



日本リテールファンド投資法人

平成18年8月期(第9期)資産運用報告  
自平成18年3月1日 至平成18年8月31日

8953

## 日本リテールファンド投資法人の概要

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

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

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

## 目次

### 投資法人の概要

- 特集記事：商業の道・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 執行役員ご挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 新規取得(予定)資産・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 内部成長への取組み・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 財務戦略・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- ポートフォリオ一覧・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- ポートフォリオ概要・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- ポートフォリオ・サマリー・・・・・・・・・・・・ 14
- 運用会社の概要・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

資産運用報告・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

貸借対照表・・・・・・・・・・・・・・・・ 32

損益計算書・・・・・・・・・・・・・・・・ 34

金銭の分配に係る計算書・・・・・・・・・・・・ 44

会計監査人の監査報告書・・・・・・・・・・・・ 45

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)・・・・ 46

トピックス・・・・・・・・・・・・・・・・ 48

投資主インフォメーション・・・・・・・・ 49

8953

# 商業の道

平成18年8月期取得物件のご紹介

**古** 来より、商業は道と共に発展してきました。

中国の長安とローマを結ぶシルクロードは、全長7,000kmにもものぼる偉大な「商業の道」であり、東西を繋ぐこの交易ルートを通して絹や香辛料など様々な物資が行き交い、富と繁栄がもたらされました。11世紀から12世紀にかけて現在のイラン、イラク、トルクメニスタンを中心に存在したセルジューク・トルコは、シルクロード沿いに多数の旅籠や隊商宿を建て、旅の安全と交易を保証し、商業の活発化に意を砕きました。こうした隊商宿は30～40キロ

ごとに置かれ、その間は徒歩で8～10時間かかったといわれます。

日本では、商業が大きく発達したのは江戸時代からです。その中心的な役割を果たしたのが「五街道」と呼ばれる5つの陸上交通路、すなわち東海道、中山道、日光街道、甲州街道、奥州街道でした。慶長8年（1603年）に江戸幕府を開いた徳川家康は、京・大坂と江戸を結ぶ重要な道路である東海道を最初に整備しました。続いて他の街道も順次整備され、四代将軍家綱の代になって五街道が基幹街道に定められました。その基点と





されたのが日本橋で、それによって日本橋は交通の要衝となり、江戸の中心街として発展していきました。また、脇往還(脇街道・脇道)と呼ばれる、五街道以外の主要な街道などさまざまな道が開拓され、これらの多くが各地の商業発展のための動脈として使われました。

こうして五街道を中心に全国に交通手段が整備され、休泊のための宿場(宿駅)も多く整えられた結果、人と物の往来が盛んになり、

商業が大いに発展したのです。宿場には旅籠屋、木賃宿、茶屋、商店などが立ち並び、宿場町として栄えました。

明治以降、五街道の持っていた幹線道路としての機能は国道や鉄道に受け継がれました。現在の国道が当時の五街道にちょうど重なるわけではないものの、およそ東海道は現在の国道1号に、中山道は国道8号、17号、18号、19号、20号、21号、142号に、日光街道は国道4号と119号に、甲州街道は20号に、奥州街道は4号に相当します。また、東名高速道路や名神高速道路、中央自動車道など、国内輸送の大動脈がこうした国道に沿うように走り、日本の商業を支えています。

当投資法人は、商業施設に特化して投資・運用を行っているリート(不動産投資信託)です。商業施設(リテール)にとっては、立地や近隣の状況

(繁華街等)が重要な要素となりますが、特に「アクセス」が鍵を握ります。そしてアクセスの大きなポイントは、様々な交通手段が発達した現代にあっても、依然として「道」なのです。人が集まり、物が動き、商業が活況を呈するには、道が大きな役割を果たします。

当投資法人は、商業施設にとっての「道」の重要性を深く認識し、歴史的に「商業の道」としての役割を果たしてきた、そして現在も果たしている街道・基幹道路沿いまたはその近くに優良物件を多数保有しています。多様な取得源を通して持ち込まれる豊富な候補物件の中から投資物件の選択と集中を行う上で、「道」は大きな判断基準となっているのです。

では、そうした当投資法人の所有物件と道の関係を、平成18年8月期取得物件を例に見てみましょう。



## 大宮サティ(平成18年6月23日取得)

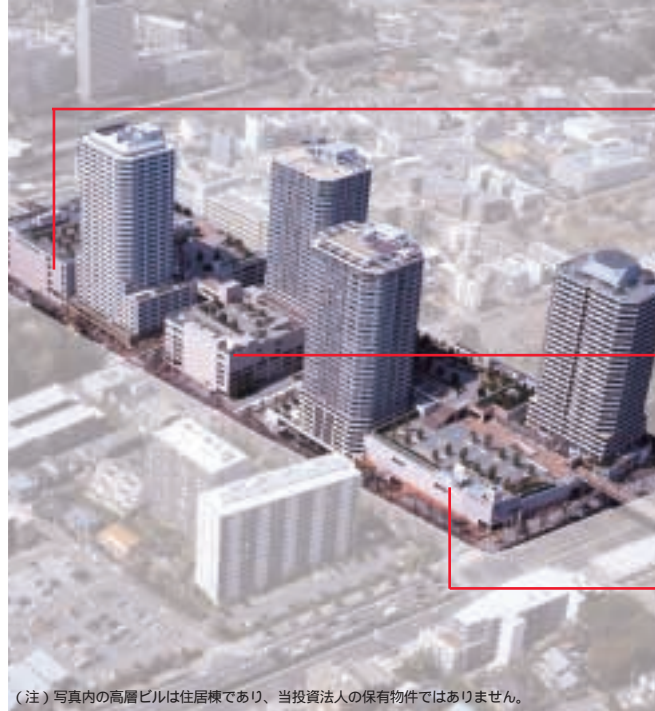
大宮という地名は、武蔵国一の宮である氷川神社を「大いなる宮居」として崇めたことからついた名前と言われ、氷川神社の門前町として発展したと伝えられています。江戸時代の寛永5年(1628年)に中山道の宿場町に指定され、交通の要衝という地の利を活かして、商業都市として発展を続けてきました。平成13年には隣接する与野市・浦和市と合併してさいたま市となり、平成15年には政令指定都市と

なっています。

大宮の中心部から3km弱北西側に立地する大宮サティは、シネマコンプレックスを併設した複合商業施設です。当該敷地エリアの東側には国道17号線(中山道)が、西側には国道17号線新大宮バイパスが通っており、車でのアクセスに恵まれています。本物件には地上6階建ての立体駐車場が並立しており、施設全体で約1,800台を収容することができます。本物件の周辺は、

都心へのアクセスも良いことからマンション開発が続いており、人口集積度の高い地域となっています。





(注) 写真内の高層ビルは住居棟であり、当投資法人の保有物件ではありません。



西武・オーロラモール棟



アネックス棟



ダイエー棟

## 東戸塚オーロラシティ(平成18年3月24日取得)

京と江戸を結び、日本で最も重要な街道とされた東海道には、53箇所の宿駅(東海道五十三次)があり、戸塚宿は五番目の宿場です。その起源は慶長9年(1604年)まで遡ります。東海道の起点である江戸日本橋から10里半(約42キロ)の距離にあり、早朝江戸を出立した旅人が最初に宿泊する宿場として賑わいました。近代化に伴って多くの工場が進出し、高度経済成長以降は丘陵地の造成が進み、東京・横浜のベッドタウンとなりました。現在、戸塚区は横浜市の副都心に指定されています。

東戸塚オーロラシティは、横浜駅から2駅目の東戸塚駅前に立地した、3棟からなる複合ショッピングモールです。東戸塚駅にはJR横須賀線・JR湘南新宿ラインが乗り入れています。当該敷地の東側には横浜市の主要幹線道路である環状2号線が走り、それが

旧東海道の国道1号線と繋がっているため、車でのアクセスに恵まれています。本物件は施設全体で約1,600台を収容できるスペースを有した駐車場を備えています。このエリアは、マンション開発により人口集積度が高く十分な市場規模を有しています。



取得年月日：平成18年3月24日 所在地：神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他 地積：29,787.61m<sup>2</sup> 延床面積：合計150,684.26m<sup>2</sup> 階数：(西武・オーロラモール棟)地下2階付8階建、(アネックス棟)地下1階付6階建、(ダイエー棟)地下3階付4階建 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 主要テナント：西武百貨店、ダイエー

## ロックシティ大垣 (平成18年7月26日取得)



元禄2年(1689年)の秋、松尾芭蕉は約5ヶ月にわたる「奥の細道」の旅を大垣で終えました。その折に詠んだ句が「蛤のふたみにわかれ行秋ぞ」です。

JR大垣駅から東へ約1kmに位置する大規模ショッピングセンターのロックシティ大垣は、敷地西側を

大垣市は古くから東西交通の要所として栄え、中山道や美濃路の宿場町(赤坂宿)として、また戸田藩十万石の城下町として発展しました。中山道は東海道に比べると川止めがないのが利点で、女性は中山道を利用することが多かったと言われています。皇女和宮が徳川家へ降嫁した時も中山道を利用しました。また、

国道258号線が縦に通っており、広域幹線道路として岐阜県内の東西を結ぶ国道21号線(旧中山道)に結節し、東側には大垣環状線が通っているため、交通アクセスに優れています。本物件の駐車場は約2,100台の収容スペースを有しています。大垣市は名古屋への通勤至便なエリアであり、成長の見込める商圈を構成しています。



**地** 地球上に道が誕生したのは、交易つまり商業から始まったと言われています。道路ができると、そこで物売りが登場し、市場が開かれ、パズールを中心に人々が集まります。道路沿いに地域社会が発展し、また道路を利用した産業が生まれてきます。ボーダーレスな商いの道が、文化、産業、都市を開花させ、人類の文明の道を進化させてきたのです。

一方、道には剣道、柔道、書道、華道といった精神修養や芸事を極めていく「道」もあります。英語でも、way of lifeは心の道を表しています。物理的な道とならんで魂の道があり、商いの道は「商業の心得」にも通じます。当投資法人は、今後も商業施設にとっての道の大切さを重視しつつ、魂としての商いの道にも意を尽くし、人々の豊かな生活、ひいては商業と社会の健全な発展に貢献していきたいと考えています。



# 執行役員ご挨拶

## 日本リートファンドの道のり

投資家の皆さまには、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

日本リートファンド投資法人は平成14年3月に東京証券取引所上場を果たして以来、商業施設不動産特化型Jリートのパイオニアとして業界をリードしてまいりました。この間、日本の景気は長いトンネルをようやく抜けて本格的回復の道を歩み始め、消費が活性化に向かい、ショッピングセンターなど商業施設の売上も回復基調に転じました。こうした環境下で、当投資法人は収益・利益・ポートフォリオのすべてにおいて着実な成長を遂げ、業界における地位を確たるものとすることができました。

当投資法人のこれまでの歩みの中で、一つの大きな「道標」が達成されました。平成18年8月期には、当投資法人のポートフォリオ中最大規模となる東戸塚オーロラシティをはじめ、大宮サティ、ロックシティ大垣の3物件(合計616億円)を取得いたしました。この結果、期末時点の総資産は3,943億円となり、9月末には河原町オーバを185億円で取得致しましたので、平成19年3月末までの中長期目標である「総資産額4,000億円のポートフォリオ構築」を半

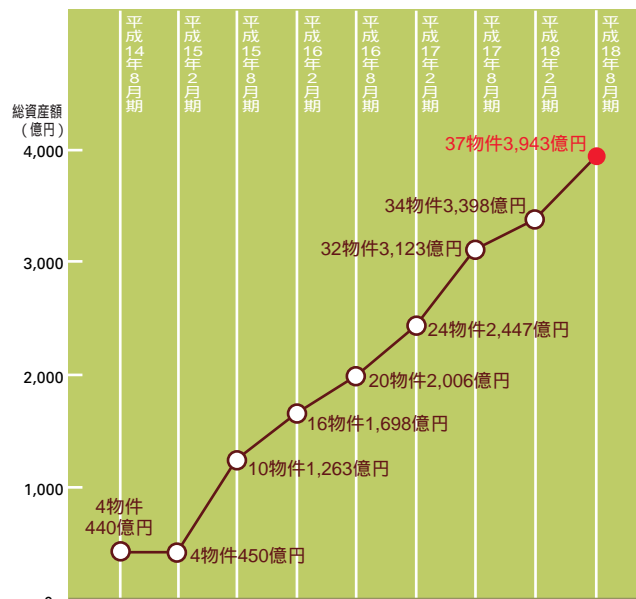
年前倒して達成しました。正に、当投資法人としての一里塚を通過することになりました。

