

||||| 日本リテールファンド投資法人

Japan Retail Fund Investment Corporation

2007年2月期（第10期）決算説明会資料



www.jrf-reit.com

||||| 三菱商事 UBS リアルティ

目次

1	2007年2月期 運用報告ハイライト	・ ・ ・ ・ ・	2
2	今後の成長戦略	・ ・ ・ ・ ・	9
3	ポートフォリオの概要	・ ・ ・ ・ ・	19
4	2007年2月期 決算詳細	・ ・ ・ ・ ・	25
5	参考資料	・ ・ ・ ・ ・	29

2007年2月期 運用報告ハイライト



2007年2月期運用報告ハイライト

内部成長

- ▶ 既存保有物件の競争力強化及び維持を目的とした継続的な取組み

外部成長

- ▶ 総資産規模4,000億円を約半年前倒しで達成
- ▶ ダイヤモンドシティ・リーファ(取得価格:299億円)及びダイヤモンドシティ・テラス(取得価格:203億円)等の大規模物件の取得

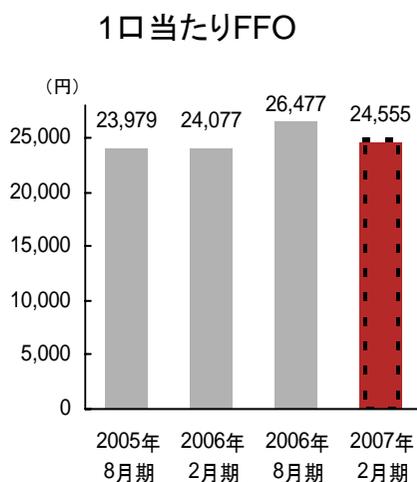
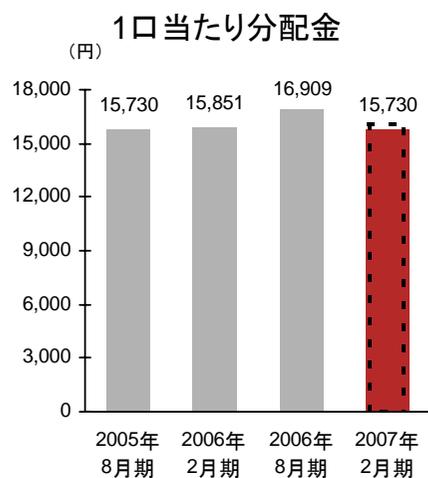
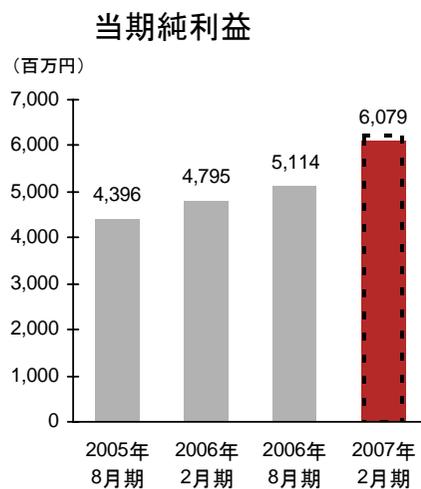
財務戦略

- ▶ 第5回新投資口の追加発行
- ▶ 第4回投資法人債の発行
- ▶ Moody's格付がA2からA1に引き上げ、及びS&P債券格付がAからA+に引き上げ

- ▶ 2007年2月期新規取得物件及び前期取得物件の通期稼働により、営業収益16,712百万円、当期純利益6,079百万円、一口当たり分配金は15,730円に

2007年2月期運用報告ハイライト

運用成績の推移



(注) 破線は2006年10月16日時点の発表数値

運用実績と予想の比較

項目	2007年2月期 (実績)	2007年2月期 (予想) ^(注1)	予実差異 (%)
営業収益	16,712 百万円	16,680 百万円	32 百万円 (0.2%)
営業利益	6,938 百万円	6,940 百万円	△2百万円 (△0.0%)
経常利益	6,093 百万円	6,204 百万円	△111 百万円 (△1.8%)
当期純利益	6,079 百万円	6,196 百万円	△117 百万円 (△1.9%)
1口当たり分配金	15,730 円	16,030 円	△300 円 (△1.9%)
1口当たりFFO ^(注2)	24,555 円	24,790 円	△235 円 (△0.9%)

(注1) 2007年2月期(予想)は2006年10月16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

2007年8月期・2008年2月期の決算予想(PL)

2007年2月期の実績及び決算予想

項目	2007年2月期 (181日間)	2007年8月期 (184日間)	2008年2月期 (182日間)
営業収益	16,712 百万円	17,866 百万円	17,542 百万円
経常利益	6,093 百万円	5,907 百万円	5,938 百万円
当期純利益	6,079 百万円	5,889 百万円	5,920 百万円
1口当たり分配金	15,730 円	15,236 円	15,316 円
1口当たりFFO ^(注1)	24,555 円	24,715 円	25,320 円
FFOペイアウトレシオ	64.1 %	61.6 %	60.5 %

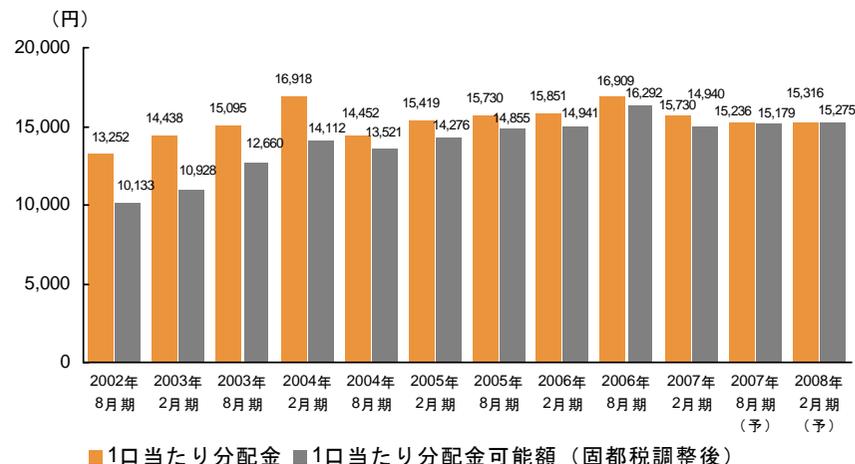
資本的支出

	(百万円)								
	2003年 2月期	2003年 8月期	2004年 2月期	2004年 8月期	2005年 2月期	2005年 8月期	2006年 2月期	2006年 8月期	2007年 2月期
資本的支出	3	114	772	245	373	327	960	486	648
修繕費	0	38	86	41	43	121	194	81	48
合計	3	153	857	286	416	448	1,154	567	696

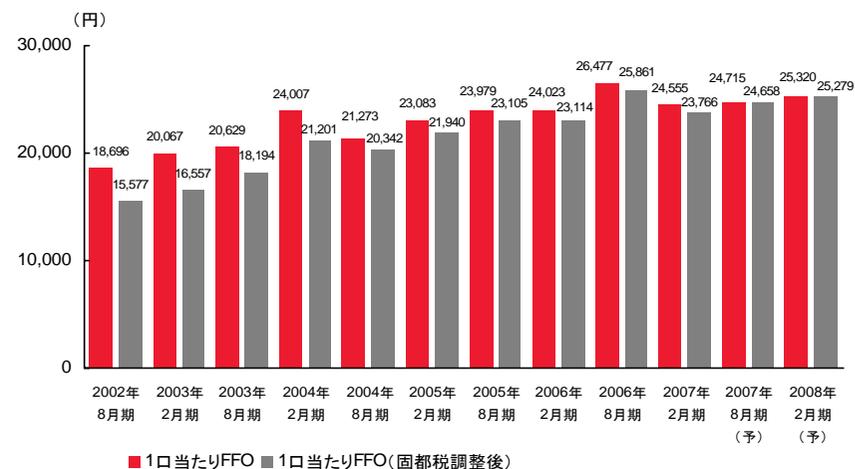
(注1) (当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却)/期末発行済投資口数

(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。

固定資産税等調整後1口当たり分配可能額^(注2)



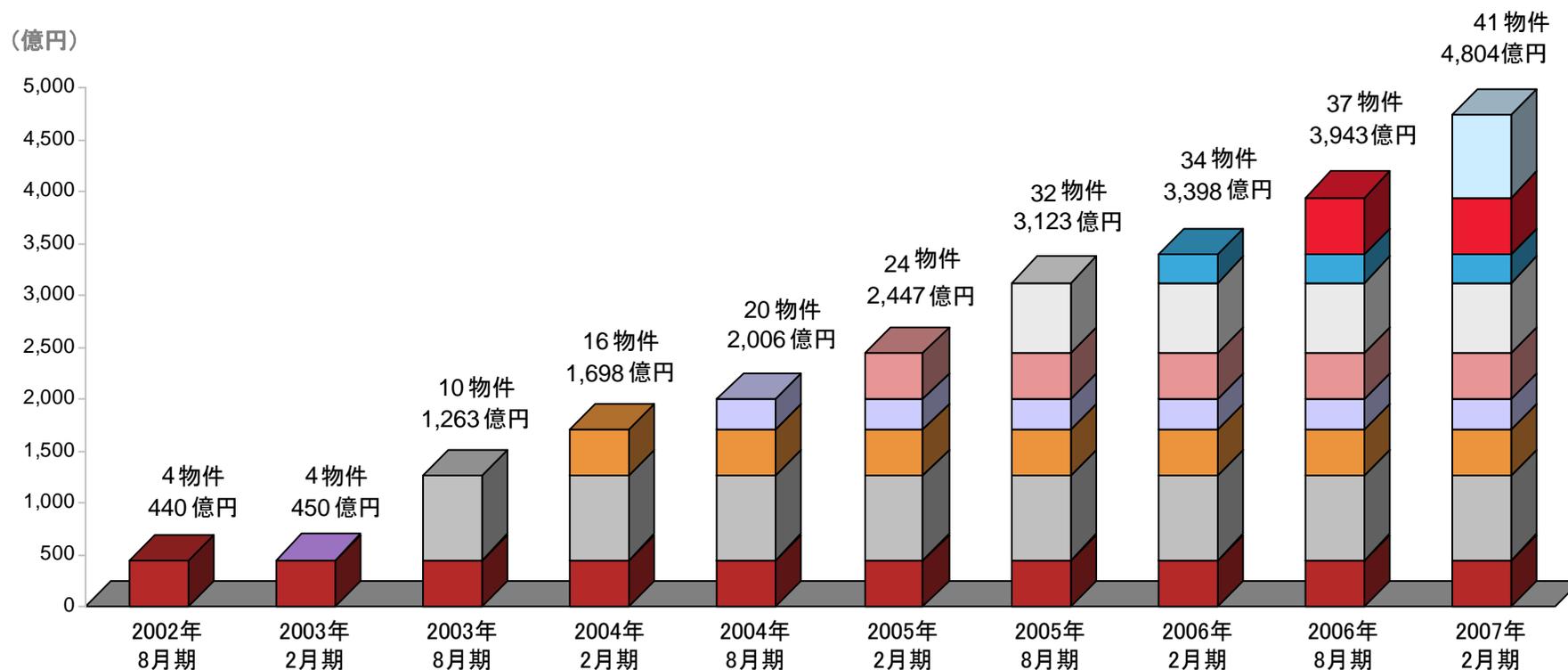
固定資産税等調整後1口当たりFFO^(注2)



ポータルフォリオ成長の軌跡

新規4物件の取得により、2007年2月期末時点の総資産額は4,804億円となりました。

- ▶ 1年間(2006年1月から2006年12月まで)に検討された物件数及び金額:
144物件(累計914物件)、約8,664億円(累計約5.7兆円)
- ▶ 41物件の取得価格合計448,490百万円、期末算定価格合計498,547百万円(含み益約500億円)



(注1) 2006年2月期以降、ジャイル敷地(旧:エスキス表参道跡地)は土地のみの所有です。

(注2) 2007年8月期以降取得予定物件であるおやまゆうえんハーヴェストウォーク、(仮称)浦和PARCO、(仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクト、(仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト及びアリオ鳳店は含みません。

