

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-ビーク・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 16 年 10 月 14 日
 分配金支払開始日 平成 16 年 11 月 9 日 (予定)

1. 平成 16 年 8 月期の運用、資産の状況 (平成 16 年 3 月 1 日 ~ 平成 16 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	%
16 年 8 月期	8,692	25.1	3,471	20.9	3,175	23.0	3,172	23.0
16 年 2 月期	6,947	17.4	2,870	11.6	2,581	12.1	2,580	12.1

	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> (6.4)%	総資本 経常利益率 (年換算値)	<参考> (3.4)%	営業収益 経常利益率
	16 年 8 月期	14,452 円	3.2%	(6.4)%	1.7%	(3.4)%
16 年 2 月期	16,918	3.4%	(6.8)%	1.7%	(3.5)%	37.1%

(注)

平成 16 年 2 月期の計算期間は平成 15 年 9 月 1 日から平成 16 年 2 月 29 日までの 182 日間、平成 16 年 8 月期の計算期間は平成 16 年 3 月 1 日から平成 16 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 16 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 16 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 16 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 (219,502 口) により算出しております。なお、平成 16 年 8 月期における期末発行済投資口数は 219,502 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
16 年 8 月期	14,452 円	3,172 百万円	0 円	- 百万円	99.9 %	2.7 %
16 年 2 月期	16,918 円	2,580 百万円	0 円	- 百万円	99.9 %	3.4 %

(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
16 年 8 月期	200,686 百万円	119,361 百万円	59.5 %	543,781 円
16 年 2 月期	169,891 百万円	76,501 百万円	45.0 %	501,643 円

(注) 期末発行投資口数 平成 16 年 8 月期 219,502 口、平成 16 年 2 月期 152,502 口

2. 平成 17 年 2 月期 (平成 16 年 9 月 1 日 ~ 平成 17 年 2 月 28 日) 及び平成 17 年 8 月期 (平成 17 年 3 月 1 日 ~ 平成 17 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
17 年 2 月期	9,104 百万円	3,233 百万円	3,232 百万円	14,724 円	0 円
17 年 8 月期	9,119 百万円	3,023 百万円	3,022 百万円	13,767 円	0 円

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 17 年 2 月期) 14,724 円、(平成 17 年 8 月期) 13,767 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

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) 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。

(2) 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。

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

運用方針としては、全国に点在する商業施設不動産のみを運用対象としつつ、「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物件」と「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物件」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。

(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、第3期中に6物件、第4期中に6物件を取得、その後新規4物件を追加取得し、第5期末（平成16年8月31日）時点で、合計20物件を運用しております。

運用実績

インカム型物件については、イトーヨーカ堂、イオン、近鉄百貨店を中心とした優良テナントと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。また、都心の好立地に位置する物件と郊外で勝ち組テナントと長期賃貸契約を締結している物件と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という本投資法人の投資戦略に則り、当期中にインカム型物件では、都市型商業店舗ビルのエスキス表参道アネックスと郊外型商業施設のイオン札幌苗穂ショッピングセンター、イトーヨーカドー網島店の3物件を購入いたしました。

一方、インカム/グロース型物件では、エスキス表参道を新規購入いたしました。これにより、商

業施設が持つ潜在価値の最大化を目指すグロース型物件及びインカム/グロース型物件は、博多りバレイン/イニマニモ、あびこショッピングプラザ、ならファミリーと合わせ、計4物件となりました。

資金調達の概要

借入金等の有利子負債の調達については、当期末時点、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499億円、長期借入金約241億円、新規物件取得見合いに締結した短期借入金約47億円となっております。

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、借入れ金利が平均0.8%と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ほぼゼロであったため、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。

一方、過去三度に亘る投資口の発行（エクィティファイナンス）にあたっては、投資証券発行（交付）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。

業績及び分配の概要

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8,692百万円、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3,471百万円となり、経常利益は3,175百万円、当期純利益は3,172百万円を計上しました。

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14,452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

国土交通省が9月21日に発表した本年7月1日時点の基準地価によると、東京都心部の下げ止まり傾向が一部の近郊市街地に広がった他、大阪、名古屋、福岡等、大都市圏中心部にも下げ止まり感が出てきております。

