

# 平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）決算短信

平成20年4月15日

不動産投信発行者名 日本リテールファンド投資法人  
 コード番号 8953  
 代表者 執行役員 近藤 順茂

上場取引所 東証  
 URL <http://www.jrf-reit.com>

資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代表者 代表取締役社長 廣本 裕一  
 問合せ先責任者 リテール本部長 今西 文則 TEL (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 平成20年5月28日  
 分配金支払開始予定日 平成20年5月19日

(百万円未満切捨て)

## 1. 20年2月期の運用、資産の状況（平成19年9月1日～平成20年2月29日）

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年2月期	18,708	(1.2)	7,508	(1.4)	6,145	(△4.1)
19年8月期	18,490	(10.6)	7,408	(6.8)	6,409	(5.2)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年2月期	6,131	(△4.1)	15,865	2.4	1.2	32.8
19年8月期	6,396	(5.2)	16,549	2.5	1.3	34.7

### (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
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年2月期	15,865	6,131	-	-	100.0	2.4
19年8月期	16,549	6,396	-	-	100.0	2.5

### (3) 財政状態

	総資産額		純資産額		自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円
20年2月期	546,831	256,896	256,896	47.0	664,670	
19年8月期	488,747	257,160	257,160	52.6	665,354	

(参考)自己資本 平成20年2月期 256,896百万円 平成19年8月期 257,160百万円

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年2月期	9,256	△75,210	53,412	14,474
19年8月期	10,731	△11,391	3,244	27,015

## 2. 20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）及び21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
20年8月期	20,281	(8.4)	7,771	(3.5)	5,862	(△4.6)	5,848	(△4.6)	15,131	0
21年2月期	20,719	(2.2)	8,170	(5.1)	6,053	(3.3)	6,040	(3.3)	15,628	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(通期) 平成20年8月期 15,131円、平成21年2月期 15,628円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

#### (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成20年2月期 386,502口 平成19年8月期 386,502口
- ② 期末自己投資口数 平成20年2月期 0口 平成19年8月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提条件については、6～7ページ記載の「平成20年8月期（第13期 平成20年3月1日～平成20年8月31日）及び平成21年2月期（第14期 平成20年9月1日～平成21年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

最近の有価証券報告書（平成19年11月22日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成19年11月22日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### （2）運用状況

#### A 当期の概況

##### i 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」という。）に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）して以来、着実に物件を取得し、成長を続けてまいりました。

本投資法人は、上場直後に4物件を取得して実質的な運用を開始して以降、第3期中に6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件をそれぞれ取得し、第5期末（平成16年8月31日）には当初設定した上場後3年以内に総資産額2,000億円という目標を半年以上前倒して達成いたしました。更に、第6期中に4物件、第7期中に8物件、第8期中に2物件、第9期中に3物件、第10期に4物件をそれぞれ取得し、第10期末（平成19年2月28日）に上場時からの目標である5年以内に総資産額4,000億円という目標を前倒して達成することができました。第11期（平成19年8月31日）においては2物件を取得、1物件を売却し、第12期においては4物件を取得、この結果、第12期末（平成20年2月29日）時点で、合計45物件（総資産額5,468億円）を運用するに至りました。

##### ii 運用実績

本投資法人は、主として好立地の「都心型商業店舗ビル」や質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う「郊外型ショッピングセンター」、「ロードサイド型店舗」等の全国に点在する多岐にわたるタイプの商業施設を投資対象としております。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、テナントの入れ替えや施設のバリューアップを通じたテナントの売上増による賃料収入の増加等を図ることによりキャッシュ・フローの増大、物件価値の向上を積極的に目指す「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おります。

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既存物件の価値向上による内部成長、並びに着実かつ継続的な外部成長を目指しております。

本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、イオンモール、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借契約に支えられ、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、都心で商業集積エリアとしての成長が見込まれる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借契約を締結している大規模物件という、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投資戦略に則り、当期中にインカム型資産では、郊外型単一商業施設であるイオン八千代緑が丘ショッピングセンター、都市型単一商業施設であるさいたま浦和8953ビル、都市型複合商業施設である神宮前68953ビルを取得いたしました。

グロース型資産につきましては、当期中にジャイルを取得いたしました。本物件は表参道の中心に位置し、周辺は、数多くのラグジュアリーブランド店が出店していることから、銀座と並ぶブランド集積エリアとして注目を集めております。他のグロース型資産である、博多リバレイン/イニミニマニモ、ならファミリー、あびこショッピングプラザ、京都ファミリー、東戸塚オーロラシティ、おやまゆうえんハーヴェストウォークにつきましては、引き続き商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入れ替えやそれに伴うリニューアル、販促活動等を実施しております。

### iii 資金調達の概要

#### ① 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）につきましては、テナント敷金及び保証金（第12期末現在の残高825億円）の有効活用を図ると共に、将来にわたる全体資金調達コストの抑制、マーケット環境に応じた適正かつ健全な負債比率と長期負債の長めの平均残存年数の維持を図っております。また当期は、更なる財務の安定性と機動性の確保のためJ-REIT初となる短期投資法人債（コマーシャル・ペーパー（発行総額：250億円、平均利率：0.9800%））を発行いたしました。資本市場との対話を通じたコマーシャル・ペーパーの発行により、健全かつ透明性の高いバランスシートを構築し、他の短期資金調達手段（短期借入金）との比較検討等による適正な金利水準にて機動的な資金調達が可能となります。投資法人債につきましては、平成19年1月10日付で行われた国内無担保投資法人債の発行にかかる包括決議に基づき、前期に第5回公募投資法人債（年限：5年、発行総額：200億円）及び第6回公募投資法人債（年限：10年、発行総額：150億円）を発行し、第1回債、第2回債、第3回債、第4回債を合わせて当期末残高は1,000億円となっております。

なお、当期末の借入金残高は、781億円、その内訳は、短期借入金残高731億円、長期借入金残高50億円となっております。

#### ② エクイティファイナンス

本投資法人は、平成18年9月に過去最大となる新投資口の発行（84,000口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含む。）を行い、新規上場時も含め、J-REITとして最多となる過去6回のエクイティオフフェアリング（内5回がグローバルオフフェアリング）を行ってまいりました。

