



# ||||| 日本リテールファンド投資法人

資産運用報告書

## 第3期

自 平成 15年 3月 1日 至 平成 15年 8月 31日

- ・ 投資法人の概要
- ・ 資産運用報告書
- ・ 貸借対照表
- ・ 損益計算書
- ・ 金銭の分配に係る計算書
- ・ 会計監査人の監査報告書
- ・ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- ・ 投資主インフォメーション

決算ハイライト	2
ご挨拶	3
投資法人の概要	4
物件CloseUp「ならファミリー」	4
物件概要	8
主要テナント	14
稼働率の推移	14
パフォーマンスレビュー	14
地震リスクについて	15
投資口の状況	16
運用会社の概要	17
資産運用報告書	18
資産運用の概況	18
投資法人の概況	22
投資法人の運用資産の状況	23
保有不動産の資本的支出	26
費用・負債の状況	27
期中の売買状況	28
経理の状況	29
その他	29
貸借対照表	30
損益計算書	32
金銭の分配に係る計算書	38
会計監査人の監査報告書	39
キャッシュフロー計算書(参考情報)	40
投資主インフォメーション	42

## 決算ハイライト

	第1期 自 平成13年9月14日 至 平成14年8月31日	第2期 自 平成14年9月 1日 至 平成15年2月28日	第3期 自 平成15年3月 1日 至 平成15年8月31日
営業収益	1 350百万円	1 453百万円	5 920百万円
営業利益	841百万円	914百万円	2 572百万円
経常利益	696百万円	757百万円	2 303百万円
当期純利益	694百万円	756百万円	2 302百万円
投資口1口当たり分配金	13 252円	14 438円	15 095円

投資主の皆さまにおかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、ここに当投資法人第三期の運用成果と資産内容につきましてご報告申し上げます。

第三期の経済環境を要約しますと、国内の経済状況は

りそなグループに対する公的資金注入の決定を契機に金融セクターに対する不安が払拭され、株価が反転し始めると共に、産業界にもリストラの進展を背景とした明るい見通しが広がり始めました。

こうした環境下、私どもの運用物件につきましては優良テナントとの長期賃貸契約に支えられ、インカム型物件については全て100%の稼働率を維持することが出来ました。

又、グロース型物件につきましても、その代表物件である博多リパレインではテナント入替えが順調に進み、去る9月12日付けで従来90%強だった稼働率をほぼ100%に高めた上で、盛大にリニューアル・オープニングを迎えることが出来ました。

新名称も「イニミニマモ（英語でどれにしようかなの意味）」に変更し、従来のスーパーブランド55店舗に、ファッションブランドのみならずエステ、輸入雑貨、ジェラートショップなど幅広い分野から新たに22店舗を加えた77店舗で再スタートしました。

これらグロース型物件の収益が順調に推移したことに加え、

6月16日にイーヨーカドー八柱店を1,616百万円で購入したことが寄与した為、当期純利益は23億2百万円を計上することが出来ました。

この当期純利益を全額分配させていただきましますので、分配金につきましては従来予想(14,504円)を4%上回る15,095円とさせていただきます。

尚、新規物件の取得に関しましても順調に推移しております。

当投資法人は期末後の平成15年9月18日に

イーヨーカドー上福岡東店を6,900百万円で購入しました。

こうした新規物件の貢献や、博多物件の稼働率向上がフルに寄与することなどにより、来る第四期につきましては従来予想の14,819円を上回る分配金15,553円を予想配当金額として既に公表しております。

第四期以降につきましても、運用を委託しております

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社共々、

安定運用に万全を期すと共に堅実な成長を図っていく所存です。

投資主の皆様には、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう改めてお願い申し上げます。



日本リテールファンド投資法人  
執行役員

廣本 裕一

物件 Close Up

# ならファミリー

日本文化に彩られた悠久の都 奈良に、

生活・文化の中心となる都市空間を提供し続ける「ならファミリー」。

「ならファミリー」は、百貨店と総合スーパー(ジャスコ)を核とする日本初の2核型大規模ショッピングセンターとして1972年に誕生し、1992年には全面建替えによるリニューアルオープンを実施しました。更に、2003年春には、関西最大級となるフードコートの新設やヤングカジュアルの強化を図る等、常に進化を続けています。

その結果、42の飲食店を含む135の充実した専門店街、奈良においてクオリティーの高さを志向した近鉄百貨店、大型商業施設と共存するジャスコ、更に公共施設や音楽専門ホール等の機能を加え、地域生活の中核的存在に位置付けられています。

所在地：奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号

敷地面積：28,489.44m<sup>2</sup>(所有権・借地権/登記簿面積)

建物面積：115,707.41m<sup>2</sup>(所有建物/付属建物含む)/登記簿面積)

契約面積：近鉄百貨店 49,834.48m<sup>2</sup>

ジャスコ 20,900.42m<sup>2</sup>

専門店街 16,791.55m<sup>2</sup>

階数：地下2階、地上6階建(立体駐車場棟7階)塔屋2階

高さ：軒高31m 最高の高さ37m

主なテナント：近鉄百貨店、ジャスコ、専門店、レストラン、コミュニティサービス、金融機関、コンサートホール、立体駐車場(約460台)、駐車場(約1200台)

	3期
賃料及び駐車場使用料収入	1,898
受取水道光熱費	257
その他賃料収入	64
不動産賃貸事業収益合計	2,219
プロパティマネジメント報酬	167
建物管理委託費	147
水道光熱費	310
公租公課	0
修繕費	16
保険料	7
信託報酬	9
支払賃料	187
その他賃貸事業費用	87
減価償却費	216
不動産賃貸費用合計	1,146
不動産賃貸事業損益	1,073
預り敷金	5,703
預り保証金	14,181
期末預り敷金・保証金合計	19,884

(単位:百万円)



RF	屋上遊園地
6F	グルメオアシス Kintetsu
5F	専門店街 Kintetsu
4F	専門店街 Kintetsu JU'SCO
3F	専門店街 Kintetsu JU'SCO
2F	専門店街 Kintetsu JU'SCO
1F	専門店街 Kintetsu JU'SCO
B1F	フードオアシス Kintetsu JU'SCO



## 連綿と伝えられた文化と共存し、「街」としての機能を実現。

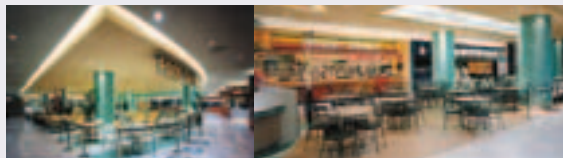


「Town Resort」というデザインコンセプトで館内を統一させ、街歩き楽しさを演出した新しい「ならファミリー」は、専門店街と飲食店街、近鉄百貨店、ジャスコなど生活の基盤となる商業施設と郵便局や旅券事務所・市民サービスコーナー、銀行など地域の生活者に密着したサービス施設を備えています。また、コンサートホールの秋篠音楽堂は、地域の文化向上にも役立っています。

### Bf | Food Oasis

#### 「ゆったり500席」のフードコート。

関西最大級、今までにはなかったスケールの大きいフードコートが完成。ヤング層や女性を意識した環境デザインで22の飲食店舗を展開し、バラエティ豊かなメニューでこだわりの味を提供します。



### 1F～4F | ファッションと雑貨のフロア

#### ヤングとファミリーのアイテムも充実したファッションフロア。



トレンドを意識したブランドショップや品揃え・訴求力の高い大型専門家を新たに導入し、ファッション感度のブラッシュアップを図った構成となっております。都心に行かなくても最新のファッショントレンドが楽しめます。

### 6F | Gourmet Oasis

#### ゆっくり、くつろげる飲食店街。世界の味が楽しめます。



和食、中華、イタリアン…。20の飲食店舗からお好きなメニューをランチタイムやディナーで楽しめます。心地よい食空間でハートもおなかも満足させるグルメオアシスです。

### 5F | シティ・サービスサロン

5階には地域の生活に密着した奈良県旅券事務所（パスポートセンター）、郵便局をはじめ、便利な情報サービス機能を備えています。



### 6F | 秋篠音楽堂

#### 奈良初のクラシック専用ホール

地域の文化活動の一翼を担う場として商業以外の分野でも地域貢献を果たしております。客席数304席のコンサートホールでクラシックコンサートだけでなく、地域の音楽界や伝統芸能コンサートなども開催。



### OASIS 感 漂う憩いのスペース



#### < らくだ広場 >

らくだのからくり時計を中心に、「ならファミリー」のシンボリックなスペースとして存在し、施設の中での憩いの場でもあります。



物件 **Close Up**

ならファミリー

## 利便性や快適性を追求した、新しい都市生活環境づくり。

奈良市の副都心として街づくりの「顔」として存在してきた「ならファミリー」は、単に商業的な側面だけでなく、サービスや文化、情報などさまざまな機能を提供出来る複合施設として、地域の「生活文化の殿堂」としてこれからも発展していきます。



### 近鉄西大寺駅

大阪、京都に連絡できる交通の要衝であり、県下最大のターミナル駅。当地域は奈良市の副都心として位置づけられており、「ならファミリー」は当駅より徒歩2分の距離にあります。



