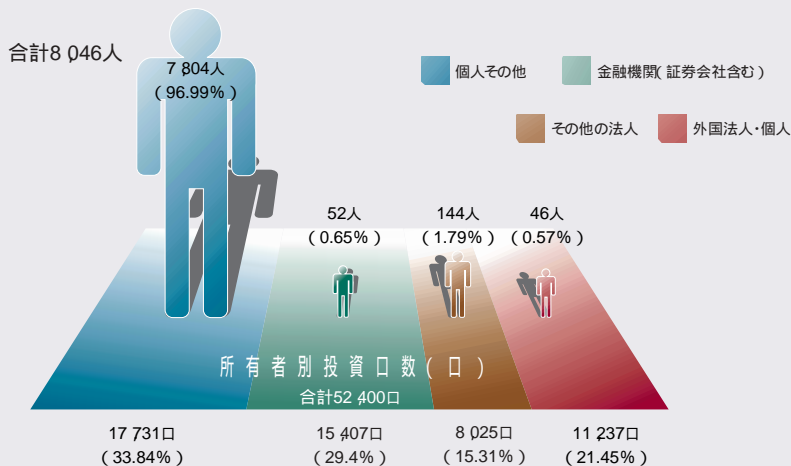
日本リテールファンド投資法人：投資口価格の動き 2002年10月24日終値現在

平成14年3月12日(上場日)から平成14年10月24日までの東京証券取引所における当投資法人投資口の価格、出来高の推移は以下の通りです。



(注) 投資口価格データは終値ベースで表記しております。

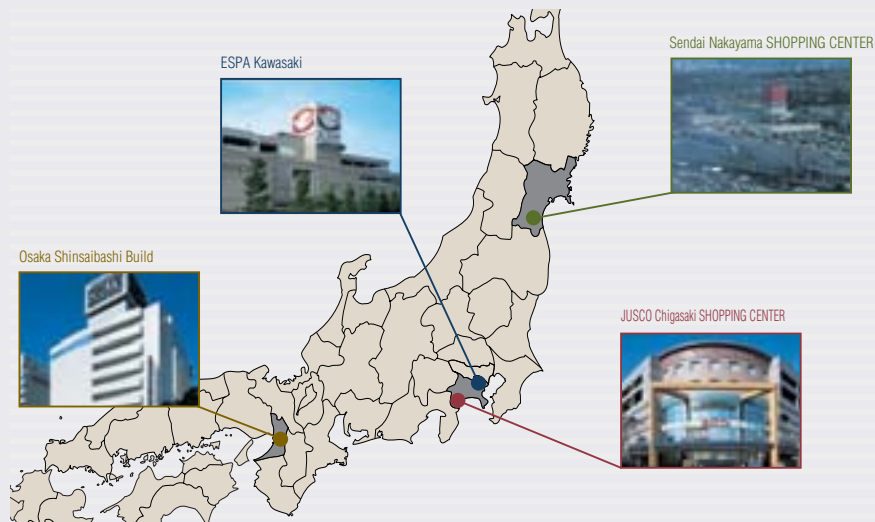
所有者別投資主数(人)



ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

物件取得にあたっては、「中長期にわたり安定したキャッシュフローを期待するインカム型」と「物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長を期待するグロース型」との最適なポートフォリオの構築を基本としています。

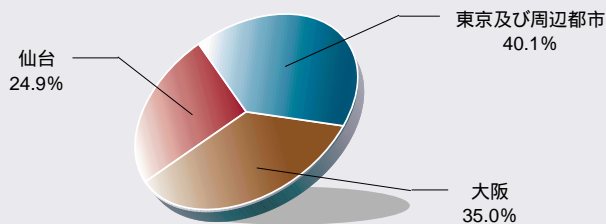
なお、現在、取得済みである以下の4物件は、すべて「インカム型」に区分されています。



物件名	所在地	種類	取得価格 (百万円)	投資比率
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	郊外型ショッピングセンター	10,200	24.9%
エスバ川崎	神奈川県川崎市	郊外型ショッピングセンター	8,117	19.8%
大阪心斎橋ビル	大阪府大阪市	都市型商業店舗ビル	14,300	35.0%
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	郊外型ショッピングセンター	8,300	20.3%

パ フ ォ ー マ ン ス レ ビ ュ ー

地域別ポートフォリオ（取得価額に基づく比率）



PROPERTY No.1

仙 台 中 山

シ ョ ッ ピ ン グ セ ン タ ー

Sendai Nakayama SHOPPING CENTER



本物件は、仙台市中心部から北西約6kmに位置し、周辺は住宅開発が進み良好な居住環境が整備されたエリアとなっています。約9万m²もの広大な土地に建つ3棟からなる大規模ショッピングセンターであり、総合スーパーのジャスコとホームセンターのケーヨーD2がテナントとして入居しています。5km圏には20万人以上の人口を持ち、安定した商圈となっています。また、建物はそれぞれ平成7年、9年及び11年に新築され築年数が浅いことにより、当面的間大きな修繕は見込まれておりません。

