



||||| 日本リテールファンド投資法人

資産運用報告書

第2期 自平成14年9月1日 至平成15年2月28日

・投資法人の概要

・資産運用報告書

・貸借対照表

・損益計算書

・金銭の分配に係る計算書

・会計監査人の監査報告書

・キャッシュ・フロー計算書(参考情報)



投資主の皆様におかれましては、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2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2期の経済環境を要約しますと、国内の経済状況は引き続き低迷を続け、

金融セクターが不良債権問題解決の為に増資等に追い込まれる中、

本格的なデフレ対策は打ち出されないまま推移しました。

国際経済を見渡しても、戦争後の明確なシナリオもないままイラク戦争に突き進む米国の姿勢が、

国連安保理のみならず欧米諸国の協調体制をも突き崩しながら大きな不安心理を醸成し、

世界的に経済活動を停滞させ株価を押し下げる要因となりました。

こうした内外の厳しい経済環境にも拘わらず、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、

物件稼働率は全て100%を維持出来ました。

又、エスバ川崎の少数持分を期中で約20億円分追加取得したことに加え、運用日数が多かった為、

賃料総収入が第1期に比べ7%強増加しました。

この結果、当期利益は第1期実績を9%程度上回る7億56百万円を計上することが出来ました。

この当期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14,438円とさせていただきます。

尚、当投資法人は去る平成15年3月に投資口の追加発行を完了致しました。

上記のような大変厳しい経済状況、市場環境にも拘わらず、内外投資家から

大変強い需要を頂き、合計約502億円の調達を成功裡に終えることが出来ました。

その後直ちに当該調達資金を活用して計5物件、

取得価額合計679億円の新規物件取得を完了致しました。

何れも既存4物件と同等かそれ以上の経済性、資産価値を有する優良物件ばかりです。

この新規5物件が貢献する為、来る第3期につきましては第1期決算発表時予想の

12,003円を大幅に上回る予想配当14,504円を既に公表しております。

第3期以降につきましても、運用を委託しております

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社共々、

安定運用に万全を期すと共に堅実な成長を図っていく所存です。

投資主の皆様には、

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう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

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長

廣本 裕一

平成15年4月23日

物件 Close Up

新規取得物件（取得日：平成15年3月4日）

博多リブレインノスーパーブランドシティ

たえず躍動を求める伝統の街・博多に、
世界とつながり洗練された新しい文化を発信する大人の空間を提供。



パリ・ニューヨーク・ミラノなど世界の一流ブランドの店舗が並ぶインターナショナルな街。それが『スーパーブランドシティ』です。その魅力は、路面店感覚の大型店舗が造り出す格調とゆとりあふれるお洒落なショッピング空間と、地下鉄中洲川端駅のコンコースと直結したアクセスの良さ。施設には郊外店なみの800台収容可能の大型駐車場も地下3・4階に設けられています。

*博多リブレインノスーパーブランドシティ、奈良ファミリー、イトヨーカドー鳴海店、南青山2002ビル及びあびこショッピングプラザについては、平成15年3月4日、6日に取得した物件であり第2期においては当投資法人は保有しておりません。

所在地：福岡県福岡市博多区 下川端町3番1号

地積：15,932.95m²(注1)延床面積：151,595.91m²(注2)

階数：地下4階付地上13階建(注3)

建築時期：平成10年12月24日新築

主なテナント：IDC大家家具福岡ショールーム、ルイ・ヴィトン他

(注1)敷地全体の面積

(注2)建物全体の延床面積であり、信託設定された専有部分の延床面積は42,746.89m²

(注3)一棟の建物全体の構造

人・物・環境を深く見つめ直し、再活性化する商都

『スーパーブランドシティ』



『スーパーブランドシティ』は、1999年、福岡全体の活性化への寄与と、アジアをはじめとした海外の文化・経済の交流拠点を目指して天神と博多駅のほぼ中間に位置する博多区川端に建設された「博多リブレイン」の中核を担う商業施設です。現在、ファッションを中心とした情報発信を通して「交流・交易」を図るという原点に立ち返り、今秋のグランドオープンに向けて改装が進められています。

美しい生き方を愛する人々がつくる『新生スーパーブランドシティ』

新しく生まれ変わる『スーパーブランドシティ』は、次世代のアーティストやデザイナーとの協力により、今までにない空間を提案します。「Art de Vivre」を持つ方々や各ショップの意見をもとに独自のメディアで街のホットニュースなどの新しいプロモーションを展開し、グランドデザインの視野にもとづく街づくりに積極的に関わっていきます。 Art de Vivre = 美しい生き方を愛する心、感性。パリエンスの人生哲学とされる言葉。



2世代の女性をターゲットに 既存テナントを生かしたテナントを選定。

コアターゲットは、20代後半から30代前半の女性、実年齢に左右されない感性的な若さを持つ40代後半から50代前半の女性です。新規テナントと既存テナントをバランスよくミックスし、これらの層の女性にフィットする商品構成を行うほか、厳選された食材を用いたスローフードレストランなどをファッションフロアに配置します。

水辺の街川端に着目し、 昼と夜、ふたつの表情を持つ環境を創造。

博多川に面した親水エリアにはウッドデッキを配し、モバイル屋台(ワゴンショップ)やランドマークとなるレストランを誘致。夜間にはライトアップを行い、「にぎわいの昼、ロマンティックで安心できる夜」を演出します。また、アトリウムガーデンはイベントなどの企画により「新しい大人の遊び場」としての利用を促進します。



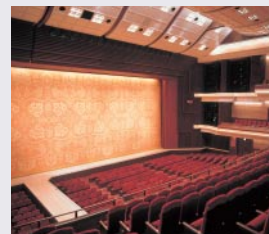
「ゆとり」から生まれる文化の発信を目指した上質な都市空間

『博多リバレイン』 HAKATA RIVERAIN

「博多リバレイン」は、九州の商都として栄えた博多に誕生した新しい空間です。その名前の意味は、ゆったりと流れる博多川をシンボルとした“ 岸辺 ”。「ゆとり」から生まれる文化をコンセプトに、ホテル・ショッピング・グルメ・劇場・美術館を持つ大人の街として、隣接する天神地区にも博多駅地区にもない新しい魅力を地域に創造しています。

最高のサービスをお約束する『ホテルオークラ福岡』

建設のコンセプトは「清楚・優雅」エレガントで落ち着いた外観と内装が、伝統あるこの街にふさわしい佇まいを見せるホテルです。総客室数は267室。訪れる人々の舌を楽ませるコンチネンタル料理、鉄板焼、和食、中華料理、地ビールレストランなどの飲食施設をはじめ、ヘルスクラブや情報機器を完備したビジネスセンターなどの施設も充実しています。



明治35年設立の本格劇場『博多座』

「博多に大劇場を設けなきは、猶は山に樹なきが如く、川に水なきが如し。(中略)博多は九州に於ては芸術の精華を以て四方に聞ゆ、歌舞音曲より演芸美術に至まで、凡そ博多市民が芸術の趣味に富めること、今改めて言ふを須ひんや、(下略)」明治35年、博多の芝居好きが集まり大劇場を建設しようと設立した博多演劇株式会社が博多座のルーツです。冒頭の一文は発起人による設立趣意書で、いかに博多っ子が大劇場を切望していたかが伝わってきます。そして現代、福岡はもちろん九州の演芸ファンが待ち望んだ博多座は客席数1500席を持つ本格劇場として、歌舞伎やミュージカル、芝居などを年間を通じて楽しめます。

