

不動産投信発行者名 日本リートファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8953 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) 三菱商事・1ビル・リアルティ株式会社
 責任者役職名 代表取締役副社長
 氏名 浅井 秀則 TEL: 03-3511-1692
 決算役員会開催日 平成 15 年 10 月 23 日
 分配金支払開始日 平成 15 年 11 月 20 日 (予定)

1. 平成 15 年 8 月期の運用、資産の状況 (平成 15 年 3 月 1 日 ~ 平成 15 年 8 月 31 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15 年 8 月期	5,920	307.3	2,572	181.3	2,303	204.0	2,302	204.3
15 年 2 月期	1,453	-	914	-	757	-	756	-

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率 (年換算値)	<参考> (9.1)%	総資本 経常利益率 (年換算値)	<参考> (5.3)%	営業収益 経常利益率
	15 年 8 月期	15,095 円	4.6%	(9.1)%	2.7%	(5.3)%
15 年 2 月期	14,438	3.1%	(6.3)%	1.7%	(3.4)%	52.1%

(注)

平成 15 年 2 月期の計算期間は平成 14 年 9 月 1 日から平成 15 年 2 月 28 日までの 181 日間、平成 15 年 8 月期の計算期間は平成 15 年 3 月 1 日から平成 15 年 8 月 31 日までの 184 日間です。

1 口当たりの当期純利益は上記の計算期間の日数による加重平均投資口数により算出しております。又、平成 15 年 8 月期に新投資口の追加発行を行っておりますが、平成 15 年 8 月期の 1 口当たり当期純利益は新投資口に対する金銭の分配の起算日 (平成 15 年 3 月 1 日、期首) に追加発行があったものとして計算した加重平均投資口 (152,502 口) により算出しております。なお、平成 15 年 8 月期における期末発行済投資口数は 152,502 口であり、期末 1 口当たり当期純利益は上記の金額と同額となります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率であり、小数点以下第 2 位を四捨五入しております。

純資産当期純利益率、総資本経常利益率については、期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しています。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当 性向	純資産 配当率
15 年 8 月期	15,095 円	2,302 百万円	0 円	- 百万円	99.9 %	3.0 %
15 年 2 月期	14,438 円	756 百万円	0 円	- 百万円	99.9 %	3.1 %

(注) 配当性向については少数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
15 年 8 月期	126,377 百万円	76,223 百万円	60.3 %	499,820 円
15 年 2 月期	45,012 百万円	24,418 百万円	54.3 %	466,010 円

(注) 期末発行投資口数 平成 15 年 8 月期 152,502 口、平成 15 年 2 月期 52,400 口

2. 平成 16 年 2 月期 (平成 15 年 9 月 1 日 ~ 平成 16 年 2 月 29 日) 及び平成 16 年 8 月期 (平成 16 年 3 月 1 日 ~ 平成 16 年 8 月 31 日) の運用状況の予想

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益 超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
16 年 2 月期	6,368 百万円	2,374 百万円	2,372 百万円	15,553 円	0 円
16 年 8 月期	6,371 百万円	2,008 百万円	2,006 百万円	13,153 円	0 円

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 16 年 2 月期) 15,553 円、(平成 16 年 8 月期) 13,153 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。又、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人の概況

後記 28 ページをご参照ください。

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

後記 30 ページをご参照ください。

(2) 運用状況

A 当期の概況

i 投資法人の主な推移

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成 13 年 9 月 14 日に設立され、翌 14 年 3 月 12 日にわが国初めての商業施設不動産の運用に特化した投資法人として東京証券取引所に上場（銘柄コード 8953）しました。上場直後に商業施設 4 物件を取得、さらに第 2 期末直後に上場時の 2 倍規模となる投資口追加公募を実施し、出資金払込日直後に新規 5 物件を取得しました。このように公募増資と物件取得をほぼ同時に行うことによって、投資口 1 口当たりの利益 / 資産価値を希薄化（発行済み投資口数の増加による投資口 1 口当たりの利益 / 資産価値減少）させることなく、利益 / 資産規模を着実に成長させてまいりました。それ以降さらに 1 物件を追加取得し、第 3 期末（平成 15 年 8 月 31 日）時点で、合計 10 物件を運用しております。

投資環境と運用実績

運用方針としては、「中長期にわたり安定したキャッシュフローを期待するインカム型」と「物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長を期待するグロース型」との最適な組合せによるポートフォリオ構築を基本としております。インカム型物件については、全て、イトーヨーカ堂、イオン、東急ハンズといった優良テナントと 10 年以上の長期賃貸契約に支えられており、物件稼働率は常に 100% を維持し、賃料収入が極めて安定的に推移しております。一方、グロース型物件については、その商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指したテナント入替えや稼働率の引き上げを通じて、着実に収益が拡大してきております。

資金調達概要

資金調達については、当投資法人（正確には、当投資法人が保有する信託受益権の対象たる信託財産）が受け入れた敷金及び保証金約 437 億円を最大限に活用し、銀行借入金を約 42 億円（全て長期借入金）に抑えております。

なお、この敷金は、テナントとの長期賃貸契約に基づいているため、契約期間満了時まで有効活用が可能です。一方、保証金はその多くが当初 10 年据え置き（当初金利率ゼロ）で 10 年経過後残存期間均等返済（金利率 1～2% 台）となっております。当期においては、借入れ金利が 1.1% と固定金利であったことに加え、この敷金及び保証金に係る金利負担がゼロであったため、全体として資金調達コストを極めて低い水準に抑えることができました。

業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として総賃料収入に当たる営業収益 5,920 百万円、そこから固定資産税、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は、2,572 百万円となり、経常利益は 2,303 百万円、当期純利益は 2,302 百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 15,095 円となりました。

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

企業側がリストラ策の一環として進める資産売却は一向に衰えを見せず、事業会社が保有する商業施設の売却物件は引き続き増加傾向にあります。しかしながら同時に、首都圏にある駅前立地などの都心型商業施設に関しては、他の不動産投資信託や外資系ファンドなどの新規参入者も増える傾向にあり、今後物件獲得競争が激しくなることが予想されます。

当投資法人としては、一部首都圏等で過熱する物件獲得競争とは一線を画し、冷静に市場環境等を分析し、これまで通り長期的な視点に立った“適正な価格”かつ“質の高い物件”に絞って投資していく方針です。また、郊外型ショッピングセンターに関しては、当投資法人が最も重視する周辺商圏（人口動態・年齢構成・平均所得・消費性向等）分析をベースに、日本列島全体の中から当投資法人のポートフォリオ全体の価値を高める物件をじっくり選んで投資を実行していく所存です。

次期の業績の見通し

第4期(平成15年9月1日～平成16年2月29日)の運用状況につきましては、営業収益6,368百万円、経常利益2,374百万円、当期純利益2,372百万円、1口当り分配金15,553円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、4ページ記載の「第4期(平成15年9月1日～平成16年2月29日)及び第5期(平成16年3月1日～平成16年8月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、第5期(平成16年3月1日～平成16年8月31日)の運用状況につきましても、4ページ記載の「第4期(平成15年9月1日～平成16年2月29日)及び第5期(平成16年3月1日～平成16年8月31日)運用状況の予想の前提条件」に基づき、営業収益6,371百万円、経常利益2,008百万円、当期純利益2,006百万円、1口当り分配金13,153円となります。

(注)上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）及び第5期（平成16年3月1日～平成16年8月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第4期 平成15年9月1日～平成16年2月29日（182日） 第5期 平成16年3月1日～平成16年8月31日（184日）
保有資産	平成15年9月18日に取得した新規1物件を加えた、計11物件（注）を前提としています。 なお、実際には追加持分の取得やその他の物件の取得、または処分等により変動する可能性があります。
投資口の発行	平成15年8月31日付で出資総額は73,921,612千円、発行済投資口総数は152,502口となっております。 尚、その他新投資口の追加発行がないことを前提としています。
負債比率	平成15年8月31日現在、当投資法人の資産総額のうち、借入金及び当投資法人（当投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金及び保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）は、40%弱程度となっておりますが、この負債比率が、第4期及び第5期それぞれの決算期末まで概ね同水準で推移することを前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、平成15年中に取得した信託受益権7物件にかかる固定資産税等相当額は、平成16年以降当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上いたします。上記信託受益権7物件に関して、第5期において賃貸事業費用として計上すべき固定資産税等の額は、430百万円と見込んでおります。
1口当たり分配金	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。従って、第4期及び第5期においても1口当たり利益超過分配金は行わない前提としています。

注. 新規取得 1 物件を含めた 1 1 物件の概要は下記のとおりです。

既存物件名	所在地	種類	取得価額 (百万円)
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	郊外型ショッピングセンター	10,200
エスパ川崎	神奈川県川崎市	郊外型ショッピングセンター	10,091
大阪心斎橋ビル	大阪府大阪市	都市型商業店舗ビル	14,300
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	郊外型ショッピングセンター	8,300
博多リバレイン/イニミニマニモ(注)	福岡県福岡市	都市型商業店舗ビル	12,600
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市	郊外型ショッピングセンター	8,540
南青山 2002 ビル	東京都港区	都市型商業店舗ビル	5,350
奈良ファミリー	奈良県奈良市	郊外型ショッピングセンター	31,241
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	郊外型ショッピングセンター	10,200
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	郊外型ショッピングセンター	1,616
		既存物件合計	112,438
新規取得物件名	所在地	種類	取得価額 (百万円)
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県上福岡市	郊外型ショッピングセンター	6,900
		新規物件合計	6,900
		合計	119,338