### 近鉄学園前近辺

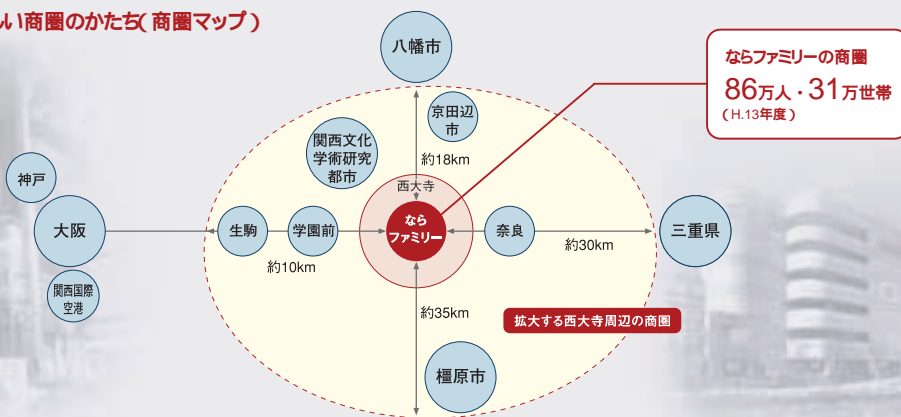
都心への通勤エリアとして学園前駅近辺の住宅街を含め、「ならファミリー」の周辺は人口増加地区が全面的に広がっています。



### 関西文化学術研究都市

「ならファミリー」東側に隣接する平城宮跡地区及び北側約5kmに位置する平城・相楽地区は、文化・学術・研究、街づくりの融合した都市の実現を目標とした関西文化学術研究都市として指定されています。

### ふくらむ新しい商圏のかたち(商圏マップ)



**2005年に開業する「京阪奈新線」** 地下鉄中央線、近鉄東大阪線に接続し、大阪中心部と学園都市をダイレクトにつなぐ「京阪奈新線」が2005年10月に登美ヶ丘まで開業予定。将来は高の原駅まで延伸され、「ならファミリー」の商圏人口の増加が見込めます。



## 街の履歴書

## 平城京と西大寺

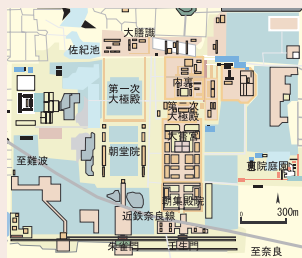
## 奈良時代の都・平城京

奈良盆地の北側に広さ120万平方メートル余りの平城京が新しい都として定められたのは、710年(和銅3年)のこと。元明天皇が、律令制に基づいた政治を行う中心地として、飛鳥に近い藤原京から都を平城京に移したのです。



その後、聖武天皇は、740年から745年まで、都を転々と移しますが、745年には、再び平城京を都としました。そして、長岡京に都が移る784年までの間、奈良の地が都として栄え、この時期を奈良時代といいます。現在、平城京は、奈良県の県都である奈良市のほぼ中央に位置しているにも関わらず、広々とした野原として保存されています。東南には、東院庭園が、南側中央には朱雀門がそれぞれ配置されていて、西北には、平城宮跡資料館、また、北側中央には遺構展示室が設けられ、見学者が後を絶ちません。春には、タンポポの黄色が広がる大地に桜並木が美しく、秋には、椎の実が落ち、草紅葉で染まります。また、平城宮跡に自生する野草は、まとまって自生する場所として、その種類は日本一と言われます。

## 世界遺産・平城宮跡



1998年、奈良市東大寺・興福寺・春日奥山・正倉院などと共に、「古都奈良の文化財」の世界遺産リストへの登録を受け、平城宮跡は埋蔵文化財として世界遺産に指定されました。平城宮跡には、広々とした野原に朱雀門・東院庭園など当時の面影を残すものが一部復元されています。又、この壮大な風景は奈良時代の風情に思いを馳せる人だけでなく、行楽地としてもたくさんの人を魅了しています。又、埋蔵文化財としての平城宮跡は、東アジアの古代都市を見事に表しており、人類の歴史を解明する上での重要な手掛かりとなることを世界遺産としてユネスコが認めたものです。

## 現代の都・西大寺

平城宮跡の隣にある「ならファミリー」は現代の都・西大寺の中核的な施設であり「街」機能を兼ね備えた複合施設でもあります。交通の要衝であり、ターミナル駅でもある西大寺駅に隣接し、その街機能を支えている「ならファミリー」は、現代の平城京と言えるのかもしれません。古くて新しい街・西大寺は、これからも奈良の核として、ますますの発展が期待できるでしょう。また、奈良遷都1300年に当たる2010年には、平城宮跡で第一次大極殿を復元させる計画もあるようです。



追加取得物件（取得日：平成15年6月16日）

（単位：百万円）

## イトーヨーカドー八柱店

Ito-Yokado Yabashira

所在地：千葉県松戸市日暮  
一丁目15番

地積：8,225.17m<sup>2</sup>

延床面積：21,308.78m<sup>2</sup>

階数：地下1階付地上3階建

建築時期：昭和57年新築・平成5年5月改装

主なテナント：イトーヨーカドー八柱店



	3期
賃料及び駐車場使用料収入	33
受取水道光熱費	0
その他賃料収入	0
不動産賃貸事業収益 合計	33
プロパティマネジメント報酬	1
建物管理委託費	0
水道光熱費	0
公租公課	0
修繕費	0
保険料	0
信託報酬	0
支払賃料	0
その他賃貸事業費用	0
減価償却費	9
不動産賃貸費用 合計	10
不動産賃貸事業損益	23
預り敷金	450
預り保証金	0
期末預り敷金・保証金 合計	450

追加取得物件（取得日：平成15年9月18日）

## イトーヨーカドー上福岡東店

Ito-Yokado kamifukuokahigashi

所在地：埼玉県上福岡市大原  
二丁目1番30号

地積：40,280.18m<sup>2</sup>

延床面積：26,951.11m<sup>2</sup>

階数：地上3階建

建築時期：平成11年8月24日新築

主なテナント：イトーヨーカドー上福岡東店





(単位:百万円)

	3期
賃料及び駐車場使用料収入	887
受取水道光熱費	91
その他賃料収入	95
不動産賃貸事業収益 合計	1,073
プロパティマネジメント報酬	48
建物管理委託費	160
水道光熱費	224
公租公課	0
修繕費	17
保険料	6
信託報酬	4
支払賃料	8
その他賃貸事業費用	161
減価償却費	156
不動産賃貸費用 合計	784
不動産賃貸事業損益	289
預り敷金	722
預り保証金	0
期末預り敷金・保証金 合計	722

(単位:百万円)

	3期
賃料及び駐車場使用料収入	325
受取水道光熱費	0
その他賃料収入	0
不動産賃貸事業収益 合計	325
プロパティマネジメント報酬	4
建物管理委託費	0
水道光熱費	0
公租公課	0
修繕費	0
保険料	2
信託報酬	4
支払賃料	0
その他賃貸事業費用	0
減価償却費	74
不動産賃貸費用 合計	84
不動産賃貸事業損益	241
預り敷金	539
預り保証金	4,850
期末預り敷金・保証金 合計	5,389

博多リパレイン /  
イニミニマモ

Eeny meeny miny mo

所在地：福岡県福岡市博多区  
下川端町3番1号地 積：15,932.95m<sup>2</sup>延床面積：151,595.91m<sup>2</sup>

階 数：地下4階付地上13階建

建築時期：平成10年12月24日新築

主なテナント：IDC大塚家具福岡  
ショールーム、  
レイ・ヴィトン、グッチ他

## イトーヨーカドー 鳴海店

Ito-Yokado Narumi

所在地：愛知県名古屋市緑区  
浦里三丁目232地 積：21,320.60m<sup>2</sup>延床面積：47,442.30m<sup>2</sup>

階 数：地下1階付地上4階建

建築時期：平成9年8月11日新築

主なテナント：イトーヨーカドー 鳴海店



## 南青山2002ビル

Minami Aoyama 2002 Building

所在地：東京都港区南青山  
五丁目8番5号

地積：561.94m<sup>2</sup>

延床面積：1,727.24m<sup>2</sup>

階数：地下1階付地上3階建

建築時期：平成14年3月12日新築

主なテナント：HUGO BOSS他



(単位:百万円)

	3期
賃料及び駐車場使用料収入	158
受取水道光熱費	10
その他賃料収入	0
不動産賃貸事業収益 合計	168
プロパティマネジメント報酬	6
建物管理委託費	0
水道光熱費	10
公租公課	0
修繕費	0
保険料	0
信託報酬	1
支払賃料	0
その他賃貸事業費用	0
減価償却費	9
不動産賃貸費用 合計	26
不動産賃貸事業損益	142
預り敷金	283
預り保証金	0
期末預り敷金・保証金 合計	283

## あびこショッピングプラザ

Abiko Shopping Plaza

所在地：千葉県我孫子市我孫子  
字北飯塚142番1他

地積：22,694.35m<sup>2</sup>

延床面積：55,393.77m<sup>2</sup>

階数：地下1階付地上6階建

建築時期：平成6年10月25日新築

主なテナント：エスバ 我孫子店



(単位:百万円)

	3期
賃料及び駐車場使用料収入	489
受取水道光熱費	77
その他賃料収入	26
不動産賃貸事業収益 合計	592
プロパティマネジメント報酬	52
建物管理委託費	56
水道光熱費	91
公租公課	0
修繕費	2
保険料	2
信託報酬	5
支払賃料	0
その他賃貸事業費用	20
減価償却費	79
不動産賃貸費用 合計	307
不動産賃貸事業損益	285
預り敷金	906
預り保証金	4,878
期末預り敷金・保証金 合計	5,784

(単位:百万円)

	3期	2期
賃料及び駐車場使用料収入	466	448
受取水道光熱費	0	0
その他賃料収入	0	0
不動産賃貸事業収益 合計	466	448
プロパティマネジメント報酬	4	4
建物管理委託費	0	0
水道光熱費	0	0
公租公課	42	0
修繕費	3	0
保険料	2	2
信託報酬	10	10
支払賃料	0	0
その他賃貸事業費用	0	1
減価償却費	77	77
不動産賃貸費用 合計	138	94
不動産賃貸事業損益	328	354
預り敷金	956	956
預り保証金	802	802
期末預り敷金・保証金 合計	1,758	1,758

