

不動産投信発行者名 日本リテールファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8953 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) 三菱商事・1-ビーズ・リアルティ株式会社
 責任者役職名 代表取締役副社長
 氏名 浅井 秀則 TEL: 03-3511-1692
 決算役員会開催日 平成 15 年 4 月 23 日
 分配金支払開始日 平成 15 年 5 月 20 日 (予定)

1. 平成 15 年 2 月期の運用、資産の状況 (平成 14 年 9 月 1 日 ~ 平成 15 年 2 月 28 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15 年 2 月期	1,453	7.6	914	8.7	757	8.8	756	8.9
14 年 8 月期	1,350	-	841	-	696	-	694	-

	1 口当たり 当期利益	純資産 当期利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
15 年 2 月期	14,438 円	3.1%	(6.3)%	1.7%	(3.4)%	52.1%
14 年 8 月期	13,252	2.9%	(6.1)%	1.6%	(3.4)%	51.6%

(注)

当投資法人における平成 14 年 8 月期の計算期間は平成 13 年 9 月 14 日 ~ 平成 14 年 8 月 31 日ですが、当投資法人の実質的な資産運用期間は平成 14 年 3 月 13 日からの 172 日間であります。

平成 14 年 8 月期の 1 口当たり当期利益は、上記の実質的な資産運用期間の日数による加重平均 (52,400 口) により算出しております。なお、期末発行済投資口数は 52,400 口であり、期末 1 口当たり当期利益は上記の金額と同額になります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期利益におけるパーセント表示は対前期増減率であり、小数点以下第 2 位を四捨五入しております。平成 14 年 8 月期は該当が無い為、記載を省略しております。

純資産当期利益率、総資本経常利益率については、期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。なお、平成 14 年 8 月期は、当投資法人の実質的運用開始日である平成 14 年 3 月 13 日を期首とみなしております。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当 性向	純資産 配当率
15 年 2 月期	14,438 円	756 百万円	0 円	- 百万円	99.9 %	3.1 %
14 年 8 月期	13,252 円	694 百万円	0 円	- 百万円	99.9 %	2.9 %

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

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
15 年 2 月期	45,012 百万円	24,418 百万円	54.3 %	466,010 円
14 年 8 月期	44,064 百万円	24,356 百万円	55.3 %	464,824 円

(注) 期末発行投資口数 平成 14 年 8 月期、平成 15 年 2 月期とも 52,400 口

2. 平成 15 年 8 月期 (平成 15 年 3 月 1 日 ~ 平成 15 年 8 月 31 日) 及び平成 16 年 2 月期 (平成 15 年 9 月 1 日 ~ 平成 16 年 2 月 29 日) の運用状況の予想

	営業収益	経常利益	当期利益	1 口当たり分配金 (利益 超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
15 年 8 月期	5,332 百万円	2,214 百万円	2,212 百万円	14,504 円	0 円
16 年 2 月期	5,467 百万円	2,262 百万円	2,260 百万円	14,819 円	0 円

(参考) 1 口当たり予想当期利益 (平成 15 年 8 月期) 14,504 円、(平成 16 年 2 月期) 14,819 円

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

1. 投資法人の関係法人の概況

後記 31 ページをご参照ください。

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

後記 33 ページをご参照ください。

(2) 運用状況

A 当期の概況

i 投資法人の主な推移

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

投資環境と運用実績

ポートフォリオ運用方針としては、「中長期にわたり安定したキャッシュフローを期待するインカム型」と「物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長を期待するグロース型」との最適な構築を基本としておりますが、当期末（平成 15 年 2 月 28 日）時点における 4 物件（取得価額の総額 42,891 百万円、賃貸可能面積 180,459 m²）は、全て“インカム型”に区分される商業施設を組み入れています。

なお、この 4 物件は、イオン、イトーヨーカ堂、東急ハンズといった優良テナントとの長期賃貸契約（平均賃貸期間 16 年）に支えられ、物件稼働率は常に 100% を維持し、賃料収入も極めて安定的に推移しました。また、建物の平均築年数が 4 年程度と短いため、当期において改修工事等に伴う資本的支出は 4 百万円でした。

資金調達の概要

資金調達については、当投資法人（投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金及び保証金約 112 億円を最大限に活用し、銀行借入金を 90 億円（内、長期借入金は約 42 億円）に抑えております。

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

業績及び分配の概要

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

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

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

現状、イラク戦争が比較的短期に終結した反面、イラク情勢の陰に隠れていたわが国実体経済の

弱さが改めてクローズアップされ、景気や企業業績への先行き懸念がますます広がっております。わが国事業会社の多くの経営者にとっては、有利子負債の削減、資産効率の向上が会社存続をかけたの最優先課題となっており、本業でない資産に対する売却ニーズはますます顕在化してくると予想されます。このような認識の下、当投資法人では引き続き中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、以下の方針で物件の取得に臨みます。

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

また、既存のインカム型4物件については、より効率的な運用を目指しながら、引き続き安定的な収益実現を達成して参ります。現状、具体的な資本的支出としては「仙台中山ショッピングセンター」のアスファルト補修工事（本年5月）等が予定されております。一方、取得に伴う資金調達については、取得物件の規模を勘案の上、資本市場の動向を見据えながら、銀行借入れを含め、最良の資金調達手段を選択していきます。

なお、物件取得による外部成長を実施するにあたっては、一般的に一口当たり投資口の利益に希薄化（追加増資による投資口当たりの利益幅減少）が生じてしまうことが想定されます。当投資法人としては、既存ポートフォリオの収益率を損なわないような追加物件取得を目指し、同時に資本市場の動向を常に意識した財務戦略を実施することによって、出来る限り希薄化を避けつつ一口当たり投資口の利益を着実に成長させていくように努めます。

次期の業績の見通し

第3期(平成15年3月1日～平成15年8月31日)の運用状況につきましては、営業収益5,332百万円、経常利益2,214百万円、当期利益2,212百万円、1口当たり分配金14,504円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、4ページ記載の「第3期(平成15年3月1日～平成15年8月31日)及び第4期(平成15年9月1日～平成16年2月29日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、第4期(平成15年9月1日～平成16年2月29日)の運用状況につきましても、4ページ記載の「第3期(平成15年3月1日～平成15年8月31日)及び第4期(平成15年9月1日～平成16年2月29日)運用状況の予想の前提条件」に基づき、営業収益5,467百万円、経常利益2,262百万円、当期利益2,260百万円、1口当たり分配金14,819円となります。

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

第3期（平成15年3月1日～平成15年8月31日）及び第4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第3期 平成15年3月1日～平成15年8月31日（184日） 第4期 平成15年9月1日～平成16年2月29日（182日）
保有資産	平成15年3月4日および平成15年3月6日に取得した新規5物件を加えた、計9物件（注）を前提としています。 なお、実際には追加持分の取得やその他の物件の取得、または処分等により変動する可能性があります。
投資口の発行	平成15年3月4日及び平成15年3月26日に新投資口100,102を発行いたしました。これにより、平成15年3月26日付で出資総額は73,921,612千円、発行済投資口総数は152,502口となっております。尚、その他新投資口の追加発行がないことを前提としています。
負債比率	決算日以降に実施した借入金の返済を加味すると、平成15年3月31日現在、当投資法人の資産総額のうち、借入金及び当投資法人（当投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金及び保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）は、38.7%程度となっておりますが、この負債比率が、第3期及び第4期それぞれの決算期末まで同比率で推移することを前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、平成15年中に取得した信託受益権5物件にかかる固定資産税等相当額は、平成16年以降当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上いたします。
1口当たり分配金	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を前提としています。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。従って、第3期及び第4期においても1口当たり利益超過分配金は行わない前提としています。