注. 博多リバレイン/スーパーブランドシティは、イニミニマニモ 8953 博多リバレインに改称し、平成 15 年 9 月 12 日にリニューアルオープンいたしました。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

A 貸借対照表

科 目	期 別	当 期 (平成 15 年 8 月 31 日現在)		前 期 (平成 15 年 2 月 28 日現在)		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	%
流動資産							
現金及び預金		310,315		817,345		507,030	
信託現金及び信託預金	1	6,867,939		916,272		5,951,666	
営業未収入金		309,870		44,688		265,182	
未収消費税等		1,586,232		-		1,586,232	
その他の流動資産		225,065		16,419		208,645	
流動資産合計		9,299,422	7.4	1,794,726	4.0	7,504,696	418.2
固定資産	1						
1.有形固定資産							
信託建物		48,033,133		14,982,934		33,050,198	
減価償却累計額		1,298,954		521,386		777,568	
信託構築物		1,936,376		994,684		941,691	
減価償却累計額		98,267		50,589		47,677	
信託機械及び装置		104,494		-		104,494	
減価償却累計額		2,325		-		2,325	
信託工具器具備品		273,905		78,554		195,351	
減価償却累計額		21,441		8,284		13,156	
信託土地		62,440,764		27,551,906		34,888,857	
有形固定資産合計		111,367,685	88.1	43,027,819	95.6	68,339,865	158.8
2.無形固定資産							
信託借地権		2,467,714		-		2,467,714	
信託その他無形固定資産		97,643		-		97,643	
無形固定資産合計		2,565,358	2.0	-	0.0	2,565,358	-
3.投資その他の資産							
信託差入敷金保証金等		2,842,594		-		2,842,594	
長期前払費用		29,612		32,857		3,244	
繰延ヘッジ損失		2,812		59,171		56,358	
その他の投資その他の資産		186,901		-		186,901	
投資その他の資産合計		3,061,920	2.4	92,028	0.2	2,969,892	3,227.2
固定資産合計		116,994,964	92.5	43,119,848	95.8	73,875,116	171.3
繰延資産							
創業費		83,544		97,468		13,924	
繰延資産合計		83,544	0.1	97,468	0.2	13,924	14.3
資 産 合 計		126,377,931	100.0	45,012,042	100.0	81,365,888	180.8

科 目	期 別	当 期		前 期		増 減	
		(平成 15 年 8 月 31 日現在)		(平成 15 年 2 月 28 日現在)			
		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	%
流動負債							
営業未払金		436,859		-		436,859	
短期借入金	1	-		4,830,000		4,830,000	
未払金		332,835		-		332,835	
未払費用		224,726		166,658		58,068	
未払法人税等		605		973		368	
未払消費税等		-		17,576		17,576	
前受金		367,762		142,277		225,484	
預り金		835,410		-		835,410	
その他の流動負債		79,543		14,656		64,887	
流動負債合計		2,277,744	1.8	5,172,142	11.5	2,894,398	56.0
固定負債							
長期借入金	1	4,170,000		4,170,000		0	
信託預り敷金保証金	1	43,703,691		11,191,757		32,511,933	
デリバティブ債務		2,812		59,171		56,358	
固定負債合計		47,876,503	37.9	15,420,928	34.3	32,455,574	210.5
負債合計		50,154,247	39.7	20,593,071	45.8	29,561,176	143.5
出資の部	4						
出資総額	3						
出資総額		73,921,612	58.5	23,662,400	52.6	50,259,212	212.4
剰余金							
当期末処分利益		2,302,071		756,571		1,545,499	
剰余金合計		2,302,071	1.8	756,571	1.7	1,545,499	
出資合計		76,223,684	60.3	24,418,971	54.2	51,804,712	212.1
負債・出資合計		126,377,931	100.0	45,012,042	100.0	81,365,888	180.8

B 損益計算書

科 目	期 別		当 期		前 期		増 減	
			(自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)		(自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)			
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比		
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%		
営業損益の部								
1.営業収益	5,920,076	100.0	1,453,446	100.0	4,466,629	307.3		
貸貸事業収入	5,920,076		1,453,446		4,466,629			
2.営業費用	3,347,885	56.6	539,116	37.1	2,808,769	521.0		
1.貸貸事業費用	2,885,738		340,981		2,544,756			
資産運用報酬	361,990		132,509		229,480			
役員報酬	1,800		1,800		0			
資産保管委託報酬	9,505		8,676		828			
一般事務委託報酬	47,161		28,356		18,804			
その他費用	41,690		26,792		14,898			
2.営業利益	2,572,190	43.4	914,330	62.9	1,657,859	181.3		
営業外損益の部								
1.営業外収益	34	0.0	1,113	0.1	1,078	96.9		
受取利息	34		48		13			
その他営業外収益	-		1,064		1,064			
2.営業外費用	269,086	4.5	157,890	10.8	111,195	70.4		
支払利息	27,341		48,828		21,487			
新投資口発行費	214,407		74,161		140,246			
投資口公開関連費用	-		8,242		8,242			
創業費償却	13,924		13,924		0			
その他営業外費用	13,413		12,734		679			
経常利益	2,303,138	38.9	757,552	52.1	1,545,585	204.0		
税引前当期純利益	2,303,138	38.9	757,552	52.1	1,545,585	204.0		
法人税その他の税の額	1,068		973		94			
法人税等調整額	18		19		1			
当期純利益	2,302,051	38.9	756,559	52.1	1,545,491	204.3		
前期繰越利益	20		12		8			
当期末処分利益	2,302,071		756,571		1,545,500			

〔重要な会計方針〕

期別 項目	当期 〔自平成15年3月1日 至平成15年8月31日〕	前期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 3～39年 信託構築物 10～60年 信託機械及び装置 17年 信託工具器具備品 2～39年 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 6～39年 信託構築物 10～50年 信託工具器具備品 6～10年</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 同左</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は 627,198 千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は 10,722 千円であります。</p>
4. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>_____</p>

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
5．ヘッジ会計の方法	<p>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>ヘッジ方針 当投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っております。</p>	<p>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>ヘッジ方針 同 左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同 左</p>
6．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託機械及び装置、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金保証金 (6) 信託預り敷金保証金 	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 15 年 8 月 31 日現在)	前 期 (平成 15 年 2 月 28 日現在)																																				
<p>1.担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">904,469</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,862,285</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">1,357,764</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">95,959</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">26,349,690</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">50,570,169</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,170,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">20,926,002</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">25,096,002</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	904,469	信託建物	21,862,285	信託構築物	1,357,764	信託工具器具備品	95,959	信託土地	26,349,690	合 計	50,570,169	長期借入金	4,170,000	信託預り敷金保証金	20,926,002	合 計	25,096,002	<p>1.担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">877,659</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">13,719,772</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">901,381</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">57,926</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">26,352,732</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">41,909,472</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,830,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,170,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	877,659	信託建物	13,719,772	信託構築物	901,381	信託工具器具備品	57,926	信託土地	26,352,732	合 計	41,909,472	短期借入金	4,830,000	長期借入金	4,170,000	合 計	9,000,000
信託現金及び信託預金	904,469																																				
信託建物	21,862,285																																				
信託構築物	1,357,764																																				
信託工具器具備品	95,959																																				
信託土地	26,349,690																																				
合 計	50,570,169																																				
長期借入金	4,170,000																																				
信託預り敷金保証金	20,926,002																																				
合 計	25,096,002																																				
信託現金及び信託預金	877,659																																				
信託建物	13,719,772																																				
信託構築物	901,381																																				
信託工具器具備品	57,926																																				
信託土地	26,352,732																																				
合 計	41,909,472																																				
短期借入金	4,830,000																																				
長期借入金	4,170,000																																				
合 計	9,000,000																																				
<p>2.バックアップファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行の4行とバックアップファシリティ契約及びコミットメント・ライン設定契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。</p> <p>バックアップ ファシリティ及びコミットメント・ラインの総額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">3,800,000 千円</td> </tr> <tr> <td><u>借入実行残高</u></td> <td style="text-align: right;"><u>- 千円</u></td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">3,800,000 千円</td> </tr> </table>		3,800,000 千円	<u>借入実行残高</u>	<u>- 千円</u>	差引額	3,800,000 千円	<p>2.バックアップファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行の3行とバックアップファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。</p> <p>バックアップファシリティの総額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">800,000 千円</td> </tr> <tr> <td><u>借入実行残高</u></td> <td style="text-align: right;"><u>- 千円</u></td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">800,000 千円</td> </tr> </table>		800,000 千円	<u>借入実行残高</u>	<u>- 千円</u>	差引額	800,000 千円																								
	3,800,000 千円																																				
<u>借入実行残高</u>	<u>- 千円</u>																																				
差引額	3,800,000 千円																																				
	800,000 千円																																				
<u>借入実行残高</u>	<u>- 千円</u>																																				
差引額	800,000 千円																																				
<p>3.発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">152,502 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	152,502 口	<p>3.発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">52,400 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	52,400 口																												
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																				
発行済投資口数	152,502 口																																				
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																				
発行済投資口数	52,400 口																																				
<p>4.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>4.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																				

(損益計算書関係)

