

2006年8月期(第9期)決算説明会資料



日本リテールファンド投資法人

Japan Retail Fund Investment Corporation

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

8953



三菱商事 UBS リアルティ

<b>1</b>	2006年8月期 運用報告ハイライト	2
<b>2</b>	JRFの成長実績	6
<b>3</b>	第5回新投資口発行及び売出の概要及び 2006年8月期・2007年2月期における取得(予定)物件の紹介	11
<b>4</b>	ポートフォリオの概要	16
<b>5</b>	今後の運用方針	22
<b>6</b>	2006年8月期決算詳細	28
	参考資料	32



1

## 2006年8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への継続的な取組み

## 外部成長

- 既存保有物件のうち最大規模となる東戸塚オーロラシティをはじめ、ロックシティ大垣、大宮サティの3物件(合計61,583百万円)を取得
- 2007年2月期取得予定のダイヤモンドシティ・リーファの売買契約を締結

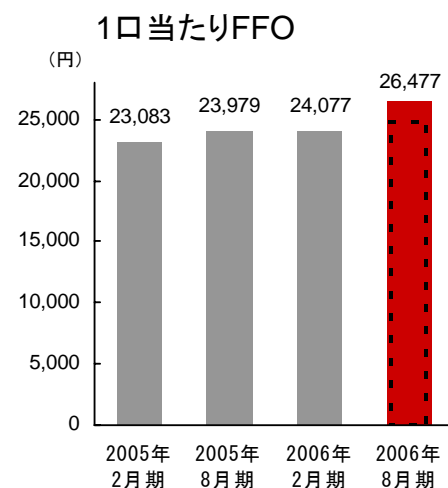
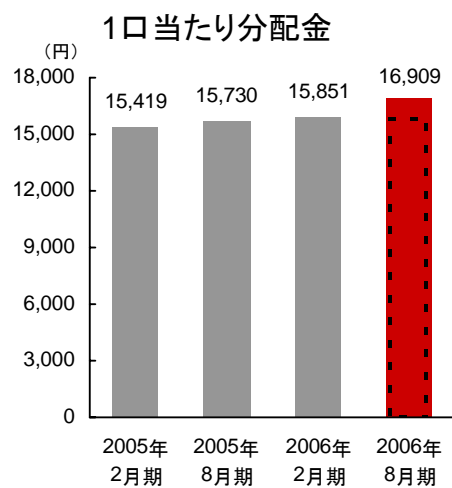
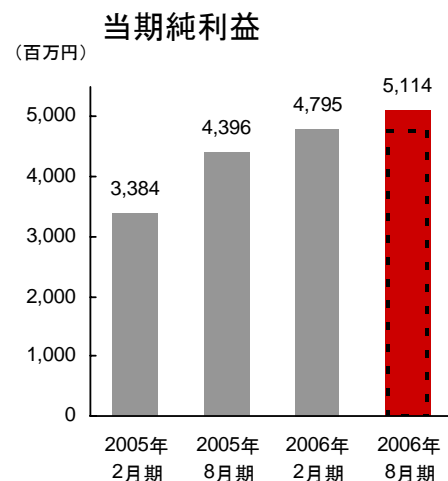
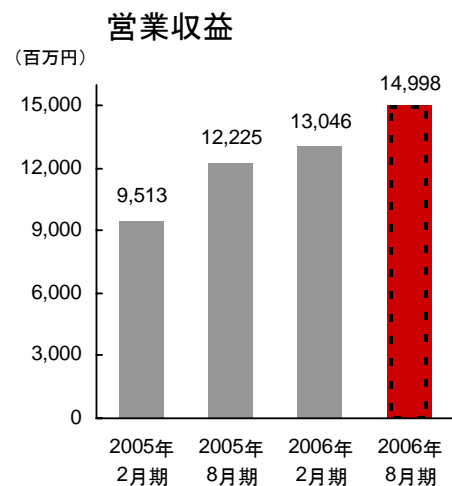
## 財務戦略

- 第5回目となる新投資口発行の実施

- 2006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、前期決算と比べ営業収益1,952百万円、当期純利益319百万円増加
- 1口当たり分配金は、2006年8月29日発表の予想を1,121円上回る16,909円

# 2006年8月期運用報告ハイライト

## 運用成績の推移



(注) 破線は2006年8月29日時点の発表数値

## 運用実績と予想の比較

項目	2006年8月期 (実績)	2006年8月期 (予想) <sup>(注1)</sup>	予実差異(%)
営業収益	14,998 百万円	14,970 百万円	28 百万円 (0.2%)
営業利益	6,003 百万円	5,750 百万円	253 百万円 (4.4%)
経常利益	5,120 百万円	4,780 百万円	340 百万円 (7.1%)
当期純利益	5,114 百万円	4,776 百万円	338 百万円 (7.1%)
1口当たり分配金	16,909 円	15,788 円	1,121 円 (7.1%)
1口当たりFFO <sup>(注2)</sup>	26,477 円	25,425 円	1,052 円 (4.1%)

(注1) 2006年8月期(予想)は2006年8月29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2月期・2007年8月期の決算予想(PL)

## 2006年8月期の実績及び決算予想

項目	2006年8月期 (184日間)	2007年2月期 (181日間)	2007年8月期 (184日間)
営業収益	14,998 百万円	16,680 百万円	17,556 百万円
経常利益	5,120 百万円	6,204 百万円	5,815 百万円
当期純利益	5,114 百万円	6,196 百万円	5,807 百万円
1口当たり分配金(円)	16,909 円	16,030 円	15,025 円
1口当たりFFO(円) (注1)	26,477 円	24,790 円	24,303 円
FFOペイアウトレシオ	63.9 %	64.7 %	61.8 %

## 資本的支出

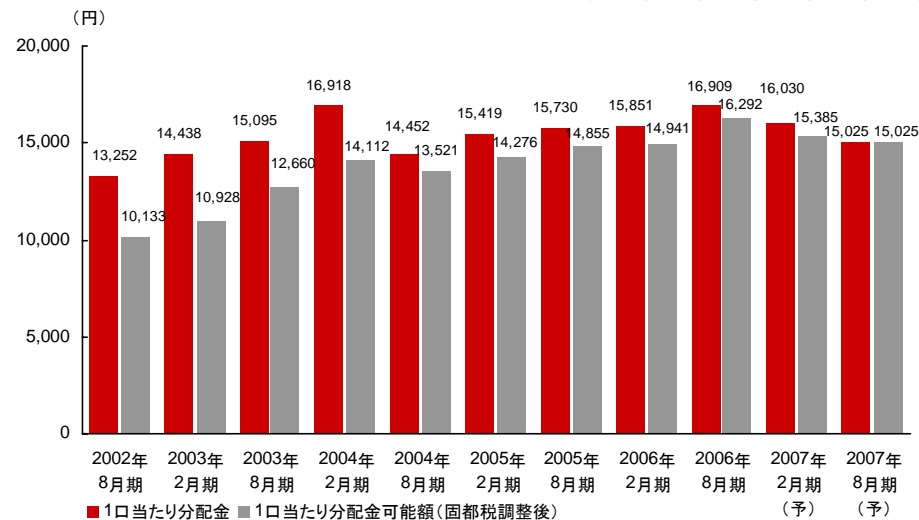
(百万円)

	2002年 8月期	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
資本的支出	-	3	114	772	245	373	327	960	486
修繕費	-	0	38	86	41	43	121	194	81
合計	-	3	153	857	286	416	448	1,154	567

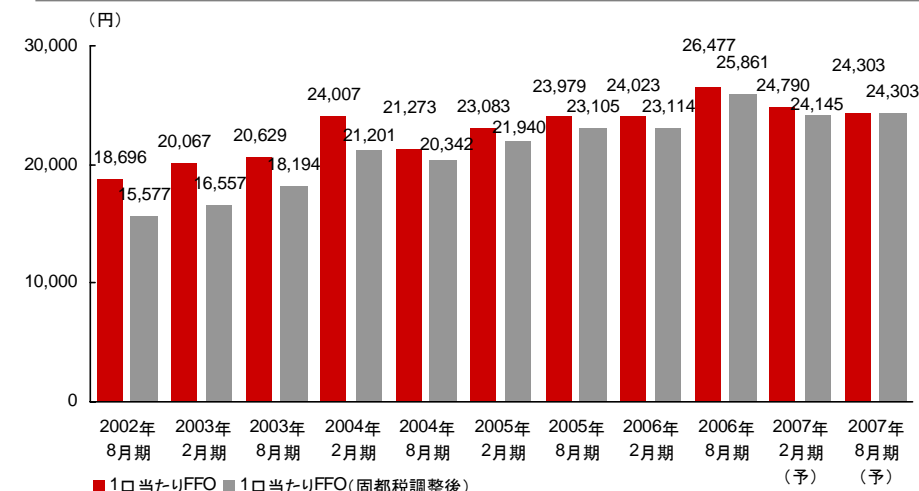
(注1) (当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却)÷期末発行済投資口数

(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)



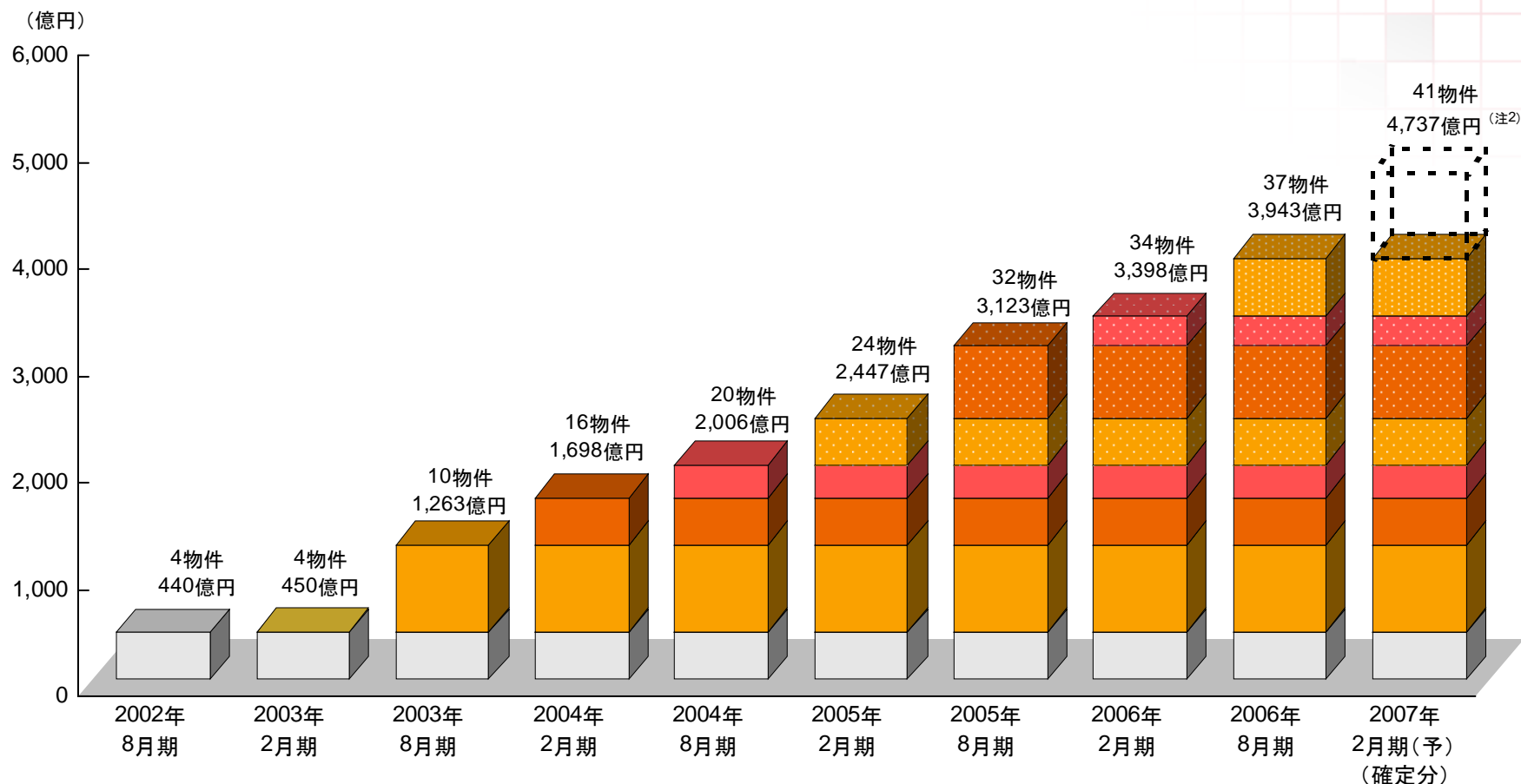


## 2

## JRFの成長実績

# ポートフォリオ成長の軌跡

2006年8月期末時点の総資産は3,943億円となり、2006年9月の河原町OPAの取得により、中長期目標である総資産額4,000億円を約半年前倒しで達成しました。



