

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成 18 年 8 月 29 日

【発行者名】 日本リテールファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 廣 本 裕 一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号 東京ビルディング

【事務連絡者氏名】 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
常務執行役員 南 俊 一

【電話番号】 03-5293-7081

**【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券に係る投資法人の名称】** 日本リテールファンド投資法人

**【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券の形態及び金額】** 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 4,980,000,000 円
(注) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として
算出した見込額です。

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

日本リテールファンド投資法人

（英文表示：Japan Retail Fund Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づく投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

記名式かつ無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資口を表示する投資証券

なお、本書による届出の対象である本投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）について、格付は取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行（売出）数】

6,000 口

(注 1) 上記発行数は、以下の「オーバーアロットメントによる売出し」に関連して、日興シティグループ証券株式会社を割当先として行う第三者割当による追加発行投資口の割当（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。本投資法人は、平成18年8月29日（火）開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、本投資証券40,000口の国内における一般募集（以下「国内募集」といいます。）及び38,000口の欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法ルール144Aに定める適格機関投資家への私募のみとします。）における募集（以下「海外募集」といいます。）を決議していますが、国内募集に当たり、これとは別に、その需要状況等を勘案した上で、日興シティグループ証券株式会社が三菱商事株式会社から6,000口を上限として借り入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行うことがあります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに際し、日興シティグループ証券株式会社に借入投資証券の返還に必要な本投資証券を取得させるために行われます。なお、本投資法人は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関し、平成18年8月29日（火）に有価証券届出書を関東財務局長に提出しています。また、日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、国内募集の払込期日の翌営業日から平成18年9月22日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数（以下「上限口数」といいます。）を上限として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において、本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。日興シティグループ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、その口数の全てが借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又は上限口数に達しない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、日興シティグループ証券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、日興シティグループ証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(注 2) 日興シティグループ証券株式会社及びUBS証券会社は、国内募集の共同主幹事会社であり、上記

(注 1) 記載の取引に関しては、必要に応じて、日興シティグループ証券株式会社が UBS 証券会社と協議の上、これらを行います。

(注 3) 本投資法人と割当先との関係等は以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称		日興シティグループ証券株式会社	
割当口数		6,000 口	
払込金額		4,980,000,000 円 (注)	
割当先の内容	本店所在地	東京都港区赤坂五丁目 2 番 20 号	
	代表者の氏名	代表執行役社長 安倍秀雄	
	資本の額 (平成 18 年 3 月末日現在)	96,307,750,000 円	
	事業の内容	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。) に基づき証券業を営んでいます。	
	大株主 (平成 18 年 3 月末日現在)	株式会社日興コーディアルグループ及び Citigroup Global Markets Holdings GmbH	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数 (平成 18 年 2 月 28 日現在)	1,284 口
	取引関係	国内募集の共同主幹事証券会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資証券の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、本書の日付現在における、本投資証券の時価を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行 (売出) 価額の総額】

4,980,000,000 円

(注) 発行価額の総額は、本書の日付現在における、本投資証券の時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行 (売出) 価格】

未定

(注) 発行価格は、平成 18 年 9 月 11 日 (月) から平成 18 年 9 月 13 日 (水) までのいずれかの日 (以下「発行価格決定日」といいます。) に国内募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1 口以上 1 口単位

(8) 【申込期間】

平成 18 年 9 月 26 日 (火)

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

後記「(12) 払込取扱場所」記載の払込取扱場所と同一です。

(11) 【払込期日】

平成 18 年 9 月 27 日 (水)

(12) 【払込取扱場所】

三菱 UFJ 信託銀行株式会社 本店
東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号

(13) 【手取金の使途】

本第三者割当による手取金 (上限 4,980,000,000 円) は、本第三者割当と同日付をもって決議された国内募集における手取金 (33,200,000,000 円) 及び海外募集における手取金 (31,540,000,000 円) と併せて、借入金の返済及び本投資法人による新たな特定資産 (投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。) の取得資金等に充当します。

(注 1) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ロ) 申込証拠金は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ハ) 日興シティグループ証券株式会社は、本第三者割当につき、上記「(3)発行(売出)数」の(注 1)に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

第 2 【投資法人債券】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

証券取引法第27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第8期（自平成17年9月1日 至平成18年2月28日）

平成18年5月26日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成18年8月29日）までに、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成18年8月29日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成18年5月26日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しております。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 運用状況

主な推移

(イ) 第8期（平成18年2月期）までの経過

本投資法人は、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、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、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）して以来、着実に物件を取得し、成長を続けています。

本投資法人は、上場直後の第1期中に4物件を取得し実質的な運用を開始して以来、第3期中に6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件をそれぞれ取得し、第5期末（平成16年8月31日）には当初設定した上場後3年以内に総資産額2,000億円という目標を半年以上前倒しで達成しました。更に、第6期中に4物件、第7期中に8物件、第8期中に2物件をそれぞれ取得し、第8期末（平成18年2月28日）において、合計34物件（総資産額3,398億円）を運用するに至りました。

本投資法人は、主として好立地の「都心型商業店舗ビル」や質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う「郊外型ショッピングセンター」、「ロードサイド型店舗」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います。また、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる「インカム型資産」と、テナントの入替えや稼働率の引上げ等によりキャッシュ・フローや物件価値の成長を積極的に目指す「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。

更に、本投資法人は、地域別、物件タイプ別、賃貸期間別、テナント別の分散及びバランスに留意しつつ、ポートフォリオ全体の安定的収益の確保と着実かつ継続的な外部成長を目指しています。

以上により、本投資法人は、下表の通り第8期まで営業収益及び当期純利益の着実な成長を達成し、安定的な分配金の支払を実現しました。

期別	営業収益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (円)	固定資産税等調整後 1口当たり分配可能額 (円)(注)
第1期	1,350	694	13,252	10,133
第2期	1,453	756	14,438	10,928
第3期	5,920	2,302	15,095	12,660
第4期	6,947	2,580	16,918	14,112
第5期	8,692	3,172	14,452	13,521
第6期	9,513	3,384	15,419	14,276
第7期	12,225	4,396	15,730	14,855
第8期	13,046	4,795	15,851	14,941

(注) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」（概算）を表しています。なお、当該数

値は監査の対象ではありません。

(ロ) 新規物件の取得（後記「2 投資対象 (1) 第 8 期取得資産、第 9 期取得資産及び第 10 期以降取得予定資産の概要」をご参照下さい。）

本投資法人は、以下の通り、第 8 期中に 2 物件、第 9 期中に 3 物件を取得し、更に、本書の日付現在、第 10 期中に 3 物件の取得を予定しています。

	物件番号 (注 1)	投資スタイル	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得(予定) 価格(百万円) (注 2)	取得(予定) 年月日 (注 3)
第 8 期取得資産	SS-19	インカム型	ジャスコシティ 西大津	滋賀県 大津市	13,100	平成 17 年 12 月 20 日
	SM-04	グロース型	京都ファミリー	京都府 京都市	5,340	平成 17 年 12 月 21 日
	小計				18,440	
第 9 期取得資産	SM-05	インカム型	東戸塚 オーロラシティ	神奈川県 横浜市	50,500	平成 18 年 3 月 24 日
	SS-20	インカム型	大宮サティ	埼玉県 さいたま市	6,133	平成 18 年 6 月 23 日
	SS-21	インカム型	ロックシティ大垣	岐阜県 大垣市	4,950	平成 18 年 7 月 26 日
	小計				61,583	
第 10 期取得 予定資産	SS-22	インカム型	イオン上田 ショッピングセンタ ー	長野県 上田市	9,500	平成 18 年 11 月 1 日
	SS-23	インカム型	ダイヤモンドシテ ィ・テラス	兵庫県 伊丹市	20,300	平成 18 年 12 月 1 日
	SS-24	インカム型	ダイヤモンドシテ ィ・リーファ(注 4)	大阪府 大阪市	31,100	平成 18 年 12 月 15 日
	小計				60,900	
合計					140,923	

(注 1) 物件番号は、本投資法人が保有する物件を UM 型（都市型複合商業施設）、SM 型（郊外型複合商業施設）、US 型（都市型単一商業施設）及び SS 型（郊外型単一商業施設）の 4 つに分類し、各分類毎にその取得（予定）日順に番号を付したものです。

(注 2) 各取得予定価格は、信託財産の状況等に变化が生じた場合（入居テナントとの賃貸借条件の変更を含みますが、これに限られません。）には、各取得先と本投資法人とで協議の上、変更されることがあります。

(注 3) 取得予定年月日は、今後、変更される可能性があります。

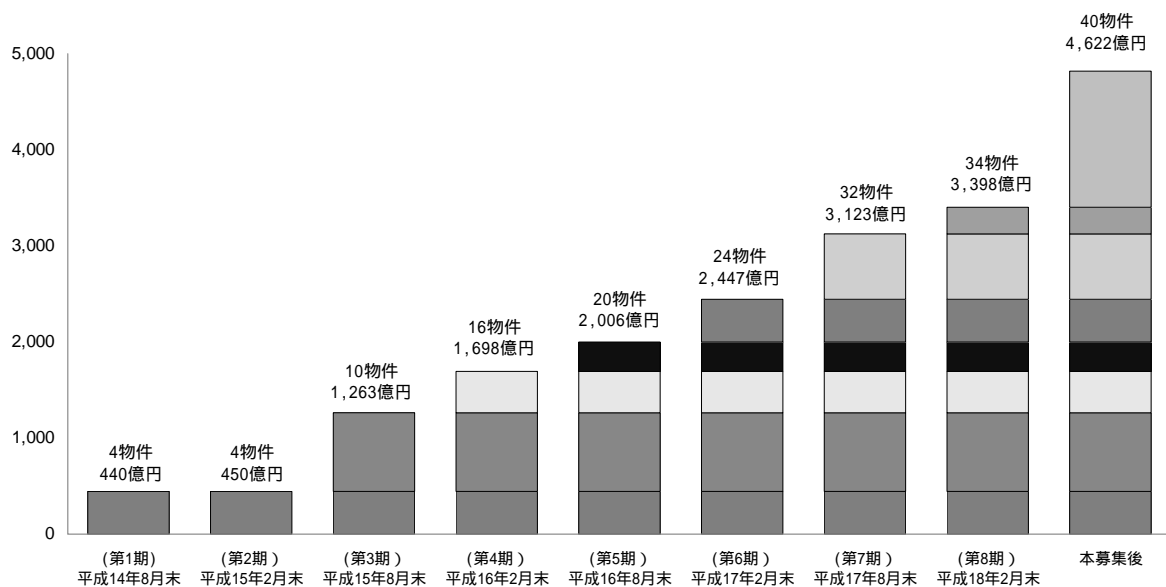
(注 4) （仮称）ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンターの物件名称は、ダイヤモンドシティ・リーファと正式に決定されました。

こうした新規物件の取得（第 10 期取得予定資産を含みます。）により、本募集後には本投資法人の保有物件数は、合計 40 物件（インカム型資産 35 物件、グロース型資産 5 物件）、資産規模は約 4,622 億円(注)に拡大し、平成 19 年 3 月末日までの中長期的な目標である総資産額 4,000 億円のポートフォリオ構築を前倒しで達成する見込みとなりました。

(注) 第 8 期末現在の総資産額に第 9 期取得資産及び第 10 期取得予定資産計 6 物件の取得（予定）価格を加算した概算数値です。なお、第 11 期以降に取得を予定している（仮称）浦和 PARCO の取得予定価格は含まれていません。

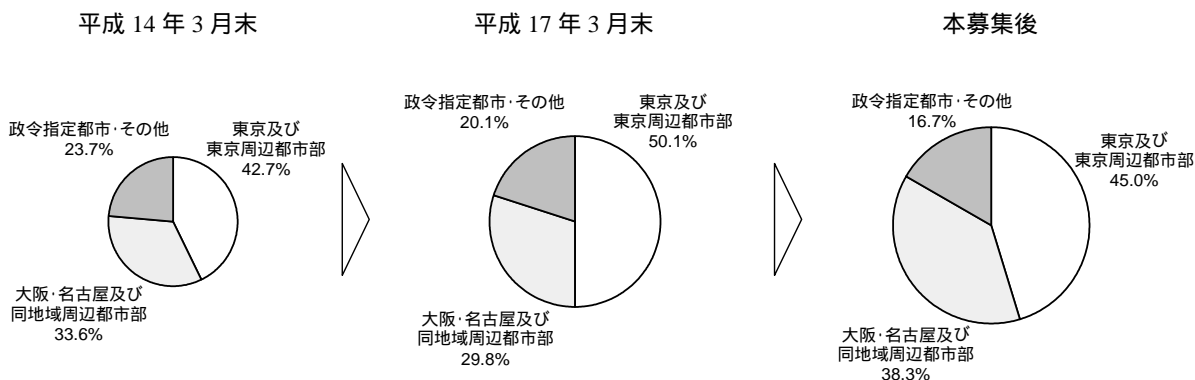
本投資法人の各期末現在及び本募集後の総資産額の推移は、以下の通りです。

総資産額
(億円)



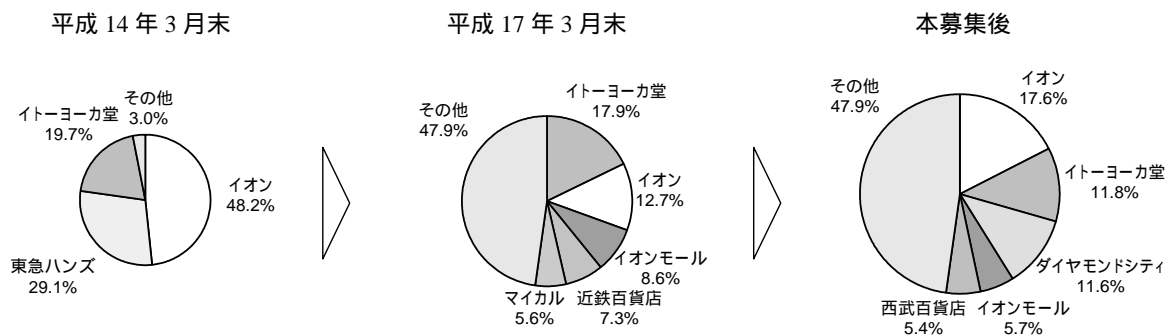
また、上記の資産規模の拡大に伴い、ポートフォリオの分散、特に地域分散及びテナント別分散が以下の通り促進されています。

a. 地域別分散



(注) 地域別分散については、鑑定評価額ベースで算出しています。

b. テナント別分散



(注) テナント別分散については、ポートフォリオ全体の年間賃料に占める割合が5%以上のテナントを表示しています。

(八) 開発型物件の取得

本投資法人は、過熱する物件取得競争を避けつつ、新築で競争力のある優良物件を優先的に獲得することを目的として、開発型物件の取得に積極的に取り組んでいます。開発型物件とは、未竣工の段階でディベロッパーとの間で建物の竣工等を停止条件とした譲渡契約を締結して取得する物件です。具体的な事例としては、北青山 8953 ビル、自由が丘 8953 ビル、ダイヤモンドシティ・リーファ及び（仮称）浦和 PARCO があります。

(二) 資金調達の概要

a. デットファイナンス

借入金等の有利子負債による資金調達（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）の活用により健全な負債比率を維持しており、投資法人債の継続的発行による固定金利での長期資金調達により将来的な金利上昇に対するリスクヘッジを行うことや総額 900 億円の無担保銀行借入枠の活用で、財務の安定性と機動性の確保を図りました。平成 18 年 8 月 29 日現在の借入金残高は、以下の通り約 870 億円であり、その内訳は、短期借入金残高が 729 億円、1 年以内返済予定長期借入金残高が約 41 億円、長期借入金残高が 100 億円です。

借入金明細表

区分		平成 18 年 8 月 29 日 現在の残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注 1)	返 済 期 限 (注 2)	摘要
	借入先				
短期借入金	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	2,475	0.5	平成 18 年 12 月 20 日	無担保 無保証
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	2,227.5			
	中央三井信託銀行株式会社	2,227.5			
	住友信託銀行株式会社	1,732.5			
	株式会社あおぞら銀行	1,237.5			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	11,850	0.5	平成 18 年 12 月 29 日	無担保 無保証
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	10,665			
	中央三井信託銀行株式会社	10,665			
	住友信託銀行株式会社	8,295			
	株式会社あおぞら銀行	5,925			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	1,600	0.6	平成 18 年 8 月 31 日	無担保 無保証
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	1,440			
	中央三井信託銀行株式会社	1,440			
	住友信託銀行株式会社	1,120			
	株式会社あおぞら銀行	800			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	1,000	0.7	平成 19 年 7 月 26 日	無担保 無保証
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	900			
	中央三井信託銀行株式会社	900			
	住友信託銀行株式会社	700			
	株式会社あおぞら銀行	500			
	株式会社福岡銀行	3,000	0.4	平成 18 年 12 月 21 日	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2,200	0.5	平成 18 年 12 月 21 日	無担保 無保証
	小計	72,900			
一年以内返済予定 長期借入金	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	2,084	1.1	平成 19 年 3 月 13 日	無担保 無保証
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	1,043			
	中央三井信託銀行株式会社	1,043			
	小計	4,170			
長期借入金	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	2,500	1.5	平成 21 年 3 月 31 日	無担保 無保証
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	1,250			
	中央三井信託銀行株式会社	1,250			
	日本生命保険相互会社	5,000	1.3	平成 21 年 3 月 31 日	無担保 無保証
	小計	10,000			
	合計	87,070			

(注 1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数第 2 位を四捨五入して記載しています。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います。