当 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料及び駐車場使用料収入	賃料及び駐車場使用料収入
5,298,743	1,453,368
受取水道光熱費	その他賃料収入
434,654	78
その他賃料収入	不動産賃貸事業収益合計
186,678	1,453,446
不動産賃貸事業収益合計	
5,920,076	
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
プロパティ・マネジメント報酬(注)	外注委託費
292,662	15,345
建物管理委託費	修繕費
362,755	300
水道光熱費	保険料
635,339	7,108
公租公課	信託報酬
177,230	22,628
修繕費	その他賃貸事業費用
38,610	623
保険料	減価償却費
24,650	294,975
信託報酬	不動産賃貸事業費用合計
47,789	340,981
支払賃料	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
195,028	1,112,464
その他賃貸事業費用	
267,647	
減価償却費	
844,023	
不動産賃貸事業費用合計	
2,885,738	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	
3,034,337	
(注) 前期まで外注委託費としておりましたプロパティ・マネジメント報酬は、重要性が増加したため別表記しております。	

(リース取引関係)

当 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕																																						
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額相 当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具 器具備品</td> <td style="text-align: right;">165,003</td> <td style="text-align: right;">114,656</td> <td style="text-align: right;">50,347</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">165,003</td> <td style="text-align: right;">114,656</td> <td style="text-align: right;">50,347</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">31,368 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">18,979 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">50,347 千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">19,588 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">19,588 千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">未経過リース料</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">(単位:千円)</td> <td style="width: 25%;">未経過リース料</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">(単位:千円)</td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">8,008,203</td> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">2,955,523</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">65,916,971</td> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">37,898,040</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">73,925,175</td> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">40,853,563</td> </tr> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額相 当額	期末残高 相当額	信託工具 器具備品	165,003	114,656	50,347	合計	165,003	114,656	50,347	1年内	31,368 千円	1年超	18,979 千円	合計	50,347 千円	支払リース料	19,588 千円	減価償却費相当額	19,588 千円	未経過リース料	(単位:千円)	未経過リース料	(単位:千円)	1年以内	8,008,203	1年以内	2,955,523	1年超	65,916,971	1年超	37,898,040	合計	73,925,175	合計	40,853,563	<p>オペレーティング・リース取引(貸主側)</p>
	取得価額 相当額	減価償却 累計額相 当額	期末残高 相当額																																				
信託工具 器具備品	165,003	114,656	50,347																																				
合計	165,003	114,656	50,347																																				
1年内	31,368 千円																																						
1年超	18,979 千円																																						
合計	50,347 千円																																						
支払リース料	19,588 千円																																						
減価償却費相当額	19,588 千円																																						
未経過リース料	(単位:千円)	未経過リース料	(単位:千円)																																				
1年以内	8,008,203	1年以内	2,955,523																																				
1年超	65,916,971	1年超	37,898,040																																				
合計	73,925,175	合計	40,853,563																																				

(有価証券関係)

当 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
当投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

当 期 〔自平成15年3月1日 至平成15年8月31日〕	前 期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	同左

(退職給付関係)

当 期 〔自平成15年3月1日 至平成15年8月31日〕	前 期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

当 期 〔自平成15年3月1日 至平成15年8月31日〕	前 期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
-	18
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
-	18
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
-	18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
39.39	39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
39.39	39.34
その他	その他
0.00	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.00	0.13

(持分法損益等)

当 期 〔自平成15年3月1日 至平成15年8月31日〕	前 期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
(1) 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 (2) 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 (3) 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 (4) 兄弟会社等 該当事項はありません。	(1) 親会社及び法人主要株主等 同左 (2) 役員及び個人主要株主等 同左 (3) 子会社等 同左 (4) 兄弟会社等 同左

(投資口 1 口当たり情報)

当 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
1 口当たり純資産額 499,820 円 1 口当たり当期純利益 15,095 円 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお期中に新投資口の追加発行を行っておりますが、当該新投資口に対する金銭の分配の起算日(平成 15 年 3 月 1 日、期首)に追加発行があったものとして加重平均投資口数を算出しております。 また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益金額については、転換社債、新株引受権付社債及び新株予約権付社債がないため記載していません。	1 口当たり純資産額 466,010 円 1 口当たり当期利益 14,438 円 1 口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後 1 口当たり当期利益金額については、転換社債、新株引受権付社債及び新株予約権付社債がないため記載していません。 (追加情報) 当期から「1 株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第 2 号) 及び「1 株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 4 号) を適用しております。なお、これによる影響はありません。

(注) 1 口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
当期純利益(千円)	2,302,051	756,559
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,302,051	756,559
期中平均投資口数(口)	152,502	52,400

(重要な後発事象)

当 期 〔自 平成 15 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕
該当事項はありません。	<p>1. 新投資証券の発行</p> <p>平成 15 年 2 月 18 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成 15 年 3 月 4 日及び平成 15 年 3 月 26 日に発行しております。</p> <p>【公募による新投資証券の発行】 <日本国内及び欧州を中心とする海外市場 (ただし、米国においては米国証券法ルール 144A に定める適格機関投資家への私募のみとする)における募集></p> <p>発行新投資口数 : 95,000 口(国内 67,910 口、 海外 27,090 口)</p> <p>発行価格(募集価格) : 1 口当たり 521,228 円 発行価格の総額 : 49,516,660,000 円 発行価額(引受価額) : 1 口当たり 502,080 円 発行価額の総額 : 47,697,600,000 円 払込期日 : 平成 15 年 3 月 3 日 投資証券交付日 : 平成 15 年 3 月 4 日 分配金起算日 : 平成 15 年 3 月 1 日</p> <p>【第三者割当による新投資証券発行】 <グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当></p> <p>発行新投資口数 : 5,102 口 発行価額 : 1 口当たり 502,080 円 発行価額の総額 : 2,561,612,160 円 割当先 : 日興シティグループ証券会社(注) 払込期日 : 平成 15 年 3 月 25 日 投資証券交付日 : 平成 15 年 3 月 26 日 分配金起算日 : 平成 15 年 3 月 1 日</p> <p>注. 旧日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、平成 15 年 4 月 7 日に名称を変更し、日興シティグループ証券会社となりました。</p>

<p style="text-align: center;">当 期 〔自 平成 15 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 8 月 31 日〕</p>	<p style="text-align: center;">前 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕</p>
	<p>2. 資産の取得について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、主として1.に記載された新投資口の発行による手取金により、平成15年3月4日付及び平成15年3月6日付にて以下のとおり資産を取得致しました。</p> <p>【博多リバレイン/スーパーブランドシティ】</p> <p>所在地 : 福岡県福岡市 種類 : 店舗 取得価額(注1) : 12,600百万円 取得日 : 平成15年3月4日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 中央三井信託銀行株式会社 信託期間 : 平成14年9月2日から 平成29年9月11日</p> <p>【イトーヨーカドー鳴海店】</p> <p>所在地 : 愛知県名古屋市 種類 : 店舗・駐車場 取得価額(注1) : 8,540 百万円 取得日 : 平成 15 年 3 月 4 日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : みずほ信託銀行株式会社(注2) 信託期間 : 平成 14 年 9 月 25 日から 平成 29 年 9 月末日</p> <p>【南青山2002ビル】</p> <p>所在地 : 東京都港区 種類 : 事務所・店舗 取得価額(注1) : 5,350百万円 取得日 : 平成15年3月4日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 中央三井信託銀行株式会社 信託期間 : 平成12年12月22日から 平成29年4月22日</p> <p>【あびこショッピングプラザ】</p> <p>所在地 : 千葉県我孫子市 種類 : 店舗・駐車場 取得価額(注1) : 10,200 百万円 取得日 : 平成 15 年 3 月 4 日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 株式会社りそな銀行(注3) 信託期間 : 平成 11 年 6 月 17 日から 平成 26 年 10 月 25 日</p>

当 期 〔自 平成 15 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕
	<p>【奈良ファミリー】</p> <p>所在地 : 奈良県奈良市 種類 : 店舗・車庫 取得価額(注1) : 31,241百万円 取得日 : 平成15年3月6日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 三菱信託銀行株式会社 信託期間 : 平成15年3月6日から 平成25年2月末日</p> <p>注1. 取得価額は、取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない当該信託建物、信託構築物、信託工具器具備品及び信託土地自体の取得価額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。</p> <p>注2. 平成15年3月12日に旧みずほアセット信託銀行株式会社と旧みずほ信託銀行株式会社が合併を行い、みずほ信託銀行株式会社となりました。</p> <p>注3. 平成15年3月1日に旧株式会社大和銀行と旧株式会社あさひ銀行が分割・合併を行い、株式会社りそな銀行及び株式会社埼玉りそな銀行となりました。</p>

(金銭の分配に係る計算書)

(単位:円)

項 目	期 別	当 期 〔自 平成 15 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕
	当期末処分利益 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) 次期繰越利益		2,302,071,878 2,302,017,690 (15,095) 54,188
分配金の額の算出方法		当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である2,302,017,690円を利益分配金として分配しております。	当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である756,551,200円を利益分配金として分配しております。

(2) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 13 年 9 月 14 日	私募設立	400	400	200	200	注 1
平成 14 年 3 月 12 日	公募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	注 2
平成 15 年 3 月 4 日	公募増資	95,000	147,400	47,697	71,360	注 3
平成 15 年 3 月 26 日	第三者 割当増資	5,102	152,502	2,561	73,921	注 4

