



||||| 日本リテールファンド投資法人

資産運用報告書

第4期

自平成15年9月1日 至平成16年2月29日

- ・投資法人の概要
- ・資産運用報告書
- ・貸借対照表
- ・損益計算書
- ・金銭の分配に係る計算書
- ・会計監査人の監査報告書
- ・キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- ・投資主インフォメーション

決算ハイライト	2
ご挨拶	3
投資法人の概要	4
物件CloseUp「エスキス表参道」	4
物件概要	8
ポートフォリオの概要	12
ポートフォリオ全体に係る事項	14
主要テナント	15
稼働率の推移	15
パフォーマンスレビュー	15
投資口の状況	16
運用会社の概要	17
資産運用報告書	18
資産運用の概況	18
投資法人の概況	22
投資法人の運用資産の状況	24
保有不動産の資本的支出	27
費用・負債の状況	28
期中の売買状況	30
経理の状況	31
その他	31
貸借対照表	32
損益計算書	34
金銭の分配に係る計算書	39
会計監査人の監査報告書	40
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	41
投資主インフォメーション	43

決算ハイライト

	第1期 自平成13年9月14日 至平成14年8月31日	第2期 自平成14年9月1日 至平成15年2月28日	第3期 自平成15年3月1日 至平成15年8月31日	第4期 自平成15年9月1日 至平成16年2月29日
営業収益	1,350百万円	1,453百万円	5,920百万円	6,947百万円
営業利益	841百万円	914百万円	2,572百万円	2,870百万円
経常利益	696百万円	757百万円	2,303百万円	2,581百万円
当期純利益	694百万円	756百万円	2,302百万円	2,580百万円
投資口1口当たり分配金	13,252円	14,438円	15,095円	16,918円

投資主の皆さまにおかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、ここに当投資法人第四期の運用成果と資産内容につきましてご報告申し上げます。

第四期の経済環境を要約しますと、中国の旺盛な需要拡大を反映して、原油などの資源価格や海上運賃が高騰すると共に、アジア向け輸出が堅調に推移し、設備投資が回復し始めました。国内では、デジタル家電や素材産業の好調により産業界に明るい見通しが広がり、株価も緩やかながら上昇基調を示しました。

一方、公示地価に見られるように、東京都心部で地価上昇ポイントが増加し、福岡や札幌の中心部でも一部で地価が上昇に転じました。個人消費の面でも、小売販売額がほぼ3年振りに増加に転じるなど、明るい兆しが見え始め、長く続いたデフレ経済の終焉を示す指標が増えてきました。

こうした環境下、私どもの運用物件につきましては優良テナントとの長期賃貸契約に支えられ、インカム型物件については全て100%の稼働率を維持することが出来ました。一方、グロース型物件につきましても、ならファミリー、博多リパレインなどで専門店売上高が当初予想を上回る実績を挙げると共に、運営経費の削減も順調に進みました。

新規物件の取得に関しましても順調に推移しております。第四期中に当投資法人はイーヨーカード上福岡東店、イーヨーカード錦町店、代官山8953ビル、原宿フェイス8953ビル、イオン東浦SC、イオン香椎浜SCの合計6物件を合計441億円で購入しました。これら新規物件の貢献もあって、当期純利益は前期を12.1%上回る25億80百万円を計上することが出来ました。この当期純利益を全額分配させて頂きますので、分配金につきましては従来予想(15,724円)を7.6%上回る16,918円とさせて頂きます。

資金調達に関しまして、当投資法人は本年3月1日を払込期日とする二回目の投資口追加発行を行いました。前回同様、内外投資家の皆さまから大変強い需要を頂き、合計422億円の調達を極めて成功裡に完了することが出来ました。この調達資金を用いて、上記新規6物件購入の為に短期資金を返済すると共に、エスキス表参道(取得価格145億円)とイオン札幌苗穂SC(同92.6億円)の2物件を3月2日付で取得致しました。

これら新規取得物件の貢献や、グロース型物件の収益向上が寄与することなどにより、来る第五期につきましては今年1月に上方修正した14,059円とほぼ同額の14,008円を一口当たり予想分配金として既に公表しております。

尚、当投資法人は第五期より所有物件に統一感のあるビル名を付すことに致しました。ビル名には、当投資法人の投資基準を満たす質の高い物件である証として、当投資法人の証券コードである8953を冠することとしました。引続きショッピングやお食事にご愛顧賜りますようお願い申し上げます。

第五期以降につきましても、運用を委託しております三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社共々、安定運用に万全を期すと共に堅実な成長を図っていく所存です。投資主の皆さまには、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう改めてお願い申し上げます。



日本リテールファンド投資法人
執行役員

廣本 裕一

物件 Close Up

ESQUISSE 表参道

新規取得物件（取得日：平成16年3月2日）

時代を先駆けるインターナショナル・ハイライフを提案する店舗を集積し、
表参道全体を牽引する情報発信拠点。まさにブランドミュージアム。



ビル名：表参道8953ビル

所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号

地積：1,455.81m²

延床面積：7,257.31m²

構造規模：地下2階付地上5階建

建築時期：昭和57年1月25日（2001年9月29日リニューアルオープン）

主なテナント：シャネル、イヴ・サンローラン、リヴ・ゴーシュ、グッチ、
ポッテガ・ベネタ、ブシュロン、セオリー





開発著しい表参道

原宿・青山エリアの中心地として、またTOKYOファッションのメッカとして、銀座並木通りにも匹敵する都内有数の商業地域として発展してきましたが、ここ数年は、高級ブランドの出店が相次いでおります。「ルイ・ヴィトン表参道店」に続き、昨年(2003年)秋には、「ONE表参道」(セリーヌ、フェンディなどが入店)や、「ディオール表参道」がオープンしたほか、今後も「日本看護協会」の建替え(バーバリーなどが入店、2004年4月9日オープン)や、「旧同潤会青山アパート」の再開発による店舗兼住宅としてリニューアルが予定(2006年1月頃)されています。また、2007年の東京メトロ13号線の開業により、さらなる活性化が期待され、不動産価値は年々高まっております。

エスキス表参道は、クロスポイント

表参道をアヴェニューとすると、原宿から渋谷をつなぐ明治通り、ストリート系の色彩の濃いキャットストリート、インディーズ系の集まる裏原宿、フロムファースト通りや骨董通りとも連動。エスキス表参道はこれらを結合する中心に位置します。



フロアグランド

5F	京シノワ 御蔵	little BACH
4F	JAPANESE DINING	RETOH OMOTESANDO
3F	Harumi Klossowska PATRIZIA PEPE theory CAFE	manics SUPER POSITION theory Harajuku La Maison d' Epice
2F	CHANEL Les Copains & Jeans	Eugenie MODE ACOTE
1F	CHANEL BOUCHERON Aoyama	Yves Saint Laurent Rive Gauche Aoyama free lance
B1F	GUCCI AOYAMA 2 BOUCHERON Aoyama cadeau	Yves Saint Laurent Rive Gauche Aoyama BOTTEGA VENETA

restaurant&cafe 個性的な飲食テナント **ESQUISSE**

5F



「京シノワ 御蔵」は、鎌倉時代に日本に初めて紹介され、京都の地に根付いた中国料理に目を向けた、新しい発想の中国料理店です。

京料理の文化や作法をとり入れ、京野菜をふんだんに使った多彩な料理は、味はもちろんのこと、見た目にも新鮮な感動を与えてくれます。

総合プロデューサーは、京都料理界を担う料理人「菊乃井」の村田吉弘氏。

4F



RETOH(レトオ)のコンセプトは“アートホテル”。テラス(100坪)を含む300坪の広々とした店内は、ソファシートを中心とした大人のためのプライベートダイニング。

日本料理の伝統と技法を軸にRETOHスタイルにアレンジした創作和食と、国際的アーティスト『サイトウ・マコト』氏によるコンテンポラリーアートが、個性的でくつろぎのおもてなしを約束します。