(注 2) 短期借入金は、各利払期日において、元本の全部又は一部についての期限前返済が可能です。

(注3) 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。

また、本投資法人は、平成18年1月10日付で行われた国内無担保投資法人債の発行にかかる包括決議に基づき、第8期中に第3回無担保投資法人債（年限：10年、発行総額：100億円）を発行しました。これにより平成18年8月29日現在における投資法人債残高は、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債と併せて450億円となっています。

投資法人債明細表

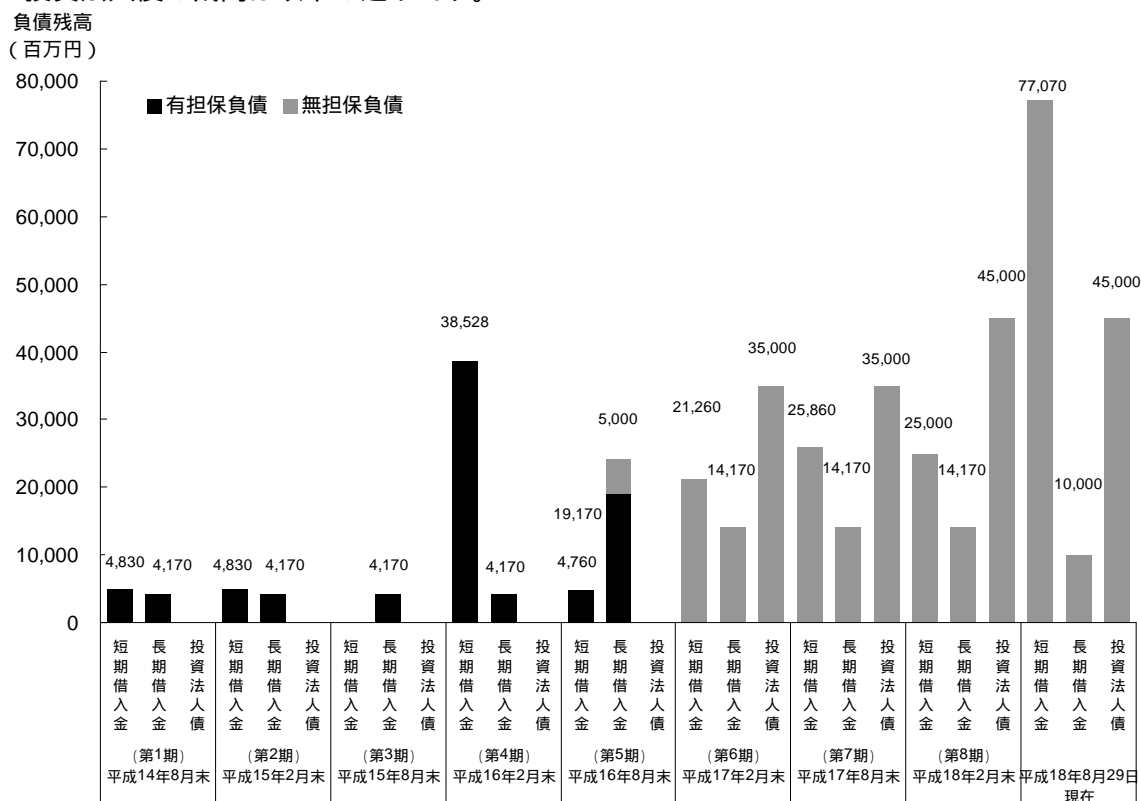
銘柄	発行年月日	平成18年8月29日 現在の残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	担保
第1回無担保 投資法人債	平成17年 2月9日	20,000	0.74	平成22年 2月9日	無担保 無保証
第2回無担保 投資法人債	平成17年 2月9日	15,000	1.73	平成27年 2月9日	無担保 無保証
第3回無担保 投資法人債	平成18年 2月22日	10,000	2.02	平成28年 2月22日	無担保 無保証
合計		45,000			

(注1) 資金使途は、借入金の借換資金及び運転資金です。

(注2) 本書の日付現在における発行体格付及び無担保投資法人債の債券格付の状況は、以下の通りです。

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・サービス (S&P)	長期：A+ 短期：A-1	安定的 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-

本投資法人の各期末現在及び平成 18 年 8 月 29 日現在の短期借入金(注)、長期借入金及び投資法人債の残高は以下の通りです。



(注) 短期借入金には、1年以内返済予定長期借入金を含みます。

b. エクイティファイナンス

本投資法人は、新規上場時も含め、上場不動産投資法人（J-REIT）として最多となる過去 5 回のエクイティオフリング（内 4 回がグローバルオフリング）を行いました。また、機動的な投資口の発行による資金調達を可能にするため、上場不動産投資法人として初めて、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、総額 1,000 億円の投資証券の募集に関する発行登録を行いました。本投資法人は、当該発行登録を利用して、平成 17 年 9 月 14 日に新投資口の発行を行い、本書の日付現在の出資総額は、1,815 億 5,764 万円、発行済投資口総数は 302,502 口となっています。

投資証券発行登録書の概要

発行予定額	1,000 億円(注)
発行予定期間	平成 17 年 9 月 3 日から平成 19 年 9 月 2 日まで
資金用途	主として特定資産の取得資金及び借入金の返済資金に充当

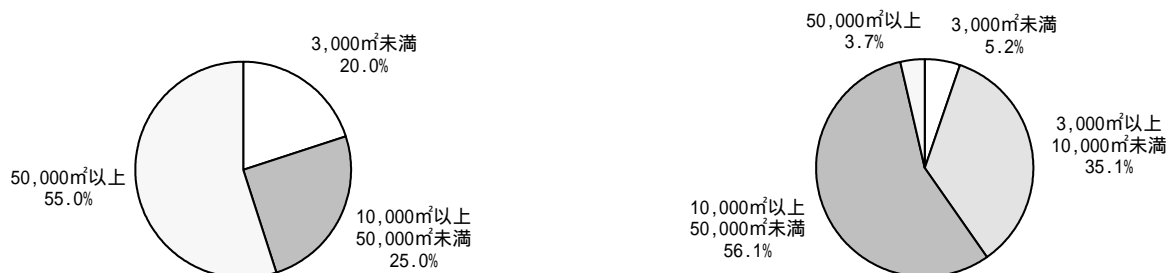
(注) 本書の日付現在の発行残額は、90,362,140 千円です。

今後の運用戦略について

(イ) スケールメリットと豊富なディールソースを活かしたポートフォリオの成長

本投資法人は、首都圏等で過熱する物件取得競争とは一線を画し、冷静に市場環境等を分析しながら長期的な視点に立って過当競争を回避し、適正価格での投資を行います。そして、ポートフォリオのスケールメリットを活かして、国内ショッピングセンターの中でも比較的大規模なフロア面積を有する希少性の高い郊外型ショッピングセンター並びに原宿、表参道及び青山地区に代表される将来的なポテンシャルの高い都心エリアの商業施設の2種類の商業施設を軸とする投資物件の選択と集中に注力していきます。

<本投資法人の保有物件の賃貸可能面積別物件数の割合> <国内ショッピングセンターのフロア面積別物件数の割合>



(出所) 社団法人日本ショッピングセンター協会(平成18年6月現在)

- (注1) 国内ショッピングセンターのフロア面積は、共有部と顧客利用が多い業務エリアを含みます(ホテル・駐車場は除きます。)
- (注2) 国内ショッピングセンターの定義は以下の通りです。
- ・フロア面積が1,500㎡超
 - ・中核テナントを含まずに10を超える店舗が入居
 - ・中核テナントがある場合、フロア面積の80%超を占めない(他テナントのフロア面積が1,500㎡超である場合を除きます。)
- (注3) 比率は、物件総数に対する各カテゴリーの物件数の比率を表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 本投資法人の保有物件(賃貸可能面積ベース)には、本書の日付現在保有している物件に、本書の日付以降に取得予定の物件を反映したものです。ただし、第11期以降に取得予定の(仮称)浦和PARCOは含まれていません。
- (注5) 本投資法人の保有物件はショッピングセンター以外も含みます。

本投資法人は、第9期中の平成18年3月に東戸塚オーロラシティを本投資法人の保有物件において過去最高金額となる505億円で取得しました。また、今後の物件取得パイプラインを安定的に確保するため、三菱商事との協働による取得(三菱商事グループが関係する物件所有者からの取得を含みます。)、一般事業会社や投資ファンドからの取得及び開発型物件の取得といった物件取得手法の多様化を実行することで、さらなるポートフォリオの分散による収益の安定と成長を目指し、継続的な外部成長を実現します。(取得経路の詳細は、後記「2 投資対象 (3) ポートフォリオ全体に係る事項」をご参照下さい。)また、本投資法人は、内部成長により収益の向上が見込める物件の取得にも積極的に取り組みます。

(ロ) 既存保有物件のバリューアップ、競争力の強化及び維持を目的とした運営管理の実施

本投資法人は、今後も保有物件の水道光熱費・保険料の削減等の経費節減に継続的に取り組みます。また、特に「グロース型資産」については、プロパティ・マネジメント会社と連携し、リニューアル、専門店の入替え等により物件競争力を強化及び維持し、集客力の増大及び売上拡大につながる販売促進等の実施により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ます。例えば、これまで、博多リバレイン/イニミニマニモについて、商業施設系調査会社の助言に基づき、施設案内の大型看板やレストランゾーン告知フラッグの設置を行うことにより顧客利便性を高め、また、テナントであるルイ・ヴィトンなど高級ブランドの知名度を活かした販促活動を行いました。更に、あびこショッピングプラザの大規模リニューアル(ゾーニング変更及び新規テナントの入替え)を行い、平成17年11月23日にリニューアルオープン以来、同物件の専門店の売上は、平成17年12月に前年同月比52%増を達成し、その後も平成18年1月から6月まで対前年同期比27.6%増と堅調に推移しています。平成18年2月には株式会社竹中工務店によるエスキス表参道の建替事業がスタートしました。本投資法人は、当該建物跡地を継続所有して、これを株式会社竹中工務店に対して賃貸し、同社が複合商業施設用建物を建築中です。同建物は平成19年11月に竣工が見込まれており、本投資法人は、株式会社竹中工務店に対し、同建物の優先買取交渉権を有しています。本投資法人は、今後の運用においても従来通り保有物件の物件競争力を高め商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指します。

また、本投資法人は、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。)、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)及び中心市街地活性化法(平成10年法律第92号。その後の改正を含みます。)(いわゆる「まちづくり3法」)改正による郊外出店規制の影響により、既存の郊外型ショッピングセンターの希少性が高まる中、「インカム型資産」の一部についても、「グロース型資産」への転換による収益力向上を目指すと共に、既存保有物件のテナントとの賃料交渉や不採算店舗の入替えなどを通じ、保有物件のバリューアップを図ります。

(ハ) 外部成長に向けての多様かつ機動的な資金調達手法の選択及び財務健全性の維持

本投資法人は総額900億円の無担保銀行借入枠、中長期的な安定したデットファイナンスを目的とする発行登録制度を利用した公募投資法人債の継続的発行、国内外の幅広い投資家を対象として有価証券届出書を提出して行う新投資口の発行、投資口発行決議から条件決定までの期間を短縮できる発行登録制度を利用した機動的な新投資口の発行と、資産規模の増大に応じた多様な資金調達手法を柔軟に使い分けることにより、資金使途と金融環境の変化に応じた財務の機動性を向上させていきます。同時に、公募投資法人債の発行やテナント敷金・保証金の活用により負債の長期化を進めることで、金利上昇リスクに備える一方、保守的なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持すると共に、大型物件の取得も視野に入れた調達余力を維持していきます。

2 投資対象

(1) 第8期取得資産、第9期取得資産及び第10期以降取得予定資産の概要

第8期中に取得した不動産信託受益権（以下「第8期取得資産」と総称します。）、第9期中に取得した不動産信託受益権（以下「第9期取得資産」と総称します。）及び本書の日付現在、第10期中に取得を予定している不動産信託受益権（以下「第10期取得予定資産」と総称します。）は、以下の通りです。また、本投資法人は、第11期（平成19年8月期）以降に、（仮称）浦和 PARCO を取得する予定です。更に、本投資法人は、本書の日付現在、底地を継続保有しているエスキス表参道跡地に平成19年11月に竣工予定の株式会社竹中工務店が建築中の建物について、優先買取交渉権を保有しています。なお、本投資法人は、通常の投資活動の一環として本書に記載されている以外の資産の取得についても交渉中であり、随時、資産を追加取得することがあります。

本投資法人は、第10期取得予定資産のうちダイヤモンドシティ・リーファについては、平成18年8月8日に信託受益権売買契約を締結し、イオン上田ショッピングセンター及びダイヤモンドシティ・テラスについては、平成18年8月15日及び平成18年8月16日に基本協定書（以下「基本協定書」と総称します。）をそれぞれ締結しており、各取得先との間で、各不動産信託受益権の譲渡について合意しています。

第8期取得資産

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 (注2)	取得価格 (百万円)	取得先	取得年月日
SS-19	ジャスコシティ 西大津	中央三井信託銀行 株式会社	平成17年 12月20日から 平成27年 12月19日まで	13,100	アオイ不動産株式会社 他個人1名	平成17年 12月20日
SM-04	京都ファミリー	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成17年 12月21日から 平成28年 1月31日まで	5,340	株式会社ダイヤモンド ファミリー	平成17年 12月21日
小計				18,440		

第9期取得資産

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 (注2)	取得価格 (百万円)	取得先	取得年月日
SM-05	東戸塚 オーロラシティ	中央三井信託銀行 株式会社	平成18年 3月24日から 平成28年 3月31日まで	50,500	ニューリアルプロパティ 株式会社	平成18年 3月24日
SS-20	大宮サティ	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成15年 8月8日から 平成27年 8月31日まで	6,133	大宮リテール・ ファンディング有限会社	平成18年 6月23日
SS-21	ロックシティ大垣	中央三井信託銀行 株式会社	平成18年 7月26日から 平成28年 7月25日まで	4,950	センチュリー・リーシング・ システム株式会社	平成18年 7月26日
小計				61,583		

第 10 期取得予定資産

物件番号 (注 1)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 (注 2)	取得予定 価格 (百万円) (注 3)	取得先	取得予定年月日 (注 2)
SS-22	イオン上田 ショッピングセンター	三菱 UFJ 信託銀行 株式会社	平成 18 年 5 月 19 日から 平成 28 年 5 月 31 日まで	9,500	有限会社上田エスシー	平成 18 年 11 月 1 日
SS-23	ダイヤモンド シティ・テラス	三菱 UFJ 信託銀行 株式会社	平成 18 年 6 月 30 日から 平成 28 年 6 月 30 日まで	20,300	株式会社アイシティ	平成 18 年 12 月 1 日
SS-24	ダイヤモンド シティ・リーファ	三菱 UFJ 信託銀行 株式会社	平成 17 年 3 月 29 日から 平成 23 年 3 月 26 日まで	31,100	有限会社コンパニア・ フロール	平成 18 年 12 月 15 日
小計				60,900		

(注 1) 物件番号は、本投資法人が保有する物件を UM 型（都市型複合商業施設）、SM 型（郊外型複合商業施設）、US 型（都市型単一商業施設）及び SS 型（郊外型単一商業施設）の 4 つに分類し、各分類毎にその取得（予定）日順に番号を付したものです。

(注 2) 信託期間及び取得予定年月日は、今後、変更される可能性があります。

(注 3) 各取得予定価格は、信託財産の状況等に变化が生じた場合（入居テナントとの賃貸借条件の変更を含みますが、これに限りません。）には、各取得先と本投資法人とで協議の上、変更されることがあります。

上記ダイヤモンドシティ・リーファの取得に係る信託受益権売買契約においては、以下を含む（ただし、これらに限られません。）停止条件成就後に売買代金を支払うものとされています。なお、ダイヤモンドシティ・リーファに係る不動産信託受益権には、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社三菱東京 UFJ 銀行及びダイヤモンドリース株式会社のために、それぞれ質権が設定されていますが、かかる質権は、当該不動産信託受益権の譲渡の際に除去される予定です。

（停止条件）

- i. 建物が竣工し、建築基準法に定める検査済証が受託者に対し提出されたこと
- ii. 建物に関し表示登記が完了していること
- iii. 信託契約が有効に締結され、存続していること
- iv. 建物の所有権保存登記及び信託登記並びに受益者変更に係る信託の変更登記の手續に必要な全ての書類を交付出来る状態であること

また、上記イオン上田ショッピングセンター及びダイヤモンドシティ・テラスに係る各基本協定書においては、以下を含む（ただし、これらに限られません。）停止条件成就後、速やかに、信託受益権売買契約の締結が行われるものとされています(注 4)。

（停止条件）

- i. 本投資法人が負担すべき費用に係る資金調達（増資を含むが、これに限られない。）が完了すること
- ii. 信託の受益権の信託財産である不動産について、建物質借人の状況、建物質貸借契約書、修繕履歴、建物状況評価報告書、環境調査、不動産鑑定評価を含む物件精査が完了し、その結果が本投資法人の満足できるものであること
- iii. 信託の受益権につき質権、先取特権その他本投資法人の権利行使を阻害する負担が存在する場合には、これらがすべて除去され、又はこれらを除去するために必要な解除証書が本投資法人に交付されること