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が増えており、物件獲得競争が一層激しくなっております。

当投資法人としては、これまで通り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ながら長期的な視点に立って、“適正な価格”かつ“質の高い物件”に絞って引き続き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、財務体質改善や減損会計の導入を睨んだ、国内大手企業の資産売却ニーズに対応すると共に、優良大手総合スーパーの大型新規店舗開発プロジェクトに出口候補として参画するなど、より魅力的な商圈を構成している郊外物件の取得に注力していく所存です。

次期の業績の見通し

第6期(平成16年9月1日～平成17年2月28日)の運用状況につきましては、営業収益9,104

百万円、経常利益 3,233 百万円、当期純利益 3,232 百万円、1 口当り分配金 14,724 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、5 ページ記載の「第 6 期（平成 16 年 9 月 1 日～平成 17 年 2 月 28 日）及び第 7 期（平成 17 年 3 月 1 日～平成 17 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 7 期（平成 17 年 3 月 1 日～平成 17 年 8 月 31 日）の運用状況につきましても、5 ページ記載の「第 6 期（平成 16 年 9 月 1 日～平成 17 年 2 月 28 日）及び第 7 期（平成 17 年 3 月 1 日～平成 17 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 9,119 百万円、経常利益 3,023 百万円、当期純利益 3,022 百万円、1 口当り分配金 13,767 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6期（平成16年9月1日～平成17年2月28日）及び第7期（平成17年3月1日～平成17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6期 平成16年9月1日～平成17年2月28日（181日） 第7期 平成17年3月1日～平成17年8月31日（184日）
保有資産	平成16年9月29日に取得した新規物件を加えた、計21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16年8月31日付で出資総額は116,188,696,160円、発行済投資口総数は219,502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16年9月30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%程度となっておりますが、この負債比率が、第6期及び第7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16年中に取得した信託受益権8物件にかかる固定資産税等相当額は、平成17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8物件に関して、第7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、258百万円を見込んでおります。
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6期及び第7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 2 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 8953 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	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 8953 ビル	東京都港区	都市型商業店舗ビル	5,350
ならファミリー	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
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
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	郊外型ショッピングセンター	13,212
代官山 8953 ビル	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	1,235
原宿フェイス 8953 ビル	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	2,770
イオン東浦ショッピングセンター	愛知県知多郡	郊外型ショッピングセンター	6,700
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市	郊外型ショッピングセンター	13,300
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市	郊外型ショッピングセンター	9,260
エスキス表参道	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	14,500
エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	860
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市	郊外型ショッピングセンター	5,000
		既存物件合計	186,175
新規取得物件名	所在地	種類	取得価額 (百万円)
立川曙町 8 9 5 3 ビル	東京都立川市	都市型商業店舗ビル	11,920
		新規物件合計	11,920
		合計	198,095

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

A 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 16 年 8 月 31 日現在)		前 期 (平成 16 年 2 月 29 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	2,589,482		1,369,728		1,219,754	
信託現金及び信託預金	5,769,380		4,755,143		1,014,237	
営業未収入金	422,900		398,188		24,712	
未収消費税等	202,888		911,720		708,832	
その他の流動資産	218,324		245,328		27,004	
流動資産合計	9,202,977	4.6	7,680,109	4.5	1,522,868	19.8
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	76,865,627		67,814,478		9,051,149	
減価償却累計額	3,608,907		2,274,578		1,334,328	
信託構築物	3,787,191		3,507,052		280,138	
減価償却累計額	270,567		167,223		103,343	
信託機械及び装置	142,171		142,145		26	
減価償却累計額	9,559		5,730		3,828	
信託工具器具備品	851,453		693,204		158,249	
減価償却累計額	96,499		48,007		48,491	
信託土地	106,802,323		85,644,426		21,157,896	
有形固定資産合計	184,463,234	91.9	155,305,766	91.4	29,157,468	18.8
2.無形固定資産						
信託借地権	3,691,999		3,595,259		96,739	
信託その他無形固定資産	124,919		123,383		1,536	
無形固定資産合計	3,816,919	1.9	3,718,643	2.2	98,276	2.6
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	2,818,832		2,834,977		16,145	
長期前払費用	53,293		41,025		12,268	
繰延ヘッジ損失	67,299		42,074		25,224	
その他の投資その他の資産	207,930		198,940		8,990	
投資その他の資産合計	3,147,355	1.6	3,117,017	1.8	30,338	1.0
固定資産合計	191,427,509	95.4	162,141,427	95.4	29,286,082	18.1
繰延資産						
創業費	55,696		69,620		13,924	
繰延資産合計	55,696	0.0	69,620	0.1	13,924	20.0
資 産 合 計	200,686,183	100.0	169,891,156	100.0	30,795,026	18.1