(注1) 2006年2月期以降、エスキス表参道跡地は土地のみの所有です。

(注2) 2006年8月期現在の総資産額に2007年2月期取得済及び取得予定資産計4物件の取得(予定)価格を加算した概算数値です。

なお、2007年8月期以降に取得を予定している(仮称)浦和PARCOの取得予定価格は含まれていません。



# 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	2006年9月末 時点(注10)	2007年2月期(予) (確定分)(注11)
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	4,493
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 17.3%
	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 11.6%
	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 11.4%
		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 5.6%
		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%	西武百貨店 5.3%
テナント数	5	255	308	349	351	415	418
地域分散							
東京周辺	42.7%	30.7%	41.1%	50.1%	46.6%	49.8%	43.6%
大阪・名古屋周辺	33.6%	49.1%	33.7%	29.8%	31.8%	33.9%	40.2%
政令指定都市・他	23.7%	20.2%	25.2%	20.1%	21.6%	16.3%	16.2%
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%	82.4%
グロース型	0.0%	48.7%	38.0%	32.6%	29.6%	20.1%	17.6%
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。但し、2006年9月末、2007年2月期(予)(確定分)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います。
- (注4) 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エスキス表参道跡地は含みません。
- (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みの数値です。
- (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館のみの数値、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みの数値です。
- (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館のみの数値、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みの数値です。
- (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、9月に取得した河原町OPAを加えています。
- (注11) 2007年2月期(予)(確定分)には取得済みである河原町OPAに加え、イオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・テラス、ダイヤモンドシティ・リーファを含みます。

# 内部成長への取組み: 既存保有物件の競争力の強化及び維持

## プロパティ・マネジメント会社と連携

リニューアル

ゾーニング変更・  
新規テナントの入替え

水道光熱費・保険料の  
継続的な経費節減等

### 奈良ファミリー

#### ■ 競争力強化のためのリニューアル

- 近隣商圈競合店の出店に備え、3年程度のスパンでリニューアルを検討
- 来年1月に1階のテナントである南都銀行、コムサイズム及びアフタヌーンティールーム(合計約412坪)の契約終了に伴い1階の大幅な区画変更を検討中。来春リニューアル完成予定
- 新テナントは、現在交渉中

#### ■ リニューアル予定エリア

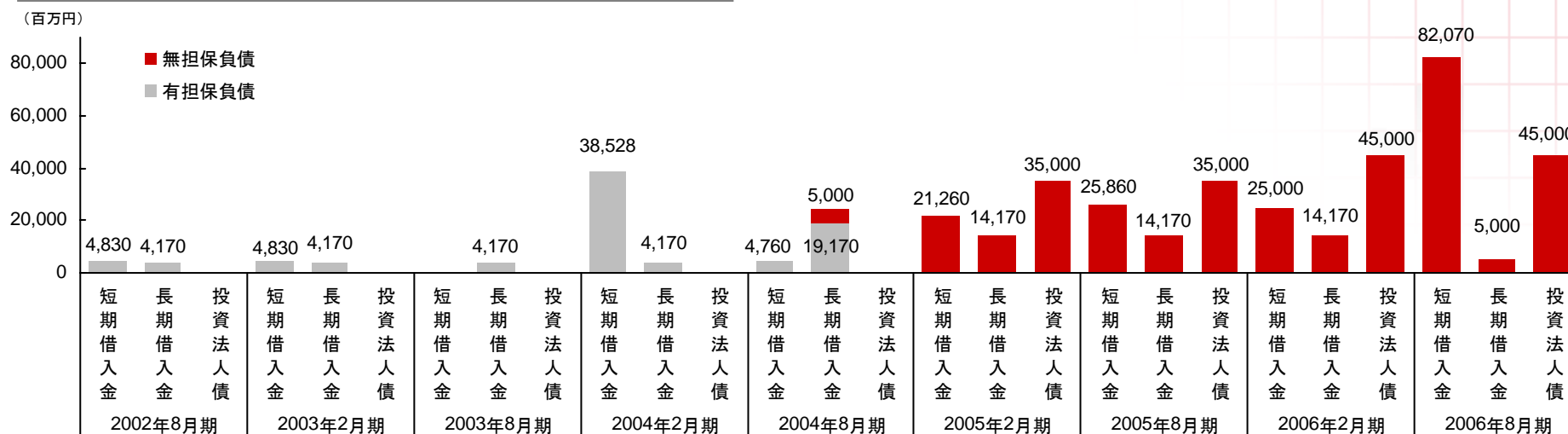


### 博多リバレイン/イニミニマモ

- ラグジュアリーブランド出店区域の刷新のため、1階の空き区画に新テナントを誘致中
- 2階はスペースを有効活用するため、区画の大幅整理によるリーシングを進行中

# 財務戦略における取組み: 金利上昇リスクへの備え

## 負債の種類別残高



(注1) 短期借入金には、1年以内返済予定の長期借入金を含みます。  
 (注2) 2006年9月末時点での短期借入金は26,470百万円であり、長期借入金、投資法人債の変動はありません。

## 投資法人債の発行と格付

	第1回	第2回	第3回
2006年8月末日現在の残高	200億円	150億円	100億円
利率	0.74%	1.73%	2.02%
担保の有無	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証
年限	5年	10年	10年
条件決定日	2005/1/27	2005/1/27	2006/2/9
償還期限	2010/2/9	2015/2/9	2016/2/22
取得格付	A2 (Moody's) A (S&P) AA- (R&I)	A2 (Moody's) A (S&P) AA- (R&I)	A2 (Moody's) A (S&P) AA- (R&I)

## 有利子負債の状況

敷金、保証金の有効活用による保守的な財務水準を実現

- 長期負債 平均残存年数 6.7年程度
- 敷金・保証金を含む平均デット・コスト 0.71%
- 2006年8月期負債比率 52.7%
- デット・サービス・カバレッジ・レシオ 14.6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) 負債比率の算出に用いる負債に敷金・保証金(建設協力金)を含みます。  
 (注3) 負債比率は総負債÷総資産×100  
 (注4) 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



3

第5回新投資口発行及び売出の概要及び  
2006年8月期・2007年2月期における取得(予定)物件の紹介

## 第5回新投資口発行及び売出の概要

投資口追加発行口数・金額	国内募集 40,000口 ( 34,104,000,000円) 海外募集 38,000口 ( 32,398,800,000円) 合計 78,000口 ( 66,502,800,000円)
オーバーアロットメント売出し口数	6,000口 ( 5,115,600,000円)
本オファリング後発行済投資口総数	386,502口(グリーンシュエーションによる第三者割当含む)
ディスカウントレンジ及び決定日	8月29日(火) (2%、3%、4%)
ブックビルディング期間	9月5日(火)～9月12日(火)
募集・売価格及び決定日	852,600円( 9月12日(火)終値より2%ディスカウント)
申込期間	9月13日(水)～ 9月15日(金)
投資証券受渡期日	9月22日(金)

# 2006年8月期 取得資産

## 東戸塚オーロラシティ



(注) 写真内の高層ビルは住居棟であり、本投資法人の所有物件ではありません。

### 物件概要

所在地 : 神奈川県横浜市戸塚区品濃町  
 総賃貸可能面積 : 152,473.76m<sup>2</sup>(全3棟)  
 取得価格 : 50,500百万円  
 投資スタイル : インカム型  
 テナント数 : 2  
 主なテナント : 西武百貨店、ダイエー

高層共同住宅と一体開発された希少性の高い大規模商業施設



## 大宮サティ



### 物件概要

所在地 : 埼玉県さいたま市北区櫛引町  
 総賃貸可能面積 : 75,344.90m<sup>2</sup>  
 取得価格 : 6,133百万円  
 投資スタイル : インカム型  
 テナント数 : 1  
 主なテナント : サティ

シネマコンプレックスを併設した複合商業施設



## ロックシティ大垣



### 物件概要

所在地 : 岐阜県大垣市三塚町  
 総賃貸可能面積 : 57,500.35m<sup>2</sup>  
 取得価格 : 4,950百万円  
 投資スタイル : インカム型  
 テナント数 : 1  
 主なテナント : マックスバリュ

主要幹線道路に近接して立地





# 2007年2月期取得・取得予定資産

## 河原町OPA

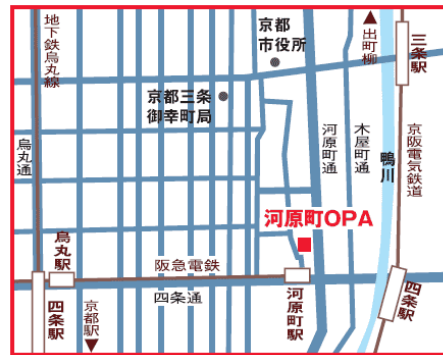


京都最大級の規模の若年層向けファッション専門店ビル

阪急河原町駅から徒歩1分の好立地

### 物件概要

所在地 : 京都府京都市中京区河原町通  
 総賃貸可能面積 : 18,848.20m<sup>2</sup>  
 取得価格 : 18,500百万円  
 投資スタイル : インカム型  
 テナント数 : 1  
 主なテナント : OPA



## イオン上田ショッピングセンター(取得予定資産)



地域ドミナントのショッピングセンター

主要幹線道路に接道

### 物件概要

所在地 : 長野県上田市常田  
 総賃貸可能面積 : 61,349.07m<sup>2</sup>  
 取得予定価格 : 9,500百万円  
 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



# 2007年2月期 取得予定資産

## ダイヤモンドシティ・テラス(取得予定資産)



### 物件概要

所在地 : 兵庫県伊丹市藤ノ木  
 総賃貸可能面積 : 151,729.09m<sup>2</sup>  
 取得予定価格 : 20,300百万円  
 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

大型専門店やシネマコンプレックス等を含む大規模複合商業施設

歩行者用デッキで駅と接続



## ダイヤモンドシティ・リーファ(取得予定資産)



(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。

### 物件概要

所在地 : 大阪府大阪市鶴見区鶴見  
 総賃貸可能面積 : 149,202.60m<sup>2</sup>  
 取得予定価格 : 31,100百万円  
 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(予定)