世界有数のアジア近代美術のコレクション『アジア美術館』

古代から玄界灘を間に挟み、大陸と密接な関係を持ってきた福岡は、そうした歴史を背景に近年、アジアの交流拠点を目指し、さまざまな試みを行ってきました。そのひとつが5年に一度開催されるアジア美術展です。アジア美術館は、このアジア美術展の実績を生かし、世界有数のアジア近代美術のコレクションを展示する貴重な施設です。その目的は展示、収集のみならず、アジアと日本・福岡の



芸術家や研究者、そして市民が互いに創り学び合うこと。「国際的なアジアの美術センター」として、アートを中心に国境を越えた交流の場を目指しています。

Event Topic

「花の妖精、林恵理(エリー・リン)と二胡の名手、姜建華(ジャン・ジェンホワ)との出会い」

2002年12月21日フラワーアレンジメント界で注目の林恵理(写真左)と、世界屈指の二胡の名手・姜建華(写真右)による、花と音楽のコラボレーションをクリスマスイベントとして開催しました。



*ホテルオークラ福岡、博多座及びアジア美術館は当投資法人の所有ではありません。

物件 Close Up 博多リブレイン / スーパーブランドシティ

街の履歴書

川端物語

下川端と中洲を結ぶ橋のひとつ、本通り橋の近くに残る小さな碑。刻まれた文字は「渡唐口跡」。地元では碑だけでなく、博多川に沿って伸びるこの川端町一帯を「とうとうち」と呼んでいます。

「渡唐口」とは、その文字の通り、唐の国へ渡る船が発着した場所を指します。630年に始まり894年に廃止されるまで数回にわたって派遣された遣唐使の船はもちろん、それに先立つ遣隋使の船もすべてここから船出しました。はるか昔から船を駆り、いのちを風にまかせて水平線の彼方へ向かった博多商人。彼らは、イチャパチが、生きて帰りつければ百倍にもなったといわれる巨利を目論み、宋の商人や有力な寺社と結んで船を仕立て、大陸を行き来しながら富を蓄えていきました。商都博多の基礎は、まさにこの時代に築かれたといってもよいでしょう。

この頃、すでに博多には外国人居留地があり、宋からの帰化人も多く、国際結婚も盛んでした。古くから海に向かって門戸を開き、大陸や朝鮮半島、さらには東南アジアまで広がる交易網を持っていた博多商人にとってこれはごく自然なことでした。異国の文化をおおらかに受け入

れるゆとりを育む母胎は、海の幸、山の幸に恵まれ、とりあえず飢えて死ぬ心配のない恵まれた自然環境。そして、自由闊達で進取の気質に富むコスモポリタン博多の気質は、まぎれもなく歴史と風土が育てたのです。



江戸時代に入ると、対外貿易の窓口は長崎に移り、博多商人は活躍の舞台を失っていきます。しかし博多商人のたぎるような血の熱さとエネルギーは、海外への雄飛や巨利を得る夢を失っても、祭や芝居に賭ける情熱へ転化され燃えつづけました。

山笠の総鎮守である櫛田神社に見守られるように川端の町はあります。「片原町」と呼ばれた元禄の昔から人の町として発達してきた川端が、「博多誓文晴」発案など、近代博多の商業発展の基礎を築いた金山堂八尋利兵衛に代表される優れた商人を生み出したのも、嘗々と積み重ねられた町の歴史と土壌があったからなのでしょう。



新規取得物件（取得日：平成15年3月6日）

奈良ファミリー

Nara Family



本物件は、大型駐車場を備え、百貨店の近鉄百貨店、総合スーパーのジャスコ及び100以上のテナントが入居する郊外型ショッピングセンターです。

奈良市でも新(副)都心と位置づけられている近鉄大和西大寺駅から徒歩2分の距離に位置しています。

所在地：奈良県奈良市西大寺東町
二丁目4番1号他

地積：23,776.36m²

延床面積：101,716.81m²

階数：地下2階付地上7階建

建築時期：平成4年11月12日新築

主なテナント：近鉄百貨店、ジャスコ他



奈良ファミリー周辺図



新規取得物件（取得日：平成15年3月4日）

イトーヨーカドー 鳴海店

Ito-Yokado Narumi



本物件は、総合スーパーのイトーヨーカドー鳴海店が入居する郊外型ショッピングセンターです。

名古屋市中心部より直線で南方約10km、名鉄名古屋本線鳴海駅から北西約600mに位置しています。

所在地：愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232

地積：21,320.60m²

延床面積：47,442.30m²

階数：地下1階付地上4階建

建築時期：平成9年8月11日新築

主なテナント：イトーヨーカドー 鳴海店



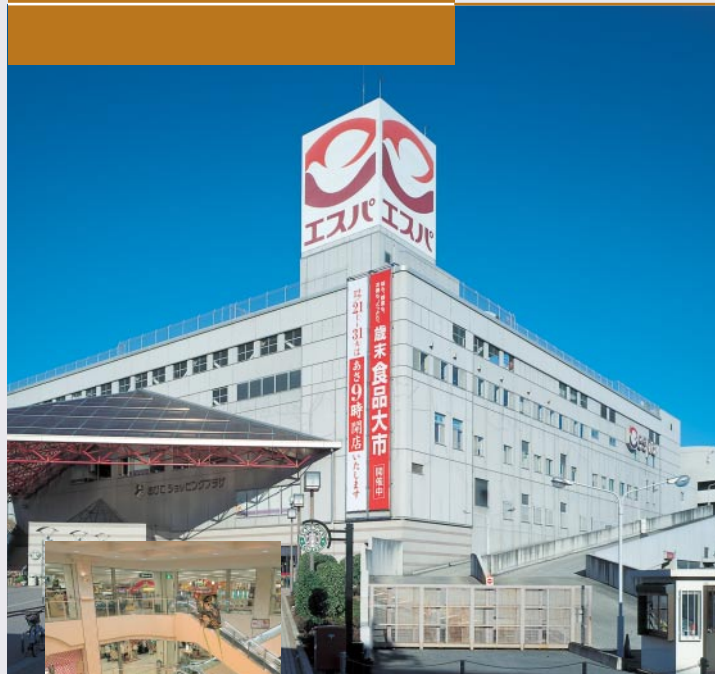
イトーヨーカドー鳴海店周辺図



新規取得物件（取得日：平成15年3月4日）

あびこショッピングプラザ

Abiko Shopping Plaza



本物件は、株式会社イーヨーカ堂が運営する総合スーパーのエスパ我孫子店他50以上のテナントが入居する郊外型ショッピングセンターです。

我孫子駅から徒歩5分の距離にあり、かつ国道6号沿いに位置しています。

所在地：千葉県我孫子市我孫子字北飯塚
142番1他

地積：22,694.35m²

延床面積：55,393.77m²

階数：地下1階付地上6階建

建築時期：平成6年10月25日新築

主なテナント：エスパ 我孫子店

あびこショッピングプラザ周辺図



既存物件



仙台中山ショッピングセンター

Sendai Nakayama Shopping Center

所在地：宮城県仙台市泉区南中山
一丁目35番40号他

(単位:百万円)

地積：86,424.18㎡

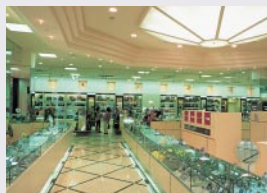
延床面積：433,43.55㎡

階数：地上4階建

建築時期：平成9年4月～平成11年11月新築

主なテナント：ジャスコ、ケーヨーD2

	第1期	第2期
賃料	437	447
その他収入	0	0
賃貸事業収入合計	437	447
公租公課	0	0
建物管理費	3	4
修繕費	0	0
保険料・信託報酬	11	11
減価償却費	76	76
その他費用	0	0
賃貸事業費用合計	91	93
賃貸事業損益	346	354
敷金	956	956
保証金	801	801
期末預り金	1,758	1,758



