

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 19 年 4 月 12 日  
 分配金支払開始日 平成 19 年 5 月 18 日 (予定)

1. 平成 19 年 2 月期の運用、資産の状況（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 2 月期	16,712	11.4	6,938	15.6	6,093	19.0	6,079	18.9
18 年 8 月期	14,998	15.0	6,003	13.5	5,120	6.7	5,114	6.7

	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
	19 年 2 月期	15,729 円	2.7%	(5.5) %	1.4%	(2.8) %
18 年 8 月期	16,908 円	2.7%	(5.4) %	1.4%	(2.8) %	34.1%

(注)

- ①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、平成 19 年 2 月期の計算期間は平成 18 年 9 月 1 日から平成 19 年 2 月 28 日までの 181 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 19 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 19 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 18 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 (386,502 口) により算出しております。なお、平成 19 年 2 月期における期末発行済投資口数は 386,502 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
19 年 2 月期	15,730 円	6,079 百万円	0 円	— 百万円	100.0%	2.4 %
18 年 8 月期	16,909 円	5,115 百万円	0 円	— 百万円	100.0%	2.7 %

(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
19 年 2 月期	480,415 百万円	256,844 百万円	53.5 %	664,535 円
18 年 8 月期	394,376 百万円	186,672 百万円	47.3 %	617,095 円

(注) 期末発行投資口数 平成 19 年 2 月期 386,502 口、平成 18 年 8 月期 302,502 口

2. 平成 19 年 8 月期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）及び平成 20 年 2 月期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 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 8 月期	17,866 百万円	5,907 百万円	5,889 百万円	15,236 円	0 円
20 年 2 月期	17,542 百万円	5,938 百万円	5,920 百万円	15,316 円	0 円

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 19 年 8 月期) 15,236 円、(平成 20 年 2 月期) 15,316 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

本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」）

本投資法人からの委託に基づき、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上の投資信託委託業者として、本投資法人規約（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」）

本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本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務、②本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本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、本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、本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、⑤投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を行います。

(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」）

本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. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

運用方針としては、全国に所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「テナントの入替えやテナントの売上増による賃料収入の増大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

本投資法人は、投信法に基づき平成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、第10期においては4物件を取得し、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で達成することができました。この結果、第10期末（平成19年2月28日）時点で、合計41物件（総資産額4,804億円）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はか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います。

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、ダイヤモンドシティ、ビックカメラ等を中心とした優良テナントとの長期賃貸契約に支えられ、かつ、物件稼働率はほぼ100%を維持しているため、賃料収入は極めて安定的に推移しております。また、都心で商業集積としての成長が見ら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物件では、都市型単一商業施設である河原町オーパ、郊外型単一商業施設であるイオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・リーファ、ダイヤモンドシティ・テラスを取得しました。

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、ならファミリー、あびこショッピングプラザ、ワンダーシティ、京都ファミリーを保有しております。また、前期に取得した東戸塚オーロラシティにつきましては、専門店モール部分の一部をテナントである西武百貨店から返還を受け既存サブテナントとの賃貸借契約承継したことに伴い、インカム型資産からグロース型資産へと分類を変更いたしました。これら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）については、テナント敷金及び保証金（第10期末現在の残高約857億円）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と長期負債の長めの平均残存年数の維持、将来的な金利上昇に備えた長期固定金利（投資法人債）の導入によ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687億円、その内訳は、短期借入金残高約637億円、長期借入金残高50億円です。また、本投資法人は、平成18年1月10日付で行われた国内無担保投資法人債の発行にかかる包括決議に基づき、第10期中に第4回公募投資法人債（年限：5年、発行総額：200億円）を発行しました。これにより第1回債、第2回債、第3回債を合わせて投資法人債残高は650億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、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）を行ってまいりました。

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日付で発行登録書に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 16,712 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 6,938 百万円となり、経常利益は 6,093 百万円、当期純利益は 6,079 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 15,730 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、首都圏等大都市圏の一部で過熱する物件取得競争には過度にとらわれず、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。総資産 4,000 億円という上場時以来の規模的目標を達成し、今後はポートフォリオのスケールメリットを活かして既存保有物件の価値向上のための投資等を積極的に実施しポートフォリオの内部成長を図ります。また、外部成長においても、テナント、地域の一層の分散を進めるのに加え、取得手法に関しましても、新規開発案件への取り組みなど、これまで培ってきた物件評価ノウハウを活かした差別化戦略を進めていく所存です。新規物件取得に関しては、引続き、原宿、表参道及び青山地区等に代表される成長ポテンシャルの高い都心エリアの商業施設と大規模で希少性の高い郊外型ショッピングセンターという 2 つの商業施設カテゴリーに選別的に投資していく方針です。

#### ii 対処すべき課題

国土交通省が平成19年3月22日に発表した平成19年1月1日時点の公示地価によると、全用途の全国平均で16年ぶりに上昇に転じ土地デフレもようやく終焉を迎えた感があります。