質の高いテナントで構成される予定の大規模複合型商業施設

主要幹線道路に近く、かつ、商圈密度の高いエリアに立地







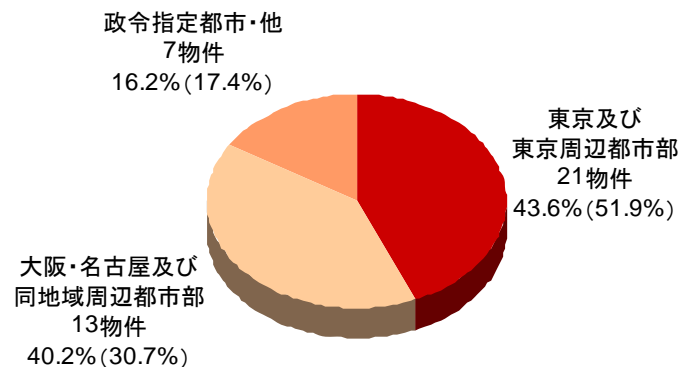
# 4

## ポートフォリオの概要

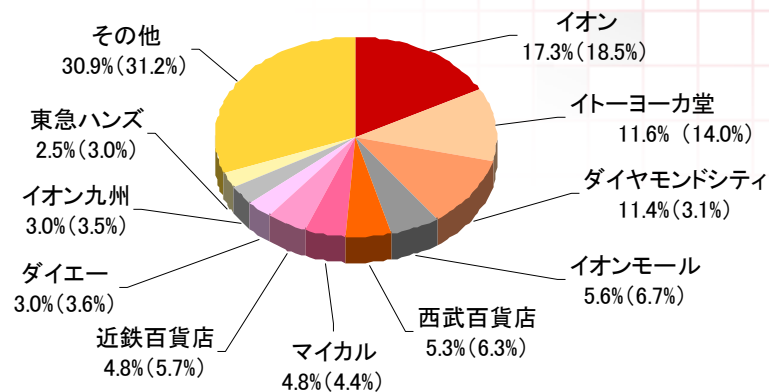


# ポートフォリオの分散(41物件) (注1)

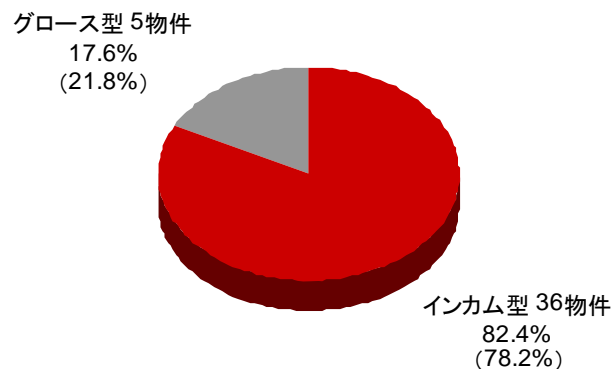
## 地域分散



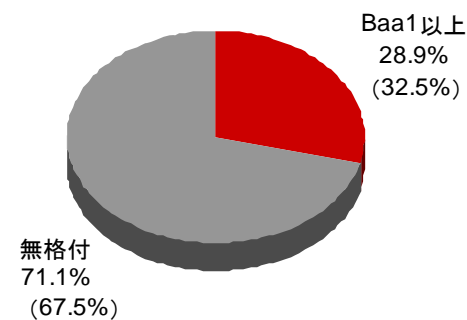
## テナント別分散



## 投資スタイル別分散



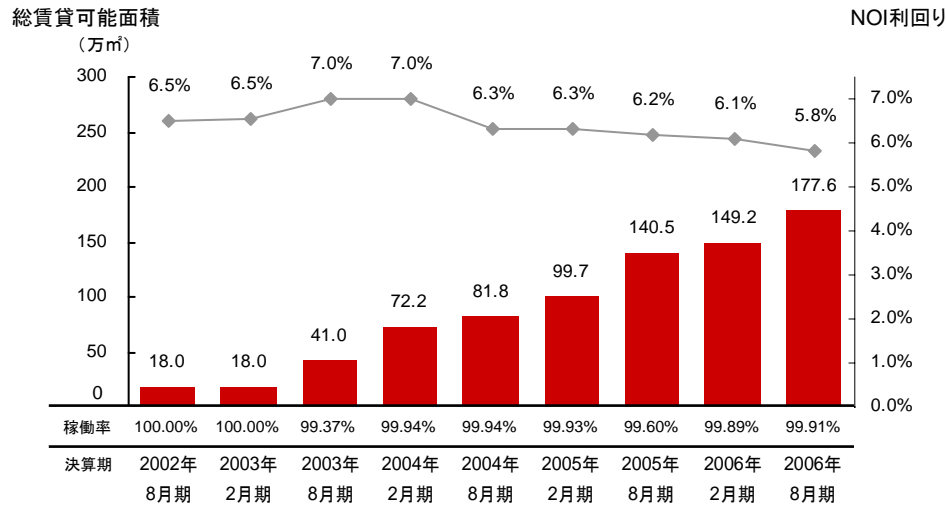
## クレジット別分散 (注3)



(注1) 2006年8月末現在。河原町OPAは取得時現在。2007年2月取得予定物件(イオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・テラス、ダイヤモンドシティ・リーファ)を含めた計41物件ベース。  
 (注2) 地域分散及び投資スタイル別分散については、鑑定価格ベース。また、テナント別分散、クレジット別分散は年間賃料ベース。  
 (注3) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる格付けに基づきます。  
 (注4) ( )内は2006年2月末時点のポートフォリオに2006年3月に取得した東戸塚オーロラシティを含めた全35物件の数値となります。

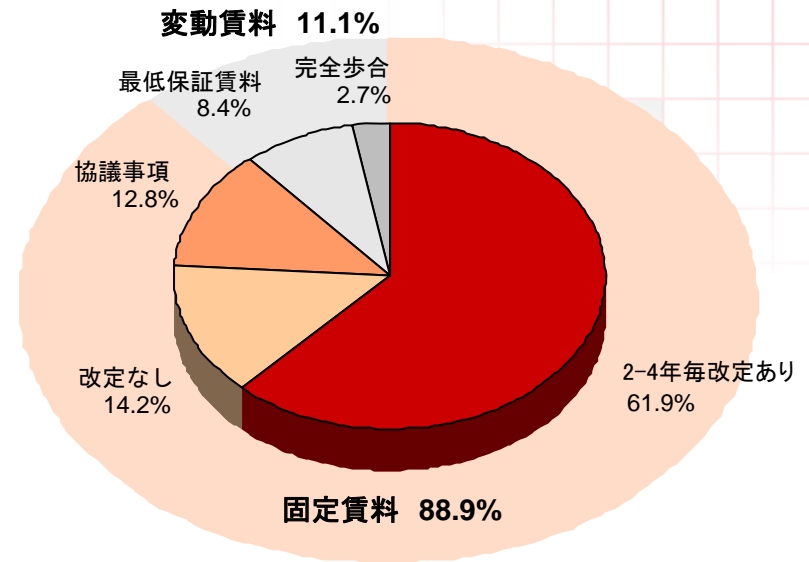
# ポートフォリオデータ

## 総賃貸可能面積、稼働率とNOI利回りの推移



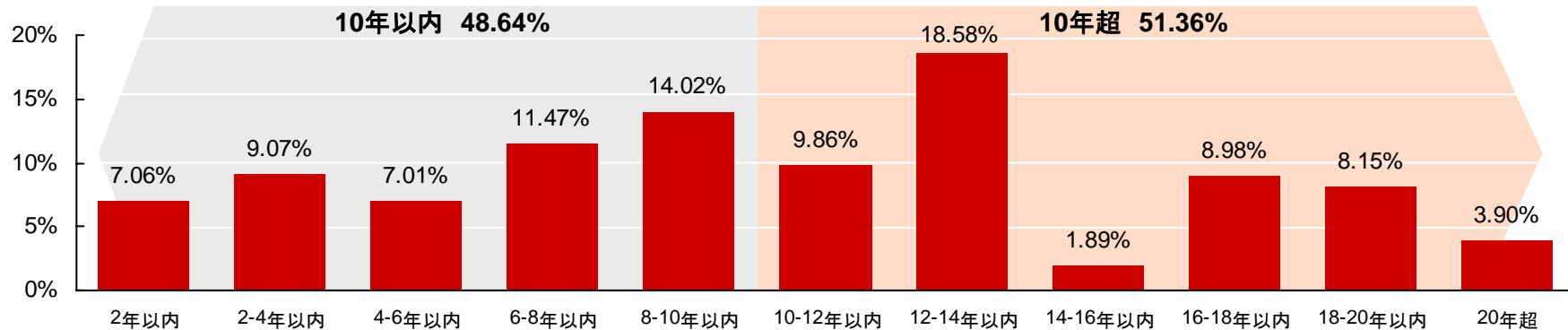
(注) 各期末時点で本投資法人が保有していた物件の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移並びにNOI利回りの推移です。

## 賃料の構成比率



(注) 2006年8月期末現在保有の物件に9月に取得した河原町OPAを加えた、38物件ベースの構成比率です。

## 賃貸借契約残存期間



(注1) 年間賃料ベース

(注2) 2006年8月末日を基準としていますが、それ以降に取得した河原町OPAについては、取得日における残存期間です。

# 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 (予定)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6)
エスバ川崎	インカム	6.2	56,891.15	100.00	10,091	2.2	6.2	11,800	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	5.9	63,652.33	100.00	8,300	1.8	6.2	8,710	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	11.9	42,642.36	100.00	10,200	2.3	7.2	13,800	53	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	4.5	1,540.98	100.00	5,350	1.2	5.5	6,240	3	ヒューゴ・ボス	13.0	シービー・リチャードエリス(株)
イトーヨーカドー八柱店	インカム	23.9	21,581.65	100.00	1,616	0.4	6.1	2,070	1	イトーヨーカドー	6.5、7.4	㈱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	7.0	28,316.18	100.00	6,900	1.5	6.3	8,080	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	2.8	73,438.52	100.00	13,212	2.9	5.6	16,000	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	15.5	574.46	100.00	1,235	0.3	5.3	1,510	1	オンワード樺山	5.4	三井不動産ビルマネジメント(株)
原宿フェイス8953ビル	インカム	21.4	1,477.62	100.00	2,770	0.6	5.6	3,390	5	ディーゼル・ジャパン	10.6	㈱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	9.5	540.78	100.00	860	0.2	5.5	1,110	2	エルエスマード	5.0	三井不動産ビルマネジメント(株)
エスキス表参道跡地(注5)	インカム	-	1,768.78	100.00	14,712	3.3	-	15,200	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	24.5	16,549.50	100.00	5,000	1.1	6.1	5,720	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	36.1	20,983.43	100.00	11,920	2.7	5.5	13,100	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	6.3	72,253.88	100.00	12,400	2.8	5.4	14,000	1	サティ	9.4	㈱ザイマックスキューブ
北青山8953ビル	インカム	1.6	492.69	100.00	989	0.2	5.4	1,230	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	4.8	85,226.68	100.00	16,823	3.7	5.5	20,300	1	ジャスコ	9.3	㈱ザイマックスキューブ
西友ひばりヶ丘店	インカム	27.8	19,070.88	100.00	6,100	1.4	7.6	7,460	1	西友	13.2	シービー・リチャードエリス(株)
自由が丘8953ビル	インカム	7.2	1,814.10	100.00	2,700	0.6	5.2	3,199	11	NEXT、シュール自由が丘	3.9	㈱ザイマックスキューブ
チアーズ銀座	インカム	1.5	1,686.58	100.00	4,200	0.9	4.3	4,190	9	京都ゆるり、銀座正泰苑	9.9	野村ビルマネジメント(株)
東戸塚オーロラシティ	インカム	7.0	152,473.76	100.00	50,500	11.2	4.5	50,500	2	西武百貨店、ダイエー	6.7	㈱エイムクリエイツ
大宮サティ	インカム	5.9	75,344.90	100.00	6,133	1.4	5.8	6,350	1	サティ	13.3	㈱ザイマックスキューブ
小計/加重平均		10.0	738,321.21	100.00	192,012	42.7	5.5	213,959	101		-	

