

不動産投信発行者名 日本リテールファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8953 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) 三菱商事・ユー・ビー・エス・リアルティ株式会社
 責任者役職名 代表取締役副社長
 氏名 浅井 秀則 TEL : 03-3511-1692
 決算役員会開催日 平成 14 年 10 月 24 日
 分配金支払開始日 平成 14 年 11 月 20 日（予定）

1. 平成 14 年 8 月期の運用、資産の状況（平成 13 年 9 月 14 日～平成 14 年 8 月 31 日）

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期利益
14 年 8 月期	百万円 % 1,350 -	百万円 % 841 -	百万円 % 696 -	百万円 % 694 -

	1 口当たり 当期利益	純資産 当期利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
14 年 8 月期	13,252 円	2.9%	(6.1) %	1.6%	(3.4) %	51.6 %

- (注) ①当投資法人における平成 14 年 8 月期の計算期間は平成 13 年 9 月 14 日～平成 14 年 8 月 31 日ですが、当投資法人の実質的な資産運用期間は平成 14 年 3 月 13 日からの 172 日間であります。
- ②1 口当り当期利益は、上記の実質的な資産運用期間の日数による加重平均 (52,400 口) により算出しております。なお、期末発行済投資口数は 52,400 口であり、期末 1 口当り当期利益は上記の金額と同額になります。
- ③会計処理の方法の変更 無
- ④営業収益、営業利益、経常利益、当期利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第 1 期であるため該当はありません。
- ⑤純資産当期利益率、総資本経常利益率の算定には、当投資法人の実質的運用開始日である平成 14 年 3 月 13 日と決算日時時点の純資産総額、総資本のそれぞれの平均値を用いています。
- ⑥年換算値＝当該計算期間の数値/ 実質的な資産運用期間の日数 (172 日) × 365 (日)

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当 性向	純資産 配当率
14 年 8 月期	13,252 円	694 百万円	0 円	- 百万円	99.9 %	2.9 %

(注) 配当性向については少数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
14 年 8 月期	44,064 百万円	24,356 百万円	55.3 %	464,824 円

(注) 期末発行投資口数 平成 14 年 8 月期 52,400 口

2. 平成 15 年 2 月期（平成 14 年 9 月 1 日～平成 15 年 2 月 28 日）及び 8 月期（平成 15 年 3 月 1 日～平成 15 年 8 月 31 日）の運用状況の予想

	営業収益	経常利益	当期利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過分配金
15 年 2 月期	1,426 百万円	736 百万円	734 百万円	14,007 円	0 円
15 年 8 月期	1,426	630	629	12,003	0

(参考) 1 口当たり予想当期利益 (平成 15 年 2 月期) 14,007 円、(平成 15 年 8 月期) 12,003 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期利益、分配金は変動する可能性があります。又、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人の概況

後記 28 ページをご参照ください。

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

後記 30 ページをご参照ください。

(2) 運用状況

A 当期の概況

i 投資法人の主な推移

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社を設立企画人として平成 13 年 9 月 14 日に出資金 2 億円（400 口）で設立され、平成 13 年 10 月 18 日関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第 8 号）。

また、当投資法人は、公募による投資口の追加発行（52,000 口）を実施し、約 235 億円の資金を調達して平成 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）しました。

ii 投資環境と運用実績

平成 14 年 3 月 13 日、新投資口発行届出目論見書に取得予定資産として記載された 4 物件（取得価額 40,917 百万円、賃貸可能面積 180,459 ㎡）を取得し、運用を開始しました。

物件の取得にあたっては、「中長期にわたり安定したキャッシュフローを期待するインカム型」と「物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長を期待するグロース型」との最適なポートフォリオの構築を基本としておりますが、当期における公募増資見合いの新規取得にあたっては安定した収益構造の構築を最優先し、4 物件全て“インカム型”に区分される商業施設を組み入れています。

現在運用対象としている 4 物件は、イオン、イトーヨーカ堂、東急ハンズといった優良テナントとの長期賃貸契約（平均賃貸期間 17 年）に支えられており、物件稼働率は常に 100%を維持し、賃料収入も極めて安定的に推移しました。また、建物の平均築年数が比較的短い（平均 3 年程度）ため、当期において改修工事等に伴う資本的支出はありませんでした。

iii 資金調達の概要

前述の物件取得にあたっては、上記(i)の投資口追加発行による調達資金に加えて、当投資法人（当投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金及び保証金約 102 億円と、銀行借入金 90 億円（内、長期借入金は約 42 億円）によって賄っております。

なお、この敷金はテナントとの長期賃貸契約に基づいているため、契約期間満了時（平均残存期間 17 年程度）まで有効活用が可能です。一方、保証金はその多くが当初 10 年据え置き（当初金利率ゼロ）で 10 年経過後残存期間均等返済（金利率 1~2%台）となっております。当期においては、上場以降の借入れ金利低下に加え、この敷金及び保証金に係る金利負担がゼロであったため、全体として資金調達コストを極めて低い水準に抑えることができました。

また、契約締結時点において短期借入金と同様に 3 ヶ月毎の変動金利ベースとなっていた長期借入金約 42 億円については、金利の低下局面をとらえ、平成 14 年 7 月 18 日付にて株式会社東京三菱銀行と金利スワップ契約を締結し、平成 19 年 3 月 13 日まで金利率 1.10%で固定しました。

iv 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 1,350 百万円、営業利益 841 百万円、また、借入金にかかる支払利息、並びに投資証券の東京証券取引所への上場に伴う公募・上場費用等を控除した経常利益は 696 百万円、当期利益は 694 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 口当たりの分配金は 13,252 円となりました。

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

現状、政府と日銀が一体となった不良債権処理の加速策が具体化に向けて動き出し、同時にデフレに対する警戒感が本格化してきております。これまで多額の銀行借入れに頼ってきた事業会社にとっては、有利子負債の削減、資産効率の向上が会社存続をかけての最優先課題となっており、本業でない資産に対する売却ニーズはこれまで以上に顕在化してくると予想されます。

このような認識の下、当投資法人では、中長期的観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、以下の方針で物件の取得に臨みます。

1. 追加物件の取得による「外部成長」を図ることで、運用資産規模を拡大して規模のメリットによる運用効率の向上を目指すと同時に、より有利な条件での取得を可能とするバーゲニング・パワーを獲得する。
2. 追加物件の取得にあたっては、「中長期にわたり安定したキャッシュフローを期待するインカム型」と「物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長を期待するグロース型」との最適なポートフォリオの構築を基本とする。具体的には、既存のインカム型 4 物件に加え、キャッシュフローの成長が期待されるグロース型物件の取得にも注力し、ポートフォリオ全体のバランスを図る。
3. 投資対象地域は、東京・名古屋・大阪の 3 大都市圏が中心となっているが、日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市にも注力し、日本列島全体にバランスよく分散投資していく。