注1. 1口当たり発行価格 500,000 円にて当投資法人が設立されました。

注2. 1口当たり発行価格 470,000 円(発行価額 451,200 円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注3. 1口当たり発行価格 521,228 円(発行価額 502,080 円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注4. 1口当たり発行価額 502,080 円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所 REIT 市場における期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期	第 1 期	第 2 期	第 3 期
決算年月	平成 14 年 8 月	平成 15 年 2 月	平成 15 年 8 月
最 高	484,000 円	578,000 円	650,000 円
最 低	433,000 円	466,000 円	518,000 円

(3) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		〔自平成15年3月1日〕 〔至平成15年8月31日〕	〔自平成14年9月1日〕 〔至平成15年2月28日〕
		金 額(千円)	金 額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,303,138	757,552
減価償却費		844,023	294,975
長期前払費用償却額		5,328	5,328
創業費償却額		13,924	13,924
受取利息		34	48
支払利息		27,341	48,828
営業未収入金の増加・減少額		265,182	434
未収消費税等の増加・減少額		1,586,232	729,203
営業未払金の増加・減少額		436,859	-
未払金の増加・減少額		332,835	128,097
未払費用の増加・減少額		66,594	1,061
未払消費税等の増加・減少額		17,576	17,576
前受金の増加・減少額		225,484	12,072
長期前払費用の支払額		2,083	-
預り金の増加・減少額		835,410	-
その他		146,607	14,801
小 計		3,073,224	1,765,497
利息の受取額		41	59
利息の支払額		35,867	48,219
法人税等の支払額		1,444	1,865
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,035,954	1,715,464
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		69,180,593	2,008,580
信託無形固定資産の取得による支出		2,568,654	-
信託敷金保証金の支出		2,842,594	-
その他の投資その他の資産の取得による支出		186,901	-
信託預り敷金保証金の収入		32,511,933	962,719
投資活動によるキャッシュ・フロー		42,266,809	1,045,860
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		-	4,830,000
短期借入金の返済による支出		4,830,000	4,830,000
分配金の支払額		753,721	688,640
投資口の発行による収入		50,259,212	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		44,675,491	688,640
現金及び現金同等物の増加・減少額		5,444,636	19,036
現金及び現金同等物の期首残高		1,733,618	1,752,654
現金及び現金同等物の期末残高		7,178,254	1,733,618

〔重要な会計方針〕

期 別	当 期 〔自 平成 15 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同 左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

（単位：千円）

当 期 〔自 平成 15 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成 15 年 8 月 31 日現在）	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成 15 年 2 月 28 日現在）
現金及び預金 310,315	現金及び預金 817,345
信託現金及び信託預金 6,867,939	信託現金及び信託預金 916,272
現金及び現金同等物 7,178,254	現金及び現金同等物 1,733,618

4. 役員の異動

平成 15 年 5 月 28 日開催の当投資法人第 3 回投資主総会において、執行役員に廣本裕一氏が選任され、また、監督役員に難波修一、佐藤真良の両氏が選任されました。

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第 2 期 平成 15 年 2 月 28 日現在		第 3 期 平成 15 年 8 月 31 日現在	
		保有総額	対総資産比率	保有総額	対総資産比率
		百万円	%	百万円	%
信託不動産	東京及び東京周辺都市部	18,476	41.0	35,761	28.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	14,323	31.8	55,308	43.8
	その他の政令都市及びその周辺部	10,227	22.7	22,863	18.1
小 計		43,027	95.6	113,933	90.2
預金・その他の資産		1,984	4.4	12,444	9.8
資産総額計		45,012	100.0	126,377	100.0

注. 保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

(2) 保有資産の概要

平成 15 年 8 月 31 日現在、当投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額	組入れ物件数	賃貸可能面積	賃貸面積	稼働率 (注 1)	対総賃貸 収入比率(注 1)	主たる用途
	百万円	件	m ²	m ²	%	%	
仙台中山 ショッピングセンター (信託受益権)	10,151	1	46,248.96	46,248.96	100.0	7.9	商業施設
エスパ川崎 (信託受益権)	10,065	1	56,891.15	56,891.15	100.0	5.9	商業施設
大阪心斎橋ビル (信託受益権)	14,243	1	13,666.96	13,666.96	100.0	7.1	商業施設
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター (信託受益権)	8,266	1	63,652.33	63,652.33	100.0	4.7	商業施設
博多リバレイン/ イニミニマモ(注 3) (信託受益権)	12,711	1	25,446.35	22,898.19	90.0	18.1	商業施設
イトーヨーカドー 鳴海店 (信託受益権)	8,627	1	50,437.91	50,437.91	100.0	5.5	商業施設
南青山 2002 ビル (信託受益権)	5,418	1	1,582.48	1,582.48	100.0	2.8	商業施設
奈良ファミリー (信託受益権)	32,437	1	87,526.45	87,526.45	100.0	37.5	商業施設
あびこショッピング プラザ (信託受益権)	10,296	1	43,415.03	43,366.73	99.9	10.0	商業施設
イトーヨーカドー 八柱店 (信託受益権)	1,713	1	21,581.65	21,581.65	100.0	0.5	商業施設
合 計(注 2)	113,933	10	410,449.27	407,852.81	99.4	100.0	

注 1. 稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第 2 位を四捨五入しております。

注2. 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

注2. 注3. 博多リバレイン/スーパーブランドシティは、イニミニマニモ 8953 博多リバレインに改称し、平成 15 年 9 月 12 日にリニューアルオープンいたしました。

また、平成 15 年 8 月 31 日現在、当投資法人が保有する商業施設（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積	期末算定 価額 (注2)	帳簿価額
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 40 号、57 号、5 号	不動産信託 受益権	m ² 46,248.96	百万円 10,200	百万円 10,151
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁 目 1 番、2 番	不動産信託 受益権	56,891.15	10,200	10,065
大阪心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目 4 番 12 号	不動産信託 受益権	13,666.96	14,600	14,243
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目 5 番 16 号	不動産信託 受益権	63,652.33	8,350	8,266
博多リバレイン/ イニミニマニモ(注3)	福岡県福岡市博多区下川端 3 番 1 号	不動産信託 受益権	25,446.35	13,300	12,711
イトーヨーカドー 鳴海店	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目 232	不動産信託 受益権	50,437.91	8,550	8,627
南青山 2002 ビル	東京都港区南青山五丁目 8 番 5 号	不動産信託 受益権	1,582.48	5,350	5,418
奈良ファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目 4 番 1 号	不動産信託 受益権	87,526.45	31,700	32,437
あびこショッピング プラザ	千葉県我孫子市我孫子字北飯塚 142 番地 1 他	不動産信託 受益権	43,415.03	10,900	10,296
イトーヨーカドー 八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目 15 番	不動産信託 受益権	21,581.65	1,750	1,713
合 計			410,449.27	114,900	113,933

注1. 当期買付けた商業施設は、当該商業施設を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

注2. 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく算定価額（期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の報告書による）を記載しております。

注1. 注3. あびこショッピングプラザとイトーヨーカドー八柱店は住居表示未実施のため、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しております。

当投資法人が投資する商業施設毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第2期 (平成14年9月1日～平成15年2月28日)				第3期 (平成15年3月1日～平成15年8月31日)			
	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率
	件	%	百万円	%	件	%	百万円	%
仙台中山 ショッピングセンター	2	100.0	447	30.8	2	100.0	465	7.9
エスパ川崎	1	100.0	313	21.6	1	100.0	351	5.9
大阪心斎橋ビル	1	100.0	418	28.8	1	100.0	418	7.1
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	1	100.0	274	18.9	1	100.0	275	4.7
博多リバレイン/ イニミニマニモ(注3)	-	-	-	-	57	90.0	1,072	18.1
イトーヨーカドー 鳴海店	-	-	-	-	1	100.0	325	5.5
南青山2002ビル	-	-	-	-	3	100.0	167	2.8
奈良ファミリー(注3)	-	-	-	-	138	100.0	2,219	37.5
あびこショッピング プラザ(注3)	-	-	-	-	50	99.9	592	10.0
イトーヨーカドー 八柱店	-	-	-	-	1	100.0	32	0.5
合計	5	100.0	1,453	100.0	255	99.4	5,920	100.0

注1. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注2. 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

注3. テナントの総数については、建物賃貸借契約に定められた店舗区画数に基づき記載しております。

(3) 保有資産の資本的支出

i 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント内装工事	平成15年 9月～10月	656	-	-
博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県福岡市	館内及び外壁看板 取替え工事	平成15年9月	52	-	-
奈良ファミリー	奈良県奈良市	設備機器整備	平成15年10月	24	-	-
奈良ファミリー	奈良県奈良市	情報システム導入	平成15年12月	15	-	-

ii 期中に行った資本的支出について

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は114百万円であり、費用に区分された修繕費38百万円と併せ、合計153百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント内装工事 その他館内整備	平成15年4月～8月	12
博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県福岡市	客数情報システム設置	平成15年7月	9
博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県福岡市	壁面大型テレビ設置	平成15年8月	7
奈良ファミリー	奈良県奈良市	駐車場精算機設置他	平成15年6月	54
奈良ファミリー	奈良県奈良市	館内及び外構整備	平成15年4月～8月	13
あびこ ショッピングプラザ	千葉県我孫子市	駐車場及び外構整備	平成15年7月～8月	11
その他	-	その他	-	8
合計	-	-	-	114

iii 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

当投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期
	自平成13年9月14日 至平成14年8月31日	自平成14年9月1日 至平成15年2月28日	自平成15年3月1日 至平成15年8月31日
前期末積立金残高	-	102	126
当期積立額	102	23	2
当期積立金取崩額	-	-	-
次期繰越額	102	126	129