- (注1) 2006年8月末日現在。河原町OPAは取得時現在。2007年2月期取得予定物件(イオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・テラス、ダイヤモンドシティ・リーファ)を含みます。  
(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) 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) ㈱ザイマックスは、2006年10月1日に㈱ザイマックスキューブを設立し、㈱ザイマックスの担当物件は、㈱ザイマックスキューブに引継がれております。

# ポートフォリオ一覧(注1)

物件名称	投資スタイル	築年数(年) <sup>(注2)</sup>	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)	取得(予定)価格(百万円)	比率(%)	取得時キャップレート <sup>(注3)</sup> (%)	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 <sup>(注4)</sup> (%)	PM会社 <sup>(注6)</sup>
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	7.6	13,666.96	100.00	14,300	3.2	5.5	15,000	1	東急ハンズ	4.8	㈱ザイマックスキューブ
ならファミリー	グロース	13.8	85,224.76	99.92	31,241	7.0	7.4	35,100	134	近鉄百貨店、ジャスコ	4.6	㈱ダイヤモンドシティ
イトーヨーカドー鳴海店	インカム	9.1	50,437.91	100.00	8,540	1.9	7.3	9,410	1	イトーヨーカドー	4.3	㈱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	5.1	100,457.69	100.00	6,700	1.5	6.3	8,420	1	ジャスコ	7.5	㈱ザイマックスキューブ
ワンダーシティ	グロース	15.6	72,109.77	100.00	15,940	3.5	6.5	18,300	26	ジャスコ、ケーヨーD2	5.2	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ高槻	インカム	12.5	77,267.23	100.00	11,700	2.6	6.0	12,600	1	ジャスコ	2.9	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	13.0	63,778.44	100.00	3,700	0.8	7.0	4,160	2	ジャスコ	2.6	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ西大津	インカム	9.8	62,717.26	100.00	13,100	2.9	5.2	13,100	1	ジャスコ	5.5	㈱ザイマックスキューブ
京都ファミリー	グロース	23.8	25,603.95	99.80	5,340	1.2	6.5	6,020	66	ジャスコ、ニトリ	3.6	㈱ダイヤモンドシティ
ロックシティ大垣	インカム	1.1	57,500.35	100.00	4,950	1.1	8.2	5,180	1	マックスバリュ	5.7	㈱ジオ・アカマツ
河原町OPA	インカム	7.8	18,848.20	100.00	18,500	4.1	4.4	18,500	1	OPA	3.5	㈱ジオ・アカマツ
ダイヤモンドシティ・リーファ	インカム	-	149,202.60	100.00	31,100	6.9	4.6	31,200	1	ジャスコ(予定)	未竣工	未定
ダイヤモンドシティ・テラス	インカム	3.9	151,729.09	100.00	20,300	4.5	5.1	20,300	1	ジャスコ、トイザラス	5.9	未定
<b>小計/加重平均</b>		<b>10.2</b>	<b>928,544.21</b>	<b>99.98</b>	<b>185,411</b>	<b>41.3</b>	<b>5.9</b>	<b>197,290</b>	<b>237</b>		-	
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	10.2	46,248.96	100.00	10,200	2.3	7.6	12,600	2	ジャスコ	1.1-2.8	㈱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	7.7	25,742.72	94.73	12,618	2.8	6.5	13,200	73	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	2.8	109,616.72	100.00	13,300	3.0	6.2	14,500	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	3.2	74,625.52	100.00	9,260	2.1	6.2	10,400	1	ジャスコ	2.6	㈱ザイマックスキューブ
戸畑サティ	インカム	7.5	93,258.23	100.00	6,290	1.4	6.6	7,360	1	サティ	1.3	㈱ジオ・アカマツ
ジャスコ那覇店	インカム	12.9	79,090.48	100.00	10,700	2.4	6.0	11,900	1	ジャスコ	4.9	ジョーンズ ラングラサル(株)
イオン上田ショッピングセンター	インカム	2.2	61,349.07	100.00	9,500	2.1	5.3	9,700	1	ジャスコ	7.5	未定
<b>小計/加重平均</b>		<b>6.6</b>	<b>489,931.70</b>	<b>99.07</b>	<b>71,868</b>	<b>16.0</b>	<b>6.3</b>	<b>79,660</b>	<b>80</b>		-	
<b>合計/加重平均</b>		<b>9.1</b>	<b>2,156,797.12</b>	<b>99.8</b>	<b>449,291</b>	<b>100.0</b>	<b>5.8</b>	<b>490,909</b>	<b>418</b>		-	

(注1) 2006年8月末日現在。河原町OPAは取得時現在。2007年2月期取得予定物件(イオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・テラス、ダイヤモンドシティ・リーファ)を含みます。

(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) 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) ㈱ザイマックスは、2006年10月1日に㈱ザイマックスキューブを設立し、㈱ザイマックスの担当物件は、㈱ザイマックスキューブに引継がれております。



# 5

## 今後の運用方針

# 今後の運用方針

## 内部成長

- 物件競争力の維持と強化
- グロース型へのコンバージョンの検討
- 継続的なコスト削減

## 外部成長

- スケールメリットを活かした外部成長
- 豊富なディールフロー
- 内部成長のポテンシャルを視野に入れた物件取得

## 財務戦略

- グローバル・オフリングとアクセラレイテッド・ブックビルディング(ABB)を併用したエクイティ・ファイナンス
- 無担保ローンファシリティー、投資法人債を活用したデット・ファイナンス
- 大型物件の迅速な取得に備えた保守的なレバレッジ水準



## 外部成長への取組み: スケールメリットと豊富なディールソースを活かしたポートフォリオの成長

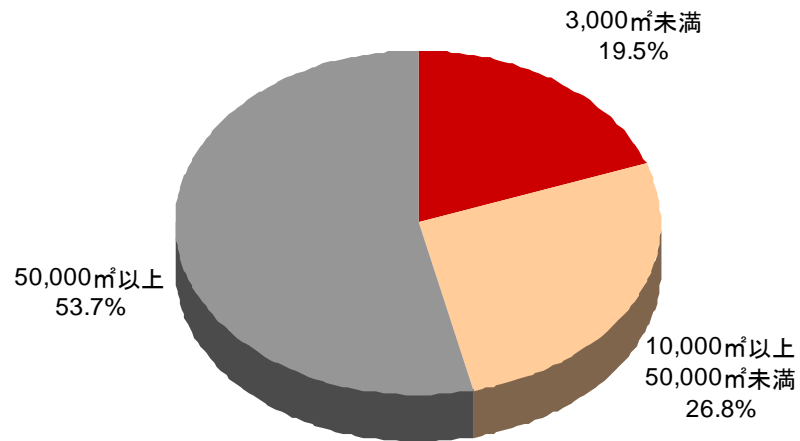


- 1年間(2005年7月から2006年6月まで)に検討された物件数及び金額:  
182物件(累計827物件)、約8,910億円(累計約5.1兆円)
- ポートフォリオのスケールメリットを活かして、大規模なフロア面積を有する希少性の高い郊外型ショッピングセンター並びに将来的なポテンシャルの高い都心エリアの商業施設を軸とする投資物件の選択と集中に注力

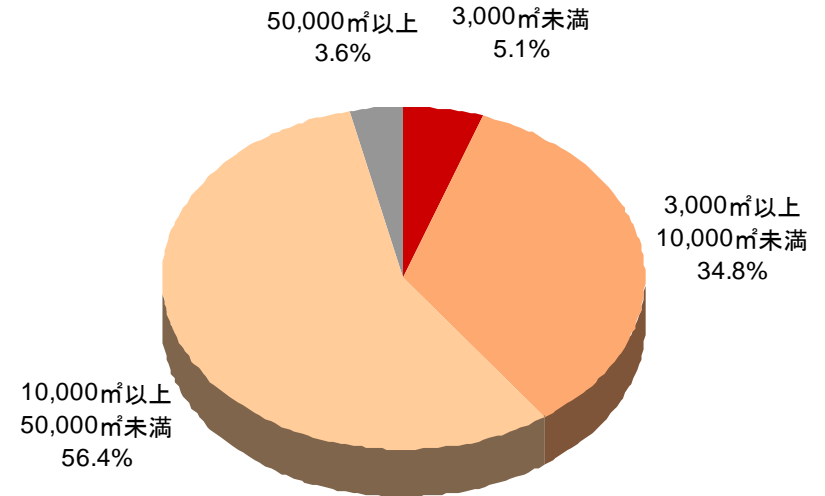
首都圏等で過熱する物件取得競争とは一線を画し、冷静に市場環境等を分析しながら長期的な視点に立って過当競争を回避し、適正価格での取得を致します

# 外部成長への取組み: 投資物件の選択と集中

本投資法人の保有物件の賃貸可能面積別物件数の割合



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、小数第2位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は、2006年9月末現在の保有物件に2007年2月期取得予定物件(イオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・テラス、ダイヤモンドシティ・リーファ)を含めた計41物件ベース。  
 (注5) 本投資法人の保有物件はショッピングセンター以外にも含みます。

