

不動産投信発行者名 日本リートファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8953 (URL <http://www.jrf-reit.com>) 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・ユービー・エス・リアルティ株式会社
 責任者役職名 常務執行役員
 氏名 南 俊一 TEL : 03-5293-7081
 決算役員会開催日 平成 18 年 10 月 16 日
 分配金支払開始日 平成 18 年 11 月 20 日 (予定)

1. 平成 18 年 8 月期の運用、資産の状況（平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 8 月期	14,998	15.0	6,003	13.5	5,120	6.7	5,114	6.7
18 年 2 月期	13,046	6.7	5,290	6.4	4,796	9.1	4,795	9.1

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率 (年換算値)	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率 (年換算値)	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	18 年 8 月期	16,908 円	2.7%	(5.4) %	1.4%	(2.8) %
18 年 2 月期	15,851 円	2.7%	(5.5) %	1.5%	(3.0) %	36.8%

(注)

- ①平成 18 年 2 月期の計算期間は平成 17 年 9 月 1 日から平成 18 年 2 月 28 日までの 181 日間、平成 18 年 8 月期の計算期間は平成 18 年 3 月 1 日から平成 18 年 8 月 31 日までの 184 日間です。
- ②1 口当たりの当期純利益は上記の計算期間の日数による加重平均投資口数により算出しております。又、平成 18 年 2 月期に新投資口の追加発行を行っておりますが、平成 18 年 2 月期の 1 口当たり当期純利益は新投資口に対する金銭の分配の起算日（平成 17 年 9 月 1 日、期首）に追加発行があったものとして計算した加重平均投資口 (302,502 口) により算出しております。なお、平成 18 年 2 月期における期末発行済投資口数は 302,502 口であり、期末 1 口当たり当期純利益は上記の金額と同額となります。
- ③会計処理の方法の変更 無
- ④営業収益、営業利益、経常利益、当期純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。
- ⑤純資産当期純利益率、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います。

(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
18 年 8 月期	16,909 円	5,115 百万円	0 円	－ 百万円	100.0%	2.7 %
18 年 2 月期	15,851 円	4,794 百万円	0 円	－ 百万円	99.9%	2.6 %

(注) 配当性向については小数点第 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
18 年 8 月期	394,376 百万円	186,672 百万円	47.3 %	617,095 円
18 年 2 月期	339,844 百万円	186,352 百万円	54.8 %	616,037 円

(注) 期末発行投資口数 平成 18 年 8 月期 302,502 口、平成 18 年 2 月期 302,502 口

2. 平成 19 年 2 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）及び平成 19 年 8 月期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）の運用状況の予想

	営業収益	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
19 年 2 月期	16,680 百万円	6,204 百万円	6,196 百万円	16,030 円	0 円
19 年 8 月期	17,556 百万円	5,815 百万円	5,807 百万円	15,025 円	0 円

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 19 年 2 月期) 16,030 円、(平成 19 年 8 月期) 15,025 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純利益、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

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) 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。

(2) 三菱UFJ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、①当投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務、②当投資証券の発行に関する事務、③機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、④計算に関する事務、⑤投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、⑥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、⑦会計帳簿の作成に関する事務、及び⑧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。

(3) 株式会社三菱東京UFJ銀行（「投資法人債に関する一般事務受託者」）

投資法人債に関する一般事務受託者として、①投資法人債券の発行に関する事務及び期中における事務、②投資法人債の名義書換に関する事務、③投資法人債の元利金の支払に関する事務、④投資法人債権者からの申出の受付等の事務を行います。

(4) 税理士法人プライスウォーターハウスクーパース（「納税事務に関する一般事務受託者」）

当投資法人からの委託に基づき、納税事務に関する一般事務受託者として、税務サービスに係る契約に従い、納税に関する事務を行います。ただし、税金の支払に関する業務を除きます。

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

運用方針としては、全国に点在する商業施設不動産のみを運用対象としつつ、「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物件」と「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物件」との最適な組合せによるポートフォリオ構築を基本としております。

(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、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）して以来、着実に物件を取得し、成長を続けてまいりました。

当投資法人は、上場直後の第1期中に4物件を取得し実質的な運用を開始して以来、第3期中に6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件をそれぞれ取得し、第5期末（平成16年8月31日）には当初設定した上場後3年以内に総資産額2,000億円という目標を半年以上前倒しで達成しました。更に、第6期中に4物件、第7期中に8物件、第8期中に2物件、第9期中に3物件をそれぞれ取得し、第9期末（平成18年8月31日）において、合計37物件（総資産額3,943億円）を運用するに至りました。

ii 運用実績

当投資法人は、主として好立地の「都心型商業店舗ビル」や質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う「郊外型ショッピングセンター」、「ロードサイド型店舗」等の全国に点在する多岐にわたるタイプの商業施設を投資対象としています。また、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる「インカム型資産」と、テナントの入替えや稼働率の引上げ等によりキャッシュ・フローや物件価値の成長を積極的に目指す「グロース型資産」に分類される投資対象資産により構成される最適なポートフォリオの構築を基本戦略としています。

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

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

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

iii 資金調達の詳細

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

当期末の借入金残高は、約870億円、その内訳は、短期借入金残高約820億円、長期借入金残高50億円です。また、当投資法人は、平成17年1月11日付で行われた国内無担保投資法人債の発行にかかる包括決議に基づき、第8期中に第3回公募投資法人債（10年間、100億円）を発行しました。これにより第1回債、2回債を合わせて投資法人債残高は450億円となっております。