また、本年9月には、Jリートで最多となる5回目の投資口追加発行(国内外募集及び第三者割当の合計692億円)を行い、これにより発行済投資口は386,502口、出資総額は約2,507億円に達しました。

商業施設にとって「道」の果たす役割が非常に大きいように、当投資法人にとっても「将来の設計図」という道が極めて大切となります。つまり、4,000億円という目標を達成した後に当投資法人が何を目指すのかという指針です。とりわけ、物件の取得競争が激しさを増し、不動産市場での還元利回りが全般的に低下する中で、いかにして投資主価値の最大化を実現していくかが最大の課題となります。

今後の外部成長については、長期的な視点に立った投資物件の選択と集中を着実に進めてまいります。業界トップクラスとなったポートフォリオのスケールメリットと、年間約8,910億円にも達する豊富なディールソースを活かして、過当競争を回避しながら優れた物件を適正価格で取得するのがその基本戦略です。

## 外部成長の軌跡



こうした着実な外部成長を志向しつつも、当投資法人は既存保有物件の強化(バリュアアップ)により、集客力の増大と売上を拡大するという内部成長に一層注力し、軸足を移していく方針です。リニューアル及び建替えによる物件競争力の維持と強化、増築・ゾーニング変更等による賃貸面積の拡大、インカム型からグロース型への転換を柱に、経営環境や市場の変化に応じた柔軟な対応で内部成長を目指していきます。平成18年8月期には、奈良ファミリーや博

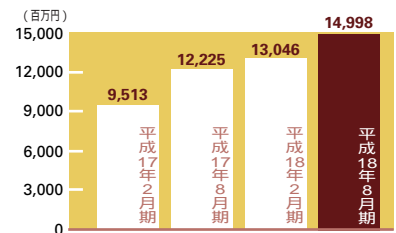
多リバレイノイニミニマニモのゾーニング変更に着手しました。この他、新たな内部成長施策を立案中であり、まとも次第公表してまいります。

こうした発展の道を迎える一方、Jリートとしてのあるべき道、すなわち透明性の維持とルールへの遵守についても大いに心を砕かねばなりません。当投資法人は本年4月、役員会議事録に不実記載があったとして関東財務局より業務改善命令を受け、またこれに関連して東京証券取引所より改善報告書の提

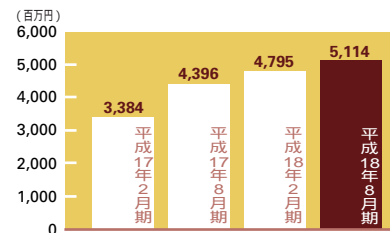


## 運用成績の推移

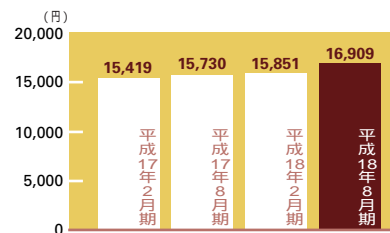
### 営業収益



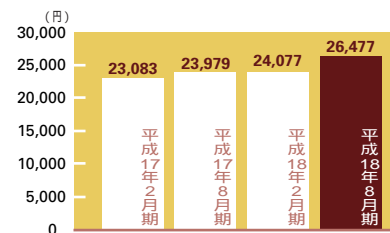
### 当期純利益



### 1口当たり分配金



### 1口当たりFFO



出を求められました。直ちに対策を講じ再発防止に努めたことはもとよりですが、こうした結果となったことを真摯に受け止め、深く反省しております。幸い、本件によって当投資法人の市場価値に悪影響はなく、投資主の皆さまへのご迷惑も最小限に抑えることができましたと考えておりますが、こうした事態が二度と起きないよう、投資法人のガバナンス強化とけじめとして責任の所在を明確にするため、執行役員を辞し、運用会社社長に専念することといたします。

来たる11月22日の投資主総会にてその旨お諮りする意向です。

当投資法人の道のりは、新たな段階へと続いていきます。今後とも、運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社ともども着実な歩みを続けてまいりますので、投資家の皆さまには引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

日本リテールファンド投資法人  
執行役員

廣本 裕一



## 新規取得(予定)資産

当投資法人は平成18年8月期中に3物件を取得したのに加え、本書の日付現在、平成19年2月期以降に5物件の取得を予定しています。

### 河原町オーパ US-6(平成18年9月取得済み資産)

阪急京都線「河原町駅」から徒歩1分、京阪線「四条駅」から徒歩5分程の場所にあり、幹線道路である四条通りと河原町通りとの交差点から至近の好立地に位置しています。祇園へも至近なため、ショッピングだけではなく観光目的の集客もある立地です。ファッション専門店ビルとしては京都最大級の規模を誇っています。

取得年月日：平成18年9月29日 所在地：京都府京都市中京区河原町通  
地積：全体2,698.23m<sup>2</sup>の内、2,459.49m<sup>2</sup> 延床面積：18,595.69m<sup>2</sup>の内、  
88.813% 階数：地下1階付9階建 建築時期：平成10年11月13日 主要な  
テナント：オーパ



### イオン上田ショッピングセンター(平成19年2月期取得予定資産)



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。周辺地域において競争力を有する大型ショッピングセンターです。

所在地：長野県上田市常田二丁目12番18号 地積：35,815.73m<sup>2</sup> 延床面積：61,349.07m<sup>2</sup> 階数：5階建 建築時期：平成16年6月30日 主要なテナント：ジャスコ

## □ ダイヤモンドシティ・リーファ（平成19年2月期取得予定資産）



(注) 上図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

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。

所在地：大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目13番1 他 地積：56,643.23m<sup>2</sup>(注)  
延床面積：149,202.60m<sup>2</sup> 階数：地下1階付5階建 竣工予定年月：平成18年12月 主要テナント：ジャスコ

(注) 当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：689.61m<sup>2</sup>)及び信託受託者が転借する予定の土地(合計面積：966.44m<sup>2</sup>)が含まれています。また、本物件土地の一部(合計面積：2,949.75m<sup>2</sup>)は、信託受託者を賃借人とする借地です。

## □ ダイヤモンドシティ・テラス（平成19年2月期取得予定資産）



大阪国際空港（伊丹空港）から約1kmの距離にあるJR宝塚線伊丹駅前位置し、歩行者用デッキで駅と接続しています。県道伊丹豊中線と県道13号線が主なアプローチ道路です。

所在地：兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号 地積：57,180.21m<sup>2</sup>(注) 延床面積：137,620.85m<sup>2</sup> 階数：地下1階付5階建 建築時期：平成14年9月19日 主要テナント：ジャスコ、トイザラス、スポーツオーソリティ

(注) 本物件土地の一部(合計面積：2,700.81m<sup>2</sup>)は、信託受託者を賃借人とする借地です。

## □ (仮称) 浦和PARCO（平成19年8月期以降取得予定資産）



(注) 上図は設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

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」に基づき建設中の開発物件です。停止条件付信託受益権売買契約を締結することで、竣工や金利変動等に関するリスクを極力排除しています。

所在地：埼玉県さいたま市浦和区東高砂町13 地積：全体11,222.09m<sup>2</sup>の内、取得(予定)資産7,961.74m<sup>2</sup> 延床面積：全体108,173.72m<sup>2</sup>の内、56,306.80m<sup>2</sup> 階数：地下4階付10階建の内、地下1階から地上7階部分(一部地下2階部分を含む) 竣工予定年月：平成19年9月 主要テナント：パルコ

## 内部成長への取組み

当投資法人はプロパティ・マネジメント会社と連携し、既存保有物件の競争力の強化・維持、集客力の増大及び売上拡大を図り、ポートフォリオ全体の収益の向上とキャッシュフローの拡大を進めます。

### 1. リニューアル及び建替えによる物件競争力の維持と強化

- エスエス表参道の株式会社竹中工務店による建替事業
- 奈良ファミリーのリニューアルを検討  
近隣商圈競合店の出店に備え、3年程度のスパンでリニューアルを検討

### 2. 増築、ゾーニングの変更等による賃貸面積の拡大

- あびこショッピングプラザのゾーニング変更および新規テナントの入替
- 博多マリレイン/イニミニマニモのラグジュアリーブランド出店区域刷新  
空き区画への新テナント誘致、区画の大幅整理によりリーシング



あびこショッピングプラザ

## 財務戦略

当投資法人は、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の維持に努めています。

### 負債の種類別残高

	平成14年8月期	平成15年2月期	平成15年8月期	平成16年2月期	平成16年8月期	平成17年2月期	平成17年8月期	平成18年2月期	平成18年8月期
短期借入金	4,830	4,830		38,528	4,760	21,260	25,860	25,000	82,070
長期借入金	4,170	4,170	4,170	4,170	19,170 5,000	14,170	14,170	14,170	5,000
投資法人債						35,000	35,000	45,000	45,000

数字は負債残高(百万円)

(注) 短期借入金には、一年以内返済予定の長期借入金を含みます。

### 投資法人債の発行と格付

	第1回	第2回	第3回
平成18年8月末日現在の残高	200億円	150億円	100億円
利率	0.74%	1.73%	2.02%
担保の有無	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証
年限	5年	10年	10年
条件決定日	平成17年1月27日	平成17年1月27日	平成18年2月9日
償還期限	平成22年2月9日	平成27年2月9日	平成28年2月22日
取得格付	A2 (Moody's), A (S&P), AA- (R&I)	A2 (Moody's), A (S&P), AA- (R&I)	A2 (Moody's), A (S&P), AA- (R&I)

# ポートフォリオ一覧

## 都市型複合商業施設



UM-1  
豊多利バレイ/イニミニモモ



UM-2  
南青山8953ビル



UM-3  
原宿フェイス8953ビル



UM-5  
北青山8953ビル



UM-6  
自由が丘8953ビル



UM-7  
チアーズ銀座

## 郊外型複合商業施設



SM-1  
ならファミリー



SM-2  
あびこショッピングプラザ



SM-3  
ワンダーシティ



SM-4  
京都ファミリー



SM-5  
東戸塚オーロラシティ

## 都市型単一商業施設



US-1  
大阪心齋橋8953ビル



US-2  
代官山8953ビル



US-3  
エスキス表参道アネックス



US-4  
ビックカメラ立川店



US-5  
エスキス表参道跡地



US-6  
河原町オーバ

## 郊外型単一商業施設



SS-1  
仙台中山ショッピングセンター



SS-2  
エスバ川崎



SS-3  
ジャスコ旗ヶ崎ショッピングセンター



SS-4  
イトーヨーカドー鳴海店



SS-5  
イトーヨーカドー八柱店



SS-6  
イトーヨーカドー上福岡東店



SS-7  
イトーヨーカドー錦町店



SS-8  
イオン東浦ショッピングセンター



SS-9  
イオン香篠浜ショッピングセンター



SS-10  
イオン札幌苗穂ショッピングセンター



SS-11  
イトーヨーカドー網島店



SS-12  
板橋サティ



SS-13  
イオン大和ショッピングセンター



SS-14  
西友ひばりヶ丘店



SS-15  
戸畑サティ



SS-16  
ジャスコシティ高槻



SS-17  
ジャスコシティ八事



SS-18  
ジャスコ那覇店



SS-19  
ジャスコシティ西大津



SS-20  
大宮サティ



SS-21  
ロックシティ大垣

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

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

## ポートフォリオ概要

当投資法人は商業施設特化型リートとして、全国の各種タイプの商業施設を投資対象としています。また投資スタイルをインカム型資産とグロース型資産に分け、最適なポートフォリオを構築し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