また、既存のインカム型 4 物件については、より効率的な運用を目指しながら、引き続き安定的な収益実現を達成してまいります。現状、具体的な資本的支出としては「仙台中山ショッピングセンター」のアスファルト補修工事（本年 9 月～10 月）のみが予定されております。

一方、取得に伴う資金調達については、取得物件の規模を勘案の上、資本市場の動向を見据えながら、銀行借入れを含め、最良の資金調達手段を選択していきます。

なお、物件取得による外部成長を実施するにあたっては、一般的に一口当たり投資口の利益に希薄化（追加増資による投資口当たりの利益幅減少）が生じてしまうことが想定されます。当投資法人としては、既存ポートフォリオの収益率を損なわないような追加物件取得を目指し、同時に資本市場の動向を常に意識した財務戦略を実施することによって、一口当たり投資口の利益を着実に成長させていくように努めます。

ii 次期の業績の見通し

第2期(平成14年9月1日～平成15年2月28日)の運用状況につきましては、営業収益1,426百万円、経常利益736百万円、当期利益734百万円、1口当り分配金14,007円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、5ページ記載の「第2期(平成14年9月1日～平成15年2月28日)及び第3期(平成15年3月1日～平成15年8月31日)運用状況の予想の前提」をご覧ください。

なお、第3期(平成15年3月1日～平成15年8月31日)の運用状況につきましても、5ページ記載の「第2期(平成14年9月1日～平成15年2月28日)及び第3期(平成15年3月1日～平成15年8月31日)運用状況の予想の前提」に基づき、営業収益1,426百万円、経常利益630百万円、当期利益629百万円、1口当り分配金12,003円となります。

(注) 上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第2期（平成14年9月1日～平成15年2月28日）及び第3期（平成15年3月1日～平成15年8月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第2期 平成14年9月1日～平成15年2月28日（181日） 第3期 平成15年3月1日～平成15年8月31日（184日） （参考）第1期の実質の計算期間は、資産運用を開始した平成14年3月13日より平成14年8月31日までの172日でした。
保有資産	平成14年8月31日現在保有している4物件のみを前提としています。 なお、実際には追加持分の取得やその他の物件の取得、または処分等により変動する可能性があります。
投資口の発行	新投資口の追加発行がないことを前提としています。
負債比率	平成14年8月31日現在、当投資法人の資産総額のうち、借入金及び当投資法人（当投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）は、44%程度となっておりますが、この負債比率が、第2期及び第3期それぞれの決算期末まで同比率で推移することを前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、平成14年中に取得した信託受益権4物件にかかる固定資産税等相当額は、平成15年以降において、当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上いたします。
1口当り分配金	投資口1口当りの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。
1口当り利益超過分配金	利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。従って、第2期及び第3期においても1口当り利益超過分配金は行わない前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

A 貸借対照表

科 目	期 別	第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金		851,675	
信託現金及び信託預金 ※1		900,978	
営業未収入金		45,123	
未収消費税等		729,203	
その他の流動資産		23,380	
流動資産合計		2,550,361	5.8
II 固定資産 ※1			
1.有形固定資産			
信託建物		14,233,101	
減価償却累計額		256,519	
信託構築物		947,934	
減価償却累計額		24,875	
信託工具器具備品		65,731	
減価償却累計額		3,890	
信託土地		26,352,732	
有形固定資産合計		41,314,214	93.8
2.投資等			
長期前払費用		38,185	
繰延ヘッジ損失		50,708	
投資等合計		88,893	0.2
固定資産合計		41,403,108	94.0
III 繰延資産			
創業費 ※2		111,392	
繰延資産合計		111,392	0.3
資 産 合 計		44,064,862	100.0

科 目	期 別	第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	
		金 額 (千円)	構 成 比 (%)
負債の部			
I 流動負債			
短期借入金	※ 1	4,830,000	
未払金		128,097	
未払費用		167,110	
未払法人税等		1,865	
前受金		130,205	
その他の流動負債		1,019	
流動負債合計		5,258,298	11.9
II 固定負債			
長期借入金	※ 1	4,170,000	
信託預り敷金保証金		10,229,037	
デリバティブ債務		50,708	
固定負債合計		14,449,746	32.8
負債合計		19,708,045	44.7
出資の部	※ 4		
I 出資総額	※ 3		
出資総額		23,662,400	53.7
II 剰余金			
当期未処分利益		694,417	
(うち当期利益)		(694,417)	
剰余金合計		694,417	1.6
出資合計		24,356,817	55.3
負債・出資合計		44,064,862	100.0

B 損益計算書

科 目	期 別	第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕	
		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			
貸貸事業収入	※ 1	1,350,616	1,350,616
2. 営業費用			
貸貸事業費用	※ 1	327,579	
資産運用報酬		121,749	
役員報酬		3,450	
資産保管委託報酬		6,147	
一般事務委託報酬		24,797	
その他費用		25,626	509,351
営業利益			841,264
II 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		57	57
2. 営業外費用			
支払利息		39,415	
新投資口発行費		57,461	
投資口公開関連費用		22,494	
創業費償却		13,924	
その他営業外費用		11,782	145,077
経常利益			696,244
税引前当期利益			696,244
法人税その他の税の額			1,865
法人税等調整額			△38
当期利益			694,417
当期未処分利益			694,417

[重要な会計方針]

期 別 項 目	第 1 期 (自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 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" data-bbox="751 454 1126 562"> <tr> <td>信託建物</td> <td>6～39 年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～50 年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～10 年</td> </tr> </table> <p>② 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	6～39 年	信託構築物	10～50 年	信託工具器具備品	6～10 年
信託建物	6～39 年						
信託構築物	10～50 年						
信託工具器具備品	6～10 年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5 年間で均等額を償却しております。</p>						
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期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等相当額については、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等相当額は 279,371 千円であります。</p>						
4. ヘッジ会計の方法	<p>① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 当投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っております。</p>						

<div style="text-align: right;">期 別</div> <div style="text-align: left;">項 目</div>	<div style="text-align: center;">第 1 期</div> <div style="text-align: center;">〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 〕</div> <div style="text-align: center;">〔 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕</div>
5. 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。</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、信託工具器具備品、信託土地 (3) 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。</p> <p>なお、平成 14 年 3 月 12 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 14 年 3 月 12 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、977,600 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、977,600 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。</p> <p>③ 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	
※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次のとおりです。	(単位：千円)
信託現金及び信託預金	900,978
信託建物	13,976,581
信託構築物	923,059
信託工具器具備品	61,840
信託土地	26,352,732
<u>合 計</u>	<u>42,215,190</u>
担保を付している債務は次のとおりです。	
	(単位：千円)
短期借入金	4,830,000
長期借入金	4,170,000
<u>合 計</u>	<u>9,000,000</u>
※ 2. バックアップファシリティ契約	
当投資法人は、取引銀行の 3 行とバックアップファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。	
バックアップファシリティの総額	800,000 千円
<u>借入実行残高</u>	<u>－ 千円</u>
差引額	800,000 千円
※ 3. 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
発行済投資口数	52,400 口
※ 4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額	
	50,000 千円

