



||||| 日本リテールファンド投資法人

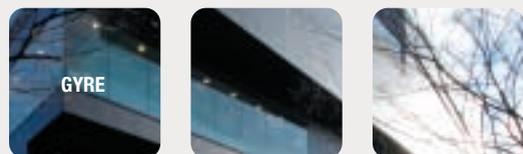
平成20年2月期 (第12期) 資産運用報告
自平成19年9月1日 至平成20年2月29日

東京都千代田区丸の内2丁目7番3号 東京ビルディング



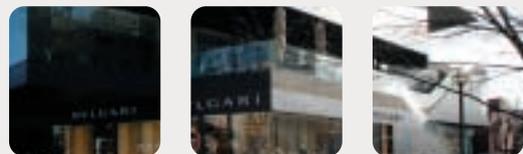
特集1 **次なる成長への道筋**

「日本リテールファンド中期運用基本方針の概要」



特集2 **さいたま浦和8953ビル**

「新たなにぎわいの拠点」



日本リテールファンド投資法人の概要

日本リテールファンド投資法人は、
商業施設不動産の運用に特化した投資法人の
パイオニアとして平成14年3月に東京証券取引所へ
上場（銘柄コード：8953）して以来、

- 都心型商業店舗ビル
- 郊外型ショッピングセンター
- ロードサイド型店舗

等、多岐にわたるタイプの商業施設から適切な物件の
選定・投資及び運営・管理を行い、
着実に成長を続けています。
物件の運用は三菱商事・ユービーエス・リアルティ
株式会社に委託しています。

contents

- 01 執行役員ご挨拶
- 02 資産運用会社からのご報告
- 04 特集1：次なる成長への道筋
— 日本リテールファンド中期運用基本方針の概要
- 06 特集2：さいたま浦和8953ビル
— 新たなにぎわいの拠点
- 08 新規取得（予定）物件
- 09 ポートフォリオトピックス
- 10 財務戦略
- 11 ポートフォリオの状況
- 16 資産運用会社の概要
- 17 資産運用報告
- 32 貸借対照表
- 34 損益計算書
- 45 金銭の分配に係る計算書
- 46 会計監査人の監査報告書
- 47 キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
- 49 投資主インフォメーション

執行役員ご挨拶

投資主の皆さまには、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平成20年2月期には、日本経済は緩やかな拡大が続けたものの、消費者の節約志向が強く個人消費は伸び悩む一方、小売業界にも地域格差や業態格差が目立ち始めました。こうした中で、日本リテールファンド投資法人は優良物件の取得によるポートフォリオの着実な拡大や質の維持・向上を進めた結果、営業収益は18,708百万円、当期純利益は6,131百万円と、引き続き高い水準を維持いたしました。また、1口当たり分配金は15,865円とさせていただきます。

当期にはイオン八千代緑が丘ショッピングセンター、ジャイル、神宮前6 8953ビル、さいたま浦和8953ビル^(注)を取得しました。この結果、当期末における保

有物件数は45物件、総資産額は5,468億円に達し、さらに拡大いたしました。なお、本投資法人は前期にJ-REIT全体で第2位の資産規模となっております（直近の各J-REIT決算期末時点での比較）。

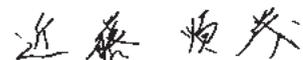
本投資法人は、こうしたJ-REIT屈指の資産規模と質の高いポートフォリオ運用により、安定した業績とキャッシュ・フローを生み出しています。また、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を始め全国の主要都市へと分散投資を行い、特定地域への資産集中リスクを軽減しているほか、賃料の約90%は受け取りが安定した固定賃料であるため景気の動向や不動産市況に左右されにくく、高い安定性を保っています。

J-REIT市場は発足後6年以上が経過し、一つの転換点を迎えている中、今こそ「安定的な賃料収入を投資主に着実に還

元する」という本REITの特徴と強みが発揮されるステージを迎えていると存じます。本投資法人は資産運用を委託している

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の運用能力とノウハウを最大限に活用し、引き続き長期的に安定した収益の確保に努めてまいりますので、投資主の皆さまには変わらぬご支援のほどよろしく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



インベストメントハイライト

- 営業収益18,708百万円、当期純利益6,131百万円、1口当たり分配金15,865円
- 都市型商業施設3件（ジャイル、神宮前6 8953ビル、さいたま浦和8953ビル）、郊外型商業施設1件（イオン八千代緑が丘ショッピングセンター）を取得。これにより、保有物件45件、総資産額5,468億円（平成20年2月末現在）
- 資金調達手段の多様化の一環として、250億円の短期投資法人債（コマーシャル・ペーパー）を発行

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

資産運用会社からのご報告

投資主の皆さまにはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。資産運用会社を代表して、当期の日本リートファンド投資法人の運用状況と、今後の新たな道筋作りについてご報告いたします。

平成20年2月期のレビュー

日本リートファンドは当期においても、開発型プロジェクト物件など優良資産の着実な取得と効率的なポートフォリオ運用により、引き続き高水準の業績と安定したキャッシュ・フローを生み出すことができました。

当期は、保有物件の再開発であるジャイル（東京都）を80億円^(注1)で、新築物件の神宮前6 8953ビル（東京都）を約23億円で、及び浦和駅東口駅前の開発物件であるさいたま浦和8953ビル（埼玉県）を約273億円で取得し、ポートフォリオにおける都市型商業施設の拡充を図りました。また郊外型商業施設では、大規模モール型物件であるイオン八千代緑が丘ショッピングセン

ター（千葉県）を約307億円で取得しました。

なお、平成20年8月期に入り、イオン札幌発寒ショッピングセンター（北海道）を約184億円で平成20年3月に取得、更にアリオ鳳（大阪府）とGビル神宮前01^(注2)（東京都）を同5月にそれぞれ約190億円及び34億円で取得しました。今後は、(仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクト（東京都）および(仮称)チアーズ札幌（北海道）の取得を予定しております。

一方、既存物件の潜在的な成長可能性を発掘しバリューアップを図るために、ポートフォリオマネジメントにも積極的に取り組みました。既存ショッピングセンターであるイオンモール東浦では、テナントからの要望を取り入れ、隣接地に駐車場棟を建設いたしました。この結果、同物件全体からのNOI増加額は約135百万円を見込んでいます。また、イオンモール伊丹テラスにおいても既存駐車場棟の増床を決定いたしました。これにより集客力の増強とともに周辺の交通渋滞の緩和を図り、顧客満足度を高めます。

財務面においては、さいたま浦和8953ビルの取得資金に充当するため、当期に250億円の短期投資法人債（コマーシャル・ペーパー、CP）を発行いたしました。CPは短期資金調達のために企業が発行する短期・無担保の証券で、昨年9月の法改正により投資法人も発行が可能となったものであり、資金調達手段の多様化の一環としてCP発行を位置づけてまいります。今後の負債状況については、金融市場や金利の動向を見ながら、短期負債から長期負債へのシフトを検討してまいります。

次なる発展の道筋

——中期運用基本方針の策定

日本リートファンドはこれまで着実な歩み続け、資産規模においてJ-REIT全体で第2位の地位に成長いたしました。5,000億円超という圧倒的な資産規模に達したことから、日本リートファンドの歩みは新たな段階に入ったと認識しています。今後は規模を活かした本格的なポート

● 運用成績の推移

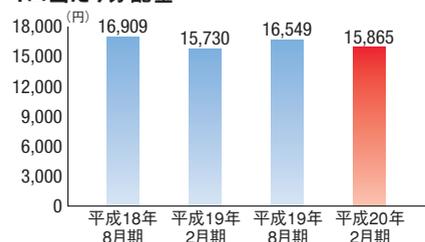
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



(注1) ジャイルは、建物及び借地権のみの価格となります。なお、既存保有の土地部分の価格を含めた取得価格は227億円です。

(注2) 物件取得に際し「(仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト」から「Gビル神宮前01」に物件名称を変更いたしました。

フォリオマネジメントを進め、更なる成長を目指していくことになります。

一方、発足後6年以上が経過したJ-REIT業界は、米国のサブプライムローン問題を契機とする金融市場の変動や日本経済の状況変化もあり、新規上場数の減少や投資口価格の低迷など、大きな転換期を迎えています。また私募ファンドやREITの統廃合、物件の売却案件の増加等も予想される中、不動産取引市場においてもこれまでの圧倒的な売り手市場から、買い手市場への転換の可能性も出てきています。商業施設においても、小売の売上全般が伸び悩む中で、比較的堅調な専門店やサービス消費の伸びを背景に、郊外型では施設の優劣の二極化が進む一方、都心専門店ビルの優位性が更に高まると見られます。

こうした状況において、「安定的な賃料収入を着実に還元する」というREIT本来の特徴を発揮し、投資主の皆さまに信頼され安心感を持っていただくことが必須となります。それによって投資主の皆さまに選ばれるREITとなり、競争に打ち勝っていかねばなりません。これが、新たな成長の段階における日本リートファンドの重要な課題です。

そこで、平成20年8月期に入り、資産運用会社として、日本リートファンドの「中期運用基本方針」を策定いたしました。これは長期投資を旨とするREITの「軸足」となるもので、ファンドとしての環境分析や独自のポートフォリオ分析に基づき、今

後3年間の道筋を示す基本戦略と行動計画です。この中期運用基本方針は、中期的なビジョンと新たな成長戦略を投資主の皆さまと共有し、ご理解を深めていただくとともに、方向性や達成すべきゴールを提示し、投資主の皆さまに対するコミットメントを示すことを目的としています。上場以来外部成長を中心に規模の拡大とポートフォリオの構築、更にはその多様化を目指してきた日本リートファンドですが、これからは新しいフェーズと位置づけ、本期間においては内部成長や物件の入れ替えなどを中心にポートフォリオの「質」の強化を図り、安定的な分配金の確保と着実な資産価値の向上を達成していきます（中期運用基本方針の骨子については、本書4～5ページの特集記事をご覧ください）。

J-REIT市場では、これまでのような追い風の状況からの転換が見られます。しかし日本リートファンドは、資産規模の大きさや約670億円の含み益、優良物件のソーシング力（情報収集・調達力）、強力なスポンサーからのサポート、安定感のある資金調達力、商業施設に特化した運用体制と安定したモールオペレーションの実績、有力テナントとの良好な関係など、大きな強みを持っています。また、都市部や近郊都市の商業施設では集客に好調なものが見られることや、不動産市場での売却案件が増加し優良物件を安く取得できる可能性があるなど、成長の機会も生じています。

こうした強みと機会を活かし、商業施設

運営のソフト力と、安定した収益基盤に基づく健全な財務体質と資金調達力を活かして、外部環境の変化に素早く対応していかねばなりません。今後は、中長期的な視点からポートフォリオの質の強化に力点を置いた成長を目指してまいりますので、投資主の皆さまには引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

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

廣本 裕一



「日本リテールファンドとは何か」をもう一度見直します。

〔日本リテールファンド(JRF)の基本コンセプト〕

- ◎ 優良な商業不動産を対象に、長期にわたって投資します。
- ◎ 安定的な分配の実現を基本とする、「低リスク」の「コアファンド」です。
- ◎ 安定的な賃料収入を維持しながら、一部積極的な運用を行うことで長期的な資産価値の向上を図ります。

〔特集1〕

次なる 成長への道筋

—— 日本リテールファンド中期運用基本方針の概要

平成14年の上場から現在に至るまで、JRFは明確な成長戦略のもとで着実な成長を遂げてまいりました。平成14年から17年までは「ポートフォリオ規模の拡大」、同18年から19年までは「ポートフォリオの多様化・分散」を推し進めてきました。今後、市場環境が大きく変わる中、JRFは新たな成長機会と位置づけ「ポートフォリオの質の向上」を図っていく所存です。今回発表した中期運用基本方針は、平成20年から22年にかけてのJRFの中期的なビジョンと新たな成長戦略を示すものです。一定の資産規模に達して新しいフェーズに入ったJRFは、この中期運用基本方針に基づき、物件の入れ替えや内部成長を中心とした「ポートフォリオの質の向上」を図り、安定的な分配金の維持と着実な資産価値の向上を目指してまいります。本特集ではそのポイントをご説明いたします。

2つのシナリオで着実な成長を図ります。—— キーワードは「ポートフォリオの質の向上」

「基本シナリオ」では、ポートフォリオの質の向上を進めます。また安定した収益基盤の確立に重点を置きつつ外部環境の変化に迅速に対応した「アップサイドシナリオ」により成長の機会を逃しません。