商業地では三大都市圏の上昇率が前年比8.9%と大きなプラスとなり、特に商業集積エリアとして魅力が増しつつある東京都市部の一等地を有する渋谷、港、中央区では2割を超える上昇率となりました。一方、地方圏では全体としてはなお地価の下落が見られたものの、札幌、仙台、福岡などの地方中核都市では上昇が見られ、地域ごとに上昇・下落の二極化といった現象が見られます。

このような状況の中で、商業用地の供給に限られる都市部では、駅前立地や高級ブランド店などが集積するエリアは、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が相次いだ事もあり益々物件取得競争が激化しています。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」）改正による郊外出店規制の影響も予想される中、郊外型のショッピングセンターにおいても物件獲得競争は激しくなっています。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、選別的かつ積極的な物件取得を行ってまいります。

本投資法人は、今後も保有物件の水道光熱費・保険料の削減等の経費節減に継続的に取り組むほ

か、商業施設間の競争激化に対応した既存物件のリニューアル、増床、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・フローの拡大に努めます。

また、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」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。

本投資法人は、総額1,300億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活用した機動的な新投資口の発行と、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いきます。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は、営業収益17,866百万円、経常利益5,907百万円、当期純利益5,889百万円、1口当たり分配金15,236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11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)及び第12期(平成19年9月1日～平成20年2月29日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、第12期(平成19年9月1日～平成20年2月29日)の運用状況につきましても、6ページ記載の「第11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)及び第12期(平成19年9月1日～平成20年2月29日)運用状況の予想の前提条件」に基づき、営業収益17,542百万円、経常利益5,938百万円、当期純利益5,920百万円、1口当たり分配金15,316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11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)及び第12期(平成19年9月1日～平成20年2月29日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第11期 平成19年3月1日～平成19年8月31日(184日) 第12期 平成19年9月1日～平成20年2月29日(182日)
保有資産	第10期取得資産に、第11期はエスパ川崎アネックス、おやまゆうえんハーヴェストワーク、第12期については浦和パルコを加えた計43物件(エスパ川崎アネックスはエスパ川崎と一体として取扱い物件数には含めていません)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19年2月28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19年2月28日現在、本投資法人の資産総額のうち、借入金及び本投資法人(本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46%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50%未満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年中に取得した信託受益権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され、平成19年中に取得または取得予定の信託受益権にかかる固定資産税等相当額については第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563百万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11期及び第12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2物件を含めた43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 (注1)	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	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
ジャイル敷地(注2)	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	16,340
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
河原町オーパ	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・リーファ	大阪府大阪市	郊外型ショッピングセンター	29,900
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
		既存物件合計	448,490
新規取得予定物件名	所在地	種類	取得予定 価額 (百万円)
エスパ川崎アネックス (注1)	神奈川県川崎市	郊外型ショッピングセンター	5,600
おやまゆうえんハーヴェストウオーク	栃木県小山市	郊外型ショッピングセンター	10,200
(仮称) 浦和PARCO	埼玉県さいたま市	都市型商業店舗ビル	27,320
		新規取得予定物件合計	43,120

注1 「エスパ川崎アネックス」は「エスパ川崎」の追加施設として取得いたしますので、本投資法人の物件数には含まれません。

注2 「エスキス表参道跡地」から「ジャイル敷地」に物件名称を変更いたしました。



### 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 19 年 2 月 28 日現在)		前 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金	11,697,860		6,021,809		5,676,051	
信託現金及び信託預金	12,733,367		9,409,239		3,324,128	
営業未収入金	689,862		621,009		68,852	
未収消費税等	1,165,935		991,244		174,690	
その他の流動資産	475,153		486,471		△11,318	
流動資産合計	26,762,178	5.6	17,529,774	4.5	9,232,403	52.7
II 固定資産 ※1						
1.有形固定資産						
信託建物	176,800,225		145,775,020		31,025,204	
減価償却累計額	14,779,668		11,709,938		3,069,730	
信託構築物	9,098,463		6,630,108		2,468,355	
減価償却累計額	1,066,830		866,682		200,147	
信託機械及び装置	759,228		604,211		155,016	
減価償却累計額	109,454		82,427		27,027	
信託工具器具備品	1,819,859		1,380,288		439,571	
減価償却累計額	429,624		337,787		91,836	
信託土地	270,699,741		224,234,151		46,465,590	
有形固定資産合計	442,791,940	92.2	365,626,944	92.7	77,164,995	21.1
2.無形固定資産						
信託借地権	6,992,334		6,672,795		319,538	
信託その他無形固定資産	198,798		170,766		28,031	
無形固定資産合計	7,191,132	1.5	6,843,562	1.7	347,570	5.1
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	3,166,362		3,103,725		62,636	
投資有価証券	—		814,416		△814,416	
長期前払費用	108,713		130,903		△22,190	
その他の投資その他の資産	257,405		227,654		29,750	
投資その他の資産合計	3,532,481	0.7	4,276,700	1.1	△744,219	△17.4
固定資産合計	453,515,554	94.4	376,747,207	95.5	76,768,346	20.4
III 繰延資産						
投資法人債発行費	137,759		99,108		38,651	
繰延資産合計	137,759	0.0	99,108	0.0	38,651	39.0
資産合計	480,415,492	100.0	394,376,091	100.0	86,039,401	21.8