注．新規取得 5 物件を含めた 9 物件の概要は下記のとおりです。

既存物件名	所在地	種類	取得価額 (百万円)
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	郊外型ショッピングセンター	10,200
エスパ川崎	神奈川県川崎市	郊外型ショッピングセンター	10,091
大阪心斎橋ビル	大阪府大阪市	都市型商業店舗ビル	14,300
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	郊外型ショッピングセンター	8,300
		既存物件合計	42,891
新規取得物件名	所在地	種類	取得価額 (百万円)
博多リバレイン/スーパーブランドシティ	福岡県福岡市	都市型商業店舗ビル	12,600
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市	郊外型ショッピングセンター	8,540
南青山 2002 ビル	東京都港区	都市型商業店舗ビル	5,350
奈良ファミリー	奈良県奈良市	郊外型ショッピングセンター	31,241
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	郊外型ショッピングセンター	10,200
		新規物件合計	67,931
		合計	110,822

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

A 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 15 年 2 月 28 日現在)		前 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動資産						
現金及び預金	817,345		851,675		34,330	
信託現金及び信託預金	916,272	1	900,978		15,294	
営業未収入金	44,688		45,123		434	
未収消費税等	-		729,203		729,203	
その他の流動資産	16,419		23,380		6,960	
流動資産合計	1,794,726	4.0	2,550,361	5.8	755,634	29.6
固定資産		1				
1.有形固定資産						
信託建物	14,982,934		14,233,101		749,833	
減価償却累計額	521,386		256,519		264,866	
信託構築物	994,684		947,934		46,750	
減価償却累計額	50,589		24,875		25,714	
信託工具器具備品	78,554		65,731		12,822	
減価償却累計額	8,284		3,890		4,393	
信託土地	27,551,906		26,352,732		1,199,173	
有形固定資産合計	43,027,819	95.6	41,314,214	93.8	1,713,605	4.1
2.投資等						
長期前払費用	32,857		38,185		5,328	
繰延ヘッジ損失	59,171		50,708		8,462	
投資等合計	92,028	0.2	88,893	0.2	3,134	3.5
固定資産合計	43,119,848	95.8	41,403,108	94.0	1,716,739	4.1
繰延資産						
創業費	97,468		111,392		13,924	
繰延資産合計	97,468	0.2	111,392	0.3	13,924	12.5
資産合計	45,012,042	100.0	44,064,862	100.0	947,180	2.1

科 目	期 別	当 期 (平成 15 年 2 月 28 日現在)		前 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)		増 減	
		金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
		千 円	%	千 円	%	千 円	%
負債の部							
流動負債							
短期借入金	1	4,830,000		4,830,000		0	
未払金		-		128,097		128,097	
未払費用		166,658		167,110		452	
未払法人税等		973		1,865		891	
未払消費税等		17,576		-		17,576	
前受金		142,277		130,205		12,072	
その他の流動負債		14,656		1,019		13,636	
流動負債合計		5,172,142	11.5	5,258,298	11.9	86,156	1.6
固定負債							
長期借入金	1	4,170,000		4,170,000		0	
信託預り敷金保証金		11,191,757		10,229,037		962,719	
デリバティブ債務		59,171		50,708		8,462	
固定負債合計		15,420,928	34.3	14,449,746	32.8	971,182	6.7
負債合計		20,593,071	45.8	19,708,045	44.7	885,025	4.5
出資の部	4						
出資総額	3						
出資総額		23,662,400	52.6	23,662,400	53.7	0	
剰余金							
当期末処分利益		756,571		694,417		62,154	
(うち当期利益)		(756,559)		(694,417)		62,142	
剰余金合計		756,571	1.7	694,417	1.6	62,154	
出資合計		24,418,971	54.2	24,356,817	55.3	62,154	0.3
負債・出資合計		45,012,042	100.0	44,064,862	100.0	947,180	2.1

B 損益計算書

科 目	期 別	当 期		前 期		増 減	
		〔自平成14年9月1日〕		〔自平成13年9月14日〕			
		至平成15年2月28日		至平成14年8月31日		金 額	百 分 比
		金 額	百 分 比	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比
経常損益の部		千円	%	千円	%	千円	%
営業損益の部							
1.営業収益		1,453,446	100.0	1,350,616	100.0	102,830	7.6
賃貸事業収入	1	1,453,446		1,350,616		102,830	
2.営業費用		539,116	37.1	509,351	37.7	29,763	5.8
賃貸事業費用	1	340,981		327,579		13,401	
資産運用報酬		132,509		121,749		10,759	
役員報酬		1,800		3,450		1,650	
資産保管委託報酬		8,676		6,147		2,528	
一般事務委託報酬		28,356		24,797		3,559	
その他費用		26,792		25,626		1,165	
営業利益		914,330	62.9	841,264	62.2	73,065	8.7
営業外損益の部							
1.営業外収益		1,113	0.1	57	0.0	1,055	1,847.8
受取利息		48		57		8	
その他利益		1,064		-		1,064	
2.営業外費用		157,890	10.8	145,077	10.7	12,813	8.8
支払利息		48,828		39,415		9,412	
新投資口発行費		74,161		57,461		16,699	
投資口公開関連費用		8,242		22,494		14,251	
創業費償却		13,924		13,924		0	
その他営業外費用		12,734		11,782		951	
経常利益		757,552	52.1	696,244	51.6	61,308	8.8
税引前当期利益		757,552	52.1	696,244	51.6	61,308	8.8
法人税その他の税の額		973		1,865	0.1	891	
法人税等調整額		19		38		57	
当期利益		756,559	52.1	694,417	51.4	62,142	8.9
前期繰越利益		12		-		12	
当期末処分利益		756,571		694,417		62,154	

〔重要な会計方針〕

期別 項目	当期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕	前期 〔自平成13年9月14日 至平成14年8月31日〕
1. 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 6～39年 信託構築物 10～50年 信託工具器具備品 6～10年</p> <p>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>長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 同左</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は10,722千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は279,371千円であります。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>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</p> <p>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。 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</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
5 . その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 (3)信託預り敷金保証金</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>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>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成 14 年 3 月 12 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 14 年 3 月 12 日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、977,600 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、977,600 千円少なく計上され、また経常利益及び税引</p>

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 〕 〔 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
5 . その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。	前当期利益は同額多く計上されております。 消費税等の処理方法 同左