注．当投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しております。

当投資法人の関係法人について（「1．投資法人の関係法人の概況」参照資料）

当投資法人の主な関係法人の名称及び関係業務の概要は次の通りです。

(1) 日本リートファンド投資法人（「当投資法人」）

投資主より募集した資金を、主として不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。

(2) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（「資産運用会社」）

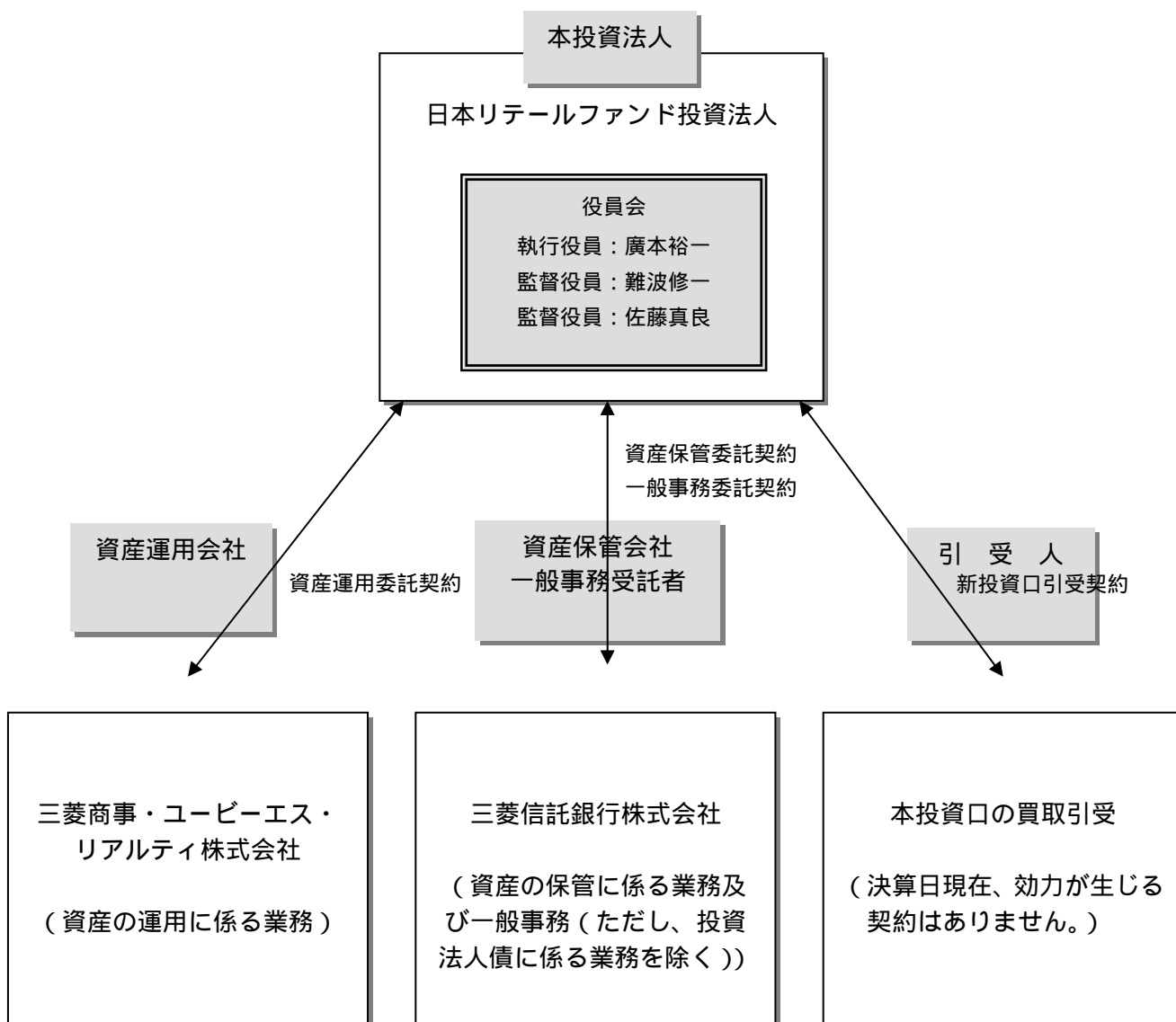
当投資法人からの委託に基づき、投信法上の投資信託委託業者として、当投資法人規約（以下「規約」といいます。）並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。

(3) 三菱信託銀行株式会社（「一般事務受託者兼資産保管会社」）

当投資法人からの委託に基づき、投信法上の一般事務受託者として、当投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務、当投資証券の発行に関する事務、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、当投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、及び納税に関する事務を行います。

また、当投資法人からの委託に基づき、投信法上の資産保管会社として、当投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。

当投資法人の関係法人図



当投資法人の運用ならびに分配について（「2. 運用方針および運用状況（1）運用方針」参照資料）

(1) 投資方針

a. 基本方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、本投資法人の資産を運用します（規約第11条）。

b. 投資態度

本投資法人は、金融機関からの借入返済要請、事業の選択及び集中並びに資産効率の向上に対する株式市場等からの要請、いわゆる減損会計の導入等をきっかけに増加しつつある、元工場用地や社宅用地等を利用して商業施設を保有している事業会社の資産売却ニーズと、店舗を所有しない形態での出店を通じて更なる成長を目指す小売業界の店舗賃借ニーズ、さらに、低金利、株価の低迷の中、さらにはペイオフ解禁を迎え高まりつつある、個人投資家、年金、生・損保業界等の分散された不動産ポートフォリオに対する投資ニーズを結び付け、中長期的な視点に立った商業不動産の保有・賃貸事業を展開することを基本とします。具体的には、以下のように投資を行います。

本投資法人は、主として都心型商業店舗ビル(注1)から郊外型ショッピングセンター(注2)、ロードサイド型店舗(注3)等の商業施設（以下「商業施設」といいます。）に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資します（規約第14条）。

(注1) 都心型商業店舗ビルとは、主に、鉄道等主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にある高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて販売展開している店舗等を含んだ商業施設をいいます。

(注2) 郊外型ショッピングセンターとは、例えば、車でアクセスが容易な郊外の広大な敷地に立地する商業施設をいいます。なお、ショッピング（買い物）に加え飲食・映画・スポーツ施設等を含む総合的なエンターテインメント施設として提供されている高度集積型商業施設も含まれます。

(注3) ロードサイド型店舗とは、主に、主要幹線道路に面して低価格路線や個性的な品揃え等を武器にチェーン展開している店舗をいいます。

本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとします。

本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設を、原則として、賃貸借期間を10年以上とする賃貸借契約を締結して賃貸するものとします。また、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとします。

本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、上記の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします。

本投資法人が資産運用するときには、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上になるようにします。

資産運用会社は、本投資法人の上記投資態度の下で、以下の(i)から(vii)に基づき、多岐にわたる商業施設より適切な物件を選別し、キャッシュフローの安定化を図るべく運用管理を実施します。な

お、実際の運用にあたり、経済情勢、不動産市場、資金動向等の急激な変化等予期しえない事により、以下のような運用管理ができなくなる場合があります。

(i) 投資対象物件

本投資法人の主たる投資対象は、当面、不動産を信託する信託の受益権とし、かかる受益権は、主として都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター及びロードサイド型店舗などの商業施設を裏付資産とするものとします。

(ii) ポートフォリオ運用方針

本投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、中長期にわたり安定したキャッシュフローが期待できるインカム型資産と物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長が期待できるグロース型資産から構成される最適なポートフォリオの構築を基本とします。更に、地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、キャッシュフローの安定を図るために、商業施設の業態、地域及び賃借人の属性による分散投資を行います。

a. 商業施設の業態

投資対象物件は、総合スーパーや百貨店などの「単一商業施設」と都心型商業店舗ビルなどの「複合商業施設」とに大きく区分されます。

単一商業施設については、総合スーパー、百貨店に加え、低価格指向の専門量販店の成長も著しくなっており、これらの新しい小売業界の動向を的確に捉えます。

一方、複合商業施設も、従来の商業施設形態から、高度に集積された郊外型大規模物件か、鉄道等主要交通機関でのアクセスが容易な高級ブランド店等を中核とした都心立地型物件に集約していく傾向が顕著になってきており、これらの動向にも十分配慮します。

b. 地域による分散

投資対象地域は、原則として、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心としますが、日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等についても分散投資を行います。

c. 賃借人の属性

各賃借人との賃貸借契約残存期間、信用リスク、経済環境及び賃借人の売上高等を考慮して、賃貸借契約については定期的に賃貸借契約の内容等の見直しを行います。また、債務履行の確実性に関しては、常に注意を払い、必要に応じて信用調査等を実施します。

d. 目標ポートフォリオ

本書の日付現在における上記 a.ないし c.を総合した「目標ポートフォリオ」は、資産運用会社により以下のとおり設定されています。なお、本目標ポートフォリオは、資産運用会社の取締役会において、定期的に国内の経済情勢、不動産市場及び小売業界動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な視点から適切か否か検討を行い、分類及び比率を含め見直しを行います。