ポートフォリオ成長の軌跡

	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	第5回追加発行時点 2006年9月(注10)	2007年2月期
物件数	4	9	18	28	32	38	41
取得価格合計額(億円)	409	1,106	1,804	2,592	2,912	3,884	4,484
取得時キャップレート	6.3%	6.7%	6.3%	6.2%	6.2%	5.9%	5.8%
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%	イオン 17.3%	イオン 17.7%
	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 13.0%	イトーヨーカ堂 11.9%
	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%	イオンモール 6.3%	ダイヤモンドシティ11.0%
		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%	西武百貨店 5.9%	イオンモール 5.8%
		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%	マイカル 5.4%	マイカル 5.0%
テナント数	5	255	308	349	351	415	415
地域分散							
東京周辺	42.7%	30.7%	41.1%	50.1%	46.6%	49.8%	43.7%
大阪・名古屋周辺	33.6%	49.1%	33.7%	29.8%	31.8%	33.9%	40.0%
政令指定都市・他	23.7%	20.2%	25.2%	20.1%	21.6%	16.3%	16.3%
投資スタイル別分散							
インカム型	100.0%	51.3%	62.0%	67.4%	70.4%	79.9%	72.1%
グロース型	0.0%	48.7%	38.0%	32.6%	29.6%	20.1%	27.9%
ポートフォリオ予想損失率	4.4%	2.3%	2.7%	3.3%	3.0%	—	2.1%

- (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。但し、第5回追加発行時点である2006年9月末及び2007年2月期の投資スタイル別分散については鑑定評価額ベースで算出しています。
- (注2) テナント数は物件毎の契約数の合計を記載しています。
- (注3) 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斎橋8953ビルの2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率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います。
- (注4) ジャイル敷地(旧:エスキス表参道跡地)は土地のみ所有のインカム型物件として分類しています。また、2006年2月期のポートフォリオ予想損失率にはジャイル敷地(旧:エスキス表参道跡地)は含まれません。
- (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、既存物件のキャップレートについては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ビルのキャップレートは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ビルのキャップレートは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月及び2006年11月の報告書に基づいて記載しています。
- (注10) 2006年8月末の概要に、2006年9月に取得した河原町オーバを加えています。
- (注11) イオンモール株式会社と株式会社ダイヤモンドシティは2007年8月21日付で合併する予定です。

財務戦略

第5回新投資口発行及び売出の実施

投資口追加発行口数・金額	78,000口 (665億円)
オーバーアロットメント売出し口数	6,000口 (51億円)
募集・売価	852,600円
受渡期日	2006年9月22日

第4回投資法人債の発行

発行総額	200億円
利率	1.60%
担保	無担保・無保証
年限	5年
発行年月日	2006年12月22日
償還期限	2011年12月22日
債券格付	A1 (Moody's), A+(S&P), AA-(R&I)

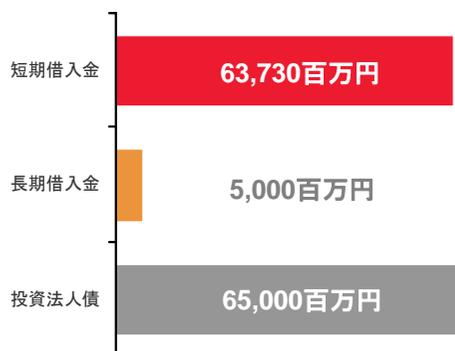
(注) 債券格付は格上げ後のレーティングで記載しています。
 なお、発行当時の格付けは、Moody'sがA2、S&PがAです。

格付の引き上げ

Moody'sは2007年2月5日付で発行体格付及び無担保長期債務格付をA2からA1に引き上げた。

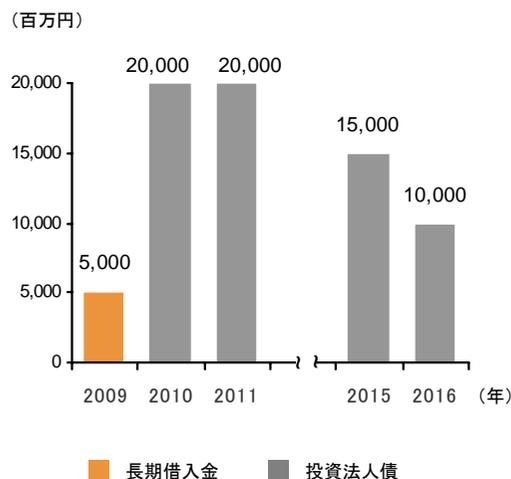
S&Pは2007年2月27日付で第1-4回無担保投資法人債の格付を、AからA+に引き上げた。

有利子負債の内訳



(注) 2007年2月期末の敷金は36,494百万円、保証金は49,262百万円です。

長期負債返済期限分散



2007年2月期末の有利子負債の状況

- ▶ 長期負債 平均残存年数 7.1年程度
- ▶ 敷金・保証金を含む平均デット・コスト 0.73%
- ▶ 2007年2月期負債比率 46.5%
- ▶ デット・サービス・カバレッジ・レシオ 16.0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) 負債比率は総負債÷総資産×100
 (注3) デット・サービス・カバレッジ・レシオは金利償却前当期純利益÷支払利息

今後の成長戦略



日本リテールファンド投資法人 + 三菱商事 UBS リアルティ

今後の成長戦略＜概要＞

フェーズ1 (2002年8月期-2007年2月期)

着実な外部成長:

先行者利益を享受し、外部成長優先で規模を拡大

フェーズ2 (2007年8月期以降)

差別化戦略:

資産規模を活かして、一定のリスクを取ることで差別化を図る

- ・専門店との直接契約や変動賃料割合の増加
- ・地方中核都市等への地域分散
- ・多様な新規開発案件への取り組み

内部成長

- ・大規模リニューアルの検討
- ・増床・増築による賃貸可能面積の増加
- ・インカム型からグロース型への転換
- ・物件管理ノウハウを共有したコスト削減の実施



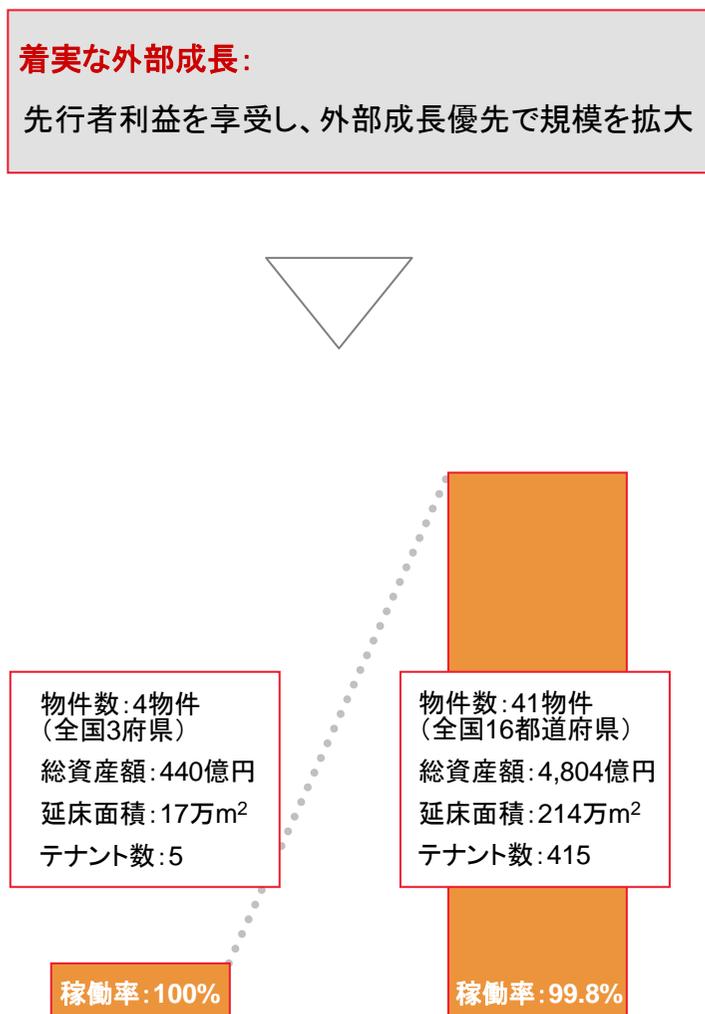
博多リパレイン/イニミナモ
(地下2階のリニューアルに着手)

外部成長

- ・豊富なディールソースから優良物件の取得を検討
- ・プレーヤーが限られる大型物件の取得
- ・テナント未定物件や長期開発案件への取り組み



(仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト
(テナント未定物件)

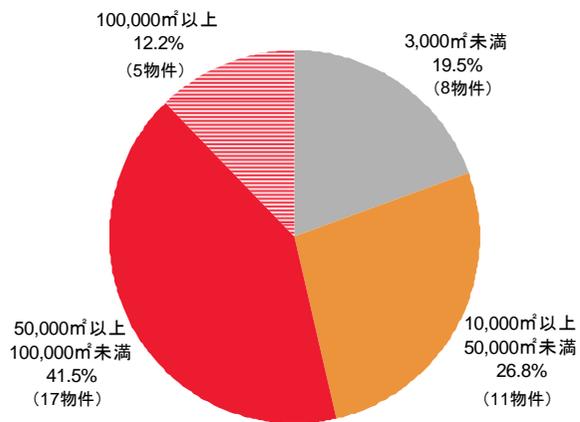


2002年
8月期

2007年
2月期

内部成長戦略の方向性・手法

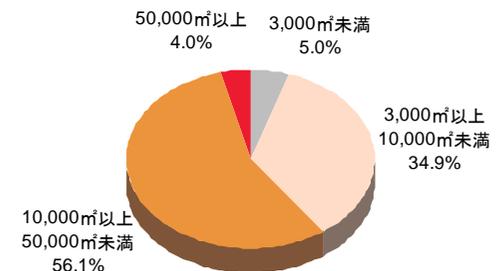
本投資法人の保有物件の賃貸可能面積別物件数の割合



物件名称	総賃貸可能面積(m ²)	物件名称	総賃貸可能面積(m ²)
東戸塚オーロラシティ	151,430	イオン札幌苗穂SC	74,626
ダイヤモンドシティ・テラス	150,402	イトーヨーカドー錦町店	73,439
ダイヤモンドシティ・リーファ	138,539	ワンダーシティ	72,090
イオン香椎浜SC	109,617	板橋サティ	72,254
イオン東浦SC	100,458	ジャスコシティ八事	63,778
戸畑サティ	93,258	ジャスコ茅ヶ崎SC	63,652
ならファミリー	85,252	ジャスコシティ西大津	62,717
イオン大和SC	85,227	イオン上田SC	61,349
ジャスコ那覇店	79,090	ロックシティ大垣	57,500
ジャスコシティ高槻	77,267	エスパ川崎	56,891
大宮サティ	75,345	イトーヨーカドー鳴海店	50,438

* 赤字はグロース型

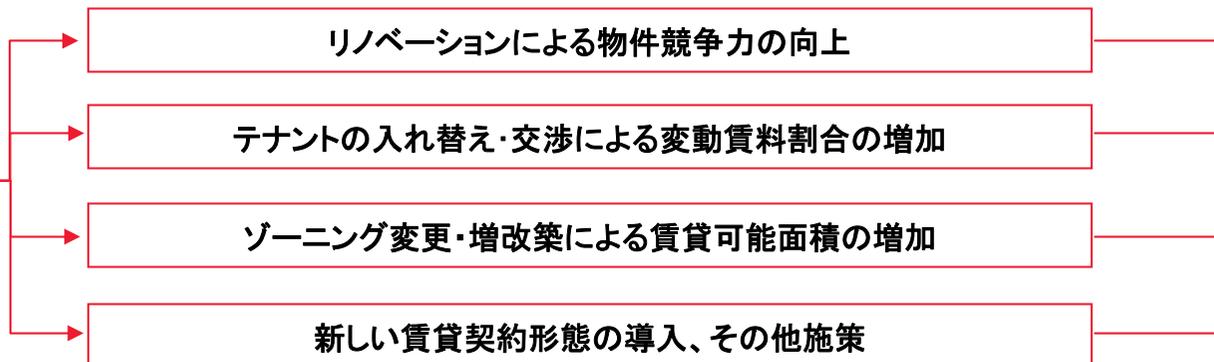
(ご参考)国内SCのフロア面積別物件数の割合



(物件総数 2,794)

出所: 社団法人日本ショッピングセンター協会(2007年3月現在)

減価償却相当
の資金留保部分
の有効活用



1口当たり
FFOの成長

内部成長への取組みの事例

リノベーション

テナントの入替え

ゾーニング・増床

新規の賃貸借形態、他

ならファミリー

▶ 自動車15分圏にGMSが相次ぎ出店

- 2006年7月26日
学研奈良登美ヶ丘駅前に「イオン奈良登美ヶ丘SC」がオープン
- 2007年5月1日
2駅先の高の原駅前に「イオン高の原SC」がオープン
- 2008年春
「イオン大和郡山SC」がオープン予定