既存物件



エスパ川崎

ESPA Kawasaki

所在地：神奈川県川崎市川崎区
小田栄二丁目1番、2番

(単位:百万円)

地積：34,381.56㎡

延床面積：50,795.60㎡

階数：地上6階建

建築時期：平成12年5月31日新築

主なテナント：エスパ川崎

	第1期	第2期
賃料	263	313
その他収入	0	0
賃貸事業収入合計	263	313
公租公課	0	0
建物管理費	2	3
修繕費	0	0
保険料・信託報酬	8	9
減価償却費	65	75
その他費用	0	0
賃貸事業費用合計	77	88
賃貸事業損益	186	224
敷金	788	981
保証金	3,153	3,924
期末預り金	3,942	4,905



既存物件



大阪心斎橋ビル

Osaka Shinsaibashi Build

所在地：大阪府大阪市中央区
南船場三丁目4番12号

地積：1,818.67m²

延床面積：14,014.86m²

階数：地下2階付地上10階建

建築時期：平成11年1月22日新築

主なテナント：東急ハンズ心斎橋店

(単位:百万円)

	第1期	第2期
賃料	391	418
その他収入	0	0
賃貸事業収入合計	391	418
公租公課	0	0
建物管理費	3	4
修繕費	0	0
保険料・信託報酬	3	3
減価償却費	79	79
その他費用	0	0
賃貸事業費用合計	88	88
賃貸事業損益	302	330
敷金	798	798
保証金	0	0
期末預り金	798	798



既存物件



ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

JUSCO Chigasaki Shopping Center

所在地：神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎
三丁目5番16号

地積：27,567.20m²

延床面積：63,008.00m²

階数：地上5階建

建築時期：平成12年10月13日新築

主なテナント：ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

(単位:百万円)

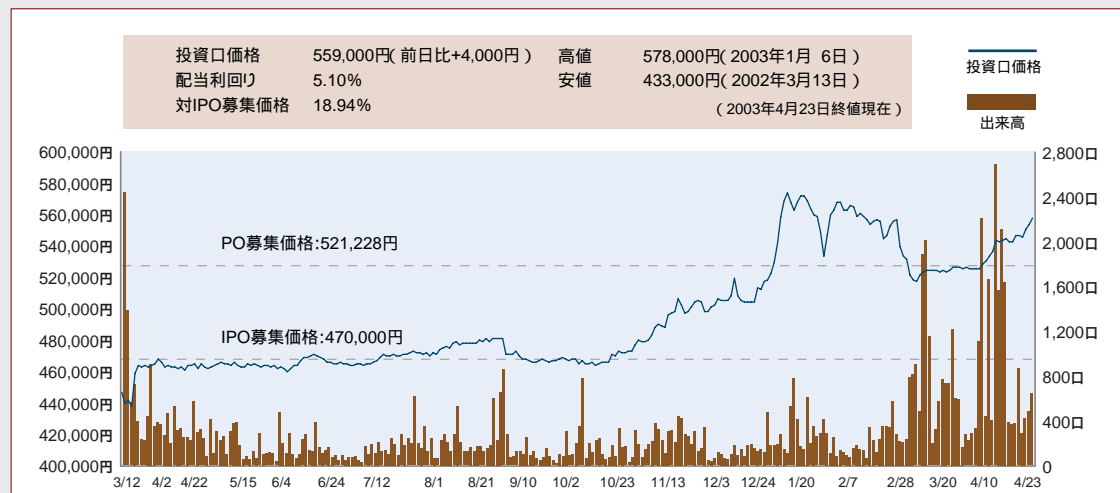
	第1期	第2期
賃料	257	274
その他収入	0	0
賃貸事業収入合計	257	274
公租公課	0	0
建物管理費	3	3
修繕費	0	0
保険料・信託報酬	4	4
減価償却費	63	63
その他費用	0	0
賃貸事業費用合計	70	70
賃貸事業損益	187	203
敷金	745	745
保証金	2,983	2,983
期末預り金	3,729	3,729



投資口の状況

日本リテールファンド投資法人：投資口価格の動き 2003年4月23日終値現在

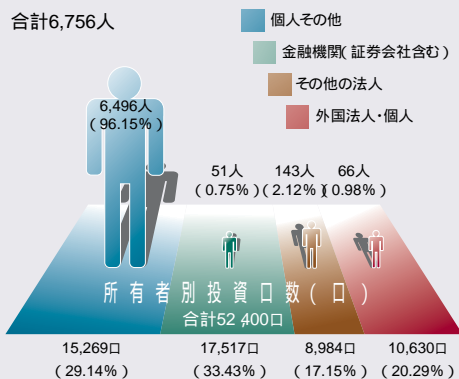
平成14年3月12日(上場日)から平成15年4月23日までの東京証券取引所における当投資法人投資口の価格、出来高の推移は以下の通りです。



(注) 投資口価格データは終値ベースで表記しております。

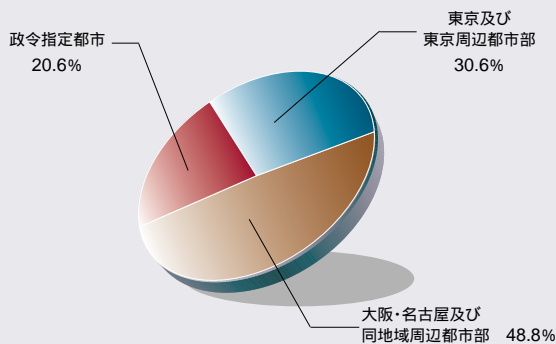
パフォーマンスレビュー

所有者別投資主数(人) 2003年2月末現在

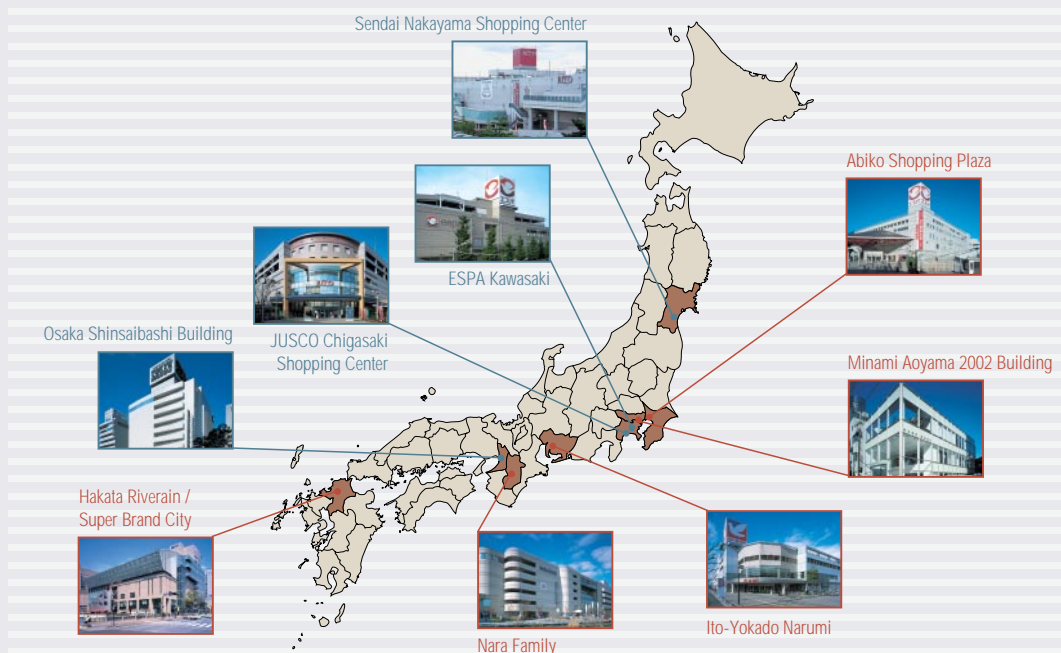


地域別ポートフォリオ

(取得価額に基づく新規5物件取得後の比率)