物件番号	信託不動産(物件名称)	投資スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)	テナント数	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )
都市型複合商業施設							
UM-1	博多リバレイン/イニミニマニモ	グロース	福岡県福岡市	平成15年3月及び平成17年6月	12,618	73	25,742.72
UM-2	南青山8953ビル	インカム	東京都港区	平成15年3月	5,350	3	1,540.98
UM-3	原宿フェイス8953ビル	インカム	東京都渋谷区	平成16年1月	2,770	5	1,477.62
UM-5	北青山8953ビル	インカム	東京都港区	平成17年2月	989	2	492.69
UM-6	自由が丘8953ビル	インカム	東京都目黒区	平成17年3月	2,700	11	1,814.10
UM-7	チアーズ銀座	インカム	東京都中央区	平成17年8月	4,200	9	1,686.58
	計				28,627	103	32,754.69

郊外型複合商業施設							
SM-1	ならファミリー	グロース	奈良県奈良市	平成15年3月	31,241	134	85,224.76
SM-2	あびこショッピングプラザ	グロース	千葉県我孫子市	平成15年3月	10,200	53	42,642.36
SM-3	ワンダーシティ	グロース	愛知県名古屋市	平成17年3月及び12月	15,940	26	72,109.77
SM-4	京都ファミリー	グロース	京都府京都市	平成17年12月	5,340	66	25,603.95
SM-5	東戸塚オーロラシティ	インカム	神奈川県横浜市	平成18年3月	50,500	2	152,473.76
	計				113,221	281	378,054.60

都市型単一商業施設							
US-1	大阪心斎橋8953ビル	インカム	大阪府大阪市	平成14年3月	14,300	1	13,666.96
US-2	代官山8953ビル	インカム	東京都渋谷区	平成15年12月	1,235	1	574.46
US-3	エスキス表参道アネックス	インカム	東京都渋谷区	平成16年4月	860	2	540.78
US-4	ビックカメラ立川店	インカム	東京都立川市	平成16年9月	11,920	2	20,983.43
US-5	エスキス表参道跡地	インカム	東京都渋谷区	平成16年3月及び平成17年5月	14,712	1	1,768.78
US-6	河原町オーバ	インカム	京都府京都市	平成18年9月	18,500	1	18,848.20
	計				61,527	8	56,382.61

(注1) 平成18年8月31日現在。河原町オーバは取得時現在。

(注2) 匿名組合出資持分を除く。

(注3) 平成18年2月8日当投資法人は、エスキス表参道の建物及び土地貸借権を株式会社社中工務店に譲渡いたしました。これにより、当投資法人は旧「エスキス表参道」を「エスキス表参道跡地」として土地のみ所有のインカム型物件として分類し、物件番号、取得価格、テナント数、総賃貸可能面積を変更しております。

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

## インカム型資産

中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる物件です。例えば、信用力のある優良と判断される核となるテナントとの長期の賃貸借契約に基づき、中長期的に賃料収入が安定的に確保されている商業施設です。

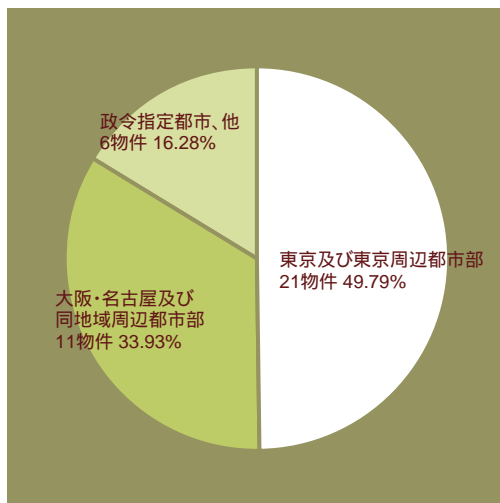
## グロース型資産

テナントの入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物件です。グロース型資産においては、インカム型資産と比較してテナントとの賃貸借契約期間を短めに設定し、可能な限り売上歩合賃料を導入することで、上記目標を達成することを目指しています。

物件番号	信託不動産(物件名称)	投資スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)	テナント数	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )
郊外型単一商業施設							
SS-1	仙台中山ショッピングセンター	インカム	宮城県仙台市	平成14年3月	10,200	2	46,248.96
SS-2	エスバ川崎	インカム	神奈川県川崎市	平成14年3月及び12月	10,091	1	56,891.15
SS-3	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	インカム	神奈川県茅ヶ崎市	平成14年3月	8,300	1	63,652.33
SS-4	イトーヨーカドー鳴海店	インカム	愛知県名古屋	平成15年3月	8,540	1	50,437.91
SS-5	イトーヨーカドー八柱店	インカム	千葉県松戸市	平成15年6月	1,616	1	21,581.65
SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店	インカム	埼玉県ふじみ野市	平成15年9月	6,900	1	28,316.18
SS-7	イトーヨーカドー錦町店	インカム	埼玉県蕨市	平成15年11月	13,212	1	73,438.52
SS-8	イオン東浦ショッピングセンター	インカム	愛知県知多郡	平成16年1月	6,700	1	100,457.69
SS-9	イオン香椎浜ショッピングセンター	インカム	福岡県福岡市	平成16年1月	13,300	1	109,616.72
SS-10	イオン札幌苗穂ショッピングセンター	インカム	北海道札幌市	平成16年3月	9,260	1	74,625.52
SS-11	イトーヨーカドー網島店	インカム	神奈川県横浜市	平成16年6月	5,000	1	16,549.50
SS-12	板橋サティ	インカム	東京都板橋区	平成16年12月	12,400	1	72,253.88
SS-13	イオン大和ショッピングセンター	インカム	神奈川県大和市	平成17年2月	16,823	1	85,226.68
SS-14	西友ひばりヶ丘店	インカム	東京都西東京市	平成17年3月	6,100	1	19,070.88
SS-15	戸畑サティ	インカム	福岡県北九州市	平成17年3月	6,290	1	93,258.23
SS-16	ジャスコシティ高槻	インカム	大阪府高槻市	平成17年3月	11,700	1	77,267.23
SS-17	ジャスコシティ八事	インカム	愛知県名古屋	平成17年6月	3,700	2	63,778.44
SS-18	ジャスコ那覇店	インカム	沖縄県那覇市	平成17年6月	10,700	1	79,090.48
SS-19	ジャスコシティ西大津	インカム	滋賀県大津市	平成17年12月	13,100	1	62,717.26
SS-20	大宮サティ	インカム	埼玉県さいたま市	平成18年6月	6,133	1	75,344.90
SS-21	ロックシティ大垣	インカム	岐阜県大垣市	平成18年7月	4,950	1	57,500.35
	計				185,015	23	1,327,324.46
ポートフォリオ合計					388,390	415	1,794,516.36

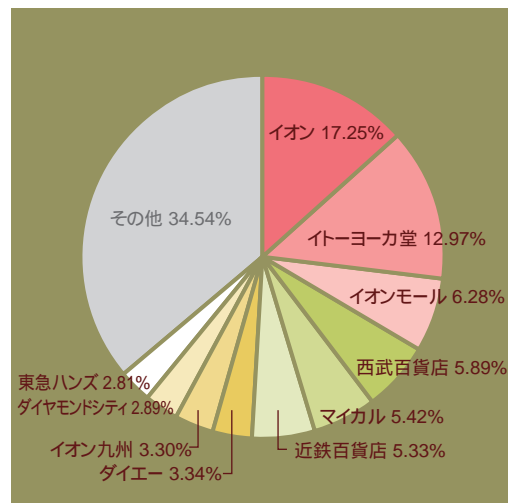
# ポートフォリオ・サマリー

## 地域分散



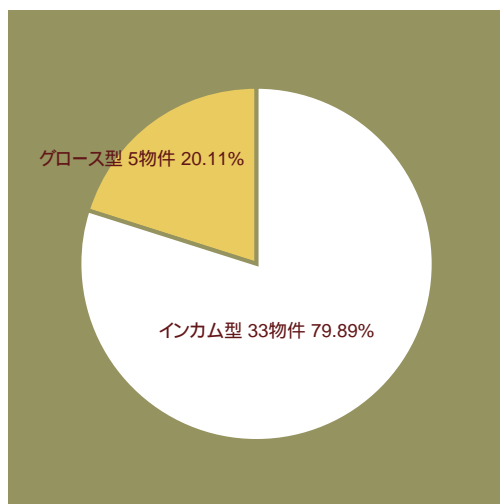
鑑定評価額ベース

## テナント別分散



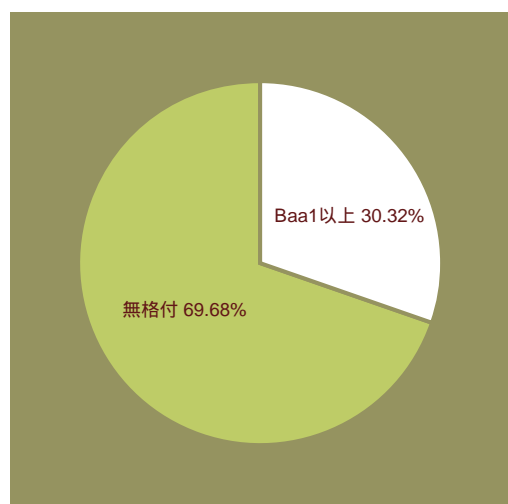
年間賃料ベース

## 投資スタイル別分散



鑑定評価額ベース

## クレジット別分散<sup>(注2)</sup>



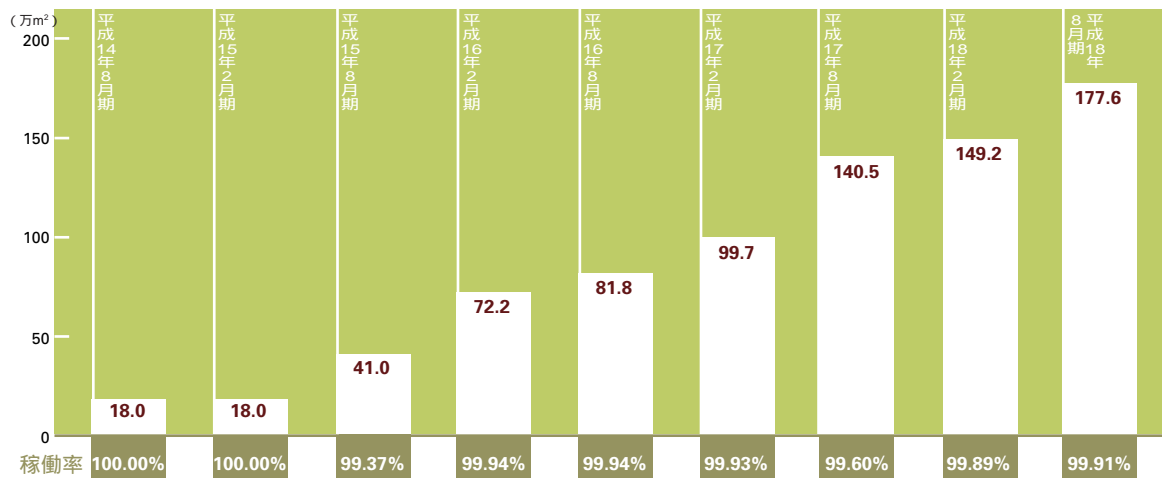
年間賃料ベース

(注1) 平成18年8月末現在。河原町オーバは取得時現在。

(注2) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる格付に基づきます。

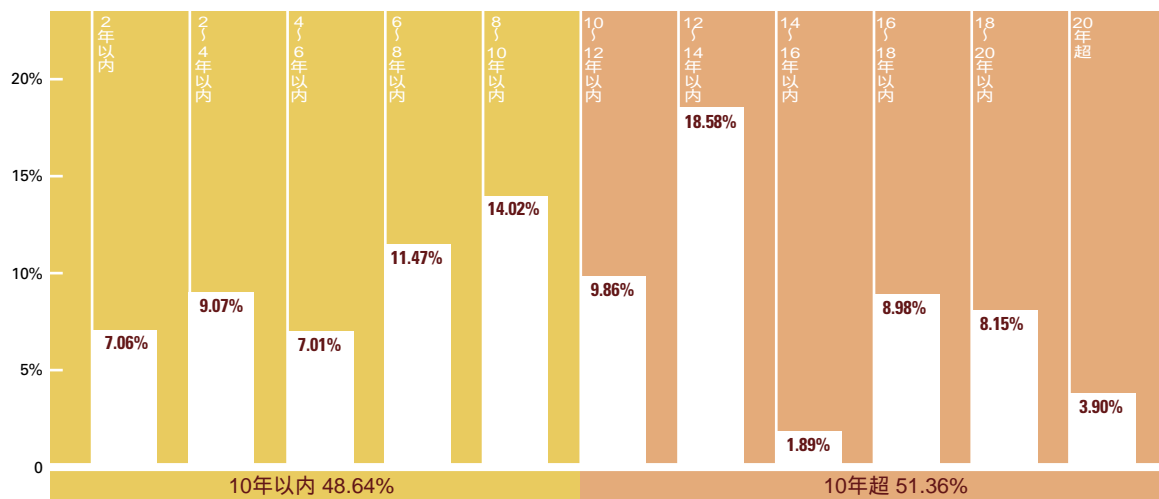


## 総賃貸可能面積と稼働率の推移



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

## 賃貸借契約残存期間



(注) 平成18年8月末日を基準。河原町オーバについては、取得日における残存期間。

## 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は、三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーの2社を株主としています。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、日本の不動産市場に関するノウハウ、多種多様なファンドを運営してきた実績・経験と、UBSグループが持つ米国・英国・豪州での不動産運用実績・経験、最先端の金融ノウハウ、日本での証券投資信託の運営ノウハウ・実績を最大限に活用して、当投資法人の資産を運用し、投資機会を提供しています。また、関係法人間の利益相反防止に配慮した運用体制を採っています。

