

Japan Retail Fund Investment Corporation

8953



2005年8月期(第7期)決算説明会資料

2005年10月

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



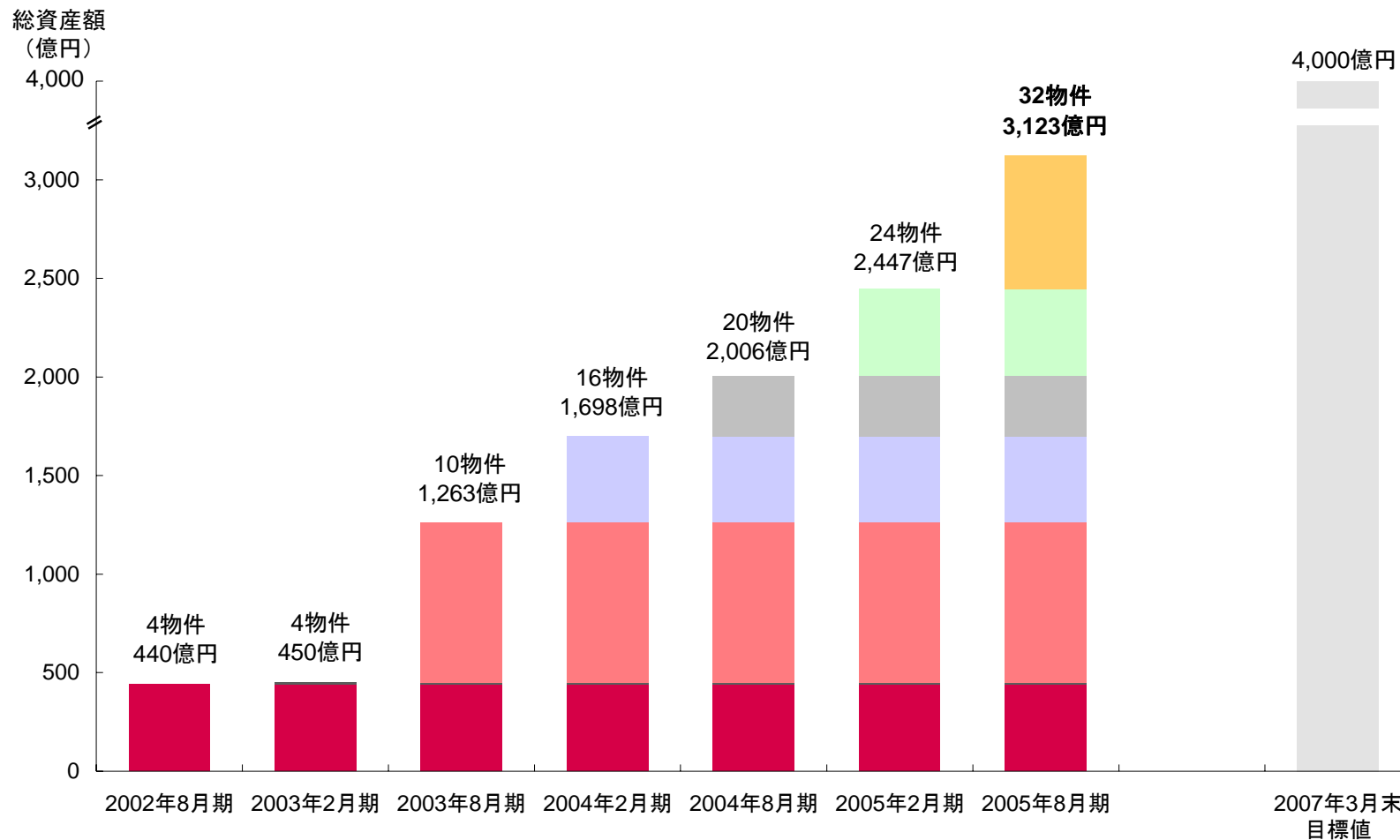
三菱商事 UBS リアルティ

目次

1. JRF成長の軌跡	.....	2
2. 第4回投資口追加発行の概要	.....	6
3. 2005年8月期(第7期)運用報告ハイライト	.....	9
4. ポートフォリオの概要	.....	13
5. 今後の運用方針	.....	19
6. 2005年8月期(第7期)決算詳細	.....	28
• 損益計算書	.....	29
• 貸借対照表	.....	30
• キャッシュフロー計算書／分配金に係る計算書	.....	31
• 各物件の収益状況	.....	32
参考資料	.....	35

1. JRF成長の軌跡

外部成長の軌跡



(注) 2006年2月期以降取得予定物件である ジャスコシティ西大津、ロックシティ大垣、(仮称)浦和PARCO、(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。

**1年間(2004年7月から2005年6月まで)に持ち込まれた物件数及び金額:
146物件(累計650物件)、約7,600億円(累計約4.2兆円)**

ポートフォリオの充実

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

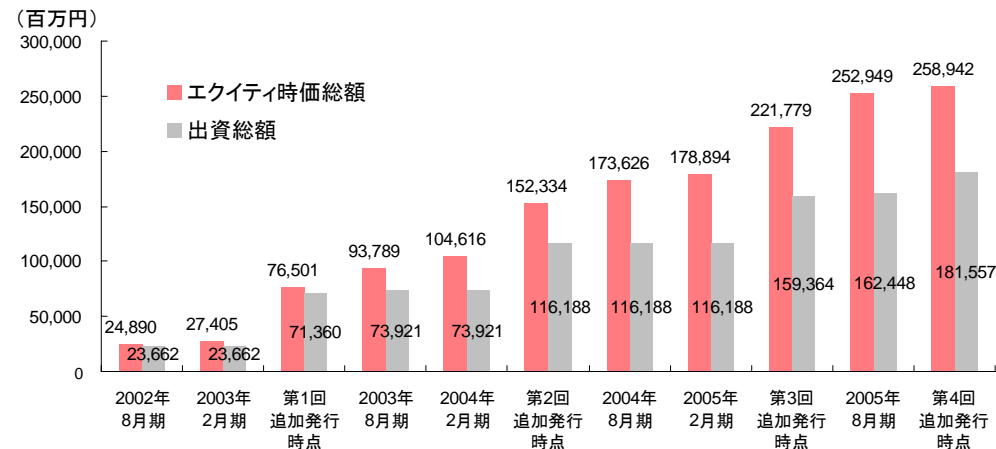
- (注1) 地域分散については鑑定評価額ベース、投資スタイル別分散については取得価格ベースで算出しています。
(注2) 今期から、前期まで投資スタイルの一分類として定めていたインカム/グロース型資産をグロース型資産に併合しました。
(注3) テナントの総数は物件毎の単純合計を記載しています。
(注4) IPO時点のキャップレートに関しては、ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター及び大阪心齋橋8953ビルの特約物件についてはDCF法による鑑定評価額算出に用いた割引率、他の2物件については直接還元利回りを
使用して算出しています。なお、仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分の数値のみを用いております。
(注5) 第1回追加発行時点は2002年12月末の概要です(但し、ならファミリーのテナント数については2003年3月のリニューアルオープン後の想定数値です)。
(注6) 第2回追加発行時点は2003年12月末の概要です。但し、キャップレート(既存物件)については2003年8月末、仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分の数値のみです。
(注7) 第3回追加発行時点は2004年12月末の概要です。自由が丘8953ビルの特約物件についてはNEXT館の数値、仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分の数値のみです。
(注8) 第4回追加発行時点は2005年6月末の概要です。自由が丘8953ビルの特約物件についてはNEXT館の数値、仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分の数値のみです。
(注9) ポートフォリオ予想損失率は、それぞれ、2002年2月、2002年11月、2004年1月、2005年1月、2005年8月付の報告書に基づいて記載しております。

財務柔軟性の向上

エクイティ

- ◆ IPOも含めJ-REIT最多の5回のエクイティオファリング実績(内、4回がグローバルオファリング)
- ◆ J-REIT初の投資証券に関わる発行登録の実施(2005年8月26日)
- ◆ 発行登録を活用した機動的な投資口の追加発行(2005年9月5日ローンチ、9月6日プライシング)

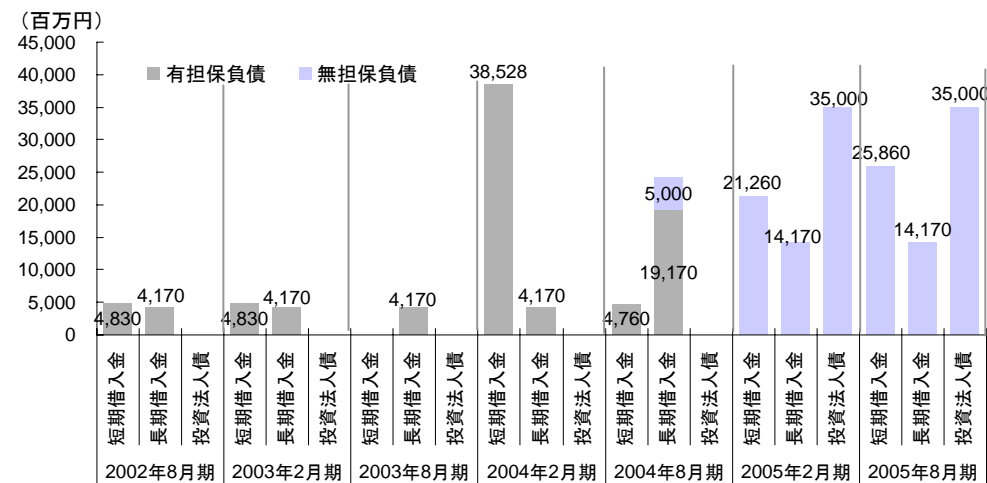
時価総額及び出資総額の推移



デット

- ◆ J-REIT初の投資法人債に関わる発行登録の実施(2004年12月17日)
- ◆ J-REIT初の公募投資法人債の発行(2005年2月9日)
- ◆ 無担保ローンファシリティーの活用による機動的な資金調達

デット種類別の各期末残高



2. 第4回投資口追加発行の概要

第4回投資口追加発行の概要

オファリング形態	発行登録を活用したABB方式による投資口追加発行
投資口追加発行口数	国内募集 11,600口 海外募集 11,400口 <hr/> 合計 23,000口
本オファリング後発行済投資口総数	302,502口(オファリング前279,502口)
ローンチ日	9月5日(月)
ディスカウント・レンジ	0.9~1.0(9月5日(月))
プライシング	1.0%ディスカウント(9月6日(火))
発行価格	861,300円
オファリング総額	19,810百万円
出資総額	181,557百万円(オファリング前162,448百万円)

主な2005年8月期新規取得物件

ジャスコ那覇店 沖縄における初の取得物件



所在地: 沖縄県那覇市金城
 延床面積: 72,997.08㎡
 投資スタイル: インカム型
 テナント数: 1
 主なテナント: ジャスコ



チアーズ銀座 9つのレストランからなるレストランビル



所在地: 東京都中央区銀座
 延床面積: 1,974.90㎡
 投資スタイル: インカム型
 テナント数: 9
 主なテナント: Chanko Dining 若(新創作和食)、
 正泰苑(炭火烧肉)、
 ガウディの舌(スペイン風居酒屋)



ジャスコシティ八事 スポーツクラブ併設の地域密着型物件



所在地: 愛知県名古屋市中昭和区
 延床面積: 56,054.11㎡
 投資スタイル: インカム型
 テナント数: 2
 主なテナント: ジャスコ



3. 2005年8月期(第7期)運用報告ハイライト

2005年8月期運用報告ハイライト

決算概要

- ◆ 2005年8月期新規取得物件及び前期取得物件の通期稼働により、前期末決算と比べ営業収益2,711百万円、当期純利益1,011百万円増加
- ◆ 一口当たり分配金、15,730円と2005年9月5日発表の予想を629円上回る好決算

