

8953

||||| 日本リテールファンド投資法人

Japan Retail Fund Investment Corporation

平成20年2月期(第12期)決算説明会資料



三菱商事 UBS リアルティ



目次

01	2008年2月期 運用報告ハイライト	2
02	2008年2月期 運用実績	8
03	ポートフォリオの概要	14
04	2008年2月期 決算詳細	20
05	参考資料	24



01

2008年2月期 運用報告ハイライト



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2月期 運用報告ハイライト

◇ 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
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	30,789百万円	イオン札幌発寒ショッピングセンター	18,440百万円
ジャイル	8,000百万円 ^(注1)	(仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト	3,400百万円
神宮前6 8953ビル	2,360百万円	アリオ鳳	19,100百万円
さいたま浦和8953ビル ^(注2)	27,330百万円	(仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクト	2,233百万円
	計:68,479百万円	(仮称)チアーズ札幌	2,750百万円
			計:45,923百万円

(注1)ジャイルは、建物及び借地権のみの価格となります。なお、既存保有の土地部分の価格を含めた取得価格は22,712百万円です。

(注2)区分所有物件であることを明確にするため「浦和パルコ」から「さいたま浦和8953ビル」に物件名称を変更いたしました。

◇ 内部成長

○ 保有物件の中長期にわたる競争力強化への取り組み

- ▶ 既存物件の再開発による大幅なバリューアップの実現 (ジャイル)
- ▶ 増床・増築による総賃貸可能面積の増加 (イオンモール東浦)
- ▶ リノベーションによる物件競争力の向上 (博多リバレイン/イニミニマニモ)

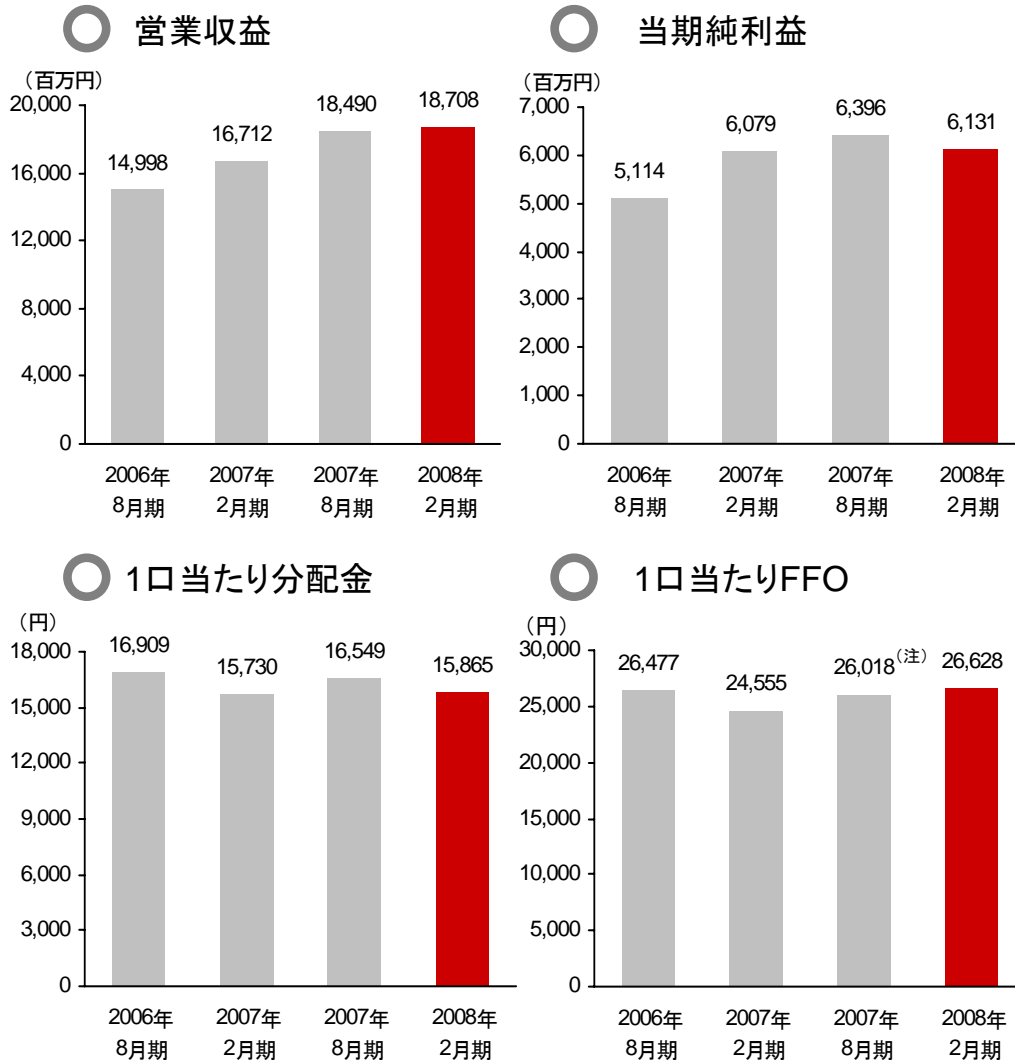
◇ 財務戦略

- ▶ クレジット・ファシリティの増額による機動的な物件取得余力の確保
- ▶ コマーシャル・ペーパー(CP)の発行による新たな資金調達手法の獲得とコミットメントラインの設定による流動性資金の増強

➡ 2008年2月期は営業収益18,708百万円(+1.2%)、当期純利益6,131百万円(△4.1%)、1口当たり分配金15,865円、1口当たりFFOは26,628円

2008年2月期 運用報告ハイライト

◆ 運用成績の推移



◆ 運用実績と予想の比較

項目	2008年2月期 (実績)	2008年2月期 ^(注1) (予想)	予想差異(%)
営業収益	18,708百万円	18,628百万円	80百万円(0.4%)
営業利益	7,508百万円	7,397百万円	111百万円(1.5%)
経常利益	6,145百万円	5,965百万円	180百万円(3.0%)
当期純利益	6,131百万円	5,950百万円	181百万円(3.0%)
1口当たり分配金	15,865円	15,394円	471円(3.1%)
1口当たりFFO ^(注2)	26,628円	26,452円	176円(0.7%)

(注1) 2008年2月期(予想)は2007年10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	546,831百万円 (前期比+11.9%)
物件帳簿価額合計	524,136百万円
同期末算定価額合計	591,804百万円
期末算定価額との差額	67,668百万円

(注) 2008年2月末現在。

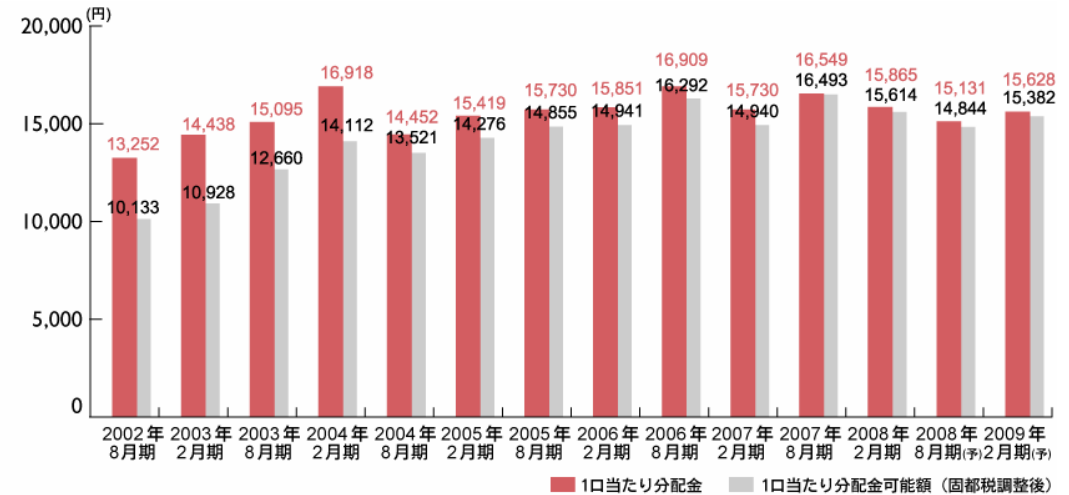
(注) 1口当たりFFOについては、売却損益を含めています。
よって、2007年8月期の売却損益を差し引いた数値は、23,790円です。

2008年8月期・2009年2月期の決算予想

◇ 2008年2月期の実績及び決算予想

項目	2008年2月期 (182日間)	2008年8月期 (予想・184日間)	2009年2月期 (予想・181日間)
営業収益	18,708百万円	20,281百万円	20,719百万円
経常利益	6,145百万円	5,862百万円	6,053百万円
当期純利益	6,131百万円	5,848百万円	6,040百万円
1口当たり分配金	15,865円	15,131円	15,628円
1口当たりFFO(注1)	26,628円	27,286円	28,060円
FFOペイアウトレシオ	59.6%	55.5%	55.7%

◇ 固定資産税等調整後1口当たり分配可能額 (注2)



◇ 資本的支出及び減価償却費の実績及び予想

(百万円)

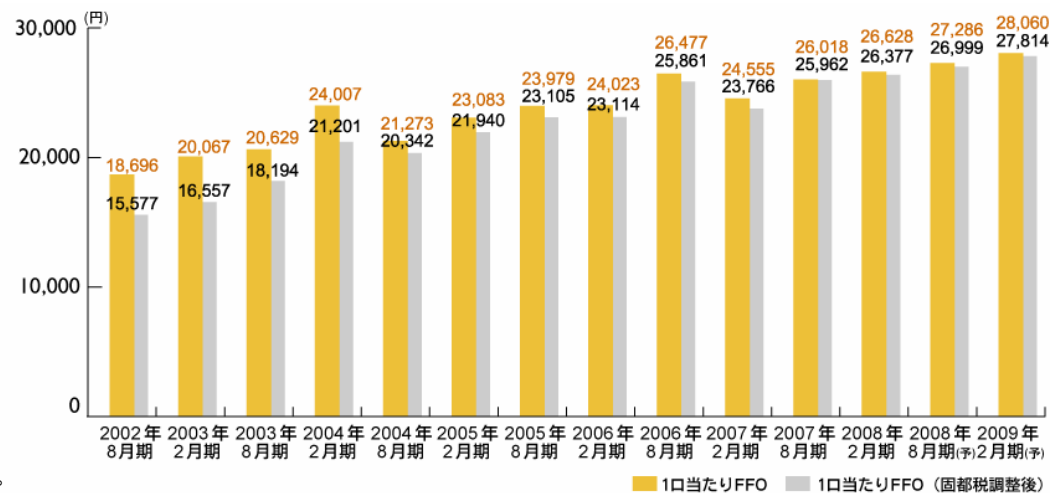
	2004年 8月期	2005年 2月期	2005年 8月期	2006年 2月期	2006年 8月期	2007年 2月期	2007年 8月期	2008年 2月期 (予想)	2008年 8月期 (予想)	2009年 2月期 (予想)
資本的支出 (注3)	245	373	327	960	486	648	825	1,158	1,039	1,918
修繕費	41	43	121	194	81	48	124	40	78	90
合計	286	416	448	1,154	567	696	950	1,198	1,117	2,008
減価償却費	1,497	1,682	2,305	2,472	2,894	3,411	3,659	4,160	4,679	4,785