(損益計算書関係)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕	
※ 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	
賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	1,350,528
その他賃料収入	88
不動産賃貸事業収益合計	1,350,616
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	13,918
修繕費	1,038
保険料	6,754
信託報酬	20,487
その他賃貸事業費用	97
減価償却費	285,285
不動産賃貸事業費用合計	327,579
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,023,036

(リース取引関係)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕	
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	
未経過リース料	(単位：千円)
1 年以内	3,134,422
1 年超	40,806,995
合計	43,941,418

(有価証券関係)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕	
当投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕	
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	

(退職給付関係)

第1期 〔自 平成13年9月14日〕 〔至 平成14年8月31日〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第1期 〔自 平成13年9月14日〕 〔至 平成14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)	
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	38
繰延税金資産合計	38
(繰延税金資産の純額)	38
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	△39.29
その他	0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26

(持分法損益等)

第1期 〔自 平成13年9月14日〕 〔至 平成14年8月31日〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

第1期 〔自 平成13年9月14日〕 〔至 平成14年8月31日〕
(1) 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。
(2) 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。
(3) 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
(4) 兄弟会社等 該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第1期 〔自平成13年9月14日〕 〔至平成14年8月31日〕	
1口当たり純資産額	464,824円
1口当たり当期利益	26,905円 (13,252円)
<p>なお、1口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しております。また、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成14年3月13日時点を期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期利益額を括弧内に併記しております。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期利益金額については、転換社債、新株引受権付社債及び新株予約権付社債がないため記載しておりません。</p>	

(重要な後発事象)

第1期 〔自平成13年9月14日〕 〔至平成14年8月31日〕	
該当事項はありません。	

C 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕
項 目	
I 当期末処分利益	694,417,302
II 分配金の額	694,404,800
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(13,252)
III 次期繰越利益	12,502

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 694,404,800 円を利益分配金として分配しております。

(2) 発行済投資口数の増減

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

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(引受価額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。

(3) キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

科 目	期 別	第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕
		金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期利益		696,244
減価償却費		285,285
長期前払費用償却額		8,706
創業費償却額		13,924
受取利息		△57
支払利息		39,415
営業未収入金の増加・減少額		△45,123
未収消費税等の増加・減少額		△729,203
営業未払金の増加・減少額		953
未払金の増加・減少額		128,097
未払費用の増加・減少額		151,343
前受金の増加・減少額		130,205
長期前払費用の支払額		△46,891
創業費の支払額		△125,316
その他		△23,263
小 計		484,319
利息の受取額		45
利息の支払額		△23,647
営業活動によるキャッシュ・フロー		460,717
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		△41,599,500
信託預り敷金保証金の収入		10,229,037
投資活動によるキャッシュ・フロー		△31,370,462
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		4,830,000
長期借入金の借入による収入		4,170,000
投資口の発行による収入		23,662,400
財務活動によるキャッシュ・フロー		32,662,400
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,752,654
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高		1,752,654

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

[重要な会計方針] (参考情報)

期 別	第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕
項 目 キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

(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)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕	
1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(平成 14 年 8 月 31 日現在)	
現金及び預金	851,675
信託現金及び信託預金	<u>900,978</u>
現金及び現金同等物	<u>1,752,654</u>

4. 役員の変動

平成 13 年 9 月 14 日に以下の役員が選任されました。

氏名	役職名	主要略歴	所有 投資口数
廣本裕一	執行役員	昭和 55 年 4 月 三菱商事 (株) 入社 昭和 62 年 12 月 同社資本市場部 (資本市場関連業務) 平成 2 年 6 月 米国ペンシルバニア大学ウォートンスク ール (MBA) 平成 4 年 6 月 三菱商事 (株) 資本市場部 (国内社債発 行業務) 平成 6 年 12 月 三菱コーポレーション・ファイナンス・ ピーエルシー出向 平成 10 年 6 月 三菱商事 (株) 財務部 (不動産証券化・ 不動産投資) 平成 11 年 1 月 同社金融企画部 (不動産証券化・不動産 投資) 平成 12 年 12 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ (株) 代表取締役就任 平成 13 年 9 月 本投資法人執行役員就任	0
難波修一	監督役員	昭和 59 年 4 月 弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所 昭和 61 年 9 月 米国コロンビア大学ロースクール 昭和 62 年 9 月 ウェイル、ゴッシャル・アンドメインジ ス法律事務所勤務 昭和 63 年 2 月 米国ニューヨーク州弁護士登録 昭和 63 年 6 月 バンカーズ・トラスト銀行 昭和 63 年 12 月 米国カルフォルニア州弁護士登録 平成 元年 4 月 桃尾・松尾・難波法律事務所パートナー (現職) 平成 13 年 9 月 本投資法人監督役員就任 現在に至る。	0
森田高弘	監督役員	昭和 59 年 10 月 監査法人中央会計事務所入所 昭和 63 年 3 月 公認会計士登録 平成 4 年 7 月 クーパーズ・アンド・ライブランド・オ ーストラリア駐在 平成 9 年 7 月 中央青山監査法人 平成 13 年 4 月 森田公認会計士事務所開業 (現職) 平成 13 年 9 月 本投資法人監督役員就任 現在に至る。	0

注1. 廣本裕一氏は、当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社」の代表取締役であり、投資信託及び投資法人に関する法律第 13 条に従い監督官庁から兼職承認を受けております。

注2. 監督役員は、他の法人の代表者であります。当該法人と当投資法人は、利害関係はありません。

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	保有総額	対総資産比率
信託不動産		百万円	%
	東京及び東京周辺都市部	16,609	37.7
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	14,403	32.7
	その他の政令都市及びその周辺部	10,301	23.4
小 計		41,314	93.8
預金・その他の資産		2,750	6.2
資産総額計		44,064	100.0

注1 保有総額は、平成14年8月31日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

(2) 保有資産の概要

①信託不動産の概要

平成14年8月31日現在、当投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額	組入れ物件数	賃貸可能面積	賃貸面積	稼働率	対総賃貸収入比率	主たる用途
大阪心斎橋ビル (信託受益権)	14,403	1	13,666.96	13,666.96	100.0	29.0	商業施設
仙台中山 ショッピングセンター (信託受益権)	10,301	1	46,248.96	46,248.96	100.0	32.4	商業施設
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター (信託受益権)	8,393	1	63,652.33	63,652.33	100.0	19.1	商業施設
エスパ川崎 (信託受益権)	8,216	1	56,891.15	56,891.15	100.0	19.5	商業施設
合 計	41,314	4	180,459.40	180,459.40	100.0	100.0	