大型競合店の出店による、
既存商圈縮小や顧客流出懸念

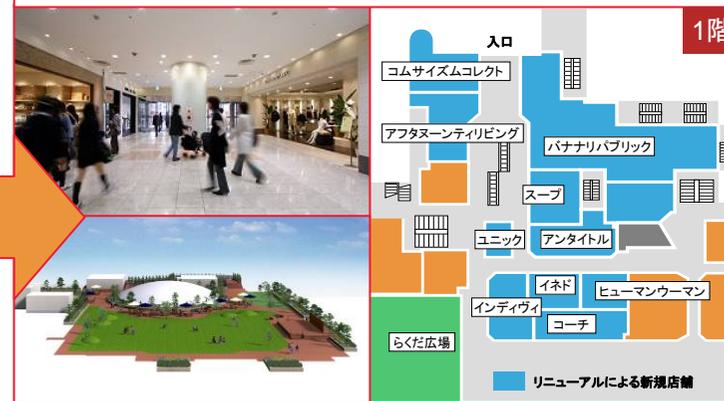
▶ 「百貨店+GMS」の強みを活かし3年程度のスパンでリニューアルを検討

- 2007年1月に南都銀行など1階約412坪の契約終了に伴い大幅な区画変更を実施。奈良県で初出店となる「バナナ・リパブリック」をはじめ「ヒューマンウーマン」「イネド」など新たなショップがオープン（2007年3月15日完成）
- 現在、一部にアミューズメント施設がある屋上スペースを改良し、憩いの場として緑化計画を実施（2007年5月完成予定）

BEFORE



AFTER



内部成長への取組み事例

リノベーション

テナントの入替え

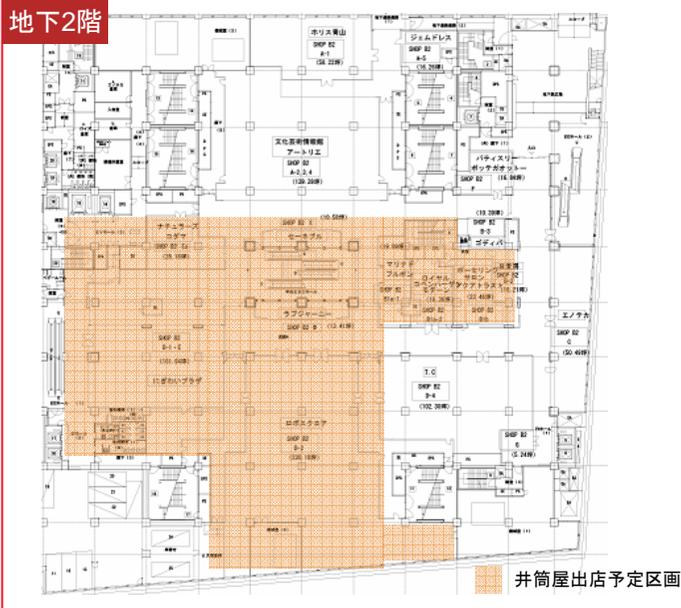
ゾーニング・増床

新規の賃貸借形態、他

博多リバレイン／イニミニマモ

- ▶ 1階の空き区画に2007年2月「ジミーチュウ」がオープン。また、2階には「レキシア銀座」「ブルマリン」など新規テナントがオープン
 - ▶ 地下2階にあった福岡市行政運営の2区画が退店し、井筒屋（百貨店）が出店予定（約2,000m²）
地下2階の大幅なリニューアルを2007年6月より開始し、現状より総賃貸可能面積を約400m²増やし2007年11月グランドオープンを目指す
- ⇒ 地下2階のリニューアル完成後は、歩合比率（3-4階の大塚家具を除く全館面積比）が80.1% から96.7%へと上昇を見込む（2006年8月対比）

地下2階



2006年9月以降オープンしたテナント

九州初出店

- ▶ ジミーチュウ【レディースシューズ】
(1階: 2007年2月)
- ▶ レキシア銀座【ROLEX】
(2階: 2006年11月)
- ▶ アントニーニ【ジュエリー】
(2階: 2007年3月)

直営店として九州初出店

- ▶ パオラ フラーニ【レディースファッション】
(2階: 2007年2月)
- ▶ ブルマリン【レディースファッション】
(2階: 2007年2月／他フロアからの移転)
- ▶ パトリツィア・ペペ【レディースファッション】
(2階: 2007年2月)



内部成長への取組み事例

リノベーション

テナントの入替え

ゾーニング・増床

新規の賃貸借形態、他

ジャスコシティ高槻

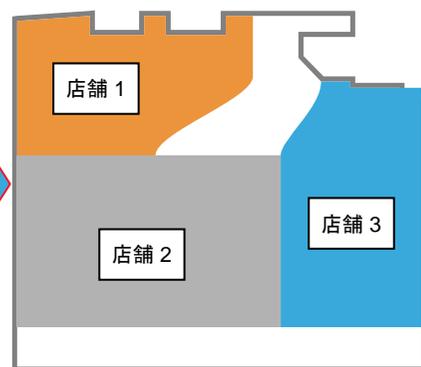
- ▶ 2007年3月ボーリング場の退店に伴い、ボーリング場からアパレル等物販店舗に用途変更。物販面積を約2,300m²拡大（2007年秋完成予定）



改装前



改装後の予定区画



ボーリング場

ダイヤモンドシティ・テラス

- ▶ 1階に自転車売り場を増床



ワンダーシティ

- ▶ 2007年8月の完成を目指し敷地の一部に別棟を新築中



建設概要

延床面積: 3,627.68m²
 構造・規模: 鉄骨造3階建
 建設費総額: 約850百万円
 施工者: (株)竹中工務店



内部成長への取組み事例

リノベーション

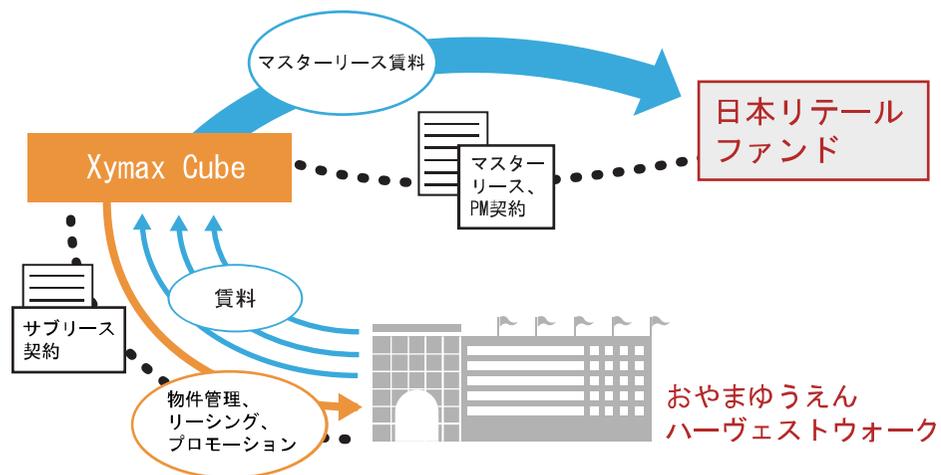
テナントの入替え

ゾーニング・増床

新規の賃貸借形態、他

おやまゆうえんハーヴェストウォーク

- ▶ 初の栃木県の物件。「小山ゆうえんち」跡地に全7棟の建物が、2007年3月から7月までに順次オープン
- ▶ PM会社ザイマックスキューブをマスターレシーとする、JRF初のパススルー型マスターリース案件



【パススルー型マスターリース】

ザイマックスキューブとパススルー型のマスターリース契約を結び、約70テナントからの賃料収入を見込む。
サブリース賃料に連動したマスターリース賃料収入(歩合賃料を含む)を享受するグロース型物件

物件概要

所在地	: 栃木県小山市	投資スタイル	: グロース型
総賃貸可能面積	: 58,637.75m ²	主なテナント	: ヨークベニマル スーパービバホーム
取得予定価格	: 10,200百万円		: ケーズデンキ
取得予定日	: 2007年7月末日		: スポーツデポ

外部成長への取組み: 物件取得手法の多様化

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
三菱商事との協働による取得物件	 大阪心斎橋8953ビル  仙台中山ショッピングセンター 4物件	 博多リパレイン/イニミニマモ  あびこショッピングプラザ 4物件	 エスキス表参道  イオン札幌苗穂ショッピングセンター 2物件	 ワンダーシティ  戸畑サティ 3物件	 ダイヤモンドシティ・テラス  イオン上田ショッピングセンター 2物件		 (仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト(注2) 1物件
一般事業会社・投資ファンドからの取得物件		 ならファミリー  イトーヨーカドー錦町店 5物件	 イオン香椎浜ショッピングセンター  板橋サティ 7物件	 イオン大和ショッピングセンター  ジャスコ那覇店 7物件	 東戸塚オーロラシティ  河原町オーパ 4物件		
開発型物件				 北青山8953ビル  自由が丘8953ビル 2物件	 ダイヤモンドシティ・リーファ 1物件	 (仮称)浦和PARCO(注2)  おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注2) 2物件	(no image) アリオ鳳店  (仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクト(注2,3) 2物件

(注1) 上記写真は各年ごとの各取得方法別取得(予定)物件のうち、取得(予定)価格の上位2物件を掲載しています。
 (注2) 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。
 (注3) 本図はTele-designより提供されております。

外部成長への取り組み:最近の事例

アリオ鳳店

- ▶ JRF初のイトーヨーカ堂の新業態「Ario」を取得予定
- ▶ 人口、面積とも大阪市に次ぐ規模を有する堺市に建設
予定の大型複合商業施設

所在地: 大阪府堺市
 取得予定価格: 19,100百万円
 地積: 53,739.29m²
 延床面積: 139,923.58m²(予定)
 建物竣工予定: 2008年3月下旬
 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



(仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト

所在地: 東京都渋谷区
 取得予定価格: 3,400百万円
 地積: 334.18m²
 延床面積: 553.95m²(予定)
 建物竣工予定: 2007年10月下旬



高級ブランドの集積エリアである表参道で2つの開発プロジェクト



(仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクト

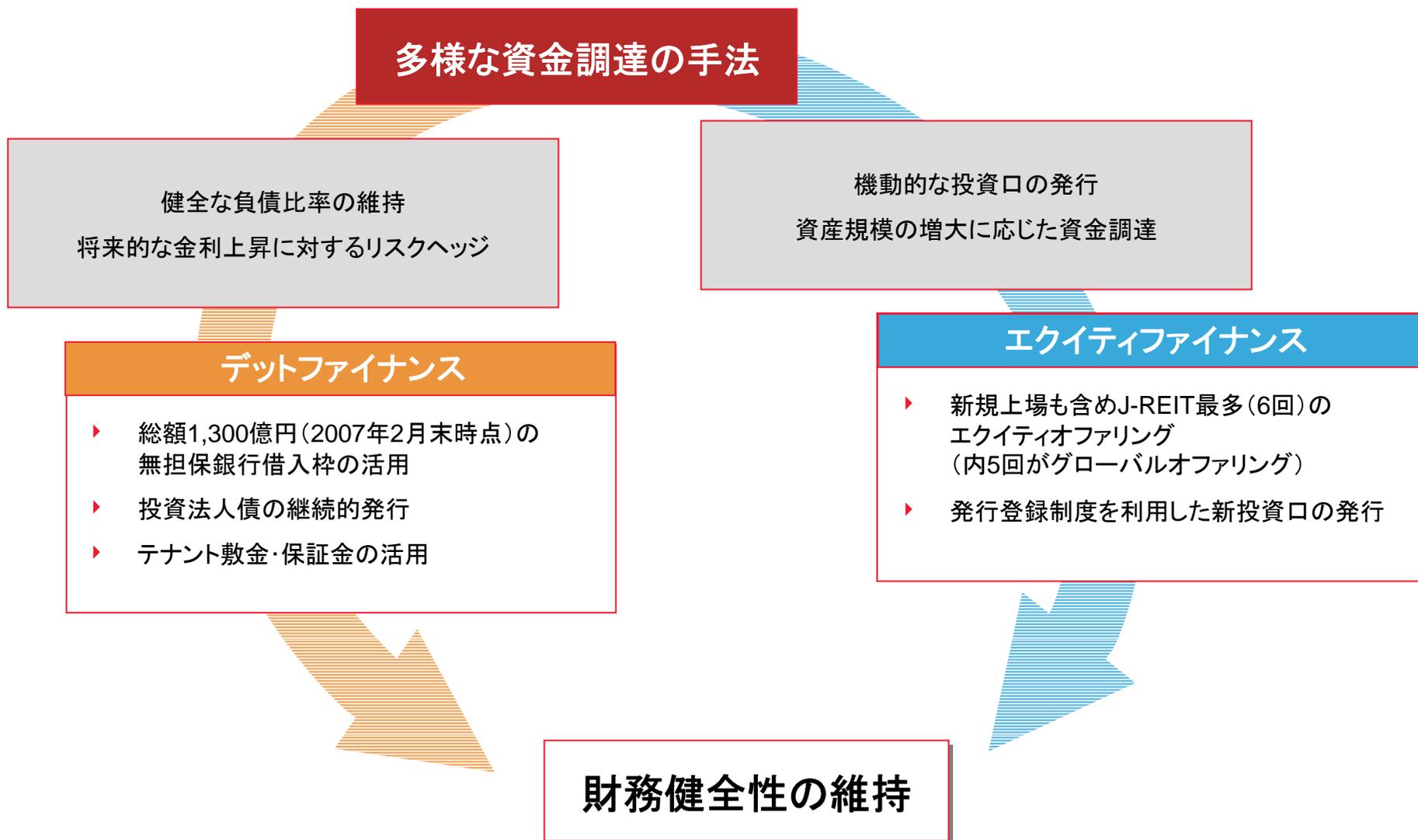
所在地: 東京都渋谷区
 取得予定価格: 2,233.6百万円
 地積: 250.00m²
 延床面積: 479.06m²(予定)
 建物竣工予定: 2008年3月末