財務戦略

- ◆ 国内初の投資証券に関わる発行登録の実施(2005年9月3日から2年間、1,000億円)
- ◆ 発行登録を活用した機動的な投資口の追加発行(2005年9月)

外部成長

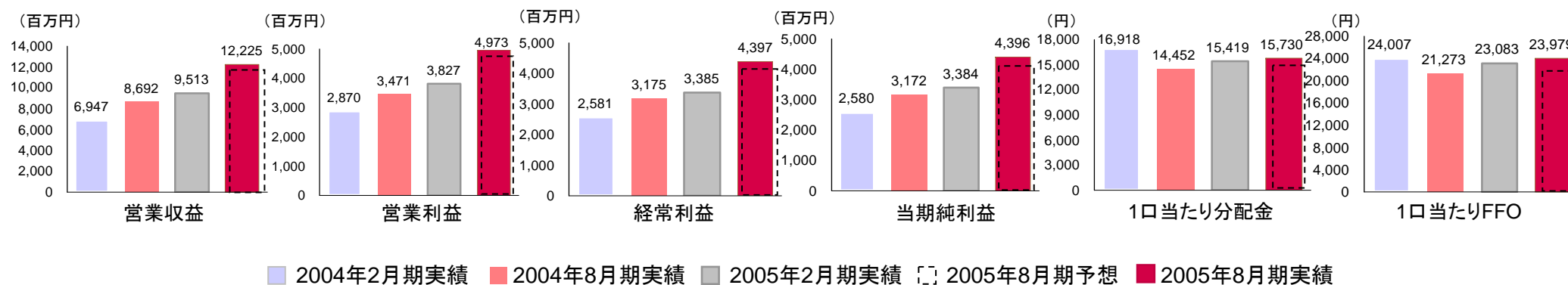
- ◆ 2005年2月期末以降8物件、計約613億円を取得し、順調に資産規模が拡大
- ◆ 新たな取得手法として定期借地権を信託する受益権の取得(ロックシティ大垣)

内部成長

- ◆ あびこショッピングプラザの大規模リニューアル着工
- ◆ 継続的な経費削減と成功事例の水平展開

2005年8月期運用報告ハイライト

1. 運用成績の推移



2. 2005年8月期運用実績と2005年9月5日時点予想比較

項目	2005年8月期(実績)	2005年8月期(予想)	差異	差異(%)
営業収益(百万円)	12,225	12,155	70	0.6%
営業利益(百万円)	4,973	4,809	164	3.4%
経常利益(百万円)	4,397	4,222	175	4.1%
当期純利益(百万円)	4,396	4,221	175	4.1%
1口当たり分配金(円)	15,730	15,101	629	4.2%
1口当たりFFO(円)	23,979	23,438	541	2.3%

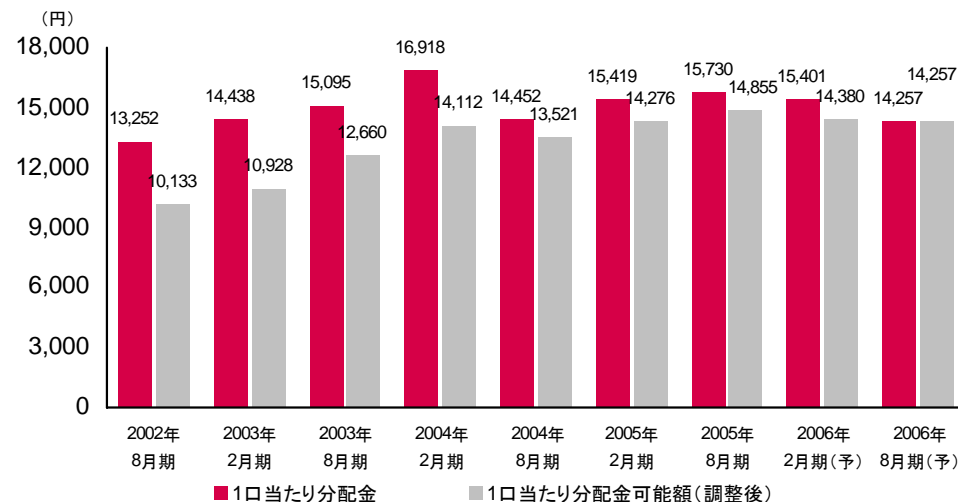
2006年2月期・2006年8月期の決算予想(PL)

項目 (実質運用日数)	(百万円)		
	2005年8月期 (184日間)	2006年2月期(予) (181日間)	2006年8月期(予) (184日間)
営業収益	12,225	12,968	12,867
経常利益	4,397	4,660	4,314
当期純利益	4,396	4,659	4,313
1口当たり分配金(円)	15,730	15,401	14,257
1口当たりFFO(円) ^(注1)	23,979	23,735	22,350
FFOペイアウトレシオ	66%	65%	64%

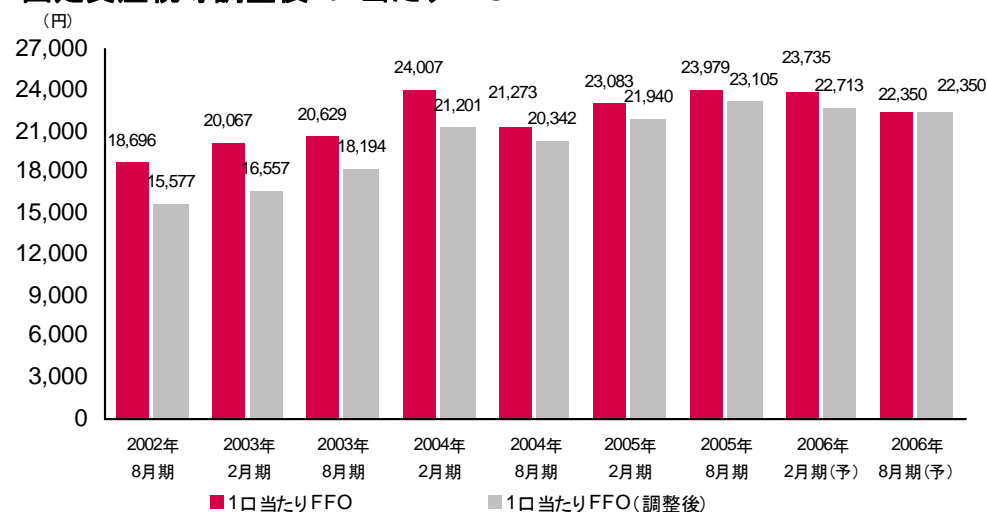
(注1) (当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却) / 期末発行済投資口数

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

固定資産税等調整後1口当たり分配可能額^(注2)

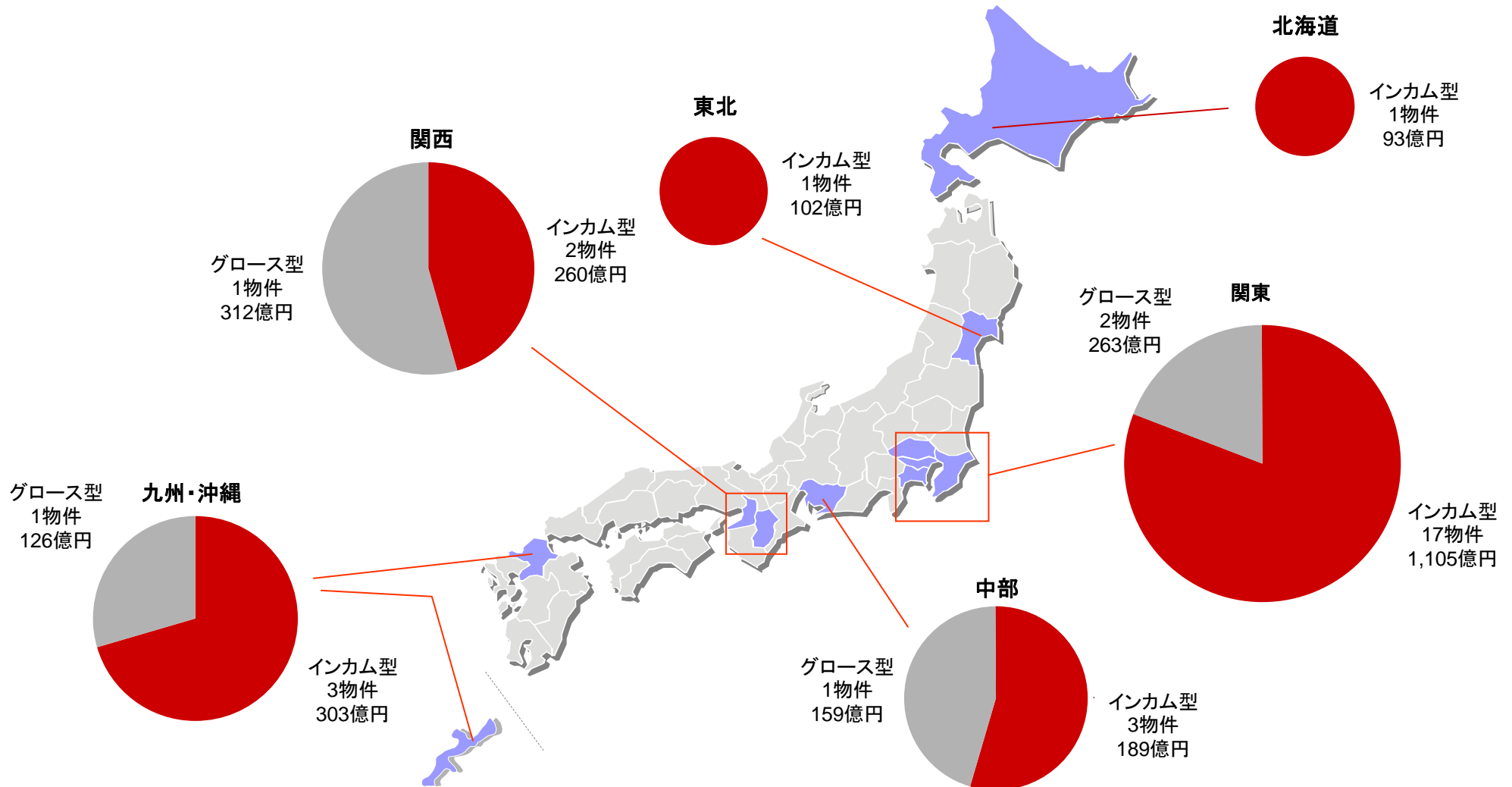


固定資産税等調整後1口当たりFFO^(注2)