所在地：宮城県仙台市

土地面積：86,424m²（26,143坪）

賃借可能床面積：46,249m²（13,990坪）

建築時期：1995年～1999年

期末算定価額：102億円

投資法人持分割合：100%

テナント：イオ(ジャスコ)ケーヨー(ケーヨーD2)

人口半径(5km)：228,788人

(単位:百万円)

	第1期
賃料	437
その他収入	0
不動産賃貸事業収益 合計	437
外注委託費	4
修繕費	0
租税公課	0
保険料	2
減価償却費	76
その他	9
不動産賃貸費用 合計	91
不動産賃貸事業利益	346
敷金	957
保証金	801
期末預り金	1,758

PROPERTY No.2

エスパ川崎

ESPA Kawasaki



本物件は、川崎駅から東約2kmに位置し、良好な交通アクセスに恵まれた立地にあります。約6万m²もの土地に建つ6階建ての建物に総合スーパーの(株)イトーヨーカ堂がエスパ川崎店として入居しています。5km圏には60万人以上の人口を持ち十分な市場ボリュームがあるなか、(株)イトーヨーカ堂が当該地区にて他店と共に他社の競合店舗の参入を牽制する状況を作り出しています。また、建物は平成12年5月に新築され非常に新しいことにより、当面の間大きな修繕は見込まれておりません。

所在地：神奈川県川崎市

土地面積：34,382m²（10,401坪）貸借可能床面積：56,891m²（17,210坪）

建築時期：2000年

期末算定価額：101億円

投資法人持分割合：80.37%

テナント：イトーヨーカ堂

人口半徑(5km)：665,495人

(単位:百万円)

	第1期
賃料	264
その他収入	0
不動産賃貸事業収益 合計	264
外注委託費	3
修繕費	0
租税公課	0
保険料	2
減価償却費	66
その他	7
不動産賃貸費用 合計	78
不動産賃貸事業利益	186
敷金	789
保証金	3,154
期末預り金	3,943

PROPERTY No.3

大阪心齋橋ビル

Osaka Shinsaibashi Build



本物件は、「大阪ミナミ」の中心街「心齋橋地区」の北側に位置し、地下鉄御堂筋線と長堀鶴見緑地線とが交差する心齋橋駅から徒歩約3分の立地にあります。東の銀座、西の心齋橋と並び称されるこの心齋橋地区は、デパートの大丸やパルコ・OPAなどのファッション専門店ビルに加え、シャネルやレイ・ヴイトンなどのブランド店が集積しています。また、建物は平成11年1月に新築され築年数が浅いことより、当面の間大きな修繕は見込まれておりません。

所在地：大阪府大阪市

土地面積：1,819m²（550坪）

賃借可能床面積：13,667m²（4,143坪）

建築時期：1999年

期末算定価額：145億円

投資法人持分割合：100%

テナント：東急ハンズ

（単位：百万円）

	第1期
賃料	391
その他収入	0
不動産賃貸事業収益 合計	391
外注委託費	4
修繕費	1
租税公課	0
保険料	1
減価償却費	80
その他	2
不動産賃貸費用 合計	88
不動産賃貸事業利益	303
敷金	798
保証金	0
期末預り金	798

PROPERTY No.4

ジャスコ茅ヶ崎

ショッピングセンター

JUSCO Chigasaki SHOPPING CENTER



本物件は、東京から50km圏の神奈川県湘南地域に位置し、JR茅ヶ崎駅から北約600mの立地にあります。また、約3万m²もの土地に建つ5階建ての建物に総合スーパーのジャスコが入居しています。5km圏には30万人以上の人口を持ち、安定した商圏となっています。

建物は平成12年10月に新築され非常に新しいことにより、当面的に大きな修繕の必要はありません。

所在地：神奈川県茅ヶ崎市

土地面積：27,567m²（8,339坪）賃借可能床面積：63,652m²（19,255坪）

建築時期：2000年

期末算定価額：82.9億円

投資法人持分割合：100%

テナント：イオン(ジャスコ)

人口半径(5km)：341,852人

(単位:百万円)

	第1期
賃料	258
その他収入	0
不動産賃貸事業収益 合計	258
外注委託費	3
修繕費	0
租税公課	0
保険料	2
減価償却費	63
その他	2
不動産賃貸費用 合計	70
不動産賃貸事業利益	188
敷金	746
保証金	2,984
期末預り金	3,730