② エクイティファイナンス

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

また、機動的な投資口の発行による資金調達を可能にするため、上場不動産投資法人として初めて、平成17年8月26日付で発行登録書を関東財務局長に提出し、総額1,000億円の投資証券の募集に関する発行登録を行っております。本書の日付現在の出資総額は2,507億円、発行済投資口総数は386,502口となっております。

iv 業績及び分配の概要

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

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金

の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は16,909円となりました。

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

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

ii 対処すべき課題

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

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

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

当投資法人は、今後も保有物件の水道光熱費・保険料の削減等の経費節減に継続的に取り組みます。特に「グロース型資産」については、プロパティ・マネジメント会社と連携し、リニューアル、専門店の入替え等により物件競争力を強化及び維持し、集客力の増大及び売上拡大につながる販売促進等の実施によりポートフォリオ全体の収益の向上及びキャッシュ・フローの拡大を進めます。

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

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

iii 次期の業績の見通し

第10期(平成18年9月1日～平成19年2月28日)の運用状況につきましては、営業収益16,680百万円、経常利益6,204百万円、当期純利益6,196百万円、1口当り分配金16,030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、6ページ記載の「第10期(平成18年9月1日～平成19年2月28日)及び第11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、第11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)の運用状況につきましても、6ページ記載の「第10期(平成18年9月1日～平成19年2月28日)及び第11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)運用状況の予想の前提条件」に基づき、営業収益17,556百万円、経常利益5,815百万円、当期純利益5,807百万円、1口当り分配金15,025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。

第10期(平成18年9月1日～平成19年2月28日)及び第11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第10期 平成18年9月1日～平成19年2月28日(181日) 第11期 平成19年3月1日～平成19年8月31日(184日)
保有資産	第9期取得資産に、河原町OPA、イオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・テラス及びダイヤモンドシティ・リーファ(以下、「新規4物件」といいます。)を加えた計41物件を前提としております。 なお、実際には新規物件の追加取得、又は既存物件の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18年8月31日現在の181,557,646,160円に、平成18年9月21日の公募増資による78,000口及び平成18年9月27日のオーバーアロットメントによる売出に伴う第三者割当6,000口を加え、出資総額は250,764,406,160円、発行投資口総数は386,502口を前提としております。 なお、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	平成18年8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・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52%となっておりますが、平成18年9月21日の公募増資及び平成18年9月27日のオーバーアロットメントによる売出に伴う第三者割当により、新規4物件を考慮した第10期及び第11期それぞれの決算期末までの負債比率は、概ね45%の水準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18年中に取得又は取得予定の信託受益権7物件にかかる固定資産税等相当額については第11期以降の費用に計上いたします。なお、上記7物件に関して、第11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、632百万円と想定しております。
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10期及び第11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. 新規取得予定4物件を含めた41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 8953 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
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市	都市型商業店舗ビル	12,618
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 8953 ビル	東京都港区	都市型商業店舗ビル	5,350
ならファミリー	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
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	郊外型ショッピングセンター	1,616
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市	郊外型ショッピングセンター	6,900
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	郊外型ショッピングセンター	13,212
代官山 8953 ビル	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	1,235
原宿フェイス 8953 ビル	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	2,770
イオン東浦ショッピングセンター	愛知県知多郡	郊外型ショッピングセンター	6,700
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市	郊外型ショッピングセンター	13,300
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市	郊外型ショッピングセンター	9,260
エスキス表参道跡地	東京都渋谷区	都市型商業店舗用地	14,712
エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	860
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市	郊外型ショッピングセンター	5,000
ビックカメラ立川店	東京都立川市	都市型商業店舗ビル	11,920
板橋サティ	東京都板橋区	郊外型ショッピングセンター	12,400
北青山 8953 ビル	東京都港区	都市型商業店舗ビル	989
イオン大和ショッピングセンター	神奈川県大和市	郊外型ショッピングセンター	16,823
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	郊外型ショッピングセンター	6,100
戸畑サティ	福岡県北九州市	郊外型ショッピングセンター	6,290
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市	郊外型ショッピングセンター	11,700
自由が丘 8953 ビル	東京都目黒区	都市型商業店舗ビル	2,700
ワンダーシティ	愛知県名古屋市	郊外型ショッピングセンター	15,940
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市	郊外型ショッピングセンター	3,700
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市	郊外型ショッピングセンター	10,700
チアーズ銀座	東京都中央区	都市型商業店舗ビル	4,200
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市	郊外型ショッピングセンター	13,100
京都ファミリー	京都府京都市	郊外型ショッピングセンター	5,340
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	郊外型ショッピングセンター	50,500
大宮サティ	埼玉県さいたま市	郊外型ショッピングセンター	6,133
ロックシティ大垣	岐阜県大垣市	郊外型ショッピングセンター	4,950
		既存物件合計	369,891
新規取得予定物件名	所在地	種類	取得予定 価額 (百万円)
河原町OPA	京都府京都市	都市型商業店舗ビル	18,500
イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	郊外型ショッピングセンター	9,500
ダイヤモンドシティ・テラス	兵庫県伊丹市	郊外型ショッピングセンター	20,300
ダイヤモンドシティ・リーファ	大阪府大阪市	郊外型ショッピングセンター	31,100
		新規取得予定物件合計	79,400

