

# 平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）決算短信

平成19年10月15日

不動産投信発行者名 日本リートファンド投資法人  
 コード番号 8953  
 代表者 執行役員 近藤 順茂

上場取引所 東証  
 URL <http://www.jrf-reit.com>

資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代表者 代表取締役社長 廣本 裕一  
 問合せ先責任者 常務執行役員 南 俊一 TEL (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 平成19年11月22日  
 分配金支払開始予定日 平成19年11月19日

(百万円未満切捨て)

## 1. 19年8月期の運用、資産の状況（平成19年3月1日～平成19年8月31日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年8月期	18,490	(10.6)	7,408	(6.8)	6,409	(5.2)
19年2月期	16,712	(11.4)	6,938	(15.6)	6,093	(19.0)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
19年8月期	6,396 (5.2)	16,549	2.5	1.3	34.7
19年2月期	6,079 (18.9)	15,729	2.7	1.4	36.5

## (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
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年8月期	16,549	6,396	-	-	100.0	2.5
19年2月期	15,730	6,079	-	-	100.0	2.4

## (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年8月期	488,747	257,160	52.6	665,354
19年2月期	480,415	256,844	53.5	664,535

(参考) 自己資本 平成19年8月期 257,160百万円 平成19年2月期 256,844百万円

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年8月期	10,731	△11,391	3,244	27,015
19年2月期	9,170	△65,823	65,652	24,431

## 2. 20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）及び20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	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
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年2月期	18,628 (0.7)	7,397 (△0.1)	5,965 (△6.9)	5,950 (△7.0)	15,394	0
20年8月期	19,736 (5.9)	7,458 (0.8)	5,661 (△5.1)	5,646 (△5.1)	14,609	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成20年2月期) 15,394円、(平成20年8月期) 14,609円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 有

#### (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成19年8月期 386,502口 平成19年2月期 386,502口
- ② 期末自己投資口数 平成19年8月期 0口 平成19年2月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提条件については、6ページ記載の「平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）及び平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

最近の有価証券報告書（平成19年5月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成19年5月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### （2）運用状況

#### A 当期の概況

##### i 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）して以来、着実に物件を取得し、成長を続けてまいりました。

本投資法人は、上場直後に4物件を取得して実質的な運用を開始して以降、第3期中に6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件をそれぞれ取得し、第5期末（平成16年8月31日）には当初設定した上場後3年以内に総資産額2,000億円という目標を半年以上前倒しで達成しました。更に、第6期中に4物件、第7期中に8物件、第8期中に2物件、第9期中に3物件、第10期中に4物件をそれぞれ取得し、第10期末（平成19年2月28日）に上場時からの目標である5年以内に総資産額4,000億円という目標を前倒しで達成することができました。第11期においては2物件を取得、1物件を売却し、この結果、第11期末（平成19年8月31日）時点で、合計42物件（総資産額4,887億円）を運用するに至りました。

##### ii 運用実績

本投資法人は、主として好立地の「都心型商業店舗ビル」や質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う「郊外型ショッピングセンター」、「ロードサイド型店舗」等の全国に点在する多岐にわたるタイプの商業施設を投資対象としています。また、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、テナントの入替えや施設のバリューアップを通じたテナントの売上増による賃料収入の増加等をはかることによりキャッシュ・フローの増大、物件価値の向上を積極的に目指す「グロース型資産」に分類される投資対象資産により構成される最適なポートフォリオの構築を基本戦略としています。

更に、本投資法人は、地域別、物件タイプ別、賃貸期間別、テナント別の分散及びバランスに留意しつつ、ポートフォリオ全体の安定的収益の確保と既存物件の価値向上による内部成長、並びに着実かつ継続的な外部成長を目指しています。

本投資法人が保有するインカム型資産は、イオン、イトーヨーカ堂、イオンモール、ビックカメラ等を中心とした優良テナントとの長期賃貸借契約に支えられ、かつ、物件稼働率はほぼ100%を維持しているため、賃料収入は極めて安定的に推移しております。また、都心で商業集積エリアとしての成長が見込まれる好立地に位置する物件と、郊外立地の優良テナントと長期賃貸借契約を締結している大規模物件という、2つの投資セグメントを軸にポートフォリオを構築する投資戦略に則り、当期中にインカム型物件では、既保有のエスパ川崎に隣接するエスパ川崎アネックス（エスパ川崎と一体として取り扱い運用物件数には含めていません。）、郊外型単一商業施設であるイトーヨーカドー一四街道店を取得しました。

グロース型資産については、当期中におやまゆうえんハーヴェストウォークを取得するとともに、一方で将来における収益並びに資産価値の増減見通し等を考慮し、ポートフォリオの構成等を総合的に勘案した結果、ワンダーシティを譲渡いたしました。また、共同保有による運営ノウハウの融合により本物件の収益力向上を図ることを目的として博多リバレイン/イニミニマニモの一部（信託受益権準共有持分の50%）を、玉川高島屋ショッピングセンター等の運営管理実績を有する東神開

発株式会社に譲渡しております。なお同社とは、当該共同事業を先駆けとして協力体制を強化していくことで合意しており、共同事業や共同運営等を通じて保有商業施設の市場競争力を向上させ、物件価値を高めていくことを目指します。他のグロース型資産である、ならファミリー、あびこショッピングプラザ、京都ファミリー、東戸塚オーロラシティにつきましては、当期においても引続き商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入替やそれに伴うリニューアル、販促活動等を実施しております。

### iii 資金調達概要

#### ① デットファイナンス

借入金等の有利子負債の調達（デットファイナンス）については、テナント敷金及び保証金（第11期末現在の残高約840億円）の有効活用を図ると共に、将来にわたる全体資金調達コストの抑制を図りながら健全な負債比率と長期負債の長めの平均残存年数の維持、将来的な金利上昇に備えた長期固定金利の導入によるリスクヘッジを図るべく、借入金の返済を目的とする投資法人債の発行を行い、財務の安定性と機動性の確保を図りました。投資法人債につきましては、平成19年1月10日付で行われた国内無担保投資法人債の発行にかかる包括決議に基づき、当期中に第5回公募投資法人債（年限：5年、発行総額：200億円）及び第6回公募投資法人債（年限：10年、発行総額：150億円）を発行し、第1回債、第2回債、第3回債、第4回債を合わせて当期末残高は1,000億円となっております。

なお、当期末の借入金残高は、約432億円、その内訳は、短期借入金残高約382億円、長期借入金残高50億円となっております。

#### ② エクイティファイナンス

本投資法人は、平成18年9月に過去最大となる新投資口の発行（84,000口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含む。）を行い、新規上場時も含め、上場不動産投資法人として最多となる過去6回のエクイティオファリング（内5回がグローバルオファリング）を行ってまいりました。