(注 4) 各基本協定書に関しては、法的拘束力はないものとされています。

なお、イオン上田ショッピングセンターの取得先は、資産運用会社の利害関係人等である三菱商事が匿名組合契約に基づき出資をする、当該物件に係る不動産信託受益権を保有することを目的として設立された会社であり、また、ダイヤモンドシティ・テラスの取得先は、三菱商事の完全子会社です。したがって、当該各不動産信託受益権の売却益は、匿名組合員又は株主である三菱商事に分配され、又は実質的に帰属することとなります。このため、資産運用会社は、本投資法人に、これらの取得予定資産を取得先に有利な条件で取得させることにより、その利害関係人等である三菱商事の利益を図ることが可能な立場にあります。しかし、本投資法人が取得先からこれらの取得予定資産を取得するにあたっては、不動産鑑定士による不動産鑑定評価を踏まえた投信法第 34 条の 4 に基づく価格調査の 절차를適切に履践すること、また投資運用の意思決定に際して、資産運用会社の取締役会の決議要件を加重することにより、かかる利益相反の可能性のある行為に対する十分な対応をとることとしています。

なお、本投資法人は、三菱商事に対して、京都ファミリー、大宮サティ及びロックシティ大垣に係る不動産信託受益権の本投資法人への譲渡に関して取得価格の 2%（ロックシティ大垣）又は 3%（京都ファミリー及び大宮サティ）（いずれも消費税別）の仲介手数料を支払いました。

第 11 期以降取得予定資産

物件の名称(注 1)	(仮称) 浦和 PARCO			
特定資産の種類(注 2)	不動産信託受益権	竣工予定年月日	平成 19 年 9 月 29 日	
取得予定年月日(注 3)	平成 19 年 12 月 25 日	信託受益権の概要	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
取得予定価格(注 4)	27,320 百万円		現信託受益者	有限会社浦和ストリーム

- (注 1) 本物件建物は、さいたま市の施行する浦和駅東口駅前地区第二種市街地再開発事業に基づき建設中の建物であり、本物件の名称は、本書の日付現在における仮称です。
- (注 2) 本物件に係る不動産信託受益権の譲渡に関して、本投資法人と三菱商事との間でコンサルティング業務委託契約が締結されており、同受益権の売買完了日に、三菱商事に対して業務委託料が支払われます。
- (注 3) 竣工予定年月日までに本物件が竣工しない場合は、取得予定年月日が遅延することがあります。本投資法人は、平成 16 年 12 月 28 日付で、現信託受益者との間で停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。同契約には、本物件に係る不動産信託受益権の譲渡の実行には、本物件建物が竣工予定日から 9 か月以内に竣工されること、テナントとの間の賃貸借契約が有効に存続していること、本投資法人が本物件に関する物件精査を完了していること、及び本物件に建物を建築するために信託受託者が締結した契約に基づく信託受託者の金銭債務がすべて履行されていること等の停止条件が付されています。なお、テナントとなる予定の株式会社パルコとの間で既に停止条件付の定期建物賃貸借契約が締結されており、テナント誘致リスクを軽減しています。
- (注 4) 本物件の取得予定価格は、(1) 将来の金利変動の状況に応じ、又は(2) 実測される本件賃貸借対象床の賃料算定面積が、予定されている総賃貸面積 (64,236.71 m²) に比べて上下 0.5%以上の増減が生じた場合に、上下 15 億円の範囲で調整されます。

(2) 信託不動産の内容

以下の各表は、第 8 期取得資産、第 9 期取得資産及び第 10 期取得予定資産の概要等をまとめたもので、各表に記載した事項の説明は以下の通りです。

- ・ 別段の記載をしたものを除き、平成 18 年 6 月末日を基準日としています。
- ・ 「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を記載しています。
- ・ 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を 12 倍することにより年換算して算出し、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売上歩合賃料については、主として平成 18 年 6 月の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。ただし、大宮サティについては、賃貸借契約書中表示された月間固定賃料の合計値を 12 倍することにより年換算して算出した金額を記載し、変動賃料は加えていません。また、ダイヤモンドシティ・テラスの賃料については、平成 18 年 7 月 1 日を基準日とし、ダイヤモンドシティ・リーファについては、平成 18 年 8 月 8 日付で締結された停止条件付賃貸借契約に基づいており、いずれも変動賃料は加えていません。
- ・ 「総賃貸可能面積」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います。
- ・ 「総賃貸面積」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います。
- ・ 「敷金・保証金」は、店舗・事務所等に係る平成 18 年 6 月末日現在の敷金・保証金残額の合計を記載し、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、京都ファミリーについては、倉庫等に係る敷金 7,315,300 円（平成 18 年 6 月末日現在）が別途預託されています。
- ・ 「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、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います。
- ・ 土地の「所在地」は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていない物件については、登記簿上の建物所在地を記載しています。
- ・ 土地の「面積」、並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。ただし、ダイヤモンドシティ・リーファの建物の「構造と階数」、「延床面積」及び「種類」については、建物が未竣工であるため、建築計画概要書に基づいています。
- ・ 「用途地域」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。
- ・ 「容積率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「建物状況評価の概要」について

本投資法人は、第 8 期取得資産、第 9 期取得資産及び第 10 期取得予定資産（ダイヤモンドシティ・リーファを除きます。）に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、株式会社竹中工務店、株式会社イー・アール・エス、日本 ERI 株式会社、大成建設株式会社及び株式会社久米設計に委託し、報告を受け、本欄にはその概要を記載して

います。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成日付を記載しています。

- ・ 「長期修繕費」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（20年）の金額とその年平均金額を記載しています。
- ・ プロパティ・マネジメント会社は、第8期取得資産及び第9期取得資産については、本書の日付現在において不動産の運営管理業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。また、第10期取得予定資産については、プロパティ・マネジメント会社は未定です。
- ・ 「鑑定評価書の概要」及び「調査報告書の概要」について

本投資法人は、第8期取得資産、第9期取得資産及び第10期取得予定資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、財団法人日本不動産研究所、シービー・リチャードエリス株式会社及び大和不動産鑑定株式会社に投資対象不動産の鑑定評価を依頼して鑑定評価書を受領し、本欄にはその概要を記載しています。なお、ダイヤモンドシティ・リーファについては、建物が完成する前の時点において、建物が完成したものとして調査を行っているため、鑑定評価書ではなく調査報告書を受領し、本欄にはその概要を記載しています。本不動産鑑定評価及び価格調査の結果は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額又は調査価額での取引可能性等を保証するものではありません。

信託不動産に係る概要

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	鑑定評価額 (百万円)	テナン ト数	年間賃料 (消費税別) (百万円)	総賃貸可能 面積 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	敷金・ 保証金 (百万円)
SS-19	ジャスコシティ 西大津	滋賀県 大津市	13,100	1	750	62,717.26	62,717.26	(敷金) 989
SM-04	京都ファミリー	京都府 京都市	5,480	66	1,018	25,603.95	25,554.00	(敷金) 842
SM-05	東戸塚 オーロラシティ	神奈川県 横浜市	50,500	2	2,674	152,473.76	152,473.76	(敷金) 5,797
SS-20	大宮サティ	埼玉県 さいたま 市	6,270	1	385	75,344.90	75,344.90	(敷金) 441
SS-21	ロックシティ 大垣	岐阜県 大垣市	5,180	1	664	57,500.35	57,500.35	(敷金) 600
SS-22	イオン上田 ショッピングセ ンター	長野県 上田市	9,700	1	594	61,349.07	61,349.07	-
SS-23	ダイヤモンド シティ・テラス	兵庫県 伊丹市	20,300	1	1,126	151,729.09	151,729.09	(敷金) 900 (保証金) 8,100 (別途預託金) 500
SS-24	ダイヤモンド シティ・リーファ	大阪府 大阪市	31,200	1	1,726	149,202.60	149,202.60	(敷金) 1,726 (予定)
合計			141,730	74	8,938	735,920.98	735,871.03	(敷金) 11,294 (保証金) 8,100 (別途預託金) 500

個別不動産に係る事項

(イ) 第8期取得資産

SS-19 ジャスコシティ西大津

特定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス	
取得年月日	平成 17 年 12 月 20 日		調査年月日	平成 17 年 9 月 9 日	
取得価格	13,100 百万円		緊急修繕費	0 円	
信託受益権の概要	信託設定日		平成 17 年 12 月 20 日	短期修繕費	1,050,000 円
	信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	長期修繕費	344,240,000 円 / 20 年 (年平均: 17,212,000 円)
土地	信託期間満了日	平成 27 年 12 月 19 日	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根 5 階建
	所在地 (住居表示)	滋賀県大津市皇子が丘 三丁目 11 番 1 号		建築時期	平成 8 年 11 月 5 日
	面積	22,002.04 m ² (注 1)		延床面積	66,463.04 m ² 本棟: 46,485.44 m ² 駐車場棟: 19,977.60 m ²
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	容積率 / 建ぺい率	400% / 90%		所有・それ以外の別	所有権(単独)
担保設定の有無	根抵当権(注 2)	プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス		

特記事項:

- 本物件駐車場棟及び本棟の1階にそれぞれ、テナントの所有に係る管理室が設置されていますが、テナントにおいて法令に基づき適切な対応を行うものとされています。

(注 1) 本物件土地の一部(合計面積: 1,026 m²)は、信託受託者を賃借人とする借地です。

(注 2) イオン株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、信託不動産に根抵当権が設定されています。

テナント賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ジャスコ	総合スーパー	1 (イオン株式会社)	62,717.26 m ² (100.0%)	750,000,000 円	20 年間 (平成 28 年 11 月 22 日迄)	(敷金) 988,591,400 円

契約更改・改定:

- 契約期間満了の1年前までに、賃借人又は賃貸人が相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間が同一契約内容にて更に2年間更新され、以後この例によります。
- 賃料改定は、賃貸借期間満了日までに行われぬものとされています。ただし、競争環境の変化等により業績が悪化した場合の他、経済情勢及び公租公課等の変動を考慮し適正賃料でなくなったと判断される場合は、協議の上賃料を改定することができるものとされています。

その他事項: なし

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	シーピー・リチャードエリス株式会社	
鑑定評価額	13,100,000,000 円	
価格時点	平成 18 年 2 月 28 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	750,321,000 円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	750,321,000 円	現行契約賃料及びその他契約に基づき査定
空室損失相当額	0 円	特性、立地条件、マーケットポテンシャル及び賃貸借契約の内容を総合的に勘案して査定
貸倒損失相当額	0 円	契約内容、預託一時金残高及び過去の状況を勘案して査定
(2) 総費用 (+ + +)	74,030,828 円	
維持・管理費、水道光熱費等	3,000,000 円	プロパティ・マネジメント契約に基づき計上
公租公課	60,041,777 円	土地及び償却資産は平成 17 年度実額、建物は標準的な税額を計上
損害保険料	3,015,653 円	現行の保険契約等を勘案の上査定
その他の費用	7,973,398 円	現行契約及び直近契約額に基づき査定
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	676,290,172 円	
(4) 敷金保証金の運用益等	19,771,828 円	一時金(敷金)に対し運用利回り 2%として査定
(5) 資本的支出	17,211,000 円	ファイナンス期間建築物機能維持基本計画報告書における改修費用を計上
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	678,851,000 円	
(7) 還元利回り	5.2%	評価対象不動産の立地条件、建物条件、個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	13,100,000,000 円	
DCF 法による価格	13,000,000,000 円	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.2%	
原価法による積算価格	8,740,000,000 円	
土地割合	56.1%	
建物割合	43.9%	
留意事項：なし		

商圏の概要									
ロケーション及び交通アクセス： 琵琶湖の西側から南側にかけて位置する大津市に所在し、JR 湖西線西大津駅から徒歩約 2 分の場所に位置しています。									
距離別	1km 商圏			3km 商圏			5km 商圏		
人口・世帯数	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年
人口総数	10,934	13,418	122.7%	53,745	56,182	104.5%	110,256	114,686	104.0%
世帯数	4,335	5,609	129.4%	20,617	23,020	111.7%	41,781	46,380	111.0%
出典：住民基本台帳（各年 3 月末時点）									
商業統計	商店数(店)			年間販売額(百万円)			売場面積(m ²)		
	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年
商圏	2,773	2,330	84.0%	298,501	260,018	87.1%	235,237	300,400	127.7%
滋賀県	14,818	12,676	85.5%	1,339,761	1,311,799	97.9%	1,176,461	1,640,660	139.5%
全国	1,499,948	1,238,049	82.5%	143,325,065	133,278,631	93.0%	121,623,712	144,128,517	118.5%
出典：「商業統計表」経済産業省（平成 6 年 7 月 1 日、平成 16 年 6 月 1 日現在） (注) 商圏は大津市									
概況： 京都及び大阪のベッドタウンに位置する競争力の高い大型ショッピングセンターです。商圏 3km 圏内で店舗面積が 10,000 m ² 以上の大型店舗として、西武大津ショッピングセンター、大津パルコがあります。									

SM-04 京都ファミリー

特定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	大成建設株式会社
取得年月日	平成 17 年 12 月 21 日			調査年月	平成 17 年 8 月
取得価格	5,340 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益権の概要	信託設定日	平成 17 年 12 月 21 日		短期修繕費	0 円
	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	合計 1,731,400,000 円 / 20 年 (年平均: 86,570,000 円)
	信託期間満了日	平成 28 年 1 月 31 日			
土地	所在地 (住居表示)	京都府京都市右京区山ノ内池尻町 1 番地 1	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 4 階建
	面積	23,119.27 m ² (注 1)		建築時期	昭和 57 年 11 月 9 日
	用途地域	準工業地域		延床面積	44,292.44 m ² 本棟: 34,307.69 m ² 駐車場棟: 9,984.75 m ²
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		種類	駐車場・百貨店
	所有・それ以外の別	所有権(単独) 借地権(単独)(注 1)		所有・それ以外の別	所有権(単独)
担保設定の有無	抵当権(注 2)		プロパティ・マネジメント会社	株式会社ダイヤモンドシティ	

特記事項

- ・ 本物件建物内において、前受益者が所有する PCB (ポリ塩化ビフェニル) を含有する物を保管していますが、保管状況に係る問題はないとの専門家の意見を取得しています。
- ・ 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例、同施行規則、及び京都市商業集積ガイドプラン等により、本物件土地を含むその周辺エリアが「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には、店舗面積の上限は 1,000 m²以内を目安にすることとされています。

(注 1) 本物件土地の約 69.4% (合計面積: 16,053.28 m²) は、信託受託者を賃借人として、複数の所有者から賃借する借地です。当該借地に係る賃貸借契約の内容は、以下の通りです。

賃料: 月額合計 15,535,311 円

賃貸借期間: 平成 17 年 12 月 21 日から平成 47 年 12 月 20 日までの 30 年間 (ただし、一部の土地については、平成 17 年 12 月 21 日から平成 27 年 12 月 20 日までの 10 年間又は平成 17 年 12 月 21 日から平成 29 年 12 月 20 日までの 12 年間)

賃料改定: 一部の土地については、協議の上で 3 年毎に賃料改定ができるものとされています。

(注 2) イオン株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本物件建物に抵当権が設定されています。

テナント賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金 (注 2)
ジャスコ	総合スーパー	1 (イオン株式会社)	13,731.39 m ² (53.63%)	340,663,476 円	20 年間 (平成 21 年 12 月 31 日迄)	(敷金) 206,440,764 円
ニトリ	専門店	1 (株式会社ニトリ)	3,065.09 m ² (11.97%)	108,874,200 円	5 年間 (平成 21 年 12 月 31 日迄)	(敷金) 50,000,000 円
その他 (注 1)		64	8,757.52 m ² (34.20%)	568,107,720 円		(敷金) 585,178,133 円
合計		66	25,554.00 m ² (99.80%)	1,017,645,396 円		841,618,897 円

契約更改・改定:

- ・ イオン株式会社の契約更改・改定については、賃料及び共益費は 2 年毎に協議のうえ改定することができるものとされています。
- ・ 株式会社ニトリ及びその他のテナントについては、2 テナント (京都ファミリースイミングスクール及び桃園亭) を除き定期建物賃貸借契約です。

その他事項:

- ・ 株式会社ニトリの年間賃料は固定賃料と変動賃料から成ります。
- ・ その他のテナントのうち 53 テナントの年間賃料は固定賃料と変動賃料から成ります。

(注 1) その他のテナントには、京都ファミリースイミングスクールや株式会社京都銀行があります。

(注 2) 倉庫等に係る敷金 7,315,300 円 (平成 18 年 6 月末日現在) が別途預託されています。

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関		財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額		5,480,000,000 円	
価格時点		平成 18 年 2 月 28 日	
		数値	根拠等
直接還元法			
(1) 総収益 (- -)	1,079,396,000 円		
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	1,098,996,000 円		現行契約及び変更予定の賃貸借契約の条件、過年度の実績に基づく
空室損失相当額	19,600,000 円		評価対象不動産の稼働状況及び空室期間等に関する過去の実績を勘案
貸倒損失相当額	0 円		テナントの状況等を勘案し、計上しない
(2) 総費用 (+ + + +)	648,284,000 円		
建物維持管理費	169,000,000 円		過年度の実績及び今後の計画案に基づく
PM フィー	140,000,000 円		予定額を計上
公租公課	63,932,000 円		平成 17 年度実額に基づき査定
損害保険料	3,314,000 円		平成 17 年実額に基づき査定
その他の費用	272,038,000 円		借地権部分対応地代、駐車場経費、運営費、管理諸経費を現行契約及び収支計画案、過年度の実績に基づき査定
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	431,112,000 円		
(4) 敷金保証金の運用益等	11,229,000 円		運用利回りを 2.0% として査定。ただし、差入保証金機会費用について控除
(5) 資本的支出	86,570,000 円		建物状況評価報告書の推奨値に基づき査定
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	355,771,000 円		
(7) 還元利回り	6.5%		評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	5,470,000,000 円		
DCF 法による価格	5,490,000,000 円		
割引率	5.9%		
最終還元利回り	6.9%		
原価法による積算価格	5,040,000,000 円		
土地割合	58.95%		
建物割合	41.05%		
留意事項：なし			