運用会社の概要

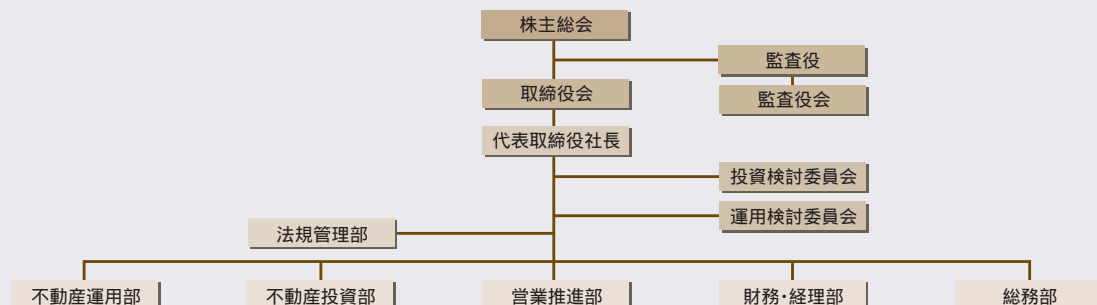
日本リテールファンド投資法人は、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と資産運用委託契約を締結し、その資産の運用に係る業務を委託しています。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社では、三菱商事の持つ各業界における膨大な取引先とのネットワーク、大型不動産開発事業で培ってきたわが国不動産市場についてのノウハウ、最先端の金融ノウハウ、ベンチャーキャピタルファンドや企業買収ファンドなど多種多様なファンドを運営してきた実績・経験を生かしつつ、UBSグループが持つ米国・英国・豪州での不動産投資顧問としての不動産運用実績・経験、わが国での証券投資信託の運営ノウハウ・実績を加え、安心して魅力的な投資機会の提供を目指しています。

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(認可番号内閣総理大臣第6号)取得
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の承認(承認番号金監2161号)取得

機構



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6番3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 CH8001 パーンホフストラッセ 45 (45, Bahnhofstrasse, Ch8001, Zurich, witzerland) 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



シンボルマークのデザインコンセプト

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の企業ロゴは三菱商事の“M”とUBSの“U”をコンボライズしています。3つのラインは建物をイメージしており、赤は両社のコーポレートカラーです。アプリケーションパターングレー部分は“土地”のスペースを表しています。

資産運用の概況

1 営業成績及び財産の状況等の推移

		第1期	
		自平成13年9月14日 至平成14年8月31日	
営業収益	百万円		1,350
（うち賃貸事業収益）	百万円		(1,350)
営業費用	百万円		509
（うち賃貸事業費用）	百万円		(327)
営業利益	百万円		841
経常利益	百万円		696
当期利益	(a) 百万円		694
純資産額	(b) 百万円		24,356
総資産額	(c) 百万円		44,064
出資総額	百万円		23,662
発行済投資口数	(d) 口		52,400
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円		464,824
分配総額	(e) 百万円		694
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円		13,252
（うち1口当たり利益分配金）	円		(13,252)
（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 %		1.60 (3.40)
自己資本利益率	注3 %		2.89 (6.14)
自己資本比率	(b)/(c) %		55.3
配当性向	(e)/(a) %		100.0
【その他参考情報】			
賃貸NOI (Net Operating Income)	百万円		1,308
ネット・プロフィット・マージン	%		51.4
デットサービスカバレッジレシオ	倍		26.2
1口当たりFFO (Funds from Operation)	円		18,696
FFO (Funds from Operation) 倍率	倍		12.0

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により表示しております。

注3. 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、()内の数値は、当期は平成14年3月13日より運用を開始したため、実質的な運用日数172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) + 当期減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期利益 / 営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期利益 / 支払利息	
1口当たりFFO	(当期利益 + 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	8月末投資口価格 (475,000円) / 年換算後1口当たりFFO	

2 当期の資産の運用の経過

(1) ファンドの主な推移

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社を設立企画人として平成13年9月14日に出資金2億円(400口)で設立され、平成13年10月18日関東財務局への登録が完了しました(関東財務局長第8号)。

また、当投資法人は、公募による投資口の追加発行(52,000口)を実施し、約235億円の資金を調達して平成14年3月12日にわが国初めての商業施設不動産の運用に特化した投資法人として東京証券取引所に上場(銘柄コード8953)しました。

(2) 運用実績

平成14年3月13日、新投資口発行届出目論見書に取得予定資産として記載された4物件(取得価額40,917百万円、賃貸可能面積180,459㎡)を取得し、運用を開始しました。

物件の取得にあたっては、「中長期にわたり安定したキャッシュフローを期待するインカム型」と「物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長を期待するグロース型」との最適なポートフォリオの構築を基本としておりますが、当期における公募増資見合いの新規取得にあたっては安定した収益構造の構築を最優先し、4物件全て「インカム型」に区分される商業施設を組み入れています。

現在運用対象としている4物件は、イオン、イトーヨーカ堂、東急ハンズといった優良テナントとの長期賃貸契約(平均賃貸期間17年)に支えられており、物件稼働率は常に100%を維持し、賃料収入も極めて安定的に推移しました。また、建物の平均築年数が比較的短い(平均3年程度)ため、当期において改修工事等に伴う資本的支出はありませんでした。

(3) 資金調達の概要

前述の物件取得にあたっては、上記(1)の投資口追加発行による調達資金に加えて、当投資法人(投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産)が受け入れた敷金及び保証金約102億円と、銀行借入金90億円(内、長期借入金は約42億円)によって賄っております。