〔基本シナリオ〕

物件の入れ替えや内部成長によりポートフォリオの質を向上させ、安定した分配金の維持と、純資産価値(NAV)の増大を図ります。

- 〔目標〕 ◎ 一口当たりのFFO*を3年後に5%増加
◎ 年間30,000円以上の分配金を維持

〔アップサイドシナリオ〕

不動産市場・資本市場の変化に対応し、機会を捉えて優良物件を取得します。

- 〔目標〕 ◎ 分配金の増加もしくは一口当たりのNAVの増加が見込める優良物件を取得
◎ 今後3年間に1,500億円の新規取得を目標

現状ポートフォリオの分析を行い、 今後の目指すべき ポートフォリオを描きます。

現状ポートフォリオを右記の基準により分析します。

〔投資基準〕

- ① NOI利回り
- ② 減価償却費計上後利回り
- ③ JRF基準による
定性評価分析

第三者評価も交え、商業施設立地ポテンシャル、用途多様性、売上推移、賃料水準等の観点から物件を点数化し分析しております。

*FFO：Funds from Operation（当期純利益＋当期減価償却費＋その他不動産関連償却）

安定した賃料収入を維持しつつ、着実な内部成長を進めます。

安定的な賃料収入を維持しつつ、賃料増額やコスト削減を図り、内部成長を推進します。

- ◎ 安定的な賃料収入の維持
- ◎ リニューアルやリーシング活動の取り組み
- ◎ 賃料増額及びコスト削減計画
- ◎ 運用体制の強化

イオンモール東浦の
駐車場棟新築
(第1期増床)



今後のアクティブプロジェクト

ジャスコ那覇店	別棟増築
京都ファミリー	テナント入れ替えによるリニューアル
ならファミリー	B1F及び6Fのリニューアル
イオンモール東浦	第1期増床に続く第2期増床計画
イオンモール伊丹テラス	容積率緩和に伴う駐車場の増床工事
あびこショッピングプラザ	平面駐車場に別棟を増築
その他	博多リバレイン/イニミニマニモ、イトーヨーカドー四街道店、イトーヨーカドー八柱店、イオン札幌苗穂ショッピングセンター、西友ひばりヶ丘店等においても増床・建替等検討中

物件の入れ替えを通じたポートフォリオの質の向上を図ります。

以下の場合、売却対象として検討を開始します。

- ◎ 将来の利回りや定性評価の低下が予想され、バリューアップによる改善の可能性が極めて低いケース
- ◎ 当初のバリューアップを既に達成し、市場環境を考慮して速やかな売却による利益実現が望ましいと判断したケース

機会は逃さず、優良物件の取得に努めます。

注力する物件タイプを明確にし、投資基準を総合的に検討して投資判断を行い、ポートフォリオの質を高める優良物件の取得に努めます。

[注力する物件タイプ]

郊外型：地域ナンバーワンのモール型商業施設
都市型：専門店の路面店出店ニーズが高い
都市型施設

[投資基準]

- ◎ NOI利回り+JRF基準による定性評価分析
- ◎ 減価償却費計上後利回り+JRF基準による定性評価分析
- ◎ ポートフォリオ全体のリスク分散や収益に与える影響

市場の急激な変化に柔軟に対応し、資金調達を安定させます。

安定したポートフォリオの特性を基盤に、レバレッジ（借入れ）を柔軟にコントロールし、市場の急激な変化にも対応できる安定した資金調達を行います。

[レバレッジの中期的な目安]

- ◎ 有利子負債比率：35~45%
- ◎ 負債比率（敷金・保証金等を含む）：45~55%

8953 SAITAMA URAWA BUILDING

[特集 2]

さいたま浦和 8953ビル

—— 新たなにぎわいの拠点

取得年月日：平成19年12月25日 **所在地**：埼玉県さいたま市浦和区東高砂町11番1号 **地積**：全体11,222.09㎡のうち、敷地権割合10億分の708,441,837 **延床面積**：全体106,577.47㎡のうち、取得資産は55,332.71㎡ **階数**：地下4階付10階建のうち信託財産は地下1階から地上7階部分（一部地下2階部分） **建築時期**：平成19年9月26日 **主要なテナント**：パルコ

浦和パルコ、誕生

平成19年10月、JR京浜東北線、宇都宮線、高崎線の3線が乗り入れる浦和駅の東口駅前に、大規模商業施設「浦和パルコ」が誕生しました。浦和駅周辺にはさいたま市役所や埼玉県庁が所在していますが、特に東口エリアにはこれまで商業施設が乏しく、買い物客は大宮や都内に流れる傾向にありました。そのため、浦和パルコは待望の商業施設として、このエリアの発展に大きく貢献するものと見込まれています。

浦和パルコには199テナントが入居し、うち122テナントがさいたま市内初出店です。衣料品、装飾品などのファッション関連だけでなく、大型生活雑貨、カルチャー、食、ビューティ等、生活に関わる多様なニーズに対応するとともに、複合映画館「ユナイテッド・シネマ浦和」やフィットネスクラブ「メガロス浦和パルコ店」など、時間消費型店舗を導入し、幅広い年齢層をターゲットとしています。

本物件は5km圏内に約70万人と豊富な商圏人口を持つほか、さいたま市全域さらには埼玉県下鉄道30分圏内や東京都内の一部エリアなども商圏として、高い集客力が期待されます。

浦和駅東口駅前の再開発

さいたま市は、市全体や地域の将来像を描いた「さいたま都市計画マスタープラン」を策定し、浦和駅周辺地区をその重点地域の一つとして位置づけました。商業・業務機能などを誘導し、新たなにぎわいの拠点を形成することがその狙いです。このプランに従い、浦和駅東口駅前において、都市再開発法に基づく「第二種市街地再開発事業」が進められ、約2.8ヘクタールの区域に駅前交通広場、市民広場、図書館、公共地下駐車場などが整備され、またその中核施設として商業施設を含む建物「ストリームビル」が建設されました。

本投資法人はこの商業施設の開発段階において、信託受益権を保有する特別目的会社と停止条件付信託受益権売買

〔特集2〕 さいたま浦和8953ビル



し、東北・上越新幹線を始めJR各線や私鉄線が結節、東北自動車道などの高速道路も通過する、東日本の交通の要衝といえます。ひらがな名称の県庁所在地は全国唯一であり、内陸県にある唯一の政令指定都市でもあります。

さいたま市の中でも歴史のある街「浦和」は、埼玉県庁が置かれて以来、県行政の中核として発展してきました。また、県内の主要な教育施設が設置され、教育や知的文化に関心が高い「文教都市」として知られるとともに、サッカーの盛んな地としても有名です。一方、「鉄道の街」と呼ばれた大宮は埼玉県有数の経済都市として発展し、商

業・オフィス機能が集積しています。本投資法人も、大宮の中心部から3km弱北西側に、シネマコンプレックスを併設した複合商業施設「大宮サティ」を保有しています。

さいたま市は浦和と大宮という大規模な都市を含む併合として注目されましたが、その後、国の行政機関（関東甲信越地方を管轄する出先機関）などが集中する「さいたま新都心」が旧国鉄大宮操車場跡地に建設され、新たな極を形成しています。古くは中山道の宿場町として発達してきたさいたま市は、首都圏の一翼を担い関東圏域を牽引する中核都市として、新たな発展を目指しています。

から10階が「中央図書館」「浦和コミュニティセンター」等さいたま市の複合公共施設「コムナール」となっています。公共と商業の機能が融合するランドマークの登場により、県庁所在地としての都市の機能がさらに充実しました。

さいたま市の発展

さいたま市は平成13年5月に、浦和、大宮、与野の3市の合併により成立しました。平成17年に岩槻市が編入され、現在では約120万人の人口を抱える日本第10位（平成17年国勢調査）の都市となっています。東京の都心部から北に約20～30kmに位置

契約を締結し、建物完工遅延などのリスクを極力排除するとともに、テナントである株式会社パルコと20年間の定期借家契約を締結してテナント誘致リスクも軽減しました。

再開発ビル「ストリームビル」は地下4階、地上10階の建物で、地下4階から地下2階が公共駐車場、地下1階から地上7階が浦和パルコ（本投資法人の保有部分）、8階



新規取得（予定）物件

平成20年2月期の取得物件

本投資法人は、平成20年2月期に都市型商業施設3物件（ジャイル、神宮前6 8953ビル、さいたま浦和8953ビル）、郊外型商業施設1件（イオン八千代緑が丘ショッピングセンター）を取得しました。うちジャイルについては本書9ページ、さいたま浦和8953ビルについては本書6～7ページの説明をご覧ください。

神宮前6 8953ビル



東京メトロ「明治神宮前」駅から徒歩3分、神宮前交差点から渋谷方面に至る明治通りの裏手に位置しています。周辺にはカジュアル系からトレンド系の中小規模ショップや複合商業施設が集積しています。就業者や近隣居住者、買い物客の通行量が多く、平成20年6月の東京メトロ副都心線開通に伴い、更なるマーケットの広がりが期待されます。

取得年月日:平成19年12月20日 **所在地:**東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号
地積:299.07㎡ **延床面積:**674.15㎡
階数:地下1階付3階建 **建築時期:**平成19年11月6日 **主要なテナント:**Lani HAIR

イオン 八千代緑が丘 ショッピング センター



首都圏郊外のベッドタウンである千葉県八千代市の南側に位置し、東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅に歩行者デッキで直結しています。同鉄道または地下鉄東西線で「日本橋駅」まで36分とアクセスに優れる一方、約2,400台を収容可能な駐車場を備え、広域商圏にも対応可能です。ジャスコを核とし、約120店の専門店が構成されています。

取得年月日:平成19年9月4日 **所在地:**千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3 **地積:**45,990.71㎡ **延床面積:**129,874.20㎡
階数:6階建 **建築時期:**平成17年3月9日
主要なテナント:ジャスコ

平成20年8月期以降の取得済・取得予定物件

平成20年8月期に入り、イオン札幌発寒ショッピングセンター、アリオ鳳及びGビル神宮前01を取得したほか、本書の日付現在で他に2物件の取得を予定しています。

Gビル神宮前01 平成20年5月1日取得

東京メトロ「表参道」駅から徒歩数分の、専門店が集積するエリアに位置する都市型商業施設です。

所在地:東京都渋谷区 **地積:**334.18㎡ **延床面積:**547.64㎡ **階数:**地下1階付2階建 **建築時期:**平成19年10月22日 **主要なテナント:**BAPE STORE 原宿

(仮称) 神宮前4丁目 East プロジェクト

平成20年5月取得予定

ファッショントレンドを生み出す場として知られる「表参道」エリアに位置する商業施設です。

所在地:東京都渋谷区 **地積:**250.00㎡ **延床面積:**471.27㎡ (予定) **階数:**地下1階付2階建 (予定)
建築時期:平成20年3月末 **主要なテナント:**未定

イオン札幌発寒 ショッピング センター

平成20年3月31日取得

札幌駅から4駅の函館本線「発寒駅」から南に約250mに位置する商業施設です。

所在地:北海道札幌市 **地積:**60,840.79㎡ (うち7,797㎡は土地転借権) **延床面積:**102,169.00㎡
階数:地下1階付4階建 **建築時期:**平成18年10月3日他 **主要なテナント:**ジャスコ

アリオ鳳

平成20年5月1日取得

人口、面積とも大阪市に次ぐ規模の堺市に位置する大型複合商業施設です。

所在地:大阪府堺市西区 **地積:**53,739.29㎡ **延床面積:**95,135.36㎡ **階数:**地下1階付5階建
建築時期:平成20年3月25日 **主要なテナント:**イトーヨーカドー

(仮称) チアーズ 札幌

平成20年12月取得予定

札幌市中央区の繁華街に新築予定のJRFとして2番目となるレストランビルです。

所在地:北海道札幌市 **地積:**621.58㎡ **延床面積:**5,132.50㎡ (予定) **階数:**地下2階付9階建 (予定) **竣工予定日:**平成20年10月 **主要なテナント:**未定

本投資法人は、優良物件を厳選して取得する一方、物件のバリューアップを進め、ポートフォリオ全体の質の向上に努めています。また、商業施設においてはお客様にお店へ足を運んでいただく工夫を凝らすなど、運用の「ソフト」力が重要であり、資産運用会社のノウハウ・スキルを活用して集客力の向上や顧客満足度の改善を図っています。以下に、当期のそうした活動の中からトピックスをご紹介します。