(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、既に表示済みのものを除き、大規模な増床、リニューアル等に伴う支出は考慮しておりません。

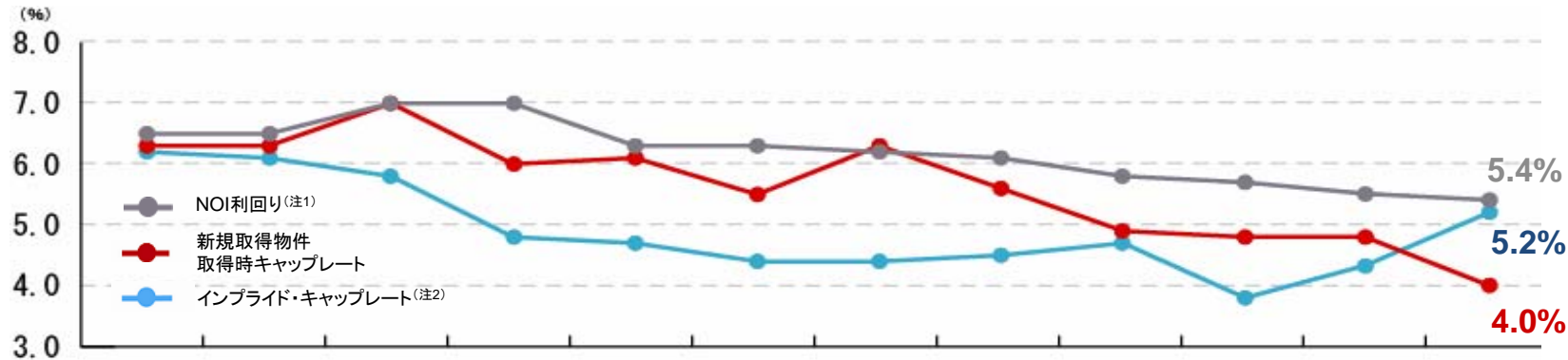
◇ 固定資産税等調整後1口当たりFFO (注2)



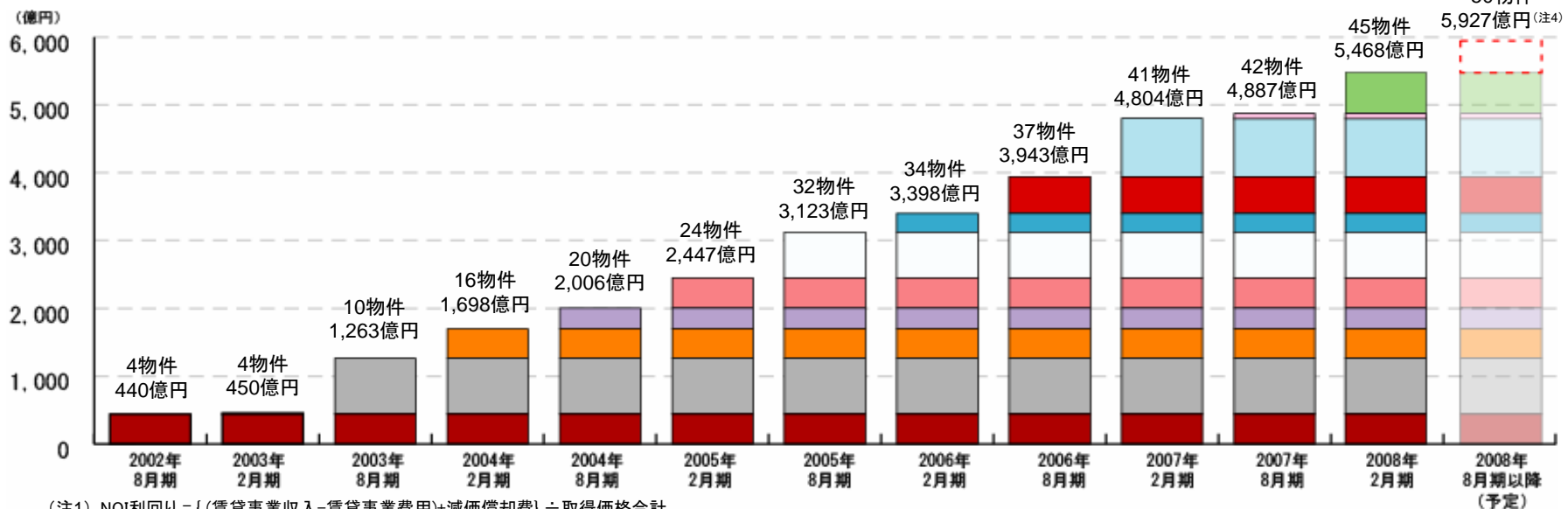
ポートフォリオ成長の軌跡

➤ 新規4物件の取得により、2008年2月期末時点の総資産額は、5,468億円となりました。

▶ インプライド・キャップレート及びNOI利回りの推移



▶ 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)

(注3) 2006年2月期から2007年10月までジャイルは「ジャイル敷地」として所有していましたが、2007年10月よりジャイルとして統合いたしました。

(注4) 2008年8月期以降は、2008年2月期の総資産額に取得(予定)物件の取得予定価額を加算しています。

財務の状況

概要

- 2007年9月にクレジット・ファンリティ契約の総額を25,000百万円増額し、155,000百万円に
- コマーシャル・ペーパー(CP)のプログラムを50,000百万円設定し、2007年12月にさいたま浦和8953ビルの取得資金として25,000百万円を発行
- 2008年2月にコミットメントライン^(注)を25,000百万円設定

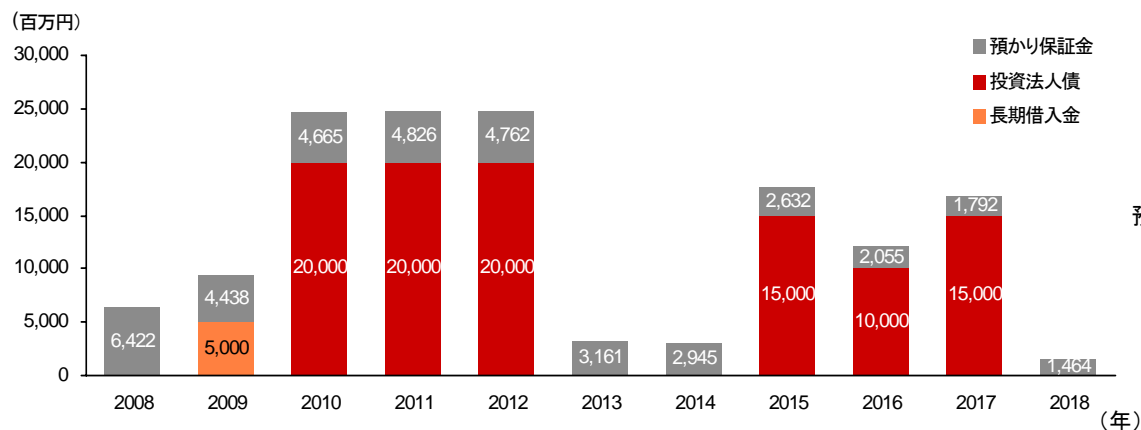
(注) 資金用途はCPの償還に加え、市場動向等によりCPの発行が困難となった際の代替利用(不動産の購入資金等)に限定。

2008年2月期末の有利子負債の状況

長期負債 平均残存年数	6.3年程度
敷金・保証金を含む平均デット・コスト	1.22%
2008年2月期負債比率	53.02%
2008年2月期負債比率(時価評価ベース)	47.18%
2008年2月有利子負債比率	37.14%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	8.9倍

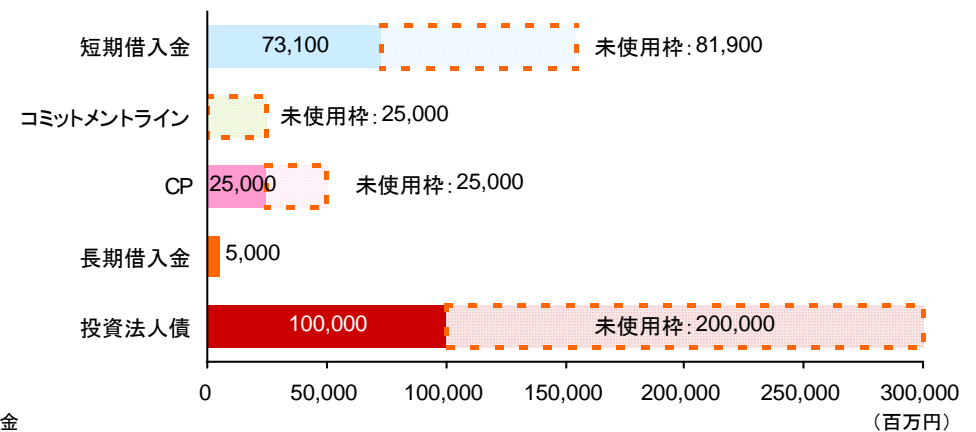
(注1) 長期負債 平均残存年数には短期借入金は含みません。
 (注2) 負債比率=総負債÷総資産×100
 (注3) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益÷支払利息

長期負債返済期限分散

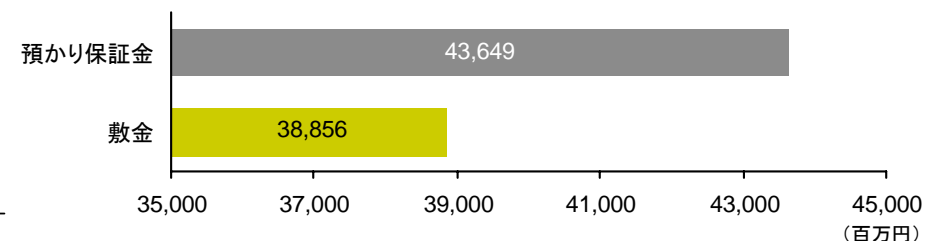


負債の内訳 (2008年2月末)

有利子負債の残高明細



預かり保証金及び敷金





02

2008年2月期 運用実績

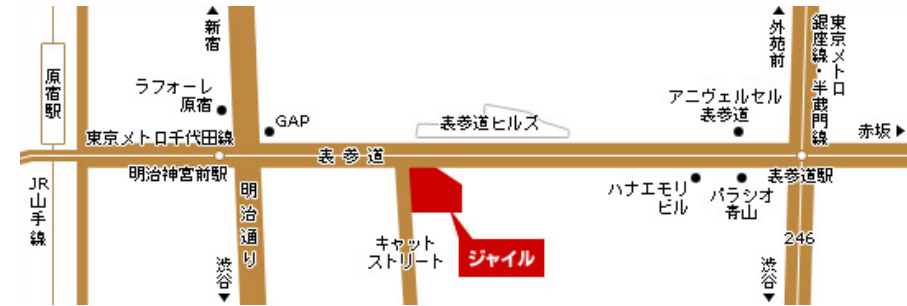


日本リテールファンド投資法人 ◀▶ 三菱商事 UBS リアルティ

2008年2月期 取得物件(1) - ジャイル

概要

- ・旧エスキス表参道(1982年竣工)の表参道エリアにおける競争力後退を受け、再開発を前提に底地を継続保有しつつ建物及び土地賃借権をデベロッパーへ譲渡
- ・再開発後に優先買取交渉権を行使して2007年10月にジャイルを取得
- ・本取得により、利回りの向上のみならず鑑定評価額が96.99%増加し、NOI利回りも0.43%増を想定



