



8 9 5 3



日本リテールファンド投資法人

資産運用報告書

第5期

自平成16年3月1日 至平成16年8月31日

ご挨拶	1
・投資法人の概要	2
・資産運用報告書	13
・貸借対照表	27
・損益計算書	29
・金銭の分配に係る計算書	34
・会計監査人の監査報告書	35
・キャッシュ・フロー計算書(参考情報) ...	36
・投資主インフォメーション	38

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五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。

第五期の経済環境を要約しますと、原油などの資源価格が高水準で推移する一方、中国を始めとするアジア諸国の景気拡大が、わが国のみならず世界的に好影響を及ぼしました。国内では、デジタル家電や素材産業の好調により産業界に明るい見通しが広がり、設備投資が回復し始めました。反面、異常気象とも言うべき猛暑と相次ぐ台風上陸の影響などにより、小売業売上げ高が前年割れとなるなど、消費の本格回復は期待外れに終わりました。

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。一方、グロース型物件につきましても、厳しい天候条件にもかかわらず、ならファミリー、あびこショッピングプラザなど専門店売上高が堅調に推移しました。

新規物件の取得に関しましては、エスキス表参道アネックス、イトーヨーカドー網島店の2物件を58億円で購入しました。これら新規物件の貢献もあって、当期純利益は前期を23.0%上回る31億72百万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すので、分配金につきましては従来予想（14,008円）を3.2%上回る14,452円とさせていただきます。

資金調達に関しましては、当投資法人は近い将来の投資法人債発行に備えて、このたび内外の格付け機関より発行体格付けを取得致しました。それぞれ、米国スタンダード・アンド・プアーズからA+、同ムーディーズからA2、本邦の格付投資情報センターよりAA- というわが国REITの中でも最高水準の格付けが付与されました。当投資法人の資産内容が優れていることに加え、長期安定的な収益構造と保守的な財務方針が各格付け機関に評価された結果です。この高格付けを最大限活用することで、調達手段の選択肢を拡げ財務戦略の機動性・柔軟性を高めると共に、調達コストの低減を図っていく所存です。

上記2物件に加え、第五期終了後の9月下旬には、ビックカメラ立川店（立川曙町8953ビル）を119億円で取得しました。これら新規取得物件の貢献や、グロース型物件の収益向上が寄与することなどにより、来る第六期につきましては一口当たり予想分配金を14,724円として既に公表しております。

第六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

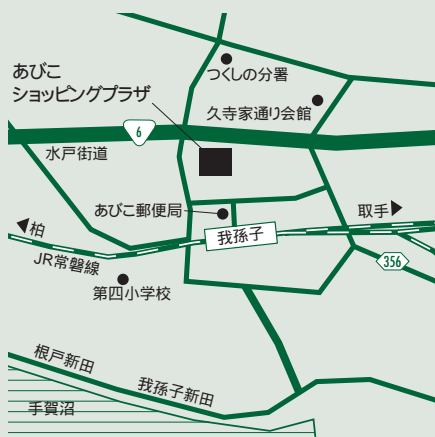
決算ハイライト

	第1期 平成14年8月期	第2期 平成15年2月期	第3期 平成15年8月期	第4期 平成16年2月期	第5期 平成16年8月期
営業収益	1,350百万円	1,453百万円	5,920百万円	6,947百万円	8,692百万円
営業利益	841百万円	914百万円	2,572百万円	2,870百万円	3,471百万円
経常利益	696百万円	757百万円	2,303百万円	2,581百万円	3,175百万円
当期純利益	694百万円	756百万円	2,302百万円	2,580百万円	3,172百万円
投資口1口当たり分配金	13,252円	14,438円	15,095円	16,918円	14,452円

物件 Close Up

あびこショッピングプラザ

都心に近く、水と緑の住宅地・我孫子に、
暮らしのうるおい、日常の豊かさを提供する。



「あびこショッピングプラザ」は、千葉県我孫子市の常磐線我孫子駅北口から5分の距離にあり、しかも国道6号線沿いに位置しています。我孫子市の人口は約13万人で、現在も住宅開発が進んでおり増加中です。当商業施設は、株式会社イトーヨーカ堂が運営する総合スーパーであるエスパ我孫子店と、ベネトン、スターバックスなど50テナントが入居する郊外型ショッピングセンターです。我孫子市内では最大の店舗であり、地域生活者に豊かな日常生活を提供する施設として機能しています。

