

## 平成23年2月期 決算短信 (REIT)

平成23年4月13日

不動産投資信託証券発行者名 日本リートファンド投資法人  
 コード番号 8953  
 代表者 執行役員 今西 文則

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成23年5月26日  
 分配金支払開始予定日 平成23年5月20日

(百万円未満切捨て)

### 1. 23年2月期の運用、資産の状況 (平成22年9月1日～平成23年2月28日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年2月期	22,925	(△1.7)	9,348	(5.1)	6,764	(14.8)	6,698	(△48.8)
22年8月期	23,326	(16.4)	8,898	(18.2)	5,893	(10.2)	13,093	(145.7)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 率	総資産 率	営業収益 率
	円	%	%	%
23年2月期	3,967	2.4	1.0	29.5
22年8月期	7,755	4.9	0.9	25.3

(注) 平成22年8月期の当期純利益には特別利益として計上した負ののれん発生益7,202百万円が含まれております。

#### (2) 分配状況

	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年2月期	3,968	6,698	0	0	100.0	2.4
22年8月期	3,657	6,173	0	0	47.2	2.3

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年2月期	625,312	279,369	44.7	165,483
22年8月期	666,843	278,844	41.8	165,173

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年2月期	9,674	23,356	△38,668	16,592
22年8月期	11,302	△2,392	△12,911	22,230

### 2. 23年8月期 (平成23年3月1日～平成23年8月31日) 及び24年2月期 (平成23年9月1日～平成24年2月29日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
23年8月期	21,722(△5.2)	8,382(△10.3)	5,820(△14.0)	5,151(△23.1)	3,050	0
24年2月期	21,823(0.5)	8,006(△4.5)	5,556(△4.5)	5,555(7.9)	3,533	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 平成23年8月期 3,050円、平成24年2月期 3,290円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有（詳細は、20 ページ『会計方針の変更に関する注記』をご覧ください。）  
② ①以外の変更 無

#### (2) 発行済投資口数

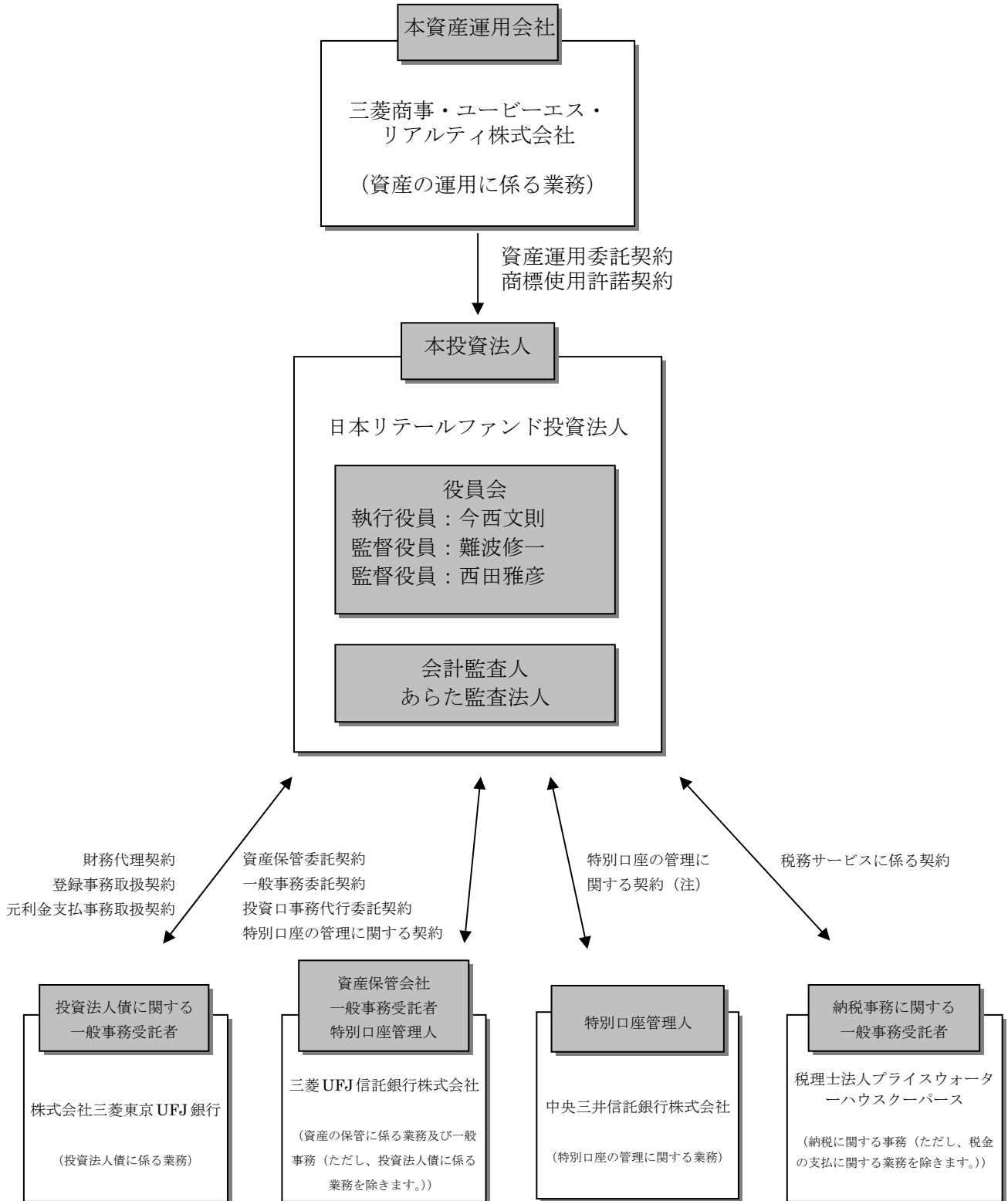
- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成23年2月期 1,688,198 口 平成22年8月期 1,688,198 口  
② 期末自己投資口数 平成23年2月期 0 口 平成22年8月期 0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、35 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8～9 ページ記載の「平成23年8月期（第19期 平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（第20期 平成23年9月1日～平成24年2月29日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人



(注) 本投資法人とラサール ジャパン投資法人との合併に伴い、ラサール ジャパン投資法人と同投資法人の特別口座管理人である中央三井信託銀行株式会社との間の平成 21 年 1 月 5 日付特別口座の管理に関する契約上の同投資法人の地位を、本合併の効力発生日である平成 22 年 3 月 1 日付をもって承継し、中央三井信託銀行株式会社は本投資法人の一般事務受託者となりました。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成22年11月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### A 当期の概況

##### i 投資法人の主な推移

日本リートファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」という。）に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

本投資法人は、上場直後に4物件を取得し実質的な運用を開始後、「ポートフォリオの規模拡大」を目指して物件の取得・運用を行い、第10期末(平成19年2月28日)には、上場時目標とした総資産規模4,000億円を達成いたしました。その後は、「ポートフォリオの多様化・分散」を図ると共に、平成20年4月には「中期運用基本方針」を発表し「ポートフォリオの質」を追求してまいりました。また、リーマン・ショック後の世界的な金融不安に対処するため平成21年4月に「危機管理シナリオ」により負債の長期化を中心とする財務の安定性強化に努めました。

平成22年3月1日にラサール ジャパン投資法人（以下、「LJR」といいます。）と合併し、同日付けで行った投資口の分割により合併後の本投資法人の発行済総投資口数は1,688,198口になりました。第18期初めには合併で引き継いだ商業施設以外のオフィス並びに住居（以下「ノンコア物件」といいます。）18物件を総額332億円で売却し、得られた売却資金により借入金返済を早期に行い財務基盤の安定化を実現しました。第18期末（平成23年2月28日）時点では合計59物件（資産総額6,253億円）を運用しています。

##### ii 投資環境と運用実績

当期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）における国内マクロ経済については、個人消費が9月末のエコカー補助金制度終了に伴う駆け込み需要の反動等があり一時的に下落しましたが、企業の設備投資や住宅投資の高い伸び、及び米国、中国やアジア各国での景気持ち直しを受けて生産や輸出を中心に企業部門は堅調に推移し、それを反映して家計部門も緩やかな回復基調となりました。

資金調達環境においては引き続き国内金融機関の貸し出し態度は柔軟化しております。不動産市場では、ディベロッパーが開発用地の取得を再開するなどリーマン・ショック後ほぼ凍結状態になっていた物件の売買が活発になってきており、こうした市場の動きからも金融機関の不動産向け貸し出し比率は増加傾向となりました。

平成22年は新型インフルエンザに続いて、夏期には近年稀に見る猛暑となり、消費については一進一退が続きましたが、一方ではインターネット通販やモバイル通販を中心にイー・コマース市場が拡大しました。消費者はネットとリアルを意識的に使い分けて消費を楽しみ、確認することで、リアル店舗も積極的に利用しており、消費活動全体にプラスに影響しています。また、アジア各国からの渡航者を中心に外国人旅行客数も増加しました。円高の進行に加えてアジア近隣諸国での政治的緊張もあり一時的な減少はあったものの、羽田空港の国際線発着枠の拡大や訪日旅行の宣伝効果等により、一兆円を越えると推定される経済効果は小売業界でも無視できないものとなりました。