目標ポートフォリオ 中長期的な視点から目標とする保有資産の構成割合			
投資スタイル	物件タイプ	地 域	賃貸期間
インカム型資産 60～70%	上限 単一商業施設 総合スーパー等	割合 40%	東京及び東京 周辺都市部 40～ 60%
	百貨店・専門店等 低価格量販店等	20% 20%	大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部 20～40%
グロース型資産 30～40%	複合商業施設 都市型	40%	政令指定都市 10～30%
	郊外型	30%	その他 0～20%
2年未満 10～ 20%			
2～10年 30～ 40%			
10年超 40～ 60%			
(賃料収入をベースに算出した割合)			
既稼動収益物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする。			
投資案件1件の割合は、最大でポートフォリオ全体の20%以内とする。			
信用力がトリプルB以上に相当するテナントの割合は、ポートフォリオ全体の30%以上とする。 (賃料収入をベースに算出した割合)			

- ・ インカム型資産とは、中長期にわたり安定したキャッシュフローの確保を第一に目指す投資対象をいいます。
- ・ グロース型資産とは、物件価値又はキャッシュフローの成長を積極的に目指す投資対象をいいます。
- ・ 上記表における割合については、別段の記載がない限り鑑定評価額をベースに算出したものを示しています。
- ・ 「東京及び東京周辺都市部」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県に所在する市町村、「大阪・名古屋及び同地域周辺都市部」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び愛知県に所在する市町村をいいます。

(iii) 物件選定基準

商業施設の選定にあたっては、個別物件ごとに建物賃借人の状況、建物賃貸借契約及び修繕履歴の精査並びに法務調査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査（以下「物件精査」といいます。）を行うほか、国内の経済情勢及び不動産市場の現況を分析し、かつ多様化する消費者動向や著しく変化する企業環境を勘案しながら、当該物件の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンス向上に繋がるか否か、並びに資本コスト及び投資利回りを重視し、総合的な判断を行います。具体的には、以下のような点に着目します。

a. 商圏の状況

商業施設として長期的に安定した収益性を維持し、賃料負担能力を維持していくためには、その施設が立地している商圏の規模、潜在性、成長性等が重要な意味を持てきます。したがって、商圏人口、人口動態、年齢構成、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圏の状況を分析した上、その商圏の特徴と賃借人の業態との適合性についての十分な分析を行います。また、投資対象物件の商業施設としての競争力について、商圏の特性を踏まえ、商圏内での競合の状況、潜在的な新規競合発生之余地等も含めて、慎重に分析を行います。

b. 賃貸借契約の内容

賃貸期間、中途解約の条件、賃料改定についての取決め、敷金、保証金の有無等について十分に検討を行った上で、成長性、安定性の両面から分析を行います。

c. 建物の状況

建物の構造、耐震性、耐久性、維持管理費用等を含めた総合的な建物診断を行うことは勿論、建物構造上の商業施設としての汎用性、拡張性、転用可能性等についても十分な検討を行います。

d. 権利の態様

所有権、賃借権、地上権等の権利の態様、共有持分である場合の共有者との取決めの有無及びその内容等について、十分な検討を行い、投資対象の処分可能性等について、慎重に判断を行います。

(iv) 運営・売却方針

中長期的な運用を前提として、計画的な改装工事や新規テナントの誘致による資産価値の向上、競争力の維持・向上を図り、かつ収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上等）と費用の低減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図ります。

単一商業施設については、基本的に賃貸期間を長めに設定しながら、競争原理を導入したプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、安定収益の確保を中心に運用します。また、複合商業施設については、賃貸期間に弾力をもたせることで、次の時代の流れや最新の消費者のニーズを反映したテナントへの入替えが行えるように運用します。

個々の運用不動産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

(v) 財務方針

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務にかかる履行を含みます。）等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できます。借入れ及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつその合計額が 1 兆円を超えないものとします。ただし、借入先は証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家に限定されます。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

また、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）は、最大 50% を目安としていますが、資産の取得等に伴い一時的に 50% を超えることがあります。なお、当面の間は、財務の健全性及び将来の成長余力を確保するため、より低い負債比率を保つように保守的に運用します。

上記の他、更に借入れについては以下の方針で実施されます。

- a. 借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無などの借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。ただし、期限前返済の場合の手数料などが、その時点における金利情勢によって決定されるなど、予測しがたい経済状況の変化で資金調達コストが変動する場合があります。

- b. 将来の特定資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約などの、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

(vi) 不動産管理方針

プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人が直接に取得した不動産又は信託の受益権の裏付けとなる不動産の運営管理業務（以下かかる業務を「プロパティ・マネジメント」ということがあります。）を行います。プロパティ・マネジメント会社は、各々の商業施設の特性に応じて個別物件毎に選定され、当該物件の運営管理業務（場合により、テナント管理、テナント売上管理、テナントとの賃貸借契約締結及びその更新手続、販売促進活動の企画立案及び実施等を含みます。）を統括し、必要に応じて、その専門性と判断に基づき日常的な修繕、清掃等を行う会社を選定し、自ら又は信託銀行等を当事者としてこれらの会社と契約を締結し又は締結させます。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定を、複数社に入札を打診し提案書を受領した上で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断し選定します。また、本投資法人は、個別物件ごとの特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上）と費用の低減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図るために、プロパティ・マネジメント会社への委託契約期間を極力短くし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

(2) 投資対象

a. 投資対象とする資産の種類

(i) 主要投資対象の特定資産（規約第 12 条）

本投資法人は、前記「(1) 投資方針 a. 基本方針」にしたがい、主として以下に掲げる特定資産に投資します。

なお、本書の日付現在、資産運用会社が、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）第 50 条の 2 第 1 項の取引一任代理等の認可を受けていないため、資産を不動産への直接投資により運用することについて業務認可を得ておらず、本投資法人は、直接不動産への投資を行っていません。

不動産、不動産の賃借権又は地上権

金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは土地の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、）不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 3 条第 1 号に掲げるものに該当するものを除きます。）

当事者の一方が相手方の行う上記、又は下記に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該財産に対する投資として運用し、当該財産から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

金銭の信託の受益権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令第3条第1号に掲げるものに該当するものを除きます。）であって、信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの

資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。（以下「資産流動化法」といいます。））に規定する優先出資証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限ります。）

資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限ります。）

投信法に規定する投資信託の受益証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限ります。）

投信法に規定する投資証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限ります。）

(ii) 主要投資対象以外の資産（規約第13条第1項）

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができます。

預金

コール・ローン

国債証券

地方債証券

コマーシャル・ペーパー

譲渡性預金証書

上記 から に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

投信法第2条第4項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券

合同運用指定金銭信託の受益権

貸付信託法第2条に定める貸付信託の受益証券

(iii) その他（規約第13条第2項）

本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡し取引を行うことができます。

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (ii) ポートフォリオ運用方針 d. 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(3) 分配方針

本投資法人は、決算期（毎年2月末日と8月末日）現在の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）に記載された投資主又は登録質権者に対して、直前の決算期に発行されていた投資口又は当該期中に発行された投資口に応じて、次に掲げる金銭の分配の方針に従って、その所有口数

に相当する金銭の分配を行います。金銭の分配は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(イ) 利益の分配（規約第26条第1項）

利益は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金等（出資総額等）の合計額を控除した金額とします。

本投資法人は、利益の全部を金銭により投資主に分配します。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配（規約第26条第2項）

本投資法人は、利益の額に当該決算期に計上した固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

(ハ) 金銭の分配額の制限

税法が金銭の分配について損金算入を認めるとき、本投資法人は、税法が当該損金算入を認めるために定めた条件を満たすように投資主に金銭を分配しなければなりません（規約第26条第3項）。

本投資法人が期中に投資口を追加発行したとき、その投資口に対応する金銭の分配の額については日割により計算することができるものとしますが（規約第27条）現時点ではかかる日割計算を行う予定はありません。

(ニ) 分配金の支払方法（規約第28条）

本投資法人は、決算期現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。当該支払は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(ホ) 分配金の除斥期間（規約第29条）

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れます。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

(ヘ) 上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年3月16日制定。その後の改正も含みます。）に従うものとします。

(ト) 本投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。ただし、以下のiからiiiのいずれかの条件を満たす場合には、上記(イ)から(ヘ)に従い、投資主に対して利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

- i. 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合
- ii. 税法等の変更等により、個人投資主が申告を行うことが一般的に行われるようになった場合等、利益を超える金銭の分配を行うことにより譲渡損益の申告を行うことが投資主にとって負担ではなくなったと本投資法人の役員会において判断される場合
- iii. 本投資法人の「利益の配当等を損金として算入するための要件」を満たすため等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合

(4) 投資制限

a. 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

- (1) 本投資法人は、その資産の運用を受託した投資信託委託業者（資産運用会社）が投資法人資産運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限って、前記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産」に掲げる不動産への投資を行うものとします（規約第 15 条第 1 号）。
- (2) 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産及び主として当該不動産を裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第 15 条第 2 号）。
- (3) 資金の借入れに関する制限

本投資法人は、前記「(1) 投資方針 a. 基本方針」に従い、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行を行うことができます。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、その募集、名義書換及び発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託します（規約第 21 条）。

借入れ及び投資法人債の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします（規約第 22 条）。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、その合計額が 1 兆円を超えないものとします（規約第 23 条）。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第 24 条）。

b. 投信法による投資制限

- (1) 登録投資法人は、投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

投資法人相互間の取引

資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 5 号）。

ただし、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 33 条）。

一. 次に掲げる要件のすべてを満たす取引

イ. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

A. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

B. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合

C. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

- D. 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
 - ロ. 有価証券の売買その他の投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- 二. 個別の取引ごとに双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引
- 三. その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