### 沿革

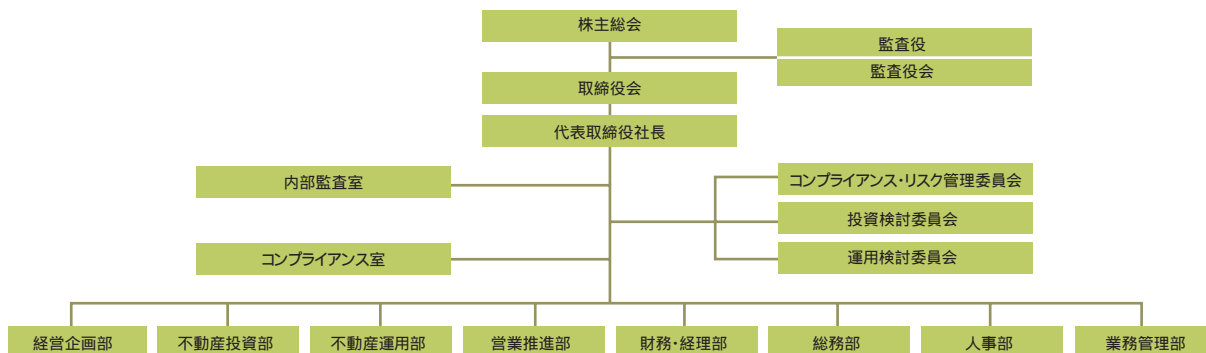
平成12年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
平成12年12月8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
平成13年1月27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号:東京都知事(1)第79372号)
平成13年4月5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号:内閣総理大臣第6号)
平成14年6月5日	コンサルティング業務・委託代行業務に係る兼業承認取得(承認番号:金監第2161号)
平成17年5月17日	信託受益権販売業登録(登録番号:関東財務局長(売信)第131号)
平成18年1月27日	宅地建物取引業者免許更新(免許証番号:東京都知事(2)第79372号)

### 役員員数のうち有資格者数

平成18年10月1日現在、役員員数は47名(非常勤役員を除きます。)です。役員員の多くは不動産及び金融分野の知識を持ったスペシャリストであり、徹底した資産の運用に係る業務を行っています。

● 宅地建物取引主任者	18名
● 一級建築士	4名
● 不動産鑑定士	2名
● CFA協会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・豪を含む)	2名
● 税理士	2名
● MBA(米・英を含む)	5名

### 組織図



### 株主構成

名称	住所	所有株式数(株)	所有株式数の比率(%)
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目6番3号	5,100	51
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国チューリッヒ市CH8098 パーンホフストラッセ45 (Bahnhofstrasse 45, CH8098, Zurich, Switzerland) スイス国パーゼル市CH4051 エーションフォルシュタット1 (1, Aeschenvorstadt, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49

# 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 営業成績及び財産の状況の推移

		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	自平成16年9月1日 至平成17年2月28日	自平成17年3月1日 至平成17年8月31日	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日
営業収益	百万円	8,692	9,513	12,225	13,046	14,998
（うち賃貸事業収益）	百万円	(8,692)	(9,513)	(12,225)	(13,046)	(14,998)
営業費用	百万円	5,220	5,686	7,252	7,756	8,995
（うち賃貸事業費用）	百万円	(4,422)	(4,808)	(6,080)	(6,496)	(7,519)
営業利益	百万円	3,471	3,827	4,973	5,290	6,003
経常利益	百万円	3,175	3,385	4,397	4,796	5,120
当期純利益	(a) 百万円	3,172	3,384	4,396	4,795	5,114
純資産額	(b) 百万円	119,361	119,573	166,844	186,352	186,672
（対前期比）	%	(+56.0)	(+0.2)	(+39.5)	(+11.7)	(+0.2)
総資産額	(c) 百万円	200,686	244,706	312,349	339,844	394,376
（対前期比）	%	(+18.1)	(+21.9)	(+27.6)	(+8.8)	(+16.0)
出資総額	百万円	116,188	116,188	162,448	181,557	181,557
（対前期比）	%	(+57.2)	(0.0)	(+39.8)	(+11.8)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口	219,502	219,502	279,502	302,502	302,502
1口当たり純資産額	(b)×(d) 円	543,781	544,748	596,935	616,037	617,095
分配総額	(e) 百万円	3,172	3,384	4,396	4,794	5,115
1口当たり分配金額	(e)×(d) 円	14,452	15,419	15,730	15,851	16,909
（うち1口当たり利益分配金）	円	(14,452)	(15,419)	(15,730)	(15,851)	(16,909)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	注3 %	1.7 (3.4)	1.5 (3.1)	1.6 (3.1)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)
自己資本利益率	注3 %	3.2 (6.4)	2.8 (5.7)	3.1 (6.1)	2.7 (5.5)	2.7 (5.4)
自己資本比率	(b)×(c) %	59.5	48.9	53.4	54.8	47.3
（対前期比増減）		(+14.5)	(-10.6)	(+4.5)	(+1.4)	(-7.5)
配当性向	(e)×(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	5,767	6,388	8,451	9,022	10,373
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	36.5	35.6	36.0	36.8	34.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	33.9	25.7	19.6	20.9	14.6
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	21,273	23,083	23,979	24,077	26,477
FFO (Funds from Operation) 倍率	注3 倍	18.7	17.5	19.0	18.7	16.1
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4 円	13,521	14,276	14,855	14,941	16,292
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	20,342	21,940	23,105	23,168	25,861

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おります。なお、( )内の数値は、第5期は会計計算期間184日、第6期は会計計算期間181日、第7期は会計計算期間184日、第8期は会計計算期間181日、第9期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益	(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益 / 営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息	
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	

注4. 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しております。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成13年9月14日に設立され、翌平成14年3月12日にわが国初めての商業施設不動産の運用に特化した投資法人として東京証券取引所に上場（銘柄コード8953）されました。

当投資法人は、上場直後に4物件を取得した以降、第3期中に6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件、第6期中に4物件、第7期中に8物件、第8期中に2物件、第9期に3物件を追加取得し、第9期末（平成18年8月31日）現在、合計37物件（但し、匿名組合出資は含みません。）を運用しております。

### (2) 運用実績

当投資法人は、主として好立地の「都心型商業店舗ビル」や質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う「郊外型ショッピングセンター」、「ロードサイド型店舗」等の全国に点在する多岐にわたるタイプの商業施設を投資対象としています。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。

当投資法人が保有するインカム型資産は、イオン、イトーヨーカ堂、近鉄百貨店、ビックカメラ等を中心とした優良テナントとの長期賃貸契約に支えられ、かつ、物件稼働率はほぼ100%を維持しているため、賃料収入は極めて安定的に推移しております。また、都心の好立地に位置する物件と、郊外立地の優良テナントと長期賃貸契約を締結している物件の、2つの投資セグメントを軸にポートフォリオを構築するという投資戦略に則り、当期中にインカム型物件では、郊外型複合商業施設である東戸塚オーロラシティ、郊外型単一商業施設である大宮サティ、ロックシティ大垣を取得しました。

一方、グロース型資産については、前期以前から博多リブレイン/イオミニマニモ、あびこショッピングプラザ、ならファミリー、ワンダーシティ、京都ファミリーを保有しております。グロース型資産につきましては、当期においても引き続き商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入替や販促活動を実施しております。

### (3) 資金調達概要

#### デットファイナンス

借入金等の有利子負債の調達（デットファイナンス）については、テナント敷金及び保証金（第9期末現在の残高約715億円）の有効活用及び投資法人債の発行により、全体資金調達コストの抑制を図りながら健全な負債比率の維持と将来的な金利上昇に対するリスクヘッジを行い、財務の安定性と機動性の確保を図りました。

当期末の借入金残高は、約870億円、その内訳は、短期借入金残高約820億円、長期借入金残高50億円です。また、当投資法人は、平成17年11月1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回公募投資法人債（10年間、100億円）を発行しました。これにより第1回債、2回債を合わせて投資法人債残高は450億円となっております。

#### エクイティファイナンス

当投資法人は、平成18年9月に過去最大となる新投資口の発行を行い、新規上場時も含め、上場不動産投資法人として最多となる過去6回のエクイティオファリング（内5回がグローバルオファリング）を行って参りました。

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っております。本書の日付現在の出資総額は2,507億円、発行済投資口総数は386,502口となっております。

### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として総賃料収入に当たる営業収益14,998百万円、そこから固定資産税、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は6,003百万円となり、経常利益は5,120百万円、当期純利益は5,114百万円を計上しました。

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16,909円となりました。

### 3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資金総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成14年3月12日	私募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	注2
平成15年3月4日	公募増資	95,000	147,400	47,697	71,360	注3
平成15年3月26日	第三者割当増資	5,102	152,502	2,561	73,921	注4
平成16年3月2日	公募増資	67,000	219,502	42,267	116,188	注5
平成17年3月8日	公募増資	56,000	275,502	43,175	159,364	注6
平成17年3月29日	第三者割当増資	4,000	279,502	3,083	162,448	注7
平成17年9月14日	公募増資	23,000	302,502	19,109	181,557	注8

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて当投資法人が設立されました。

注2. 1口当たり発行価格470,000円（引受価額451,200円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注3. 1口当たり発行価格521,228円（引受価額502,080円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注4. 1口当たり発行価格502,080円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

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

注6. 1口当たり発行価格798,700円（引受価額770,990円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注7. 1口当たり発行価格770,990円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注8. 1口当たり発行価格861,300円（引受価額830,850円）にて、短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第5期 平成16年8月	第6期 平成17年2月	第7期 平成17年8月	第8期 平成18年2月	第9期 平成18年8月
最高	805,000円	881,000円	990,000円	1,010,000円	965,000円
最低	685,000円	780,000円	794,000円	815,000円	814,000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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を16,909円といたしました。

	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	自平成16年9月1日 至平成17年2月28日	自平成17年3月1日 至平成17年8月31日	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日
当期純利益総額	3,172,252千円	3,384,523千円	4,396,509千円	4,795,005千円	5,114,968千円
利益留保額	78千円	100千円	43千円	89千円	51千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,172,242千円 (14,452円)	3,384,501千円 (15,419円)	4,396,566千円 (15,730円)	4,794,959千円 (15,851円)	5,115,006千円 (16,909円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,172,242千円 (14,452円)	3,384,501千円 (15,419円)	4,396,566千円 (15,730円)	4,794,959千円 (15,851円)	5,115,006千円 (16,909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)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 今後の運用方針

当投資法人は、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。

### (2) 対処すべき課題

国土交通省が平成18年9月19日に発表した平成18年7月1日時点の基準地価によると、東京、大阪及び名古屋の三大都市圏の商業地に加えて住宅地も上昇し、平均地価が16年ぶりに上昇に転じたほか、地方も主要都市を中心に上昇地点が増加いたしました。