科 目	期 別		当 期		前 期		増 減	
			(平成 19 年 2 月 28 日現在)		(平成 18 年 8 月 31 日現在)			
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比		
負債の部								
I 流動負債								
営業未払金	千円	%	千円	%	千円	%		
短期借入金 ※ 2	849,082		761,172		87,910			
未払金	63,730,000		82,070,000		△18,340,000			
未払費用	12,793		159,279		△146,486			
未払法人税等	951,860		842,573		109,286			
前受金	15,048		5,665		9,382			
預り金	1,376,188		1,341,128		35,059			
一年以内返還予定	857,195		1,004,844		△147,648			
信託預り敷金保証金 ※ 1	5,814,463		4,515,058		1,299,405			
その他の流動負債	22,269		18,393		3,876			
流動負債合計	73,628,902	15.3	90,718,115	23.0	△17,089,212	△18.8		
II 固定負債								
投資法人債	65,000,000		45,000,000		20,000,000			
長期借入金	5,000,000		5,000,000		—			
信託預り敷金保証金 ※ 1	79,942,478		66,985,271		12,957,206			
固定負債合計	149,942,478	31.2	116,985,271	29.7	32,957,206	28.2		
負債合計	223,571,381	46.5	207,703,387	52.7	15,867,993	7.6		
純資産の部								
I 投資主資本								
1.出資総額								
出資総額	250,764,406	52.2	181,557,646	46.0	69,206,760	38.1		
2.剰余金								
当期末処分利益	6,079,705		5,115,057		964,647			
投資主資本合計	256,844,111	53.5	186,672,703	47.3	70,171,407	37.6		
純資産合計	256,844,111	53.5	186,672,703	47.3	70,171,407	37.6		
負債・純資産合計	480,415,492	100.0	394,376,091	100.0	86,039,401	21.8		

B 損益計算書

科 目	当 期 〔自平成18年9月1日 至平成19年2月28日〕		前 期 〔自平成18年3月1日 至平成18年8月31日〕		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
	千円	%	千円	%	千円	%
I 営業収益	16,712,331	100.0	14,998,542	100.0	1,713,789	11.4
貸貸事業収入 ※1	16,583,040		14,998,542		1,584,498	
その他業務収益						
匿名組合分配益	129,290		—		129,290	
II 営業費用	9,773,466	58.5	8,995,260	60.0	778,205	8.7
貸貸事業費用 ※1	8,093,733		7,519,782		573,951	
その他業務費用						
匿名組合分配損	—		25,493		△25,493	
資産運用報酬 ※2	1,387,307		1,186,755		200,551	
役員報酬	4,607		3,355		1,251	
資産保管委託報酬	64,685		58,930		5,755	
一般事務委託報酬	117,016		109,525		7,491	
その他費用	106,115		91,417		14,697	
営業利益	6,938,865	41.5	6,003,281	40.0	935,583	15.6
III 営業外収益	15,779	0.1	2,167	0.0	13,612	628.1
受取利息	9,971		1,117		8,853	
その他営業外収益	5,807		1,049		4,758	
IV 営業外費用	860,963	5.1	885,213	5.9	△24,250	△2.7
支払利息	273,082		285,773		△12,691	
投資法人債利息	362,050		308,340		53,709	
投資法人債発行費償却	55,246		39,597		15,649	
融資関連費用	30,700		57,966		△27,265	
新投資口交付費	128,854		146,007		△17,152	
創業費償却	—		13,924		△13,924	
その他営業外費用	11,027		33,603		△22,575	
経常利益	6,093,680	36.5	5,120,235	34.1	973,445	19.0
税引前当期純利益	6,093,680	36.5	5,120,235	34.1	973,445	19.0
法人税、住民税及び事業税	15,048		5,665		9,382	
法人税等調整額	△1,021		△398		△623	
当期純利益	6,079,654	36.4	5,114,968	34.1	964,686	18.9
前期繰越利益	51		89		△38	
当期末処分利益	6,079,705		5,115,057		964,647	

C 投資主資本等変動計算書

当期（自平成 18 年 9 月 1 日 至平成 19 年 2 月 28 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	5,115,057	186,672,703	186,672,703
当期変動額				
新投資口の発行	69,206,760	—	69,206,760	69,206,760
剰余金の配当	—	△5,115,006	△5,115,006	△5,115,006
当期純利益	—	6,079,654	6,079,654	6,079,654
当期変動額合計	69,206,760	964,647	70,171,407	70,171,407
当期末残高	250,764,406	6,079,705	256,844,111	256,844,111