	エスキス表参道	ジャイル	差額
取得日	2004年3月2日、 2005年5月27日	2007年10月19日	—
取得価額	16,100百万円 (14,500百万円+ 隣地1,600百万円)	22,712百万円 (底地:14,712百万円+ 追加取得:8,000百万円)	—
鑑定評価額 (鑑定時点)	15,483百万円 (2005年2月+ 隣地2005年5月)	30,500百万円 (2008年2月)	15,017百万円
地積	1,768.78 m ²	1,676.46 m ²	△92.32 m ² (注)
総賃貸可能面積	3,782.55 m ²	4,934.28 m ²	1,151.73 m ²
テナント数	14	17	3
月額賃料(共益費含む)	53,679,175円 (2004年12月実績)	93,576,225円 (2007年12月実績)	39,897,050円
坪単価賃料	46,717円/坪	62,692円/坪	15,975円/坪
NOI	529百万円 (2004年9月- 2005年8月の実績)	925百万円 (取得時想定)	396百万円
NOI利回り	3.64%	4.07%	0.43%

(注)開発行為に伴う区道拡幅のため、道路用地として渋谷区に無償譲渡いたしました。

Before
Esquisse Omotesando



After GYRE



2008年2月期 取得物件（2）

◇ イオン八千代緑が丘ショッピングセンター



物件概要

取得日	: 2007年9月4日
取得先	: 野村不動産(株)
所在地	: 千葉県八千代市
建築時期	: 2005年3月
取得価額	: 30,789百万円
鑑定評価額	: 30,900百万円
総賃貸可能面積	: 132,294.48 m ²
投資スタイル	: インカム型
主なテナント	: ジャスコ

- 首都圏郊外のベッドタウンに位置し、周辺地域からのアクセスに容易な首都圏物件

- ジャスコを核とし、タワーレコード、スポーツオーソリティ、ライトオン、ABCマートなど、約120店の専門店のテナントが出店



◇ 神宮前6 8953ビル



物件概要

取得日	: 2007年12月20日
取得先	: (株)オフィス・ミツキ
所在地	: 東京都渋谷区神宮前
建築時期	: 2007年11月
取得価額	: 2,360百万円
鑑定評価額	: 2,700百万円
総賃貸可能面積	: 670.43 m ²
投資スタイル	: インカム型
主なテナント	: Lani HAIR

- 神宮前交差点から渋谷方面へと繋がる明治通りの裏手に位置し、6月の副都心線の開通に伴い、本物件の至近に「明治神宮前」駅の出入口が新設される予定



◇ さいたま浦和8953ビル



物件概要

取得日	: 2007年12月25日
取得先	: (有)浦和ストリーム
所在地	: 埼玉県さいたま市浦和区
建築時期	: 2007年9月
取得価額	: 27,330百万円
鑑定評価額	: 29,300百万円
総賃貸可能面積	: 64,236.71 m ²
投資スタイル	: インカム型
主なテナント	: パルコ

- JR浦和駅に隣接し、購入対象である地下1階から7階にパルコが出店、地下1階から5階がショッピングフロア、6階から7階がシネマコンプレックスとスポーツクラブ
- パルコとマスターリース（20年間定期借家契約）を締結



2008年8月期以降 取得及び取得予定物件

◇ イオン札幌発寒ショッピングセンター



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

- 札幌市の西部に所在する、イオン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



◇ (仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト



物件概要(予定)

取得日	: 2008年4月
所在地	: 東京都渋谷区神宮前
竣工日	: 2007年10月下旬
取得価額	: 3,400百万円
延床面積	: 553.95 m ²
主なテナント	: BAPE STORE 原宿

◇ (仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクト



Te-le-design: © All rights Reserved

物件概要(予定)

取得日	: 2008年5月末
所在地	: 東京都渋谷区神宮前
竣工日	: 2008年4月末
取得価額	: 2,233百万円
延床面積	: 471.27 m ²
主なテナント	: 未定

(注) 上記パース図は、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。

◇ アリオ鳳



物件概要(予定)

取得日	: 2008年5月上旬
所在地	: 大阪府堺市西区
竣工日	: 2008年3月下旬
取得価額	: 19,100百万円
総賃貸可能面積	: 139,923.58 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

◇ (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月末
取得価額	: 2,750百万円
延床面積	: 5,132.50 m ²
主なテナント	: 未定

競合環境の激化に対応した物件価値の維持・向上

◆ 博多リバレイン／イニミニマニモ

リニューアル

- 福岡市行政系テナントが中心であった地下2階の核テナントとして新たに井筒屋を誘致し、フロアにファッション、ギフト、食等を充実させた「サロン・ド・井筒屋U」を展開

工事時期	2007年4月－11月
完成日	2007年11月1日
総投資額	約4億円
物件全体のNOI増加額(想定)	25百万円



改装前



改装後



コンシェルジュカウンター



ピアノサロン



ザ ペニンシュラ プティック

◆ ジャスコシティ高槻

リニューアル

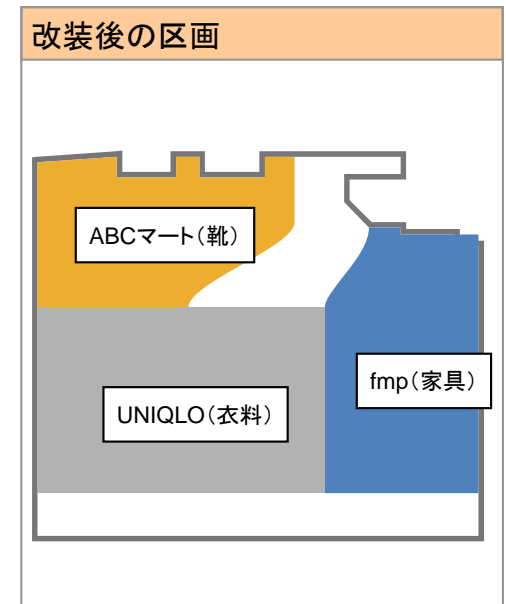
- 2007年3月ボーリング場の退店に伴い、同区画をアパレル等物販店舗に用途変更



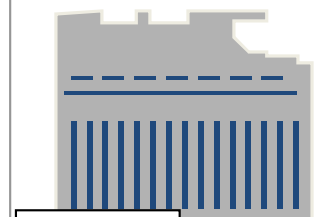
工事時期	2007年7月－10月
完成日	2007年10月
総投資額	91百万円
物件全体のNOI増加額(想定)	5百万円



改装前



改装後の区画



ボーリング場

競合環境の激化に対応した物件価値の維持・向上

◇ イオンモール東浦

別棟建設

- 売上が好調な物件であるが、今後競合環境が激化する可能性を鑑み、大規模な増床を計画
- ▶ 第一弾として立体駐車場を建設し総賃貸可能面積が約28,600 m²増加

予定工事時期	2007年6月－2008年5月
完成予定日	2008年2月、5月
総投資額(予定)	約2,500百万円
総投資額に対するIRR	5.3%程度を見込む
物件全体のNOI増加額(想定)	135百万円

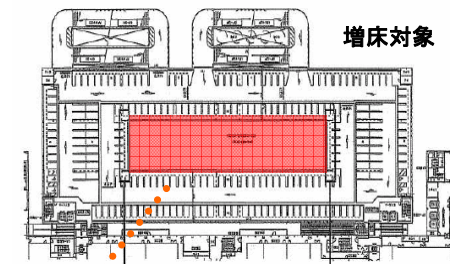


◇ イオンモール伊丹テラス

増床

- 2007年4月に工業地域から商業地域へと用途変更され、容積率が緩和
- ▶ 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、第一弾として慢性的な駐車場渋滞を緩和し顧客満足度を高める
- ▶ 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(予定)	2008年1月－10月
完成予定日	2008年10月
総投資額(予定)	約915百万円
総投資額に対するIRR	6.3%程度を見込む
物件全体のNOI増加額(想定)	49百万円