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当期 (平成 15 年 2 月 28 日現在)	前期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)																								
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">877,659</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">13,719,772</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">901,381</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">57,926</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">26,352,732</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,909,472</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	877,659	信託建物	13,719,772	信託構築物	901,381	信託工具器具備品	57,926	信託土地	26,352,732	合 計	41,909,472	<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。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">900,978</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">13,976,581</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">923,059</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">61,840</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">26,352,732</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,215,190</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	900,978	信託建物	13,976,581	信託構築物	923,059	信託工具器具備品	61,840	信託土地	26,352,732	合 計	42,215,190
信託現金及び信託預金	877,659																								
信託建物	13,719,772																								
信託構築物	901,381																								
信託工具器具備品	57,926																								
信託土地	26,352,732																								
合 計	41,909,472																								
信託現金及び信託預金	900,978																								
信託建物	13,976,581																								
信託構築物	923,059																								
信託工具器具備品	61,840																								
信託土地	26,352,732																								
合 計	42,215,190																								
<p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,830,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,170,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,000,000</td> </tr> </table>	短期借入金	4,830,000	長期借入金	4,170,000	合 計	9,000,000	<p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,830,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,170,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,000,000</td> </tr> </table>	短期借入金	4,830,000	長期借入金	4,170,000	合 計	9,000,000												
短期借入金	4,830,000																								
長期借入金	4,170,000																								
合 計	9,000,000																								
短期借入金	4,830,000																								
長期借入金	4,170,000																								
合 計	9,000,000																								
<p>2. バックアップファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行の3行とバックアップファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">バックアップファシリティの総額</td> <td style="text-align: right;">800,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">- 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">800,000 千円</td> </tr> </table>	バックアップファシリティの総額	800,000 千円	借入実行残高	- 千円	差引額	800,000 千円	<p>2. バックアップファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行の3行とバックアップファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">バックアップファシリティの総額</td> <td style="text-align: right;">800,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">- 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">800,000 千円</td> </tr> </table>	バックアップファシリティの総額	800,000 千円	借入実行残高	- 千円	差引額	800,000 千円												
バックアップファシリティの総額	800,000 千円																								
借入実行残高	- 千円																								
差引額	800,000 千円																								
バックアップファシリティの総額	800,000 千円																								
借入実行残高	- 千円																								
差引額	800,000 千円																								
<p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 52,400 口</p>	<p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 52,400 口</p>																								
<p>4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円</p>	<p>4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円</p>																								

(損益計算書関係)

当期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕	前期 〔自平成13年9月14日 至平成14年8月31日〕
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	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 1,453,368	賃料及び駐車場使用料収入 1,350,528
その他賃料収入 78	その他賃料収入 88
不動産賃貸事業収益合計 1,453,446	不動産賃貸事業収益合計 1,350,616
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
外注委託費 15,345	外注委託費 13,918
修繕費 300	修繕費 1,038
保険料 7,108	保険料 6,754
信託報酬 22,628	信託報酬 20,487
その他賃貸事業費用 623	その他賃貸事業費用 97
減価償却費 294,975	減価償却費 285,285
不動産賃貸事業費用合計 340,981	不動産賃貸事業費用合計 327,579
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,112,464	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,023,036

(リース取引関係)

当期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕	前期 〔自平成13年9月14日 至平成14年8月31日〕
オペレーティング・リース取引(貸主側)	オペレーティング・リース取引(貸主側)
未経過リース料 (単位:千円)	未経過リース料 (単位:千円)
1年以内 2,955,523	1年以内 3,134,422
1年超 37,898,040	1年超 40,806,995
合計 40,853,563	合計 43,941,418

(有価証券関係)

当期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕	前期 〔自平成13年9月14日 至平成14年8月31日〕
当投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

当期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕	前期 〔自平成13年9月14日 至平成14年8月31日〕
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	同左

(退職給付関係)

当期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕	前期 〔自平成13年9月14日 至平成14年8月31日〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

当期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕	前期 〔自平成13年9月14日 至平成14年8月31日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 (繰延税金資産の純額) 18	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 38 繰延税金資産合計 38 (繰延税金資産の純額) 38
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.34 その他 0.08 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.29 その他 0.16 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.26

(持分法損益等)

当期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕	前期 〔自平成13年9月14日 至平成14年8月31日〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

当期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕	前期 〔自平成13年9月14日 至平成14年8月31日〕
(1) 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	(1) 親会社及び法人主要株主等 同左
(2) 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	(2) 役員及び個人主要株主等 同左
(3) 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。	(3) 子会社等 同左
(4) 兄弟会社等 該当事項はありません。	(4) 兄弟会社等 同左

(投資口1口当たり情報)

当期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕	前期 〔自平成13年9月14日 至平成14年8月31日〕
<p>1口当たり純資産額 466,010円 1口当たり当期利益 14,438円 1口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しております。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当り当期利益金額については、転換社債、新株引受権付社債及び新株予約権付社債がないため記載しておりません。</p> <p>(追加情報) 当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。 なお、これによる影響はありません。</p>	<p>1口当たり純資産額 464,824円 1口当たり当期利益 26,905円(13,252円) なお、1口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しております。また、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成14年3月13日時点を期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した1口当り当期利益額を括弧内に併記しております。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当り当期利益金額については、転換社債、新株引受権付社債及び新株予約権付社債がないため記載しておりません。</p>

(注)1口当たり当期利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕
当期利益(千円)	756,559
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る当期利益(千円)	756,559
期中平均投資口数(口)	52,400

(重要な後発事象)

当期 (自 平成 14 年 9 月 1 日) (至 平成 15 年 2 月 28 日)	前期 (自 平成 13 年 9 月 14 日) (至 平成 14 年 8 月 31 日)
<p>1. 新投資証券の発行</p> <p>平成 15 年 2 月 18 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成 15 年 3 月 4 日及び平成 15 年 3 月 26 日に発行しております。</p> <p>【公募による新投資証券の発行】 <日本国内及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール 144A に定める適格機関投資家への私募のみとする)における募集></p> <p>発行新投資口数 : 95,000 口(国内 67,910 口、 海外 27,090 口)</p> <p>発行価格(募集価格) : 1 口当たり 521,228 円 発行価格の総額 : 49,516,660,000 円 発行価額(引受価額) : 1 口当たり 502,080 円 発行価額の総額 : 47,697,600,000 円 払込期日 : 平成 15 年 3 月 3 日 投資証券交付日 : 平成 15 年 3 月 4 日 分配金起算日 : 平成 15 年 3 月 1 日</p> <p>【第三者割当による新投資証券発行】 <グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当></p> <p>発行新投資口数 : 5,102 口 発行価額 : 1 口当たり 502,080 円 発行価額の総額 : 2,561,612,160 円 割当先 : 日興シティグループ証券会社 (注) 払込期日 : 平成 15 年 3 月 25 日 投資証券交付日 : 平成 15 年 3 月 26 日 分配金起算日 : 平成 15 年 3 月 1 日</p> <p>注. 旧日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、平成 15 年 4 月 7 日に名称を変更し、日興シティグループ証券会社となりました。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

