

8 9 5 3

||||| 日本リテールファンド投資法人

資産運用報告書

第8期

自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日

8953

Japan Retail Fund Investment Corporation

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、商業施設を中心とする不動産等に投資をする会社型投資信託として、「都心型商業店舗ビル」「郊外型ショッピングセンター」「ロードサイド型店舗」等の多岐にわたるタイプの商業施設より適切な物件を選定・投資し、運営・管理を実施していきます。物件の選定・投資、運営・管理は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に委託します。

ご挨拶.....	2
・投資法人の概要.....	3
・ 新規物件CLOSE UP チアーズ銀座.....	5-8
・資産運用報告書.....	18
・貸借対照表.....	33
・損益計算書.....	35
・金銭の分配に係る計算書.....	42
・会計監査人の監査報告書.....	43
・キャッシュ・フロー計算書(参考情報).....	44
・投資主インフォメーション.....	46

ご挨拶 introduction

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八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。

第八期の経済環境を概観しますと、アジア諸国や米国の景気拡大にも支えられながら、わが国の国内景気が長いトンネルを抜けて本格的な回復基調に入ったことに集約出来ると思います。厳冬だった平成17年歳末商戦では、久方振りに小売業各社が売上高を大きく伸ばし、在庫が払底する企業も見られたほどでした。企業業績の回復と雇用環境の好転が、消費回復に大きく寄与したと見られます。平成18年3月に入り日銀が量的緩和解除に踏み切りましたが、株式・債券市場にも充分織り込まれていたため平穏な状況が保たれました。一方で、平成18年3月に発表された公示地価は、三大都市圏の商業地が15年振りに上昇に転じ、住宅地も東京都がプラスに転じるなど、主要都市を中心に地価の下げ止まり感が広がりました。

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概ね100%の稼働率を維持することが出来ました。グロース型物件につきましては、11月下旬に改装工事を終え、12月の専門店売上高が前年比5割を超える増加を記録したあびこショッピングプラザを始め、博多リバレイン / イニミニマニモ、ワンダーシティなどでも売上高が好調に推移しました。尚、平成18年2月からエスキス表参道で竹中工務店による建替えの工事が始まりました。表参道ヒルズがお向かいでオープンするなど、今最も注目を集めるエリアとなっています。新規物件に関しましては、ジャスコシティ西大津、京都ファミリーを合計184億円で購入しました。これら2物件の貢献もあって、当期純利益は前期を9.1%上回る47億95百万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いただきますので、分配金につきましては従来予想(15,401円)を2.9%上回る

15,851円とさせていただきます。

また、第九期に入り東戸塚オーロラシティを505億円で購入しました。JR横須賀線、JR湘南新宿ラインの2線が乗り入れる東戸塚駅に直結し、西武百貨店・ダイエーの二核店舗を持つ関東圏でも有数の大型物件です。引続き、業界最大の商業施設REITとして、地域商圏での競争力が強い大型物件に注力し、ポートフォリオ全体の収益性を維持しながら、規模的成長を続ける所存です。

資金調達に関しましては、平成17年9月初旬に投資法人としては初の発行登録制度を用いて、約200億円の投資口追加発行を成功させると共に、平成18年2月には第三回投資法人債10年もの100億円を発行し、金利上昇局面への備えとしました。引き続き発行登録された投資口と投資法人債という調達手段を機動的に活用しながら、調達コストの削減と金利変動リスクの低減を図っていく所存です。

第九期以降につきましても、運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社共々、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

廣水 裕一



日本リテールファンドのあゆみ History of JRF

投資法人の概要





チアーズ銀座は、平成17年3月に開業した全フロア飲食の施設です。当物件は、東京・銀座5丁目に位置し、東京メトロ銀座線・日比谷線・丸の内線「銀座駅」から徒歩1分程度、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅から徒歩2分程度の場所に立地しています。晴海通りから、みゆき通り側に1本入った三原小路にあり、建物の高さや照明演出等により視認性は十分確保されています。ランチからディナー、あるいは深夜遅くのパーティタイムまで、気軽に立ち寄れる飲食ビルとして幅広く利用されています。

所在地 : 東京都中央区銀座五丁目9番5号
 地積 : 318.01㎡ (公衆用道路66㎡を含む)
 延床面積 : 1,974.90㎡
 階数 : 地下1階付9階建
 建築時期 : 平成17年2月22日
 主なテナント : Chanko Dining若、銀座正泰苑、など

新規物件
CLOSE
UP

チアーズ銀座

銀座初の物件は、銀座の中心街で高い注目を集めるレストランビル「チアーズ銀座」



食にこだわる名店が集まった「チアーズ銀座」

銀座エリアに勤めるビジネスマン・OLから週末の来街者まで、幅広いターゲット層にむけたレストランを、ひとつのビルに集めた飲食コンプレックスビル「チアーズ銀座」。チアーズという名前は、英語で“乾杯 (Cheers)”を意味しています。高級店が多い銀座の飲食店の中で、“銀座のカジュアルと賑わい感”をコンセプトにすることで、オフィスワーカーが気軽に食事を楽しめる場所として、また銀座でのショッピングやデートシーンなどでのオシャレなグルメスポットとして、性別・年齢・シチュエーションを問わず気軽に利用できる点が高く評価されています。

和食、焼肉、スペイン、イタリアンなど人気店が9店舗

第66代横綱・若乃花がプロデュースする新創作和食の「Chanko Dining若」や、高級和牛をリーズナブルに備炭炭で味わえる炭火焼肉の「正泰苑」をはじめ、趣向を凝らしたさまざまな和食、イタリア料理、スペイン風居酒屋など、多彩な飲食店が揃っています。

9F	炭火焼肉	正泰苑
7・8F	囲炉裏焼き	京都ゆるり炙焼きダイニング
6F	あなご 燗酒	はかりめ
5F	沖縄料理と泡盛	うちな〜家
4F	和酒処	麴の宵
3F	イタリア料理	マーノマッジョプリモ
2F	新創作和食	Chanko Dining 若
1F	スペイン風居酒屋	ガウディの舌
B1F	牛たん焼	杜の都 太助



美しい“光のゲート”

建物のメインエントランスは美しい光彩を放つ大きなゲートで演出され、建物ルーフトップにある「Cheers!」のネオンサインとともに、存在感のある強い印象を与えています。



老舗・三原小路

当物件がある銀座5丁目は、江戸から明治時代まで、三十間堀にかかる最も大きな橋「三原橋」のあった場所。銀座の入り口として多くの人で賑わい、庶民的な商業活動の中心として栄えた昔ながらの路地です。



高級ファッション、最新グルメを発信しつづける 日本の中心的ブランドシティ、銀座

日本で最も有名な交差点・銀座4丁目

三越、和光、三愛、NISSANショールームが建つ銀座4丁目交差点は、銀座を代表する場所。銀座通りとも言われる南北に走る中央通りと、東西に走る晴海通りが交差し、ここから日本橋、新橋、有楽町・日比谷、東銀座・築地の各方面に、それぞれ大きなカルチャーゾーンが広がって行きます。



「通り」ごとに発見がある銀ブラの魅力

銀座といえば、おしゃれな散歩の代名詞・銀ブラの場所としても知られていますが、その楽しさを倍増させてくれるのが、表通りにつながるさまざまな「通り」の存在です。5丁目と6丁目の間を走る「みゆき通り」は、60年代にアイビールックの若者が集まり、みゆき族として社会現象にまでなりました。また「三原通り」と並行に走るレトロな雰囲気が残る小道「あづま通り」には呉服屋が多くあります。ほかにも「並木通り」「すずらん通り」「花椿通り」など数多くの通りがあります。

大型ブランド店も軒を連ねるブランドストリート銀座通り

通称・銀座通りである中央通りには、三越、松屋、松坂屋などのデパートをはじめ、さまざまな専門店ビルや飲食ビル、あんぱんで有名な木村屋や書画の道具、材料を扱う鳩居堂などの老舗店が立ち並んでいます。そして近年特に増えたのが、カルティエ、グッチ、ブルガリ、フェラガモなど世界的な有名ブランドのお店です。昨年は中央通りにシャネル・ビルが完成し、大きな話題となりました。



足を伸ばせば「宝塚劇場」「歌舞伎座」「新橋演舞場」

ファッションやグルメとともに、銀座の文化を形成している重要な要素が、歌舞伎などの芸能の歴史です。銀座4丁目、5丁目と晴海通りを東銀座に歩いていくと、江戸歌舞伎の中心地である有名な「歌舞伎座」があり、そこからほど近く銀座6丁目には「新橋演舞場」、また銀座4丁目から反対に、日比谷方面に向かうと「宝塚劇場」があります。銀座は、お芝居や映画などの娯楽も充実している、大人の街なのです。

和の文化、西洋の文化、時代を経ても変わらず輝きつづける銀座

海からはじまった「銀座」の名の由来

水の都、江戸。徳川家康が江戸に幕府を開いた1603（慶長8）年、銀座はまだ海でした。現在の皇居である江戸城から見ると、日比谷あたりは浅い海の入江で、日比谷の海を隔てて、日本橋から半島のように砂洲が出ていたと言います。やがて日比谷が埋め立てられていき、後に、掘割が巡らされた銀座の地が誕生しました。この「銀座」という地名は、江戸幕府が銀貨鑄造所をこの地に置いたことに由来しています。当時は銀座以外に、金貨を鑄造する金座、樹座、秤座、朱座などがありました。また銀座は、江戸、京都、大阪、長崎にあったのですが、寛政の改革ですべて廃止され、江戸銀座のみ再興されました。

西洋化のはじまり、鉄道と煉瓦街

江戸から明治に移り、銀座を大きく変えていく契機のひとつになったのが、日本最初の鉄道開通（新橋～横浜間）にともなう、1872（明治5）年の新橋停車場の誕生です。その後1882（明治15）年には、東京馬車鉄道会社が、新橋～日本橋間に開業。新橋停車場から銀座を通り、日本橋へつなぐ路線を走りました。そしてもうひとつがやはり1872（明治5）年にスタートした、銀座を煉瓦造りの西洋式建築の町にしようという計画です。このきっかけになったのは、同年起きた銀座大火。祝田町の和田倉門内の元会津藩邸だった役所から出火し、銀座全域が焼けました。明治政府は、当時の不平等条約を改めるためにも、鉄道敷設と煉瓦街の建設を行い、西洋化を進めました。