3F



theory
CAFE

NY発信のブランドとしてキャリア層に大人気の「セオリー」が、初めて手掛けたナチュラル&ヘルシーデリ。

セオリーらしいスタイリッシュでモダンな雰囲気の内装に、カフェの半分を占めるゆったりとしたテラス。色とりどりの新鮮な野菜をはじめこだわりの素材を使用し、働く女性の健康を考えたヘルシーなメニュー。

『セオリーカフェ』は、女性のためのカジュアルダイニングスポットとして誕生しました。

街の履歴書

けやき並木の物語

けやき
櫛が知るサクセス・ストーリー

けやき並木の両側に、スーパーブランドのきらびやかなビルが建ち並び、青山通りから明治神宮へ続く表参道は、今、変化の真っ只中にある。表参道は、1921年に明治神宮の参道として造られた。東南方向へ延びる約1キロの直線道路で幅は20間(36m)。石畳が敷き詰められ、両脇には約200本のけやきが植えられる威容だった。



だが、並木のほとんどが第二次世界大戦の戦火で焼けた。当初から残るけやきは約10本、163本ある今の木々の大部分は戦後の表参道の発展と共に大きくなった。(写真<上段>:現在の神宮前交差点付近から撮影した、戦後まもなくの表参道)戦後、進駐軍の家族住宅「ワシントンハイツ」が陸軍練兵場跡(現・代々木公園)に建てられ、そこに居住する米軍人や家族向けに商売をするオリエンタルバザーやキティランドができる。1964年の東京オリンピック開催に伴い、表参道は国際的な街として注目されるようになる。発展を後押ししたのは当時の流行に敏感な若者達だった。沿道にはブティックや喫茶店が並び、ファッションのデザイナー、アパレル関係の会社も周辺に集まり、ファッションの先端をいく街として賑わう。70年代には、ラフォーレ原宿、80年代には、原宿ピピ(現・エスキス表参道)がオープンし、DCブランドブーム大全盛を支えた。90年代には、GAP旗艦店が進出、裏原宿クリスマスショップの台頭があり、2000年以降のスーパーブランド出店ラッシュに至っている。



戦後の荒廃からオリンピックを経て、国際都市TOKYOの象徴的な街へと変貌。ファッションや若者文化の情報発信基地としての役割を担ってきた。街全体の商環境におけるけやき並木の存在も大きい。歩道にあった電柱は地下化され、見た目の美しさに加え、そぞろ歩くことの楽しさや安らぎを来街客へ与えている。表参道は、まさに商業ビルのサクセス・ストリートである。

(写真<左段>:神宮前交差点付近から撮影した、現在の表参道)