(単位:百万円)

	3期	2期
賃料及び駐車場使用料収入	351	313
受取水道光熱費	0	0
その他賃料収入	0	0
不動産賃貸事業収益 合計	351	313
プロパティマネジメント報酬	4	4
建物管理委託費	0	0
水道光熱費	0	0
公租公課	60	0
修繕費	0	0
保険料	2	2
信託報酬	9	7
支払賃料	0	0
その他賃貸事業費用	0	0
減価償却費	81	75
不動産賃貸費用 合計	156	88
不動産賃貸事業損益	195	225
預り敷金	981	981
預り保証金	3,924	3,924
期末預り敷金・保証金 合計	4,905	4,905

## 仙台中山ショッピングセンター

Sendai Nakayama Shopping Center

所在地：宮城県仙台市泉区  
南中山一丁目35番40号他

地積：86,424.18m<sup>2</sup>

延床面積：43,343.55m<sup>2</sup>

階数：地上4階建

建築時期：平成9年4月～  
平成11年11月新築

主なテナント：ジャスコ、ケーヨーD2



## エスパ川崎

ESPA Kawasaki

所在地：神奈川県川崎市川崎区  
小田栄二丁目1番、2番

地積：34,381.56m<sup>2</sup>

延床面積：50,795.60m<sup>2</sup>

階数：地上6階建

建築時期：平成12年5月31日新築

主なテナント：エスパ川崎店



## 大阪心斎橋ビル

Osaka Shinsaibashi Building

所在地：大阪府大阪市中央区  
南船場三丁目4番12号

地積：1,818.67m<sup>2</sup>

延床面積：14,014.86m<sup>2</sup>

階数：地下2階付地上10階建

建築時期：平成11年1月22日新築

主なテナント：東急ハンズ心斎橋店



(単位:百万円)

	3期	2期
賃料及び駐車場使用料収入	418	418
受取水道光熱費	0	0
その他賃料収入	0	0
不動産賃貸事業収益 合計	418	418
プロパティマネジメント報酬	4	4
建物管理委託費	0	0
水道光熱費	0	0
公租公課	31	0
修繕費	0	0
保険料	1	1
信託報酬	3	3
支払賃料	0	0
その他賃貸事業費用	0	0
減価償却費	80	80
不動産賃貸費用 合計	119	88
不動産賃貸事業損益	299	330
預り敷金	799	799
預り保証金	0	0
期末預り敷金・保証金 合計	799	799

## ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

JUSCO Chigasaki Shopping Center

所在地：神奈川県茅ヶ崎市  
茅ヶ崎三丁目5番16号

地積：27,567.20m<sup>2</sup>

延床面積：63,008.00m<sup>2</sup>

階数：地上5階建

建築時期：平成12年10月13日新築

主なテナント：ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

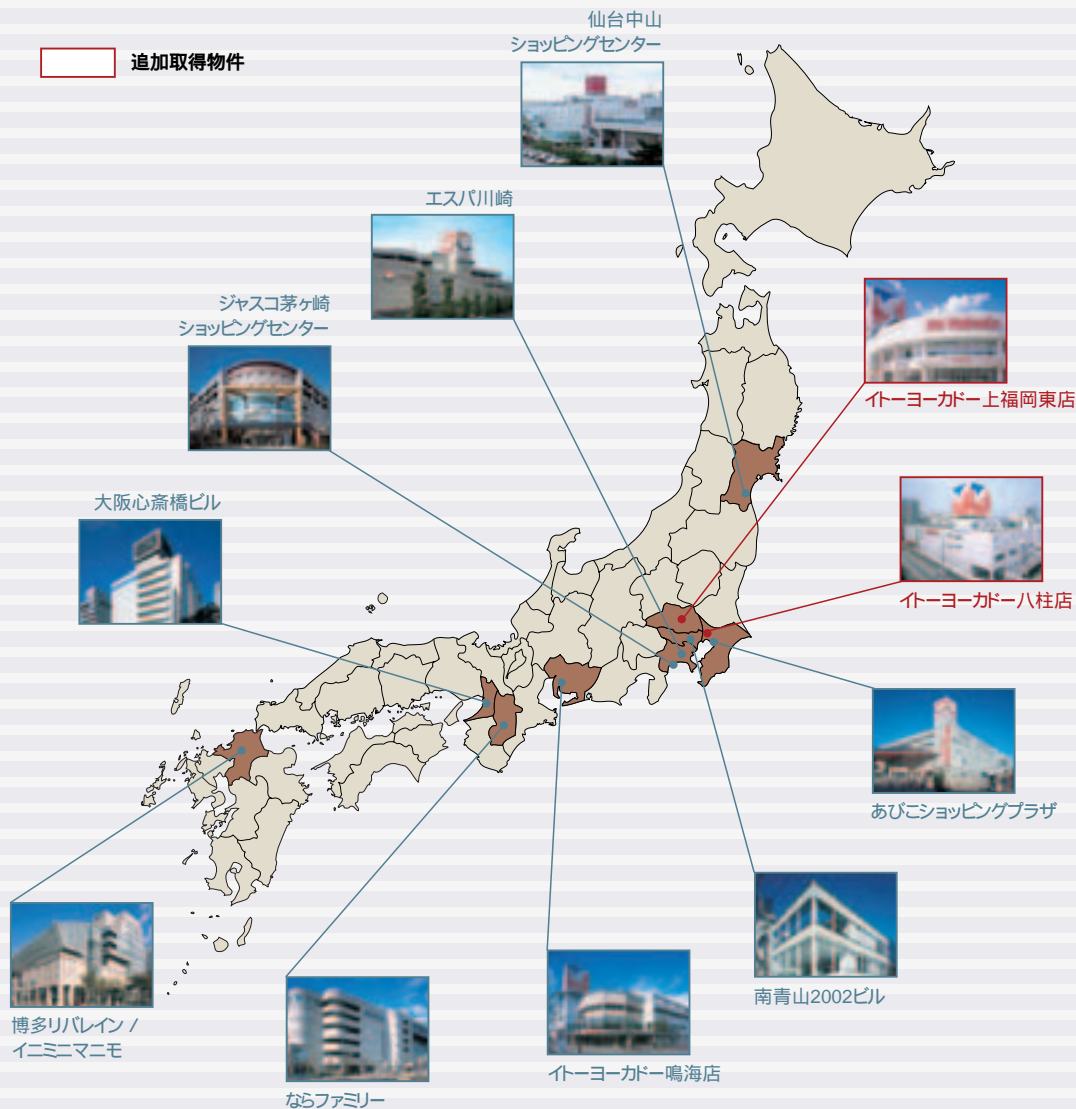


(単位:百万円)

	3期	2期
賃料及び駐車場使用料収入	274	274
受取水道光熱費	0	0
その他賃料収入	1	0
不動産賃貸事業収益 合計	275	274
プロパティマネジメント報酬	3	3
建物管理委託費	0	0
水道光熱費	0	0
公租公課	44	0
修繕費	1	0
保険料	2	2
信託報酬	3	3
支払賃料	0	0
その他賃貸事業費用	0	0
減価償却費	63	63
不動産賃貸費用 合計	116	71
不動産賃貸事業損益	159	203
預り敷金	746	746
預り保証金	2,984	2,984
期末預り敷金・保証金 合計	3,730	3,730



# ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

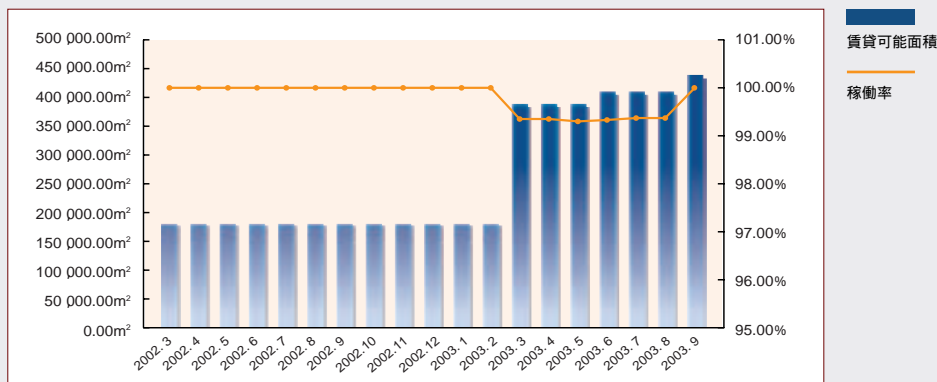


## 主 要 テ ナ ン ト

テナント名	賃貸借面積 (m <sup>2</sup> )	シェア	年間賃料 (百万円)	シェア
株式会社イトーヨーカ堂	194,340	44.3%	2,532	22.4%
イオン株式会社	127,137	29.0%	1,937	17.2%
株式会社近鉄百貨店	49,834	11.4%	1,534	13.6%
株式会社東急ハンズ	13,667	3.1%	836	7.4%
株式会社大塚家具	10,120	2.3%	551	4.9%
上位5テナント合計	395,098	90.0%	7,390	65.5%
テナント全体合計	439,015	100.0%	11,286	100.0%

(注1)売上歩合制、最低保障賃料制等、変動賃料がある賃貸借契約が結ばれているテナントによる年間支払い賃料については第3期の稼働日数により日割りを行い、年換算して算出しています。(注2)平成15年9月18日取得済のイトーヨーカドー上福岡東店を含む11物件を対象。