本書の日付現在の出資総額は2,507億円、発行済投資口総数は386,502口となっております。

### iv 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益18,490百万円（総賃料収入及び不動産等売却益）、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7,408百万円となり、経常利益は6,409百万円、当期純利益は6,396百万円を計上しました。

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16,549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

本投資法人は、首都圏等大都市圏の一部で過熱する物件取得競争には過度にとらわれず、本投資法人の投資方針に基づき冷静に市場環境等を分析し、長期的な視点から商業施設としての将来にわたる競争力を評価し、選別的な姿勢で適正価格での投資を行ってまいります。外部成長においては、商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、高度な物件評価及びマネジメントのノウハウが要求される郊外型を中心とした大型物件や、原宿・表参道及び青山地区に代表される多様で高質な消費ニーズを満たす優良ブランド等が集中する都心エリアの商業施設を主な対象とし、新規開発案件への取り組み等を通じてポートフォリオの更なる拡大を図ります。また、ポートフォリオのスケールメリットを活用した更なる内部成長を図るため、既存保有物件の潜在力を生かし、競争力強化のための中長期的な視野に立った更新・拡張投資等を積極的に実施します。これまでに培った商業施設運用ノウハウの最大限の活用を通じて、差別化戦略を更に進めていく方針です。

## ii 対処すべき課題

国土交通省が平成19年8月19日に発表した平成19年7月1日時点の基準地価によりますと、商業地の全国平均が前年比+1.0%と16年ぶりに上昇、また住宅地は0.7%下落したものの前年より下落幅は縮小しました。三大都市圏の商業地では前年比が10.4%と2年連続の上昇を示しましたが、これまで上昇率が高かった地域での上昇率の鈍化傾向も見られました。しかし、商業施設開発や不動産投資が活発な東京の都心部では24.2%の上昇、大規模ビル開発が進む名古屋駅周辺に代表される名古屋市では17.5%の上昇、オフィス・商業ビルへの積極的な投資により上昇率が35%を越した御堂筋エリアが所在する大阪市では14.0%の上昇と、ブランドイメージが高く、商業およびビジネス機能が集中している都市中心部の上昇率は依然衰えてはいません。一方地方圏の商業地では、札幌、仙台、福岡の地方中核都市が2年連続で上昇し、上昇率も2桁を記録しました。特に福岡市は、全国商業地の地価上昇率上位10地点のうち4地点を占めています。このように地価の地域格差といった現象が鮮明に見られます。

このような状況の中で、商業用地の供給に限られる都市部では、駅前立地や高級ブランド店などが集積するエリアは、他の不動産投資信託や各種不動産私募ファンドなどの新規参加者が相次いだ事もあり益々物件取得競争が激化しています。また、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）及び中心市街地活性化法（平成10年法律第92号。その後の改正を含みます。）（いわゆる「まちづくり3法」）改正による郊外出店規制の影響も予想される中、郊外型のショッピングセンターにおいても物件獲得競争は激しくなりつつあります。本投資法人は、健全な財務体質を背景とした機動的な資金調達力と商業施設運営のノウハウ、優良テナントとの関係等を活かし、取得後のバリューアップを想定した長期的な商業施設としての競争力を勘案しながら、郊外型の大型商業施設と都市型商業施設を軸とした選別かつ積極的な物件取得を行ってまいります。

また既保有物件の収益性の向上を図るため、本投資法人は今後も保有物件の水道光熱費・保険料の削減等の経費節減に継続的に取り組むほか、商業施設間の競争激化に対応した既存物件のリニューアル、増床、施設の機能強化等に積極的に取り組みます。特に「グロース型資産」については、プロパティ・マネジメント会社と連携し、リニューアル、専門店の入替え等により物件競争力を維持及び強化し、集客力の向上及び売上拡大につながる販売促進等の実施により収益性向上及びキャッシュ・フローの拡大に努めます。

また、本投資法人は、いわゆる「まちづくり3法」により既存の郊外型ショッピングセンターの希少性が高まる中、「インカム型資産」についても、テナントのニーズを踏まえた増床、改装、新規専門店の導入などによるバリューアップを目指すと共に、保有物件の中長期的な運用方針を踏まえた戦略的なテナントとの賃料交渉や不採算店舗の入替えなどを通じ、ポートフォリオ全体の収益性の向上を図ります。

本投資法人は、総額1,300億円の無担保銀行借入枠、中長期の安定したデットファイナンスを目的とする発行登録制度を活用した投資法人債の継続的発行、国内外の幅広い投資家を対象として有価証券届出書を提出して行う新投資口の発行等、資産規模の増大に伴い多様な資金調達手法を柔軟に使い分けることにより、資金使途と金融環境の変化に応じて財務の機動性を向上させていきます。同時に、投資法人債の発行やテナント敷金・保証金の活用により負債の長期化を進めることで金利上昇リスクに備える一方、保守的なレバレッジ水準を保つことで財務の健全性を維持すると共に、大型物件の

機動的な取得も視野に入れた調達余力を維持してまいります。

## iii 次期の業績の見通し

第12期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）の運用状況につきましては、営業収益18,628百万円、経常利益5,965百万円、当期純利益5,950百万円、1口当たり分配金15,394円を見込んで

でいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、6 ページ記載の「第 12 期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日）及び第 13 期（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 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 13 期（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）の運用状況につきましても、6 ページ記載の「第 12 期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日）及び第 13 期（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 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 19,736 百万円、経常利益 5,661 百万円、当期純利益 5,646 百万円、1 口当り分配金 14,609 円を見込んでいます。

（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 12 期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日）及び第 13 期（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 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 12 期 平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日（182 日） 第 13 期 平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日（184 日）
保有資産	第 11 期取得資産に、第 12 期はイオン八千代緑ヶ丘ショッピングセンター、浦和パルコ、ジャイル、第 13 期については（仮称）神宮前 4 丁目 East プロジェクト、（仮称）神宮前 4 丁目 West プロジェクト、アリオ鳳店を加えた計 47 物件（ジャイル敷地はジャイルと一体として取扱うため物件数には含めていません）を前提としています。 なお、新規物件の追加取得、又は既存物件の処分等による変動の可能性があります。
投資口の発行	平成 19 年 8 月 31 日現在の出資総額は 250,764,406,160 円、発行投資口総数は 386,502 口であり、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 19 年 8 月 31 日現在、本投資法人の資産総額のうち、借入金及び本投資法人（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・保証金の占める割合（以下「狭義の負債比率」といいます。）は、約 46%となっております。この水準をベースに新規取得予定物件を考慮した負債比率は、概ね 50%前後の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 19 年中に取得したエスパル川崎アネックス、イトーヨーカドー四街道店、おやまゆうえんハーヴェストウォーク及び 12 期において取得予定のイオン八千代緑ヶ丘ショッピングセンター、浦和パルコ、ジャイルの信託受益権 6 物件にかかる固定資産税等相当額については第 13 期以降の費用に計上されます。なお、上記 6 物件に関して、第 13 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 318 百万円と想定しています。