4. ポートフォリオの概要

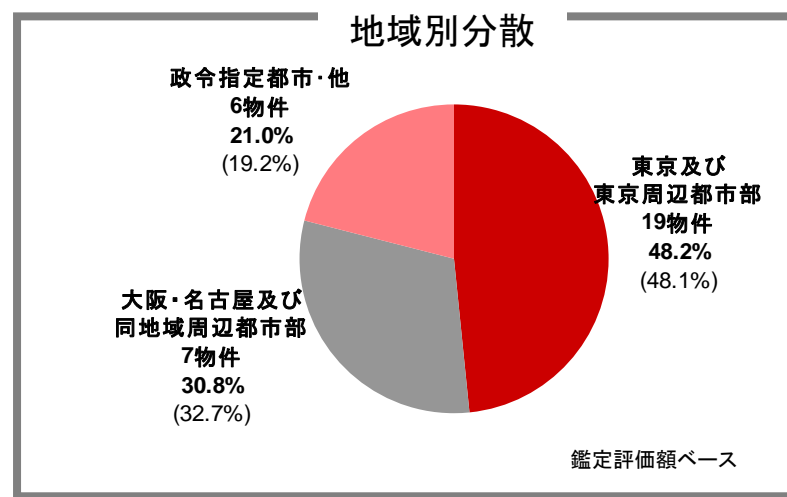
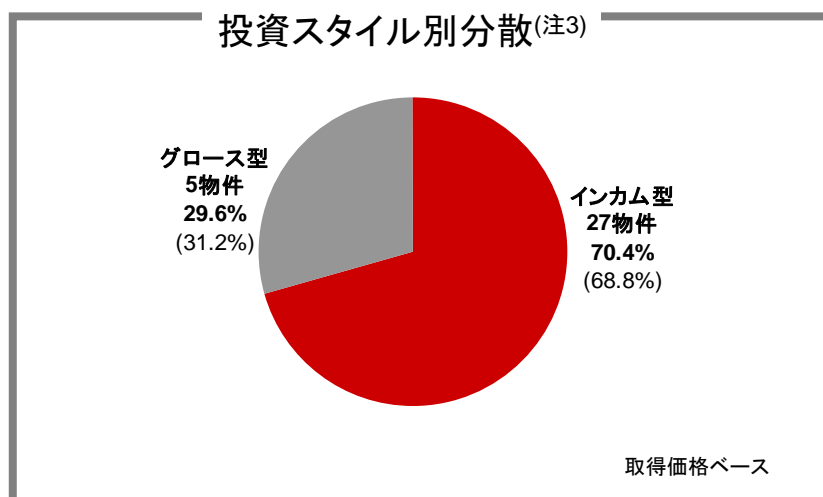
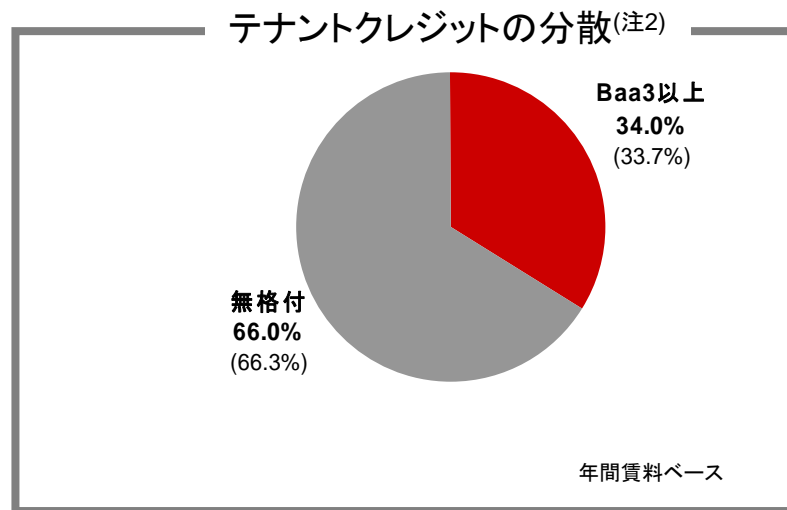
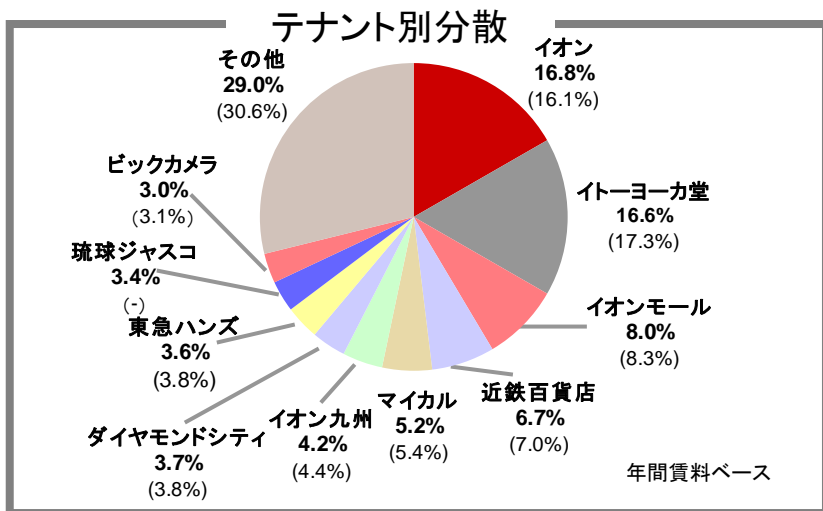
ポートフォリオのロケーション(注1)



(注1) 2006年2月期以降取得予定物件である ジャスコシティ西大津、ロックシティ大垣、(仮称)浦和PARCO、(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。

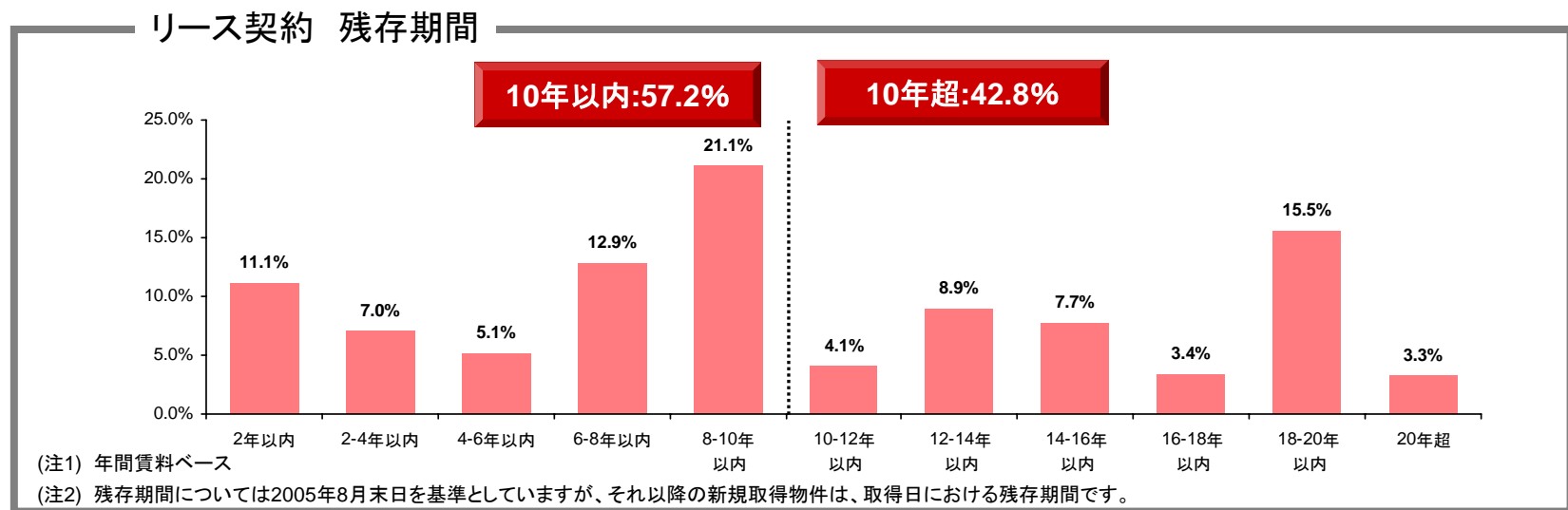
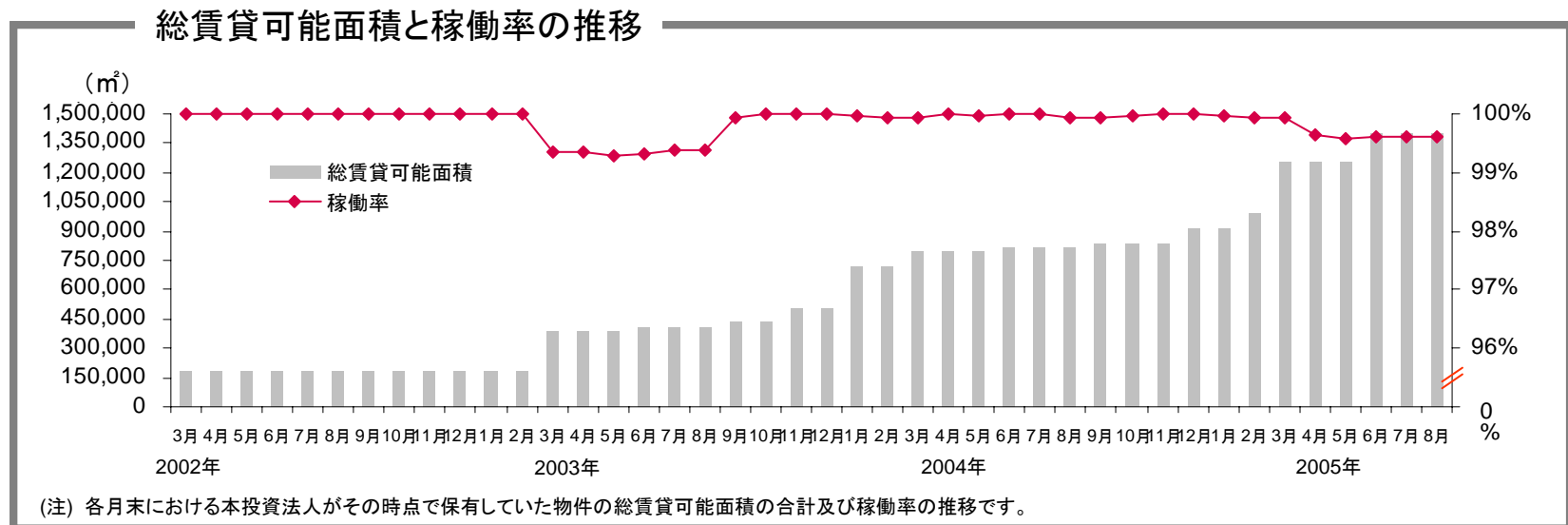
(注2) 今期から、前期まで投資スタイルの一分類として定めていたインカム/グロース型資産をグロース型資産に併合しました。

ポートフォリオの分散(全32物件)(注1)



(注1) 2005年8月末日現在。2006年2月期以降取得予定物件であるジャスコシティ西大津、ロックシティ大垣、(仮称)浦和PARCO及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。
 (注2) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる2005年8月31日時点の格付に基づきます。
 (注3) 今期から、前期まで投資スタイルの一分類として定めていたインカム/グロース型資産をグロース型資産に併合しました。
 (注4) ()内は2005年3月末日時点のポートフォリオ、全29物件の数値となります。