所在地：千葉県我孫子市我孫子字北飯塚142番1他
 地 積：22,694.35㎡
 延床面積：55,393.77㎡
 構造規模：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：イトーヨーカ堂

良質な日常を提供する、郊外型ショッピングセンター

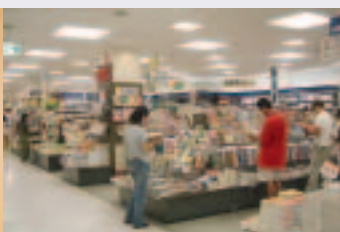
「あびこショッピングプラザ」は、地域住民に良質な日常生活を提供するために、1F・2F・3Fに、株式会社イトーヨーカ堂が運営するエスパ我孫子店と、専門店、サービス店舗、あびこ市民プラザを備えています。ほかに1100台を収容できる平面駐車場および立体駐車場(4F・5F・RF)、1100台を収容できる駐輪場があります。また、1Fセンターコート(吹き抜け部分)や1階正面入り口前では、ミニコンサートやパフォーマンス、フェアなどが頻繁に開催されています。



エスパ我孫子

1Fが食品と服飾雑貨・化粧品、2Fがファッション、3Fがリビング・寝具・生活雑貨で構成されています。エスパ我孫子店は従来のイトーヨーカ堂より、更にグレード感のある価値ある商品を提供しています。

RF	駐車場	
5F	駐車場	
4F	駐車場	
3F	エスパ	専門店街 あびこ市民プラザ
2F	エスパ	専門店街
1F	エスパ	専門店街



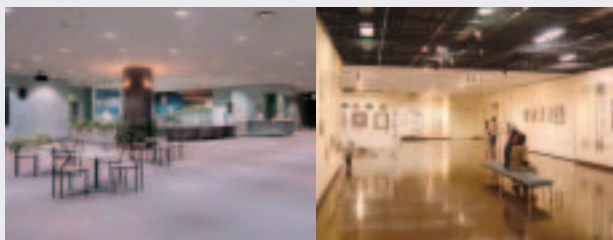
専門店街

1～3Fの各フロアには、ファッション、雑貨、書籍、CDなどの専門店と、カフェ・飲食、美容、ゲーム、旅行代理店、歯科など、50以上のテナントが入居しています。

あびこショッピングプラザ内「あびこ市民プラザ」

- 多目的ホール、ギャラリー、情報センター、会議室、和室、市民サロン、マルチビジョンを設置したロビーなど -

我孫子市の公共施設で、市民の展覧会・コンサート・イベント・会議・サークル活動などに利用されています。どの施設も利用率が90%以上で、特にギャラリーは平成14年度・15年度とも100%の利用状況にあり、市民によって積極的に活用されています。



物件 **Close Up**

自然、文化、住宅が融合する郊外居住地・我孫子で、街の台所、街の市場として機能する

急速に都市化する我孫子市

我孫子市は、千葉県の北西部、都心から30km圏に位置する、豊かな自然のある住宅地です。1970年に我孫子市が誕生した頃から、急速に都市化が進み、誕生当時人口5万人弱であった街も、2004年現在では13万人以上が居住しています。



自然、文化、住宅が融合する

我孫子市は、百貨店などの大型店が集積する柏市と比較して、商業の集積が少ない街です。北側に利根川を、南側に手賀沼をのぞむ我孫子市は、豊かな自然と住宅が適度に融合し、しかも文化の香りのする居住地としての趣を呈しています。

手賀沼の面積は約6.5平方キロ、湖畔の周囲は約38キロメートルあります。手賀沼には、春夏秋冬、様々な鳥が生息しており、湖畔の手賀沼公園、水の館のある親水広場、鳥の博物館、山階鳥類研究所、水生植物園など自然環境が整った場所になっています。



