



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

平成20年8月期（第13期）決算説明会資料



||||| 三菱商事 UBB リアルティ



目次

①	2008年8月期 運用実績および2008年10月までのトピックス	2
②	JRFを取り巻く環境分析	13
③	中期運用基本方針に基づく運用状況	17
④	ポートフォリオの概要	24
⑤	参考資料	32





1 2008年8月期 運用実績および 2008年10月までのトピックス

日本リテールファンド投資法人 / 三菱商事 UBS リアルティ



2008年8月期 運用報告ハイライト

▶ 内部成長

- 安定的な賃料収入の維持
- アクティブプロジェクトの推進
－イオンモール東浦の別棟引渡し完了
- 賃料増額・新規物件リーシングの着実な実行
－河原町オーパ、エスキス表参道アネックス等において賃料増額改定を実施

▶ 外部成長

- 郊外型モールSC及び都市型商業施設の継続的な取得

● 取得物件	取得価格	● 取得(予定)物件	取得(予定)価格
イオン札幌発寒ショッピングセンター	18,440百万円	(仮称)チアーズ札幌	2,750百万円
アリオ鳳	19,040百万円		
Gビル神宮前01	3,400百万円		
Gビル神宮前02	2,233百万円		
計: 43,113百万円			

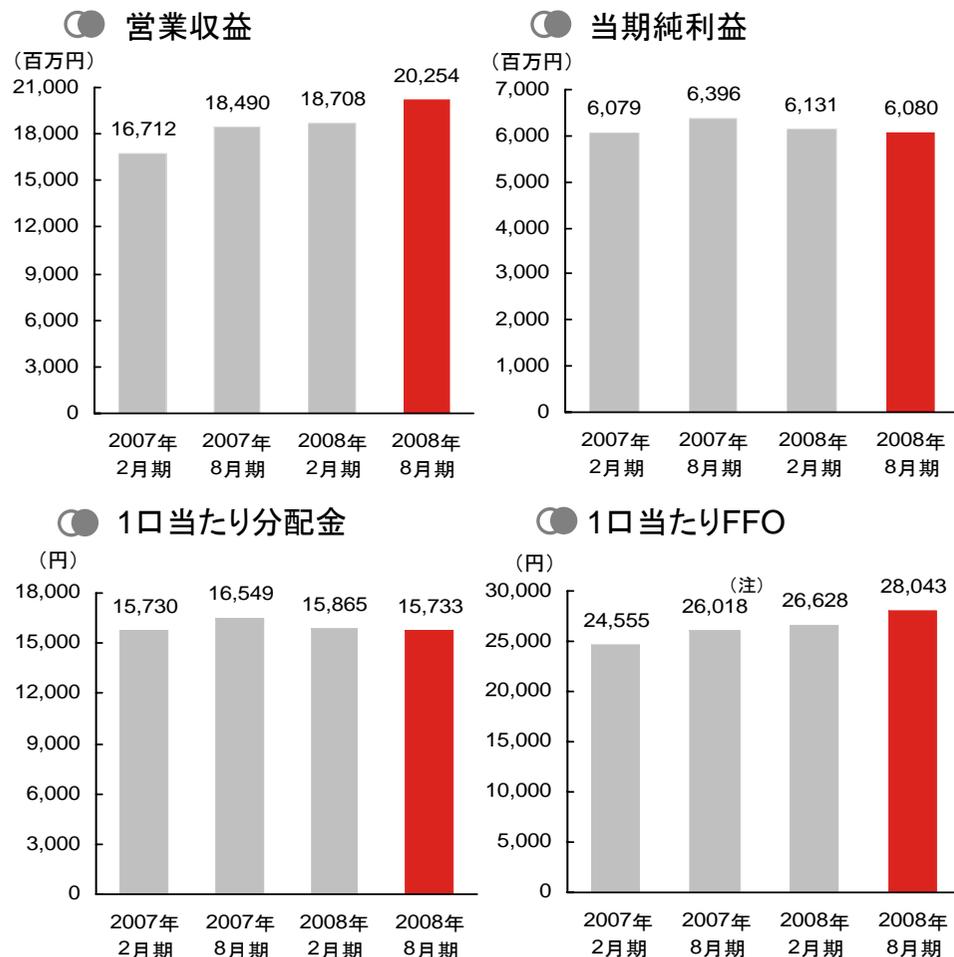
▶ 財務戦略

- 金融機関との良好な関係にもとづく新規借入及び借り替えの実行

この結果、2008年8月期は、営業収益20,254百万円(+8.3%)、当期純利益6,080百万円(△0.8%)
1口当たり分配金 15,733円、1口当たりFFO 28,043円 となりました。

2008年8月期 運用報告ハイライト

運用成績の推移



(注) 1口当たりFFOには、売却損益を含めています。よって、2007年8月期の売却損益を差し引いた数値は、23,790円です。

運用実績と予想の比較

項目	2008年8月期 (実績)	2008年8月期(注1) (予想)	予想差異(%)
営業収益	20,254百万円	20,281百万円	-27百万円(-0.1%)
営業利益	7,778百万円	7,771百万円	7百万円(0.1%)
経常利益	6,095百万円	5,862百万円	233百万円(4.0%)
当期純利益	6,080百万円	5,848百万円	232百万円(4.0%)
1口当たり分配金	15,733円	15,131円	602円(4.0%)
1口当たりFFO(注2)	28,043円	27,286円	757円(2.8%)

(注1) 2008年8月期(予想)は2008年4月15日時点の発表数値。

(注2) (当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却)/期末発行済投資口数

運用資産残高

総資産額	589,630 百万円 (前期比+7.8%)
物件帳簿価額合計	564,703 百万円
同期末算定価額合計	605,542 百万円
期末算定価額との差額	40,839 百万円

(注) 2008年8月末現在。

2009年2月期・2009年8月期の決算予想

2008年8月期の決算実績及び予想

項目	2008年8月期 (184日間)	2009年2月期 (予想・181日間)	2009年8月期 (予想・184日間)
営業収益	20,254百万円	20,638百万円	20,695百万円
経常利益	6,095百万円	6,137百万円	5,698百万円
当期純利益	6,080百万円	5,918百万円	5,684百万円
1口当たり分配金	15,733円	15,312円	14,705円
1口当たりFFO(注1)	28,043円	28,016円	27,515円
FFOペイアウトレシオ	56.1%	54.7%	53.4%

資本的支出及び減価償却費の実績及び予想

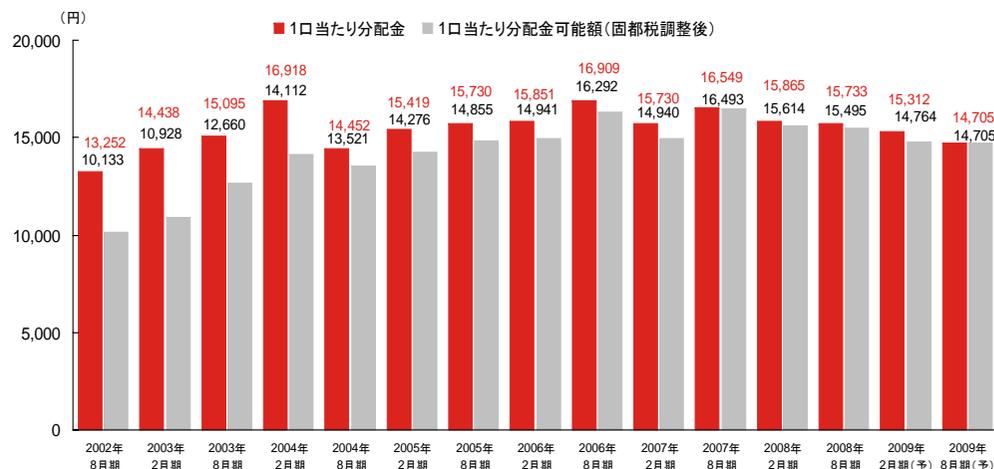
	2005年	2005年	2006年	2006年	2007年	2007年	2008年	2008年	2009年	2009年	2009年
	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期 (予想)	8月期 (予想)	8月期 (予想)
資本的支出 (注3)	373	327	960	486	648	825	1,158	837	923	902	
修繕費	43	121	194	81	48	124	40	43	75	101	
合計	416	448	1,154	567	696	950	1,198	880	998	1,003	
減価償却費	1,682	2,305	2,472	2,894	3,411	3,659	4,160	4,758	4,891	4,922	

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

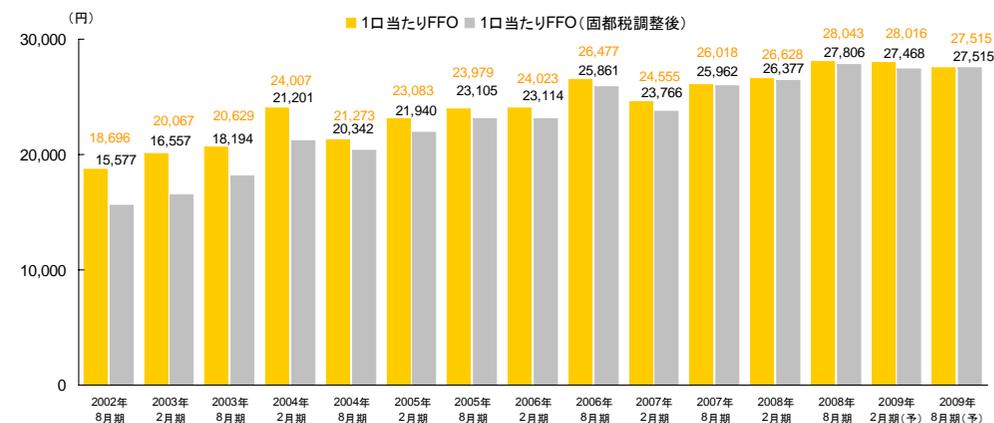
(注2) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配金」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しています。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

(注3) 資本的支出予想値は、大規模な増床、リニューアル等に伴う支出は考慮していません。

固定資産税等調整後1口当たり分配可能額(注2)



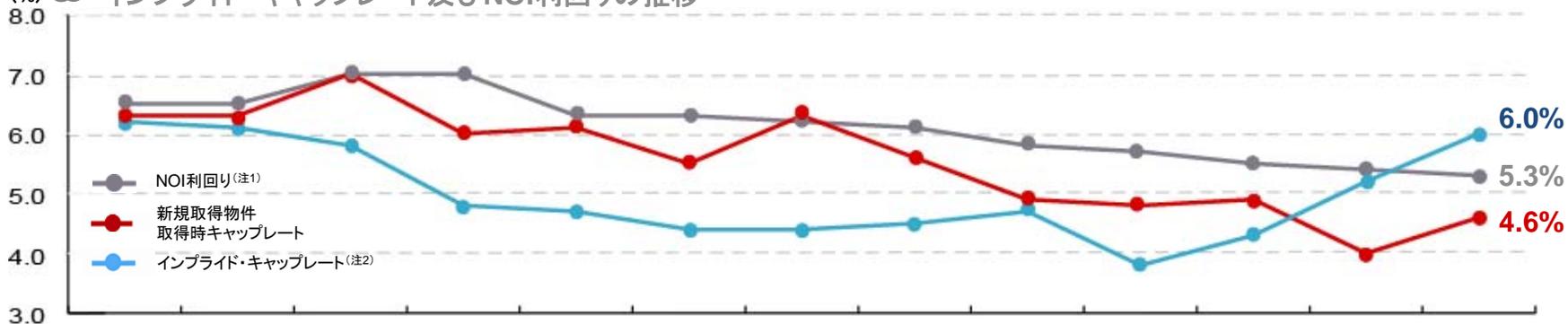
固定資産税等調整後1口当たりFFO(注2)



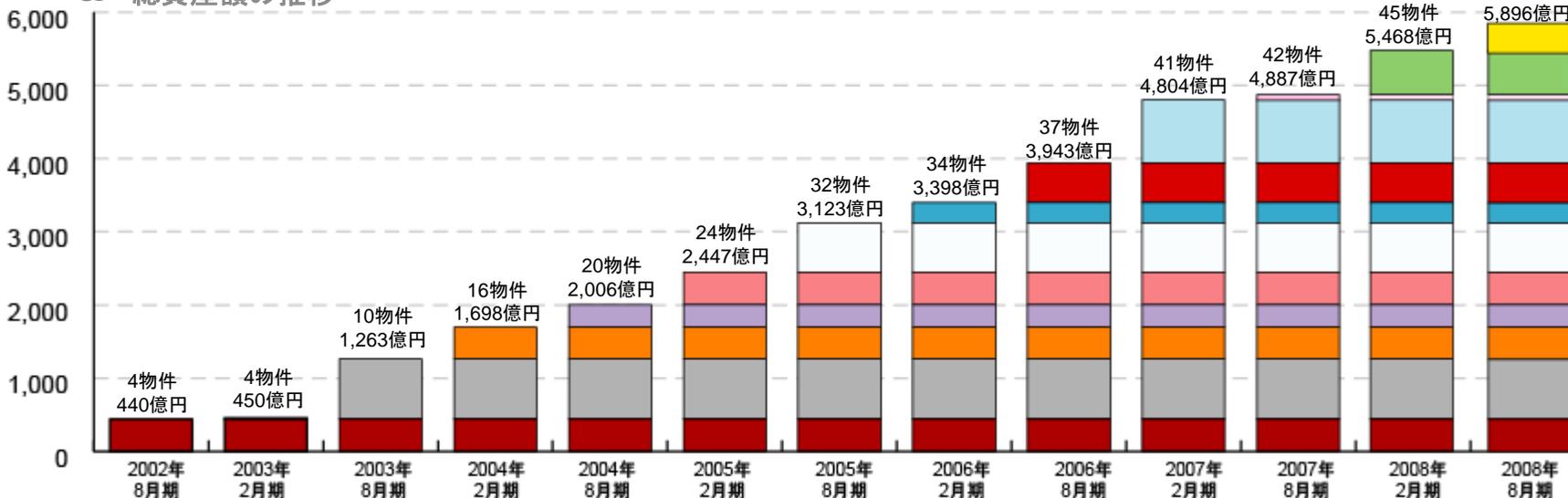
ポートフォリオ成長の軌跡

▶ 新規4物件の取得により、2008年8月期末時点の総資産額は、5,896億円となりました。

(%) ● インプライド・キャップレート及びNOI利回りの推移



(億円) ● 総資産額の推移



(注1) NOI利回り = [(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 減価償却費] ÷ 取得価格合計

(注2) インプライド・キャップレート = NOI / (時価総額 + ネット有利子負債 + 敷金・保証金)