商圏の概要

ロケーション及び交通アクセス：
京都市の東西の基軸道路である四条通りに面し、南北軸である国道162号線にも近接しています。また、阪急京都線西院駅から800mの位置にあり、京福嵐山線山ノ内駅にも近接しています。

距離別 人口・ 世帯数	1km 商圏			3km 商圏			5km 商圏		
	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年
人口総 数	29,705	30,798	103.7%	309,747	313,749	101.3%	642,755	651,229	101.3%
世帯数	13,651	14,824	108.6%	131,782	141,398	107.3%	275,246	296,920	107.9%

出典：住民基本台帳（各年 3 月末時点）

商業統計	商店数 (店)			年間販売額 (百万円)			売場面積 (㎡)		
	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年
商圏	2,104	1,784	84.8%	208,276	156,645	75.2%	127,490	165,792	130.0%
京都市	21,815	17,956	82.3%	2,280,087	2,033,288	89.2%	1,427,189	1,678,347	117.6%
京都府	35,078	28,914	82.4%	3,317,741	3,040,161	91.6%	2,356,829	2,861,629	121.4%
全国	1,499,948	1,238,049	82.5%	143,325,065	133,278,631	93.0%	121,623,712	144,128,517	118.5%

出典：「商業統計表」経済産業省（平成 6 年 7 月 1 日、平成 16 年 6 月 1 日現在）
(注) 商圏は京都市右京区

概況：
競合関係の少ないエリアに立地する地域密着型のショッピングセンターです。商圏人口は、3km 圏で約 31 万人、5km 圏で約 65 万人と、非常に密度の濃いマーケットとなっています。また、3km 圏内の GMS、大型スーパーマーケットの主だった競合は、ダイヤモンドシティ・ハナとライフ太泰店のみです。

(口) 第9期取得資産

SM-05 東戸塚オーロラシティ

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者 株式会社竹中工務店		
取得年月日	平成 18 年 3 月 24 日	調査年月日	平成 18 年 2 月 10 日		
取得価格	50,500 百万円	緊急修繕費	0 円		
信託受益権の概要	信託設定日	平成 18 年 3 月 24 日	短期修繕費	10,680,000 円	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	長期修繕費	2,198,850,000 円 / 20 年 (年平均: 109,942,500 円)	
	信託期間満了日	平成 28 年 3 月 31 日			
土地	所在地	西武・オーロラモール棟: 神奈川県横浜市戸塚区品濃町 537 番地 1、537 番地 9 アネックス棟: 神奈川県横浜市戸塚区品濃町 536 番地 1 ダイエー棟: 神奈川県横浜市戸塚区品濃町 535 番地 1	建物	構造と階数	西武・オーロラモール棟: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建 アネックス棟: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建 ダイエー棟: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 4 階建
	面積	29,787.61 m ²		建築時期	西武・オーロラモール棟: 平成 11 年 9 月 8 日 アネックス棟・ダイエー棟: 平成 11 年 9 月 13 日
	用途地域	商業地域		延床面積	150,684.26 m ² 西武・オーロラモール棟: 78,513.08 m ² アネックス棟: 18,606.71 m ² ダイエー棟: 53,564.47 m ²
	容積率 / 建ぺい率(注 1)	第 1 街区(西武・オーロラモール棟): 630% / 100% 第 2 街区(アネックス棟・ダイエー棟): 520% / 100%		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権(単独)		所有・それ以外の別	所有権(単独)
担保設定の有無	抵当権(注 2)	プロパティ・マネジメント会社	株式会社エムクリエイツ		
特記事項:					
<ul style="list-style-type: none"> 本物件土地は、建築基準法第 60 条の特定街区であり、建築基準法上各特定街区を一敷地とし、各特定街区毎に建物を全て接続させた一建築物として建築確認を受けています。第 1 街区には西武・オーロラモール棟の他に住宅 1 棟が存在し、第 2 街区にはアネックス棟及びダイエー棟の他に住宅 3 棟が存在します。 本物件土地の一部に、横浜市のために公共上水道施設及び公共下水道施設の設置を目的とする地上権が設定されています。 テナントから賃料減額請求訴訟が提起されています。訴訟の概要については、後記「4 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実」をご参照下さい。なお、本投資法人は、かかる賃料減額請求訴訟も踏まえ、上記取得価格により本物件を取得しました。 					
(注 1) 特定街区における容積率及び指定建ぺい率を表示しています。					
(注 2) 株式会社西武百貨店に対する敷金返還債務を担保するため、本物件土地の一部及び本物件建物のうち西武・オーロラモール棟に抵当権が設定されています。					

テナント賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
西武百貨店・ ダイエー 他	百貨店・ 総合 スーパー 他	2 (株式会社 西武百貨店・ 株式会社 ダイエー) (注1)	152,473.76 m ² (100.00%) (注2)	2,674,014,960 円 (注3)	20 年間 (平成 31 年 10 月 5 日迄)	(敷金) 5,796,759,133 円

契約更改・改定：

- 各賃借人との間の賃貸借契約における契約更改・改定に関する概要は以下の通りです。
- 株式会社西武百貨店
賃貸借開始日より満 10 年間は賃料改定はなく、また契約の途中解約もできません。ただし、著しい経済情勢の変動があった場合はこの限りではありません。11 年目以降は満 3 年経過毎に協議の上賃料改定するものとし、条件付で中途解約もできるものとされています。
- 株式会社ダイエー
賃貸借開始日より満 10 年間は賃料改定はなく、また契約の途中解約もできません。ただし、著しい経済情勢の変動があった場合はこの限りではありません。11 年目以降は満 3 年経過毎に協議の上賃料改定するものとし、条件付で中途解約もできるものとされています。なお、賃料のうち一部については、満 20 年間変更しないものとされています。

その他事項：

- (注 1) 株式会社西武百貨店及び株式会社ダイエーに対して一括賃貸されています。
- (注 2) 本書の日付現在において有効に締結されている賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しているため、登記簿上に記載された延床面積よりも面積が大きくなっています。
- (注 3) テナントから賃料減額請求訴訟が提起されています。訴訟の概要については、後記「4 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実」をご参照下さい。

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額	50,500,000,000 円		
価格時点	平成 18 年 2 月 1 日		
	数値	根拠等	
直接還元法			
(1) 総収益 (- -)	2,823,022,173 円		
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	2,823,022,173 円	現行の建物賃貸借契約に基づく賃料を基に市場賃料を勘案し査定	
空室損失相当額	0 円	長期賃貸借契約に基づく一棟貸しの店舗を考慮の上、計上しない	
貸倒損失相当額	0 円	敷金により十分に担保	
(2) 総費用 (+ + + + +)	532,671,982 円		
建物維持管理費	133,812,880 円	実績額に基づき査定	
PM フィー	18,000,000 円	見積額及び標準的な PM フィーから査定	
水道光熱費	5,122,531 円	実績額に基づき査定	
公租公課 (土地)	108,431,700 円	実績額に基づき査定	
公租公課 (建物他)	254,716,259 円	実績額に基づき査定	
損害保険料	11,782,750 円	見積額を計上	
その他の費用	805,862 円	直近実績額を計上	
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	2,290,350,191 円		
(4) 敷金保証金の運用益等	135,021,156 円	運用利回りを 2.0% と査定	
(5) 資本的支出	109,942,500 円	建物状況評価報告書の長期修繕費等を参考に査定	
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	2,315,428,847 円		
(7) 還元利回り	4.5%	評価対象不動産の立地条件・建築条件・個別的要因を総合的に勘案して査定	
直接還元法による価格	51,500,000,000 円		
DCF 法による価格	49,500,000,000 円		
割引率	4.4%		
最終還元利回り	4.7%		
原価法による積算価格	41,300,000,000 円		
土地割合	60.1%		
建物割合	39.9%		
留意事項：なし			

商圏の概要

ロケーション及び交通アクセス： JR 横須賀線、湘南新宿ライン東戸塚駅の東方約 100m に位置しており、駅の改札口より歩道が西武・オーロラモール棟エントランスに直結しています。また、横浜市の主要幹線道路である環状 2 号線と東端側で接道しています。									
距離別 人口・ 世帯数	1km 商圏			3km 商圏			5km 商圏		
	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年
人口 総数	23,966	26,832	112.0%	236,836	244,778	103.4%	740,199	765,677	103.4%
世帯数	9,120	10,751	117.9%	89,037	98,090	110.2%	295,035	324,087	109.8%
出典：住民基本台帳（各年 3 月末時点）									
商業統計	商店数 (店)			年間販売額 (百万円)			売場面積 (㎡)		
	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年
商圏	1,248	1,106	88.6%	246,473	225,314	91.4%	138,320	207,881	150.3%
横浜市	25,348	22,004	86.8%	3,711,273	3,621,591	97.6%	2,289,688	2,809,693	122.7%
神奈川県	68,995	59,776	86.6%	8,817,193	8,435,086	95.7%	5,954,075	7,249,500	121.8%
全国	1,499,948	1,238,049	82.5%	143,325,065	133,278,631	93.0%	121,623,712	144,128,517	118.5%
出典：「商業統計表」経済産業省（平成 6 年 7 月 1 日、平成 16 年 6 月 1 日現在）									
(注) 商圏は横浜市戸塚区									
概況： 東戸塚駅前において高層共同住宅と一体開発された希少性の高い大規模商業施設であり、住宅地域に密着した複合型ショッピングモールです。3km 圏人口で約 25 万人と駅勢圏だけでも GMS 等が複数成立する商圏を有しており、5km 圏人口は約 80 万人と車両利用による商圏も合わせると大規模商業施設の立地としては非常に有利であると考えられ、また、上記商圏内においては人口も増加傾向で推移しており、そのポテンシャルは高いものと見込まれます。ただし、東戸塚駅から JR 横浜駅までの乗車時間は約 8 分であるため、業態によっては横浜駅周辺の商業施設と直接競合すること考えられます。									

SS-20 大宮サティ					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社竹中工務店
取得年月日	平成 18 年 6 月 23 日			調査年月日	平成 18 年 6 月 8 日
取得価格	6,133 百万円			緊急修繕費	1,000,000 円
信託受益権の概要	信託設定日	平成 15 年 8 月 8 日		短期修繕費	12,070,000 円
	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	1,193,960,000 円 / 20 年 (年平均: 59,698,000 円)
	信託期間満了日	平成 27 年 8 月 31 日			
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県さいたま市北区榑引町二丁目 574 番 1 号	建物	構造と階数	店舗・映画館: 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建 駐車場: 鉄骨造陸屋根 6 階建
	面積	46,475.54 m ²		建築時期	平成 12 年 10 月 4 日
	用途地域	準工業地域		延床面積	75,344.90 m ² 店舗・映画館: 40,008.94 m ² 駐車場: 35,335.96 m ²
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		種類	店舗・映画館 / 駐車場
	所有・それ以外の別	所有権 (単独)		所有・それ以外の別	所有権 (単独)
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス	
特記事項:					
<ul style="list-style-type: none"> ・ 土壌汚染対策法 (平成 14 年法律第 53 号。その後の改正を含みます。) において定義された特定有害物質ではありませんが本物件土地における地下水から油分及び油膜等が検出されています。このため、本投資法人は、地下水における油分及び油膜等の含有状況について継続的な調査を行うと共に、必要に応じて適切に対処します。 					

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別) (注 1)	契約期間	敷金・保証金 (注 2)
サティ	総合スーパー	1 (株式会社マイカル)	75,344.90 m ² (100.0%)	385,008,000 円	12 年間 (平成 27 年 8 月 31 日迄)	(敷金) 440,848,654 円
契約更改・改定:						
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了日の 1 年前までに賃借人は賃貸人に通知することにより、本契約の終了時の条件と同一条件で、期間 5 年間の定期建物賃貸借契約を締結でき、更に契約期間満了日の 1 年前までに賃貸人に通知することにより当該等定期建物賃貸借契約終了時の条件と同一条件で、新たに 5 年間の定期建物賃貸借契約を締結することができるものとされています。それ以降については、当事者間の話し合いによるものとされています。 ・ 賃貸人及び賃借人は、契約期間中において賃料を変更することはできないものとされています。 						
その他事項: なし						
(注 1) 年間賃料は固定賃料と変動賃料から成りますが、月間固定賃料を 12 倍することにより年換算して算出した額を記載しており、変動賃料は加えていません。なお、変動賃料は本物件建物における株式会社マイカルの営業総利益 (売上総利益に賃貸料収入と営業収入を加算して算出された利益) に連動しています。						
(注 2) 敷金のうち、金 23,769,654 円については株式会社ワナー・マイカル相当分として追加預託されています。						

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社	
鑑定評価額	6,270,000,000 円	
価格時点	平成 18 年 6 月 1 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	538,334,900 円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	538,334,900 円	現行賃料及び新規賃料水準を基に適正賃料を査定の上計上
空室損失相当額	0 円	一括賃貸のため計上しない
貸倒損失相当額	0 円	一時金で担保されているので計上しない
(2) 総費用 (+ + +)	120,438,781 円	
維持・管理費、水道光熱費等	3,600,000 円	PM フィーとして、類似の契約における手数料水準を勘案して査定
公租公課	106,937,981 円	平成 18 年度実績を採用
損害保険料	5,100,800 円	現行の保険契約等を勘案の上査定
その他の費用	4,800,000 円	浄化費用として、建物状況評価報告書による推奨値に基づき計上
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	417,896,119 円	
(4) 敷金保証金の運用益等	8,816,973 円	敷金合計に対し運用利回り 2% として査定
(5) 資本的支出	59,698,000 円	建物状況評価報告書による推奨値に基づき査定
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	367,015,092 円	
(7) 還元利回り	5.8%	評価対象不動産の立地条件、建物条件、個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	6,290,000,000 円	
DCF 法による価格	6,270,000,000 円	
割引率	5.0% (平成 27 年 9 月 1 日以降は 6.0%)	
最終還元利回り	6.2%	
原価法による積算価格	9,800,000,000 円	
土地割合	60.0%	
建物割合	40.0%	
留意事項：なし		

商圈の概要

ロケーション及び交通アクセス：
埼玉新都心交通ニューシャトル大成駅から約 800m の距離にあり、また、JR 川越線日進駅からも約 1km に位置しています。

距離別 人口・ 世帯数	1km 商圈			3km 商圈			5km 商圈		
	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年
人口総 数	29,447	32,179	109.3%	196,569	210,439	107.1%	460,040	487,214	105.9%
世帯数	11,274	12,970	115.0%	75,804	86,272	113.8%	173,856	196,228	112.9%

出典：住民基本台帳（各年 3 月末時点）

商業 統計	商店数（店）			年間販売額（百万円）			売場面積（㎡）		
	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年
商圈	7,781	6,084	78.2%	1,125,568	1,051,986	93.5%	789,528	966,456	122.4%
埼玉県	56,068	45,527	81.2%	6,360,434	6,056,135	95.2%	5,167,997	6,421,499	124.3%
全国	1,499,948	1,238,049	82.5%	143,325,065	133,278,631	93.0%	121,623,712	144,128,517	118.5%

出典：「商業統計表」経済産業省（平成 6 年 7 月 1 日、平成 16 年 6 月 1 日現在）
 (注) 商圈はさいたま市
 さいたま市は平成 13 年 5 月 1 日に旧浦和市・旧大宮市・旧与野市が合併したため、平成 6 年データは 3 市の合算値

概況：
 シネマコンプレックスを併設した複合商業施設です。商圈 3km 圏内で店舗面積が 10,000 ㎡以上の大型競合ショッピングセンターとしては、イトーヨーカドー大宮宮原店、ジャスコ大宮店、ダイエー大宮店があります。

SS-21 ロックシティ大垣					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社久米設計
取得年月日	平成 18 年 7 月 26 日			調査年月日	平成 18 年 7 月 25 日
取得価格	4,950 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益権の概要	信託設定日	平成 18 年 7 月 26 日		短期修繕費	0 円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		長期修繕費	547,980,000 円 / 20 年 (年平均：27,399,000 円)
	信託期間満了日	平成 28 年 7 月 25 日			
土地	所在地	岐阜県大垣市三塚町字中島 233 番 1 他	建物	構造と階数	本棟： 鉄骨造陸屋根 4 階建 別棟： 鉄骨造陸屋根 3 階建
	面積	62,047.13 m ²		建築時期	平成 17 年 7 月 20 日
	用途地域	準工業地域		延床面積	57,500.35 m ² 本棟：43,397.53 m ² 別棟：14,102.82 m ²
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		種類	店舗
	所有・それ以外の別	転借地権（単独）(注)		所有・それ以外の別	所有(単独)
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	株式会社ジオ・アカマツ	
特記事項： ・ 本物件建物におけるスプリンクラー等の一部の消防用設備に不具合が存在しますが、本物件建物の施工者の責任において、早急に改修される予定です。					
(注) 本物件土地は、ロック開発株式会社が、所有者である帝國繊維株式会社から事業用定期借地権設定契約に基づき賃借した上で、信託受託者に転貸しています。 ロック開発株式会社と信託受託者との間の転貸借契約の内容は、以下の通りです。 賃料： 月額 14,523,167 円 賃貸借期間：平成 17 年 7 月 26 日から平成 37 年 7 月 25 日までの 20 年間 賃料改定： 賃料は、本物件土地に係る帝國繊維株式会社とロック開発株式会社との間の事業用定期借地権設定契約の賃料改定に合わせて、同額にて改定されます。ただし、信託受託者とロック開発株式会社との間の定期建物賃貸借契約が終了した場合には、3 年ごとに、上記事業用定期借地権設定契約の賃料改定額を基準に協議の上改定されます。 なお、本物件土地について、借地権者兼転借地権設定者であるロック開発株式会社のために賃借権設定仮登記がなされています。					