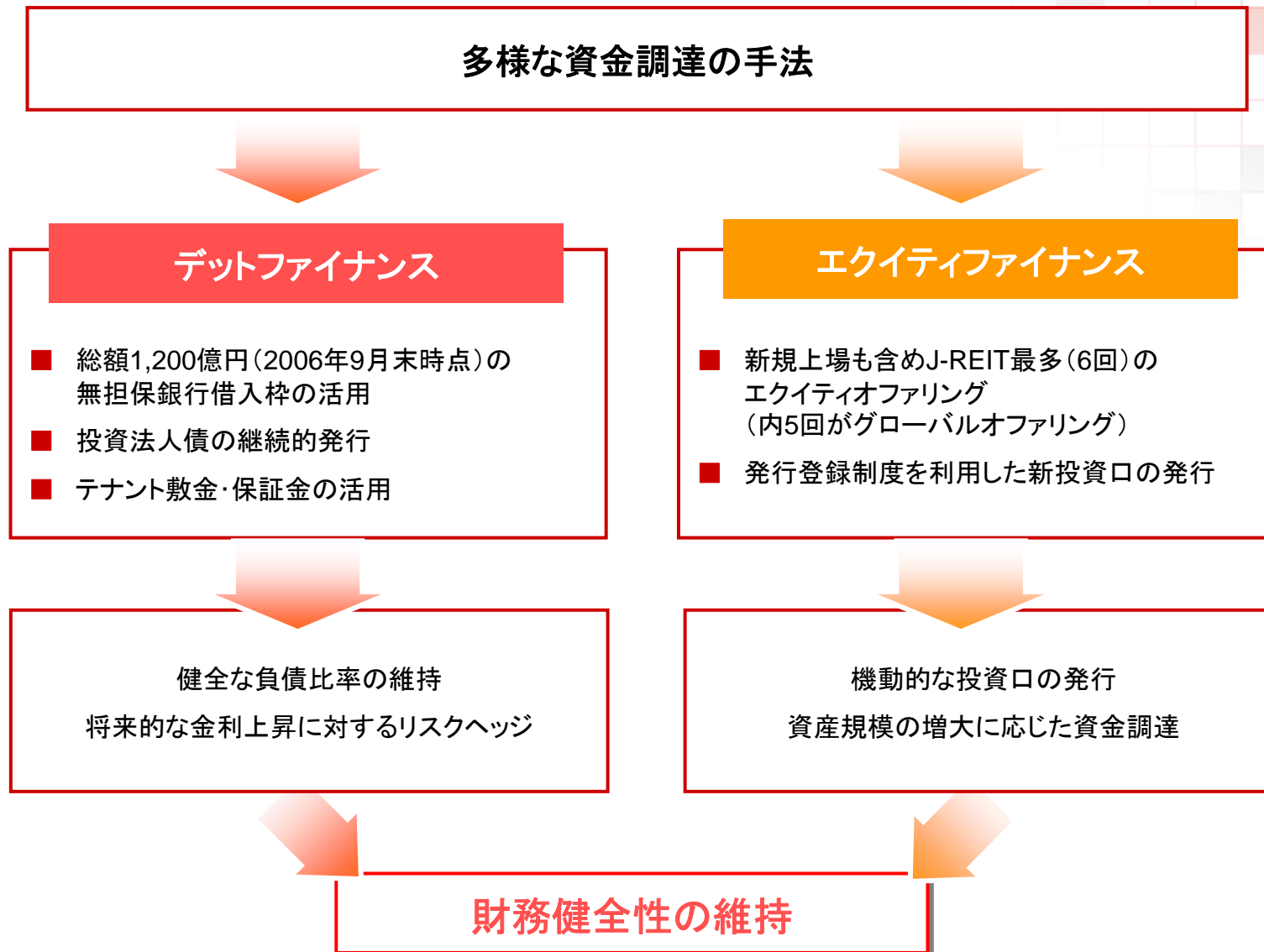
出所: 社団法人日本ショッピングセンター協会 (2006年9月現在)

## 今後の施策

- 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  
一例: エスキス表参道の株式会社竹中工務店による建替事業  
奈良ファミリーのリニューアルを検討
- 増築、ゾーニングの変更等による賃貸面積の拡大  
一例: あびこショッピングプラザのゾーニング変更および新規テナントの入替  
博多リバレイン/イニミニマニモのラグジュアリーブランド出店区域変更
- インカム型からグロース型へのコンバージョン
- レンタキャプティブの導入による保険料の削減



経営環境、市場の変化に応じた柔軟な対応で内部成長を目指します





6

2006年8月期 決算詳細

# 2006年8月期損益計算書

科 目	当 期 (2006年8月期)		前 期 (2006年2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	14,998,542	100.0	13,046,876	100.0	1,951,666	15.0
貸貸事業収入	14,998,542		13,046,876		1,951,666	
II 営業費用	8,995,260	60.0	7,756,747	59.5	1,238,512	16.0
貸貸事業費用	7,519,782		6,496,441		1,023,340	
不動産等売却損	-		16,245		△ 16,245	
その他業務費用						
匿名組合分配損	25,493		9,310		16,183	
資産運用報酬	1,186,755		970,025		216,730	
役員報酬	3,355		3,349		5	
資産保管委託報酬	58,930		53,429		5,500	
一般事務委託報酬	109,525		107,834		1,691	
その他費用	91,417		100,111		△ 8,693	
営業利益	6,003,281	40.0	5,290,128	40.5	713,153	13.5
III 営業外収益	2,167	0.0	9,267	0.1	△ 7,099	△ 76.6
受取利息	1,117		68		1,049	
その他営業外収益	1,049		9,198		△ 8,149	
IV 営業外費用	885,213	5.9	502,441	3.9	382,771	76.2
支払利息	285,773		162,341		123,432	
投資法人債利息	308,340		205,099		103,241	
投資法人債発行費償却	39,597		39,597		-	
融資関連費用	57,966		35,193		22,773	
新投資口交付費	146,007		-		146,007	
新投資口発行費	-		32,992		△ 32,992	
創業費償却	13,924		13,924		-	
その他営業外費用	33,603		13,294		20,308	
経常利益	5,120,235	34.1	4,796,953	36.8	323,281	6.7
税引前当期純利益	5,120,235	34.1	4,796,953	36.8	323,281	6.7
法人税その他の税の額	5,665		1,948		3,717	
法人税等調整額	△ 398		-		△ 398	
当期純利益	5,114,968	34.1	4,795,005	36.8	319,962	6.7
前期繰越利益	89		43		46	
当期末処分利益	5,115,057		4,795,048		320,008	

(注1) 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)

(注2) 2006年2月期は2005年9月1日より2006年2月28日まで(運用日数181日間)

# 2006年8月期末貸借対照表

科目	当期(2006年8月期)		前期(2006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	6,021,809		14,053,581		△ 8,031,772	
信託現金及び信託預金	9,409,239		9,747,804		△ 338,565	
営業未収入金	621,009		610,094		10,915	
未収消費税等	991,244		23,018		968,226	
その他の流動資産	486,471		358,273		128,197	
流動資産合計	17,529,774	4.5	24,792,773	7.3	△ 7,262,998	△ 29.3
II 固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	134,065,082		108,783,574		25,281,508	
信託構築物	5,763,425		5,470,727		292,698	
信託機械及び装置	521,784		346,439		175,345	
信託工具器具備品	1,042,501		945,521		96,980	
信託土地	224,234,151		188,740,076		35,494,074	
有形固定資産合計	365,626,944	92.7	304,286,339	89.5	61,340,605	20.2
2.無形固定資産						
信託借地権	6,672,795		6,103,876		568,918	
信託その他無形固定資産	170,766		158,502		12,264	
無形固定資産合計	6,843,562	1.7	6,262,379	1.9	581,183	9.3
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	3,103,725		3,101,459		2,266	
投資有価証券	814,416		839,910		△ 25,493	
長期前払費用	130,903		135,948		△ 5,044	
繰延ヘッジ損失	-		33,229		△ 33,229	
その他の投資その他の資産	227,654		240,032		△ 12,377	
投資その他の資産合計	4,276,700	1.1	4,350,579	1.3	△ 73,878	△ 1.7
固定資産合計	376,747,207	95.5	314,899,297	92.7	61,847,909	19.6
III 繰延資産						
創業費	-		13,924		△ 13,924	
投資法人債発行費	99,108		138,705		△ 39,597	
繰延資産合計	99,108	0.0	152,629	0	△ 53,521	△ 35.1
資産合計	394,376,091	100.0	339,844,700	100.0	54,531,390	16.0

科目	当期(2006年8月期)		前期(2006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	761,172		821,214		△ 60,042	
短期借入金	82,070,000		25,000,000		57,070,000	
未払金	159,279		11,259		148,020	
未払費用	842,573		666,122		176,450	
未払法人税等	5,665		605		5,060	
前受金	1,341,128		1,011,514		329,613	
預り金	1,004,844		888,087		116,757	
一年以内返還予定	-		-		-	
信託預り敷金保証金	4,515,058		4,466,738		48,320	
その他の流動負債	18,393		33,655		△ 15,262	
流動負債合計	90,718,115	23.0	32,899,197	9.7	57,818,917	175.7
II 固定負債						
投資法人債	45,000,000		45,000,000		-	
長期借入金	5,000,000		14,170,000		△ 9,170,000	
信託預り敷金保証金	66,985,271		61,389,578		5,595,693	
デリバティブ債務	-		33,229		△ 33,229	
固定負債合計	116,985,271	29.7	120,592,808	35.5	△ 3,607,536	△ 3.0
負債合計	207,703,387	52.7	153,492,005	45.2	54,211,381	35.3
純資産の部						
I 投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	181,557,646	46.0	-	-	-	-
2.剰余金						
当期未処分利益	5,115,057		-	-	-	-
投資主資本合計	186,672,703	47.3	-	-	-	-
純資産合計	186,672,703	47.3	-	-	-	-
負債・純資産合計	394,376,091	100.0	-	-	-	-
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	-	-	181,557,646	53.4	-	-
II 剰余金						
当期未処分利益	-	-	4,795,048		320,008	
剰余金合計	-	-	4,795,048	1.4	320,008	6.7
出資合計	-	-	186,352,695	54.8	320,008	0.2
負債・出資合計	-	-	339,844,700	100.0	54,531,390	16.0

(注1) 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)  
(注2) 2006年2月期は2005年9月1日より2006年2月28日まで(運用日数181日間)

# 2006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 (2006年8月期)	前期 (2006年2月期)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	5,120,235	4,796,953
減価償却費	2,894,630	2,472,272
その他	△ 271,530	1,069,065
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>7,743,335</b>	<b>8,338,291</b>
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 64,278,368	△ 18,819,666
信託有形固定資産の売却による収入	—	1,163,550
信託預り敷金保証金の支出	△ 1,306,571	△ 3,292,064
信託預り敷金保証金の収入	6,950,585	2,091,936
信託無形固定資産の取得による支出	△ 592,960	△ 1,561,383
信託差入敷金保証金の支出	△ 10,050	△ 531,118
信託差入敷金保証金の収入	7,783	230,969
その他の投資その他の資産の取得による支出	—	△ 33,968
その他の投資その他の資産の減少による収入	12,377	—
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 59,217,204</b>	<b>△ 20,751,744</b>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	75,570,000	18,200,000
短期借入金の返済による支出	△ 18,500,000	△ 19,060,000
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	—	9,940,257
投資口の発行による収入	—	19,109,550
分配金の支払額	△ 4,796,469	△ 4,396,213
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>43,103,530</b>	<b>23,793,593</b>
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 8,370,338	11,380,140
V 現金及び現金同等物の期首残高	23,801,386	12,421,246
VI 現金及び現金同等物の期末残高	15,431,048	23,801,386

## 金銭の分配に係る計算書

(千円)

科 目	当期 (2006年8月期)	前期 (2006年2月期)
当期未処分利益	5,115,057	4,795,048
分配金の額	5,115,006	4,794,959
(投資口一ロ当たり分配金) (円)	(16,909)	(15,851)
次期繰越利益	51	89

(注1) 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)

(注2) 2006年2月期は2005年9月1日より2006年2月28日まで (運用日数181日間)





## ■ 参考資料

# 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
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 <b>4物件</b>	 博多バレイン/イニミニマニモ  あびこショッピングプラザ <b>4物件</b>	 エスキス表参道  イオン札幌苗穂ショッピングセンター <b>2物件</b>	 ワンダーシティ  戸畑サティ <b>3物件</b>	 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 <b>2物件</b>	
	 ならファミリー  イトーヨーカドー錦町店 <b>5物件</b>	 イオン香椎浜ショッピングセンター  板橋サティ <b>7物件</b>	 イオン大和ショッピングセンター  ジャスコ那覇店 <b>7物件</b>	 東戸塚オーロラシティ  河原町OPA <b>3物件</b>		
一般事業会社・投資ファンドからの取得物件				 北青山8953ビル  自由が丘8953ビル <b>2物件</b>	 ダイヤモンドシティ・リーファ(注2) <b>1物件</b>	 (仮称)浦和PARCO(注2) <b>1物件</b>
開発型物件						

(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。

## 商業施設を取り巻く環境の変化

- 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
- セブン&アイとミレニアムリテイリングによる経営統合、イオンによるダイヤモンドシティの株式公開買付
- イオンがダイエー支援の交渉先に正式決定