また、平成14年8月31日現在、当投資法人が保有する商業施設（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積	期末算定価額 (注2)	帳簿価額
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南 中山一丁目35番40 号、57号、5号	不動産信託 受益権	46,248.96	10,200	10,301
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	8,117 (注3)	8,216
大阪心斎橋ビル	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	14,500	14,403
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	8,290	8,393
合 計			180,459.40	41,107	41,314

- 注1. 当期買付けた商業施設は、いずれも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算定価額（期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の報告書による）を記載しております。
- 注3. 対象不動産の期末算定価額に、持分割合を乗じた額を記載しております。対象不動産の算定価額は10,100百万円となっております。

当投資法人が投資する商業施設毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第1期（平成13年9月14日～平成14年8月31日）			
	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業 収入期間中	対総賃貸事業収入 比率
仙台中山ショッピングセンター	2 件	100.0 %	437 百万円	32.4 %
エスパ川崎	1	100.0	263	19.5
大阪心斎橋ビル	1	100.0	391	29.0
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	257	19.1
合計	5	100.0	1,350	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。

②個別不動産に係る事項

i 仙台中山ショッピングセンター

所在	<p>・土地①：宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 40、35 番 49、35 番 56、35 番 1、35 番 43、35 番 47、35 番 60、35 番 61、35 番 62</p> <p>・建物①：宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番地 40 [家屋番号]：35 番 40</p> <p>・土地②：宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 57、35 番 58、35 番 42</p> <p>・建物②：宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番地 57、35 番地 58 [家屋番号]：35 番 57</p> <p>・土地③：宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 3、35 番 8、35 番 17、35 番 19、35 番 20</p> <p>・建物③：宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番地 8、35 番地 5、35 番地 13 [家屋番号]：35 番 8</p> <p>・土地④：宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 41</p> <p><住居表示></p> <p>・建物①：宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 40 号 ・建物②：宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 57 号</p> <p>・建物③：宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 5 号</p>																
種類	百貨店・店舗																
用途地域	<p>・近隣商業地域 [東側道路境界線から 36m までの部分、南側道路境界線から 36m までの部分、かつ、西側については第 1 種住居地域及び第 1 種中高層住居専用地域との筆境までの部分] ※1</p> <p>・第 1 種低層住居専用地域 [南側道路境界線から 36m を超える部分、東側道路境界線から 36m を超える部分、かつ、西側については第 1 種中高層住居専用地域との筆境までの部分] ※2</p> <p>・第 1 種住居地域 [南側道路境界線から 30m までの部分、かつ、東側については近隣商業地域との筆境までの部分] ※3</p> <p>・第 1 種中高層住居専用地域 [南側道路境界線から 30m を超える部分、かつ、東側については近隣商業地域及び第 1 種低層住居専用地域との筆境までの部分] ※4</p>																
法定容積率	<法定容積率> ※1 200% ※2 60% ※3 200% ※4 200%																
建ぺい率	<建ぺい率> ※1 80% ※2 40% ※3 60% ※4 60%																
面積	<table border="0"> <tr> <td>・土地①：(地積)</td> <td>52,768.12 m²</td> <td>・建物①：(延床面積)</td> <td>30,275.69 m²</td> </tr> <tr> <td>・土地②：(地積)</td> <td>10,387.87 m²</td> <td>・建物②：(延床面積)</td> <td>9,427.80 m²</td> </tr> <tr> <td>・土地③：(地積)</td> <td>11,961.83 m²</td> <td>・建物③：(延床面積)</td> <td>3,640.06 m²</td> </tr> <tr> <td>・土地④：(地積)</td> <td>11,306.36 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	・土地①：(地積)	52,768.12 m ²	・建物①：(延床面積)	30,275.69 m ²	・土地②：(地積)	10,387.87 m ²	・建物②：(延床面積)	9,427.80 m ²	・土地③：(地積)	11,961.83 m ²	・建物③：(延床面積)	3,640.06 m ²	・土地④：(地積)	11,306.36 m ²		
・土地①：(地積)	52,768.12 m ²	・建物①：(延床面積)	30,275.69 m ²														
・土地②：(地積)	10,387.87 m ²	・建物②：(延床面積)	9,427.80 m ²														
・土地③：(地積)	11,961.83 m ²	・建物③：(延床面積)	3,640.06 m ²														
・土地④：(地積)	11,306.36 m ²																
建物構造	<p>・建物①：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 ・建物②：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 4 階建</p> <p>・建物③：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p>																
建築時期	・建物①：平成 9 年 4 月 9 日新築 ・建物②：平成 11 年 11 月 2 日新築 ・建物③：平成 7 年 10 月 23 日新築																
担保設定の状況	<p>1. 土地：35 番 40、35 番 49 建物：建物①</p> <p>債権の範囲：敷金返還債権等</p> <p>根抵当権：極度額：金 6 億 4,000 万円</p> <p>債務者：信託受託者中央三井信託銀行株式会社</p> <p>根抵当権者：イオン株式会社</p>																
	<p>2. 土地：35 番 57、35 番 58 建物：建物②</p> <p>債権の範囲：敷金返還債権等</p> <p>根抵当権：極度額：金 10 億 169 万 1,695 円</p> <p>債務者：信託受託者中央三井信託銀行株式会社</p> <p>根抵当権者：イオン株式会社</p>																

・ 上記項目については、本決算短信発表日現在を基準としています。

・ 「所在地（住居表示を除く）」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。

・ 「用途地域」については、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。）（以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(特記事項)

1. 本物件土地の一部（地番 35 番 17、19、20 及び 62）に、東北電力株式会社との間で「送電線路の設置、設置保守等のための立入り」及び「建造物の築造、危険物の製造・取扱い・貯蔵、送電線の設置・保守等に支障となる工作物の設置、竹木の植栽、土地の形質変更等の一切の行為の禁止」を目的とする地役権が設定されています。
2. 本物件土地の北側道路沿い中央部に、環境建設により看板（ニューワールドゴルフコースの案内板）が設置されています。

ii エスパ川崎

所在	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 3 番 52 ・ 建物：神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 3 番地 52 [家屋番号]：3 番 52 <p><住居表示></p> <p style="text-align: center;">神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 1 番、2 番</p>
種類	店舗・駐車場
用途地域	工業地域
法定容積率 建ぺい率	<法定容積率> 200% <建ぺい率> 60%
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：(地積) 34,381.56 m² ・ 建物：(延床面積) 50,795.60 m²
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 6 階建
建築時期	平成 12 年 5 月 31 日新築
担保設定の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び建物： 債権の範囲：敷金返還債権等 抵当権：債権額：金 49 億 502 万 8,509 円 債務者：信託受託者中央三井信託銀行株式会社 抵当権者：株式会社イトーヨーカ堂