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。

### iv 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益18,708百万円、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7,508百万円となり、経常利益は6,145百万円、当期純利益は6,131百万円を計上いたしました。

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15,865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

本投資法人は、本投資法人の投資方針に基づき冷静に市場環境等を分析し、長期的な視点から商業施設としての将来にわたる競争力を評価し、選別的な姿勢で適正価格での投資を行ってまいります。一方、昨年来の米国におけるサブ・プライムローン問題に端を発する欧米を中心とする世界的な信用収縮、さらにその影響も受けたJ-REIT投資口価格の低迷や不動産市場に対する投資マネーの減少懸念など、当面の資本市場ならびに不動産市場における不透明感は高まっております。こうした中、規模の拡大をむやみに追うことはせず、今般策定した中期運用基本方針に基づいて内部成長に向けた努力、適切な物件の入れ替えの検討等により、ポートフォリオの質の向上を中心とした運用を行ってまいります。内部成長につきましては、ポートフォリオのスケールメリットを活用しつつ

既存物件の安定的な賃料収入の維持を図ると共に、競争力強化のための中長期的な視野に立った更新・拡張投資等を積極的に実施いたします。

また、物件の入れ替えも含めた新規取得の方針につきましては、引き続き高度な物件評価やマネジメント力が要求される原宿・表参道及び青山地区に代表される多様で高質な消費ニーズを満たす優良ブランド等が集中する都心エリアの商業施設や郊外型の優良な大型物件等を主な対象としております。さらに、これまでに培った商業施設運用ノウハウの最大限の活用を通じて、差別化戦略を更に進めていく方針です。

## ii 対処すべき課題

国土交通省が平成20年3月24日に発表した平成20年1月1日時点の公示地価によりますと、商業地の全国平均が前年比+3.8%と前年の伸びを上回り、住宅地も1.3%の上昇で、全用途の全国平均も2年連続の上昇となりました。三大都市圏の商業地では前年比が+10.4%と大幅な上昇で、特に東京都の商業地は+15.8%と、オフィスビルや商業施設の再開発などを背景に高い上昇率を示しており、都心の表参道・青山地区では三割以上の上昇を見たところもありました。また、地価の上昇は地方の中核都市にも広がりを見せ、引き続き下落の続く地方との格差が目立つ結果となっております。

一方、昨年からは、米国のサブ・プライムローン問題などの影響による海外からの投資マネーの減少や改正建築基準法の影響などにより、三大都市圏における地価の上昇傾向は鈍化し、足元の状況は減速感を強めており、また新築分譲マンションの販売状況の不振などから今後の地価の動向にも注視すべき状況となっております。

このような状況の中で、今後は一部の不動産ファンド等における資金調達の難しさなど、需給バランスに変化が出てくる可能性もあるものの、商業用地の供給が限られる都市部、特に駅前立地や高級ブランド店などが集積するエリアにおいては、優良物件の獲得は引き続き厳しい競争状況が続くと予想されます。また、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」）改正とその施行による郊外出店規制の影響も今後予想される中、郊外型のショッピングセンターにおいても大型の優良立地の物件につきましては獲得競争が続くものと思われれます。

本投資法人は、健全な財務体質を背景とした機動的な資金調達力と商業施設運営のノウハウ、優良テナントとの関係等を活かし、取得後のバリューアップを想定した長期的な商業施設としての競争力を勘案しながら、郊外型の大型商業施設と都市型商業施設を軸とした慎重かつ選別的な物件取得を行ってまいります。

また既存物件の収益性の向上を図るため、本投資法人は今後も水道光熱費・保険料の削減等の経費節減に継続的に取り組むほか、商業施設間の競争激化に対応したリニューアル、増床及び施設の機能強化等に積極的に取り組みます。特にグロース型資産につきましては、プロパティ・マネジメント会社と連携し、リニューアル、専門店の入れ替え等により物件競争力を維持及び強化し、集客力の向上及び売上拡大につながる販売促進等の実施により収益性向上及びキャッシュ・フローの増大に努めます。

さらに、本投資法人は、いわゆる「まちづくり3法」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、インカム型資産につきましても、テナントのニーズを踏まえた増床、改装、新規専門店の導入などによるバリューアップを目指すと共に、保有物件の中長期的な運用方針を踏まえた戦略的なテナントとの賃料交渉や不採算店舗の入れ替えなどを通じ、ポートフォリオ全体の収益性の向上を図ってまいります。

本投資法人は、総額1,550億円の無担保銀行借入枠、500億円の短期投資法人債発行枠、中長期の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活用した投資法人債の継続的発行、国

内外の幅広い投資家を対象として有価証券届出書を提出して行う新投資口の発行等、資産規模の増大に伴い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て財務の機動性を向上させてまいります。同時に、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金利上昇リスクに備える一方、安定したポートフォリオの特性を活用し、マーケット環境の急激な変化にも柔軟なレバレッジコントロールで対応することにより、財務の健全性を維持すると共に、十分な資金調達余力を維持してまいります。

### iii 次期の業績の見通し

平成20年8月期（第13期 平成20年3月1日～平成20年8月31日）の運用状況につきましては、営業収益20,281百万円、経常利益5,862百万円、当期純利益5,848百万円、1口当たり分配金15,131円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記「平成20年8月期（第13期 平成20年3月1日～平成20年8月31日）及び平成21年2月期（第14期 平成20年9月1日～平成21年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、平成21年2月期（第14期 平成20年9月1日～平成21年2月28日）の運用状況につきましても、下記「平成20年8月期（第13期 平成20年3月1日～平成20年8月31日）及び平成21年2月期（第14期 平成20年9月1日～平成21年2月28日）運用状況の予想の前提条件」に基づき、営業収益20,719百万円、経常利益6,053百万円、当期純利益6,040百万円、1口当たり分配金15,628円を見込んでおります。

（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純利益、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。