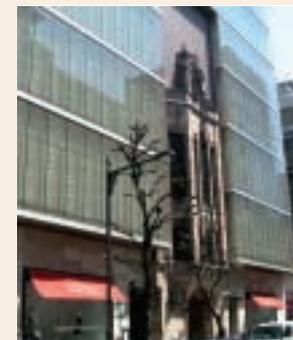
昭和4年頃の銀座4丁目交差点。現三越銀座店の前から新橋方面を撮影したもの

大震災、戦火、そして東京オリンピック

1923（大正12）年9月1日午前11時58分、マグニチュード7.9の巨大な地震が関東を襲いました。この関東大震災によって銀座の街も大打撃を被り、すべてが灰になりました。復興事業は1930（昭和5）年まで約7年間つづき、この復興のなかで道が広げられ、区割りも8丁になり、現在の銀座の基本形が生まれました。その後、昭和の戦火での苦難を耐え、戦後連合軍のPX（ポスト・エクスチェンジ/駐屯地内の売店）時代、そして東京オリンピック開催へ。幾度も遭遇した国際化の波のなかで、国際感覚を培い、銀座は独自の鋭いアンテナと感性を身につけた街になっていったのです。

日本の中心地から世界の銀座へ

やがて銀座は、百貨店、専門店、グルメ、芸術、いずれにおいても最新かつ最高の商品、品質、演出を提供し、日本が世界に誇るトップレベルのショッピング&カルチャーエリアとしての地位を確立しました。そして21世紀が進む今、新たな情報発信の時代においても、街の魅力づくりのために、人がいきいきと楽しむ街として「銀座ルネッサンス」を掲げ、世界の銀座、祝祭の街づくりに向けて発展をつづけています。



古いファサードを残した交詢社ビル



昭和14年頃の銀座風景

新規取得物件

第8期取得物件

ジャスコシティ西大津 (取得日:平成17年12月20日)

所在地 滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号
地積 22,002.04㎡(うち1,026㎡は借地)
延床面積 本棟:46,485.44㎡
 駐車場棟:19,977.60㎡
階数 5階建
建築時期 平成8年11月5日
主なテナント ジャスコ



JUSCO CITY Nishi-otsu

京都ファミリー (取得日:平成17年12月21日)

所在地 京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1
地積 23,119.27㎡(うち16,053.28㎡は借地)
延床面積 本棟:34,307.69㎡
 駐車場棟:9,984.75㎡
階数 地下1階付4階建
建築時期 昭和57年11月9日
主なテナント ジャスコ、ニトリ



Kyoto Family

「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例(平成12年6月1日施行)」により、当該敷地は「既成市街地内準工業地域」に指定され、新たに商業施設の開発事業を行う場合は、望ましい店舗面積の上限の目安として「1,000㎡」とされており、現状の商業施設を運営するにあたっては、本条例は適用されません。

第9期取得済物件

東戸塚オーロラシティ (取得日:平成18年3月24日)

所在地 神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他
建築時期 平成11年9月
主なテナント 西武百貨店、ダイエー

【西武百貨店、オーロラモール】	【ダイエー】
地積 12,693.70㎡	地積 12,796.41㎡
延床面積 78,513.08㎡	延床面積 53,564.47㎡
階数 地下2階付8階建	階数 地下3階付4階建

【オーロラモールアネックス】
地積 4,297.50㎡
延床面積 18,606.71㎡
階数 地下1階付6階建



Higashi-Totsuka Aurora City

写真内の高層ビルは住居棟であり、当投資法人の取得物件ではありません。

取得予定、匿名組合出資を行っている物件

開発型物件の取得

(仮称)浦和PARCO

取得の目的 稀少性の高い優良物件(開発型物件)に対する取得ソースの拡大
 首都圏物件及びインカム型資産の充実
リスクの低減手法 停止条件付売買契約
 20年間の定期建物賃貸借契約

所在地 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町
延床面積 全体108,173.72㎡のうち取得予定資産56,306.80㎡
階数 地下4階付10階建のうち信託財産である不動産部分は地下1階から地上7階部分(一部地下2階部分を含む)
建築時期 平成19年9月(竣工予定)
主なテナント パルコ(契約期間:開業後20年間)



開発型物件の取得

ロックシティ大垣 (取得予定日:平成18年7月)

取得の目的 J-REIT初の定期借地権を信託する受益権を取得し取得方法の多様化を図る
 大阪・名古屋及び同地域周辺都市部物件及びインカム型資産の充実
リスクの低減手法 停止条件付売買契約

所在地 岐阜県大垣市三塚町宇中島233-1 他
地積 63,205.58㎡
建築時期 平成17年7月

【EAST棟】	【WEST棟】
延床面積 47,704.72㎡	延床面積 14,530.99㎡
階数 2階建	階数 2階建
主なテナント マックスバリュ	主なテナント スポーツオーソリティ



開発型物件の優先買取交渉権の取得

(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター

取得の目的 稀少性の高い優良物件に対する取得ソースの拡大
 都市型立地のインカム型資産の充実
リスクの低減手法 匿名組合活用によるリスクの限定(最大投資コミット額16億円)
 ダイヤモンドシティとの停止条件付定期建物賃貸借契約

所在地 大阪府大阪市鶴見区四丁目13-1 他
延床面積 約150,000㎡
階数 店舗:地下1階付5階建 立体駐車場:地下1階付9階建
工事着工日 平成17年12月
工事竣工日 平成18年12月(予定)
主なテナント ダイヤモンドシティ(契約期間:開業後15年間)



あびこショッピングプラザ リニューアルオープン

当投資法人は、内部成長戦略の一環として物件競争力の維持と強化を目的とし、千葉県我孫子市に保有する「あびこショッピングプラザ」の全面リニューアルを行い、平成17年11月23日にリニューアルオープンいたしました。

本リニューアルでは、イトーヨーカドーと専門店の売場ゾーンを大きく配置換えしたこと、及びイトーヨーカドーの一部の床面積と今まで売場のボックススペース等として使用されていた床面積を専門店の売場へ転換することにより賃料収入の増加を見込んでいます。顧客層の拡大を目指し、ニューファミリー層のニーズに対応すべく、ライトオンやグローバルワーク等のアパレル、雑貨店など新たに19テナント(契約数ベース)を増強しました。また、施設1階には6店から構成されるフードコートの新設しました。今後も引き続き販売促進やテナントの営業力強化に取り組み、専門店の集客力・販売力を強化してまいります。