前期（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

D 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕
	I 当期末処分利益	6,079,705,679
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	6,079,676,460 (15,730)	5,115,006,318 (16,909)
III 次期繰越利益	29,219	51,506
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 6,079,676,460 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 5,115,006,318 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 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 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	6,093,680	5,120,235
減価償却費	3,411,395	2,894,630
創業費償却額	—	13,924
投資法人債発行費償却額	55,246	39,597
固定資産除却損	7,610	54,909
匿名組合分配益	△129,290	—
その他業務費用	—	25,493
受取利息	△9,971	△1,117
支払利息	635,133	594,114
営業未収入金の増加・減少額	△68,852	△10,915
未収消費税等の増加・減少額	△174,690	△968,226
長期前払費用の増加・減少額	22,190	5,044
営業未払金の増加・減少額	87,910	△60,042
未払金の増加・減少額	△141,500	149,530
未払費用の増加・減少額	118,177	107,425
前受金の増加・減少額	35,059	329,613
預り金の増加・減少額	△147,648	116,757
その他	16,216	△143,061
小 計	9,810,668	8,267,911
利息の受取額	9,971	1,117
利息の支払額	△644,024	△525,089
法人税等の支払額	△5,665	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,170,949	7,743,335
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	△80,562,310	△64,278,368
信託預り敷金保証金の支出	△3,362,211	△1,306,571
信託預り敷金保証金の収入	17,618,823	6,950,585
信託無形固定資産の取得による支出	△369,261	△592,960
信託差入敷金保証金の支出	△78,361	△10,050
信託差入敷金保証金の収入	15,724	7,783
匿名組合出資の払戻による収入	943,707	—
その他の投資その他の資産の取得による支出	△29,750	—
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	△65,823,639	△59,217,204
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	60,730,000	75,570,000
短期借入金の返済による支出	△79,070,000	△18,500,000
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	19,906,102	—
投資口の発行による収入	69,206,760	—
分配金の支払額	△5,119,992	△4,796,469
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,652,869	43,103,530
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	9,000,179	△8,370,338
V 現金及び現金同等物の期首残高	15,431,048	23,801,386
VI 現金及び現金同等物の期末残高	24,431,228	15,431,048

F 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	当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 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                      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。</p>	<p>① 有形固定資産                      同左                      ② 信託その他無形固定資産                      同左                      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                      _____                      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。                      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>なお、平成18年9月21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、本投資法人か</p>	<p>①創業費                      5年間で均等額を償却しております。                      ②投資法人債発行費                      同左                      ③新投資口交付費                      同左</p>

	<p>ら引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 18 年 9 月 21 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、2,239,380 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、2,239,380 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、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 128,103 千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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 363,357 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 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕
6. ヘッジ会計の方法	<p style="text-align: center;">_____</p>	<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 本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>
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>



	<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</p> <p>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。</p> <p>③ 匿名組合出資持分に関する会計処理  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。</p>	<p>② 消費税等の処理方法  同左</p> <p>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。</p>
--	---	--

〔会計方針の変更に関する注記〕

項目	期別	当期	前期
		〔自平成18年9月1日 至平成19年2月28日〕	〔自平成18年3月1日 至平成18年8月31日〕
1.貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準		—————	<p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は186,672,703千円であります。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期 (平成 19 年 2 月 28 日現在)	前 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">信託建物</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">97,949,275</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">5,200,919</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">309,628</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">627,060</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">154,223,240</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">258,310,125</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: 50%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">70,953,635</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">70,953,635</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、また、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	97,949,275	信託構築物	5,200,919	信託機械及び装置	309,628	信託工具器具備品	627,060	信託土地	154,223,240	合 計	258,310,125	信託預り敷金保証金	70,953,635	合 計	70,953,635	<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: 50%;">信託建物</td> <td style="width: 50%; 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="border-top: 1px solid black; text-align: right;">189,869,057</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">55,620,892</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">55,620,892</td> </tr> </table> <p>なお、株式会社アイテックスの従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額 350,000 千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	74,461,697	信託構築物	3,102,449	信託機械及び装置	178,968	信託工具器具備品	295,796	信託土地	111,830,144	合 計	189,869,057	信託預り敷金保証金	55,620,892	合 計	55,620,892
信託建物	97,949,275																																
信託構築物	5,200,919																																
信託機械及び装置	309,628																																
信託工具器具備品	627,060																																
信託土地	154,223,240																																
合 計	258,310,125																																
信託預り敷金保証金	70,953,635																																
合 計	70,953,635																																
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>※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、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">クレジット・ファシリティ契約の総額</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">130,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">63,730,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">66,270,000 千円</td> </tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000 千円	借入実行残高	63,730,000 千円	差引額	66,270,000 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 本投資法人は、取引銀行とバックアップ・ファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <p>バックアップ・ファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; text-align: right;">93,800,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">82,070,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="border-top: 1px solid black; 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																				
クレジット・ファシリティ契約の総額	130,000,000 千円																																
借入実行残高	63,730,000 千円																																
差引額	66,270,000 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																																