03

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



▶ **ジャイル**
2007年10月19日取得



イオン札幌発寒
ショッピングセンター
(仮称)チアーズ札幌
イオン札幌苗穂
ショッピングセンター

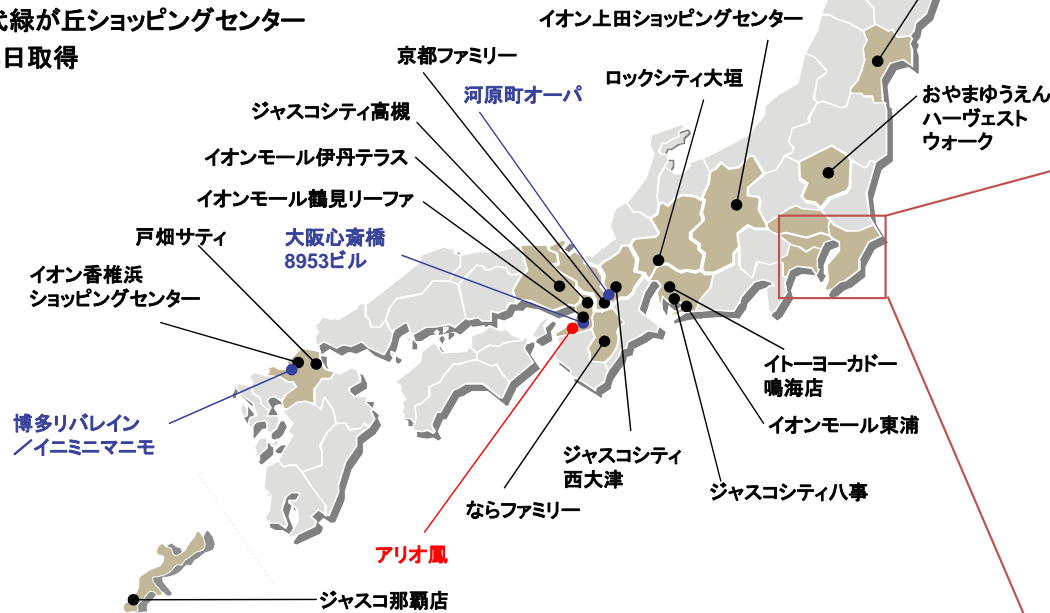


▶ **神宮前6 8953ビル**
2007年12月20日取得



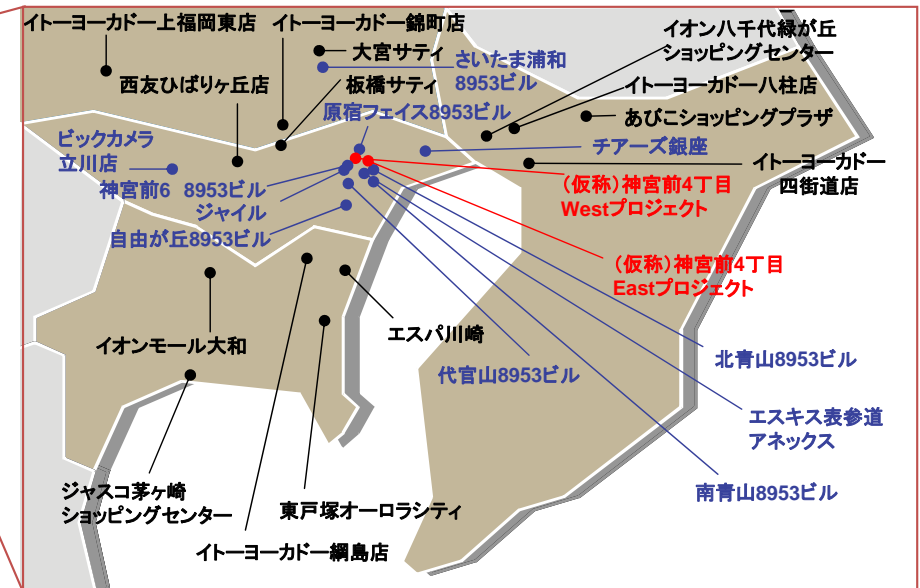
▶ **さいたま浦和8953ビル**
2007年12月25日取得

▶ **イオン八千代緑が丘ショッピングセンター**
2007年9月4日取得



都心型物件 14件
郊外型物件 31件

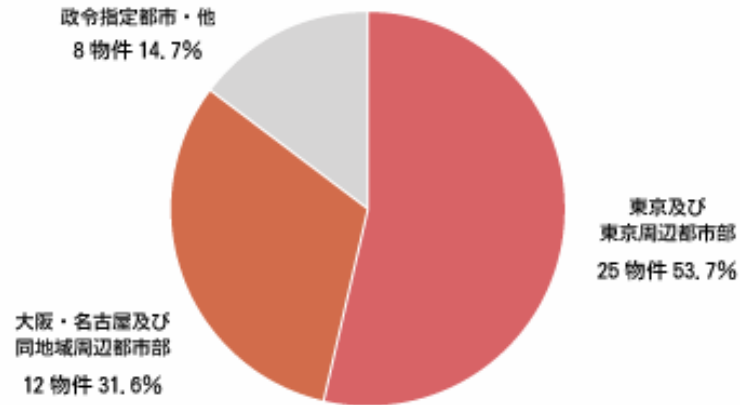
取得価格合計 121,535百万円
取得価格合計 404,598百万円
合計 526,133百万円



(注1) 2008年2月期現在保有の物件及び2008年8月期以降取得済及び取得予定の物件。
(注2) 黒字は郊外型物件、青字は都心型物件、赤字は2008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2008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(45物件)^(注1)

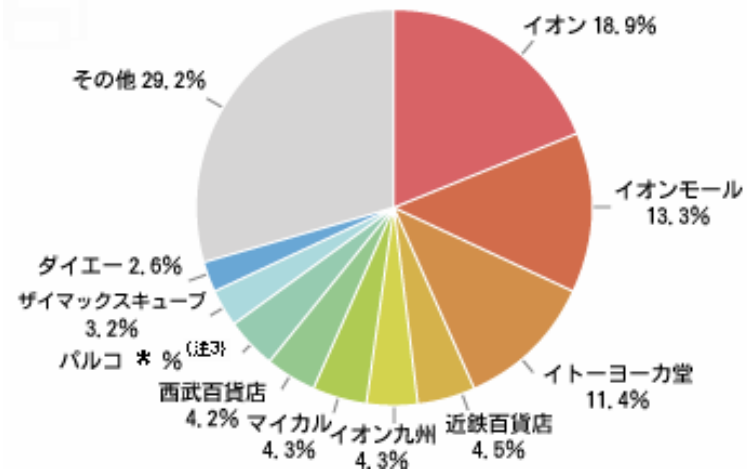
◇ 地域分散



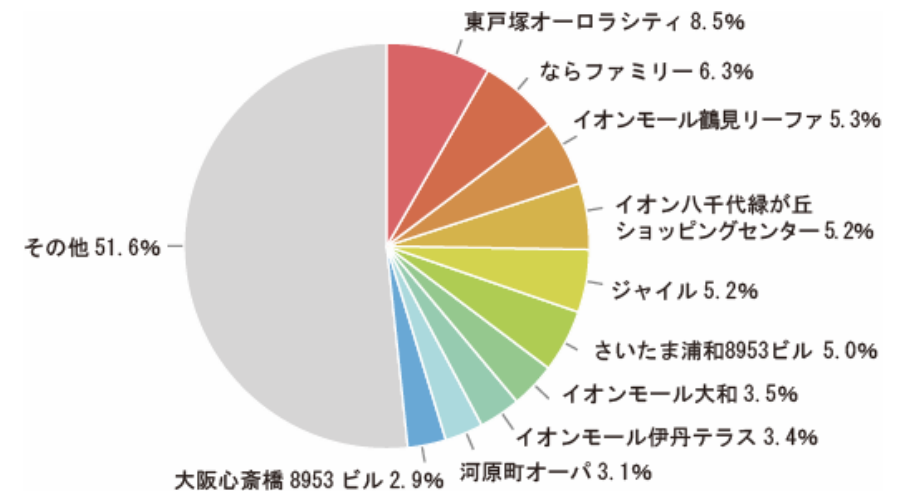
◇ 投資スタイル別分散



◇ テナント別分散



◇ 規模別分散



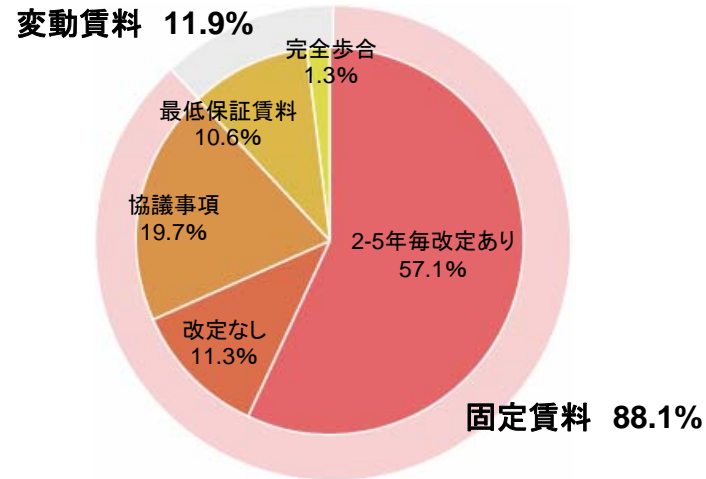
(注1) 2008年2月末現在。

(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。

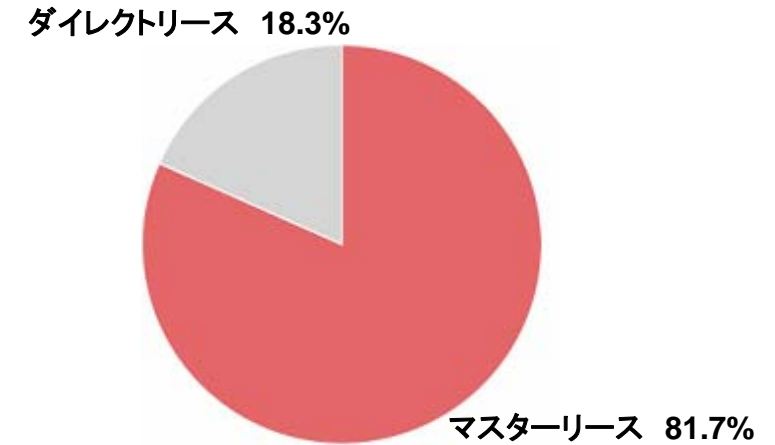
(注3) テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

ポートフォリオデータ

◆ 賃料の構成比率



◆ リース契約の構成比率



(注) 年間賃料ベース

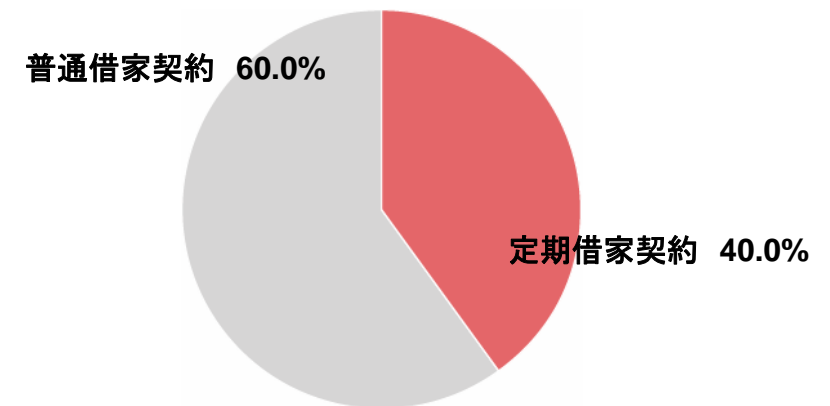
◆ 賃貸借契約残存期間



(注1) 年間賃料ベース

(注2) 2008年2月末日を基準日としています。

◆ 契約種類の構成比率



ポートフォリオ一覧(45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) (%)	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
東京及び東京周辺都市部												
エスバ川崎 ^(注5)	インカム	7.8	65,313.47	100.00	15,691	3.0	6.2	16,210	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	7.4	63,652.33	100.00	8,300	1.6	6.2	8,850	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	13.4	42,642.36	100.00	10,200	1.9	7.2	14,700	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	6.0	1,540.98	100.00	5,350	1.0	5.5	7,660	3	ヒューゴ・ポス	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	25.4	21,581.65	100.00	1,616	0.3	6.1	2,070	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	8.5	28,316.18	100.00	6,900	1.3	6.3	8,160	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	4.3	73,438.52	100.00	13,212	2.5	5.6	16,000	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	17.0	574.46	100.00	1,235	0.2	5.3	1,660	1	オンワード樺山	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	22.9	1,479.10	100.00	2,770	0.5	5.6	4,290	5	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	11.0	540.78	100.00	860	0.2	5.5	1,410	2	エルエスモード	4.5	三井不動産ビルマネジメント(株)
イトーヨーカドー綱島店	インカム	26.0	16,549.50	100.00	5,000	1.0	6.1	5,940	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	37.6	20,983.43	100.00	11,920	2.3	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(株)
板橋サティ	インカム	7.8	72,253.88	100.00	12,400	2.4	5.4	14,800	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	3.1	492.69	100.00	989	0.2	5.4	1,530	2	NEWS、ベストブライダル	11.4	(株)オフィス・ミツキ
イオンモール大和	インカム	6.3	85,226.68	100.00	16,823	3.2	5.5	20,800	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	29.4	19,070.88	100.00	6,100	1.2	7.6	8,110	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	8.7	1,814.10	100.00	2,700	0.5	5.2	3,484	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	3.0	1,686.58	100.00	4,200	0.8	4.3	4,420	9	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	8.5	151,429.78	100.00	50,500	9.6	4.5	50,500	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	7.4	75,344.90	100.00	6,133	1.2	5.8	6,690	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	3.1	59,207.19	100.00	13,600	2.6	4.1	13,700	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	3.0	132,294.48	100.00	30,789	5.9	4.0	30,900	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	0.4	4,934.28	100.00	22,712	4.3	3.4	30,500	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	0.3	670.43	45.89	2,360	0.4	3.9	2,700	2	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	0.4	64,236.71	100.00	27,330	5.2	4.3	29,300	1	パルコ	3.6	阪急阪神ビルマネジメント(株)
小計/加重平均		8.0	1,005,275.34	99.96	279,690	53.2	5.0	317,484	129		-	

(注1) 2008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。なお、取得後の追加購入分は含まれていません。