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
マックスバリュ 他	総合スーパー 他	1 (ロック開発株式会社)(注)	57,500.35 m ² (100.0%)	664,384,404 円	20 年間 (平成 37 年 7 月 25 日迄)	(敷金) 600,291,736 円
契約更改・改定： ・ 賃料は基本賃料と固定資産税、損害保険料、修繕費、土地賃貸相当額に分かれており、基本賃料（月額 34,833,000 円）は賃貸借開始日から満 11 年経過日までは固定とされており、満 11 年経過時点で賃貸借開始日との金利状況の変動を勘案し、協議の上、改定を行うことが出来るものとされています。 ・ 賃貸借開始日から起算して 10 年 6 ヶ月経過する日までに書面による中途解約の意思表示によって賃貸借開始日から 11 年経過した日において契約を終了させることができるものとします。						
その他事項： (注) ロック開発株式会社に対して一括賃貸されています。						

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	5,180,000,000 円	
価格時点	平成 18 年 7 月 1 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	417,996,000 円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	417,996,000 円	賃貸借契約による賃料を計上
空室損失相当額	0 円	長期契約による一括賃貸であることを勘案して査定
貸倒損失相当額	0 円	賃貸人の状況を勘案して計上しない
(2) 総費用 (+ + +)	3,000,000 円	
維持・管理費、水道光熱費等	3,000,000 円	PM フィーとして、類似の契約における手数料水準を勘案して査定
公租公課	0 円	賃貸人負担のため計上しない
損害保険料	0 円	賃貸人負担のため計上しない
その他の費用	0 円	
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	414,996,000 円	
(4) 敷金保証金の運用益等	12,006,000 円	一時金の運用利回りを 2.0% と査定
(5) 資本的支出	0 円	賃借人負担のため計上しない
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	427,002,000 円	
(7) 還元利回り	8.2%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	5,210,000,000 円	
DCF 法による価格	5,180,000,000 円	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	12.8%	
原価法による積算価格	5,460,000,000 円	
土地割合	11.2%	
建物割合	88.8%	
留意事項：なし		

商圏の概要

ロケーション及び交通アクセス：									
JR東海道本線大垣駅から東へ約 1 km、北側は東海道本線に近接しており、大垣市街部の東端に位置しています。									
距離別人口・世帯数	1km 商圏			3km 商圏			5km 商圏		
	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年
人口総数	15,301	14,713	96.2%	83,992	81,572	97.1%	152,595	151,522	99.3%
世帯数	5,516	5,594	101.4%	30,065	30,158	100.3%	51,284	52,947	103.2%
出典：住民基本台帳（各年 3 月末時点）									
商業統計	商店数（店）			年間販売額（百万円）			売場面積（㎡）		
	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年
商圏	2,135	1,780	83.4%	217,209	178,467	82.2%	182,119	225,734	123.9%
岐阜県	26,727	22,346	83.6%	2,270,950	2,092,722	92.2%	2,041,130	2,789,727	136.7%
全国	1,499,948	1,238,049	82.5%	143,325,065	133,278,631	93.0%	121,623,712	144,128,517	118.5%
出典：「商業統計表」経済産業省（平成 6 年 7 月 1 日、平成 16 年 6 月 1 日現在）									
(注) 商圏は大垣市									
概況：									
国道 258 号線に近接して立地し、3km 圏内には、大垣ステーションビルや駅周辺の商店街があります。5km 圏内には、ホームセンターカーマと複合するグランドタマコシ鶴見店とヤナゲン等があります。新規出店計画として、大垣駅北側にアピタ（敷地面積約 6.6 万㎡）が出店表明を、南側 4km にはイオン（敷地面積約 3.5 万㎡）が出店を計画しています。									

(八) 第10期取得予定資産

SS-22 イオン上田ショッピングセンター

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス	
取得予定年月日	平成18年11月1日			調査年月日	平成18年7月21日	
取得予定価格	9,500百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年5月19日		短期修繕費	0円	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	382,299,000円 / 20年 (年平均: 19,115,000円)	
	信託期間満了日	平成28年5月31日				
土地	所在地 (住居表示)	長野県上田市常田二丁目12番18号		建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 5階建
	面積	35,815.73 m ²			建築時期	平成16年6月30日
	用途地域	近隣商業地域	工業地域		延床面積	61,349.07 m ²
	容積率 / 建ぺい率(注)	200% / 80%	200% / 60%		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権(単独)			所有・それ以外の別	所有権(単独)
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社		未定	
特記事項: なし						
(注) 本物件土地の北東の松尾町踏入線側が近隣商業地域、南西側が工業地域となっています。						

テナント賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金 (注)
ジャスコ	総合スーパー	1 (イオン株式会社)	61,349.07 m ² (100.0%)	594,465,300円	18年間 (平成36年7月25日迄)	-

契約更改・改定:

- 本契約は定期建物賃貸借契約であり、更新はありません。ただし、賃貸人及び賃借人の協議の上、期間の満了日の翌日を始期とする新たな同旨の賃貸借契約を締結できることとされています。
- 賃借人は、賃貸借契約締結日から平成26年7月25日までの間を解約ができないものとされています。平成26年7月26日以降においては、賃借人は、6か月前までに賃貸人に書面により通知の上、賃貸借契約を解約することができるものとされています。
- 平成26年7月25日以前であっても、平成26年7月25日までの残賃料相当額を賃貸人に支払うことにより、賃借人は賃貸借契約を解約することができるものとされています。ただし、賃借人が後継賃借人を賃貸人に紹介し、当該後継賃借人と本契約と同等以上の条件にて賃貸借契約を締結した場合には、賃借人は当該残賃料相当額の支払義務を免除されます。
- 賃料は平成23年7月25日まで据置くものとされています。それ以降は諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、賃貸人及び賃借人の協議の上改定することができるものとされています。また、改定された賃料は3年間据置くものとされています。

その他事項: なし

(注) 契約期間中において、株式会社格付投資情報センターによる賃借人の長期債投資格付が「BB」以下となった場合には、賃貸借預託金として賃料の3か月分相当額を預託するものとされています。また、株式会社格付投資情報センターによる長期債投資格付が「BB+」以上となった場合は、預託金は賃借人に返還するものとされています。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	9,700,000,000 円	
価格時点	平成 18 年 7 月 1 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 総収益 (- -)	636,658,368 円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	636,658,368 円	現行の賃貸借契約に基づく賃料を標準に、対象不動産の中長期的競争力等を勘案の上査定
空室損失相当額	0 円	一棟貸であること、定期借家契約であること等を考慮のうえ計上しない
貸倒損失相当額	0 円	現時点において預託金は発生していない
(2) 総費用 (+ + +)	95,773,121 円	
維持・管理費、水道光熱費等	0 円	一棟貸であり、賃借人管理のため計上しない
公租公課	89,249,765 円	平成 18 年度実績等を参考に査定
損害保険料	2,841,678 円	建物再調達原価の 0.06%と想定
その他の費用	3,681,678 円	PM フィー及び水路占用使用料等を計上
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	540,885,247 円	
(4) 敷金保証金の運用益等	0 円	現時点において預託金は発生していないため計上しない
(5) 資本的支出	19,115,000 円	建物状況評価報告書の長期修繕費等を参考に査定
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	521,770,247 円	
(7) 還元利回り	5.3%	
直接還元法による価格	9,840,000,000 円	評価対象不動産の立地条件・建築条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	9,700,000,000 円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.5%	
原価法による積算価格	7,480,000,000 円	
土地割合	41.4%	
建物割合	58.6%	
留意事項：なし		

商圈の概要									
ロケーション及び交通アクセス： 長野新幹線・しなの鉄道上田駅から約 1km の位置にあり、国道 141 号線に面しています。									
距離別 人口・世 帯数	1km 商圈			3km 商圈			5km 商圈		
	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年
人口総 数	9,035	8,222	91.0%	55,099	53,720	97.5%	93,561	92,581	99.0%
世帯数	3,838	3,693	96.2%	21,121	21,646	102.5%	34,412	35,979	104.6%
出典：住民基本台帳（各年 3 月末時点）									
商業 統計	商店数（店）			年間販売額（百万円）			売場面積（㎡）		
	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年
商圈	1,536	1,329	86.5%	177,382	154,566	87.1%	153,739	203,419	132.3%
長野県	27,825	23,692	85.1%	2,620,466	2,401,157	91.6%	2,302,942	3,075,592	133.6%
全国	1,499,948	1,238,049	82.5%	143,325,065	133,278,631	93.0%	121,623,712	144,128,517	118.5%
出典：「商業統計表」経済産業省（平成 6 年 7 月 1 日、平成 16 年 6 月 1 日現在） (注) 商圈は上田市									
概況： 周辺地域において競争力を有するショッピングセンターです。商圈 5km 圏内に立地する店舗面積 10,000 ㎡以上の大型競合ショッピングセンターはありません。店舗面積が 5,000 ㎡以上の店舗としてはイトーヨーカドー上田店、LIVIN 上田、上田塩尻 SC、しおだ野 SC（メガマート・マックスパリュしおだ野店）等があります。									

SS-23 ダイヤモンドシティ・テラス						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス	
取得予定年月日	平成 18 年 12 月 1 日			調査年月日	平成 18 年 4 月 17 日	
取得予定価格	20,300 百万円			緊急修繕費	0 円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成 18 年 6 月 30 日		短期修繕費	15,000 千円	
	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	685,079,000 円 / 20 年 (年平均: 34,254,000 円)	
	信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日				
土地	所在地 (住居表示)	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目 1 番 1 号		建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 5 階建
	面積	57,180.21 m ² (注 1)			建築時期	平成 14 年 9 月 19 日
	用途地域	工業地域			延床面積	137,620.85 m ²
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%			種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	所有権(単独) 借地権(単独)(注 1)			所有・それ以外の別	所有権(単独)
担保設定の有無	抵当権(注 2)		プロパティ・マネジメント会社	未定		
特記事項:						
<ul style="list-style-type: none"> 本物件土地の一部に兵庫県のために流域下水道管渠保有を目的とする地上権が設定されています。 本物件土地のうち公共空地に指定されている土地(合計面積: 284.36 m²)について、伊丹市の承諾なく第三者に対して譲渡ができないこと、及び当該土地を本物件建物のための敷地から除外しても本物件の建蔽率及び容積率に支障を及ぼさなくなった時点で、伊丹市に無償で譲渡することが伊丹市との間で合意されています。 						
(注 1) 本物件土地の一部(合計面積: 2,700.81 m ²)は、信託受託者を賃借人とする借地です。						
(注 2) 株式会社ダイヤモンドシティに対する敷金・保証金返還債務を担保するため、信託不動産に抵当権が設定されています。						

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ジャスコ、 トイザら ス、 スポーツ オーソリテ ィ 他	総合 スーパー 他	1 (株式会社 ダイヤモ ンドシテ ィ) (注 1)	151,729.09 m ² (100%)(注 2)	1,126,163,820 円 (注 3)	20 年間 (平成 34 年 9 月 30 日迄)	(敷金) 900,000,000 円 (保証金)(注 4) 8,100,000,000 円 (別途預託金) (注 5) 500,000,000 円
契約更改・改定:						
<ul style="list-style-type: none"> 契約期間内の解除は出来ないものとされています。また、更改については、契約期間満了の 2 年前までに、賃借人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間が同一契約内容にて 2 か年間更新され、以後この例によります。 賃料は、平成 18 年 7 月 1 日から 10 年間は変更しないものとし、平成 18 年 7 月 1 日から 10 年後に、消費者物価指数、金利動向、周辺相場、経済情勢等を考慮した上で最低保証賃料及び歩合賃料の見直しを行うものとされています。 						
その他事項:						
(注 1) 株式会社ダイヤモンドシティに対して一括賃貸されています。						
(注 2) 本書の日付現在において有効に締結されている賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しているため登記簿上に記載された延床面積よりも面積が大きくなっています。						
(注 3) 年間賃料は固定賃料と変動賃料から成りますが、月間固定賃料を 12 倍することにより年間換算して算出した額を記載しています。変動賃料は本物件建物における株式会社ダイヤモンドシティの売上成績に連動して決定されます。						
(注 4) 平成 19 年 10 月 1 日を最初の返還日として、以降毎年同日に 15 回分割年賦均等で返還されます。また、平成 14 年 10 月 1 日から満 10 年間は利息を付さず、10 年経過後の残高に対して年率 2%の利息を付すものとし、平成 26 年 10 月 1 日を第 1 回目の支払日とし、以降毎年同日に支払われます。						
(注 5) 平成 19 年 10 月 1 日に返還されます。なお、別途預託金には利息は付されません。						

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額		20,300,000,000 円	
価格時点		平成 18 年 4 月 1 日	
		数値	根拠等
直接還元法			
(1) 総収益 (- -)	1,288,816,476 円		
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	1,288,816,476 円	現行の賃貸借契約に基づく賃料を標準に、同一需給圏内における店舗の成約賃料水準、新規募集賃料の水準及びその動向による検証を行い、対象不動産の中長期的競争力を勘案し査定	
空室損失相当額	0 円	一棟貸しの店舗を前提としているため計上しない	
貸倒損失相当額	0 円	敷金により十分に担保されていると認められるため計上しない	
(2) 総費用 (+ + + +)	212,361,395 円		
建物維持管理費	0 円	借主負担のため計上しない	
PM フィー	5,155,266 円	支払賃料合計額の 0.4%相当額と査定	
公租公課	184,368,039 円	平成 18 年度実績額等を参考に査定	
損害保険料	6,838,090 円	建物再調達原価の 0.07%相当額と査定	
その他の費用 (テナント募集費用、地代等)	16,000,000 円	提示契約書より実額を計上	
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	1,076,455,081 円		
(4) 一時金運用益等	21,480,275 円	保証金等に対し 2.0%を運用利回りとして計上	
(5) 資本的支出	34,254,000 円	建物状況評価報告書の長期修繕費等を参考に査定	
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	1,063,681,356 円		
(7) 還元利回り	5.1%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定	
直接還元法による価格	20,900,000,000 円		
DCF 法による価格	19,900,000,000 円		
割引率	5.0%		
最終還元利回り	5.3%		
原価法による積算価格	20,000,000,000 円		
土地割合	57.6%		
建物割合	42.4%		
留意事項：なし			

商圈の概要

ロケーション及び交通アクセス：
大阪国際空港（伊丹空港）から約 1km の距離にある JR 宝塚線伊丹駅前に位置し、歩行者用デッキで駅と接続しています。本物件の北端に接道する県道伊丹豊中線と本物件西側 300mにある市内を南北に伸びる県道 13 号線が主なアプローチ道路です。

距離別 人口・世 帯数	1km 商圈			3km 商圈			5km 商圈		
	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年
人口総数	22,199	24,243	109.2%	192,918	191,165	99.1%	728,351	726,978	99.8%
世帯数	8,754	9,883	112.9%	75,388	78,579	104.2%	289,096	303,345	104.9%

出典：住民基本台帳（各年 3 月末時点）

商業統計	商店数（店）			年間販売額（百万円）			売場面積（㎡）		
	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年
商圈	1,712	1,423	83.1%	194,131	173,993	89.6%	140,260	173,150	123.4%
兵庫県	66,583	53,431	80.2%	6,064,461	5,333,625	87.9%	5,029,315	5,896,813	117.2%
全国	1,499,948	1,238,049	82.5%	143,325,065	133,278,631	93.0%	121,623,712	144,128,517	118.5%

出典：「商業統計表」経済産業省（平成 6 年 7 月 1 日、平成 16 年 6 月 1 日現在）
（注） 商圈は伊丹市

概況：
伊丹市及び尼崎市を商圈とする、大型専門店やシネマコンプレックス等を含む大規模複合商業施設です。商圈 1km 内に大型複合施設はなく、ニトリなどの専門店が単独で出店しています。競合性を有する施設は商圈 3km 内にグンゼタウンセンターつかしんがあり、平成 18 年 4 月に 4 モール形式のショッピングセンターとしてリニューアルオープンしました。

SS-24 ダイヤモンドシティ・リーファ						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	-	
取得予定年月日	平成 18 年 12 月 15 日			調査年月日	-	
取得予定価格	31,100 百万円			緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	平成 17 年 3 月 29 日		短期修繕費	-	
	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	-	
	信託期間満了日	平成 23 年 3 月 26 日				
土地	所在地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目 13 番 1、14 番 15 他		建物	構造と階数(注 3)	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 5 階建
	面積(注 2)	56,643.23 m ²			竣工予定年月	平成 18 年 12 月
	用途地域	準工業地域			延床面積(注 3)	149,202.60 m ²
	容積率 / 建ぺい率(注 1)	300%、200% / 60%			種類(注 3)	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別(注 2)	所有権(単独) 借地権(単独) 転借地権(単独)			所有・それ以外の別	所有権(単独)
担保設定の有無	未定		プロパティ・マネジメント会社	未定		
特記事項： ・ 本物件土地の一部に、隣地を要役地として、電線路の設置及びその保守運営のための土地立入り又は通行若しくは使用等を目的とする地役権が設定されています。						
(注 1) 本物件南側府道大阪生駒線から 25m までの範囲の容積率は 300%、25m を超える範囲は 200%です。						
(注 2) 本投資法人が当該信託受益権を取得するまでに追加信託される予定の土地(合計面積：689.61 m ²)及び信託受託者が転借する予定の土地(合計面積：966.44 m ²)が含まれています。また、本物件土地の一部(合計面積：2,949.75 m ²)は、信託受託者を賃借人とする借地です。						
(注 3) 本物件建物は、未竣工であるため、建築計画概要書に基づき記載しています。						