2008年8月期 取得物件

● イオン札幌発寒ショッピングセンター



- 札幌市の西部に所在する、イオングループが札幌地区に展開しているSCの中で最大規模の商業施設
- イオンとマスターリース契約(20年間の定期借家契約)に基づき、核テナントのジャスコに加え、ユニクロ、ライトオン、ABCマート、TBCなど約150店の専門店が出店

物件概要

取得日	: 2008年3月31日
取得先	: 発寒SC特定目的会社
所在地	: 北海道札幌市西区
建築時期	: 2006年10月 他
取得価額	: 18,440百万円
鑑定評価額	: 19,100百万円
総賃貸可能面積	: 102,169.00 m ²
投資スタイル	: インカム型
主なテナント	: ジャスコ



● アリオ鳳



- イトーヨーカ堂の新業態「アリオ」シリーズは全国7店舗目。関西エリアでは2店舗目の出店。JRFとして初の「アリオ」物件の取得となる
- 西側1km内には大阪、和歌山方面を接続する幹線道路である国道26号線が走り、接続状況も良好。商圏人口も、3km圏で約22万人、5km圏で約49万人と首都圏近郊などと比較しても遜色ない恵まれた水準のボリュームを有するエリア

物件概要

取得日	: 2008年5月1日
取得先	: (株)イトーヨーカ堂
所在地	: 大阪府堺市西区
建築時期	: 2008年3月
取得価額	: 19,040百万円
鑑定評価額	: 19,100百万円
総賃貸可能面積	: 95,135.36 m ²
投資スタイル	: インカム型
主なテナント	: イトーヨーカドー



2008年8月期取得物件及び2009年2月期以降取得予定物件

2008年8月期取得物件

● Gビル神宮前01



物件概要

取得日 : 2008年5月1日
 取得先 : 三菱商事(株)
 所在地 : 東京都渋谷区神宮前
 建築時期 : 2007年10月
 取得価額 : 3,400百万円
 鑑定評価額 : 3,890百万円
 総賃貸可能面積 : 555.75 m²
 投資スタイル: インカム型
 主なテナント : BAPE STORE 原宿

- 東京メトロ「表参道」駅から徒歩2分、神宮前小学校から表参道ヒルズ脇に通じる、表参道の裏通りに位置する物件
- 表参道裏通りの当該計画地周辺は、閑静な住宅と新進気鋭なセレクトショップが並存し若い世代に人気があるエリア

● Gビル神宮前02



物件概要

取得日 : 2008年5月30日
 取得先 : (株)セント・グランデ
 所在地 : 東京都渋谷区神宮前
 建築時期 : 2008年4月
 取得価額 : 2,233百万円
 鑑定評価額 : 2,250百万円
 総賃貸可能面積 : 426.29 m²
 投資スタイル: インカム型
 主なテナント : アナスタシア

- 東京メトロ「表参道」駅から徒歩3分、表参道の裏通りに位置する物件
- 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は続くと思えるエリア

2009年2月期以降取得予定物件

● (仮称)チアーズ札幌



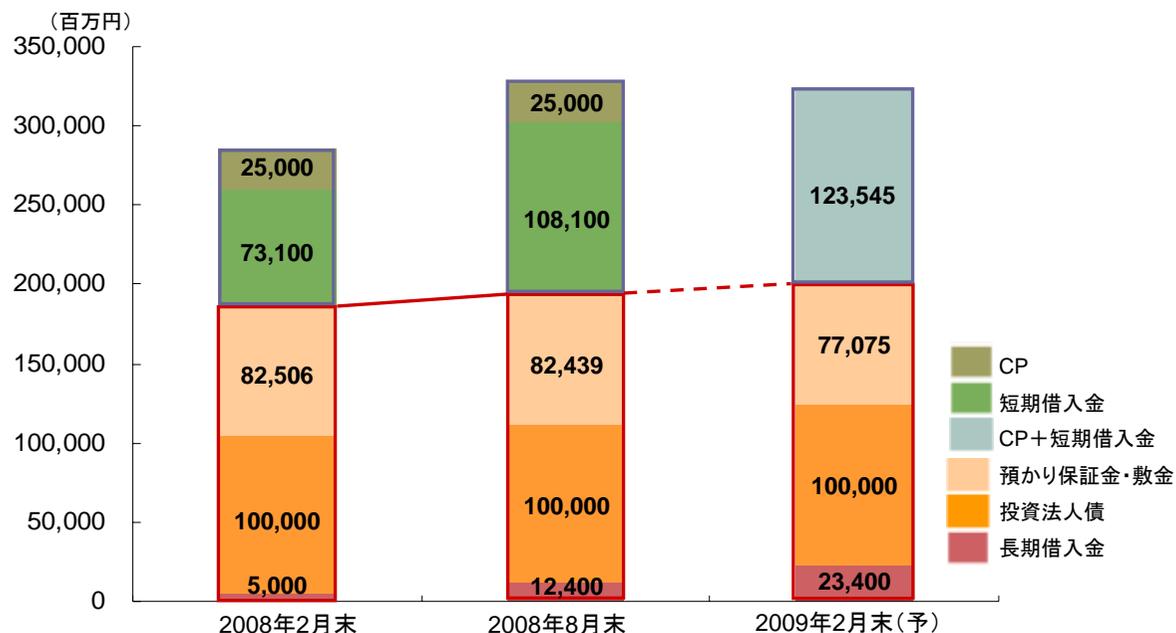
物件概要(予定)

取得日 : 2008年12月
 所在地 : 北海道札幌市中央区
 竣工日 : 2008年10月
 取得価額 : 2,750百万円
 延床面積 : 5,132.50 m²
 主なテナント : アマージュ、牛のいしざき等

- 北海道札幌市中央区に所在し、地下鉄南北線「すすきの」駅から徒歩約2分、大通りエリアとすすきのエリアの中間に位置する物件
- 当該計画地周辺は、大通り駅周辺のオフィス街を後背地としながら、観光地としてもホテル、アミューズメント施設及び飲食店などが数多く集積している魅力的なエリア

財務の状況 — 具体的施策 2

● 借入状況



	2008年 2月末	2008年 8月末	2009年 2月末(予)
①LTV(有利子負債ベース)	37.1%	41.6%	42.2%
②長期負債比率(有利子負債ベース)	51.7%	45.8%	50.0%
③LTV(預かり保証金・敷金含む)	52.2%	55.6%	55.3%
④長期負債比率(預かり保証金・敷金含む)	65.7%	59.4%	61.9%

- ①(長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債)/資産合計
 ②(長期借入+投資法人債)/(長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債)
 ③(長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債+預かり保証金・敷金)/資産合計
 ④(長期借入+投資法人債+預かり保証金・敷金)/(長期借入+投資法人債+短期借入+短期投資法人債+預かり保証金・敷金)

● 借入先明細

(2008年9月末、単位:百万円)

短期借入金		
借入先	借入残高	借入枠
三菱東京UFJ銀行	70,275	142,500
三菱UFJ信託銀行		
中央三井信託銀行		
住友信託銀行		
あおぞら銀行		
三井住友銀行	10,000	
みずほコーポレート銀行	8,000	
福岡銀行	3,000	
中国銀行	5,000	
合計	96,275	

コミットメントライン		
借入先	借入残高	借入枠
三菱東京UFJ銀行	0	40,000
三菱UFJ信託銀行		
住友信託銀行		

長期借入金	
借入先	借入残高
日本生命	5,000
あおぞら銀行	7,400
みずほコーポレート銀行	11,000
日本政策投資銀行	
埼玉りそな銀行	
全国信用協同組合連合会	
三井住友海上火災保険	
合計	23,400

財務の状況 — 2008年8月期実績

2008年8月期末の有利子負債の状況

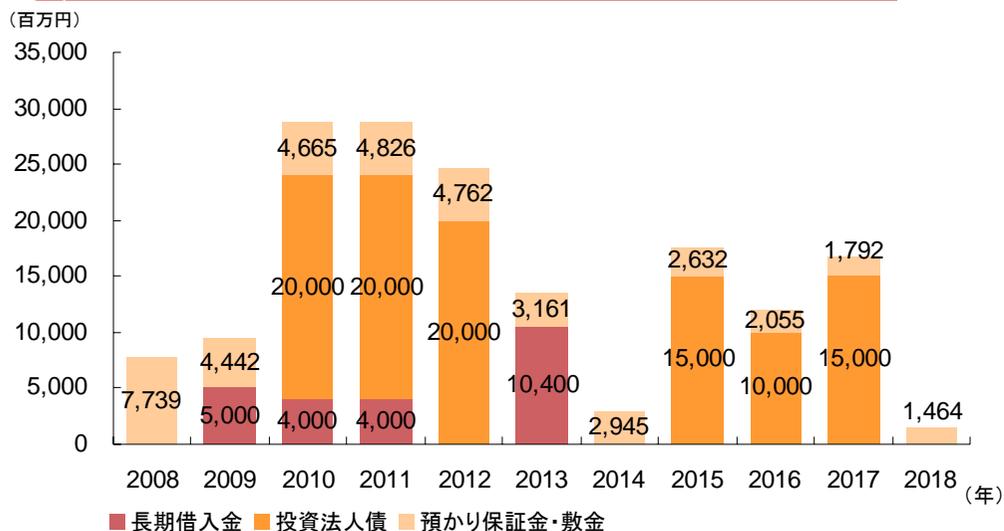
長期負債 平均残存年数	5.8年程度
敷金・保証金を含む平均デット・コスト	1.23%
2008年8月期負債比率	56.44%
2008年8月期負債比率(時価評価ベース)	52.78%
2008年8月有利子負債比率	41.63%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	7.8倍

(注1) 長期負債 平均残存年数には短期借入金は含みません。

(注2) 負債比率=総負債÷総資産×100

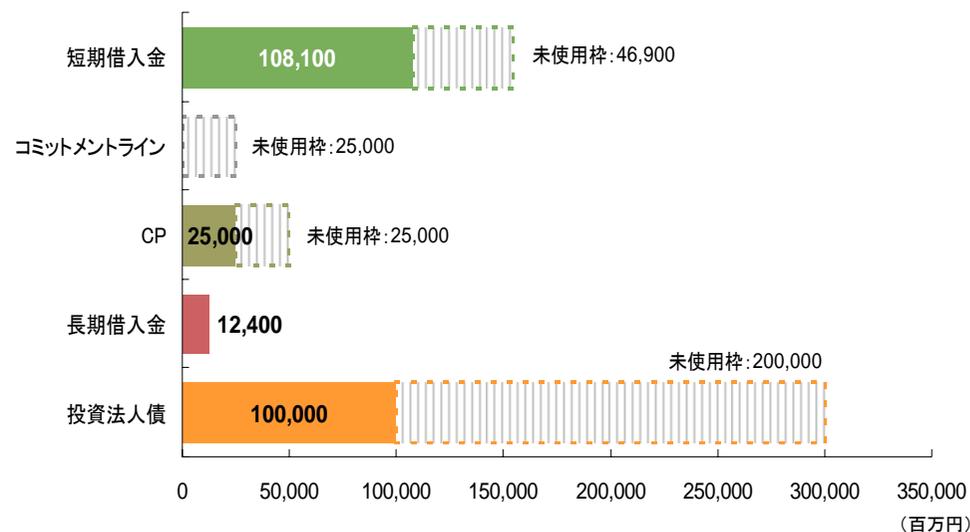
(注3) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益÷支払利息

長期負債返済期限分散

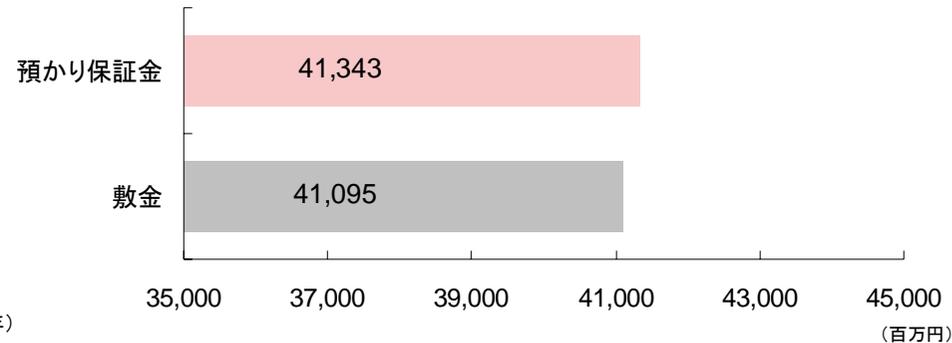


負債の内訳 (2008年8月末)

有利子負債の残高明細



預かり保証金及び敷金





2 JRFを取り巻く環境分析

日本リテールファンド投資法人 / 三菱商事 UBS リアルティ



環境分析 — 外部環境

▶ 外部環境

■ 商業用不動産市場の動向

- 世界的な信用収縮と金融不安により、不動産の買い手が減少
- 商業施設においては、首都圏のプライム立地は安定的だが、地方および郊外型物件についてはキャップレートが上昇
- 不動産の「質」が一層重視され、マイクロ立地による選別、二極化現象が見られる

■ 小売業界の動向

- 食料品、エネルギー価格の上昇や景気後退を受けて、個人消費全体は低調
- 消費者の節約志向を反映し高額品が不振、消費のダウングレード現象が見られる
- デイリーニーズを中心とした価格競争力のある業態(大手GMSのPBや地域のSMなど)は堅調

■ 商業施設の動向

- 高級品を中心としたブランド店や百貨店などが苦戦し、郊外でも広域集客への依存度が高いSCは厳しい
- デイリーニーズを満たしうる足元商圈が充実し、複数の来店手段を持つ(マルチアクセス)、フルラインの大型店は比較的堅調
- 昨年施行の改正都市計画法前の駆け込み的な新規開発SCのラッシュが続き、供給過剰の状況が見られる
- 大型GMSや百貨店のリストラ(店舗閉鎖等を含む)の動きが本格化