科 目	期 別	当 期		前 期		増 減	
		(平成 16 年 8 月 31 日現在)		(平成 16 年 2 月 29 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		400,682		461,242		60,560	
短期借入金	1	4,760,000		38,528,000		33,768,000	
未払金		135,909		13,749		122,159	
未払費用		415,865		517,115		101,250	
未払法人税等		605		1,022		417	
前受金		648,284		553,118		95,165	
預り金		745,837		710,288		35,548	
その他の流動負債		19,841		208,900		189,059	
流動負債合計		7,127,025	3.6	40,993,438	24.1	33,866,412	82.6
固定負債							
長期借入金	1	24,170,000		4,170,000		20,000,000	
信託預り敷金保証金	1	49,960,841		48,183,934		1,776,906	
デリバティブ債務		67,299		42,074		25,224	
固定負債合計		74,198,140	36.9	52,396,008	30.9	21,802,131	41.6
負債合計		81,325,165	40.5	93,389,446	55.0	12,064,280	12.9
出資の部	4						
出資総額	3						
出資総額		116,188,696	57.9	73,921,612	43.5	42,267,084	57.2
剰余金							
当期末処分利益		3,172,321		2,580,097		592,223	
剰余金合計		3,172,321	1.6	2,580,097	1.5	592,223	23.0
出資合計		119,361,017	59.5	76,501,709	45.0	42,859,307	56.0
負債・出資合計		200,686,183	100.0	169,891,156	100.0	30,795,026	18.1

B 損益計算書

科 目	期 別		当 期		前 期		増 減	
			自 平成 16 年 3 月 1 日 至 平成 16 年 8 月 31 日		自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 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			8,692,003	100.0	6,947,818	100.0	1,744,184	25.1
貸貸事業収入	1		8,692,003		6,947,818		1,744,184	
2. 営業費用			5,220,994	60.1	4,077,431	58.7	1,143,563	28.0
貸貸事業費用	1		4,422,160		3,464,621		957,538	
資産運用報酬			597,668		473,213		124,455	
役員報酬			1,800		1,800		-	
資産保管委託報酬			32,679		23,208		9,470	
一般事務委託報酬			87,272		58,540		28,732	
その他費用			79,412		56,047		23,365	
営業利益			3,471,009	39.9	2,870,387	41.3	600,621	20.9
営業外損益の部								
1. 営業外収益			19,944	0.2	14,975	0.2	4,968	33.2
受取利息			48		30		18	
固定資産税等還付金			10,837		-		10,837	
その他営業外収益			9,057		14,945		5,887	
2. 営業外費用			315,549	3.6	304,318	4.4	11,230	3.7
支払利息			142,178		106,397		35,780	
融資関連費用			46,616		-		46,616	
新投資口発行費			98,912		158,444		59,531	
創業費償却			13,924		13,924		-	
その他営業外費用			13,918		25,553		11,634	
経常利益			3,175,403	36.5	2,581,044	37.1	594,358	23.0
税引前当期純利益			3,175,403	36.5	2,581,044	37.1	594,358	23.0
法人税その他の税の額			3,130		1,022		2,108	
法人税等調整額			21		21		42	
当期純利益			3,172,252	36.5	2,580,043	37.1	592,208	23.0
前期繰越利益			69		54		14	
当期末処分利益			3,172,321		2,580,097		592,223	