ポートフォリオの稼働率推移／リース契約残存期間



ポートフォリオの概要一覧

物件名称	投資スタイル (注2)	築年数(注3) (年)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率	取得 価格 (百万円)	取得時 キャップレート (注4)	期末算定価格/ 鑑定評価額 (百万円)	比率(%)	テナント数	主要テナント	予想 損失率(注5)	PM会社
東京及び東京周辺都市部												
エスバ川崎	インカム	5.3	56,891.2	100.00%	10,091	6.2%	11,200	3.7%	1	イトーヨーカドー	10.9%	㈱ダイヤモンドシティ
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	インカム	4.9	63,652.3	100.00%	8,300	6.2%	8,190	2.7%	1	ジャスコ	9.1%	㈱ジオ・アカマツ
あびこショッピングプラザ	グロース	10.9	43,390.7	98.92%	10,200	7.2%	12,300	4.0%	45	イトーヨーカドー	11.8%	㈱ダイヤモンドシティ
南青山8953ビル	インカム	3.5	1,541.0	100.00%	5,350	5.5%	5,330	1.7%	3	ヒューゴ・ボス	13.0%	生駒シービー・リチャード・エリス㈱
イトーヨーカドー八柱店	インカム	22.9	21,581.7	100.00%	1,616	6.1%	1,970	0.6%	1	イトーヨーカドー	6.5%、7.4%	㈱ザイマックス
イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	6.0	28,316.2	100.00%	6,900	6.3%	7,530	2.5%	1	イトーヨーカドー	14.8%	㈱ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー錦町店	インカム	1.8	73,438.5	100.00%	13,212	5.6%	14,600	4.8%	1	イトーヨーカドー	12.6%	㈱ジオ・アカマツ
代官山8953ビル	インカム	14.5	574.5	100.00%	1,235	5.3%	1,300	0.4%	1	オンワード樺山	5.4%	三井不動産ビルマネジメント㈱
原宿フェイス8953ビル	インカム	20.4	1,477.6	100.00%	2,770	5.6%	2,850	0.9%	5	ディーゼル・ジャパン	10.6%	㈱ザイマックス
エスキス表参道	グロース	23.6	3,782.6	91.64%	16,100	5.0%	16,900	5.5%	12	シャネル、イヴ・サン・ローラン、グッチ	7.1%	㈱ジオ・アカマツ
エスキス表参道アネックス	インカム	8.5	540.8	100.00%	860	5.5%	936	0.3%	2	エルエスモード	5.0%	三井不動産ビルマネジメント㈱
イトーヨーカドー綱島店	インカム	23.5	16,549.5	100.00%	5,000	6.1%	5,360	1.8%	1	イトーヨーカドー	16.3%	ジョーンズラングラサール(株)
ビックカメラ立川店	インカム	35.1	20,983.4	100.00%	11,920	5.5%	12,400	4.1%	2	ビックカメラ	20.1%	ジョーンズラングラサール(株)
板橋サティ	インカム	5.3	72,253.9	100.00%	12,400	5.4%	13,100	4.3%	1	サティ	9.4%	㈱ザイマックス
北青山8953ビル	インカム	0.6	492.7	100.00%	989	5.4%	1,030	0.3%	2	NEWS、ベストプライダル	10.8%	㈱オフィス・ミツキ
イオン大和ショッピングセンター	インカム	3.8	85,226.7	100.00%	16,823	5.5%	18,700	6.1%	1	ジャスコ	9.3%	㈱ザイマックス
西友ひばりヶ丘店	インカム	26.9	19,070.9	100.00%	6,100	7.6%	6,890	2.3%	1	西友	13.2%	生駒シービー・リチャード・エリス㈱
自由が丘8953ビル	インカム	6.2	1,814.1	90.14%	2,700	5.2%	2,787	0.9%	10	NEXT、シュール自由が丘	4.1%、4.4%	㈱ザイマックス
チアーズ銀座	インカム	0.5	1,686.6	100.00%	4,200	4.3%	4,200	1.4%	9	Chanko Dining 若、正泰苑、ガウディの舌	9.9%	野村ビルマネジメント(株)
小計/加重平均		12.0	513,264.7	99.81%	136,767	5.8%	147,573	48.2%	100		-	

(注1) 2005年8月末日現在。2006年2月期以降取得予定物件であるジャスコシティ西大津、ロックシティ大垣、(仮称)浦和PARCO及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。

(注2) 今期から、前期まで投資スタイルの一分類として定めていたインカム/グロース型資産をグロース型資産に併合しました。

(注3) 築年数は建物が複数ある物件に関しては、各建物の築年数を延床面積にて加重平均した数値を記載しています。

(注4) 新規取得時のキャップレートを記載しています。取得後の追加購入分は含まれていません。自由が丘8953ビルのキャップレートはNEXT館のみの数値を記載しています。なお、同物件のうちコリーヌ館のキャップレートは5.5%です。ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターについてはDCF法による鑑定評価額算出に用いた割引率を記載しています。

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

ポートフォリオの概要一覧

物件名称	投資スタイル (注2)	築年数(注3) (年)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率	取得 価格 (百万円)	取得時 キャップレート (注4)	期末算定価格/ 鑑定評価額 (百万円)	比率(%)	テナント数	主要テナント	予想 損失率(注6)	PM会社
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部												
大阪心斎橋8953ビル	インカム	6.6	13,667.0	100.00%	14,300	5.5%	14,000	4.6%	1	東急ハンズ	4.8%	㈱ザイマックス
ならファミリー	グロース	12.8	85,341.8	99.77%	31,241	7.4%	32,400	10.6%	131	近鉄百貨店、ジャスコ	4.6%	㈱ダイヤモンドファミリー
イトーヨーカドー鳴海店	インカム	8.1	50,437.9	100.00%	8,540	7.3%	8,300	2.7%	1	イトーヨーカドー	4.3%	㈱ザイマックス
イオン東浦ショッピングセンター	インカム	4.1	100,457.7	100.00%	6,700	6.3%	7,230	2.4%	1	ジャスコ	7.5%	㈱ザイマックス
ワンダーシティ	グロース	14.6	72,399.2	100.00%	15,900	6.5%	16,200	5.3%	28	ダイヤモンドシティ ^(注5) 、ケーヨーD2	5.2%	㈱ザイマックス
ジャスコシティ高槻	インカム	11.5	77,267.2	100.00%	11,700	6.0%	12,300	4.0%	1	ジャスコ	2.9%	生駒シービー・リチャード・エリス(株)
ジャスコシティ八事	インカム	12.0	63,778.4	100.00%	3,700	7.0%	3,840	1.3%	2	ジャスコ	2.6%	(株)ザイマックス
小計/加重平均		10.9	463,349.2	99.96%	92,081	6.7%	94,270	30.8%	165		-	
政令指定都市・他												
仙台中山ショッピングセンター	インカム	9.2	46,249.0	92.08%	10,200	7.6%	11,000	3.6%	2	ジャスコ	1.1%-2.8%	㈱ザイマックス
博多リバレイン/イニミニマニモ	グロース	6.7	25,742.7	96.94%	12,619	6.5%	13,300	4.3%	76	IDC大塚家具、ルイ・ヴィトン、グッチ	1.9%	㈱ジオ・アカマツ
イオン香椎浜ショッピングセンター	インカム	1.8	109,616.7	100.00%	13,300	6.2%	12,900	4.2%	1	ジャスコ	0.8%	㈱ジオ・アカマツ
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	インカム	2.2	74,625.5	100.00%	9,260	6.2%	9,270	3.0%	1	ジャスコ	2.6%	㈱ザイマックス
戸畑サティ	インカム	6.5	93,258.2	100.00%	6,290	6.6%	6,450	2.1%	1	サティ	1.3%	㈱ジオ・アカマツ
ジャスコ那覇店	インカム	11.9	79,090.5	100.00%	10,700	6.0%	11,400	3.7%	1	ジャスコ	4.9%	ジョーンズ ラング ラサル(株)
小計/加重平均		6.3	428,582.7	98.96%	62,369	6.5%	64,320	21.0%	82		-	
合計/加重平均		10.4	1,405,196.6	99.60%	291,217	6.2%	306,163	100.0%	347		3.0%	

(注1) 2005年8月末現在。2006年2月期以降取得予定物件であるジャスコシティ西大津、ロックシティ大垣、(仮称)浦和PARCO及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。

(注2) 今期から、前期まで投資スタイルの一分類として定めていたインカム/グロース型資産をグロース型資産に併合しました。

(注3) 築年数は建物が複数ある物件に関しては、各建物の築年数を延床面積にて加重平均した数値を記載しています。

(注4) 新規取得時のキャップレートを記載しています。取得後の追加購入分は含まれていません。大阪心斎橋8953ビルについてはDCF法による鑑定評価額算出に用いた割引率を記載しています。仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分の数値のみを用いております。

(注5) ワンダーシティのテナントであるダイヤモンドシティは、本物件の一部をイオン株式会社(ジャスコ)に転賃しています。

(注6) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物又はポートフォリオの予想損失率を記載しています。

5. 今後の運用方針

今後の運用方針

内部成長

- ◆ リニューアル及び建替えによる物件競争力の維持と強化
- ◆ 継続的な経費削減と成功事例の水平展開

外部成長

- ◆ 2007年3月末総資産4,000億円達成に向けた継続的・安定的な追加物件取得
- ◆ 取得物件及び取得手法の多様化による更なるポートフォリオの分散

財務戦略

- ◆ 機動性を重視したABB (Accelerated Book Building) 方式によるオフリングと、幅広い投資家層をターゲットとしたグローバル・オフリングの併用
- ◆ 無担保ローンファシリティー及び投資法人債を活用した調達ソースの多様化

内部成長戦略:あびこショッピングプラザのリニューアル



Before



After



2005年11月23日 グランドオープン(予定)

費用の削減

- ◆入札等の競争的な環境作りにより、当初予定より約1億円減の9億円程度となる見込み

着実な収益性の確保

- ◆売上歩合制のテナント数(最低保証の有るテナントを含む)割合が、28%から52%へと増加

新規テナントの開拓による集客力の強化

- ◆PM会社との協力により新規テナント誘致を積極的に行うなど集客力を強化

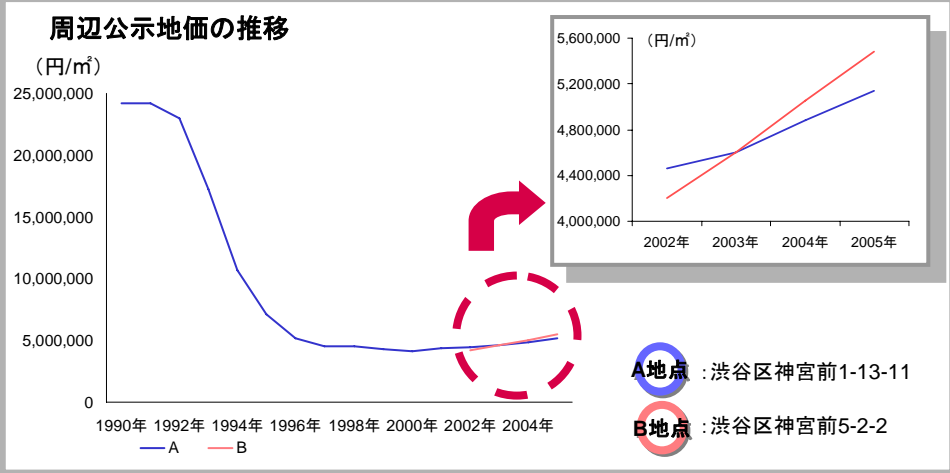
【新規テナント一例】

ニューファミリー向け	3can4on
ヤングカジュアル	グローバルワーク キューティーブロード (ワールドの最近の新ブランド)
ジーンズ&カジュアル	ライトオン
飲食	ヴィド・フランス