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

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

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 18 年 8 月 31 日現在)		前 期 (平成 18 年 2 月 28 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	%
I 流動資産						
現金及び預金	6,021,809		14,053,581		△8,031,772	
信託現金及び信託預金	9,409,239		9,747,804		△338,565	
営業未収入金	621,009		610,094		10,915	
未収消費税等	991,244		23,018		968,226	
その他の流動資産	486,471		358,273		128,197	
流動資産合計	17,529,774	4.5	24,792,773	7.3	△7,262,998	△29.3
II 固定資産 ※1						
1.有形固定資産						
信託建物	145,775,020		117,886,080		27,888,940	
減価償却累計額	11,709,938		9,102,505		2,607,432	
信託構築物	6,630,108		6,165,914		464,193	
減価償却累計額	866,682		695,187		171,495	
信託機械及び装置	604,211		405,927		198,284	
減価償却累計額	82,427		59,487		22,939	
信託工具器具備品	1,380,288		1,210,145		170,142	
減価償却累計額	337,787		264,624		73,162	
信託土地	224,234,151		188,740,076		35,494,074	
有形固定資産合計	365,626,944	92.7	304,286,339	89.5	61,340,605	20.2
2.無形固定資産						
信託借地権	6,672,795		6,103,876		568,918	
信託その他無形固定資産	170,766		158,502		12,264	
無形固定資産合計	6,843,562	1.7	6,262,379	1.9	581,183	9.3
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	3,103,725		3,101,459		2,266	
投資有価証券	814,416		839,910		△25,493	
長期前払費用	130,903		135,948		△5,044	
繰延ヘッジ損失	—		33,229		△33,229	
その他の投資その他の資産	227,654		240,032		△12,377	
投資その他の資産合計	4,276,700	1.1	4,350,579	1.3	△73,878	△1.7
固定資産合計	376,747,207	95.5	314,899,297	92.7	61,847,909	19.6
III 繰延資産						
創業費	—		13,924		△13,924	
投資法人債発行費	99,108		138,705		△39,597	
繰延資産合計	99,108	0.0	152,629	0.0	△53,521	△35.1
資産合計	394,376,091	100.0	339,844,700	100.0	54,531,390	16.0

期 別 科 目	当 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)		前 期 (平成 18 年 2 月 28 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	761,172		821,214		△60,042	
短期借入金 ※ 2	82,070,000		25,000,000		57,070,000	
未払金	159,279		11,259		148,020	
未払費用	842,573		666,122		176,450	
未払法人税等	5,665		605		5,060	
前受金	1,341,128		1,011,514		329,613	
預り金	1,004,844		888,087		116,757	
一年以内返還予定 信託預り敷金保証金 ※ 1	4,515,058		4,466,738		48,320	
その他の流動負債	18,393		33,655		△15,262	
流動負債合計	90,718,115	23.0	32,899,197	9.7	57,818,917	175.7
II 固定負債						
投資法人債	45,000,000		45,000,000		—	
長期借入金	5,000,000		14,170,000		△9,170,000	
信託預り敷金保証金 ※ 1	66,985,271		61,389,578		5,595,693	
デリバティブ債務	—		33,229		△33,229	
固定負債合計	116,985,271	29.7	120,592,808	35.5	△3,607,536	△3.0
負債合計	207,703,387	52.7	153,492,005	45.2	54,211,381	35.3
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	181,557,646	46.0	—	—	—	—
2. 剰余金						
当期未処分利益	5,115,057		—	—	—	—
投資主資本合計	186,672,703	47.3	—	—	—	—
純資産合計	186,672,703	47.3	—	—	—	—
負債・純資産合計	394,376,091	100.0	—	—	—	—
出資の部						
I 出資総額 ※ 3						
出資総額	—	—	181,557,646	53.4	—	—
II 剰余金						
当期未処分利益	—	—	4,795,048		320,008	
剰余金合計	—	—	4,795,048	1.4	320,008	6.7
出資合計	—	—	186,352,695	54.8	320,008	0.2
負債・出資合計	—	—	339,844,700	100.0	54,531,390	16.0

B 損益計算書

期 別 科 目	当 期 〔自平成18年3月1日 至平成18年8月31日〕		前 期 〔自平成17年9月1日 至平成18年2月28日〕		増 減	
	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	%
I 営業損益の部						
1. 営業収益	14,998,542	100.0	13,046,876	100.0	1,951,666	15.0
貸貸事業収入 ※1	14,998,542		13,046,876		1,951,666	
2. 営業費用	8,995,260	60.0	7,756,747	59.5	1,238,512	16.0
貸貸事業費用 ※1	7,519,782		6,496,441		1,023,340	
不動産等売却損 ※2	—		16,245		△16,245	
その他業務費用						
匿名組合分配損	25,493		9,310		16,183	
資産運用報酬 ※3	1,186,755		970,025		216,730	
役員報酬	3,355		3,349		5	
資産保管委託報酬	58,930		53,429		5,500	
一般事務委託報酬	109,525		107,834		1,691	
その他費用	91,417		100,111		△8,693	
営業利益	6,003,281	40.0	5,290,128	40.5	713,153	13.5
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益	2,167	0.0	9,267	0.1	△7,099	△76.6
受取利息	1,117		68		1,049	
その他営業外収益	1,049		9,198		△8,149	
2. 営業外費用	885,213	5.9	502,441	3.9	382,771	76.2
支払利息	285,773		162,341		123,432	
投資法人債利息	308,340		205,099		103,241	
投資法人債発行費償却	39,597		39,597		—	
融資関連費用	57,966		35,193		22,773	
新投資口交付費	146,007		—		146,007	
新投資口発行費	—		32,992		△32,992	
創業費償却	13,924		13,924		—	
その他営業外費用	33,603		13,294		20,308	
経常利益	5,120,235	34.1	4,796,953	36.8	323,281	6.7
税引前当期純利益	5,120,235	34.1	4,796,953	36.8	323,281	6.7
法人税、住民税及び事業税	5,665		1,948		3,717	
法人税等調整額	△398		—		△398	
当期純利益	5,114,968	34.1	4,795,005	36.8	319,962	6.7
前期繰越利益	89		43		46	
当期末処分利益	5,115,057		4,795,048		320,008	