### 平成20年8月期(第13期 平成20年3月1日～平成20年8月31日)及び平成21年2月期(第14期 平成20年9月1日～平成21年2月28日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成20年8月期（第13期 平成20年3月1日～平成20年8月31日（184日）） 平成21年2月期（第14期 平成20年9月1日～平成21年2月28日（181日））
保有資産	平成20年2月29日時点で本投資法人が保有する45物件に、平成20年3月31日取得のイオン札幌発寒ショッピングセンター、第13期取得予定の(仮称)神宮前4丁目Westプロジェクト、(仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクト、アリオ鳳、第14期取得予定の(仮称)チアーズ札幌を加えた計50物件を前提としています。 なお、新規物件の追加取得、又は既存物件の処分等による変動の可能性があります。
投資口の発行	平成20年2月29日現在の出資総額は250,764,406,160円、発行投資口総数は386,502口であり、新投資口の追加発行がないことを前提としています。
負債比率	平成20年2月29日現在、本投資法人の資産総額のうち、借入金、短期投資法人債、投資法人債及び本投資法人（本投資法人が保有する不動産及び受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金・保証金の占める割合（以下「狭義の負債比率」といいます。）は、約53%となっております。この水準をベースに新規取得予定物件を考慮した負債比率は、概ね55%前後の水準で推移することを前提としています。

項目	前提条件
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きましては、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19年中において取得したエスパ川崎アネックス、イトーヨーカドー四街道店、おやまゆうえんハーヴェストウォーク、イオン八千代緑が丘ショッピングセンター、ジャイル、神宮前6 8953ビル、さいたま浦和 8953ビルにかかる固定資産税等相当額につきましては第13期以降の費用に計上されます。なお、上記7物件に関して、第13期において賃貸事業費用として計上すべき固定資産税等の額は323百万円と想定しています。
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13期及び第14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) 第13期以降に新規取得した、あるいは新規取得予定の5物件の概要は下記のとおりです。

新規取得予定物件名	所在地	種類	取得予定 価額 (百万円)
イオン札幌発寒 ショッピングセンター(注1)	北海道札幌市	郊外型ショッピングセンター	18,440
(仮称) 神宮前4丁目 West プロジェクト	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	3,400
(仮称) 神宮前4丁目 East プロジェクト(注2)	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	2,233
アリオ鳳	大阪府堺市	郊外型ショッピングセンター	19,100
(仮称) チアーズ札幌	北海道札幌市	都市型商業店舗ビル	2,750
		新規取得予定物件合計	45,923

注1 平成20年3月31日に取得いたしました。

注2 売買代金の一部支払に伴い、売買契約締結時（第11期）において当該代金相当の所有権の移転を行っております。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

科 目	期 別	前 期		当 期		増 減	
		平成19年8月31日現在	構成比	平成20年2月29日現在	構成比	金額	前期比
		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	%
I 流動資産							
現金及び預金		15,613,878		4,093,989		△11,519,888	
信託現金及び信託預金		11,402,076		10,380,414		△1,021,662	
営業未収入金		641,369		768,942		127,572	
未収消費税等		—		1,208,067		1,208,067	
その他の流動資産		599,697		486,317		△113,380	
流動資産合計		28,257,021	5.8	16,937,730	3.1	△11,319,290	△40.1
II 固定資産	※1						
1.有形固定資産							
建物		—		223,768		223,768	
減価償却累計額		—		1,732		1,732	
構築物		—		3,300		3,300	
減価償却累計額		—		25		25	
工具器具備品		—		1,948		1,948	
減価償却累計額		—		43		43	
土地		—		2,176,572		2,176,572	
信託建物		181,581,913		216,322,156		34,740,242	
減価償却累計額		16,758,299		20,499,822		3,741,523	
信託構築物		10,475,899		11,251,561		775,662	
減価償却累計額		1,256,785		1,499,754		242,969	
信託機械及び装置		891,301		994,826		103,525	
減価償却累計額		138,399		172,000		33,601	
信託車両運搬具		314		—		△314	
減価償却累計額		5		—		△5	
信託工具器具備品		1,957,937		2,558,051		600,114	
減価償却累計額		480,840		596,530		115,690	
信託土地		271,323,193		306,279,571		34,956,377	
有形固定資産合計		447,596,230	91.6	517,041,848	94.6	69,445,618	15.5
2.無形固定資産							
信託借地権		8,914,567		8,901,150		△13,416	
信託その他無形固定資産		169,690		164,258		△5,431	
無形固定資産合計		9,084,257	1.9	9,065,409	1.7	△18,848	△0.2
3.投資その他の資産							
信託差入敷金保証金		3,354,958		3,357,508		2,550	
長期前払費用		99,367		91,306		△8,061	
その他の投資その他の資産		100,610		113,687		13,076	
投資その他の資産合計		3,554,936	0.7	3,562,502	0.6	7,565	0.2
固定資産合計		460,235,424	94.2	529,669,760	96.9	69,434,335	15.1
III 繰延資産							
投資法人債発行費		254,778		223,654		△31,123	
繰延資産合計		254,778	0.0	223,654	0.0	△31,123	△12.2
資産合計		488,747,224	100.0	546,831,146	100.0	58,083,921	11.9

期 別 科 目	前 期 平成19年8月31日現在		当 期 平成20年2月29日現在		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動負債						
営業未払金	579,907		613,614		33,706	
短期投資法人債	—		24,984,933		24,984,933	
短期借入金 ※2	38,230,000		73,100,000		34,870,000	
未払金	69,913		43,606		△26,307	
未払費用	1,371,562		1,354,017		△17,545	
未払法人税等	22,450		12,855		△9,595	
未払消費税等	96,001		—		△96,001	
前受金	1,399,636		1,606,020		206,384	
預り金	838,876		658,108		△180,767	
一年以内返還予定 信託預り敷金保証金 ※1	5,406,715		5,428,816		22,101	
その他の流動負債	25,351		55,475		30,123	
流動負債合計	48,040,415	9.8	107,857,449	19.7	59,817,034	124.5
II 固定負債						
投資法人債	100,000,000		100,000,000		—	
長期借入金	5,000,000		5,000,000		—	
預り敷金保証金	—		39,558		39,558	
信託預り敷金保証金 ※1	78,546,031		77,037,694		△1,508,337	
固定負債合計	183,546,031	37.6	182,077,252	33.3	△1,468,779	△0.8
負債合計	231,586,446	47.4	289,934,701	53.0	58,348,254	25.2
純資産の部 ※4						
I 投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	250,764,406		250,764,406		—	
2.剰余金						
当期未処分利益	6,396,371		6,132,038		△264,333	
投資主資本合計	257,160,778	52.6	256,896,444	47.0	△264,333	△0.1
純資産合計	257,160,778	52.6	256,896,444	47.0	△264,333	△0.1
負債・純資産合計	488,747,224	100.0	546,831,146	100.0	58,083,921	11.9