<都道413号>

表参道は明治神宮の参道として造られた通りで、163本の美しいけやき並木が有名。初詣には、日本一多くの参拝客で賑わう。

都心型商業店舗ビル

原宿フェイス8953ビル

8953 HARAJUKU FACE Bldg.

第4期取得物件（取得日：平成16年1月9日）

本物件は、明治通り沿いの神宮前一丁目交差点前に立地しており、JR山手線原宿駅、東京メトロ千代田線明治神宮前駅よりそれぞれ徒歩で約9分、5分の距離にあります。

本物件は、若者向けのファッション・雑貨の店舗が集積した地域にあり、周辺には全国的に知名度の高い人気ブランドの旗艦店が出店しています。

ビル名：原宿フェイス8953ビル

所在地：東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号

地積：371.46m²

延床面積：1,575.26m²

階数：地下1階付地上6階建

建築時期：昭和60年3月27日

主なテナント：ディーゼル

原宿フェイス8953ビル周辺図



代官山8953ビル

8953 DAIKANYAMA Bldg.

第4期取得物件（取得日：平成15年12月10日）



本物件は、東急東横線代官山駅の駅前に立地しています。

代官山駅周辺は、知名度が高く集客力のある店舗が多数立地しており、近年には大規模複合施設が開業するなど、ファッションタウンとしての拠点性を確立しています。

ビル名：代官山8953ビル

所在地：東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号

地積：312.46m²

延床面積：622.49m²

階数：地下1階付地上2階建

建築時期：平成3年3月1日

主なテナント：オンワード桜山



代官山8953ビル周辺図



郊外型ショッピングセンター

第4期取得物件（取得日：平成15年11月28日）

イトーヨーカドー錦町店

Ito-Yokado Nishikicho

ビル名：蕨錦町8953ビル

所在地：埼玉県蕨市錦町一丁目
12番1号

地積：34,632.74m²

延床面積：72,957.52m²

階数：地上4階建

建築時期：平成15年11月6日

主なテナント：イトーヨーカドー



第4期取得物件（取得日：平成16年1月15日）

イオン東浦ショッピングセンター

AEON Higashiura Shopping Center

ビル名：名古屋東浦8953ビル

所在地：愛知県知多郡東浦町大字
緒川字東栄町62番1他

地積：86,320.55m²

延床面積：100,457.69m²

階数：地上4階建

建築時期：平成13年7月18日

主なテナント：ジャスコ



第4期取得物件（取得日：平成16年1月29日）

イオン香椎浜ショッピングセンター

AEON Kashiihama Shopping Center

ビル名：福岡香椎浜8953ビル

所在地：福岡県福岡市東区香椎浜
三丁目12番1他

地積：67,370.21m²

延床面積：102,936.41m²

階数：地上4階建

建築時期：平成15年11月20日

主なテナント：ジャスコ



新規取得物件（取得日：平成16年3月2日）

イオン札幌苗穂ショッピングセンター

AEON Sapporonaebo Shopping Center

ビル名：札幌苗穂8953ビル

所在地：北海道札幌市東区東苗穂
二条三丁目1番1号

地積：59,624.27m²

延床面積：66,638.92m²

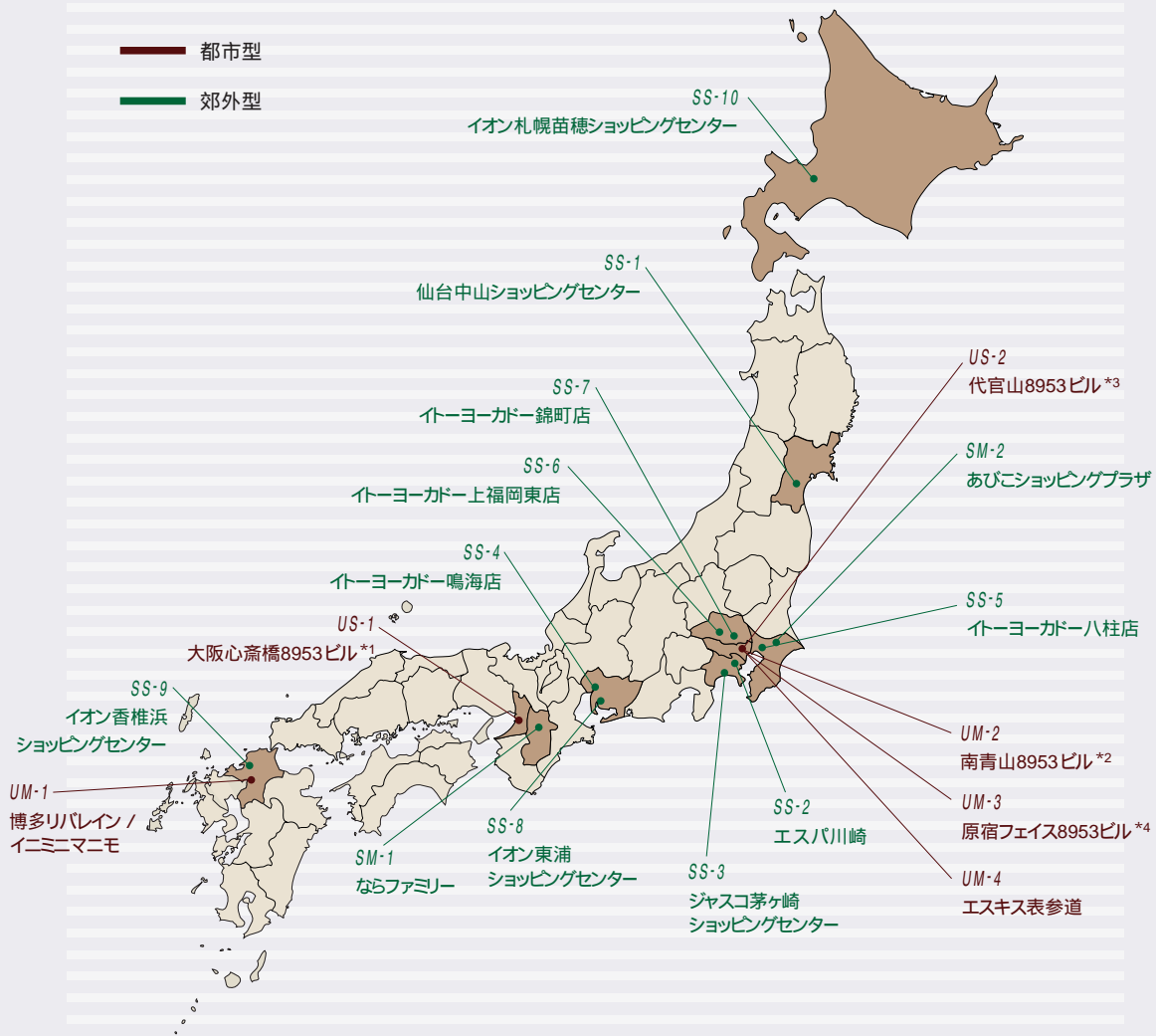
階数：地上5階建

建築時期：平成15年6月12日

主なテナント：ジャスコ



ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要



(注1) 物件番号は、本投資法人が保有する物件をUM型(都市型複合商業施設)、SM型(郊外型複合商業施設)、US型(都市型単一商業施設)及びSS型(郊外型単一商業施設)の4つに分類しています。

(注2) 旧物件名称 *1. 大阪心斎橋ビル、*2. 南青山2002ビル、*3. 代官山DKビル、*4. 原宿FACEビル

UM-1
博多バレイン / イニミナモ



UM-4
エスキス表参道



US-1
大阪心齋橋8953ビル



SS-2
エスパ川崎



SS-5
イトーヨーカドー八柱店



SS-8
イオン東浦ショッピングセンター



UM-2
南青山8953ビル



SM-1
ならファミリー



US-2
代官山8953ビル



SS-3
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター



SS-6
イトーヨーカドー上福岡東店



SS-9
イオン香椎浜ショッピングセンター



UM-3
原宿フェイス8953ビル



SM-2
あびこショッピングプラザ



SS-1
仙台中山ショッピングセンター



SS-4
イトーヨーカドー鳴海店



SS-7
イトーヨーカドー錦町店



SS-10
イオン札幌苗穂ショッピングセンター



ポ ー ト フ ォ リ オ 全 体 に 係 る 事 項

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)	テナント数	総賃貸可能 面積(m ²)
UM-1	博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県 福岡市	平成15年 3月	12,600	79	25,733.62
UM-2	南青山 8953ビル	東京都 港区	平成15年 3月	5,350	3	1,582.48
UM-3	原宿フェイス 8953ビル	東京都 渋谷区	平成16年 1月	2,770	5	1,477.62
UM-4	エスキス表参道	東京都 渋谷区	平成16年 3月	14,500	21	3,798.42
都市型複合商業施設 計				35,220	108	32,592.14
SM-1	ならファミリー	奈良県 奈良市	平成15年 3月	31,241	133	85,337.48
SM-2	あびこ ショッピングプラザ	千葉県 我孫子市	平成15年 3月	10,200	51	43,415.03
郊外型複合商業施設 計				41,441	184	128,752.51
US-1	大阪心斎橋 8953ビル	大阪府 大阪市	平成14年 3月	14,300	1	13,666.96
US-2	代官山 8953ビル	東京都 渋谷区	平成15年 12月	1,235	1	574.46
都市型単一商業施設 計				15,535	2	14,241.42
SS-1	仙台中山 ショッピングセンター	宮城県 仙台市	平成14年 3月	10,200	2	46,248.96
SS-2	エスパル川崎	神奈川県 川崎市	平成14年 3月及び12月	10,091	1	56,891.15
SS-3	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	平成14年 3月	8,300	1	63,652.33
SS-4	イトーヨーカドー 鳴海店	愛知県 名古屋市	平成15年 3月	8,540	1	50,437.91
SS-5	イトーヨーカドー 八柱店	千葉県 松江市	平成15年 6月	1,616	1	21,581.65
SS-6	イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県 上福岡市	平成15年 9月	6,900	1	28,316.18
SS-7	イトーヨーカドー 錦町店	埼玉県 蕨市	平成15年 11月	13,212	1	72,957.52
SS-8	イオン東浦 ショッピングセンター	愛知県 知多郡	平成16年 1月	6,700	1	100,457.69
SS-9	イオン香椎浜 ショッピングセンター	福岡県 福岡市	平成16年 1月	13,300	1	109,616.72
SS-10	イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	北海道 札幌市	平成16年 3月	9,260	1	74,625.52
郊外型単一商業施設 計				88,119	11	624,785.63
ポートフォリオ合計				180,315	305	800,371.70

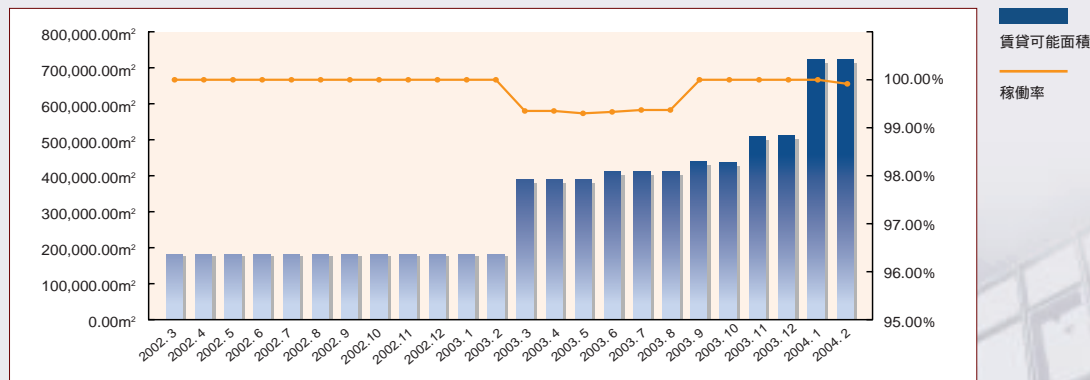
*3月2日取得の2物件を含む。テナント数は2004年3月2日の取得時点。

主要テナント

テナント名	賃貸面積 (m ²)	シェア	年間賃料 (百万円)	シェア
株式会社イトーヨーカ堂	267,297.55	33.40%	3,416	21.81%
イオン株式会社	201,762.75	25.21%	2,754	17.59%
イオン九州株式会社	109,616.72	13.70%	955	6.10%
イオンモール株式会社	100,457.69	12.55%	752	4.80%
株式会社近鉄百貨店	51,027.53	6.38%	1,535	9.80%
上位5テナント合計	730,162.24	91.23%	9,412	60.10%
テナント全体合計	799,956.27	100.00%	15,660	100.00%

テナント全体合計は3月2日取得の2物件を含む。年間賃料は、2003年12月31日現在。

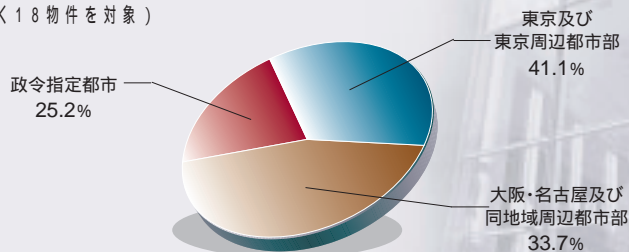
稼働率の推移



パフォーマンスレビュー

地域別ポートフォリオ

(取得価額に基づく18物件を対象)