Before



After



Access Map



・所在地
〒270-1166
千葉県我孫子市我孫子字北飯塚142番1他

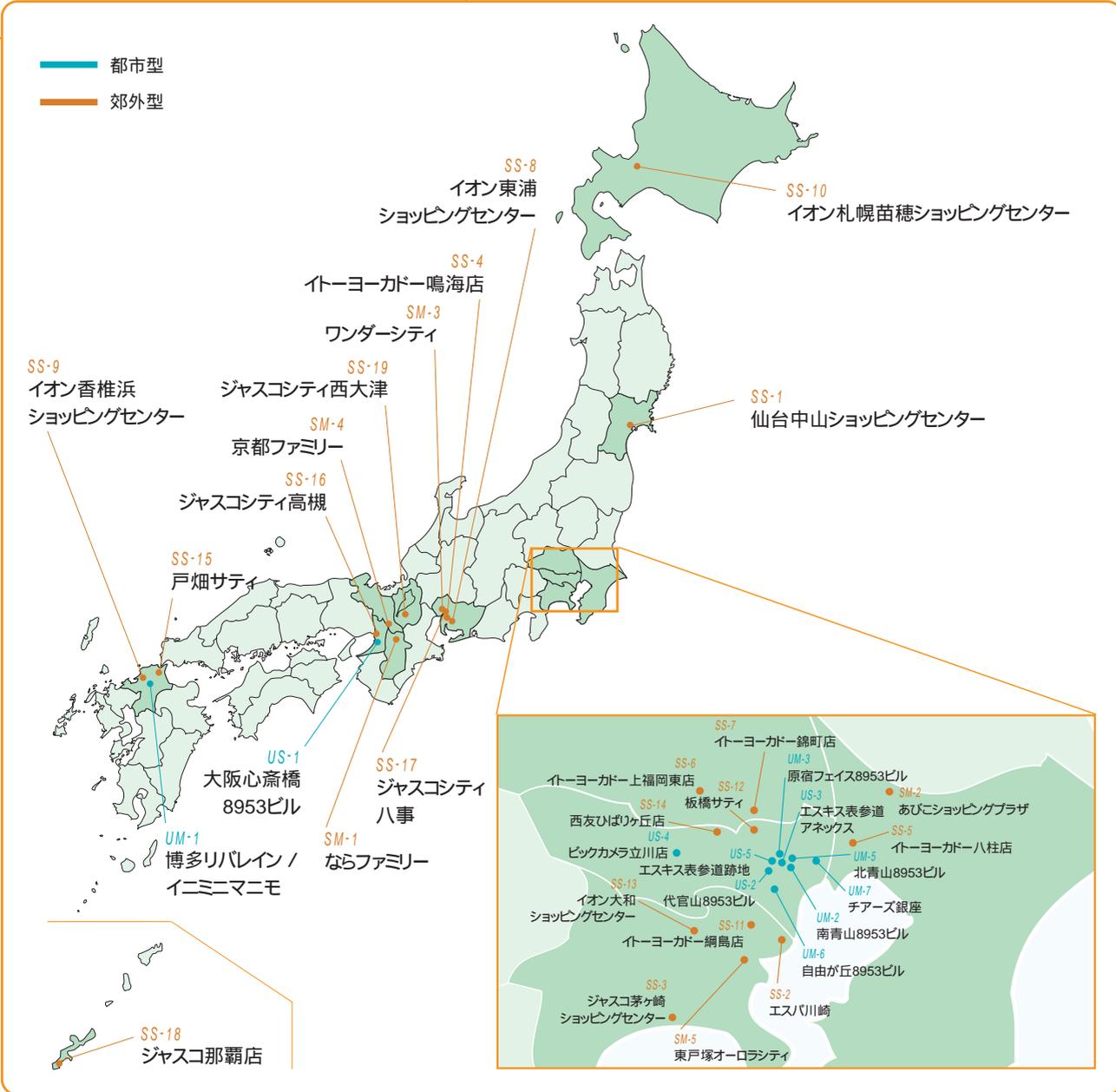
・ホームページアドレス
<http://www.abiko-sp.com/>

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	取得価格(百万円)	テナント数	総賃貸可能面積(m ²)
都市型複合商業施設	UM-1	博多リバライン / イニミナニモ	福岡県福岡市	平成15年3月及び平成17年6月	75	25,742.72
	UM-2	南青山8953ビル	東京都港区	平成15年3月	3	1,540.98
	UM-3	原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区	平成16年1月	5	1,477.62
	UM-5	北青山8953ビル	東京都港区	平成17年2月	2	492.69
	UM-6	自由が丘8953ビル	東京都目黒区	平成17年3月	10	1,814.10
	UM-7	チアーズ銀座	東京都中央区	平成17年8月	9	1,686.58
	計				28,627	104
郊外型複合商業施設	SM-1	ならファミリー	奈良県奈良市	平成15年3月	130	85,343.38
	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	53	44,333.65
	SM-3	ワンダーシティ	愛知県名古屋市	平成17年3月及び12月	28	72,317.28
	SM-4	京都ファミリー	京都府京都市	平成17年12月	66	25,603.95
	SM-5	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	平成18年3月	2	152,473.76
計				113,221	279	380,072.02
都市型単一商業施設	US-1	大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市	平成14年3月	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	574.46
	US-3	エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区	平成16年4月	2	540.78
	US-4	ビックカメラ立川店	東京都立川市	平成16年9月	2	20,983.43
	US-5	エスキス表参道跡地	東京都渋谷区	平成16年3月及び平成17年5月	1	1,768.78
計				43,027	7	37,534.41
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	宮城県仙台市	平成14年3月	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	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	1	63,652.33
	SS-4	イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋	平成15年3月	1	50,437.91
	SS-5	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	平成15年6月	1	21,581.65
	SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市	平成15年9月	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	1	73,438.52
	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	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	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	1	74,625.52
	SS-11	イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市	平成16年6月	1	16,549.50
	SS-12	板橋サティ	東京都板橋区	平成16年12月	1	72,253.88
	SS-13	イオン大和ショッピングセンター	神奈川県大和市	平成17年2月	1	85,226.68
	SS-14	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	平成17年3月	1	19,070.88
	SS-15	戸畑サティ	福岡県北九州市	平成17年3月	1	93,258.23
	SS-16	ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市	平成17年3月	1	77,267.23
	SS-17	ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市	平成17年6月	2	63,778.44
	SS-18	ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市	平成17年6月	1	79,090.48
	SS-19	ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市	平成17年12月	1	62,717.26
計				173,932	21	1,194,479.21
ポートフォリオ合計				358,807	411	1,644,840.33

(注1) 平成18年2月28日現在。東戸塚オーロラシティは取得時現在。
 (注2) 匿名組合出資持分を除く。
 (注3) 平成18年2月8日当投資法人は、エスキス表参道の建物及び土地賃借権を株式会社竹中工務店に譲渡いたしました。これにより、当投資法人は旧「エスキス表参道」を「エスキス表参道跡地」として土地のみ所有のインカム型物件として分類し、物件番号、取得価格、テナント数、総賃貸可能面積を変更しております。

ポートフォリオの概要



(注) 物件番号は、当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。

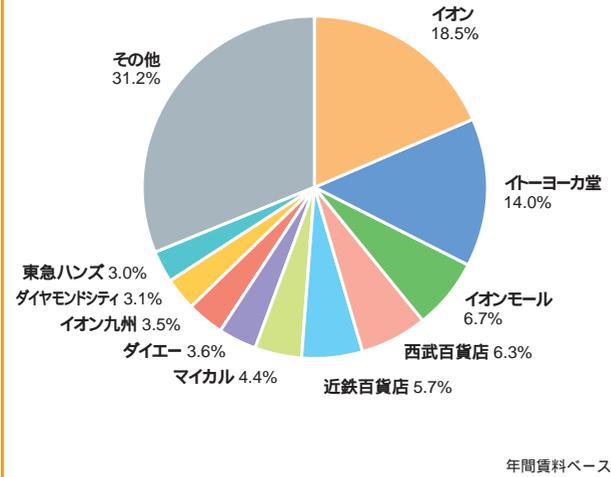


(注1) 株式会社イトーヨーカ堂は、株式会社セブン・イレブン・ジャパン、株式会社ニーズジャパンと平成17年9月1日株式移転の方式により、3社の持株会社である株式会社セブン&アイ・ホールディングスを設立いたしました。なお、イトーヨーカドー各店舗の名称は変更されておりませんが、看板写真については、セブン&アイ・ホールディングスのロゴマークに順次変更しております。

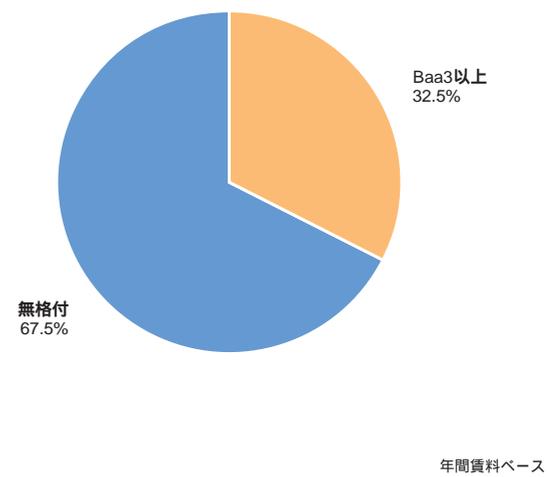
(注2) エスキス表参道跡地のパース図は、株式会社竹中工務店より提供されております。なお本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

ポートフォリオの分散(全35物件)^{注1)}

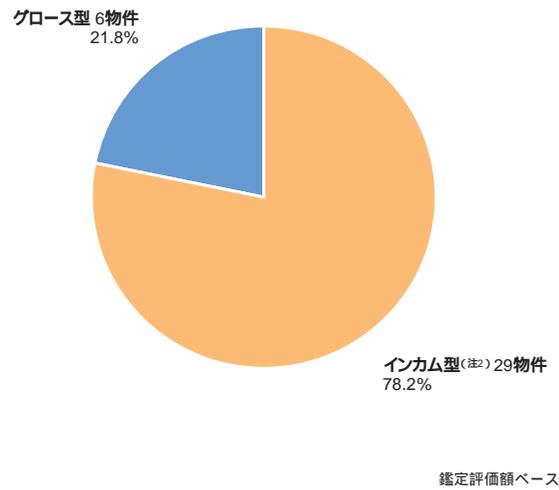
テナント別分散



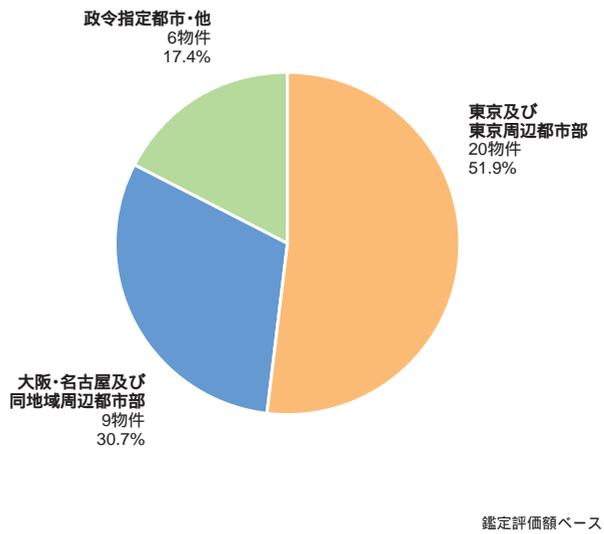
テナントクレジットの分散^{注3)}



投資スタイル別分散

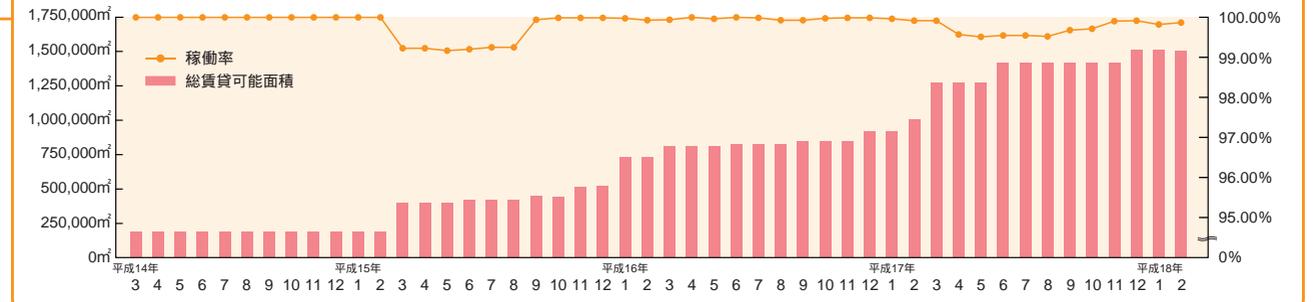


地域別分散



(注1)平成18年2月末現在。東戸塚オーロラシティは取得時現在。平成18年8月期以降取得予定物件であるロックシティ大垣、(仮称)浦和PARCO、及び(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターは含まれません。
 (注2)エスキス表参道跡地は土地のみ所有のインカム型物件として分類しています。
 (注3)ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる格付に基づきます。