日常の豊かさを、市内の散策・買物で体現する

自然と住宅が適度に融合した地に居住する我孫子の住民は、都心や柏の百貨店・専門店へ足を伸ばす一方、我孫子市内での自然散策やショッピングを楽しむことで、身近に日常の豊かさが溢れるゆとりを満喫しています。

街の台所、街の市場

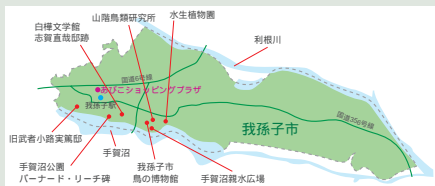
あびこショッピングプラザは、我孫子市内を商圈としており、しかも我孫子市内で最大の商業施設です。あびこショッピングプラザは、街の台所、街の市場として、商圈内生活者に日常の豊かさを提供する役割を果たしています。



街の履歴書

“北の鎌倉”と言われ、文化人が集まった街

大正から昭和初期は、我孫子の地は、“北の鎌倉”と言われ、文化人の邸宅・別荘が立ち並んでいました。手賀沼を見渡す風光明媚なこの街に、文芸誌「白樺」を創刊した柳宗悦、志賀直哉、武者小路実篤と、声楽家で柳宗悦の妻である柳兼子、陶芸家バーナード・リーチらが集まり、当時の新しい文化運動を推進していました。



民芸の創始者、柳宗悦

柳宗悦は、1914年に、講道館の創始者として知られる叔父の嘉納治五郎の勧めで、我孫子天神山の別荘に移り住んで「民芸」運動を展開し、その後全国に広がっていく拠点となっていました。「民芸」は、柳宗悦の造語で、民衆の手工芸に高い価値を置いたところから始まっており、日常で使う生活用具に、機能的で素朴な美しさをもつ、いわば「用の美」を見出す工芸です。なお、今日では「民芸」という言葉は普通名詞となっています。

白樺派と、志賀直哉、武者小路実篤

「白樺派」は、柳宗悦、志賀直哉、武者小路実篤らが1910年に創刊した同人誌「白樺」を中心にした、大正期の文化運動の中心的存在でした。そして柳宗悦は、自らが我孫子に移り住んだ翌1915年に、志賀直哉、武者小路実篤、バーナード・リーチをこの地に呼び、それ以後、我孫子は白樺派の拠点となりました。白樺派は、人間性と個性の大胆な肯定に根ざした思想・文学・美術・音楽等の総合的な文化運動で、日本のルネサンスとも言われています。志賀直哉は、この我孫子の地で、「和解」、バーナード・リーチの装丁による「夜の光」と、長編「暗夜行路」の前編と後編の半分強を書き上げています。また武者小路実篤も、我孫子の地で「新しき村についての対話」を発表しています。



<白樺文学館>

志賀直哉邸跡近くにある白樺文学館には、民芸運動の作品、雑誌「白樺」の原本、白樺派文人の原稿・書簡・書などが所蔵・展示されている。



バーナード・リーチ碑

イギリス人陶芸家、バーナード・リーチ

イギリス人のバーナード・リーチは、東洋陶器とイギリスの伝統的陶芸を融合させた陶芸家として知られています。幼時に日本で過ごし、1909年再来日した後、白樺派の人たちと交流した縁で、6代尾形乾山に作陶を学び、さらに1914年には、我孫子の柳宗悦邸内に窯を築き、数多くの名品を作っています。

第5期取得物件（取得日：平成16年4月30日）

エスキス表参道 アネックス

ESQUISSE Omotesando Annex

ビル名：渋谷神宮前8953ビル
所在地：東京都渋谷区神宮前
5丁目1番3
地積：289.48㎡
延床面積：573.94㎡
階数：地下1階付3階建
建築時期：平成9年3月11日
主なテナント：エルエスモード