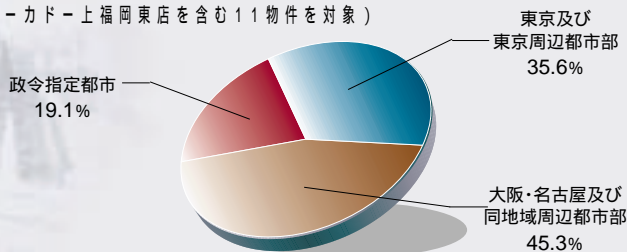
## 稼 働 率 の 推 移



## パ フ ォ ー マ ン ス レ ビ ュ ー

### 地 域 別 ポ ー ト フ ォ リ オ

(取得価額に基づくイトーヨーカドー上福岡東店を含む11物件を対象)



## 地震リスクについて

### 予想損失率（PML: Probable Maximum Loss）について

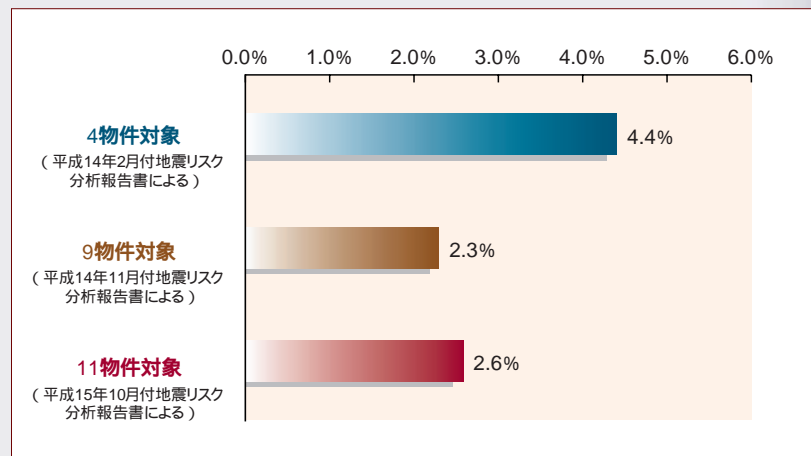
日本市場では、バブル経済崩壊後低迷し続けた不動産市場の活性化を目的に、不動産証券化（1998年）及び不動産投資信託（2000年）が可能になりました。これら金融商品は日本を含むグローバル投資家をターゲットにし、その結果、グローバル基準にあわせた証券価値評価が必要となっています。一般的な不動産価値評価として、不動産が将来生み出すであろう収益を現在価値に引き戻し、その総和をもって不動産の現在価値（理論価格）とする収益還元法が取られています。市場価格がこの理論値より低ければ割安の物件と評価します。しかしながら、近年、地震国日本において、地震発生リスクをどのように不動産の価値評価に反映させるかが重要になってきました。地震国日本ではこの手法による不動産価値評価と共に、地震発生リスクを測る指標もあわせて見る必要があると言えます。

地震発生リスクを測る指標として、一般的に金融・保険業界で利用されている予想最大損失率（PML）があります。これは、一般的建物の耐用年数の50年間に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震で、50年間に起こる確率が10%強のもの）により対象建物が損害を被ったとき、被災前の状態に復旧する補修工事費の、総建替工事費（再調達価格）に対する割合で定義されます。この比率が低いほど、損害額が小さいことを意味します。

当投資法人は、地震リスク管理手法として物件を地域で広く分散させた運用を行っています。これによって、保有不動産全体のPMLは2.6%<sup>（注）</sup>と評価されており、地震リスク評価レベルとしては「極めて低い」に分類されています。

（注）平成15年9月18日取得済のイーヨーカドー上福岡東店を含む11物件を対象

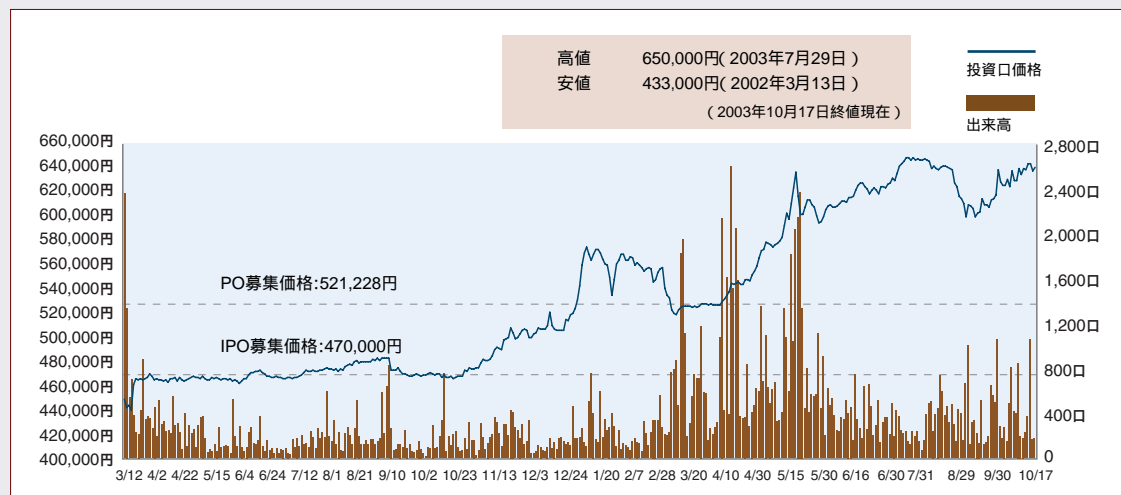
### 地震リスク予想損失率の比較



## 投資口の状況

日本リテールファンド投資法人：投資口価格の動き 2003年10月17日終値現在

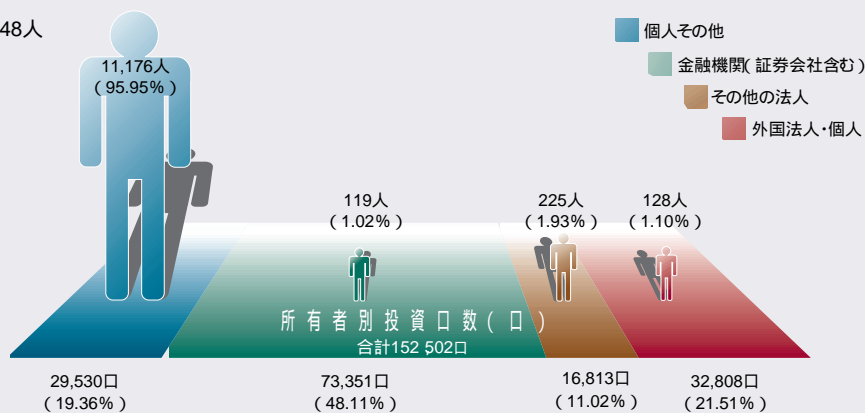
平成14年3月12日(上場日)から平成15年10月17日までの東京証券取引所における当投資法人投資口の価格、出来高の推移は以下の通りです。



(注) 投資口価格データは終値ベースで表記しております。

所有者別投資主数(人) 2003年8月末現在

合計11,648人





## 運用会社の概要

日本リートファンド投資法人は、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と資産運用委託契約を締結し、その資産の運用に係る業務を委託しています。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社では、三菱商事の持つ各業界における膨大な取引先とのネットワーク、大型不動産開発事業で培ってきたわが国不動産市場についてのノウハウ、最先端の金融ノウハウ、ベンチャーキャピタルファンドや企業買収ファンドなど多種多様なファンドを運営してきた実績・経験を生かしつつ、UBSグループが持つ米国・英国・豪州での不動産投資顧問としての不動産運用実績・経験、わが国での証券投資信託の運営ノウハウ・実績を加え、安心して魅力的な投資機会の提供を目指しています。

### 沿革

平成12年 11月 15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
平成12年 12月 8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
平成13年 1月 27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号東京都知事(1)第79372号)
平成13年 4月 5日	投資信託委託業者に係る業務認可(認可番号内閣総理大臣第6号)取得
平成14年 6月 5日	コンサルティング業務・委託代行業務に係る兼業の承認(承認番号金監第2161号)取得

### 機構



### 株主構成

名 称	住 所	所有株式数(株)	所有株式数の比率(%)
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目6番3号	5,100	51
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 CH8001 バーンホフストラッセ 45 (45, Bahnhofstrasse, CH8001, Zurich, Switzerland) スイス国 バーゼル市 CH4051 エーションフォルシュタット 1 (1, Aeschenvorstadt, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49



#### シンボルマークのデザインコンセプト

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の企業ロゴは三菱商事の「M」とUBSの「U」をシンボライズしています。3つのラインは建物をイメージしており、赤は両社のコーポレートカラーです。アプリケーションパターングレー部分は「土地」のスペースを表しています。

# 資産運用の概況

## 1 営業成績及び財産の状況の推移

		第 1 期 (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)	第 2 期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	第 3 期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
営業収益	百万円	1,350	1,453	5,920
（うち賃貸事業収益）	百万円	(1,350)	(1,453)	(5,920)
営業費用	百万円	509	539	3,347
（うち賃貸事業費用）	百万円	(327)	(340)	(2,885)
営業利益	百万円	841	914	2,572
経常利益	百万円	696	757	2,303
当期純利益 (a)	百万円	694	756	2,302
純資産額 (b)	百万円	24,356	24,418	76,223
（対前期比）	%	( - )	( +0.3 )	( +212.1 )
総資産額 (c)	百万円	44,064	45,012	126,377
（対前期比）	%	( - )	( +2.1 )	( +180.8 )
出資総額	百万円	23,662	23,662	73,921
（対前期比）	%	( - )	( 0.0 )	( +212.4 )
発行済投資口数 (d)	口	52,400	52,400	152,502
1口当たり純資産額 (b)/(d)	円	464,824	466,010	499,820
分配総額 (e)	百万円	694	756	2,302
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	13,252	14,438	15,095
（うち1口当たり利益分配金）	円	(13,252)	(14,438)	(15,095)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	( - )	( - )	( - )
総資産経常利益率 注3	%	1.6 (3.4)	1.7 (3.4)	2.7 (5.3)
自己資本利益率 注3	%	2.9 (6.1)	3.1 (6.3)	4.6 (9.1)
自己資本比率 (b)/(c)	%	55.3	54.3	60.3
（対前期比増減）		( - )	( 1.0 )	( +6.0 )
配当性向 (e)/(a)	%	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】				
賃貸NOI ( Net Operating Income ) 注3	百万円	1,308	1,407	3,878
ネット・プロフィット・マージン 注3	%	51.4	52.1	38.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ 注3	倍	26.2	22.8	116.6
1口当たりFFO ( Funds from Operation ) 注3	円	18,696	20,067	20,629
FFO ( Funds from Operation ) 倍率 注3	倍	12.0	12.9	15.0