(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あります。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(45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) (%)	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
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	9.1	13,666.96	100.00	14,300	2.7	5.5	17,100	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	15.3	85,075.32	99.83	31,375	6.0	7.4	37,500	134	近鉄百貨店、ジャスコ	5.2	イオンモール㈱
イトーヨーカドー鳴海店	インカム	10.6	50,437.91	100.00	8,540	1.6	7.3	8,160	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	6.6	129,124.73	100.00	8,978	1.7	6.3	11,700	1	ジャスコ	14.2、10.1	㈱ザイマックスキューブ
ジャスコシティ高槻	インカム	14.0	77,267.23	100.00	11,700	2.2	6.0	12,900	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㈱
ジャスコシティ八事	インカム	14.5	63,778.44	100.00	3,700	0.7	7.0	4,220	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	11.3	62,717.26	100.00	13,100	2.5	5.2	13,200	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	25.3	25,606.48	99.41	5,340	1.0	6.5	6,670	62	ジャスコ、ニトリ	3.7	イオンモール㈱
ロックシティ大垣	インカム	2.6	57,500.35	100.00	4,950	0.9	8.2	5,260	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	9.3	18,848.20	100.00	18,500	3.5	4.4	18,400	1	オーパ	2.5	㈱ジオ・アカマツ
イオンモール鶴見リーファ	インカム	1.3	138,538.63	100.00	29,900	5.7	4.6	31,300	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	5.4	150,503.77	100.00	20,300	3.9	5.1	20,300	1	ジャスコ、トイザラス、スポーツオーソリティ	4.9	㈱ザイマックスキューブ
小計/加重平均		9.4	873,065.28	99.97	170,683	32.4	5.8	186,710	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	11.7	46,248.96	100.00	10,200	1.9	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	9.2	25,919.35	96.94	6,309	1.2	6.5	7,490	70	IDC大塚家具、ルイ・ヴィトン	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	4.3	109,616.72	100.00	13,300	2.5	6.2	15,300	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	4.7	74,625.52	100.00	9,260	1.8	6.2	11,700	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	9.0	93,258.23	100.00	6,290	1.2	6.6	7,920	1	サティ	1.9	㈱ジオ・アカマツ
ジャスコ那覇店	インカム	14.4	79,090.48	100.00	10,700	2.0	6.0	12,000	1	ジャスコ	7.30	ジョーンズ ラング ラサール㈱
イオン上田ショッピングセンター	インカム	3.7	61,349.07	100.00	9,500	1.8	5.3	9,700	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	0.9	58,767.20	100.00	10,200	1.9	5.4	10,400	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
小計/加重平均		7.0	548,875.53	99.86	75,759	14.4	6.2	87,610	78		-	
合計/加重平均		8.3	2,427,216.15	99.94	526,133	100.0	5.4	591,804	414		-	

(注1) 2008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。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、エスパ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。



04

2008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

2008年2月期損益計算書

科 目	当 期 (2008年2月期)		前 期 (2007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	18,708,863	100.0	18,490,462	100.0	218,400	1.2
賃貸事業収入	18,708,863		17,629,533		1,079,329	
不動産等売却益	—		860,929		△ 860,929	
II 営業費用	11,199,954	59.9	11,082,035	59.9	117,918	1.1
賃貸事業費用	9,272,335		9,232,620		39,714	
資産運用報酬	1,607,136		1,474,161		132,974	
役員報酬	5,806		5,806		—	
資産保管委託報酬	76,858		74,798		2,059	
一般事務委託報酬	129,943		128,820		1,123	
その他費用	107,874		165,828		△ 57,954	
営業利益金額	7,508,909	40.1	7,408,426	40.1	100,482	1.4
III 営業外収益	17,659	0.1	25,709	0.1	△ 8,049	△ 31.3
受取利息	16,298		19,109		△ 2,811	
その他営業外収益	1,361		6,599		△ 5,238	
IV 営業外費用	1,380,897	7.4	1,024,675	5.5	356,222	34.8
支払利息	477,649		289,677		187,972	
短期投資法人債利息	45,198		—		45,198	
投資法人債利息	781,979		644,058		137,920	
投資法人債発行費償却	32,171		56,580		△ 24,409	
融資関連費用	31,718		25,569		6,149	
その他営業外費用	12,179		8,789		3,390	
経常利益金額	6,145,671	32.8	6,409,460	34.7	△ 263,789	△ 4.1
税引前当期純利益	6,145,671	32.8	6,409,460	34.7	△ 263,789	△ 4.1
法人税その他の税の額	12,855		22,450		△ 9,595	
法人税等調整額	927		△ 9,332		10,260	
当期純利益金額	6,131,888	32.8	6,396,342	34.6	△ 264,454	△ 4.1
前期繰越利益	150		29		121	
当期未処分利益	6,132,038		6,396,371		△ 264,333	

(注) 当期(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)

前期(2007年8月期)は2007年3月1日より2007年8月31日まで(運用日数184日間)

2008年2月期末貸借対照表

科目	当期(2008年2月)		前期(2007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	4,093,989		15,613,878		△ 11,519,888	
信託現金及び信託預金	10,380,414		11,402,076		△ 1,021,662	
営業未収入金	768,942		641,369		127,572	
未収消費税等	1,208,067		—		1,208,067	
その他の流動資産	486,317		599,697		△ 113,380	
流動資産合計	16,937,730	3.1	28,257,021	5.8	△ 11,319,290	△ 40.1
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	222,035		—		222,035	
構築物	3,275		—		3,275	
工具器具備品	1,904		—		1,904	
土地	2,176,572		—		2,176,572	
信託建物	195,822,333		164,823,614		30,998,719	
信託構築物	9,751,807		9,219,114		532,693	
信託機械及び装置	822,826		752,902		69,924	
信託車両運搬具	—		309		△ 309	
信託工具器具備品	1,961,521		1,477,097		484,424	
信託土地	306,279,571		271,323,193		34,956,377	
有形固定資産合計	517,041,848	94.6	447,596,230	91.6	69,445,618	15.5
2.無形固定資産						
信託借地権	8,901,150		8,914,567		△ 13,416	
信託その他無形固定資産	164,258		169,690		△ 5,431	
無形固定資産合計	9,065,409	1.7	9,084,257	1.9	△ 18,848	△ 0.2
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	3,357,508		3,354,958		2,550	
長期前払費用	91,306		99,367		△ 8,061	
その他の投資その他の資産	113,687		100,610		13,076	
投資その他の資産合計	3,562,502	0.6	3,554,936	0.7	7,565	0.2
固定資産合計	529,669,760	96.9	460,235,424	94.2	69,434,335	15.1
III 繰延資産						
投資法人債発行費	223,654		254,778		△ 31,123	
繰延資産合計	223,654	0.0	254,778	0.0	△ 31,123	△ 12.2
資産合計	546,831,146	100.0	488,747,224	100.0	58,083,921	11.9

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

科目	当期(2008年2月)		前期(2007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	613,614		579,907		33,706	
短期投資法人債	24,984,933		—		24,984,933	
短期借入金	73,100,000		38,230,000		34,870,000	
未払金	43,606		69,913		△ 26,307	
未払費用	1,354,017		1,371,562		△ 17,545	
未払法人税等	12,855		22,450		△ 9,595	
未払消費税等	—		96,001		△ 96,001	
前受金	1,606,020		1,399,636		206,384	
預り金	658,108		838,876		△ 180,767	
一年以内返還予定	5,428,816		5,406,715		22,101	
信託預り敷金保証金	—		—		—	
その他の流動負債	55,475		25,351		30,123	
流動負債合計	107,857,449	19.7	48,040,415	9.8	59,817,034	124.5
II 固定負債						
投資法人債	100,000,000		100,000,000		—	
長期借入金	5,000,000		5,000,000		—	
預り敷金保証金	39,558		—		39,558	
信託預り敷金保証金	77,037,694		78,546,031		△ 1,508,337	
固定負債合計	182,077,252	33.3	183,546,031	37.6	△ 1,468,779	△ 0.8
負債合計	289,934,701	53.0	231,586,446	47.4	58,348,254	25.2
純資産の部						
I 投資主資本						
1.出資総額	250,764,406		250,764,406		—	
2.剰余金						
当期未処分利益	6,132,038		6,396,371		△ 264,333	
投資主資本合計	256,896,444	47.0	257,160,778	52.6	△ 264,333	△ 0.1
純資産合計	256,896,444	47.0	257,160,778	52.6	△ 264,333	△ 0.1
負債・純資産合計	546,831,146	100.0	488,747,224	100.0	58,083,921	11.9

2008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(2008年2月期)	前 期(2007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	6,145,671	6,409,460
減価償却費	4,160,162	3,659,967
その他	△ 1,049,109	662,040
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,256,724	10,731,467
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	△ 2,405,589	—
信託有形固定資産の取得による支出	△ 71,337,517	△ 32,246,410
信託有形固定資産の売却による収入	—	24,631,693
預り敷金保証金の収入	39,558	—
信託預り敷金保証金の支出	△ 4,756,685	△ 7,305,105
信託預り敷金保証金の収入	3,270,449	5,500,909
信託無形固定資産の取得による支出	△ 5,520	△ 1,940,920
信託差入敷金保証金の支出	△ 10,050	△ 200,400
信託差入敷金保証金の収入	7,500	11,803
その他の投資その他の資産の取得による支出	△ 13,076	△ 2,000
その他の投資その他の資産の減少による収入	—	158,795
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 75,210,931	△ 11,391,632
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	24,938,686	—
短期借入金の借入による収入	34,870,000	14,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△ 40,000,000
投資法人債の発行による収入	—	34,826,400
分配金の支払額	△ 6,396,029	△ 6,081,509
財務活動によるキャッシュ・フロー	53,412,656	3,244,891
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 12,541,550	2,584,726
V 現金及び現金同等物の期首残高	27,015,954	24,431,228
VI 現金及び現金同等物の期末残高	14,474,403	27,015,954

(千円)

科 目	当 期(2008年2月期)	前 期(2007年8月期)
当期末処分利益	6,132,038	6,396,371
分配金の額	6,131,854	6,396,221
(投資口1口当たり分配金)(円)	(15,865)	(16,549)
次期繰越利益	184	150

(注) 当期(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)

前期(2007年8月期)は2007年3月1日より2007年8月31日まで(運用日数184日間)