再開発物件のジャイルがオープン、新たなプログラムを始動

ジャイルは、本投資法人が「旧エスキス表参道」の底地（ジャイル敷地）を継続所有し、株式会社竹中工務店に建物及び土地賃借権を譲渡し、同社によって再開発が行われた後に、優先買取交渉権を行使して平成19年10月に取得したものです。同年11月2日に開業した本物件は、銀座と並ぶブランド集積エリアである表参道の中心に位置し、JR線、東京メトロ千代田線、銀座線、半蔵門線のいずれからもアクセス至便な立地にあります。世界的に著名なオランダのMVRDVによる建築デザインで、フロアが層状に積み重なり、渦（ジャイル）状にねじれたデザインで回遊性が意識された空間となっています。「世の中で起きていることを意識しながら暮らす」との意味を込めた「SHOP & THINK」をテーマに、創造と消費が融合する街、表参道で、本質的な喜びと満足感を伴う新たな消費スタイルの提供を目指しています。



【新企画「GYRE SHOP & THINK PROGRAM」の始動】

ジャイルでは、「世の中で起きている様々なことを消費者に感じていただきながらショッピングを楽しんでいただける施設」となるための一環として、会員登録をいただいたお客様に来館時や商品購入時にポイントを付与し、そのポイントの合計額をジャイルから世界の目を背けてはならない事実・事象に寄付という形で還元していくプログラムを平成20年2月22日から開始しました。初年度はフランスに拠点を置く国際的な民間医療・人道援助団体である「国境なき医師団」に寄付いたします。またこれに合わせて、「国境なき医師団」の活動を広く知っていただくための展示も、ジャイルのギャラリーにて行います。

取得年月日：平成19年10月19日 所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号
地積：1,676.46㎡ 延床面積：8,573.57㎡ 階数：地下2階付5階建 建築時期：
平成19年10月2日 主要テナント：シャネル、ブルガリ

イオンモール鶴見リーファが『大阪・心ふれあうまちづくり賞』大阪市長賞を受賞

本投資法人が保有するイオンモール鶴見リーファ（大阪市鶴見区）が、大阪府・大阪府が主催する第14回（平成19年度）『大阪・心ふれあうまちづくり賞』にて大阪市長賞を受賞いたしました。この賞は、高齢者や障害者の方をはじめ、すべての人にやさしいまちづくりの模範となる都市施設（建築物等）などを表彰することにより、「福祉都市・大阪」の実現に寄与するとともに、誰にもやさしいまちづくりに対する意識の高揚を図ることを目的としたもので、平成6年度から実施されています。



平成20年2月期の財務トピックス

- クレジット・ファシリティ契約の総額を25,000百万円増額し、155,000百万円に（平成19年9月）
- コマーシャル・ペーパー（CP）のプログラムを50,000百万円設定し、さいたま浦和8953ビルの取得資金として25,000百万円を発行（平成19年12月）
- コミットメントライン^(注)を25,000百万円設定（平成20年2月）

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

コマーシャル・ペーパーについて

1 発行額	金250億円
2 期間	平成19年12月25日～平成20年3月24日
3 取得格付	Prime-1（ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク） A-1（スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス） a-1+（株式会社格付投資情報センター）
4 資金使途	さいたま浦和8953ビルの取得資金に充当するため

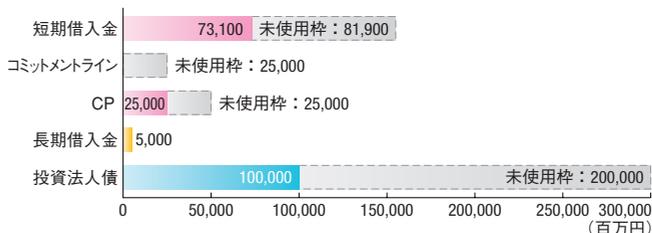
コマーシャル・ペーパー（CP）とは、企業が短期資金調達のために発行する短期・無担保の証券です。機動的な資金調達が可能のため、短期資金の有効な調達手段となっています。平成19年9月30日の投資信託及び投資法人に関する法律等の改正、施行により、投資法人においても短期投資法人債（コマーシャル・ペーパー）の発行が可能となりました。本投資法人はCPの発行を、資金調達手段のさらなる多様化の一環として位置付けています。

負債の状況

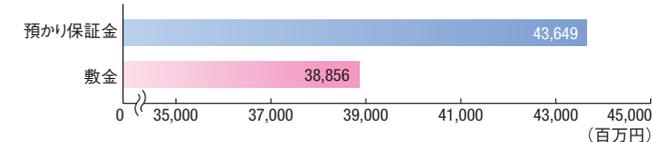
投資法人債の状況

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回	第6回
平成20年2月末日現在の残高	200億円	150億円	100億円	200億円	200億円	150億円
利率	0.74%	1.73%	2.02%	1.60%	1.60%	2.17%
担保の有無	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証
年限	5年	10年	10年	5年	5年	10年
条件決定日	平成17年1月27日	平成17年1月27日	平成18年2月9日	平成18年12月13日	平成19年5月16日	平成19年5月16日
償還期限	平成22年2月9日	平成27年2月9日	平成28年2月22日	平成23年12月22日	平成24年5月23日	平成29年5月23日
取得格付	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]	A1[Moody's]、 A+[S&P]、AA[R&I]

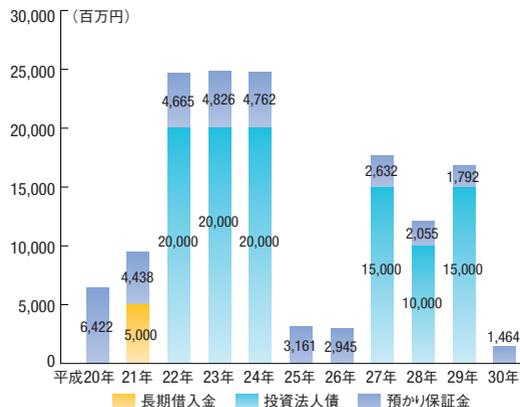
有利子負債の残高明細（平成20年2月29日現在）



預かり保証金及び敷金（平成20年2月29日現在）

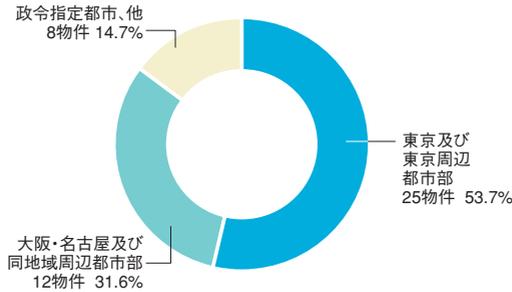


長期負債返済期限分散

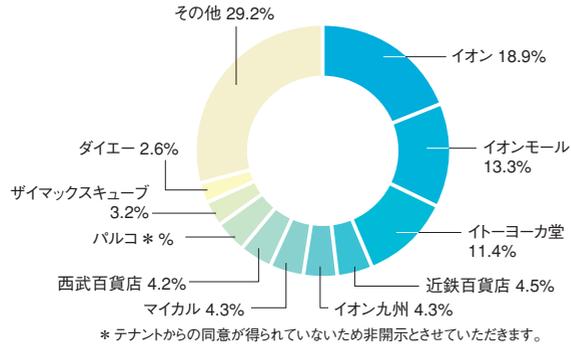


ポートフォリオの状況 [サマリー]

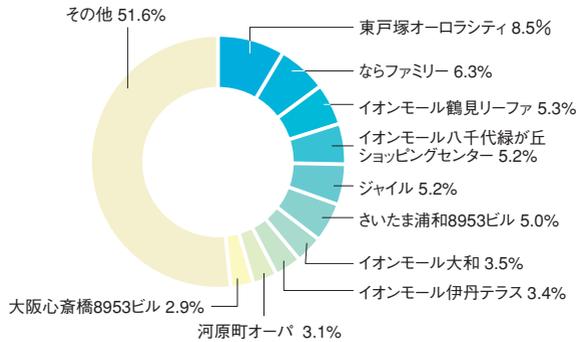
地域分散 (鑑定評価額ベース)



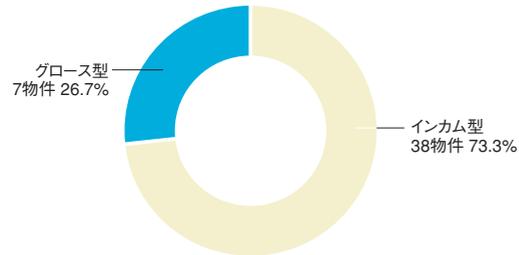
テナント別分散 (年間賃料ベース)



規模別分散 (鑑定評価額ベース)

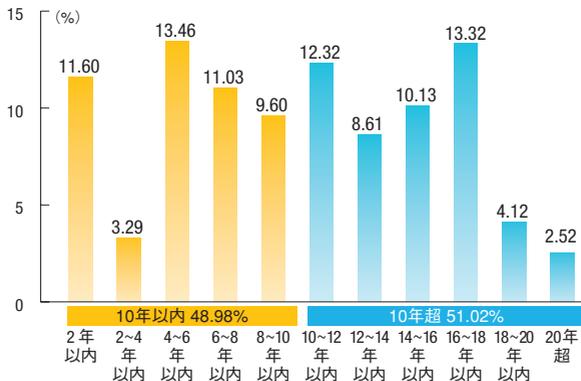


投資スタイル別分散 (鑑定評価額ベース)



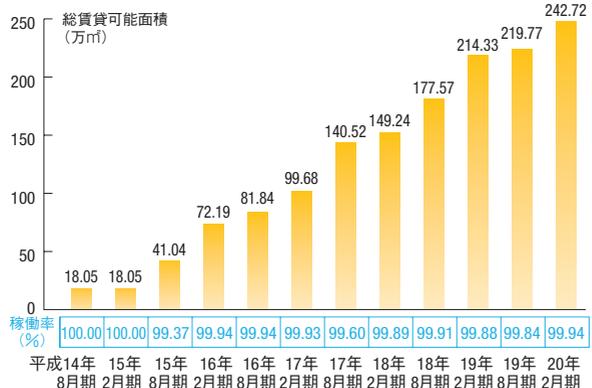
(注) 上記の4グラフはいずれも平成20年2月29日のものです。

賃貸借契約残存期間 (年間賃料ベース)