なお、この敷金はテナントとの長期賃貸契約に基づいているため、契約期間満了時(平均残存期間17年程度)まで有効活用が可能です。一方、保証金はその多くが当初10年据え置き(当初金利ゼロ)で10年経過後残存期間均等返済(金利率1~2%台)となっております。当期においては、上場以降の借入れ金利低下に加え、この敷金及び保証金に係る金利負担がゼロであったため、全体として資金調達コストを極めて低い水準に抑えることができました。

また、契約締結時点において短期借入金と同様に3ヶ月毎の変動金利ベースとなっていた長期借入金約42億円については、金利の低下局面をとらえ、平成14年7月18日付にて株式会社東京三菱銀行と金利スワップ契約を締結し、平成19年3月13日まで金利率1.10%で固定しました。

(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1,350百万円、営業利益841百万円、また、借入金にかかる支払利息、並びに投資証券の東京証券取引所への上場に伴う公募・上場費用等を控除した経常利益は696百万円、当期利益は694百万円を計上しました。

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口当たりの分配金は13,252円となりました。

3 増資等の状況

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

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて当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等を目的とする公募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REIT市場における期別の最高・最低価格は以下のとおりです。

期	第1期
決算年月	平成14年8月
最高	484,000円
最低	433,000円

4 分配金等の状況

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口当たりの分配金を13,252円といたしました。

	第1期
	自平成13年9月14日 至平成14年8月31日
当期利益総額	694,417千円
利益留保額	12千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	694,404千円 (13,252円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	694,404千円 (13,252円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

現状、政府と日銀が一体となった不良債権処理の加速策が具体化に向けて動き出し、同時にデフレに対する警戒感が本格化してきております。これまで多額の銀行借入れに頼ってきた事業会社にとっては、有利子負債の削減、資産効率の向上が会社存続をかけての最優先課題となっており、本業でない資産に対する売却ニーズはこれまで以上に顕在化してくると予想されま

す。

このような認識の下、当投資法人では、中長期な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、以下の方針で物件の取得に臨みます。

1. 追加物件の取得による「外部成長」を図ることで、運用資産規模を拡大して規模のメリットによる運用効率の向上を目指すと同時に、より有利な条件での取得を可能とするバゲニング・パワーを獲得する。
2. 追加物件の取得にあたっては、「中長期にわたり安定したキャッシュフローを期待するインカム型」と「物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長を期待するグロース型」との最適なポートフォリオの構築を基本とする。具体的には、既存のインカム型4物件に加え、キャッシュフローの成長が期待されるグロース型物件の取得にも注力し、ポートフォリオ全体のバランスを図る。
3. 投資対象地域は、東京・名古屋・大阪の3大都市圏が中心となっているが、日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市にも注力し、日本列島全体にバランスよく分散投資していく。

また、既存のインカム型4物件については、より効率的な運用を目指しながら、引き続き安定的な収益実現を達成してまいります。現状、具体的な資本的支出としては「仙台中山ショッピングセンター」のアスファルト補修工事（本年9月～10月）のみが予定されております。

一方、取得に伴う資金調達については、取得物件の規模を勘案の上、資本市場の動向を見据えながら、銀行借入れを含め、最良の資金調達手段を選択していきます。

なお、物件取得による外部成長を実施するにあたっては、一般的に一口当たり投資口の利益に希薄化（追加増資による投資口当たりの利益幅減少）が生じてしまうことが想定されます。当投資法人としては、既存ポートフォリオの収益率を損なわないような追加物件取得を目指し、同時に資本市場の動向を常に意識した財務戦略を実施することによって、一口当たり投資口の利益を着実に成長させていくように努めます。

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1期 平成14年8月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口の総数	52,400口
投資主数	8,046人

2 主要な投資主

平成14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	発行済投資口に対する
		投資口数	所有投資口数の割合
		口	%
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目6-3	5,102	9.74
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5-5	2,160	4.12
株式会社関西銀行	大阪府大阪市中央区心斎橋筋2丁目7-21	2,000	3.82
日興ソロモン スミス パーニー証券会社	東京都港区赤坂5-2-20赤坂パークビルディング	1,832	3.50
ゴールドマン サックス インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	1,511	2.88
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町1丁目3-8	1,494	2.85
沼津信用金庫	静岡県沼津市大手町5丁目6番16号	1,309	2.50
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町26番15号	1,254	2.39
共栄火災海上保険相互会社	東京都港区新橋1丁目18-6	1,000	1.91
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー506030	WORLD TRADE CENTER STRAWINSKYLAN 1455 1077XX AMSTERDAM NETHERLAND	1,000	1.91
バンク オブ ミニョザ ガゼル スペシャル アカウト イスカルニアネフィット クライアント	P.O.BOX 208, BERMUDA HOUSE, ST.JULIAN S AVENUE ST.PETER PORT, GUERNSEY, CHANNEL ISLAND	800	1.53
ザ チェース マルバット バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウト	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND	683	1.30
シティバンクロンドン ジェネラル ユーケー レジデント トリニティ ジャス クライアント	LEWISHAM HOUSE, 25 MOLESWORTH STREET, LONDON, SE13 7EX UK	676	1.29
株式会社伊予銀行	愛媛県松山市南堀端町1	600	1.15
投資信託受託者三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝3丁目23-1	530	1.01
丸ト興業株式会社	愛知県豊橋市花田町字越水116	521	0.99
モルガン スタンレーアンドカンパニーインク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A.	509	0.97
ソロモンブラザーズ インターナショナル	VICTORIA PLAZA, 111 BUCKINGHAM PALACE ROAD, LONDON SW1W0SB	425	0.81
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	400	0.76
ザ ベイリグフォード ジャパン トラスト ビーエルシー	1 RUTLAND COURT EDINBURGH EH3 8EY SCOTLAND	400	0.76
合計		24,206	46.19