東京都では、通勤に便利で、買い物もしやすい港区、渋谷区などで2割を超える上昇率の地点がみられたほか、東京都郊外ではJR吉祥寺駅やJR立川駅周辺の上昇が目立ち、都外も横浜市、さいたま市、千葉市、柏市などが上昇しました。また、大阪、名古屋圏でも地価の底入れ感が強まり、特に名古屋駅前では上昇率が3割を越す地点が相次ぎました。地方圏でも上昇地点の増加が見られ、札幌市で住宅、商業地が上昇、仙台市、福岡市で商業地がプラスとなりました。

このような状況の中で、特に都心は用地の供給が少なくなってきたこともあり首都圏にある駅前立地などの都心型商業施設は、他の不動産投資信託や各種不動産私募ファンドなどの新規参加者により益々物件取得競争が激しくなっています。

当投資法人は、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。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。

また、当投資法人は、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。

当投資法人は総額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後の継続的発行、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られることにより、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。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

当投資法人において、当期決算日（平成18年8月31日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

### 新投資口の発行

平成18年8月29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、公募による新投資口については平成18年9月21日、第三者割当による新投資口については平成18年9月27日に、それぞれ、払込が完了いたしました。これにより、平成18年9月28日付で出資総額は250,764,406,160円、発行済投資口の総数は386,502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：78,000口（国内40,000口、海外38,000口）

発行価格（募集価格）：1口当たり852,600円

発行価格の総額：66,502,800,000円

発行価額（引受価額）：1口当たり823,890円

発行価額の総額：64,263,420,000円

払込期日：平成18年9月21日

投資証券交付日：平成18年9月22日

分配金起算日：平成18年9月1日

#### 【第三者割当による新投資証券の発行】

<グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当>

発行新投資口数：6,000口

発行価額：1口当たり823,890円

発行価格の総額：4,943,340,000円

割当先：日興シティグループ証券株式会社

払込期日：平成18年9月27日

投資証券交付日：平成18年9月28日

分配金起算日：平成18年9月1日

# 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

	第5期 (平成16年8月31日現在)	第6期 (平成17年2月28日現在)	第7期 (平成17年8月31日現在)	第8期 (平成18年2月28日現在)	第9期 (平成18年8月31日現在)
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	219,502口	219,502口	279,502口	302,502口	302,502口
投資主数	13,117人	12,286人	12,195人	11,063人	10,610人

## 2. 投資法人の投資口に関する事項

平成18年8月31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 □ %
日興シティ信託銀行株式会社投信口	東京都品川区東品川2丁目3-14	22,504	7.44
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	20,120	6.65
資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランド トリトンスクエアオフィスタワーZ棟	14,534	4.80
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目3-1	13,975	4.62
日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	東京都港区浜松町2丁目11-3	13,210	4.37
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内壱丁目拾五番式拾号	10,111	3.34
ザバンクオブニューヨークトリーティージャスデックアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	6,967	2.30
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都中央区晴海1丁目8-12	6,413	2.12
ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口	東京都千代田区永田町2丁目13-10	5,286	1.75
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11	4,764	1.57
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂5丁目2-20 赤坂パークビルディング	4,572	1.51
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	4,541	1.50
ユービーエスエイジー・ロンドンアジアエクイティーズ	1 FINSBURY AVENUE, LONDON EC2M 2PP	4,081	1.35
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町2番15号	3,758	1.24
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1丁目18-11	3,638	1.20
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5-5	3,630	1.20
野村信託銀行株式会社投信口	東京都千代田区大手町2丁目2-2	3,625	1.20
パークレイズバンクピーエルシーパークレイズキャピタルセキュリティーズ	1 CHURCHILL PLACE, LONDON E14 5HP, UNITED KINGDOM	3,602	1.19
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	3,157	1.04
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内1丁目20-8	3,093	1.02
合計		155,581	51.43

### 3. 投資法人の役員等に関する事項

当期末における役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間に係る役員等 ごとの報酬の総額
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	97(注4)
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	1,628(注4)
	佐藤 真良	東京共同会計事務所 公認会計士	1,628(注4)
会計監査人	あらた監査法人(注2)	-	13,000(注4)
会計監査人	中央青山監査法人 (現みずす監査法人)(注3)	-	27,351(注5)

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも当投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。

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。

注2. 平成18年8月21日に開催した役員会において、あらた監査法人を一時会計監査人として選任いたしました。

注3. 平成18年8月21日付で、会計監査人を辞任しております。

注4. 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)を記載しております。

注5. 会計監査報酬以外の業務(コンフォートレター作成業務)に対する報酬です。

#### 辞任した役員等

平成18年8月21日付で中央青山監査法人(現みずす監査法人)は、会計監査人を辞任しております。

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

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

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(名義書換等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行
一般事務受託者(納税に関する事務)	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース



# 投資法人の運用資産の状況

## 1. 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第8期 平成18年2月28日現在		第9期 平成18年8月31日現在	
		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	136,283	40.1	194,260	49.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	111,852	32.9	116,342	29.5
	その他の政令都市及びその周辺部	62,411	18.4	61,865	15.7
	小計	310,547	91.4	372,469	94.5
匿名組合出資		839	0.2	814	0.2
預金・その他の資産		28,457	8.4	21,092	5.3
資産総額計		339,844	100.0	394,376	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	組入れ物件数	賃貸可能面積 (注3)	賃貸面積 (注4)	稼働率 (注1)	対総賃貸事業収入比率 (注1)	主たる用途
	百万円	件	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%	
仙台中山ショッピングセンター(信託受益権)	9,764	1	46,248.96	46,248.96	100.0	3.1	商業施設
エスバ川崎(信託受益権)	9,578	1	56,891.15	56,891.15	100.0	2.3	商業施設
大阪心斎橋8953ビル(信託受益権)	13,799	1	13,666.96	13,666.96	100.0	2.7	商業施設
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター(信託受益権)	7,919	1	63,652.33	63,652.33	100.0	1.8	商業施設
博多リバレイン/イニミニマニモ(信託受益権)	12,616	1	25,742.72	24,387.29	94.7	7.3	商業施設
イトーヨーカドー鳴海店(信託受益権)	8,195	1	50,437.91	50,437.91	100.0	2.2	商業施設
南青山8953ビル(信託受益権)	5,367	1	1,540.98	1,540.98	100.0	1.1	商業施設
ならファミリー(信託受益権)	31,629	1	85,224.76	85,160.83	99.9	14.8	商業施設
あびこショッピングプラザ(信託受益権)	10,723	1	42,642.36	42,642.36	100.0	4.7	商業施設
イトーヨーカドー八柱店(信託受益権)	1,613	1	21,581.65	21,581.65	100.0	0.5	商業施設
イトーヨーカドー上福岡東店(信託受益権)	6,778	1	28,316.18	28,316.18	100.0	1.7	商業施設
イトーヨーカドー錦町店(信託受益権)	12,907	1	73,438.52	73,438.52	100.0	3.0	商業施設
代官山8953ビル(信託受益権)	1,264	1	574.46	574.46	100.0	0.4	商業施設
原宿フェイス8953ビル(信託受益権)	2,773	1	1,477.62	1,477.62	100.0	0.6	商業施設
イオン東浦ショッピングセンター(信託受益権)	6,497	1	100,457.69	100,457.69	100.0	2.5	商業施設
イオン香椎浜ショッピングセンター(信託受益権)	13,335	1	109,616.72	109,616.72	100.0	3.2	商業施設
イオン札幌苗穂ショッピングセンター(信託受益権)	8,807	1	74,625.52	74,625.52	100.0	2.5	商業施設
エスキス表参道跡地(信託受益権)	14,901	2	1,768.78	1,768.78	100.0	1.3	商業施設
エスキス表参道アネックス(信託受益権)	890	1	540.78	540.78	100.0	0.2	商業施設
イトーヨーカドー網島店(信託受益権)	5,103	1	16,549.50	16,549.50	100.0	1.2	商業施設
ビックカメラ立川店(信託受益権)	12,185	1	20,983.43	20,983.43	100.0	2.6	商業施設
板橋サティ(信託受益権)	12,546	1	72,253.88	72,253.88	100.0	4.3	商業施設
北青山8953ビル(信託受益権)	1,007	1	492.69	492.69	100.0	0.2	商業施設
イオン大和ショッピングセンター(信託受益権)	17,002	1	85,226.68	85,226.68	100.0	3.7	商業施設
西友ひばりヶ丘店(信託受益権)	5,918	1	19,078.88	19,078.88	100.0	1.7	商業施設
戸畑サティ(信託受益権)	6,328	1	93,258.23	93,258.23	100.0	2.1	商業施設
ジャスコシティ高槻(信託受益権)	11,604	1	77,267.23	77,267.23	100.0	2.7	商業施設
自由が丘8953ビル(信託受益権)	2,699	2	1,814.10	1,814.10	100.0	0.6	商業施設
ワンダーシティ(信託受益権)	16,409	1	72,109.77	72,109.77	100.0	4.3	商業施設
ジャスコシティ八事(信託受益権)	3,934	1	63,778.44	63,778.44	100.0	1.1	商業施設
ジャスコ那覇店(信託受益権)	11,014	1	79,090.48	79,090.48	100.0	2.6	商業施設
チアーズ銀座(信託受益権)	4,216	1	1,686.58	1,686.58	100.0	0.7	商業施設
ジャスコシティ西大津(信託受益権)	13,558	1	62,717.26	62,717.26	100.0	2.5	商業施設
京都ファミリー(信託受益権)	5,599	1	25,603.95	25,554.00	99.8	4.5	商業施設
東戸塚オーロラシティ(信託受益権)	52,449	1	152,473.76	152,473.76	100.0	8.4	商業施設
大宮サティ(信託受益権)	6,410	1	75,344.90	75,344.90	100.0	0.5	商業施設
ロックシティ大垣(信託受益権)	5,114	1	57,500.35	57,500.35	100.0	0.4	商業施設
合計(注2)	372,469	39	1,775,668.16	1,774,198.85	99.9	100.0	

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

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

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

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

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

なお、エスキス表参道跡地の賃貸面積には、登記簿上の面積を記載しております。

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

物件名称:ダイヤモンドシティ・リーファ

出資金額:840百万円

営業者:有限会社ソフパニア・フローラ

工事竣工予定日:平成18年12月

### 3. 不動産等組入資産明細

平成18年8月31日現在、当投資法人が保有する商業施設（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (注3)	期末算定価額 (注2)	帳簿価額
			㎡	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	12,600	9,764
エスパル川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番	不動産信託受益権	56,891.15	11,800	9,578
大阪心齋橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	不動産信託受益権	13,666.96	15,000	13,799
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	8,710	7,919
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	不動産信託受益権	25,742.72	13,200	12,616
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市中区津島三丁目232	不動産信託受益権	50,437.91	9,410	8,195
南青山8953ビル	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,540.98	6,240	5,367
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	85,224.76	35,100	31,629
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	42,642.36	13,800	10,723
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,581.65	2,070	1,613
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番30号	不動産信託受益権	28,316.18	8,080	6,778
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託受益権	73,438.52	16,000	12,907
代官山8953ビル	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	574.46	1,510	1,264
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託受益権	1,477.62	3,390	2,773
イオン東浦ショッピングセンター	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他	不動産信託受益権	100,457.69	8,420	6,497
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号	不動産信託受益権	109,616.72	14,500	13,335
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	10,400	8,807
エスキス表参道跡地	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	1,768.78	15,200	14,901
エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号	不動産信託受益権	540.78	1,110	890
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	5,720	5,103
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号	不動産信託受益権	20,983.43	13,100	12,185
板橋サティ	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,253.88	14,000	12,546
北青山8953ビル	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	1,230	1,007
イオン大和ショッピングセンター	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	20,300	17,002
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	7,460	5,918
戸畑サティ	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託受益権	93,258.23	7,360	6,328
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	12,600	11,604
自由が丘8953ビル	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	1,814.10	3,199	2,699
ワンダーシティ	愛知県名古屋市中区二方町40番	不動産信託受益権	72,109.77	18,300	16,409
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市中区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	4,160	3,934
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市字金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	11,900	11,014
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,190	4,216
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	不動産信託受益権	62,717.26	13,100	13,558
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	25,603.95	6,020	5,599
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町535番地1、536番地1、537番地1、9	不動産信託受益権	152,473.76	50,500	52,449
大宮サティ	埼玉県さいたま市北区柳引町二丁目574番1号	不動産信託受益権	75,344.90	6,350	6,410
ロウシティ大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他	不動産信託受益権	57,500.35	5,180	5,114
合計			1,775,668.16	411,209	372,469