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (予定) (消費税別)	契約期間	敷金・保証金 (予定)
ジャスコ 他 (予定)	総合スーパー 他	1 (株式会社ダイヤモンドシティ) (注)	149,202.60 m ² (100.0%)	1,726,000,000 円	15 年間 (注)	(敷金) 1,726,000,000 円
契約更改・改定： ・ 賃貸借開始日から 10 年間は、解除、解約はできないものとされており、賃貸借開始日から 10 年以降は、1 年前から 6 か月前までの間に書面で通知することにより解約できるものとされています。また、契約期間満了の 1 年前から 6 か月前までの間に賃借人又は賃借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の通知をしないときは、賃借人及び賃借人は更新後の賃貸借契約の内容につき協議するものとされています。 ・ 賃料は、10 年間は変更しないものとし、賃貸借開始日から 10 年後に、消費者物価指数、金利動向、周辺相場、経済情勢等を考慮した上で最低保証賃料及び歩合賃料の見直しを行うものとされています。						
その他事項： (注) 株式会社ダイヤモンドシティとの間で停止条件付賃貸借契約を締結済みであり、定められた停止条件が成就した日から 15 年間、一括賃貸される予定です。						

調査報告書の概要

調査機関	財団法人日本不動産研究所		
調査価額	31,200,000,000 円		
価格時点	平成 18 年 8 月 1 日		
	数値	根拠等	
直接還元法			
(1) 総収益 (- -)	1,804,332,000 円		
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	1,804,332,000 円	予定賃貸借契約に基づく最低保証賃料及び歩合賃料を賃料収入として計上	
空室損失相当額	0 円	期間 15 年の一括賃貸であり、当初 10 年は解約はできないため計上しない	
貸倒損失相当額	0 円	賃借人の状況等を勘案し計上しない	
(2) 総費用 (+ + +)	328,632,000 円		
維持・管理費、水道光熱費等	5,000,000 円	一括賃貸のテナントとの PM 契約水準等を考慮して査定	
公租公課	259,424,000 円	平成 18 年度の実額等に基づき査定	
損害保険料	10,430,000 円	類似建物の再調達原価及び保険料率を参考に査定	
その他の費用	53,778,000 円	借地契約における地代として現行地代を計上	
(3) 賃貸事業収益 ((1)-(2))	1,475,700,000 円		
(4) 敷金保証金の運用益等	33,904,000 円	敷金に対し 2.0%を運用利回りとして計上、差入敷金について 2.0%を運用利回りとして費用計上	
(5) 資本的支出	74,500,000 円	類似建物における再調達原価及び修繕・更新費用の年平均額を参考に査定	
(6) 正味純収益 ((3)+(4)-(5))	1,435,104,000 円		
(7) 還元利回り	4.6%	広域的に把握した投資適格性を有する大型商業施設の還元利回りを参考に調査対象不動産の個別要因を考慮して査定	
直接還元法による価格	31,200,000,000 円		
DCF 法による価格	31,100,000,000 円		
割引率	4.3%		
最終還元利回り	4.7%		
原価法による積算価格	-		
土地割合	-		
建物割合	-		
留意事項： 調査対象建物は、本書の日付現在建設中ですが、価格時点において当該建物が設計図書通りに竣工し、賃貸借が開始されるなど一定の前提条件に基づき調査を行っています。			

商圏の概要

ロケーション及び交通アクセス：
市街地である大阪市鶴見区に位置し、南側は主要幹線道路である府道大阪生駒線に接道しており、良好なアクセスを備えています。

距離別人口・世帯数	1km 商圏			3km 商圏			5km 商圏		
	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年	平成 11 年	平成 17 年	平成 17 年 / 平成 11 年
人口総数	48,606	49,877	102.6%	417,855	419,250	100.3%	972,043	963,405	99.1%
世帯数	18,360	21,777	118.6%	169,636	189,164	111.5%	402,583	445,577	110.7%

出典：住民基本台帳（各年 3 月末時点）

商業統計	商店数（店）			年間販売額（百万円）			売場面積（㎡）		
	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年	平成 6 年	平成 16 年	平成 16 年 / 平成 6 年
商圏	1,025	791	77.2%	79,359	79,370	100.0%	50,625	68,861	136.0%
大阪市	45,087	34,707	77.0%	4,970,284	4,542,042	91.4%	2,726,290	2,985,971	109.5%
大阪府	105,587	82,301	77.9%	10,763,640	9,579,967	89.0%	7,210,548	8,321,276	115.4%
全国	1,499,948	1,238,049	82.5%	143,325,065	133,278,631	93.0%	121,623,712	144,128,517	118.5%

出典：「商業統計表」経済産業省（平成 6 年 7 月 1 日、平成 16 年 6 月 1 日現在）
(注) 商圏は大阪市鶴見区

概況：
主要幹線道路に近く、かつ、商圏密度の高いエリアに立地し、質の高いテナントで構成される予定の大規模複合型商業施設です。商圏 3km 圏内で店舗面積が 10,000 ㎡以上の大型店舗として、鶴見はなぽろとプロッサム、今福ファミリアタウン（イズミヤ今福店）、ライフ関目店があります。

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

ポートフォリオ一覧

本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権に係る不動産及び第10期取得予定資産に係る不動産に関する平成18年6月末日現在における概要は、以下の通りです。

物件 番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得 (予定) 年月	取得(予定)価 格		鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナント 数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	総賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
				価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)						
UM-1	博多リバレイン /イニミニマニモ	福岡県 福岡市	平成15年 3月及び 平成17年 6月	12,618	2.93	13,200	73	1,692	25,742.72	24,381.94	94.71
UM-2	南青山8953ビル	東京都 港区	平成15年 3月	5,350	1.24	5,620	3	321	1,540.98	1,540.98	100.00
UM-3	原宿フェイス8953ビル	東京都 渋谷区	平成16年 1月	2,770	0.64	3,060	5	159	1,477.62	1,477.62	100.00
UM-5	北青山8953ビル	東京都 港区	平成17年 2月	989	0.23	1,100	2	66	492.69	492.69	100.00
UM-6	自由が丘8953ビル	東京都 目黒区	平成17年 3月	2,700	0.63	2,887	11	170	1,814.10	1,814.10	100.00
UM-7	チアーズ銀座	東京都 中央区	平成17年 8月	4,200	0.97	4,160	9	176	1,686.58	1,686.58	100.00
都市型複合商業施設 計				28,627	6.65	30,027	103	2,583	32,754.69	31,393.91	95.85
SM-1	ならファミリー	奈良県 奈良市	平成15年 3月	31,241	7.25	33,800	134	3,657	85,224.76	85,204.78	99.98
SM-2	あびこ ショッピングプラザ	千葉県 我孫子市	平成15年 3月	10,200	2.37	13,400	53	951	42,642.36	42,642.36	100.00
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	15,940	3.70	17,700	26	1,101	72,109.77	72,109.77	100.00
SM-4	京都ファミリー	京都府 京都市	平成17年 12月	5,340	1.24	5,480	66	1,018	25,603.95	25,554.00	99.80
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	50,500	11.72	50,500	2	2,674	152,473.76	152,473.76	100.00
郊外型複合商業施設 計				113,221	26.28	120,880	281	9,400	378,054.60	377,984.67	99.98
US-1	大阪心斎橋8953ビル	大阪府 大阪市	平成14年 3月	14,300	3.32	14,600	1	815	13,666.96	13,666.96	100.00
US-2	代官山8953ビル	東京都 渋谷区	平成15年 12月	1,235	0.29	1,390	1	70	574.46	574.46	100.00
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	860	0.20	1,000	2	55	540.78	540.78	100.00
US-4	ビックカメラ立川店	東京都 立川市	平成16年 9月	11,920	2.77	12,900	2	712	20,983.43	20,983.43	100.00
US-5	エスキス表参道跡地 (注10)	東京都 渋谷区	平成16年 3月及び 平成17年 5月	14,712	3.42	15,200	1	380	1,768.78	1,768.78	100.00
都市型単一商業施設 計				43,027	9.99	45,090	7	2,032	37,534.41	37,534.41	100.00

SS-1	仙台中山 ショッピングセンタ ー	宮城県 仙台市	平成14年 3月	10,200	2.37	11,800	2	887	46,248.96	46,248.96	100.00
SS-2	エスバ川崎	神奈川県 川崎市	平成14年 3月及び 12月	10,091	2.34	11,100	1	702	56,891.15	56,891.15	100.00
SS-3	ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンタ ー	神奈川県 茅ヶ崎市	平成14年 3月	8,300	1.93	8,220	1	548	63,652.33	63,652.33	100.00
SS-4	イトーヨーカドー 鳴海店	愛知県 名古屋市	平成15年 3月	8,540	1.98	8,730	1	661	50,437.91	50,437.91	100.00
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	1,616	0.38	1,970	1	157	21,581.65	21,581.65	100.00
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	6,900	1.60	7,530	1	512	28,316.18	28,316.18	100.00
SS-7	イトーヨーカドー 錦町店	埼玉県 蕨市	平成15年 11月	13,212	3.07	14,500	1	890	73,438.52	73,438.52	100.00
SS-8	イオン東浦 ショッピングセンタ ー	愛知県 知多郡	平成16年 1月	6,700	1.56	7,680	1	752	100,457.69	100,457.69	100.00
SS-9	イオン香椎浜 ショッピングセンタ ー	福岡県 福岡市	平成16年 1月	13,300	3.09	13,400	1	955	109,616.72	109,616.72	100.00
SS-10	イオン札幌苗穂 ショッピングセンタ ー	北海道 札幌市	平成16年 3月	9,260	2.15	9,830	1	757	74,625.52	74,625.52	100.00
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	5,000	1.16	5,380	1	361	16,549.50	16,549.50	100.00
SS-12	板橋サティ	東京都 板橋区	平成16年 12月	12,400	2.88	13,100	1	1,185	72,253.88	72,253.88	100.00
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	16,823	3.91	18,700	1	1,068	85,226.68	85,226.68	100.00
SS-14	西友ひばりヶ丘店	東京都 西東京市	平成17年 3月	6,100	1.42	6,900	1	522	19,070.88	19,070.88	100.00
SS-15	戸畑サティ	福岡県 北九州市	平成17年 3月	6,290	1.46	6,780	1	630	93,258.23	93,258.23	100.00
SS-16	ジャスコシティ高槻	大阪府 高槻市	平成17年 3月	11,700	2.72	12,500	1	822	77,267.23	77,267.23	100.00
SS-17	ジャスコシティ八事	愛知県 名古屋市	平成17年 6月	3,700	0.86	3,990	2	320	63,778.44	63,778.44	100.00
SS-18	ジャスコ那覇店	沖縄県 那覇市	平成17年 6月	10,700	2.48	11,600	1	772	79,090.48	79,090.48	100.00
SS-19	ジャスコシティ西大 津	滋賀県 大津市	平成17年 12月	13,100	3.04	13,100	1	750	62,717.26	62,717.26	100.00
SS-20	大宮サティ	埼玉県 さいたま市	平成18年 6月	6,133	1.42	6,270	1	385	75,344.90	75,344.90	100.00
SS-21	ロックシティ大垣	岐阜県 大垣市	平成18年 7月	4,950	1.15	5,180	1	664	57,500.35	57,500.35	100.00
SS-22	イオン上田 ショッピングセンタ ー(注11)	長野県 上田市	平成18年 11月	9,500	2.21	9,700	1	594	61,349.07	61,349.07	100.00
SS-23	ダイヤモンドシテ ィ・テラス (注11)	兵庫県 伊丹市	平成18年 12月	20,300	4.71	20,300	1	1,126	151,729.09	151,729.09	100.00
SS-24	ダイヤモンドシテ ィ・リーファ (注11)	大阪府 大阪市	平成18年 12月	31,100	7.22	31,200	1	1,726	149,202.60	149,202.60	100.00
郊外型単一商業施設 計				245,915	57.08	259,460	26	17,748	1,689,605.22	1,689,605.22	100.00

ポートフォリオ合計	430,791	100.00	455,457	417	31,763	2,137,948.92	2,136,518.21	99.93
-----------	---------	--------	---------	-----	--------	--------------	--------------	-------

- (注 1) 物件番号は、本投資法人が保有する物件を UM 型（都市型複合商業施設）、SM 型（郊外型複合商業施設）、US 型（都市型単一商業施設）及び SS 型（郊外型単一商業施設）の 4 つに分類し、各分類毎にその取得（予定）日順に番号を付したものです。
- (注 2) 「取得（予定）価格 - 価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 3) 「取得（予定）価格 - 比率」とは、取得（予定）価格の総額に対する当該資産の取得（予定）価格の比率をいい、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「取得（予定）価格 - 比率」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注 4) 「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ダイヤモンドシティ・リーファについては、建物の完成する前の時点において建物が完成したもものとして調査を行っているため、鑑定評価額ではなく調査評価額を記載しています。
- (注 5) 「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（ただし、エスキス表参道跡地については土地）に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。
- (注 6) 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された、平成 18 年 6 月末日現在有効な年間賃料及び月間共益費の合計値を 12 倍することにより年換算して算出し、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致していない場合があります。なお、売上歩合賃料については、主として平成 18 年 6 月中の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。ただし、板橋サティ及び大宮サティについては賃貸借契約書中表示された月間固定賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額を記載し、変動賃料は加えていません。また、ダイヤモンドシティ・テラスの賃料については、平成 18 年 7 月 1 日を基準日とし、ダイヤモンドシティ・リーファについては、平成 18 年 8 月 8 日付で締結された停止条件付賃貸借契約に基づいており、いずれも変動賃料は加えていません。
- (注 7) 「総賃貸可能面積」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います。ただし、エスキス表参道跡地については、登記簿上に記載された土地の面積を記載しています。
- (注 8) 「総賃貸面積」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います。ただし、エスキス表参道跡地については、登記簿上に記載された土地の面積を記載しています。
- (注 9) 稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）については、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。
- (注 10) 本投資法人は、平成 18 年 2 月 8 日、旧エスキス表参道の建物を株式会社竹中工務店に譲渡し、底地に対して賃借権を設定しました。これにより、本投資法人は、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、取得価格等概要を変更しています。
- (注 11) 取得予定資産です。

本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権に係る不動産及び第 10 期取得予定資産に係る不動産に関する権利関係の従前の経緯は、以下の通りです。

取得 (予定) 時期	物件名称	前信託受益者 (前所有者) (注 1)
第 1 期	大阪心斎橋 8953 ビル	ケイダブリュー・プロパティ有限会社(注 2)
	仙台中山ショッピングセンター	有限会社エム・シー仙台中山(注 2)
	エスパ川崎	有限会社エム・シー川崎(平成 14 年 3 月 13 日)(注 2) 昭和電線電纜株式会社(平成 14 年 12 月 10 日)
	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	三菱商事株式会社
第 3 期	博多リバレイン/イニミニマモ	有限会社エム・シー・リバレイン(注 2)
	南青山 8953 ビル	有限会社エム・シー南青山(注 2)
	ならファミリー	株式会社ダイヤモンドファミリー
	あびこショッピングプラザ	有限会社エム・シー我孫子(注 2)
	イトーヨーカドー鳴海店	有限会社エム・シー鳴海(注 2)
	イトーヨーカドー八柱店	株式会社太田原、他 個人 1 名
第 4 期	原宿フェイス 8953 ビル	有限会社恒洋
	代官山 8953 ビル	有限会社グランデ・トラスト
	イトーヨーカドー上福岡東店	ケイディーディーアイ開発株式会社
	イトーヨーカドー錦町店	株式会社イトーヨーカ堂
	イオン東浦ショッピングセンター	センチュリー・リーシング・システム株式会社
	イオン香椎浜ショッピングセンター	株式会社イー・エフ・ジェイ
第 5 期	エスキス表参道跡地	有限会社エム・シー表参道(注 2)
	エスキス表参道アネックス	スプリング・プロパティーズ株式会社
	イオン札幌苗穂ショッピングセンター	東苗穂ショッピングセンター特定目的会社(注 2)
	イトーヨーカドー綱島店	ナイスコミュニティー株式会社
第 6 期	北青山 8953 ビル(注 3)	株式会社オフィス・ミツキ
	ビックカメラ立川店	株式会社伊勢丹
	板橋サティ	コートランドストリート有限会社
	イオン大和ショッピングセンター	イオンモール株式会社及びセンチュリー・リーシング・システム株式会社
第 7 期	自由が丘 8953 ビル(注 3)	有限会社山王ホールディングズ
	チアーズ銀座	野村不動産株式会社
	ワンダーシティ	株式会社アイテックス(注 2)
	西友ひばりヶ丘店	有限会社ラクヒル(注 2)
	戸畑サティ	有限会社エム・シー戸畑(注 2)
	ジャスコシティ高槻	辰野株式会社、日本コンクリート興業株式会社、 他 個人 1 名
	ジャスコシティ八事	古川土地建物株式会社、他 個人 1 名
ジャスコ那覇店	株式会社タウンクリエイト	
第 8 期	京都ファミリー	株式会社ダイヤモンドファミリー
	ジャスコシティ西大津	アオイ不動産株式会社、他 個人 1 名
第 9 期	東戸塚オーロラシティ	ニューリアルプロパティ株式会社
	大宮サティ	大宮リテール・ファンディング有限会社
	ロックシティ大垣	センチュリー・リーシング・システム株式会社
第 10 期	イオン上田ショッピングセンター	有限会社上田エスシー(注 2)
	ダイヤモンドシティ・テラス	株式会社アイシティ(注 2)
	ダイヤモンドシティ・リーファ(注 3)	有限会社コンパニア・フロール