3 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

区 分	氏 名	主な兼職等
執行役員	廣本 裕一	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
監督役員	難波 修一 森田 高弘	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士 森田公認会計士事務所 公認会計士

注：執行役員及び監督役員は、いずれも当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当投資法人と利害関係はありません。

4 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

委託区分	氏名又は名称
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	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託者	三菱信託銀行株式会社

注：平成14年3月に実施した投資口の公募追加発行に際し、日興ソロモン・スミス・パーニー証券会社及びUBSウォーバーグ証券会社を投資口の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。公募完了により、平成14年8月31日現在委託業務は終了しております。

投資法人の運用資産の状況

1 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	保有総額 百万円	対総資産比率 %
信託不動産	東京及び東京周辺都市部	16,609	37.7
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	14,403	32.7
	その他の政令都市及びその周辺部	10,301	23.4
	小計	41,314	93.8
預金・その他の資産		2,750	6.2
資産総額計		44,064	100.0

注1．保有総額は、期末日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。

2 主要な保有資産

当投資法人が保有する主要な資産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	組入れ物件数 件	賃貸可能面積 ㎡	賃貸面積 ㎡	稼働率 %	対総賃貸収入比率 %	主たる用途
大阪心斎橋ビル （信託受益権）	14,403	1	13,666.96	13,666.96	100.0	29.0	商業施設
仙台中山ショッピングセンター （信託受益権）	10,301	1	46,248.96	46,248.96	100.0	32.4	商業施設
ジャスコ茶ヶ崎ショッピングセンター （信託受益権）	8,393	1	63,652.33	63,652.33	100.0	19.1	商業施設
エスバ川崎 （信託受益権）	8,216	1	56,891.15	56,891.15	100.0	19.5	商業施設
合計	41,314	4	180,459.40	180,459.40	100.0	100.0	

3 不動産等組入資産明細

平成14年8月31日現在、当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)	所有形態	賃貸可能 面積	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	不動産信託 受益権	46,248.96	10,200	10,301
エスバ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁 目1番、2番	不動産信託 受益権	56,891.15	8,117 (注3)	8,216
大阪心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目 4番12号	不動産信託 受益権	13,666.96	14,500	14,403
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	不動産信託 受益権	63,652.33	8,290	8,393
	合計		180,459.40	41,107	41,314

注1. 当期買付けた商業施設は、いずれも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、当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（期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の報告書による）を記載しております。

注3. 対象不動産の期末算定価額に、持分割合を乗じた額を記載しております。対象不動産の鑑定評価額は10,100百万円となっております。

当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1期（平成13年9月14日～平成14年8月31日）			
	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業 収入期間中	対総賃貸事業 収入比率
	件	%	百万円	%
仙台中山ショッピングセンター	2	100.0	437	32.4
エスバ川崎	1	100.0	263	19.5
大阪心斎橋ビル	1	100.0	391	29.0
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	257	19.1
合計	5	100.0	1,350	100.0

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2位を四捨五入しております。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成14年8月31日現在、当投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）		時価（百万円）
			うち1年超	
市場取引以 外の取引	金利スワップ取引			
	受取変動・支払固定	4,170	4,170	50
	合計	4,170	4,170	50

注1. スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

注2. 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、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います。

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
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市	アスファルト補修工事	自平成14年9月 至平成14年10月	3	3	-

2 期中に行った資本的支出について

該当事項はありません。

3 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

当投資法人は、物件ごと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1期 自平成13年9月14日 至平成14年8月31日
前期末積立金残高	-
当期積立額	102
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	102

注1. 当投資法人は、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、当期については、当該承継額を当期積立額に含めて記載することといたしました。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

(単位：千円)

項目	第1期 自平成13年9月14日 至平成14年8月31日
(a) 資産運用報酬	121,749
(b) 資産保管報酬	6,147
(c) 一般事務委託報酬	24,797
(d) 役員報酬	3,450
(e) その他の費用	25,626
合計	181,771

注：資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の投資不動産の取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期については327,336千円あります。

2 借入状況

決算日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	当期末	平均	返済	返済	用途	摘要
			残高	残高					
			百万円	百万円	%				
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	平成14年3月13日	-	2,414	1.10	平成14年12月30日	期限 一括	注3	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	平成14年3月13日	-	1,208	1.10	平成14年12月30日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月13日	-	1,208	1.10	平成14年12月30日			
	小計		-	4,830					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	平成14年3月13日	-	2,084	1.10	平成19年3月13日	期限 一括	注3	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	平成14年3月13日	-	1,043	1.10	平成19年3月13日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月13日	-	1,043	1.10	平成19年3月13日			
	小計		-	4,170					
合計			-	9,000					