ポートフォリオの概要



投資口追加発行後（2003年3月末時点）の資産状況イメージ図

	物件名	所在地	取得価格(億円)
既取得物件	仙台中山ショッピングセンター	宮城県	102
	エスバ川崎	神奈川県	100
	大阪心齋橋ビル	大阪府	143
	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	神奈川県	83
3月新規取得物件	博多リバーレイン/スーパーブランドシティ	福岡県	126
	イトーヨーカドー 鳴海店	愛知県	85
	南青山2002ビル	東京都	53
	奈良ファミリー	奈良県	312
	あびこショッピングプラザ	千葉県	102



本イメージ図及び記載数値については、会計監査人の監査及びレビューを受けておりません。

(注)上記の図及び記載数値は次の前提に基づいて作成されています。1)2月末時点の短期借入金は全額返済。2)敷金・保証金は、2月末時点の残高に新規取得物件に係る315億円を加算。3)自己資本は、2月末時点の出資総額に3月の投資口追加発行による調達額502億円を加算。4)その他資産・負債は貸借の差額(減価償却累計額を含む)。5)不動産については既取得物件・新規取得物件それぞれ、取得価格(売買契約書等に記載された売買価格)。なお、記載した数値は、記載未済の数値を切捨てにより表示しております。

運用会社の概要

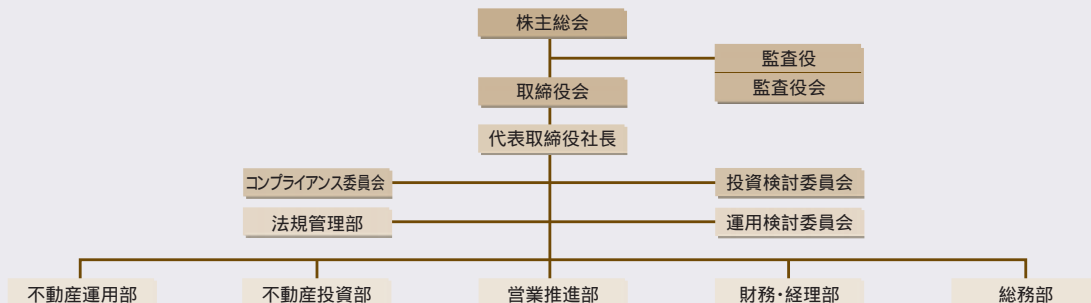
日本リートファンド投資法人は、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と資産運用委託契約を締結し、その資産の運用に係る業務を委託しています。

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

沿革

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

機構



株主構成

名称	住所	所有株式数(株)	所有株式数の比率(%)
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目6番3号	5,100	51
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 CH8001 パーンホフストラッセ 45 (45, Bahnhofstrasse, CH8001, Zurich, Switzerland) スイス国 バーゼル市 CH4051 エーションフォルシュタット 1 (1, Aeschenvorstadt, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49



シンボルマークのデザインコンセプト

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

資産運用の概況

1 営業成績及び財産の状況の推移

		第1期 (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)		第2期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	
営業収益	百万円	1,350		1,453	
(うち賃貸事業収益)	百万円	(1,350)		(1,453)	
営業費用	百万円	509		539	
(うち賃貸事業費用)	百万円	(327)		(340)	
営業利益	百万円	841		914	
経常利益	百万円	696		757	
当期利益	(a) 百万円	694		756	
純資産額	(b) 百万円	24,356		24,418	
(対前期比)	%	(-)		(+0.3)	
総資産額	(c) 百万円	44,064		45,012	
(対前期比)	%	(-)		(+2.1)	
出資総額	百万円	23,662		23,662	
(対前期比)	%	(-)		(0.0)	
発行済投資口数	(d) 口	52,400		52,400	
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	464,824		466,010	
分配総額	(e) 百万円	694		756	
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	13,252		14,438	
(うち1口当たり利益分配金)	円	(13,252)		(14,438)	
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)		(-)	
総資産経常利益率	注3 %	1.6 (3.4)		1.7 (3.4)	
自己資本利益率	注3 %	2.9 (6.1)		3.1 (6.3)	
自己資本比率	(b)/(c) %	55.3		54.3	
(対前期比増減)		(-)		(1.0)	
配当性向	(e)/(a) %	100.0		100.0	
【その他参考情報】					
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	1,308		1,407	
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	51.4		52.1	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	26.2		22.8	
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	18,696		20,067	
FFO (Funds from Operation) 倍率	注3 倍	12.0		12.9	

注1. 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

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

注3. 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、()内の数値は、第1期は平成14年3月13日より運用を開始したため、実質的な運用日数172日により年換算した数値、第2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	金利償却前当期利益 / 支払利息	
1口当たりFFO	(当期利益 + 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	

2 当期の資産の運用の経過

(1) ファンドの主な推移

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成13年9月14日に設立され、翌14年3月12日にわが国初めての商業施設不動産の運用に特化した投資法人として東京証券取引所に上場（銘柄コード8953）しました。その後、平成14年12月10日には、第1期で取得した「エスパ川崎」の80.37%の共有持分に対する残りの19.63%を追加取得しました。

(2) 運用実績

ポートフォリオの運用方針としては、「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」との最適な構築を基本としておりますが、当期末（平成15年2月28日）時点における4物件（取得価額の総額42,891百万円、賃貸可能面積180,459㎡）は、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。

なお、この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16年）に支えられ、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4年程度と短いため、当期において改修工事等に伴う資本的支出は4百万円でした。

(3) 資金調達の詳細

資金調達については、当投資法人（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111億円を最大限に活用し、銀行借入金を90億円（内、長期借入金は約42億円）に抑えております。

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、借入れ金利が低い水準で推移したことに加え、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。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,453百万円、不動産賃貸事業利益1,112百万円、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は914百万円となり、経常利益は757百万円、当期利益は756百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,438円となりました。

3 増資等の状況

当期においては、増資等は行っておらず出資総額等の移動はありません。なお、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(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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第1期	第2期
決算年月	(平成14年8月)	(平成15年2月)
最高	484,000円	578,000円
最低	433,000円	466,000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14,438円といたしました。

	第1期	第2期
	(自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)	(自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)
当期利益総額	694,417千円	756,559千円
利益留保額	12千円	20千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	694,404千円 (13,252円)	756,551千円 (14,438円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	694,404千円 (13,252円)	756,551千円 (14,438円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

現状、イラク戦争が比較的短期に終結した反面、イラク情勢の陰に隠れていたわが国実体経済の弱さが改めてクローズアップされ、景気や企業業績への先行き懸念がますます広がっております。わが国事業会社の多くの経営者にとっては、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ますます顕在化してくると予想されます。このような認識の下、当投資法人では引き続き中長期的な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大都市圏を中心とするが、政令指定都市などの主要な都市及びその周辺も含め、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5月）等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1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、出来る限り希薄化を避けつつ1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。

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15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) 新投資口の発行

平成15年2月18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15年3月3日及び平成15年3月25日に払込が完了いたしました。これにより、平成15年3月26日付で出資総額は73,921,612千円、発行済投資口の総数は152,502口となっております。