投資口の状況

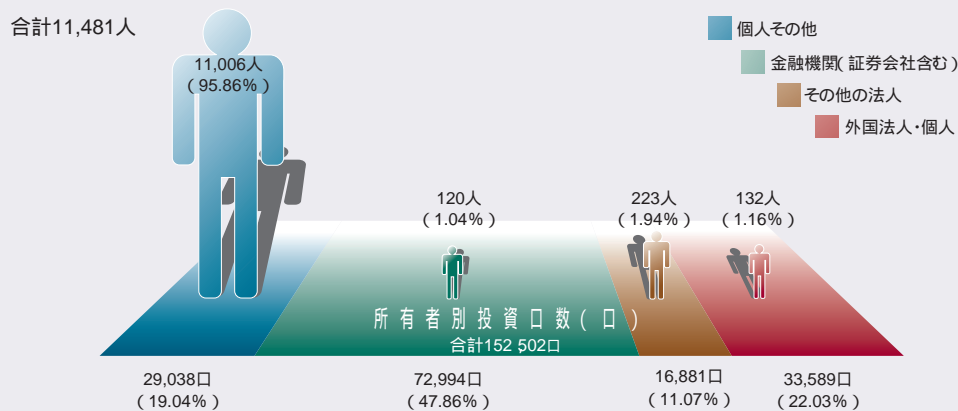
日本リテールファンド投資法人：投資口価格の動き 2004年4月9日終値現在

平成14年3月12日(上場日)から平成16年4月9日までの東京証券取引所における当投資法人投資口の価格、出来高の推移は以下の通りです。



(注) 投資口価格データは終値ベースで表記しております。

所有者別投資主数(人) 2004年2月末現在



運用会社の概要

日本リートファンド投資法人は、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と資産運用委託契約を締結し、その資産の運用に係る業務を委託しています。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社では、三菱商事の持つ各業界における膨大な取引先とのネットワーク、大型不動産開発事業で培ってきたわが国不動産市場についてのノウハウ、最先端の金融ノウハウ、ベンチャーキャピタルファンドや企業買収ファンドなど多種多様なファンドを運営してきた実績・経験を生かしつつ、UBSグループが持つ米国・英国・豪州での不動産投資顧問としての不動産運用実績・経験、わが国での証券投資信託の運営ノウハウ・実績を加え、安心して魅力的な投資機会の提供を目指しています。

沿革

平成12年 11月 15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
平成12年 12月 8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
平成13年 1月 27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号東京都知事(1)第79372号)
平成13年 4月 5日	投資信託委託業者に係る業務認可(認可番号内閣総理大臣第6号)取得
平成14年 6月 5日	コンサルティング業務・委託代行業務に係る兼業の承認(承認番号金監第2161号)取得

機構



株主構成

名称	住所	所有株式数(株)	所有株式数の比率(%)
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目6番3号	5,100	51
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 CH8098 バーンホフストラッセ 45 (Bahnhofstrasse 45, CH8098, Zurich, Switzerland)	4,900	49



シンボルマークのデザインコンセプト

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の企業ロゴは三菱商事の「M」とUBSの「U」をシンボライズしています。3つのラインは建物をイメージしており、赤は両社のコーポレートカラーです。アプリケーションパターングレー部分は「土地」のスペースを表しています。

資産運用の概況

1 営業成績及び財産の状況の推移

		第1期 (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)	第2期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	第3期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	第4期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	
営業収益	百万円	1,350	1,453	5,920	6,947	
(うち賃貸事業収益)	百万円	(1,350)	(1,453)	(5,920)	(6,947)	
営業費用	百万円	509	539	3,347	4,077	
(うち賃貸事業費用)	百万円	(327)	(340)	(2,885)	(3,464)	
営業利益	百万円	841	914	2,572	2,870	
経常利益	百万円	696	757	2,303	2,581	
当期純利益 (a)	百万円	694	756	2,302	2,580	
純資産額 (b)	百万円	24,356	24,418	76,223	76,501	
(対前期比)	%	(-)	(+0.3)	(+212.1)	(+0.4)	
総資産額 (c)	百万円	44,064	45,012	126,377	169,891	
(対前期比)	%	(-)	(+2.1)	(+180.8)	(+34.4)	
出資総額	百万円	23,662	23,662	73,921	73,921	
(対前期比)	%	(-)	(0.0)	(+212.4)	(0.0)	
発行済投資口数 (d)	口	52,400	52,400	152,502	152,502	
1口当たり純資産額 (b)/(d)	円	464,824	466,010	499,820	501,643	
分配総額 (e)	百万円	694	756	2,302	2,580	
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	13,252	14,438	15,095	16,918	
(うち1口当たり利益分配金)	円	(13,252)	(14,438)	(15,095)	(16,918)	
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	
総資産経常利益率	注3	%	1.6 (3.4)	1.7 (3.4)	2.7 (5.3)	1.7 (3.5)
自己資本利益率	注3	%	2.9 (6.1)	3.1 (6.3)	4.6 (9.1)	3.4 (6.8)
自己資本比率 (b)/(c)	%	55.3	54.3	60.3	45.0	
(対前期比増減)		(-)	(1.0)	(+6.0)	(15.3)	
配当性向 (e)/(a)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	

【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3	百万円	1,308	1,407	3,878	4,564
ネット・プロフィット・マージン	注3	%	51.4	52.1	38.9	37.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3	倍	26.2	22.8	116.6	35.5
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3	円	18,696	20,067	20,629	24,007
FFO (Funds from Operation) 倍率	注3	倍	12.0	12.9	15.0	14.2
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4	円	10,133	10,928	12,660	14,112

注1. 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

注2. 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨ててにより表示しております。

注3. 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、()内の数値は、第1期は平成14年3月13日より運用を開始したため実質的な運用日数172日、第2期は会計計算期間181日、第3期は会計計算期間を184日、第4期は会計計算期間182日により年換算した数値を記載しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益	(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益 / 営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息	
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	

注4. 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」(概算)を表しております。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 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期中に新規6物件を取得、その後新規6物件を追加取得し、第4期末（平成16年2月29日）時点で、合計16物件を運用しております。

(2) 運用実績

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。

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、賃料収入が極めて定期的に推移しております。また、当期中に取得したインカム型物件には、イトーヨーカ堂、イオンなどの新築大型物件が組み込まれております。これら優良大手総合スーパー各社が、新規出店戦略に当投資法人を出口とする開発プロジェクトを組み入れ始めた為であり、勝ち組小売業各社との協力関係がより緊密なものとなってきております。

一方、グロース型物件については、博多リバレイン/イニミニマニモやならファミリーなど、その商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指したテナント入替えや稼働率の引き上げを通じ、着実に収益が拡大してきております。

(3) 資金調達概要

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481億円、長期借入金約42億円、新規物件取得見合いに締結した短期借入金約385億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1.1%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。

(4) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として総賃料収入に当たる営業収益6,947百万円、そこから固定資産税、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は2,870百万円となり、経常利益は2,581百万円、当期純利益は2,580百万円を計上しました。

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16,918円となりました。

3 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて当投資法人が設立されました。

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成14年8月	平成15年2月	平成15年8月	平成16年2月
最高	484,000円	578,000円	650,000円	712,000円
最低	433,000円	466,000円	518,000円	595,000円

4 分配金等の状況

当期の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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を16,918円といたしました。

	第1期	第2期	第3期	第4期
	自平成13年9月14日 至平成14年8月31日	自平成14年9月1日 至平成15年2月28日	自平成15年3月1日 至平成15年8月31日	自平成15年9月1日 至平成16年2月29日
当期純利益総額	694,417千円	756,559千円	2,302,051千円	2,580,043千円
利益留保額	12千円	20千円	54千円	69千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	694,404千円 (13,252円)	756,551千円 (14,438円)	2,302,017千円 (15,095円)	2,580,028千円 (16,918円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	694,404千円 (13,252円)	756,551千円 (14,438円)	2,302,017千円 (15,095円)	2,580,028千円 (16,918円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 今後の運用方針