雇用情勢は引き続き厳しい状況にあるものの緩やかな改善状況に向かっており、家計における給与の回復に伴い個人消費も上向きに転じました。小売業界では、店舗のリストラは続くものの、その加速度は和らぎ、長期低迷を続けてきた景気の持ち直しを受けて徐々に売上が回復基調となりました。新しい商業施設開設の動きも見られ、首都圏百貨店の大規模店舗のリニューアルだけでなく地方ターミナル駅での新規店舗や改装店舗の開業が続いています。

このような環境の中、本投資法人は平成22年9月3日には前期にLJRから受け入れたノンコア

物件（18物件）を全て売却し、1,056百万円の売却益を計上しました。また、この売却により得られた資金332億円はLJRから引き受けた借入金の返済に充てることで前期末において46.5%に上昇した有利子負債比率を当期末には44.4%に引き下げました。また、外部成長のための新たな投資手法として平成22年12月21日には「アーカンジェル代官山（底地）」、平成23年2月9日には「（仮称）リテール心斎橋筋ビル」といった優良立地の不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得することにより、当該不動産信託受益権の取得に関する優先交渉権を得ております。

内部成長においては、ダイレクトリース型物件（注）である「京都ファミリー」において、前期から実施した新規専門店の導入やフードコートの開設などの集客対策に続き、核テナント区画の一部返床に伴って施設のテナントミックスを変更、特定商品カテゴリーにおいて競争力のある大型家電量販店を導入し、施設のさらなる集客力増加を図りました。また、マスターリース型物件（注）であった「（旧）イトーヨーカドー鳴海店」において、従来のマスターリーステナントとの賃貸借契約を早期解約し、複数の競争力ある新規テナント導入等による大規模リニューアルを実施しました。同物件は平成23年3月16日にダイレクトリース型物件「なるばーく」として約50の専門店を有する複合商業施設としてグランドオープンし、今後も地域密着型商業施設としての成長が期待されます。

物件管理費用においては、都心立地物件での管理委託体制を見直すことにより、維持管理の質の均一化と管理委託料の削減を同時に実現し、また火災保険料の削減も実現いたしました。

更に、投資法人の投資口事務取扱委託手数料の大幅な削減も実現いたしました。

（注）「ダイレクトリース型物件」とは、物件に入居する個々のテナントと個別に直接契約を結ぶ方式の物件です。また、「マスターリース型物件」とは、契約形態において、テナント（マスターリース先）に物件を一括で賃貸し、そのテナントが個々のテナント（エンドテナント）にサブリース（転貸借）を行う物件です。

### iii 資金調達の概要

LJRとの合併により引き受けた674億円の有利子負債の内、325億円につきましては平成22年9月末に返済し、また満期返済及び新規借入により当期末の借入金残高は1,973億円となり、その内訳は短期借入金865億円及び長期借入金1,107億円となっております。投資法人債につきましては、第2回債から第6回債を合わせて当期末残高は800億円となっております。

### iv 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益22,925百万円、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9,348百万円となり、経常利益は6,764百万円、当期純利益は6,698百万円を計上しました。

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益6,699百万円に対して、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全額6,698百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,968円となりました。

なお、第17期のLJRとの合併により発生した負ののれん発生益を原資とする配当積立金につきましては、同一決算期間内に行った政策的な資産入替により発生した不動産等売却損益や、テナント入替に伴う大規模な建物リニューアル工事による固定資産除却損が通算して損失となる場合、及び一定の会計処理と税務上の取扱いの差異により追加税負担が生じる場合等に取り崩すことを基本方針としております。当期においては、かかる損失及び税負担等が発生しなかったことから、配当積立金からの分配は行っておりません。

## B 次期の見通し

## i 運用全般に関する見通し

平成23年3月11日に発生した東日本大震災（以下、「震災」といいます。）による本投資法人の第19期（平成23年3月1日～平成23年8月31日）の運用状況の予想への影響につきまして、本投資法人の保有する全59物件の構造体への被害は発生しておりませんが、24物件については内装の破損等が発生しており、補修費用等として概算額668百万円（全59物件の取得価格合計の約0.1%）を見込んでおります（8～9ページ記載の「平成23年8月期（第19期 平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（第20期 平成23年9月1日～平成24年2月29日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい）。

なお、現在補修費用等の精査を行っており、詳細が判明しましたら適宜お知らせいたします。

今後想定し得る国内マクロ経済への影響について、過去の地震による災害の影響と最も異なる点は電力供給の制限です。供給制限による生産力の低下は経済活動の停滞を広範囲に及ぼす可能性があります。更に原子力の安全性の懸念から原油・石炭といった燃料価格の急激な上昇も懸念されます。物流の分断とインフラ設備の被害により工業製品の生産性への影響は少なくありません。

しかしながら、日本の生産施設の分散が進む現在、アジア各国を中心とした日本企業のサプライ・チェーンが再構築され更に強化されると共に、海外経済が回復基調を維持していることと併せて、復興需要により回復に向けた力強い動きが始まると見られています。

また、政府の震災に対する補正予算の編成の結果、早急かつ大規模な復興対策関連費が計上されることにより復興需要への一層の追い風となることも期待されます。

消費においては、電力供給の制限や原子力発電所事故による不安心理の増大などにより、当面のマイナス面は否定できません。一方でこのたびの震災ではショッピングセンターが地域住民への食料・日用品といった備蓄品の販売及び提供拠点となると共に避難施設として機能いたしました。今後の地域復興に際しましても地域に根付いた必要不可欠な施設となることが期待されます。

資金調達環境においては、震災前の東証REIT指数は不動産業指数とともに安定的に継続回復し、投資法人の増資及び起債が増え資金調達環境は良好に推移しておりました。災害の収束と被害の大きさが見えない中で、震災後の復興に向けた資金需要が生じると見込まれ、追加的な財政負担の拡大により金利上昇への圧力が掛かる可能性もありますが、金融機関の貸し出し姿勢は大きく変わらず当面資金調達環境に大きな変更はないと見られます。

## ii 対処すべき課題

このような環境の中、本投資法人は第一に震災で生じた運用資産の被害には安全を最優先に、必要な修繕工事は早急に行い、テナントが通常営業に復帰できるよう対応いたします。第二に環境変化による一部の運用資産での売上歩合賃料など一時的な収益の減少の可能性は残念ながら否定できないものの、震災前の状況に回復するべくテナントとの関係を密接に保ちながら確実な資産運用を行います。そして第三に、震災後の中長期的なポートフォリオの収益性の向上、規模を活かしたリスクの分散、保有資産の質の向上を図るべく、魅力的な新規物件取得の推進、これまでの運用で培ったノウハウを駆使した商業施設のリニューアル、テナント入替等を実施していく他、上記目的に寄与する資産の入替の機会も引き続き探ってまいります。また第17期の合併によって獲得した負ののれん発生益を原資とする配当積立金を活用することで、積極的に運用施策を実施し、投資主価値の増大を目指してまいります。

## (1) 外部成長戦略

本投資法人は、物販だけでなく幅広いリート業態の商業物件への分散投資を志向し、物件取得の手法についても直接取得だけでなく匿名組合出資等を含めた多様な形態を活用して、取得後（運用期間中）のアップサイドポテンシャルが見込まれ、かつダウンサイドリスクが限定的である都市型、郊外型物件の新規投資案件の確保に努め、更なるポートフォリオ規模の拡大の機会を探ってま

います。更には中長期的に分配金の増加及びポートフォリオの質の強化が見込まれる場合には物件入替戦略を遂行いたします。

## （2）内部成長戦略

平成22年後半の景気の底打ち感を反映するように本投資法人が保有する商業施設においても、当期における売上状況は前期と比較し若干改善されました。震災による本投資法人の資産への影響は早急に把握し対処すると共に、災害後の復興需要も含め消費回復の動向をいち早くキャッチし対応するようにいたします。またこれまで培ったSCマネジメントの手法を活かし、保有物件の競争力維持・向上のためのリニューアルや増床等の戦略的アクションプランを着実に実行していくことで、ポートフォリオの質・量の両面における内部成長の実現を目指します。更に物件管理のための経費の削減や効率化も同時に図ってまいります。

## （3）財務戦略

本投資法人は、当期末時点で総額1,060億円のクレジット・ファシリティ枠や400億円のコミットメント・ライン枠の維持、新規の長期借入金の導入や発行登録制度を活用した投資法人債の発行の検討等、従来からの資金調達手段の活用に加え、更なる借入コストの削減、LTV（有利子負債比率）の引下げ等を取り組むべき課題として認識しております。

これらの課題につきましては、平成22年9月にノンコア物件の売却資金により、LJRからの引受負債の一部返済を実施することで、LJRとの合併前の水準までLTVの低下を実現しております。また、短期借入金を一部長期化することにより借入金返済期日を分散いたしました。引き続き借入金の長期化及び金利の固定化を進め、財務基盤の強化を図ります。