【公募による新投資証券の発行】

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

発行新投資口数	: 95,000口（国内67,910口、海外27,090口）		
発行価格（募集価格）	: 1口当たり521,228円	払込期日	: 平成15年3月3日
発行価格の総額	: 49,516,660,000円	投資証券交付日	: 平成15年3月4日
発行価額（引受価額）	: 1口当たり502,080円	分配金起算日	: 平成15年3月1日
発行価額の総額	: 47,697,600,000円		

【第三者割当による新投資証券発行】

<グリーンシュアオプション行使に伴う第三者割当>

発行新投資口数	: 5,102口	払込期日	: 平成15年3月25日
発行価額	: 1口当たり502,080円	投資証券交付日	: 平成15年3月26日
発行価額の総額	: 2,561,612,160円	分配金起算日	: 平成15年3月1日
割当先	: 日興シティグループ証券会社（注）		
注	: 旧日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、平成15年4月7日に名称を変更し、日興シティグループ証券会社となりました。		

(2) 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、主として（1）に記載された新投資口の発行による手取金により、平成15年3月4日付及び平成15年3月6日付にて以下のとおり資産を取得いたしました。

【博多リバレイン/スーパーブランドシティ】

所在地	: 福岡県福岡市
種類	: 店舗
取得価額（注1）	: 12,600百万円
取得日	: 平成15年3月4日
資産の種類	: 不動産を信託する信託の受益権
信託受託者	: 中央三井信託銀行株式会社
信託期間	: 平成14年9月2日から平成29年9月11日まで

【イトーヨーカドー鳴海店】

所在地	: 愛知県名古屋
種類	: 店舗・駐車場
取得価額（注1）	: 8,540百万円
取得日	: 平成15年3月4日
資産の種類	: 不動産を信託する信託の受益権
信託受託者	: みずほ信託銀行株式会社（注2）
信託期間	: 平成14年9月25日から平成29年9月末日まで

【南青山2002ビル】

所在地	: 東京都港区
種類	: 事務所・店舗
取得価額（注1）	: 5,350百万円
取得日	: 平成15年3月4日
資産の種類	: 不動産を信託する信託の受益権
信託受託者	: 中央三井信託銀行株式会社
信託期間	: 平成12年12月22日から平成29年4月22日まで

【あびこショッピングプラザ】

所在地	: 千葉県我孫子市
種類	: 店舗・駐車場
取得価額（注1）	: 10,200百万円
取得日	: 平成15年3月4日
資産の種類	: 不動産を信託する信託の受益権
信託受託者	: 株式会社りそな銀行（注3）
信託期間	: 平成11年6月17日から平成26年10月25日まで

【奈良ファミリー】

所在地	: 奈良県奈良市
種類	: 店舗・車庫
取得価額（注1）	: 31,241百万円
取得日	: 平成15年3月6日
資産の種類	: 不動産を信託する信託の受益権
信託受託者	: 三菱信託銀行株式会社
信託期間	: 平成15年3月6日から平成25年2月末日まで

注1. 取得価額は、取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない当該信託建物、信託構築物、信託工具器具備品及び信託土地自体の取得価額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しています。

注2. 平成15年3月12日に旧みずほアセット信託銀行株式会社と旧みずほ信託銀行株式会社とが合併を行い、みずほ信託銀行株式会社となりました。

注3. 平成15年3月1日に旧株式会社大和銀行と旧株式会社あさひ銀行が分割・合併を行い、株式会社りそな銀行及び株式会社埼玉りそな銀行となりました。

投資法人の概況

1 出資の状況

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

2 主要な投資主

平成15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		発行済投資口に対する所有投資口数の割合	
		口	%	口	%
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目6-3	5,102	9.74		
ゴールドマン サックス インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	1,801	3.44		
株式会社森和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	1,800	3.44		
株式会社関西銀行	大阪府大阪市中央区心斎橋筋2丁目7-21	1,788	3.41		
日興ソロモン スミス パーニー証券会社	東京都港区赤坂5-2-20赤坂パークビルディング	1,700	3.24		
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町1丁目3-8	1,494	2.85		
沼津信用金庫	静岡県沼津市大手町5丁目6番16号	1,409	2.69		
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	1,066	2.03		
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内1丁目20-8	1,038	1.98		
共栄火災海上保険相互会社	東京都港区新橋1丁目18-6	1,000	1.91		
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字阿田178番地8	896	1.71		
日本図書普及株式会社	東京都新宿区市谷田町2丁目四十一番地三	790	1.51		
ルウ オブ バムエザ ガジン スチャル アカウト エクスクルーパベネフィット クライアツ	P.O.BOX 208, BERMUDA HOUSE, ST. JULIAN S AVENUE ST.PETER PORT, GUERNSEY, CHANNEL ISLAND	788	1.50		
丸ト興業株式会社	愛知県豊橋市花田町字越水116	676	1.29		
株式会社紀陽銀行	和歌山県和歌山市本町1丁目35	651	1.24		
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町26番15号	627	1.20		
投資信託受託者三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝3丁目23-1	614	1.17		
株式会社伊予銀行	愛媛県松山市南堀端町1	600	1.15		
ボストン・セーフティポート エビー・エヌ・エム グローバルカストディ	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108	586	1.12		
第一法規出版株式会社	東京都港区南青山2丁目11-17	539	1.03		
合計		24,965	47.64		

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 森田 高弘	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士 森田公認会計士事務所 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称で所有していません。

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

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

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託者（引受人）	注1
一般事務受託者（海外における引受人）	注2
一般事務受託者（売出人）	注3
一般事務受託者（名義書換等）	三菱信託銀行株式会社

注1. 平成15年2月18日開催の役員会において、日興シティグループ証券会社（旧日興ソロモン・スミス・パーニー証券会社は、平成15年4月7日に名称を変更し、日興シティグループ証券会社となりました）及びUBSフォーバーク証券会社東京支店を共同主幹証券会社とし、三菱証券株式会社、大和証券株式会社、大和証券エヌエムピーシー株式会社、新光証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社を引受人とする新投資口引受契約を締結し、投資口の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。平成15年3月3日に払込が完了し、現在委託業務は終了しております。

注2. 平成15年2月18日開催の役員会において、Citigroup Global Markets Limited（旧 Salomon Brothers International Limited は、平成15年4月7日に名称を変更し、Citigroup Global Markets Limited となりました）とUBS AG, acting through its business group UBS Warburg を引受人とする International Purchase Agreement を締結し、投資口の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。平成15年3月3日に払込が完了し、現在委託業務は終了しております。

注3. 平成15年2月18日開催の役員会において、日興シティグループ証券会社（旧日興ソロモン・スミス・パーニー証券会社は、平成15年4月7日に名称を変更し、日興シティグループ証券会社となりました）を、上記国内募集に伴い、その需給状況を勘案して行われるオーバアラットメントによる売出しに関する一般事務受託者に選任いたしました。平成15年3月25日に払込が完了し、現在委託業務は終了しております。

投資法人の運用資産の状況

1 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第1期 (平成14年8月31日現在)		第2期 (平成15年2月28日現在)	
		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	16,609	37.7	18,476	41.0
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	14,403	32.7	14,323	31.8
	その他の政令都市及びその周辺部	10,301	23.4	10,227	22.7
小計		41,314	93.8	43,027	95.6
預金・その他の資産		2,750	6.2	1,984	4.4
資産総額計		44,064	100.0	45,012	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 ㎡	賃貸面積 ㎡	稼働率 %	対総賃貸事業収入比率 %	主たる用途
仙台中山ショッピングセンター (信託受益権)	10,227	1	46,248.96	46,248.96	100.0	30.8	商業施設
エスバ川崎 (信託受益権)	10,146	1	56,891.15	56,891.15	100.0	21.5	商業施設
大阪心齋橋ビル (信託受益権)	14,323	1	13,666.96	13,666.96	100.0	28.8	商業施設
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター (信託受益権)	8,330	1	63,652.33	63,652.33	100.0	18.9	商業施設
合計	43,027	4	180,459.40	180,459.40	100.0	100.0	