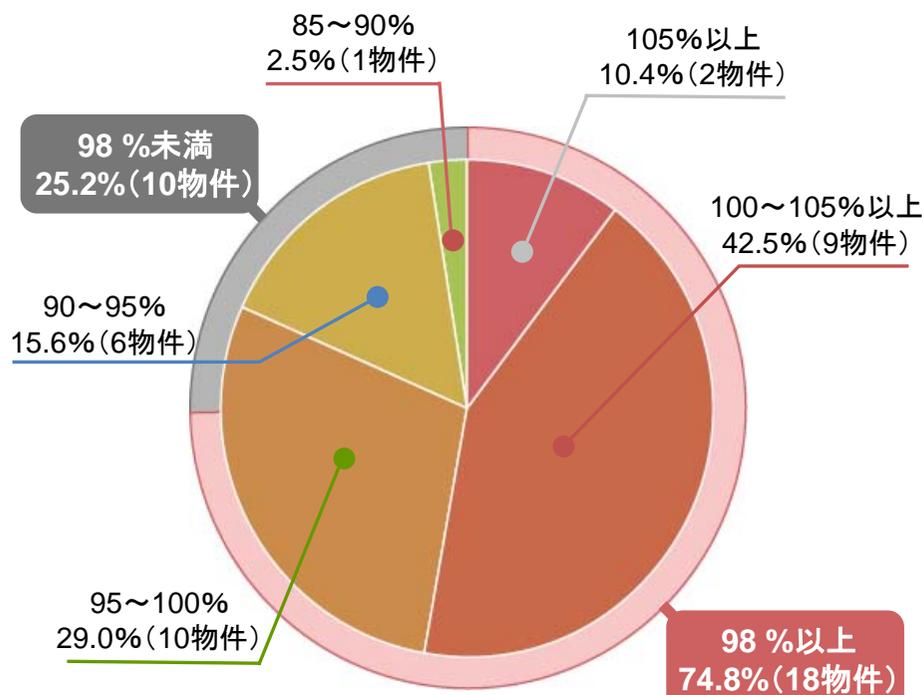


環境分析 — 外部環境とJRFのポートフォリオ 1

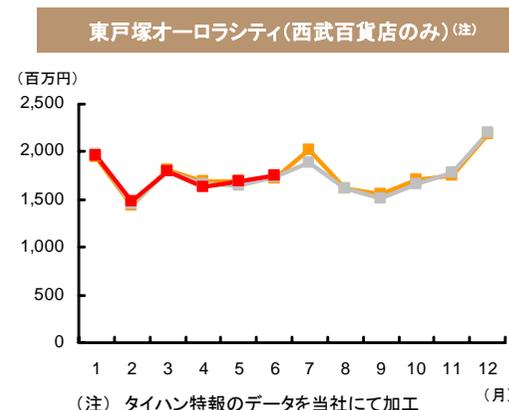
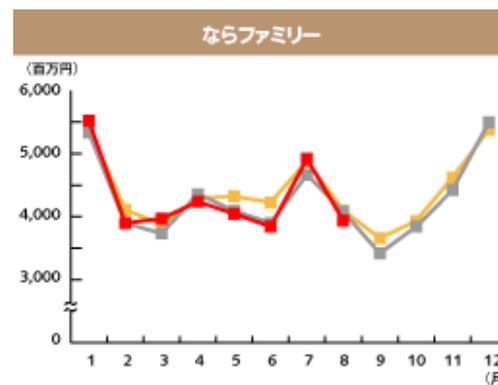
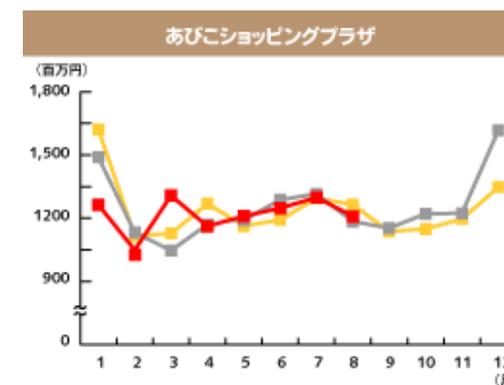
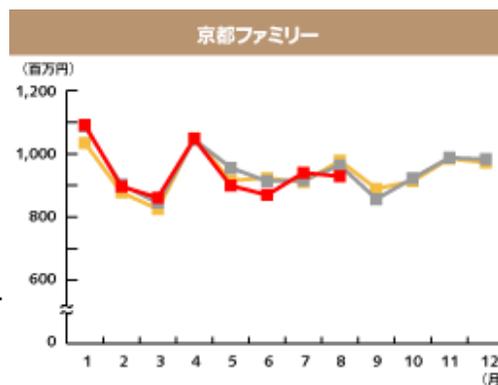
▶ 個人消費全体は低調だが、足元商圈がしっかりしている“生活防衛型”物件は堅調

● JRF大型SC 28物件のうち、18物件の直近6ヶ月の売上高前年同期比は、ベンチマークである98%(*)を上回り、堅調に推移

○ 当社が独自にヒアリング可能な郊外型SC
28物件の売上高前年同期比別の構成比率(年間賃料ベース)



* 商業統計の大型小売店業態別販売額(既存店)
前年比3-8月は98.18%であることから、98%をベンチマークとしました。

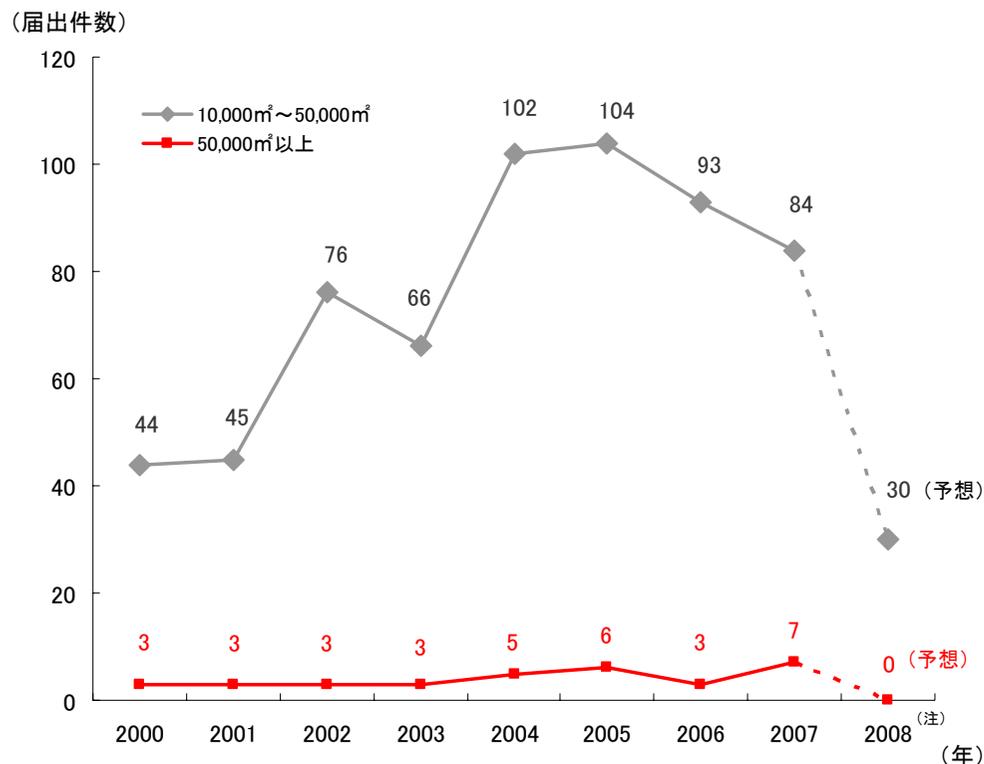


■ 2008年1月～2008年8月売上高実績
■ 2007年1月～2007年12月売上高実績
■ 2006年1月～2006年12月売上高実績

環境分析 — 外部環境とJRFのポートフォリオ 2

▶ 近年大型店舗のラッシュが続いたが、まちづくり三法の改正に伴い新規出店はピークを越え今後は減少が見込まれる
さらに既存店舗のリストラの進行もあり、需給のバランスは今後回復するものと予想される

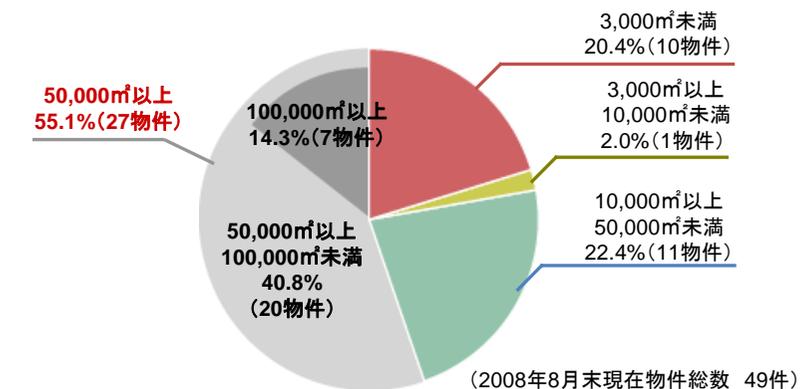
大店立地法の届出数【法第5条第1項(新設)】



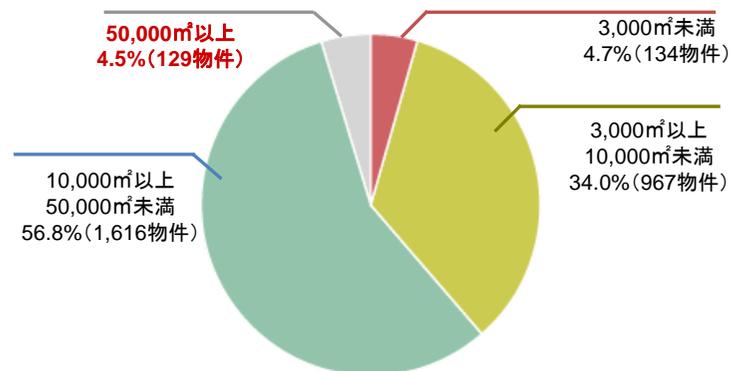
出所: 経済産業省 商務情報政策局流通政策課「大店立地法の届出状況について」

(注): 2008年度データは、2008年4月から2008年7月までの4ヶ月間のデータを3倍して当社にて算出。

保有物件の賃貸可能面積別物件数の割合



(ご参考) 国内SCのフロア面積別物件数の割合



出所: 日本ショッピングセンター協会(2008年9月現在) (SC総数 2,846件)



3 中期運用基本方針に基づく運用状況

日本リテールファンド投資法人 / 三菱商事 UBS リアルティ



中期運用基本方針の骨子

▶ 本投資法人は、2008年4月15日に中期運用基本方針を発表

▶ 基本シナリオとして、外部成長を追わずとも、内部成長及び物件の入替を通じてポートフォリオの質の向上を行い、『安定した分配金維持』及び『一口当たりのNAV増加』を図る

内部成長戦略

- 安定的な賃料収入の維持
- 再開発案件への取り組みとアクティブプロジェクトの推進
- 都市型商業施設を中心とする賃料改定時及び終了時の賃料増額交渉、テナント入替
- 継続的なコスト削減
- 運用体制の強化
- JRF運用基準の制定とCSRへの取り組み

投資戦略

- ポートフォリオの質を高める優良物件の取得に努め、分配金の増加もしくは一口当たりのNAVの増加が見込まれる新規投資を行うことにより、ポートフォリオの入替およびアップサイドシナリオ実現を図る
- 重点地域
 - 郊外型：地域No.1のモール型SC
 - 都市型：(1)専門店の路面店出店ニーズに対応した都市型施設
 - (2)大型専門店ビルの全国展開

財務戦略

- 安定したポートフォリオの特性を活用し、不動産市場及び資本市場の急激な変化にも柔軟なレバレッジコントロールで対応することにより資金調達の安定化を図る
- ポートフォリオ特性を活用し、中期的には有利子負債比率：35%～45%、負債比率(敷金・保証金等を含む)：44～55%を目安とするレバレッジコントロールを行う



ポートフォリオの分析・物件の入替

ポートフォリオの分析

投資基準	2008年2月期末 (12期末)の平均値	2008年8月期末 (13期末)の平均値
①NOI利回り ^(注1)	5.2%	5.2%
②償却費計上後利回り ^(注2)	3.6%	3.6%
③定性評価分析 ^(注3)	郊外型 130点 都市型 170点 JRF全体 139点 (245点満点)	郊外型 134点 都市型 165点 JRF全体 141点 (245点満点)

(注1) NOI利回り=NOI÷(取得価格+取得関連費用)

(注2) 償却費計上後利回り=(NOI-減価償却費)÷帳簿価額

(注3) JRF基準による定性評価分析

- ◆ 商業施設立地ポテンシャル (0~60点)
- ◆ 建物経過年数 (0~20点)
- ◆ 用途多様性 (0~40点)
- ◆ グロースポテンシャル (0~10点)
- ◆ 売上げ推移 (0~40点)
- ◆ 賃料水準 (0~40点)
- ◆ コスト削減ポテンシャル (0~20点)
- ◆ その他 (-10~15点)

なお、12期末の平均値については、第三者評価も交え点数化。
13期は内部で見直し再評価。

(注) 上記数値は12期末、13期末とも13期中に取得したイオン札幌発寒ショッピングセンター、アリオ鳳、Gビル神宮前01、Gビル神宮前02ならびに14期以降に取得予定の(仮称)チアーズ札幌を含む50物件による比較

物件の入替について

- 中期運用基本方針に基づき、ポートフォリオの質の向上にむけて、物件の入替を前提とした複数物件の売却について、複数の買い手候補と交渉中

安定的な賃料収入の維持

■ 郊外型賃料構成の特徴

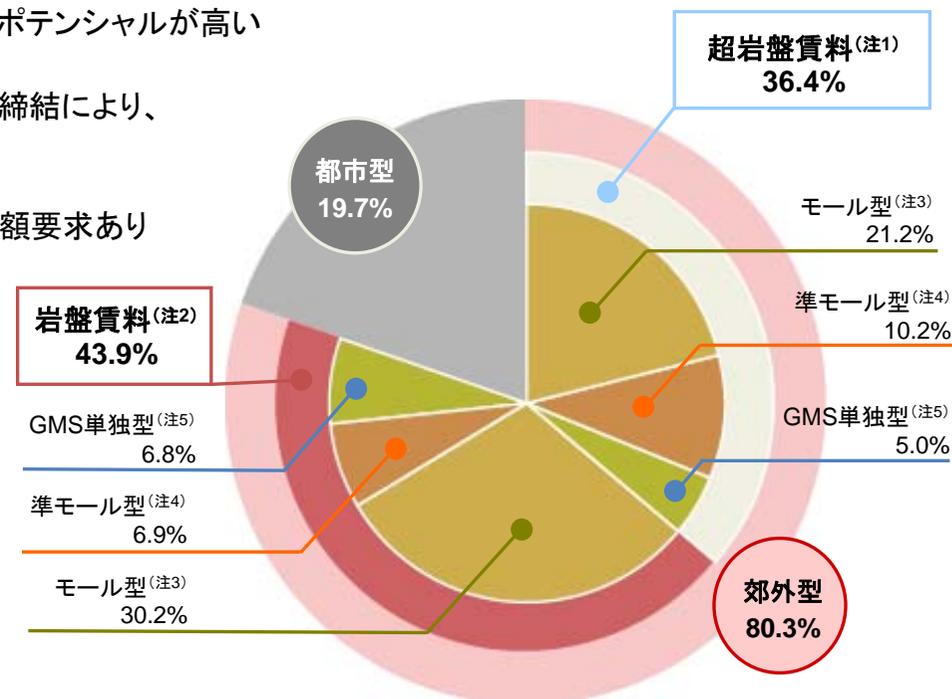
- 郊外型商業施設においてモール型SCは専門店比率が高く、競争力において有利
- ポートフォリオ全体の賃料に占める郊外型商業施設の賃料は80.3%
- 13期に賃料改訂時期が到来した2物件のうち、1物件は賃料現状維持で合意済み
- 大部分のGMSは当面の賃料改定もなく、また再開発や売上増のポテンシャルが高い
- 東戸塚オーロラシティに関するダイエーの和解に関する協定書の締結により、和解が実行されることで訴訟リスクが解消
- ただし、現在JRFが保有するイオン物件のうち、2物件から賃料減額要求あり