稼働率の推移

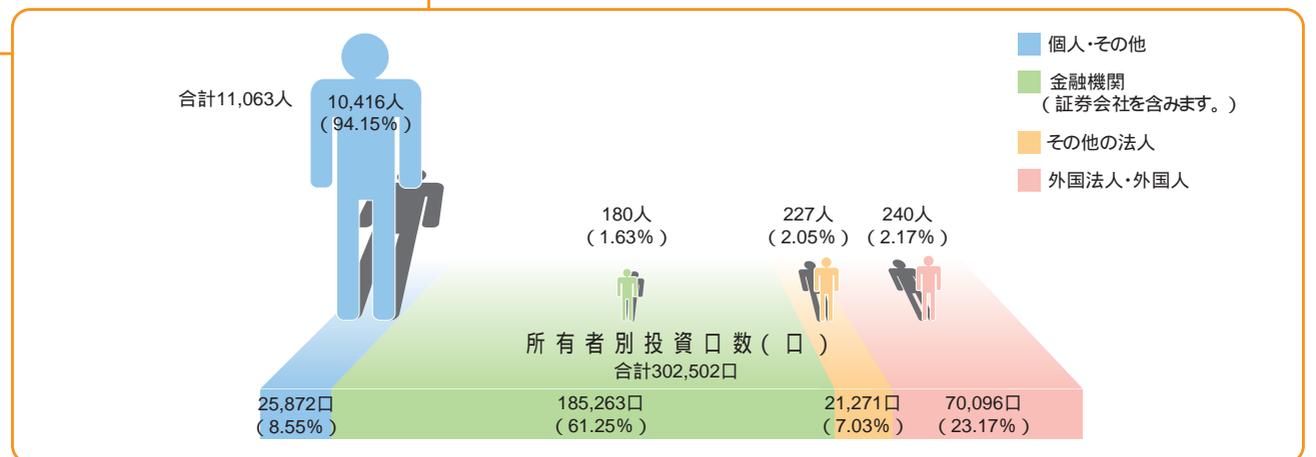


(注)各月末における当投資法人がその時点で保有していた物件の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移です。

格付け状況

格付機関	発行体格付	アウトルック	債券格付
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	A2	ポジティブ	A2
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス (S&P)	長期: A+	安定的	A
	短期: A-1	安定的	A
株式会社格付投資情報センター (R&I)	長期優先債務: AA-	-	AA-

所有者別投資主数



(注)平成18年2月28日現在。

運用会社の概要

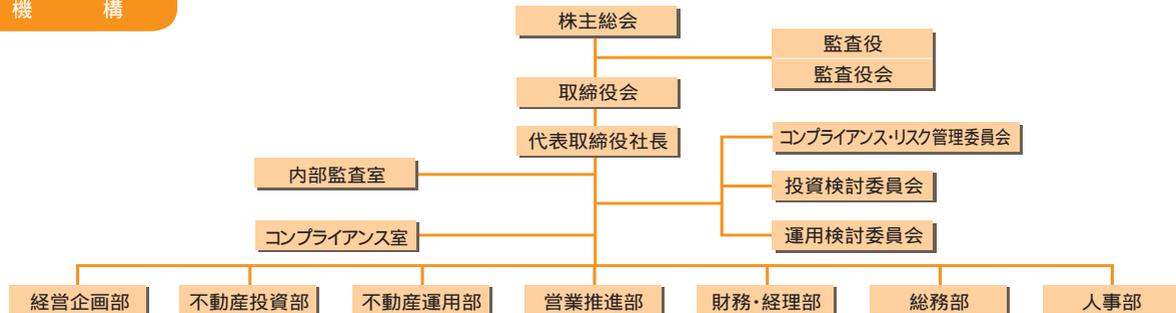
日本リートファンド投資法人は、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と資産運用委託契約を締結し、その資産の運用に係る業務を委託しています。

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・経験を生かして、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
平成17年5月17日	信託受益権販売業登録（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）

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 パ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 エーシヨンフォルシュタット1 (1, Aeschenvorstadt, CH4051, Basel, 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

期 決算年月	第4期 平成16年2月期	第5期 平成16年8月期	第6期 平成17年2月期	第7期 平成17年8月期	第8期 平成18年2月期
営業収益	百万円 6,947	8,692	9,513	12,225	13,046
（うち賃貸事業収益）	百万円 (6,947)	(8,692)	(9,513)	(12,225)	(13,046)
営業費用	百万円 4,077	5,220	5,686	7,252	7,756
（うち賃貸事業費用）	百万円 (3,464)	(4,422)	(4,808)	(6,080)	(6,496)
営業利益	百万円 2,870	3,471	3,827	4,973	5,290
経常利益	百万円 2,581	3,175	3,385	4,397	4,796
当期純利益	(a) 百万円 2,580	3,172	3,384	4,396	4,795
純資産額	(b) 百万円 76,501	119,361	119,573	166,844	186,352
（対前期比）	% (+0.4)	(+56.0)	(+0.2)	(+39.5)	(+11.7)
総資産額	(c) 百万円 169,891	200,686	244,706	312,349	339,844
（対前期比）	% (+34.4)	(+18.1)	(+21.9)	(+27.6)	(+8.8)
出資総額	百万円 73,921	116,188	116,188	162,448	181,557
（対前期比）	% (0.0)	(+57.2)	(0.0)	(+39.8)	(+11.8)
発行済投資口数	(d) 口 152,502	219,502	219,502	279,502	302,502
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円 501,643	543,781	544,748	596,935	616,037
分配総額	(e) 百万円 2,580	3,172	3,384	4,396	4,794
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円 16,918	14,452	15,419	15,730	15,851
（うち1口当たり利益超過分配金）	円 (16,918)	(14,452)	(15,419)	(15,730)	(15,851)
（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 % 1.7 (3.5)	1.7 (3.4)	1.5 (3.1)	1.6 (3.1)	1.5 (3.0)
自己資本利益率	注3 % 3.4 (6.8)	3.2 (6.4)	2.8 (5.7)	3.1 (6.1)	2.7 (5.5)
自己資本比率	(b)/(c) % 45.0	59.5	48.9	53.4	54.8
（対前期比増減）	(15.3)	(+14.5)	(10.6)	(+4.5)	(+1.4)
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 4,564	5,767	6,388	8,451	9,022
ネット・プロフィット・マージン	注3 % 37.1	36.5	35.6	36.0	36.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍 35.5	33.9	25.7	19.6	20.9
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注3 円 24,007	21,273	23,083	23,979	24,077
FFO(Funds from Operation)倍率	注3 倍 14.2	18.7	17.5	19.0	18.7
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4 円 14,112	13,521	14,276	14,855	14,941
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円 21,201	20,342	21,940	23,105	23,168

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4期は会計計算期間182日、第5期は会計計算期間184日、第6期は会計計算期間181日、第7期は会計計算期間184日、第8期は会計計算期間181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）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

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、翌平成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）されました。当投資法人は、上場直後に4物件を取得した以降、第3期中に6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件、第6期中に4物件、第7期中に8物件、第8期中に2物件を追加取得し、第8期末（平成18年2月28日）現在、合計34物件（但し、匿名組合出資は含みません。）を運用しております。

(2) 運用実績

当投資法人は、主として好立地の都心型商業店舗ビルや質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の全国に点在する多岐にわたるタイプの商業施設を投資対象としております。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」、テナントの入替えや稼働率の引上げにより物件価値やキャッシュ・フローの成長を積極的に目指す「グロース型資産」に分類される投資対象資産により構成される最適なポートフォリオの構築を基本戦略としています。さらに、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着実な外部成長を目指してきました。

当投資法人が保有するインカム型資産は、イトーヨーカ堂、イオン、近鉄百貨店、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、都心の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物件の、2つの投資セグメントを軸にポートフォリオを構築するという投資戦略に則り、当期中にインカム型物件では、郊外型単一商業施設であるジャスコシティ西大津を取得しました。

一方、グロース型資産については、前期以前から保有している博多リバレイン/イニミニマノモ、あびこショッピングプラザ、ならファミリー、エスキス表参道及びワンダーシティに加えて、当期中に京都ファミリーを取得しました。なお、エスキス表参道については、株式会社竹中工務店が行う建替事業のために平成18年2月8日に、同社に対して建物を譲渡し、また土地を賃貸いたしました。このため、同物件の名称をエスキス表参道跡地に変更し、インカム型資産に位置づけ直ししております。グロース型資産につきましては、当期においても引き続き、商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入替や販促活動を実施した他、物件競争力を強化するために、あびこショッピングプラザの大規模リニューアルを行いました。

(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）については、テナント敷金及び保証金（第8期末現在の残高約658億円）の有効活用及び投資法人債の発行により、全体資金調達コストの抑制を図りながら健全な負債比率の維持と将来的な金利上昇に対するリスクヘッジを行い、財務の安定性と機動性の確保を図りました。

当期末の借入金残高は、約392億円、その内訳は、短期借入金残高約250億円、長期借入金残高約142億円です。また、当投資法人は、平成17年11月11日付で行われた国内無担保投資法人債の発行にかかる包括決議に基づき、当期中に第3回公募投資法人債（10年間、100億円）を発行しました。これにより第1回債、2回債を合わせて投資法人債残高は450億円となっております。

② エクイティファイナンス

当投資法人は、エクイティによる機動的な資金調達を確保するため、平成17年8月26日付で発行登録書を関東財務局長に提出し、発行の限度額を1,000億円として投資証券の募集の登録を行いました。当該登録を利用して、当投資法人は、平成17年9月5日及び平成17年9月6日開催の各役員会における決議に基づく23,000口の新投資口の発行を行いました。この結果、当期末現在の出資総額は181,557,646,160円、発行済投資口の総数は302,502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、当期の実績として総賃料収入に当たる営業収益13,046百万円、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5,290百万円となり、経常利益は4,796百万円、当期純利益は4,795百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,851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
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

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

注5．1口当たり発行価格654,910円（発行価額630,852円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注6．1口当たり発行価格798,700円（発行価額770,990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（発行価額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。

【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 決算年月	第4期 平成16年2月期	第5期 平成16年8月期	第6期 平成17年2月期	第7期 平成17年8月期	第8期 平成18年2月期
最高	712,000円	805,000円	881,000円	990,000円	1,010,000円
最低	595,000円	685,000円	780,000円	794,000円	815,000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口当たりの分配金を15,851円といたしました。

期 決算年月	第4期 平成16年2月期	第5期 平成16年8月期	第6期 平成17年2月期	第7期 平成17年8月期	第8期 平成18年2月期
当期純利益総額	2,580,043千円	3,172,252千円	3,384,523千円	4,396,509千円	4,795,005千円
利益留保額	69千円	78千円	100千円	43千円	89千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	2,580,028千円 （16,918円）	3,172,242千円 （14,452円）	3,384,501千円 （15,419円）	4,396,566千円 （15,730円）	4,794,959千円 （15,851円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	2,580,028千円 （16,918円）	3,172,242千円 （14,452円）	3,384,501千円 （15,419円）	4,396,566千円 （15,730円）	4,794,959千円 （15,851円）
うち出資戻戻総額 （1口当たり出資戻戻額）	-千円 （-円）	-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