これまで通り引き続き、規約で定めた基本方針に基づき、都心型商業施設、郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設不動産のみを対象に投資を行う所存です。当初設定した運用総資産額2,000億円の目標達成は今期中にもほぼ確実となったため、今後は総資産額4,000億円を目標に外部成長をさらに進めてまいります。同時に、インカム/グロース型資産の組合せ、さらには物件タイプ、地域、賃貸期間、テナントの分散などを進めて、ポートフォリオ全体のリスク低減を図るように努めます。

(2) 対処すべき課題

国土交通省が平成16年3月22日に発表した本年1月1日時点の公示地価によると、東京都区部の住宅地や都心商業地を中心に下げ止り傾向が出てきており、地方においても札幌・名古屋・福岡各地でも上昇地点が現れるなど、地価の反転傾向が少しずつ顕在化してきております。

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きました。

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。

(参考情報)

本投資法人において、当期決算日(平成16年2月29日)以降に生じた事項は以下のとおりです。

1. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、平成16年3月2日付にて以下のとおり資産を取得致しました。

【エスキス表参道】

所在地：東京都渋谷区
種類：店舗
取得価額：14,500百万円
取得日：平成16年3月2日
資産の種類：不動産を信託する信託の受益権
信託受託者：中央三井信託銀行株式会社
信託期間：平成13年2月6日から平成23年8月5日

【イオン札幌東苗穂ショッピングセンター】

所在地：北海道札幌市
種類：店舗
取得価額：9,260百万円
取得日：平成16年3月2日
資産の種類：不動産を信託する信託の受益権
信託受託者：三菱信託銀行株式会社
信託期間：平成15年8月29日から平成35年8月31日

注. 取得価額は、取得に要した諸費用(売買仲介手数料、公租公課等)を含まない当該信託建物、信託構築物、信託工具器具備品の取得価額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。

2. 短期借入金の借換

資金調達先の多様化、返済期日の分散及び一部金利を固定化するため、短期借入金38,528百万円のうち、平成16年3月31日に18,528百万円を返済し、残額を株式会社東京三菱銀行、三菱信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社からの15,000百万円の有担保長期借入金及び日本生命保険相互会社からの5,000百万円の無担保長期借入金へ借り換え、平成16年3月31日における長期借入金残高は24,170百万円となります。

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期決算日（平成16年2月29日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

(1) 新投資口の発行

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。

【公募による新投資証券の発行】

<日本国内及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに定める適格機関投資家への私募のみとする）における募集>

発行新投資口数	: 67,000口（国内44,300口、海外22,700口）		
発行価格（募集価格）	: 1口当たり654,910円	払込期日	: 平成16年3月1日
発行価格の総額	: 43,878,970,000円	投資証券交付日	: 平成16年3月2日
発行価額（引受価額）	: 1口当たり630,852円	分配金起算日	: 平成16年3月1日
発行価額の総額	: 42,267,084,000円		

投資法人の概況

1 出資の状況

	第1期 (平成14年8月31日現在)	第2期 (平成15年2月28日現在)	第3期 (平成15年8月31日現在)	第4期 (平成16年2月29日現在)
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	52,400口	52,400口	152,502口	152,502口
投資主数	8,046人	6,756人	11,648人	11,481人

2 主要な投資主

平成16年2月29日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数	発行済投資口に対する 所有投資口数の割合 %
		口	%
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目6-3	9,602	6.30
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内町五番五番五拾号	6,397	4.19
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5番5号	5,948	3.90
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	5,489	3.60
株式会社広島銀行	広島県広島市中区城屋町1丁目3-8	4,501	2.95
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	4,500	2.95
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1-11	4,402	2.89
ザバンクオブニューヨーク・トリティー・ジャスデック・アカウント	GLOBAL CUSTODY, 32ND FLOOR ONE WALL STREET, NEW YORK NY 10286, U.S.A	3,968	2.60
日本トラスティサービス信託銀行株式会社信託口	東京都中央区晴海1丁目8-11	3,603	2.36
資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	東京都中央区晴海1丁目8-12晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー2棟	2,810	1.84
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内1丁目20-8	2,380	1.56
ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口	東京都千代田区永田町2丁目13-10	2,100	1.38
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1丁目18-11	1,936	1.27
メロンバンク・エー・ビー・エヌ・アム・グローバル・カストディ・エヌ・ビー	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108	1,879	1.23
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	1,800	1.18
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11番地	1,700	1.11
沼津信用金庫	静岡県沼津市大手町5丁目6番16号	1,644	1.08
株式会社愛知銀行	愛知県名古屋市中区榮3丁目14-12	1,638	1.07
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町26番15号	1,619	1.06
モルガンスタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナルリミテッド	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA ENGLAND	1,599	1.05
合計		69,515	45.58

3 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

区分	氏名	主な兼職等
執行役員	廣本 裕一	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役社長
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士
	佐藤 真良	東京共同会計事務所 公認会計士

注．執行役員及び監督役員は、いずれも当投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも当投資法人と利害関係はありません。

4 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（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
資産保管会社	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託者（引受人）	注1
一般事務受託者（海外における引受人）	注2
一般事務受託者（売出人）	注3
一般事務受託者（名義書換等）	三菱信託銀行株式会社

注1．平成16年1月29日開催の役員会において、日興シティグループ証券株式会社及びUBS証券会社を共同主幹証券会社とし、三菱証券株式会社、大和証券エスエムピー株式会社、新光証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を締結し、投資口の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。平成16年3月1日に払込が完了し、現在委託業務は終了しております。

注2．平成16年1月29日開催の役員会において、Citigroup Global Markets LimitedとUBS Limited を引受会社とするInternational Purchase Agreementを締結し、投資口の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。平成16年3月1日に払込が完了し、現在委託業務は終了しております。

注3．平成16年1月29日開催の役員会において、日興シティグループ証券株式会社を、上記国内募集に伴い、その需給状況を勘案して行われるオーバーアロットメントによる売出しに関する一般事務受託者に選任いたしました。平成16年3月1日に払込が完了し、現在委託業務は終了しております。

投資法人の運用資産の状況

1 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第3期 (平成15年8月31日現在)		第4期 (平成16年2月29日現在)	
		保有総額 百万円	対総資産比率 %	保有総額 百万円	対総資産比率 %
信託不動産	東京及び東京周辺都市部	35,761	28.3	60,083	35.4
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	55,308	43.8	61,875	36.4
	その他の政令都市及びその周辺部	22,863	18.1	37,065	21.8
小計		113,933	90.2	159,024	93.6
預金・その他の資産		12,444	9.8	10,866	6.4
資産総額計		126,377	100.0	169,891	100.0

注：保有総額は、期末日時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 主要な保有資産

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 百万円	組入れ物件数 件	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
仙台中山ショッピングセンター (信託受益権)	10,078	1	46,248.96	46,248.96	100.0	6.3	商業施設
エスバ川崎 (信託受益権)	9,985	1	56,891.15	56,891.15	100.0	5.1	商業施設
大阪心齋橋8953ビル (信託受益権)	14,165	1	13,666.96	13,666.96	100.0	6.0	商業施設
ジャスコ堺ショッピングセンター (信託受益権)	8,211	1	63,652.33	63,652.33	100.0	4.0	商業施設
博多リパレイン/イニミニマモ (信託受益権)	13,289	1	25,733.62	25,498.51	99.1	18.4	商業施設
イトーヨーカドー鳴海店 (信託受益権)	8,554	1	50,437.91	50,437.91	100.0	4.8	商業施設
南青山8953ビル (信託受益権)	5,410	1	1,582.48	1,582.48	100.0	2.4	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	32,265	1	85,337.48	85,157.16	99.8	32.1	商業施設
あびこショッピングプラザ (信託受益権)	10,220	1	43,415.03	43,415.03	100.0	10.0	商業施設
イトーヨーカドー八柱店 (信託受益権)	1,691	1	21,581.65	21,581.65	100.0	1.1	商業施設
イトーヨーカドー上福岡東店 (信託受益権)	6,946	1	28,316.18	28,316.18	100.0	3.3	商業施設
イトーヨーカドー錦町店 (信託受益権)	13,519	1	72,957.52	72,957.52	100.0	3.3	商業施設
代官山8953ビル (信託受益権)	1,285	1	574.46	574.46	100.0	0.2	商業施設
原宿フェイス8953ビル (信託受益権)	2,812	1	1,477.62	1,477.62	100.0	0.3	商業施設
イオン東浦ショッピングセンター (信託受益権)	6,889	1	100,457.69	100,457.69	100.0	1.4	商業施設
イオン香榎浜ショッピングセンター (信託受益権)	13,697	1	109,616.72	109,616.72	100.0	1.3	商業施設
合計(注2)	159,024	16	721,947.76	721,532.33	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あります。