項目	前提条件
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12期及び第13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) 新規取得予定6物件の概要は下記のとおりです。

新規取得予定物件名	所在地	種類	取得予定 価額 (百万円)
イオン八千代緑ヶ丘 ショッピングセンター	千葉県八千代市	郊外型ショッピングセンター	30,789
浦和パルコ	埼玉県さいたま市	都市型商業店舗ビル	27,320
ジャイル(注1)	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	8,000
(仮称)神宮前4丁目 East プロジェクト(注2)	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	2,233
(仮称)神宮前4丁目 West プロジェクト	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	3,400
アリオ鳳店	大阪府堺市	郊外型ショッピングセンター	19,100
		新規取得予定物件合計	90,842

注1 「ジャイル敷地」は、新規取得予定物件に記載しております「ジャイル」の取得により、「ジャイル」に含まれることとなります。

注2 売買代金の一部支払に伴い、売買契約締結時（第11期）において、当該代金相当の所有権の移転を行っております。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

科 目	前 期		当 期		増 減	
	平成19年2月28日現在		平成19年8月31日現在			
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金	11,697,860		15,613,878		3,916,017	
信託現金及び信託預金	12,733,367		11,402,076		△1,331,291	
営業未収入金	689,862		641,369		△48,493	
未収消費税等	1,165,935		—		△1,165,935	
その他の流動資産	475,153		599,697		124,544	
流動資産合計	26,762,178	5.6	28,257,021	5.8	1,494,842	5.6
II 固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	176,800,225		181,581,913		4,781,688	
減価償却累計額	14,779,668		16,758,299		1,978,631	
信託構築物	9,098,463		10,475,899		1,377,436	
減価償却累計額	1,066,830		1,256,785		189,954	
信託機械及び装置	759,228		891,301		132,072	
減価償却累計額	109,454		138,399		28,944	
信託車両運搬具	—		314		314	
減価償却累計額	—		5		5	
信託工具器具備品	1,819,859		1,957,937		138,077	
減価償却累計額	429,624		480,840		51,215	
信託土地	270,699,741		271,323,193		623,452	
有形固定資産合計	442,791,940	92.2	447,596,230	91.6	4,804,290	1.1
2.無形固定資産						
信託借地権	6,992,334		8,914,567		1,922,233	
信託その他無形固定資産	198,798		169,690		△29,108	
無形固定資産合計	7,191,132	1.5	9,084,257	1.9	1,893,124	26.3
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	3,166,362		3,354,958		188,596	
長期前払費用	108,713		99,367		△9,345	
その他の投資その他の資産	257,405		100,610		△156,795	
投資その他の資産合計	3,532,481	0.7	3,554,936	0.7	22,455	0.6
固定資産合計	453,515,554	94.4	460,235,424	94.2	6,719,870	1.5
III 繰延資産						
投資法人債発行費	137,759		254,778		117,018	
繰延資産合計	137,759	0.0	254,778	0.0	117,018	84.9
資産合計	480,415,492	100.0	488,747,224	100.0	8,331,731	1.7

科 目	期 別		前 期		当 期		増 減	
			平成19年2月28日現在		平成19年8月31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	%		
I 流動負債								
営業未払金	849,082		579,907		△269,174			
短期借入金 ※2	63,730,000		38,230,000		△25,500,000			
未払金	12,793		69,913		57,119			
未払費用	951,860		1,371,562		419,702			
未払法人税等	15,048		22,450		7,402			
未払消費税等	—		96,001		96,001			
前受金	1,376,188		1,399,636		23,448			
預り金	857,195		838,876		△18,319			
一年以内返還予定								
信託預り敷金保証金 ※1	5,814,463		5,406,715		△407,748			
その他の流動負債	22,269		25,351		3,081			
流動負債合計	73,628,902	15.3	48,040,415	9.8	△25,588,487	△34.8		
II 固定負債								
投資法人債	65,000,000		100,000,000		35,000,000			
長期借入金	5,000,000		5,000,000		—			
信託預り敷金保証金 ※1	79,942,478		78,546,031		△1,396,447			
固定負債合計	149,942,478	31.2	183,546,031	37.6	33,603,552	22.4		
負債合計	223,571,381	46.5	231,586,446	47.4	8,015,065	3.6		
純資産の部								
I 投資主資本								
1.出資総額								
出資総額	250,764,406		250,764,406		—			
2.剰余金								
当期未処分利益	6,079,705		6,396,371		316,666			
投資主資本合計	256,844,111	53.5	257,160,778	52.6	316,666	0.1		
純資産合計 ※4	256,844,111	53.5	257,160,778	52.6	316,666	0.1		
負債・純資産合計	480,415,492	100.0	488,747,224	100.0	8,331,731	1.7		

## (2) 損益計算書

科 目	期 別	前 期		当 期		増 減	
		自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日			
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
		千円	%	千円	%	千円	%
I 営業収益		16,712,331	100.0	18,490,462	100.0	1,778,131	10.6
貸貸事業収入	※1	16,583,040		17,629,533		1,046,492	
不動産等売却益	※3	—		860,929		860,929	
その他業務収益							
匿名組合分配益		129,290		—		△129,290	
II 営業費用		9,773,466	58.5	11,082,035	59.9	1,308,569	13.4
貸貸事業費用	※1	8,093,733		9,232,620		1,138,886	
資産運用報酬	※2	1,387,307		1,474,161		86,854	
役員報酬		4,607		5,806		1,198	
資産保管委託報酬		64,685		74,798		10,112	
一般事務委託報酬		117,016		128,820		11,803	
その他費用		106,115		165,828		59,713	
営業利益		6,938,865	41.5	7,408,426	40.1	469,561	6.8
III 営業外収益		15,779	0.1	25,709	0.1	9,930	62.9
受取利息		9,971		19,109		9,138	
その他営業外収益		5,807		6,599		791	
IV 営業外費用		860,963	5.1	1,024,675	5.5	163,712	19.0
支払利息		273,082		289,677		16,595	
投資法人債利息		362,050		644,058		282,007	
投資法人債発行費償却		55,246		56,580		1,334	
融資関連費用		30,700		25,569		△5,131	
新投資口交付費		128,854		—		△128,854	
その他営業外費用		11,027		8,789		△2,238	
経常利益		6,093,680	36.5	6,409,460	34.7	315,779	5.2
税引前当期純利益		6,093,680	36.5	6,409,460	34.7	315,779	5.2
法人税、住民税及び事業税		15,048		22,450		7,402	
法人税等調整額		△1,021		△9,332		△8,311	
当期純利益		6,079,654	36.4	6,396,342	34.6	316,688	5.2
前期繰越利益		51		29		△22	
当期末処分利益		6,079,705		6,396,371		316,666	