注1. 当期買付けた商業施設は、当該商業施設を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

注2. 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく算定価額を記載しております。

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

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

注4. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。

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

物件名称：ダイヤモンドシティ・リーファ  
 出資金額：840百万円  
 営業者：有限会社コンパニア・フール  
 工事竣工予定日：平成18年12月

当投資法人が投資する商業施設ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第9期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）				第9期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）			
	テナント総数	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事業	テナント総数	稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事業
	期末時点(注3)	期末時点(注1)	期間中	収入比率(注1)	期末時点(注3)	期末時点(注1)	期間中	収入比率(注1)
	件	%	百万円	%	件	%	百万円	%
仙台中山ショッピングセンター	2	100.0	441	3.4	2	100.0	464	3.1
エスバ川崎	1	100.0	351	2.7	1	100.0	351	2.3
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	407	3.1	1	100.0	407	2.7
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	274	2.1	1	100.0	274	1.8
博多リブレイン/イニミニマニモ	75	96.8	1,116	8.5	73	94.7	1,098	7.3
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	330	2.5	1	100.0	330	2.2
南青山8953ビル	3	100.0	169	1.3	3	100.0	168	1.1
ならファミリー	130	99.4	2,155	16.5	134	99.9	2,215	14.8
あびこショッピングプラザ	53	100.0	792	6.1	53	100.0	700	4.7
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.6	1	100.0	78	0.5
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	2.0	1	100.0	256	1.7
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	3.4	1	100.0	444	3.0
代官山8953ビル	1	100.0	39	0.3	1	100.0	39	0.4
原宿フェイス8953ビル	5	100.0	94	0.7	5	100.0	93	0.6
イオン東浦ショッピングセンター	1	100.0	375	2.9	1	100.0	375	2.5
イオン香椎浜ショッピングセンター	1	100.0	477	3.7	1	100.0	477	3.2
イオン札幌由穂ショッピングセンター	1	100.0	382	2.9	1	100.0	381	2.5
エスキス表参道跡地	1	100.0	292	2.2	1	100.0	198	1.3
エスキス表参道アネックス	2	100.0	27	0.2	2	100.0	27	0.2
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	180	1.4	1	100.0	180	1.2
ビックカメラ立川店	2	100.0	390	3.0	2	100.0	387	2.6
板橋サティ	1	100.0	621	4.8	1	100.0	651	4.3
北青山8953ビル	2	100.0	34	0.3	2	100.0	34	0.2
イオン大和ショッピングセンター	1	100.0	534	4.1	1	100.0	534	3.7
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	2.0	1	100.0	261	1.7
戸畑サティ	1	100.0	315	2.4	1	100.0	315	2.1
ジャスコシティ高槻	1	100.0	411	3.1	1	100.0	411	2.7
自由が丘8953ビル	10	90.1	85	0.7	11	100.0	87	0.6
ワンダーシティ	28	100.0	646	5.0	26	100.0	652	4.3
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	1.3	2	100.0	164	1.1
ジャスコ那覇店	1	100.0	388	3.0	1	100.0	389	2.6
チアーズ銀座	9	100.0	111	0.8	9	100.0	111	0.7
ジャスコシティ西大津	1	100.0	149	1.1	1	100.0	375	2.5
京都ファミリー	66	99.8	245	1.9	66	99.8	678	4.5
東戸塚オーロラシティ	-	-	-	-	2	100.0	1,238	8.4
大宮サティ	-	-	-	-	1	100.0	75	0.5
ロックシティ大垣	-	-	-	-	1	100.0	66	0.4
合計(注2)	409	99.9	13,046	100.0	414	99.9	14,998	100.0

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

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

注3. 「テナント数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計数を記載しております。

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

物件名称：ダイヤモンドシティ・リーファ  
出資金額：840百万円  
営業者：有限会社コンパニア・フロール  
工事竣工予定日：平成18年12月

#### 4. その他の資産の状況

##### 有価証券組入資産明細

銘柄	資産の種類	帳簿価額（千円）	評価額（千円）	評価損益（千円）	備考
有限会社コンパニア・フロールを営業者とする匿名組合出資	匿名組合出資持分	814,416	814,416	-	-

# 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おります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	駐車場舗装工事	平成18年9月～平成18年12月	70	-	-
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成18年9月～平成18年11月	64	-	-
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市	屋上鉄部塗装工事	平成18年9月	20	-	-
戸畑サティ	福岡県北九州市	屋上エスカレーター改修工事	平成18年11月	17	-	-
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	自動ドア駆動部更新工事	平成18年10月	6	-	-
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市	台風被害復旧工事	平成18年9月～平成18年10月	4	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	水道メーター更新工事	平成18年9月	4	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	植栽工事	平成18年9月	3	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	空調機取替工事	平成18年9月	2	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	自動ドア交換工事	平成18年9月	1	-	-

## 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、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は486百万円であり、費用に区分された修繕費81百万円と合わせ、合計567百万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）
ならファミリー	奈良県奈良市	トイレ改修工事	平成18年2月～平成18年4月	145
ならファミリー	奈良県奈良市	センサー感知器更新工事（電気錠等）	平成18年5月～平成18年8月	23
ならファミリー	奈良県奈良市	センサー感知器更新工事（機械警備設備）	平成18年5月～平成18年8月	15
ならファミリー	奈良県奈良市	防犯カメラ増設工事	平成18年5月～平成18年8月	14
ならファミリー	奈良県奈良市	砂岩洗浄工事（塗布工事）	平成18年2月～平成18年3月	14
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成18年7月～平成18年8月	18
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	屋外階段塗装工事	平成18年6月～平成18年8月	13
その他	-	-	-	240
合計	-	-	-	486

### □ 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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	自平成16年9月1日 至平成17年2月28日	自平成17年3月1日 至平成17年8月31日	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日
前期末積立金残高	131	155	180	220	258
当期積立額	24	25	40	40	15
当期積立金取崩額	-	0	0	2	0
次期繰越額	155	180	220	258	273

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8期	第9期
	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日
(a) 資産運用報酬	970,025	1,186,755
(b) 資産保管委託報酬	53,429	58,930
(c) 一般事務委託報酬	107,834	109,525
(d) 役員報酬	3,349	3,355
(e) その他費用	100,111	91,417
合計	1,234,748	1,449,984

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8期は147,520千円、第9期は492,664千円あります。

## 2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	前期末 残 高	当期末残高	平均利率 (注1)	返 済 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		百万円 1,962	百万円 -	0.5	平成18年8月31日	期限一括 (注3)	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,753	-					
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年8月31日	1,753	-					
	住友信託銀行株式会社		992	-					
	株式会社あおぞら銀行		340	-					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,250	2,475					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,925	2,227	0.5	平成18年12月20日	期限一括 (注3)	(注2)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年12月20日	2,925	2,227					
	住友信託銀行株式会社		2,275	1,732					
	株式会社あおぞら銀行		1,625	1,237					
	株式会社福岡銀行	平成17年12月21日	3,000	3,000					
	株式会社中国銀行	平成17年12月21日	2,200	-					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		-	11,850	0.5	平成18年12月29日	期限一括 (注3)	(注2)	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	平成18年5月31日	-	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					
	株式会社中国銀行	平成18年6月21日	-	2,200					
株式会社三菱東京UFJ銀行		-	1,000	0.7	平成19年7月26日	期限一括 (注3)	(注2)	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	平成18年7月26日	-	900						
住友信託銀行株式会社		-	700						
株式会社あおぞら銀行		-	500						
株式会社三菱東京UFJ銀行		-	3,892						
三菱UFJ信託銀行株式会社		-	3,503	0.7	平成19年8月31日	期限一括 (注3)	(注2)	無担保 無保証	
中央三井信託銀行株式会社	平成18年8月31日	-	3,503						
住友信託銀行株式会社		-	2,724						
株式会社あおぞら銀行		-	1,946						
小 計		25,000	82,070						
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,084	-						1.1
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月13日	1,043	-						
中央三井信託銀行株式会社		1,043	-						
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,500	-	1.5	平成21年3月31日 (注4)	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	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	平成16年3月31日	5,000	5,000	1.3	平成21年3月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証	
小 計		14,170	5,000						
合 計		39,170	87,070						

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

注2．資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

注3．短期借入金の返済方法については、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。

注4．長期借入金は平成18年8月31日に期限前返済をしております。

## 3. 投資法人債の状況

銘 柄	発行年月日	前期末残高	当期末残高	利 率	償 還 期 限	使 途	担 保
		百万円	百万円	%			
第1回無担保投資法人債	平成17年2月9日	20,000	20,000	0.74	平成22年2月9日	(注)	無担保無保証
第2回無担保投資法人債	平成17年2月9日	15,000	15,000	1.73	平成27年2月9日	(注)	無担保無保証
第3回無担保投資法人債	平成18年2月22日	10,000	10,000	2.02	平成28年2月22日	(注)	無担保無保証
合 計		45,000	45,000				

注．資金使途は、借入金の借換資金及び運転資金です。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

資産の種類	不動産等の名称	取得	
		取得年月日	取得価額(注1)
不動産	東戸塚オーロラシティ	平成18年3月24日	50,500
	大宮サティ	平成18年6月23日	6,133
	ロックシティ大垣	平成18年7月26日	4,950
	合計		61,583

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。

### 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

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得価額(注2)	特定資産の調査価格(注1)
取得	東戸塚オーロラシティ	平成18年3月24日	50,500	50,500
取得	大宮サティ	平成18年6月23日	6,133	6,270
取得	ロックシティ大垣	平成18年7月26日	4,950	5,180

注1.上記の特定資産の価格等の調査は、あらた監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。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)を記載しています。

#### (2) その他

当投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めに基づいて実施した価格等の調査のうち、(1)「不動産等」に記載されている取引以外の取引については、あらた監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(平成18年3月1日から平成18年8月31日まで)に該当した取引は、金利スワップ取引が2件であり、当該取引についてはあらた監査法人から調査報告書を受領いたしました。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しました。



## 4. 利害関係人等との取引状況等

### (1) 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 千円	利害関係人等との取引の内訳		B / A %
		支払先	支払額B 千円	
不動産売買委託手数料	1,782,990	三菱商事株式会社	282,990	15.9
不動産賃貸仲介手数料	45,971	株式会社ダイヤモンドシティ	10,721	23.3
プロパティ・マネジメント報酬	518,427	株式会社ダイヤモンドシティ	121,624	23.5

注1. 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料の支払実績のある株式会社ダイヤモンドシティについて記載しております。

注2. 不動産等の取得に当たり支払った不動産売買委託手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しております。

注3. 上記の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した工事監理手数料等の支払額は以下のとおりです。

株式会社三菱商事	25,830千円
株式会社ダイヤモンドシティ	6,993千円

## 5. 資産運用会社が証券業、宅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、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

なお、本投資法人の前期（平成17年9月1日から平成18年2月28日まで）に係る「貸借対照表」、「損益計算書」及び「金銭の分配に係る計算書」については、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）の規定により、当期（平成18年3月1日から平成18年8月31日まで）に係る「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）に基づいて作成しております。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

# 貸借対照表

科目	期 別		当 期 (平成18年8月31日現在)		前 期(ご参考) (平成18年2月28日現在)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金			6,021,809		14,053,581	
信託現金及び信託預金			9,409,239		9,747,804	
営業未収入金			621,009		610,094	
未収消費税等			991,244		23,018	
その他の流動資産			486,471		358,273	
流動資産合計			17,529,774	4.5	24,792,773	7.3
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	145,775,020				117,886,080	
減価償却累計額	11,709,938	134,065,082			9,102,505	108,783,574
信託構築物	6,630,108				6,165,914	
減価償却累計額	866,682	5,763,425			695,187	5,470,727
信託機械及び装置	604,211				405,927	
減価償却累計額	82,427	521,784			59,487	346,439
信託工具器具備品	1,380,288				1,210,145	
減価償却累計額	337,787	1,042,501			264,624	945,521
信託土地		224,234,151				188,740,076
有形固定資産合計		365,626,944	92.7		304,286,339	89.5
2.無形固定資産						
信託借地権		6,672,795			6,103,876	
信託その他無形固定資産		170,766			158,502	
無形固定資産合計		6,843,562	1.7		6,262,379	1.9
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金		3,103,725			3,101,459	
投資有価証券		814,416			839,910	
長期前払費用		130,903			135,948	
繰延ヘッジ損失		-			33,229	
その他の投資その他の資産		227,654			240,032	
投資その他の資産合計		4,276,700	1.1		4,350,579	1.3
固定資産合計		376,747,207	95.5		314,899,297	92.7
繰延資産						
創業費		-			13,924	
投資法人債発行費		99,108			138,705	
繰延資産合計		99,108	0.0		152,629	0.0
資産合計		394,376,091	100.0		339,844,700	100.0