## (2) 損益計算書

科 目	期 別	前 期		当 期		増 減	
		自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日		自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日			
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
		千円	%	千円	%	千円	%
I 営業収益		18,490,462	100.0	18,708,863	100.0	218,400	1.2
貸貸事業収入	※ 1	17,629,533		18,708,863		1,079,329	
不動産等売却益	※ 2	860,929		—		△860,929	
II 営業費用		11,082,035	59.9	11,199,954	59.9	117,918	1.1
貸貸事業費用	※ 1	9,232,620		9,272,335		39,714	
資産運用報酬		1,474,161		1,607,136		132,974	
役員報酬		5,806		5,806		—	
資産保管委託報酬		74,798		76,858		2,059	
一般事務委託報酬		128,820		129,943		1,123	
その他費用		165,828		107,874		△57,954	
営業利益		7,408,426	40.1	7,508,909	40.1	100,482	1.4
III 営業外収益		25,709	0.1	17,659	0.1	△8,049	△31.3
受取利息		19,109		16,298		△2,811	
その他営業外収益		6,599		1,361		△5,238	
IV 営業外費用		1,024,675	5.5	1,380,897	7.4	356,222	34.8
支払利息		289,677		477,649		187,972	
短期投資法人債利息		—		45,198		45,198	
投資法人債利息		644,058		781,979		137,920	
投資法人債発行費償却		56,580		32,171		△24,409	
融資関連費用		25,569		31,718		6,149	
その他営業外費用		8,789		12,179		3,390	
経常利益		6,409,460	34.7	6,145,671	32.8	△263,789	△4.1
税引前当期純利益		6,409,460	34.7	6,145,671	32.8	△263,789	△4.1
法人税、住民税及び事業税		22,450		12,855		△9,595	
法人税等調整額		△9,332		927		10,260	
当期純利益		6,396,342	34.6	6,131,888	32.8	△264,454	△4.1
前期繰越利益		29		150		121	
当期末処分利益		6,396,371		6,132,038		△264,333	

## （3）投資主資本等変動計算書

前期（自平成 19 年 3 月 1 日 至平成 19 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	250,764,406	6,079,705		256,844,111	
当期変動額					
剰余金の配当	—	△6,079,676		△6,079,676	
当期純利益	—	6,396,342		6,396,342	
当期変動額合計	—	316,666		316,666	
当期末残高	250,764,406	6,396,371		257,160,778	

当期（自平成 19 年 9 月 1 日 至平成 20 年 2 月 29 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	250,764,406	6,396,371		257,160,778	
当期変動額					
剰余金の配当	—	△6,396,221		△6,396,221	
当期純利益	—	6,131,888		6,131,888	
当期変動額合計	—	△264,333		△264,333	
当期末残高	250,764,406	6,132,038		256,896,444	

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

項目	期別	前期	当期
		自平成 19 年 3 月 1 日 至平成 19 年 8 月 31 日	自平成 19 年 9 月 1 日 至平成 20 年 2 月 29 日
I 当期末処分利益		6,396,371,845	6,132,038,579
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		6,396,221,598 (16,549)	6,131,854,230 (15,865)
III 次期繰越利益		150,247	184,349
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第 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 6,396,221,598 円を利益分配金として分配しております。	本投資法人の規約第 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 6,131,854,230 円を利益分配金として分配しております。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前 期	当 期	増 減
		自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	金 額
		金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		千円	千円	千円
税引前当期純利益		6,409,460	6,145,671	△263,789
減価償却費		3,659,967	4,160,162	500,194
投資法人債発行費償却額		56,580	32,171	△24,409
固定資産除却損		59,182	19,962	△39,220
不動産等売却益		△860,929	—	860,929
受取利息		△19,109	△16,298	2,811
支払利息		933,736	1,304,828	371,091
営業未収入金の増加・減少額		48,493	△127,572	△176,066
未収消費税等の増加・減少額		1,165,935	△1,208,067	△2,374,002
長期前払費用の増加・減少額		9,345	8,061	△1,284
営業未払金の増加・減少額		△269,174	175,439	444,613
未払消費税等の増加・減少額		96,001	△96,001	△192,002
未払金の増加・減少額		58,952	△26,499	△85,451
未払費用の増加・減少額		238,994	△114,119	△353,114
前受金の増加・減少額		23,448	206,384	182,935
預り金の増加・減少額		△18,319	△180,767	△162,447
その他		△112,131	142,577	254,708
小 計		11,480,433	10,425,931	△1,054,502
利息の受取額		19,109	16,298	△2,811
利息の支払額		△753,028	△1,163,054	△410,026
法人税等の支払額		△15,048	△22,450	△7,402
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,731,467	9,256,724	△1,474,743
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		—	△2,405,589	△2,405,589
信託有形固定資産の取得による支出		△32,246,410	△71,337,517	△39,091,107
信託有形固定資産の売却による収入		24,631,693	—	△24,631,693
預り敷金保証金の収入		—	39,558	39,558
信託預り敷金保証金の支出		△7,305,105	△4,756,685	2,548,419
信託預り敷金保証金の収入		5,500,909	3,270,449	△2,230,459
信託無形固定資産の取得による支出		△1,940,920	△5,520	1,935,400
信託差入敷金保証金の支出		△200,400	△10,050	190,350
信託差入敷金保証金の収入		11,803	7,500	△4,303
その他の投資その他の資産の取得による支出		△2,000	△13,076	△11,076
その他の投資その他の資産の減少による収入		158,795	—	△158,795
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,391,632	△75,210,931	△63,819,298
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期投資法人債の発行による収入		—	24,938,686	24,938,686
短期借入金の借入による収入		14,500,000	34,870,000	20,370,000
短期借入金の返済による支出		△40,000,000	—	40,000,000
投資法人債の発行による収入		34,826,400	—	△34,826,400
分配金の支払額		△6,081,509	△6,396,029	△314,520
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,244,891	53,412,656	50,167,765
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,584,726	△12,541,550	△15,126,276
V 現金及び現金同等物の期首残高		24,431,228	27,015,954	2,584,726
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※		27,015,954	14,474,403	△12,541,550