これまでどおり引き続き、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。当期末の総資産額は、3,398億円と中期的目標である総資産額4,000億円規模のポートフォリオに向けて着実に成長を続けています。今後とも、インカム型資産及びグロース型資産の組合せ、並びに物件タイプ、地域、賃貸期間及びテナントの分散などを進め、ポートフォリオ全体のリスク低減を図るよう努めます。

(2) 対処すべき課題

国土交通省が平成18年3月23日に発表した平成18年1月1日時点の公示地価によると、東京、大阪及び名古屋の三大都市圏の商業地がそろって15年ぶりに上昇に転じたほか、ほとんどの都道府県で下げ幅が縮小しました。

東京都では、渋谷区の表参道周辺地域で3割を超える上昇率を記録したほか、東京都立川市や武蔵野市などの商圏中心部も上昇しました。地方圏では、札幌及び福岡両市で1割以上の上昇地点があったほか、岡山市や金沢市などで上昇又は横ばいの地点が現れました。

このような状況の中で、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各種不動産私募ファンドなどの新規参入者により益々物件取得競争が激しくなっています。

当投資法人は外部成長に向けて多様かつ機動的な資金調達及び健全な財務戦略の保持を目的として投資証券の募集に係る登録を行っています。これにより、総額900億円の無担保銀行借入枠の設定、中長期的な安定したデットファイナンスを目的とした公募投資法人債の発行、国内外の幅広い投資家を対象とした届出方式の新投資口の発行、機動性をより高めた発行登録方式の新投資口の発行と、資金調達の目的及び金融市場の環境に応じて最適な資金調達の方法を選択していきます。かかる資金調達の実行により、内部成長の可能性を考慮した上で、適正価格で物件を取得することにより外部成長を続けてまいります。

また、内部成長を拡大させるため当投資法人は、保有物件の水道光熱費の削減等による経費削減に取り組むとともに、特に「グロース型資産」については、あびこショッピングプラザの大規模リニューアルの経験を活かしながらプロパティ・マネジメント会社や商業施設系調査会社との連携により、動線の見直しや回遊性を高めるためのサイン設置、テナントミックスの見直しによる専門店の入替え、集客力及び売上拡大につながる販売促進等を行いながら物件競争力の強化及び維持に努め、ポートフォリオ全体の収益の向上及びキャッシュ・フローの拡大を進めていきます。

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18年2月28日）以降に生じた重要な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18年3月24日付にて以下のとおり資産を取得しました。

【東戸塚オーロラシティ】

所在地：神奈川県横浜市
種類：店舗・駐車場
取得価額：50,500百万円
取得日：平成18年3月24日
資産の種類：不動産（土地建物所有権）を信託する信託受益権
信託受託者：中央三井信託銀行株式会社
信託期間：平成18年3月24日から平成28年3月31日まで

借入金額：47,400百万円
金利：0.44818%
借入日：平成18年3月24日
元本返済日：平成18年5月31日
元本返済方法：元本返済日に一括返済
担保の有無：無担保・無保証
資金用途：「東戸塚オーロラシティ」を信託財産とする不動産信託受益権の購入資金に充てるため。

(3) 賃料減額訴訟について（東戸塚オーロラシティ）
平成15年に、賃借人である株式会社西武百貨店及び株式会社ダイエーから各々平成15年6月及び同年11月以降の賃料に関して、前所有者に対して賃料減額訴訟が提起され、現在も係争中です。本物件の取得後、新賃借人となった受託信託銀行の中央三井信託銀行が訴訟及びそれに係る一切の権利、義務を承継し、前所有者は訴訟から離脱しております。

(2) 資金の借入について

借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第4期 平成16年2月29日現在	第5期 平成16年8月31日現在	第6期 平成17年2月28日現在	第7期 平成17年8月31日現在	第8期 平成18年2月28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	2,000,000口
発行済投資口の総数	152,502口	219,502口	219,502口	279,502口	302,502口
投資主数	11,481人	13,117人	12,286人	12,195人	11,063人

2. 主要な投資主

平成18年2月28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	28,983	9.58
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	16,802	5.55
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目6-3	13,975	4.62
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	12,453	4.12
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 トリンスクエアオフィスタワー2棟	11,568	3.82
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内巻丁目拾五番式拾号	9,871	3.26
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャズデック アカUNT	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	7,008	2.32
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都中央区晴海1丁目8-12晴海アイランド トリンスクエアオフィスタワー2棟	6,270	2.07
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	5,286	1.75
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	4,364	1.44
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2丁目2-1	4,329	1.43
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	3,788	1.25
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町26番15号	3,727	1.23
メロンバンク エビー エヌアム グローバル カステイ エヌアイ	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108	3,709	1.23
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5-5	3,630	1.20
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町1丁目3-8	3,293	1.09
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内1丁目20-8	3,093	1.02
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	2,965	0.98
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所岡田178番地8	2,857	0.94
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目9番1号	2,813	0.93
合計		150,784	49.83

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
監督役員	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）	税理士法人中央青山

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7期 (平成17年8月31日現在)		第8期 (平成18年2月28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	137,683	44.1	136,283	40.1
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	93,176	29.8	111,852	32.9
	その他の政令都市及びその周辺部	62,976	20.2	62,411	18.4
小計		293,836	94.1	310,547	91.4
匿名組合出資持分		849	0.3	839	0.2
預金・その他の資産		17,664	5.6	28,457	8.4
資産総額計		312,349	100.0	339,844	100.0

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

2. 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 (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
			m ²	m ²	m ²	m ²		%	%	
仙台中山ショッピングセンター(信託受益権)	9,835	1	46,248.96	46,248.96	100.0	3.4	商業施設			
エスパ川崎(信託受益権)	9,660	1	56,891.15	56,891.15	100.0	2.7	商業施設			
大阪心斎橋8953ビル(信託受益権)	13,872	1	13,666.96	13,666.96	100.0	3.1	商業施設			
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター(信託受益権)	7,968	1	63,652.33	63,652.33	100.0	2.1	商業施設			
博多リブレイン/イニミニマニモ(信託受益権)	12,760	1	25,742.72	24,930.40	96.8	8.5	商業施設			
イトーヨーカドー鳴海店(信託受益権)	8,269	1	50,437.91	50,437.91	100.0	2.5	商業施設			
南青山8953ビル(信託受益権)	5,375	1	1,540.98	1,540.98	100.0	1.3	商業施設			
ならファミリー(信託受益権)	31,616	1	85,343.38	84,808.74	99.4	16.5	商業施設			
あびこショッピングプラザ(信託受益権)	10,800	1	44,333.65	44,333.65	100.0	6.1	商業施設			
イトーヨーカドー八柱店(信託受益権)	1,628	1	21,581.65	21,581.65	100.0	0.6	商業施設			
イトーヨーカドー上福岡東店(信託受益権)	6,823	1	28,316.18	28,316.18	100.0	2.0	商業施設			
イトーヨーカドー錦町店(信託受益権)	13,044	1	73,438.52	73,438.52	100.0	3.4	商業施設			
代官山8953ビル(信託受益権)	1,268	1	574.46	574.46	100.0	0.3	商業施設			
原宿フェイス8953ビル(信託受益権)	2,781	1	1,477.62	1,477.62	100.0	0.7	商業施設			
イオン東浦ショッピングセンター(信託受益権)	6,599	1	100,457.69	100,457.69	100.0	2.9	商業施設			
イオン香椎浜ショッピングセンター(信託受益権)	13,434	1	109,616.72	109,616.72	100.0	3.7	商業施設			
イオン札幌苗穂ショッピングセンター(信託受益権)	8,939	1	74,625.52	74,625.52	100.0	2.9	商業施設			
エスキス表参道跡地(信託受益権)	14,901	2	1,768.78	1,768.78	100.0	2.2	商業施設			
エスキス表参道アネックス(信託受益権)	892	1	540.78	540.78	100.0	0.2	商業施設			
イトーヨーカドー網島店(信託受益権)	5,129	1	16,549.50	16,549.50	100.0	1.4	商業施設			
ビックカメラ立川店(信託受益権)	12,275	1	20,983.43	20,983.43	100.0	3.0	商業施設			
板橋サティ(信託受益権)	12,654	1	72,253.88	72,253.88	100.0	4.8	商業施設			
北青山8953ビル(信託受益権)	1,011	1	492.69	492.69	100.0	0.3	商業施設			
イオン大和ショッピングセンター(信託受益権)	17,113	1	85,226.68	85,226.68	100.0	4.1	商業施設			
西友ひばりヶ丘店(信託受益権)	6,006	1	19,070.88	19,070.88	100.0	2.0	商業施設			
戸畑サティ(信託受益権)	6,360	1	93,258.23	93,258.23	100.0	2.4	商業施設			
ジャスコシティ高槻(信託受益権)	11,712	1	77,267.23	77,267.23	100.0	3.1	商業施設			
自由が丘8953ビル(信託受益権)	2,713	2	1,814.10	1,635.21	90.1	0.7	商業施設			
ワンダーシティ(信託受益権)	16,518	1	72,317.28	72,317.28	100.0	5.0	商業施設			
ジャスコシティ八事(信託受益権)	3,968	1	63,778.44	63,778.44	100.0	1.3	商業施設			
ジャスコ那覇店(信託受益権)	11,080	1	79,090.48	79,090.48	100.0	3.0	商業施設			
チアーズ銀座(信託受益権)	4,232	1	1,686.58	1,686.58	100.0	0.8	商業施設			
ジャスコシティ西大津(信託受益権)	13,645	1	62,717.26	62,717.26	100.0	1.1	商業施設			
京都ファミリー(信託受益権)	5,650	1	25,603.95	25,554.00	99.8	1.9	商業施設			
合計(注2)	310,547	36	1,492,366.57	1,490,790.77	99.9	100.0				