JRFの方針としては、

- 賃料減額には応じない
- 2物件とも商圈のマーケット・パワーは十分にあり
業態改善案の検討を含め交渉を進めていく

(注1) 超岩盤賃料: 今後3年間賃料固定されている郊外型商業施設の賃料
 (注2) 岩盤賃料: 今後3年以内に賃料改定を迎える郊外型商業施設の賃料
 (注3) モール型: GMS直営店舗面積の比率が50%未満
 (注4) 準モール型: GMS直営店舗面積の比率が50~70%
 (注5) GMS単独型: GMS直営店舗面積の比率が70%以上



図：ポートフォリオ全体の賃料の内訳

賃料改定およびリーシング状況

賃料改定状況

対象物件	状況
河原町オーパ	2008年3月及び8月に保証金を一部早期返還すると同時に、年間 約44.5百万円の賃料増(現行賃料から6%増)を実現
エスキス表参道アネックス	テナントの賃料改定により、年間 約9百万円の賃料増(現行賃料から約16%増)を実現
ビックカメラ立川店	テナントの1つである東京電力の賃料改定により、現行賃料の約9.4%増を実現
ジャスコ那覇店	2008年3月の空調設備の更新に伴い、年間 約20百万円の賃料増(現行賃料から約2.6%増)ならびに歩合賃料の導入
代官山8953ビル	年間 約20百万円～35百万円の賃料増を想定(現行賃料から約30～50%増)

都市型物件の主なリーシング状況

対象物件	状況
神宮前6 8953ビル	2008年2月期末時点で稼働率45.9%だったが、コンビニエンスストア、美容室の入店により8月より満床となる
代官山8953ビル	2008年4月、2階に美容室が入店。その他のフロアは有名大型スポーツ店等を軸に交渉中
Gビル神宮前02	2008年5月、2階に美容室が入店。1階、地下1階はリーシング中。



アクティブプロジェクトの進捗状況 1

2008年8月期

2009年2月期

2009年8月期

2010年2月期

2010年8月期

2011年2月期

● イオンモール東浦

2008年5月に立体駐車場棟の増床が完了

マーケットポテンシャルが高く、
今後競合環境が激化する可能性を鑑み、大規模な増床も検討中

工事時期	2007年6月～2008年5月
完成日	2008年2月、5月
総投資額(注)	2,553百万円
総投資額に対するIRR	5.4%程度を見込む
物件全体のNOI増加額(想定)	138百万円



● イオンモール伊丹テラス

2008年9月

容積率緩和に伴う駐車場の
増床工事が完了

追加投資により物件全体に係る
賃貸借契約を見直し、変動賃料
歩率が上昇



工事時期	2008年1月～9月
完成日	2008年9月
総投資額(注)	861百万円
総投資額に対するIRR	6.5%程度を見込む
物件全体のNOI 増加額(想定)	50百万円



JRF

慢性的な駐車場渋滞を緩和し顧客満足度を高めるため駐車場の増床に着手



イオンモール

2008年秋には近隣商圈に大規模競合店舗が出店する可能性を鑑み、店舗の大規模リニューアルを実施中(12月中に完成予定)

(注)総投資額には、公租公課等の実額相当分が含まれており、公租公課の確定に伴い変動します。

アクティブプロジェクトの進捗状況 2

2008年8月期

2009年2月期

2009年8月期

2010年2月期

2010年8月期

2011年2月期

2008年4月に発表した時点から変更があった箇所を赤字で表示。

● ならファミリー

【計画概要】

2009年2月末で既存専門店テナントの定期借家契約が終了予定。各フロアの収益性とテナントミックスを検証した結果、売上増を図るべく、顧客、キーテナントの要望の強い飲食ゾーン(B1F、6F)に加え**2F、3Fのリニューアルを予定**。



予定スケジュール：2009年5月～

【2009年5月以降10年間の比較】

	リニューアル未実施の場合	リニューアル実施の場合
資本的支出	—	約5.4億円
平均NOI	2,170百万円	2,220百万円
平均NOI利回り	6.9%	7.0%
リニューアル投資に対する想定IRR		15.0%

● 京都ファミリー

【計画概要】

老朽化に伴った設備の大幅な更新、耐震補強、および2009年12月に満期を迎えるジャスコを除く専門店テナントの入替え。



主な工事内容：

- ①設備(電気、空調、給排水衛生)更新工事(約25億円)
- ②耐震改修補強工事(約5億円)
- ③テナント入替に伴うリニューアル工事(約10億円)

予定スケジュール：2010年1月～2010年8月

【2010年1月以降10年間の比較】

	上記①②のみ行った場合	上記①②③全て行った場合
資本的支出	約30億円	約40億円
平均NOI	432百万円	583百万円
平均NOI利回り	6.1%	6.2%
リニューアル投資に対する想定IRR		11.8%

● あびこショッピングプラザ

【計画概要】

競争力強化のため、メインエントランス前に芝生広場と低層店舗増床予定



予定スケジュール：2009年12月～

想定投資額：約1億円



4 ポートフォリオの概要

日本リテールファンド投資法人 / 三菱商事 UBS リアルティ

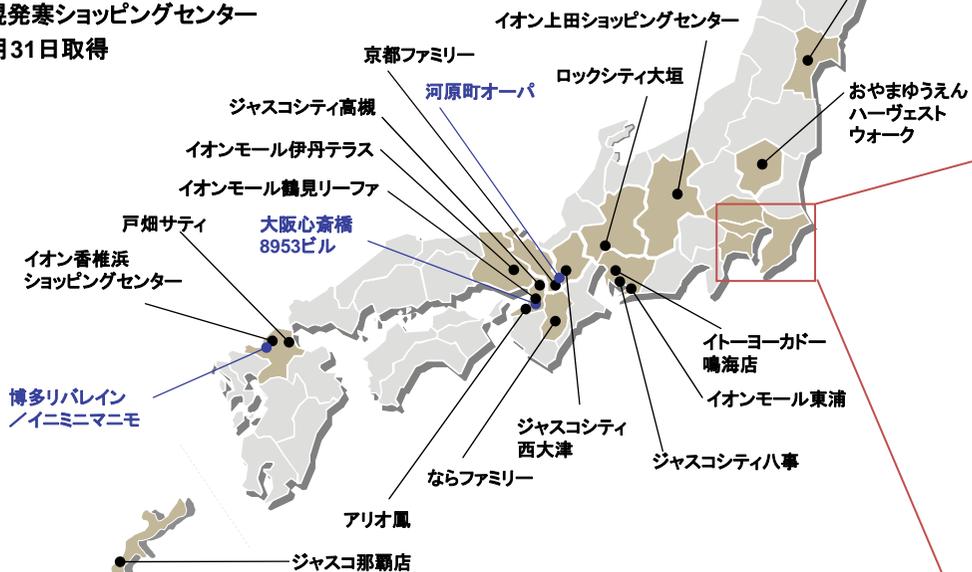


ポートフォリオのロケーション



● アリオ鳳
2008年5月1日取得

● イオン札幌発寒ショッピングセンター
2008年3月31日取得

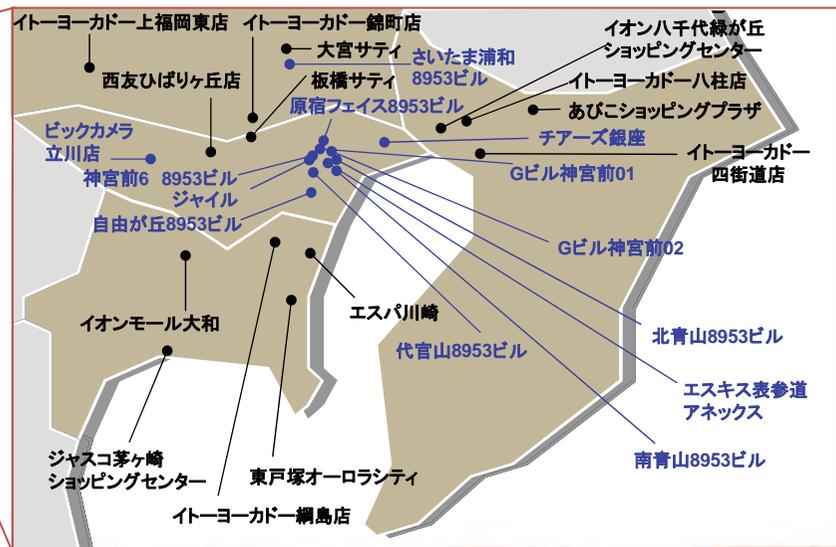


● Gビル神宮前01
2008年5月1日取得



● Gビル神宮前02
2008年5月30日取得

都心型物件	16件	取得価格合計	127,168百万円
郊外型物件	33件	取得価格合計	442,241百万円
		合計	569,410百万円

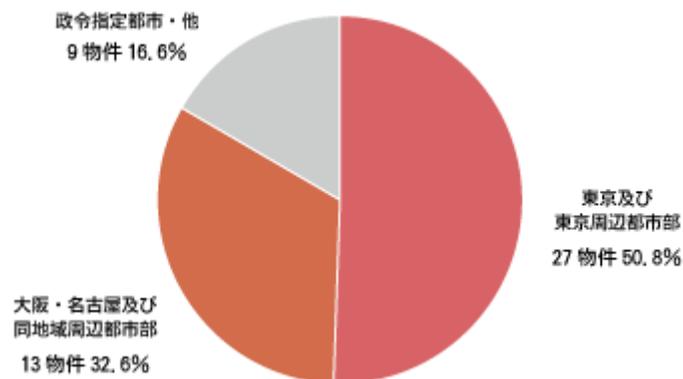


(注1) 2008年8月期現在保有の物件及び2009年2月期以降取得予定の物件。
 (注2) 黒字は郊外型物件、青字は都心型物件、赤字は2009年2月期以降取得予定物件を示します。
 (注3) 取得価格合計には2009年2月期以降取得予定物件を含みません。

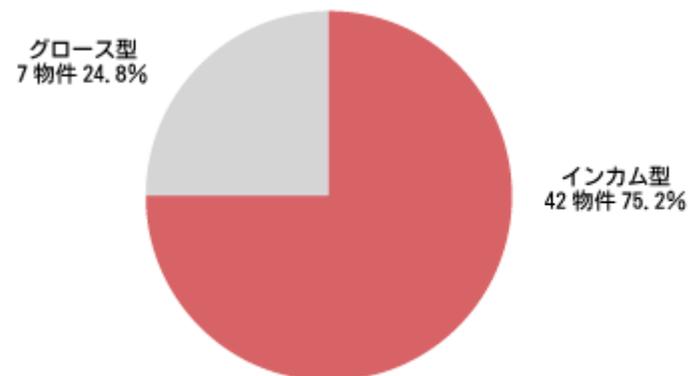


ポートフォリオの分散(49物件ベース、2008年8月末時点)

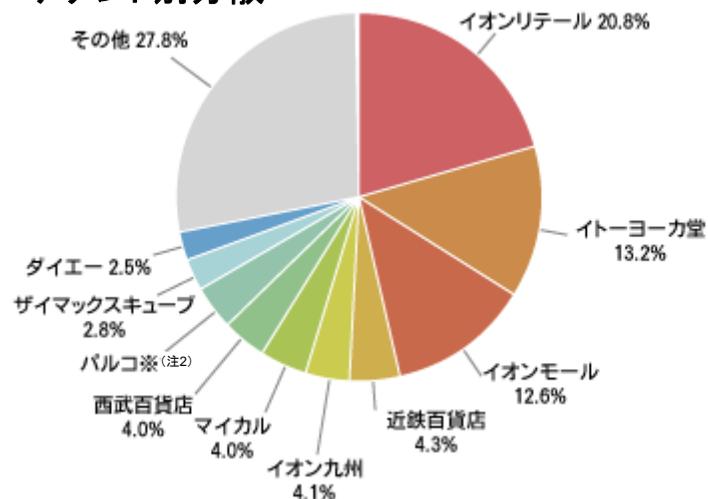
● 地域分散



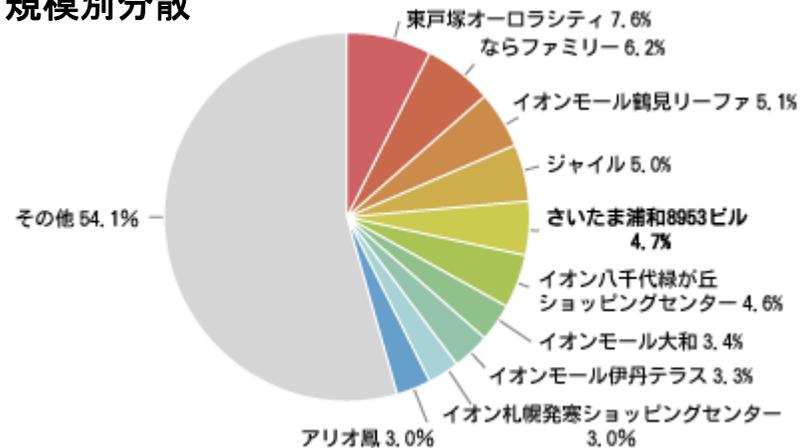
● 投資スタイル別分散



● テナント別分散



● 規模別分散



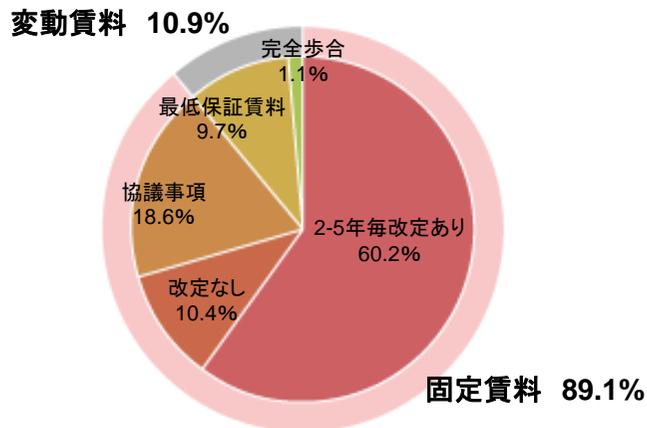
(注1) 地域分散、投資スタイル別分散及び規模別分散については、鑑定価格ベース。また、テナント別分散は年間賃料ベース。