(注) 平成20年2月29日を基準としています。

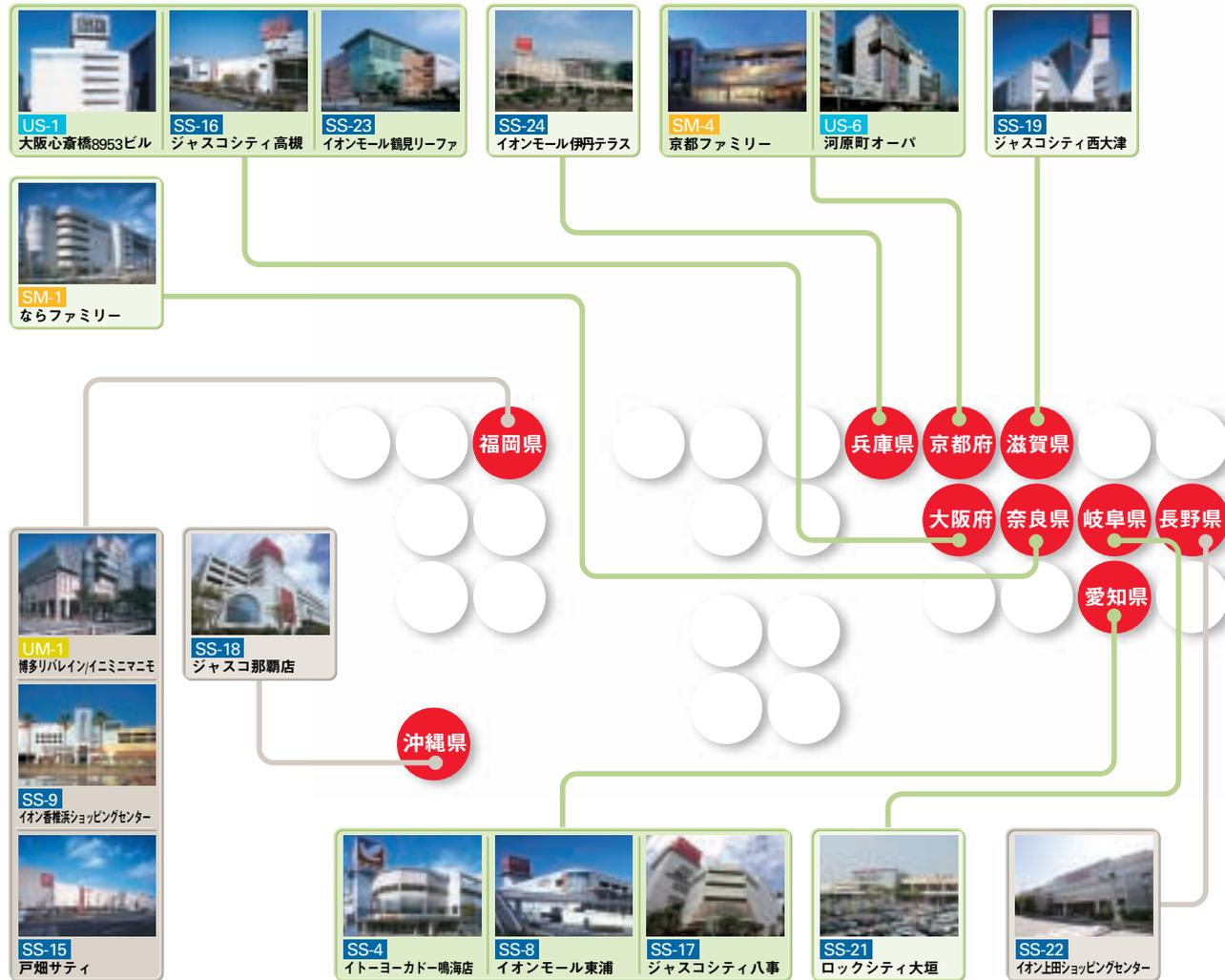
総賃貸可能面積と稼働率の推移

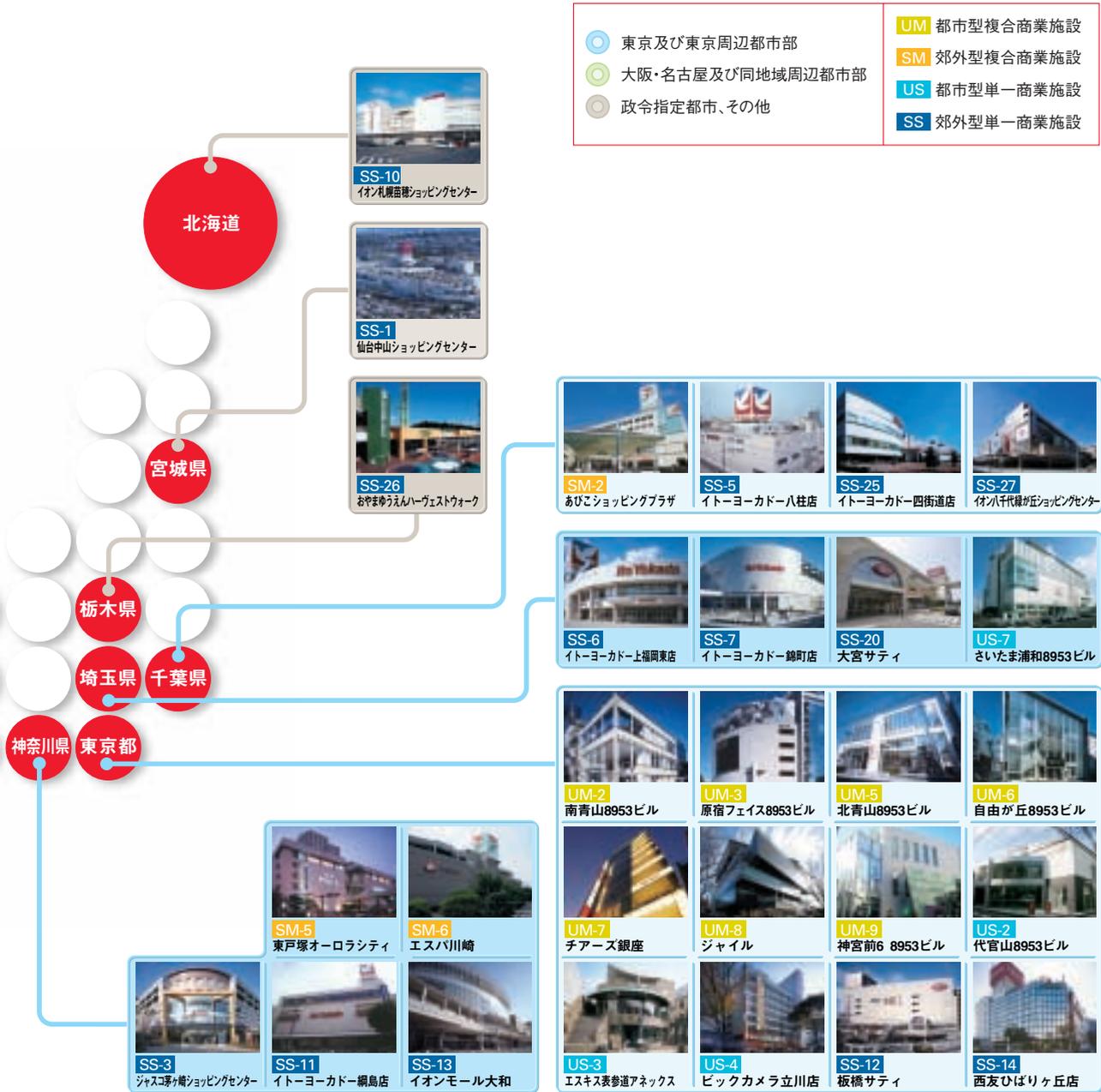


(注) 各期末時点で本投資法人が保有していた物件の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移です。

ポートフォリオの状況 [マップ]

本投資法人は原則として東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心として投資を行っていますが、日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等についても分散投資を行い、特定地域への資産集中による地域経済リスクや、地震リスク等によって生じる影響の軽減を図っています。





(注)「ジャイル敷地」は、当敷地に株式会社竹中工務店が建設した「ジャイル」を本投資法人が平成19年10月19日に取得したことに伴い、平成20年2月期以降は「ジャイル」に含め、保有物件から除外しています。

ポートフォリオの状況 [概要]

本投資法人は商業施設特化型REITとして、全国の各種タイプの商業施設を投資対象としています。また投資スタイルをインカム型資産とグロース型資産に分け、最適なポートフォリオを構築し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。平成20年2月29日現在における投資別スタイルの分散は、インカム型が38物件(73.3%)、グロース型物件が7物件(26.7%)でした。

物件番号	信託不動産(物件名称)	投資スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)	テナント数	総賃貸可能面積(m ²)
------	-------------	--------	-----	------	-----------	-------	--------------------------

UM 都市型複合商業施設							
UM-1	博多リブレイン/イニミニマニモ	グロース	福岡県福岡市	平成15年3月及び平成17年6月	6,309	70	25,919.35
UM-2	南青山8953ビル	インカム	東京都港区	平成15年3月	5,350	3	1,540.98
UM-3	原宿フェイス8953ビル	インカム	東京都渋谷区	平成16年1月	2,770	5	1,479.10
UM-5	北青山8953ビル	インカム	東京都港区	平成17年2月	989	2	492.69
UM-6	自由が丘8953ビル	インカム	東京都目黒区	平成17年3月	2,700	11	1,814.10
UM-7	チアーズ銀座	インカム	東京都中央区	平成17年8月	4,200	9	1,686.58
UM-8	ジャイル	グロース	東京都渋谷区	平成19年10月	22,712	17	4,934.28
UM-9	神宮前6 8953ビル	インカム	東京都渋谷区	平成19年12月	2,360	2	670.43
	計				47,390	119	38,537.51

SM 郊外型複合商業施設							
SM-1	ならファミリー	グロース	奈良県奈良市	平成15年3月、平成19年10月及び平成20年2月	31,375	134	85,075.32
SM-2	あびこショッピングプラザ	グロース	千葉県我孫子市	平成15年3月	10,200	54	42,642.36
SM-4	京都ファミリー	グロース	京都府京都市	平成17年12月	5,340	62	25,606.48
SM-5	東戸塚オーロラシティ	グロース	神奈川県横浜市	平成18年3月	50,500	4	151,429.78
SM-6	エスパル川崎	インカム	神奈川県川崎市	平成14年3月及び12月、平成19年3月	15,691	5	65,313.47
	計				113,106	259	370,067.41

US 都市型単一商業施設							
US-1	大阪心斎橋8953ビル	インカム	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	インカム	東京都渋谷区	平成15年12月	1,235	1	574.46
US-3	エスキス表参道アネックス	インカム	東京都渋谷区	平成16年4月	860	2	540.78
US-4	ビックカメラ立川店	インカム	東京都立川市	平成16年9月	11,920	2	20,983.43
US-6	河原町オーバ	インカム	京都府京都市	平成18年9月	18,500	1	18,848.20
US-7	さいたま浦和8953ビル	インカム	埼玉県さいたま市	平成19年12月	27,330	1	64,236.71
	計				74,145	8	118,850.54

(注1) 平成20年2月29日現在の状況です。

(注2) 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、各分類毎にその取得日順に番号を付したものです。

(注3) 「ジャイル敷地」は、当敷地に株式会社竹中工務店が建設した「ジャイル」を本投資法人が平成19年10月19日に取得したことにより、平成20年2月期以降は「ジャイル」に含め、保有物件から除外しています。

インカム型資産

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物件です。例えば、信用力があり優良と判断される核テナントとの長期の賃貸借契約に基づき、中長期的に賃料収入が安定的に確保されている商業施設です。

グロース型資産

テナントの入れ替えや稼働率の引き上げ等によりキャッシュ・フローや物件価値の成長を積極的に目指す物件です。グロース型資産においては、インカム型資産と比較してテナントとの賃貸借契約期間を短めに設定し、可能な限り売上歩合賃料を導入することで、上記目標の達成を目指しています。

物件番号	信託不動産(物件名称)	投資スタイル	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント 数	総賃貸 可能面積(m ²)
------	-------------	--------	-----	------	---------------	-----------	------------------------------

SS	郊外型単一商業施設						
SS-1	仙台中山ショッピングセンター	インカム	宮城県仙台市	平成14年3月	10,200	2	46,248.96
SS-3	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	インカム	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	インカム	愛知県名古屋	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	インカム	千葉県松戸市	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	インカム	埼玉県ふじみ野市	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	インカム	埼玉県蕨市	平成15年11月	13,212	1	73,438.52
SS-8	イオンモール東浦	インカム	愛知県知多郡	平成16年1月及び平成20年2月	8,978	1	129,124.73
SS-9	イオン香椎浜ショッピングセンター	インカム	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	インカム	北海道札幌市	平成16年3月	9,260	1	74,625.52
SS-11	イトーヨーカドー綱島店	インカム	神奈川県横浜市	平成16年6月	5,000	1	16,549.50
SS-12	板橋サティ	インカム	東京都板橋区	平成16年12月	12,400	1	72,253.88
SS-13	イオンモール大和	インカム	神奈川県大和市	平成17年2月	16,823	1	85,226.68
SS-14	西友ひばりヶ丘店	インカム	東京都西東京市	平成17年3月	6,100	1	19,070.88
SS-15	戸畑サティ	インカム	福岡県北九州市	平成17年3月	6,290	1	93,258.23
SS-16	ジャスコシティ高槻	インカム	大阪府高槻市	平成17年3月	11,700	1	77,267.23
SS-17	ジャスコシティ八事	インカム	愛知県名古屋	平成17年6月	3,700	2	63,778.44
SS-18	ジャスコ那覇店	インカム	沖縄県那覇市	平成17年6月	10,700	1	79,090.48
SS-19	ジャスコシティ西大津	インカム	滋賀県大津市	平成17年12月	13,100	1	62,717.26
SS-20	大宮サティ	インカム	埼玉県さいたま市	平成18年6月	6,133	1	75,344.90
SS-21	ロックシティ大垣	インカム	岐阜県大垣市	平成18年7月	4,950	1	57,500.35
SS-22	イオン上田ショッピングセンター	インカム	長野県上田市	平成18年11月	9,500	1	61,349.07
SS-23	イオンモール鶴見リーファ	インカム	大阪府大阪市	平成18年11月	29,900	1	138,538.63
SS-24	イオンモール伊丹テラス	インカム	兵庫県伊丹市	平成18年12月	20,300	1	150,503.77
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	インカム	千葉県四街道市	平成19年8月	13,600	1	59,207.19
SS-26	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	グロース	栃木県小山市	平成19年8月	10,200	1	58,767.20
SS-27	イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	インカム	千葉県八千代市	平成19年9月	30,789	1	132,294.48
	計				291,491	28	1,899,760.69

ポートフォリオ合計					526,133	414	2,427,216.15
-----------	--	--	--	--	---------	-----	--------------