- ・ 上記項目については、本決算短信発表日現在を基準としています。
- ・ 「所在(住居表示を除く)」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・ 「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 上記以外に付属建物としてポンプ室(床面積 11.16 m²)があります。

(特記事項)

1. 当投資法人は、本物件を信託する信託の受益権の 80.37%の共有持分を取得しております。
2. 本物件を信託する信託の受益権の他の所有者との間で、持分の譲渡にあたっての優先買取交渉権を相互に認めることが合意されています。
3. 本物件土地の一部(約 1,395 m²)については、都市計画道路用地として都市計画が事業決定されており、該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。建物は、当該建築制限を前提として建築されています。
4. 本物件土地に隣接する川崎市川崎区小田栄二丁目 3 番 1 号の一部(約 4,430 m²)について、本物件建物の賃借人、その顧客、その他の関係者(商品搬入のためのトラック、顧客乗用車等の車両を含みます。)が無償で通行することができる旨の覚書が当該土地の所有者と本物件の信託受託者との間で締結されています。
5. 本物件土地の一部において、東京電力株式会社との間で電柱等に関する土地使用契約書及び地中送電線路設置のための土地賃貸借契約書を締結し、電柱等のための用地を東京電力株式会社に賃貸しています。
6. 賃貸借契約上、信託受託者が賃貸借建物等を処分するときは、敷地・建物等を分離することなく同一人に対して一括して処分しなければならず、この場合には、事前に株式会社イトーヨーカ堂に通知し、同社が譲受けを希望したときは、同一条件をもって、優先して同社に譲り渡すものとする旨の定めがあります。

iii 大阪心齋橋ビル

所在	<ul style="list-style-type: none"> ・土地：大阪府大阪市中央区南船場三丁目 6 番 6 ・建物：大阪府大阪市中央区南船場三丁目 6 番地 6 [家屋番号]：6 番 6 <住居表示> 大阪府大阪市中央区南船場三丁目 4 番 12 号
種類	店舗・駐車場
用途地域	商業地域
法定容積率 建ぺい率	<法定容積率> 800% <建ぺい率> 80%
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・土地：(地積) 1,818.67 m² ・建物：(延床面積) 14,014.86 m²
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 10 階建
建築時期	平成 11 年 1 月 22 日新築
担保設定の状況	なし

- ・上記項目については、本決算短信発表日現在を基準としています。
- ・「所在(住居表示を除く)」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(特記事項)

1. 接面する西側道路については、大阪府告示第 404 号により「船場建築線」が指定されています。建物の建築等の際には道路中心線より後退が必要であり、当該後退部分は建ぺい率、容積率の計算上、敷地面積には算入されません。なお、本物件建物は既に道路中心線より後退して建築されており、当該後退部分の管理は所有者が行うこととされています。
2. 本物件土地の南西角部分に角切りがなされていますが、大阪市に移管されていないためその管理は土地所有者が行います。また、角切り部分には建物の建築等ができないこととされています。
3. 本物件土地西側部分において、電柱 2 本設置のための用地を西日本電信電話株式会社へ賃貸しています。

iv ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

所在	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目 956 番 2、2219 番 5 ・ 建物：神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目 956 番地 2 [家屋番号]：956 番 2 <p><住居表示></p> <p style="text-align: center;">神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目 5 番 16 号</p>
種類	店舗・駐車場
用途地域	工業地域
法定容積率 建ぺい率	<法定容積率>200% <建ぺい率> 60%
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地：(地積) 27,567.20 m² ・ 建物：(延床面積) 63,008.00 m²
建物構造	鉄骨造陸屋根 5 階建
建築時期	平成 12 年 10 月 13 日新築
担保設定の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び建物： 債権の範囲：敷金返還債権等 抵当権：債権額：金 37 億 2,990 万 7,500 円 債務者：信託受託者中央三井信託銀行株式会社 抵当権者：イオン株式会社

- ・ 上記項目については、本決算短信発表日現在を基準としています。
- ・ 「所在(住居表示を除く)」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・ 「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(特記事項)

1. 千の川との現在の境界から本物件側への 2m 幅の部分 (380.55 m²) については、河川法 (昭和 39 年法律 167 号。その後の改正を含みます。) に基づく河川区域に指定されており、茅ヶ崎市へ無償で寄贈することとなっております。
2. 南側市道側部分の敷地の一部 (約 548 m²) を道路用地として茅ヶ崎市へ無償貸与しています。

(3) 保有資産の資本的支出

i 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
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	アスファルト補修工事	自 平成 14 年 9 月 至 平成 14 年 10 月	3	—	—

ii 期中に行った資本的支出について

該当事項はありません。

iii 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第 1 期
	〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
前期末積立金残高	—
当期積立額	102
当期積立金取崩額	—
次期繰越額	102

注1.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、当期については、当該承継額を当期積立額に含めて記載することといたしました。