投資信託財産と投資法人の取引

運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うこと（投信法第 15 条第 1 項第 3 号）。

ただし、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として投信法施行令で定める以下の取引を除きます（投信法施行令第 18 条）。

一. 投資信託財産について、次に掲げる要件をすべて満たす取引

イ. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- A. 投資信託契約の終了に伴うものである場合
- B. 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に应ずるために行うものである場合
- C. 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- D. 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ロ. 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

二. 投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

イ. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- A. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- B. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに应ずるために行うものである場合
- C. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- D. 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ロ. 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

三. 個別の取引毎にすべての受益者及びすべての投資主の同意を得て行う取引

四. その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

第三者の利益を図る取引

特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 6 号）。

投資法人の利益を害する取引

通常取引と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 7 号）。

その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 8 号、投信法施行規則第 52 条）。

- A. 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第 34 条の 7 において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和 61 年法律第 74 号。その後の改正を含みます。）（以下「投資顧問業法」といいます。）第 15 条第 1 項に規定する書面に準ずる書面を交付しない

で行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）

- B．投資信託委託業者が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- C．他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。
- D．特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。
- E 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること。ただし、投資信託委託業者が証券業を営んでいる場合はこの限りではありません。

(2) 同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

(3) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- A．合併によるとき。
- B．投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。
- C．投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

(4) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第81条第1項）。

- A．合併によるとき。
- B．投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

c. その他の投資制限

(1) 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(2) 集中投資

集中投資について制限はありませんが、投資対象である不動産の選別については、地域経済リスク、地震リスク等に起因するキャッシュフローリスクを軽減することを目的として、地域分散投資を行います。基本的には東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心に投資を行う予定ですが、全国の政令指定都市についても分散投資を行います。

(3) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資信託の受益証券及び投資証券）に対する投資は、主として以下のないしを裏付けとするものに限り（規約第12条第7号及び第8号）。なお、以下に記載する不動産は、日本国外に所在する不動産は含みません。また、外貨建資産への投資は行いません（規約第15条第2号）。

不動産、不動産の賃借権又は地上権

金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは土地の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限り）を、不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受

益権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令第3条第1号に掲げるものに該当するものを除きます。）

匿名組合出資持分

(4) 流動性に欠ける資産への投資

本書に記載する制限のほか、流動性に欠ける資産への投資には制限がありません。

以上



Third Fiscal Period Results
(March 1, 2003 – August 31, 2003)

DISCLAIMER

This document contains translations of selected information described in the Financial Release (*"Kessan Tanshin"*) prepared under the timely-disclosure requirements of the Tokyo Stock Exchange, and portions of the Financial Statements and the Performance Information Report for the third fiscal period from March 1, 2003 to August 31, 2003, of Japan Retail Fund Investment Corporation ("JRF") prepared pursuant to the Investment Trust Law of Japan.

This English language document was prepared solely for the convenience of and reference by overseas investors and neither corresponds to the original Japanese documents nor is it intended to constitute a disclosure document. The Japanese language Financial Release and the Financial Statements and the Performance Information Report for the aforementioned should always be referred to as originals of this document.

English terms for Japanese legal, accounting, tax and business concepts used herein may not be precisely identical to the concepts of the equivalent Japanese terms. With respect to any and all terms herein, including without limitation, financial statements, if there exist any discrepancies in the meaning or interpretation thereof between the original Japanese documents and English statements contained herein, the original Japanese documents will always govern the meaning and interpretation. Neither JRF, Mitsubishi Corp.-UBS Realty Inc. ("MC-UBSR") nor any of their respective directors, officers, employees, partners, shareholders, agents or affiliates will be responsible or liable for the completeness, appropriateness or accuracy of English translations or the selection of the portions(s) of any document(s) translated into English. No person has been authorized to give any information or make any representations other than as contained in this document in relation to the matters set out in this document, and if given or made, such information or representation must not be relied upon as having been authorized by JRF, MC-UBSR or any of their respective directors, officers, employees, partners, shareholders, agents or affiliates.

The financial statements of JRF have been prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Japan (Japanese GAAP) which may materially differ in certain respects from generally accepted accounting principles in other jurisdictions.

Certain provisions of this document contain forward-looking statements and information. We base these statements on our beliefs as well as our assumptions based solely on certain limited information currently available to us. Because these statements reflect our current views concerning future events, these statements involve known and unknown risks, uncertainties and assumptions. These forward-looking statements are not a guarantee of future performance and involve risks and uncertainties, and there are certain important factors that could cause actual results to differ, possibly materially, from expectations or estimates reflected in such forward-looking statements, including without limitation: the general economy, market conditions, financial markets including the performance of the retail market, interest rate fluctuations, competition with our retail properties, and the impact of changing regulations or taxation. JRF does not intend, and is under no obligation to, update any particular forward-looking statement included in this document to reflect future events or circumstances or of any statements or information contained therein.

October 23, 2003

Japan Retail Fund Investment Corporation
Announcement of Third Fiscal Period Results

Distribution Per Unit +4.1% Above Estimates

Summary of Financial Results

Japan Retail Fund Investment Corporation ("JRF"; TSE ticker code: 8953) today announced the financial results of its third fiscal period for the six-months ending August 31, 2003.

For the third fiscal period, JRF reported gross revenues of ¥5,920 million, operating income of ¥2,572 million, income before income taxes of ¥2,303 million, net income of ¥2,302 million and earnings and cash distributions per unit of ¥15,095. The cash distributions per unit exceeded the estimate of ¥14,504 reported to the Tokyo Stock Exchange on April 23, 2003 by 4.1%.

As of August 31, 2003, JRF's property portfolio consisted of ten retail properties and was independently appraised at ¥114,900 million in aggregate.

The assets of JRF totaled ¥126,378 million as of August 31, 2003, long term interest bearing debt was ¥4,170 million and total unitholders' equity was ¥76,223 million, or ¥499,820 per unit, with a total of 152,502 units outstanding.

"We are quite pleased with these operating results," said Mr. Yuichi Hiromoto, JRF's Executive Director as well as the President and Chief Executive Officer of JRF's Asset Manager, Mitsubishi Corp.-UBS Realty Inc. "In our view, these results demonstrate the continued strong performance of our retail property ownership business and the strength and quality of our properties, which continue to deliver a steady basis for on-going distributions per unit."

Third Fiscal Period Highlights

Operating Environment: On March 4, 2003, JRF issued a total of 95,000 new investment units at a price per unit of ¥521,228, of which 67,910 of such units were issued in connection with a Japanese Primary Offering, and 27,090 of such units were issued in connection with an International Offering pursuant to Rule 144A under the U.S. Securities Act of 1933. Net proceeds of approximately ¥47.7 billion from these Offerings were substantially utilized in the acquisition of five additional retail properties with an aggregate purchase price of ¥67.9 billion.

On March 26, 2003, 5,102 additional units were issued by JRF in connection with the exercise of an over-allotment option granted in connection with underwriter stabilization activities within the Japanese offering, generating an additional ¥2.6 billion in net proceeds to JRF.

On June 16, 2003, JRF acquired Ito-Yokado Yabashira Shopping Center for ¥1,616 million. The acquisition was financed through a combination of cash on hand and the assumption of ¥450 million in non-interest bearing security deposits due upon lease termination in October 2008.

Bank Borrowings and Credit Facilities: The Company repaid its outstanding short-term borrowings of ¥4,830 million on March 31, 2003.

On July 16, 2003, JRF obtained a commitment line of ¥3 billion from a financial institution for a 12-month period, with a renewal option. The purpose of this line is to free up cash resources dedicated as reserves for the repayment of tenant deposits.

Leverage: As of August 31, 2003, JRF's overall leverage level was 37.9% (3.3% excluding tenant deposits).

JRF's Portfolio Profile: As of August 31, 2003, JRF's portfolio was comprised of ten retail properties with 410,449 square meters of leaseable space and with a weighted average building age of 6.8 years.

Acquisition after Balance Sheet Date

Additional Acquisition: On September 18, 2003, JRF completed the acquisition of the Ito-Yokado Kamifukuoka-Higashi Shopping Center for ¥6.9 billion. The acquisition was financed through a combination of cash on hand and the assumption of ¥2,160 million in non-interest bearing security deposits due upon lease termination in September 2019, with the remainder of ¥3,500 million from bank borrowings.

Forecasts for the Fourth and Fifth Accounting Periods

Performance Forecasts: For the fourth accounting period from September 1, 2003 to February 29, 2004, JRF estimates gross revenue at ¥6,368 million and net income at ¥2,372 million, or ¥15,553 per unit. For the fifth accounting period from March 1, 2004 to August 31, 2004, JRF estimates gross revenue at ¥6,371 million and net income at ¥2,006 million, or ¥13,153 per unit. The forecast decline in fifth accounting period gross revenue and net income is primarily attributable to increases in property tax expense. In accordance with Generally Accepted Accounting Principles in Japan, property taxes are capitalized in the year of acquisition. Our forecasts assume no property acquisitions during the fourth and fifth accounting periods apart from the September 18, 2003 acquisition described in the previous paragraph.

JRF and its Asset Manager, having considered the operating environment in which JRF operates, believe that the above forecasts, based on operating assumptions associated with JRF's current portfolio, are reasonable. However, these numbers are not a guarantee of JRF's fourth and fifth period performance and that final results may differ due to unforeseen circumstances.