## 商業施設の現状と傾向

- 小売市場において小規模店の売上シェアが減少、中／大規模店の増加
- 表参道ヒルズ、六本木ヒルズといった魅力的な商業施設を併設した複合施設の出現

## 商業施設の今後

- 全国の個人消費におけるショッピングセンターでの消費割合が年々増加
- 限られた立地における、効率的な大型商業施設獲得競争の激化

今後の小売マーケット動向の変化を踏まえた物件取得、保有物件の  
バリューアップ等により、競争優位性の維持向上を目指します

# （ご参考）まちづくり3法についての概要

## まちづくり3法とは

まちづくり3法とは都市部における商業店等に係る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
  - 「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」からの改正
- 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

まちづくり3法の改正により、都市部における新規物件の取得が難しくなることが予想されますが、本投資法人の保持する優良な既存物件の競争優位性が、より確固たるものになると考えます

## 中心市街地の活性化に関する法律の改正スケジュール

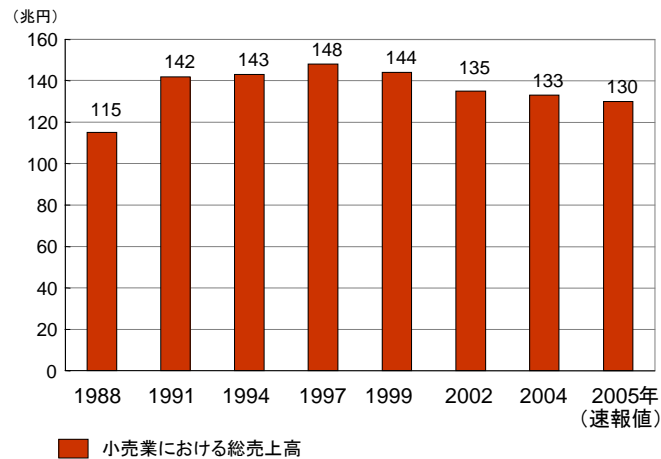
公布	施行後の流れ
2006年6月7日	2006年8月22日 内閣府に「中心市街地活性化本部」設置
施行 2006年8月22日	2006年9月8日 基本方針が閣議決定。ドラフトに“準工業地域規制適用除外となる三大都市圏の定義”が明記
	2006年9月末 認定申請のためのマニュアルを公表。マニュアルには基本計画の書式や基本方針に沿って記載する具体的な事業名などを掲載
	2006年10月上旬 基本計画の認定申請受付開始

## 都市計画法の改正スケジュール

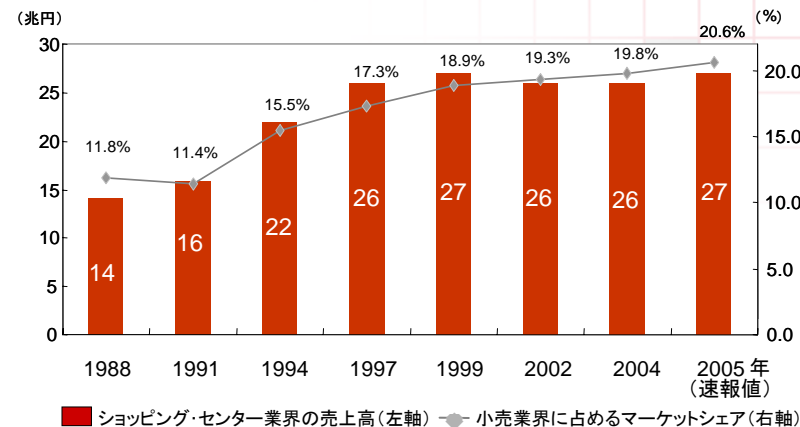
公布 2006年5月31日	
一部施行 2006年8月30日	都市計画の提案制度に関する部分。都市計画に関する提案権者の範囲が拡大し、デベロッパー、スーパーも提案が可能となる
一部施行 2006年11月30日	準都市計画区域の指定及び広域調整手続きに関する部分。指定権者が市町村から都道府県へと変更される。都市計画区域外でも大規模集客施設の立地制限が必要な地域で立地制限の効果が全面施行日から発現されるようそれまでに準都市計画区域が指定される
完全施行 2007年11月30日	大規模集客施設の立地規制及び開発許可に関する部分。床面積1万㎡を超える大規模集客施設の郊外立地規制

# 日本の小売業界動向

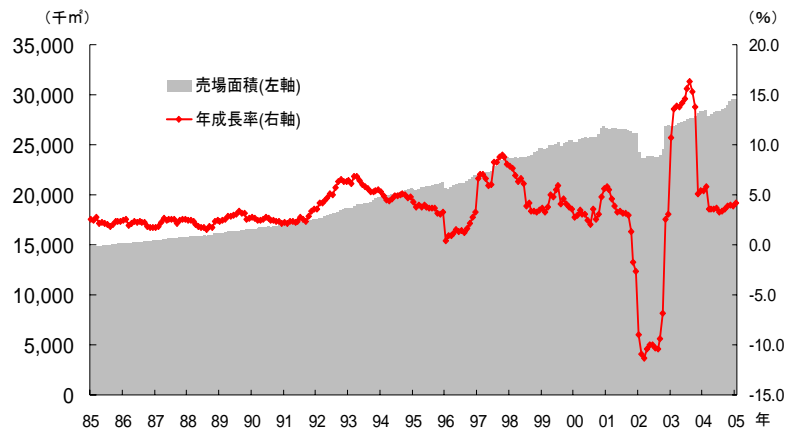
## 小売業界における総売上高の推移



## SC業界の総売上高と小売業界に占めるシェアの推移

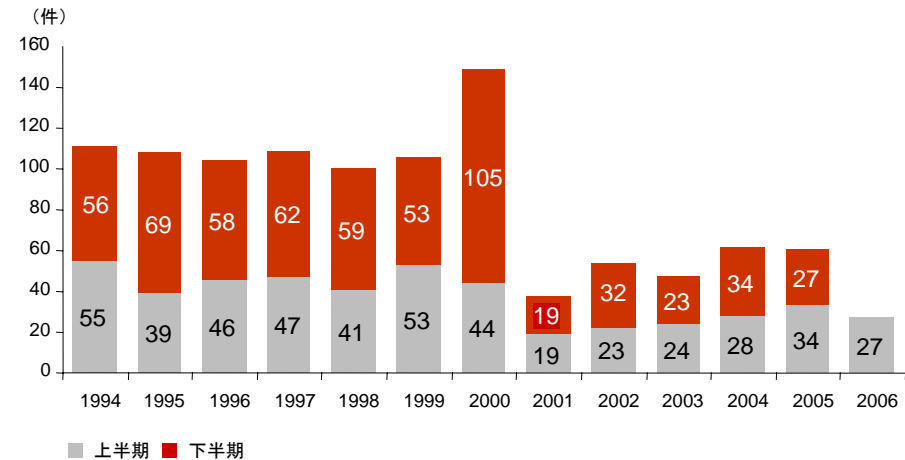


## 百貨店およびスーパー・マーケットの売場面積の推移



出所: 日本百貨店協会、日本チェーンストア協会

## 日本における新規開発SC数の推移



# 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	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	464	440	351	351	407	407	274	274	330	330
その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>464</b>	<b>441</b>	<b>351</b>	<b>351</b>	<b>407</b>	<b>407</b>	<b>274</b>	<b>274</b>	<b>330</b>	<b>330</b>
公租公課	40	41	57	60	28	30	39	42	37	41
施設管理費	1	2	1	0	0	1	0	1	1	5
管理委託報酬	13	13	12	12	6	6	5	5	6	6
その他賃貸事業費用	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
減価償却費	78	78	82	82	81	80	63	63	73	73
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>136</b>	<b>139</b>	<b>155</b>	<b>157</b>	<b>118</b>	<b>119</b>	<b>110</b>	<b>114</b>	<b>120</b>	<b>129</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>327</b>	<b>301</b>	<b>195</b>	<b>193</b>	<b>289</b>	<b>287</b>	<b>163</b>	<b>159</b>	<b>209</b>	<b>201</b>
敷金	840	840	981	981	798	798	745	745	538	538
保証金	801	801	3,924	3,924	—	—	2,784	2,784	4,849	4,849
<b>期末預り金</b>	<b>1,641</b>	<b>1,641</b>	<b>4,905</b>	<b>4,905</b>	<b>798</b>	<b>798</b>	<b>3,530</b>	<b>3,530</b>	<b>5,388</b>	<b>5,388</b>

(百万円)

項目	南青山8953ビル		イトーヨーカドー 八柱店		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	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	160	160	78	78	256	256	444	444	34	34
その他収入	7	8	—	—	—	—	—	0	4	4
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>168</b>	<b>169</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>256</b>	<b>256</b>	<b>444</b>	<b>444</b>	<b>39</b>	<b>39</b>
公租公課	6	6	15	17	40	39	60	59	1	1
施設管理費	10	11	0	0	1	1	—	—	3	4
管理委託報酬	4	4	2	2	4	4	4	4	1	1
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0
減価償却費	8	8	18	18	48	48	136	136	4	4
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>204</b>	<b>203</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>137</b>	<b>137</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>158</b>	<b>158</b>	<b>240</b>	<b>241</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
敷金	282	282	450	450	774	774	590	590	125	125
保証金	—	—	—	—	1,687	1,752	—	—	—	—
<b>期末預り金</b>	<b>282</b>	<b>282</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>2,462</b>	<b>2,527</b>	<b>590</b>	<b>590</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

(注1) 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)

(注2) 2006年2月期は2005年9月1日より2006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		エスキス 表参道跡地		エスキス表参道 アネックス	
	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	375	375	79	79	477	477	381	382	—	238	27	27
その他収入	—	—	13	15	—	—	—	—	198	54	0	0
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>375</b>	<b>375</b>	<b>93</b>	<b>94</b>	<b>477</b>	<b>477</b>	<b>381</b>	<b>382</b>	<b>198</b>	<b>292</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
公租公課	50	57	2	2	61	65	58	63	24	22	1	1
施設管理費	2	0	6	7	0	0	—	—	0	48	0	0
管理委託報酬	4	4	4	4	6	6	3	3	3	13	1	1
その他賃貸事業費用	80	81	0	2	2	2	21	21	0	16	0	0
減価償却費	101	101	9	9	99	99	132	132	—	74	1	1
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>241</b>	<b>246</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>169</b>	<b>173</b>	<b>216</b>	<b>220</b>	<b>28</b>	<b>176</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>134</b>	<b>129</b>	<b>69</b>	<b>68</b>	<b>308</b>	<b>303</b>	<b>164</b>	<b>162</b>	<b>169</b>	<b>116</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
敷金	495	495	176	176	700	700	654	654	—	—	64	64
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>期末預り金</b>	<b>495</b>	<b>495</b>	<b>176</b>	<b>176</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>654</b>	<b>654</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>64</b>	<b>64</b>

(百万円)