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

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

注3. 「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

なお、エスキス表参道跡地の賃貸可能面積には、登記簿上の面積を記載しております。

注4. 「賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。

なお、エスキス表参道跡地の賃貸面積には、登記簿上の面積を記載しております。

注5. 上記の他、次の不動産を信託する信託の受益権(受託者:三菱UFJ信託銀行)を運用資産とする匿名組合出資を行っております。

物件名称:(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター
出資金額:840百万円
営業者:有限会社コンパニア・フロール
工事竣工予定日:平成18年12月

3. 不動産等組入資産明細

平成18年2月28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 (注3) m ²	期末算定価額 (注2) 百万円	帳簿価額 百万円
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	11,100	9,660
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	14,600	13,872
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	8,220	7,968
博多リブレイン/イニミニマニモ	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	25,742.72	13,200	12,760
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市中区緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	50,437.91	8,730	8,269
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	5,620	5,375
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	85,343.38	33,800	31,616
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子字北飯塚142番1他	不動産信託受益権	44,333.65	13,400	10,800
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	1,970	1,628
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(注4)	不動産信託受益権	28,316.18	7,530	6,823
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	14,500	13,044
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	1,390	1,268
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託受益権	1,477.62	3,060	2,781
イオン東浦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	7,680	6,599
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	13,400	13,434
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	9,830	8,939
エスキス表参道跡地	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	1,768.78	15,200	14,901
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	1,000	892
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	不動産信託受益権	16,549.50	5,380	5,129
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号	不動産信託受益権	20,983.43	12,900	12,275
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	13,100	12,654
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	1,100	1,011
イオン大和ショッピングセンター	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	18,700	17,113
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	6,900	6,006
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	6,780	6,360
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	12,500	11,712
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	2,887	2,713
ワンダーシティ	愛知県名古屋市中区西二丁目40番	不動産信託受益権	72,317.28	17,700	16,518
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市中区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,990	3,968
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市字金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	11,600	11,080
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	4,160	4,232
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	13,100	13,645
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	25,603.95	5,480	5,650
合計			1,492,366.57	332,307	310,547

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を記載しております。

注3. 「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

なお、エスキス表参道跡地の賃貸可能面積には、登記簿上の面積を記載しております。

注4. 平成17年10月1日付で上福岡市からふじみ野市に変更されました。

注5. 「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6. 上記の他、次の不動産を信託する信託の受益権(受託者:三菱UFJ信託銀行)を運用資産とする匿名組合出資を行っております。

物件名称:(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター
出資金額:840百万円
営業者:有限会社コンパニア・フロール
工事竣工予定日:平成18年12月

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7期(平成17年3月1日～平成17年8月31日)				第8期(平成17年9月1日～平成18年2月28日)			
	テナント総数 期末時点(注3)	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(注3)	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	92.1	544	4.4	2	100.0	441	3.4
エスバ川崎	1	100.0	351	2.9	1	100.0	351	2.7
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	405	3.3	1	100.0	407	3.1
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	274	2.2	1	100.0	274	2.1
博多リバレイン/イニミニマニモ	76	96.9	1,110	9.1	75	96.8	1,116	8.5
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	330	2.7	1	100.0	330	2.5
南青山8953ビル	3	100.0	169	1.4	3	100.0	169	1.3
ならファミリー	131	99.8	2,242	18.3	130	99.4	2,155	16.5
あびこショッピングプラザ	45	98.9	665	5.4	53	100.0	792	6.1
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.6	1	100.0	78	0.6
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	280	2.3	1	100.0	256	2.0
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	3.6	1	100.0	444	3.4
代官山8953ビル	1	100.0	37	0.3	1	100.0	39	0.3
原宿フェイス8953ビル	5	100.0	92	0.8	5	100.0	94	0.7
イオン東浦ショッピングセンター	1	100.0	375	3.1	1	100.0	375	2.9
イオン香椎浜ショッピングセンター	1	100.0	477	3.9	1	100.0	477	3.7
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	1	100.0	382	3.1	1	100.0	382	2.9
エスキス表参道跡地	12	91.6	388	3.2	1	100.0	292	2.2
エスキス表参道アネックス	2	100.0	33	0.3	2	100.0	27	0.2
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	180	1.5	1	100.0	180	1.4
ビックカメラ立川店	2	100.0	386	3.2	2	100.0	390	3.0
板橋サティ	1	100.0	621	5.1	1	100.0	621	4.8
北青山8953ビル	2	100.0	33	0.3	2	100.0	34	0.3
イオン大和ショッピングセンター	1	100.0	540	4.4	1	100.0	534	4.1
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	276	2.3	1	100.0	261	2.0
戸畑サティ	1	100.0	303	2.5	1	100.0	315	2.4
ジャスコシティ高槻	1	100.0	358	2.9	1	100.0	411	3.1
自由が丘8953ビル	10	90.1	70	0.6	10	90.1	85	0.7
ワンダーシティ	28	100.0	546	4.5	28	100.0	646	5.0
ジャスコシティ八事	2	100.0	74	0.6	2	100.0	164	1.3
ジャスコ那覇店	1	100.0	135	1.1	1	100.0	388	3.0
チアーズ銀座	9	100.0	11	0.1	9	100.0	111	0.8
ジャスコシティ西大津	-	-	-	-	1	100.0	149	1.1
京都ファミリー	-	-	-	-	66	99.8	245	1.9
合計(注2)	347	99.6	12,225	100.0	409	99.9	13,046	100.0

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

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

注3. 「テナント数」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数を記載しております。

注4. 上記の他、次の不動産を信託する信託の受益権(受託者:三菱UFJ信託銀行)を運用資産とする匿名組合出資を行っております。

物件名称:(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター
出資金額:840百万円
営業者:有限会社コンパニア・フロール
工事竣工予定日:平成18年12月

4. 有価証券組入資産明細

銘柄	資産の種類	帳簿価額(千円)	評価額(千円)	評価損益(千円)	備考
有限会社コンパニア・フロールを営業者とする匿名組合出資	匿名組合出資	839,910	839,910	-	-

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成18年2月28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	16
		受取変動・支払固定	5,000	16
		合計	9,170	33

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
ならファミリー	奈良県奈良市	トイレ改修関連工事	平成18年3月～平成18年4月	143	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	光触媒塗布工事	平成18年3月	6	-	-
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	屋外避難階段塗装工事	平成18年4月	13	-	-
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	外溝改修工事及び身体障害者駐車場設置工事	平成18年4月	9	-	-
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	北側駐車場舗装工事	平成18年4月	3	-	-
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成18年3月	6	-	-
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成18年3月	4	-	-
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成18年3月	3	-	-
京都ファミリー	京都府京都市	立体駐車場照明器具改修工事	平成18年4月	5	-	-
戸畑サティ	福岡県北九州市	非常用電源鉛蓄電池交換工事	平成18年4月	4	-	-
戸畑サティ	福岡県北九州市	空調修理工事	平成18年3月～平成18年5月	3	-	-
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市	機械駐車設備部品交換工事	平成18年3月	4	-	-

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、期中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960百万円であり、費用に区分された修繕費194百万円と合わせ、合計1,154百万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)
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	リニューアル関連工事	平成17年6月～平成17年11月	672
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	エスカレーター安全対策工事	平成17年10月～平成17年11月	10
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成18年1月～平成18年2月	44
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市	外部サイン及びライトアップ工事	平成17年10月～平成17年12月	13
板橋サティ	東京都板橋区	屋外避難階段塗装工事	平成17年8月～平成17年11月	26
ワンダーシティ	愛知県名古屋	住宅展示場跡環境整備工事	平成17年11月～平成17年12月	12
ビックカメラ立川店	東京都立川市	アスベスト除去関連工事	平成18年1月～平成18年2月	11
その他	-	-	-	172
合計	-	-	-	960

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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	（自平成15年9月1日 至平成16年2月29日）	（自平成16年3月1日 至平成16年8月31日）	（自平成16年9月1日 至平成17年2月28日）	（自平成17年3月1日 至平成17年8月31日）	（自平成17年9月1日 至平成18年2月28日）
前期末積立金残高	129	131	155	180	220
当期積立額	2	24	25	40	40
当期積立金取崩額	-	-	0	0	2
次期繰越額	131	155	180	220	258

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7期	第8期
	（自平成17年3月1日 至平成17年8月31日）	（自平成17年9月1日 至平成18年2月28日）
(a) 資産運用報酬	910,704	970,025
(b) 資産保管報酬	44,988	53,429
(c) 一般事務委託報酬	105,010	107,834
(d) 役員報酬	3,347	3,349
(e) その他費用	105,933	100,111
合計	1,169,985	1,234,748

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7期は490,320千円、第8期は147,520千円あります。

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 百万円	残高 百万円						
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	1,785	-	0.5	平成17年9月30日	期限一括 (注3)	(注2)	無担保無保証	
		1,071	-						
		1,071	-						
		595	-						
		238	-						
	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	2,175	-	0.5	平成18年3月25日	期限一括 (注3)	(注2)	無担保無保証	
		1,305	-						
		1,305	-						
		725	-						
		290	-						
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	750	-	0.5	平成18年6月10日	期限一括 (注3)	(注2)	無担保無保証		
	450	-							
	450	-							
	250	-							
	100	-							
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	1,612	-	0.5	平成18年8月11日	期限一括 (注3)	(注2)	無担保無保証		
	967	-							
	967	-							
	537	-							
	215	-							
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	2,600	1,962	0.5	平成18年8月31日	期限一括 (注3)	(注2)	無担保無保証		
	2,325	1,753							
	2,325	1,753							
	1,300	992							
	450	340							
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	-	3,250	0.4	平成18年12月20日	期限一括 (注3)	(注2)	無担保無保証		
	-	2,925							
	-	2,925							
	-	2,275							
	-	1,625							
株式会社福岡銀行	平成17年12月21日	-	3,000	0.3	平成18年12月21日	期限一括(注3)	(注2)	無担保無保証	
株式会社中国銀行	平成17年12月21日	-	2,200	0.4	平成18年6月21日	期限一括(注3)	(注2)	無担保無保証	
小計		25,860	25,000						
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月13日	2,084	2,084	1.1	平成19年3月13日	期限一括	(注2)	無担保無保証
			1,043	1,043					
			1,043	1,043					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社	平成16年3月31日	2,500	2,500	1.5	平成21年3月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
			1,250	1,250					
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2)	無担保無保証	
小計		14,170	14,170						
合計		40,030	39,170						