(注2) テナントからの同意が得られていないため非開示。

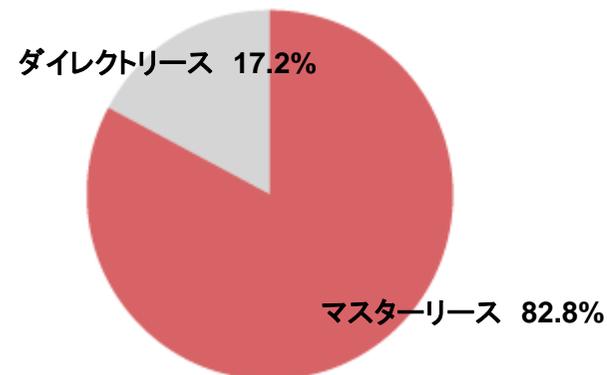


ポートフォリオデータ(49物件ベース、2008年8月末時点)

● 賃料の構成比率



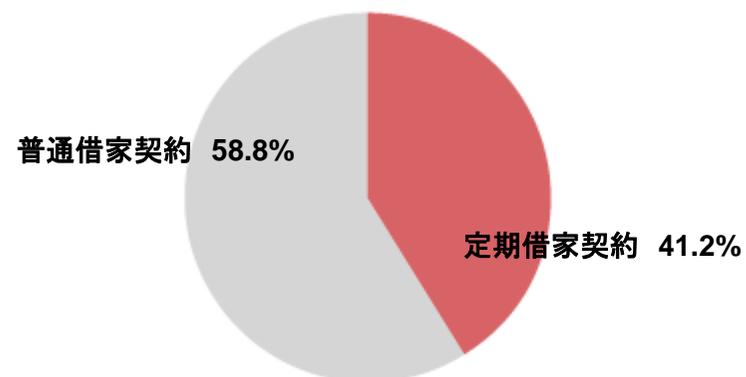
● リース契約の構成比率



● 賃貸借契約残存期間(注2)



● 契約種類の構成比率



(注1) 年間賃料ベース

(注2) 2008年8月末日を基準日としています。

ポートフォリオ一覧(49物件)(注1)

物件名称	投資スタイル	築年数(注2) (年)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)	取得時 キャップ レート(注3) (%)	テナント 数	主要テナント	予想 損失率(注4) (%)	PM会社
東京及び東京周辺都市部											
エスバ川崎(注5)	インカム	8.3	65,313.47	100.00	15,691	2.8	6.2	5	イトーヨーカドー、スポーツデポ	9.1	(株)ザイマックスキューブ
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	インカム	7.9	63,652.33	100.00	8,300	1.5	6.2	1	ジャスコ	4.7	(株)ジオ・アカマツ
あびこショッピングプラザ	グロース	13.9	42,642.36	100.00	10,200	1.8	7.2	54	イトーヨーカドー	8.8	(株)ザイマックスキューブ
南青山8953ビル	インカム	6.5	1,540.98	80.66	5,350	0.9	5.5	2	ヒューゴ・ボス	13.5	シービー・リチャードエリス・アセットサービス(株)
イトーヨーカドー八柱店	インカム	25.9	21,581.65	100.00	1,616	0.3	6.1	1	イトーヨーカドー	6.1、4.9	(株)ザイマックスキューブ
イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	9.0	28,316.18	100.00	6,900	1.2	6.3	1	イトーヨーカドー	9.7	(株)ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー錦町店	インカム	4.8	73,438.52	100.00	13,212	2.3	5.6	1	イトーヨーカドー	8.3	(株)ジオ・アカマツ
代官山8953ビル	インカム	17.5	599.79	33.53	1,235	0.2	5.3	1	コワファースト	4.7	(株)オフィス・ミツキ(注7)
原宿フェイス8953ビル	インカム	23.4	1,479.10	100.00	2,770	0.5	5.6	4	ディーゼル・ジャパン	8.5	(株)ザイマックスキューブ
エスキス表参道アネックス	インカム	11.5	540.78	100.00	860	0.2	5.5	2	エルエスモード	4.5	(株)オフィス・ミツキ
イトーヨーカドー綱島店	インカム	26.5	16,549.50	100.00	5,000	0.9	6.1	1	イトーヨーカドー	12.3	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	38.1	20,983.43	100.00	11,920	2.1	5.5	2	ビックカメラ	15.5	ジョーンズ ラング ラサール(株)
板橋サティ	インカム	8.3	72,253.88	100.00	12,400	2.2	5.4	1	サティ	6.0	(株)ザイマックスキューブ
北青山8953ビル	インカム	3.6	492.69	100.00	989	0.2	5.4	2	NEWS、ベストプライダル	11.4	(株)オフィス・ミツキ
イオンモール大和	インカム	6.8	85,226.68	100.00	16,823	3.0	5.5	1	ジャスコ	7.9	(株)ザイマックスキューブ
西友ひばりヶ丘店	インカム	29.9	19,070.88	100.00	6,100	1.1	7.6	1	西友	10.3	シービー・リチャードエリス・アセットサービス(株)
自由が丘8953ビル	インカム	9.2	1,814.15	100.00	2,700	0.5	5.2	11	NEXT、news	3.2	(株)ザイマックスキューブ
チアーズ銀座	インカム	3.5	1,686.58	89.73	4,200	0.7	4.3	8	京都ゆるり、銀座正泰苑	5.7	野村ビルマネジメント(株)
東戸塚オーロラシティ	グロース	9.0	151,429.78	100.00	50,500	8.9	4.5	4	西武百貨店、ダイエー	4.3	(株)エイムクリエイツ
大宮サティ	インカム	7.9	75,344.90	100.00	6,133	1.1	5.8	1	サティ	8.5	(株)ザイマックスキューブ
イトーヨーカドー四街道店	インカム	3.6	59,207.19	100.00	13,600	2.4	4.1	1	イトーヨーカドー	5.8	(株)ジオ・アカマツ
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	インカム	3.5	132,294.48	100.00	30,789	5.4	4.0	1	ジャスコ	6.6	(株)ザイマックスキューブ
ジャイル(注6)	グロース	0.9	4,934.28	100.00	22,712	4.0	3.4	17	シャネル、ブルガリ	4.1	(株)ジオ・アカマツ
神宮前6 8953ビル	インカム	0.8	670.43	100.00	2,360	0.4	3.9	4	ファミリーマート、Lani HAIR	8.0	(株)オフィス・ミツキ
さいたま浦和8953ビル	インカム	0.9	64,236.71	100.00	27,330	4.8	4.3	1	パルコ	3.6	阪急阪神ビルマネジメント(株)
Gビル神宮前01	インカム	0.9	555.75	100.00	3,400	0.6	4.1	2	BAPE STORE 原宿	13.2	(株)オフィス・ミツキ
Gビル神宮前02	インカム	0.4	426.29	34.35	2,233	0.4	4.0	1	アナスタシア	11.2	(株)クオリケーション
小計/加重平均		8.3	1,006,282.76	98.68	285,324	50.1	5.0	131		-	

(注1) 2008年8月末日現在。

(注2) 築年数は建物が複数ある物件に関しては、各建物の築年数を延床面積にて加重平均した数値を記載しています。

(注3) 新規取得時のキャップレートを記載しています。なお、取得後の追加購入分は含まれていません。

仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分のみの数値を、自由が丘8953ビルにつきましてはNEXT館のみの数値を、イオンモール東浦につきましてはイオン東浦ショッピングセンターのみの数値を、ならファミリーにつきましてはショッピングセンター部分のみの数値を、エスバ川崎につきましてはアネックス棟を除いた本体部分のみの数値を、記載しております。

(注4) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

(注5) エスバ川崎アネックスは、既存のエスバ川崎と一体で管理しております。そのため、エスバ川崎アネックス分については、エスバ川崎に含めて記載しております。

(注6) ジャイルは、従来まで保有していた底地と追加取得分を合わせて取得金額を算出しております。取得時キャップレートは、借地権付建物のキャップレートであり、土地は含めておりません。

(注7) 2008年3月1日に、代官山8953ビルのPM会社は三井不動産ビルマネジメント(株)から、(株)オフィス・ミツキに変更しました。



ポートフォリオ一覧(49物件)(注1)

物件名称	投資スタイル	築年数(注2) (年)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)	取得時 キャップ レート(注3) (%)	テナント 数	主要テナント	予想 損失率(注4) (%)	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	9.6	13,666.96	100.00	14,300	2.5	5.5	1	東急ハンズ	5.5	㈱ザイマックスキューブ
ならファミリー	グロース	15.8	85,075.32	99.86	31,375	5.5	7.4	135	近鉄百貨店、ジャスコ	5.2	イオンモール(株)
イトーヨーカドー鳴海店	インカム	11.1	50,437.91	100.00	8,540	1.5	7.3	1	イトーヨーカドー	7.4	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール東浦	インカム	7.1	129,124.73	100.00	9,141	1.6	6.3	1	ジャスコ	14.2	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ高槻	インカム	14.5	77,267.23	100.00	11,700	2.1	6.0	1	ジャスコ	3.6	シービー・リチャードエリス・アセットサービス(株)
ジャスコシティ八事	インカム	15.0	63,778.44	100.00	3,700	0.6	7.0	2	ジャスコ	4.2	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ西大津	インカム	11.8	62,717.26	100.00	13,100	2.3	5.2	1	ジャスコ	4.9	㈱ザイマックスキューブ
京都ファミリー	グロース	25.8	25,606.48	99.00	5,340	0.9	6.5	60	ジャスコ、ニトリ	3.7	イオンモール(株)
ロックシティ大垣	インカム	3.1	57,500.35	100.00	4,950	0.9	8.2	1	マックスバリュ	6.5	㈱ジオ・アカマツ
河原町オーバ	インカム	9.8	18,848.20	100.00	18,500	3.2	4.4	1	オーバ	2.5	㈱ジオ・アカマツ
イオンモール鶴見リーファ	インカム	1.8	138,538.63	100.00	29,900	5.3	4.6	1	ジャスコ	6.6	㈱ザイマックスキューブ
イオンモール伊丹テラス	インカム	6.0	150,589.06	100.00	20,300	3.6	5.1	1	ジャスコ、トイザラス	4.9	㈱ザイマックスキューブ
アリオ鳳	インカム	0.4	95,135.36	100.00	19,040	3.3	4.6	1	イトーヨーカドー	5.4	㈱プロキャップ
小計/加重平均		8.9	968,285.93	99.95	189,886	33.3	5.7	207		-	
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	12.2	46,248.96	100.00	10,200	1.8	7.6	2	ジャスコ	3.8、3.2、1.2	㈱ザイマックスキューブ
博多リバレイン/イニミニマニモ	グロース	9.7	25,920.11	93.03	6,309	1.1	6.5	66	IDC大塚家具、ルイ・ウイトン	0.07	㈱ジオ・アカマツ
イオン香椎浜ショッピングセンター	インカム	4.8	109,616.72	100.00	13,300	2.3	6.2	1	ジャスコ	0.9	㈱ジオ・アカマツ
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	インカム	5.2	74,625.52	100.00	9,260	1.6	6.2	1	ジャスコ	1.80	㈱ザイマックスキューブ
戸畑サティ	インカム	9.5	93,258.23	100.00	6,290	1.1	6.6	1	サティ	1.9	㈱ジオ・アカマツ
ジャスコ那覇店	インカム	14.9	79,090.48	100.00	10,700	1.9	6.0	1	ジャスコ	7.30	ジョーンズ ラング ラサール(株)
イオン上田ショッピングセンター	インカム	4.2	61,349.07	100.00	9,500	1.7	5.3	1	ジャスコ	3.3	㈱ジオ・アカマツ
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	グロース	1.4	58,767.20	100.00	10,200	1.8	5.4	1	ヨークベニマル、スーパービバホーム	3.40	㈱ザイマックスキューブ
イオン札幌発寒ショッピングセンター	インカム	1.9	102,169.00	100.00	18,440	3.2	4.7	1	ジャスコ	0.6	ジョーンズ ラング ラサール(株)
小計/加重平均		6.4	651,045.29	99.53	94,199	16.5	5.9	75		-	
合計/加重平均		8.2	2,625,613.98	99.25	569,410	100.0	5.4	413		-	

(注1) 2008年8月末日現在。

(注2) 築年数は建物が複数ある物件に関しては、各建物の築年数を延床面積にて加重平均した数値を記載しています。

(注3) 新規取得時のキャップレートを記載しています。なお、取得後の追加購入分は含まれていません。

仙台中山ショッピングセンターのキャップレートはジャスコの旧賃貸部分のみの数値を、自由が丘8953ビルにつきましてはNEXT館のみの数値を、イオンモール東浦につきましてはイオン東浦ショッピングセンターのみの数値を、ならファミリーにつきましてはショッピングセンター部分のみの数値を、エスバ川崎につきましてはアネックス棟を除いた本体部分のみを、記載しております。