Tele-design: © All rights Reserved

(注)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。

財務戦略:財務の安定性と機動性の確保



ポートフォリオのロケーション



ダイヤモンドシティ・テラス
平成18年12月1日取得



ダイヤモンドシティ・リーファ
平成18年11月20日取得



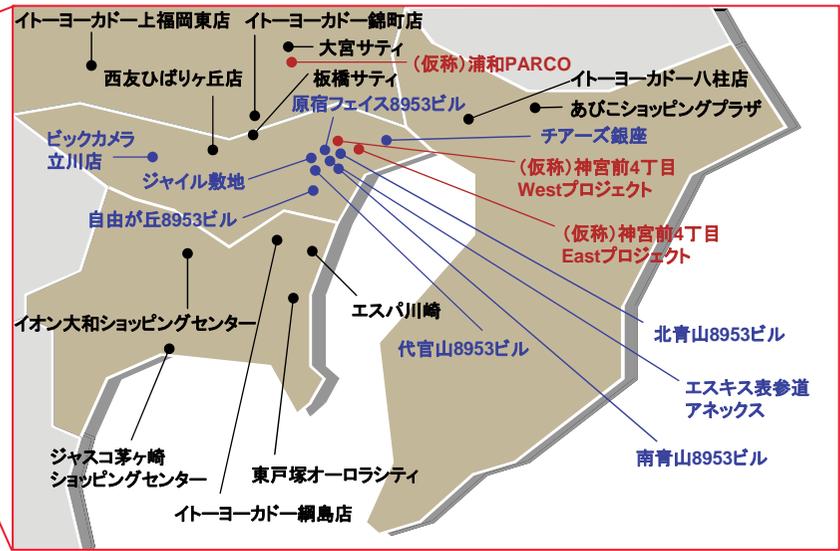
河原町オーパ
平成18年9月29日取得



イオン上田ショッピングセンター
平成18年11月1日取得



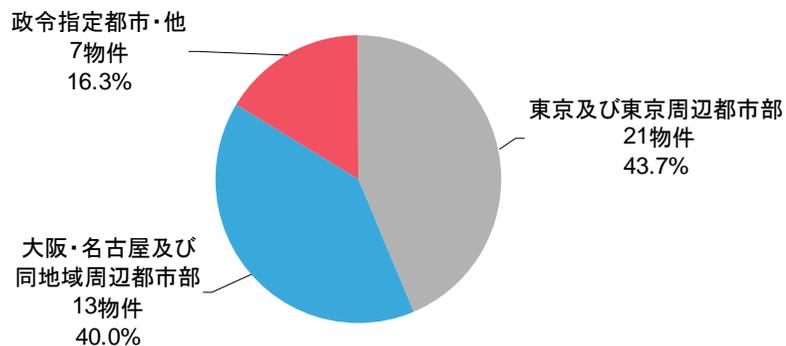
都心型物件	12件	取得価格合計	90,154百万円
郊外型物件	29件	取得価格合計	358,336百万円



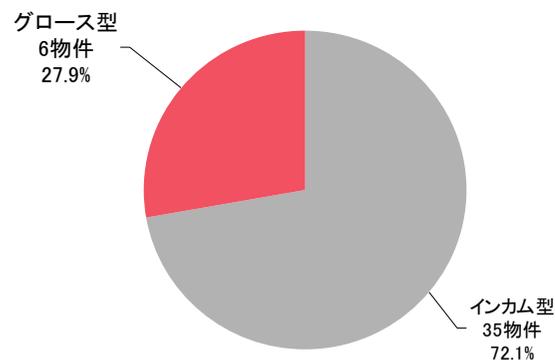
(注1) 2007年2月期現在保有の物件及び2007年8月期以降取得予定の物件。
 (注2) 黒字は郊外型物件、青字は都心型物件、赤字は2007年8月期以降取得予定物件を示します。
 (注3) 取得価格合計には2007年8月期以降取得(予定)物件を含みません。

ポートフォリオの分散(41物件) (注1)

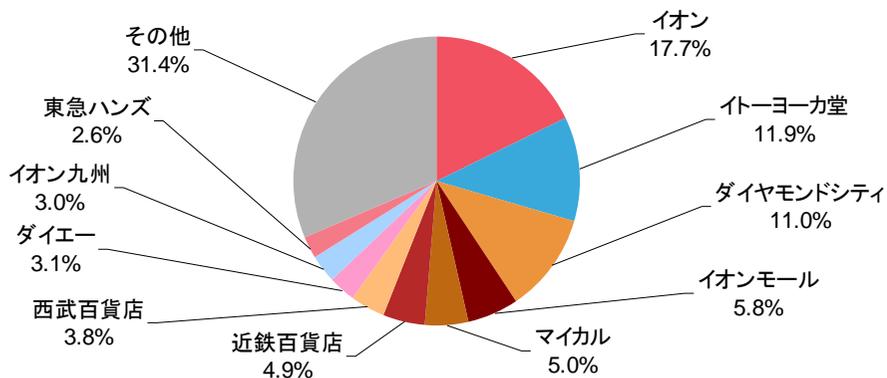
地域分散



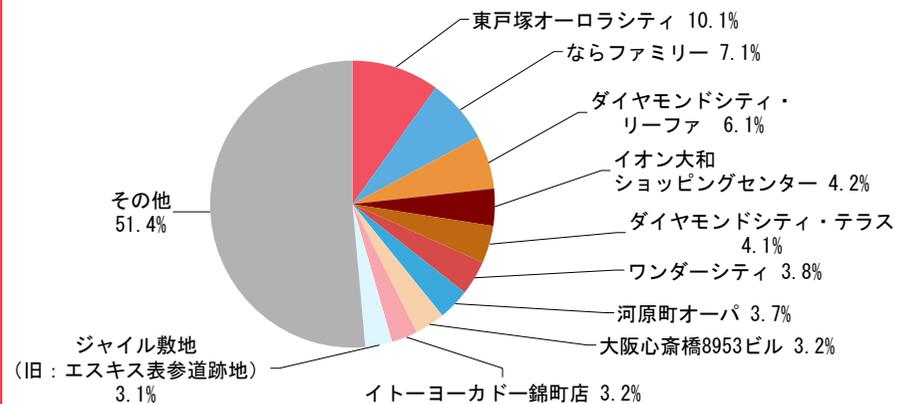
投資スタイル別分散



テナント別分散



規模別分散

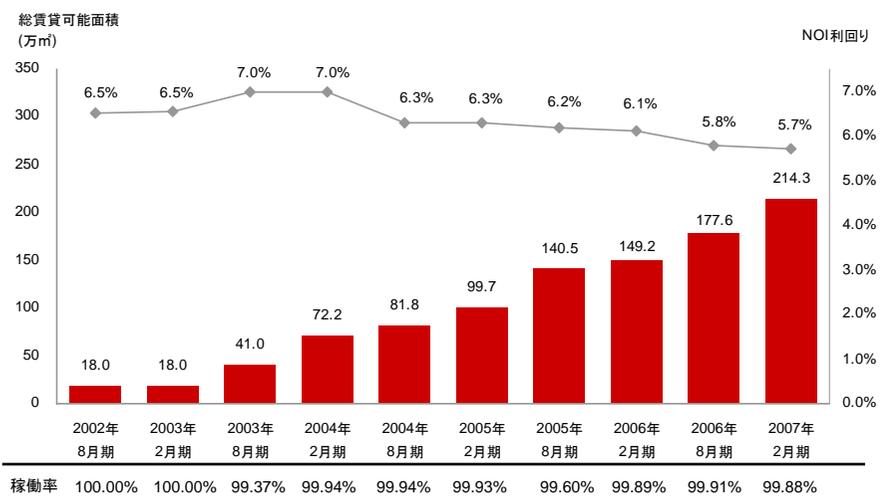


(注1) 2007年2月末現在。

(注2) 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。

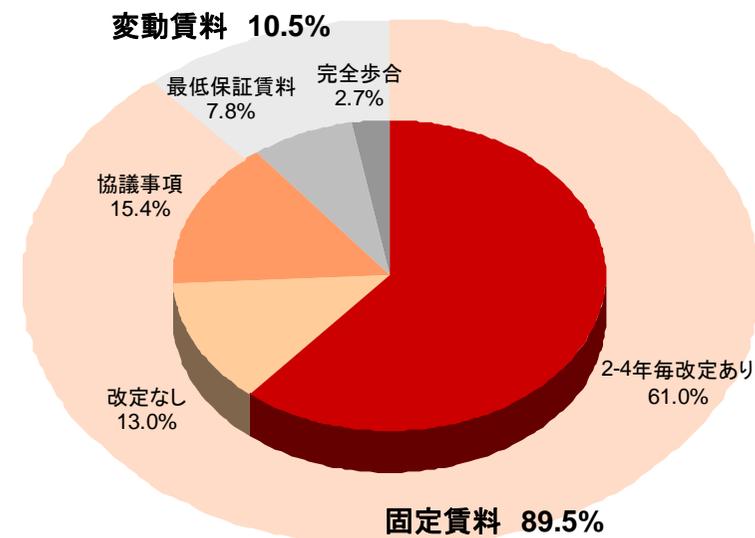
ポートフォリオデータ

総賃貸可能面積、稼働率とNOI利回りの推移

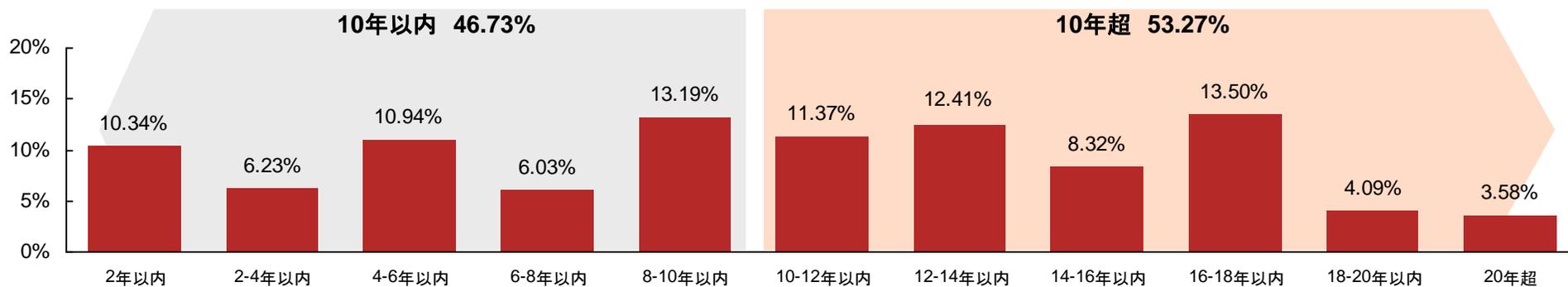


(注) 各期末時点で本投資法人が保有していた物件の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移並びにNOI利回りの推移です。