注1：平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。なお、金利スワップ取引についてはヘッジ対象の借入金の平均利率にその効果を勘案して記載しております。

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。

注3：短期借入金の返済方法については、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。

3. 投資法人債の状況

銘柄	発行年月日	前期末残高	当期末残高	利率	償還期限	使 途	担 保
		百万円	百万円				
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	(注)	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	(注)	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	2.02	平成28年2月22日	(注)	無担保無保証
合計		35,000	45,000				

(注) 資金使途は、借入金の借換資金及び運転資金です。

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡(注2)			
		取得年月日	取得価額(注1)	譲渡年月日	譲渡価額(注1)	帳簿価額	売却損益
		百万円		百万円		百万円	
不動産	ワンダーシティ	平成17年12月12日	40	-	-	-	
	ジャスコシティ西大津	平成17年12月20日	13,100	-	-	-	
	京都ファミリー	平成17年12月21日	5,340	-	-	-	
	エスキス表参道(注3)	-	-	平成18年2月8日	2,150	1,180	16
合計			18,480		2,150	1,180	16

注1. 「取得価額」「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(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. 譲渡については、上記の他にその売却費用があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しております。

注3. エスキス表参道の譲渡価額は、該当土地に係る借地権の設定収入であり、帳簿価額は当該建物の譲渡原価であります。

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

不動産等

出資又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額(注2)	特定資産の調査価格(注1)
			百万円	百万円
取得	ワンダーシティ	平成17年12月12日	40	40
取得	ジャスコシティ西大津	平成17年12月20日	13,100	13,100
取得	京都ファミリー	平成17年12月21日	5,340	5,440
譲渡	エスキス表参道	平成18年2月8日	0	0
借地権の設定(注3)	エスキス表参道	平成18年2月8日	2,150	2,150

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」に基づき行っています。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」「譲渡価額」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3. エスキス表参道については、その建物を譲渡するとともに、土地について、借地権を設定しております。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
		百万円
総額	18,480	2,150
	うち利害関係人等からの買付額等	うち利害関係人等からの売付額等
	5,340	-

上記表中の利害関係人等の内訳は株式会社ダイヤモンドファミリーとなっております。

なお、株式会社ダイヤモンドファミリーは平成18年3月1日を合併日付として株式会社ダイヤモンドシティに吸収合併されております。

(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		%
不動産売買委託手数料	553,200	三菱商事株式会社	160,200	29.0
不動産賃貸仲介手数料	37,903	株式会社ダイヤモンドシティ	36,590	96.5
プロパティ・マネジメント報酬	501,601	株式会社ダイヤモンドシティ	275,663	55.0

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について記載しております。なお、当該支払額Bには、株式会社ダイヤモンドシティの子会社である株式会社ダイヤモンドファミリー宛支払額(不動産賃貸仲介手数料: 11,008千円、プロパティ・マネジメント報酬: 249,091千円)が含まれております。

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とおりです。

株式会社ダイヤモンドシティ 35,559千円

株式会社ダイヤモンドファミリー 2,154千円

なお、株式会社ダイヤモンドファミリーは平成18年3月1日を合併日付として株式会社ダイヤモンドシティに吸収合併されております。

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18年2月28日現在)		前 期(ご参考) (平成17年8月31日現在)	
	金額(千円)	構成比(%)	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			14,053,581		3,294,281	
信託現金及び信託預金			9,747,804		9,126,964	
営業未収入金			610,094		545,324	
未収消費税等			23,018		757,167	
その他の流動資産			358,273		526,914	
流動資産合計		7.3	24,792,773		14,250,652	4.6
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
信託建物	117,886,080				110,878,753	
減価償却累計額	9,102,505	108,783,574		7,159,570	103,719,183	
信託構築物	6,165,914			5,447,650		
減価償却累計額	695,187	5,470,727		535,349	4,912,301	
信託機械及び装置	405,927			398,028		
減価償却累計額	59,487	346,439		40,788	357,240	
信託工具器具備品	1,210,145			1,119,151		
減価償却累計額	264,624	945,521		216,119	903,032	
信託土地		188,740,076			179,611,104	
有形固定資産合計		89.5	304,286,339		289,502,861	92.7
2. 無形固定資産						
信託借地権			6,103,876		4,165,710	
信託その他無形固定資産			158,502		167,615	
無形固定資産合計		1.9	6,262,379		4,333,326	1.4
3. 投資その他の資産						
信託差入敷金保証金			3,101,459		2,801,310	
投資有価証券			839,910		849,220	
長期前払費用			135,948		134,747	
繰延ヘッジ損失			33,229		125,214	
その他の投資その他の資産			240,032		206,063	
投資その他の資産合計		1.3	4,350,579		4,116,555	1.3
固定資産合計		92.7	314,899,297		297,952,743	95.4
III 繰延資産						
創業費			13,924		27,848	
投資法人債発行費			138,705		118,559	
繰延資産合計		0.0	152,629		146,407	0.0
資産合計		100.0	339,844,700		312,349,803	100.0

科目	期 別		当 期 (平成18年2月28日現在)		前 期(ご参考) (平成17年8月31日現在)	
	金額(千円)	構成比(%)	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			821,214		765,881	
短期借入金			25,000,000		25,860,000	
未払金			11,259		66,235	
未払費用			666,122		605,800	
未払法人税等			605		927	
前受金			1,011,514		1,007,978	
預り金			888,087		737,214	
一年以内返還予定信託預り敷金保証金			4,466,738		-	
その他の流動負債			33,655		109,401	
流動負債合計		9.7	32,899,197		29,153,438	9.3
II 固定負債						
投資法人債			45,000,000		35,000,000	
長期借入金			14,170,000		14,170,000	
信託預り敷金保証金			61,389,578		67,056,445	
デリバティブ債務			33,229		125,214	
固定負債合計		35.5	120,592,808		116,351,659	37.3
負債合計		45.2	153,492,005		145,505,097	46.6
出資の部						
I 出資総額						
出資総額		53.4	181,557,646		162,448,096	52.0
II 剰余金						
当期末処分利益			4,795,048		4,396,610	
剰余金合計		1.4	4,795,048		4,396,610	1.4
出資合計		54.8	186,352,695		166,844,706	53.4
負債・出資合計		100.0	339,844,700		312,349,803	100.0

損益計算書

科目	当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)		前期(ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17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	13,046,876	100.0	12,225,558	100.0
2. 営業費用				
賃貸事業費用	6,496,441		6,080,183	
不動産等売却損	16,245		-	
その他業務費用				
匿名組合分配損	9,310		2,284	
資産運用報酬	970,025		910,704	
役員報酬	3,349		3,347	
資産保管委託報酬	53,429		44,988	
一般事務委託報酬	107,834		105,010	
その他費用	100,111	59.5	105,933	59.3
営業利益	5,290,128	40.5	4,973,105	40.7
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息	68		63	
その他営業外収益	9,198	0.1	3,178	0.0
2. 営業外費用				
支払利息	162,341		155,830	
投資法人債利息	205,099		205,721	
投資法人債発行費償却	39,597		29,639	
融資関連費用	35,193		33,116	
新投資口発行費	32,992		114,829	
創業費償却	13,924		13,924	
その他営業外費用	13,294	3.9	25,865	4.7
経常利益	4,796,953	36.8	4,397,420	36.0
税引前当期純利益	4,796,953	36.8	4,397,420	36.0
法人税その他の税の額	1,948	0.0	927	0.0
法人税等調整額	-		16	
当期純利益	4,795,005	36.8	4,396,509	36.0
前期繰越利益	43		100	
当期末処分利益	4,795,048		4,396,610	

重要な会計方針

項目	当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期(ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、匿名組合契約出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取込む方法を採用しております。	有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2～39年 信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 信託工具器具備品 2～39年 ②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 同左 ②信託その他無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	①創業費 5年間で均等額を償却しております。 ②投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	①創業費 同左 ②投資法人債発行費 同左
4. 収益及び費用の計上基準	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35,262千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 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539,901千円であります。
5. 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
6. ヘッジ会計の方法	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。 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 ③ヘッジ方針 当投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 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。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

重要な会計方針

期別 項目	当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期(ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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17年9月14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17年9月14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、700,350千円であり、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、700,350千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>③固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>④消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p> <p>⑤匿名組合契約に関する会計処理 匿名組合契約出資は貸借対照表上、投資有価証券で処理しております。 匿名組合の損益の取込みについては、投資有価証券を相手勘定として損益の純額に対する持分相当額をその他業務収益費用として処理しております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>②新投資口発行費 同左 なお、平成17年3月8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17年3月8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、1,551,760千円であり、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、1,551,760千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>③固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損にかかる会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」(企業会計審議 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年3月31日に終了する会計年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、前会計年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。</p> <p>④消費税等の処理方法 同左</p> <p>⑤匿名組合契約に関する会計処理 同左</p>

表示方法の変更

当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期(ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
(貸借対照表) 前期まで固定負債の「信託預り敷金保証金」に含めて表示しておりました「一年以内返還予定信託預り敷金保証金」は、重要性が増したため区分掲記しました。 なお、前期の「信託預り敷金保証金」に含まれている「一年以内返還予定信託預り敷金保証金」の金額は3,389,139千円であります。	