(注4) 各物件に係る地震リスク分析報告書に記載された再現期間475年の地震災害に対する対象建物の予想損失率を記載しています。

ポートフォリオ一覧(49物件) - 継続鑑定利回り

物件名称	2008年8月期(第13期)				
	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り
東京及び東京周辺都市部					
エスパ川崎 本棟 アネックス棟	14,946	15,740	5.30%	4.40%	4.90%
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	7,704	7,890	5.70%	5.10%	5.60%
あびこショッピングプラザ	10,367	13,800	5.90%	5.20%	5.70%
南青山8953ビル	5,334	7,640	3.80%	3.40%	3.80%
イトーヨーカドー八柱店	1,556	2,010	5.40%	5.20%	5.60%
イトーヨーカドー上福岡東店	6,629	7,570	5.70%	5.10%	5.60%
イトーヨーカドー錦町店	12,366	14,500	5.20%	4.70%	5.30%
代官山8953ビル	1,263	1,730	4.40%	4.00%	4.40%
原宿フェイス8953ビル	2,772	4,290	4.10%	3.90%	4.30%
エスキス表参道アネックス	884	1,500	3.90%	3.60%	4.10%
イトーヨーカドー綱島店	5,005	5,520	5.60%	5.10%	5.60%
ビックカメラ立川店	11,894	12,600	4.90%	4.80%	5.10%
板橋サティ	12,132	14,700	4.70%	4.30%	4.90%
北青山8953ビル	992	1,530	3.80%	3.60%	4.00%
イオンモール大和	16,585	20,400	4.60%	4.20%	4.80%
西友ひばりヶ丘店	5,619	7,590	6.10%	5.90%	6.40%
自由が丘8953ビル NEXT館 コリーヌ館	2,660	3,482	4.20%	4.00%	4.40%
			4.50%	4.30%	4.70%
チアーズ銀座	4,153	4,420	3.60%	3.60%	3.90%
東戸塚オーロラシティ	51,128	46,200	4.60%	4.40%	4.80%
大宮サティ	6,287	6,480	5.60%	5.60%	6.30%
イトーヨーカドー四街道店	13,977	12,900	4.70%	4.30%	4.50%
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	30,783	27,600	4.50%	4.45%	4.50%
ジャイル	22,921	30,200	3.30%	3.00%	3.30%
神宮前6 8953ビル	2,402	2,730	3.80%	3.60%	4.00%
さいたま浦和8953ビル	27,337	28,500	4.50%	4.20%	4.70%
Gビル神宮前01	3,436	3,900	4.10%	3.60%	4.10%
Gビル神宮前02	2,341	2,250	4.00%	3.70%	4.10%

物件名称	2008年8月期(第13期)				
	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部					
大阪心斎橋8953ビル	13,513	16,200	4.60%	4.10%	4.50%
ならファミリー	31,700	37,300	6.00%	4.80%	5.80%
イトーヨーカドー鳴海店	7,915	6,630	6.40%	5.30%	5.90%
イオンモール東浦	8,543	11,300	5.20%	4.70%	5.40%
ジャスコシティ高槻	11,296	11,700	5.80%	5.70%	6.00%
ジャスコシティ八事	3,829	4,020	6.00%	5.80%	6.10%
ジャスコシティ西大津	13,277	12,200	5.50%	5.40%	5.60%
京都ファミリー	5,482	6,550	5.60%	5.00%	6.00%
ロックシティ大垣	4,687	4,750	9.00%	5.90%	14.70%
河原町オーバ	18,920	18,000	4.40%	4.00%	4.20%
イオンモール鶴見リーファ	29,730	30,600	4.70%	4.40%	4.80%
イオンモール伊丹テラス	20,047	19,800	4.80%	4.40%	5.00%
アリオ鳳	19,685	18,200	4.80%	4.50%	4.90%
政令指定都市・他					
仙台中山ショッピングセンター	9,655	12,500	6.10%	5.10%	5.60%
博多リバレイン/イニミニマニモ	6,558	7,480	5.60%	5.40%	5.90%
イオン香椎浜ショッピングセンター	12,939	15,100	5.30%	5.00%	5.50%
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	8,286	10,800	5.30%	5.00%	5.50%
戸畑サティ	6,117	7,180	6.10%	5.50%	6.60%
ジャスコ那覇店	10,734	11,500	5.20%	5.20%	5.60%
イオン上田ショッピングセンター	9,446	8,820	5.50%	5.30%	5.70%
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	10,249	8,840	6.00%	6.00%	6.40%
イオン札幌発寒ショッピングセンター	18,599	18,400	4.90%	4.70%	5.00%

(注) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所)による鑑定評価に基づく算定価額を記載しております。

【ご参考】ポートフォリオ一覧(45物件) - 2008年2月期(第12期)継続鑑定利回り

物件名称	2008年2月期(第12期)				
	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り
東京及び東京周辺都市部					
エスパ川崎 本棟	15,022	16,210	5.20%	4.30%	4.80%
アネックス棟			5.70%	4.80%	5.50%
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	7,761	8,850	5.10%	4.50%	5.00%
あびこショッピングプラザ	10,455	14,700	5.60%	4.90%	5.40%
南青山8953ビル	5,342	7,660	3.80%	3.40%	3.80%
イトーヨーカドー八柱店	1,568	2,070	5.30%	5.00%	5.40%
イトーヨーカドー上福岡東店	6,666	8,160	5.30%	4.70%	5.20%
イトーヨーカドー錦町店	12,500	16,000	4.70%	4.20%	4.80%
代官山8953ビル	1,252	1,660	4.20%	4.00%	4.40%
原宿フェイス8953ビル	2,780	4,290	4.10%	3.90%	4.30%
エスキス表参道アネックス	886	1,410	3.90%	3.60%	4.10%
イトーヨーカドー綱島店	5,029	5,940	5.20%	4.70%	5.20%
ビックカメラ立川店	11,968	13,100	4.70%	4.60%	4.90%
板橋サティ	12,227	14,800	4.50%	4.10%	4.70%
北青山8953ビル	996	1,530	3.80%	3.60%	4.00%
イオンモール大和	16,678	20,800	4.50%	4.10%	4.70%
西友ひばりヶ丘店	5,673	8,110	5.70%	5.50%	6.00%
自由が丘8953ビル NEXT館	2,673	3,484	4.20%	4.00%	4.40%
コリーヌ館			4.50%	4.30%	4.70%
チアーズ銀座	4,168	4,420	3.60%	3.60%	3.90%
東戸塚オーロラシティ	51,466	50,500	4.40%	4.20%	4.60%
大宮サティ	6,330	6,690	5.30%	5.00%	6.00%
イトーヨーカドー四街道店	14,064	13,700	4.40%	4.00%	4.20%
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	30,993	30,900	4.00%	3.95%	4.00%
ジャイル	22,955	30,500	3.25%	3.00%	3.20%
神宮前6 8953ビル	2,403	2,700	3.90%	3.60%	4.00%
さいたま浦和8953ビル	27,670	29,300	4.25%	4.00%	4.30%

物件名称	2008年2月期(第12期)				
	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部					
大阪心斎橋8953ビル	13,591	17,100	4.30%	4.10%	4.50%
ならファミリー	31,636	37,500	5.90%	4.70%	5.70%
イトーヨーカドー鳴海店	7,988	8,160	5.20%	4.80%	5.40%
イオンモール東浦	8,509	11,700	4.90%	4.50%	5.20%
ジャスコシティ高槻	11,398	12,900	5.30%	5.20%	5.50%
ジャスコシティ八事	3,860	4,220	5.70%	5.50%	5.80%
ジャスコシティ西大津	13,364	13,200	5.10%	5.00%	5.20%
京都ファミリー	5,498	6,670	5.50%	4.90%	5.90%
ロックシティ大垣	4,793	5,260	8.10%	4.90%	13.20%
河原町オーバ	18,947	18,400	4.30%	3.90%	4.10%
イオンモール鶴見リーファ	30,057	31,300	4.60%	4.30%	4.70%
イオンモール伊丹テラス	20,182	20,300	5.10%	4.60%	5.30%
政令指定都市・他					
仙台中山ショッピングセンター	9,727	13,100	5.90%	4.90%	5.40%
博多リパレイン/イニミニマニモ	6,621	7,490	5.50%	5.20%	5.80%
イオン香椎浜ショッピングセンター	13,038	15,300	5.20%	4.90%	5.40%
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	8,416	11,700	4.90%	4.50%	5.00%
戸畑サティ	6,177	7,920	5.50%	4.90%	6.00%
ジャスコ那覇店	10,812	12,000	5.00%	5.00%	5.40%
イオン上田ショッピングセンター	9,555	9,700	5.00%	4.60%	5.20%
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	10,417	10,400	5.30%	5.20%	5.60%

(注) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所)による鑑定評価に基づく鑑定評価額を記載しております。



5 参考資料



2008年8月期末貸借対照表

科目	当期(2008年8月)		前期(2008年2月)		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	6,675,077		4,093,989		2,581,087	
信託現金及び信託預金	12,047,098		10,380,414		1,666,684	
営業未収入金	888,013		768,942		119,070	
未収消費税等	490,580		1,208,067		△717,487	
その他の流動資産	567,941		486,317		81,624	
流動資産合計	20,668,710	3.5	16,937,730	3.1	3,730,979	22.0
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	391,219		222,035		169,183	
構築物	11,308		3,275		8,032	
工具器具備品	3,645		1,904		1,740	
土地	5,432,461		2,176,572		3,255,888	
信託建物	214,254,280		195,822,333		18,431,947	
信託構築物	10,198,078		9,751,807		446,271	
信託機械及び装置	1,067,350		822,826		244,524	
信託工具器具備品	2,413,721		1,961,521		452,200	
信託土地	321,808,140		306,279,571		15,528,568	
有形固定資産合計	555,580,206	94.2	517,041,848	94.6	38,538,358	7.5
2.無形固定資産						
信託借地権	8,964,956		8,901,150		63,805	
信託その他無形固定資産	159,431		164,258		△4,826	
無形固定資産合計	9,124,388	1.6	9,065,409	1.7	58,979	0.7
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	3,350,008		3,357,508		△7,500	
長期前払費用	145,730		91,306		54,423	
その他の投資その他の資産	568,982		113,687		455,295	
投資その他の資産合計	4,064,721	0.7	3,562,502	0.6	502,218	14.1
固定資産合計	568,769,316	96.5	529,669,760	96.9	39,099,555	7.4
III 繰延資産						
投資法人債発行費	192,038		223,654		△31,616	
繰延資産合計	192,038	0.0	223,654	0.0	△31,616	△14.1
資産合計	589,630,065	100.0	546,831,146	100.0	42,798,919	7.8

科目	当期(2008年8月)		前期(2008年2月)		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	672,278		613,614		58,664	
短期投資法人債	24,985,564		24,984,933		630	
短期借入金	108,100,000		73,100,000		35,000,000	
一年以内返済予定						
長期借入金	5,000,000		—		5,000,000	
未払金	2,031		43,606		△41,575	
未払費用	1,490,692		1,354,017		136,675	
未払法人税等	5,171		12,855		△7,684	
前受金	1,695,356		1,606,020		89,335	
預り金	982,261		658,108		324,153	
一年以内返還予定						
信託預り敷金保証金	4,923,439		5,428,816		△505,377	
その他の流動負債	12,209		55,475		△43,266	
流動負債合計	147,869,005	25.1	107,857,449	19.7	40,011,556	37.1
II 固定負債						
投資法人債	100,000,000		100,000,000		—	
長期借入金	7,400,000		5,000,000		2,400,000	
預り敷金保証金	256,339		39,558		216,781	
信託預り敷金保証金	77,258,970		77,037,694		221,276	
その他の固定負債	378		—		378	
固定負債合計	184,915,688	31.3	182,077,252	33.3	2,838,435	1.6
負債合計	332,784,694	56.4	289,934,701	53.0	42,849,992	14.8
純資産の部						
I 投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	250,764,406		250,764,406		—	
2.剰余金						
当期未処分利益	6,080,965		6,132,038		△51,073	
投資主資本合計	256,845,371	43.6	256,896,444	47.0	△51,073	△0.0
純資産合計	256,845,371	43.6	256,896,444	47.0	△51,073	△0.0
負債・純資産合計	589,630,065	100.0	546,831,146	100.0	42,798,919	7.8

(注) 当期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間)

前期(2008年2月期)は2007年9月1日より2008年2月29日まで(運用日数182日間)



2008年8月期損益計算書

科目	当期(2008年8月)		前期(2008年2月)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
	千円	%	千円	%	千円	%
I 営業収益	20,254,079	100.0	18,708,863	100.0	1,545,215	8.3
賃貸事業収入	20,254,079		18,708,863		1,545,215	
II 営業費用	12,475,928	61.6	11,199,954	59.9	1,275,974	11.4
賃貸事業費用	10,343,876		9,272,335		1,071,541	
資産運用報酬	1,783,904		1,607,136		176,768	
役員報酬	5,940		5,806		133	
資産保管委託報酬	83,255		76,858		6,397	
一般事務委託報酬	139,016		129,943		9,072	
その他費用	119,935		107,874		12,060	
営業利益	7,778,150	38.4	7,508,909	40.1	269,241	3.6
III 営業外収益	29,768	0.2	17,659	0.1	12,108	68.6
受取利息	15,649		16,298		△649	
その他営業外収益	14,119		1,361		12,757	
IV 営業外費用	1,712,748	8.5	1,380,897	7.4	331,851	24.0
支払利息	698,587		477,649		220,937	
短期投資法人債利息	116,838		45,198		71,639	
投資法人債利息	793,020		781,979		11,040	
投資法人債発行費償却	33,346		32,171		1,174	
融資関連費用	62,672		31,718		30,954	
その他営業外費用	8,284		12,179		△3,895	
経常利益	6,095,170	30.1	6,145,671	32.8	△50,501	△0.8
税引前当期純利益	6,095,170	30.1	6,145,671	32.8	△50,501	△0.8
法人税、住民税及び事業税	5,184		12,855		△7,671	
法人税等調整額	9,205		927		8,277	
当期純利益	6,080,780	30.0	6,131,888	32.8	△51,107	△0.8
前期繰越利益	184		150		34	
当期未処分利益	6,080,965		6,132,038		△51,073	

(注) 当期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間)

前期(2008年2月期)は2007年9月1日より2008年2月29日まで(運用日数182日間)



2008年8月期キャッシュ・フロー計算書／分配金に係る計算書

(千円)

科目	当期(2008年8月)	前期(2008年2月)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,095,170	6,145,671
減価償却費	4,758,294	4,160,162
その他	1,330,009	△ 1,049,109
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,183,473	9,256,724
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 3,440,277	△ 2,405,589
信託有形固定資産の取得による支出	△ 40,054,186	△ 71,337,517
預り敷金保証金の収入	216,781	39,558
信託預り敷金保証金の支出	△ 2,518,480	△ 4,756,685
信託預り敷金保証金の収入	1,786,212	3,270,449
信託無形固定資産の取得による支出	△ 84,577	△ 5,520
信託差入敷金保証金の支出	—	△ 10,050
信託差入敷金保証金の収入	7,500	7,500
その他の投資その他の資産の取得による支出	—	△ 13,076
その他の投資その他の資産の減少による収入	1,012	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 44,086,012	△ 75,210,931
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期投資法人債の発行による収入	49,882,063	24,938,686
短期投資法人債の償還による支出	△ 50,000,000	—
短期借入金の借入による収入	42,000,000	34,870,000
短期借入金の返済による支出	△ 7,000,000	—
長期借入金の借入による収入	7,400,000	—
分配金の支払額	△ 6,131,751	△ 6,396,029
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,150,311	53,412,656
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	4,247,772	△ 12,541,550
V 現金及び現金同等物の期首残高	14,474,403	27,015,954
VI 現金及び現金同等物の期末残高	18,722,175	14,474,403