C 投資主資本等変動計算書

当期（自平成 18 年 3 月 1 日 至平成 18 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

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

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

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

E キャッシュ・フロー計算書

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

F 注記表

前期については、「重要な会計方針」及び「注記事項」を記載しております。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	当 期	前 期
項 目	〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	〔 自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日 〕
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合契約出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>	<p>有価証券 同左</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>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 信託工具器具備品 2～39年</p> <p>② 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>① 有形固定資産 同左</p> <p>② 信託その他無形固定資産 同左</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>②投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>③新投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>①創業費 同左</p> <p>②投資法人債発行費 同左</p> <p>③新投資口発行費 同左</p> <p>なお、平成17年9月14日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「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</p>

		<p>受手数料の支払いはありません。平成 17 年 9 月 14 日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、700,350 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、700,350 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</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、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</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 363,357 千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</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 35,262 千円であります。</p>
<p>5. リース取引の処理方法</p>	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>

期別 項目	当 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日 〕
6. ヘッジ会計の方法	<p>① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 当投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っております。</p>	<p>① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
7. 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
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</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</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p>

	(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 ② 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。 ③ 匿名組合出資持分に関する会計処理 匿名組合出資持分は、貸借対照表上、投資有価証券勘定で処理しております。匿名組合の損益の取込みについては、投資有価証券を相手勘定として損益の純額に対する持分相当額をその他業務収益費用として会計処理しております。	② 消費税等の処理方法 同左 ③ 匿名組合出資持分に関する会計処理 同左
--	---	---

〔会計方針の変更に関する注記〕

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

〔表示方法の変更に関する注記〕

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

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)	前 期 (平成 18 年 2 月 28 日現在)																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">74,461,697</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">3,102,449</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">178,968</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">295,796</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">111,830,144</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">189,869,057</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">55,620,892</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,620,892</td> </tr> </table> <p>なお、株式会社アイテックスの従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額 350,000 千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	74,461,697	信託構築物	3,102,449	信託機械及び装置	178,968	信託工具器具備品	295,796	信託土地	111,830,144	合 計	189,869,057	信託預り敷金保証金	55,620,892	合 計	55,620,892	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">54,683,298</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">3,123,036</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">90,314</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">262,676</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">80,186,519</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">138,345,845</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">51,636,856</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">51,636,856</td> </tr> </table> <p>なお、株式会社アイテックスの従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額 350,000 千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	54,683,298	信託構築物	3,123,036	信託機械及び装置	90,314	信託工具器具備品	262,676	信託土地	80,186,519	合 計	138,345,845	信託預り敷金保証金	51,636,856	合 計	51,636,856
信託建物	74,461,697																																
信託構築物	3,102,449																																
信託機械及び装置	178,968																																
信託工具器具備品	295,796																																
信託土地	111,830,144																																
合 計	189,869,057																																
信託預り敷金保証金	55,620,892																																
合 計	55,620,892																																
信託建物	54,683,298																																
信託構築物	3,123,036																																
信託機械及び装置	90,314																																
信託工具器具備品	262,676																																
信託土地	80,186,519																																
合 計	138,345,845																																
信託預り敷金保証金	51,636,856																																
合 計	51,636,856																																
<p>※2. バックアップ・ファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行とバックアップ・ファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 バックアップ・ファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">93,800,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">82,070,000 千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">11,730,000 千円</td> </tr> </table>		93,800,000 千円	借入実行残高	82,070,000 千円	差引額	11,730,000 千円	<p>※2. バックアップ・ファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行とバックアップ・ファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 バックアップ・ファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">93,800,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">68,800,000 千円</td> </tr> </table>		93,800,000 千円	借入実行残高	25,000,000 千円	差引額	68,800,000 千円																				
	93,800,000 千円																																
借入実行残高	82,070,000 千円																																
差引額	11,730,000 千円																																
	93,800,000 千円																																
借入実行残高	25,000,000 千円																																
差引額	68,800,000 千円																																

当 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)	前 期 (平成 18 年 2 月 28 日現在)				
<p>※ 3. 偶発債務</p> <p>前所有者は東戸塚オーロラシティの賃借人である株式会社西武百貨店及び株式会社ダイエーから、賃料減額請求訴訟を提起され、当投資法人はかかる訴訟を前所有者から承継しており現在係争中です。仮に株式会社西武百貨店及び株式会社ダイエーの減額請求が全額認められた場合には、株式会社西武百貨店に対して総額 1,371 百万円（平成 18 年 8 月末までの減額が認められた場合）とその利息及び株式会社ダイエーに対して総額 414 百万円（平成 18 年 8 月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うこととなります。</p> <p>なお、これらの訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</p>					
<p>※ 4. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <p>当期に係る注記は、「投資主資本等変動計算書に関する注記」として記載しております。</p>	<p>※ 3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">302,502 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	302,502 口
発行する投資口の総数	2,000,000 口				
発行済投資口数	302,502 口				
<p>※ 5. 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 6 項（改正後の投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項）に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>				

[損益計算書に関する注記]