注記事項

当期 (平成18年2月28日現在)	前期(ご参考) (平成17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> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>54,683,298</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>3,123,036</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>90,314</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>262,676</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>80,186,519</td></tr> <tr><td>合計</td><td>138,345,845</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>51,636,856</td></tr> <tr><td>合計</td><td>51,636,856</td></tr> </table> <p>なお、株式会社アイテックスの従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権(極度額350,000千円)が設定されておりますが、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	54,683,298	信託構築物	3,123,036	信託機械及び装置	90,314	信託工具器具備品	262,676	信託土地	80,186,519	合計	138,345,845	信託預り敷金保証金	51,636,856	合計	51,636,856	<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> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>47,464,298</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,489,817</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>86,492</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>169,859</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>73,082,112</td></tr> <tr><td>合計</td><td>123,292,581</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>51,829,024</td></tr> <tr><td>合計</td><td>51,829,024</td></tr> </table> <p>同左</p>	信託建物	47,464,298	信託構築物	2,489,817	信託機械及び装置	86,492	信託工具器具備品	169,859	信託土地	73,082,112	合計	123,292,581	信託預り敷金保証金	51,829,024	合計	51,829,024
信託建物	54,683,298																																
信託構築物	3,123,036																																
信託機械及び装置	90,314																																
信託工具器具備品	262,676																																
信託土地	80,186,519																																
合計	138,345,845																																
信託預り敷金保証金	51,636,856																																
合計	51,636,856																																
信託建物	47,464,298																																
信託構築物	2,489,817																																
信託機械及び装置	86,492																																
信託工具器具備品	169,859																																
信託土地	73,082,112																																
合計	123,292,581																																
信託預り敷金保証金	51,829,024																																
合計	51,829,024																																
<p>2. バックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン契約及びクレジット・ファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行とバックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期未借入残高は次のとおりです。 バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額 93,800,000千円 借入実行残高 25,000,000千円 差引額 68,800,000千円</p>	<p>2. バックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン契約及びクレジット・ファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行の6行とバックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期未借入残高は次のとおりです。 バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額 83,800,000千円 借入実行残高 25,860,000千円 差引額 57,940,000千円</p>																																
3. 発行済投資口数 302,502口	279,052口																																
4. 投資口1口当たりの純資産額 616,037円	596,935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	50,000千円																																

(損益計算書関係)

当 期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前 期(ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料及び駐車場使用料収入	賃料及び駐車場使用料収入
受取水道光熱費	受取水道光熱費
その他賃料収入	その他賃料収入
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
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	プロパティ・マネジメント報酬
建物管理委託費	建物管理委託費
水道光熱費	水道光熱費
公租公課	公租公課
修繕費	修繕費
保険料	保険料
信託報酬	信託報酬
支払賃料	支払賃料
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
減価償却費	減価償却費
固定資産除却損	固定資産除却損
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
2. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)	
エスキス表参道	
借地権設定収入	
不動産等売却原価	
その他売却費用	
不動産等売却損	

(リース取引関係)

当 期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前 期(ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17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)	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)																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>97,205</td> <td>48,759</td> <td>48,445</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>63,396</td> <td>27,002</td> <td>36,394</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>160,601</td> <td>75,761</td> <td>84,839</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託工具器具備品	97,205	48,759	48,445	信託機械及び装置	63,396	27,002	36,394	合 計	160,601	75,761	84,839	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>56,312</td> <td>42,253</td> <td>14,058</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>56,312</td> <td>42,253</td> <td>14,058</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託工具器具備品	56,312	42,253	14,058	信託機械及び装置	-	-	-	合 計	56,312	42,253	14,058
	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	97,205	48,759	48,445																														
信託機械及び装置	63,396	27,002	36,394																														
合 計	160,601	75,761	84,839																														
	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	56,312	42,253	14,058																														
信託機械及び装置	-	-	-																														
合 計	56,312	42,253	14,058																														
(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場合、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場合、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	7,854千円																																
1年超	6,204千円																																
合 計	14,058千円																																
(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場合、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場合、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	6,864千円																																
減価償却費相当額	6,864千円																																
(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)																																	
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	16																																
繰延税金資産合計	16																																
(繰延税金資産の純額)	16																																
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																																
(調整)																																	
支払分配金の損金算入額	39.37																																
その他	0.02																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																																

(重要な後発事象)

当 期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前 期(ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
<p>1. 資産の取得について 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18年3月24日付にて以下のとおり資産を取得致しました。</p> <p>【東戸塚オーロラシティ】 所在地 : 神奈川県横浜市 種類 : 店舗・駐車場 取得価額 : 50,500百万円 取得日 : 平成18年3月24日 資産の種類 : 不動産(土地建物所有権)を信託する信託受益権 信託受託者 : 中央三井信託銀行株式会社 信託期間 : 平成18年3月24日から平成28年3月31日まで</p>	<p>1. 新投資口の発行 平成17年9月5日及び平成17年9月6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17年9月14日に払込が完了いたしました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、平成17年9月14日付の出資総額は181,557,646,160円、発行済投資口の総数は302,502口となっております。</p> <p>【公募による新投資証券の発行】 <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 : 23,000口(国内11,600口、海外11,400口) 発行価格(募集価格) : 1口当たり861,300円 発行価格の総額 : 19,809,900,000円 発行価額(引受価額) : 1口当たり830,850円 発行価額の総額 : 19,109,550,000円 払込期日 : 平成17年9月14日 投資証券交付日 : 平成17年9月14日 分配金起算日 : 平成17年9月1日</p>
<p>2. 資金の借入について 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行 借入金額 : 47,400百万円 金利 : 0.44818% 借入日 : 平成18年3月24日 元本返済日 : 平成18年5月31日 元本返済方法 : 元本返済日に一括返済 担保の有無 : 無担保・無保証 資金用途 : 「東戸塚オーロラシティ」を信託財産とする不動産信託受益権の購入資金に充てるため。</p>	
<p>3. 賃料減額訴訟について(東戸塚オーロラシティ) 内容 : 平成15年に、賃借人である株式会社西武百貨店及び株式会社ダイエーから各々平成15年6月及び同年11月以降の賃料に関して、前所有者に対して賃料減額訴訟が提起され、現在も係争中です。本物件の取得後、新賃借人となった受託信託銀行の中央三井信託銀行が訴訟及びそれに係る一切の権利、義務を承継し、前所有者は訴訟から離脱しております。</p>	

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

期 別	当 期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前 期(ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
I 当期末処分利益	4,795,048,906円	4,396,610,101円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,794,959,202円 (15,851円)	4,396,566,460円 (15,730円)
III 次期繰越利益	89,704円	43,641円
分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である4,794,959,202円を利益分配金として分配しております。	当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である4,396,566,460円を利益分配金として分配しております。

独立監査人の監査報告書

平成18年4月12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



指定社員
業務執行社員 公認会計士

清水 教

指定社員
業務執行社員 公認会計士

松本 克史

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17年9月1日から平成18年2月28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帳簿の記録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損益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指摘すべき事項はない。

後発事象

資産の取得及び資金の借入に関する後発事象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「重要な後発事象」に記載されている。

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

科 目	期 別	前 期	
		当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期 (自平成17年3月1日 至平成17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	4,796,953	4,397,420	
減価償却費	2,472,272	2,305,947	
創業費償却額	13,924	13,924	
投資法人債発行費償却額	39,597	29,639	
不動産等売却損	16,245	-	
固定資産除却損	16,450	27,213	
その他業務費用	9,310	2,284	
受取利息	68	63	
支払利息	367,440	361,551	
営業未収入金の増加・減少額	64,770	68,525	
未消費税等の増加・減少額	734,148	313,151	
長期前払費用増加・減少額	1,201	12,825	
営業未払金の増加・減少額	55,333	136,987	
未払金の増加・減少額	55,328	99,193	
未払費用の増加・減少額	72,194	91,781	
前受金の増加・減少額	3,536	126,113	
預り金の増加・減少額	150,872	121,010	
その他	92,894	111,529	
小 計	8,719,806	7,034,238	
利息の受取額	68	63	
利息の支払額	379,312	324,686	
法人税等の支払額	2,270	1,024	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,338,291	6,708,590	
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出	18,819,666	65,069,971	
信託有形固定資産の売却による収入	1,163,550	-	
信託預り敷金保証金の支出	3,292,064	849,630	
信託預り敷金保証金の収入	2,091,936	16,103,643	
信託無形固定資産の取得による支出	1,561,383	488,619	
信託差入敷金保証金の支出	531,118	-	
信託差入敷金保証金の収入	230,969	8,597	
投資有価証券の取得による支出	-	851,505	
その他の投資その他の資産の取得による支出	33,968	-	
その他の投資その他の資産の減少による収入	-	19,252	
投資活動によるキャッシュ・フロー	20,751,744	51,128,233	
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	18,200,000	30,100,000	
短期借入金の返済による支出	19,060,000	25,500,000	
投資法人債の発行による収入	9,940,257	-	
投資口の発行による収入	19,109,550	46,259,400	
分配金の支払額	4,396,213	3,381,445	
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,793,593	47,477,954	
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	11,380,140	3,058,311	
V 現金及び現金同等物の期首残高	12,421,246	9,362,934	
VI 現金及び現金同等物の期末残高	23,801,386	12,421,246	

(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項の規定に基づき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 項目	当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期 (自平成17年3月1日 至平成17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を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17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成18年2月28日現在)	(平成17年8月31日現在)
現金及び預金	14,053,581	現金及び預金 3,294,281
信託現金及び信託預金	9,747,804	信託現金及び信託預金 9,126,964
現金及び現金同等物	23,801,386	現金及び現金同等物 12,421,246

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UFJ信託銀行証券代行部（フリーダイヤル：0120-707-696）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ことでお受取り頂けます。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UFJ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UFJ信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

IR活動の沿革

当投資法人では、平成14年3月の上場以降、国内の機関投資家へのIR個別訪問やカンファレンスコール等を通じた国外の機関投資家に対するのミーティングを積極的に行っています。第7期決算発表後には、国内55社、海外33社の投資家を訪問し、今後も、機関投資家のみならず幅広い方々を対象とし各種セミナー参加等、引き続き投資家層の拡大を目指した精力的な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16年 4月 16日	第4期決算説明会
平成14年 10月 24日	第1期決算短信公表	平成16年 10月 14日	第5期決算短信公表
平成14年 10月 25日	第1期決算説明会	平成16年 10月 15日	第5期決算説明会
平成15年 4月 23日	第2期決算短信公表	平成17年 4月 14日	第6期決算説明会
平成15年 4月 24日	第2期決算説明会	平成17年 4月 15日	第6期決算説明会
平成15年 10月 23日	第3期決算短信公表	平成17年 10月 17日	第7期決算短信公表
平成15年 10月 24日	第3期決算説明会	平成17年 10月 18日	第7期決算説明会
平成16年 4月 15日	第4期決算短信公表	平成18年 4月 13日	第8期決算短信公表
		平成18年 4月 14日	第8期決算説明会

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UFJ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UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同連絡先 〒171-8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号
 (郵便物送付・電話照会) 三菱UFJ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UFJ信託銀行株式会社 国内各支店

 **Japan Retail Fund Investment Corporation**

日本リテールファンド投資法人