### iii 次期の業績の見通し

平成23年8月期（第19期 平成23年3月1日～平成23年8月31日）の運用状況につきましては、営業収益21,722百万円、経常利益5,820百万円、当期純利益5,151百万円、1口当たり分配金3,050円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記「平成23年8月期（第19期 平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（第20期 平成23年9月1日～平成24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、平成24年2月期（第20期 平成23年9月1日～平成24年2月29日）の運用状況につきましても、下記の前提条件に基づき、営業収益21,823百万円、経常利益5,556百万円、当期純利益5,555百万円、1口当たり分配金3,533円を見込んでおります。

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

平成23年8月期（第19期 平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（第20期 平成23年9月1日～平成24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	平成23年8月期（第19期 平成23年3月1日～平成23年8月31日（184日）） 平成24年2月期（第20期 平成23年9月1日～平成24年2月29日（182日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年3月1日時点で本投資法人が保有する59物件及び不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分2件を前提としております。</li> <li>その他、物件の追加取得または既存物件の処分等による変動の可能性があります。</li> </ul>
投資口の発行	平成23年2月28日現在の出資総額は250,764,406,160円、出資剰余金は14,986,826,000円、発行済投資口総数は1,688,198口であり、新投資口の追加発行がないことを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年3月1日現在の有利子負債は277,351百万円であり、内訳は借入金197,351百万円（長期借入金110,776百万円、短期借入金86,575百万円）、投資法人債80,000百万円となっております。</li> <li>上記の有利子負債の中で、第19期中、第20期中に返済、償還期限が到来する有利子負債は長期借入金5,900百万円、短期借入金86,575百万円、投資法人債20,000百万円ですが、一部自己資金による返済を行い、残額については借入金等による調達を前提としております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。</li> <li>当該時点まで解約予告を受けているテナントについては、解約日以降第20期末日までの期間の空室を見込んでおります。</li> <li>賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉や昨今の不動産市況の悪化等を勘案して算出しております。</li> <li>テナントによる滞納または不払がないものと想定しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各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。</li> <li>公租公課は、第19期2,460百万円、第20期2,460百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費は、第19期5,107百万円、第20期5,092百万円を想定しております。</li> <li>外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は第19期351百万円、第20期346百万円を、建物管理委託費は第19期907百万円、第20期896百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息等）は、第19期2,567百万円、第20期2,453百万円を想定しております。



項目	前提条件
特別損失	平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災により、保有する 24 物件について内装の破損等が発生しており、補修費用等として概算額 668 百万円を想定しております。
1 口当たり分配金	1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。なお、第 17 期に計上した負ののれん発生益を原資とする配当積立金からの分配は第 19 期においては想定しておらず、第 20 期においては保有物件のリニューアルに伴う固定資産除却損相当分（410 百万円）として 1 口当たり 242 円の分配を想定しております。
1 口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	法令、会計基準及び税制に重大な変更がなされないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成22年8月31日)	当 期 (平成23年2月28日)	増 減	
			金額	前期比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	12,532,022	10,819,131	△ 1,712,890	
信託現金及び信託預金	9,698,420	5,773,686	△ 3,924,733	
営業未収入金	844,577	901,345	56,768	
未収還付法人税等	657	358	△ 298	
その他	846,871	916,642	69,770	
流動資産合計	23,922,550	18,411,165	△ 5,511,384	△ 23.0
固定資産				
有形固定資産				
建物	1,641,726	1,641,726	—	
減価償却累計額	△ 62,908	△ 87,950	△ 25,041	
建物（純額）	1,578,817	1,553,776	△ 25,041	
構築物	67,876	67,876	—	
減価償却累計額	△ 2,981	△ 4,323	△ 1,341	
構築物（純額）	64,894	63,552	△ 1,341	
工具、器具及び備品	10,782	10,782	—	
減価償却累計額	△ 1,417	△ 1,913	△ 496	
工具、器具及び備品（純額）	9,365	8,868	△ 496	
土地	21,187,271	21,193,419	6,147	
信託建物	269,415,097	256,128,397	△ 13,286,700	
減価償却累計額	△ 40,269,708	△ 44,639,039	△ 4,369,330	
信託建物（純額）	229,145,388	211,489,357	△ 17,656,030	
信託構築物	13,953,804	13,759,998	△ 193,806	
減価償却累計額	△ 2,777,496	△ 3,052,752	△ 275,255	
信託構築物（純額）	11,176,308	10,707,246	△ 469,061	
信託機械及び装置	1,601,739	1,471,201	△ 130,537	
減価償却累計額	△ 417,661	△ 456,302	△ 38,641	
信託機械及び装置（純額）	1,184,077	1,014,898	△ 169,179	
信託工具、器具及び備品	3,349,078	3,344,987	△ 4,091	
減価償却累計額	△ 1,308,668	△ 1,444,375	△ 135,707	
信託工具、器具及び備品（純額）	2,040,409	1,900,611	△ 139,798	
信託土地	362,278,736	344,370,608	△ 17,908,127	
有形固定資産合計	628,665,269	592,302,340	△ 36,362,929	△ 5.8
無形固定資産				
借地権	19,803	19,803	—	
信託借地権	8,907,852	8,893,577	△ 14,275	
信託その他無形固定資産	134,935	126,187	△ 8,748	
無形固定資産合計	9,062,592	9,039,568	△ 23,023	△ 0.3

※1

(単位：千円)

	前期	当期	増減	
	(平成22年8月31日)	(平成23年2月28日)	金額	前期比(%)
投資その他の資産				
投資有価証券	—	518,935	518,935	
信託差入敷金及び保証金	3,313,268	3,305,768	△ 7,500	
長期前払費用	1,654,481	1,527,002	△ 127,479	
その他	119,251	123,038	3,787	
投資その他の資産合計	5,087,001	5,474,744	387,742	7.6
固定資産合計	642,814,863	606,816,653	△ 35,998,210	△ 5.6
繰延資産				
投資法人債発行費	106,294	84,865	△ 21,428	
繰延資産合計	106,294	84,865	△ 21,428	△ 20.2
資産合計	666,843,708	625,312,685	△ 41,531,023	△ 6.2

(単位：千円)

		前期 (平成22年8月31日)	当期 (平成23年2月28日)	増減	
				金額	前期比(%)
負債の部					
流動負債					
営業未払金		754,625	681,444	△ 73,181	
短期借入金	※2	107,572,000	86,575,000	△ 20,997,000	
1年内償還予定の投資法人債		—	20,000,000	20,000,000	
1年内返済予定の長期借入金		14,500,000	5,900,000	△ 8,600,000	
未払金		13,190	9,289	△ 3,901	
未払費用		1,970,216	1,720,587	△ 249,629	
未払法人税等		385	485	99	
未払消費税等		906,777	519,707	△ 387,069	
前受金		2,139,574	1,858,625	△ 280,949	
預り金		761,752	603,383	△ 158,369	
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	※1	7,538,386	4,145,368	△ 3,393,018	
その他		101,609	191,620	90,010	
流動負債合計		136,258,518	122,205,510	△ 14,053,008	△ 10.3
固定負債					
投資法人債		80,000,000	60,000,000	△ 20,000,000	
長期借入金		107,776,000	104,876,000	△ 2,900,000	
預り敷金及び保証金		889,754	1,182,149	292,394	
信託預り敷金及び保証金	※1	63,072,296	57,340,411	△ 5,731,885	
資産除去債務		—	337,474	337,474	
その他		2,179	1,796	△ 383	
固定負債合計		251,740,230	223,737,831	△ 28,002,398	△ 11.1
負債合計		387,998,749	345,943,342	△ 42,055,406	△ 10.8
純資産の部 ※3					
投資主資本					
出資総額		250,764,406	250,764,406	—	
剰余金					
出資剰余金		14,986,826	14,986,826	—	
配当積立金		—	6,918,474	6,918,474	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)		13,093,726	6,699,636	△ 6,394,090	
剰余金合計		28,080,552	28,604,936	524,383	1.9
投資主資本合計		278,844,959	279,369,342	524,383	0.2
純資産合計		278,844,959	279,369,342	524,383	0.2
負債純資産合計		666,843,708	625,312,685	△ 41,531,023	△ 6.2

## （2）損益計算書

（単位：千円）

		前期	当期	増減	
		（自平成22年3月1日 至平成22年8月31日）	（自平成22年9月1日 至平成23年2月28日）	金額	前期比（%）
営業収益					
賃貸事業収入	※1	23,326,732	21,868,722	△ 1,458,010	
不動産等売却益	※2	—	1,056,362	1,056,362	
営業収益合計		23,326,732	22,925,085	△ 401,647	△ 1.7
営業費用					
賃貸事業費用	※1	11,772,870	11,298,205	△ 474,664	
不動産等売却損	※3	256,076	—	△ 256,076	
資産運用報酬		2,013,792	1,924,252	△ 89,540	
資産保管手数料		66,329	24,743	△ 41,585	
一般事務委託手数料		150,914	151,410	495	
役員報酬		5,940	3,890	△ 2,050	
その他営業費用		162,371	174,552	12,180	
営業費用合計		14,428,295	13,577,054	△ 851,241	△ 5.9
営業利益		8,898,436	9,348,030	449,593	5.1
営業外収益					
受取利息		4,378	2,394	△ 1,983	
その他		3,795	2,799	△ 996	
営業外収益合計		8,173	5,193	△ 2,979	△ 36.5
営業外費用					
支払利息		1,938,736	1,535,945	△ 402,791	
投資法人債利息		720,849	706,150	△ 14,699	
投資法人債発行費償却		21,428	21,428	—	
融資関連費用		316,907	314,171	△ 2,736	
投資口交付費		2,455	—	△ 2,455	
その他		12,749	11,257	△ 1,491	
営業外費用合計		3,013,125	2,588,952	△ 424,173	△ 14.1
経常利益		5,893,484	6,764,271	870,786	14.8
特別利益					
負ののれん発生益		7,202,340	—	△ 7,202,340	
特別利益合計		7,202,340	—	△ 7,202,340	△ 100.0
特別損失					
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額		—	65,542	65,542	
特別損失合計		—	65,542	65,542	—
税引前当期純利益		13,095,825	6,698,728	△ 6,397,096	△ 48.8
法人税、住民税及び事業税		605	605	—	
法人税等調整額		1,562	—	△ 1,562	
法人税等合計		2,167	605	△ 1,562	△ 72.1
当期純利益		13,093,657	6,698,123	△ 6,395,533	△ 48.8
前期繰越利益		69	1,512	1,442	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		13,093,726	6,699,636	△ 6,394,090	