当 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 〕 〔 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 9 月 1 日 〕 〔 至 平成 18 年 2 月 28 日 〕
<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 13,693,594 受取水道光熱費 646,000 その他賃料収入 658,947 不動産賃貸事業収益合計 14,998,542</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 518,427 建物管理委託費 623,412 水道光熱費 830,512 公租公課 1,233,209 修繕費 81,409 保険料 56,834 信託報酬 108,534 支払賃料 712,121 その他賃貸事業費用 405,942 減価償却費 2,894,469 固定資産除却損 54,909 不動産賃貸事業費用合計 7,519,782</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 7,478,759</p>	<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 11,982,365 受取水道光熱費 544,229 その他賃料収入 520,281 不動産賃貸事業収益合計 13,046,876</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 501,601 建物管理委託費 519,191 水道光熱費 704,023 公租公課 912,496 修繕費 194,056 保険料 50,952 信託報酬 98,799 支払賃料 630,323 その他賃貸事業費用 396,382 減価償却費 2,472,162 固定資産除却損 16,450 不動産賃貸事業費用合計 6,496,441</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,550,434</p>
	<p>※ 2. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)</p> <p>エスキス表参道 借地権設定収入 2,150,000 不動産等売却原価 1,179,796 その他売却費用 986,449 不動産等売却損 16,245</p>
<p>※ 3. 資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）に対するものです。その他、同社に対し、資産取得報酬 492,664 千円を計上し、不動産等の取得原価に算入しております。なお、これらの報酬額は規約に定められた条件によっており、期末時点の同社に対する未払金は 626,247 千円であります。また、同社は平成 18 年 8 月 31 日現在、投資口 700 口を保有しております。</p>	<p>※ 3. 資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）に対するものです。その他、同社に対し、資産取得報酬 147,520 千円を計上し、不動産等の取得原価に算入しております。なお、これらの報酬額は規約に定められた条件によっており、期末時点の同社に対する未払金は 527,923 千円であります。また、同社は平成 18 年 2 月 28 日現在、投資口 700 口を保有しております。</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日 〕
1. 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 302,502 口	

〔キャッシュフロー計算書に関する注記〕

当 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 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 (単位：千円) (平成 18 年 8 月 31 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 (単位：千円) (平成 18 年 2 月 28 日現在)
現金及び預金 6,021,809	現金及び預金 14,053,581
信託現金及び信託預金 9,409,239	信託現金及び信託預金 9,747,804
現金及び現金同等物 <u>15,431,048</u>	現金及び現金同等物 <u>23,801,386</u>

〔リース取引に関する注記〕

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 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;">53,876</td> <td style="text-align: right;">17,774</td> <td style="text-align: right;">36,102</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;">5,283</td> <td style="text-align: right;">33,459</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">92,618</td> <td style="text-align: right;">23,057</td> <td style="text-align: right;">69,561</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</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="width: 80%;">1 年内</td> <td style="text-align: right;">21,640 千円</td> </tr> <tr> <td>1 年超</td> <td style="text-align: right;">47,920 千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">69,561 千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</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="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">20,439 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">20,439 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="width: 80%;">未経過リース料</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>1 年以内</td> <td style="text-align: right;">20,969,531</td> </tr> <tr> <td>1 年超</td> <td style="text-align: right;">135,797,668</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">156,767,200</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	53,876	17,774	36,102	信託機械及び装置	38,742	5,283	33,459	合計	92,618	23,057	69,561	1 年内	21,640 千円	1 年超	47,920 千円	合計	69,561 千円	支払リース料	20,439 千円	減価償却費相当額	20,439 千円	未経過リース料	(単位：千円)	1 年以内	20,969,531	1 年超	135,797,668	合計	156,767,200	<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;">97,205</td> <td style="text-align: right;">48,759</td> <td style="text-align: right;">48,445</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">63,396</td> <td style="text-align: right;">27,002</td> <td style="text-align: right;">36,394</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">160,601</td> <td style="text-align: right;">75,761</td> <td style="text-align: right;">84,839</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</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="width: 80%;">1 年内</td> <td style="text-align: right;">26,017 千円</td> </tr> <tr> <td>1 年超</td> <td style="text-align: right;">58,821 千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">84,839 千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</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="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">8,705 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">8,705 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="width: 80%;">未経過リース料</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>1 年以内</td> <td style="text-align: right;">17,467,464</td> </tr> <tr> <td>1 年超</td> <td style="text-align: right;">129,744,265</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">147,211,729</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	97,205	48,759	48,445	信託機械及び装置	63,396	27,002	36,394	合計	160,601	75,761	84,839	1 年内	26,017 千円	1 年超	58,821 千円	合計	84,839 千円	支払リース料	8,705 千円	減価償却費相当額	8,705 千円	未経過リース料	(単位：千円)	1 年以内	17,467,464	1 年超	129,744,265	合計	147,211,729
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																																																		
信託工具器具備品	53,876	17,774	36,102																																																																		
信託機械及び装置	38,742	5,283	33,459																																																																		
合計	92,618	23,057	69,561																																																																		
1 年内	21,640 千円																																																																				
1 年超	47,920 千円																																																																				
合計	69,561 千円																																																																				
支払リース料	20,439 千円																																																																				
減価償却費相当額	20,439 千円																																																																				
未経過リース料	(単位：千円)																																																																				
1 年以内	20,969,531																																																																				
1 年超	135,797,668																																																																				
合計	156,767,200																																																																				
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																																																		
信託工具器具備品	97,205	48,759	48,445																																																																		
信託機械及び装置	63,396	27,002	36,394																																																																		
合計	160,601	75,761	84,839																																																																		
1 年内	26,017 千円																																																																				
1 年超	58,821 千円																																																																				
合計	84,839 千円																																																																				
支払リース料	8,705 千円																																																																				
減価償却費相当額	8,705 千円																																																																				
未経過リース料	(単位：千円)																																																																				
1 年以内	17,467,464																																																																				
1 年超	129,744,265																																																																				
合計	147,211,729																																																																				