注1：当期に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：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2位を四捨五入しております。

3 不動産等組入資産明細

平成15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	期末算定価額 (注)	帳簿価額
			m ²	百万円	百万円
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35 番40号、57号、5号	不動産信託 受益権	46,248.96	10,200	10,227
エスバ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁 目1番、2番	不動産信託 受益権	56,891.15	10,100	10,146
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	14,600	14,323
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	8,320	8,330
	合 計		180,459.40	43,220	43,027

注．期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の評価書による）を記載しております。

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）				第2期（平成14年9月1日～平成15年2月28日）			
	テナント総数 期末時点 件	稼働率 期末時点 %	賃貸事業収入 期間中 百万円	対総賃貸事業 収入比率 %	テナント総数 期末時点 件	稼働率 期末時点 %	賃貸事業収入 期間中 百万円	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	100.0	437	32.4	2	100.0	447	30.8
エスバ川崎	1	100.0	263	19.5	1	100.0	313	21.5
大阪心斎橋ビル	1	100.0	391	29.0	1	100.0	418	28.8
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	257	19.1	1	100.0	274	18.9
合計	5	100.0	1,350	100.0	5	100.0	1,453	100.0

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成15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	4,170	59
	合 計	4,170	4,170	59

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
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 ・建屋塗装 ・防水工事	平成15年5月	24	-	-

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3.5百万円であり、費用に区分された修繕費0.3百万円と合わせ、合計3.8百万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)
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	平成14年9月	2.2
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	タラップ取付工事	平成14年9月	0.2
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	平成14年10月	0.5
エス百川崎	神奈川県川崎市	フェンス工事	平成14年11月	0.4
合計				3.5

3 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

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

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

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1期 (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)	第2期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)
(a) 資産運用報酬	121,749	132,509
(b) 資産保管報酬	6,147	8,676
(c) 一般事務委託報酬	24,797	28,356
(d) 役員報酬	3,450	1,800
(e) その他の費用	25,626	26,792
合計	181,771	198,134

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1期は327,336千円、第2期は15,792千円あります。

2 借入状況

決算日における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
			残 高	残 高					
			百万円	百万円	%				
短期 借入金	株式会社東京三菱銀行	平成14年12月30日	2,414	2,414	1.1	平成15年12月30日	期限 一括	注2	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	平成14年12月30日	1,208	1,208	1.1	平成15年12月30日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年12月30日	1,208	1,208	1.1	平成15年12月30日			
	小計		4,830	4,830					
長期 借入金	株式会社東京三菱銀行	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	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	平成14年3月13日	1,043	1,043	1.1	平成19年3月13日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月13日	1,043	1,043	1.1	平成19年3月13日			
	小計		4,170	4,170					
合計			9,000	9,000					

注1：平均利率は、借入先金融機関毎の借入利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。長期借入金における平均利率については、期末借入金残高に対する金利スワップの利率を勘案した加重平均利率を記載しております。

注2：資金の用途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
エスパ川崎	平成14年12月10日	百万円 1,974	-	百万円 -	百万円 -	百万円 -
合計		1,974		-	-	-

注1. 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しています。

注2. 平成14年3月13日に80.37%を取得し、平成14年12月10日に残る19.63%を取得しております。

2 その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

物件名	取得年月日	取得価額	特定資産の調査価格（注3）
エスパ川崎	平成14年12月10日	百万円 1,974	百万円 1,983
合計		1,974	1,983

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

注3. 対象特定資産の調査価格に、当該取引の取得持分割合（19.63%）を乗じた価格を記載しております。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

当期中における利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額A	利害関係人等との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額 B	
	千円		千円	%
プロパティ・マネジメント報酬	15,345	ダイヤモンドシティ株式会社	3,504	22.8

注：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ダイヤモンドシティ株式会社について記載しています。

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ください。

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

1 金額及び比率の端数処理

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。

2 お知らせ

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

	件名	概要
平成15年1月14日	資産運用委託契約の一部変更に係る件	<p>平成13年9月20日付資産運用委託契約書のうち、資産運用報酬の算定方法及び支払方法を定めた第8条を変更するため、資産運用委託契約の変更合意書を締結しました。</p> <p><変更前> (資産運用報酬) 第8条 甲(日本リテールファンド投資法人)は、各決算期毎に資産合計額に年率100分の0.6を乗じた額を資産運用報酬として、各決算期間の翌月末までに乙(三菱商事・コービーエス・リアルティ株式会社)の指定する口座に入金する方法で支払うものとする。</p> <p><変更後> (資産運用報酬) 第8条 甲(日本リテールファンド投資法人)は、甲の直前の決算期の翌日から3ヶ月目の末日までの期間(以下、「計算期間Ⅰ」という。)および当該末日の翌日から決算期までの期間(以下、「計算期間Ⅱ」といい、「計算期間Ⅰ」とあわせて「計算期間」という。)ごとに下記に定める資産合計額に年率100分の0.6を乗じた額(1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算する。)を各計算期間ごとの資産運用報酬として、各計算期間の翌々月の末日までに乙の指定する口座に入金する方法で支払うものとする。</p> <p>(計算期間Ⅰにおける資産合計額) このとき、資産合計額は、甲の直前の決算期の貸借対照表(投信法第131条第1項の承認を受けたものに限る。以下、本条において「貸借対照表」という。)に記載された資産合計額に、当該決算期の翌日から計算期間Ⅰの末日までの期間に甲が規約第12条所定の資産(以下、本条において「主要投資対象資産」という。)を取得または処分したときは、当該期間中に取得した主要対象資産の取得価額の合計(X)と同期間中に処分した主要投資対象資産の直近の貸借対照表価額の合計(Y)との大小により、以下に定める金額を加減して算出した額とする。</p> <p>XがYより大きい場合、XとYとの差額を加える。 XがYより小さい場合、処分した主要投資対象資産の売却価格の合計(Z)とYとの差額を加える(差額が負の値の場合はその絶対値を減じる)。</p> <p>(計算期間Ⅱにおける資産合計額) このとき、資産合計額は、計算期間Ⅱの末日を基準とした決算期の貸借対照表に記載された資産合計額とする。</p>
平成15年2月18日	<p>一般事務委託契約(新投資口引受契約)締結に係る件</p> <p>グリーンシュアオプションに係る新投資口買取契約締結に係る件</p> <p>International Purchase Agreement 締結に係る件</p>	<p>新投資口の公募・追加発行に係る一般事務を日興シティグループ証券会社(注1)及びUBSウォーバーク証券会社東京支店に委託しました。新投資口の追加発行に係るグリーンシュアオプションを付与するため、日興シティグループ証券会社(注1)と新投資口買取契約を締結しました。新投資口の海外募集に係る事務をCitigroup Global Markets Limited(注2)及びUBS AG, acting through its business group UBS Warburgに委託しました。</p>

注1. 旧日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、平成15年4月7日に名称を変更し、日興シティグループ証券会社となりました。

注2. 旧 Salomon Brothers International Limited は、平成15年4月7日に名称を変更し、Citigroup Global Markets Limitedとなりました。