## （3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前 期 (自平成22年3月1日 至平成22年8月31日)	当 期 (自平成22年9月1日 至平成23年2月28日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	250,764,406	250,764,406
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	250,764,406	250,764,406
剰余金		
出資剰余金		
前期末残高	—	14,986,826
当期変動額		
合併による増加	14,986,826	—
当期変動額合計	14,986,826	—
当期末残高	14,986,826	14,986,826
配当積立金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
配当積立金の積立	—	6,918,474
当期変動額合計	—	6,918,474
当期末残高	—	6,918,474
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	5,329,158	13,093,726
当期変動額		
配当積立金の積立	—	△ 6,918,474
剰余金の配当	△ 5,329,089	△ 6,173,740
当期純利益	13,093,657	6,698,123
当期変動額合計	7,764,568	△ 6,394,090
当期末残高	13,093,726	6,699,636
剰余金合計		
前期末残高	5,329,158	28,080,552
当期変動額		
合併による増加	14,986,826	—
配当積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△ 5,329,089	△ 6,173,740
当期純利益	13,093,657	6,698,123
当期変動額合計	22,751,394	524,383
当期末残高	28,080,552	28,604,936
投資主資本合計		
前期末残高	256,093,565	278,844,959
当期変動額		
合併による増加	14,986,826	—
剰余金の配当	△ 5,329,089	△ 6,173,740
当期純利益	13,093,657	6,698,123
当期変動額合計	22,751,394	524,383
当期末残高	278,844,959	279,369,342

(単位：千円)

	前 期 (自平成22年3月1日 至平成22年8月31日)	当 期 (自平成22年9月1日 至平成23年2月28日)
純資産合計		
前期末残高	256,093,565	278,844,959
当期変動額		
合併による増加	14,986,826	—
剰余金の配当	△ 5,329,089	△ 6,173,740
当期純利益	13,093,657	6,698,123
当期変動額合計	22,751,394	524,383
当期末残高	278,844,959	279,369,342

## （4） 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自平成22年3月1日 至平成22年8月31日)	当期 (自平成22年9月1日 至平成23年2月28日)
I 当期末処分利益	13,093,726,915	6,699,636,016
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,173,740,086 (3,657)	6,698,769,664 (3,968)
III 配当積立金	6,918,474,639	—
IV 次期繰越利益	1,512,190	866,352
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益13,093,726,915円から負ののれん発生益7,202,340,607円を控除した金額に、分配金充当額283,865,968円を加算した金額6,175,252,276円に対して、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全額6,173,740,086円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。また、上記負ののれん発生益から分配金充当額を控除した残額6,918,474,639円を配当積立金として積立てを行うこととしました。</p>	<p>本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、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6,698,769,664円を利益分配金として分配することとしました。なお、配当積立金からの分配は行わず、また、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>



## （5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自平成22年3月1日 至平成22年8月31日)	当期 (自平成22年9月1日 至平成23年2月28日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	13,095,825	6,698,728	△ 6,397,096
減価償却費	5,411,166	5,160,372	△ 250,794
投資法人債発行費償却	21,428	21,428	—
不動産等売却益	—	△ 1,056,362	△ 1,056,362
不動産等売却損	256,076	—	△ 256,076
固定資産除却損	32,368	122,211	89,843
負ののれん発生益	△ 7,202,340	—	7,202,340
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	65,542	65,542
受取利息	△ 4,378	△ 2,394	1,983
支払利息	2,659,586	2,242,095	△ 417,490
営業未収入金の増減額(△は増加)	87,530	△ 64,845	△ 152,375
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△ 657	298	956
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 787,502	127,479	914,982
営業未払金の増減額(△は減少)	6,692	△ 195,360	△ 202,053
未払消費税等の増減額(△は減少)	558,232	△ 387,069	△ 945,302
未払金の増減額(△は減少)	△ 413,758	△ 7,814	405,944
未払費用の増減額(△は減少)	141,105	△ 87,254	△ 228,360
前受金の増減額(△は減少)	113,375	△ 280,949	△ 394,324
預り金の増減額(△は減少)	635	△ 158,369	△ 159,004
その他	19,214	△ 120,705	△ 139,920
小計	13,994,599	12,077,030	△ 1,917,568
利息の受取額	4,378	2,394	△ 1,983
利息の支払額	△ 2,672,213	△ 2,404,469	267,743
法人税等の支払額	△ 23,855	△ 505	23,350
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,302,909	9,674,450	△ 1,628,458
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△ 10,570,729	△ 6,147	10,564,581
信託有形固定資産の取得による支出	△ 16,102,816	△ 607,967	15,494,848
信託有形固定資産の売却による収入	26,031,984	33,141,181	7,109,196
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△ 86,883	△ 86,883
預り敷金及び保証金の受入による収入	633,414	224,304	△ 409,109
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,954,711	△ 8,946,571	△ 5,991,860
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	571,594	152,057	△ 419,536
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500	—
投資有価証券の取得による支出	—	△ 516,994	△ 516,994
その他の支出	△ 8,445	△ 3,787	4,658
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,392,208	23,356,692	25,748,901
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	—	1,500,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 5,500,000	△ 22,497,000	△ 16,997,000
長期借入れによる収入	—	11,000,000	11,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,000,000	△ 22,500,000	△ 20,500,000
分配金の支払額	△ 5,331,417	△ 6,171,767	△ 840,350
合併交付金の支払額	△ 80,110	—	80,110
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,911,527	△ 38,668,767	△ 25,757,240
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 4,000,827	△ 5,637,624	△ 1,636,797
現金及び現金同等物の期首残高	17,269,111	22,230,443	4,961,331
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	8,962,158	—	△ 8,962,158
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	22,230,443	16,592,818	△ 5,637,624

## (6) 注記表

## 〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	—	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、匿名組合出資持分については、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。
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～50年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～39年 ② 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。	① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～50年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～20年 ② 信託その他無形固定資産 同左 ③ 長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	① 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 ② 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。	投資法人債発行費 同左

期別 項目	前期 (自平成22年3月1日 至平成22年8月31日)	当期 (自平成22年9月1日 至平成23年2月28日)
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等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等相当額は64,837千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等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等相当額はありません。</p>
5. リース取引の処理方法	<p>リース取引開始日が平成20年3月1日以後の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、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成20年2月29日以前の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、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左
6. 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

期別 項目	前期 (自平成22年3月1日 至平成22年8月31日)	当期 (自平成22年9月1日 至平成23年2月28日)
7. 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、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</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>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>② 消費税等の処理方法 同左</p>

## 〔会計方針の変更に関する注記〕

前期 (自平成22年3月1日 至平成22年8月31日)	当期 (自平成22年9月1日 至平成23年2月28日)
<p>(企業結合に関する会計基準等の適用) 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号平成20年12月26日)が平成21年4月1日以降開始する計算期間において最初に実施される企業結合から適用することができることになったことに伴い、当期より当該会計基準等を適用しております。</p>	<p>(資産除去債務に関する会計基準等の適用) 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、当期の営業利益、経常利益はそれぞれ8,004千円減少し、税引前当期純利益は73,547千円減少しております。</p>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成22年8月31日)	当 期 (平成23年2月28日)																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">89,236,095</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">4,778,946</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">370,624</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">603,286</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">143,522,992</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">238,511,945</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">50,942,899</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,942,899</td></tr> </table> <p>なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 133,035 千円）及び根抵当権（極度額 558,872 千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	89,236,095	信託構築物	4,778,946	信託機械及び装置	370,624	信託工具、器具及び備品	603,286	信託土地	143,522,992	合 計	238,511,945	信託預り敷金及び保証金	50,942,899	合 計	50,942,899	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">83,981,479</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">4,615,941</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">353,591</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">564,013</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">143,522,992</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">233,038,018</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">43,618,265</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,618,265</td></tr> </table> <p>なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 133,035 千円）及び根抵当権（極度額 558,872 千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	83,981,479	信託構築物	4,615,941	信託機械及び装置	353,591	信託工具、器具及び備品	564,013	信託土地	143,522,992	合 計	233,038,018	信託預り敷金及び保証金	43,618,265	合 計	43,618,265
信託建物	89,236,095																																
信託構築物	4,778,946																																
信託機械及び装置	370,624																																
信託工具、器具及び備品	603,286																																
信託土地	143,522,992																																
合 計	238,511,945																																
信託預り敷金及び保証金	50,942,899																																
合 計	50,942,899																																
信託建物	83,981,479																																
信託構築物	4,615,941																																
信託機械及び装置	353,591																																
信託工具、器具及び備品	564,013																																
信託土地	143,522,992																																
合 計	233,038,018																																
信託預り敷金及び保証金	43,618,265																																
合 計	43,618,265																																
<p>※2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td style="text-align: right;">106,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">92,575,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,425,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td style="text-align: right;">40,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	106,000,000	借入実行残高	92,575,000	差引額	13,425,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	—	差引額	40,000,000	<p>※2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td style="text-align: right;">106,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">85,075,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,925,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td style="text-align: right;">40,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	106,000,000	借入実行残高	85,075,000	差引額	20,925,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	—	差引額	40,000,000								
クレジット・ファシリティ契約の総額	106,000,000																																
借入実行残高	92,575,000																																
差引額	13,425,000																																
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																
借入実行残高	—																																
差引額	40,000,000																																
クレジット・ファシリティ契約の総額	106,000,000																																
借入実行残高	85,075,000																																
差引額	20,925,000																																
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																
借入実行残高	—																																
差引額	40,000,000																																
<p>※3. 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>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																