項目	イトーイオン 綱島店		ビックカメラ立川店		板橋サティ		北青山8953ビル		イトー大和ショッピング センター	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	180	180	356	356	651	621	32	32	534	534
その他収入	—	—	31	33	0	0	1	1	—	—
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>387</b>	<b>390</b>	<b>651</b>	<b>621</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>534</b>	<b>534</b>
公租公課	18	19	30	29	42	45	1	—	54	—
施設管理費	—	—	33	68	—	0	2	2	0	0
管理委託報酬	3	3	6	6	4	4	1	1	4	4
その他賃貸事業費用	0	0	1	1	263	263	1	0	2	2
減価償却費	26	26	90	90	107	107	3	3	114	114
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	<b>162</b>	<b>196</b>	<b>418</b>	<b>421</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>176</b>	<b>121</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>131</b>	<b>129</b>	<b>225</b>	<b>193</b>	<b>232</b>	<b>199</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>357</b>	<b>412</b>
敷金	232	232	712	712	754	754	40	40	1,068	1,068
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>期末預り金</b>	<b>232</b>	<b>232</b>	<b>712</b>	<b>712</b>	<b>754</b>	<b>754</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>1,068</b>	<b>1,068</b>

(注1) 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)

(注2) 2006年2月期は2005年9月1日より2006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3)

(百万円)

項目	西友 ひばりヶ丘店		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	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	261	261	315	315	411	411	82	78	164	164
その他収入	0	0	0	—	0	0	5	6	0	0
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>261</b>	<b>261</b>	<b>315</b>	<b>315</b>	<b>411</b>	<b>411</b>	<b>87</b>	<b>85</b>	<b>164</b>	<b>164</b>
公租公課	15	—	65	—	57	—	4	—	16	—
施設管理費	0	—	3	0	0	—	8	9	3	1
管理委託報酬	3	3	5	5	3	3	2	2	3	3
その他賃貸事業費用	0	1	5	3	1	2	0	0	0	1
減価償却費	88	88	67	67	108	108	13	13	33	33
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>107</b>	<b>92</b>	<b>148</b>	<b>76</b>	<b>171</b>	<b>114</b>	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>56</b>	<b>39</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>153</b>	<b>168</b>	<b>167</b>	<b>238</b>	<b>239</b>	<b>296</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>107</b>	<b>124</b>
敷金	300	300	315	315	1,232	1,232	126	115	502	502
保証金	—	—	—	—	4,230	4,476	47	47	58	58
<b>期末預り金</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>315</b>	<b>315</b>	<b>5,462</b>	<b>5,708</b>	<b>174</b>	<b>162</b>	<b>561</b>	<b>561</b>

(百万円)

項目	ジャスコ 那覇店		チアーズ銀座		ジャスコシティ 西大津		東戸塚 オーロシティ		大宮サティ		ロックシティ 大垣		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
賃貸収益	385	385	87	87	375	149	1,171	—	74	—	66	—	9,316	7,699
その他収入	4	2	24	23	0	0	66	—	0	—	—	—	360	97
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>111</b>	<b>111</b>	<b>375</b>	<b>149</b>	<b>1,238</b>	<b>—</b>	<b>75</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>9,677</b>	<b>7,797</b>
公租公課	19	—	5	—	30	—	0	—	—	—	—	—	891	626
施設管理費	—	0	27	26	0	0	69	—	—	—	—	—	183	148
管理委託報酬	4	4	2	2	4	1	7	—	1	—	0	—	144	129
その他賃貸事業費用	29	29	5	1	5	1	21	—	0	—	17	—	633	432
減価償却費	80	80	16	16	88	44	344	—	25	—	36	—	2,189	1,737
<b>不動産賃貸費用 合計</b>	<b>134</b>	<b>115</b>	<b>56</b>	<b>46</b>	<b>129</b>	<b>48</b>	<b>443</b>	<b>—</b>	<b>27</b>	<b>—</b>	<b>54</b>	<b>—</b>	<b>3,886</b>	<b>3,073</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>255</b>	<b>273</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>245</b>	<b>101</b>	<b>794</b>	<b>—</b>	<b>48</b>	<b>—</b>	<b>11</b>	<b>—</b>	<b>5,768</b>	<b>4,714</b>
敷金	2,118	2,118	168	168	988	988	5,796	—	440	—	600	—	23,619	16,768
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,384	18,695
<b>期末預り金</b>	<b>2,118</b>	<b>2,118</b>	<b>168</b>	<b>168</b>	<b>988</b>	<b>988</b>	<b>5,796</b>	<b>—</b>	<b>440</b>	<b>—</b>	<b>600</b>	<b>—</b>	<b>42,003</b>	<b>35,464</b>

(注1) 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)

(注2) 2006年2月期は2005年9月1日より2006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前期までグロース型物件として分類していました。



## 各物件の収益状況(グロース型物件)

(百万円)

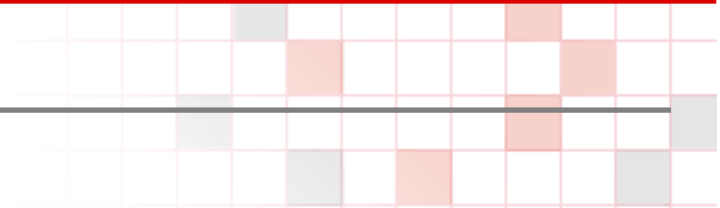
項目	博多バレイ/仁ミナモ		ならファミリー		あびこショッピングプラザ		ワンダーシティ		京都ファミリー		グロース型物件合計		全体合計	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	889	902	1,869	1,860	486	468	609	611	545	200	4,400	4,282	13,716	11,982
その他収入	208	213	345	294	213	324	42	35	133	45	944	966	1,304	1,064
<b>不動産賃貸事業収入 合計</b>	<b>1,098</b>	<b>1,116</b>	<b>2,215</b>	<b>2,155</b>	<b>700</b>	<b>792</b>	<b>652</b>	<b>646</b>	<b>678</b>	<b>245</b>	<b>5,344</b>	<b>5,249</b>	<b>15,021</b>	<b>13,046</b>
公租公課	108	117	96	108	34	37	71	0	30	0	342	286	1,233	912
施設管理費	387	339	483	408	226	353	45	45	209	72	1,352	1,268	1,535	1,417
管理委託報酬	67	51	201	198	47	74	108	108	57	24	482	471	626	600
販売促進費用	146	129	71	96	21	25	0	2	8	2	246	267	251	268
その他賃貸事業費用	57	77	265	236	13	13	4	5	106	39	445	377	1,019	809
減価償却費	181	179	228	226	99	93	125	124	71	35	705	734	2,894	2,472
固定資産除却損	33	16	19	—	—	—	—	—	1	—	54	16	54	16
<b>不動産賃貸事業費用 合計</b>	<b>982</b>	<b>913</b>	<b>1,367</b>	<b>1,275</b>	<b>443</b>	<b>597</b>	<b>355</b>	<b>285</b>	<b>484</b>	<b>174</b>	<b>3,633</b>	<b>3,422</b>	<b>7,519</b>	<b>6,496</b>
<b>不動産賃貸事業利益</b>	<b>115</b>	<b>202</b>	<b>847</b>	<b>879</b>	<b>256</b>	<b>195</b>	<b>296</b>	<b>361</b>	<b>194</b>	<b>70</b>	<b>1,710</b>	<b>1,826</b>	<b>7,478</b>	<b>6,550</b>
敷金	759	756	5,567	5,575	950	954	834	834	848	848	8,961	8,969	32,580	25,738
保証金	—	—	11,957	11,957	3,811	4,027	4,765	5,436	—	—	20,535	21,422	38,919	40,117
<b>期末預り金</b>	<b>759</b>	<b>756</b>	<b>17,525</b>	<b>17,533</b>	<b>4,762</b>	<b>4,982</b>	<b>5,600</b>	<b>6,270</b>	<b>848</b>	<b>848</b>	<b>29,497</b>	<b>30,392</b>	<b>71,500</b>	<b>65,856</b>

(注1) 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)

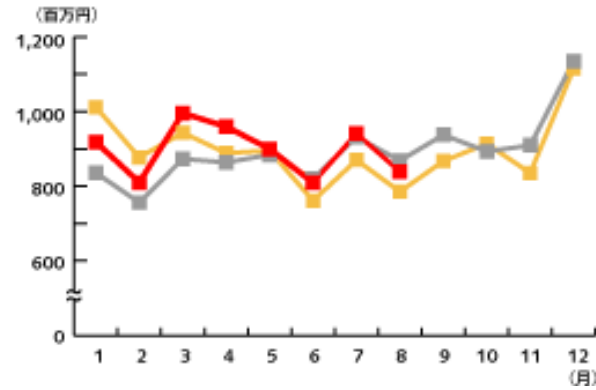
(注2) 2006年2月期は2005年9月1日より2006年2月28日まで(運用日数181日間)