<p style="text-align: center;">当期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕</p>	<p style="text-align: center;">前期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕</p>
<p>2. 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、主として1.に記載された新投資口の発行による手取金により、平成15年3月4日付及び平成15年3月6日付にて以下のとおり資産を取得致しました。</p> <p>【博多リバレイン/スーパーブランドシティ】</p> <p>所在地 : 福岡県福岡市 種類 : 店舗 取得価額(注1) : 12,600百万円 取得日 : 平成15年3月4日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 中央三井信託銀行株式会社 信託期間 : 平成14年9月2日から 平成29年9月11日</p> <p>【イトーヨーカドー鳴海店】</p> <p>所在地 : 愛知県名古屋市 種類 : 店舗・駐車場 取得価額(注1) : 8,540 百万円 取得日 : 平成 15 年 3 月 4 日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : みずほ信託銀行株式会社(注2) 信託期間 : 平成 14 年 9 月 25 日から 平成 29 年 9 月末日</p> <p>【南青山2002ビル】</p> <p>所在地 : 東京都港区 種類 : 事務所・店舗 取得価額(注1) : 5,350百万円 取得日 : 平成15年3月4日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 中央三井信託銀行株式会社 信託期間 : 平成12年12月22日から 平成29年4月22日</p> <p>【あびこショッピングプラザ】</p> <p>所在地 : 千葉県我孫子市 種類 : 店舗・駐車場 取得価額(注1) : 10,200 百万円 取得日 : 平成 15 年 3 月 4 日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 株式会社りそな銀行(注3) 信託期間 : 平成 11 年 6 月 17 日から 平成 26 年 10 月 25 日</p>	<p>該当事項はありません。</p>

<p style="text-align: center;">当期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕</p>	<p style="text-align: center;">前期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕</p>
<p>【奈良ファミリー】</p> <p>所在地 : 奈良県奈良市 種類 : 店舗・車庫 取得価額(注1) : 31,241百万円 取得日 : 平成15年3月6日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 三菱信託銀行株式会社 信託期間 : 平成15年3月6日から 平成25年2月末日</p> <p>注1. 取得価額は、取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない当該信託建物、信託構築物、信託工具器具備品及び信託土地自体の取得価額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。</p> <p>注2. 平成 15 年 3 月 12 日に旧みずほアセット信託銀行株式会社と旧みずほ信託銀行株式会社が合併を行い、みずほ信託銀行株式会社となりました。</p> <p>注3. 平成 15 年 3 月 1 日に旧株式会社大和銀行と旧株式会社あさひ銀行が分割・合併を行い、株式会社りそな銀行及び株式会社埼玉りそな銀行となりました。</p>	

C 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	当期	前期
		(自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	(自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)
当期末処分利益		756,571,921	694,417,302
分配金の額		756,551,200	694,404,800
(投資口1口当たり分配金の額)		(14,438)	(13,252)
次期繰越利益		20,721	12,502

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である756,551,200円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である694,404,800円を利益分配金として分配しております。</p>
------------	---	---

(2) 発行済投資口数の増減

当期においては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成14年3月12日	公募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	注2

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて当投資法人が設立されました。

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第1期 平成14年8月	第2期 平成15年2月
最高	484,000円	578,000円
最低	433,000円	466,000円

(3) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当期	前期
		(自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	(自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期利益		757,552	696,244
減価償却費		294,975	285,285
長期前払費用償却額		5,328	8,706
創業費償却額		13,924	13,924
受取利息		48	57
支払利息		48,828	39,415
営業未収入金の増加・減少額		434	45,123
未収消費税等の増加・減少額		729,203	729,203
営業未払金の増加・減少額		-	953
未払金の増加・減少額		128,097	128,097
未払費用の増加・減少額		1,061	151,343
未払消費税等の増加・減少額		17,576	-
前受金の増加・減少額		12,072	130,205
長期前払費用の支払額		-	46,891
創業費の支払額		-	125,316
その他		14,801	23,263
小 計		1,765,497	484,319
利息の受取額		59	45
利息の支払額		48,219	23,647
法人税等の支払額		1,865	-
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,715,464	460,717
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		2,008,580	41,599,500
信託預り敷金保証金の収入		962,719	10,229,037
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,045,860	31,370,462
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		4,830,000	4,830,000
短期借入金の返済による支出		4,830,000	-
長期借入金の借入による収入		-	4,170,000
分配金の支払額		688,640	-
投資口の発行による収入		-	23,662,400
財務活動によるキャッシュ・フロー		688,640	32,662,400
現金及び現金同等物の増加・減少額		19,036	1,752,654
現金及び現金同等物の期首残高		1,752,654	-
現金及び現金同等物の期末残高		1,733,618	1,752,654

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期	前 期
	(自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日)	(自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

(単位：千円)

当 期	前 期
(自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日)	(自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 15 年 2 月 28 日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 14 年 8 月 31 日現在)
現金及び預金 817,345	現金及び預金 851,675
信託現金及び信託預金 916,272	信託現金及び信託預金 900,978
現金及び現金同等物 <u>1,733,618</u>	現金及び現金同等物 <u>1,752,654</u>

4. 役員の異動

当期の該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	当期 (平成 15 年 2 月 28 日現在)		前期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	
		保有総額	対総資産 比率	保有総額	対総資産 比率
		百万円	%	百万円	%
信託不動産	東京及び東京周辺都市部	18,476	41.0	16,609	37.7
	大阪・名古屋及びその周辺都市部	14,323	31.8	14,403	32.7
	その他の政令都市及びその周辺部	10,227	22.7	10,301	23.4
	小 計	43,027	95.6	41,314	93.8
預金・その他の資産		1,984	4.4	2,750	6.2
資産総額計		45,012	100.0	44,064	100.0

注 1 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) 保有資産の概要

信託不動産の概要

平成 15 年 2 月 28 日現在、当投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿 価額	組入れ 物件数	賃貸可能 面積	賃貸面積	稼働 率	対総賃貸 収入比率	主たる 用途
	百万円	件	m ²	m ²	%	%	
仙台中山 ショッピングセンター (信託受益権)	10,227	1	46,248.96	46,248.96	100.0	30.8	商業 施設
エスパ川崎 (信託受益権)	10,146	1	56,891.15	56,891.15	100.0	21.6	商業 施設
大阪心斎橋ビル (信託受益権)	14,323	1	13,666.96	13,666.96	100.0	28.8	商業 施設
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター (信託受益権)	8,330	1	63,652.33	63,652.33	100.0	18.9	商業 施設
合 計	43,027	4	180,459.40	180,459.40	100.0	100.0	

また、平成 15 年 2 月 28 日現在、当投資法人が保有する商業施設（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積	期末算定 価額 (注2)	帳簿価額
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南 中山一丁目 35 番 40 号、57 号、5 号	不動産信託 受益権	m ² 46,248.96	百万円 10,200	百万円 10,227
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎 区小田栄二丁目 1 番、 2 番	不動産信託 受益権	56,891.15	10,100	10,146
大阪心齋橋ビル	大阪府大阪市中央区 南船場三丁目 4 番 12 号	不動産信託 受益権	13,666.96	14,600	14,323
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市茅 ヶ崎三丁目 5 番 16 号	不動産信託 受益権	63,652.33	8,320	8,330
合計			180,459.40	43,220	43,027

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

注2. 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の評価書による）を記載しております。

当投資法人が投資する商業施設毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (平成 13 年 9 月 14 日 ~ 平成 14 年 8 月 31 日)				当期 (平成 14 年 9 月 1 日 ~ 平成 15 年 2 月 28 日)			
	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率
	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	437	32.4	2	100.0	447	30.8
エスパ川崎	1	100.0	263	19.5	1	100.0	313	21.6
大阪心齋橋ビル	1	100.0	391	29.0	1	100.0	418	28.8
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	1	100.0	257	19.1	1	100.0	274	18.9
合計	5	100.0	1,350	100.0	5	100.0	1,453	100.0