05

参 考 資 料

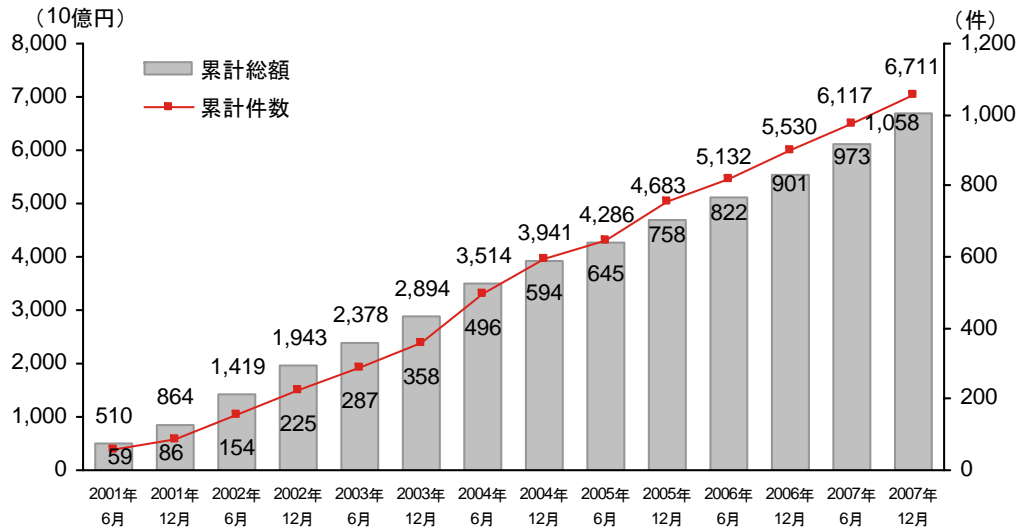


日本リテールファンド投資法人 ◀▶ 三菱商事 UBS リアルティ

豊富なパイプラインからの取得

➤ 1年間(2007年1月から2007年12月末まで)に検討された物件数及び金額: 157物件(累計1,058物件)、約1.2兆円(累計約6.7兆円)

検討された物件数の推移



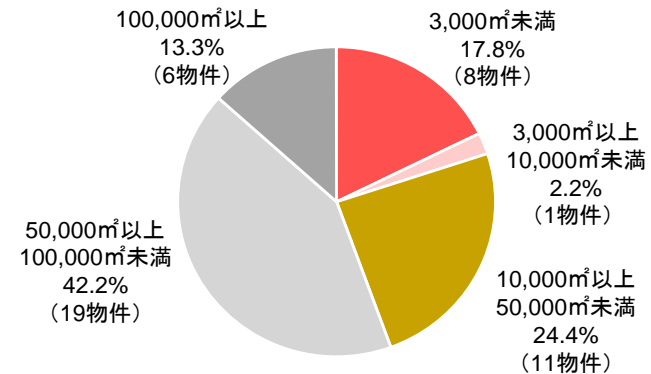
(注) 過去に検討され見送った物件が、期間を経て再度検討された場合は、その金額及び物件数を過去に検討された期間から除し、再度検討された期間に加えています。

取得物件手法の推移

手法	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 (予定)
三菱商事との協働による取得物件	4	4	2	3	2	0	2
一般事業会社、投資ファンドからの取得物件	0	5	7	7	4	3	0
開発型物件	0	0	0	2	1	3	3

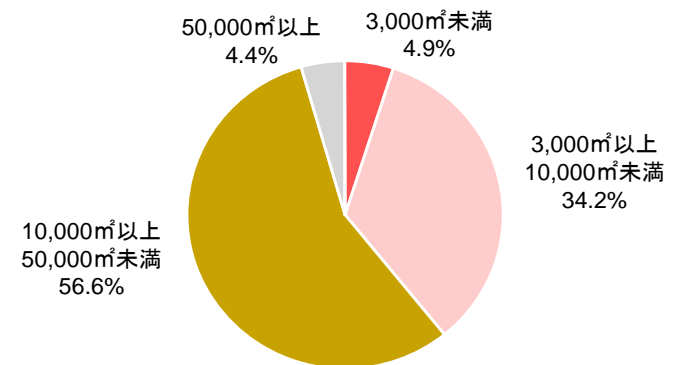
(注) 隣地、駐車場等の本体と一体として管理する追加取得は含みません。

保有物件の賃貸可能面積別物件数の割合



(2008年2月末現在物件総数 45件)

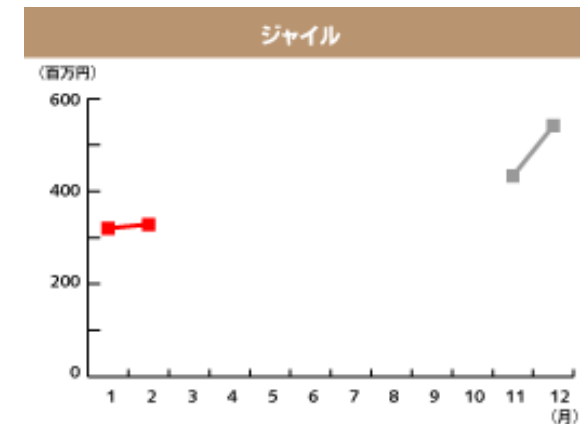
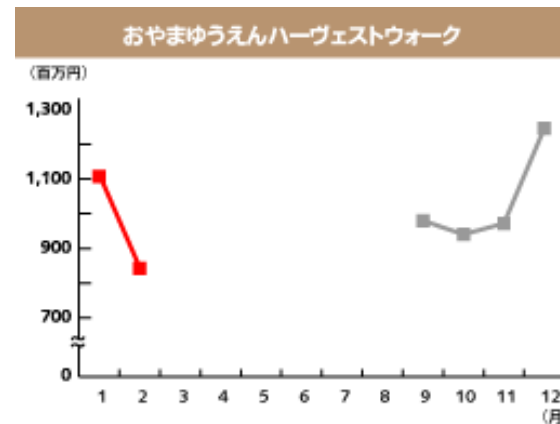
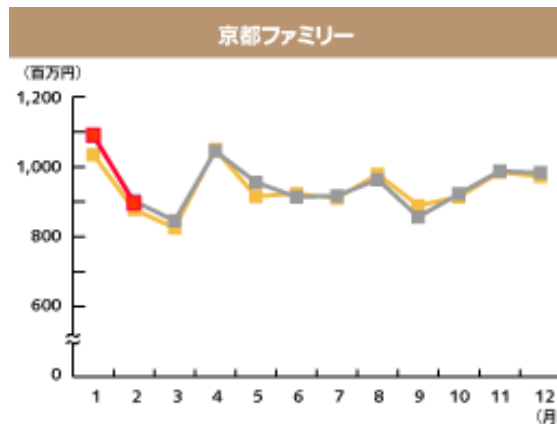
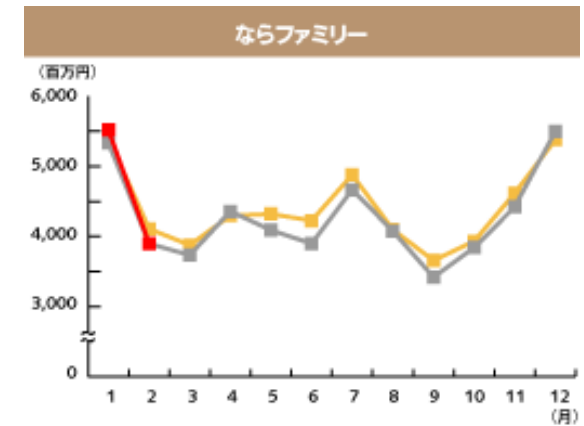
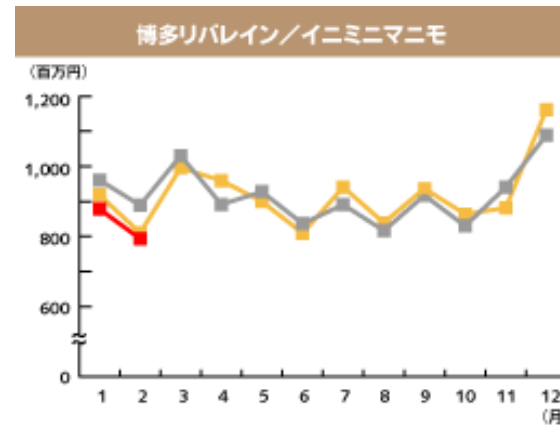
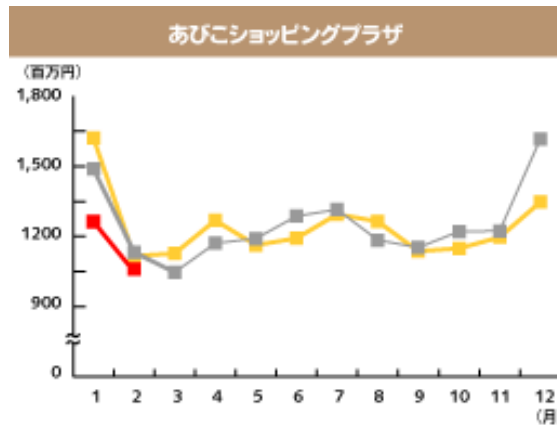
(ご参考) 国内SCのフロア面積別物件数の割合



(SC総数 2,867件)

出所: 日本ショッピングセンター協会 (2008年4月現在)

グロス型物件の総売上高推移



(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2月現在。

■ 2008年1月～2008年2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

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	451	464	491	491	407	407	274	274	264	330	160	160	78	78
その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56	7	-	-
不動産賃貸事業収入 合計	451	464	491	492	407	407	274	274	264	330	217	168	78	78
公租公課	40	40	57	57	28	28	38	38	37	37	6	6	16	16
施設管理費	0	2	5	3	1	0	1	0	-	-	11	10	0	-
管理委託報酬	13	13	13	14	6	6	5	5	6	6	5	4	2	2
その他賃貸事業費用	2	1	2	5	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
減価償却費	82	82	102	101	82	81	64	64	74	74	8	8	15	15
不動産賃貸費用 合計	140	141	180	183	119	118	111	110	119	119	33	30	35	34
不動産賃貸事業利益	311	322	311	308	287	288	162	163	144	210	183	137	43	43
敷金	840	840	1,070	1,070	798	798	745	745	539	538	235	282	450	450
保証金	801	801	4,331	4,350	-	-	2,387	2,586	4,607	4,849	-	-	-	-
期末預り金	1,641	1,641	5,401	5,421	798	798	3,133	3,332	5,146	5,388	235	282	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		イオンモール東浦		原宿フェイス 8953ビル		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	
	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	34	34	383	375	90	84	477	477	378	378
その他収入	-	-	-	-	2	4	-	-	13	13	0	-	0	0
不動産賃貸事業収入 合計	256	256	444	444	37	39	383	375	103	98	477	477	378	378
公租公課	41	41	60	60	1	1	50	50	2	2	60	60	58	58
施設管理費	0	0	0	-	3	3	1	-	6	5	1	0	0	0
管理委託報酬	4	4	4	4	1	1	5	7	4	4	6	6	3	3
その他賃貸事業費用	2	4	2	2	0	0	95	81	1	1	2	2	21	20
減価償却費	49	49	137	136	4	4	110	101	8	7	98	98	130	131
不動産賃貸費用 合計	98	99	204	204	10	11	262	240	24	22	168	167	214	214
不動産賃貸事業利益	158	155	240	240	26	27	120	135	79	76	309	309	163	163
敷金	774	774	590	590	125	125	584	495	195	193	700	700	654	654
保証金	1,494	1,558	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末預り金	2,269	2,333	590	590	125	125	584	495	195	193	700	700	654	654

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

各物件の収益状況(インカム型物件2)

(百万円)