<p style="text-align: center;">当 期 (平成 19 年 2 月 28 日現在)</p>	<p style="text-align: center;">前 期 (平成 18 年 8 月 31 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、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。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。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 490 百万円（平成 19 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>※ 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、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。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. 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〕

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 〕 〔 至 平成 18 年 8 月 31 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 15,257,857 受取水道光熱費 615,007 その他賃料収入 710,175 不動産賃貸事業収益合計 16,583,040</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 532,264 建物管理委託費 667,375 水道光熱費 742,940 公租公課 1,254,041 修繕費 48,860 保険料 66,366 信託報酬 116,646 支払賃料 803,145 その他賃貸事業費用 443,246 減価償却費 3,411,234 固定資産除却損 7,610 不動産賃貸事業費用合計 8,093,733</p> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B) 8,489,306</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 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>※ 2. 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 625,600 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 755,864 千円であります。また、同社は平成 19 年 2 月 28 日現在、投資口 800 口を保有しております。</p>	<p>※ 2. 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>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕	前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕
1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	1. 発行する投資口の総数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                                      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 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕	前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係                      (単位：千円) (平成 19 年 2 月 28 日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係                      (単位：千円) (平成 18 年 8 月 31 日現在)
現金及び預金    11,697,860	現金及び預金    6,021,809
信託現金及び信託預金                                      12,733,367	信託現金及び信託預金                                      9,409,239
現金及び現金同等物                                      24,431,228	現金及び現金同等物                                      15,431,048

[リース取引に関する注記]

当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日〕	前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 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;">88,979</td> <td style="text-align: right;">29,676</td> <td style="text-align: right;">59,302</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;">8,805</td> <td style="text-align: right;">29,937</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">127,721</td> <td style="text-align: right;">38,481</td> <td style="text-align: right;">89,239</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;">27,995 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">61,244 千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">89,239 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;">14,444 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">14,444 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;">23,989,569</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">166,406,878</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">190,396,448</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	88,979	29,676	59,302	信託機械及び装置	38,742	8,805	29,937	合計	127,721	38,481	89,239	1年内	27,995 千円	1年超	61,244 千円	合計	89,239 千円	支払リース料	14,444 千円	減価償却費相当額	14,444 千円	未経過リース料	(単位：千円)	1年以内	23,989,569	1年超	166,406,878	合計	190,396,448	<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
	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	88,979	29,676	59,302																																																																		
信託機械及び装置	38,742	8,805	29,937																																																																		
合計	127,721	38,481	89,239																																																																		
1年内	27,995 千円																																																																				
1年超	61,244 千円																																																																				
合計	89,239 千円																																																																				
支払リース料	14,444 千円																																																																				
減価償却費相当額	14,444 千円																																																																				
未経過リース料	(単位：千円)																																																																				
1年以内	23,989,569																																																																				
1年超	166,406,878																																																																				
合計	190,396,448																																																																				
	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																																																																				

[有価証券に関する注記]

当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日〕	前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 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: center;">－千円</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	匿名組合出資持分	－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;">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
区分	貸借対照表計上額								
匿名組合出資持分	－千円								
区分	貸借対照表計上額								
匿名組合出資持分	814,416 千円								

[デリバティブ取引に関する注記]

<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">〔自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日〕</p>	<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">〔自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日〕</p>
	<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に基づき、リスク管理を行っております。</p>

## 〔退職給付に関する注記〕

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## 〔税効果会計に関する注記〕

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳  (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳  (単位：千円)
繰延税金資産 (流動) 未払事業税損金不算入額 1,457 合計 1,457 (固定) 借地権償却等 11,417 評価性引当金 △11,417 合計 0 繰延税金資産合計 1,457 繰延税金資産の純額 1,457	繰延税金資産 (流動) 未払事業税損金不算入額 436 合計 436 (固定) 借地権償却 2,644 評価性引当金 △2,644 合計 0 繰延税金資産合計 436 繰延税金資産の純額 436
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳  (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳  (単位：%)
法定実効税率 42.05 (調整) 支払分配金の損金算入額 △41.95 評価性引当金の増減 0.14 その他 △0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.23	法定実効税率 42.05 (調整) 支払分配金の損金算入額 △42.01 評価性引当金の増減 0.05 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10