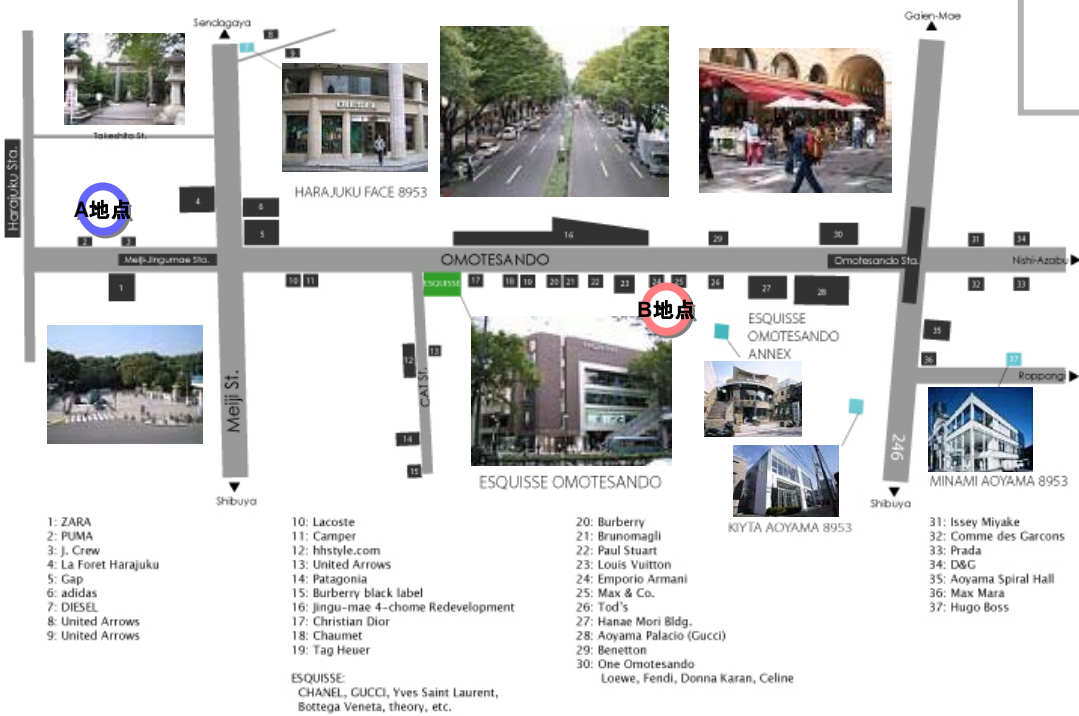
内部成長戦略:エスキス表参道の建替えプロジェクト①

J-REIT物件初の大規模建替えプロジェクト

世界的注目を集めるようになった表参道。エスキス表参道は、外部環境の変化により、商業施設としての競争力が衰え、時代への対応が求められるようになりました。
 そこで、隣接地の追加取得も行えたことにより、今回、表参道でも最先端な商業施設へと生まれ変わりを図ります。



出所:国土交通省 土地情報ライブラリー



MVRDV(オランダ)による建築デザイン



Villa VPRO (オフィス 1997 オランダ)
 Hans Werlemann



Wozocos (集合住宅 1997 オランダ)
 Hans Werlemann

内部成長戦略:エスキス表参道の建替えプロジェクト②

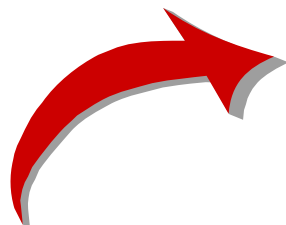
Before



After



イメージは2005年10月時点のものであり変更する可能性があります。



2005年 秋

2006年 初頭

2007年 秋

● 基本協定書の締結予定

● 建物譲渡及び借地契約締結予定

【譲渡の概要】

譲渡先: 株式会社竹中工務店

主な契約予定の内容:

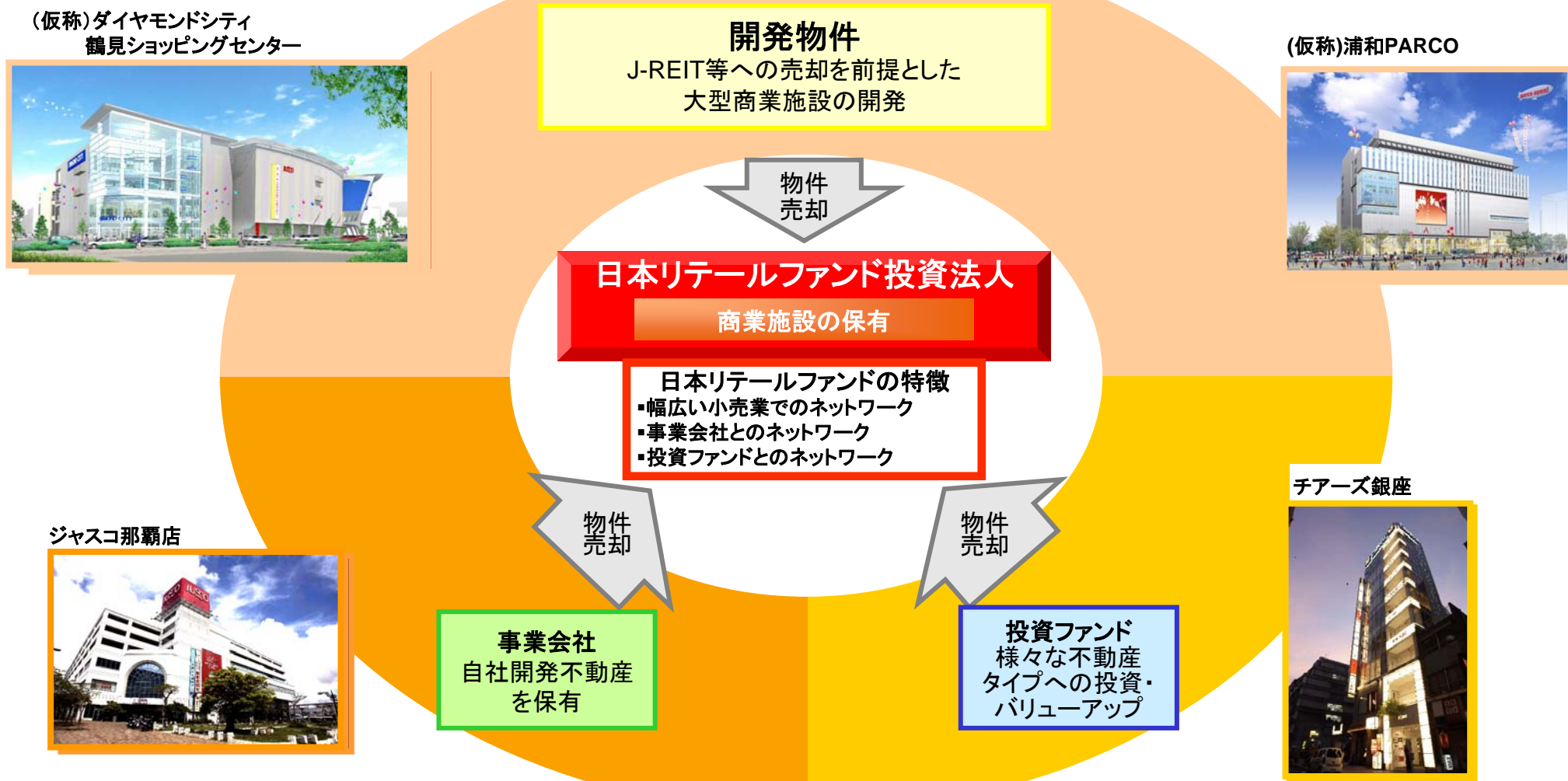
本投資法人と譲渡先間で借地契約を締結し、譲渡先にて新たな建物の建設を行う予定となっております。本投資法人は新たな建物竣工時の優先買取交渉権を保有する予定です。

● 建物竣工・オープン予定

建物着工予定:	2006年2月
建物竣工予定:	2007年11月
所在地:	東京都渋谷区神宮前5-10-1
総賃貸可能面積:	約5,000㎡ (現状3,782.55㎡)
投資スタイル:	グロース型

* 総賃貸面積は、1.3倍程度になる見込み

本投資法人を取り巻く環境条件：ディール・フローの多様化



取得手法の多様化: (仮称)浦和PARCO :(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター

(仮称)浦和PARCO

開発型物件の売買予約契約締結



本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

建物竣工予定: 2007年9月
 所在地: 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町
 延床面積: 全体108,173.72m²
 うち取得予定資産56,306.80m²
 投資スタイル: インカム型
 テナント: パルコ
 (契約期間: 開業後20年間)

(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見 ショッピングセンター

匿名組合出資持分取得による優先買取交渉権の確保



本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

建物着工予定: 2005年12月
 建物竣工予定: 2006年12月
 所在地: 大阪府大阪市鶴見区
 延床面積: 約150,000m²
 投資スタイル: インカム型
 テナント: ダイヤモンドシティ
 (契約期間: 開業後15年間)

2006年2月期以降取得予定物件

ロックシティ大垣
定期借地権を信託する受益権の取得



モール棟 (EAST棟)

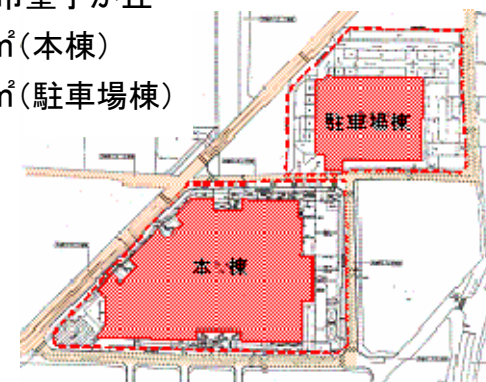
所在地: 岐阜県大垣市三塚町宇中島
 延床面積: 47,704.72 m² (モール棟)
 14,530.99 m² (別棟)
 投資スタイル: インカム型
 主なテナント: マックスバリュ、
 スポーツオーソリティ



ジャスコシティ西大津
京都・大阪のベッタタウンに立地する物件

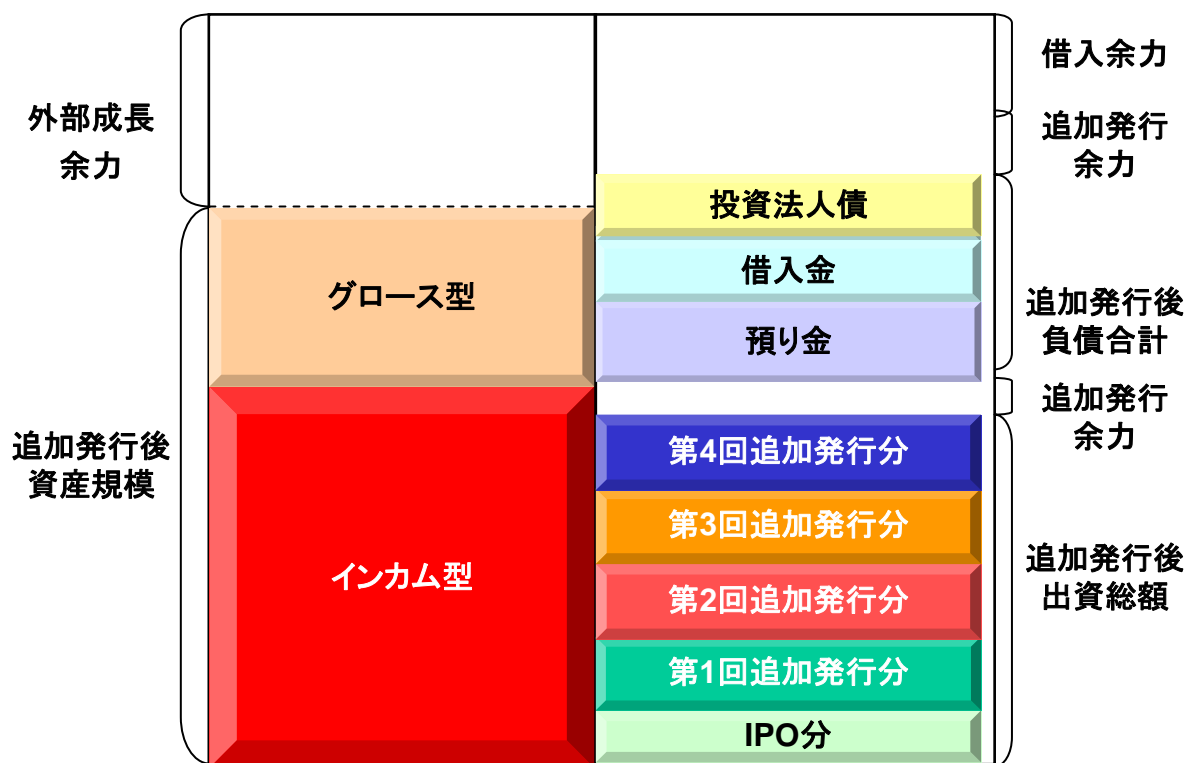


所在地: 滋賀県大津市皇子が丘
 延床面積: 46,485.44 m² (本棟)
 19,977.60 m² (駐車場棟)
 投資スタイル: インカム型
 テナント数: 1
 主なテナント: ジャスコ