賃料の構成比率



賃貸借契約残存期間



(注1) 年間賃料ベース
(注2) 2007年2月末日を基準としています。

ポートフォリオ一覧^(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) (%)	期末算定価格/ 鑑定評価額 (百万円)	テナント 数	主要テナント	予想 損失率 ^(注4) (%)	PM会社 ^(注8)
東京及び東京周辺都市部												
エスパ川崎 ^(注7)	インカム	6.8	56,891.15	100.00	10,091	2.2	6.2	12,000	1	イトーヨーカドー	9.1	㈱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	6.4	63,652.33	100.00	8,300	1.9	6.2	8,830	1	ジャスコ	4.7	㈱ジオ・アカマツ
あびこショッピングプラザ	グロース	12.4	42,642.36	100.00	10,200	2.3	7.2	14,300	53	イトーヨーカドー	8.8	㈱ザイマックスキューブ
南青山8953ビル	インカム	5.0	1,540.98	100.00	5,350	1.2	5.5	6,660	3	ヒューゴ・ボス	13.5	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	24.4	21,581.65	100.00	1,616	0.4	6.1	2,070	1	イトーヨーカドー	6.1、4.9	㈱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	7.5	28,316.18	100.00	6,900	1.5	6.3	8,190	1	イトーヨーカドー	9.7	㈱ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー錦町店	インカム	3.3	73,438.52	100.00	13,212	2.9	5.6	16,000	1	イトーヨーカドー	8.3	㈱ジオ・アカマツ
代官山8953ビル	インカム	16.0	574.46	100.00	1,235	0.3	5.3	1,610	1	オンワード樺山	4.7	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	21.9	1,477.62	100.00	2,770	0.6	5.6	3,550	5	ディーゼル・ジャパン	8.5	㈱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	10.0	540.78	100.00	860	0.2	5.5	1,240	2	エルエスモード	4.5	三井不動産ビルマネジメント㈱
ジャイル敷地 ^(注5)	インカム	-	1,768.78	100.00	14,712	3.3	-	15,400	1	竹中工務店	-	㈱ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー綱島店	インカム	25.0	16,549.50	100.00	5,000	1.1	6.1	5,930	1	イトーヨーカドー	12.3	ジョーンズ ラング ラサール㈱
ビックカメラ立川店	インカム	36.6	20,983.43	100.00	11,920	2.7	5.5	13,100	2	ビックカメラ	15.5	ジョーンズ ラング ラサール㈱
板橋サティ	インカム	6.8	72,253.88	100.00	12,400	2.8	5.4	14,300	1	サティ	6.0	㈱ザイマックスキューブ
北青山8953ビル	インカム	2.1	492.69	100.00	989	0.2	5.4	1,370	2	NEWS、ベストプライダル	11.4	㈱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	5.3	85,226.68	100.00	16,823	3.8	5.5	20,800	1	ジャスコ	7.9	㈱ザイマックスキューブ
西友ひばりヶ丘店	インカム	28.3	19,070.88	100.00	6,100	1.4	7.6	7,710	1	西友	10.3	シービー・リチャードエリス㈱
自由が丘8953ビル	インカム	7.7	1,814.10	100.00	2,700	0.6	5.2	3,387	11	NEXT、シュール自由が丘	3.2	㈱ザイマックスキューブ
チアーズ銀座	インカム	2.0	1,686.58	100.00	4,200	0.9	4.3	4,260	9	京都ゆるり、銀座正泰苑	5.7	野村ビルマネジメント㈱
東戸塚オーロラシティ	グロース	7.5	151,429.78	100.00	50,500	11.3	4.5	50,500	4	西武百貨店、ダイエー	4.3	㈱エイムクリエイツ
大宮サティ	インカム	6.4	75,344.90	100.00	6,133	1.4	5.8	6,660	1	サティ	8.5	㈱ザイマックスキューブ
小計/加重平均		10.4	737,277.23	100.00	192,011	42.8	5.5	217,867	103		-	

(注1) 2007年2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。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います。ワンダーシティのキャップレートについては稼働不動産部分の数値を用いています。

(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又はポートフォリオの予想損失率を記載しています。

(注5) ジャイル敷地(旧:エスキス表参道跡地)は土地のみ所有のインカム型物件として分類しています。築年数、取得時キャップレート、予想損失率の合計/加重平均には含めておりません。

(注6) エスパ川崎及びあびこショッピングプラザのPM会社は、2007年4月1日に変更いたしました。

(注7) 2007年3月1日、エスパ川崎アネックスを5,600百万円で取得し、既存のエスパ川崎と一体で管理しております。なお、2007年8月期の取得のため上記表のエスパ川崎には含めておりません。

ポートフォリオ一覧^(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 ^(注3) (㎡)	稼働率 ^(注3) (%)	取得価格 ^(注3) (百万円)	比率 ^(注3) (%)	取得時キャップレート ^(注3) (%)	期末算定価格/鑑定評価額 ^(注3) (百万円)	テナント数	主要テナント	予想損失率 ^(注4) (%)	PM会社 ^(注6)
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	8.1	13,666.96	100.00	14,300	3.2	5.5	16,200	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	14.3	85,251.76	97.96	31,241	7.0	7.4	35,500	129	近鉄百貨店、ジャスコ	5.2	㈱ダイヤモンドシティ
イトーヨーカドー鳴海店	インカム	9.6	50,437.91	100.00	8,540	1.9	7.3	9,250	1	イトーヨーカドー	7.4	㈱ザイマックスキューブ
イオン東浦ショッピングセンター	インカム	5.6	100,457.69	100.00	6,700	1.5	6.3	8,580	1	ジャスコ	14.2	㈱ザイマックスキューブ
ワンダーシティ	グロース	16.1	72,089.77	100.00	16,340	3.6	6.5	18,900	25	ジャスコ、ケーヨーD2	8.1	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ高槻	インカム	13.0	77,267.23	100.00	11,700	2.6	6.0	12,800	1	ジャスコ	3.6	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	13.5	63,778.44	100.00	3,700	0.8	7.0	4,160	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	10.3	62,717.26	100.00	13,100	2.9	5.2	13,100	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	24.3	25,603.95	100.00	5,340	1.2	6.5	6,320	66	ジャスコ、ニトリ	3.7	㈱ダイヤモンドシティ
ロックシティ大垣	インカム	1.6	57,500.35	100.00	4,950	1.1	8.2	5,180	1	マックスバリュ	6.5	㈱ジオ・アカマツ
河原町オーパ	インカム	8.3	18,848.20	100.00	18,500	4.1	4.4	18,600	1	オーパ	2.5	㈱ジオ・アカマツ
ダイヤモンドシティ・リーファ	インカム	0.3	138,538.63	100.00	29,900	6.7	4.6	30,600	1	ジャスコ	6.6	㈱ザイマックスキューブ
ダイヤモンドシティ・テラス	インカム	4.4	150,401.99	100.00	20,300	4.5	5.1	20,300	1	ジャスコ、トイザラス	4.9	㈱ザイマックスキューブ
小計/加重平均		9.1	916,560.14	99.65	184,611	41.2	5.9	199,490	231		-	
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	10.7	46,248.96	100.00	10,200	2.3	7.6	13,100	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	8.2	25,301.31	96.96	12,618	2.8	6.5	13,500	74	IDC大塚家具、ルイ・ヴィトン、グッチ	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	3.3	109,616.72	100.00	13,300	3.0	6.2	14,700	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	3.7	74,625.52	100.00	9,260	2.1	6.2	10,800	1	ジャスコ	1.8	㈱ザイマックスキューブ
戸畑サティ	インカム	8.0	93,258.23	100.00	6,290	1.4	6.6	7,490	1	サティ	1.9	㈱ジオ・アカマツ
ジャスコ那覇店	インカム	13.4	79,090.48	100.00	10,700	2.4	6.0	11,900	1	ジャスコ	7.3	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	2.7	61,349.07	100.00	9,500	2.1	5.3	9,700	1	ジャスコ	3.3	㈱ジオ・アカマツ
小計/加重平均		7.1	489,490.29	99.47	71,868	16.0	6.3	81,190	81		-	
合計/加重平均		8.9	2,143,327.66	99.88	448,490	100.0	5.8	498,547	415		2.1	

(注1) 2007年2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。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います。ワンダーシティのキャップレートについては稼働不動産部分の数値を用いています。

(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又はポートフォリオの予想損失率を記載しています。

(注5) ジャイル敷地(旧:エスキス表参道跡地)は土地のみ所有のインカム型物件として分類しています。築年数、取得時キャップレート、予想損失率の合計/加重平均には含めておりません。

(注6) エスパ川崎及びびこショッピングプラザのPM会社は、2007年4月1日に変更いたしました。

(注7) 2007年3月1日、エスパ川崎アネックスを5,600百万円で取得し、既存のエスパ川崎と一体で管理しております。なお、2007年8月期の取得のため上記表のエスパ川崎には含めておりません。

2007年2月期 決算詳細



日本リテールファンド投資法人 + 三菱商事 UBS リアルティ

2007年2月期損益計算書

科 目	当 期 (2007年2月期)		前 期 (2006年8月期)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
	千円	%	千円	%	千円	%
I 営業収益	16,712,331	100.0	14,998,542	100.0	1,713,789	11.4
貸貸事業収入	16,583,040		14,998,542		1,584,498	
その他業務収益						
匿名組合分配益	129,290		—		129,290	
II 営業費用	9,773,466	58.5	8,995,260	60.0	778,205	8.7
貸貸事業費用	8,093,733		7,519,782		573,951	
その他業務費用						
匿名組合分配損	-		25,493		△ 25,493	
資産運用報酬	1,387,307		1,186,755		200,551	
役員報酬	4,607		3,355		1,251	
資産保管委託報酬	64,685		58,930		5,755	
一般事務委託報酬	117,016		109,525		7,491	
その他費用	106,115		91,417		14,697	
営業利益	6,938,865	41.5	6,003,281	40.0	935,583	15.6
III 営業外収益	15,779	0.1	2,167	0.0	13,612	628.1
受取利息	9,971		1,117		8,853	
その他営業外収益	5,807		1,049		4,758	
IV 営業外費用	860,963	5.1	885,213	5.9	△ 24,250	△ 2.7
支払利息	273,082		285,773		△ 12,691	
投資法人債利息	362,050		308,340		53,709	
投資法人債発行費償却	55,246		39,597		15,649	
融資関連費用	30,700		57,966		△ 27,265	
新投資口交付費	128,854		146,007		△ 17,152	
創業費償却	—		13,924		△ 13,924	
その他営業外費用	11,027		33,603		△ 22,575	
経常利益	6,093,680	36.5	5,120,235	34.1	973,445	19.0
税引前当期純利益	6,093,680	36.5	5,120,235	34.1	973,445	19.0
法人税、住民税及び事業税	15,048		5,665		9,382	
法人税等調整額	△ 1,021		△ 398		△ 623	
当期純利益	6,079,654	36.4	5,114,968	34.1	964,686	18.9
前期繰越利益	51		89		△ 38	
当期末処分利益	6,079,705		5,115,057		964,647	

(注1) 2007年2月期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2006年8月期は2006年3月1日より2006年8月31日まで(運用日数184日間)

2007年2月期末貸借対照表

科目	当期(2007年2月期)		前期(2006年8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	11,697,860		6,021,809		5,676,051	
信託現金及び信託預金	12,733,367		9,409,239		3,324,128	
営業未収入金	689,862		621,009		68,852	
未収消費税等	1,165,935		991,244		174,690	
その他の流動資産	475,153		486,471		△ 11,318	
流動資産合計	26,762,178	5.6	17,529,774	4.5	9,232,403	52.7
II 固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	162,020,556		134,065,082		27,955,474	
信託構築物	8,031,632		5,763,425		2,268,208	
信託機械及び装置	649,774		521,784		127,999	
信託工具器具備品	1,390,235		1,042,501		347,735	
信託土地	270,699,741		224,234,151		46,465,590	
有形固定資産合計	442,791,940	92.2	365,626,944	92.7	77,164,995	21.1
2.無形固定資産						
信託借地権	6,992,334		6,672,795		319,538	
信託その他無形固定資産	198,798		170,766		28,031	
無形固定資産合計	7,191,132	1.5	6,843,562	1.7	347,570	5.1
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	3,166,362		3,103,725		62,636	
投資有価証券	-		814,416		△ 814,416	
長期前払費用	108,713		130,903		△ 22,190	
その他の投資その他の資産	257,405		227,654		29,750	
投資その他の資産合計	3,532,481	0.7	4,276,700	1.1	△ 744,219	△ 17.4
固定資産合計	453,515,554	94.4	376,747,207	95.5	76,768,346	20.4
III 繰延資産						
投資法人債発行費	137,759		99,108		38,651	
繰延資産合計	137,759	0.0	99,108	0.0	38,651	39.0
資産合計	480,415,492	100.0	394,376,091	100.0	86,039,401	21.8