〔重要な会計方針〕

<p style="text-align: right;">期 別</p> <p>項 目</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 16 年 3 月 1 日 至 平成 16 年 8 月 31 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕</p>																
<p>1. 固定資産の減価償却の方法</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> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">2～39年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">2～60年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">5～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">2～39年</td> </tr> </table> <p>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>	信託建物	2～39年	信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	5～17年	信託工具器具備品	2～39年	<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> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3～39年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">10～60年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">5～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">2～39年</td> </tr> </table> <p>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>	信託建物	3～39年	信託構築物	10～60年	信託機械及び装置	5～17年	信託工具器具備品	2～39年
信託建物	2～39年																	
信託構築物	2～60年																	
信託機械及び装置	5～17年																	
信託工具器具備品	2～39年																	
信託建物	3～39年																	
信託構築物	10～60年																	
信託機械及び装置	5～17年																	
信託工具器具備品	2～39年																	
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<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>																
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<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 415,410 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 31,017 千円であります。</p>																
<p>4. リース取引の処理方法</p>	<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>同左</p>																

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 16 年 3 月 1 日 至 平成 16 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 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 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 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左 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>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<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>新投資口発行費 同左</p>

期 別	当 期	前 期
項 目	〔 自 平成 16 年 3 月 1 日 至 平成 16 年 8 月 31 日 〕	〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕
	<p>なお、平成 16 年 3 月 2 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、当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 16 年 3 月 2 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、1,611,886 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、1,611,886 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>消費税等の処理方法 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>	消費税等の処理方法 同左

〔表示方法の変更〕

当 期	前 期
〔 自 平成 16 年 3 月 1 日 至 平成 16 年 8 月 31 日 〕	〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕
<p>（損益計算書） 前期まで営業外費用の「その他営業外費用」に含めて表示しておりました「融資関連費用」は、重要性が増したため区分掲記しました。 なお、前期における「融資関連費用」の金額は、19,253 千円であります。</p>	—————

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 16 年 8 月 31 日現在)	前 期 (平成 16 年 2 月 29 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>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,248,319</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">55,424,872</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">2,770,864</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">132,612</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">502,192</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">73,976,564</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">135,055,427</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>短期借入金</td><td style="text-align: right;">4,760,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">19,170,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">41,738,818</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">65,668,818</td></tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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</td><td style="text-align: right;">3,800,000 千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">- 千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,800,000 千円</td></tr> </table> <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>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;">219,502 口</td></tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;"></td><td style="text-align: right;">50,000 千円</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,248,319	信託建物	55,424,872	信託構築物	2,770,864	信託機械及び装置	132,612	信託工具器具備品	502,192	信託土地	73,976,564	合 計	135,055,427	短期借入金	4,760,000	長期借入金	19,170,000	信託預り敷金保証金	41,738,818	合 計	65,668,818	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	3,800,000 千円	借入実行残高	- 千円	差引額	3,800,000 千円	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	219,502 口		50,000 千円	<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>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,194,974</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">54,498,475</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">3,291,915</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">136,414</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">419,495</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">73,991,418</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">134,532,693</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>短期借入金</td><td style="text-align: right;">38,528,000</td></tr> <tr><td>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;">41,803,318</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">84,501,318</td></tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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</td><td style="text-align: right;">3,800,000 千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">- 千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,800,000 千円</td></tr> </table> <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>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> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;"></td><td style="text-align: right;">50,000 千円</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,194,974	信託建物	54,498,475	信託構築物	3,291,915	信託機械及び装置	136,414	信託工具器具備品	419,495	信託土地	73,991,418	合 計	134,532,693	短期借入金	38,528,000	長期借入金	4,170,000	信託預り敷金保証金	41,803,318	合 計	84,501,318	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	3,800,000 千円	借入実行残高	- 千円	差引額	3,800,000 千円	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	152,502 口		50,000 千円
信託現金及び信託預金	2,248,319																																																																				
信託建物	55,424,872																																																																				
信託構築物	2,770,864																																																																				
信託機械及び装置	132,612																																																																				
信託工具器具備品	502,192																																																																				
信託土地	73,976,564																																																																				
合 計	135,055,427																																																																				
短期借入金	4,760,000																																																																				
長期借入金	19,170,000																																																																				
信託預り敷金保証金	41,738,818																																																																				
合 計	65,668,818																																																																				
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	3,800,000 千円																																																																				
借入実行残高	- 千円																																																																				
差引額	3,800,000 千円																																																																				
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																																																				
発行済投資口数	219,502 口																																																																				
	50,000 千円																																																																				
信託現金及び信託預金	2,194,974																																																																				
信託建物	54,498,475																																																																				
信託構築物	3,291,915																																																																				
信託機械及び装置	136,414																																																																				
信託工具器具備品	419,495																																																																				
信託土地	73,991,418																																																																				
合 計	134,532,693																																																																				
短期借入金	38,528,000																																																																				
長期借入金	4,170,000																																																																				
信託預り敷金保証金	41,803,318																																																																				
合 計	84,501,318																																																																				
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	3,800,000 千円																																																																				
借入実行残高	- 千円																																																																				
差引額	3,800,000 千円																																																																				
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																																																				
発行済投資口数	152,502 口																																																																				
	50,000 千円																																																																				