資産運用会社の概要

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーを株主としています。三菱商事の各業界における膨大な取引先とのネットワーク、日本の不動産市場に関するノウハウ、多種多様なファンド運営の実績・経験と、UBSグループの米国・英国・豪州での不動産運用実績・経験、最先端の金融ノウハウ、日本での証券投資信託の運営ノウハウ・実績を最大限に活用して、本投資法人の資産を運用しています。同社は、国内初の産業用不動産特化型REITである産業ファンド投資法人の資産運用も委託されていますが、本投資法人の資産運用において支障や利益相反が生じないよう、投資法人ごとにコミットした本部制を設けて意思決定の独立性を担保し、情報管理の徹底を図っています。

資産運用会社の運営体制

複数投資法人に対するサポート体制の明確化と、柔軟かつ横断的な業務体制を更に強化するため、平成20年5月より新体制といたしました。

組織図



変更の内容

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

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取得 (認可番号：内閣総理大臣第6号)
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承認取得 (承認番号：金監第2161号)
平成17年5月17日	信託受益権販売登録 (登録番号：関東財務局長 (売信) 第131号)
平成18年1月27日	宅地建物取引業者免許更新 (免許証番号：東京都知事 (2) 第79372号)
平成19年1月25日	投信法第10条の2の規定に基づく認可 (業務の方法の変更の認可) 取得
平成19年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号：国土交通大臣第58号)
平成19年7月26日	投信法第10条の2の規定に基づく認可 (業務の方法の変更の認可) 取得
平成19年9月30日	金融商品取引業者に係る登録 (登録番号：関東財務局長 (金商) 第403号)

役職員数のうち有資格者数

平成20年4月1日現在、役職員数は83名（非常勤役職員を除き、出向者を含みます）です。役職員の多くは不動産及び金融分野の知識を持ったスペシャリストであり、徹底した資産の運用に係る業務を行っています。

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

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3番1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) スイス国バーゼル市CH4051 エーションフォルシュタット1 (1, Aeschenvorstadt, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	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	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日
営業収益	百万円	13,046	14,998	16,712	18,490	18,708
(うち賃貸事業収益)	百万円	(13,046)	(14,998)	(16,583)	(17,629)	(18,708)
営業費用	百万円	7,756	8,995	9,773	11,082	11,199
(うち賃貸事業費用)	百万円	(6,496)	(7,519)	(8,093)	(9,232)	(9,272)
営業利益	百万円	5,290	6,003	6,938	7,408	7,508
経常利益	百万円	4,796	5,120	6,093	6,409	6,145
当期純利益	(a) 百万円	4,795	5,114	6,079	6,396	6,131
純資産額	(b) 百万円	186,352	186,672	256,844	257,160	256,896
(対前期比)	%	(+11.7)	(+0.2)	(+37.6)	(+0.1)	(△0.1)
総資産額	(c) 百万円	339,844	394,376	480,415	488,747	546,831
(対前期比)	%	(+8.8)	(+16.0)	(+21.8)	(+1.7)	(+11.9)
出資総額	百万円	181,557	181,557	250,764	250,764	250,764
(対前期比)	%	(+11.8)	(0.0)	(+38.1)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口	302,502	302,502	386,502	386,502	386,502
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	616,037	617,095	664,535	665,354	664,670
分配総額	(e) 百万円	4,794	5,115	6,079	6,396	6,131
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,851	16,909	15,730	16,549	15,865
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,851)	(16,909)	(15,730)	(16,549)	(15,865)
(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 %	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.3 (2.6)	1.2 (2.4)
自己資本利益率	注3 %	2.7 (5.5)	2.7 (5.4)	2.7 (5.5)	2.5 (4.9)	2.4 (4.8)
自己資本比率	(b)/(c) %	54.8	47.3	53.5	52.6	47.0
(対前期比増減)		(+1.4)	(△7.5)	(+6.2)	(△0.9)	(△5.6)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	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	9,022	10,373	11,900	12,056	13,596
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	36.8	34.1	36.4	34.6	32.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	20.9	14.6	16.0	11.8	8.9
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	24,077	26,477	24,555	23,790	26,628
FFO倍率	注3 倍	18.7	16.1	22.2	20.1	12.0
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4 円	14,941	16,292	14,940	16,493	15,614
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	23,168	25,861	23,766	23,734	26,377

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8期は会計計算期間181日、第9期は会計計算期間184日、第10期は会計計算期間181日、第11期は会計計算期間184日、第12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) + 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 + 不動産売却損 - 不動産売却益 + 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)及び「1口当たりFFO」(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

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」という。))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いたしました。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(平成19年8月31日)においては2物件を取得、1物件を売却し、第12期においては4物件を取得、この結果、第12期末(平成20年2月29日)時点で、合計45物件(総資産額5,468億円)を運用するに至りました。

(2) 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おります。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、テナントの入れ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図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おります。

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おります。

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資産では、郊外型単一商業施設であるイオン八千代緑が丘ショッピングセンター、都市型単一商業施設であるさいたま浦和8953ビル、都市型複合商業施設である神宮前6 8953ビルを取得いたしました。

グロース型資産につきましては、当期中にジャイルを取得いたしました。本物件は表参道の中心に位置し、周辺は、数多くのラグジュアリーブランド店が出店していることから、銀座と並ぶブランド集積エリアとして注目を集めております。他のグロース型資産である、博多リバレイン/イニミニマモ、ならファミリー、あびこショッピングプラザ、京都ファミリー、東戸塚オーロラシティ、おやまゆうえんハーヴェストワークにつきましては、引き続き商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入れ替え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。

(3) 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)につきましては、テナント数及び保証金(第12期末現在の残高825億円)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、マーケット環境に応じた適正かつ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を図っております。また当期は、更なる財務の安定性と機動性の確保のためJ-REIT初となる短期投資法人債(コマーシャル・ペーパー(発行総額:250億円、平均利率:0.9800%))を発行いたしました。資本市場との対話を通じたコマーシャル・ペーパーの発行により、健全かつ透明性の高いバランスシートを構築し、他の短期資金調達手段(短期借入金)との比較検討等による適正な金利水準にて機動的な資金調達が可能となりました。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、前期に第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、781億円、その内訳は、短期借入金残高731億円、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、J-REIT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。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益18,708百万円、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7,508百万円となり、経常利益は6,145百万円、当期純利益は6,131百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,865円となりました。

3. 増資等の状況

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口当たり発行価格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口当たり発行価格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。

【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不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）及び期末日の終値は以下のとおりです。

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成18年2月	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月
最高	1,010,000円	965,000円	1,190,000円	1,320,000円	1,020,000円
最低	815,000円	814,000円	831,000円	815,000円	600,000円
期末終値	910,000円	847,000円	1,100,000円	950,000円	640,000円

4. 分配金等の実績

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口当たりの分配金が15,865円いたしました。

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	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	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日
当期純利益総額	4,795,005千円	5,114,968千円	6,079,654千円	6,396,342千円	6,131,888千円
利益留保額	89千円	51千円	29千円	150千円	184千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,794,959千円 (15,851 円)	5,115,006千円 (16,909 円)	6,079,676千円 (15,730 円)	6,396,221千円 (16,549 円)	6,131,854千円 (15,865 円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,794,959千円 (15,851 円)	5,115,006千円 (16,909 円)	6,079,676千円 (15,730 円)	6,396,221千円 (16,549 円)	6,131,854千円 (15,865 円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— 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

本投資法人は、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。一方、昨年来の米国におけるサブ・プライムローン問題に端を発する欧米を中心とする世界的な信用収縮、さらにその影響も受けたJ-REIT投資口価格の低迷や不動産市場に対する投資マネーの減少懸念など、当面の資本市場ならびに不動産市場における不透明感が高まっております。こうした中、規模の拡大をむやみに追うことはせず、今般策定した中期運用基本方針に基づいて内部成長に向けた努力、適切な物件の入れ替えの検討等により、ポートフォリオの質の向上を中心とした運用を行ってまいります。内部成長につきましても、ポートフォリオのスケールメリットを活用しつつ既存物件の安定的な賃料収入の維持を図ると共に、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いたします。

また、物件の入れ替えも含めた新規取得の方針につきましては、引き続き高度な物件評価やマネジメント力が要求される原宿・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や郊外型の優良な大型物件等を主な対象としております。さらに、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、差別化戦略を進めていく方針です。

(2) 対処すべき課題

国土交通省が平成20年3月24日に発表した平成20年1月1日時点の公示地価によりますと、商業地の全国平均が前年比+3.8%と前年の伸びを上回り、住宅地も1.3%の上昇で、全用途の全国平均も2年連続の上昇となりました。三大都市圏の商業地では前年比が+10.4%と大幅な上昇で、特に東京都の商業地は+15.8%と、オフィスビルや商業施設の再開発などを背景に高い上昇率を示しており、都心の表参道・青山地区では三割以上の上昇を見たところもありました。また、地価の上昇は地方の中核都市にも広がりを見せ、引き続き下落の続く地方との格差が目立つ結果となっております。

一方、昨年の後半からは、米国のサブ・プライムローン問題などの影響による海外からの投資マネーの減少や改正建築基準法の影響などにより、三大都市圏における地価の上昇傾向は鈍化し、足元の状況は減速感を強めており、また新築分譲マンションの販売状況の不振などから今後の地価の動向にも注視すべき状況となっております。

このような状況の中で、今後は一部の不動産ファンド等における資金調達難の難しさなど、需給バランスに変化が出てくる可能性もあるものの、商業用地の供給が限られる都市部、特に駅前立地や高級ブランド店などが集積するエリアにおいては、優良物件の獲得は引き続き厳しい競争状況が続くと予想されます。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」）の改正とその施行による郊外出店規制の影響も今後予想される中、郊外型のショッピングセンターにおいても大型の優良立地の物件につきましては獲得競争が続くものと思われまます。

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慎重かつ選別的な物件取得を行ってまいります。

また既存物件の収益性の向上を図るため、本投資法人は今後も水道光熱費・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リニューアル、増床及び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きましては、プロパティ・マネジメント会社と連携し、リニューアル、専門店の入れ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・フローの増大に努めます。

さらに、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きましても、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れ替えなどを通じ、ポートフォリオ全体の収益性の向上を図ってまいります。

本投資法人は、総額1,550億円の無担保銀行借入枠、500億円の短期投資法人債発行枠、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まいります。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金利上昇リスクに備える一方、安定したポートフォリオの特性を活用し、マーケット環境の急激な変化にも柔軟なレバレッジコントロールで対応することにより、財務の健全性を維持すると共に、充分な資金調達余力を維持してまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第8期 (平成18年2月28日現在)	第9期 (平成18年8月31日現在)	第10期 (平成19年2月28日現在)	第11期 (平成19年8月31日現在)	第12期 (平成20年2月29日現在)
発行可能投資口総数	2,000,000口	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	302,502口	302,502口	386,502口	386,502口	386,502口
投資主数	11,063人	10,610人	11,582人	10,438人	10,447人

2. 投資口に関する事項

平成20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(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川2丁目3-14 シティグループセンター	28,724	7.43
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	25,431	6.57
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Z棟	20,218	5.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	15,292	3.95
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目3-1	13,975	3.61
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	11,680	3.02
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1-11	11,525	2.98
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	10,992	2.84
ザバンクオブニューヨークトリートイージャズ デツクアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	9,610	2.48
ユービーエスエイジロンドンアジアエクイティーズ	1 FINSBURY AVENUE, LONDON EC2M 2PP, U.K	8,594	2.22
合計		156,041	40.37

3. 役員等に関する事項

①当期末における役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間に係る役員等毎の報酬の総額
執行役員	近藤 順茂	東京工科大学教授	2,563 (注2)
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	1,621 (注2)
	佐藤 真良	東京共同会計事務所 公認会計士	1,621 (注2)
会計監査人	あらた監査法人	—	14,500 (注2) (注3)

注1：執行役員及び監督役員は、いずれも本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本投資法人と利害関係はありません。

注2：執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）を記載しております。

注3：このほかに当期において公認会計士法（昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。）第2条第1項の業務に係る報酬7,220千円（アニュアルレポートの任意監査に係る報酬）を支払っております。