(注 1) 取得予定資産に関しては現信託受益者を記載しています。

(注 2) 三菱商事が匿名組合出資を行う特別目的会社若しくは資産の流動化に関する法律(平成 10 年法律第 105 号。その後の変更を含みます。)に基づき優先出資を行う特定目的会社又は三菱商事の子会社です。

(注 3) 建物竣工前に、信託受益権譲渡契約を締結した開発型物件です。

本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権に係る不動産及び第 10 期取得予定資産に係る不動産の設計者、施工者、確認検査機関は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
UM-1	博多リバレイン/ イニミニマニモ	株式会社日建設計	大成・鹿島・清水・飛島・大林・竹中・間・熊谷組 JV	福岡市
UM-2	南青山 8953 ビル	株式会社トゥエィアーキテクト	清水建設株式会社	港区
UM-3	原宿フェイス 8953 ビル	福井・楠美建築設計事務所	株式会社間組	渋谷区
UM-5	北青山 8953 ビル	有限会社大野建築設計プランニング	サンユー建設株式会社	イーホームズ株式会社
UM-6	自由が丘 8953 ビル	NEXT 館：清水建設株式会社 コリーヌ館：田村建築設計事務所	NEXT 館：清水建設株式会社 コリーヌ館：清水建設株式会社	NEXT 館：日本 ERI 株式会社 コリーヌ館：目黒区
UM-7	チアーズ銀座	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	中央区
SM-1	ならファミリー	本館：株式会社東畑建築事務所 別館：北村設計	本館：清水建設・村本・三和・大日本土木・三菱建設 JV 別館：三和建设株式会社	奈良県
SM-2	あびこ ショッピングプラザ	株式会社室町クリエイト	日揮株式会社	千葉県
SM-3	ワンダーシティ	ワンダーシティ本棟：株式会社竹中工務店 レストラン棟：株式会社竹中工務店 ワンダースクエア棟：町田哲建築事務所	ワンダーシティ本棟：株式会社竹中工務店 レストラン棟：株式会社竹中工務店 ワンダースクエア棟：株式会社神崎組	名古屋市 / 日本 ERI 株式会社
SM-4	京都ファミリー	本棟：富家建築事務所・太田建築設計事務所	本棟：株式会社大林組、株式会社山下組	京都市
SM-5	東戸塚オーロラシティ	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	横浜市
US-1	大阪心斎橋 8953 ビル	東急建設コンサルタント・大成建設 JV	大成建設株式会社	大阪市
US-2	代官山 8953 ビル	株式会社妹尾正治建築事務所	東急建設株式会社	渋谷区
US-3	エスキス表参道 アネックス	東急建設株式会社	東急建設株式会社	渋谷区
US-4	ビックカメラ立川店	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都
US-5	エスキス表参道跡地	-	-	-
SS-1	仙台中山 ショッピングセンター	本館・別館：株式会社 INA 新建築研究所 ファッション館：株式会社菅原栄設計事務所	本館：株式会社熊谷組 別館：石原建設株式会社 ファッション館：阿部和工務店・庄司開発工業 JV	仙台市

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
SS-2	エスパ川崎	株式会社松田平田設計	鹿島建設株式会社	川崎市
SS-3	ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	株式会社大本組	株式会社大本組	茅ヶ崎市
SS-4	イトーヨーカドー 鳴海店	株式会社バシフィック総合開 発研究所	大成建設株式会社	名古屋市
SS-5	イトーヨーカドー 八柱店	株式会社佐藤実設計研究室	前田建設工業株式会社	松戸市
SS-6	イトーヨーカドー 上福岡東店	株式会社梓設計	安藤建設株式会社	埼玉県
SS-7	イトーヨーカドー 錦町店	株式会社アール・アイ・エー	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住 評価センター
SS-8	イオン東浦 ショッピングセンター	西松建設株式会社	西松建設株式会社	愛知県
SS-9	イオン香椎浜 ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	日本 ERI 株式会社
SS-10	イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	西松建設株式会社	西松建設株式会社	札幌市
SS-11	イトーヨーカドー 綱島店	株式会社 INA 新建築研究所	間組・大成建設 JV	横浜市
SS-12	板橋サティ	戸田建設株式会社	戸田・日産建設 JV	東京都
SS-13	イオン大和 ショッピングセンター	西松建設株式会社	西松建設株式会社	財団法人日本建築 センター
SS-14	西友ひばりヶ丘店	笹川スエワ設計事務所	フジタ工業株式会社	東京都
SS-15	戸畑サティ	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	北九州市
SS-16	ジャスコシティ高槻	株式会社大林組	株式会社大林組	高槻市
SS-17	ジャスコシティ八事	鹿島建設株式会社	鹿島建設・前田建設 JV	名古屋市
SS-18	ジャスコ那覇店	株式会社鴻池組	鴻池組・善太郎組・明 成建設・金城キク開発 JV	那覇市
SS-19	ジャスコシティ西大津	株式会社大林組	大林組・桑原組 JV	大津市
SS-20	大宮サティ	日産建設株式会社	日産建設株式会社	財団法人日本建築 センター
SS-21	ロックシティ大垣	株式会社大本組	株式会社大本組	日本 ERI 株式会社
SS-22	イオン上田 ショッピングセンター	株式会社大本組	株式会社大本組	日本 ERI 株式会社

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関
SS-23	ダイヤモンドシティ・テラス	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人日本建築総合試験所
SS-24	ダイヤモンドシティ・リーファ	清水建設株式会社	清水建設株式会社	財団法人日本建築センター

(注 1) 上記物件には、国や自治体が公表している構造計算書偽装物件等は含まれていません。

(注 2) 本投資法人は、物件を購入する際のデューデリジェンスにおいて、株式会社イー・アール・エスによる地震リスク調査を必ず実施しており、構造計算書だけでなく構造図面も用いて独自に購入建物の構造上の耐力を検証することで、購入物件に関する適切な地震リスク分析を行っています。

(注 3) 上記表内「JV」とは、「共同企業体」の略称です。

主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

第 10 期取得予定資産を取得した後における、上記信託の受益権に係る不動産における主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の 10%以上を占めるもの）の概要及びテナントの全体概要（平成 18 年 6 月末日を基準日とします。）は、以下の通りです。

テナントの名称	業種	物件名称	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注1)	賃料比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注4)
イオン株式会社	総合スーパー	仙台中山ショッピングセンター、ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター、ならファミリー、イオン札幌苗穂ショッピングセンター、ジャスコシティ高槻、ジャスコシティ八事、京都ファミリー、ジャスコシティ西大津、イオン上田ショッピングセンター	5,594	17.61	484,409	22.67
株式会社ダイヤモンドシティ	商業施設 デベロップ	ワンダーシティ、ダイヤモンドシティ・テラス、ダイヤモンドシティ・リーファ	3,690	11.62	361,553	16.92
株式会社イトーヨーカ堂	総合スーパー	エスパ川崎、イトーヨーカドー鳴海店、あびこショッピングプラザ、イトーヨーカドー八柱店、イトーヨーカドー上福岡東店、イトーヨーカドー錦町店、イトーヨーカドー網島店	3,760	11.84	282,637	13.23
小計	-	-	13,044	41.07	1,128,599	52.82
テナント全体の合計	-	-	31,763	100.00	2,136,518	100.00

(注 1) 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を 12 倍することにより年換算して算出し、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「年間賃料」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。なお、売上歩合賃料については、主として平成 18 年 6 月中の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。ただし、板橋サティ及び大宮サティについては賃貸借契約書中表示された月間固定賃料を 12 倍することにより年換算して算出し、変動賃料は加えていません。また、ダイヤモンドシティ・テラスについては平成 18 年 7 月 1 日を基準日としており、ダイヤモンドシティ・リーファについては、平成 18 年 8 月 8 日付で締結された停止条件付の賃貸借契約に基づいており、いずれも変動賃料は加えていません。

(注 2) 「賃料比率」は、各テナントの年間賃料のテナント全体の合計に対する比率であり、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「賃料比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注 3) 「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、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います。

(注 4) 「面積比率」は、各テナントに対する賃貸面積の総賃貸面積（建物毎の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、賃貸借契約書の表示に基づいています。）の合計に対する比率であり、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「面積比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

[参考情報]

本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権に係る不動産及び第 10 期取得予定資産に係る不動産に関する年間賃料において上位 10 社を占めるテナントは、以下の通りです。

テナントの名称	年間賃料（消費税別） （百万円） （注 1）	賃料比率（%） （注 2）
イオン株式会社(注 3)	5,594	17.61
株式会社イトーヨーカ堂	3,760	11.84
株式会社ダイヤモンドシティ(注 3)	3,690	11.62
イオンモール株式会社(注 3)	1,820	5.73
株式会社西武百貨店	1,706	5.37
株式会社マイカル(注 3)	1,570	4.94
株式会社近鉄百貨店	1,544	4.86
株式会社ダイエー	968	3.05
イオン九州株式会社(注 3)	955	3.01
株式会社東急ハンズ	815	2.57
その他	9,342	29.41

(注 1) 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を 12 倍することにより年換算して算出し、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「年間賃料」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。なお、売上歩合賃料については、主として平成 18 年 6 月中の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。ただし、板橋サティ及び大宮サティについては賃貸借契約書中表示された月間固定賃料を 12 倍することにより年換算して算出し、変動賃料は加えていません。また、ダイヤモンドシティ・テラスについては平成 18 年 7 月 1 日を基準日とし、ダイヤモンドシティ・リーファについては、平成 18 年 8 月 8 日付で締結された停止条件付の賃貸借契約に基づいており、いずれも変動賃料は加えていません。

(注 2) 「賃料比率」は、各テナントの年間賃料のテナント全体の合計に対する比率であり、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「賃料比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注 3) 株式会社ダイヤモンドシティ、イオンモール株式会社、株式会社マイカル及びイオン九州株式会社は、イオン株式会社の連結子会社です。

主要なテナント（賃貸面積において上位4社を占めるテナント）の契約条件

テナントの名称	物件名称	契約満了日	敷金（円）	保証金（円）(注1)
イオン株式会社	仙台中山 ショッピングセンター	平成 29 年 4 月 22 日	806,889,272 (注3)	667,557,088(注2) (注3)
	ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	平成 32 年 10 月 15 日	745,981,500	2,983,926,000(注4)
	ならファミリー	平成 24 年 11 月 13 日	958,578,910	3,834,315,660(注5)
	イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	平成 35 年 6 月 20 日	654,130,571	-
	ジャスコシティ高槻	平成 27 年 9 月 24 日	1,232,083,447	4,928,333,788(注 6)
	ジャスコシティ八事	平成 25 年 9 月 20 日	502,773,570	66,672,536(注 7)
	京都ファミリー	平成 21 年 12 月 31 日	206,440,764	-
	ジャスコシティ西大津	平成 28 年 11 月 22 日	988,591,400	-
	イオン上田 ショッピングセンター	平成 36 年 7 月 25 日	-	-
株式会社ダイヤモンド シティ	ワンダーシティ	平成 26 年 3 月 14 日	731,871,129	6,929,786,310(注8)
	ダイヤモンドシティ・ テラス	平成 34 年 9 月 30 日	900,000,000	8,100,000,000(注9) (注10)
	ダイヤモンドシティ・ リーファ	未定(注 11)	1,726,000,000 (予定)	-
株式会社イトーヨーカ堂	エスバ川崎	平成 32 年 6 月 8 日	981,005,702	3,924,022,807(注12)
	イトーヨーカドー鳴海店	平成 29 年 9 月 12 日	538,884,541	4,849,960,868(注13)
	あびこショッピングプラザ	平成 26 年 10 月 25 日	480,618,600	5,155,537,606(注14)
	イトーヨーカドー八柱店	平成 20 年 10 月 5 日	450,000,000	-
	イトーヨーカドー 上福岡東店	平成 31 年 9 月 30 日	774,998,600	2,579,994,400(注15)
	イトーヨーカドー錦町店	平成 35 年 11 月 27 日	590,000,000	-
	イトーヨーカドー網島店	平成 36 年 6 月 30 日	232,120,000	-
イオンモール株式会社	イオン東浦 ショッピングセンター	平成 43 年 5 月 17 日	495,840,000	-
	イオン大和 ショッピングセンター	平成 37 年 2 月 16 日	1,068,000,000	-

- (注 1) 保証金については、賃貸借契約締結時の当初差入金額を記載しています。
- (注 2) 平成 11 年 11 月 18 日から 10 年間（平成 21 年 11 月 17 日まで）無利息にて据え置き、以後年利 1% の利息を付し、8 年間で均等返済します。
- (注 3) 駐車場部分に係る敷金 33,449,067 円及び保証金 133,796,268 円が別途預託されています。
- (注 4) 平成 17 年 10 月 15 日まで据え置かれていましたが、同年 10 月 16 日を第 1 回返還日として、以降毎年同日に 15 分の 1 の金額が均等返還された上で、平成 24 年 10 月 16 日に残額が一括返還されます。また、平成 17 年 10 月 16 日以降、別途取り決められた利息を付しています（平成 18 年 6 月末日現在の残高は 2,784,997,600 円）。
- (注 5) 平成 14 年 11 月末日を第 1 回返済日として、以後 10 年間にわたって毎年 11 月末日に年賦均等返済します（平成 18 年 6 月末日現在の残高は 2,300,589,396 円）。
- (注 6) 平成 17 年 4 月末日を第 1 回返済日として、毎月末日限り 120 回にわたり均等償還します（平成 18 年 6 月末日現在の残高は 4,312,292,068 円）。
- (注 7) 平成 17 年 9 月 21 日を第 1 回返還日として、以後 8 年間にわたって毎年 9 月 21 日に年賦均等返済します（平成 18 年 6 月末日現在の残高は 58,338,469 円）。
- (注 8) 保証金のうち、ワンダーシティ本棟に係る部分は、6,749,232,760 円、レストラン棟に係る部分は、56,249,650 円、南西駐車場に係る部分は、124,303,900 円であり、いずれも平成 16 年 3 月 15 日から 10 年間にわたって均等返済します（平成 18 年 6 月末日現在の残高は、合計 4,697,800,830 円）。
- (注 9) 平成 19 年 10 月 1 日を最初の返還日として、以降毎年同日に 15 回分割年賦均等で返還されます。また、平成 14 年 10 月 1 日から満 10 年間は利息を付さず、10 年経過後の残高に対して年率 2% の利息を付すものとし、平成 26 年 10 月 1 日を第 1 回目の支払日とし、以降毎年同日に支払われます。
- (注 10) 敷金及び保証金の他に返還日を平成 19 年 10 月 1 日とする別途預託金 500,000,000 円があります。
- (注 11) 賃貸借契約に定められた停止条件が成就した日から 15 年間とされています。
- (注 12) 10 年間無利息にて据え置き、平成 22 年 6 月より年 2% の利息を付して、毎月末日限り 120 回にわたり均等償還します。
- (注 13) 平成 9 年 9 月 13 日から 10 年間（平成 19 年 9 月 12 日まで）無利息にて据え置き、以後年 2% の利息を付し、10 年間、毎月末日限り 120 回にわたり均等償還します。
- (注 14) うち 4,216,471,006 円については、平成 16 年 10 月末日を第 1 回償還日として、以後年 1% の利息を付し、10 年間、毎月末日限り 117 回にわたり均等償還します（平成 18 年 6 月末日現在の残高は 3,459,668,533 円）。うち 939,066,600 円については、賃貸借開始の日（平成 6 年 10 月 26 日）から 20 年間、20 回にわたり毎年均等償却します（平成 18 年 6 月末日現在の残高は 422,579,970 円）。
- (注 15) 平成 11 年 10 月 1 日から年 0.5% の利息を付し、毎月末日限り 240 回にわたり均等償還し、平成 31 年 9 月末日に残高が一括返還されます（平成 18 年 6 月末日現在の残高は 1,709,246,344 円）。

主要テナントにかかる契約の更改については、以下のとおりです。

・イオン株式会社

仙台中山ショッピングセンター（ジャスコ A）(注 1)

契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で 2 年間の自動更新となり、以後この例によります。

仙台中山ショッピングセンター（ジャスコ B 及び C）(注 2)

契約期間満了の 6 か月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で 2 年間の自動更新となり、以後この例によります。ただし、ジャスコ A に係る建物の契約が終了した場合は、賃借人からの書面による契約延長通知がない限り、終了します。

(注 1) ジャスコ A の賃貸借の対象は、「参照有価証券報告書 第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産の概要 SS-1 仙台中山ショッピングセンター 特定資産の概要」の土地 及び建物です。なお、「屋内駐車場」を含みます。

(注 2) ジャスコ B の賃貸借の対象は、「参照有価証券報告書 第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの b. 個別不動産の概要 SS-1 仙台中山ショッピングセンター 特定資産の概要」の土地 及び建物、及びジャスコ C の賃貸借の対象は、土地 であり、当該土地は平面駐車場として使用されています。

ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

契約期間満了の6か月前までに、相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、契約期間は同一契約内容にて更に2年間更新され、以後この例によります。

ならファミリー

契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも解約の意思表示がないときは、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。

イオン札幌苗穂ショッピングセンター

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、継続を希望する場合には協議の上再契約することができます。