## （6）注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前 期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当 期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 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 信託車両運搬具 4年 信託工具器具備品 2～39年  ② 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。	① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～39年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 工具器具備品・ 信託工具器具備品 2～39年 （追加情報） 平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づき取得価額の5%まで減価償却を実施した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これに伴う営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響額は軽微であります。 ② 信託その他無形固定資産 同左 ③ 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 同左

期別 項目	前 期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当 期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
3. 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、本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。</p> <p>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64,231千円であります。</p>	<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、本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。</p> <p>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54,313千円であります。</p>
4. 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>	同左
5. 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	<p>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。</p>	同左

項目	期別	前 期	当 期
		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項		<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具器具備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金保証金 (6)信託預り敷金保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>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>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金保証金 (6)信託預り敷金保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

## 〔会計処理方法の変更に関する注記〕

前 期	当 期
自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
<p>（繰延資産の処理方法）</p> <p>従来、投資法人債発行費は、3年間で均等額を償却しておりましたが、当期から投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。</p> <p>本投資法人は資金調達が多様化にともない更なる投資法人債の発行が予想されております。この変更は、投資法人債発行費を資金調達費の一環として位置づけ、投資法人債の償還までの期間にわたり償却することにより、一層の期間損益計算の適正化をはかるものであります。</p> <p>この結果、従来の方法に比べて、経常利益及び税引前当期純利益が27,599千円増加しております。</p>	<hr/>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 平成19年8月31日現在	当 期 平成20年2月29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>信託建物</td><td style="text-align: right;">99,062,488</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">5,380,594</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">343,317</td></tr> <tr><td>信託車両運搬具</td><td style="text-align: right;">308</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">722,924</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">154,538,442</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">260,048,075</td></tr> </table> <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>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">72,243,683</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">72,243,683</td></tr> </table> <p>なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 133,035 千円）及び根抵当権（極度額 558,872 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	99,062,488	信託構築物	5,380,594	信託機械及び装置	343,317	信託車両運搬具	308	信託工具器具備品	722,924	信託土地	154,538,442	合 計	260,048,075	信託預り敷金保証金	72,243,683	合 計	72,243,683	<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>信託建物</td><td style="text-align: right;">97,947,205</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">5,340,496</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">340,227</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">738,384</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">154,678,094</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">259,044,408</td></tr> </table> <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>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">68,116,439</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">68,116,439</td></tr> </table> <p>なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 133,035 千円）及び根抵当権（極度額 558,872 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	97,947,205	信託構築物	5,340,496	信託機械及び装置	340,227	信託工具器具備品	738,384	信託土地	154,678,094	合 計	259,044,408	信託預り敷金保証金	68,116,439	合 計	68,116,439
信託建物	99,062,488																																		
信託構築物	5,380,594																																		
信託機械及び装置	343,317																																		
信託車両運搬具	308																																		
信託工具器具備品	722,924																																		
信託土地	154,538,442																																		
合 計	260,048,075																																		
信託預り敷金保証金	72,243,683																																		
合 計	72,243,683																																		
信託建物	97,947,205																																		
信託構築物	5,340,496																																		
信託機械及び装置	340,227																																		
信託工具器具備品	738,384																																		
信託土地	154,678,094																																		
合 計	259,044,408																																		
信託預り敷金保証金	68,116,439																																		
合 計	68,116,439																																		
<p>※2. クレジット・ファシリティ契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・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、本契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td style="text-align: right;">130,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">38,230,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">91,770,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000	借入実行残高	38,230,000	差引額	91,770,000	<p>※2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン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。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td style="text-align: right;">155,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">73,100,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">81,900,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td style="text-align: right;">25,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	155,000,000	借入実行残高	73,100,000	差引額	81,900,000	コミットメント・ライン契約の総額	25,000,000	借入実行残高	—	差引額	25,000,000																
クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000																																		
借入実行残高	38,230,000																																		
差引額	91,770,000																																		
クレジット・ファシリティ契約の総額	155,000,000																																		
借入実行残高	73,100,000																																		
差引額	81,900,000																																		
コミットメント・ライン契約の総額	25,000,000																																		
借入実行残高	—																																		
差引額	25,000,000																																		