注1．営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

注2．記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨ててにより表示しております。

注3．記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、( ) 内の数値は、第1期は平成14年3月13日より運用を開始したため実質的な運用日数172日、第2期は会計計算期間181日、第3期は会計計算期間を184日より年換算した数値を記載しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = ( 期首総資産額 + 期末総資産額 ) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = ( 期首純資産額 + 期末純資産額 ) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益	( 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 ) + 当期減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益 / 営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息	
1口当たりFFO	( 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 ) / 発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	

## 2 当期の資産の運用の経過

### (1) ファンドの主な推移

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成13年9月14日に設立され、翌14年3月12日にわが国初めての商業施設不動産の運用に特化した投資法人として東京証券取引所に上場（銘柄コード8953）しました。上場直後に商業施設4物件を取得、さらに第2期末直後に上場時の2倍規模となる投資口追加公募を実施し、出資金払込日直後に新規5物件を取得しました。このように公募増資と物件取得をほぼ同時に行うことによって、投資口1口当たりの利益／資産価値を希薄化（発行済み投資口数の増加による投資口1口当たりの利益／資産価値減少）させることなく、利益／資産規模を着実に成長させてまいりました。それ以降さらに1物件を追加取得し、第3期末（平成15年8月31日）時点で、合計10物件を運用しております。

### (2) 運用実績

運用方針としては、「中長期にわたり安定したキャッシュフローを期待するインカム型」と「物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長を期待するグロース型」との最適な組み合わせによるポートフォリオ構築を基本としております。インカム型物件については、全て、イトーヨーカドー、イオン、東急ハンズといった優良テナントと10年以上の長期賃貸契約に支えられており、物件稼働率は常に100%を維持し、賃料収入が極めて安定的に推移しております。一方、グロース型物件については、その商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指したテナント入替えや稼働率の引き上げを通じて、着実に収益が拡大してきております。

### (3) 資金調達の概要

資金調達については、当投資法人（正確には、当投資法人が保有する信託受益権の対象たる信託財産）が受け入れた敷金及び保証金約437億円を最大限に活用し、銀行借入金を約42億円（全て長期借入金）に抑えております。

なお、この敷金は、テナントとの長期賃貸契約に基づいているため、契約期間満了時まで有効活用が可能です。一方、保証金はその多くが当初10年据え置き（当初金利率ゼロ）で10年経過後残存期間均等返済（金利率1～2%台）となっております。当期においては、借入れ金利が1.1%と固定金利であったことに加え、この敷金及び保証金に係る金利負担がゼロであったため、全体として資金調達コストを極めて低い水準に抑えることができました。

### (4) 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5,920百万円、そこから固定資産税、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は、2,572百万円となり、経常利益は2,303百万円、当期純利益は2,302百万円を計上しました。

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15,095円となりました。

### 3 増資等の状況

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

注 1．1口当たり発行価格500,000円にて当投資法人が設立されました。

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

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

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。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第 1 期	第 2 期	第 3 期
決算年月	平成14年 8 月	平成15年 2 月	平成15年 8 月
最高	484,000円	578,000円	650,000円
最低	433,000円	466,000円	518,000円

### 4 分配金等の状況

当期の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口当たりの分配金を15,095円といたしました。

	第 1 期	第 2 期	第 3 期
	（ 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 8月31日 ）	（ 自 平成14年 9月 1日 至 平成15年 2月28日 ）	（ 自 平成15年 3月 1日 至 平成15年 8月31日 ）
当期純利益総額	694,417千円	756,559千円	2,302,051千円
利益留保額	12千円	20千円	54千円
金銭の分配金総額 （ 1口当たり分配金 ）	694,404千円 （ 13,252円 ）	756,551千円 （ 14,438円 ）	2,302,017千円 （ 15,095円 ）
うち利益分配金総額 （ 1口当たり利益分配金 ）	694,404千円 （ 13,252円 ）	756,551千円 （ 14,438円 ）	2,302,017千円 （ 15,095円 ）
うち出資払戻総額 （ 1口当たり出資払戻額 ）	- 千円 （ - 円 ）	- 千円 （ - 円 ）	- 千円 （ - 円 ）



## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 今後の運用方針

これまで通り、規約で定めた基本方針に基づき、都心型商業施設、郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設だけを対象に投資を行う所存です。中長期的な視点から設定した目標ポートフォリオの構築を目指し、当面は総資産額2,000億円を目標に外部成長を進めていきます。インカム型資産、グロース型資産の組み合わせ、さらには物件タイプ、地域、賃貸期間、テナントの信用度等の分散を進めて、ポートフォリオ全体のリスクの低下を図るように努めます。

### (2) 対処すべき課題

企業側がリストラ策の一環として進める資産売却は一向に衰えを見せず、事業会社が保有する商業施設の売却物件は引き続き増加傾向にあります。しかしながら同時に、首都圏にある駅前立地などの都心型商業施設に関しては、他の不動産投資信託や外資系ファンドなどの新規参入者も増える傾向にあり、今後物件獲得競争が激しくなることが予想されます。

当投資法人としては、一部首都圏等で過熱する物件獲得競争とは一線を画し、冷静に市場環境等を分析し、これまで通り長期的な視点に立った“適正な価格”かつ“質の高い物件”に絞って投資していく方針です。また、郊外型ショッピングセンターに関しては、当投資法人が最も重視する周辺商圈（人口動態・年齢構成・平均所得・消費性等）分析をベースに、日本列島全体の中から当投資法人のポートフォリオ全体の価値を高める物件をじっくり選んで投資を実行していく所存です。

### (参考情報)

当投資法人において、当期決算日（平成15年8月31日）以降に生じた事項は以下のとおりです。

規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、平成15年9月18日付にて以下のとおり資産を取得致しました。

#### 【イトーヨーカドー上福岡東店】

所在地：埼玉県上福岡市  
 種類：店舗  
 取得価額：6,900百万円  
 取得日：平成15年9月18日  
 資産の種類：不動産を信託する信託の受益権  
 信託受託者：住友信託銀行株式会社  
 信託期間：平成8年3月28日から平成31年9月末日

注. 取得価額は、取得に要した諸費用（売買仲介手数料、公租公課等）を含まない当該信託建物、信託構築物、信託工具器具備品の取得価額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しています。

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

# 投資法人の概況

## 1 出資の状況

	第 1 期 (平成14年 8月31日現在)	第 2 期 (平成15年 2月28日現在)	第 3 期 (平成15年 8月31日現在)
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	52,400口	52,400口	152,502口
投資主数	8,046人	6,756人	11,648人

## 2 主要な投資主

平成15年 8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所 有 投資口数	発行済投資口に対する 所有投資口数の割合
		口	%
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内 2 丁目 6 - 3	9,602	6.30
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内 壱 丁目 拾 五 番 五 号	7,229	4.74
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町 2 丁目 5 番 5 号	5,948	3.90
株式会社広島銀行	広島県広島市中区城屋町 1 丁目 3 - 8	5,214	3.42
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町 10 番 12 号	4,500	2.95
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南 2 丁目 1 - 11	4,402	2.89
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場 1 丁目 18 - 11	3,100	2.03
ゴールドマン サックス インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	2,752	1.80
日本トラスティサービス信託銀行株式会社信託口	東京都中央区晴海 1 丁目 8 - 11	2,395	1.57
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内 1 丁目 20 - 8	2,380	1.56
ザ チェースマンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND	2,260	1.48
ビービーエイチ ルクス フィデリティファナンス ジャパンファン	37, RUE NOTRE-DAME, LUXEMBOURG GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG	2,124	1.39
エイアイジー スター生命保険株式会社一般勘定	東京都中央区晴海 1 - 8 - 12	1,996	1.31
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田 178 番地 8	1,800	1.18
株式会社関西銀行	大阪府大阪市中央区心斎橋筋 2 丁目 7 - 21	1,788	1.17
株式会社福岡シティ銀行	福岡県福岡市博多区博多駅前 3 丁目 1 - 1	1,776	1.16
ボストンセーフティバンク エービーエヌアムロ グローバルカストディ	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108	1,703	1.12
ザバンクオブニューヨーク トリーティ ジャスデック アカウ	GLOBAL CUSTODY, 32ND FLOOR ONE WALL STREET, NEW YORK NY 10286, U.S.A	1,697	1.11
沼津信用金庫	静岡県沼津市大手町 5 丁目 6 番 16 号	1,628	1.07
バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	67 LOMBARD STREET LONDON EC3P 3DL	1,365	0.90
合計		65,659	43.05

## 3 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

区 分	氏 名	主な兼職等
執行役員	廣 本 裕一	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役社長
監督役員	難 波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士
	佐 藤 真良	東京共同会計事務所 公認会計士

注：執行役員及び監督役員は、いずれも当投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも当投資法人と利害関係はありません。