項目	ジャイル敷地 ^(注3)		エクス表参道 アネックス		トヨカト 綱島店		ビッカマ立川店		板橋サティ		北青山8953ビル		イオンモール大和	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期
賃貸収益	—	—	27	27	180	180	356	356	644	671	32	32	534	534
その他収入	—	190	5	0	—	—	33	29	0	1	1	1	—	—
不動産賃貸事業収入 合計	—	190	33	27	180	180	389	385	644	673	34	34	534	534
公租公課	—	24	1	1	18	18	31	31	41	41	1	1	54	54
施設管理費	—	—	0	0	0	—	31	30	—	—	2	2	0	1
管理委託報酬	—	3	1	1	3	3	6	6	4	4	1	1	4	4
その他賃貸事業費用	—	0	0	0	0	0	3	1	262	262	0	0	2	2
減価償却費	—	—	2	2	23	25	84	87	107	108	3	3	115	114
不動産賃貸費用 合計	—	27	5	5	46	47	156	157	417	417	9	9	176	177
不動産賃貸事業利益	—	162	28	22	134	132	233	228	227	255	25	25	357	356
敷金	—	—	64	64	232	232	712	712	754	754	40	40	1,068	1,068
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期末預り金	—	—	64	64	232	232	712	712	754	754	40	40	1,068	1,068

(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		ジャスコ 那覇店		チアーズ銀座	
	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	261	261	315	315	413	411	84	84	164	164	385	385	88	87
その他収入	0	0	—	0	0	0	6	6	0	0	3	2	23	36
不動産賃貸事業収入 合計	261	261	315	315	413	411	91	91	164	164	389	388	112	123
公租公課	15	15	65	65	57	57	4	4	16	16	29	29	5	5
施設管理費	—	—	0	0	0	0	9	9	1	1	0	0	24	24
管理委託報酬	3	3	5	5	3	3	2	2	3	3	4	4	2	2
その他賃貸事業費用	0	0	3	3	1	1	0	0	0	0	29	29	2	1
減価償却費	78	80	70	69	102	101	14	14	31	33	82	81	16	16
不動産賃貸費用 合計	98	100	145	145	166	164	31	31	53	54	146	145	51	50
不動産賃貸事業利益	162	160	169	170	247	246	60	59	110	109	242	242	60	72
敷金	300	300	315	315	1,232	1,232	126	126	502	502	2,118	2,118	170	170
保証金	—	—	—	—	3,490	3,737	47	47	41	50	—	—	—	—
期末預り金	300	300	315	315	4,722	4,969	174	174	544	552	2,118	2,118	170	170

(注1) 当期(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) ジャイル敷地の当期分の収益状況は、グロース型のジャイルに合算して計上しています。

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

各物件の収益状況(インカム型物件3)

(百万円)

項目	ジャスコシティ 西大津		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	
	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	375	375	202	209	332	328	340	340	297	297	887	860	572	578
その他収入	0	0	0	0	—	—	0	7	0	0	—	0	0	0
不動産賃貸事業収入 合計	375	375	202	210	332	328	341	348	297	297	887	860	572	578
公租公課	30	30	55	55	32	32	43	43	46	46	162	163	99	99
施設管理費	0	1	—	1	—	0	2	2	0	22	—	0	0	—
管理委託報酬	4	4	2	2	3	3	4	3	3	3	6	6	4	4
その他賃貸事業費用	5	5	2	2	89	88	6	1	2	1	31	31	11	14
減価償却費	89	88	50	50	104	108	52	52	112	111	323	317	150	150
不動産賃貸費用 合計	130	131	111	112	228	233	109	104	164	185	524	519	266	267
不動産賃貸事業利益	244	243	90	97	103	94	231	243	132	111	363	341	306	310
敷金	988	988	440	440	600	600	1,056	1,056	—	—	1,782	1,759	900	900
保証金	—	—	—	—	—	—	5,053	5,053	—	—	—	—	7,560	8,600
期末預り金	988	988	440	440	600	600	6,109	6,109	—	—	1,782	1,759	8,460	9,500

(百万円)

項目	トヨーカー 四街道店		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
賃貸収益	289	3	673	—	6	—	—	—	11,940	10,764
その他収入	0	0	—	—	3	—	—	—	152	303
不動産賃貸事業収入 合計	290	3	673	—	9	—	—	—	12,092	11,067
公租公課	0	0	—	—	—	—	—	—	1,315	1,342
施設管理費	—	—	—	—	0	—	—	—	110	130
管理委託報酬	3	0	4	—	3	—	—	—	172	164
その他賃貸事業費用	1	—	4	—	0	—	—	—	599	577
減価償却費	86	14	209	—	1	—	—	—	3,050	2,593
不動産賃貸費用 合計	92	14	218	—	5	—	—	—	5,249	4,806
不動産賃貸事業利益	197	-11	454	—	4	—	111	—	6,843	6,261
敷金	429	429	684	—	39	—	—	—	24,381	22,075
保証金	3,865	3,865	—	—	—	—	—	—	33,681	35,502
期末預り金	4,295	4,295	684	—	39	—	—	—	58,062	57,577

(注1) 当期(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。

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

各物件の収益状況(グロース型物件)

項目	博多リバレイン/ イニミニマモ		ならファミリー		あびこ ショッピングプラザ*		ワンダーシティ		京都ファミリー		東戸塚 オーロシティ		おやまゆうえん ハーヴェストウオーク		ジャイル		グロース型物件 合計		(百万円) 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	当期	前期
賃貸収益	428	769	1,855	1,841	473	478	—	595	528	536	1,302	1,302	577	2	406	—	5,571	5,527	17,512	16,291
その他収入	123	218	344	335	268	223	—	38	136	140	76	77	—	—	94	—	1,044	1,034	1,196	1,337
不動産賃貸事業収入 合計	552	987	2,200	2,176	741	701	—	634	664	677	1,379	1,380	577	2	500	—	6,616	6,561	18,708	17,629
公租公課	54	90	96	96	34	34	—	72	30	30	164	164	—	—	24	—	403	489	1,719	1,831
施設管理費	168	362	463	509	230	225	—	44	204	205	92	96	160	0	59	—	1,379	1,445	1,490	1,575
管理委託報酬	26	52	172	165	43	49	—	103	73	86	7	7	2	—	22	—	348	464	520	628
販売促進費用	73	123	99	98	14	17	—	0	14	8	0	0	0	0	22	—	224	248	227	250
その他賃貸事業費用	35	157	261	241	15	15	—	105	106	108	10	22	104	0	3	—	537	651	1,134	1,228
減価償却費	102	172	243	240	100	99	—	107	74	73	346	345	169	27	73	—	1,109	1,066	4,160	3,659
固定資産除却損	19	16	—	43	—	0	—	—	—	0	—	0	—	0	—	—	19	59	19	59
不動産賃貸事業費用 合計	478	975	1,338	1,395	438	442	—	435	503	512	621	635	436	28	206	—	4,022	4,426	9,272	9,232
不動産賃貸事業利益	74	12	861	781	303	259	—	198	160	164	758	744	140	-26	294	—	2,593	2,134	9,436	8,396
敷金	353	356	5,054	5,096	926	944	—	—	758	780	6,094	6,094	342	342	945	—	14,475	13,615	38,856	35,690
保証金	—	—	6,898	9,428	3,069	3,332	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,968	12,760	43,649	48,262
期末預り金	353	356	11,953	14,525	3,995	4,276	—	—	758	780	6,094	6,094	342	342	945	—	24,443	26,375	82,506	83,952

(注1) 当期(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)

前期(2007年8月期)は2007年3月1日より2007年8月31日まで(運用日数184日間)

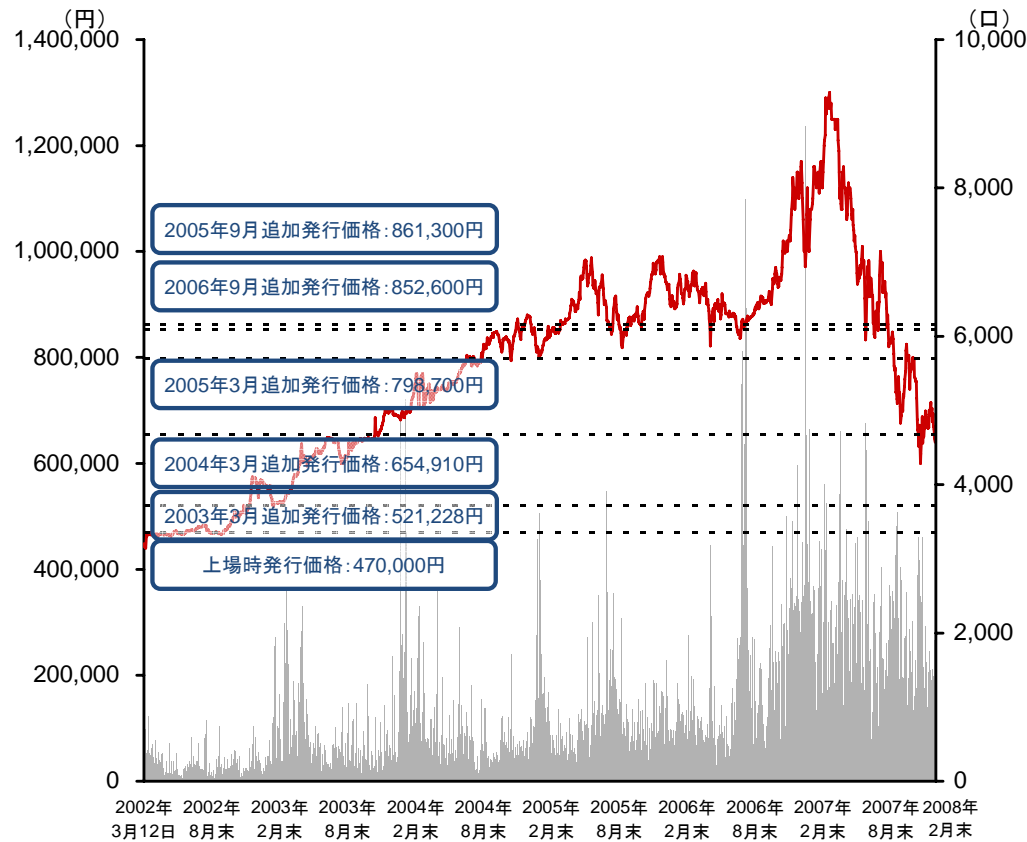
(注2) 博多リバレイン/イニミニマモは、2007年8月1日に資産の一部譲渡を実施しております。