②辞任・就任した役員等
該当事項はありません。

③会計監査人の解任及び不再任の決定の方針
諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
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UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（名義書換等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債及び短期投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行
一般事務受託者（納税に関する事務）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第11期 平成19年8月31日現在		第12期 平成20年2月29日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	—	—	2,403	0.4
	東京及び東京周辺都市部	213,604 (注2)	43.7	279,104 (注2)	51.0
不動産信託受益権	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	168,030	34.4	169,829	31.1
	その他の政令指定都市及びその周辺部	75,044	15.3	74,768	13.7
	小計	456,679	93.4	523,702	95.8
預金・その他の資産		32,067	6.6	20,724	3.8
資産総額計		488,747	100.0	546,831	100.0

注1：保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産につきましては、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. 主要な保有資産

平成20年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）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)	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
東戸塚オーロラシティ（信託受益権）	51,466	151,429.78	151,429.78	100.0	7.4	商業施設
ならファミリー（信託受益権）	31,636	85,075.32	84,932.74	99.8	11.8	商業施設
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター (信託受益権)	30,993	132,294.48	132,294.48	100.0	3.6	商業施設
イオンモール鶴見リーファ（信託受益権）	30,057	138,538.63	138,538.63	100.0	4.7	商業施設
さいたま浦和8953ビル(信託受益権) (注6)	27,670	64,236.71	64,236.71	100.0	—	商業施設
ジャイル（信託受益権）(注5)	22,955	4,934.28	4,934.28	100.0	2.7	商業施設
イオンモール伊丹テラス（信託受益権）	20,182	150,503.77	150,503.77	100.0	3.1	商業施設
河原町オーバ（信託受益権）	18,947	18,848.20	18,848.20	100.0	1.8	商業施設
イオンモール大和（信託受益権）	16,678	85,226.68	85,226.68	100.0	2.9	商業施設
エスバ川崎（信託受益権）	15,022	65,313.47	65,313.47	100.0	2.6	商業施設
合計 (注2)	265,610	896,401.32	896,258.74	100.0	42.0	

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：「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。

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。

注5：平成19年10月19日に借地権付建物を追加取得したことにより「ジャイル敷地」から「ジャイル」に物件名称を変更いたしました。

注6：区分所有物件である旨を明確にするため「浦和パルコ」から「さいたま浦和8953ビル」に物件名称を変更いたしました。また、賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

3. 不動産等組入資産明細

平成20年2月29日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注3)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注1)	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	不動産信託受益権	46,248.96	13,100	9,727
エスバ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番他	不動産信託受益権	65,313.47	16,210	15,022
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	17,100	13,591
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	8,850	7,761
博多リバレイン/イニミニマニモ (注4)	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	25,919.35	7,490	6,621
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	8,160	7,988
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	1,540.98	7,660	5,342
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	85,075.32	37,500	31,636
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	不動産信託受益権	42,642.36	14,700	10,455
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	不動産信託受益権	21,581.65	2,070	1,568
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	不動産信託受益権	28,316.18	8,160	6,666
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	73,438.52	16,000	12,500
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	1,660	1,252
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	1,479.10	4,290	2,780
イオンモール東浦	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	129,124.73	11,700	8,509
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	15,300	13,038
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	11,700	8,416
ジャイル (注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,934.28	30,500	22,955
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	1,410	886
イトーヨーカドー網島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	5,940	5,029
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	不動産信託受益権	20,983.43	13,100	11,968
板橋サティ	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,253.88	14,800	12,227
北青山8953ビル	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	1,530	996
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	20,800	16,678
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	不動産信託受益権	19,070.88	8,110	5,673
戸畑サティ	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託受益権	93,258.23	7,920	6,177
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	不動産信託受益権	77,267.23	12,900	11,398
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	不動産信託受益権	1,814.10	3,484	2,673
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市長区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	4,220	3,860
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	12,000	10,812
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,420	4,168
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	不動産信託受益権	62,717.26	13,200	13,364
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	不動産信託受益権	25,606.48	6,670	5,498
東戸塚オーラシティ	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	不動産信託受益権	151,429.78	50,500	51,466
大宮サティ	埼玉県さいたま市北区榎引町二丁目574番1号	不動産信託受益権	75,344.90	6,690	6,330
ロクシティ大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他	不動産信託受益権	57,500.35	5,260	4,793
河原町オーバ	京都府京都市中京区河原町通四條上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	18,400	18,947
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	不動産信託受益権	61,349.07	9,700	9,555
イオンモール鶴見リファ	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	31,300	30,057
イオンモール伊丹テラス	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	150,503.77	20,300	20,182
イトーヨーカドー四街道店	(仮称)千葉県四街道市都市核北土地区画整理事業施行地区内街区番号5号1	不動産信託受益権	59,207.19	13,700	14,064
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	不動産信託受益権	58,767.20	10,400	10,417
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託受益権	132,294.48	30,900	30,993
神宮前6 8953ビル	東京都渋谷区神宮前6丁目28番3号	不動産	670.43	2,700	2,403
さいたま浦和8953ビル (注7)	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町11番1号	不動産信託受益権	64,236.71	29,300	27,670
合計			2,427,216.15	591,804	524,136

注1：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（シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所）による鑑定評価に基づく鑑定評価額を記載しております。

注2：「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。

注3：「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4：「博多リバレイン/イニミニマニモ」につきましては、平成19年8月1日に所有持分を一部売却したことにより、準共有持分割合50%を保有しておりますが、「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5：平成19年10月19日に借地権付建物を追加取得したことにより「ジャイル敷地」から「ジャイル」に物件名称を変更いたしました。

注6：「(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。

注7：区分所有物件である旨を明確にするため「浦和パルコ」から「さいたま浦和8953ビル」に物件名称を変更いたしました。

本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11期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)				第12期 (平成19年9月1日～平成20年2月29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	464	2.6	2	100.0	451	2.4
エス/リ川崎	5	100.0	492	2.8	5	100.0	491	2.6
大阪心齋橋8953ビル	1	100.0	407	2.3	1	100.0	407	2.2
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	274	1.6	1	100.0	274	1.5
博多リブレイン/イニミニマニモ(注4)	68	88.4	987	5.6	70	96.9	552	2.9
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	330	1.9	1	100.0	264	1.4
南青山8953ビル	3	100.0	168	1.0	3	100.0	217	1.2
ならファミリー	133	99.7	2,176	12.4	134	99.8	2,200	11.8
あびこショッピングプラザ	53	100.0	701	4.0	54	100.0	741	4.0
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.4	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	1.4
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	2.5	1	100.0	444	2.4
代官山8953ビル	1	100.0	39	0.2	1	100.0	37	0.2
原宿フェイス8953ビル	5	100.0	98	0.6	5	100.0	103	0.5
イオンモール東浦	1	100.0	375	2.1	1	100.0	383	2.0
イオン香椎浜ショッピングセンター	1	100.0	477	2.7	1	100.0	477	2.5
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	1	100.0	378	2.1	1	100.0	378	2.0
ジャイル(注5)	1	100.0	190	1.1	17	100.0	500	2.7
エスキス表参道アネックス	2	100.0	27	0.2	2	100.0	33	0.2
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	180	1.0	1	100.0	180	1.0
ビックカメラ立川店	2	100.0	385	2.2	2	100.0	389	2.1
板橋サティ	1	100.0	673	3.8	1	100.0	644	3.4
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	1	100.0	534	3.0	1	100.0	534	2.9
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.5	1	100.0	261	1.4
戸畑サティ	1	100.0	315	1.8	1	100.0	315	1.7
ジャスコシティ高槻	1	100.0	411	2.3	1	100.0	413	2.2
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6)	—	—	634	3.6	—	—	—	—
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	0.9	2	100.0	164	0.9
ジャスコ那覇店	1	100.0	388	2.2	1	100.0	389	2.1
チャアズ銀座	9	100.0	123	0.7	9	100.0	112	0.6
ジャスコシティ西大津	1	100.0	375	2.1	1	100.0	375	2.0
京都ファミリー	62	99.1	677	3.8	62	99.4	664	3.5
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,380	7.8	4	100.0	1,379	7.4
大宮サティ	1	100.0	210	1.2	1	100.0	202	1.1
ロックシティ大垣	1	100.0	328	1.9	1	100.0	332	1.8
河原町オーバ	1	100.0	348	2.0	1	100.0	341	1.8
イオン上田ショッピングセンター	1	100.0	297	1.7	1	100.0	297	1.6
イオンモール鶴見リーファ	1	100.0	860	4.9	1	100.0	887	4.7
イオンモール伊丹テラス	1	100.0	578	3.3	1	100.0	572	3.1
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	3	0.0	1	100.0	290	1.5
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	1	100.0	2	0.0	1	100.0	577	3.1
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	—	—	—	—	1	100.0	673	3.6
神宮前6 8953ビル	—	—	—	—	2	45.9	9	0.0
さいたま浦和8953ビル(注7)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
合計(注3)	390	99.8	17,629	100.0	414	99.9	18,708	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: 「博多リブレイン/イニミニマニモ」につきましては、第11期中(平成19年8月1日)に所有持分を一部売却し、第12期においては準共有持分割合50%を保有しております。

注5: 平成19年10月19日に借地権付建物を追加取得したことにより「ジャイル敷地」から「ジャイル」に物件名称を変更いたしました。

注6: 平成19年8月31日付で譲渡しております。

注7: 区分所有物件である旨を明確にするため「浦和ハルコ」から「さいたま浦和8953ビル」に物件名称を変更いたしました。また、賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

4. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成20年2月29日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、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おります。

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
ならファミリー	奈良県奈良市	熱源更新工事	平成20年3月	380	—	—
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町	スポーツクラブ内装費	平成20年5月	126	—	—
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町	増床追加工事	平成20年5月	37	—	—
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市	防水監視盤更新	平成20年8月	22	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	鉄骨部塗装工事	平成20年5月	20	—	—
イオンモール伊丹テラス	兵庫県伊丹市	ジャスコ倉庫設置工事	平成20年3月	15	—	—
エスパリ崎	神奈川県川崎市	冷温水発生機分解整備	平成20年5月	14	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、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1,158百万円であり、費用に区分された修繕費40百万円と合わせ、合計1,198百万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（注1）	福岡県福岡市	内装設備工事	平成19年8月～平成19年11月	169
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市	ポーリング場跡改修工事	平成19年7月～平成19年9月	92
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	本館・別館外壁補修及び鉄部塗装	平成19年10月～平成20年2月	92
大宮サティ	埼玉県さいたま市	地下水揚水対策措置	平成19年12月～平成20年2月	39
博多リブレイン/イニミニマニモ（注1）	福岡県福岡市	B2改造共有通路内装設備工事	平成19年8月～平成19年10月	35
その他	—	—	—	729
合計				1,158

注1：工事金額は準共有割合50%に対応する金額を表示しております。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	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	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日
前期末積立金残高	220	258	273	292	327
当期積立額	40	15	18	35	35
当期積立金取崩額	2	0	—	1	—
次期繰越額	258	273	292	327	362

注：本投資法人は、信託受益権の売り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. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第11期	第12期
	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日
(a) 資産運用報酬	1,474,161	1,607,136
(b) 資産保管委託報酬	74,798	76,858
(c) 一般事務委託報酬	128,820	129,943
(d) 役員報酬	5,806	5,806
(e) その他費用	165,828	107,874
合計	1,849,415	1,927,618

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	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年 11月1日	2,000	—	1.0	平成19年 11月1日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800	—					
	中央三井信託銀行株式会社		1,800	—					
	住友信託銀行株式会社		1,400	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	—					
	株式会社三井住友銀行	平成18年 11月29日	2,530	—	1.0	平成19年 11月29日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成18年 12月21日	3,000	—	1.1	平成19年 12月21日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成18年 12月21日	2,200	—	1.1	平成19年 12月21日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 8月30日	2,500	2,500	1.1	平成20年 8月29日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 8月31日	2,500	2,500	1.1	平成20年 8月29日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,250	2,250					
	中央三井信託銀行株式会社		2,250	2,250					
	住友信託銀行株式会社		1,750	1,750					
	株式会社あおぞら銀行		1,250	1,250					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 8月31日	2,500	2,500	1.1	平成20年 8月29日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,250	2,250					
	中央三井信託銀行株式会社		2,250	2,250					
	住友信託銀行株式会社	平成19年	1,750	1,750	1.1	平成20年	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	8月31日	1,250	1,250					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 9月4日	—	3,875	1.1	平成20年 9月4日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社	—		3,487						
中央三井信託銀行株式会社	—		3,487						
住友信託銀行株式会社	—		2,712						
株式会社あおぞら銀行	—		1,937						
株式会社三井住友銀行	平成19年 9月4日	—	7,470	1.1	平成20年 9月4日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 10月19日	—	5,000	1.1	平成20年 10月17日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証	