〔有価証券に関する注記〕

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日〕								
<p>時価評価されていない有価証券</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>匿名組合出資持分</td> <td style="text-align: right;">814,416 千円</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	匿名組合出資持分	814,416 千円	<p>時価評価されていない有価証券</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>匿名組合出資持分</td> <td style="text-align: right;">839,910 千円</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	匿名組合出資持分	839,910 千円
区分	貸借対照表計上額								
匿名組合出資持分	814,416 千円								
区分	貸借対照表計上額								
匿名組合出資持分	839,910 千円								

〔デリバティブ取引に関する注記〕

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日〕
<p>1. 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引であります。</p> <p>2. 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>3. 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。</p> <p>① 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>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規程するリスクをヘッジする目的でデリバティブを行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 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>4. 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>5. 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p>	<p>1. 取引内容 同左</p> <p>2. 取引に対する取組方針 同左</p> <p>3. 取引の利用目的 同左</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>5. 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

〔退職給付に関する注記〕

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日〕
<p>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。</p>	<p>同左</p>

[税効果会計に関する注記]

当 期 〔自平成18年3月1日 至平成18年8月31日〕	前 期 〔自平成17年9月1日 至平成18年2月28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 436</p> <p>合計 436</p> <p>(固定)</p> <p>借地権償却 2,644</p> <p>評価性引当金 △2,644</p> <p>合計 0</p> <p>繰延税金資産合計 436</p> <p>繰延税金資産の純額 436</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>未払事業税損金不算入額 16</p> <p>繰延税金資産合計 16</p> <p>(繰延税金資産の純額) 16</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 △42.01</p> <p>評価性引当金の増減 0.05</p> <p>その他 0.01</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10</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 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.37</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 0.04</p>

[持分法損益等に関する注記]

当 期 〔自平成18年3月1日 至平成18年8月31日〕	前 期 〔自平成17年9月1日 至平成18年2月28日〕
<p>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。</p>	<p>同左</p>

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当 期 〔自平成18年3月1日 至平成18年8月31日〕	前 期 〔自平成17年9月1日 至平成18年2月28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 本投資法人の執行役員である廣本裕一（本投資法人の議決権等を有しておりません。）が、代表取締役を兼務する資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）との取引は、「損益計算書に関する注記」に記載しております。</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〕

当 期 〔自平成18年3月1日 至平成18年8月31日〕	前 期 〔自平成17年9月1日 至平成18年2月28日〕
<p>1口当たり純資産額 617,095円</p> <p>1口当たり当期純利益 16,908円</p> <p>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。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当り当期純利益については、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>1口当たり純資産額 616,037円</p> <p>1口当たり当期純利益 15,851円</p> <p>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。なお期中に新投資口の追加発行を行っておりますが、当該新投資口に対する金銭の分配の起算日（平成17年9月1日、期首）に追加発行があったものとして加重平均投資口数を算出しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当り当期純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口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 〔自平成18年3月1日 至平成18年8月31日〕	前 期 〔自平成17年9月1日 至平成18年2月28日〕
当期純利益(千円)	5,114,968	4,795,005
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)	5,114,968	4,795,005
期中平均投資口数(口)	302,502	302,502

[重要な後発事象に関する注記]

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

(2) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 13 年 9 月 14 日	私募設立	400	400	200	200	注 1
平成 14 年 3 月 12 日	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

注1. 1口当たり発行価格 500,000 円にて当投資法人が設立されました。

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

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

注4. 1口当たり発行価額 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。

4. 役員の変動

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 18 年 8 月 31 日現在		前期 平成 18 年 2 月 28 日現在	
		保有総額 百万円	対総資産比率 %	保有総額 百万円	対総資産比率 %
信託不動産	東京及び東京周辺都市部	194,260	49.3	136,283	40.1
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	116,342	29.5	111,852	32.9
	その他の政令都市及びその周辺部	61,865	15.7	62,411	18.4
	小計	372,469	94.5	310,547	91.4
匿名組合出資		814	0.2	839	0.2
預金・その他の資産		21,092	5.3	28,457	8.4
資産総額計		394,376	100.0	339,844	100.0

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

(2) 保有資産の概要

平成18年8月31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 (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
仙台中山 ショッピングセンター (信託受益権)	百万円 9,764	件 1	m ² 46,248.96	m ² 46,248.96	% 100.0	% 3.1	商業施設
エスパ川崎 (信託受益権)	9,578	1	56,891.15	56,891.15	100.0	2.3	商業施設
大阪心斎橋 8953 ビル (信託受益権)	13,799	1	13,666.96	13,666.96	100.0	2.7	商業施設
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター (信託受益権)	7,919	1	63,652.33	63,652.33	100.0	1.8	商業施設
博多リバレイン / イニミニマニモ (信託受益権)	12,616	1	25,742.72	24,387.29	94.7	7.3	商業施設
イトーヨーカドー 鳴海店 (信託受益権)	8,195	1	50,437.91	50,437.91	100.0	2.2	商業施設
南青山 8953 ビル (信託受益権)	5,367	1	1,540.98	1,540.98	100.0	1.1	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	31,629	1	85,224.76	85,160.83	99.9	14.8	商業施設
あびこ ショッピングプラザ (信託受益権)	10,723	1	42,642.36	42,642.36	100.0	4.7	商業施設
イトーヨーカドー 八柱店 (信託受益権)	1,613	1	21,581.65	21,581.65	100.0	0.5	商業施設
イトーヨーカドー 上福岡東店 (信託受益権)	6,778	1	28,316.18	28,316.18	100.0	1.7	商業施設
イトーヨーカドー 錦町店 (信託受益権)	12,907	1	73,438.52	73,438.52	100.0	3.0	商業施設
代官山 8953 ビル (信託受益権)	1,264	1	574.46	574.46	100.0	0.4	商業施設
原宿フェイス 8953 ビル (信託受益権)	2,773	1	1,477.62	1,477.62	100.0	0.6	商業施設
イオン東浦 ショッピングセンター (信託受益権)	6,497	1	100,457.69	100,457.69	100.0	2.5	商業施設
イオン香椎浜 ショッピングセンター (信託受益権)	13,335	1	109,616.72	109,616.72	100.0	3.2	商業施設
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター (信託受益権)	8,807	1	74,625.52	74,625.52	100.0	2.5	商業施設
エスキス表参道跡地 (信託受益権)	14,901	2	1,768.78	1,768.78	100.0	1.3	商業施設
エスキス表参道 アネックス (信託受益権)	890	1	540.78	540.78	100.0	0.2	商業施設