Please also refer to "Disclaimer" accompanying this document.

About JRF

Japan Retail Fund Investment Corporation is the third listed Japanese Real Estate Investment Trust ("J-REIT") and the first J-REIT to focus primarily on retail properties.

As of the date of this announcement, JRF owns eleven retail properties containing approximately 439,000 square meters of leaseable space, with a weighted average building age of 6.8 years.

Investor Relations: *For further information relating to this press release as well as the Fund and its Asset Manager, please feel free to contact Mr. Hidenori Asai, Deputy President and Head of Investor Relations at Mitsubishi Corp.-UBS Realty Inc. (Telephone Number: 81-3-3511-1692)*

(Summary Financial Information Attached)

JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT CORPORATION
BALANCE SHEETS
As of August 31, 2003 and February 28, 2003

	<u>August 31, 2003</u> <u>(JPY in Millions)</u>	<u>February 28, 2003</u> <u>(JPY in Millions)</u>
ASSETS		
Current assets:		
Cash and cash equivalents	7,178	1,734
Rental receivables	310	45
Consumption tax refundable	1,586	—
Prepaid expenses and other assets	225	16
<i>Total current assets</i>	<u>9,299</u>	<u>1,795</u>
Non-current assets:		
Property and equipment, at cost:		
Land	62,441	27,552
Buildings	48,033	14,982
Building improvements	1,936	995
Machinery and equipment	377	79
	<u>112,787</u>	<u>43,608</u>
Less: Accumulated depreciation	<u>(1,420)</u>	<u>(580)</u>
<i>Net property and equipment</i>	<u>111,367</u>	<u>43,028</u>
Other assets:		
Leasehold rights	2,468	—
Other intangible assets	98	—
Deposits	2,843	—
Long-term prepaid expenses	30	33
Organization costs	84	97
Other	189	59
<i>Total other assets</i>	<u>5,712</u>	<u>189</u>
TOTAL ASSETS	<u><u>126,378</u></u>	<u><u>45,012</u></u>

JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT CORPORATION
BALANCE SHEETS
As of August 31, 2003 and February 28, 2003

	<u>August 31, 2003</u>	<u>February 28, 2003</u>
	<u>(JPY in Millions)</u>	<u>(JPY in Millions)</u>
LIABILITIES AND UNITHOLDERS' EQUITY		
Current liabilities:		
Short-term debt	–	4,830
Rent received in advance	368	142
Accrued expenses and other liabilities	1,910	200
<i>Total current liabilities</i>	<u>2,278</u>	<u>5,172</u>
Non-current liabilities:		
Long-term debt	4,170	4,170
Tenant leasehold and security deposits	43,704	11,192
Other	3	59
<i>Total non-current liabilities</i>	<u>47,877</u>	<u>15,421</u>
TOTAL LIABILITIES	<u>50,155</u>	<u>20,593</u>
Unitholders' equity:		
Unitholders' capital, 2,000,000 units authorized, 152,502 units issued and outstanding	73,921	23,662 (1)
Retained earnings	2,302	757
TOTAL UNITHOLDERS' EQUITY	<u>76,223</u>	<u>24,419</u>
TOTAL LIABILITIES AND UNITHOLDERS' EQUITY	<u><u>126,378</u></u>	<u><u>45,012</u></u>

(1) 52,400 units issued and outstanding as of February 28, 2003

JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT CORPORATION
STATEMENTS OF INCOME AND RETAINED EARNINGS

For the Six Months Ended
August 31, 2003 and February 28, 2003

	<u>March 1, 2003 to</u> <u>August 31, 2003</u> <u>(JPY in Millions)</u>	<u>September 1, 2002 to</u> <u>February 28, 2003</u> <u>(JPY in Millions)</u>
Operating revenues		
Rental and other operating revenues	5,920	1,453
Operating expenses		
Property-related expenses	2,886	341
Asset management fees	362	132
Custodian fees	9	9
General administration fees	47	28
Other	44	29
	<u>3,348</u>	<u>539</u>
Operating income	2,572	914
Non-operating revenues		
Non-operating revenues	-	1
Non-operating expenses		
Interest expense	27	49
Offering costs	214	82
Amortization of organization costs	14	14
Other non-operating expenses	14	12
	<u>2,303</u>	<u>757</u>
Income before income taxes		
Income taxes	1	1
Net income	<u>2,302</u>	<u>756</u>

JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT CORPORATION
STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Six Months Ended
August 31, 2003 and February 28, 2003

	<u>March 1, 2003 to</u> <u>August 31, 2003</u> <u>(JPY in Millions)</u>	<u>September 1, 2002 to</u> <u>February 28, 2003</u> <u>(JPY in Millions)</u>
Cash Flows from Operating Activities:		
Income before income taxes	2,303	757
Adjustments to reconcile income before income taxes to net cash provided by operating activities:		
Depreciation	844	295
Amortization of organization costs	14	14
Interest expense	27	49
Changes in assets and liabilities:		
Consumption tax refundable	(1,586)	729
Accounts payable	333	(129)
Rent received in advance	225	12
Accrued expenses and other liabilities	1,055	22
Other, net	(179)	(34)
Net cash provided by operating activities	<u>3,036</u>	<u>1,715</u>
Cash Flows from Investing Activities:		
Purchases of property and equipment	(71,749)	(2,008)
Proceeds from tenant leasehold and security deposits	32,511	963
Payment of deposits	(3,029)	-
Net cash used in investing activities	<u>(42,267)</u>	<u>(1,045)</u>
Cash Flows from Financing Activities:		
Proceeds from short-term debt	-	4,830
Repayments of short-term debt	(4,830)	(4,830)
Proceeds from issuance of investment units	50,259	-
Dividend payment	(754)	(689)
Net cash provided by/(used in) financing activities	<u>44,675</u>	<u>(689)</u>
Net change in cash and cash equivalents	<u>5,444</u>	<u>(19)</u>
Cash and cash equivalents at beginning of period	<u>1,734</u>	<u>1,753</u>
Cash and cash equivalents at end of period	<u><u>7,178</u></u>	<u><u>1,734</u></u>

Property Portfolio Summary 1

<u>Name of Property</u>	<u>Year(s) Built</u>	<u>Location of Property</u>	<u>Date Acquired</u>	<u>Ownership Percentage %</u>	<u>Acquisition Price (JPY in Millions)</u>	<u>Appraisal Value as of August 31, 2003 (JPY in Millions)</u>	<u>Percentage of Total Portfolio %</u>
Osaka Shinsaibashi Building	1999	Osaka City, Osaka	13-Mar-02	100	14,300	14,600	13%
Sendai Nakayama Shopping Center	1995-1999	Sendai City, Miyagi	13-Mar-02	100	10,200	10,200	9%
ESPA Kawasaki	2000	Kawasaki-City, Kanagawa	13-Mar-02	80.4	8,117	10,200	9%
			10-Dec-02	19.6	1,974		
JUSCO Chigasaki Shopping Center	2000	Chigasaki City, Kanagawa	13-Mar-02	100	8,300	8,350	7%
Nara Family	1992	Nara, Nara	6-Mar-03	100	31,241	31,700	27%
8953 Hakata Riverain	1996	Fukuoka, Fukuoka	4-Mar-03	100	12,600	13,300	12%
Abiko Shopping Center	1994	Abiko, Chiba	4-Mar-03	100	10,200	10,900	9%
Ito-Yokado Narumi	1997	Nagoya, Aichi	4-Mar-03	100	8,540	8,550	7%
Minami Aoyama 2002 Building	2002	Minato Ward, Tokyo	4-Mar-03	100	5,350	5,350	5%
Ito-Yokado Yabashira Shopping Center	1982	Matsudo, Chiba	16-Jun-03	100	1,616	1,750	2%
Total					112,438	114,900	100%

Property Portfolio Summary 2

<u>Name of Property</u>	<u>Number of Tenants</u>	<u>Net Book Value as of August 31, 2003 (JPY in Millions)</u>	<u>Leasable Space (sq. m.)</u>	<u>Leased Area (sq. m.)</u>	<u>Occupancy Rate as of August 31, 2003 %</u>	<u>Rental Revenue in Third Fiscal Period (JPY in Millions)</u>	<u>Percentage of Total Revenue %</u>
Osaka Shinsaibashi Building	1	14,243	13,666.96	13,666.96	100.0%	418	7%
Sendai Nakayama Shopping Center	2	10,152	46,248.96	46,248.96	100.0%	466	8%
ESPA Kawasaki	1	10,066	56,891.15	56,891.15	100.0%	351	6%
JUSCO Chigasaki Shopping Center	1	8,267	63,652.33	63,652.33	100.0%	275	5%
Nara Family	138	32,438	87,526.45	87,526.45	100.0%	2,219	37%
8953 Hakata Riverain	57	12,711	25,446.35	22,898.19	90.0%	1,073	18%
Abiko Shopping Center	50	10,296	43,415.03	43,366.73	99.9%	592	10%
Ito-Yokado Narumi	1	8,628	50,437.91	50,437.91	100.0%	325	5%
Minami Aoyama 2002 Building	3	5,419	1,582.48	1,582.48	100.0%	168	3%
Ito-Yokado Yabashira Shopping Center	1	1,713	21,581.65	21,581.65	100.0%	33	1%
Total	255	113,933	410,449.27	407,852.81	99.4%	5,920	100%