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。

個別不動産に係る事項

i 仙台中山ショッピングセンター

所在	<ul style="list-style-type: none"> ・土地 : 宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 40、35 番 49、35 番 56、35 番 1、35 番 43、35 番 47、35 番 60、35 番 61、35 番 62 ・建物 : 宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番地 40 [家屋番号]: 35 番 40 ・土地 : 宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 57、35 番 58、35 番 42 ・建物 : 宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番地 57、35 番地 58 [家屋番号]: 35 番 57 ・土地 : 宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 3、35 番 8、35 番 17、35 番 19、35 番 20 ・建物 : 宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番地 8、35 番地 5、35 番地 13 [家屋番号]: 35 番 8 ・土地 : 宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 41 <p><住居表示></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物 : 宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 40 号 ・建物 : 宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 57 号 ・建物 : 宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 5 号
種類	百貨店・店舗
用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣商業地域 [東側道路境界線から 36m までの部分、南側道路境界線から 36m までの部分、かつ、西側については第 1 種住居地域及び第 1 種中高層住居専用地域との筆境までの部分] 1 ・第 1 種低層住居専用地域 [南側道路境界線から 36m を超える部分、東側道路境界線から 36m を超える部分、かつ、西側については第 1 種中高層住居専用地域との筆境までの部分] 2 ・第 1 種住居地域 [南側道路境界線から 30m までの部分、かつ、東側については近隣商業地域との筆境までの部分] 3 ・第 1 種中高層住居専用地域 [南側道路境界線から 30m を超える部分、かつ、東側については近隣商業地域及び第 1 種低層住居専用地域との筆境までの部分] 4
法定容積率	<法定容積率> 1 200% 2 60% 3 200% 4 200%
建ぺい率	<建ぺい率> 1 80% 2 40% 3 60% 4 60%
面積	<ul style="list-style-type: none"> ・土地 :(地積) 52,768.12 m² ・土地 :(地積) 10,387.87 m² ・土地 :(地積) 11,961.83 m² ・土地 :(地積) 11,306.36 m² ・建物 :(延床面積) 30,275.69 m² ・建物 :(延床面積) 9,427.80 m² ・建物 :(延床面積) 3,640.06 m²
建物構造	<ul style="list-style-type: none"> ・建物 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 ・建物 : 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 4 階建 ・建物 : 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
建築時期	<ul style="list-style-type: none"> ・建物 : 平成 9 年 4 月 9 日新築 ・建物 : 平成 11 年 11 月 2 日新築 ・建物 : 平成 7 年 10 月 23 日新築
担保設定の状況	<p>1. 土地: 35 番 40、35 番 49 建物: 建物</p> <p>債権の範囲: 敷金返還債権等</p> <p>根抵当権: 極度額: 金 6 億 4,000 万円</p> <p>債務者: 信託受託者中央三井信託銀行株式会社</p> <p>根抵当権者: イオン株式会社</p>
	<p>2. 土地: 35 番 57、35 番 58 建物: 建物</p> <p>債権の範囲: 敷金返還債権等</p> <p>根抵当権: 極度額: 金 10 億 169 万 1,695 円</p> <p>債務者: 信託受託者中央三井信託銀行株式会社</p> <p>根抵当権者: イオン株式会社</p>

- ・ 上記項目については、本決算短信発表日現在を基準としています。
- ・ 「所在地(住居表示を除く)」、「種類」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・ 「用途地域」については、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(特記事項)

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

エスパ川崎

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

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

(特記事項)

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

大阪心斎橋ビル

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

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

(特記事項)

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

ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

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

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

(特記事項)

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

(3) 保有資産の資本的支出

i 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市	・アスファルト 補修工事 ・建屋塗装 ・防水工事	平成 15 年 5 月	24	-	-

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 3.5 百万円であり、当該費用に区分された修繕費 0.3 百万円と併せ、合計 3.8 百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市	アスファルト 補修工事	平成 14 年 9 月	2.2
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市	タラップ取付工事	平成 14 年 9 月	0.2
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市	アスファルト 補修工事	平成 14 年 10 月	0.5
エスパ川崎	神奈川県川崎市	フェンス工事	平成 14 年 11 月	0.4
合計				3.5

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

注 1. 当投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しております。

当投資法人の関係法人について（「1．投資法人の関係法人の概況」参照資料）

当投資法人の主な関係法人の名称及び関係業務の概要は次の通りです。

(1) 日本リートファンド投資法人（「当投資法人」）

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

(2) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（「資産運用会社」）

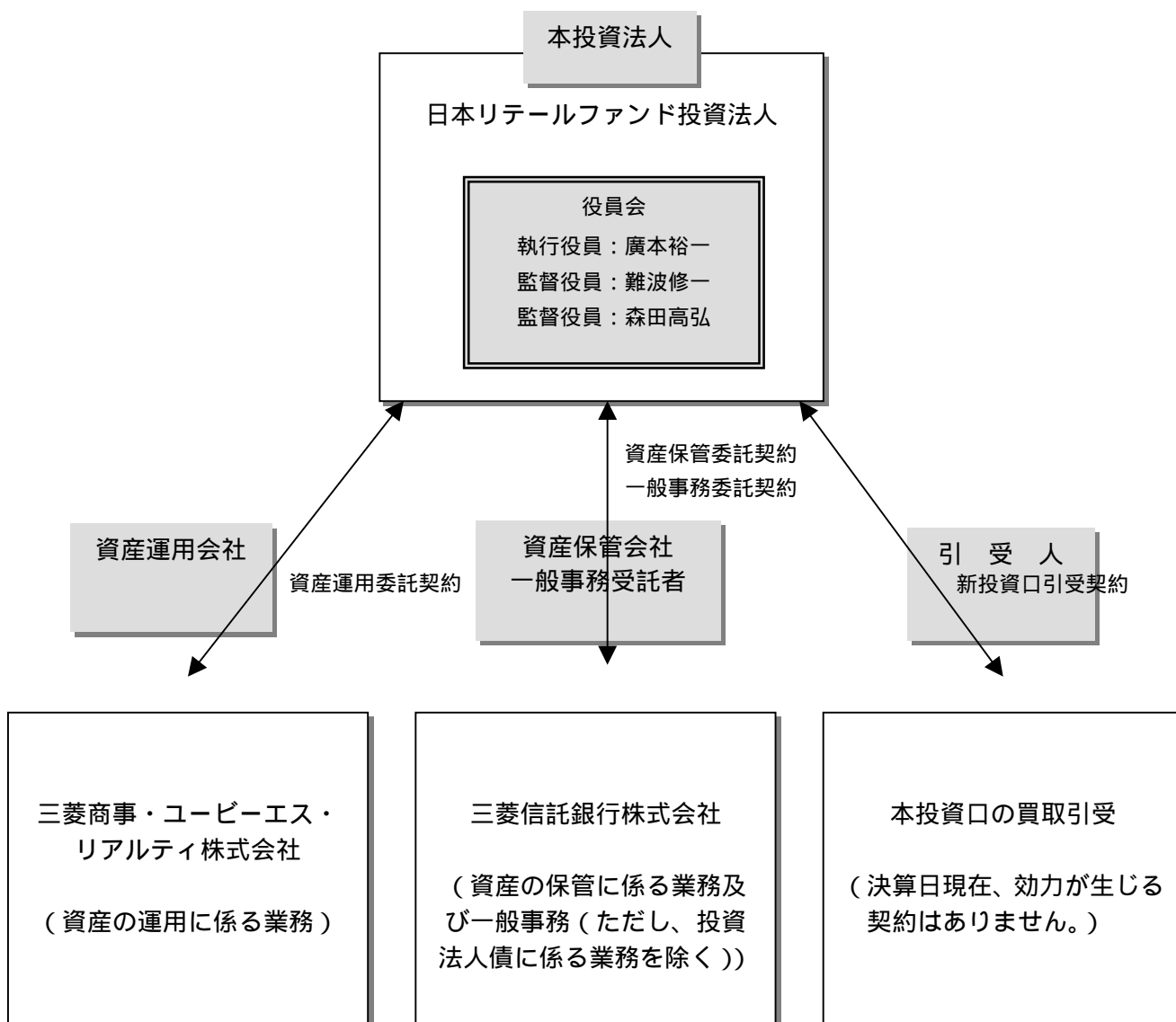
当投資法人からの委託に基づき、投信法上の投資信託委託業者として、当投資法人規約（以下「規約」といいます。）並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。