## （3）投資主資本等変動計算書

前期（自平成 18 年 9 月 1 日 至平成 19 年 2 月 28 日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計	
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		当期末処分利益			
前期末残高	181,557,646	5,115,057		186,672,703	
当期変動額					
新投資口の発行	69,206,760	—		69,206,760	
剰余金の配当	—	△5,115,006		△5,115,006	
当期純利益	—	6,079,654		6,079,654	
当期変動額合計	69,206,760	964,647		70,171,407	
当期末残高	250,764,406	6,079,705		256,844,111	

当期（自平成 19 年 3 月 1 日 至平成 19 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計	
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		当期末処分利益			
前期末残高	250,764,406	6,079,705		256,844,111	
当期変動額					
剰余金の配当	—	△6,079,676		△6,079,676	
当期純利益	—	6,396,342		6,396,342	
当期変動額合計	—	316,666		316,666	
当期末残高	250,764,406	6,396,371		257,160,778	

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項目	期別	前期	当期
		自平成 18 年 9 月 1 日 至平成 19 年 2 月 28 日	自平成 19 年 3 月 1 日 至平成 19 年 8 月 31 日
I 当期末処分利益		6,079,705,679	6,396,371,845
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		6,079,676,460 (15,730)	6,396,221,598 (16,549)
III 次期繰越利益		29,219	150,247
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第 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 6,079,676,460 円を利益分配金として分配しております。	本投資法人の規約第 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 6,396,221,598 円を利益分配金として分配しております。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前 期	当 期	増 減
		自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	
		金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		千円	千円	千円
税引前当期純利益		6,093,680	6,409,460	315,779
減価償却費		3,411,395	3,659,967	248,571
投資法人債発行費償却額		55,246	56,580	1,334
固定資産除却損		7,610	59,182	51,572
匿名組合分配益		△129,290	—	129,290
不動産等売却益		—	△860,929	△860,929
受取利息		△9,971	△19,109	△9,138
支払利息		635,133	933,736	298,602
営業未収入金の増加・減少額		△68,852	48,493	117,346
未収消費税等の増加・減少額		△174,690	1,165,935	1,340,625
長期前払費用の増加・減少額		22,190	9,345	△12,844
営業未払金の増加・減少額		87,910	△269,174	△357,085
未払消費税等の増加・減少額		—	96,001	96,001
未払金の増加・減少額		△141,500	58,952	200,452
未払費用の増加・減少額		118,177	238,994	120,816
前受金の増加・減少額		35,059	23,448	△11,611
預り金の増加・減少額		△147,648	△18,319	129,329
その他		16,216	△112,131	△128,348
小 計		9,810,668	11,480,433	1,669,765
利息の受取額		9,971	19,109	9,138
利息の支払額		△644,024	△753,028	△109,003
法人税等の支払額		△5,665	△15,048	△9,382
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,170,949	10,731,467	1,560,517
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△80,562,310	△32,246,410	48,315,900
信託有形固定資産の売却による収入		—	24,631,693	24,631,693
信託預り敷金保証金の支出		△3,362,211	△7,305,105	△3,942,893
信託預り敷金保証金の収入		17,618,823	5,500,909	△12,117,914
信託無形固定資産の取得による支出		△369,261	△1,940,920	△1,571,658
信託差入敷金保証金の支出		△78,361	△200,400	△122,038
信託差入敷金保証金の収入		15,724	11,803	△3,920
匿名組合出資の払戻による収入		943,707	—	△943,707
その他の投資その他の資産の取得による支出		△29,750	△2,000	27,750
その他の投資その他の資産の減少による収入		—	158,795	158,795
投資活動によるキャッシュ・フロー		△65,823,639	△11,391,632	54,432,006
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		60,730,000	14,500,000	△46,230,000
短期借入金の返済による支出		△79,070,000	△40,000,000	39,070,000
投資法人債の発行による収入		19,906,102	34,826,400	14,920,298
投資口の発行による収入		69,206,760	—	△69,206,760
分配金の支払額		△5,119,992	△6,081,509	△961,516
財務活動によるキャッシュ・フロー		65,652,869	3,244,891	△62,407,978
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		9,000,179	2,584,726	△6,415,453
V 現金及び現金同等物の期首残高		15,431,048	24,431,228	9,000,179
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※		24,431,228	27,015,954	2,584,726

## （6）注記表

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日
1.資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券          時価のないもの          移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合契約出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>	<p style="text-align: center;">—</p>
2.固定資産の減価償却の方法	<p>① 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。          信託建物 2～39年          信託構築物 2～60年          信託機械及び装置 3～17年          信託工具器具備品 2～39年</p> <p>② 信託その他無形固定資産          定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用          定額法を採用しております。</p>	<p>① 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。          信託建物 2～39年          信託構築物 2～60年          信託機械及び装置 3～17年          信託車両運搬具 4年          信託工具器具備品 2～39年</p> <p>② 信託その他無形固定資産          同左</p> <p>③ 長期前払費用          同左</p>

期別 項目	前期 自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	当期 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>② 新投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成18年9月21日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年9月21日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、2,239,380千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、2,239,380千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>	<p>① 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p> <hr/>

期別 項目	前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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、本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。</p> <p>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128,103千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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、本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。</p> <p>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64,231千円であります。</p>
5. 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>	同左
6. 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	<p>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。</p>	同左

期別 項目	前 期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	当 期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 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</p> <p>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> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、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> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p> <p>③ 匿名組合出資持分に関する会計処理</p> <p>匿名組合の損益の取込みについては、投資有価証券を相手勘定として損益の純額に対する持分相当額をその他業務収益費用として処理しております。</p>	<p>① 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</p> <p>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> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具器具備品、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> <p>② 消費税等の処理方法 同左</p>