財務戦略

JRFのバランスシート・イメージ



デット・ファイナンス

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

エクイティ・ファイナンス

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

6. 2005年8月期(第7期)決算詳細

2005年8月期損益計算書

科目	当期(2005年8月期)		前期(2005年2月期)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 営業損益の部						
1. 営業収益	12,225,558	100.0	9,513,644	100.0	2,711,914	28.5
貸事業収入	12,225,558		9,513,644		2,711,914	
2. 営業費用	7,252,452	59.3	5,686,503	59.8	1,565,948	27.5
貸事業費用	6,080,183		4,808,402		1,271,781	
その他業務費用						
匿名組合分配損	2,284		—		2,284	
資産運用報酬	910,704		680,067		230,636	
役員報酬	3,347		1,800		1,547	
資産保管委託報酬	44,988		37,868		7,120	
一般事務委託報酬	105,010		83,429		21,581	
その他費用	105,933		74,936		30,997	
営業利益	4,973,105	40.7	3,827,140	40.2	1,145,965	29.9
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益	3,242	0.0	9,475	0.1	△6,233	△65.8
受取利息	63		40		22	
その他営業外収益	3,178		9,434		△6,255	
2. 営業外費用	578,927	4.7	451,088	4.7	127,838	28.3
支払利息	155,830		183,614		△27,784	
投資法人債利息	205,721		22,390		183,331	
投資法人債発行費償却	29,639		29,639		—	
融資関連費用	33,116		46,603		△13,486	
新投資口発行費	114,829		130,220		△15,390	
創業費償却	13,924		13,924		—	
その他営業外費用	25,865		24,696		1,168	
経常利益	4,397,420	36.0	3,385,527	35.6	1,011,893	29.9
税引前当期純利益	4,397,420	36.0	3,385,527	35.6	1,011,893	29.9
法人税その他の税の額	927		1,024		△97	
法人税等調整額	△16		△21		4	
当期純利益	4,396,509	36.0	3,384,523	35.6	1,011,986	29.9
前期繰越利益	100		78		22	
当期末処分利益	4,396,610		3,384,601		1,012,008	

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

(注2) 2005年2月期(第6期)は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

2005年8月期末貸借対照表

科目	当期(2005年8月期)		前期(2005年2月期)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金	3,294,281		3,474,364		△180,082	
信託現金及び信託預金	9,126,964		5,888,570		3,238,394	
営業未収入金	545,324		476,798		68,525	
未収消費税等	757,167		444,015		313,151	
その他の流動資産	526,914		326,029		200,885	
流動資産合計	14,250,652	4.6	10,609,778	4.3	3,640,874	34.3
II 固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	103,719,183		84,459,563		19,259,620	
信託構築物	4,912,301		4,173,260		739,041	
信託機械及び装置	357,240		383,674		△26,434	
信託工具器具備品	903,032		876,051		26,981	
信託土地	179,611,104		136,865,206		42,745,898	
有形固定資産合計	289,502,861	92.7	226,757,753	92.7	62,745,107	27.7
2.無形固定資産						
信託借地権	4,165,710		3,691,999		473,711	
信託その他無形固定資産	167,615		161,005		6,610	
無形固定資産合計	4,333,326	1.4	3,853,005	1.6	480,321	12.5
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	2,801,310		2,809,907		△8,597	
投資有価証券	849,220		—		849,220	
長期前払費用	134,747		147,572		△12,825	
繰延ヘッジ損失	125,214		113,492		11,721	
その他の投資その他の資産	206,063		225,316		△19,252	
投資その他の資産合計	4,116,555	1.3	3,296,290	1.3	820,265	24.9
固定資産合計	297,952,743	95.4	233,907,049	95.6	64,045,694	27.4
III 繰延資産						
創業費	27,848		41,772		△13,924	
投資法人債発行費	118,559		148,199		△29,639	
繰延資産合計	146,407	0.0	189,971	0.1	△43,563	△22.9
資産合計	312,349,803	100.0	244,706,798	100.0	67,643,004	27.6

科目	当期(2005年8月期)		前期(2005年2月期)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動負債						
営業未払金	765,881		628,893		136,987	
短期借入金	25,860,000		21,260,000		4,600,000	
未払金	66,235		162,372		△96,137	
未払費用	605,800		477,153		128,646	
未払法人税等	927		1,024		△97	
前受金	1,007,978		881,864		126,113	
預り金	737,214		616,204		121,010	
その他の流動負債	109,401		20,062		89,339	
流動負債合計	29,153,438	9.3	24,047,575	9.8	5,105,862	21.2
II 固定負債						
投資法人債	35,000,000		35,000,000		—	
長期借入金	14,170,000		14,170,000		—	
信託預り敷金保証金	67,056,445		51,802,432		15,254,012	
デリバティブ債務	125,214		113,492		11,721	
固定負債合計	116,351,659	37.3	101,085,925	41.3	15,265,733	15.1
負債合計	145,505,097	46.6	125,133,501	51.1	20,371,596	16.3
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	162,448,096	52.0	116,188,696	47.5	46,259,400	39.8
II 剰余金						
当期末処分利益	4,396,610		3,384,601		1,012,008	
剰余金合計	4,396,610	1.4	3,384,601	1.4	1,012,008	29.9
出資合計	166,844,706	53.4	119,573,297	48.9	47,271,408	39.5
負債・出資合計	312,349,803	100.0	244,706,798	100.0	67,643,004	27.6

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

(注2) 2005年2月期(第6期)は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

2005年8月期キャッシュフロー計算書／分配金に係る計算書

キャッシュフロー計算書

(千円)

科 目	当 期 (2005年8月期)	前 期 (2005年2月期)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,397,420	3,385,527
減価償却費	2,305,947	1,682,448
その他	5,219	614
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,708,590	5,068,591
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	△65,069,971	△44,001,169
信託預り敷金保証金の収入	16,103,643	2,582,797
信託預り敷金保証金の支出	△849,630	△741,205
信託無形固定資産の取得による支出	△488,619	△42,756
信託差入敷金保証金の収入	8,597	7,500
投資有価証券の取得による支出	△851,505	—
その他の投資その他の資産の減少による収入	19,252	—
その他の投資その他の資産の取得による支出	—	△17,386
投資活動によるキャッシュ・フロー	△51,128,233	△42,212,221
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	30,100,000	74,500,000
短期借入金の返済による支出	△25,500,000	△58,000,000
長期借入金の借入による収入	—	—
長期借入金の返済による支出	—	△10,000,000
投資法人債の発行による収入	—	34,822,161
分配金の支払額	△3,381,445	△3,174,459
投資口の発行による収入	46,259,400	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	47,477,954	38,147,701
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,058,311	1,004,071
V 現金及び現金同等物の期首残高	9,362,934	8,358,863
VI 現金及び現金同等物の期末残高	12,421,246	9,362,934

金銭の分配に係る計算書

(千円)

科 目	当 期 (2005年8月期)	前 期 (2005年2月期)
当期末処分利益	4,396,610	3,384,601
分配金の額	4,396,566	3,384,501
(投資一口当たり分配金) (円)	(15,730)	(15,419)
次期繰越利益	43	100

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

(注2) 2005年2月期(第6期)は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

各物件の収益状況(インカム型物件1)

(百万円)

項目	仙台中山 ショッピングセンター		エスパ 川崎		大阪心斎橋 8953ビル		ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター		イトーヨーカドー 鳴海店		南青山8953ビル		イトーヨーカドー 八柱店	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	429	442	351	351	405	418	274	274	330	330	160	160	78	78
その他収入	114	0	0	0	0	0	0	0	—	—	8	9	—	—
不動産賃貸事業収入 合計	544	442	351	351	405	418	274	274	330	330	169	169	78	78
公租公課	41	42	60	60	30	30	42	43	41	42	6	7	17	17
施設管理費	22	1	0	0	0	0	0	0	1	0	11	11	0	0
管理委託報酬	13	13	12	12	6	6	5	5	6	6	4	4	2	2
その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
減価償却費	77	76	82	82	80	80	63	63	73	73	8	8	18	18
不動産賃貸費用 合計	156	135	157	157	118	118	113	114	124	124	32	32	39	39
不動産賃貸事業利益	387	306	193	193	287	299	160	159	205	206	137	137	39	39
敷金	840	956	981	981	798	798	745	745	538	538	282	282	450	450
保証金	801	801	3,924	3,924	—	—	2,983	2,983	4,849	4,849	—	—	—	—
期末預り金	1,641	1,758	4,905	4,905	798	798	3,729	3,729	5,388	5,388	282	282	450	450

(百万円)

項目	イトーヨーカドー 上福岡店		イトーヨーカドー 錦町店		代官山 8953ビル		イトー東浦 ショッピングセンター		原宿フェイス 8953ビル		イトー香椎浜 ショッピングセンター		イトー札幌苗穂 ショッピングセンター	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	256	256	444	443	34	34	375	375	79	79	477	477	382	382
その他収入	24	—	—	—	2	3	—	—	13	13	—	—	—	—
不動産賃貸事業収入 合計	280	256	444	443	37	38	375	375	92	92	477	477	382	382
公租公課	39	39	57	58	1	1	57	—	2	0	65	—	63	—
施設管理費	0	0	—	0	3	3	0	3	8	8	7	2	—	0
管理委託報酬	4	4	4	4	1	1	4	4	4	4	6	6	3	3
その他賃貸事業費用	2	3	2	2	0	0	81	81	0	0	2	2	21	21
減価償却費	48	47	136	136	4	4	101	101	9	9	99	99	132	132
不動産賃貸費用 合計	95	94	201	202	11	11	245	191	24	22	181	110	220	157
不動産賃貸事業利益	185	161	243	241	26	27	130	184	68	70	296	367	161	224
敷金	774	774	590	590	125	125	495	495	176	176	700	700	654	654
保証金	1,816	1,881	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期末預り金	2,591	2,656	590	590	125	125	495	495	176	176	700	700	654	654

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

(注2) 2005年2月期(第6期)は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

各物件の収益状況(インカム型物件2)

(百万円)

項目	エス表参道 アクセス		イトーヨーカドー 綱島店		ビックカメラ立川店		板橋サティ		北青山8953ビル		イトナ和ショッピング センター		西友 ひばりヶ丘店	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	27	27	180	180	356	300	621	328	32	5	540	37	249	—
その他収入	5	—	—	—	29	24	0	—	1	0	—	—	26	—
不動産賃貸事業収入 合計	33	27	180	180	386	325	621	328	33	5	540	37	276	—
公租公課	1	—	19	—	29	0	45	—	0	—	—	—	—	—
施設管理費	0	0	—	—	28	25	—	—	2	0	0	—	—	—
管理委託報酬	1	1	3	3	6	5	4	2	1	0	4	0	3	—
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	1	1	263	120	0	0	2	0	0	—
減価償却費	1	1	26	26	90	90	107	53	3	0	114	18	88	—
不動産賃貸費用 合計	5	3	50	31	156	121	420	176	6	0	121	19	92	—
不動産賃貸事業利益	28	23	129	149	229	203	201	151	27	4	419	17	183	—
敷金	64	64	232	232	712	712	754	754	40	40	1,068	1,068	300	—
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期末預り金	64	64	232	232	712	712	754	754	40	40	1,068	1,068	300	—

(百万円)