<p style="text-align: center;">前 期 平成 19 年 8 月 31 日現在</p>	<p style="text-align: center;">当 期 平成 20 年 2 月 29 日現在</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ダイエーから、平成 15 年 11 月 1 日以降の月額賃料が 68,478,388 円であることの確認等を求める賃料減額請求訴訟を提起され、本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。当該賃料減額請求訴訟は、平成 19 年 5 月 23 日付で東京地方裁判所から当該月額賃料を 73,312,388 円として当該減額請求の一部を認める旨の判決が言い渡されましたが、本投資法人は東京高等裁判所に平成 19 年 6 月 5 日付で控訴いたしました。また、当該物件の信託受託者は、株式会社ダイエーに対し、平成 18 年 8 月 8 日付で賃料増額請求訴訟を提起しておりますが、かかる訴訟について、平成 19 年 2 月 19 日付で株式会社ダイエーから反訴を提起されており現在係争中です。</p> <p>仮に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、株式会社ダイエーに対して総額 579 百万円（平成 19 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>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ダイエーから、平成 15 年 11 月 1 日以降の月額賃料が 68,478,388 円であることの確認等を求める賃料減額請求訴訟を提起され、本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。当該賃料減額請求訴訟は、平成 19 年 5 月 23 日付で東京地方裁判所から当該月額賃料を 73,312,388 円として当該減額請求の一部を認める旨の判決が言い渡されましたが、本投資法人は東京高等裁判所に平成 19 年 6 月 5 日付で控訴いたしました。また、当該物件の信託受託者は、株式会社ダイエーに対し、平成 18 年 8 月 8 日付で賃料増額請求訴訟を提起しておりますが、かかる訴訟について、平成 19 年 2 月 19 日付で株式会社ダイエーから反訴を提起されており現在係争中です。</p> <p>仮に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、株式会社ダイエーに対して総額 668 百万円（平成 20 年 2 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. 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>※ 4. 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〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 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)
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 16,291,748 受取水道光熱費 626,034 その他賃料収入 711,750 不動産賃貸事業収益合計 17,629,533	<b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 17,512,461 受取水道光熱費 582,244 その他賃料収入 614,157 不動産賃貸事業収益合計 18,708,863
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 502,991 建物管理委託費 650,894 水道光熱費 799,805 公租公課 1,831,180 修繕費 124,486 保険料 68,697 信託報酬 125,684 支払賃料 819,909 その他賃貸事業費用 589,980 減価償却費 3,659,806 固定資産除却損 59,182 不動産賃貸事業費用合計 9,232,620	<b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 386,046 建物管理委託費 782,564 水道光熱費 667,520 公租公課 1,719,509 修繕費 40,552 保険料 71,618 信託報酬 134,610 支払賃料 934,184 その他賃貸事業費用 355,757 減価償却費 4,160,007 固定資産除却損 19,962 不動産賃貸事業費用合計 9,272,335
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</b> 8,396,912	<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</b> 9,436,528
※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	
<b>博多リバレイン／イニミニマニモ</b> (準共有持分割合 50%の譲渡)	
不動産等売却収入 7,220,000 不動産等売却原価 6,375,415 その他売却費用 13,154 不動産等売却益 831,430	
<b>ワンダーシティ</b>	
不動産等売却収入 19,400,000 不動産等売却原価 17,463,246 その他売却費用 1,907,254 不動産等売却益 29,499	

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日
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	発行する投資口の総数                    2,000,000 口
発行済投資口数                            386,502 口	発行済投資口数                            386,502 口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 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 (平成 19 年 8 月 31 日現在)                    (単位：千円)	※ 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 20 年 2 月 29 日現在)                    (単位：千円)
現金及び預金                                    15,613,878	現金及び預金                                    4,093,989
信託現金及び信託預金                        11,402,076	信託現金及び信託預金                        10,380,414
現金及び現金同等物                            27,015,954	現金及び現金同等物                            14,474,403

## 〔リース取引に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日																																																																				
<p>1. 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（借主側）</p> <p>(1) 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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <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 style="text-align: right;">82,647</td> <td style="text-align: right;">33,916</td> <td style="text-align: right;">48,731</td> </tr> <tr> <td>信託機械 及び装置</td> <td style="text-align: right;">38,742</td> <td style="text-align: right;">12,327</td> <td style="text-align: right;">26,415</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">121,389</td> <td style="text-align: right;">46,243</td> <td style="text-align: right;">75,146</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">27,613 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">47,532 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">75,146 千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">14,093 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">14,093 千円</td> </tr> </table> <p>(4) 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。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引（貸主側）</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">24,634,367 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">165,762,088 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">190,396,455 千円</td> </tr> </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	82,647	33,916	48,731	信託機械 及び装置	38,742	12,327	26,415	合計	121,389	46,243	75,146	1年以内	27,613 千円	1年超	47,532 千円	合計	75,146 千円	支払リース料	14,093 千円	減価償却費相当額	14,093 千円	未経過リース料		1年以内	24,634,367 千円	1年超	165,762,088 千円	合計	190,396,455 千円	<p>1. 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（借主側）</p> <p>(1) 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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <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 style="text-align: right;">79,114</td> <td style="text-align: right;">41,873</td> <td style="text-align: right;">37,240</td> </tr> <tr> <td>信託機械 及び装置</td> <td style="text-align: right;">38,742</td> <td style="text-align: right;">15,849</td> <td style="text-align: right;">22,893</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">117,856</td> <td style="text-align: right;">57,722</td> <td style="text-align: right;">60,133</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">26,742 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">33,391 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60,133 千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">13,644 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13,644 千円</td> </tr> </table> <p>(4) 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。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引（貸主側）</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">28,026,961 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">195,001,001 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">223,027,963 千円</td> </tr> </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	79,114	41,873	37,240	信託機械 及び装置	38,742	15,849	22,893	合計	117,856	57,722	60,133	1年以内	26,742 千円	1年超	33,391 千円	合計	60,133 千円	支払リース料	13,644 千円	減価償却費相当額	13,644 千円	未経過リース料		1年以内	28,026,961 千円	1年超	195,001,001 千円	合計	223,027,963 千円
	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	82,647	33,916	48,731																																																																		
信託機械 及び装置	38,742	12,327	26,415																																																																		
合計	121,389	46,243	75,146																																																																		
1年以内	27,613 千円																																																																				
1年超	47,532 千円																																																																				
合計	75,146 千円																																																																				
支払リース料	14,093 千円																																																																				
減価償却費相当額	14,093 千円																																																																				
未経過リース料																																																																					
1年以内	24,634,367 千円																																																																				
1年超	165,762,088 千円																																																																				
合計	190,396,455 千円																																																																				
	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	79,114	41,873	37,240																																																																		
信託機械 及び装置	38,742	15,849	22,893																																																																		
合計	117,856	57,722	60,133																																																																		
1年以内	26,742 千円																																																																				
1年超	33,391 千円																																																																				
合計	60,133 千円																																																																				
支払リース料	13,644 千円																																																																				
減価償却費相当額	13,644 千円																																																																				
未経過リース料																																																																					
1年以内	28,026,961 千円																																																																				
1年超	195,001,001 千円																																																																				
合計	223,027,963 千円																																																																				

## 〔税効果会計に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(流動)</p> <p>未払事業税損金不算入額 2,302</p> <p>不動産取得税損金不算入額 8,487</p> <p>合計 10,789</p> <p>(固定)</p> <p>借地権償却等 20,661</p> <p>評価性引当金 △20,661</p> <p>合計 —</p> <p>繰延税金資産合計 10,789</p> <p>繰延税金資産の純額 10,789</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(流動)</p> <p>未払事業税損金不算入額 1,374</p> <p>不動産取得税損金不算入額 8,487</p> <p>合計 9,861</p> <p>(固定)</p> <p>借地権償却等 30,015</p> <p>評価性引当金 △30,015</p> <p>合計 —</p> <p>繰延税金資産合計 9,861</p> <p>繰延税金資産の純額 9,861</p>
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 42.05</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △41.96</p> <p>評価性引当金の増減 0.14</p> <p>その他 △0.03</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.20</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 42.05</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △41.96</p> <p>評価性引当金の増減 0.15</p> <p>その他 △0.02</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22</p>