## 〔持分法損益等に関する注記〕

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左



〔関連当事者との取引に関する注記〕

当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 〕 〔 至 平成 18 年 8 月 31 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>なお、廣本裕一は、平成 18 年 11 月 30 日付で本投資法人の執行役員を辞任しております。在任期間における資産運用会社との取引内容、取引金額は以下の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">資産運用報酬</td> <td style="text-align: right;">676,555 千円</td> </tr> <tr> <td>資産取得報酬</td> <td style="text-align: right;">463,200 千円</td> </tr> <tr> <td>平成 18 年 11 月 30 日時点の未払金</td> <td style="text-align: right;">1,048,637 千円</td> </tr> </table> <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>	資産運用報酬	676,555 千円	資産取得報酬	463,200 千円	平成 18 年 11 月 30 日時点の未払金	1,048,637 千円	<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 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 同左</p> <p>4. 兄弟会社等 同左</p>
資産運用報酬	676,555 千円						
資産取得報酬	463,200 千円						
平成 18 年 11 月 30 日時点の未払金	1,048,637 千円						

〔1口当たり情報に関する注記〕

当 期 〔自平成18年9月1日〕 〔至平成19年2月28日〕	前 期 〔自平成18年3月1日〕 〔至平成18年8月31日〕
<p>1口当たり純資産額 664,535 円</p> <p>1口当たり当期純利益 15,729 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18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口当た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 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口当た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>

(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9月1日〕 〔至平成19年2月28日〕	前 期 〔自平成18年3月1日〕 〔至平成18年8月31日〕
当期純利益(千円)	6,079,654	5,114,968
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)	6,079,654	5,114,968
期中平均投資口数(口)	386,502	302,502

[重要な後発事象に関する注記]

当 期 ( 自 平成 18 年 9 月 1 日 ) ( 至 平成 19 年 2 月 28 日 )	前 期 ( 自 平成 18 年 3 月 1 日 ) ( 至 平成 18 年 8 月 31 日 )
<p>該当事項はありません。</p>	<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><b>【公募による新投資証券の発行】</b>                      &lt;日本国内及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール 144A に定める適格機関投資家への私募のみとする）における募集&gt;</p> <p>発行新投資口数 : 78,000 口(国内 40,000 口、 海外 38,000 口)</p> <p>発行価格(募集価格) : 1 口当たり 852,600 円                      発行価格の総額 : 66,502,800,000 円                      発行価額(引受価額) : 1 口当たり 823,890 円                      発行価額の総額 : 64,263,420,000 円                      払込期日 : 平成 18 年 9 月 21 日                      投資証券交付日 : 平成 18 年 9 月 22 日                      分配金起算日 : 平成 18 年 9 月 1 日</p> <p><b>【第三者割当による新投資証券発行】</b>                      &lt;グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当&gt;</p> <p>発行新投資口数 : 6,000 口                      発行価額 : 1 口当たり 823,890 円                      発行価額の総額 : 4,943,340,000 円                      割当先 : 日興シティグループ証券 株式会社</p> <p>払込期日 : 平成 18 年 9 月 27 日                      投資証券交付日 : 平成 18 年 9 月 28 日                      分配金起算日 : 平成 18 年 9 月 1 日</p>

(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
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. 役員の変動

平成 18 年 11 月 30 日付で執行役員廣本裕一は辞任いたしました。

また、平成 18 年 12 月 1 日付で執行役員には近藤順茂が就任し、監督役員には難波修一及び佐藤真良が就任いたしました。

## 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	当期 平成 19 年 2 月 28 日現在		前期 平成 18 年 8 月 31 日現在	
		保有総額	対総資産比率	保有総額	対総資産比率
		百万円	%	百万円	%
信託不動産	東京及び東京周辺都市部	192,996	40.2	194,260	49.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	185,625	38.6	116,342	29.5
	その他の政令都市及びその周辺部	71,360	14.9	61,865	15.7
	小 計	449,981	93.7	372,469	94.5
匿名組合出資		—	—	814	0.2
預金・その他の資産		30,433	6.3	21,092	5.3
資産総額計		480,415	100.0	394,376	100.0