項目	戸畑サティ		ジャスコシティ高槻		自由が丘 8953ビル		ジャスコシティ八事		ジャスコ 那覇店		7-ス 銀座		インカム物件 合計	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	301	—	357	—	67	—	74	—	134	—	9	—	7,035	4,986
その他収入	2	—	0	—	3	—	0	—	1	—	1	—	236	51
不動産賃貸事業収入 合計	303	—	358	—	70	—	74	—	135	—	11	—	7,271	5,037
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	623	342
施設管理費	8	—	—	—	6	—	0	—	—	—	—	—	104	59
管理委託報酬	5	—	2	—	2	—	1	—	1	—	0	—	119	94
その他賃貸事業費用	2	—	1	—	0	—	0	—	10	—	0	—	404	244
減価償却費	66	—	108	—	13	—	16	—	40	—	2	—	1,617	1,126
不動産賃貸費用 合計	83	—	112	—	22	—	19	—	52	—	3	—	2,871	1,867
不動産賃貸事業利益	220	—	245	—	47	—	54	—	83	—	7	—	4,400	3,169
敷金	315	—	1,232	—	115	—	502	—	2,118	—	168	—	15,780	11,144
保証金	—	—	4,722	—	47	—	66	—	—	—	—	—	19,213	14,440
期末預り金	315	—	5,955	—	162	—	569	—	2,118	—	168	—	34,993	25,584

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

(注2) 2005年2月期(第6期)は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

各物件の収益状況(グロース型物件)

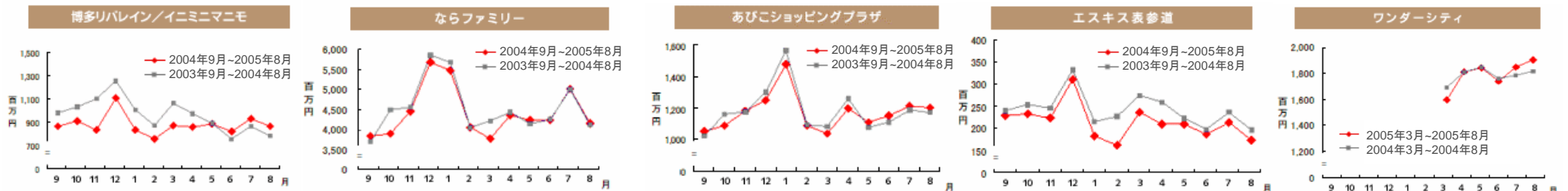
項目	博多パレイン イニミニマモ		ならファミリー		あびこ ショッピングプラザ		エスキス 表参道		ワンダーシティ		グロース物件 合計		全体合計	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	891	945	1,859	1,921	469	475	300	321	511	—	4,032	3,663	11,067	8,649
その他収入	219	192	383	332	195	250	87	37	35	—	921	812	1,157	863
不動産賃貸事業収入 合計	1,110	1,137	2,242	2,253	665	725	388	359	546	—	4,953	4,476	12,225	9,513
公租公課	117	118	109	111	37	36	22	—	0	—	286	266	910	609
施設管理費	428	348	447	447	227	243	57	58	38	—	1,198	1,098	1,302	1,158
管理委託報酬	51	53	248	221	29	42	14	14	90	—	434	332	554	426
販売促進費用	126	153	63	55	11	13	11	26	0	—	213	247	213	247
その他賃貸事業費用	113	97	230	289	10	12	3	9	3	—	360	409	765	653
減価償却費	178	177	226	222	84	81	73	73	124	—	687	555	2,305	1,682
固定資産除却損	—	13	27	17	—	—	—	—	—	—	27	30	27	30
不動産賃貸事業費用 合計	1,016	961	1,352	1,366	399	430	183	181	256	—	3,208	2,939	6,080	4,808
不動産賃貸事業利益	94	176	890	887	266	294	204	177	289	—	1,744	1,536	6,145	4,705
敷金	754	750	5,578	5,687	900	906	788	856	834	—	8,856	8,200	24,636	19,344
保証金	—	—	13,414	13,414	4,354	4,602	—	—	5,436	—	23,206	18,017	42,419	32,457
期末預り金	754	750	18,992	19,101	5,255	5,509	788	856	6,270	—	32,062	26,217	67,056	51,802

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

(注2) 2005年2月期(第6期)は2004年9月1日より2005年2月28日まで(運用日数181日間)

(注3) 今期から、前期まで投資スタイルの一分類として定めていたインカム/グロース型資産をグロース型資産に併合しました。

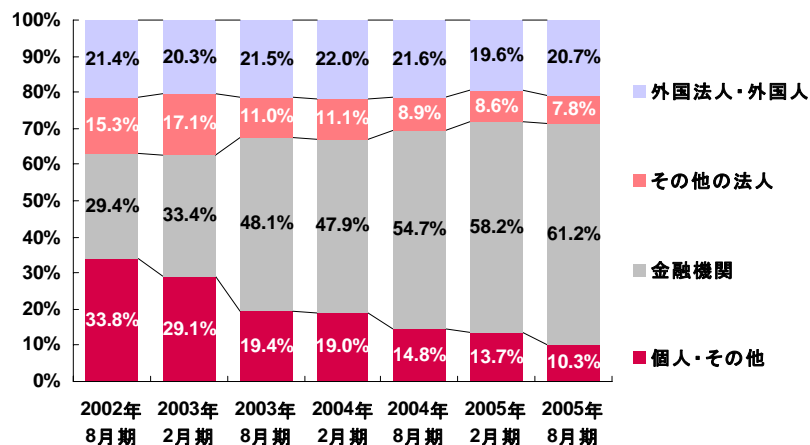
総売上高推移



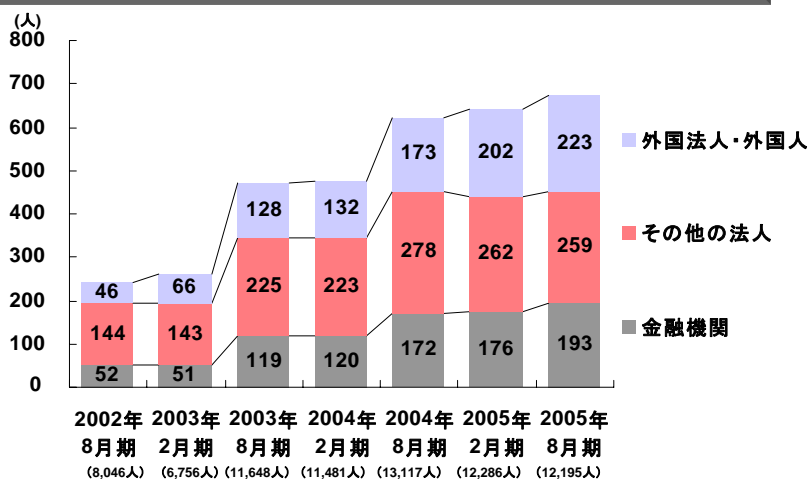
参考資料

投資主属性分析

所有者別投資口数割合の推移



所有者別投資主数の推移



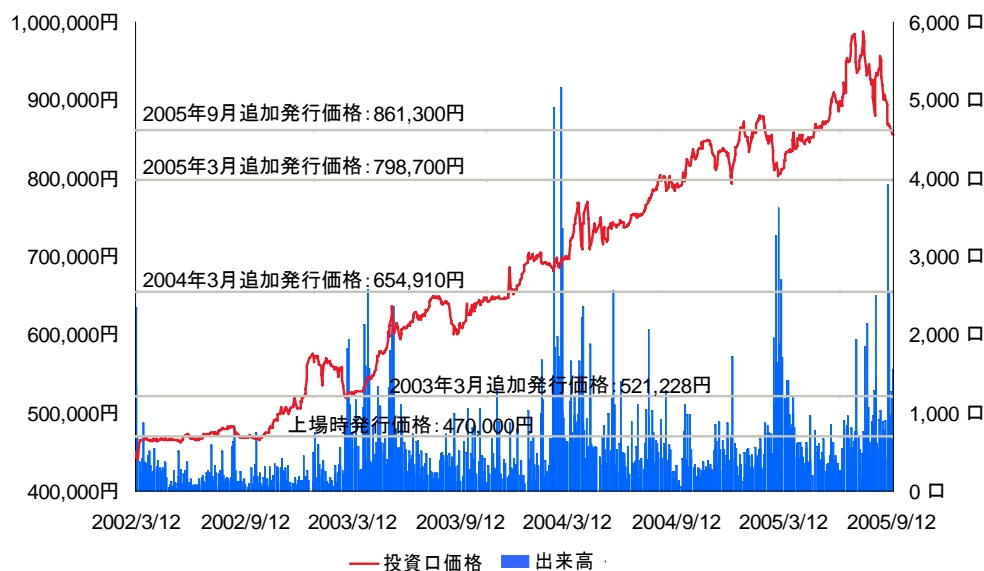
2005年8月末現在における上位20名投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	26,453	9.46
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,263	5.46
3	三菱商事株式会社	13,975	5.00
4	資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	10,137	3.63
5	株式会社中国銀行	9,871	3.53
6	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,016	2.51
7	ザ・バンクオブニューヨーク・トリシティ・ジャスデックアカウント	6,810	2.44
8	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	6,021	2.15
9	株式会社池田銀行	6,011	2.15
10	株式会社常陽銀行	5,230	1.87
11	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	4,886	1.75
12	株式会社北洋銀行	4,364	1.56
13	株式会社泉州銀行	4,027	1.44
14	株式会社広島銀行	3,293	1.18
15	株式会社関西アーバン銀行	3,215	1.15
16	メロンバンクイービーエヌアムログローバルカストディエヌアイ	3,211	1.15
17	株式会社山梨中央銀行	3,093	1.11
18	アメリカンライフインシュアランスカンパニー・ジー・イー・エル	2,751	0.98
19	株式会社八十二銀行	2,657	0.95
20	三菱信託銀行株式会社 ^(注3)	2,532	0.91
合計		140,816	50.38

(注3) 三菱信託銀行株式会社は2005年10月1日より、UFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社となりました。

投資口価格のパフォーマンス

投資口価格の推移(2005年9月30日まで)(注1)



相対株価推移(2005年9月30日まで)(注1)



高値	990,000円	(2005年7月8日)
安値	433,000円	(2002年3月13日)
単純平均投資口価格(終値ベース)	678,277円	(2005年9月30日現在)
総出来高数	465,110口	(2005年9月30日現在)
1日当り平均出来高数	531口	(2005年9月30日現在)