(損益計算書関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 3 月 1 日 至 平成 16 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 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 7,873,648	賃料及び駐車場使用料収入 6,152,742
受取水道光熱費 519,297	受取水道光熱費 462,348
その他賃料収入 299,057	その他賃料収入 332,728
不動産賃貸事業収益合計 8,692,003	不動産賃貸事業収益合計 6,947,818
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 353,174	プロパティ・マネジメント報酬 331,780
建物管理委託費 389,895	建物管理委託費 341,507
水道光熱費 716,356	水道光熱費 636,298
公租公課 612,206	公租公課 183,323
修繕費 41,822	修繕費 86,087
保険料 35,219	保険料 29,253
信託報酬 66,569	信託報酬 54,784
支払賃料 301,582	支払賃料 223,634
その他賃貸事業費用 385,322	その他賃貸事業費用 451,825
減価償却費 1,497,317	減価償却費 1,081,214
固定資産除却損 22,693	固定資産除去損 44,910
不動産賃貸事業費用合計 4,422,160	不動産賃貸事業費用合計 3,464,621
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,269,843	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,483,197

(リース取引関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 3 月 1 日 至 平成 16 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 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;">176,634</td> <td style="text-align: right;">147,257</td> <td style="text-align: right;">29,377</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">176,634</td> <td style="text-align: right;">147,257</td> <td style="text-align: right;">29,377</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;">15,318千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">14,058千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,377千円</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;">13,013千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13,013千円</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: 80%;">未経過リース料</td> <td style="text-align: right;">(単位:千円)</td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">11,151,551</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">97,021,027</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">108,172,579</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	176,634	147,257	29,377	合計	176,634	147,257	29,377	1年内	15,318千円	1年超	14,058千円	合計	29,377千円	支払リース料	13,013千円	減価償却費相当額	13,013千円	未経過リース料	(単位:千円)	1年以内	11,151,551	1年超	97,021,027	合計	108,172,579	<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;">134,244</td> <td style="text-align: right;">30,758</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">165,003</td> <td style="text-align: right;">134,244</td> <td style="text-align: right;">30,758</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;">18,858千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">11,899千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,758千円</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: 80%;">未経過リース料</td> <td style="text-align: right;">(単位:千円)</td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">10,386,388</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">96,241,699</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">106,628,088</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	134,244	30,758	合計	165,003	134,244	30,758	1年内	18,858千円	1年超	11,899千円	合計	30,758千円	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)	1年以内	10,386,388	1年超	96,241,699	合計	106,628,088
	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	176,634	147,257	29,377																																																										
合計	176,634	147,257	29,377																																																										
1年内	15,318千円																																																												
1年超	14,058千円																																																												
合計	29,377千円																																																												
支払リース料	13,013千円																																																												
減価償却費相当額	13,013千円																																																												
未経過リース料	(単位:千円)																																																												
1年以内	11,151,551																																																												
1年超	97,021,027																																																												
合計	108,172,579																																																												
	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	134,244	30,758																																																										
合計	165,003	134,244	30,758																																																										
1年内	18,858千円																																																												
1年超	11,899千円																																																												
合計	30,758千円																																																												
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)																																																												
1年以内	10,386,388																																																												
1年超	96,241,699																																																												
合計	106,628,088																																																												