## 〔会計処理方法の変更に関する注記〕

<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日</p>
<p>—————</p>	<p>（繰延資産の処理方法）</p> <p>従来、投資法人債発行費は、3年間で均等額を償却しておりましたが、当期から投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。</p> <p>本投資法人は資金調達が多様化にともない更なる投資法人債の発行が予想されております。この変更は、投資法人債発行費を資金調達費の一環として位置づけ、投資法人債の償還までの期間にわたり償却することにより、一層の期間損益計算の適正化をはかるものであります。</p> <p>この結果、従来の方法に比べて、経常利益及び税引前当期純利益が 27,599 千円増加しております。</p>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 平成19年2月28日現在	当 期 平成19年8月31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。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">97,949,275</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">5,200,919</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">309,628</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">627,060</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">154,223,240</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">258,310,125</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">70,953,635</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,953,635</td></tr> </table> <p>なお、株式会社アイテックスの従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額 350,000 千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 133,035 千円）及び根抵当権（極度額 558,872 千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	97,949,275	信託構築物	5,200,919	信託機械及び装置	309,628	信託工具器具備品	627,060	信託土地	154,223,240	合 計	258,310,125	信託預り敷金保証金	70,953,635	合 計	70,953,635	<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。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">99,062,488</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">5,380,594</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">343,317</td></tr> <tr><td>信託車両運搬具</td><td style="text-align: right;">308</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">722,924</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">154,538,442</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">260,048,075</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">72,243,683</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">72,243,683</td></tr> </table> <p>なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 133,035 千円）及び根抵当権（極度額 558,872 千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	99,062,488	信託構築物	5,380,594	信託機械及び装置	343,317	信託車両運搬具	308	信託工具器具備品	722,924	信託土地	154,538,442	合 計	260,048,075	信託預り敷金保証金	72,243,683	合 計	72,243,683
信託建物	97,949,275																																		
信託構築物	5,200,919																																		
信託機械及び装置	309,628																																		
信託工具器具備品	627,060																																		
信託土地	154,223,240																																		
合 計	258,310,125																																		
信託預り敷金保証金	70,953,635																																		
合 計	70,953,635																																		
信託建物	99,062,488																																		
信託構築物	5,380,594																																		
信託機械及び装置	343,317																																		
信託車両運搬具	308																																		
信託工具器具備品	722,924																																		
信託土地	154,538,442																																		
合 計	260,048,075																																		
信託預り敷金保証金	72,243,683																																		
合 計	72,243,683																																		
<p>※2. クレジット・ファシリティ契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td style="text-align: right;">130,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">63,730,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">66,270,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000	借入実行残高	63,730,000	差引額	66,270,000	<p>※2. クレジット・ファシリティ契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td style="text-align: right;">130,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">38,230,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">91,770,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000	借入実行残高	38,230,000	差引額	91,770,000																						
クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000																																		
借入実行残高	63,730,000																																		
差引額	66,270,000																																		
クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000																																		
借入実行残高	38,230,000																																		
差引額	91,770,000																																		

前 期 平成 19 年 2 月 28 日現在	当 期 平成 19 年 8 月 31 日現在
<p>3. 偶発債務</p> <p>前所有者は東戸塚オーロラシティの賃借人である株式会社ダイエーから、賃料減額請求訴訟を提起され、本投資法人はかかる訴訟を前所有者から承継しており現在係争中です。また、当該物件の信託受託者は、株式会社ダイエーに対し、平成 18 年 8 月 8 日付で賃料増額請求訴訟を提起しておりますが、かかる訴訟について、平成 19 年 2 月 19 日付で株式会社ダイエーから反訴を提起されており現在係争中です。仮に株式会社ダイエーの減額請求が全額認められた場合には、株式会社ダイエーに対して総額 490 百万円（平成 19 年 2 月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うこととなります。</p> <p>なお、これらの訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p>	<p>3. 偶発債務</p> <p>前所有者は東戸塚オーロラシティの賃借人である株式会社ダイエーから、平成 15 年 11 月 1 日以降の月額賃料が 68,478,388 円であることの確認等を求める賃料減額請求訴訟を提起され、本投資法人はかかる訴訟を前所有者から承継しており現在係争中です。当該賃料減額請求訴訟は、平成 19 年 5 月 23 日付で東京地方裁判所から当該月額賃料を 73,312,388 円として当該減額請求の一部を認める旨の判決が言い渡されましたが、本投資法人は東京高等裁判所に平成 19 年 6 月 5 日付で控訴いたしました。また、当該物件の信託受託者は、株式会社ダイエーに対し、平成 18 年 8 月 8 日付で賃料増額請求訴訟を提起しておりますが、かかる訴訟について、平成 19 年 2 月 19 日付で株式会社ダイエーから反訴を提起されており現在係争中です。</p> <p>仮に株式会社ダイエーの減額請求が全額認められた場合には、株式会社ダイエーに対して総額 579 百万円（平成 19 年 8 月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うこととなります。</p> <p>なお、これらの訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p>
<p>※ 4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 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 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>

## 〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 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)
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 15,257,857 受取水道光熱費 615,007 その他賃料収入 710,175 不動産賃貸事業収益合計 16,583,040	<b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 16,291,748 受取水道光熱費 626,034 その他賃料収入 711,750 不動産賃貸事業収益合計 17,629,533
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 532,264 建物管理委託費 667,375 水道光熱費 742,940 公租公課 1,254,041 修繕費 48,860 保険料 66,366 信託報酬 116,646 支払賃料 803,145 その他賃貸事業費用 443,246 減価償却費 3,411,234 固定資産除却損 7,610 不動産賃貸事業費用合計 8,093,733	<b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 502,991 建物管理委託費 650,894 水道光熱費 799,805 公租公課 1,831,180 修繕費 124,486 保険料 68,697 信託報酬 125,684 支払賃料 819,909 その他賃貸事業費用 589,980 減価償却費 3,659,806 固定資産除却損 59,182 不動産賃貸事業費用合計 9,232,620
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</b> 8,489,306	<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</b> 8,396,912
※ 2. 資産運用報酬の内容 資産運用会社(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)に対するものです。その他、同社に対し、資産取得報酬 625,600 千円を計上し、不動産等の取得原価に算入しております。なお、これらの報酬額は規約に定められた条件によっており、期末時点の同社に対する未払金は 755,864 千円であります。また、同社は平成 19 年 2 月 28 日現在、投資口 800 口を保有しております。	_____

前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日
_____	※3. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 博多リバレイン／イニミニマニモ (準共有持分割合 50%の譲渡) 不動産等売却収入 7,220,000 不動産等売却原価 6,375,415 その他売却費用 13,154 不動産等売却益 831,430 ワンダーシティ 不動産等売却収入 19,400,000 不動産等売却原価 17,463,246 その他売却費用 1,907,254 不動産等売却益 29,499

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日
発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数及び発行済投資口数
発行する投資口の総数 2,000,000 口	発行する投資口の総数 2,000,000 口
発行済投資口数 386,502 口	発行済投資口数 386,502 口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日
※ 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 19 年 2 月 28 日現在) (単位：千円) 現金及び預金 11,697,860 信託現金及び信託預金 12,733,367 現金及び現金同等物 24,431,228	※ 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 19 年 8 月 31 日現在) (単位：千円) 現金及び預金 15,613,878 信託現金及び信託預金 11,402,076 現金及び現金同等物 27,015,954