当投資法人の関係法人について（「1. 投資法人の関係法人の概況」参照資料）

当投資法人の主な関係法人の名称及び関係業務の概要は次の通りです。

(1) 日本リートファンド投資法人（「当投資法人」）

投資主より募集した資金を、主として不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。

(2) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（「資産運用会社」）

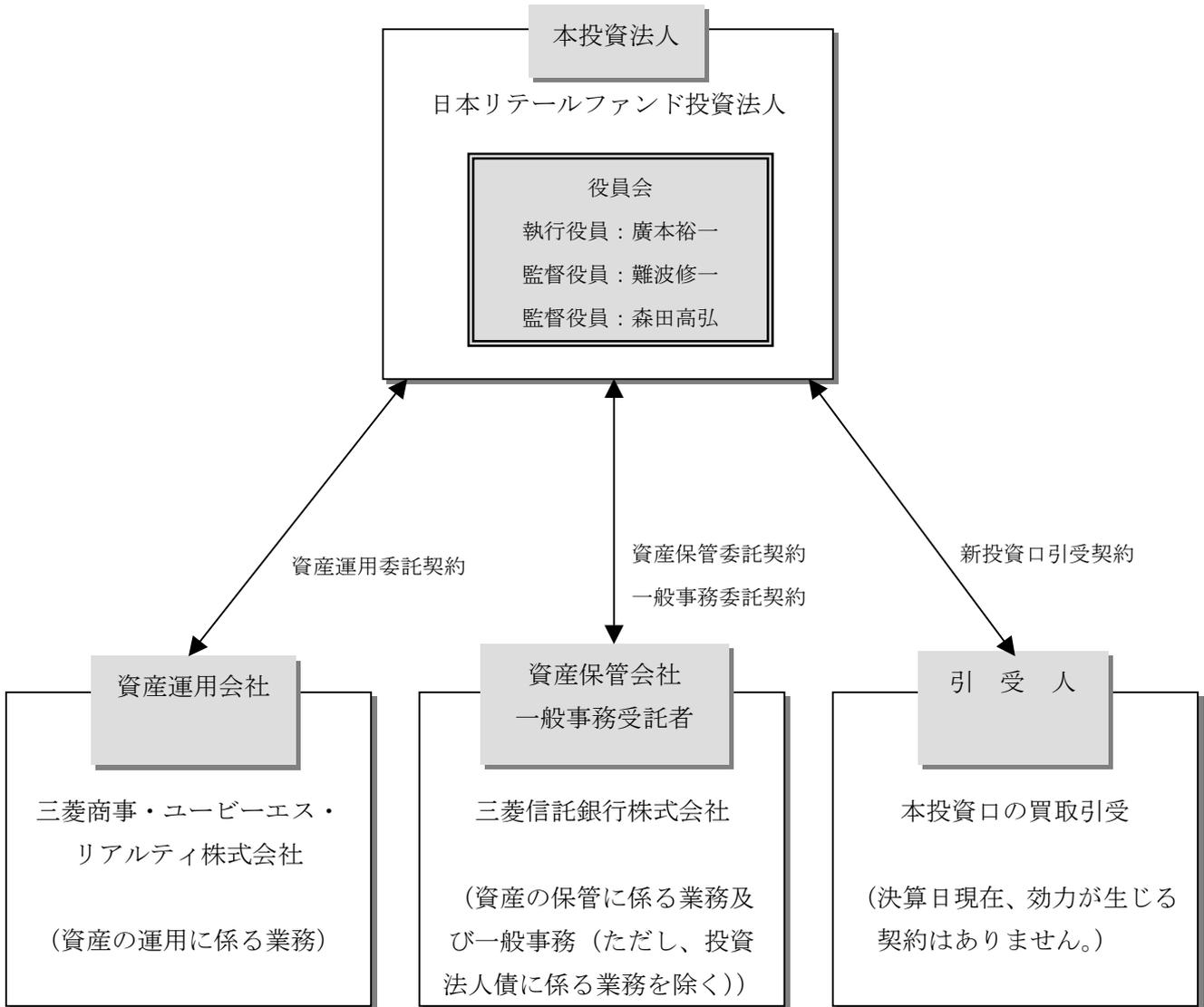
当投資法人からの委託に基づき、投信法上の投資信託委託業者として、当投資法人規約（以下「規約」といいます。）並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。

(3) 三菱信託銀行株式会社（「一般事務受託者兼資産保管会社」）

当投資法人からの委託に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①当投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務、②当投資証券の発行に関する事務、③機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、④計算に関する事務、⑤投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、⑥当投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、⑦会計帳簿の作成に関する事務、及び⑧納税に関する事務を行います。

また、当投資法人からの委託に基づき、投信法上の資産保管会社として、当投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。

当投資法人の関係法人図



当投資法人の運用ならびに分配について（「2. 運用方針および運用状況（1）運用方針」参照資料）

（イ）投資の基本方針

（1）基本方針（規約第11条）

当投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、当投資法人の資産を運用します。

（2）投資態度（規約第14条）

- ① 当投資法人は、主として都心型商業店舗ビル（注1）から郊外型ショッピングセンター（注2）、ロードサイド型店舗（注3）等の商業施設（以下「商業施設」といいます。）に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資します。

（注1） 都心型商業店舗ビルとは、主に、鉄道等主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にある高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて販売展開している店舗等を含んだ商業施設をいいます。

（注2） 郊外型ショッピングセンターとは、例えば、車でアクセスが容易な郊外の広大な敷地に立地する商業施設をいいます。なお、ショッピング（買い物）に加え飲食・映画・スポーツ施設等を含む総合的なエンターテインメント施設として提供されている高度集積型商業施設も含まれます。

（注3） ロードサイド型店舗とは、主に、主要幹線道路に面して低価格路線や個性的な品揃え等を武器にチェーン展開している店舗をいいます。

- ② 当投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとします。
- ③ 当投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設を、原則として、賃貸借期間を10年以上とする賃貸借契約を締結して賃貸するものとします。また、借入人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとします。
- ④ 当投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は当投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、上記③の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします。
- ⑤ 当投資法人が資産運用するときには、資産合計額のうち占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみに信託するものに限ります。）及び匿名組合出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権のみに運用するものに限ります。))の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上に維持するものとします。
- ⑥ 当投資法人が不動産を取得して資産運用するときには、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、地上権若しくは土地の賃借権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上に維持するものとします。
- ⑦ 当投資法人が不動産を取得して資産運用するときには、期中に取得する不動産の合計価額の当該期中に取得する特定資産の合計価額に占める割合が、上記⑥に記載する特定不動産の割合の50%以上になるようにします。

資産運用会社は、当投資法人の上記投資態度の下で、以下の(i)から(vi)に基づき、多岐にわたる商業施設より適切な物件を選別し、キャッシュフローの安定化を図るべく運用管理を実施します。なお、実際の運用にあたり、経済情勢、不動産市場、資金動向等の急激な変化等予期しえない事由により、以下のような資産運用ができなくなる場合があります。

(i) 投資対象物件

当投資法人の主たる投資対象は、当面、不動産を信託する信託の受益権とし、かかる受益権は、主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及びロードサイド型店舗などの商業施設を裏付資産とするものとします。

(ii) ポートフォリオ運用方針

当投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、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物件価値の成長やテナントの入れ替え等によりキャッシュフローの成長が期待できるグロース型資産から構成される最適なポートフォリオの構築を基本とします。更に、ポートフォリオに含まれる地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、キャッシュフローの安定を図るために、商業施設の業態、地域及び賃借人の属性による分散投資を行います。

a. 商業施設の業態

投資対象物件は、総合スーパーや百貨店などの「単一商業施設」と都心型商業店舗ビルなどの「複合商業施設」とに大きく区分されます。

単一商業施設については、総合スーパー、百貨店に加え、低価格指向の専門量販店の成長も著しくなっており、これらの新しい小売業界の動向を的確に捉えます。

一方、複合商業施設も、従来の商業施設形態から、高度に集積された郊外型大規模物件か、鉄道等主要交通機関でのアクセスが容易な高級ブランド店等を中核とした都心立地型物件に集約していく傾向が顕著になってきており、これらの社会的動向にも十分配慮します。

b. 地域による分散

投資対象地域は、原則として、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心としますが、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ます。

c. 賃借人の属性

各賃借人との賃貸借契約残存期間と信用リスクについて注視します。具体的に賃貸借契約残存期間設定については、経済環境及び賃借人の売上高等を考慮して、定期的に見直しを行います。また、債務履行の確実性に関しては、常に注意を払い、必要に応じて信用調査等を実施します。

d. 目標ポートフォリオ

本決算短信発表の日付現在における上記 a.ないし c.を総合した「目標ポートフォリオ」は、以下の通り設定されています。なお、本目標ポートフォリオは、資産運用会社の取締役会にて、国内の経済情勢、不動産市場及び小売業界動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な視点から適切か否か検討を行い、分類及び比率を含め定期的に見直しを行います。