## 〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当 期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 21,992,925 受取水道光熱費 724,214 その他賃料収入 609,592 不動産賃貸事業収益合計 23,326,732 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 377,039 建物管理委託費 959,882 水道光熱費 829,217 公租公課 2,562,516 修繕費 68,399 保険料 62,449 信託報酬 137,811 支払賃料 950,439 その他賃貸事業費用 381,789 減価償却費 5,410,955 固定資産除却損 32,368 不動産賃貸事業費用合計 11,772,870 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 11,553,862	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 20,332,018 受取水道光熱費 671,508 その他賃料収入 865,195 不動産賃貸事業収益合計 21,868,722 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 353,162 建物管理委託費 876,325 水道光熱費 731,229 公租公課 2,454,980 修繕費 98,514 保険料 51,373 信託報酬 115,675 支払賃料 949,946 その他賃貸事業費用 384,539 減価償却費 5,160,246 固定資産除却損 122,211 不動産賃貸事業費用合計 11,298,205 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 10,570,516
	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 33,200,000 不動産等売却原価 32,084,818 その他売却費用 58,818 不動産等売却益 1,056,362
※3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 26,100,000 不動産等売却原価 26,288,061 その他売却費用 68,015 不動産等売却損 256,076	

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当 期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)
発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数及び発行済投資口数
発行する投資口の総数 8,000,000 口	発行する投資口の総数 8,000,000 口
発行済投資口数 1,688,198 口	発行済投資口数 1,688,198 口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 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 (平成 22 年 8 月 31 日) (単位：千円) 現金及び預金 12,532,022 信託現金及び信託預金 9,698,420 現金及び現金同等物 <u>22,230,443</u>	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 23 年 2 月 28 日) (単位：千円) 現金及び預金 10,819,131 信託現金及び信託預金 5,773,686 現金及び現金同等物 <u>16,592,818</u>
2. 重要な非資金取引の内容 当期に合併したラサール ジャパン投資法人より受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお合併による出資剰余金の増加は 14,986,826 千円です。 (単位：千円) 流動資産 9,020,902 固定資産 87,906,351 資産合計 <u>96,927,254</u> 流動負債 24,932,440 固定負債 49,477,029 負債合計 <u>74,409,470</u>	2. 重要な非資金取引の内容 当期より「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日）を適用しております。 これにより、当期末において有形固定資産の信託建物が 310,941 千円、資産除去債務が 337,474 千円増加しております。

## 〔リース取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)
1. リース取引開始日が平成 20 年 3 月 1 日以後の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) (1)リース資産の内容 主としてパソコン及び複写機（信託工具、器具及び備品）であります。 (2)減価償却の方法 当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。	1. リース取引開始日が平成 20 年 3 月 1 日以後の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) (1)リース資産の内容 同左 (2)減価償却の方法 同左

前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)																																																				
<p>2. リース取引開始日が平成 20 年 2 月 29 日以前の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、 器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">39,369</td> <td style="text-align: right;">34,121</td> <td style="text-align: right;">5,248</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;">33,459</td> <td style="text-align: right;">5,283</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">78,111</td> <td style="text-align: right;">67,580</td> <td style="text-align: right;">10,531</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1 年以内</td> <td style="text-align: right;">10,531 千円</td> </tr> <tr> <td>1 年超</td> <td style="text-align: right;">— 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>10,531 千円</u></td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">7,397 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">7,397 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>		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、 器具及び備品	39,369	34,121	5,248	信託機械 及び装置	38,742	33,459	5,283	合計	78,111	67,580	10,531	1 年以内	10,531 千円	1 年超	— 千円	合計	<u>10,531 千円</u>	支払リース料	7,397 千円	減価償却費相当額	7,397 千円	<p>2. リース取引開始日が平成 20 年 2 月 29 日以前の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、 器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">39,369</td> <td style="text-align: right;">37,997</td> <td style="text-align: right;">1,372</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;">36,981</td> <td style="text-align: right;">1,761</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">78,111</td> <td style="text-align: right;">74,978</td> <td style="text-align: right;">3,133</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1 年以内</td> <td style="text-align: right;">3,133 千円</td> </tr> <tr> <td>1 年超</td> <td style="text-align: right;">— 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>3,133 千円</u></td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">7,397 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">7,397 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>		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、 器具及び備品	39,369	37,997	1,372	信託機械 及び装置	38,742	36,981	1,761	合計	78,111	74,978	3,133	1 年以内	3,133 千円	1 年超	— 千円	合計	<u>3,133 千円</u>	支払リース料	7,397 千円	減価償却費相当額	7,397 千円
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額																																																		
信託工具、 器具及び備品	39,369	34,121	5,248																																																		
信託機械 及び装置	38,742	33,459	5,283																																																		
合計	78,111	67,580	10,531																																																		
1 年以内	10,531 千円																																																				
1 年超	— 千円																																																				
合計	<u>10,531 千円</u>																																																				
支払リース料	7,397 千円																																																				
減価償却費相当額	7,397 千円																																																				
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額																																																		
信託工具、 器具及び備品	39,369	37,997	1,372																																																		
信託機械 及び装置	38,742	36,981	1,761																																																		
合計	78,111	74,978	3,133																																																		
1 年以内	3,133 千円																																																				
1 年超	— 千円																																																				
合計	<u>3,133 千円</u>																																																				
支払リース料	7,397 千円																																																				
減価償却費相当額	7,397 千円																																																				
<p>3. オペレーティング・リース取引 (貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1 年以内</td> <td style="text-align: right;">29,326,986 千円</td> </tr> <tr> <td>1 年超</td> <td style="text-align: right;">143,260,079 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>172,587,066 千円</u></td> </tr> </table>	1 年以内	29,326,986 千円	1 年超	143,260,079 千円	合計	<u>172,587,066 千円</u>	<p>3. オペレーティング・リース取引 (貸主側)</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1 年以内</td> <td style="text-align: right;">29,734,149 千円</td> </tr> <tr> <td>1 年超</td> <td style="text-align: right;">131,222,461 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>160,956,610 千円</u></td> </tr> </table>	1 年以内	29,734,149 千円	1 年超	131,222,461 千円	合計	<u>160,956,610 千円</u>																																								
1 年以内	29,326,986 千円																																																				
1 年超	143,260,079 千円																																																				
合計	<u>172,587,066 千円</u>																																																				
1 年以内	29,734,149 千円																																																				
1 年超	131,222,461 千円																																																				
合計	<u>160,956,610 千円</u>																																																				



## 〔金融商品に関する注記〕

<p style="text-align: center;">前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)</p>	<p style="text-align: center;">当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)</p>
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。 余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。 デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。なお、当期においてデリバティブ取引は行っておりません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。 預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。 変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。 また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 同左</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。</p>

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	12,532,022	12,532,022	—
(2)信託現金及び信託預金	9,698,420	9,698,420	—
資産計	22,230,443	22,230,443	—
(1)短期借入金	107,572,000	107,572,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,517,168	17,168
(3)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	7,491,433	7,501,265	9,832
(4)投資法人債	80,000,000	81,970,050	1,970,050
(5)長期借入金	107,776,000	110,404,750	2,628,750
(6)信託預り敷金及び保証金	22,126,692	22,246,432	119,740
負債計	339,466,126	344,211,667	4,745,541

## 注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

## (1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

## (1)短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金  
長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

## (3)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、

## (6)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

## (4)投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	10,819,131	10,819,131	—
(2)信託現金及び信託預金	5,773,686	5,773,686	—
資産計	16,592,818	16,592,818	—
(1)短期借入金	86,575,000	86,575,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,139,200	139,200
(3)1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	5,913,726	13,726
(4)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	4,096,460	4,094,161	△2,299
(5)投資法人債	60,000,000	61,472,200	1,472,200
(6)長期借入金	104,876,000	106,503,713	1,627,713
(7)信託預り敷金及び保証金	18,773,286	18,761,222	△12,064
負債計	300,220,747	303,459,223	3,238,476