## 〔リース取引に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 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;">88,979</td> <td style="text-align: right;">29,676</td> <td style="text-align: right;">59,302</td> </tr> <tr> <td>信託機械 及び装置</td> <td style="text-align: right;">38,742</td> <td style="text-align: right;">8,805</td> <td style="text-align: right;">29,937</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">127,721</td> <td style="text-align: right;">38,481</td> <td style="text-align: right;">89,239</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い 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="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">27,995 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">61,244 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">89,239 千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い 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="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">14,444 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">14,444 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="padding-left: 20px;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">23,989,569 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">166,406,878 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">190,396,448 千円</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	88,979	29,676	59,302	信託機械 及び装置	38,742	8,805	29,937	合計	127,721	38,481	89,239	1年以内	27,995 千円	1年超	61,244 千円	合計	89,239 千円	支払リース料	14,444 千円	減価償却費相当額	14,444 千円	未経過リース料		1年以内	23,989,569 千円	1年超	166,406,878 千円	合計	190,396,448 千円	<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;">82,647</td> <td style="text-align: right;">33,916</td> <td style="text-align: right;">48,731</td> </tr> <tr> <td>信託機械 及び装置</td> <td style="text-align: right;">38,742</td> <td style="text-align: right;">12,327</td> <td style="text-align: right;">26,415</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">121,389</td> <td style="text-align: right;">46,243</td> <td style="text-align: right;">75,146</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い 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="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">27,613 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">47,532 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">75,146 千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い 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="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">14,093 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">14,093 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="padding-left: 20px;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">24,634,367 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">165,762,088 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">190,396,455 千円</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	82,647	33,916	48,731	信託機械 及び装置	38,742	12,327	26,415	合計	121,389	46,243	75,146	1年以内	27,613 千円	1年超	47,532 千円	合計	75,146 千円	支払リース料	14,093 千円	減価償却費相当額	14,093 千円	未経過リース料		1年以内	24,634,367 千円	1年超	165,762,088 千円	合計	190,396,455 千円
	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	88,979	29,676	59,302																																																																		
信託機械 及び装置	38,742	8,805	29,937																																																																		
合計	127,721	38,481	89,239																																																																		
1年以内	27,995 千円																																																																				
1年超	61,244 千円																																																																				
合計	89,239 千円																																																																				
支払リース料	14,444 千円																																																																				
減価償却費相当額	14,444 千円																																																																				
未経過リース料																																																																					
1年以内	23,989,569 千円																																																																				
1年超	166,406,878 千円																																																																				
合計	190,396,448 千円																																																																				
	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	82,647	33,916	48,731																																																																		
信託機械 及び装置	38,742	12,327	26,415																																																																		
合計	121,389	46,243	75,146																																																																		
1年以内	27,613 千円																																																																				
1年超	47,532 千円																																																																				
合計	75,146 千円																																																																				
支払リース料	14,093 千円																																																																				
減価償却費相当額	14,093 千円																																																																				
未経過リース料																																																																					
1年以内	24,634,367 千円																																																																				
1年超	165,762,088 千円																																																																				
合計	190,396,455 千円																																																																				

## 〔税効果会計に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(流動)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">1,457</span></p> <p>合計 <span style="float: right;">1,457</span></p> <p>(固定)</p> <p>借地権償却等 <span style="float: right;">11,417</span></p> <p>評価性引当金 <span style="float: right;">△11,417</span></p> <p>合計 <span style="float: right;">-</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">1,457</span></p> <p>繰延税金資産の純額 <span style="float: right;">1,457</span></p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(流動)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">2,302</span></p> <p>不動産取得税損金不算入額 <span style="float: right;">8,487</span></p> <p>合計 <span style="float: right;">10,789</span></p> <p>(固定)</p> <p>借地権償却等 <span style="float: right;">20,661</span></p> <p>評価性引当金 <span style="float: right;">△20,661</span></p> <p>合計 <span style="float: right;">-</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">10,789</span></p> <p>繰延税金資産の純額 <span style="float: right;">10,789</span></p>
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">42.05</span></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">△41.95</span></p> <p>評価性引当金の増減 <span style="float: right;">0.14</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">△0.01</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.23</span></p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">42.05</span></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">△41.96</span></p> <p>評価性引当金の増減 <span style="float: right;">0.14</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">△0.03</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.20</span></p>

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日								
<p>1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。</p> <p>2. 役員及び個人主要株主等 本投資法人の執行役員である廣本裕一（本投資法人の議決権等を有しておりません。）が、代表取締役を兼務する資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）との取引は、「損益計算書に関する注記」に記載しております。 なお、廣本裕一は、平成18年11月30日付で本投資法人の執行役員を辞任しております。 在任期間における資産運用会社との取引内容、取引金額は以下の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">資産運用報酬</td> <td style="text-align: right;">676,555 千円</td> </tr> <tr> <td>資産取得報酬</td> <td style="text-align: right;">463,200 千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">平成18年11月30日時点の</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">1,048,637 千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>4. 兄弟会社等 該当事項はありません。</p>	資産運用報酬	676,555 千円	資産取得報酬	463,200 千円	平成18年11月30日時点の		未払金	1,048,637 千円	<p>1. 親会社及び法人主要株主等 同左</p> <p>2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。</p> <p>3. 子会社等 同左</p> <p>4. 兄弟会社等 同左</p>
資産運用報酬	676,555 千円								
資産取得報酬	463,200 千円								
平成18年11月30日時点の									
未払金	1,048,637 千円								

## 〔投資口1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日
1口当たり純資産額 664,535 円 1口当たり当期純利益 15,729 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18年9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おりません。	1口当たり純資産額 665,354 円 1口当たり当期純利益 16,549 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、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日
当期純利益(千円)	6,079,654	6,396,342
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)	6,079,654	6,396,342
期中平均投資口数(口)	386,502	386,502

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	当 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日
<p>無担保投資法人債の発行</p> <p>平成 19 年 1 月 10 日に開催した投資法人役員会における「国内無担保投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、下記条件にて公募投資法人債を平成 19 年 5 月 23 日（払込期日）に発行しました</p> <p>第 5 回無担保投資法人債</p> <p>名称 : 日本リテールファンド投資法人 第 5 回無担保投資法人債</p> <p>発行総額 : 200 億円</p> <p>払込金額 : 額面 100 円につき金 100 円</p> <p>償還金額 : 額面 100 円につき金 100 円</p> <p>利率 : 年 1.60%</p> <p>担保・保証 : 無担保・無保証</p> <p>償還期限 : 平成 24 年 5 月 23 日に総額を償還。 買入消却は、払込期日の翌日以降、 振替機関が別途定める場合を除き、 いつでも可能。</p> <p>利払日 : 毎年 5 月 23 日及び 11 月 23 日</p> <p>資金使途 : 借入金の返済</p> <p>第 6 回無担保投資法人債</p> <p>名称 : 日本リテールファンド投資法人 第 6 回無担保投資法人債</p> <p>発行総額 : 150 億円</p> <p>払込金額 : 額面 100 円につき金 100 円</p> <p>償還金額 : 額面 100 円につき金 100 円</p> <p>利率 : 年 2.17%</p> <p>担保・保証 : 無担保・無保証</p> <p>償還期限 : 平成 29 年 5 月 23 日に総額を償還。 買入消却は、払込期日の翌日以降、 振替機関が別途定める場合を除き、 いつでも可能。</p> <p>利払日 : 毎年 5 月 23 日及び 11 月 23 日</p> <p>資金使途 : 借入金の返済</p>	<p>該当事項はありません。</p>