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あります。

3 不動産等組入資産明細

平成16年2月29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
			m ²	百万円	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	不動産信託 受益権	46,248.96	10,200	10,078
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 1番、2番	不動産信託 受益権	56,891.15	10,200	9,985
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	14,165
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	8,211
博多リパレイン/ イニミニマモ イトーヨーカドー 鳴海店	福岡県福岡市博多区下川端町 3番1号	不動産信託 受益権	25,733.62	13,400	13,289
南青山8953ビル	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232	不動産信託 受益権	50,437.91	8,420	8,554
ならファミリー	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	5,410
あびこショッピング プラザ(注3)	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	85,337.48	32,400	32,265
イトーヨーカドー 八柱店(注3)	千葉県我孫子市我孫子字北飯塚 142番1他	不動産信託 受益権	43,415.03	10,800	10,220
イトーヨーカドー 上福岡東店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託 受益権	21,581.65	1,750	1,691
イトーヨーカドー 錦町店	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	6,880	6,946
代官山8953ビル	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	13,300	13,519
原宿フェイス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	1,285
イオン東浦 ショッピングセンター(注3)	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	2,812
イオン香椎浜 ショッピングセンター	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	6,889
	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目 12番1他	不動産信託 受益権	109,616.72	13,300	13,697
	合計	-	721,947.76	159,280	159,024

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評価額（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評価書による）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ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第3期(平成15年3月1日～平成15年8月31日)				第4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	7.9	2	100.0	439	6.3
エスバ川崎	1	100.0	351	5.9	1	100.0	351	5.1
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	418	7.1	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	275	4.7	1	100.0	274	4.0
博多リブレイン/イニミニモ(注3)	57	90.0	1,072	18.1	79	99.1	1,275	18.4
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	325	5.5	1	100.0	330	4.8
南青山8953ビル(注3)	3	100.0	167	2.8	3	100.0	169	2.4
ならファミリー(注3)	138	100.0	2,219	37.5	133	99.8	2,232	32.1
あびこショッピングプラザ(注3)	50	99.9	592	10.0	51	100.0	691	10.0
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	32	0.5	1	100.0	78	1.1
イトーヨーカドー上福岡東店	-	-	-	-	1	100.0	231	3.3
イトーヨーカドー錦町店	-	-	-	-	1	100.0	228	3.3
代官山8953ビル	-	-	-	-	1	100.0	17	0.2
原宿フェイス8953ビル(注3)	-	-	-	-	5	100.0	24	0.3
イオン東浦ショッピングセンター	-	-	-	-	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	87	1.3
合計	255	99.4	5,920	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あります。

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あります。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成16年2月29日現在、当投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)		時価(百万円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	受取変動・支払固定	4,170	4,170	42
	合計	4,170	4,170	42

注1. スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

注2. 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
博多リブレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント内装工事	平成16年3月～4月	15	-	-
博多リブレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市	B2Fベビールーム設置工事	平成16年3月	5	-	-
博多リブレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市	アトリウム花壇工事	平成16年3月	2	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	中央駐車場舗装工事	平成16年4月	37	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	植栽	平成16年3月	3	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	従業員入退館システム	平成16年4月	2	-	-
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	看板表示変更工事	平成16年3月	1	-	-
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	冷温水発生器オーバーホール工事	平成16年4月	7	-	-
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	照明用マグネットスイッチ交換工事	平成16年3月	2	-	-

2 期中に行った資本的支出について

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は772百万円であり、費用に区分された修繕費86百万円と併せ、合計857百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
博多リブレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント内装工事	平成15年9月～平成16年2月	670
博多リブレイン / イニミニマニモ	福岡県福岡市	環境演出その他工事	平成15年9月～平成16年2月	34
ならファミリー	奈良県奈良市	客数情報システム	平成16年2月	12
ならファミリー	奈良県奈良市	蓄電池取替	平成15年12月	9
ならファミリー	奈良県奈良市	吸収式冷凍機整備工事	平成16年1月	9
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	給湯ボイラー工事	平成16年1月	2
その他	-	その他	-	36
合計	-	-	-	772

3 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

当投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。（単位：百万円）

営業期間	第1期 (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)	第2期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	第3期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	第4期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)
前期末積立金残高	-	102	126	129
当期積立額	102	23	2	2
当期積立金取崩額	-	-	-	-
次期繰越額	102	126	129	131

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

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

（単位：千円）

項目	第3期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	第4期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)
(a) 資産運用報酬	361,990	473,213
(b) 資産保管報酬	9,505	23,208
(c) 一般事務委託報酬	47,161	58,540
(d) 役員報酬	1,800	1,800
(e) その他費用	41,690	56,047
合計	462,147	612,809

注：資産運用報酬には、上記金額の他、個々の投資不動産の取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が、第3期は556,376千円、第4期は352,936千円あります。

2 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
			残 高	残 高					
			百万円	百万円	%				
短期借入金	株式会社東京三菱銀行		-	1,750	1.1		期 限 一 括	(注2)	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	平成15年9月18日	-	875	1.1	平成16年9月17日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	875	1.1				
	株式会社東京三菱銀行		-	6,310	1.1				
	三菱信託銀行株式会社	平成15年11月28日	-	3,155	1.1	平成16年11月26日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	3,155	1.1				
	株式会社東京三菱銀行		-	555	1.1				
	三菱信託銀行株式会社	平成15年12月10日	-	277	1.1	平成16年12月9日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	277	1.1				
	株式会社東京三菱銀行		-	1,299	1.1				
	三菱信託銀行株式会社	平成16年1月9日	-	649	1.1	平成17年1月7日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	649	1.1				
	株式会社東京三菱銀行		-	3,100	1.1				
	三菱信託銀行株式会社	平成16年1月15日	-	1,550	1.1	平成17年1月14日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	1,550	1.1				
	株式会社東京三菱銀行		-	6,250	1.1				
	三菱信託銀行株式会社	平成16年1月29日	-	3,125	1.1	平成17年1月28日			
	中央三井信託銀行株式会社		-	3,125	1.1				
	小計			38,528					
長期借入金			百万円	百万円	%		期 限 一 括	(注2)	担保付 無保証
	株式会社東京三菱銀行		2,084	2,084	1.1				
	三菱信託銀行株式会社	平成14年3月13日	1,043	1,043	1.1	平成19年3月13日			
	中央三井信託銀行株式会社		1,043	1,043	1.1				
	小計		4,170	4,170					
	合 計		4,170	42,698					

注1. 平均利率は、借入金金融機関の借入利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。長期借入金における平均利率については、期末借入金残高に対する金利スワップの利率を勘案した加重平均利率を記載しております。

注2. 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額(注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
		百万円		百万円	百万円	百万円
イトーヨーカドー上福岡東店	平成15年9月18日	6,900	-	-	-	-
イトーヨーカドー錦町	平成15年11月28日	13,212	-	-	-	-
代官山8953ビル	平成15年12月10日	1,235	-	-	-	-
原宿フェイス8953ビル	平成16年1月9日	2,770	-	-	-	-
イオン東浦ショッピングセンター	平成16年1月15日	6,700	-	-	-	-
イオン香椎浜ショッピングセンター	平成16年1月29日	13,300	-	-	-	-
合計		44,117	-	-	-	-