不動産等の名称	帳簿価額	組入れ 物件数	賃貸可能 面 積 (注3)	賃貸面積 (注4)	稼働率 (注1)	対総賃貸事業 収入比率 (注1)	主たる用途
イトーヨーカドー 網島店 (信託受益権)	百万円 5,103	件 1	m ² 16,549.50	m ² 16,549.50	% 100.0	% 1.2	商業施設
ビックカメラ立川店 (信託受益権)	12,185	1	20,983.43	20,983.43	100.0	2.6	商業施設
板橋サティ (信託受益権)	12,546	1	72,253.88	72,253.88	100.0	4.3	商業施設
北青山 8953 ビル (信託受益権)	1,007	1	492.69	492.69	100.0	0.2	商業施設
イオン大和 ショッピングセンター (信託受益権)	17,002	1	85,226.68	85,226.68	100.0	3.7	商業施設
西友ひばりヶ丘店 (信託受益権)	5,918	1	19,070.88	19,070.88	100.0	1.7	商業施設
戸畑サティ (信託受益権)	6,328	1	93,258.23	93,258.23	100.0	2.1	商業施設
ジャスコシティ高槻 (信託受益権)	11,604	1	77,267.23	77,267.23	100.0	2.7	商業施設
自由が丘 8953 ビル (信託受益権)	2,699	2	1,814.10	1,814.10	100.0	0.6	商業施設
ワンダーシティ (信託受益権)	16,409	1	72,109.77	72,109.77	100.0	4.3	商業施設
ジャスコシティ八事 (信託受益権)	3,934	1	63,778.44	63,778.44	100.0	1.1	商業施設
ジャスコ那覇店 (信託受益権)	11,014	1	79,090.48	79,090.48	100.0	2.6	商業施設
チアーズ銀座 (信託受益権)	4,216	1	1,686.58	1,686.58	100.0	0.7	商業施設
ジャスコシティ西大津 (信託受益権)	13,558	1	62,717.26	62,717.26	100.0	2.5	商業施設
京都ファミリー (信託受益権)	5,599	1	25,603.95	25,554.00	99.8	4.5	商業施設
東戸塚オーロラシティ (信託受益権)	52,449	1	152,473.76	152,473.76	100.0	8.4	商業施設
大宮サティ (信託受益権)	6,410	1	75,344.90	75,344.90	100.0	0.5	商業施設
ロックシティ大垣 (信託受益権)	5,114	1	57,500.35	57,500.35	100.0	0.4	商業施設
合 計 (注2)	372,469	39	1,775,668.16	1,774,198.85	99.9	100.0	

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

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

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

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

注5. 上記の他、次の不動産を信託する信託の受益権（受託者：三菱UFJ信託銀行）を運用資産とする匿名組合出資を行っております。物件名称：ダイヤモンドシティ・リーファ 出資金額：840百万円 営業者：有限会社コンパニア・フローラ 工事竣工予定日：平成18年12月

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

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (注3)	期末算定 価額 (注2)	帳簿価額
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 12,600	百万円 9,764
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	11,800	9,578
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	15,000	13,799
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目5番16号	不動産信託 受益権	63,652.33	8,710	7,919
博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	不動産信託 受益権	25,742.72	13,200	12,616
イトーヨーカドー 鳴海店	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232	不動産信託 受益権	50,437.91	9,410	8,195
南青山8953ビル	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託 受益権	1,540.98	6,240	5,367
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託 受益権	85,224.76	35,100	31,629
あびこショッピング プラザ	千葉県我孫子市我孫子字北飯塚142番1他	不動産信託 受益権	42,642.36	13,800	10,723
イトーヨーカドー 八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託 受益権	21,581.65	2,070	1,613
イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番30号(注4)	不動産信託 受益権	28,316.18	8,080	6,778
イトーヨーカドー 錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託 受益権	73,438.52	16,000	12,907
代官山8953ビル	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託 受益権	574.46	1,510	1,264
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託 受益権	1,477.62	3,390	2,773
イオン東浦 ショッピングセンター	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他	不動産信託 受益権	100,457.69	8,420	6,497
イオン香椎浜 ショッピングセンター	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号	不動産信託 受益権	109,616.72	14,500	13,335
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託 受益権	74,625.52	10,400	8,807
エスキス表参道跡地	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託 受益権	1,768.78	15,200	14,901
エスキス表参道 アネックス	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号	不動産信託 受益権	540.78	1,110	890
イトーヨーカドー 綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託 受益権	16,549.50	5,720	5,103
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号	不動産信託 受益権	20,983.43	13,100	12,185