(注3) エスキス表参道跡地は前期までグロース型物件として分類していました。

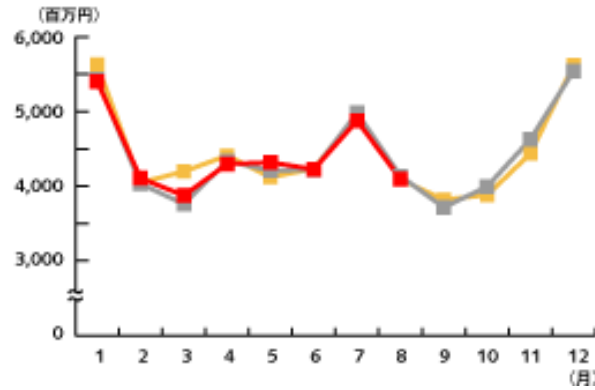
# グロース型物件の総売上高推移



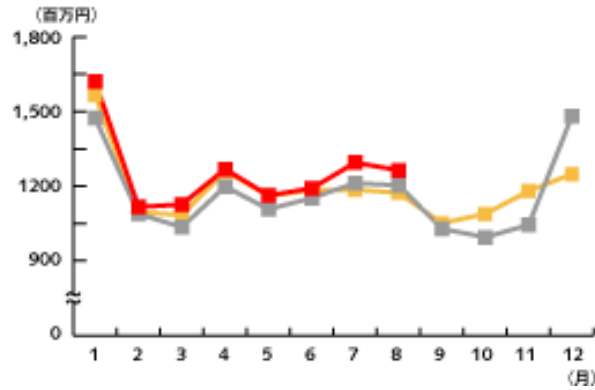
博多リバレイン/イニミニマニモ



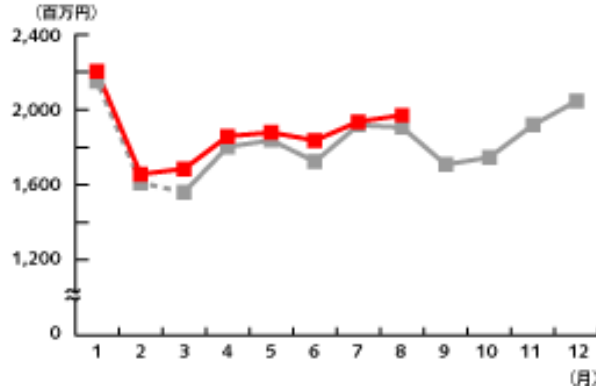
ならファミリー



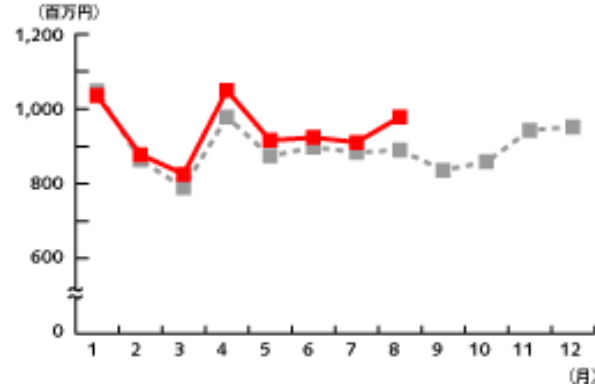
あびこショッピングプラザ



ワンダーシティ



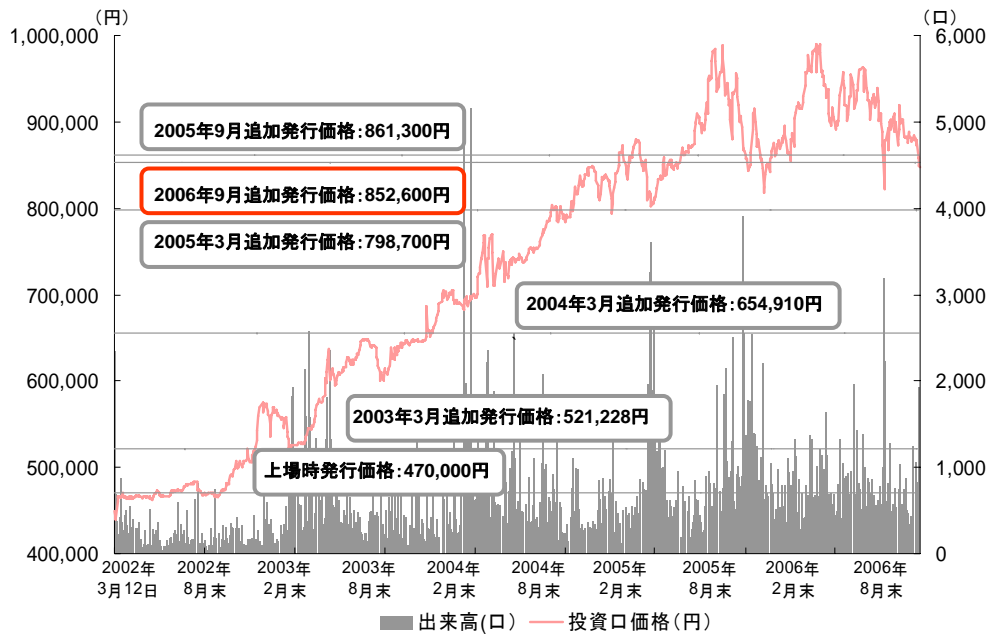
京都ファミリー



■ 2006年1月～2006年8月上高実績     
 ■ 2005年1月～2005年12月上高実績     
 ■ 2004年1月～2004年12月上高実績  
 (注) 破線は本投資法人取得前の参考値です。

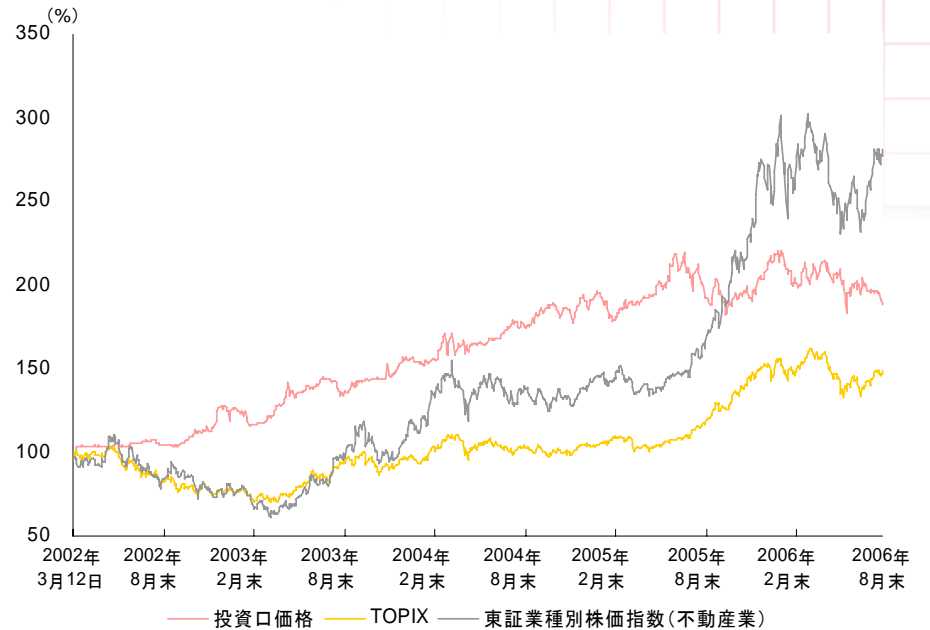
# 投資口価格の推移

## 投資口価格の推移(2006年8月末まで) (注1)



高値	1,010,000円	(2006年2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)	725,202円	(2006年8月31日現在)
総出来高数	629,275口	(2006年8月31日現在)
1日当り平均出来高数	571口	(2006年8月31日現在)

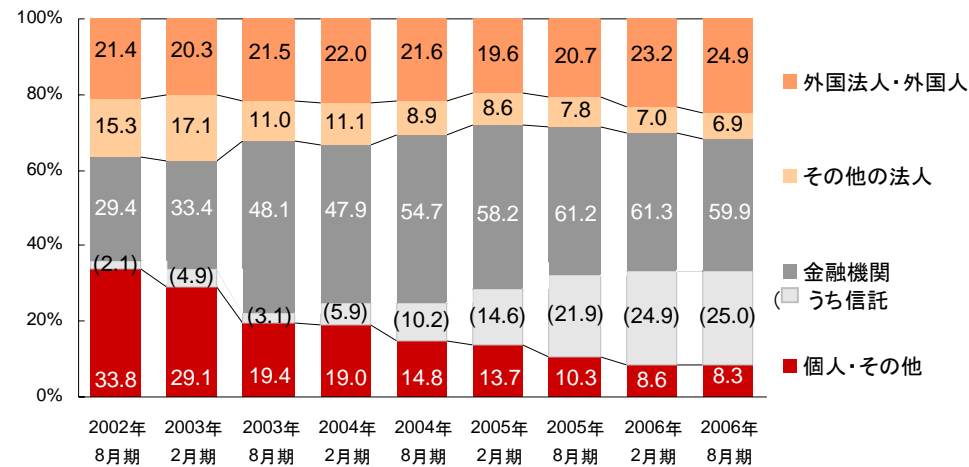
## 相対投資口価格推移(2006年8月末まで) (注2)



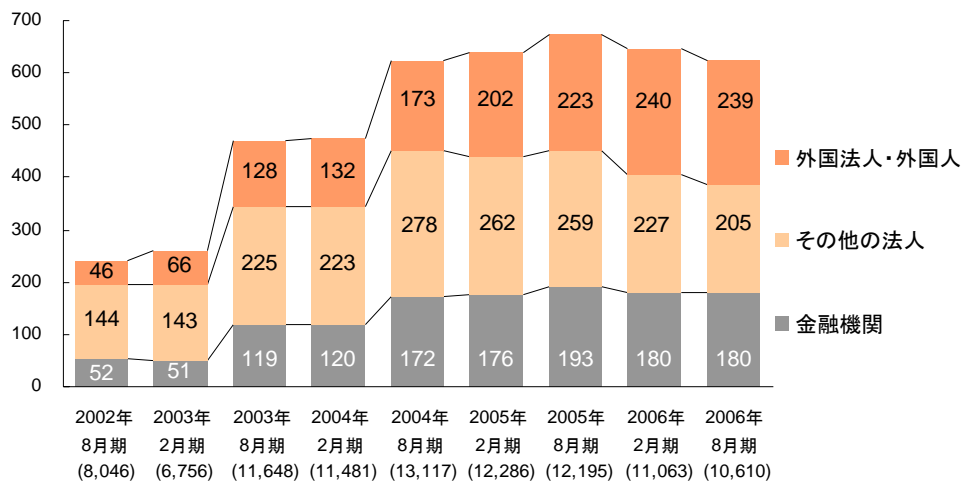
(注1) 終値ベース  
 (注2) 2002年3月12日の終値を100%としています。  
 出所: ブルームバーグ

# 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。

## 2006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)	22,504	7.44
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	20,120	6.65
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	14,534	4.80
4	三菱商事株式会社	13,975	4.62
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	13,210	4.37
6	株式会社中国銀行	10,111	3.34
7	ザ・バンクオブ・ニューヨーク・トリシティ・キャピタル・アカウント	6,967	2.30
8	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	6,413	2.12
9	ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)	5,286	1.75
10	株式会社北洋銀行	4,764	1.57
11	日興シティグループ証券株式会社	4,572	1.51
12	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	4,541	1.50
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	4,081	1.35
14	株式会社泉州銀行	3,758	1.24
15	富士火災海上保険株式会社	3,638	1.20
16	株式会社常陽銀行	3,630	1.20
17	野村信託銀行株式会社 (投信口)	3,625	1.20
18	パークレイズ・バンク・エルシー・パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ	3,602	1.19
19	株式会社八十二銀行	3,157	1.04
20	株式会社山梨中央銀行	3,093	1.02
合計		155,581	51.43

# 資産運用会社の組織体系



資産運用会社：役職員数47人  
非常勤役職員を除く

うち有資格者数

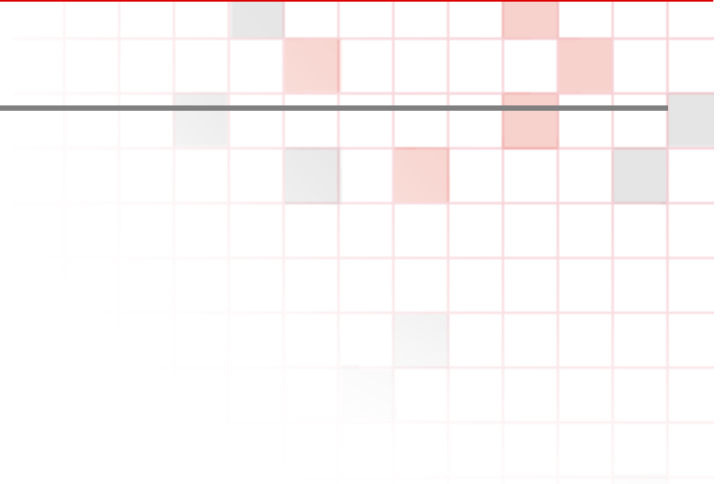
- 宅地建物取引主任者 18名
- 一級建築士 4名
- 不動産鑑定士 2名
- CFA認定証券アナリスト 2名
- 日本証券アナリスト協会  
検定会員 2名
- 公認会計士(米・豪を含む) 2名
- 税理士 2名
- MBA(米・英を含む) 5名

(注) 2006年10月1日現在における人数を表示しています。

## 新執行役員候補者のご紹介

- 平成18年10月16日に開催した日本リテールファンド投資法人の役員会におきまして、平成18年11月22日開催予定の第5回投資主総会にて下記の者を新執行役員候補者として、付議する事を決議しましたのでご報告いたします。

氏名 (生年月日)	略歴
(こんどう よりしげ) 近藤 順茂 (昭和24年6月18日)	昭和49年4月 三菱信託銀行(株)入社 昭和55年6月 米国ニューヨーク大学よりMBA取得 平成5年10月 三菱信証券(株)出向、引受部次長 平成9年2月 三菱信託銀行(株) 市場金融部長 平成10年6月 同社 証券業務部長 平成12年4月 同社 東京営業第一部長 平成13年3月 大阪大学より学位取得(博士(国際公共政策)) 平成14年4月 三菱信託銀行(株) 金融法人部長 平成15年4月 同社 本店法人営業第一部長 平成15年10月 国立弘前大学教授 平成18年4月 東京工科大学教授(現任) 現在に至る



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。