(千円)

科目	当期(2008年8月)	前期(2008年2月)
I 当期末処分利益	6,080,965,039	6,132,038,579
II 分配金の額	6,080,835,966	6,131,854,230
(投資口1口当たり分配金)(円)	(15,733)	(15,865)
III 次期繰越利益	129,073	184,349

(注) 当期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間)

前期(2008年2月期)は2007年9月1日より2008年2月29日まで(運用日数182日間)

各物件の収益状況(インカム型物件1)

項目	仙台中山 ショッピングセンター		エス川崎		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		イトヨーカト- 鳴海店		南青山8953ビル		イトヨーカト- 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	458	451	491	491	407	407	274	274	264	264	148	160	78	78
その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	56	-	-
不動産賃貸事業収入 合計	458	451	492	491	407	407	274	274	264	264	154	217	78	78
公租公課	40	40	78	57	28	28	38	38	37	37	6	6	16	16
施設管理費	3	0	4	5	0	1	0	1	-	-	8	11	0	0
管理委託報酬	13	13	13	13	6	6	5	5	6	6	4	5	2	2
その他賃貸事業費用	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
減価償却費	83	82	101	102	82	82	64	64	74	74	8	8	15	15
不動産賃貸費用 合計	143	140	199	180	119	119	110	111	120	119	29	33	35	35
不動産賃貸事業利益	315	311	292	311	288	287	163	162	144	144	125	183	43	43
敷金	840	840	1,070	1,070	798	798	745	745	538	538	235	235	450	450
保証金	801	801	4,311	4,331	-	-	2,387	2,387	4,364	4,607	-	-	-	-
期末預り金	1,641	1,641	5,382	5,401	798	798	3,133	3,133	4,903	5,146	235	235	450	450

項目	イトヨーカト- 上福岡東店		イトヨーカト- 錦町店		代官山 8953ビル		原宿フェイス 8953ビル		イオンモール東浦		イトン香椎浜 ショッピングセンター		イトン札幌苗穂 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	444	22	34	91	90	465	383	477	477	378	378
その他収入	-	-	-	-	3	2	13	13	-	-	-	0	0	0
不動産賃貸事業収入 合計	256	256	444	444	25	37	105	103	465	383	477	477	378	378
公租公課	40	41	59	60	1	1	2	2	48	50	60	60	58	58
施設管理費	0	0	-	0	2	3	6	6	0	1	0	1	1	0
管理委託報酬	4	4	4	4	1	1	4	4	5	5	6	6	3	3
その他賃貸事業費用	2	2	2	2	0	0	2	1	101	95	2	2	20	21
減価償却費	50	49	137	137	3	4	8	8	154	110	98	98	130	130
不動産賃貸費用 合計	98	98	203	204	9	10	24	24	311	262	167	168	214	214
不動産賃貸事業利益	157	158	241	240	16	26	80	79	154	120	310	309	163	163
敷金	774	774	590	590	31	125	195	195	585	584	700	700	654	654
保証金	1,429	1,494	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末預り金	2,204	2,269	590	590	31	125	195	195	585	584	700	700	654	654

(注1) 当期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間) (注2) 前期(2008年2月期)は2007年9月1日より2008年2月29日まで(運用日数182日間)



各物件の収益状況(インカム型物件2)

項目	エキス表参道 アネックス		イトーヨーカドー 網島店		ビックカメラ立川店		板橋サティ		北青山8953ビル		イオンモール大和		西友 ひばりヶ丘店	
	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	30	27	180	180	356	356	703	644	32	32	534	534	261	261
その他収入	0	5	—	—	32	33	0	0	1	1	1	—	0	0
不動産賃貸事業収入 合計	31	33	180	180	388	389	703	644	34	34	535	534	261	261
公租公課	1	1	18	18	31	31	41	41	1	1	53	54	15	15
施設管理費	0	0	0	0	31	31	—	—	2	2	1	0	—	—
管理委託報酬	1	1	3	3	6	6	4	4	1	1	4	4	3	3
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	2	3	262	262	0	0	2	2	0	0
減価償却費	2	2	23	23	83	84	106	107	3	3	114	115	56	78
不動産賃貸費用 合計	5	5	46	46	154	156	415	417	9	9	177	176	76	98
不動産賃貸事業利益	26	28	133	134	233	233	288	227	25	25	358	357	185	162
敷金	64	64	232	232	712	712	754	754	40	40	1,068	1,068	300	300
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期末預り金	64	64	232	232	712	712	754	754	40	40	1,068	1,068	300	300

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		チアーズ銀座		ジャスコシティ 西大津	
	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	315	315	413	413	84	84	164	164	385	385	84	88	375	375
その他収入	0	—	0	0	6	6	0	0	2	3	32	23	0	0
不動産賃貸事業収入 合計	315	315	413	413	91	91	164	164	388	389	116	112	375	375
公租公課	65	65	57	57	4	4	15	16	30	29	5	5	30	30
施設管理費	1	0	1	0	9	9	2	1	0	0	23	24	0	0
管理委託報酬	5	5	3	3	2	2	3	3	4	4	2	2	4	4
その他賃貸事業費用	3	3	1	1	0	0	0	0	29	29	1	2	5	5
減価償却費	70	70	103	102	14	14	31	31	82	82	16	16	89	89
不動産賃貸費用 合計	145	145	167	166	31	31	53	53	148	146	49	51	130	130
不動産賃貸事業利益	170	169	246	247	59	60	110	110	240	242	66	60	244	244
敷金	315	315	1,232	1,232	126	126	502	502	2,118	2,118	157	170	988	988
保証金	—	—	3,244	3,490	47	47	41	41	—	—	—	—	—	—
期末預り金	315	315	4,476	4,722	174	174	544	544	2,118	2,118	157	170	988	988

(注1) 当期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間) (注2) 前期(2008年2月期)は2007年9月1日より2008年2月29日まで(運用日数182日間)



各物件の収益状況(インカム型物件3)

項目	大宮サティ		ロックシティ大垣		河原町オーパ		イオン上田ショッピングセンター		イオンモール鶴見リーファ		イオンモール伊丹テラス		イトーヨーカドー四街道店		(百万円)
	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	226	202	326	332	349	340	297	297	891	887	572	572	289	289	
その他収入	0	0	—	—	0	0	0	0	3	—	0	0	0	0	
不動産賃貸事業収入 合計	226	202	326	332	350	341	297	297	894	887	572	572	290	290	
公租公課	55	55	31	32	41	43	44	46	163	162	99	99	44	0	
施設管理費	—	—	—	—	2	2	1	0	—	—	0	0	—	—	
管理委託報酬	2	2	3	3	3	4	3	3	6	6	4	4	3	3	
その他賃貸事業費用	11	2	88	89	5	6	1	2	34	31	11	11	1	1	
減価償却費	52	50	107	104	53	52	112	112	326	323	151	150	87	86	
不動産賃貸費用 合計	122	111	230	228	106	109	163	164	530	524	266	266	136	92	
不動産賃貸事業利益	103	90	96	103	243	231	134	132	363	363	305	306	153	197	
敷金	440	440	600	600	1,056	1,056	—	—	1,782	1,782	900	900	429	429	
保証金	—	—	—	—	3,537	5,053	—	—	—	—	7,560	7,560	3,865	3,865	
期末預り金	440	440	600	600	4,593	6,109	—	—	1,782	1,782	8,460	8,460	4,295	4,295	

項目	イオン八千代緑が丘ショッピングセンター		神宮前6 8953ビル		さいたま浦和8953ビル(注3)		イオン札幌発寒ショッピングセンター		アリオ鳳		Gビル神宮前01		Gビル神宮前02		インカム型物件合計	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	684	673	30	6	—	—	483	—	306	—	55	—	9	—	13,460	11,940
その他収入	—	—	5	3	—	—	—	—	—	—	—	—	0	—	112	152
不動産賃貸事業収入 合計	684	673	35	9	—	—	483	—	306	—	55	—	9	—	13,573	12,092
公租公課	88	—	2	—	—	—	0	—	0	—	0	—	0	—	1,554	1,315
施設管理費	—	—	2	0	—	—	—	—	0	—	0	—	0	—	112	110
管理委託報酬	4	4	4	3	—	—	2	—	2	—	0	—	1	—	179	172
その他賃貸事業費用	4	4	0	0	—	—	12	—	2	—	0	—	0	—	630	599
減価償却費	209	209	3	1	—	—	193	—	169	—	1	—	2	—	3,617	3,050
不動産賃貸費用 合計	306	218	12	5	—	—	208	—	174	—	2	—	5	—	6,094	5,249
不動産賃貸事業利益	377	454	22	4	329	111	274	—	131	—	52	—	4	—	7,478	6,843
敷金	1,140	684	93	39	—	—	573	—	1,103	—	162	—	24	—	26,650	24,381
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31,591	33,681
期末預り金	1,140	684	93	39	—	—	573	—	1,103	—	162	—	24	—	58,242	58,062

(注1) 当期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間) (注2) 前期(2008年2月期)は2007年9月1日より2008年2月29日まで(運用日数182日間)

(注3) 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。



各物件の収益状況(グロース型物件)

(百万円)

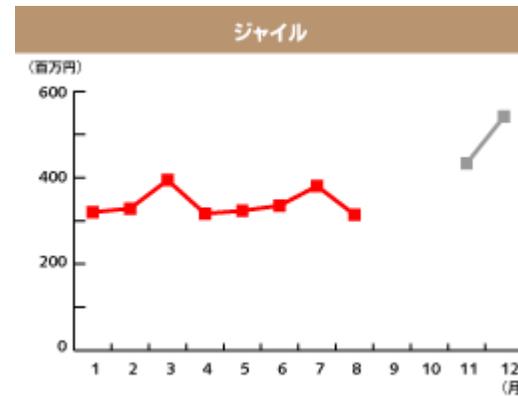
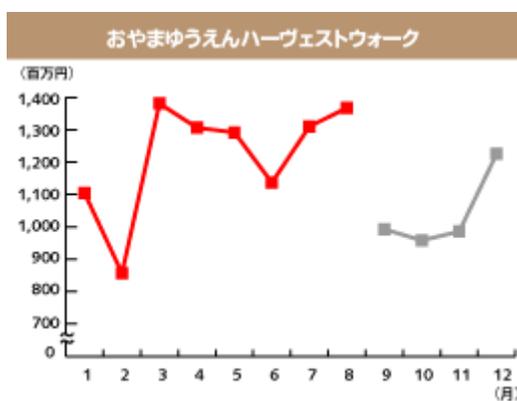
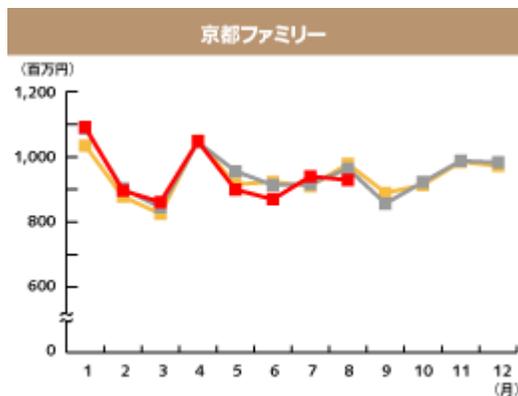
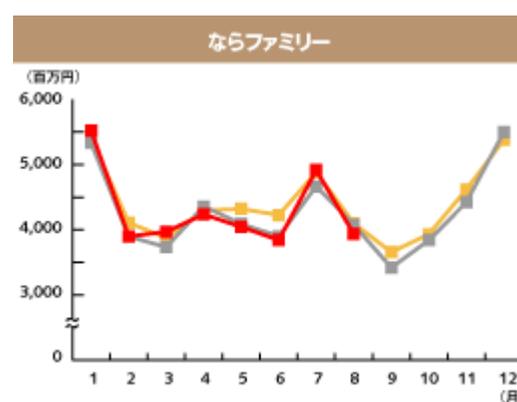
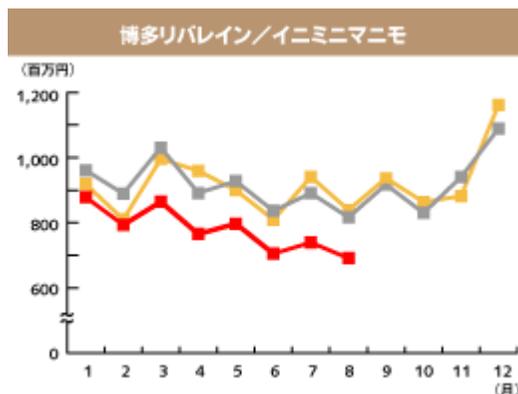
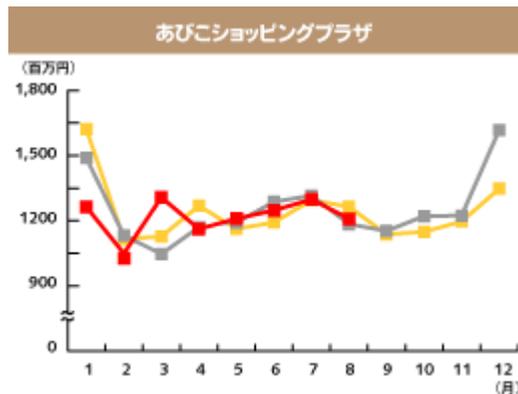
項目	博多リブレイン/ イミニマニモ		ならファミリー		あびこ ショッピングプラザ		ジャイル		京都ファミリー		東戸塚 オーロラシティ		おやまゆうえん ハーヴェストウォーク		グロース型物件 合計		全体合計	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	402	428	1,832	1,855	473	473	564	406	518	528	1,302	1,302	588	577	5,682	5,571	19,143	17,512
その他収入	116	123	391	344	209	268	64	94	136	136	78	76	—	—	998	1,044	1,110	1,196
不動産賃貸事業収入 合計	518	552	2,224	2,200	683	741	628	500	655	664	1,381	1,379	588	577	6,680	6,616	20,254	18,708
公租公課	55	54	97	96	34	34	41	24	30	30	163	164	42	—	465	403	2,019	1,719
施設管理費	182	168	459	463	222	230	87	59	211	204	95	92	160	160	1,420	1,379	1,532	1,490
管理委託報酬	23	26	195	172	40	43	15	22	70	73	7	7	2	2	355	348	535	520
販売促進費用	46	73	72	99	21	14	33	22	13	14	—	0	1	0	188	224	190	227
その他賃貸事業費用	27	35	243	261	14	15	3	3	106	106	11	10	102	104	509	537	1,138	1,134
減価償却費	106	102	254	243	100	100	89	73	72	74	347	346	169	169	1,140	1,109	4,758	4,160
固定資産除却損	64	19	100	—	—	—	—	—	3	—	—	—	—	—	168	19	168	19
不動産賃貸事業費用 合計	505	478	1,424	1,338	435	438	271	206	508	503	624	621	479	436	4,249	4,022	10,343	9,272
不動産賃貸事業利益	13	74	799	861	247	303	357	294	147	160	756	758	108	140	2,431	2,593	9,910	9,436
敷金	361	353	5,023	5,054	930	926	945	945	746	758	6,094	6,094	342	342	14,444	14,475	41,095	38,856
保証金	—	—	6,898	6,898	2,852	3,069	—	—	—	—	—	—	—	—	9,751	9,968	41,343	43,649
期末預り金	361	353	11,922	11,953	3,783	3,995	945	945	746	758	6,094	6,094	342	342	24,196	24,443	82,438	82,506