第5期取得物件（取得日：平成16年6月24日）

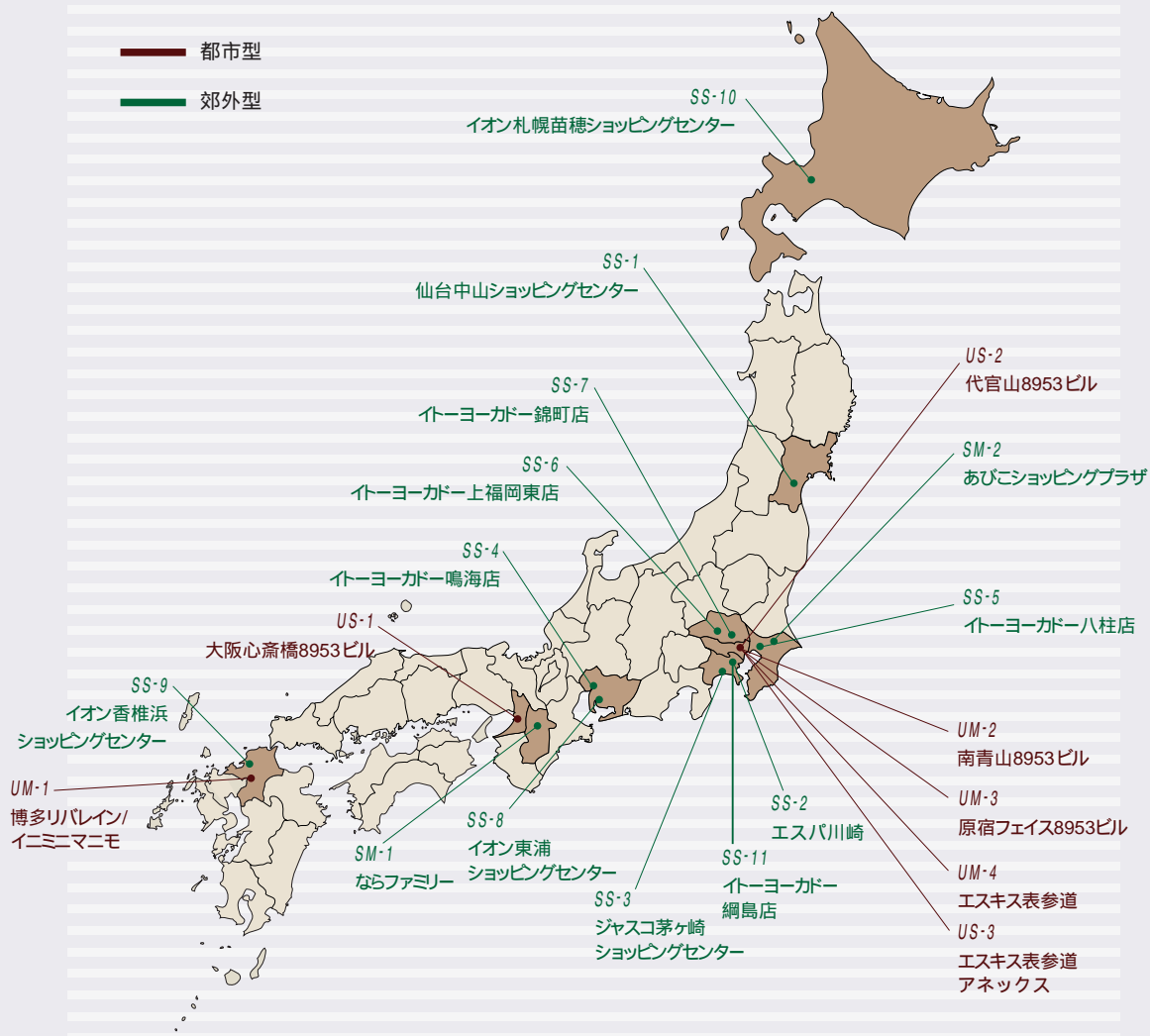
イトーヨーカドー 綱島店

Ito-Yokado Tsunashima

ビル名：横浜綱島8953ビル
所在地：横浜市港北区綱島西
二丁目374
地積：5,043.40㎡
延床面積：16,549.50㎡
階数：地下1階付4階建
建築時期：昭和57年3月5日
主なテナント：イトーヨーカ堂



ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

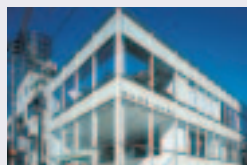


(注) 物件番号は、当投資法人が保有する物件をUM型(都市型複合商業施設)、SM型(郊外型複合商業施設)、US型(都市型単一商業施設)及びSS型(郊外型単一商業施設)の4つに分類しています。

都市型複合商業施設



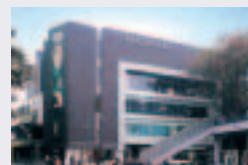
UM-1 博多リブレイン / イニミニマモ



UM-2 南青山8953ビル



UM-3 原宿フェイス8953ビル



UM-4 エスキス表参道

郊外型複合商業施設



SM-1 ならファミリー

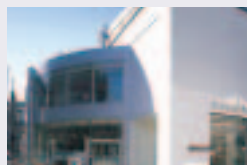


SM-2 あびこショッピングプラザ

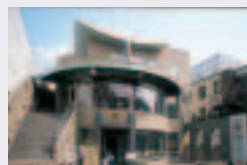
都市型単一商業施設



US-1 大阪心斎橋8953ビル



US-2 代官山8953ビル



US-3 エスキス表参道アネックス

郊外型単一商業施設



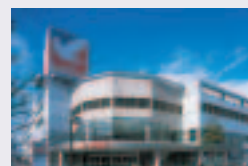
SS-1 仙台中山ショッピングセンター



SS-2 エスパ川崎



SS-3 ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター



SS-4 イトーヨーカドー鳴海店



SS-5 イトーヨーカドー八柱店



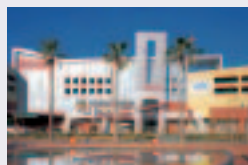
SS-6 イトーヨーカドー上福岡東店



SS-7 イトーヨーカドー錦町店



SS-8 イオン東浦ショッピングセンター



SS-9 イオン香椎浜ショッピングセンター



SS-10 イオン札幌苗穂ショッピングセンター



SS-11 イトーヨーカドー網島店

ポ ー ト フ ォ リ オ 全 体 に 係 る 事 項

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)	テナント数	総賃貸可能 面積 (㎡)
UM-1	博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市	平成15年3月	12,600	80	25,742.69
UM-2	南青山8953ビル	東京都港区	平成15年3月	5,350	3	1,582.48
UM-3	原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区	平成16年1月	2,770	5	1,477.62
UM-4	エスキス表参道	東京都渋谷区	平成16年3月	14,500	18	3,798.42
都市型複合商業施設 計				35,220	106	32,601.21
SM-1	ならファミリー	奈良県奈良市	平成15年3月	31,241	136	85,350.25
SM-2	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	平成15年3月	10,200	51	43,415.03
郊外型複合商業施設 計				41,441	187	128,765.28
US-1	大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市	平成14年3月	14,300	1	13,666.96
US-2	代官山8953ビル	東京都渋谷区	平成15年12月	1,235	1	574.46
US-3	エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区	平成16年4月	860	1	540.78
都市型単一商業施設 計				16,395	3	14,782.20
SS-1	仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	平成14年3月	10,200	2	46,248.96
SS-2	エスバ川崎	神奈川県川崎市	平成14年3月及び12月	10,091	1	56,891.15
SS-3	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	平成14年3月	8,300	1	63,652.33
SS-4	イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市中区	平成15年3月	8,540	1	50,437.91
SS-5	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	平成15年6月	1,616	1	21,581.65
SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県上福岡市	平成15年9月	6,900	1	28,316.18
SS-7	イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	平成15年11月	13,212	1	72,957.52
SS-8	イオン東浦ショッピングセンター	愛知県知多郡	平成16年1月	6,700	1	100,457.69
SS-9	イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市	平成16年1月	13,300	1	109,616.72
SS-10	イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市	平成16年3月	9,260	1	74,625.52
SS-11	イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市	平成16年6月	5,000	1	17,502.06
郊外型単一商業施設 計				93,119	12	642,287.69
ポートフォリオ合計				186,175	308	818,436.38