## 4 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（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
資産保管会社	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託者（名義書換等）	三菱信託銀行株式会社

# 投資法人の運用資産の状況

## 1 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第2期 (平成15年2月28日現在)		第3期 (平成15年8月31日現在)	
		保有総額	対総資産比率	保有総額	対総資産比率
		百万円	%	百万円	%
信託不動産	東京及び東京周辺都市部	18,476	41.0	35,761	28.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	14,323	31.8	55,308	43.8
	その他の政令都市及びその周辺部	10,227	22.7	22,863	18.1
小 計		43,027	95.6	113,933	90.2
預金・その他の資産		1,984	4.4	12,444	9.8
資産総額計		45,012	100.0	126,377	100.0

注：保有総額は、期末日時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 主要な保有資産

当投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額	組入れ物件数	賃貸可能面積	賃貸面積	稼働率（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）	10,151	1	46,248.96	46,248.96	100.0	7.9	商業施設
エスパリ川崎 （信託受益権）	10,065	1	56,891.15	56,891.15	100.0	5.9	商業施設
大阪心斎橋ビル （信託受益権）	14,243	1	13,666.96	13,666.96	100.0	7.1	商業施設
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター （信託受益権）	8,266	1	63,652.33	63,652.33	100.0	4.7	商業施設
博多リブレイン/イニミニマモ（注3） （信託受益権）	12,711	1	25,446.35	22,898.19	90.0	18.1	商業施設
イトーヨーカドー鳴海店 （信託受益権）	8,627	1	50,437.91	50,437.91	100.0	5.5	商業施設
南青山2002ビル （信託受益権）	5,418	1	1,582.48	1,582.48	100.0	2.8	商業施設
奈良ファミリー （信託受益権）	32,437	1	87,526.45	87,526.45	100.0	37.5	商業施設
あびこショッピングプラザ （信託受益権）	10,296	1	43,415.03	43,366.73	99.9	10.0	商業施設
イトーヨーカドー八柱店 （信託受益権）	1,713	1	21,581.65	21,581.65	100.0	0.5	商業施設
合 計（注2）	113,933	10	410,449.27	407,852.81	99.4	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：博多リブレイン/スーパーブランドシティは、イニミニマモ8953 博多リブレインに改称し、平成15年9月12日にリニューアルオープンいたしました。

### 3 不動産等組入資産明細

平成15年8月31日現在、当投資法人が保有する商業施設（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積	期末算定価額 (注2)	帳簿価額
			m <sup>2</sup>	百万円	百万円
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35番40号、57号、5号	不動産信託 受益権	46,248.96	10,200	10,151
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄 二丁目1番、2番	不動産信託 受益権	56,891.15	10,200	10,065
大阪心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目 4番12号	不動産信託 受益権	13,666.96	14,600	14,243
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	8,350	8,266
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 3番1号	不動産信託 受益権	25,446.35	13,300	12,711
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託 受益権	50,437.91	8,550	8,627
南青山2002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	1,582.48	5,350	5,418
奈良ファミリー	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	87,526.45	31,700	32,437
あびこショッピングプラザ (注3)	千葉県我孫子市我孫子字北飯塚 142番地1他	不動産信託 受益権	43,415.03	10,900	10,296
イトーヨーカドー八柱店 (注3)	千葉県松戸市日暮一丁目15番	不動産信託 受益権	21,581.65	1,750	1,713
	合 計	-	410,449.27	114,900	113,933

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

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

注3．あびこショッピングプラザとイトーヨーカドー八柱店は住居表示未実施のため、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しております。

当投資法人が投資する商業施設毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第2期（平成14年9月1日～平成15年2月28日）				第3期（平成15年3月1日～平成15年8月31日）			
	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率
	件	%	百万円	%	件	%	百万円	%
仙台中山ショッピングセンター	2	100.0	447	30.8	2	100.0	465	7.9
エスパ川崎	1	100.0	313	21.6	1	100.0	351	5.9
大阪心斎橋ビル	1	100.0	418	28.8	1	100.0	418	7.1
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	274	18.9	1	100.0	275	4.7
博多リブレイン/イニミニモ(注3)	-	-	-	-	57	90.0	1,072	18.1
イトーヨーカドー鳴海店	-	-	-	-	1	100.0	325	5.5
南青山2002ビル	-	-	-	-	3	100.0	167	2.8
奈良ファミリー（注3）	-	-	-	-	138	100.0	2,219	37.5
あびこショッピングプラザ（注3）	-	-	-	-	50	99.9	592	10.0
イトーヨーカドー八柱店	-	-	-	-	1	100.0	32	0.5
合計	5	100.0	1,453	100.0	255	99.4	5,920	100.0

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

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

注3．テナントの総数については、建物賃貸借契約に定められた店舗区画数に基づき記載しております。

#### 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成15年8月31日現在、当投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（百万円）		時 価（百万円）
			うち1年超	
市場取引以 外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	4,170	4,170	2
	合 計	4,170	4,170	2

注1．スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

注2．当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。



# 保有不動産の資本的支出

## 1 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既支払総額
博多リバレイン / イニミニマモ	福岡県福岡市	テナント内装工事	平成15年9月～10月	656	-	-
博多リバレイン / イニミニマモ	福岡県福岡市	館内及び外壁看板取替え工事	平成15年9月	52	-	-
奈良ファミリー	奈良県奈良市	設備機器整備	平成15年10月	24	-	-
奈良ファミリー	奈良県奈良市	情報システム導入	平成15年12月	15	-	-

## 2 期中に行った資本的支出について

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は114百万円であり、費用に区分された修繕費38百万円と合わせ、合計153百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額（百万円）
博多リバレイン / イニミニマモ	福岡県福岡市	テナント内装工事その他館内整備	平成15年4月～8月	12
博多リバレイン / イニミニマモ	福岡県福岡市	客数情報システム設置	平成15年7月	9
博多リバレイン / イニミニマモ	福岡県福岡市	壁面大型テレビ設置	平成15年8月	7
奈良ファミリー	奈良県奈良市	駐車場精算機設置他	平成15年6月	54
奈良ファミリー	奈良県奈良市	館内及び外構整備	平成15年4月～8月	13
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	駐車場及び外構整備	平成15年7月～8月	11
その他	-	その他	-	8
合計	-	-	-	114

## 3 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

当投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。（単位：百万円）

営業期間	第 1 期 （ 自 平成13年 9 月14日 至 平成14年 8 月31日 ）	第 2 期 （ 自 平成14年 9 月 1 日 至 平成15年 2 月28日 ）	第 3 期 （ 自 平成15年 3 月 1 日 至 平成15年 8 月31日 ）
前期末積立金残高	-	102	126
当期積立額	102	23	2
当期積立金取崩額	-	-	-
次期繰越額	102	126	129

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

# 費 用 ・ 負 債 の 状 況

## 1 運用等に係る費用の明細

(単位：千円)

項 目	第 2 期 ( 自 平成14年 9 月 1 日 至 平成15年 2 月28日 )	第 3 期 ( 自 平成15年 3 月 1 日 至 平成15年 8 月31日 )
(a) 資産運用報酬	132,509	361,990
(b) 資産保管報酬	8,676	9,505
(c) 一般事務委託報酬	28,356	47,161
(d) 役員報酬	1,800	1,800
(e) その他費用	26,792	41,690
合 計	198,134	462,147

注．資産運用報酬には、上記金額の他、個々の投資不動産の取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第2期は15,792千円、第3期は556,376千円あります。

## 2 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	前期末 残 高	当期末 残 高 (注 3)	平均利率 (注 1)	返 済 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要
借入先									
短期借入金			百万円	百万円	%		期 限 一 括	(注 2)	担保付 無保証
	株式会社東京三菱銀行	平成14年12月30日	2,414	-	1.10	平成15年12月30日			
	三菱信託銀行株式会社	平成14年12月30日	1,208	-	1.10	平成15年12月30日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年12月30日	1,208	-	1.10	平成15年12月30日			
	小 計			4,830	-				
長期借入金			百万円	百万円	%		期 限 一 括	(注 2)	担保付 無保証
	株式会社東京三菱銀行	平成14年 3月13日	2,084	2,084	1.10	平成19年 3月13日			
	三菱信託銀行株式会社	平成14年 3月13日	1,043	1,043	1.10	平成19年 3月13日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年 3月13日	1,043	1,043	1.10	平成19年 3月13日			
	小 計			4,170	4,170				
合 計			9,000	4,170					

注1．長期借入金における平均利率については、期末借入金残高に対する金利スワップの利率を勘案した加重平均利率を記載しております。

注2．資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

注3．短期借入金4,830,000千円は、平成15年3月31日に全額返済しております。

## 3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

# 期 中 の 売 買 状 況

## 1 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額(注)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
		百万円		百万円	百万円	百万円
博多リバレイン/イニミニマニモ	平成15年3月4日	12,600	-	-	-	-
イトーヨーカドー鳴海店	平成15年3月4日	8,540	-	-	-	-
南青山2002ビル	平成15年3月4日	5,350	-	-	-	-
奈良ファミリー	平成15年3月6日	31,241	-	-	-	-
あびこショッピングプラザ	平成15年3月4日	10,200	-	-	-	-
イトーヨーカドー八柱店	平成15年6月16日	1,616	-	-	-	-
合 計		69,547	-	-	-	-

注：取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しています。

## 2 その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金及び差入敷金保証金であります。

## 3 特定資産の価格等の調査

### (1) 不動産等

物 件 名	取得年月日	取得価額(注2)	特定資産の調査価格(注1)
		百万円	百万円
博多リバレイン/イニミニマニモ	平成15年3月4日	12,600	12,600
イトーヨーカドー鳴海店	平成15年3月4日	8,540	8,540
南青山2002ビル	平成15年3月4日	5,350	5,350
奈良ファミリー	平成15年3月6日	31,241	32,400
あびこショッピングプラザ	平成15年3月4日	10,200	10,900
イトーヨーカドー八柱店	平成15年6月16日	1,616	1,760
合 計		69,547	71,550