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

### (2) 保有資産の概要

平成 19 年 2 月 28 日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額	組入れ 物件数	賃貸可能 面積 (注 3)	賃貸面積 (注 4)	稼働率 (注 1)	対総賃貸事業 収入比率 (注 1)	主たる用途
	百万円	件	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%	
仙台中山 ショッピングセンター (信託受益権)	9,767	1	46,248.96	46,248.96	100.0	2.8	商業施設
エスパ川崎 (信託受益権)	9,497	1	56,891.15	56,891.15	100.0	2.1	商業施設
大阪心斎橋 8953 ビル (信託受益権)	13,721	1	13,666.96	13,666.96	100.0	2.5	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)	7,867	1	63,652.33	63,652.33	100.0	1.7	商業施設
博多リバレイン / イニミニマニモ (信託受益権)	12,685	1	25,301.31	24,533.12	97.0	6.7	商業施設
イトーヨーカドー 鳴海店 (信託受益権)	8,125	1	50,437.91	50,437.91	100.0	2.0	商業施設
南青山 8953 ビル (信託受益権)	5,358	1	1,540.98	1,540.98	100.0	1.0	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	31,481	1	85,251.76	83,521.10	98.0	13.1	商業施設
あびこ ショッピングプラザ (信託受益権)	10,631	1	42,642.36	42,642.36	100.0	4.5	商業施設
イトーヨーカドー 八柱店 (信託受益権)	1,598	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)	6,735	1	28,316.18	28,316.18	100.0	1.5	商業施設
イトーヨーカドー 錦町店 (信託受益権)	12,770	1	73,438.52	73,438.52	100.0	2.7	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
代官山 8953 ビル (信託受益権)	百万円 1,261	件 1	m <sup>2</sup> 574.46	m <sup>2</sup> 574.46	% 100.0	% 0.2	商業施設
原宿フェイス 8953 ビル (信託受益権)	2,775	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)	6,395	1	100,457.69	100,457.69	100.0	2.3	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)	13,236	1	109,616.72	109,616.72	100.0	2.9	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)	8,674	1	74,625.52	74,625.52	100.0	2.3	商業施設
ジャイル敷地 (注5) (信託受益権)	14,901	2	1,768.78	1,768.78	100.0	1.1	商業施設
エスキス表参道 アネックス (信託受益権)	889	1	540.78	540.78	100.0	0.2	商業施設
イトーヨーカドー 綱島店 (信託受益権)	5,077	1	16,549.50	16,549.50	100.0	1.1	商業施設
ビックカメラ立川店 (信託受益権)	12,099	1	20,983.43	20,983.43	100.0	2.3	商業施設
板橋サティ (信託受益権)	12,440	1	72,253.88	72,253.88	100.0	3.8	商業施設
北青山 8953 ビル (信託受益権)	1,003	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)	16,892	1	85,226.68	85,226.68	100.0	3.2	商業施設
西友ひばりヶ丘店 (信託受益権)	5,831	1	19,070.88	19,070.88	100.0	1.6	商業施設
戸畑サティ (信託受益権)	6,287	1	93,258.23	93,258.23	100.0	1.9	商業施設
ジャスコシティ高槻 (信託受益権)	11,502	1	77,267.23	77,267.23	100.0	2.5	商業施設
自由が丘 8953 ビル (信託受益権)	2,694	2	1,814.10	1,814.10	100.0	0.5	商業施設
ワンダーシティ (信託受益権)	16,688	1	72,089.77	72,089.77	100.0	3.9	商業施設
ジャスコシティ八事 (信託受益権)	3,923	1	63,778.44	63,778.44	100.0	1.0	商業施設
ジャスコ那覇店 (信託受益権)	10,941	1	79,090.48	79,090.48	100.0	2.3	商業施設
チアーズ銀座 (信託受益権)	4,200	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)	13,504	1	62,717.26	62,717.26	100.0	2.3	商業施設
京都ファミリー (信託受益権)	5,556	1	25,603.95	25,603.95	100.0	4.0	商業施設
東戸塚オーロラシティ (信託受益権)	52,105	1	151,429.78	151,429.78	100.0	7.7	商業施設
大宮サティ (信託受益権)	6,363	1	75,344.90	75,344.90	100.0	1.2	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
ロックシティ大垣 (信託受益権)	百万円 5,006	件 1	m <sup>2</sup> 57,500.35	m <sup>2</sup> 57,500.35	% 100.0	% 2.0	商業施設
河原町オーパ (信託受益権)	19,036	1	18,848.20	18,848.20	100.0	1.7	商業施設
イオン上田 ショッピングセンター (信託受益権)	9,768	1	61,349.07	61,349.07	100.0	1.2	商業施設
ダイヤモンドシティ・ リーファ (信託受益権)	30,226	1	138,538.63	138,538.63	100.0	2.5	商業施設
ダイヤモンドシティ・ テラス (信託受益権)	20,455	1	150,401.99	150,401.99	100.0	1.7	商業施設
合計(注2)	449,981	43	2,143,327.66	2,140,828.81	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、ジャイル敷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、ジャイル敷地の賃貸面積には、登記簿上の面積を記載しております。

注5. 「エスキス表参道跡地」から「ジャイル敷地」に物件名称を変更いたしました。

また、平成19年2月28日現在、本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 <sup>2</sup> 46,248.96	百万円 13,100	百万円 9,767
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	12,000	9,497
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	16,200	13,721
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	8,830	7,867
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	25,301.31	13,500	12,685
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	9,250	8,125
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	6,660	5,358
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	85,251.76	35,500	31,481

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
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	m <sup>2</sup> 42,642.36	百万円 14,300	百万円 10,631
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	1,598
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	8,190	6,735
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	12,770
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	1,610	1,261
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	3,550	2,775
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	8,580	6,395
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	14,700	13,236
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	10,800	8,674
ジャイル敷地 (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	1,768.78	15,400	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	1,240	889
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	5,930	5,077
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	12,099
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	14,300	12,440
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	1,370	1,003
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	20,800	16,892
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	7,710	5,831
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	7,490	6,287
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	12,800	11,502
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	3,387	2,694
ワンダーシティ	愛知県名古屋市西区二方町 40 番	不動産信託 受益権	72,089.77	18,900	16,688
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	4,160	3,923