目標ポートフォリオ 中長期的な視点から目標とする保有資産の構成割合			
投資スタイル	物件タイプ	地 域	賃貸借期間
インカム型資産 60～70%	上限	東京及び東京 周辺都市部 40～60%	2年未満 10～20%
	単一商業施設 総合スーパー等 40% 百貨店・専門店等 20% 低価格量販店等 20%	大阪・名古屋及び 同地域周辺都市 20～40%	2～10年 30～40%
グロース型資産 30～40%	複合商業施設 都市型 40% 郊外型 30%	上記を除く 政令指定都市 10～30%	10年超 40～60%
		その他 0～20%	(賃料収入をベースに算出した割合)
既稼動収益物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする。			
投資案件1件の割合は、最大でポートフォリオ全体の20%以内とする。			
信用力がトリプルB以上に相当するテナントの割合は、ポートフォリオ全体の30%以上とする。 (賃料収入をベースに算出した割合)			

- ・インカム型資産とは、中長期にわたり安定したキャッシュフローの確保を第一に目指す投資対象をいいます。
- ・グロース型資産とは、物件価値又はキャッシュフローの成長を積極的に目指す投資対象をいいます。
- ・上記表における割合については、別段の記載がない限り鑑定評価額をベースに算出したものを示しています。
- ・「東京及び東京周辺都市部」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県に所在する市町村、「大阪・名古屋及び同地域周辺都市」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び愛知県に所在する市町村をいいます。

(iii) 物件選定基準

商業施設の選定にあたっては、個別物件ごとに建物賃借人の状況、建物賃貸借契約及び修繕履歴の精査並びに建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査（以下「物件精査」といいます。）を行うほか、国内の経済情勢及び不動産市場の現況を分析し、かつ多様化する消費者動向や著しく変化する企業環境を勘案しながら、当該物件の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンス向上に繋がるのか否か、並びに資本コスト及び投資利回りを重視し、総合的な判断を行います。具体的には、以下のような点に着目します。

a. 商圏の状況

商業施設として長期的に安定した収益性を維持し、賃料負担能力を維持していくためには、その施設が立地している商圏の規模、潜在性、成長性等が重要な意味を持ってきます。商圏人口、人口動態、年齢構成、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圏の状況を分析した上、その商圏の特徴と賃借人の業態との適合性についての十分な分析を行います。また、投資対象物件の商業施設としての競争力について、商圏の特性を踏まえ、商圏内での競合の状況、潜在的な新規競合発生の余地等も含めて、慎重に分析を行います。

b. 賃貸借契約の内容

賃貸借期間、中途解約の条件、賃料改定についての取決め、敷金、保証金の有無等について十分に検討を行った上で、成長性、安定性の両面から分析を行います。

c. 建物の状況

建物の構造、耐震性、耐久性、維持管理費用等を含めた総合的な建物診断を行うことは勿論、建物構造上の商業施設としての汎用性、拡張性、転用可能性等についても十分な検討を行います。

d. 権利の態様

所有権、賃借権、地上権等の権利の態様、共有持分である場合の共有者との取決めの有無及びその内容等について、十分な検討を行い、投資対象の処分可能性等について、慎重に判断を行います。

(iv) 運営・売却方針

中長期的な運用を前提として、計画的な改装工事や新規テナントの誘致による資産価値の向上、競争力の維持・向上を図り、かつ収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上等）と費用の通減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図ります。

単一商業施設については、基本的に賃貸借期間を長めに設定しながら、競争原理を導入した不動産管理会社（以下「プロパティ・マネジャー」ということがあります。）の選定を行い、安定収益の確保を中心に運用します。また、複合商業施設については、賃貸借期間に弾力をもたせることで、次の時代の流れや最新の消費者のニーズを反映したテナントへの入替えが行えるように運用します。

個々の運用不動産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

(v) 財務方針

当投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、当投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等を目的として、借入れ及び投資法人債を発行できます。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつその合計額が 1 兆円を超えないものとします。ただし、借入れ先は証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家に限定されます。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、当投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

また、当投資法人の資産総額のうち、借入額及び投資法人債発行残高並びに当投資法人（及び当投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）は、最大 50%を目安としていますが、資産の取得等に伴い一時的に 50%を超えることがあります。なお、当面の間は、財務の健全性及び将来の成長性余力を確保するため、より低い負債比率を保つように保守的に運用します。

上記の他、さらに借入れについては以下の方針で実施されます。

- a. 借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無などの借入諸条件を、借入れ先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。ただし、期限前返済の場合の手数料などが、その時点における金利情勢によって決定されるなど、予測しがたい経済状況の変化で資金調達コストが変動する場合があります。
- b. 将来の特定資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約などの、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

当投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

(vi) 不動産管理方針

不動産管理会社は、プロパティ・マネジャーとして当投資法人が直接に取得した不動産又は信託の受益権の裏付けとなる不動産の運営管理業務（以下かかる業務を「プロパティ・マネジメント」といいます。）を行います。不動産管理会社は、おのおのの商業施設の特性に応じて個別物件毎に選定され、当該物件の運営管理業務を統括し、必要に応じて、その専門性と判断に基づき日常的な修繕、清掃等を行う会社を選定します。

当投資法人は、不動産管理会社の選定を、複数社に入札を打診し提案書を受領した上で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断し選定します。また、当投資法人は、個別物件ごとの特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上）と費用の逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図るために、不動産管理会社との委託契約期間を極力短くし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

(ロ) 投資対象

I. 基本的投資対象

(i) 主要投資対象の特定資産（規約第12条）

当投資法人は、前記「(イ) 投資の基本方針 (1) 基本方針」にしたがい、主として以下に掲げる特定資産に投資します。

なお、本決算短信発表日付現在、資産運用会社が、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）第50条の2第1項の取引一任代理等の認可を受けていないため、資産を不動産への直接投資により運用することについて業務認可を得ておらず、当投資法人は、不動産を直接投資の対象にしていません。

- ① 不動産、不動産の賃借権又は地上権
- ② 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託（不動産に随伴する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
- ③ 金銭の信託の受益権（ただし、主として不動産、地上権又は土地の賃借権を信託資産とする信託に限ります。）