注1：上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

注2：「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

## 4 利害関係人等との取引状況等

### (1) 取引状況

当期中における利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

## (2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額A	利害関係人等との取引の内訳		B / A
		支払先	支払額 B	
	千円		千円	%
プロパティ・マネジメント報酬	292,662	株式会社ダイヤモンドシティ	55,591	19.0
不動産売買委託手数料（注2）	559,422	三菱商事株式会社	510,942	91.3

注1. 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料の支払実績のある株式会社ダイヤモンドシティについて記載しています。

注2. 不動産等の取得にあたり支払った不動産売買委託手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しています。

注3. 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した工事監理手数料等の支払額は以下の通りです。  
株式会社ダイヤモンドシティ 584千円

## 5 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況

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）は、いずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## 経 理 の 状 況

### 1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

Ⅲ. 貸借対照表及びⅣ. 損益計算書をご参照ください。

「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号）」の改正による変更は、前期（参考情報）について当期と同様な様式によっております。

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 評価方法の変更

該当事項はありません。

## そ の 他

### 1 お知らせ

#### (1) 投資主総会

平成15年5月28日開催の当投資法人第3回投資主総会において、下記が決議されました。

第1号議案：規約一部変更の件

原案のとおり承認可決されました。

第2号議案：執行役員1名及び監督役員2名選任の件

原案のとおり承認可決され、執行役員に廣本裕一氏が選任され、また、監督役員に難波修一、佐藤真良の両氏が選任されました。

第3号議案：資産運用委託契約一部変更の件

原案のとおり承認可決されました。

### 2 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

## 貸 借 対 照 表

科 目	期 別	当 期 (平成15年 8月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成15年 2月28日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
資産の部					
Ⅰ 流動資産					
現金及び預金		310,315		817,345	
信託現金及び信託預金		6,867,939		916,272	
営業未収入金		309,870		44,688	
未収消費税等		1,586,232		-	
その他の流動資産		225,065		16,419	
流動資産合計		9,299,422	7.4	1,794,726	4.0
Ⅱ 固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物	48,033,133			14,982,934	
減価償却累計額	1,298,954	46,734,178		521,386	14,461,548
信託構築物	1,936,376			994,684	
減価償却累計額	98,267	1,838,109		50,589	944,094
信託機械及び装置	104,494			-	
減価償却累計額	2,325	102,169		-	-
信託工具器具備品	273,905			78,554	
減価償却累計額	21,441	252,464		8,284	70,269
信託土地		62,440,764			27,551,906
有形固定資産合計		111,367,685	88.1		43,027,819
2. 無形固定資産					
信託借地権		2,467,714		-	
信託その他無形固定資産		97,643		-	
無形固定資産合計		2,565,358	2.0		-
3. 投資その他の資産					
信託差入敷金保証金		2,842,594		-	
長期前払費用		29,612		32,857	
繰延ヘッジ損失		2,812		59,171	
その他の投資その他の資産		186,901		-	
投資その他の資産合計		3,061,920	2.4		92,028
固定資産合計		116,994,964	92.5		43,119,848
Ⅲ 繰延資産					
創業費		83,544		97,468	
繰延資産合計		83,544	0.1		97,468
資産合計		126,377,931	100.0	45,012,042	100.0



科 目	期 別	当 期 (平成15年 8月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成15年 2月28日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部					
Ⅰ 流動負債					
営業未払金		436,859		-	
短期借入金		-		4,830,000	
未払金		332,835		-	
未払費用		224,726		166,658	
未払法人税等		605		973	
未払消費税		-		17,576	
前受金		367,762		142,277	
預り金		835,410		-	
その他の流動負債		79,543		14,656	
流動負債合計		2,277,744	1.8	5,172,142	11.5
Ⅱ 固定負債					
長期借入金		4,170,000		4,170,000	
信託預り敷金保証金		43,703,691		11,191,757	
デリバティブ債務		2,812		59,171	
固定負債合計		47,876,503	37.9	15,420,928	34.3
負債合計		50,154,247	39.7	20,593,071	45.8
出資の部					
Ⅰ 出資総額					
出資総額		73,921,612	58.5	23,662,400	52.6
Ⅱ 剰余金					
当期末処分利益		2,302,071		756,571	
剰余金合計		2,302,071	1.8	756,571	1.7
出資合計		76,223,684	60.3	24,418,971	54.2
負債・出資合計		126,377,931	100.0	45,012,042	100.0

## 損 益 計 算 書

科 目	期 別		当 期 （ 自 平成15年 3 月 1 日 至 平成15年 8 月31日 ）	前 期（ご参考） （ 自 平成14年 9 月 1 日 至 平成15年 2 月28日 ）		
	金 額（千円）			百分比（％）	金 額（千円）	
経常損益の部						
Ⅰ 営業損益の部						
1．営業収益						
賃貸事業収入	5,920,076	5,920,076	100.0	1,453,446	1,453,446	100.0
2．営業費用						
賃貸事業費用	2,885,738			340,981		
資産運用報酬	361,990			132,509		
役員報酬	1,800			1,800		
資産保管委託報酬	9,505			8,676		
一般事務委託報酬	47,161			28,356		
その他費用	41,690	3,347,885	56.6	26,792	539,116	37.1
営業利益		2,572,190	43.4		914,330	62.9
Ⅱ 営業外損益の部						
1．営業外収益						
受取利息	34			48		
その他営業外収益	-	34	0.0	1,064	1,113	0.1
2．営業外費用						
支払利息	27,341			48,828		
新投資口発行費	214,407			74,161		
投資口公開関連費用	-			8,242		
創業費償却	13,924			13,924		
その他営業外費用	13,413	269,086	4.5	12,734	157,890	10.8
経常利益		2,303,138	38.9		757,552	52.1
税引前当期純利益		2,303,138	38.9		757,552	52.1
法人税その他の税の額		1,068	0.0		973	0.0
法人税等調整額		18			19	
当期純利益		2,302,051	38.9		756,559	52.1
前期繰越利益		20			12	
当期末処分利益		2,302,071			756,571	

## 重要な会計方針

期 別 項 目	当 期 ( 自 平成15年 3 月 1 日 ) ( 至 平成15年 8 月31日 )	前 期 (ご参考) ( 自 平成14年 9 月 1 日 ) ( 至 平成15年 2 月28日 )														
1 . 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 <table><tr><td>信託建物</td><td>3～39年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>10～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>17年</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>2～39年</td></tr></table> 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。	信託建物	3～39年	信託構築物	10～60年	信託機械及び装置	17年	信託工具器具備品	2～39年	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。 <table><tr><td>信託建物</td><td>6～39年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>10～50年</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>6～10年</td></tr></table> ②長期前払費用 定額法を採用しております。	信託建物	6～39年	信託構築物	10～50年	信託工具器具備品	6～10年
信託建物	3～39年															
信託構築物	10～60年															
信託機械及び装置	17年															
信託工具器具備品	2～39年															
信託建物	6～39年															
信託構築物	10～50年															
信託工具器具備品	6～10年															
2 . 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。	創業費 同 左														
3 . 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。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627,198千円であります。	固定資産税等の処理方法 同 左  なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。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10,722千円であります。														
4 . リース取引の処理方法	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。	-----														
5 . ヘッジ会計の方法	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。 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 ③ヘッジ方針 当投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 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。	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左  ③ヘッジ方針 同 左  ④ヘッジの有効性評価の方法 同 左														
6 . その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。 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。	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  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。														

期 別	当 期	前 期（ご参考）
項 目	（ 自 平成15年 3 月 1 日 ） （ 至 平成15年 8 月31日 ）	（ 自 平成14年 9 月 1 日 ） （ 至 平成15年 2 月28日 ）
	(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、 信託機械及び装置、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金保証金 (6)信託預り敷金保証金 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成15年3月3日付一般募集による新投資口の 発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、こ れを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売 する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）に よっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との 差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会 社に対する事実上の引受手数料となることから、当 投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払い はありません。平成15年3月3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、1,819,060千円であり、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。 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、1,819,060千円少なく計 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。	(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、 信託土地 (3)信託預り敷金保証金 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。
	③消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によ っております。	③消費税等の処理方法 同 左

(貸借対照表関係)

34

当 期 (平成15年 8 月31日現在)	前 期(ご参考) (平成15年 2 月28日現在)
2. バックアップファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行の 4 行とバックアップファシリティ契約及びコミットメント・ライン設定契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。 バックアップファシリティ及び コミットメント・ラインの総額 3,800,000千円 借入実行残高 - 千円 差引額 3,800,000千円	2. バックアップファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行の 3 行とバックアップファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。  バックアップファシリティの総額 800,000千円 借入実行残高 - 千円 差引額 800,000千円
3. 発行済投資口数 152,502口	3. 発行済投資口数 52,400口
4. 投資口 1 口当たりの純資産額 499,820円	4. 投資口 1 口当たりの純資産額 466,010円
5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円	5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円