(有価証券関係)

当 期 〔自 平成 16 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 15 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 2 月 29 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 16 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 15 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 2 月 29 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 16 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 15 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 2 月 29 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 16 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 15 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 2 月 29 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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	-	繰延税金資産合計	-	(繰延税金資産の純額)	-	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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	21	繰延税金資産合計	21	(繰延税金資産の純額)	21				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	-																				
繰延税金資産合計	-																				
(繰延税金資産の純額)	-																				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	21																				
繰延税金資産合計	21																				
(繰延税金資産の純額)	21																				
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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.30</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.09</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.30	その他	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.36</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.36	その他	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.30																				
その他	0.00																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09																				
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.36																				
その他	0.00																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																				

(持分法損益等)

当 期 〔自 平成 16 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 15 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 2 月 29 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 16 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 15 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 2 月 29 日〕
(1) 親会社及び法人主要株主等 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 該当事項はありません。	(2) 役員及び個人主要株主等 同左
(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。	(3) 子会社等 同左
(4) 兄弟会社等 該当事項はありません。	(4) 兄弟会社等 同左

(投資口1口当たり情報)

当 期 〔自 平成 16 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 15 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 2 月 29 日〕
1口当たり純資産額 543,781 円 1口当たり当期純利益 14,452 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16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おりません。	1口当たり純資産額 501,643 円 1口当たり当期純利益 16,918 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。 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おりません。

(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 16 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 15 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 16 年 2 月 29 日〕
当期純利益(千円)	3,172,252	2,580,043
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)	3,172,252	2,580,043
期中平均投資口数(口)	219,502	152,502

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 16 年 3 月 1 日 至 平成 16 年 8 月 31 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成 16 年 2 月 17 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、平成 16 年 3 月 1 日に払込が完了いたしました。これにより、平成 16 年 3 月 2 日付で出資総額は 116,188,696,160 円、発行済投資口の総数は 219,502 口となっております。</p> <p>【公募による新投資証券の発行】</p> <p><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 : 67,000 口(国内 44,300 口、 海外 22,700 口)</p> <p>発行価格(募集価格) : 1 口当たり 654,910 円 発行価格の総額 : 43,878,970,000 円 発行価額(引受価額) : 1 口当たり 630,852 円 発行価額の総額 : 42,267,084,000 円 払込期日 : 平成 16 年 3 月 1 日 投資証券交付日 : 平成 16 年 3 月 2 日 分配金起算日 : 平成 16 年 3 月 1 日</p>

(金銭の分配に係る計算書)

(単位：円)

期 別 項 目	当 期	前 期
	(自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)	(自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)
当期末処分利益	3,172,321,091	2,580,097,839
分配金の額	3,172,242,904	2,580,028,836
(投資口1口当たり分配金の額)	(14,452)	(16,918)
次期繰越利益	78,187	69,003
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3,172,242,904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2,580,028,836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
平成16年3月2日	公募増資	67,000	219,502	42,267	116,188	注5

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。

注5. 1口当たり発行価格654,910円(発行価額630,852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。