(3) 三菱信託銀行株式会社（「一般事務受託者兼資産保管会社」）

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

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

当投資法人の関係法人図



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

（イ）投資の基本方針

（1）基本方針（規約第11条）

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

（2）投資態度（規約第14条）

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

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

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

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

当投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとします。

当投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設を、原則として、賃貸借期間を10年以上とする賃貸借契約を締結して賃貸するものとします。また、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとします。

当投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は当投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、上記の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします。

当投資法人が資産運用するときには、資産合計額のうちに占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみに信託するものに限ります。）及び匿名組合出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権のみに運用するものに限ります。））の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上に維持するものとします。

当投資法人が不動産を取得して資産運用するときには、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、地上権若しくは土地の賃借権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上に維持するものとします。

当投資法人が不動産を取得して資産運用するときには、期中に取得する不動産の合計価額の当該期中に取得する特定資産の合計価額に占める割合が、上記に記載する特定不動産の割合の50%以上になるようにします。

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

(i) 投資対象物件

当投資法人の主たる投資対象は、当面、不動産を信託する信託の受益権とし、かかる受益権は、主として都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター及びロードサイド型店舗などの商業施設を裏付資産とするものとします。

(ii) ポートフォリオ運用方針

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

a. 商業施設の業態

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

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

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

b. 地域による分散

投資対象地域は、原則として、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心としますが、日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等についても分散投資を行います。

c. 賃借人の属性

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

d. 目標ポートフォリオ

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

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

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

(iii) 物件選定基準

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

a. 商圏の状況

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

b. 賃貸借契約の内容

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

c. 建物の状況

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

d. 権利の態様

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

(iv) 運営・売却方針

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

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

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

(v) 財務方針

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

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

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

上記の他、更に借入れについては以下の方針で実施されます。

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

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

(vi) 不動産管理方針

プロパティ・マネジメント会社は、当投資法人が直接に取得した不動産又は信託の受益権の裏付けとなる不動産の運営管理業務（以下かかる業務を「プロパティ・マネジメント」ということがあります。）を行います。プロパティ・マネジメント会社は、各々の商業施設の特性に応じて個別物件毎に選定され、当該物件の運営管理業務（場合により、テナント管理、テナント売上管理、テナントとの賃貸借契約締結及びその更新手続、販売促進活動の企画立案及び実施等を含みます。）を統括し、必要に応じて、その専門性と判断に基づき日常的な修繕、清掃等を行う会社を選定し、自ら又は信託銀行等を当事者としてこれらの会社と契約を締結し又は締結させます。

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

(ロ) 投資対象

1. 投資対象とする資産の種類

(i) 主要投資対象の特定資産（規約第12条）

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

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

不動産、不動産の賃借権又は地上権

不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託（不動産に随伴する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権

金銭の信託の受益権（ただし、主として不動産、地上権又は土地の賃借権を信託資産とする信託に限ります。）

当事者の一方が相手方の行う上記 又は上記 に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該財産に対する投資として運用し、当該財産から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

資産流動化法に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。（以下、「資産流動化法」といいます。））に規定する優先出資証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限ります。）

資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限ります。）

投信法に規定する投資信託の受益証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限ります。）

投信法に規定する投資証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限ります。）

(ii) 主要投資対象以外の特定資産（規約第 13 条第 1 項）

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

預金

コール・ローン

国債証券

地方債証券

コマーシャル・ペーパー

譲渡性預金証書

前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

投信法第 2 条第 4 項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券

合同運用指定金銭信託の受益権

貸付信託法第 2 条に定める貸付信託の受益証券

(iii) その他（規約第 13 条第 2 項）

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

(八) 投資制限

A. 規約に基づく投資制限

当投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

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

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

(3) 資金の借入れに関する制限

当投資法人は、前記「(イ) 投資の基本方針 (1) 基本方針」に従い、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行を行うことができます。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、その募集、名義書換及び発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託します（規約第21条）。

借入れ及び投資法人債の用途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします（規約第22条）。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第23条）。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第24条）。

B. 投信法による投資制限

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

投資法人相互間の取引

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

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

一、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

イ、次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

A．資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

B．投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合

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

D．投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

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

二、個別の取引ごとに双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引

三、その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引
投資信託財産と投資法人の取引

運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うこと（投信法第15条第1項第3号）。

ただし、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として投信法施行令で定める以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

一．投資信託財産について、次に掲げる要件をすべて満たす取引

イ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- A．投資信託契約の終了に伴うものである場合
- B．投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に応ずるために行うものである場合
- C．法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- D．投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ロ．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

二．投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

イ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- A．資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- B．投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合
- C．その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- D．投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ロ．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

三．個別の取引毎にすべての受益者及びすべての投資主の同意を得て行う取引

四．その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

第三者の利益を図る取引

特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。

投資法人の利益を害する取引

通常の見積と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。

その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。

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

E. 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること。ただし、投資信託委託業者が証券業を営んでいる場合はこの限りではありません。

(2) 同一株式の取得の制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかえる議決権を、当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

(3) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

A. 合併によるとき。

B. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

C. 投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

(4) 子法人による親法人投資口の取得制限

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

A. 合併によるとき。

B. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

C. その他の投資制限

(1) 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(2) 集中投資

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

(3) 他のファンドへの投資

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

不動産、不動産の賃借権又は地上権

不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託（不動産に随伴する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権

金銭の信託の受益権（ただし、主として不動産、地上権又は土地の賃借権を信託資産とする信託にかぎります。）

匿名組合出資持分

(4) 流動性に欠ける資産への投資

本書に記載する制限のほか、流動性に欠ける資産への投資には制限がありません。

(二) 分配方針

当投資法人は、決算日（毎年2月末日と8月末日）現在の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）に記載された投資主又は登録質権者に対して、直前の決算日に発行されていた投資口又は当該決算期中に発行された投資口に応じて、次に掲げる金銭の分配の方針に従って、その所有口数に

相当とする金銭の分配を行います。金銭の分配は、原則として決算日から 3 か月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(1) 利益の分配（規約第 26 条第 1 項）

利益は、決算日の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金（出資総額等）を控除した金額とします。