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (注3)	期末算定 価額 (注2)	帳簿価額
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	m ² 72,253.88	百万円 14,000	百万円 12,546
北青山 8953 ビル	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託 受益権	492.69	1,230	1,007
イオン大和 ショッピングセンター	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託 受益権	85,226.68	20,300	17,002
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託 受益権	19,070.88	7,460	5,918
戸畑サティ	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託 受益権	93,258.23	7,360	6,328
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託 受益権	77,267.23	12,600	11,604
自由が丘 8953 ビル	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託 受益権	1,814.10	3,199	2,699
ワンダーシティ	愛知県名古屋市中区二方町40番	不動産信託 受益権	72,109.77	18,300	16,409
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市中区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託 受益権	63,778.44	4,160	3,934
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市字金城五丁目10番2号	不動産信託 受益権	79,090.48	11,900	11,014
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託 受益権	1,686.58	4,190	4,216
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	不動産信託 受益権	62,717.26	13,100	13,558
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託 受益権	25,603.95	6,020	5,599
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町535番地1、536番地1、537番地1、9	不動産信託 受益権	152,473.76	50,500	52,449
大宮サティ	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目574番1号	不動産信託 受益権	75,344.90	6,350	6,410
ロックシティ大垣	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	5,180	5,114
合 計			1,775,668.16	411,209	372,469

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

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

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

注4. 平成17年10月1日付で上福岡市からふじみ野市に変更されました。

注5. 「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6. 上記の他、次の不動産を信託する信託の受益権（受託者：三菱UFJ信託銀行）を運用資産とする匿名組合出資を行っております。物件名称：ダイヤモンドシティ・リーファ 出資金額：840百万円 営業者：有限会社コンパニア・フローラ 工事竣工予定日：平成18年12月

当投資法人が投資する商業施設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	当期 (平成18年3月1日～平成18年8月31日)				前期 (平成17年9月1日～平成18年2月28日)			
	テナント総数 期末時点 (注3)	稼働率 期末時点 (注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率 (注1)	テナント総数 期末時点 (注3)	稼働率 期末時点 (注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率 (注1)
	件	%	百万円	%	件	%	百万円	%
仙台中山 ショッピングセンター	2	100.0	464	3.1	2	100.0	441	3.4
エスパ川崎	1	100.0	351	2.3	1	100.0	351	2.7
大阪心斎橋 8953 ビル	1	100.0	407	2.7	1	100.0	407	3.1
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	1	100.0	274	1.8	1	100.0	274	2.1
博多リバレイン/ イニミニマニモ	73	94.7	1,098	7.3	75	96.8	1,116	8.5
イトーヨーカドー 鳴海店	1	100.0	330	2.2	1	100.0	330	2.5
南青山 8953 ビル	3	100.0	168	1.1	3	100.0	169	1.3
ならファミリー	134	99.9	2,215	14.8	130	99.4	2,155	16.5
あびこショッピング プラザ	53	100.0	700	4.7	53	100.0	792	6.1
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	78	0.5	1	100.0	78	0.6
イトーヨーカドー 上福岡東店	1	100.0	256	1.7	1	100.0	256	2.0
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	444	3.0	1	100.0	444	3.4
代官山 8953 ビル	1	100.0	39	0.4	1	100.0	39	0.3
原宿フェイス 8953 ビル	5	100.0	93	0.6	5	100.0	94	0.7
イオン東浦 ショッピングセンター	1	100.0	375	2.5	1	100.0	375	2.9
イオン香椎浜 ショッピングセンター	1	100.0	477	3.2	1	100.0	477	3.7
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	1	100.0	381	2.5	1	100.0	382	2.9
エスキス表参道跡地	1	100.0	198	1.3	1	100.0	292	2.2
エスキス表参道 アネックス	2	100.0	27	0.2	2	100.0	27	0.2
イトーヨーカドー 綱島店	1	100.0	180	1.2	1	100.0	180	1.4
ビックカメラ立川店	2	100.0	387	2.6	2	100.0	390	3.0
板橋サティ	1	100.0	651	4.3	1	100.0	621	4.8
北青山 8953 ビル	2	100.0	34	0.2	2	100.0	34	0.3

不動産等の名称	当期 (平成18年3月1日～平成18年8月31日)				前期 (平成17年9月1日～平成18年2月28日)			
	テナント総数 期末時点 (注3)	稼働率 期末時点 (注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率 (注1)	テナント総数 期末時点 (注3)	稼働率 期末時点 (注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率 (注1)
イオン大和 ショッピングセンター	1	100.0	534	3.7	1	100.0	534	4.1
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.7	1	100.0	261	2.0
戸畑サティ	1	100.0	315	2.1	1	100.0	315	2.4
ジャスコシティ高槻	1	100.0	411	2.7	1	100.0	411	3.1
自由が丘8953ビル	11	100.0	87	0.6	10	90.1	85	0.7
ワンダーシティ	26	100.0	652	4.3	28	100.0	646	5.0
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	1.1	2	100.0	164	1.3
ジャスコ那覇店	1	100.0	389	2.6	1	100.0	388	3.0
チアーズ銀座	9	100.0	111	0.7	9	100.0	111	0.8
ジャスコシティ西大津	1	100.0	375	2.5	1	100.0	149	1.1
京都ファミリー	66	99.8	678	4.5	66	99.8	245	1.9
東戸塚オーロラシティ	2	100.0	1,238	8.4	-	-	-	-
大宮サティ	1	100.0	75	0.5	-	-	-	-
ロックシティ大垣	1	100.0	66	0.4	-	-	-	-
合計(注2)	414	99.9	14,998	100.0	409	99.9	13,046	100.0

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

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

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

注4. 上記の他、次の不動産を信託する信託の受益権（受託者：三菱UFJ信託銀行）を運用資産とする匿名組合出資を行っております。物件名称：ダイヤモンドシティ・リーファ 出資金額：840百万円 営業者：有限会社コンパニア・フローラ 工事竣工予定日：平成18年12月