期 別 科 目	当 期 (平成18年8月31日現在)		前 期(ご参考) (平成18年2月28日現在)	
	金 額(千円)	構成比(%)	金 額(千円)	構成比(%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	761,172		821,214	
短期借入金	82,070,000		25,000,000	
未払金	159,279		11,259	
未払費用	842,573		666,122	
未払法人税等	5,665		605	
前受金	1,341,128		1,011,514	
預り金	1,004,844		888,087	
一年以内返還予定信託預り敷金保証金	4,515,058		4,466,738	
その他の流動負債	18,393		33,655	
流動負債合計	90,718,115	23.0	32,899,197	9.7
固定負債				
投資法人債	45,000,000		45,000,000	
長期借入金	5,000,000		14,170,000	
信託預り敷金保証金	66,985,271		61,389,578	
デリバティブ債務	-		33,229	
固定負債合計	116,985,271	29.7	120,592,808	35.5
負債合計	207,703,387	52.7	153,492,005	45.2
純資産の部				
投資主資本				
1. 出資総額				
出資総額	181,557,646	46.0	-	
2. 剰余金				
当期末処分利益	5,115,057		-	
投資主資本合計	186,672,703	47.3	-	-
純資産合計	186,672,703	47.3	-	-
負債・純資産合計	394,376,091	100.0	-	-
出資の部				
出資総額				
出資総額	-	-	181,557,646	53.4
剰余金				
当期末処分利益	-	-	4,795,048	
剰余金合計	-	-	4,795,048	1.4
出資合計	-	-	186,352,695	54.8
負債・出資合計	-	-	339,844,700	100.0

# 損益計算書

科 目	当 期 (自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日)			前 期 (ご参考) (自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日)		
	金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)
営業収益						
賃貸事業収入	14,998,542	14,998,542	100.0	13,046,876	13,046,876	100.0
営業費用						
賃貸事業費用	7,519,782			6,496,441		
不動産等売却損	-			16,245		
その他業務費用						
匿名組合分配損	25,493			9,310		
資産運用報酬	1,186,755			970,025		
役員報酬	3,355			3,349		
資産保管委託報酬	58,930			53,429		
一般事務委託報酬	109,525			107,834		
その他費用	91,417	8,995,260	60.0	100,111	7,756,747	59.5
営業利益		6,003,281	40.0		5,290,128	40.5
営業外収益						
受取利息	1,117			68		
その他営業外収益	1,049	2,167	0.0	9,198	9,267	0.1
営業外費用						
支払利息	285,773			162,341		
投資法人債利息	308,340			205,099		
投資法人債発行費償却	39,597			39,597		
融資関連費用	57,966			35,193		
新投資口交付費	146,007			-		
新投資口発行費	-			32,992		
創業費償却	13,924			13,924		
その他営業外費用	33,603	885,213	5.9	13,294	502,441	3.9
経常利益		5,120,235	34.1		4,796,953	36.8
税引前当期純利益		5,120,235	34.1		4,796,953	36.8
法人税、住民税及び事業税		5,665	0.0		1,948	0.0
法人税等調整額		398			-	
当期純利益		5,114,968	34.1		4,795,005	36.8
前期繰越利益		89			43	
当期末処分利益		5,115,057			4,795,048	

## 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	181,557,646	4,795,048	186,352,695	186,352,695
当期変動額				
剰余金の配当		4,794,959	4,794,959	4,794,959
当期純利益		5,114,968	5,114,968	5,114,968
当期変動額合計	-	320,008	320,008	320,008
当期末残高	181,557,646	5,115,057	186,672,703	186,672,703

（注）当期より「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）に基づき、投資主資本等変動計算書を作成しております。

## 注記表

前期については、「重要な会計方針」及び「注記事項」を記載しております。

### 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	当期 （自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日）	前期（ご参考） （自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券                      その他有価証券                      時価のないもの                      移動平均法による原価法を採用しております。                      なお、匿名組合契約出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取込む方法を採用しております。</p>	<p>有価証券                      同左</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>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> <p>信託建物 2～39年                      信託構築物 2～60年                      信託機械及び装置 3～17年                      信託工具器具備品 2～39年</p> <p>信託その他無形固定資産                      定額法を採用しております。                      長期前払費用                      定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産                      同左</p> <p>信託その他無形固定資産                      同左                      長期前払費用                      同左</p>

期 別 項 目	当 期 ( 自 平成18年3月 1日 ) ( 至 平成18年8月31日 )	前 期(ご参考) ( 自 平成17年9月 1日 ) ( 至 平成18年2月28日 )
3．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。 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 新投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>創業費 同左 投資法人債発行費 同左 新投資口発行費 同左</p> <p>なお、平成17年9月14日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年9月14日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、700,350千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、700,350千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>
4．収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</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363,357千円であります。</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相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は35,262千円であります。</p>
5．リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>

期 別 項 目	当 期 ( 自 平成18年3月 1日 ) ( 至 平成18年8月31日 )	前 期 (ご参考) ( 自 平成17年9月 1日 ) ( 至 平成18年2月28日 )
6 . ヘッジ会計の方法	<p>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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 ヘッジ方針 当投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>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>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段     同左 ヘッジ対象     同左 ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
7 . その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 信託借地権 信託その他無形固定資産 信託差入敷金保証金 信託預り敷金保証金</p> <p>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>匿名組合出資持分に関する会計処理 匿名組合出資持分は貸借対照表上、投資有価証券で処理しております。</p> <p>匿名組合出資持分の損益の取込みについては、投資有価証券を相手勘定として損益の純額に対する持分相当額をその他業務収益費用として処理しております。</p>	<p>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>消費税等の処理方法 同左</p> <p>匿名組合出資持分に関する会計処理 同左</p>

## □ 会計方針の変更に関する注記

項 目	期 別	前 期 (ご参考)
	当 期 (自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日)	(自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日)
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	<p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は186,672,703千円であります。</p>	

## □ 表示方法の変更に関する注記

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

## □ 貸借対照表に関する注記

当 期 (平成18年8月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成18年2月28日現在)																																
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">74,461,697</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">3,102,449</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">178,968</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">295,796</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">111,830,144</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">189,869,057</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">55,620,892</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">55,620,892</td> </tr> </table> <p>なお、株式会社アイテックスの従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権(極度額350,000千円)が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	74,461,697	信託構築物	3,102,449	信託機械及び装置	178,968	信託工具器具備品	295,796	信託土地	111,830,144	合 計	189,869,057	信託預り敷金保証金	55,620,892	合 計	55,620,892	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">54,683,298</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">3,123,036</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">90,314</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">262,676</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">80,186,519</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">138,345,845</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">51,636,856</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">51,636,856</td> </tr> </table> <p>同左</p>	信託建物	54,683,298	信託構築物	3,123,036	信託機械及び装置	90,314	信託工具器具備品	262,676	信託土地	80,186,519	合 計	138,345,845	信託預り敷金保証金	51,636,856	合 計	51,636,856
信託建物	74,461,697																																
信託構築物	3,102,449																																
信託機械及び装置	178,968																																
信託工具器具備品	295,796																																
信託土地	111,830,144																																
合 計	189,869,057																																
信託預り敷金保証金	55,620,892																																
合 計	55,620,892																																
信託建物	54,683,298																																
信託構築物	3,123,036																																
信託機械及び装置	90,314																																
信託工具器具備品	262,676																																
信託土地	80,186,519																																
合 計	138,345,845																																
信託預り敷金保証金	51,636,856																																
合 計	51,636,856																																



当 期 (平成18年8月31日現在)	前 期(ご参考) (平成18年2月28日現在)
<p>2. バックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン契約及びクレジット・ファシリティ契約</p> <p>当投資法人は、取引銀行とバックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <p>バックアップファシリティ、コミットメント・ライン 及びクレジット・ファシリティ契約の総額 93,800,000千円 借入実行残高 82,070,000千円 差引額 11,730,000千円</p>	<p>2. バックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン契約及びクレジット・ファシリティ契約</p> <p>当投資法人は、取引銀行とバックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <p>バックアップファシリティ、コミットメント・ライン 及びクレジット・ファシリティ契約の総額 93,800,000千円 借入実行残高 25,000,000千円 差引額 68,800,000千円</p>
<p>3. 偶発債務</p> <p>前所有者は東戸塚オーロラシティの賃借人である株式会社西武百貨店及び株式会社ダイエーから、賃料減額請求訴訟を提起され、当投資法人はかかる訴訟を前所有者から承継しており現在係争中です。仮に株式会社西武百貨店及び株式会社ダイエーの減額請求が全額認められた場合には、株式会社西武百貨店に対して総額1,371百万円(平成18年8月末までの減額が認められた場合)とその利息及び株式会社ダイエーに対して総額414百万円(平成18年8月末までの減額が認められた場合)とその利息の支払義務を負うこととなります。</p> <p>なお、これらの訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p>	
<p>4. 発行済投資口数</p> <p>当期に係る注記は、「投資主資本等変動計算書に関する注記」として記載しております。</p>	<p>3. 発行済投資口数 302,502口</p>
<p>5. 投資口1口当たりの純資産額</p> <p>当期に係る注記は、「一口当たり情報に関する注記」として記載しております。</p>	<p>4. 投資口1口当たりの純資産額 616,037円</p>
<p>6. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項(改正後の投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項)に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>

損益計算書に関する注記

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

投資主資本等変動計算書に関する注記

当 期 (自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日)	前 期(ご参考) (自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日)
発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
1. 発行する投資口の総数	2,000,000口
2. 発行済投資口総数	302,502口

税効果会計に関する注記

当 期 ( 自 平成18年3月 1日 ) ( 至 平成18年8月31日 )	前 期 (ご参考) ( 自 平成17年9月 1日 ) ( 至 平成18年2月28日 )
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 ( 単位：千円 )	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 ( 単位：千円 )
繰延税金資産	( 繰延税金資産 )
( 流動 )	未払事業税損金不算入額 16
未払事業税損金不算入額 436	繰延税金資産合計 16
合計 436	( 繰延税金資産の純額 ) 16
( 固定 )	
借地権償却 2,644	
評価性引当金 2,644	
合計 0	
繰延税金資産合計 436	
繰延税金資産の純額 436	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 ( 単位：% )	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 ( 単位：% )
法定実効税率 42.05	法定実効税率 39.39
( 調整 )	( 調整 )
支払分配金の損金算入額 42.01	支払分配金の損金算入額 39.37
評価性引当金の増減 0.05	その他 0.02
その他 0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10	

リースにより使用する固定資産に関する注記

当 期 (自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日)																																
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引																																
リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																
(単位：千円)	(単位：千円)																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却 累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>53,876</td> <td>17,774</td> <td>36,102</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>38,742</td> <td>5,283</td> <td>33,459</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>92,618</td> <td>23,057</td> <td>69,561</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高相当額	信託工具器具備品	53,876	17,774	36,102	信託機械及び装置	38,742	5,283	33,459	合 計	92,618	23,057	69,561	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却 累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>97,205</td> <td>48,759</td> <td>48,445</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>63,396</td> <td>27,002</td> <td>36,394</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>160,601</td> <td>75,761</td> <td>84,839</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高相当額	信託工具器具備品	97,205	48,759	48,445	信託機械及び装置	63,396	27,002	36,394	合 計	160,601	75,761	84,839
	取得価額相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高相当額																														
信託工具器具備品	53,876	17,774	36,102																														
信託機械及び装置	38,742	5,283	33,459																														
合 計	92,618	23,057	69,561																														
	取得価額相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高相当額																														
信託工具器具備品	97,205	48,759	48,445																														
信託機械及び装置	63,396	27,002	36,394																														
合 計	160,601	75,761	84,839																														
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。																																
未経過リース料期末残高相当額	未経過リース料期末残高相当額																																
1年内	1年内																																
21,640千円	26,017千円																																
1年超	1年超																																
47,920千円	58,821千円																																
合 計	合 計																																
69,561千円	84,839千円																																
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。																																
支払リース料及び減価償却費相当額	支払リース料及び減価償却費相当額																																
支払リース料	支払リース料																																
20,439千円	8,705千円																																
減価償却費相当額	減価償却費相当額																																
20,439千円	8,705千円																																
減価償却費相当額の算定方法	減価償却費相当額の算定方法																																
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。																																