貸借対照表

科目	期 別		当 期 (平成15年2月28日現在)		前 期(ご参考) (平成14年8月31日現在)	
			金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金			817,345		851,675	
信託現金及び信託預金			916,272		900,978	
営業未収入金			44,688		45,123	
未収消費税等			-		729,203	
その他の流動資産			16,419		23,380	
流動資産合計			1,794,726	4.0	2,550,361	5.8
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
信託建物	14,982,934				14,233,101	
減価償却累計額	521,386	14,461,548			256,519	13,976,581
信託構築物	994,684				947,934	
減価償却累計額	50,589	944,094			24,875	923,059
信託工具器具備品	78,554				65,731	
減価償却累計額	8,284	70,269			3,890	61,840
信託土地		27,551,906				26,352,732
有形固定資産合計		43,027,819	95.6		41,314,214	93.8
2. 投資等						
長期前払費用			32,857		38,185	
繰延ヘッジ損失			59,171		50,708	
投資等合計			92,028	0.2	88,893	0.2
固定資産合計			43,119,848	95.8	41,403,108	94.0
III 繰延資産						
創業費			97,468		111,392	
繰延資産合計			97,468	0.2	111,392	0.3
資産合計			45,012,042	100.0	44,064,862	100.0

科 目	期 別		当 期 (平成15年2月28日現在)		前 期(ご参考) (平成14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						
短期借入金	4,830,000		4,830,000		4,830,000	
未払金	-		128,097		128,097	
未払費用	166,658		167,110		167,110	
未払法人税等	973		1,865		1,865	
未払消費税等	17,576		-		-	
前受金	142,277		130,205		130,205	
その他の流動負債	14,656		1,019		1,019	
流動負債合計	5,172,142	11.5	5,258,298	11.9	5,258,298	11.9
Ⅱ 固定負債						
長期借入金	4,170,000		4,170,000		4,170,000	
信託預り敷金保証金	11,191,757		10,229,037		10,229,037	
デリバティブ債務	59,171		50,708		50,708	
固定負債合計	15,420,928	34.3	14,449,746	32.8	14,449,746	32.8
負債合計	20,593,071	45.8	19,708,045	44.7	19,708,045	44.7
出資の部						
Ⅰ 出資総額						
出資総額	23,662,400	52.6	23,662,400	53.7	23,662,400	53.7
Ⅱ 剰余金						
当期未処分利益 (うち当期利益)	756,571 (756,559)		694,417 (694,417)		694,417 (694,417)	
剰余金合計	756,571	1.7	694,417	1.6	694,417	1.6
出資合計	24,418,971	54.2	24,356,817	55.3	24,356,817	55.3
負債・出資合計	45,012,042	100.0	44,064,862	100.0	44,064,862	100.0

損 益 計 算 書

科 目	期 別		当 期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)		前 期 (ご参考) (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 (%)		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	1,453,446	1,453,446	100.0		1,350,616	1,350,616	100.0	
2 . 営業費用								
賃貸事業費用	340,981				327,579			
資産運用報酬	132,509				121,749			
役員報酬	1,800				3,450			
資産保管委託報酬	8,676				6,147			
一般事務委託報酬	28,356				24,797			
その他費用	26,792	539,116	37.1		25,626	509,351	37.7	
営業利益		914,330	62.9			841,264	62.2	
II 営業外損益の部								
1 . 営業外収益								
受取利息	48				57			
その他営業外収益	1,064	1,113	0.1		-	57	0.0	
2 . 営業外費用								
支払利息	48,828				39,415			
新投資口発行費	74,161				57,461			
投資口公開関連費用	8,242				22,494			
創業費償却	13,924				13,924			
その他営業外費用	12,734	157,890	10.8		11,782	145,077	10.7	
経常利益		757,552	52.1			696,244	51.6	
税引前当期利益		757,552	52.1			696,244	51.6	
法人税その他の税の額		973	0.0			1,865	0.1	
法人税等調整額		19				38		
当期利益		756,559	52.1			694,417	51.4	
前期繰越利益		12				-		
当期末処分利益		756,571				694,417		

重要な会計方針

科目	期別 当期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	前期(ご参考) (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"> <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	<p>①有形固定資産 同左</p> <p>②長期前払費用 同左</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							
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 同左</p>						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は10,722千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税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あります。</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基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っております。</p>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>						
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。 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あります。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 (3)信託預り敷金保証金 <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>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 支出時に全額費用として処理しております。 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</p>						

重要な会計方針

期別 科目	当期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	前期(ご参考) (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項(前頁からつづく)	<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>	<p>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。 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 同左</p>

注記事項

貸借対照表関係

	当 期 (平成15年2月28日現在)	前 期(ご参考) (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)	(単位：千円)
信託現金及び信託預金	877,659	900,978
信託建物	13,719,772	13,976,581
信託構築物	901,381	923,059
信託工具器具備品	57,926	61,840
信託土地	26,352,732	26,352,732
合 計	41,909,472	42,215,190
担保を付している債務は次のとおりです。	(単位：千円)	(単位：千円)
短期借入金	4,830,000	4,830,000
長期借入金	4,170,000	4,170,000
合 計	9,000,000	9,000,000
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	800,000千円
借入実行残高	- 千円	- 千円
差引額	800,000千円	800,000千円
3. 発行済投資口数	52,400口	52,400口
4. 投資口1口当たりの純資産額	466,010円	464,824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14年9月1日 至平成15年2月28日)	前 期(ご参考) (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)
不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料及び駐車場使用料収入	1,453,368	1,350,528
その他賃料収入	78	88
不動産賃貸事業収益合計	1,453,446	1,350,616
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	15,345	13,918
修繕費	300	1,038
保険料	7,108	6,754
信託報酬	22,628	20,487
その他賃貸事業費用	623	97
減価償却費	294,975	285,285
不動産賃貸事業費用合計	340,981	327,579
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,112,464	1,023,036

税効果会計関係

	当 期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	前 期(ご参考) (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)	(単位：千円)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	18	38
繰延税金資産合計	18	38
(繰延税金資産の純額)	18	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：%)	(単位：%)
法定実効税率	39.39	39.39
(調整)		
支払分配金の損金算入額	39.34	39.29
その他	0.08	0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13	0.26

(重要な後発事象)