科目	当期(2007年2月期)		前期(2006年8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	849,082		761,172		87,910	
短期借入金	63,730,000		82,070,000		△ 18,340,000	
未払金	12,793		159,279		△ 146,486	
未払費用	951,860		842,573		109,286	
未払法人税等	15,048		5,665		9,382	
前受金	1,376,188		1,341,128		35,059	
預り金	857,195		1,004,844		△ 147,648	
一年以内返還予定						
信託預り敷金保証金	5,814,463		4,515,058		1,299,405	
その他の流動負債	22,269		18,393		3,876	
流動負債合計	73,628,902	15.3	90,718,115	23.0	△ 17,089,212	△ 18.8
II 固定負債						
投資法人債	65,000,000		45,000,000		20,000,000	
長期借入金	5,000,000		5,000,000		-	
信託預り敷金保証金	79,942,478		66,985,271		12,957,206	
固定負債合計	149,942,478	31.2	116,985,271	29.7	32,957,206	28.2
負債合計	223,571,381	46.5	207,703,387	52.7	15,867,993	7.6
純資産の部						
I 投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	250,764,406	52.2	181,557,646	46.0	69,206,760	38.1
2.剰余金						
当期未処分利益	6,079,705		5,115,057		964,647	
投資主資本合計	256,844,111	53.5	186,672,703	47.3	70,171,407	37.6
純資産合計	256,844,111	53.5	186,672,703	47.3	70,171,407	37.6
負債・純資産合計	480,415,492	100.0	394,376,091	100.0	86,039,401	21.8

(注1) 2007年2月期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2006年8月期は2006年3月1日より2006年8月31日まで(運用日数184日間)

2007年2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(2007年2月期)	前期(2006年8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	6,093,680	5,120,235
減価償却費	3,411,395	2,894,630
その他	△ 334,126	△ 271,530
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,170,949	7,743,335
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	△80,562,310	△64,278,368
信託預り敷金保証金の支出	△3,362,211	△1,306,571
信託預り敷金保証金の収入	17,618,823	6,950,585
信託無形固定資産の取得による支出	△369,261	△592,960
信託差入敷金保証金の支出	△78,361	△10,050
信託差入敷金保証金の収入	15,724	7,783
匿名組合出資の払戻による収入	943,707	—
その他の投資その他の資産の取得による支出	△29,750	—
その他の投資その他の資産の減少による収入	—	12,377
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,823,639	△59,217,204
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	60,730,000	75,570,000
短期借入金の返済による支出	△79,070,000	△18,500,000
長期借入金の返済による支出	—	△9,170,000
投資法人債の発行による収入	19,906,102	—
投資口の発行による収入	69,206,760	—
分配金の支払額	△5,119,992	△4,796,469
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,652,869	43,103,530
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	9,000,179	△8,370,338
V 現金及び現金同等物の期首残高	15,431,048	23,801,386
VI 現金及び現金同等物の期末残高	24,431,228	15,431,048

(千円)

科 目	当期(2007年2月期)	前期(2006年8月期)
当期未処分利益	6,079,705	5,115,057
分配金の額	6,079,676	5,115,006
(投資一口あたり分配金) (円)	(15,730)	(16,909)
次期繰越利益	29	51

(注1) 2007年2月期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 2006年8月期は2006年3月1日より2006年8月31日まで(運用日数184日間)

参考資料



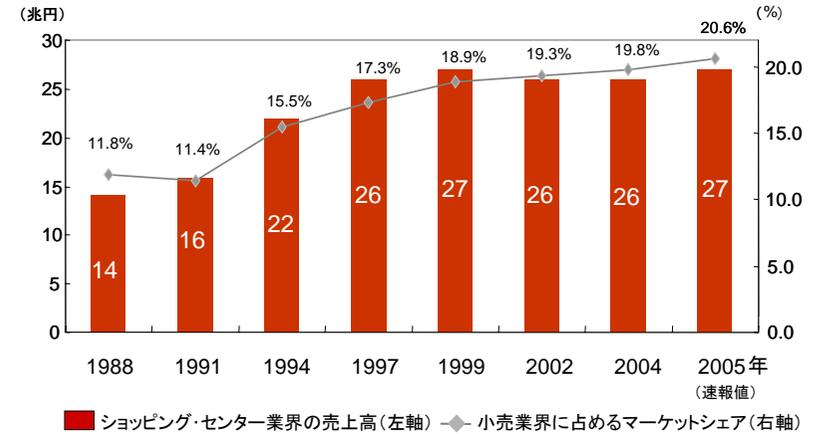
日本リテールファンド投資法人 + 三菱商事 UBS リアルティ

日本の小売業界動向

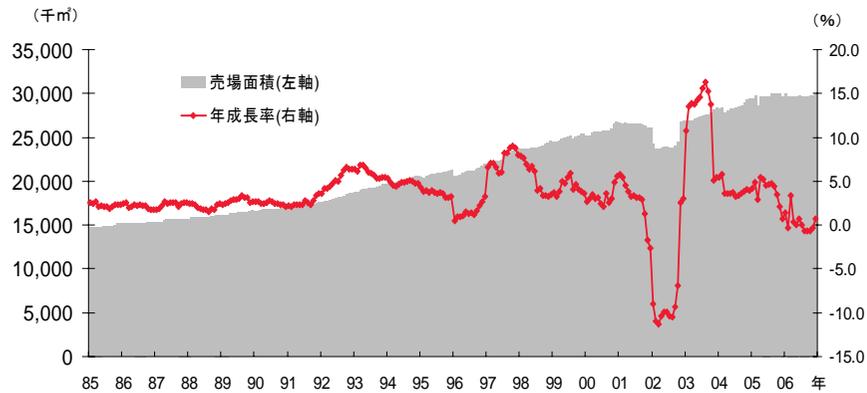
小売業界における総売上高の推移



SC業界の総売上高と小売業界に占めるシェアの推移

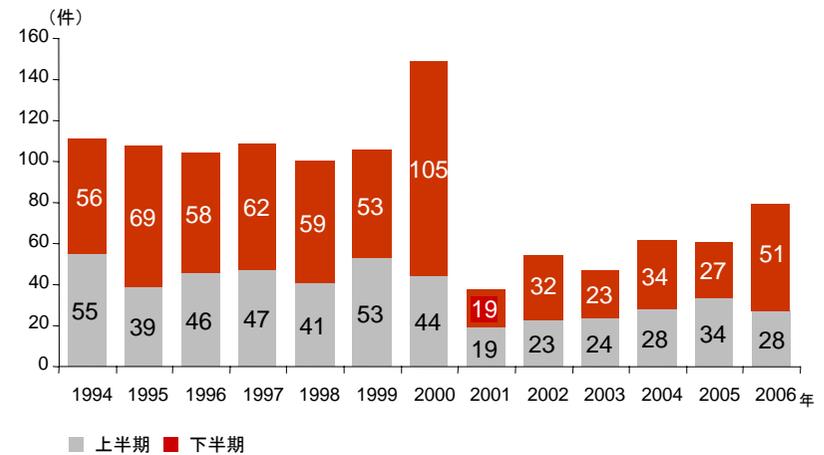


百貨店およびスーパー・マーケットの売場面積の推移



出所: 日本百貨店協会、日本チェーンストア協会、経済産業省(2005年より)

日本における新規開発SC数の推移



商業施設を取り巻く環境の変化

小売業界の最近の動き

- ▶ まちづくり3法改正により大規模店舗の郊外出店調整、都市機能を都市中心部に集約
- ▶ イオン、ダイエー及び丸紅との資本・業務提携
- ▶ 大丸と松坂屋が経営統合を正式発表。百貨店業界でも大きな再編の動き
- ▶ イオンモールとダイヤモンドシティが今年8月に合併
- ▶ 伊勢丹と東急百貨店との業務提携
- ▶ 阪急百貨店と阪神百貨店とが今年10月に経営統合することで基本合意

まちづくり3法の影響

まちづくり3法とは都市部における商業等に係る3つの法律の総称です

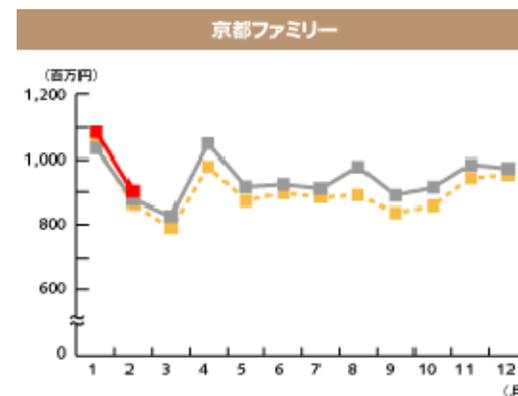
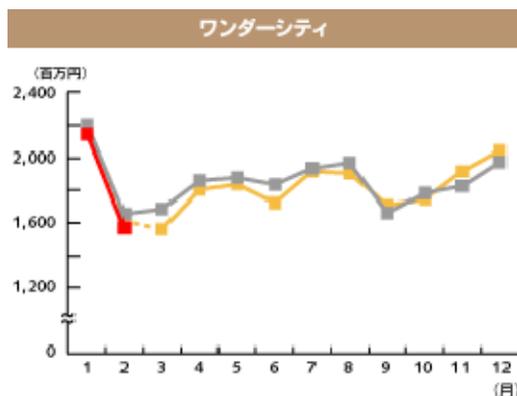
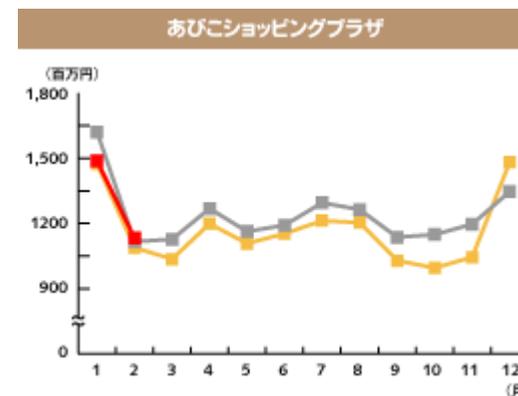
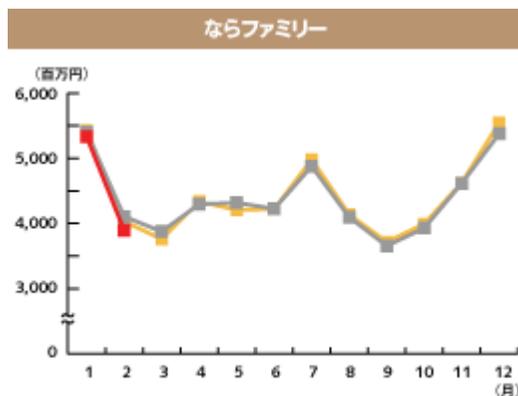
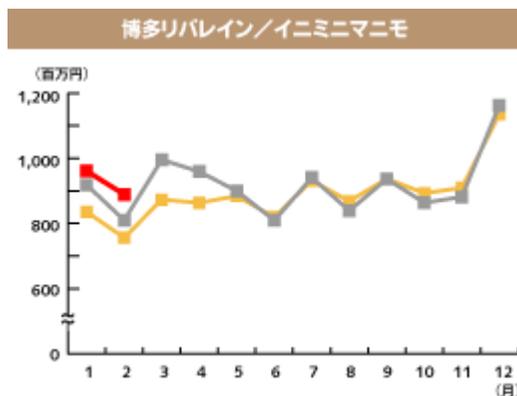
- ▶ 中心市街地の活性化に関する法律
 - ▶ 「市街地の整備改善」、「商業等の活性化」等を目的とする
 - ▶ 「中心市街地活性化法」からの改正
- ▶ 大規模小売店舗立地法
 - ▶ 大型店の立地に際して、「周辺的生活環境の保持」の観点からの配慮を求めることを目的とする
 - ▶ 改正はないが「中心市街地の活性化に関する法律」の改正により2種類の特例措置が活用できる
- ▶ 都市計画法
 - ▶ 地域毎に大型店の適正な立地の実現を目的とする

完全施行
2007年11月30日

大規模集客施設の立地規制及び開発許可に関する部分が施行。

床面積1万㎡を超える大規模集客施設の郊外立地が規制される。

グロース型物件の総売上高推移



- 2007年1月～2007年2月売上高実績
- 2006年1月～2006年12月売上高実績
- 2005年1月～2005年12月売上高実績

(注1) 破線は本投資法人取得前の参考値です。

(注2) 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。

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		トヨカト- 鳴海店		南青山8953ビル	
	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	460	464	351	351	407	407	274	274	330	330	160	160
その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	7
不動産賃貸事業収入 合計	460	464	351	351	407	407	274	274	330	330	168	168
公租公課	40	40	57	57	28	28	39	39	37	37	6	6
施設管理費	2	1	1	1	0	0	0	0	-	1	10	10
管理委託報酬	13	13	12	12	6	6	5	5	6	6	4	4
その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
減価償却費	80	78	82	82	81	81	64	63	73	73	8	8
不動産賃貸費用 合計	137	136	156	155	118	118	110	110	119	120	31	31
不動産賃貸事業利益	322	327	194	195	289	289	164	163	210	209	137	137
敷金	840	840	981	981	798	798	745	745	538	538	282	282
保証金	801	801	3,924	3,924	-	-	2,586	2,784	4,849	4,849	-	-
期末預り金	1,641	1,641	4,905	4,905	798	798	3,332	3,530	5,388	5,388	282	282