区分	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
									借入先
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	2,112	1.1	平成20年 10月31日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,824						
	中央三井信託銀行株式会社	—	1,824						
	住友信託銀行株式会社	—	1,440						
	株式会社あおぞら銀行	—	800						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	660	1.1	平成20年 11月28日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	570						
	中央三井信託銀行株式会社	—	570						
	住友信託銀行株式会社	—	450						
	株式会社あおぞら銀行	—	250						
	株式会社三井住友銀行	平成19年 11月29日	—	2,530	1.1	平成20年 11月28日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 12月20日	—	633	1.1	平成20年 12月19日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	547					
	中央三井信託銀行株式会社		—	547					
	住友信託銀行株式会社		—	432					
株式会社あおぞら銀行	—		240						
株式会社福岡銀行	平成19年 12月21日	—	3,000	1.1	平成20年 12月19日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証	
株式会社中国銀行	平成19年 12月21日	—	2,200	1.1	平成20年 12月19日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 2月21日	—	2,000	1.0	平成21年 2月20日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証	
小計		38,230	73,100						
長期借入金	日本生命保険相互会社	平成16年 3月31日	5,000	5,000	1.3	平成21年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	小計		5,000	5,000					
合計		43,230	78,100						

注1：平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。

注2：短期借入金の返済方法につきましては、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。

注3：資金使途は、不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び保証金の返還資金です。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成17年 2月9日	20,000	20,000	0.74	平成22年 2月9日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	平成17年 2月9日	15,000	15,000	1.73	平成27年 2月9日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	平成18年 2月22日	10,000	10,000	2.02	平成28年 2月22日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	平成18年 12月22日	20,000	20,000	1.60	平成23年 12月22日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	20,000	20,000	1.60	平成24年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	15,000	15,000	2.17	平成29年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
合計		100,000	100,000					

注1：払込期日の翌日以降、振替期間を別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。

注2：資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

4. 短期投資法人債

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	発行価額 (百万円)	償還価額 (百万円)	摘要
平成19年12月25日発行 短期投資法人債	平成19年 12月25日	24,984	24,939	25,000	無担保 無保証
合 計		24,984	24,939	25,000	

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	平成19年9月4日	30,789	—	—	—	—
ジャイル	平成19年10月19日	8,000	—	—	—	—
ならファミリー	平成19年10月23日	50	—	—	—	—
神宮前6 8953ビル	平成19年12月20日	2,360	—	—	—	—
さいたま浦和8953ビル (注2)	平成19年12月25日	27,330	—	—	—	—
ならファミリー	平成20年2月8日	84	—	—	—	—
イオンモール東浦	平成20年2月17日	2,278	—	—	—	—
合計		70,893	—	—	—	—

注1: 「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)を記載しています。

注2: 区分所有物件である旨を明確にするため「浦和バルコ」から「さいたま浦和8953ビル」に物件名称を変更いたしました。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、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

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注2)	特定資産の調査価格 (百万円) (注1)
取得	イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	平成19年9月4日	30,789	30,800
取得	ジャイル	平成19年10月19日	8,000	8,940
取得	ならファミリー	平成19年10月23日	50	50
取得	神宮前6 8953ビル	平成19年12月20日	2,360	2,700
取得	さいたま浦和8953ビル (注3)	平成19年12月25日	27,330	29,300
取得	ならファミリー	平成20年2月8日	84	84
取得	イオンモール東浦	平成20年2月17日	2,278	2,520

注1: 上記の特定資産の価格等の調査は、あらた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。

注3: 区分所有物件である旨を明確にするため「浦和バルコ」から「さいたま浦和8953ビル」に物件名称を変更いたしました。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
不動産売買委託手数料等 (注2)	293,733	三菱商事株式会社	291,200	99.1
水道光熱費	667,520	日本ファシリティソリューション株式会社	12,915	1.9
その他賃貸事業費用	355,757	三菱商事太陽株式会社	438	0.1
		三菱商事株式会社	67	0.0
		日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社	37	0.0
建物管理委託費	782,564	株式会社BMLフード・サイエンス	175	0.0
その他費用	107,874	三菱商事株式会社	76	0.1
保険料	71,618	株式会社エム・シーインシュアランスセンター	15	0.0

注1：利害関係人等及び主要株主とは、平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴う改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本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及び平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴う改正前の投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいいます。

注2：不動産等の取得にあたり、三菱商事株式会社に対して支払った不動産売買委託手数料等291,200千円は、不動産等の取得原価に算入しております。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業の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。

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」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. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成19年12月12日	短期投資法人債に係る一般事務委託契約の締結	短期投資法人債の発行事務、償還事務、資金決済事務に係る一般業務を株式会社三菱東京UFJ銀行に委託しました。
	短期投資法人債に係る一般事務委託契約の締結	短期投資法人債を引き受ける者の募集に関する一般業務（短期投資法人債の私募の取扱い）を株式会社三菱東京UFJ銀行に委託しました。
平成20年1月9日	投資法人債に係る一般事務委託契約の締結	投資法人債の発行及び期中事務に係る一般業務、並びに投資法人債原簿の作成及び備置き等に係る一般業務を株式会社三菱東京UFJ銀行に委託しました。
平成20年2月13日	一般事務委託契約書等の一部変更	一般事務委託（投資口事務代行）契約書等の一部変更に関する覚書を三菱UFJ信託銀行株式会社と締結しました。

2. 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20年2月29日現在		前期（ご参考） 平成19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		4,093,989		15,613,878	
信託現金及び信託預金		10,380,414		11,402,076	
営業未収入金		768,942		641,369	
未収消費税等		1,208,067		—	
その他の流動資産		486,317		599,697	
流動資産合計		16,937,730	3.1	28,257,021	5.8
II 固定資産	※1				
1. 有形固定資産					
建物		223,768		—	
減価償却累計額		1,732	222,035	—	—
構築物		3,300		—	
減価償却累計額		25	3,275	—	—
工具器具備品		1,948		—	
減価償却累計額		43	1,904	—	—
土地			2,176,572		—
信託建物		216,322,156		181,581,913	
減価償却累計額		20,499,822	195,822,333	16,758,299	164,823,614
信託構築物		11,251,561		10,475,899	
減価償却累計額		1,499,754	9,751,807	1,256,785	9,219,114
信託機械及び装置		994,826		891,301	
減価償却累計額		172,000	822,826	138,399	752,901
信託車両運搬具		—		314	
減価償却累計額		—	—	5	308
信託工具器具備品		2,558,051		1,957,937	
減価償却累計額		596,530	1,961,521	480,840	1,477,097
信託土地			306,279,571		271,323,193
有形固定資産合計			517,041,848		447,596,230
2. 無形固定資産					
信託借地権			8,901,150		8,914,567
信託その他無形固定資産			164,258		169,690
無形固定資産合計			9,065,409		9,084,257
3. 投資その他の資産					
信託差入敷金保証金			3,357,508		3,354,958
長期前払費用			91,306		99,367
その他の投資その他の資産			113,687		100,610
投資その他の資産合計			3,562,502	0.6	3,554,936
固定資産合計			529,669,760	96.9	460,235,424
III 繰延資産					
投資法人債発行費			223,654		254,778
繰延資産合計			223,654	0.0	254,778
資産合計			546,831,146	100.0	488,747,224

期別 科目	当期 平成20年2月29日現在		前期（ご参考） 平成19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	613,614		579,907	
短期投資法人債	24,984,933		—	
短期借入金 ※2	73,100,000		38,230,000	
未払金	43,606		69,913	
未払費用	1,354,017		1,371,562	
未払法人税等	12,855		22,450	
未払消費税等	—		96,001	
前受金	1,606,020		1,399,636	
預り金	658,108		838,876	
一年以内返還予定				
信託預り敷金保証金 ※1	5,428,816		5,406,715	
その他の流動負債	55,475		25,351	
流動負債合計	107,857,449	19.7	48,040,415	9.8
II 固定負債				
投資法人債	100,000,000		100,000,000	
長期借入金	5,000,000		5,000,000	
預り敷金保証金	39,558		—	
信託預り敷金保証金 ※1	77,037,694		78,546,031	
固定負債合計	182,077,252	33.3	183,546,031	37.6
負債合計	289,934,701	53.0	231,586,446	47.4
純資産の部 ※4				
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	6,132,038		6,396,371	
投資主資本合計	256,896,444	47.0	257,160,778	52.6
純資産合計	256,896,444	47.0	257,160,778	52.6
負債・純資産合計	546,831,146	100.0	488,747,224	100.0

損益計算書

科目	期別	当期			前期（ご参考）		
		自平成19年9月1日 至平成20年2月29日			自平成19年3月1日 至平成19年8月31日		
		金額（千円）		百分比（%）	金額（千円）		百分比（%）
I 営業収益							
賃貸事業収入	※1	18,708,863			17,629,533		
不動産等売却益	※2	—	18,708,863	100.0	860,929	18,490,462	100.0
II 営業費用							
賃貸事業費用	※1	9,272,335			9,232,620		
資産運用報酬		1,607,136			1,474,161		
役員報酬		5,806			5,806		
資産保管委託報酬		76,858			74,798		
一般事務委託報酬		129,943			128,820		
その他費用		107,874	11,199,954	59.9	165,828	11,082,035	59.9
営業利益			7,508,909	40.1		7,408,426	40.1
III 営業外収益							
受取利息		16,298			19,109		
その他営業外収益		1,361	17,659	0.1	6,599	25,709	0.1
IV 営業外費用							
支払利息		477,649			289,677		
短期投資法人債利息		45,198			—		
投資法人債利息		781,979			644,058		
投資法人債発行費償却		32,171			56,580		
融資関連費用		31,718			25,569		
その他営業外費用		12,179	1,380,897	7.4	8,789	1,024,675	5.5
経常利益			6,145,671	32.8		6,409,460	34.7
税引前当期純利益			6,145,671	32.8		6,409,460	34.7
法人税、住民税及び事業税		12,855			22,450		
法人税等調整額		927	13,783	0.0	△9,332	13,118	0.1
当期純利益			6,131,888	32.8		6,396,342	34.6
前期繰越利益			150			29	
当期末処分利益			6,132,038			6,396,371	

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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	6,396,371	257,160,778	257,160,778
当期変動額				
剰余金の配当	—	△6,396,221	△6,396,221	△6,396,221
当期純利益	—	6,131,888	6,131,888	6,131,888
当期変動額合計	—	△264,333	△264,333	△264,333
当期末残高	250,764,406	6,132,038	256,896,444	256,896,444

前期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）（ご参考）

（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	256,844,111
当期変動額				
剰余金の配当	—	△6,079,676	△6,079,676	△6,079,676
当期純利益	—	6,396,342	6,396,342	6,396,342
当期変動額合計	—	316,666	316,666	316,666
当期末残高	250,764,406	6,396,371	257,160,778	257,160,778

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別	前期 (ご参考)																		
	当期 自平成19年9月 1日 至平成20年2月29日	自平成19年3月 1日 至平成19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>建物・信託建物</td> <td>2～39年</td> </tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品・ 信託工具器具備品</td> <td>2～39年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づき取得価額の5%まで減価償却を実施した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これに伴う営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響額は軽微であります。</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>	建物・信託建物	2～39年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	3～17年	工具器具備品・ 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>2～39年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>信託車両運搬具</td> <td>4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	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
建物・信託建物	2～39年																			
構築物・信託構築物	2～60年																			
信託機械及び装置	3～17年																			
工具器具備品・ 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	3～17年																			
信託車両運搬具	4年																			
信託工具器具備品	2～39年																			
2. 繰延資産の処理方法	<p>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>	<p>投資法人債発行費 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、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。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54,313千円であります。</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。 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。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>																		

項目	期別	当期	前期（ご参考）
		自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
4. リース取引の処理方法		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。	同左
5. その他計算書類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>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</p> <p>同左</p>

〔会計処理方法の変更に関する注記〕

当期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日	前期（ご参考） 自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日
	<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図るものであります。</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〕

当期 平成20年2月29日現在	前期（ご参考） 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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">97,947,205</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">5,340,496</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">340,227</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">738,384</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">154,678,094</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">259,044,408</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 border="0"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">68,116,439</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">68,116,439</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	97,947,205	信託構築物	5,340,496	信託機械及び装置	340,227	信託工具器具備品	738,384	信託土地	154,678,094	合 計	259,044,408	信託預り敷金保証金	68,116,439	合 計	68,116,439	<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 border="0"> <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>合 計</td><td style="text-align: right;">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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">72,243,683</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">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	97,947,205																																		
信託構築物	5,340,496																																		
信託機械及び装置	340,227																																		
信託工具器具備品	738,384																																		
信託土地	154,678,094																																		
合 計	259,044,408																																		
信託預り敷金保証金	68,116,439																																		
合 計	68,116,439																																		
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																																		