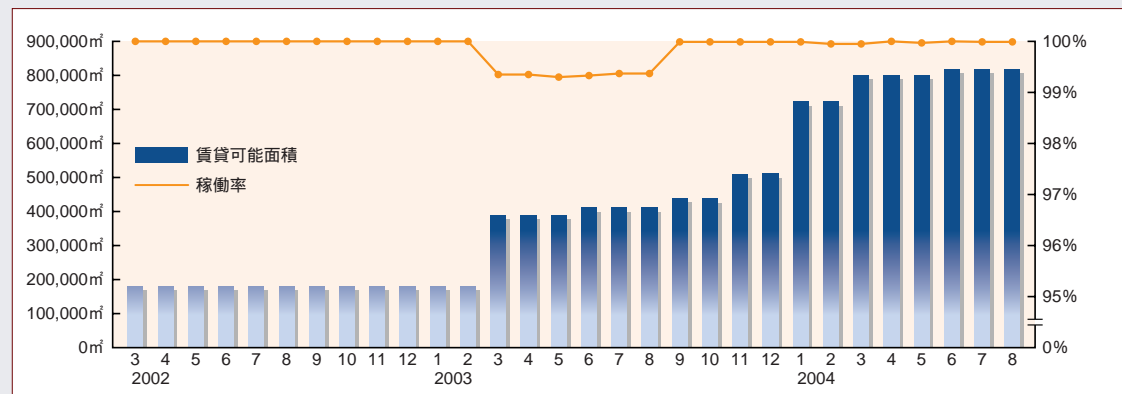
(注) テナント数は2004年8月31日時点。

主 要 テ ナ ン ト

テナント名	賃貸面積 (㎡)	シェア	年間賃料 (百万円)	シェア
株式会社イトーヨーカ堂	284,799.61	34.82%	3,777	23.95%
イオン株式会社	201,782.20	24.67%	2,730	17.31%
イオン九州株式会社	109,616.72	13.40%	955	6.05%
イオンモール株式会社	100,457.69	12.28%	752	4.77%
株式会社近鉄百貨店	51,024.73	6.24%	1,535	9.73%
上位5テナント合計	747,680.95	91.41%	9,749	61.81%
テナント全体合計	817,926.42	100.00%	15,773	100.00%

(注) 2004年8月31日現在。

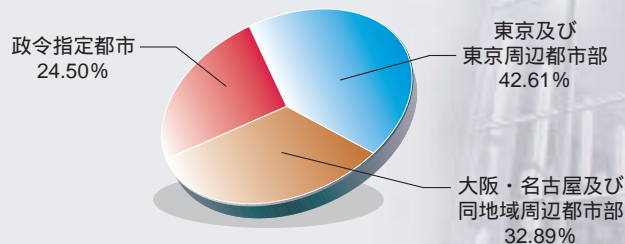
稼働率の推移



パ フ ォ ー マ ン ス レ ビ ュ ー

地域別ポートフォリオ

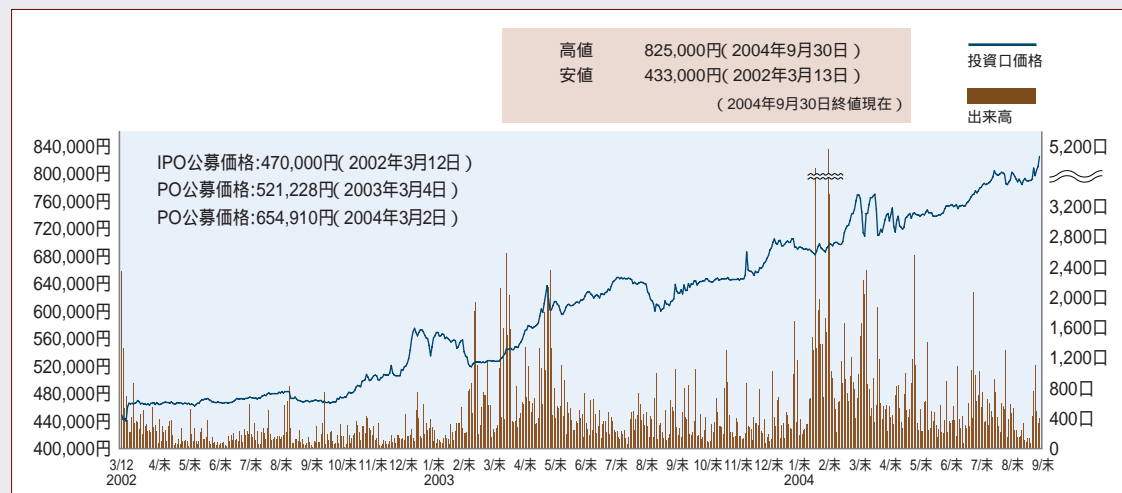
(鑑定価額に基づく20物件を対象)