一口当たり情報に関する注記

当 期 (自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日)
1. 一口あたり純資産額	617,095円
2. 一口あたり当期純利益	16,908円
一口あたり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
潜在投資口調整後一口あたり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	

重要な後発事象に関する注記

当 期 (自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日)	前 期(ご参考) (自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日)
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成18年8月29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、公募による新投資口については平成18年9月21日、第三者割当による新投資口については平成18年9月27日に、それぞれ、払込が完了いたしました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、平成18年9月28日付での出資総額は250,764,406,160円、発行済投資口数の総額は386,502口となっております。</p> <p>【公募による新投資証券の発行】</p> <p>&lt;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&gt;</p> <p>発行新投資口数: 78,000口 (国内40,000口、海外38,000口)</p> <p>発行価格(募集価格): 1口当たり852,600円 発行価格の総額: 66,502,800,000円 発行価額(引受価額): 1口当たり823,890円 発行価額の総額: 64,263,420,000円 払込期日: 平成18年9月21日 投資証券交付日: 平成18年9月22日 分配金起算日: 平成18年9月1日</p> <p>【第三者割当による新投資証券発行】</p> <p>&lt;グリーンシュアオプション行使に伴う第三者割当&gt;</p> <p>発行新投資口数: 6,000口 発行価額: 1口当たり823,890円 発行価額の総額: 4,943,340,000円 割当先: 日興シティグループ証券株式会社 払込期日: 平成18年9月27日 投資証券交付日: 平成18年9月28日 分配金起算日: 平成18年9月1日</p>	<p>1. 資産の取得について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、平成18年3月24日付にて以下のとおり資産を取得致しました。</p> <p>【東戸塚オーロラシティ】</p> <p>所在地: 神奈川県横浜市 種類: 店舗・駐車場 取得価額: 50,500百万円 取得日: 平成18年3月24日 資産の種類: 不動産(土地建物所有権)を信託する信託受益権 信託受託者: 中央三井信託銀行株式会社 信託期間: 平成18年3月24日から平成28年3月31日まで</p> <p>2. 資金の借入について</p> <p>借入先: 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行</p> <p>借入金額: 47,400百万円 金利: 0.44818% 借入日: 平成18年3月24日 元本返済日: 平成18年5月31日 元本返済方法: 元本返済日に一括返済 担保の有無: 無担保・無保証 資金用途: 「東戸塚オーロラシティ」を信託財産とする不動産信託受益権の購入資金に充てるため。</p> <p>(注) 賃料減額訴訟について(東戸塚オーロラシティ)</p> <p>内 容: 平成15年に、賃借人である株式会社西武百貨店及び株式会社ダイエーから各々平成15年6月及び同年11月以降の賃料に関して、前所有者に対して賃料減額訴訟が提起され、現在も係争中です。本物件の取得後、新賃貸人となった受託信託銀行の中央三井信託銀行が訴訟及びそれに係る一切の権利、義務を承継し、前所有者は訴訟から離脱しております。</p>

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	当 期 (自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日)
当期末処分利益	5,115,057,824	4,795,048,906
分配金の額	5,115,006,318	4,794,959,202
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,909)	(15,851)
次期繰越利益	51,506	89,704
分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である5,115,006,318円を利益分配金として分配しております。	当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である4,794,959,202円を利益分配金として分配しております。

## 独立監査人の監査報告書

平成18年10月16日

日本リテールファンド投資法人  
役員会 御中

### あらた監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

大畑 茂

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

松本 克史

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成18年3月1日から平成18年8月31日までの第9期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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

### 追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行をおこなっている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

# キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	期 別	当 期	前 期
		( 自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日 )	( 自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日 )
		金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		5,120,235	4,796,953
減価償却費		2,894,630	2,472,272
創業費償却額		13,924	13,924
投資法人債発行費償却額		39,597	39,597
不動産等売却損		-	16,245
固定資産除却損		54,909	16,450
その他業務費用		25,493	9,310
受取利息		1,117	68
支払利息		594,114	367,440
営業未収入金の増加・減少額		10,915	64,770
未収消費税等の増加・減少額		968,226	734,148
長期前払費用の増加・減少額		5,044	1,201
営業未払金の増加・減少額		60,042	55,333
未払金の増加・減少額		149,530	55,328
未払費用の増加・減少額		107,425	72,194
前受金の増加・減少額		329,613	3,536
預り金の増加・減少額		116,757	150,872
その他		143,061	92,894
小 計		8,267,911	8,719,806
利息の受取額		1,117	68
利息の支払額		525,089	379,312
法人税等の支払額		605	2,270
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,743,335	8,338,291
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		64,278,368	18,819,666
信託有形固定資産の売却による収入		-	1,163,550
信託預り敷金保証金の支出		1,306,571	3,292,064
信託預り敷金保証金の収入		6,950,585	2,091,936
信託無形固定資産の取得による支出		592,960	1,561,383
信託差入敷金保証金の支出		10,050	531,118
信託差入敷金保証金の収入		7,783	230,969
その他の投資その他の資産の取得による支出		-	33,968
その他の投資その他の資産の減少による収入		12,377	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		59,217,204	20,751,744
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		75,570,000	18,200,000
短期借入金の返済による支出		18,500,000	19,060,000
長期借入金の返済による支出		9,170,000	-
投資法人債の発行による収入		-	9,940,257
投資口の発行による収入		-	19,109,550
分配金の支払額		4,796,469	4,396,213
財務活動によるキャッシュ・フロー		43,103,530	23,793,593
現金及び現金同等物の増加・減少額		8,370,338	11,380,140
現金及び現金同等物の期首残高		23,801,386	12,421,246
現金及び現金同等物の期末残高		15,431,048	23,801,386

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。



## 重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

期 別 項 目	当 期	前 期
	（ 自 平成18年3月 1日 ） （ 至 平成18年8月31日 ）	（ 自 平成17年9月 1日 ） （ 至 平成18年2月28日 ）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

（単位：千円）

当 期	前 期	
	（ 自 平成18年3月 1日 ） （ 至 平成18年8月31日 ）	（ 自 平成17年9月 1日 ） （ 至 平成18年2月28日 ）
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
	（平成18年8月31日現在）	（平成18年2月28日現在）
現金及び預金	6,021,809	現金及び預金 14,053,581
信託現金及び信託預金	9,409,239	信託現金及び信託預金 9,747,804
現金及び現金同等物	15,431,048	現金及び現金同等物 23,801,386

## トピックス

### あびこショッピングプラザ：リニューアル1周年イベント「Happy Anniversary 1st」

千葉県我孫子市の「あびこショッピングプラザ」(<http://www.abiko-sp.com/>) はリニューアルオープン1周年を迎え、平成18年11月1日から11月26日まで「Happy Anniversary 1st」を開催。本物件では今後も、地域密着型のショッピングセンターとして、地域のお客様が世代を超えて楽しめるイベントを開催してまいります。

### 博多リバレイン/イニミニマニモ：3周年記念イベント「3rd Anniversary」

福岡県福岡市の「博多リバレイン/イニミニマニモ」では、イニミニマニモ(<http://www.em3.jp>)の誕生3周年を記念し、平成18年8月25日から9月18日まで、無金利セールやファッションショー(2006秋冬コレクション)などのアンバーサリーイベントを行いました。本物件ではこの他にも、クリスマスやバレンタインイベント等を随時行い、地域の皆さまがゆっくりとお買い物できる空間作りを目指してまいります。



### ホームページリニューアルのご案内

当投資法人では、一年前にホームページを全面リニューアルした後、投資主アンケートでお寄せいただいた様々なご意見を基に、より使いやすいサイトを目指して今年もリニューアルいたしました。今後とも投資主の皆様のご要望に対応した情報提供を目指し、随時更新してまいりますので、ぜひご覧ください。

#### 主なリニューアルポイント

##### トップページ

- 文字サイズを調整できるよう、上部に「文字サイズ変更ボタン」を設置。
- 適時情報を更新できる「JRF DATA」画面を設置。

##### 物件詳細ページ

- 各物件ページに、関連する「プレスリリース」を新たに掲載。
- 「主な物件情報」から各物件の有価証券報告書該当ページにリンク(期末毎の詳細情報が確認可能)。
- 物件周辺地図にGoogleマップボタンを設置(より広域の商圏を確認可能)。

##### サイトマップ

- コンテンツの内容詳細を追加(どのページに何の情報が入っているか一目で確認可能)。



<http://www.jrf-reit.com/>



# 投資主インフォメーション

## 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂くことでお受取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本店窓口にてお受取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行証券代行部(フリーダイヤル: 0120-707-696)へご連絡下さい。

## 投資主メモ

決算期日:	毎年2月末日、8月末日	名義書換事務受託者:	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主総会:	2年に1回以上開催	同事務取扱場所:	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同議決権行使投資主確定日:	あらかじめ公告して定めた日	同連絡先 (郵便物送付・電話照会):	〒171-8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話: 0120-707-696(フリーダイヤル)
分配金支払確定基準日:	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)	同取次所:	三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店
上場証券取引所:	東京証券取引所(銘柄コード: 8953)		
公告掲載新聞:	日本経済新聞		

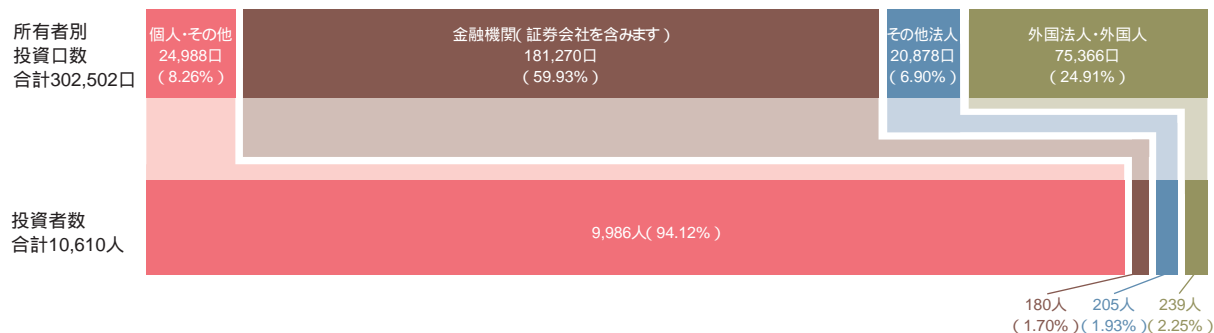
## IR活動への取組み

当投資法人は、透明性を確保して投資主の皆さまに的確な情報をタイムリーに提供するために、IR(投資主広報)活動に注力しています。平成14年3月の上場以降、機関投資家には個別訪問やカンファレンスコール等を通じたミーティングを頻繁に行っているほか、個別投資家にはウェブサイトを通じて積極的に情報開示を行っています。今後とも引き続き投資家層の拡大を目指した精力的なIR活動を行ってまいります。

## IRスケジュール

平成18年10月16日	平成18年8月期決算短信公表	平成19年4月中旬	平成19年2月期決算短信公表(予定)
平成18年10月17日	平成18年8月期決算説明会	平成19年4月中旬	平成19年2月期決算説明会(予定)
平成18年11月22日	投資主総会		

## 所有者別投資主数



(注) 平成18年8月31日現在。



<http://www.jrf-reit.com>

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され  
お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出下さい。

お手元に投資証券をお持ちの方は、  
三菱UFJ信託銀行証券代行部（フリーダイヤル：0120-707-696）  
へご連絡下さい。