(3) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		〔自平成16年3月1日 至平成16年8月31日〕	〔自平成15年9月1日 至平成16年2月29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		3,175,403	2,581,044
減価償却費		1,497,342	1,081,214
長期前払費用償却額		1,185	5,342
創業費償却額		13,924	13,924
固定資産除却損		22,693	44,910
受取利息		48	30
支払利息		142,178	106,397
営業未収入金の増加・減少額		24,712	88,317
未収消費税等の増加・減少額		708,832	674,511
営業未払金の増加・減少額		60,560	24,382
未払金の増加・減少額		122,159	319,086
未払費用の増加・減少額		82,381	237,160
前受金の増加・減少額		95,165	185,356
長期前払費用の支払額		13,454	16,755
預り金の増加・減少額		35,548	125,122
その他		165,312	101,713
小 計		5,467,963	4,506,645
利息の受取額		48	30
利息の支払額		161,046	51,168
法人税等の支払額		2,525	605
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,304,440	4,454,901
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		30,672,711	45,060,306
信託無形固定資産の取得による支出		104,068	1,157,157
信託差入敷金保証金の収入		16,145	7,616
その他の投資その他の資産の取得による支出		8,990	12,038
信託預り敷金保証金の収入		1,776,906	4,480,243
投資活動によるキャッシュ・フロー		28,992,717	41,741,642
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		4,760,000	38,528,000
短期借入金の返済による支出		38,528,000	-
長期借入金の借入による収入		20,000,000	-
分配金の支払額		2,576,814	2,294,641
投資口の発行による収入		42,267,084	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		25,922,269	36,233,358
現金及び現金同等物の増加・減少額		2,233,991	1,053,383
現金及び現金同等物の期首残高		6,124,871	7,178,254
現金及び現金同等物の期末残高		8,358,862	6,124,871

〔重要な会計方針〕

項 目	期 別	当 期	前 期
		〔自平成16年3月1日 至平成16年8月31日〕	〔自平成15年9月1日 至平成16年2月29日〕
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	前 期
〔自平成16年3月1日 至平成16年8月31日〕	〔自平成15年9月1日 至平成16年2月29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16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16年2月29日現在）
現金及び預金 2,589,482	現金及び預金 1,369,728
信託現金及び信託預金 5,769,380	信託現金及び信託預金 4,755,143
現金及び現金同等物 8,358,862	現金及び現金同等物 6,124,871

4. 役員の異動

該当事項はありません。

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	当 期		前 期	
		平成16年8月31日現在		平成16年2月29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	80,500	40.1	60,083	35.4
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	61,580	30.7	61,875	36.4
	その他の政令都市及びその周辺部	46,198	23.0	37,065	21.8
	小 計	188,280	93.8	159,024	93.6
預金・その他の資産		12,406	6.2	10,866	6.4
資産総額計		200,686	100.0	169,891	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16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)	10,003	1	46,248.96	46,248.96	100.0	5.4	商業施設
エスパ川崎 (信託受益権)	9,904	1	56,891.15	56,891.15	100.0	4.0	商業施設
大阪心斎橋 8953 ビル (信託受益権)	14,085	1	13,666.96	13,666.96	100.0	4.8	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)	8,147	1	63,652.33	63,652.33	100.0	3.2	商業施設
博多リパレイン / イニ ミニマニモ(信託受益権)	13,137	1	25,742.69	25,669.76	99.7	13.0	商業施設
イトーヨーカドー 鳴海店 (信託受益権)	8,480	1	50,437.91	50,437.91	100.0	3.8	商業施設
南青山 8953 ビル (信託受益権)	5,401	1	1,582.48	1,582.48	100.0	2.0	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	32,113	1	85,350.25	85,350.25	100.0	26.0	商業施設
あびこショッピング プラザ (信託受益権)	10,235	1	43,415.03	43,415.03	100.0	7.9	商業施設
イトーヨーカドー 八柱店 (信託受益権)	1,673	1	21,581.65	21,581.65	100.0	0.9	商業施設
イトーヨーカドー 上福岡東店 (信託受益権)	6,898	1	28,316.18	28,316.18	100.0	2.9	商業施設
イトーヨーカドー 錦町店 (信託受益権)	13,384	1	72,957.52	72,957.52	100.0	5.1	商業施設
代官山 8953 ビル (信託受益権)	1,280	1	574.46	574.46	100.0	0.5	商業施設
原宿フェイス 8953 ビル (信託受益権)	2,803	1	1,477.62	1,477.62	100.0	1.0	商業施設
イオン東浦 ショッピングセンター (信託受益権)	6,900	1	100,457.69	100,457.69	100.0	4.3	商業施設
イオン香椎浜 ショッピングセンター (信託受益権)	13,720	1	109,616.72	109,616.72	100.0	5.5	商業施設
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター (信託受益権)	9,337	1	74,625.52	74,625.52	100.0	4.0	商業施設
エスキス表参道 (信託受益権)	14,664	1	3,798.42	3,361.39	88.5	4.7	商業施設
エスキス表参道 アネックス (信託受益権)	895	1	540.78	540.78	100.0	0.2	商業施設