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日
<p>1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。</p> <p>2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。</p> <p>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。</p> <p>4. 兄弟会社等 該当事項はありません。</p>	<p>1. 親会社及び法人主要株主等 同左</p> <p>2. 役員及び個人主要株主等 同左</p> <p>3. 子会社等 同左</p> <p>4. 兄弟会社等 同左</p>

## 〔投資口1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日
1口当たり純資産額 665,354 円 1口当たり当期純利益 16,549 円 1口当たり当期純利益は、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。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 664,670 円 1口当たり当期純利益 15,865 円 1口当たり当期純利益は、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。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日
当期純利益(千円)	6,396,342	6,131,888
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純利益(千円)	6,396,342	6,131,888
期中平均投資口数(口)	386,502	386,502

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## (7) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておりません。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
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
平成18年9月21日	公募増資	78,000	380,502	64,263	245,821	注9
平成18年9月27日	第三者割当増資	6,000	386,502	4,943	250,764	注10

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて本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。

注9. 1口当たり発行価格852,600円（引受価額823,890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、公募新投資口を発行いたしました。

注10. 1口当たり発行価額823,890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。

## 4. 役員の異動

投資法人及び資産運用会社のいずれも、該当事項はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 平成19年8月31日現在		当期 平成20年2月29日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	—	—	2,403	0.4
信託不動産	東京及び東京周辺都市部	213,604 (注2)	43.7	279,104 (注2)	51.0
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	168,030	34.4	169,829	31.1
	その他の政令都市及びその周辺部	75,044	15.3	74,768	13.7
	小計	456,679	93.4	523,702	95.8
預金・その他の資産		32,067	6.6	20,724	3.8
資産総額計		488,747	100.0	546,831	100.0

注1. 保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっております。

注2. 「(仮称) 神宮前4丁目 East プロジェクト」の一部保有資産が含まれております。

## (2) 保有資産の概要

平成20年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	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
東戸塚 オーロラシティ (信託受益権)	51,466	151,429.78	151,429.78	100.0	7.4	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	31,636	85,075.32	84,932.74	99.8	11.8	商業施設
イオン八千代緑が丘 ショッピングセンター (信託受益権)	30,993	132,294.48	132,294.48	100.0	3.6	商業施設
イオンモール 鶴見リーファ (信託受益権)	30,057	138,538.63	138,538.63	100.0	4.7	商業施設
さいたま浦和 8953 ビル (信託受益権) (注6)	27,670	64,236.71	64,236.71	100.0	—	商業施設
ジャイル (信託受益権) (注5)	22,955	4,934.28	4,934.28	100.0	2.7	商業施設
イオンモール 伊丹テラス (信託受益権)	20,182	150,503.77	150,503.77	100.0	3.1	商業施設
河原町オーパ (信託受益権)	18,947	18,848.20	18,848.20	100.0	1.8	商業施設

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	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
イオンモール大和 (信託受益権)	16,678	85,226.68	85,226.68	100.0	2.9	商業施設
エスパ川崎 (信託受益権)	15,022	65,313.47	65,313.47	100.0	2.6	商業施設
合 計 (注2)	265,610	896,401.32	896,258.74	100.0	42.0	

- 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。
- 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。
- 注5. 平成19年10月19日に借地権付建物を追加取得したことにより「ジャイル敷地」から「ジャイル」に物件名称を変更いたしました。
- 注6. 区分所有物件である旨を明確にするため「浦和パルコ」から「さいたま浦和8953ビル」に物件名称を変更いたしました。また、賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

平成20年2月29日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注3)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (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	13,100	9,727
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二 丁目1番、2番他	不動産信託 受益権	65,313.47	16,210	15,022
大阪心斎橋 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	17,100	13,591
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	8,850	7,761
博多リバレイン / イニ ミニマニモ (注4)	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	25,919.35	7,490	6,621
イトーヨーカドー 鳴海店	愛知県名古屋市長区浦里三丁目 232	不動産信託 受益権	50,437.91	8,160	7,988
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	7,660	5,342
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	85,075.32	37,500	31,636
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	14,700	10,455
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	1,568

不動産等の名称	所在地 (注3)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
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	8,160	6,666
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	12,500
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	1,660	1,252
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	1,479.10	4,290	2,780
イオンモール東浦	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	129,124.73	11,700	8,509
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	15,300	13,038
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	11,700	8,416
ジャイル(注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目10番 1号	不動産信託 受益権	4,934.28	30,500	22,955
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	1,410	886
イトーヨーカドー 綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二 丁目8番1号	不動産信託 受益権	16,549.50	5,940	5,029
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2 号他	不動産信託 受益権	20,983.43	13,100	11,968
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	14,800	12,227
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	1,530	996
イオンモール大和	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	20,800	16,678
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	8,110	5,673
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	7,920	6,177
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	12,900	11,398
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	3,484	2,673
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市昭和区広路町字 石坂2番1号	不動産信託 受益権	63,778.44	4,220	3,860
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市金城五丁目10番2 号	不動産信託 受益権	79,090.48	12,000	10,812
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	4,420	4,168
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	13,200	13,364

不動産等の名称	所在地 (注3)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
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	25,606.48	6,670	5,498
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	151,429.78	50,500	51,466
大宮サティ	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目574番1号	不動産信託 受益権	75,344.90	6,690	6,330
ロックシティ大垣	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	5,260	4,793
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託 受益権	18,848.20	18,400	18,947
イオン上田 ショッピングセンター	長野県上田市常田二丁目12番18号	不動産信託 受益権	61,349.07	9,700	9,555
イオンモール鶴見 リーファ	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託 受益権	138,538.63	31,300	30,057
イオンモール伊丹 テラス	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託 受益権	150,503.77	20,300	20,182
イトーヨーカドー 四街道店	(仮換地)千葉県四街道市都市核北土地区画整理事業施行地区内街区番号5符号1	不動産信託 受益権	59,207.19	13,700	14,064
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託 受益権	58,767.20	10,400	10,417
イオン八千代緑が丘 ショッピングセンター	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託 受益権	132,294.48	30,900	30,993
神宮前68953ビル	東京都渋谷区神宮前6丁目28番3号	不動産	670.43	2,700	2,403
さいたま浦和8953ビル (注7)	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町11番1号	不動産信託 受益権	64,236.71	29,300	27,670
合計			2,427,216.15	591,804	524,136