注1：短期借入金における平均利率は、当期末借入先金融機関毎の借入利率（同一借入先より複数の借入れがある場合は、期末借入残高により加重平均）を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

注2：長期借入金における平均利率については、期末借入金残高に対する金利スワップの利率を勘案した加重平均利率を記載しております。

注3：資金用途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

3 投資法人債の状況

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及び売買総額並びに取引の状況

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
		百万円		百万円	百万円	百万円
仙台中山ショッピングセンター	平成14年3月13日	10,200				
エスバ川崎	平成14年3月13日	8,117				
大阪心齋橋ビル	平成14年3月13日	14,300				
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	平成14年3月13日	8,300				
合計		40,917				

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格）を記載しています。

2 その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、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

物件名	取得年月日	取得価額	特定資産の調査価格
		百万円	百万円
仙台中山ショッピングセンター	平成14年3月13日	10,200	10,200
エスバ川崎	平成14年3月13日	8,117	8,117
大阪心齋橋ビル	平成14年3月13日	14,300	14,500
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	平成14年3月13日	8,300	8,310
合計		40,917	41,127

注1. 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、中央青山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額等の調査」に基づき行っています。また上記の調査価額その他、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格）を記載しています。

(2) その他

当投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより価額等の調査が必要とされたうち、(1)不動産等に記載されている取引以外の取引については、中央青山監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成13年9月14日から平成14年8月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引が1件あり、当該取引については中央青山監査法人から調査報告書を受領いたしました。

なお、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

当期中における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、以下のとおりとなっております。

区 分	利害関係人等との取引の内訳	
	買付額等	売付額等
	千円	千円
総額	40,917,300	-
	うち利害関係人からの買付額	うち利害関係人への売付額
	8,300,000 (20.3%)	-(- %)
利害関係人との取引状況の内訳		
三菱商事株式会社	8,300,000 (20.3%)	-(- %)
合計	8,300,000 (20.3%)	-(- %)

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額A	利害関係人等との取引の内訳		B / A
		支払先	支払額 B	
	千円		千円	%
プロパティ・マネジメント報酬	13,918	ダイヤモンドシティ株式会社	2,932	21.1

注1. 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める当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をいい、当期に特定資産の売買取引または支払手数料の支払実績のある三菱商事株式会社、ダイヤモンドシティ株式会社について記載しています。

5 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況

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、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（出資）及び損益の状況等

Ⅲ. 貸借対照表及びⅣ. 損益計算書をご参照ください。

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 評価方法の変更

該当事項はありません。

そ の 他

1 金額及び比率の端数処理

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。

2 お知らせ

当期において、当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とおりです。

	件名	概要
平成13年9月14日	資産運用委託契約締結の件 資産保管委託契約締結の件 一般事務委託契約締結の件	当投資法人の資産運用を、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ委託しました。 当投資法人の資産保管に係る業務を、三菱信託銀行株式会社に委託しました。 当投資法人の一般事務の一部を、三菱信託銀行株式会社に委託しました。
平成14年1月30日	資産運用委託契約支払変更に係る件	資産運用委託契約に規定する資産取得報酬率の変更を行いました。
平成14年3月4日	一般事務委託契約（新投資口引受契約）締結の件	新投資口の公募・追加発行に係る一般事務を日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社及びUBSウォーバーグ証券会社に委託しました。
平成14年3月12日	タームローン契約及び極度ローン契約の締結並びにこれらに係る担保設定	信託受益権の購入を目的とする金融機関からの借入を行うため、タームローン契約及び極度ローン契約並びにこれらに係る担保設定契約を、株式会社東京三菱銀行、三菱信託銀行株式会社及び中央三井信託銀行株式会社と締結しました。
平成14年4月26日	バックアップファシリティ契約締結に係る件	敷金及び保証金の返済を目的とするバックアップファシリティ契約を、株式会社東京三菱銀行、三菱信託銀行株式会社及び中央三井信託銀行株式会社と締結しました。
平成14年7月18日	ヘッジ目的のスワップ契約締結に向けたISDA基本契約締結に係る件	借入金の金利変動リスクをヘッジする目的で、金利スワップ契約締結に向けたISDA基本契約を株式会社東京三菱銀行と締結しました。
平成14年8月30日	資産運用報酬に関する覚書に係る件 資産保管委託契約変更に係る件 一般事務委託契約変更に係る件	資産運用報酬の算定根拠をより明確にするため、第1期資産運用委託報酬算出に係る覚書を締結しました。（注1） 資産保管手数料の算定方法を変更するため、資産保管委託契約変更に係る覚書の締結を承認しました。 一般事務手数料の算定方法を変更するため、一般事務委託契約変更に係る覚書の締結を承認しました。