## 注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

## (1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

## (1)短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2)1年内償還予定の投資法人債、(5)投資法人債  
投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(3)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金  
長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

## (4)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、

## (7)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	46,953
預り敷金及び保証金	889,754
信託預り敷金及び保証金	40,945,603
合計	41,882,311

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	12,532,022	—	—
信託現金及び 信託預金	9,698,420	—	—
合計	22,230,443	—	—

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び 信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	518,935
資産計	518,935
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	48,907
預り敷金及び保証金	1,182,149
信託預り敷金及び保証金	38,567,125
負債計	39,798,181

投資有価証券（匿名組合出資持分）については、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。また、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	10,819,131	—	—
信託現金及び 信託預金	5,773,686	—	—
合計	16,592,818	—	—

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び 信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

## 注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	107,572,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	4,989,002	—	—
投資法人債	—	40,000,000	—
長期借入金	—	14,700,000	9,000,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,594,029	1,594,029
合計	127,061,002	56,294,029	10,594,029

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	25,000,000
長期借入金	8,550,000	43,810,000	31,716,000
信託預り敷金及び保証金	1,521,953	1,354,855	10,026,674
合計	10,071,953	60,164,855	66,742,674

## (追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

## 注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	86,575,000	—	—
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1,594,029	—	—
投資法人債	—	20,000,000	—
長期借入金	—	1,600,000	12,000,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,594,029	1,594,029
合計	114,069,029	23,194,029	13,594,029

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	—	—	—
投資法人債	15,000,000	10,000,000	15,000,000
長期借入金	13,450,000	46,810,000	31,016,000
信託預り敷金及び保証金	1,305,724	1,548,139	8,932,520
合計	29,755,724	58,358,139	54,948,520

## 〔有価証券に関する注記〕

前期 (自平成22年3月1日 至平成22年8月31日)	当期 (自平成22年9月1日 至平成23年2月28日)
該当事項はありません。	その他有価証券 匿名組合出資持分（貸借対照表計上額518,935千円）は、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載しておりません。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 3. 兄弟会社等 該当事項はありません。 4. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 3. 兄弟会社等 該当事項はありません。 4. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。

## 〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> 繰延税金資産 (流動) 翌期売却予定の合併受入資産に係る評価差額（純額） 6,109,703 合併受入資産評価差額 131,068 小計 6,240,772 評価性引当金 △ 6,240,772 合計 — (固定) 借地権償却等 73,153 合併受入資産評価差額 7,181,543 小計 7,254,697 評価性引当金 △ 7,254,697 合計 — 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —	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 style="text-align: right;">(単位：千円)</p> 繰延税金資産 (流動) 合併受入資産評価差額 48,031 繰越欠損金 3,541,643 小計 3,589,674 評価性引当金 △ 3,589,674 合計 — (固定) 借地権償却等 82,170 資産除去債務 132,728 合併受入資産評価差額 7,141,164 小計 7,356,064 評価性引当金 △ 7,356,064 合計 — 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —
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 style="text-align: right;">(単位：%)</p> 法定実効税率 39.33 (調整) 負ののれん発生益 △ 21.63 支払分配金の損金算入額 △ 15.14 評価性引当金の増減 △ 2.56 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	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 style="text-align: right;">(単位：%)</p> 法定実効税率 39.33 (調整) 評価性引当金の増減 △ 38.05 その他 △ 1.27 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

## 〔資産除去債務に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)						
_____	<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は保有する資産「ロックシティ大垣」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間 29 年と見積り、割引率は 1.789% を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>3. 当期末における当該資産除去債務の総額の増減</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">前期末残高(注)</td> <td style="text-align: right;">334,507 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">2,967 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当期末残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">337,474 千円</td> </tr> </table> <p>(注)当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第 18 号平成 20 年 3 月 31 日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 21 号平成 20 年 3 月 31 日）を適用しているため、前期末残高に代えて、当期首残高を記載しております。</p>	前期末残高(注)	334,507 千円	時の経過による調整額	2,967 千円	当期末残高	337,474 千円
前期末残高(注)	334,507 千円						
時の経過による調整額	2,967 千円						
当期末残高	337,474 千円						

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)				当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)																									
<p>本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、主として商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>554,789,370</td> <td>82,937,859</td> <td>637,727,230</td> <td>599,152,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>注 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。</p> <p>注 2. 当期増減額のうち、主な増加額はラサール ジャパン投資法人との合併に伴う不動産等（21 物件、87,877,000 千円）の受け入れ、イオン札幌発寒ショッピングセンター（隣地）（386,676 千円）、G ビル新宿 01（6,708,049 千円）、ライフ太平寺店（底地）（1,302,816 千円）、ライフ下寺店（底地）（1,713,856 千円）、ライフ岸部店（底地）（1,942,759 千円）、G ビル神宮前 03（5,610,167 千円）、G ビル南池袋 01（6,074,097 千円）、G ビル心齋橋 01（1,611,435 千円）の取得及び京都ファミリーのリニューアル工事（610,394 千円）、東戸塚オーロラシティのアネックス棟改修工事（282,470 千円）に係る資本的支出によるものであり、主な減少額はさいたま浦和 8953 ビル（26,288,061 千円）の譲渡及び減価償却費の計上によるものです。</p> <p>注 3. 当期末の時価は、平成 22 年 9 月 3 日に譲渡した不動産等については譲渡価格、その他の不動産等については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する平成 22 年 8 月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p> <p>(追加情報)</p> <p>当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 20 号 平成 20 年 11 月 28 日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 23 号 平成 20 年 11 月 28 日）を適用しております。</p>				貸借対照表計上額			当期末の時価	前期末残高	当期増減額	当期末残高	554,789,370	82,937,859	637,727,230	599,152,000	<p>本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、主として商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>637,727,230</td> <td>△36,385,828</td> <td>601,341,401</td> <td>568,969,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>注 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。</p> <p>注 2. 当期増減額のうち、主な増加額はロックシティ大垣の資産除去債務に対応する除去費用の資産計上（310,941 千円）及び京都ファミリーのリニューアル工事（71,170 千円）に係る資本的支出によるものであり、主な減少額は 18 物件（オフィス、住居、住居+商業）（32,084,818 千円）の譲渡及び減価償却費の計上によるものです。</p> <p>注 3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する平成 23 年 2 月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>				貸借対照表計上額			当期末の時価	前期末残高	当期増減額	当期末残高	637,727,230	△36,385,828	601,341,401	568,969,000
貸借対照表計上額			当期末の時価																										
前期末残高	当期増減額	当期末残高																											
554,789,370	82,937,859	637,727,230	599,152,000																										
貸借対照表計上額			当期末の時価																										
前期末残高	当期増減額	当期末残高																											
637,727,230	△36,385,828	601,341,401	568,969,000																										

## 〔セグメント情報等に関する注記〕

前 期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当 期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)												
_____	<p><b>【セグメント情報】</b> 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。</p> <p><b>【関連情報】</b></p> <p>1. 製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>2. 地域ごとの情報 (1)営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。 (2)有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>3. 主要な顧客ごとの情報 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">顧客の名称又は氏名</th> <th style="text-align: center;">営業収益</th> <th style="text-align: center;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イオンモール株式会社</td> <td style="text-align: right;">4,020,893</td> <td>不動産賃貸業</td> </tr> <tr> <td>イオンリテール株式会社</td> <td style="text-align: right;">3,805,185</td> <td>不動産賃貸業</td> </tr> <tr> <td>株式会社イトーヨーカ堂</td> <td style="text-align: right;">2,861,520</td> <td>不動産賃貸業</td> </tr> </tbody> </table> <p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。</p>	顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名	イオンモール株式会社	4,020,893	不動産賃貸業	イオンリテール株式会社	3,805,185	不動産賃貸業	株式会社イトーヨーカ堂	2,861,520	不動産賃貸業
顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名											
イオンモール株式会社	4,020,893	不動産賃貸業											
イオンリテール株式会社	3,805,185	不動産賃貸業											
株式会社イトーヨーカ堂	2,861,520	不動産賃貸業											



## 〔企業結合に関する注記〕

前 期（自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日）

## 1. 企業結合の概要

## (1) 被取得企業の名称

ラサール ジャパン投資法人（以下「LJR」といいます。）

## (2) 被取得企業の事業の内容

投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと

## (3) 企業結合を行った主な理由

新たな成長機会を探るべく本投資法人与 LJR は、それぞれのポートフォリオのクライテリア、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、投資口流動性の向上等を実現することで、両投資法人の投資主価値の向上に資することができるという共通の認識を得るに至り、平成 21 年 10 月 29 日付で合併基本合意書を締結し、その後協議を行った上で、平成 21 年 12 月 15 日付で合併契約を締結いたしました。