当期 平成20年2月29日現在	前期（ご参考） 平成19年8月31日現在																		
<p>※2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン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。</p> <table border="1"> <tr> <td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td> <td style="text-align: right;">155,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">73,100,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">81,900,000千円</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>コミットメント・ライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">25,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">— 千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">25,000,000千円</td> </tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	155,000,000千円	借入実行残高	73,100,000千円	差引額	81,900,000千円	コミットメント・ライン契約の総額	25,000,000千円	借入実行残高	— 千円	差引額	25,000,000千円	<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、本契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr> <td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td> <td style="text-align: right;">130,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">38,230,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">91,770,000千円</td> </tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000千円	借入実行残高	38,230,000千円	差引額	91,770,000千円
クレジット・ファシリティ契約の総額	155,000,000千円																		
借入実行残高	73,100,000千円																		
差引額	81,900,000千円																		
コミットメント・ライン契約の総額	25,000,000千円																		
借入実行残高	— 千円																		
差引額	25,000,000千円																		
クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000千円																		
借入実行残高	38,230,000千円																		
差引額	91,770,000千円																		
<p>※3. 偶発債務 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668百万円（平成20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になります。</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 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になります。</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]

当期		前期 (ご参考)	
自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日		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		※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)		(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	17,512,461	賃料及び駐車場使用料収入	16,291,748
受取水道光熱費	582,244	受取水道光熱費	626,034
その他賃料収入	614,157	その他賃料収入	711,750
不動産賃貸事業収益合計	<u>18,708,863</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>17,629,533</u>
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	386,046	プロパティ・マネジメント報酬	502,991
建物管理委託費	782,564	建物管理委託費	650,894
水道光熱費	667,520	水道光熱費	799,805
公租公課	1,719,509	公租公課	1,831,180
修繕費	40,552	修繕費	124,486
保険料	71,618	保険料	68,697
信託報酬	134,610	信託報酬	125,684
支払賃料	934,184	支払賃料	819,909
その他賃貸事業費用	355,757	その他賃貸事業費用	589,980
減価償却費	4,160,007	減価償却費	3,659,806
固定資産除却損	19,962	固定資産除却損	59,182
不動産賃貸事業費用合計	<u>9,272,335</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>9,232,620</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,436,528	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,396,912
		※ 2. 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	<u>831,430</u>
		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	<u>29,499</u>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当期		前期 (ご参考)	
自平成19年9月1日 至平成20年2月29日		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

[税効果会計に関する注記]

当期		前期 (ご参考)	
自平成19年9月1日 至平成20年2月29日		自平成19年3月1日 至平成19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	
(流動)		(流動)	
未払事業税損金不算入額	1,374	未払事業税損金不算入額	2,302
不動産取得税損金不算入額	8,487	不動産取得税損金不算入額	8,487
合計	9,861	合計	10,789
(固定)		(固定)	
借地権償却等	30,015	借地権償却等	20,661
評価性引当金	△30,015	評価性引当金	△20,661
合計	—	合計	—
繰延税金資産合計	9,861	繰延税金資産合計	10,789
繰延税金資産の純額	9,861	繰延税金資産の純額	10,789
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	42.05	法定実効税率	42.05
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△41.96	支払分配金の損金算入額	△41.96
評価性引当金の増減	0.15	評価性引当金の増減	0.14
その他	△0.02	その他	△0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.20

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

当期			
自平成19年9月1日 至平成20年2月29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

- (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
信託工具器具備品	79,114	41,873	37,240
信託機械及び装置	38,742	15,849	22,893
合計	117,856	57,722	60,133

(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。

- (2) 未経過リース料期末残高相当額

1年以内	26,742千円
1年超	33,391千円
合計	60,133千円

(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。

- (3) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	13,644千円
減価償却費相当額	13,644千円

- (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。

前期 (ご参考)			
自平成19年3月1日 至平成19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

- (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
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

(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。

- (2) 未経過リース料期末残高相当額

1年以内	27,613千円
1年超	47,532千円
合計	75,146千円

(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。

- (3) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	14,093千円
減価償却費相当額	14,093千円

- (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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注4)	科目	期末残高 (千円) (注4)
利害関係人等	三菱商事株式会社	総合商社	3.61%	不動産売買委託手数料等 (注2)	291,200	未払金	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注1)	6,428,700	短期借入金	10,928,700
				支払利息 (注1)	57,467	未払費用	21,999
				信託報酬 (注3)	60,978	営業未払金	525
				一般事務委託報酬 (注3)	129,943	未払金	41,635

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1：クレジット・ファシリティ契約に基づく資金の借入であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケート団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。

注2：不動産等の購入価格に、市場の実勢に基づいて決定した料率を乗じた金額となっております。なお、不動産等の購入価格につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。

注3：市場の実勢に基づいて、決定しております。

注4：上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

注5：投資法人の計算に関する規則の一部改正に伴う経過措置により、改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める利害関係人等を記載しております。

前期（ご参考）（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注4)	科目	期末残高 (千円) (注4)
利害関係人等	三菱商事株式会社	総合商社	3.61%	不動産等の譲渡 (注1)	19,400,000	未収入金	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注2)	13,725,000	短期借入金	6,300,000
				支払利息 (注2)	36,459	未払費用	3,284
				信託報酬 (注3)	66,508	未払金	—
				一般事務委託報酬 (注3)	128,820	未払金	42,039

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1：不動産等の譲渡価格につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。

注2：クレジット・ファシリティ契約に基づく資金の借入であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケート団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。

注3：市場の実勢に基づいて、決定しております。

注4：上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

〔一口当たり情報に関する注記〕

当期		前期（ご参考）	
自平成19年9月1日 至平成20年2月29日		自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	
1. 1口当たり純資産額	664,670円	1. 1口当たり純資産額	665,354円
2. 1口当たり当期純利益	15,865円	2. 1口当たり当期純利益	16,549円
<p>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。</p> <p>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、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>		<p>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。</p> <p>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、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>	

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期		前期（ご参考）	
自平成19年9月1日 至平成20年2月29日		自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	前期（ご参考） 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
		金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益		6,132,038,579	6,396,371,845
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		6,131,854,230 (15,865)	6,396,221,598 (16,549)
III 次期繰越利益		184,349	150,247
分配金の額の算出方法		<p>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6,131,854,230円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>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。</p>

独立監査人の監査報告書

平成20年4月14日

日本リテールファンド投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士

鷗田光夫

指定社員
業務執行社員 公認会計士

松本克夫

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成19年9月1日から平成20年2月29日までの第12期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、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、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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を求めている。監査は、試査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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、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	当期	前期
		自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
		金額（千円）	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		6,145,671	6,409,460
減価償却費		4,160,162	3,659,967
投資法人債発行費償却額		32,171	56,580
固定資産除却損		19,962	59,182
不動産等売却益		—	△860,929
受取利息		△16,298	△19,109
支払利息		1,304,828	933,736
営業未収入金の増加・減少額		△127,572	48,493
未収消費税等の増加・減少額		△1,208,067	1,165,935
長期前払費用の増加・減少額		8,061	9,345
営業未払金の増加・減少額		175,439	△269,174
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		△26,499	58,952
未払費用の増加・減少額		△114,119	238,994
前受金の増加・減少額		206,384	23,448
預り金の増加・減少額		△180,767	△18,319
その他		142,577	△112,131
小計		10,425,931	11,480,433
利息の受取額		16,298	19,109
利息の支払額		△1,163,054	△753,028
法人税等の支払額		△22,450	△15,048
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,256,724	10,731,467
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△2,405,589	—
信託有形固定資産の取得による支出		△71,337,517	△32,246,410
信託有形固定資産の売却による収入		—	24,631,693
預り敷金保証金の収入		39,558	—
信託預り敷金保証金の支出		△4,756,685	△7,305,105
信託預り敷金保証金の収入		3,270,449	5,500,909
信託無形固定資産の取得による支出		△5,520	△1,940,920
信託差入敷金保証金の支出		△10,050	△200,400
信託差入敷金保証金の収入		7,500	11,803
その他の投資その他の資産の取得による支出		△13,076	△2,000
その他の投資その他の資産の減少による収入		—	158,795
投資活動によるキャッシュ・フロー		△75,210,931	△11,391,632
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期投資法人債の発行による収入		24,938,686	—
短期借入金の借入による収入		34,870,000	14,500,000
短期借入金の返済による支出		—	△40,000,000
投資法人債の発行による収入		—	34,826,400
分配金の支払額		△6,396,029	△6,081,509
財務活動によるキャッシュ・フロー		53,412,656	3,244,891
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△12,541,550	2,584,726
V 現金及び現金同等物の期首残高		27,015,954	24,431,228
VI 現金及び現金同等物の期末残高		14,474,403	27,015,954

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130条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。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期別 項目	当期	前期
	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31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り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）

	当期	前期	
	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	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	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	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20年2月29日現在)	(単位：千円)	(平成19年8月31日現在)	(単位：千円)
現金及び預金	4,093,989	現金及び預金	15,613,878
信託現金及び信託預金	10,380,414	信託現金及び信託預金	11,402,076
現金及び現金同等物	<u>14,474,403</u>	現金及び現金同等物	<u>27,015,954</u>

投資主インフォメーション

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局（銀行代理業者）にお持ち頂くことでお受取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、同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、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行証券代行部（フリーダイヤル：0120-232-711）へご返送下さい。

投資主メモ

決算期日：毎年2月末日、8月末日	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 (投資主名簿等管理人) 三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主総会：2年に1回以上開催	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UFJ信託銀行株式会社証券代行部
同議決権行使使投資主確定日：あらかじめ公告して定めた日	同連絡先(郵便物送付・電話照会)：〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711（フリーダイヤル）
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。）	同取次所：三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店
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	

IR活動への取組み

本投資法人は、透明性を確保して投資主の皆さまに的確な情報をタイムリーに提供するために、IR（投資主広報）活動に注力しています。平成14年3月の上場以降、機関投資家には個別訪問やカンファレンスコール等を通じたミーティングを頻繁に行っているほか、個人投資家にはウェブサイトを通じて積極的に情報開示を行っています。

なお、本投資法人は日興アイ・アール株式会社が主催する「2007年度 全上場企業ホームページ充実度ランキング調査」で業種別最優秀サイトに選ばれました。この調査は「分かりやすさ」「使いやすさ」「情報の多さ」の3視点で評価するもので、本投資法人はREITが調査対象となって以来3年連続での最優秀サイト選出となります。

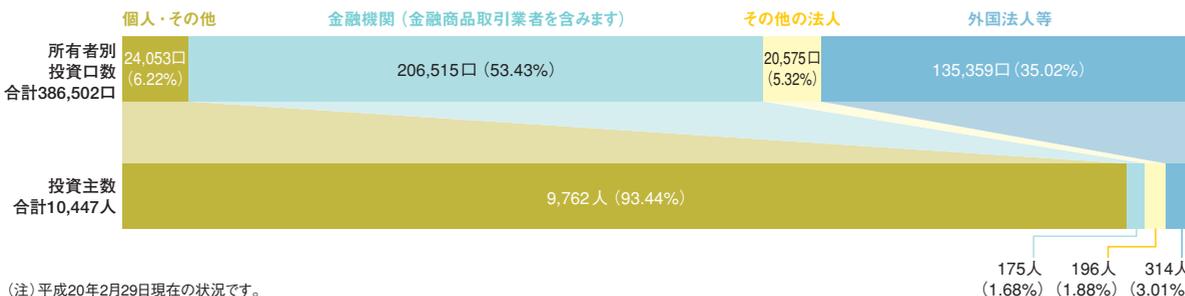
今後とも投資主の皆さまのご要望に対応した情報提供を目指し、ウェブサイトを随時リニューアル／更新してまいりますので、ぜひご覧下さい。

◎ IRスケジュール

平成20年 4月15日	平成20年2月期 決算短信公表
平成20年 4月16日	平成20年2月期 決算説明会
平成20年 10月中旬	平成20年8月期 決算短信公表（予定）
平成20年 10月中旬	平成20年8月期 決算説明会（予定）

日本リテールファンド投資法人ウェブサイト <http://www.jrf-reit.com>

所有者別投資主数



(注) 平成20年2月29日現在の状況です。



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UFJ信託銀行証券代行部 (フリーダイヤル:0120-232-711) へご連絡下さい。