当 期 (自平成14年9月1日) (至平成15年2月28日)	前 期 (ご参考) (自平成13年9月14日) (至平成14年8月31日)
<p>1. 新投資証券の発行 平成15年2月18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、下記条件にて平成15年3月4日及び平成15年3月26日に、それぞれ発行しております。</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：95,000口(国内67,910口、海外27,090口) 発行価格(募集価格)：1口当たり521,228円 発行価格の総額：49,516,660,000円 発行価額(引受価額)：1口当たり502,080円 発行価額の総額：47,697,600,000円 払込期日：平成15年3月3日 投資証券交付日：平成15年3月4日 分配金起算日：平成15年3月1日</p> <p>【第三者割当による新投資証券発行】 グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当 発行新投資口数：5,102口 発行価額：1口当たり502,080円 発行価額の総額：2,561,612,160円 割当先：日興シティグループ証券会社(注) 払込期日：平成15年3月25日 投資証券交付日：平成15年3月26日 分配金起算日：平成15年3月1日</p> <p>注. 旧日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、平成15年4月7日に名称を変更し、日興シティグループ証券会社となりました。</p> <p>2. 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、主として1.に記載された新投資口の発行による手取金により、平成15年3月4日付及び平成15年3月6日付にて以下のとおり資産を取得致しました。</p> <p>【博多リバレインノスーパーブランドシティ】 所在地：福岡県福岡市 種 類：店舗 取得価額(注1)：12,600百万円 取得日：平成15年3月4日 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 信託受託者：中央三井信託銀行株式会社 信託期間：平成14年9月2日から平成29年9月11日まで</p> <p>【イトーヨーカドー鳴海店】 所在地：愛知県名古屋市長区 種 類：店舗・駐車場 取得価額(注1)：8,540百万円 取得日：平成15年3月4日 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 信託受託者：みずほ信託銀行株式会社(注2) 信託期間：平成14年9月25日から平成29年9月末日まで</p> <p>【南青山2002ビル】 所在地：東京都港区 種 類：事務所・店舗 取得価額(注1)：5,350百万円 取得日：平成15年3月4日 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 信託受託者：中央三井信託銀行株式会社 信託期間：平成12年12月22日から平成29年4月22日まで</p> <p>【あびこショッピングプラザ】 所在地：千葉県我孫子市 種 類：店舗・駐車場 取得価額(注1)：10,200百万円 取得日：平成15年3月4日 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 信託受託者：株式会社りそな銀行(注3) 信託期間：平成11年6月17日から平成26年10月25日まで</p> <p>【奈良ファミリー】 所在地：奈良県奈良市 種 類：店舗・車庫 取得価額(注1)：31,241百万円 取得日：平成15年3月6日 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権 信託受託者：三菱信託銀行株式会社 信託期間：平成15年3月6日から平成25年2月末日まで</p> <p>注1. 取得価額は、取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない当該信託建物、信託構築物、信託工具器具備品及び信託土地自体の取得価額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。 注2. 平成15年3月12日に旧みずほアセット信託銀行株式会社と旧みずほ信託銀行株式会社が合併を行い、みずほ信託銀行株式会社となりました。 注3. 平成15年3月1日に旧株式会社大和銀行と旧株式会社あさひ銀行が分割・合併を行い、株式会社りそな銀行及び株式会社埼玉りそな銀行となりました。</p>	

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位：円)

期 別 科 目	当 期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	前 期 (ご参考) (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)
I 当期末処分利益	756,571,921	694,417,302
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	756,551,200 (14,438)	694,404,800 (13,252)
III 次期繰越利益	20,721	12,502
分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である756,551,200円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である694,404,800円を利益分配金として分配しております。</p>

会計監査人の監査報告書

監 査 報 告 書

平成15年4月22日

日本リテールファンド投資法人

執行役員 廣本裕一殿

中央青山監査法人



代表社員
関与社員

公認会計士

市取 秀 樹

代表社員
関与社員

公認会計士

清水 教

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14年9月1日から平成15年2月28日までの決算期の貸借対照表、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。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

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。

新投資口の発行及び資産の取得に関する後発事象が資産運用報告書の「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関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

科 目	期 別	前 期	
		(自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日)	(自 平成13年9月14日 至 平成14年8月31日)
		金 額(千円)	金 額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期利益		757,552	696,244
減価償却費		294,975	285,285
長期前払費用償却額		5,328	8,706
創業費償却額		13,924	13,924
受取利息		48	57
支払利息		48,828	39,415
営業未収入金の増加・減少額		434	45,123
未収消費税等の増加・減少額		729,203	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	128,097
未払費用の増加・減少額		1,061	151,343
未払消費税等の増加・減少額		17,576	-
前受金の増加・減少額		12,072	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		14,801	23,263
小 計		1,765,489	484,319
利息の受取額		59	45
利息の支払額		48,219	23,647
法人税等の支払額		1,865	-
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,715,464	460,717
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		2,008,580	41,599,500
信託預り敷金保証金の収入		962,719	10,229,037
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,045,860	31,370,462
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	4,830,000
短期借入金の返済による支出		4,830,000	-
長期借入金の借入による収入		-	4,170,000
分配金の支払額		688,640	-
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		688,640	32,662,400
現金及び現金同等物の増加・減少額		19,036	1,752,654
現金及び現金同等物の期首残高		1,752,654	-
現金及び現金同等物の期末残高		1,733,618	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	当 期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	前 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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

(単位:千円)

当 期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	前 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	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成15年2月28日現在)	(平成14年8月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
817,345	851,675
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
916,272	900,978
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>1,733,618</u>	<u>1,752,654</u>

投 資 主 イ ン フ ォ メ ー シ ョ ン

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

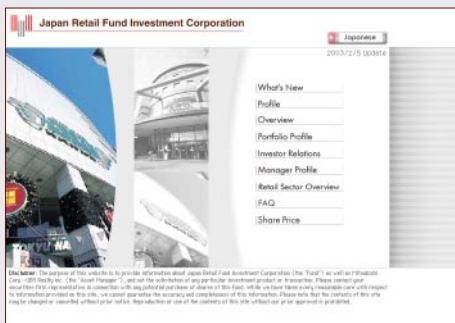
ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.jrf-reit.com>
日本リテールファンド投資法人のホームページでは、日本語・英語による投資方針など基本的な仕組みの他に

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

投資物件のポートフォリオ内容、物件概要(写真、地図など)
アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料の掲示、株指

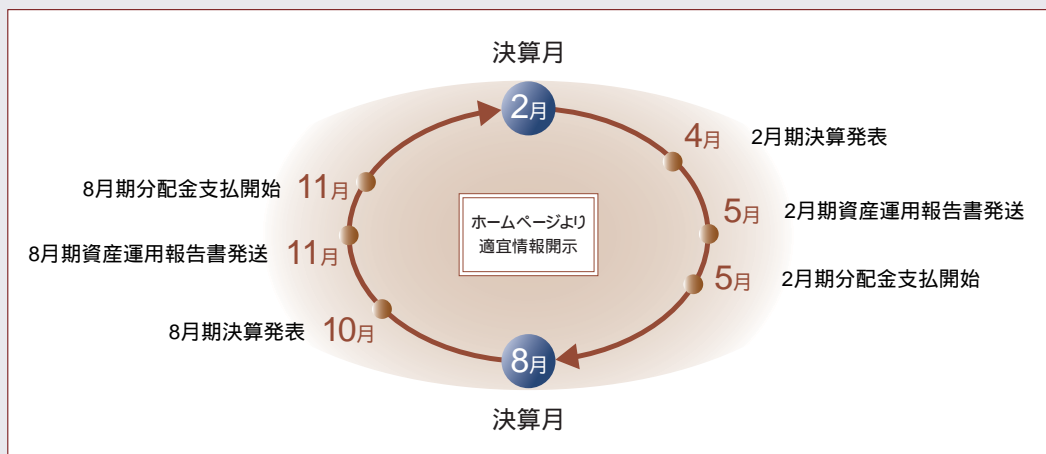
などのコンテンツをご提供させて頂いており今後もさらに充実を図っていきます。



IR活動の沿革

当ファンドでは昨年3月の上場直後より精力的なIR活動を機関投資家を中心に展開しております。ファンドの運用状況や今後の運用方針について説明するため国内外で活動を実施しております。昨年5月から6月及び10月から11月に国内でIRツアーを実施、60社近い国内金融機関、中央機関投資家を訪問致しました。海外においては昨年10月にアメリカ、12月にはヨーロッパの40社に上る機関投資家を訪問し、今年3月の新投資口発行及び投資口売出による「ロードショー」では、東京・名古屋・福岡を始めとする国内97社の個別訪問、海外ではヨーロッパ4都市、アメリカ8都市51社を訪問し、積極的なIR活動を行いました。

年間スケジュール(予定)



IRカレンダー

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



Japan Retail Fund Investment Corporation

日本リテールファンド投資法人

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使 投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日、8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8953)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換 事務受託者	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部
同連絡先 (郵便物送付・電話照会)	〒171 8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部 電話 03-5391-1900(代表)
同取次所	三菱信託銀行株式会社 国内各支店