注1. 第1期における資産運用報酬の計算については、決算期間を下記の2期間に区分し、それぞれの期間に対応する資産合計額として計算した額の合計額を資産運用報酬額とする。（平成13年10月18日は、関東財務局に対する投資法人の登録完了日であり、かつ、資産運用委託契約の効力発生日となっております。）

期間	資産合計
(1)自平成13年10月18日 至平成14年3月12日	200百万円
(2)自平成14年3月13日 至平成14年8月31日	42,891百万円

貸借対照表

科 目	期 別	当 期 (平成14年8月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
資産の部			
Ⅰ 流動資産			
現金及び預金		851,675	
信託現金及び信託預金		900,978	
営業未収入金		45,123	
未収消費税等		729,203	
その他の流動資産		23,380	
流動資産合計		2,550,361	5.8
Ⅱ 固定資産			
1. 有形固定資産			
信託建物	14,233,101		
減価償却累計額	256,519	13,976,581	
信託構築物	947,934		
減価償却累計額	24,875	923,059	
信託工具器具備品	65,731		
減価償却累計額	3,890	61,840	
信託土地		26,352,732	
有形固定資産合計		41,314,214	93.8
2. 投資等			
長期前払費用		38,185	
繰延ヘッジ損失		50,708	
投資等合計		88,893	0.2
固定資産合計		41,403,108	94.0
Ⅲ 繰延資産			
創業費		111,392	
繰延資産合計		111,392	0.3
資産合計		44,064,862	100.0

科 目	期 別	当 期 (平成14年8月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部			
Ⅰ 流動負債			
短期借入金		4,830,000	
未払金		128,097	
未払費用		167,110	
未払法人税等		1,865	
前受金		130,205	
その他の流動負債		1,019	
流動負債合計		5,258,298	11.9
Ⅱ 固定負債			
長期借入金		4,170,000	
信託預り敷金保証金		10,229,037	
デリバティブ債務		50,708	
固定負債合計		14,449,746	32.8
負債合計		19,708,045	44.7
出資の部			
Ⅰ 出資総額			
出資総額		23,662,400	53.7
Ⅱ 剰余金			
当期末処分利益		694,417	
(うち当期利益)		(694,417)	
剰余金合計		694,417	1.6
出資合計		24,356,817	55.3
負債・出資合計		44,064,862	100.0

損益計算書

科 目	期 別	当 期	
		自平成13年9月14日 至平成14年8月31日	
		金 額 (千円)	百分比 (%)
経常損益の部			
I 営業損益の部			
1. 営業収益			
賃貸事業収入		1,350,616	100.0
2. 営業費用			
賃貸事業費用		327,579	
資産運用報酬		121,749	
役員報酬		3,450	
資産保管委託報酬		6,147	
一般事務委託報酬		24,797	
その他費用		25,626	
営業利益		509,351	37.7
II 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		57	0.0
2. 営業外費用			
支払利息		39,415	
新投資口発行費		57,461	
投資口公開関連費用		22,494	
創業費償却		13,924	
その他営業外費用		11,782	
経常利益		145,077	10.7
税引前当期利益		696,244	51.6
法人税その他の税の額		1,865	0.1
法人税等調整額		38	
当期利益		694,417	51.4
当期末処分利益		694,417	

重要な会計方針

科目	期別	当期
		自平成13年9月14日 至平成14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。 信託建物 6～39年 信託構築物 10～50年 信託工具器具備品 6～10年 ②長期前払費用 定額法を採用しております。	
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。	
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期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、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産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279,371千円であります。	
4. ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 当投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っております。	
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	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 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。 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。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 (3)信託預り敷金保証金 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成14年3月12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。 「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、当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14年3月12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、977,600千円であり、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、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、977,600千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。 ③消費税等の処理方法 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。	

注記事項

貸借対照表関係

当 期
平成14年 8月31日現在

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。

(単位：千円)

信託現金及び信託預金	900,978
信託建物	13,976,581
信託構築物	923,059
信託工具器具備品	61,840
信託土地	26,352,732
合 計	42,215,190

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

短期借入金	4,830,000
長期借入金	4,170,000
合 計	9,000,000

2 . バックアップファシリティ契約

当投資法人は、取引銀行の3行とバックアップファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。

バックアップファシリティの総額	800,000千円
借入実行残高	- 千円
差引額	800,000千円

3 . 発行済投資口数

52,400口

4 . 投資口1口当たりの純資産額

464,824円

5 . 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額

50,000千円

損益計算書関係

		当 期	
		自 平成13年 9月14日	
		至 平成14年 8月31日	
不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)	
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	1,350,528
		その他賃料収入	88
不動産賃貸事業収益合計			<u>1,350,616</u>
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用		外注委託費	13,918
		修繕費	1,038
		保険料	6,754
		信託報酬	20,487
		その他賃貸事業費用	97
		減価償却費	<u>285,285</u>
不動産賃貸事業費用合計			<u>327,579</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)			<u>1,023,036</u>