(注1) 当期(2008年8月期)は2008年3月1日より2008年8月31日まで(運用日数184日間)

(注2) 前期(2008年2月期)は2007年9月1日より2008年2月29日まで(運用日数182日間)



グロース型物件の総売上高推移



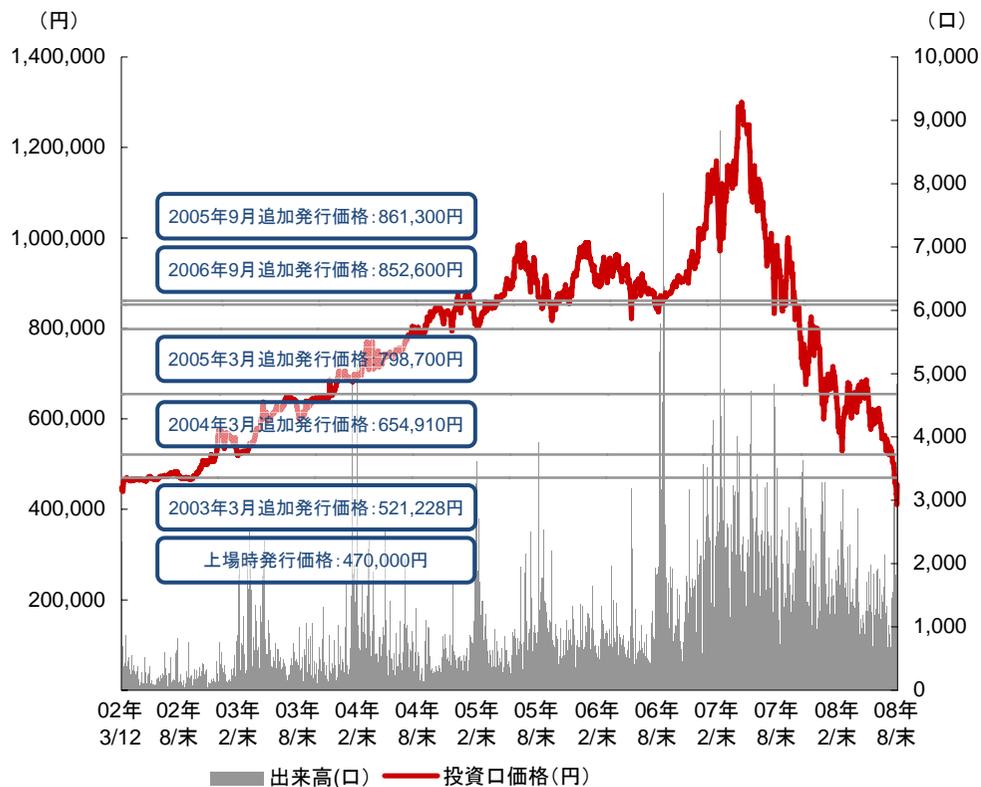
- 2008年1月～2008年8月売上高実績
- 2007年1月～2007年12月売上高実績
- 2006年1月～2006年12月売上高実績

(注1) 総売上高推移は、全館売上高が比較可能な物件のみ開示しています。
 (注2) 2008年8月現在。



投資口価格の推移

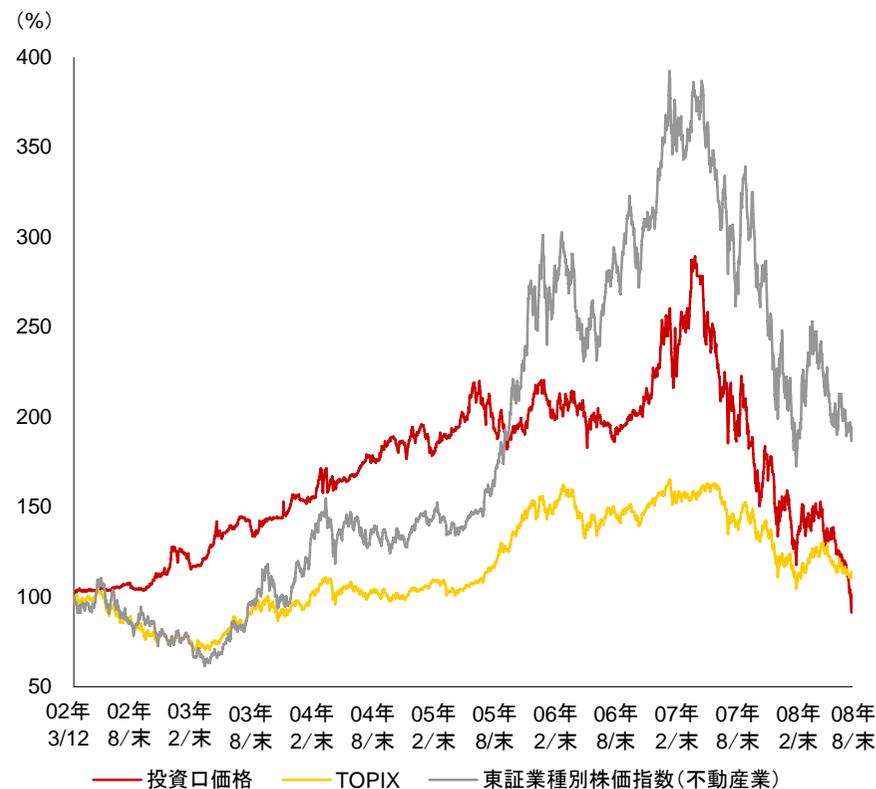
■ 投資口価格の推移(2008年8月末まで) (注)



高値	1,300,000円	(2007年5月15日)
安値	440,000円	(2008年8月28日)
単純平均投資口価格	780,426円	(2008年8月29日現在)
総出来高数	1,339,892口	(2008年8月29日現在)
1日当り平均出来高数	615口	(2008年8月29日現在)

(注) 終値ベース
出所:ブルームバーグ

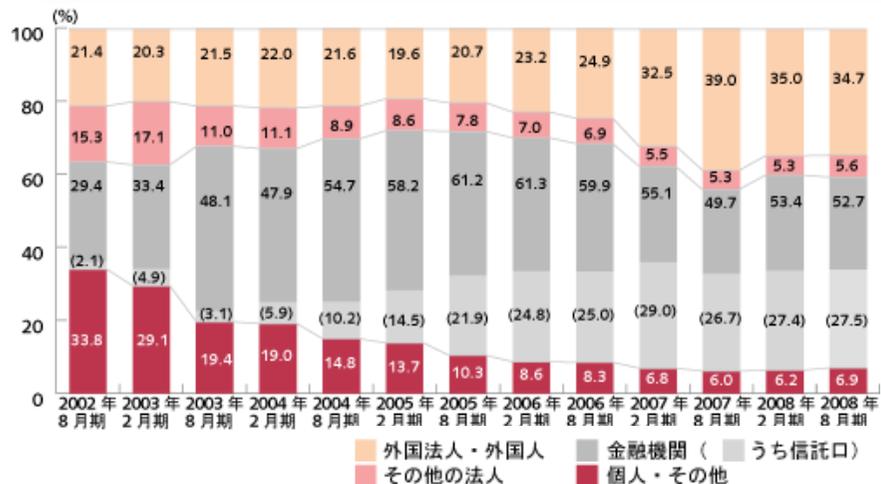
■ 相対投資口価格推移(2008年8月末まで) (注1,2)



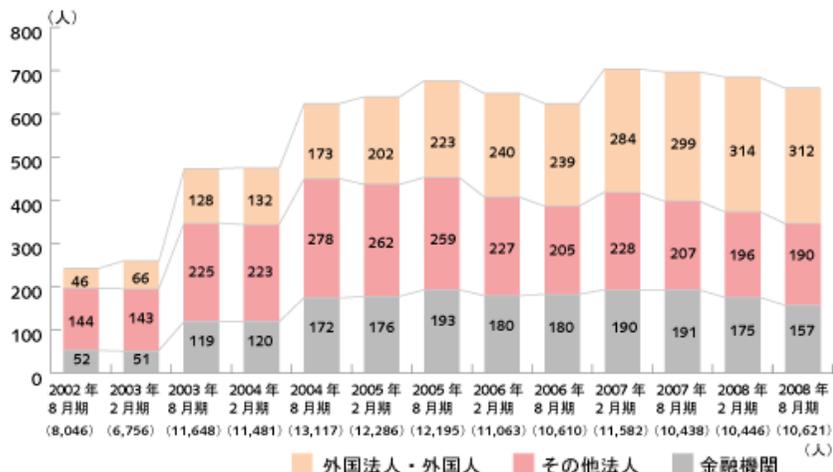
(注1) 終値ベース
(注2) 2002年3月12日の終値を100%としています。
出所:ブルームバーグ

投資主属性分析

所有者別投資口数割合の推移



所有者別投資主数の推移



(注1) 個人その他を除く。
(注2) ()内は個人その他を含めた全投資主数。

2008年8月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率 (%)
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	30,447	7.87
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,546	6.60
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,074	4.93
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,976	3.61
5	三菱商事株式会社	13,975	3.61
6	ガバメントオブシンガポールインベストメントコーポレーション ピーリミテッド	13,510	3.49
7	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,452	3.22
8	野村證券株式会社	10,630	2.75
9	ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント	10,532	2.72
10	ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ	8,696	2.24
11	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	8,572	2.21
12	株式会社池田銀行	8,263	2.13
13	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	7,457	1.92
14	株式会社中国銀行	7,078	1.83
15	株式会社北洋銀行	6,488	1.67
16	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,668	1.46
17	富士火災海上保険株式会社	4,711	1.21
18	全国共済農業協同組合連合会	4,405	1.13
19	パークレイズバンクピーエルシーパークレイズキャピタル セキュリティーズ	4,043	1.04
20	ビー・エヌ・ピー・パリバ・セキュリティーズ(ジャパン)リミテッド (ビー・エヌ・ピー・パリバ証券会社)	3,544	0.91
合計		219,067	56.68



資産運用会社の運営体制

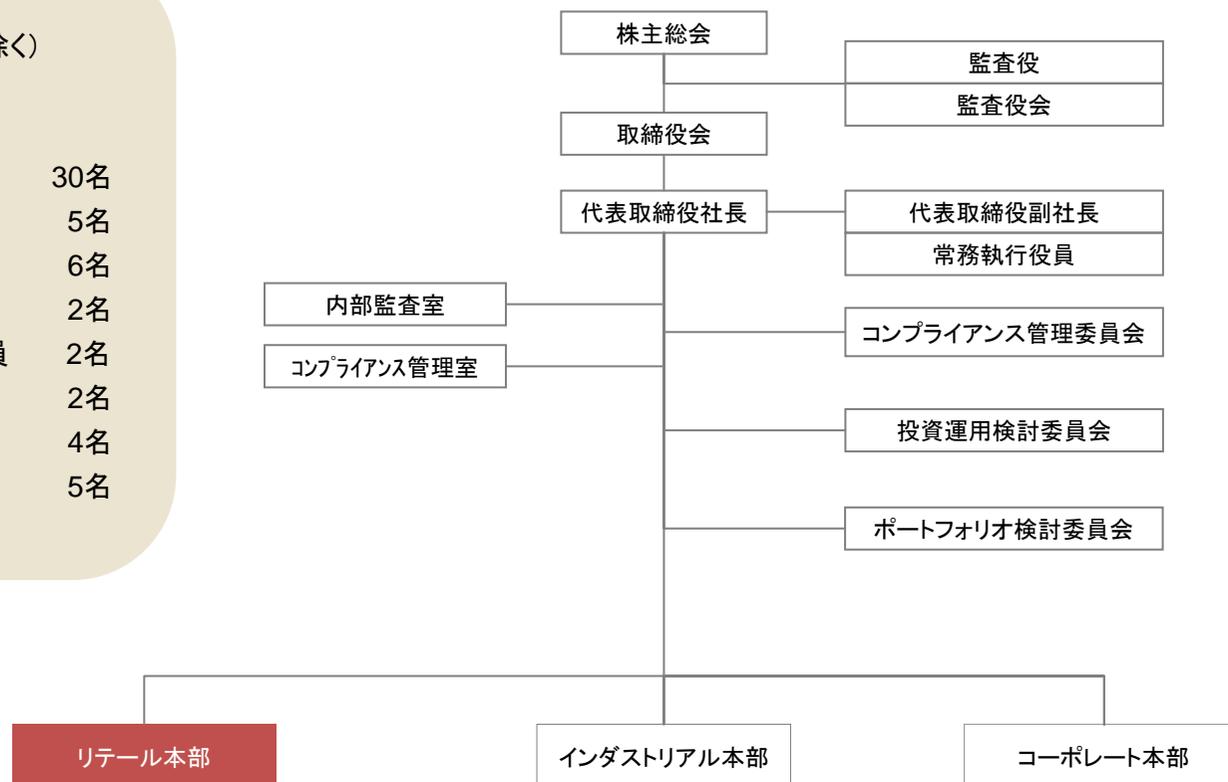
組織図

資産運用会社：
 役職員数91名（非常勤役職員を除く）

うち有資格者数

宅地建物取引主任者	30名
一級建築士	5名
不動産鑑定士	6名
CFA認定証券アナリスト	2名
日本証券アナリスト協会検定会員	2名
公認会計士	2名
税理士	4名
MBA(米・英を含む)	5名

(注) 2008年10月1日現在



ディスクレームー

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

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

本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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