イトーヨーカドー 綱島店 (信託受益権)	5,210	1	17,502.06	17,502.06	100.0	0.8	商業施設
合計	188,280	20	818,436.38	817,926.42	99.9	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。

また、平成16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 10,700	百万円 10,003
エスパル川崎	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	9,904
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	不動産信託 受益権	13,666.96	14,400	14,085
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	8,000	8,147
博多リバレイン / イニミニマモ	福岡県福岡市博多区下川端3番1号	不動産信託 受益権	25,742.69	13,400	13,137
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	不動産信託 受益権	50,437.91	8,420	8,480
南青山 8953 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	5,330	5,401
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	不動産信託 受益権	85,350.25	32,400	32,113
あびこショッピング プラザ(注3)	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	10,800	10,235
イトーヨーカドー 八柱店(注3)	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	1,673
イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県上福岡市大原二丁目1番30号	不動産信託 受益権	28,316.18	6,800	6,898
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	不動産信託 受益権	72,957.52	13,100	13,384
代官山 8953 ビル	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託 受益権	574.46	1,260	1,280
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	不動産信託 受益権	1,477.62	2,780	2,803
イオン東浦ショッピング センター(注3)	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他	不動産信託 受益権	100,457.69	6,860	6,900
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	不動産信託 受益権	109,616.72	12,900	13,720
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	不動産信託 受益権	74,625.52	9,250	9,337

エスキス表参道	東京都渋谷区神宮前五丁目 10 番 1 号	不動産信託 受益権	3,798.42	14,500	14,664
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	不動産信託 受益権	540.78	900	895
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	不動産信託 受益権	17,502.06	5,000	5,210
合 計			818,436.38	188,750	188,280

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 3. あびこショッピングプラザ、イトーヨーカドー八柱店及びイオン東浦ショッピングセンター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	当期 (平成16年3月1日～平成16年8月31日)				前期 (平成15年9月1日～平成16年2月29日)			
	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点 (注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率 (注1)	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点 (注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率 (注1)
	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	465	5.4	2	100.0	439	6.3
エスバ川崎	1	100.0	351	4.0	1	100.0	351	5.1
大阪心斎橋 8953 ビル	1	100.0	418	4.8	1	100.0	418	6.0
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	1	100.0	274	3.2	1	100.0	274	4.0
博多リバレイン/ イニミニマニモ(注3)	80	99.7	1,127	13.0	79	99.1	1,275	18.4
イトーヨーカドー 鳴海店	1	100.0	330	3.8	1	100.0	330	4.8
南青山 8953 ビル(注3)	3	100.0	169	2.0	3	100.0	169	2.4
ならファミリー(注3)	136	100.0	2,257	26.0	133	99.8	2,232	32.1
あびこショッピング プラザ(注3)	51	100.0	687	7.9	51	100.0	691	10.0
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	78	0.9	1	100.0	78	1.1
イトーヨーカドー 上福岡東店	1	100.0	256	2.9	1	100.0	231	3.3
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	442	5.1	1	100.0	228	3.3
代官山 8953 ビル	1	100.0	39	0.5	1	100.0	17	0.2
原宿フェイス 8953 ビル (注3)	5	100.0	91	1.0	5	100.0	24	0.3
イオン東浦 ショッピングセンター	1	100.0	375	4.3	1	100.0	97	1.4
イオン香椎浜 ショッピングセンター	1	100.0	477	5.5	1	100.0	87	1.3
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	1	100.0	351	4.0	-	-	-	-
エスキス表参道(注3)	18	88.5	410	4.7	-	-	-	-
エスキス表参道 アネックス	1	100.0	18	0.2	-	-	-	-
イトーヨーカドー 網島店	1	100.0	67	0.8	-	-	-	-
合計	308	99.9	8,692	100.0	283	99.9	6,947	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。