税効果会計関係

		当 期	
		自 平成13年 9月14日	
		至 平成14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)	
(繰延税金資産)			
未払事業税損金不算入額			<u>38</u>
繰延税金資産合計			<u>38</u>
(繰延税金資産の純額)			<u>38</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：%)	
法定実効税率			39.39
(調整)			
支払分配金の損金算入額			39.29
その他			0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率			<u>0.26</u>

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

科 目	期 別	当 期	
		自 平成13年 9月14日 至 平成14年 8月31日	
I 当期末処分利益		694,417,302	(単位：円)
II 分配金の額		694,404,800	
(投資口1口当たり分配金の額)		(13,252)	
III 次期繰越利益		12,502	
分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第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694,404,800円を利益分配金として分配しております。</p>		

会 計 監 査 人 の 監 査 報 告 書 謄 本

監 査 報 告 書

平成14年10月24日

日本リテールファンド投資法人

執行役員 廣本裕一殿

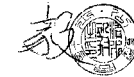
中央青山監査法人

代表社員
関与社員

公認会計士

代表社員
関与社員

公認会計士



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成13年9月14日から平成14年8月31日までの決算期の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、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)

科目	期別	当期 (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)	科目	期別	当期 (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)
		金額(千円)			金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			投資活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期利益		696,244	信託有形固定資産の取得による支出		41,599,500
減価償却費		285,285	信託預り敷金保証金の収入		10,229,037
長期前払費用償却額		8,706	投資活動によるキャッシュ・フロー		31,370,462
創業費償却額		13,924	財務活動によるキャッシュ・フロー		
受取利息		57	短期借入金の借入による収入		4,830,000
支払利息		39,415	長期借入金の借入による収入		4,170,000
営業未収入金の増加・減少額		45,123	投資口の発行による収入		23,662,400
未収消費税等の増加・減少額		729,203	財務活動によるキャッシュ・フロー		32,662,400
営業未払金の増加・減少額		953	現金及び現金同等物の増加・減少額		1,752,654
未払金の増加・減少額		128,097	現金及び現金同等物の期首残高		-
未払費用の増加・減少額		151,343	現金及び現金同等物の期末残高		1,752,654
前受金の増加・減少額		130,205			
長期前払費用の支払額		46,891			
創業費の増加・減少額		125,316			
その他		23,263			
小計		484,319			
利息の受取額		45			
利息の支払額		23,647			
営業活動によるキャッシュ・フロー		460,717			

(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129条第4項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)(参考情報)

項目	期別	当期 (自平成13年9月14日 至 平成14年8月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		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。

(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)

当期 (自平成13年9月14日 至 平成14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14年8月31日現在)

現金及び預金	851,675
信託現金及び信託預金	900,978
現金及び現金同等物	1,752,654

投資主インフォメーション

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、三菱信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

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事でお受け取り頂けます。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、三菱信託銀行証券代行部へ郵送頂くか、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、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は三菱信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.jrf-reit.com>

日本リテールファンド投資法人のホームページでは、日本語・英語による投資方針など基本的な仕組みの他に

最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報

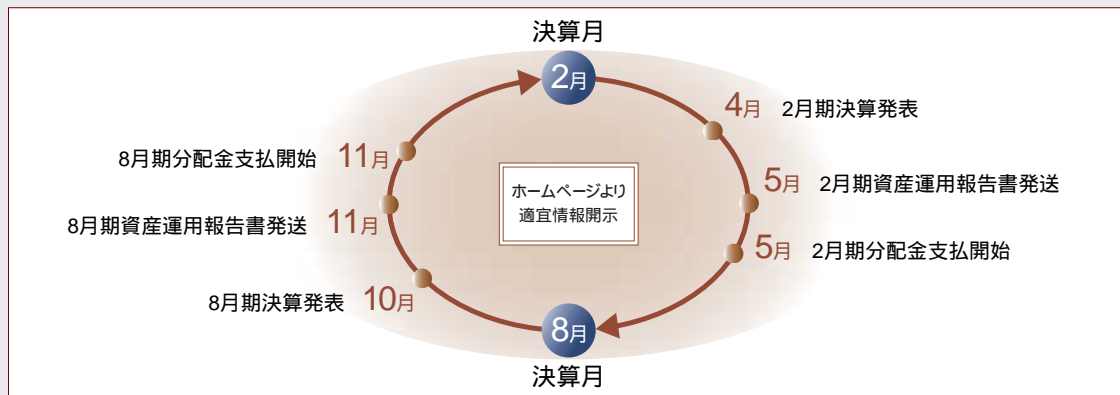
投資物件のポートフォリオ内容、物件概要(写真、地図など)

アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料の掲示、株価

などのコンテンツをご提供させて頂いており今後もさらに充実を図っていきます。



年間スケジュール (予定)





Japan Retail Fund Investment Corporation

日本リテールファンド投資法人

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
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
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。)
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
名義書換 事務受託者	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 三菱信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部
同連絡先 (郵便物送付・電話照会)	〒171 8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部 電話 03-5391-1900(代表)
同取次所	三菱信託銀行株式会社 国内各支店