## ( 損益計算書関係 )

当 期 ( 自 平成15年 3 月 1 日 ) ( 至 平成15年 8 月31日 )	前 期(ご参考) ( 自 平成14年 9 月 1 日 ) ( 至 平成15年 2 月28日 )
不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	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 5,298,743 受取水道光熱費 434,654 その他賃料収入 186,678 不動産賃貸事業収益合計 5,920,076	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 1,453,368 その他賃料収入 78 不動産賃貸事業収益合計 1,453,446
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(注) 292,662 建物管理委託費 362,755 水道光熱費 635,339 公租公課 177,230 修繕費 38,610 保険料 24,650 信託報酬 47,789 支払賃料 195,028 その他賃貸事業費用 267,647 減価償却費 844,023 不動産賃貸事業費用合計 2,885,738	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 15,345 修繕費 300 保険料 7,108 信託報酬 22,628 その他賃貸事業費用 623 減価償却費 294,975 不動産賃貸事業費用合計 340,981
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,034,337	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 1,112,464

(注) 前期まで外注委託費としておりましたプロパティ・マネジメント報酬は、重要性が増加したため別表記しております。



(リース取引関係)

当 期 ( 自 平成15年 3 月 1 日 ) ( 至 平成15年 8 月31日 )				前 期(ご参考) ( 自 平成14年 9 月 1 日 ) ( 至 平成15年 2 月28日 )			
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							
(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				-----			
(単位：千円)							
	取得価額 相当額	減価償却累計額 相当額	期末残高 相当額				
信託工具 器具備品	165,003	114,656	50,347				
合 計	165,003	114,656	50,347				
(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。							
(2)未経過リース料期末残高相当額							
1 年内			31,368千円				
1 年超			18,979千円				
合計			50,347千円				
(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。							
(3)支払リース料及び減価償却費相当額							
支払リース料			19,588千円				
減価償却費相当額			19,588千円				
(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。							

## (税効果会計関係)

当 期 ( 自 平成15年 3 月 1 日 ) ( 至 平成15年 8 月31日 )	前 期(ご参考) ( 自 平成14年 9 月 1 日 ) ( 至 平成15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 ( 単位：千円 )	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 ( 単位：千円 )
( 繰延税金資産 )	( 繰延税金資産 )
未払事業税損金不算入額	18
繰延税金資産合計	18
( 繰延税金資産の純額 )	18
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	39.39
( 調整 )	( 調整 )
支払分配金の損金算入額	39.39
その他	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13

# 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位:円)

期 別 項 目	当 期 ( 自 平成15年 3 月 1 日 ) ( 至 平成15年 8 月31日 )	前 期 (ご参考) ( 自 平成14年 9 月 1 日 ) ( 至 平成15年 2 月28日 )
I 当期末処分利益	2,302,071,878	756,571,921
II 分配金の額 ( 投資口 1 口当たり分配金の額 )	2,302,017,690 ( 15,095 )	756,551,200 ( 14,438 )
III 次期繰越利益	54,188	20,721
分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第26条第 1 項第 2 号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である2,302,017,690円を利益分配金として分配しております。	当投資法人の規約第26条第 1 項第 2 号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である756,551,200円を利益分配金として分配しております。

# 会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成15年10月22日

日本リテールファンド投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人



代表社員 公認会計士  
関与社員

林 秀市 印

代表社員 公認会計士  
関与社員

清水 毅 印

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成15年3月1日から平成15年8月31日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

## キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

科 目	期 別	当 期	前 期
		( 自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日 )	( 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日 )
		金 額(千円)	金 額(千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益		2,303,138	757,552
減価償却費		844,023	294,975
長期前払費用償却額		5,328	5,328
創業費償却額		13,924	13,924
受取利息		34	48
支払利息		27,341	48,828
営業未収入金の増加・減少額		265,182	434
未収消費税等の増加・減少額		1,586,232	729,203
営業未払金の増加・減少額		436,859	-
未払金の増加・減少額		332,835	128,097
未払費用の増加・減少額		66,594	1,061
未払消費税等の増加・減少額		17,576	17,576
前受金の増加・減少額		225,484	12,072
長期前払費用の支払額		2,083	-
預り金の増加・減少額		835,410	-
その他		146,607	14,801
小 計		3,073,224	1,765,489
利息の受取額		41	59
利息の支払額		35,867	48,219
法人税等の支払額		1,444	1,865
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,035,954	1,715,464
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
信託有形固定資産の取得による支出		69,180,593	2,008,580
信託無形固定資産の取得による支出		2,568,654	-
信託敷金保証金の支出		2,842,594	-
その他の投資その他の資産の取得による支出		186,901	-
信託預り敷金保証金の収入		32,511,933	962,719
投資活動によるキャッシュ・フロー		42,266,809	1,045,860
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の借入による収入		-	4,830,000
短期借入金の返済による支出		4,830,000	4,830,000
分配金の支払額		753,721	688,640
投資口の発行による収入		50,259,212	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		44,675,491	688,640
現金及び現金同等物の増加・減少額		5,444,636	19,036
現金及び現金同等物の期首残高		1,733,618	1,752,654
現金及び現金同等物の期末残高		7,178,254	1,733,618

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。



〔重要な会計方針〕(参考情報)

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

(単位:千円)

当 期 ( 自 平成15年 3 月 1 日 ) ( 至 平成15年 8 月31日 )	前 期 ( 自 平成14年 9 月 1 日 ) ( 至 平成15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15年 8 月31日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年 2 月28日現在)
現金及び預金 310,315	現金及び預金 817,345
信託現金及び信託預金 6,867,939	信託現金及び信託預金 916,272
現金及び現金同等物 7,178,254	現金及び現金同等物 1,733,618

# 投 資 主 イ ン フ ォ メ ー シ ョ ン

## 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

## 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂く事でお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱信託銀行証券代行部へ郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は三菱信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

## ホームページについて

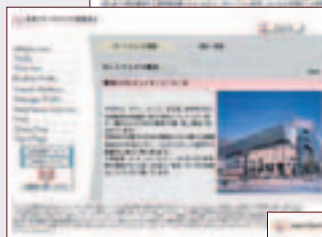
ホームページアドレス <http://www.jrf-reit.com>

日本リテールファンド投資法人のホームページでは、日本語・英語による投資方針など基本的な仕組みの他に

最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報

投資物件のポートフォリオ内容、物件概要(写真、地図など)  
アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料の掲示、株価

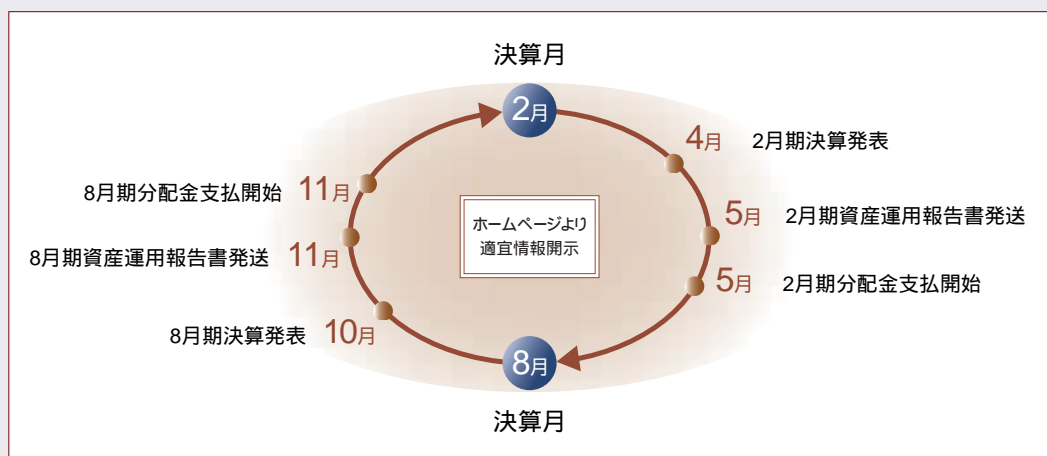
などのコンテンツをご提供させて頂いており今後もさらに充実を図ってまいります。



## IR活動の沿革

上場直後より、国内外の機関投資家を中心に、当投資法人の積極的なIR活動を展開しております。今年3月の新投資口発行及び投資口売出によるロードショーでは、計42都市、173社の投資家を訪問し、過去最大規模のマーケティングを行いました。国内ロードショーにおいては、東京・名古屋・福岡をはじめとする全国30都市、海外においては、欧州4都市、米国8都市を訪問いたしました。また、第2期決算発表後の6月中旬には、欧州・米国への海外ロードショーに加え、国内では42社の個別訪問を行いました。今後は更なる投資層の開拓を視野に入れた精力的なIR活動を行う予定です。

## 年間スケジュール(予定)



## IRカレンダー

平成14年 3月 12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場
平成14年 10月 24日	第1期決算短信公表
平成14年 10月 25日	第1期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成15年 4月 23日	第2期決算短信公表
平成15年 4月 24日	第2期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成15年 10月 23日	第3期決算短信公表
平成15年 10月 24日	第3期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成16年 4月 下旬予定	第4期決算短信公表
平成16年 4月 下旬予定	第4期決算説明会(アナリスト・ミーティング)



**Japan Retail Fund Investment Corporation**

日本リテールファンド投資法人

#### 投資主メモ

決 算 期 日 毎年2月末日、8月末日  
投 資 主 総 会 2年に1回以上開催  
同議決権行使  
投資主確定日 あらかじめ公告して定めた日  
分 配 金 支 払 毎年2月末日、8月末日  
確 定 基 準 日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)  
上場証券取引所 東京証券取引所( 銘柄コード:8953 )  
公告掲載新聞 日本経済新聞  
名 義 書 換 東京都千代田区丸ノ内一丁目4番5号  
事 務 受 託 者 三菱信託銀行株式会社  
同事務取扱場所 東京都千代田区丸ノ内一丁目4番5号  
三菱信託銀行株式会社 証券代行部  
同 連 絡 先 〒171 8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号  
(郵便物送付・電話照会) 三菱信託銀行株式会社 証券代行部  
電話 03-5391-1900( 代表 )  
同 取 次 所 三菱信託銀行株式会社 国内各支店