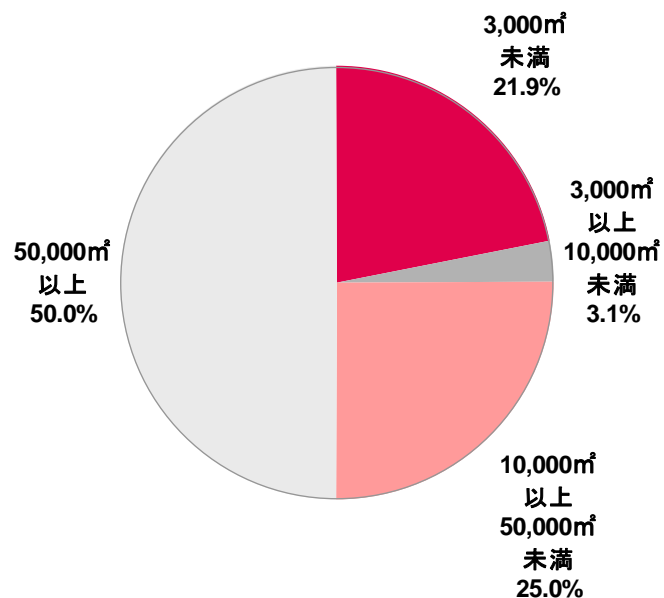
(注1) 終値ベース

(注2) 2002年3月12日の終値を100%としています

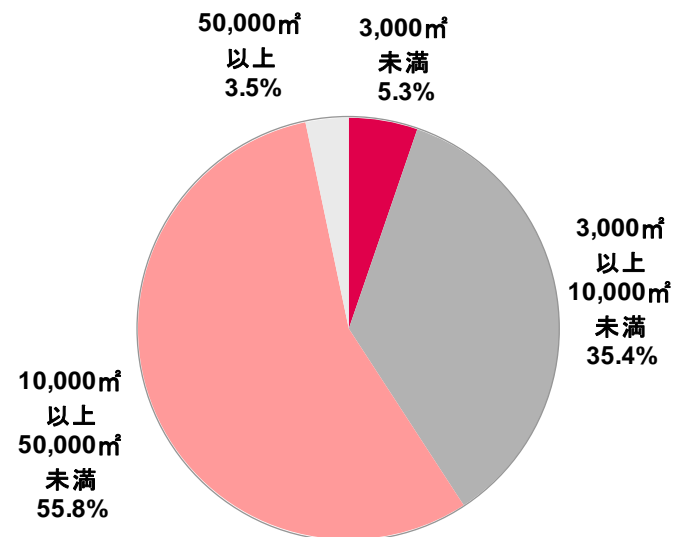
出典:ブルームバーグ

投資物件の選択と集中

本投資法人の保有物件の延床面積別割合



国内ショッピングセンターのフロア面積別物件数の割合

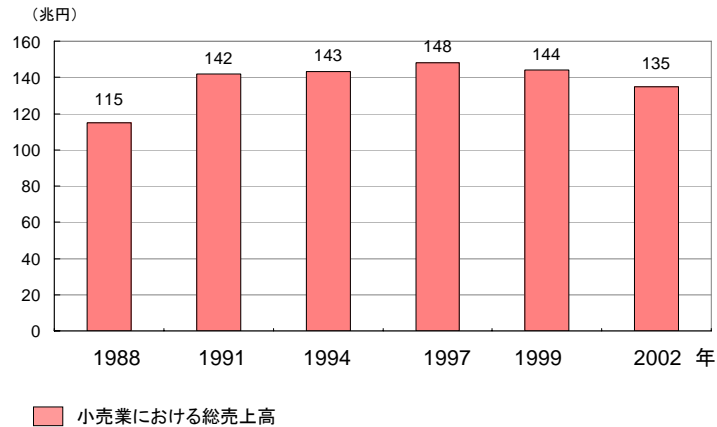


- (注1) 国内ショッピングセンターのフロア面積は、共有部と顧客利用が多い業務エリアを含みます。(ホテル・駐車場は除きます。)
- (注2) 国内ショッピングセンターの定義は以下の通りです。
 ・フロア面積が1,500㎡超
 ・中核テナントを含まずに10を超える店舗が入居
 ・中核テナントがある場合、フロア面積の80%超を占めない
 (他テナントのフロア面積が1,500㎡超である場合を除きます。)
- (注3) 比率は、物件総数に対する各カテゴリーの物件数の比率を表し、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注4) 本投資法人の保有物件(延床面積ベース)には、2006年2月期以降取得予定物件であるジャスコシティ西大津、ロックシティ大垣、(仮称)浦和PARCO及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含みません。
- (注5) 本投資法人の保有物件ポートフォリオはショッピングセンター以外も含みます。

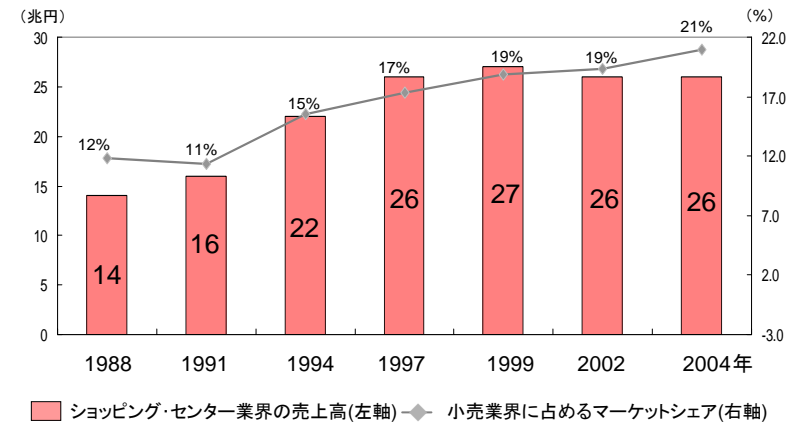
出典： 社団法人日本ショッピングセンター協会(2005年9月現在)

日本の小売業界動向

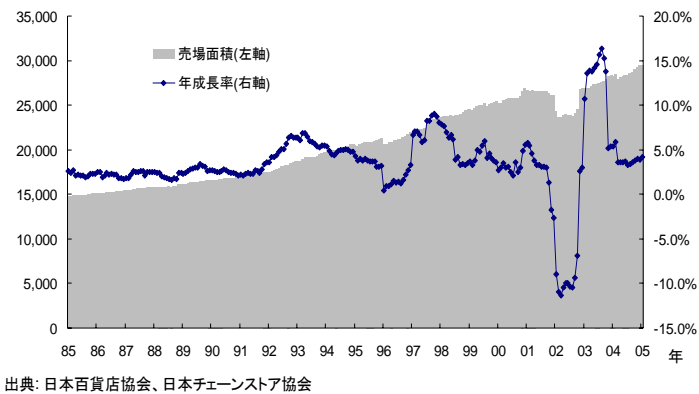
小売業界における総売上高の推移



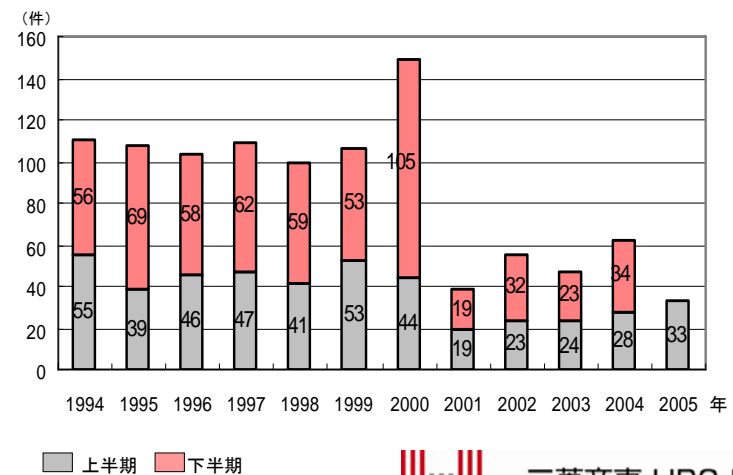
ショッピング・センター業界の総売上高と小売業界に占めるマーケットシェアの推移



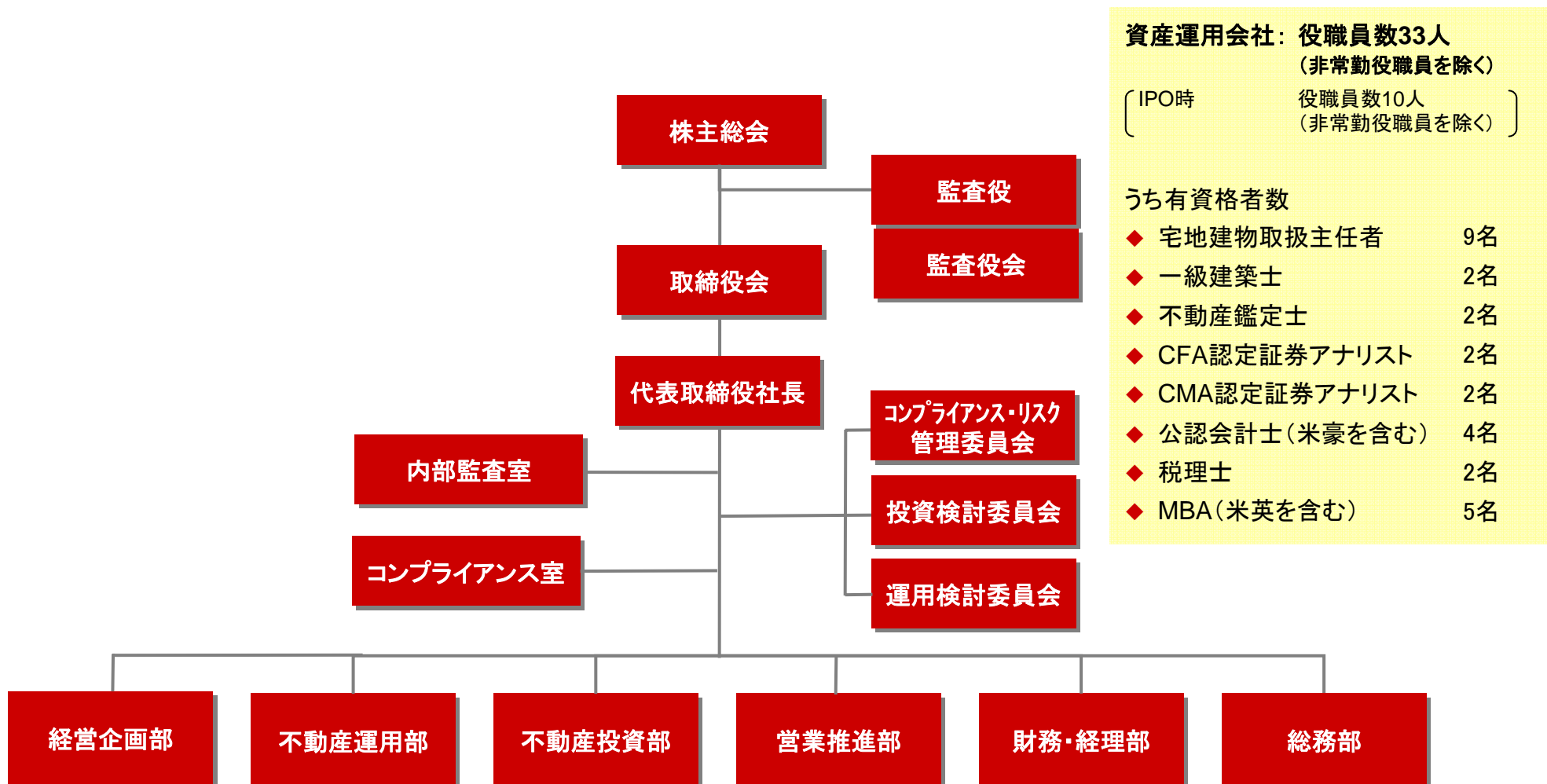
百貨店およびスーパー・マーケットの売場面積の推移



日本における新規開発ショッピング・センター数の推移



資産運用会社の状況



資産運用会社：役職員数33人
 (非常勤役職員を除く)
 [IPO時 役職員数10人
 (非常勤役職員を除く)]

- うち有資格者数
- ◆ 宅地建物取扱主任者 9名
 - ◆ 一級建築士 2名
 - ◆ 不動産鑑定士 2名
 - ◆ CFA認定証券アナリスト 2名
 - ◆ CMA認定証券アナリスト 2名
 - ◆ 公認会計士(米豪を含む) 4名
 - ◆ 税理士 2名
 - ◆ MBA(米英を含む) 5名

JRFからのお知らせ

Websiteリニューアルのご案内

平成17年10月18日(火)より、日本リートールファンド投資法人のWebsiteが全面リニューアルとなりました。今後とも皆様にとって見やすく使いやすいサイト運営を目指して参ります。

投資法人サイト <http://www.jrf-reit.com/>
運用会社サイト <http://www.mc-ubs.com/>



移転のご案内



平成17年11月28日(月)より、新事務所にて営業を開始することになりました。今後とも引き続きご愛顧賜りますようお願い申し上げます。

新住所： 〒100-6420

東京都千代田区丸の内2-7-3 東京ビルディング20階

電話番号： 03-5293-7080(代表)

ファックス： 03-5293-7097

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

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

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