注：取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

2 その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

物件名	取得年月日	取得価額(注2)	特定資産の調査価格(注1)
		百万円	百万円
イトーヨーカドー上福岡東店	平成15年9月18日	6,900	6,900
イトーヨーカドー錦町店	平成15年11月28日	13,212	13,300
代官山8953ビル	平成15年12月10日	1,235	1,250
原宿フェイス8953ビル	平成16年1月9日	2,770	2,780
イオン東浦ショッピングセンター	平成16年1月15日	6,700	6,820
イオン香椎浜ショッピングセンター	平成16年1月29日	13,300	13,300
合計		44,117	44,350

注1：上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

注2：「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

当期中における利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額A	利害関係人等との取引の内訳		B / A
		支払先	支払額 B	
	千円		千円	%
不動産売買委託手数料(注2)	658,890	三菱商事株式会社	400,000	60.7
不動産賃貸仲介手数料	30,431	株式会社ダイヤモンドシティ	571	1.9
プロパティ・マネジメント報酬	331,780	株式会社ダイヤモンドシティ	256,892	77.4

注1. 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料の支払実績のある株式会社ダイヤモンドシティ及び三菱商事株式会社について記載しております。

注2. 不動産等の取得にあたり支払った不動産売買委託手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しております。

注3. 上記の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した工事監理手数料等の支払額は以下の通りです。
株式会社ダイヤモンドシティ 270千円

5 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況

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)は、いずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経 理 の 状 況

1 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

Ⅲ. 貸借対照表及びⅣ. 損益計算書をご参照下さい。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 評価方法の変更

該当事項はありません。

そ の 他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

科目	期別		当期 (平成16年2月29日現在)		前期(ご参考) (平成15年8月31日現在)	
			金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金			1,369,728		310,315	
信託現金及び信託預金			4,755,143		6,867,939	
営業未収入金			398,188		309,870	
未収消費税等			911,720		1,586,232	
その他の流動資産			245,328		225,065	
流動資産合計			7,680,109	4.5	9,299,422	7.4
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
信託建物	67,814,478				48,033,133	
減価償却累計額	2,274,578	65,539,899			1,298,954	46,734,178
信託構築物	3,507,052				1,936,376	
減価償却累計額	167,223	3,339,829			98,267	1,838,109
信託機械及び装置	142,145				104,494	
減価償却累計額	5,730	136,414			2,325	102,169
信託工具器具備品	693,204				273,905	
減価償却累計額	48,007	645,196			21,441	252,464
信託土地		85,644,426				62,440,764
有形固定資産合計		155,305,766	91.4		111,367,685	88.1
2. 無形固定資産						
信託借地権			3,595,259		2,467,714	
信託その他無形固定資産			123,383		97,643	
無形固定資産合計			3,718,643	2.2	2,565,358	2.0
3. 投資その他の資産						
信託差入敷金保証金			2,834,977		2,842,594	
長期前払費用			41,025		29,612	
繰延ヘッジ損失			42,074		2,812	
その他の投資その他の資産			198,940		186,901	
投資その他の資産合計			3,117,017	1.8	3,061,920	2.4
固定資産合計			162,141,427	95.4	116,994,964	92.5
III 繰延資産						
創業費			69,620		83,544	
繰延資産合計			69,620	0.1	83,544	0.1
資産合計			169,891,156	100.0	126,377,931	100.0

科 目	当 期 (平成16年2月29日現在)		前 期(ご参考) (平成15年8月31日現在)	
	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)
負債の部				
Ⅰ 流動負債				
営業未払金	461,242		436,859	
短期借入金	38,528,000		-	
未払金	13,749		332,835	
未払費用	517,115		224,726	
未払法人税等	1,022		605	
前受金	553,118		367,762	
預り金	710,288		835,410	
その他の流動負債	208,900		79,543	
流動負債合計	40,993,438	24.1	2,277,744	1.8
Ⅱ 固定負債				
長期借入金	4,170,000		4,170,000	
信託預り敷金保証金	48,183,934		43,703,691	
デリバティブ債務	42,074		2,812	
固定負債合計	52,396,008	30.9	47,876,503	37.9
負債合計	93,389,446	55.0	50,154,247	39.7
出資の部				
Ⅰ 出資総額				
出資総額	73,921,612	43.5	73,921,612	58.5
Ⅱ 剰余金				
当期未処分利益	2,580,097		2,302,071	
剰余金合計	2,580,097	1.5	2,302,071	1.8
出資合計	76,501,709	45.0	76,223,684	60.3
負債・出資合計	169,891,156	100.0	126,377,931	100.0

損 益 計 算 書

科 目	期 別		当 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)		前 期(ご参考) (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	
			金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1 . 営業収益						
賃貸事業収入	6,947,818	6,947,818	100.0	5,920,076	5,920,076	100.0
2 . 営業費用						
賃貸事業費用	3,464,621			2,885,738		
資産運用報酬	473,213			361,990		
役員報酬	1,800			1,800		
資産保管委託報酬	23,208			9,505		
一般事務委託報酬	58,540			47,161		
その他費用	56,047	4,077,431	58.7	41,690	3,347,885	56.6
営業利益		2,870,387	41.3		2,572,190	43.4
II 営業外損益の部						
1 . 営業外収益						
受取利息	30			34		
その他営業外収益	14,945	14,975	0.2	-	34	0.0
2 . 営業外費用						
支払利息	106,397			27,341		
新投資口発行費	158,444			214,407		
創業費償却	13,924			13,924		
その他営業外費用	25,553	304,318	4.4	13,413	269,086	4.5
経常利益		2,581,044	37.1		2,303,138	38.9
税引前当期純利益		2,581,044	37.1		2,303,138	38.9
法人税その他の税の額		1,022	0.0		1,068	0.0
法人税等調整額		21			18	
当期純利益		2,580,043	37.1		2,302,051	38.9
前期繰越利益		54			20	
当期末処分利益		2,580,097			2,302,071	

重要な会計方針

期別 項目	当期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前期(ご参考) (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)																
1. 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～39年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～60年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>5～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～39年</td> </tr> </table> <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>	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>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～39年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～60年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～39年</td> </tr> </table> <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>	信託建物	3～39年	信託構築物	10～60年	信託機械及び装置	17年	信託工具器具備品	2～39年
信託建物	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	3～39年																	
信託構築物	10～60年																	
信託機械及び装置	17年																	
信託工具器具備品	2～39年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 同 左</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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>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627,198千円であります。</p>																
4. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同 左</p>																
5. ヘッジ会計の方法	<p>①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>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 当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>④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>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>③ヘッジ方針 同 左</p> <p>④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>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 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。 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。 (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</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 同 左</p>																

重要な会計方針

期別	当期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前期(ご参考) (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
項目	(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 ②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。 ③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。	②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。 なお、平成15年3月3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。 「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15年3月3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、1,819,060千円であり、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。 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、1,819,060千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。 ③消費税等の処理方法 同 左

注記事項

(貸借対照表関係)

当期 (平成16年2月29日現在)	前期(ご参考) (平成15年8月31日現在)
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) 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 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 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	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) 信託現金及び信託預金 904,469 信託建物 21,862,285 信託構築物 1,357,764 信託工具器具備品 95,959 信託土地 26,349,690 合 計 50,570,169 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 長期借入金 4,170,000 信託預り敷金保証金 20,926,002 合 計 25,096,002

当 期 (平成16年2月29日現在)	前 期(ご参考) (平成15年8月31日現在)
<p>2. 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・ライン契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。</p> <p>バックアップファシリティ及び コミットメント・ライン契約の総額 3,800,000千円</p> <p>借入実行残高 - 千円</p> <p>差引額 3,800,000千円</p>	<p>2. 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・ライン契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。</p> <p>バックアップファシリティ及び コミットメント・ライン契約の総額 3,800,000千円</p> <p>借入実行残高 - 千円</p> <p>差引額 3,800,000千円</p>
3. 発行済投資口数 152,502口	3. 発行済投資口数 152,502口
4. 投資口1口当たりの純資産額 501,643円	4. 投資口1口当たりの純資産額 499,820円
5. 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 50,000千円	5. 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 50,000千円