本投資法人は、利益の全部を金銭により投資主に分配します。

(2) 利益を超えた金銭の分配（規約第 26 条第 2 項）

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

(3) 金銭の分配額の制限

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

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

(4) 分配金の支払方法（規約第 28 条）

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

(5) 分配金の除斥期間（規約第 29 条）

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

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

(7) 当投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。ただし、以下の i から iii のいずれかの条件を満たす場合には、上記(1)から(6)に従い、投資主に対して利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

i. 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合

ii. 税法等の変更等により、個人投資主が申告を行うことが一般的に行われるようになった場合等、利益を超える金銭の分配を行うことにより譲渡損益の申告を行うことが投資家にとって負担ではなくなったと当投資法人の役員会において判断される場合

iii. 当投資法人の「利益の配当等を損金として算入するための要件」を満たすため等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると当投資法人の役員会において判断される場合

以上



Second Fiscal Period Results
(September 1, 2002 – February 28, 2003)

DISCLAIMER

This document contains translations of selected information described in the Financial Release (“*Kessan Tanshin*”) prepared under the timely-disclosure requirements of the Tokyo Stock Exchange, and portions of the Financial Statements and the Performance Information Report for the second fiscal period from September 1, 2002 to February 28, 2003, of Japan Retail Fund Investment Corporation (“JRF”) prepared pursuant to the Investment Trust Law of Japan.

This English language document was prepared solely for the convenience of and reference by overseas investors and neither corresponds to the original Japanese documents nor is it intended to constitute a disclosure document. The Japanese language Financial Release and the Financial Statements and the Performance Information Report for the aforementioned should always be referred to as originals of this document.

English terms for Japanese legal, accounting, tax and business concepts used herein may not be precisely identical to the concepts of the equivalent Japanese terms. With respect to any and all terms herein, including without limitation, financial statements, if there exist any discrepancies in the meaning or interpretation thereof between the original Japanese documents and English statements contained herein, the original Japanese documents will always govern the meaning and interpretation. None of JRF, Mitsubishi Corp.-UBS Realty Inc. (“MC-UBSR”) or any of their respective directors, officers, employees, partners, shareholders, agents or affiliates will be responsible or liable for the completeness, appropriateness or accuracy of English translations or the selection of the portions(s) of any document(s) translated into English. No person has been authorized to give any information or make any representations other than as contained in this document in relation to the matters set out in this document, and if given or made, such information or representation must not be relied upon as having been authorized by JRF, MC-UBSR or any of their respective directors, officers, employees, partners, shareholders, agents or affiliates.

The financial statements of JRF have been prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Japan (Japanese GAAP) which may materially differ in certain respects from generally accepted accounting principles in other jurisdictions.

Certain provisions of this document contain forward-looking statements and information. We base these statements on our beliefs as well as our assumptions based solely on certain limited information currently available to us. Because these statements reflect our current views concerning future events, these statements involve known and unknown risks, uncertainties and assumptions. These forward-looking statements are not a guarantee of future performance and involve risks and uncertainties, and there are certain important factors that could cause actual results to differ, possibly materially, from expectations or estimates reflected in such forward-looking statements, including without limitation: the general economy, market conditions, financial markets including the performance of the retail market, interest rate fluctuations, competition with our retail properties, and the impact of changing regulations or taxation. JRF does not intend, and is under no obligation to, update any particular forward-looking statement included in this document to reflect future events or circumstances or of any statements or information contained therein.

April 23, 2003

JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT CORPORATION
ANNOUNCEMENT OF SECOND FISCAL PERIOD RESULTS

DISTRIBUTION PER UNIT +2.2% ABOVE ESTIMATES

Summary of Financial Results

Japan Retail Fund Investment Corporation (“JRF”; TSE ticker code: 8953) today announced the financial results of its second fiscal period for the six-month period from September 1, 2002 to February 28, 2003.

For the second fiscal period, JRF reported gross revenues of ¥1,453 million, operating income of ¥914 million, income before income taxes of ¥757 million, net income of ¥756 million and earnings and cash distributions per unit of ¥14,438. The cash distributions per unit exceeded the estimate of ¥14,134 reported to the Tokyo Stock Exchange on January 22, 2003 by 2.2%.

As of February 28, 2003, JRF’s property portfolio was independently appraised at ¥43,220 million. The appraised value as of August 31, 2002, after adjusting for the remaining 19.6% interest in ESPA Kawasaki, which was acquired by JRF on December 10, 2002, was ¥43,090 million.

The assets of JRF totaled ¥45,012 million as of February 28, 2003, interest bearing debt was ¥9,000 million and total unitholders’ equity was ¥24,418 million, or ¥466,010 per unit.

Second Fiscal Period Highlights

Additional Acquisition: On December 10, 2002, JRF exercised its preferential right to acquire the remaining 19.6% interest in ESPA Kawasaki it had not previously owned, for ¥1,974 million.

Leverage: As of February 28, 2003, JRF’s overall leverage level was 44.9% (20.0% excluding tenant deposits).

JRF's Portfolio Profile: As of February 28, 2003, JRF's portfolio was comprised of four retail properties with 180,459 square meters of leaseable space and with an average building age of 3.7 years.

Forecasts for the Third and Fourth Accounting Periods

Operating Environment: On March 4, 2003, JRF issued a total of 95,000 new investment units at a price per unit of ¥521,228, of which 67,910 of such units were issued in connection with a Japanese Primary Offering, and 27,090 of such units are issued in connection with an International Offering pursuant of Rule 144A under the U.S. Securities Act of 1933. Net proceeds of approximately ¥47.7 billion from these Offerings were substantially utilized in the acquisition of five specified additional retail properties with an aggregate purchase price of ¥67.9 billion. On March 26, 2003, 5,102 additional units were issued by JRF in connection with the exercise of an over-allotment option granted in connection with underwriter stabilization activities within the Japanese offering, generating an additional ¥2.6 billion in net proceeds to JRF.

Performance Forecasts: For the third accounting period from March 1, 2003 to August 31, 2003, JRF estimates gross revenue at ¥5,332 million and net income at ¥2,212 million, or ¥14,504 per unit. For the fourth accounting period from September 1, 2003 to February 29, 2004, JRF estimates gross revenue at ¥5,467 million and net income at ¥2,260 million, or ¥14,819 per unit.

JRF and its asset manager, having considered the operating environment in which JRF operates, believe that the above forecasts, based on operating assumptions associated with JRF's current portfolio, are reasonable. However, these numbers are not a guarantee of JRF's third and fourth period performance and that final results may differ due to unforeseen circumstances.

Please also refer to "Disclaimer" accompanying this document.

About JRF

Japan Retail Fund Investment Corporation is the third listed Japanese Real Estate Investment Trust ("J-REIT") and the first J-REIT to focus primarily on retail properties. JRF currently owns nine retail properties containing approximately 388,100 square meters of leaseable space, with

an average building age of 6.3 years and the average lease term of JRF's top five tenants, which in the aggregate represent over 85% of total leasable area, is 13.3 years.