- ④ 当事者の一方が相手方の行う上記①又は上記②に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該財産に対する投資として運用し、当該財産から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）
- ⑤ 資産流動化法に規定する優先出資証券（ただし、主として上記①から④までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限りします。）
- ⑥ 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券（ただし、主として上記①から④までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限りします。）
- ⑦ 投信法に規定する投資信託の受益証券（ただし、主として上記①から④までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限りします。）
- ⑧ 投信法に規定する投資証券（ただし、主として上記①から④までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限りします。）

(ii) 主たる投資対象以外の特定資産（規約第 13 条第 1 項）

当投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- ① 預金
- ② コール・ローン
- ③ 国債証券
- ④ 地方債証券
- ⑤ コマーシャル・ペーパー
- ⑥ 譲渡性預金証書
- ⑦ 前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- ⑧ 投信法第 2 条第 4 項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券
- ⑨ 合同運用指定金銭信託の受益権
- ⑩ 貸付信託法第 2 条に定める貸付信託の受益証券

(iii) その他（規約第 13 条第 2 項）

当投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

(ハ) 投資制限

A. 規約による投資制限

当投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

- (1) 当投資法人は、その資産の運用を受託した投資信託委託業者（資産運用会社）が投資法人資産運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限って、前記「(ロ) 投資対象 I. 基本的投資対象 (i) 主要投資対象の特定資産①」に掲げる不動産への投資を行うものとします（規約第 15 条第 1 号）。

(2) 当投資法人は、わが国以外に所在する不動産及び当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第15条第2号）。

(3) 資金の借入れ

- ① 当投資法人は、前記「(イ) 投資の基本方針 (1) 基本方針」に従い、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行を行うことができます。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、その募集、名義書換及び発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託します（規約第21条）。
- ② 借入れ及び投資法人債の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします（規約第22条）。
- ③ 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第23条）。
- ④ 借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第24条）。

B. 投信法による投資制限

(1) 登録投資法人は、投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次の通りです。

① 投資法人相互間の取引

資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号）。

ただし、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第33条）。

一. 次に掲げる要件のすべてを満たす取引

イ. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

A. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

B. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合

C. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

D. 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ロ. 有価証券の売買その他の投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

二. 個別の取引ごとに双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引

- 三. その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引
- ② 投資信託財産と投資法人の取引
- 運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うこと（投信法第15条第1項第3号）。
- ただし、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として投信法施行令で定める以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。
- 一. 投資信託財産について、次に掲げる要件をすべて満たす取引
- イ. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。
- A. 投資信託契約の終了に伴うものである場合
- B. 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に応ずるために行うものである場合
- C. 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- D. 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
- ロ. 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- 二. 投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引
- イ. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。
- A. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- B. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合
- C. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- D. 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
- ロ. 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- 三. 個別の取引毎にすべての受益者及びすべての投資主の同意を得て行う取引
- 四. その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引
- ③ 第三者の利益を図る取引
- 特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。
- ④ 投資法人の利益を害する取引
- 通常取引と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。
- ⑤ その他投信法施行規則で定める取引
- 上記のほか、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。

- A. 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第 34 条の 7 において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和 61 年法律 74 号。その後の改正を含みます。）（以下「投資顧問業法」といいます。）第 15 条第 1 項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）。
- B. 投資信託委託業者が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- C. 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。
- D. 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。
- E. 投資法人のために投資顧問業法第 2 条第 13 項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること。ただし、投資信託委託業者が証券業を営んでいる場合はこの限りではありません。

(2) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第 80 条第 1 項）。

- A. 合併によるとき。
- B. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。
- C. 投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

(3) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第 81 条第 1 項）。

- A. 合併によるとき。
- B. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

C. その他

(1) 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(2) 集中投資

集中投資について制限はありませんが、投資対象である不動産の選別については、地域経済リスク、地震リスク等に起因するキャッシュフローリスクを軽減することを目的として、地域分散投資を行います。基本的には東京・名古屋・大阪の 3 大都市圏を中心に投資を行う予定ですが、全国の政令指定都市についても分散投資を行います。

(3) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資信託の受益証券及び投資証券）に対する投資は、主として以下の①ないし④を裏付けとするものに限り（規約第12条第7号及び第8号）。なお、以下に記載する不動産は、日本国外に所在する不動産は含みません。また、外貨建資産への投資は行いません（規約第15条第2号）。

- ① 不動産、不動産の賃借権又は地上権
- ② 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託（不動産に随伴する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
- ③ 金銭の信託の受益権（ただし、主として不動産、地上権又は土地の賃借権を信託資産とする信託にかぎります。）
- ④ 匿名組合出資持分

(4) 流動性に欠ける資産への投資

本書に記載する制限のほか、流動性に欠ける資産への投資には制限がありません。

(二) 分配方針

当投資法人は、決算日（毎年2月末日と8月末日）現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対して、直前の決算日に発行されていた投資口又は当該決算期中に発行された投資口に応じて、次に掲げる金銭の分配の方針に従って、その所有口数に相当とする金銭の分配を行います。金銭の分配は、原則として決算日から3か月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(1) 利益の分配（規約第26条第1項）

- ① 利益は、決算日の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金（出資総額等）を控除した金額とします。
- ② 本投資法人は、利益の全部を金銭により投資主に分配します。

(2) 利益を超えた金銭の分配（規約第26条第2項）

本投資法人は、利益の額に当該決算期間の固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

(3) 金銭の分配額の制限

税法が金銭の分配について損金算入を認めるとき、当投資法人は、税法が当該損金算入を認めるために定めた条件を満たすように投資主に金銭を分配しなければなりません（規約第26条第3項）。

当投資法人が決算期間中に投資口を追加発行するとき、当該投資口に対応する金銭の分配の額については日割により計算することができるものとしますが（規約第27条）、現時点ではかかる日割計算を行う予定はありません。

(4) 分配金の支払方法（規約第28条）

当投資法人は、決算日現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対して、直前の決算日に発行されていた投資口又は当該決算期中に発行された投資口に応じて、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。当該支払は、原則として決算日から3か月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(5) 分配金の除斥期間（規約第 29 条）

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、当投資法人はその支払の義務を免れます。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

(6) 上記の他、当投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成 13 年 3 月 16 日制定。その後の改正も含みます。）に従うものとします。

(7) 当投資法人は、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とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。ただし、以下の i から iii のいずれかの条件を満たす場合には、上記(1)から(6)に従い、投資主に対して利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

- i. 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の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なくなった場合
- ii. 税法等の変更等により、個人投資主が申告を行うことが一般的に行われるようになった場合等、利益を超える金銭の分配を行うことにより譲渡損益の申告を行うことが投資家にとって負担ではなくなったと当投資法人の役員会において判断される場合
- iii. 当投資法人の「利益の配当等を損金として算入するための要件」を満たすため等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると当投資法人の役員会において判断される場合