注1. 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、本投資法人は不動産鑑定士(シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所)による鑑定評価に基づく鑑定評価額を記載しております。

注2. 「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。

注3. 「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います。

注4. 「博多リブレイン/イニミニマモ」につきましては、平成19年8月1日に所有持分を一部売却したことにより、準共有持分割合50%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

注5. 平成19年10月19日に借地権付建物を追加取得したことにより「ジャイル敷地」から「ジャイル」に物件名称を変更いたしました。

注6. 「(仮称)神宮前4丁目Eastプロジェクト」は本投資法人の物件数には含めておりません。

注7. 区分所有物件である旨を明確にするため「浦和パルコ」から「さいたま浦和8953ビル」に物件名称を変更いたしました。

本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				当期			
	自平成19年3月1日至平成19年8月31日				自平成19年9月1日至平成20年2月29日			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
仙台中山 ショッピングセンター	2	100.0	464	2.6	2	100.0	451	2.4
エスパ川崎	5	100.0	492	2.8	5	100.0	491	2.6
大阪心斎橋 8953 ビル	1	100.0	407	2.3	1	100.0	407	2.2
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	1	100.0	274	1.6	1	100.0	274	1.5
博多リバレイン/ イニミニマニモ (注4)	68	88.4	987	5.6	70	96.9	552	2.9
イトーヨーカドー 鳴海店	1	100.0	330	1.9	1	100.0	264	1.4
南青山 8953 ビル	3	100.0	168	1.0	3	100.0	217	1.2
ならファミリー	133	99.7	2,176	12.4	134	99.8	2,200	11.8
あびこショッピング プラザ	53	100.0	701	4.0	54	100.0	741	4.0
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	78	0.4	1	100.0	78	0.4
イトーヨーカドー 上福岡東店	1	100.0	256	1.5	1	100.0	256	1.4
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	444	2.5	1	100.0	444	2.4
代官山 8953 ビル	1	100.0	39	0.2	1	100.0	37	0.2
原宿フェイス 8953 ビル	5	100.0	98	0.6	5	100.0	103	0.5
イオンモール東浦	1	100.0	375	2.1	1	100.0	383	2.0
イオン香椎浜 ショッピングセンター	1	100.0	477	2.7	1	100.0	477	2.5
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	1	100.0	378	2.1	1	100.0	378	2.0
ジャイル (注5)	1	100.0	190	1.1	17	100.0	500	2.7
エスキス表参道 アネックス	2	100.0	27	0.2	2	100.0	33	0.2
イトーヨーカドー 網島店	1	100.0	180	1.0	1	100.0	180	1.0
ビックカメラ立川店	2	100.0	385	2.2	2	100.0	389	2.1
板橋サティ	1	100.0	673	3.8	1	100.0	644	3.4

不動産等の名称	前期				当期			
	自平成19年3月1日		至平成19年8月31日		自平成19年9月1日		至平成20年2月29日	
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
北青山 8953 ビル	2	100.0	34	0.2	2	100.0	34	0.2
イオンモール大和	1	100.0	534	3.0	1	100.0	534	2.9
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.5	1	100.0	261	1.4
戸畑サティ	1	100.0	315	1.8	1	100.0	315	1.7
ジャスコシティ高槻	1	100.0	411	2.3	1	100.0	413	2.2
自由が丘 8953 ビル	11	100.0	91	0.5	11	100.0	91	0.5
ワンダーシティ (注6)	-	-	634	3.6	-	-	-	-
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	0.9	2	100.0	164	0.9
ジャスコ那覇店	1	100.0	388	2.2	1	100.0	389	2.1
チアーズ銀座	9	100.0	123	0.7	9	100.0	112	0.6
ジャスコシティ西大津	1	100.0	375	2.1	1	100.0	375	2.0
京都ファミリー	62	99.1	677	3.8	62	99.4	664	3.5
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,380	7.8	4	100.0	1,379	7.4
大宮サティ	1	100.0	210	1.2	1	100.0	202	1.1
ロックシティ大垣	1	100.0	328	1.9	1	100.0	332	1.8
河原町オーパ	1	100.0	348	2.0	1	100.0	341	1.8
イオン上田 ショッピングセンター	1	100.0	297	1.7	1	100.0	297	1.6
イオンモール 鶴見リーファ	1	100.0	860	4.9	1	100.0	887	4.7
イオンモール 伊丹テラス	1	100.0	578	3.3	1	100.0	572	3.1
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	3	0.0	1	100.0	290	1.5
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	1	100.0	2	0.0	1	100.0	577	3.1
イオン八千代緑が丘 ショッピングセンター	-	-	-	-	1	100.0	673	3.6
神宮前 6 8953 ビル	-	-	-	-	2	45.9	9	0.0
さいたま浦和 8953 ビル (注7)	-	-	-	-	1	100.0	-	-
合計 (注3)	390	99.8	17,629	100.0	414	99.9	18,708	100.0

- 注1. 「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額を記載しております。
- 注2. 稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第二位を四捨五入しております。
- 注3. 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4. 「博多リバレイン／イニミニマニモ」につきましては、第11期中（平成19年8月1日）に所有持分を一部売却し、第12期においては準共有持分割合50%を保有しております。
- 注5. 平成19年10月19日に借地権付建物を追加取得したことにより「ジャイル敷地」から「ジャイル」に物件名称を変更いたしました。
- 注6. 平成19年8月31日付で譲渡しております。
- 注7. 区分所有物件である旨を明確にするため「浦和パルコ」から「さいたま浦和8953ビル」に物件名称を変更いたしました。また、賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。