Investor Relations: *For further information relating to this press release as well as the Fund and its Asset Manager, please feel free to contact Mr. Hidenori Asai, Deputy President and Head of Investor Relations at Mitsubishi Corp.-UBS Realty Inc. (Telephone Number: 81-3-3511-1692)*

(Summary Financial Information Attached)

JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT CORPORATION

BALANCE SHEET

As of February 28, 2003

	<u>February 28, 2003</u>	<u>August 31, 2002</u>
	<u>(JPY in Millions)</u>	<u>(JPY in Millions)</u>
ASSETS		
Current assets:		
Cash and cash equivalents	1,734	1,753
Rental receivables	45	45
Consumption tax refundable	–	729
Prepaid expenses and other assets	16	23
<i>Total current assets</i>	1,795	2,550
 Non-current assets:		
Property and equipment, at cost:		
Land	27,552	26,353
Buildings	14,982	14,233
Building improvements	995	948
Machinery and equipment	79	65
	43,608	41,599
Less: Accumulated depreciation	(580)	(285)
<i>Net property and equipment</i>	43,028	41,314
 Other assets:		
Long-term prepaid expenses	33	38
Organization costs	97	111
Other	59	51
<i>Total other assets</i>	189	200
 TOTAL ASSETS	 45,012	 44,064

JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT CORPORATION

BALANCE SHEET

As of February 28, 2003

	<u>February 28, 2003</u>	<u>August 31, 2002</u>
	<u>(JPY in Millions)</u>	<u>(JPY in Millions)</u>
LIABILITIES AND UNITHOLDERS' EQUITY		
Current liabilities:		
Short-term debt	4,830	4,830
Accounts payable	–	129
Rent received in advance	142	130
Accrued expenses and other liabilities	200	169
<i>Total current liabilities</i>	5,172	5,258
Non-current liabilities:		
Long-term debt	4,170	4,170
Tenant leasehold and security deposits	11,192	10,229
Other	59	51
<i>Total non-current liabilities</i>	15,421	14,450
TOTAL LIABILITIES	20,593	19,708
Unitholders' equity:		
Unitholders' capital, 2,000,000 units authorized, 52,400 units issued and outstanding	23,662	23,662
Retained earnings	757	694
TOTAL UNITHOLDERS' EQUITY	24,419	24,356
TOTAL LIABILITIES AND UNITHOLDERS' EQUITY	45,012	44,064

JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT CORPORATION
STATEMENT OF INCOME AND RETAINED EARNINGS

For the Period from September 1, 2002
to February 28, 2003

	<u>September 1, 2002 to</u> <u>February 28, 2003</u> <u>(JPY in Millions)</u>	<u>September 14, 2001 to</u> <u>August 31, 2002</u> <u>(JPY in Millions) (1)</u>
Operating Revenue and Expenses:		
Operating revenues		
Rental and other operating revenues	1,453	1,350
Operating expenses		
Property-related expenses	341	327
Asset management fees	132	122
Custodian fees	9	6
General administration fees	28	25
Other	29	29
	539	509
Operating income	914	841
Non-Operating Revenues and Expenses		
Non-operating revenues		
Other non-operating revenues	1	-
Non-operating expenses		
Interest expense	49	39
Offering costs	82	80
Amortization of organization costs	14	14
Other non-operating expenses	12	12
	757	696
Income before income taxes	757	696
Income taxes	1	2
	756	694
Net income	756	694

(1) The Company was incorporated on September 14, 2001 and, accordingly, only had substantial operations for 172 days commencing from March 13, 2002 when it acquired its initial four properties.

JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT CORPORATION
STATEMENT OF CASH FLOWS
For the Period from September 1, 2002
to February 28, 2003

	<u>September 1, 2002 to</u> <u>February 28, 2003</u> <u>(JPY in Millions)</u>	<u>September 14, 2001 to</u> <u>August 31, 2002</u> <u>(JPY in Millions)</u> ⁽¹⁾
Cash Flows from Operating Activities:		
Income before income taxes	757	696
Adjustments to reconcile income before income taxes to net cash provided by operating activities:		
Depreciation	295	285
Amortization of organization costs	14	14
Interest expense	49	39
Changes in assets and liabilities:		
Rental receivables	-	(45)
Consumption tax refundable	729	(729)
Accounts payable	(129)	129
Rent received in advance	12	130
Accrued expenses and other liabilities	22	169
Others, net	(34)	(102)
Sub-total	<u>1,715</u>	<u>586</u>
Cash payments of organization costs	<u>-</u>	<u>(125)</u>
Net cash provided by operating activities	1,715	461
Cash Flows from Investing Activities:		
Purchases of property and equipment	(2,008)	(41,599)
Proceeds from tenant leasehold and security deposits	<u>963</u>	<u>10,229</u>
Net cash used in investing activities	(1,045)	(31,370)
Cash Flows from Financing Activities:		
Proceeds from short-term debt	4,830	4,830
Repayments of short-term debt	(4,830)	-
Proceeds from long-term debt	-	4,170
Proceeds from issuance of investment units	-	23,662
Dividend Payment	<u>(689)</u>	<u>-</u>
Net cash provided by financing activities	<u>(689)</u>	<u>32,662</u>
Net change in cash and cash equivalents	(19)	1,753
Cash and cash equivalents at beginning of period	<u>1,753</u>	<u>-</u>
Cash and cash equivalents at end of period	<u><u>1,734</u></u>	<u><u>1,753</u></u>

(1) The Company was incorporated on September 14, 2001 and, accordingly, only had substantial operations for 172 days commencing from March 13, 2002 when it acquired its initial four properties.

Property Portfolio Summary 1

<u>Name of Property</u>	<u>Year(s) Built</u>	<u>Location of Property</u>	<u>Date Acquired</u>	<u>Ownership Percentage</u>	<u>Acquisition</u>	<u>Appraisal</u>	<u>Percentage</u>
					<u>Price (JPY in Millions)</u>	<u>Value as of February 28, 2003 (JPY in Millions)</u>	<u>of Total Portfolio</u>
				%			%
Osaka Shinsaibashi Building	1999	Osaka City, Osaka	March 13, 2002	100.0	14,300	14,600	33.8
Sendai Nakayama Shopping Center	1995-1999	Sendai City, Miyagi	March 13, 2002	100.0	10,200	10,200	23.6
ESPA Kawasaki	2000	Kawasaki-City, Kanagawa	March 13, 2002	80.4	8,117	10,100	23.4
			December 10, 2002	19.6	1,974		
JUSCO Chigasaki Shopping Center	2000	Chigasaki City, Kanagawa	March 13, 2002	100.0	8,300	8,320	19.2
Total					42,891	43,220	100.0

Property Portfolio Summary 2

<u>Name of Property</u>	<u>Number of Tenants</u>	<u>Net Book Value</u>	<u>Leasable Space (sq m)</u>	<u>Leased Area (sq m)</u>	<u>Occupancy</u>	<u>Rental Revenue (JPY in Millions)</u>	<u>Percentage of Total Revenue</u>
		<u>as of February 28, 2003 (JPY in Millions)</u>			<u>Rate as of February 28, 2003</u>		
					%		%
Osaka Shinsaibashi Building	1	14,324	13,667.0	13,667.0	100	418	28.8
Sendai Nakayama Shopping Center	2	10,227	46,249.0	46,249.0	100	448	30.8
ESPA Kawasaki	1	10,146	56,891.2	56,891.2	100	313	21.5
JUSCO Chigasaki Shopping Center	1	8,330	63,652.3	63,652.3	100	274	18.9
Total	5	43,027	180,459.5	180,459.5	100	1,453	100.0