(百万円)

項目	トヨカト- 八柱店		トヨカト- 上福岡東店		トヨカト- 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	
	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	78	78	256	256	444	444	34	34	375	375	79	79
その他収入	-	-	-	-	-	-	4	4	-	-	13	13
不動産賃貸事業収入 合計	78	78	256	256	444	444	39	39	375	375	93	93
公租公課	15	15	40	40	60	60	1	1	50	50	2	2
施設管理費	0	0	1	1	-	-	4	3	0	2	5	6
管理委託報酬	2	2	4	4	4	4	1	1	4	4	4	4
その他賃貸事業費用	0	0	2	2	2	2	0	0	82	80	1	0
減価償却費	15	18	49	48	136	136	4	4	101	101	9	9
不動産賃貸費用 合計	34	37	97	97	204	204	11	11	240	241	23	23
不動産賃貸事業利益	43	41	158	158	240	240	27	27	135	134	69	69
敷金	450	450	774	774	590	590	125	125	495	495	176	176
保証金	-	-	1,623	1,687	-	-	-	-	-	-	-	-
期末預り金	450	450	2,398	2,462	590	590	125	125	495	495	176	176

(注1) 前期は2006年3月1日より2006年8月31日まで(運用日数184日間)

(注2) 当期は2006年9月1日より2007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	イト香椎浜 ショッピングセンター		イト札幌苗穂 ショッピングセンター		ジャイル敷地		エスキス表参道 アネックス		イトヨーカトー ー 綱島店		ビツカマ立川店	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	477	477	378	381	—	—	27	27	180	180	356	356
その他収入	5	—	0	—	190	198	0	0	—	—	30	31
不動産賃貸事業収入 合計	483	477	378	381	190	198	27	27	180	180	386	387
公租公課	61	61	58	58	24	24	1	1	18	18	30	30
施設管理費	4	0	—	—	—	0	0	0	—	—	28	33
管理委託報酬	6	6	3	3	3	3	1	1	3	3	6	6
その他賃貸事業費用	2	2	20	21	0	0	0	0	0	0	1	1
減価償却費	99	99	132	132	—	—	1	1	25	26	88	90
不動産賃貸費用 合計	173	169	216	216	28	28	5	5	48	49	155	162
不動産賃貸事業利益	309	308	162	164	161	169	22	22	132	131	231	225
敷金	700	700	654	654	—	—	64	64	232	232	712	712
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期末預り金	700	700	654	654	—	—	64	64	232	232	712	712

(百万円)

項目	板橋サティ		北青山8953ビル		イト大和ショッピング センター		西友 ひばりヶ丘店		戸畑サティ		ジャスコシティ高槻	
	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	630	651	32	32	534	534	261	261	315	315	411	411
その他収入	0	0	2	1	—	—	0	0	1	0	0	0
不動産賃貸事業収入 合計	630	651	34	34	534	534	261	261	316	315	411	411
公租公課	42	42	1	1	54	54	15	15	67	65	57	57
施設管理費	—	—	2	2	0	0	1	0	1	3	0	0
管理委託報酬	4	4	1	1	4	4	3	3	5	5	3	3
その他賃貸事業費用	263	263	0	1	2	2	0	0	3	5	1	1
減価償却費	108	107	3	3	114	114	88	88	69	67	108	108
不動産賃貸費用 合計	418	418	9	10	176	176	109	107	146	148	171	171
不動産賃貸事業利益	212	232	25	24	357	357	151	153	169	167	239	239
敷金	754	754	40	40	1,068	1,068	300	300	315	315	1,232	1,232
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,983	4,230
期末預り金	754	754	40	40	1,068	1,068	300	300	315	315	5,215	5,462

(注1) 前期は2006年3月1日より2006年8月31日まで(運用日数184日間)
(注2) 当期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)
(注3) エスキス表参道跡地はジャイル敷地に名称を変更しました。

各物件の収益状況(インカム型物件3)

(百万円)

項目	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		大宮サティ	
	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	84	82	164	164	385	385	87	87	375	375	198	74
その他収入	6	5	0	0	2	4	23	24	1	0	0	0
不動産賃貸事業収入 合計	91	87	164	164	388	389	111	111	376	375	198	75
公租公課	4	4	16	16	38	19	5	5	30	30	—	—
施設管理費	9	8	1	3	0	—	24	27	0	0	0	—
管理委託報酬	2	2	3	3	4	4	2	2	4	4	2	1
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	29	29	1	5	5	5	2	0
減価償却費	14	13	33	33	81	80	16	16	88	88	50	25
不動産賃貸費用 合計	31	30	54	56	154	134	51	56	130	129	55	27
不動産賃貸事業利益	59	57	109	107	233	255	60	55	246	245	142	48
敷金	126	126	502	502	2,118	2,118	168	168	988	988	440	440
保証金	47	47	50	58	—	—	—	—	—	—	—	—
期末預り金	174	174	552	561	2,118	2,118	168	168	988	988	440	440

(百万円)

項目	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		ダイヤモンドシティ・ リーファ		ダイヤモンドシティ・ テラス		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
賃貸収益	332	66	287	—	198	—	418	—	281	—	9,674	8,123
その他収入	—	—	0	—	0	—	3	—	—	—	294	294
不動産賃貸事業収入 合計	332	66	288	—	198	—	422	—	281	—	9,968	8,416
公租公課	—	—	—	—	0	—	—	—	—	—	912	891
施設管理費	0	—	1	—	0	—	—	—	—	—	108	114
管理委託報酬	3	0	3	—	2	—	3	—	2	—	153	137
その他賃貸事業費用	89	17	1	—	1	—	17	—	7	—	551	612
減価償却費	108	36	52	—	74	—	210	—	75	—	2,354	1,845
不動産賃貸費用 合計	201	54	60	—	78	—	232	—	84	—	4,078	3,443
不動産賃貸事業利益	131	11	227	—	120	—	189	—	196	—	5,890	4,974
敷金	600	600	1,056	—	—	—	1,676	—	900	—	21,455	17,823
保証金	—	—	5,053	—	—	—	—	—	8,600	—	31,519	18,384
期末預り金	600	600	6,109	—	—	—	1,676	—	9,500	—	52,974	36,207

(注1) 前期は2006年3月1日より2006年8月31日まで(運用日数184日間)

(注2) 当期は2006年9月1日より2007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)

(百万円)

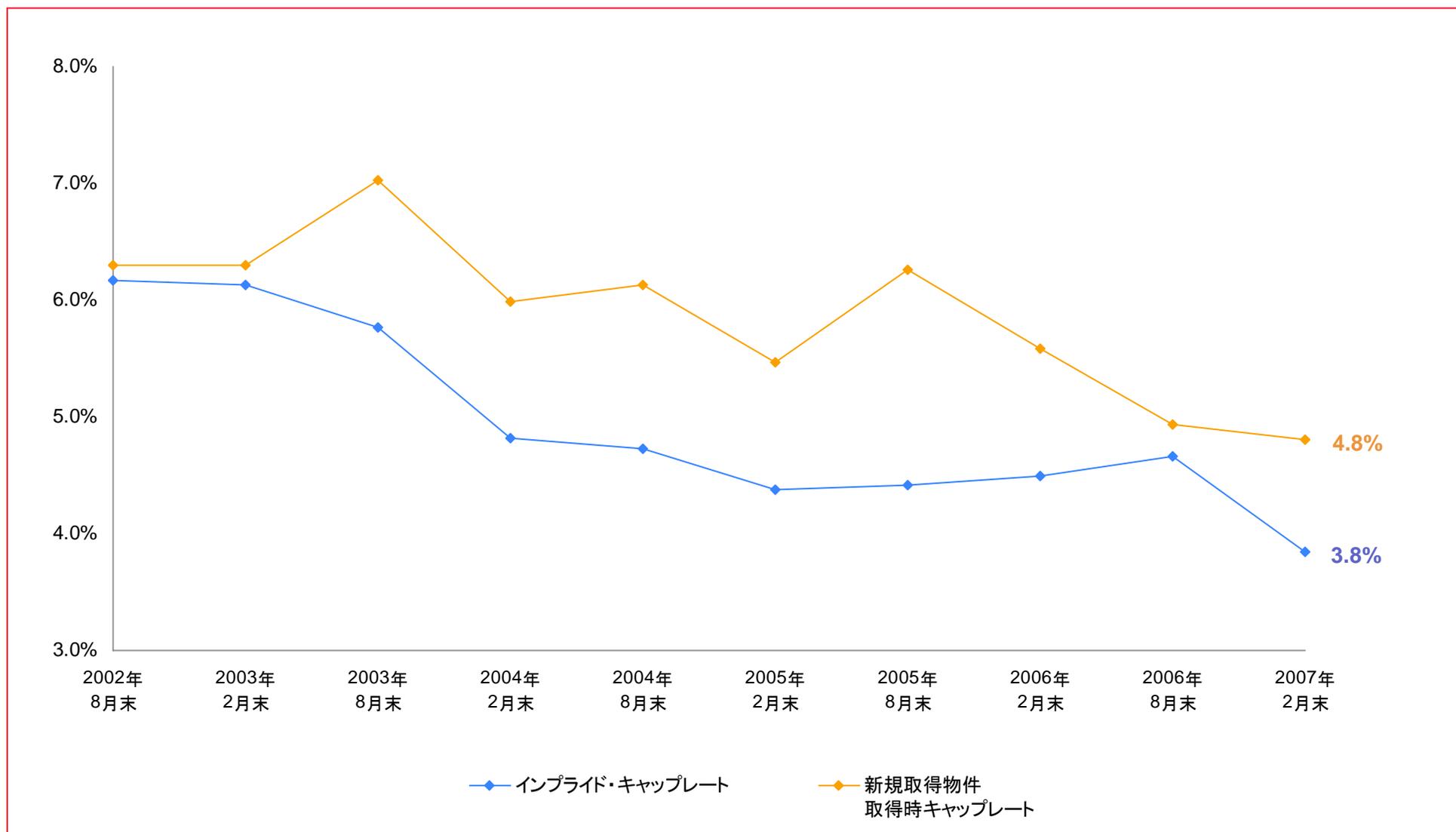
項目	博多バレイ/ イミニマモ		ならファミリー		あびこ ショッピングプラザ		ワンダーシティ		京都ファミリー		東戸塚 オーロラシティ		グロース型物件 合計		全体合計	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期 ^(注3)	当期	前期
賃貸収益	902	889	1,861	1,869	482	486	608	609	537	545	1,192	1,171	5,583	5,571	15,257	13,694
その他収入	203	208	313	345	266	213	35	42	130	133	80	66	1,031	1,010	1,325	1,304
不動産賃貸事業収入 合計	1,106	1,098	2,174	2,215	749	700	644	652	667	678	1,273	1,238	6,614	6,582	16,583	14,998
公租公課	108	108	96	96	34	34	71	71	30	30	—	—	342	342	1,254	1,233
施設管理費	337	387	458	483	230	226	39	45	194	209	90	69	1,351	1,421	1,459	1,535
管理委託報酬	65	67	176	201	53	47	108	108	84	57	7	7	495	489	648	626
販売促進費用	177	146	101	71	18	21	2	0	10	8	0	—	310	246	311	251
その他賃貸事業費用	65	57	243	265	13	13	3	4	106	106	11	21	449	466	1,000	1,019
減価償却費	183	181	232	228	99	99	125	125	72	71	344	344	1,057	1,049	3,411	2,894
固定資産除却損	3	33	4	19	—	—	—	—	—	1	—	—	7	54	7	54
不動産賃貸事業費用 合計	946	982	1,313	1,367	451	443	351	355	497	484	454	443	4,011	4,076	8,093	7,519
不動産賃貸事業利益	160	115	860	847	298	256	293	296	170	194	819	794	2,603	2,504	8,489	7,478
敷金	774	759	5,569	5,567	950	950	833	834	816	848	6,094	5,796	15,039	14,757	36,494	32,580
保証金	—	—	9,428	11,957	3,548	3,811	4,765	4,765	—	—	—	—	17,742	20,535	49,262	38,919
期末預り金	774	759	14,998	17,525	4,499	4,762	5,599	5,600	816	848	6,094	5,796	32,781	35,293	85,756	71,500

(注1) 前期は2006年3月1日より2006年8月31日まで(運用日数184日間)