## (7) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておりません。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
平成16年3月2日	公募増資	67,000	219,502	42,267	116,188	注5
平成17年3月8日	公募増資	56,000	275,502	43,175	159,364	注6
平成17年3月29日	第三者割当増資	4,000	279,502	3,083	162,448	注7
平成17年9月14日	公募増資	23,000	302,502	19,109	181,557	注8
平成18年9月21日	公募増資	78,000	380,502	64,263	245,821	注9
平成18年9月27日	第三者割当増資	6,000	386,502	4,943	250,764	注10

注1.1口当たり発行価格500,000円にて本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（引受価額451,200円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済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（引受価額502,080円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済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及び短期借入金の返済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。

注5.1口当たり発行価格654,910円（引受価額630,852円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注6.1口当たり発行価格798,700円（引受価額770,990円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注7.1口当たり発行価額770,990円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済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。

注8.1口当たり発行価格861,300円（引受価額830,850円）にて、短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注9.1口当たり発行価格852,600円（引受価額823,890円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募、公募新投資口を発行いたしました。

注10.1口当たり発行価額823,890円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済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。

## 4. 役員の異動

該当事項はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 平成19年2月28日現在		当期 平成19年8月31日現在	
		保有総額 (注1)	対総資産比率	保有総額 (注1)	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	192,996	40.2	213,604 (注2)	43.7
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	185,625	38.6	168,030	34.4
	その他の政令都市及びその周辺部	71,360	14.9	75,044	15.3
小計		449,981	93.7	456,679	93.4
預金・その他の資産		30,433	6.3	32,067	6.6
資産総額計		480,415	100.0	488,747	100.0

注1. 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。

注2. 「(仮称) 神宮前4丁目 East プロジェクト」の一部保有資産が含まれております。

## (2) 保有資産の概要

平成19年8月31日現在、本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	賃貸可能 面積 (注3)	賃貸面積 (注4)	稼働率 (注1)	対総賃貸事業 収入比率 (注1)	主たる用途
	百万円	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%	
東戸塚 オーロラシティ	51,783	151,429.78	151,429.78	100.0	7.8	商業施設
ならファミリー	31,592	85,075.32	84,803.10	99.7	12.4	商業施設
イオンモール 鶴見リーファ (注6)	29,948	138,538.63	138,538.63	100.0	4.9	商業施設
イオンモール 伊丹テラス (注6)	20,331	150,503.77	150,503.77	100.0	3.3	商業施設
河原町オーバ	18,984	18,848.20	18,848.20	100.0	2.0	商業施設
イオンモール大和 (注6)	16,787	85,226.68	85,226.68	100.0	3.0	商業施設
エスパ川崎 (注5)	15,119	65,313.47	65,313.47	100.0	2.8	商業施設
ジャイル敷地	14,902	1,768.78	1,768.78	100.0	1.1	商業施設
イトーヨーカドー 四街道店	14,149	59,207.19	59,207.19	100.0	0.0	商業施設
大阪心斎橋 8953 ビル	13,666	13,666.96	13,666.96	100.0	2.3	商業施設
合計 (注2)	227,266	769,578.78	769,306.56	100.0	39.6	

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. 「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、ジャイル敷地の賃貸可能面積には、登記簿上の面積を記載しております。
- 注4. 「賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。なお、ジャイル敷地の賃貸面積には、登記簿上の面積を記載しております。
- 注5. 「エスパ川崎アネックス」は「エスパ川崎」の追加施設として取得いたしましたので、本投資法人の物件数には含まれません。
- 注6. 「イオン大和ショッピングセンター」から「イオンモール大和」に物件名称を変更いたしました。  
「ダイヤモンドシティ・リーファ」から「イオンモール鶴見リーファ」に物件名称を変更いたしました。  
「ダイヤモンドシティ・テラス」から「イオンモール伊丹テラス」に物件名称を変更いたしました。

平成19年8月31日現在、本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)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号、57号、5号	46,248.96	13,200	9,714
エスパ川崎 (注4)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番他	65,313.47	16,210	15,119
大阪心斎橋 8953 ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	13,666.96	17,100	13,666
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	63,652.33	8,850	7,807
博多リバレイン / イニミニマニモ (注5)	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	25,465.00	6,820	6,305
イトーヨーカドー 鳴海店	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	50,437.91	8,180	8,053
南青山 8953 ビル	東京都港区南青山五丁目8番5号	1,540.98	7,650	5,351
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	85,075.32	36,700	31,592
あびこショッピング プラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	42,642.36	14,700	10,539
イトーヨーカドー 八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	21,581.65	2,070	1,583
イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番30号	28,316.18	8,190	6,701
イトーヨーカドー 錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	73,438.52	16,000	12,636
代官山 8953 ビル	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	574.46	1,660	1,256
原宿フェイス 8953 ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	1,479.10	4,280	2,784
イオンモール東浦 (注6)	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他	100,457.69	9,150	6,297

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
イオン香椎浜 ショッピングセンター	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目 12番1号	109,616.72	15,300	13,137
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁 目1番1号	74,625.52	11,200	8,544
ジャイル敷地	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1 号	1,768.78	16,700	14,902
エスキス表参道 アネックス	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17 号	540.78	1,270	888
イトーヨーカドー 綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁 目8番1号	16,549.50	5,930	5,052
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号 他	20,983.43	13,100	12,018
板橋サティ	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	72,253.88	14,700	12,335
北青山8953ビル	東京都港区北青山三丁目14番8 号	492.69	1,450	1,000
イオンモール大和 (注6)	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番 6号	85,226.68	20,800	16,787
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番 8号	19,070.88	8,110	5,752
戸畑サティ	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番 2号	93,258.23	7,900	6,232
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2 号	77,267.23	12,900	11,406
自由が丘8953ビル	東京都目黒区自由が丘二丁目9番 17号他	1,814.10	3,480	2,686
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市昭和区広路町字石 坂2番1号	63,778.44	4,160	3,890
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市金城五丁目10番2 号	79,090.48	12,000	10,861
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	1,686.58	4,420	4,183
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11 番1号	62,717.26	13,200	13,416
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町 1番地1	25,603.95	6,660	5,544
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町535 番地1、536番地1、537番地1、 9	151,429.78	50,500	51,783
大宮サティ	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁 目574番1号	75,344.90	6,670	6,313
ロックシティ大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233番 1他	57,500.35	5,260	4,897
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条 上る米屋町385	18,848.20	18,400	18,984