## (4) 企業結合日

平成 22 年 3 月 1 日

## (5) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、LJR を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。

## (6) 結合後の企業の名称

日本リテールファンド投資法人

## (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

## 2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

平成 22 年 3 月 1 日から平成 22 年 8 月 31 日まで

## 3. 取得原価の算定に関する事項

## (1) 被取得企業の取得原価及びその内訳

## 取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 14,986,826 千円

## 取得に直接要した費用

アドバイザリー報酬等 328,617 千円

取得原価 15,315,443 千円

## (2) 投資口の交換比率

LJR の投資口 1 口に対し、本投資法人の投資口 1.18 口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は平成 22 年 2 月 28 日を分割の基準日とし平成 22 年 3 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 4 口の割合による投資口の分割を行いました。

## (3) 交換比率の算定方法

①投資口価格分析、類似投資法人比較分析、配当還元分析、ディスカунテッド・キャッシュフロー分析、時価純資産分析等を中心とした評価方法に基づき、交換比率の分析を行っております。

②本投資法人及び LJR は、本合併に用いられる交換比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれ交換比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断いたしました。

## (4) 交付投資口数

142,190 口

## 4. 取得原価の配分に関する事項

## (1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容

流動資産	9,020,902 千円
固定資産	<u>87,906,351 千円</u>
資産合計	<u>96,927,254 千円</u>
流動負債	24,932,440 千円
固定負債	<u>49,477,029 千円</u>
負債合計	<u>74,409,470 千円</u>

## (2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれん金額 7,202,340 千円

発生原因 企業結合時における LJR の時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識いたしました。

会計処理 当期において特別利益に一括計上しております。

## 5. 比較情報

企業結合日が、当期の開始の日のため、該当はありません。

当期（自平成22年9月1日至平成23年2月28日）

該当事項はありません。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)
<p>1口当たり純資産額 165,173 円 1口当たり当期純利益 7,755 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p> <p>平成22年3月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合で投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。</p> <p>前期(自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日) 1口当たり純資産額 165,648 円 1口当たり当期純利益 3,447 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	<p>1口当たり純資産額 165,483 円 1口当たり当期純利益 3,967 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)
当期純利益 (千円)	13,093,657	6,698,123
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)	13,093,657	6,698,123
期中平均投資口数 (口)	1,688,198	1,688,198

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日)
<p>1. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は以下の不動産を信託財産とする信託受益権（18物件）について、平成22年9月3日に特定目的会社ソニック・インベストメンツ7へ譲渡価格合計33,200百万円で譲渡いたしました。</p> <p>なお、第18期（自平成22年9月1日至平成23年2月28日）において、不動産等売却益約1,067百万円を計上する予定です。</p> <p>【オフィス 10物件】 新三ビル、35山京ビル、渋谷ウエストビル、千葉ウエストビル、成田TTビル、宇都宮センタービル、サザン水戸ビル、堀川通四条ビル、KYUHO江坂ビル、内神田ビル</p> <p>【住居 6物件】 ミルーム代官山、ミルーム白金台、ミルーム乃木坂、ミルーム南青山、ミルーム広尾Ⅱ、フォレスト・ヒル仙台青葉</p> <p>【住居+商業 2物件】 西野ビル、リーフコンフォート新小岩</p>	<p>1. 東日本大震災の発生</p> <p>平成23年3月11日に発生した東日本大震災による、本投資法人の保有する全59物件の構造体への被害は発生しておりません。なお、24物件については内装の破損等が発生しており、補修費用等として概算額668百万円を見込んでおります。</p>

## (7) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておりません。前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（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
平成22年3月1日	投資口分割	1,159,506	1,546,008	—	250,764	注11
平成22年3月1日	合併	142,190	1,688,198	—	250,764	注12

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。

注11.投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

注12.本投資法人を吸収合併存続法人とし、ラサール ジャパン投資法人を吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。

## 4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等	前期 平成22年8月31日現在		当期 平成23年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	商業 施設	東京及び東京周辺都市部	17,900	2.7	17,873	2.9
		大阪・名古屋及び同地域 周辺都市部	4,959	0.7	4,965	0.8
	小計		22,860	3.4	22,839	3.7
不動産 信託受益権	商業 施設	東京及び東京周辺都市部	289,630	43.4	287,781	46.0
		大阪・名古屋及び同地域 周辺都市部	200,766	30.1	199,308	31.9
		その他の政令指定都市及 びその周辺部	92,344	13.9	91,412	14.6
	その他 (注4)	東京及び東京周辺都市部	24,768	3.7	—	—
		大阪・名古屋及び同地域 周辺都市部	2,948	0.4	—	—
		その他の政令指定都市及 びその周辺部	4,408	0.7	—	—
	小計		614,867	92.2	578,501	92.5
小計			637,727	95.6	601,341	96.2
匿名組合出資持分(注5)			—	—	518	0.1
預金・その他の資産			29,116	4.4	23,452	3.7
資産総額計			666,843	100.0	625,312	100.0
負債総額(注2)(注3)			387,998	58.2	345,943	55.3
純資産総額(注2)			278,844	41.8	279,369	44.7

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

注2. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

注3. 負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。

注4. オフィス、住居、住居+商業が含まれております。

注5. リテール代官山合同会社を営業者とする匿名組合及びリテール心齋橋合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

## (2) 保有資産の概要

平成23年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
東戸塚 オーロラシティ (信託受益権)	49,855	109,365.50	109,365.50	100.0	6.4	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	30,962	84,986.97	84,683.44	99.6	9.5	商業施設
イオンモール むさし村山ミュウ (信託受益権)	30,000	137,466.97	137,466.97	100.0	4.4	商業施設
イオン八千代緑が丘 ショッピングセンター (信託受益権)	29,740	132,294.48	132,294.48	100.0	3.1	商業施設
イオンモール 鶴見リーファ (信託受益権)	28,115	138,538.63	138,538.63	100.0	4.1	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,653	4,863.19	4,548.75	93.5	2.6	商業施設
イオンモール 伊丹テラス (信託受益権)	20,087	157,904.26	157,904.26	100.0	2.7	商業施設
河原町オーパ (信託受益権)	18,684	18,848.20	18,848.20	100.0	1.7	商業施設
アリオ鳳 (信託受益権)	18,412	95,135.36	95,135.36	100.0	2.5	商業施設
イオン札幌発寒 ショッピングセンター (信託受益権)	18,023	102,169.00	102,169.00	100.0	2.6	商業施設
合 計	266,534	981,572.56	980,954.59	99.9	39.6	

注1. 「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

注2. 「賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。

注3. 「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。

平成23年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
イオン仙台中山 (注4)	宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35番40号、57号、5号	不動産信託 受益権	46,248.96	10,600	9,261
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 1番、2番他	不動産信託 受益権	65,313.47	13,230	14,495
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	13,300	13,137
博多リバレイン / イニ ミニマニモ (注5)	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	25,278.38	4,550	6,012
なるばーく (注6) (注7)	愛知県名古屋市長区浦里三丁目 232	不動産信託 受益権	15,220.73	5,500	7,521
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	1,529.15	6,100	5,307
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	84,986.97	32,500	30,962
あびこショッピング プラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11 番1号	不動産信託 受益権	42,841.48	11,900	10,025
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	21,308.78	1,840	1,482
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	6,660	6,404
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	12,300	11,705
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	599.79	1,300	1,251
原宿フェイス 8953 ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5 号	不動産信託 受益権	1,479.10	3,670	2,736
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東 栄町62番1他	不動産信託 受益権	129,124.73	10,100	7,870
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	13,200	12,460
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	8,540	7,668
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1 号	不動産信託 受益権	4,863.19	23,000	22,653
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	1,250	878
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	4,850	4,889
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2 号他	不動産信託 受益権	20,983.43	11,900	11,645
イオン板橋ショッピング センター (注4)	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	12,400	11,603
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	1,320	976
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番 6号	不動産信託 受益権	85,226.68	17,100	16,051
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	6,960	5,391
イオン戸畑 ショッピングセンター	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	5,950	5,812



不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
イオン高槻 (注4)	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	9,530	10,790
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	1,817.65	3,079	2,596
イオン八事 (注4)	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	3,570	3,679
イオン那覇ショッピング センター(注4)	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託 受益権	79,090.48	9,820	10,673
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	3,650	4,095
イオン西大津 (注4)	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	10,700	12,866
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	20,000.52	5,620	5,926
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他	不動産信託 受益権	109,365.50	40,000	49,855
イオン大宮 (注4)	埼玉県さいたま市北区榎引町二丁目574番1号	不動産信託 受益権	75,344.90	6,200	6,041
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	4,040	4,419
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	15,700	18,684
イオン上田 (注4)	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	7,940	8,891
イオンモール 鶴見リーファ	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託 受益権	138,538.63	25,300	28,115
イオンモール 伊丹テラス	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託 受益権	157,904.26	17,700	20,087
イトーヨーカドー 四街道店	千葉県四街道市中央5番地	不動産信託 受益権	59,207.19	10,100	13,544
おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注7)	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託 受益権	57,524.87	6,800	9,523
イオン八千代緑が丘 ショッピングセンター	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託 受益権	132,294.48	21,900	29,740
神宮前68953ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,470	2,384
イオン札幌発寒 ショッピングセンター	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託 受益権	102,169.00	16,700	18,023
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12、堺市西区上547番地15	不動産信託 受益権	95,135.36	14,900	18,412
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	3,670	3,425
Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	不動産信託 受益権	426.29	1,650	2,331
G DINING 札幌 (注7)	北海道札幌市中央区南三条西三丁目2番地2、1番地9、2番地1、2番地3、3番地3	不動産信託 受益権	4,090.51	2,180	3,086
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号	不動産	922.30	4,940	6,480