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
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	m <sup>2</sup> 79,090.48	百万円 11,900	百万円 10,941
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	4,260	4,200
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	13,504
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	6,320	5,556
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	52,105
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	6,660	6,363
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	5,006
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	18,600	19,036
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	9,768
ダイヤモンドシティ・ リーファ	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番52	不動産信託 受益権	138,538.63	30,600	30,226
ダイヤモンドシティ・ 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	150,401.99	20,300	20,455
合 計			2,143,327.66	498,547	449,981

- 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、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額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、ジャイル敷地の賃貸可能面積には、登記簿上の面積を記載しております。
- 注4. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- 注5. 「エスキス表参道跡地」から「ジャイル敷地」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	当期 (平成18年9月1日～平成19年2月28日)				前期 (平成18年3月1日～平成18年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (注2)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率 (注2)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (注2)	賃貸事業収入 期間中	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	件 2	% 100.0	百万円 460	% 2.8	件 2	% 100.0	百万円 464	% 3.1
エスパ川崎	1	100.0	351	2.1	1	100.0	351	2.3
大阪心斎橋 8953 ビル	1	100.0	407	2.5	1	100.0	407	2.7
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	1	100.0	274	1.7	1	100.0	274	1.8
博多リバレイン/ イニミニマニモ	74	97.0	1,106	6.7	73	94.7	1,098	7.3
イトーヨーカドー 鳴海店	1	100.0	330	2.0	1	100.0	330	2.2
南青山 8953 ビル	3	100.0	168	1.0	3	100.0	168	1.1
ならファミリー	129	98.0	2,174	13.1	134	99.9	2,215	14.8
あびこショッピング プラザ	53	100.0	749	4.5	53	100.0	700	4.7
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	78	0.5	1	100.0	78	0.5
イトーヨーカドー 上福岡東店	1	100.0	256	1.5	1	100.0	256	1.7
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	444	2.7	1	100.0	444	3.0
代官山 8953 ビル	1	100.0	39	0.2	1	100.0	39	0.4
原宿フェイス 8953 ビル	5	100.0	93	0.6	5	100.0	93	0.6
イオン東浦 ショッピングセンター	1	100.0	375	2.3	1	100.0	375	2.5
イオン香椎浜 ショッピングセンター	1	100.0	483	2.9	1	100.0	477	3.2
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	1	100.0	378	2.3	1	100.0	381	2.5
ジャイル敷地 (注3)	1	100.0	190	1.1	1	100.0	198	1.3
エスキス表参道 アネックス	2	100.0	27	0.2	2	100.0	27	0.2
イトーヨーカドー 綱島店	1	100.0	180	1.1	1	100.0	180	1.2
ビックカメラ立川店	2	100.0	386	2.3	2	100.0	387	2.6
板橋サティ	1	100.0	630	3.8	1	100.0	651	4.3
北青山 8953 ビル	2	100.0	34	0.2	2	100.0	34	0.2

不動産等の名称	当期 (平成18年9月1日～平成19年2月28日)				前期 (平成18年3月1日～平成18年8月31日)			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (注2)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率 (注2)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (注2)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率 (注2)
イオン大和 ショッピングセンター	1	100.0	534	3.2	1	100.0	534	3.7
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.6	1	100.0	261	1.7
戸畑サティ	1	100.0	316	1.9	1	100.0	315	2.1
ジャスコシティ高槻	1	100.0	411	2.5	1	100.0	411	2.7
自由が丘8953ビル	11	100.0	91	0.5	11	100.0	87	0.6
ワンダーシティ	25	100.0	644	3.9	26	100.0	652	4.3
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	1.0	2	100.0	164	1.1
ジャスコ那覇店	1	100.0	388	2.3	1	100.0	389	2.6
チアーズ銀座	9	100.0	111	0.7	9	100.0	111	0.7
ジャスコシティ西大津	1	100.0	376	2.3	1	100.0	375	2.5
京都ファミリー	66	100.0	667	4.0	66	99.8	678	4.5
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,273	7.7	2	100.0	1,238	8.4
大宮サティ	1	100.0	198	1.2	1	100.0	75	0.5
ロックシティ大垣	1	100.0	332	2.0	1	100.0	66	0.4
河原町オーパ	1	100.0	288	1.7	-	-	-	-
イオン上田 ショッピングセンター	1	100.0	198	1.2	-	-	-	-
ダイヤモンドシティ・ リーファ	1	100.0	422	2.5	-	-	-	-
ダイヤモンドシティ・ テラス	1	100.0	281	1.7	-	-	-	-
合計(注4)	415	99.9	16,583	100.0	414	99.9	14,998	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. 「エスキス表参道跡地」から「ジャイル敷地」に物件名称を変更いたしました。

注4. 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。