(注3) ワンダーシティは、2007年8月31日に資産の譲渡を行ったため現在ポートフォリオには含まれておりません。

(注4) 2007年10月にジャイルを取得したことに伴い、インカム型として分類していた「ジャイル敷地」を同物件に統合いたしました。

投資口価格の推移

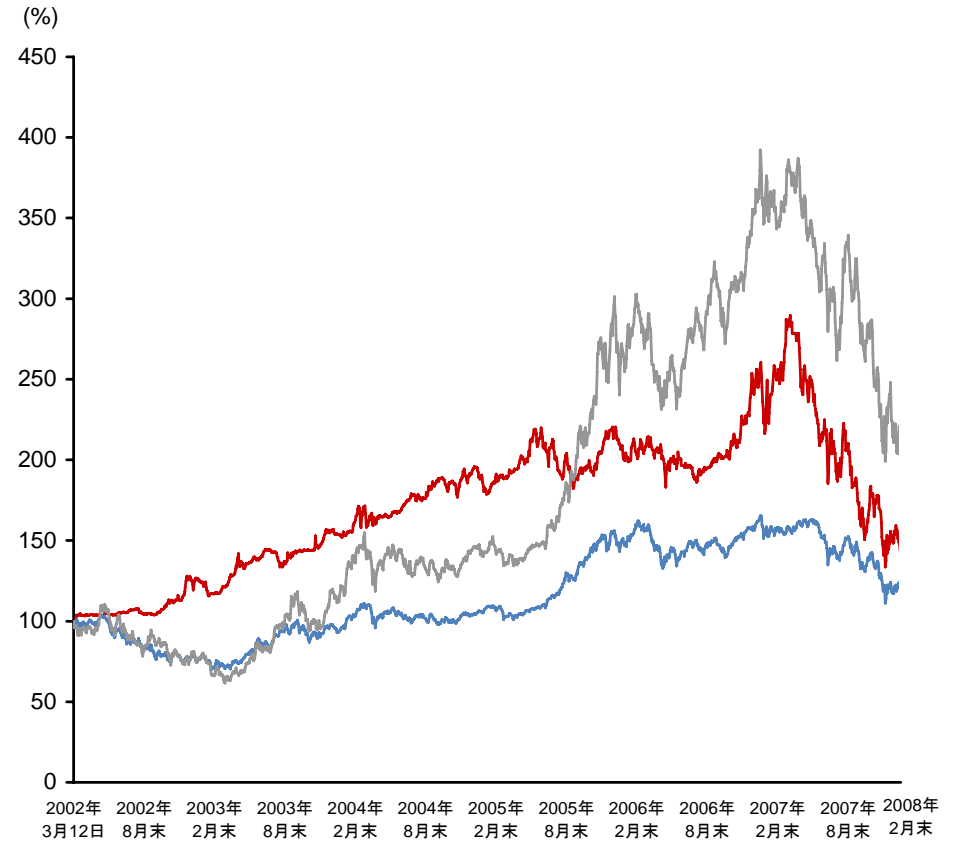
投資口価格の推移(2008年2月末まで) (注)



高値	1,300,000円	(2007年5月15日)
安値	440,000円	(2002年3月15日)
単純平均投資口価格	780,426円	(2008年2月29日現在)
総出来高数	1,339,892口	(2008年2月29日現在)
1日当たり平均出来高数	615口	(2008年2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2月末まで) (注1,2)

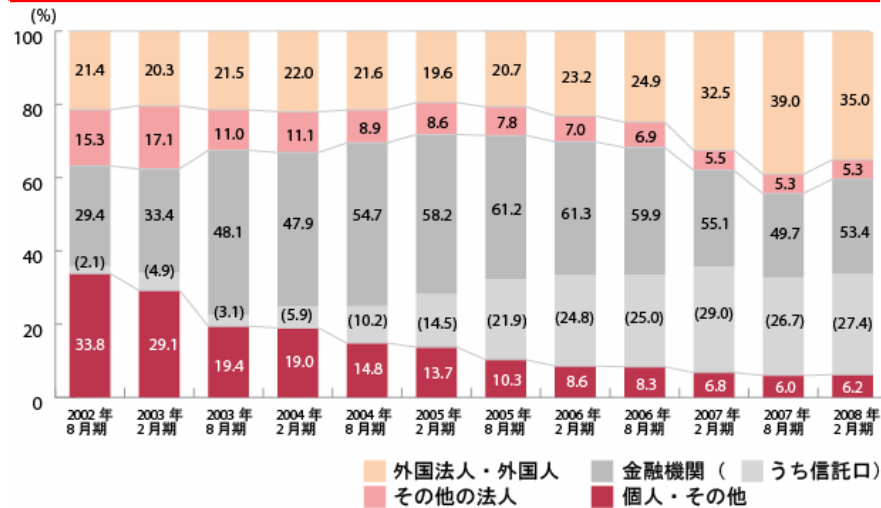


— 投資口価格 — TOPIX — 東証業種別株価指数(不動産業)

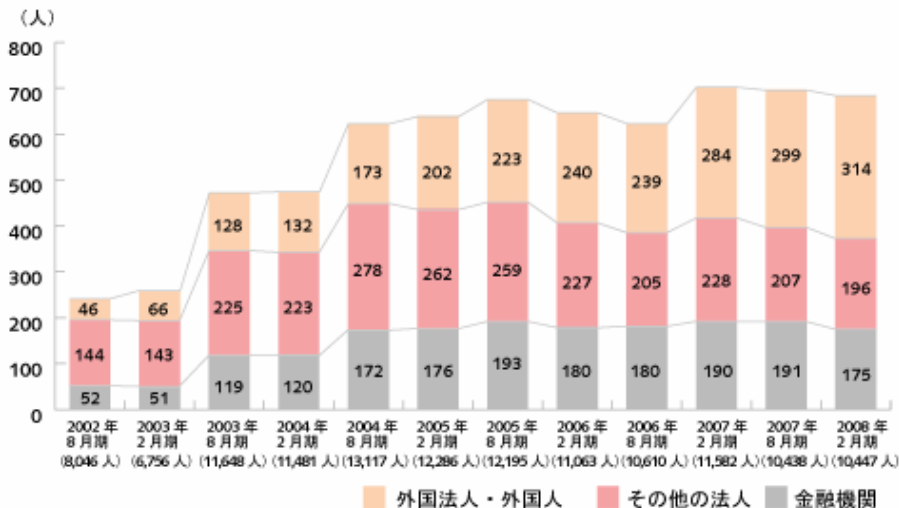
(注1) 終値ベース
(注2) 2002年3月12日の終値を100%としています。
出所:ブルームバーグ

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。

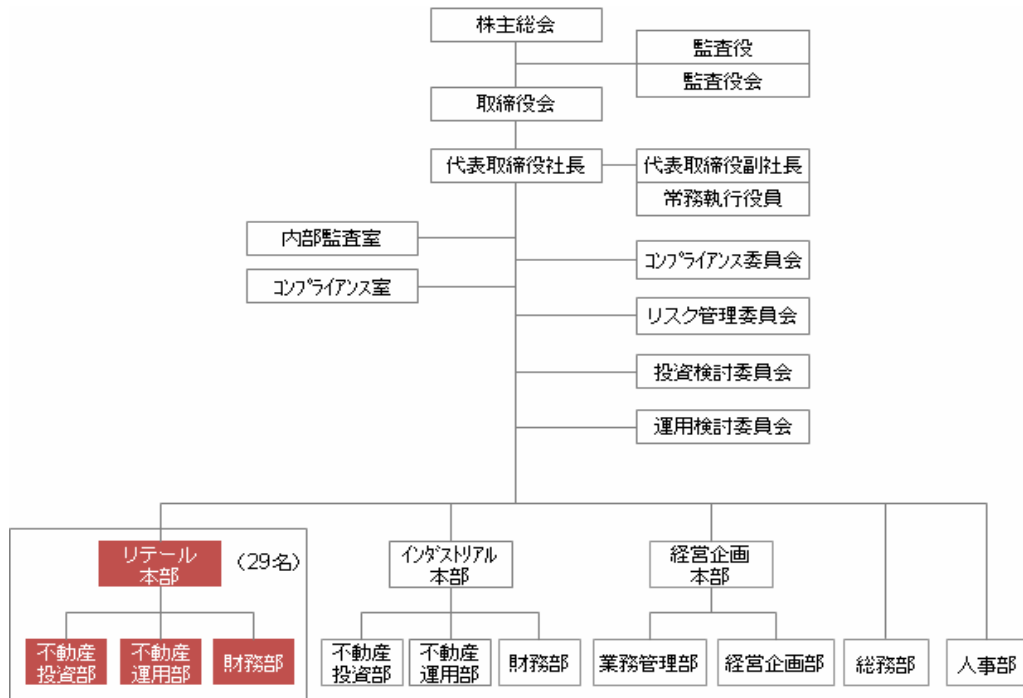
2008年2月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率 (%)
1	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	28,724	7.43
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	25,431	6.57
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	20,218	5.23
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	15,292	3.95
5	三菱商事株式会社	13,975	3.61
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,680	3.02
7	株式会社池田銀行	11,525	2.98
8	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	10,992	2.84
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	9,610	2.48
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	8,594	2.22
11	野村証券株式会社	8,475	2.19
12	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	7,379	1.90
13	株式会社中国銀行	7,199	1.86
14	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	7,135	1.84
15	株式会社北洋銀行	6,488	1.67
16	エービーエヌアムロバンクエヌブイヨーロピアンハブ	4,473	1.15
17	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	3,876	1.00
18	富士火災海上保険株式会社	3,356	0.86
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エル	3,202	0.82
20	株式会社山梨中央銀行	3,093	0.80
	合計	210,717	54.52

資産運用会社の運営体制

➤ 複数投資法人に対するサポート体制の明確化と、柔軟かつ横断的な業務体制を更に強化するため、2008年5月より新体制といたします。

▶ 組織図



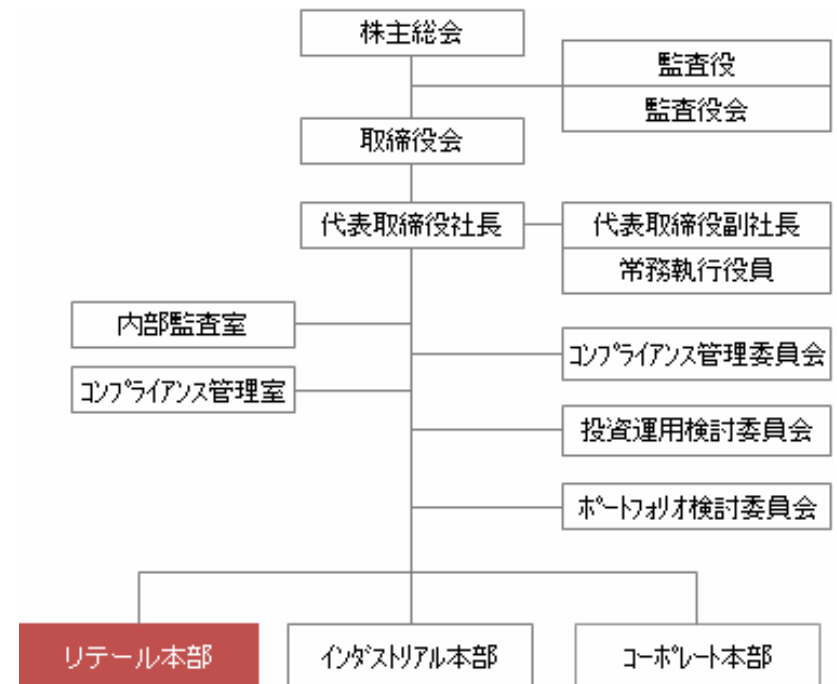
資産運用会社:
 役職員数83名 (非常勤役職員を除く)

うち有資格者数

宅地建物取引主任者	29名	日本証券アナリスト協会検定会員	3名
一級建築士	5名	公認会計士	2名
不動産鑑定士	6名	税理士	4名
CFA認定証券アナリスト	2名	MBA(米・英を含む)	5名

(注) 2008年4月1日現在

▶ 新組織図(2008年5月1日付)



● 変更の内容

- ①「経営企画本部」、「総務部」及び「人事部」を統合し、「コーポレート本部」を新設します。
- ②「リート本部」及び「インダストリアル本部」の各「財務部」におけるIR業務及び資金調達に係る金融機関との窓口業務等を「コーポレート本部」に集約します。
- ③現行の4つの委員会を「コンプライアンス管理委員会」、「投資運用検討委員会」、「ポートフォリオ検討委員会」に統合、再編します。

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。