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
イオン上田 ショッピングセンター	長野県上田市常田二丁目12番18号	61,349.07	9,700	9,662
イオンモール鶴見 リーファ(注6)	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	138,538.63	30,700	29,948
イオンモール伊丹 テラス(注6)	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	150,503.77	20,300	20,331
イトーヨーカドー 四街道店	(仮換地)千葉県四街道市都市核 北土地地区画整理事業施行地区内 街区番号5符号1	59,207.19	13,600	14,149
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市大字喜沢1457	58,767.20	10,400	10,586
合 計		2,197,725.11	509,570	454,711

- 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、本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を記載しております。
- 注3. 「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、ジャイル敷地の賃貸可能面積には、登記簿上の面積を記載しております。
- 注4. 「エスパ川崎アネックス」は「エスパ川崎」の追加施設として取得いたしましたので、本投資法人の物件数には含まれません。
- 注5. 「博多リバレイン／イニミニマニモ」の準共有持分割合50%を所有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。
- 注6. 「イオン東浦ショッピングセンター」から「イオンモール東浦」に物件名称を変更いたしました。  
「イオン大和ショッピングセンター」から「イオンモール大和」に物件名称を変更いたしました。  
「ダイヤモンドシティ・リーファ」から「イオンモール鶴見リーファ」に物件名称を変更いたしました。  
「ダイヤモンドシティ・テラス」から「イオンモール伊丹テラス」に物件名称を変更いたしました。
- 注7. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- 注8. すべての物件は不動産信託受益権として取得しております。
- 注9. 「(仮称) 神宮前4丁目 East プロジェクト」は本投資法人の物件数には含めておりません。

本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	前期				当期			
	自平成18年9月1日至平成19年2月28日				自平成19年3月1日至平成19年8月31日			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
仙台中山 ショッピングセンター	2	100.0	460	2.8	2	100.0	464	2.6
エスパ川崎(注4)	1	100.0	351	2.1	5	100.0	492	2.8
大阪心齋橋8953ビル	1	100.0	407	2.5	1	100.0	407	2.3
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	1	100.0	274	1.7	1	100.0	274	1.6
博多リバレイン/ イニミニマニモ(注5)	74	97.0	1,106	6.7	68	88.4	987	5.6
イトーヨーカドー 鳴海店	1	100.0	330	2.0	1	100.0	330	1.9
南青山8953ビル	3	100.0	168	1.0	3	100.0	168	1.0
ならファミリー	129	98.0	2,174	13.1	133	99.7	2,176	12.4
あびこショッピング プラザ	53	100.0	749	4.5	53	100.0	701	4.0
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	78	0.5	1	100.0	78	0.4
イトーヨーカドー 上福岡東店	1	100.0	256	1.5	1	100.0	256	1.5
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	444	2.7	1	100.0	444	2.5
代官山8953ビル	1	100.0	39	0.2	1	100.0	39	0.2
原宿フェイス8953ビル	5	100.0	93	0.6	5	100.0	98	0.6
イオンモール東浦 (注6)	1	100.0	375	2.3	1	100.0	375	2.1
イオン香椎浜 ショッピングセンター	1	100.0	483	2.9	1	100.0	477	2.7
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	1	100.0	378	2.3	1	100.0	378	2.1
ジャイル敷地	1	100.0	190	1.1	1	100.0	190	1.1
エスキス表参道 アネックス	2	100.0	27	0.2	2	100.0	27	0.2
イトーヨーカドー 網島店	1	100.0	180	1.1	1	100.0	180	1.0
ビックカメラ立川店	2	100.0	386	2.3	2	100.0	385	2.2
板橋サティ	1	100.0	630	3.8	1	100.0	673	3.8

不動産等の名称	前期				当期			
	自平成18年9月1日至平成19年2月28日				自平成19年3月1日至平成19年8月31日			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
北青山 8953 ビル	2	100.0	34	0.2	2	100.0	34	0.2
イオンモール大和 (注6)	1	100.0	534	3.2	1	100.0	534	3.0
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.6	1	100.0	261	1.5
戸畑サティ	1	100.0	316	1.9	1	100.0	315	1.8
ジャスコシティ高槻	1	100.0	411	2.5	1	100.0	411	2.3
自由が丘 8953 ビル	11	100.0	91	0.5	11	100.0	91	0.5
ワンダーシティ (注7)	25	100.0	644	3.9	-	-	634	3.6
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	1.0	2	100.0	164	0.9
ジャスコ那覇店	1	100.0	388	2.3	1	100.0	388	2.2
チアーズ銀座	9	100.0	111	0.7	9	100.0	123	0.7
ジャスコシティ西大津	1	100.0	376	2.3	1	100.0	375	2.1
京都ファミリー	66	100.0	667	4.0	62	99.1	677	3.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,273	7.7	4	100.0	1,380	7.8
大宮サティ	1	100.0	198	1.2	1	100.0	210	1.2
ロックシティ大垣	1	100.0	332	2.0	1	100.0	328	1.9
河原町オーパ	1	100.0	288	1.7	1	100.0	348	2.0
イオン上田 ショッピングセンター	1	100.0	198	1.2	1	100.0	297	1.7
イオンモール 鶴見リーファ (注6)	1	100.0	422	2.5	1	100.0	860	4.9
イオンモール 伊丹テラス (注6)	1	100.0	281	1.7	1	100.0	578	3.3
イトーヨーカドー 四街道店	-	-	-	-	1	100.0	3	0.0
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	-	-	-	-	1	100.0	2	0.0
合計 (注3)	415	99.9	16,583	100.0	390	99.8	17,629	100.0

注1. 「テナント数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計額を記載しております。

注2. 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3. 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4. 「エスパ川崎アネックス」は「エスパ川崎」の追加施設として取得いたしましたので、本投資法人の物件数には含まれません。
- 注5. 「博多リバレイン／イニミニマニモ」の準共有持分割合50%を所有しております。
- 注6. 「イオン東浦ショッピングセンター」から「イオンモール東浦」に物件名称を変更いたしました。  
「イオン大和ショッピングセンター」から「イオンモール大和」に物件名称を変更いたしました。  
「ダイヤモンドシティ・リーファ」から「イオンモール鶴見リーファ」に物件名称を変更いたしました。  
「ダイヤモンドシティ・テラス」から「イオンモール伊丹テラス」に物件名称を変更いたしました。
- 注7. 平成19年8月31日付で譲渡しております。