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
ラ・ポルト青山 (注7)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託 受益権	4,147.93	9,270	9,357
イオンモール むさし村山ミュー	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託 受益権	137,466.97	30,600	30,000
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1	不動産信託 受益権	128,031.55	15,900	15,226
Gビル新宿01	東京都新宿区新宿四丁目1番8号	不動産信託 受益権	1,093.67	6,640	6,688
ライフ太平寺店(底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6号	不動産	3,898.01	1,300	1,304
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目8番12号	不動産	4,344.18	1,700	1,717
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目21番58号	不動産	5,516.61	1,990	1,942
Gビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	5,080	5,583
Gビル南池袋01 (注7)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託 受益権	5,121.71	6,690	6,031
Gビル心齋橋01	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目5番3号	不動産信託 受益権	886.46	1,620	1,607
合 計			2,717,223.91	568,969	601,341

注1。「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。

注2。「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

注3。「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士(シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

注4. 平成23年3月1日に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

- ・「仙台中山ショッピングセンター」から「イオン仙台中山」
- ・「板橋サティ」から「イオン板橋ショッピングセンター」
- ・「ジャスコシティ高槻」から「イオン高槻」
- ・「ジャスコシティ八事」から「イオン八事」
- ・「ジャスコ那覇店」から「イオン那覇ショッピングセンター」
- ・「ジャスコシティ西大津」から「イオン西大津」
- ・「大宮サティ」から「イオン大宮」
- ・「イオン上田ショッピングセンター」から「イオン上田」

注5. 博多リバレイン/イニミニマニモにつきましては、平成19年8月1日に所有持分を一部売却したことにより、準共有持分割合50%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

注6. 当期中に「イトーヨーカドー鳴海店」から「なるばーく」に物件名称を変更いたしました。

注7. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

本投資法人が投資する各商業施設等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (自平成22年3月1日至平成22年8月31日)				当期 (自平成22年9月1日至平成23年2月28日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
	イオン仙台中山	2	100.0	442	1.9	2	100.0	429
エスパ川崎	5	100.0	492	2.1	5	100.0	490	2.2
大阪心齋橋 8953 ビル	1	100.0	407	1.7	1	100.0	407	1.9
博多リバレイン/ イニミニマニモ	61	82.4	425	1.8	61	83.6	387	1.8
なるばーく(注3)	1	100.0	264	1.1	0	0.0	328	1.5
南青山 8953 ビル	3	90.4	161	0.7	3	90.4	161	0.7
ならファミリー	126	99.6	2,032	8.7	124	99.6	2,086	9.5
あびこショッピング プラザ	59	100.0	683	2.9	59	100.0	714	3.3
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	78	0.3	1	100.0	78	0.4
イトーヨーカドー 上福岡東店	1	100.0	256	1.1	1	100.0	256	1.2
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	444	1.9	1	100.0	444	2.0
代官山 8953 ビル	2	100.0	40	0.2	2	100.0	40	0.2
原宿フェイス 8953 ビル	4	100.0	104	0.5	4	84.8	104	0.5
イオンモール東浦	1	100.0	478	2.1	1	100.0	478	2.2
イオン香椎浜 ショッピングセンター	1	100.0	477	2.0	1	100.0	477	2.2
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	1	100.0	377	1.6	1	100.0	379	1.7
ジャイル	18	94.0	611	2.6	18	93.5	577	2.6
エスキス表参道 アネックス	2	100.0	33	0.1	2	100.0	34	0.2
イトーヨーカドー 綱島店	1	100.0	180	0.8	1	100.0	180	0.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	389	1.7	2	100.0	389	1.8
イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	638	2.7	1	100.0	655	3.0
北青山 8953 ビル	3	100.0	34	0.2	3	100.0	35	0.2
イオンモール大和	1	100.0	534	2.3	1	100.0	534	2.4
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.1	1	100.0	261	1.2
イオン戸畑 ショッピングセンター	1	100.0	315	1.4	1	100.0	315	1.4
イオン高槻	1	100.0	414	1.8	1	100.0	414	1.9
自由が丘 8953 ビル	9	96.8	89	0.4	10	100.0	89	0.4
イオン八事	2	100.0	148	0.6	2	100.0	148	0.7

不動産等の名称	前期 (自平成22年3月1日至平成22年8月31日)				当期 (自平成22年9月1日至平成23年2月28日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
	イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	398	1.7	1	100.0	398
チアーズ銀座	8	79.4	94	0.4	10	100.0	105	0.5
イオン西大津	1	100.0	375	1.6	1	100.0	375	1.7
京都ファミリー	61	99.2	621	2.7	65	99.9	609	2.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,388	6.0	4	100.0	1,394	6.4
イオン大宮	1	100.0	174	0.7	1	100.0	195	0.9
ロックシティ大垣	1	100.0	329	1.4	1	100.0	330	1.5
河原町オーパ	1	100.0	363	1.6	1	100.0	363	1.7
イオン上田	1	100.0	297	1.3	1	100.0	297	1.4
イオンモール 鶴見リーファ	1	100.0	891	3.8	1	100.0	892	4.1
イオンモール 伊丹テラス	1	100.0	581	2.5	1	100.0	579	2.7
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	290	1.2	1	100.0	290	1.3
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク(注3)	68	97.7	560	2.4	70	100.0	556	2.5
イオン八千代緑が丘 ショッピングセンター	1	100.0	685	2.9	1	100.0	685	3.1
神宮前68953ビル	4	100.0	60	0.3	4	100.0	58	0.3
さいたま浦和8953ビル (注4)(注5)	-	-	-	-	-	-	-	-
イオン札幌発寒 ショッピングセンター	1	100.0	577	2.5	1	100.0	577	2.6
アリオ鳳	1	100.0	544	2.3	1	100.0	544	2.5
Gビル神宮前01	2	100.0	83	0.4	2	100.0	83	0.4
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	23	0.1
G DINING 札幌 (注3)	15	63.3	53	0.2	16	68.0	65	0.3
Gビル南青山01	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
ラ・ポルト青山(注3)	19	82.0	287	1.2	18	77.5	271	1.2
イオンモール むさし村山ミュー	1	100.0	956	4.1	1	100.0	957	4.4
イオンモール神戸北	1	100.0	580	2.5	1	100.0	582	2.7
新三ビル (注3)(注6)	7	100.0	86	0.4	-	-	3	0.0
35山京ビル (注3)(注6)	6	68.3	121	0.5	-	-	3	0.0
渋谷ウエストビル (注3)(注6)	1	100.0	108	0.5	-	-	13	0.1
千葉ウエストビル (注3)(注6)	18	86.1	107	0.5	-	-	4	0.0

不動産等の名称	前期 (自平成22年3月1日至平成22年8月31日)				当期 (自平成22年9月1日至平成23年2月28日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
成田T Tビル (注3)(注6)	7	100.0	102	0.4	-	-	3	0.0
宇都宮センタービル (注3)(注6)	21	80.4	93	0.4	-	-	2	0.0
サザン水戸ビル (注3)(注6)	24	90.2	101	0.4	-	-	2	0.0
堀川通四条ビル (注3)(注6)	12	91.2	111	0.5	-	-	4	0.0
KYUHO江坂ビル (注3)(注6)	15	85.4	87	0.4	-	-	6	0.0
内神田ビル (注3)(注6)	8	88.8	107	0.5	-	-	2	0.0
ミルーム代官山 (注3)(注6)	69	85.4	143	0.6	-	-	2	0.0
ミルーム白金台 (注3)(注6)	30	78.5	60	0.3	-	-	0	0.0
ミルーム乃木坂 (注3)(注6)	41	89.6	67	0.3	-	-	0	0.0
ミルーム南青山 (注3)(注6)	43	93.3	63	0.3	-	-	1	0.0
ミルーム広尾Ⅱ (注3)(注6)	42	79.6	61	0.3	-	-	0	0.0
フォレスト・ヒル 仙台青葉(注3)(注6)	249	99.2	98	0.4	-	-	1	0.0
西野ビル (注3)(注6)	45	88.4	90	0.4	-	-	5	0.0
リーフコンフォート 新小岩(注3)(注6)	30	100.0	79	0.3	-	-	2	0.0
Gビル新宿01	1	100.0	141	0.6	1	100.0	160	0.7
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	42	0.2	1	100.0	48	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	49	0.2	1	100.0	56	0.3
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	29	0.1	1	100.0	66	0.3
Gビル神宮前03	1	11.3	4	0.0	1	11.3	11	0.1
Gビル南池袋01(注3)	7	100.0	208	0.9	7	100.0	261	1.2
Gビル心斎橋01	1	88.4	48	0.2	2	100.0	59	0.3
合計	1,191	99.3	23,326	100.0	530	99.1	21,868	100.0

注1. 「テナント総数」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. パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転貸面積を用いて計算しております。

注4. 「賃貸事業収入等」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注5. 平成22年3月17日付で譲渡しております。

注6. 平成22年9月3日付で譲渡しております。