ジャスコシティ高槻

賃借人が契約期間満了の6か月前までに、又は賃貸人が契約期間満了の1年前から6か月前までに、それぞれその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、契約期間は同一条件をもって更に1年間更新され、以後この例によります。

ジャスコシティ八事

契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で3年間の自動更新となり、以後この例によります。

京都ファミリー

契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれかから解約の意思表示がないときは、同一内容で1年間更新され、以後この例によります。

ジャスコシティ西大津

契約期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に2年間更新され、以後この例によります。

イオン上田ショッピングセンター

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、継続を希望する場合には協議の上再契約することができます。

・株式会社ダイヤモンドシティ

ワンダーシティ

契約期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、契約期間は同一条件をもって更に3年間更新されます。

ダイヤモンドシティ・テラス

契約期間満了の2年前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間が同一契約内容にて2か年間更新され、以後この例によります。

ダイヤモンドシティ・リーファ

契約期間満了の1年前から6か月前までの間に賃貸人又は賃借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の通知をしないときは、賃貸人及び賃借人は更新後の賃貸借契約の内容につき協議するものとされています。

・株式会社イトーヨーカ堂

エスパ川崎

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。

イトーヨーカドー鳴海店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。

あびこショッピングプラザ

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借家法の定めるところによります。

イトーヨーカドー八柱店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。

イトーヨーカドー上福岡東店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。

イトーヨーカドー錦町店

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後は賃貸人と賃借人双方が合意した場合に限り、再契約をすることができます。

イトーヨーカドー網島店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議又は借家法の定めるところによります。

・イオンモール株式会社

イオン東浦ショッピングセンター

契約の更改に関する特段の定めはなく、借地借家法の定めるところによります。

イオン大和ショッピングセンター

契約期間満了の3か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが別段の意思表示をしないときには延長されるものとし、延長期間については、賃貸人と賃借人の協議により決定されます。

(4) ポートフォリオ分散の状況

第 10 期取得予定資産取得後における本投資法人が保有する信託不動産全体のポートフォリオ分散の状況は、以下の通りです。

投資スタイル別

投資スタイル	物件数	物件名称
インカム型資産	35 (81.65%)	エスパ川崎
		ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター
		大阪心斎橋 8953 ビル
		仙台中山ショッピングセンター
		南青山 8953 ビル
		イトーヨーカドー鳴海店
		イトーヨーカドー八柱店
		イトーヨーカドー上福岡東店
		イトーヨーカドー錦町店
		代官山 8953 ビル
		原宿フェイス 8953 ビル
		イオン東浦ショッピングセンター
		イオン香椎浜ショッピングセンター
		エスキス表参道跡地
		イオン札幌苗穂ショッピングセンター
		エスキス表参道アネックス
		イトーヨーカドー綱島店
		ビックカメラ立川店
		板橋サティ
		北青山 8953 ビル
		イオン大和ショッピングセンター
		西友ひばりヶ丘店
		戸畑サティ
		ジャスコシティ高槻
		自由が丘 8953 ビル
		ジャスコシティ八事
		ジャスコ那覇店
		チアーズ銀座
		ジャスコシティ西大津
		東戸塚オーロラシティ
		大宮サティ
		ロックシティ大垣
		イオン上田ショッピングセンター
		ダイヤモンドシティ・テラス
		ダイヤモンドシティ・リーファ
グロース型資産	5 (18.35%)	あびこショッピングプラザ
		博多リバレイン/イニミニマニモ
		ならファミリー
		ワンダーシティ
京都ファミリー		
合計	40	

(注) 比率は、鑑定評価額ベースで算出されたものです。

物件タイプ別

物件タイプ	物件数	鑑定評価額（百万円）	比率（％）
総合スーパー	24	259,460	56.97
都市型複合商業施設	6	30,027	6.59
郊外型複合商業施設	5	120,880	26.54
百貨店・専門店	5	45,090	9.90
合計	40	455,457	100.00

(注) 鑑定評価額は、物件毎に百万円未満を切り捨てた数値を使用しています。本項において以下同じです。

地域別

地域	物件数	鑑定評価額（百万円）	比率（％）
東京及び東京周辺都市部	21	204,887	44.98
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	12	174,260	38.26
政令指定都市	5	55,010	12.08
その他	2	21,300	4.68
合計	40	455,457	100.00

賃貸期間別

（契約期間）

賃貸借期間		年間賃料（消費税別） （百万円）	比率（％）
テナント数			
10年超	69	24,967	78.60
10年以内	348	6,797	21.40
合計	417	31,763	100.00

(注) 年間賃料は、賃貸借契約書等に表示された月間賃料及び月間共益費の合計値を12倍することにより年換算して算出し、円単位で合計後、百万円未満を四捨五入しています。本項において以下同じです。

（残存期間）

賃貸借期間		年間賃料（消費税別） （百万円）	比率（％）
テナント数			
20年超	2	1,132	3.56
18年超 20年以内	3	2,362	7.44
16年超 18年以内	4	3,196	10.06
14年超 16年以内	3	3,401	10.71
12年超 14年以内	5	4,703	14.81
10年超 12年以内	8	2,980	9.38
8年超 10年以内	16	3,943	12.41
6年超 8年以内	13	3,496	11.01
4年超 6年以内	55	1,844	5.81
2年超 4年以内	182	2,618	8.24
2年以内	126	2,087	6.57

合計	417	31,763	100.00
----	-----	--------	--------

(注) 平成 18 年 6 月 30 日を基準としていますが、それ以降の取得(予定)物件は、取得(予定)日における残存期間です。

テナントクレジット別

格付		年間賃料(消費税別) (百万円)	比率(%)
テナント数			
Aa3	8	3,788	11.93
Baa1	12	5,594	17.61
無格付	397	22,381	70.46
合計	417	31,763	100.00

(注) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる平成 18 年 7 月 23 日時点の格付に基づきます。

(5) ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移

各期末及び平成 18 年 3 月から同年 6 月までの各月末における本投資法人がその時点で保有していた信託受益権に係る不動産の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移は、以下の通りです。

	総賃貸可能面積の合計 (㎡) (注 1)	稼働率 (%) (注 2)
平成 14 年 8 月 (第 1 期末)	180,459.40	100.00
平成 15 年 2 月 (第 2 期末)	180,459.40	100.00
8 月 (第 3 期末)	410,449.27	99.37
平成 16 年 2 月 (第 4 期末)	721,947.76	99.94
8 月 (第 5 期末)	818,436.38	99.94
平成 17 年 2 月 (第 6 期末)	996,847.31	99.93
8 月 (第 7 期末)	1,405,196.55	99.60
平成 18 年 2 月 (第 8 期末)	1,492,366.57	99.89
3 月	1,644,730.18	99.92
4 月	1,643,017.01	99.93
5 月	1,643,015.13	99.88
6 月	1,718,167.81	99.92

(注 1) 「総賃貸可能面積の合計」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の合計を意味し、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の合計を記載しています。ただし、平成 18 年 2 月以降においては、エスキス表参道跡地については、登記簿上に記載された土地の面積を用いています。

(注 2) 稼働率(総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積(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です。ただし、平成 18 年 2 月以降においては、エスキス表参道跡地については、土地の賃貸面積を用いています。)の合計が占める割合)については、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(6) 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権に係る不動産及び第 10 期取得予定資産の不動産については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社（以下「報告者」といいます。）の共同報告により、地震リスク分析報告書が作成されています。ただし、本地震リスク分析報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

本地震リスク分析は、報告者が所有する自然災害用リスク分析ソフトウェアを用いて行われたもので、現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、構造検討を行い、建物に固有な損失率曲線を用いて分析されています。

分析では、大地震から小地震まで、発生する可能性のあるすべての地震に対して、建物の予想損失率と発生確率を計算します。この予想損失率は、地震動による建物の直接損失に関するもので、地震後の火災による損失は考慮していません。得られる予想損失率と年間発生確率のリストを、損失率の大きい順に並び替え、上位から順に発生確率の累積確率（年超過確率）を計算します。

この予想損失額を横軸に、年超過確率を縦軸にとり、計算結果を示したものがイベントカーブです。予想損失率には予測誤差即ち不確実性が含まれています。想定地震に関する不確実性（地震発生メカニズム、震源位置と規模、発生確率等）を一次の不確実性と呼び、建物の損失額予測に関する不確実性（加速度の距離減衰、地盤の増幅度、液状化の発生、建物の脆弱性評価等）を含め、損失予測過程におけるすべての不確実性を包括して、二次の不確実性と呼びます。イベントカーブにおける二次の不確実性を考慮したものがリスクカーブです。

地震リスク分析結果としては、地震災害損失の指標又は判定の目安として一般に保険・金融業界で用いられているリスクカーブから読み取った年超過確率 0.21%（再現期間 475 年）に対する分析対象建物及びポートフォリオの予想損失率が下表に示されています。

（年超過確率 0.21%（再現期間 475 年）の予想損失率）

信託不動産（物件名称）		予想損失率
博多リバレイン / イニミニマニモ		1.9%
南青山 8953 ビル		13.0%
原宿フェイス 8953 ビル		10.6%
北青山 8953 ビル		10.8%
自由が丘 8953 ビル		3.9%
ならファミリー		4.6%
あびこショッピングプラザ		11.8%
ワンダーシティ		5.2%
大阪心斎橋 8953 ビル		4.8%
代官山 8953 ビル		5.4%
エスキス表参道アネックス		5.0%
ビックカメラ立川店		20.1%
仙台中山ショッピングセンター	建物	2.8%
	建物	2.2%
	建物	1.1%
エスパ川崎		10.9%
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター		9.1%

イトーヨーカドー鳴海店		4.3%
イトーヨーカドー八柱店	店舗棟	6.5%
	駐車場棟	7.4%
イトーヨーカドー上福岡東店		14.8%
イトーヨーカドー錦町店		12.6%
イオン東浦ショッピングセンター		7.5%
イオン香椎浜ショッピングセンター		0.8%
イオン札幌苗穂ショッピングセンター		2.6%
イトーヨーカドー綱島店		16.3%
板橋サティ		9.4%
イオン大和ショッピングセンター		9.3%
西友ひばりヶ丘店		13.2%
戸畑サティ		1.3%
ジャスコシティ高槻		2.9%
ジャスコシティ八事		2.6%
ジャスコ那覇店		4.9%
チアーズ銀座		9.9%
ジャスコシティ西大津		5.5%
京都ファミリー		3.6%
東戸塚オーロラシティ		6.7%
大宮サティ		13.3%
ロックシティ大垣		5.7%
イオン上田ショッピングセンター		7.5%
ダイヤモンドシティ・テラス		5.9%
ダイヤモンドシティ・リーファ		未竣工
ポートフォリオ全体（ダイヤモンドシティ・リーファを除く。）		3.0%

報告者作成の平成 18 年 7 月付の地震リスク分析報告書によるポートフォリオ全体（ダイヤモンドシティ・リーファを除きます。）での年超過確率 0.21%（再現期間 475 年）の予想損失率は 3.0%と評価されており、報告者によるリスク評価レベル指標としては「極めて低い」に分類されています。よって、取得予定資産である信託の受益権の信託財産である不動産に対しての地震保険は、保険料コストとのバランスを勘案して取得に際して付保を行わない方針です。

3 運用実績

純資産等の推移

平成 18 年 4 月末日から平成 18 年 6 月末日までの各月末における本投資法人の純資産総額及び投資口 1 口当たりの純資産額の推移は、次の通りです。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1 口当たり純資産額 (円)
平成 18 年 4 月末日	383,785	183,346	606,099
5 月末日	380,555	184,415	609,632
6 月末日	388,419	185,652	613,723

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。本表の数値は会計監査人の監査を受けていません。

(本投資証券の取引所価格及び売買高の推移)

月 別	平成 18 年 3 月	平成 18 年 4 月	平成 18 年 5 月	平成 18 年 6 月	平成 18 年 7 月
最 高	965,000 円	955,000 円	963,000 円	950,000 円	920,000 円
最 低	886,000 円	898,000 円	903,000 円	814,000 円	866,000 円
売買高	14,654 口	16,457 口	13,684 口	18,257 口	10,649 口

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

4 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

東戸塚オーロラシティの賃料減額訴訟（西武・オーロラモール棟、アネックス棟の一部）

東戸塚オーロラシティの当初信託委託者（前所有者）は、テナントである株式会社西武百貨店から、平成 16 年 3 月 12 日付で平成 15 年 6 月 1 日以降の月額賃料が 107,000,000 円であることの確認等を求める賃料減額請求訴訟を横浜地方裁判所に提起され、信託受託者は、当初信託委託者よりかかる訴訟を承継しています。現在、株式会社西武百貨店との間で和解交渉を進めておりますが、訴訟の結果によっては、本投資法人の運用状況に影響を及ぼす可能性があります。仮に原告である株式会社西武百貨店の減額請求が全額認められた場合には、信託受託者は、株式会社西武百貨店に対して総額 1,371,504,693 円（平成 18 年 8 月末までの減額が認められた場合）及びその利息(注) 228,584,116 円（平成 18 年 8 月末日に支払う場合）の支払義務を負うこととなり、本投資法人の運用状況に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

東戸塚オーロラシティの賃料減額訴訟（ダイエー棟、アネックス棟の一部）

東戸塚オーロラシティの当初信託委託者（前所有者）は、テナントである株式会社ダイエーより、平成 16 年 12 月 22 日付で平成 15 年 11 月 1 日以降の月額賃料が 68,478,388 円であることの確認等を求める賃料減額請求訴訟を提起され、信託受託者は、当初信託委託者よりかかる訴訟を承継しています。同訴訟は、東京地方裁判所に係属しており、仮に原告である株式会社ダイエーの請求が全額認められた場合には、信託受託者は、株式会社ダイエーに対して総額 414,415,970 円（平成 18 年 8 月末までの減額が認められた場合）及びその利息(注) 60,435,663 円（平成 18 年 8 月末日に支払う場合）の支払義務を負うこととなり、本投資法人の運用状況に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。なお、信託受託者は、株式会社ダイエーに対し、平成 18 年 8 月 8 日付で、月額賃料が 89,059,000 円であることの確認等を求める賃料増額請求訴訟を提起しました。

(注) 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含みます。）第 32 条第 3 項は、賃貸人は、減額を正当とする裁判が確定した後は、既に支払を受けた賃料の額が正当とされた賃料の額を超える場合、その超過額に年 10%の割合による受領の時から利息を付して返還しなければならないと規定しています。

5 会計監査人及び資産運用会社の役員の異動

会計監査人の異動

参照有価証券報告書提出後、平成 18 年 8 月 21 日付で、以下の通り本投資法人の会計監査人の退任に伴い、一時会計監査人が選任されました。

退任 中央青山監査法人

就任 あらた監査法人

資産運用会社の役員の異動

参照有価証券報告書提出後、平成 18 年 8 月 1 日付で、以下の通り資産運用会社の役員の異動がありました。

退任 代表取締役副社長 リウ・ヒン・ホン

就任 代表取締役副社長 向井 稔

新たに就任した取締役の本書の日付現在の略歴は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
代表取締役 副社長	向井 稔	昭和 51 年 4 月 東京銀行入行大阪支店 昭和 55 年 9 月 ドイツ東京銀行フランクフルト支店 昭和 62 年 4 月 東京銀行キャピタルマーケット ロンドン アソシエート ディレクター 平成 2 年 3 月 東京銀行資本市場第一部部長代理 平成 3 年 4 月 同社資本市場第一部審議役 平成 7 年 2 月 同社資本市場第一部次長 平成 8 年 4 月 東京三菱証券株式会社 引受第三部長 平成 10 年 2 月 HSBC 証券東京支店資本市場ヘッド オブ キ ャピタルマーケットセールス ディレクター 平成 12 年 6 月 ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社 (現ユービーエス・グローバル・アセット・ マネジメント株式会社) 常務執行役員 平成 12 年 7 月 ユービーエス・アセットマネジメント(現ユ ービーエス・グローバル・アセット・マネジ メント株式会社) 取締役 平成 13 年 4 月 同社常務取締役 平成 15 年 5 月 同社取締役副社長 平成 16 年 1 月 欧州ビジネス協会 委員長 平成 16 年 4 月 同社代表取締役副社長 平成 16 年 6 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会 社非常勤取締役 平成 17 年 6 月 日本証券投資顧問業協会 副会長 平成 18 年 8 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会 社 代表取締役副社長就任	0

なお、本書の日付現在、役職員数は 47 名(非常勤役員を除きます。)であり、資産運用会社の採用者並びに三菱商事及びユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社からの出向者により構成されています。役職員の多くは、不動産および金融分野の知識を持ったスペシャリストであり、徹底した資産の運用に係る業務を行っています。

< 役職員数うち有資格者数 >

宅地建物取引主任者	16 名
一級建築士	4 名
不動産鑑定士	2 名
CFA 認定証券アナリスト	2 名
日本証券アナリスト協会検定会員	2 名
公認会計士(米・豪を含みます。)	4 名
税理士	2 名
MBA(米・英を含みます。)	5 名

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本リテールファンド投資法人 本店
(東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱 UFJ 信託銀行株式会社の定める手續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次の通りです。

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
取次所	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 全国各支店
代理人の名称	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
手数料	無料

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

本投資証券の譲渡制限はありません。

本投資証券の譲渡は、名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

本投資法人の本投資証券の種類、投資口の名義書換、質権の登録及びその抹消、本投資証券の再発行その他の手續並びにその手数料については、役員会の定める投資口取扱規程によるものとします。

第2【その他】

該当事項はありません。