(注2) 当期は2006年9月1日より2007年2月28日まで(運用日数181日間)

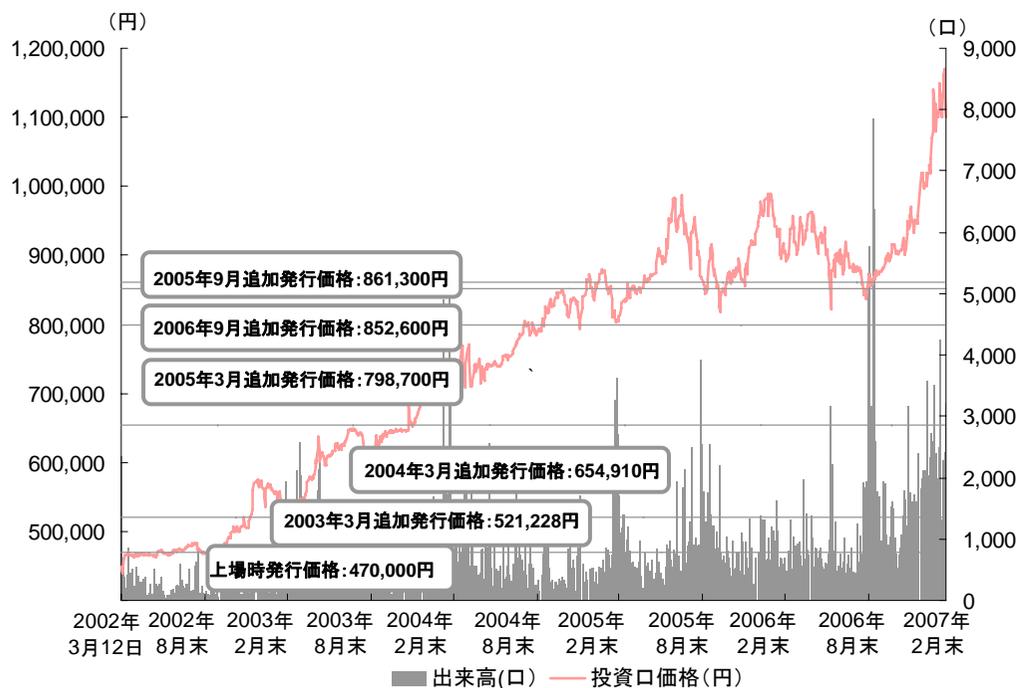
(注3) 東戸塚オーロラシティは前期までインカム型物件として分類していました。当期よりグロース型物件となりましたので、便宜上前期の数値をインカム型物件合計から除し、グロース型物件の前期に加えております。

インプライドキャップレート・キャップレートの推移



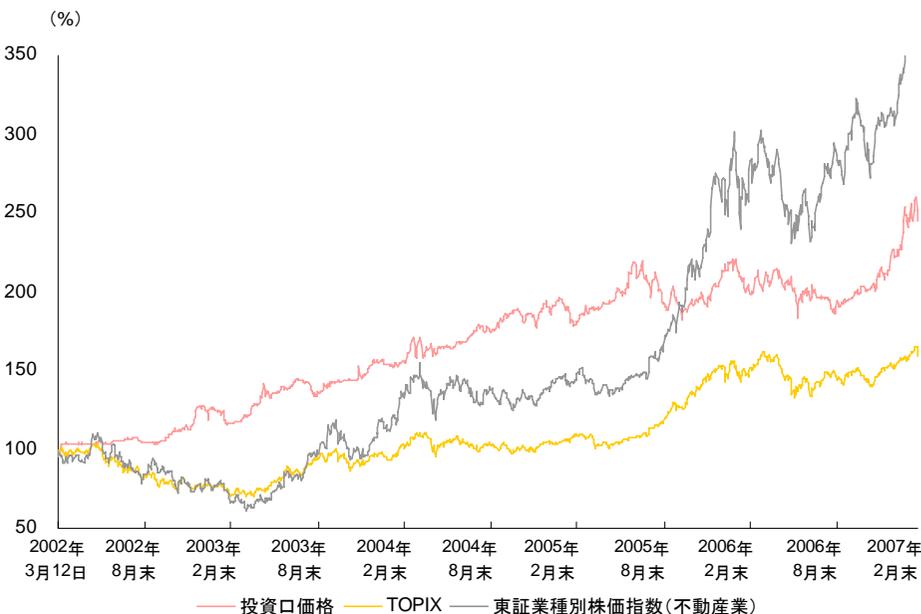
投資口価格の推移

投資口価格の推移(2007年2月末まで) (注1)



高値	1,190,000円	(2007年2月26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)	748,798円	(2007年2月28日現在)
総出来高数	857,746口	(2007年2月28日現在)
1日当り平均出来高数	698口	(2007年2月28日現在)

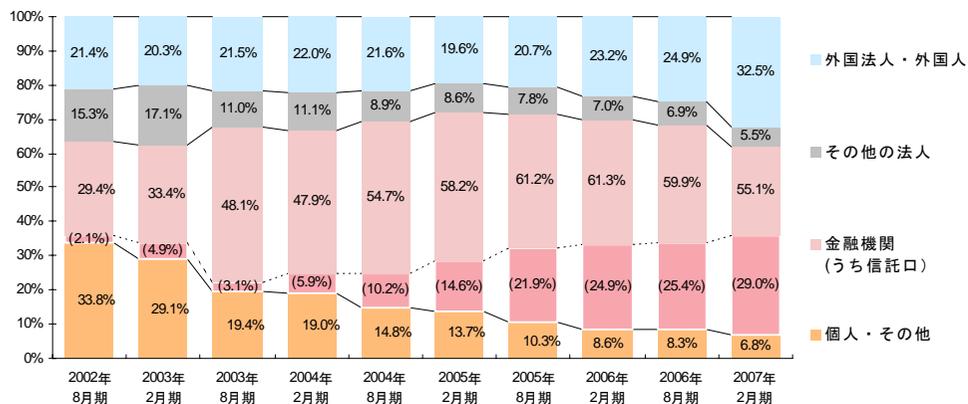
相対投資口価格推移(2007年2月末まで) (注2)



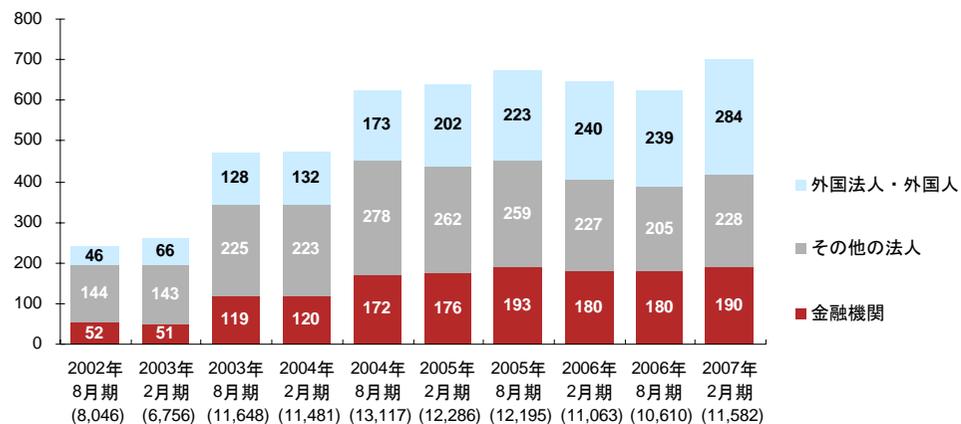
(注1) 終値ベース
 (注2) 2002年3月12日の終値を100%としています。
 出所: ブルームバーグ

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。

2007年2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	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	28,315	7.32
2	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	25,754	6.66
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	20,131	5.20
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	19,600	5.07
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	14,640	3.78
6	三菱商事株式会社	13,975	3.61
7	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	12,857	3.32
8	ザバンクオブニューヨークトリートリージャスティックアカウント	11,978	3.09
9	株式会社中国銀行	6,862	1.77
10	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	6,805	1.76
11	株式会社常陽銀行	6,535	1.69
12	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	6,082	1.57
13	ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ	4,789	1.23
14	ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)	4,775	1.23
15	株式会社池田銀行	4,746	1.22
16	富士火災海上保険株式会社	4,723	1.22
17	株式会社広島銀行	4,069	1.05
18	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	4,055	1.04
19	アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイイーエル	3,432	0.88
20	株式会社八十二銀行	3,375	0.87
合計		207,498	53.68

資産運用会社の運営体制

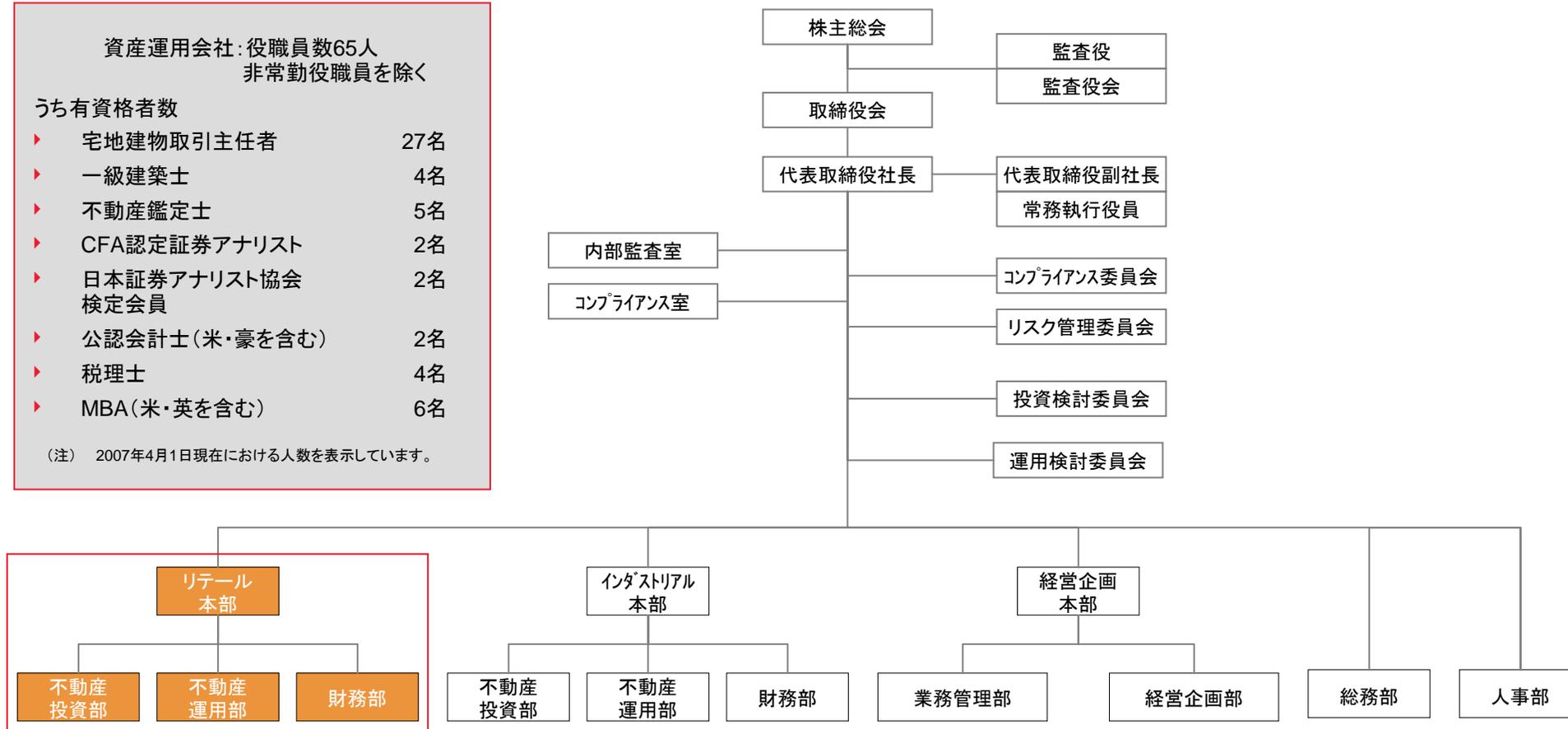
- ▶ 2007年1月、複数投資法人からの運用受託を前提とした業務の方法の変更認可を取得し、各取引行為・意思決定業務の独立性を維持すべく2月13日より新体制となりました。

資産運用会社: 役職員数65人
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 27名
- ▶ 一級建築士 4名
- ▶ 不動産鑑定士 5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(米・豪を含む) 2名
- ▶ 税理士 4名
- ▶ MBA(米・英を含む) 6名

(注) 2007年4月1日現在における人数を表示しています。



ディスクレーム

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。