(損益計算書関係)

当 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前 期(ご参考) (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	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 6,152,742	賃料及び駐車場使用料収入 5,298,743
受取水道光熱費 462,348	受取水道光熱費 434,654
その他賃料収入 332,728	その他賃料収入 186,678
不動産賃貸事業収益合計 6,947,818	不動産賃貸事業収益合計 5,920,076
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
プロパティ・マネジメント報酬 331,780	プロパティ・マネジメント報酬(注) 292,662
建物管理委託費 341,507	建物管理委託費 362,755
水道光熱費 636,298	水道光熱費 635,339
公租公課 183,323	公租公課 177,230
修繕費 86,087	修繕費 38,610
保険料 29,253	保険料 24,650
信託報酬 54,784	信託報酬 47,789
支払賃料 223,634	支払賃料 195,028
その他賃貸事業費用 451,825	その他賃貸事業費用 267,647
減価償却費 1,081,214	減価償却費 844,023
固定資産除却損 44,910	不動産賃貸事業費用合計 2,885,738
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) 3,483,197	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,034,337

(注) 前期まで外注委託費としておりましたプロパティ・マネジメント報酬は、重要性が増加したため別表記しております。

(リース取引関係)

当 期 (自平成15年9月1日) 至平成16年2月29日)				前 期 (ご参考) (自平成15年3月1日) 至平成15年8月31日)			
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				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			
(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 (単位: 千円)				(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 (単位: 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		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	信託工具器具備品	165,003	114,656	50,347
合 計	165,003	134,244	30,758	合 計	165,003	114,656	50,347
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			18,858千円	1年内			31,368千円
1年超			11,899千円	1年超			18,979千円
合計			30,758千円	合計			50,347千円
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			19,588千円	支払リース料			19,588千円
減価償却費相当額			19,588千円	減価償却費相当額			19,588千円
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(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。				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。			

(税効果会計関係)

当 期 (自平成15年9月1日) 至平成16年2月29日)			前 期 (ご参考) (自平成15年3月1日) 至平成15年8月31日)		
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位: 千円)			1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位: 千円)		
(繰延税金資産)			(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額		21	未払事業税損金不算入額		-
繰延税金資産合計		21	繰延税金資産合計		-
(繰延税金資産の純額)		21	(繰延税金資産の純額)		-
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)			2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)		
法定実効税率		39.39	法定実効税率		39.39
(調整)			(調整)		
支払分配金の損金算入額		39.36	支払分配金の損金算入額		39.39
その他		0.00	その他		0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.00

(重要な後発事象)

当 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前 期 (ご参考) (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
<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</p> <p>発行価格の総額: 43,878,970,000円</p> <p>発行価額(引受価額): 1口当たり630,852円</p> <p>発行価額の総額: 42,267,084,000円</p> <p>払込期日: 平成16年3月1日</p> <p>投資証券交付日: 平成16年3月2日</p> <p>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	当 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前 期 (ご参考) (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
項 目		
I 当期末処分利益	2,580,097,839	2,302,071,878
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,580,028,836 (16,918)	2,302,017,690 (15,095)
III 次期繰越利益	69,003	54,188
分配金の額の算出方法	<p>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。</p>	<p>当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である2,302,017,690円を利益分配金として分配しております。</p>

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成16年4月14日

日本リテールファンド投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人



代表社員
関与社員 公認会計士

木村 秀市 印

代表社員
関与社員 公認会計士

清水 毅 印

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成15年9月1日から平成16年2月29日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計処理の部類に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることと求めている。監査は、試行を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び債権の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により掲載すべき事項はない。

新設設立の発行に要する後発事項が資産運用報告書の注記事項の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事項」に記載されている。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

科 目	期 別	前 期
	当 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日) 金 額(千円)	(自平成15年3月1日 至平成15年8月31日) 金 額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,581,044	2,303,138
減価償却費	1,081,214	844,023
長期前払費用償却額	5,342	5,328
創業費償却額	13,924	13,924
固定資産除却損	44,910	-
受取利息	30	34
支払利息	106,397	27,341
営業未収入金の増加・減少額	88,317	265,182
未収消費税等の増加・減少額	674,511	1,586,232
営業未払金の増加・減少額	24,382	436,859
未払金の増加・減少額	319,086	332,835
未払費用の増加・減少額	237,160	66,594
未払消費税等の増加・減少額	-	17,576
前受金の増加・減少額	185,356	225,484
長期前払費用の支払額	16,755	2,083
預り金の増加・減少額	125,122	835,410
その他	101,713	146,607
小 計	4,506,645	3,073,224
利息の受取額	30	41
利息の支払額	51,168	35,867
法人税等の支払額	605	1,444
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,454,901	3,035,954
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	45,060,306	69,180,593
信託無形固定資産の取得による支出	1,157,157	2,568,654
信託差入敷金保証金の収入	7,616	-
信託差入敷金保証金の支出	-	2,842,594
その他の投資その他の資産の取得による支出	12,038	186,901
信託預り敷金保証金の収入	4,480,243	32,511,933
投資活動によるキャッシュ・フロー	41,741,642	42,266,809
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	38,528,000	-
短期借入金の返済による支出	-	4,830,000
分配金の支払額	2,294,641	753,721
投資口の発行による収入	-	50,259,212
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,233,358	44,675,491
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,053,383	5,444,636
現金及び現金同等物の期首残高	7,178,254	1,733,618
現金及び現金同等物の期末残高	6,124,871	7,178,254

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

期 別	当 期 (自平成15年9月1日) (至平成16年2月29日)	前 期 (自平成15年3月1日) (至平成15年8月31日)
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

(単位:千円)

当 期 (自平成15年9月1日) (至平成16年2月29日)	前 期 (自平成15年3月1日) (至平成15年8月31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2月29日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年8月31日現在)
現金及び預金 1,369,728	現金及び預金 310,315
信託現金及び信託預金 4,755,143	信託現金及び信託預金 6,867,939
現金及び現金同等物 6,124,871	現金及び現金同等物 7,178,254

投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂く事でお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は三菱信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.jrf-reit.com>

日本リテールファンド投資法人のホームページでは、日本語・英語による投資方針など基本的な仕組みの他に

最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報

投資物件のポートフォリオ内容、物件概要(写真、地図など)

アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料の掲示、株価

などのコンテンツをご提供させて頂いており今後もさらに充実を図ってまいります。

IR活動の沿革

平成14年3月の上場以降、国内外の機関投資家を中心に、本投資法人の積極的なIR活動を展開しております。今年3月に行った2回目の新投資口追加発行によるロードショーでは、計41都市、121社の投資家を訪問致しました。国内ロードショーでは、東京・大阪・名古屋・福岡・札幌をはじめ全国27都市63社を訪問、海外においては、欧州7都市、米国7都市を訪問、計58社の投資家への個別ミーティング及び2件のグループ・ミーティングを行いました。また、第3期決算発表後の昨年10月には、欧州・米国の機関投資家へのIR個別訪問を計41社に対して実施致しました。国内に関しても昨年11月に同様のIR活動を地方金融機関を含めた機関投資家を対象に幅広く行いました。今後も引き続き投資家層の拡大を目指し精力的なIR活動を行う予定です。

IRカレンダー

平成14年 3月 12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場
平成14年 10月 24日	第1期決算短信公表
平成14年 10月 25日	第1期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成15年 4月 23日	第2期決算短信公表
平成15年 4月 24日	第2期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成15年 10月 23日	第3期決算短信公表
平成15年 10月 24日	第3期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成16年 4月 15日	第4期決算短信公表
平成16年 4月 16日	第4期決算説明会(アナリスト・ミーティング)



Japan Retail Fund Investment Corporation

日本リテールファンド投資法人

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使 投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日、8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8953)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換 事務受託者	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部
同連絡先 (郵便物送付・電話照会)	〒171 8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-707-696(フリーダイヤル)
同取次所	三菱信託銀行株式会社 国内各支店