投資口の状況

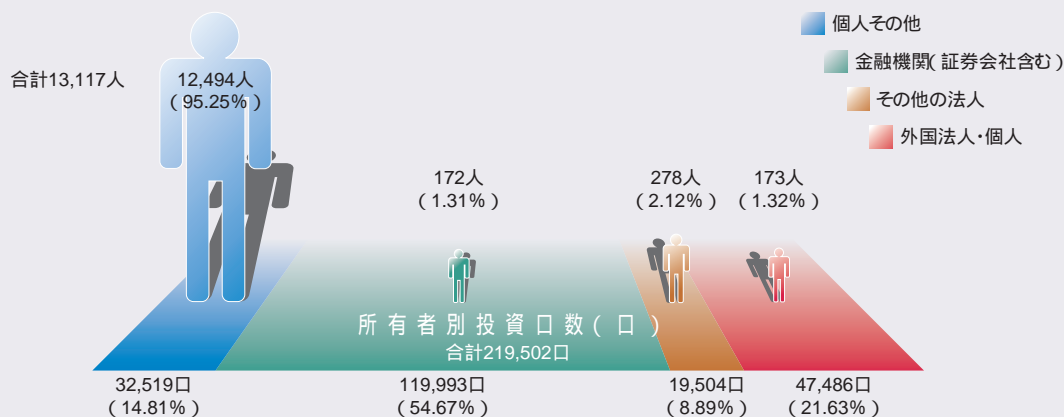
日本リテールファンド投資法人：投資口価格の動き 2004年9月30日終値現在

平成14年3月12日(上場日)から平成16年9月30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) 2004年8月末現在



運用会社の概要

日本リテール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、安心で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 CH8098 バーンホフストラッセ 45 (Bahnhofstrasse 45, CH8098, 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

期		第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
決算年月		平成14年 8 月期	平成15年 2 月期	平成15年 8 月期	平成16年 2 月期	平成16年 8 月期
営業収益	百万円	1,350	1,453	5,920	6,947	8,692
（うち賃貸事業収益）	百万円	（ 1,350 ）	（ 1,453 ）	（ 5,920 ）	（ 6,947 ）	（ 8,692 ）
営業費用	百万円	509	539	3,347	4,077	5,220
（うち賃貸事業費用）	百万円	（ 327 ）	（ 340 ）	（ 2,885 ）	（ 3,464 ）	（ 4,422 ）
営業利益	百万円	841	914	2,572	2,870	3,471
経常利益	百万円	696	757	2,303	2,581	3,175
当期純利益	(a) 百万円	694	756	2,302	2,580	3,172
純資産額	(b) 百万円	24,356	24,418	76,223	76,501	119,361
（対前期比）	%	（ - ）	（ +0.3 ）	（ +212.1 ）	（ +0.4 ）	（ +56.0 ）
総資産額	(c) 百万円	44,064	45,012	126,377	169,891	200,686
（対前期比）	%	（ - ）	（ +2.1 ）	（ +180.8 ）	（ +34.4 ）	（ +18.1 ）
出資総額	百万円	23,662	23,662	73,921	73,921	116,118
（対前期比）	%	（ - ）	（ 0.0 ）	（ +212.4 ）	（ 0.0 ）	（ +57.2 ）
発行済投資口数	(d) 口	52,400	52,400	152,502	152,502	219,502
1 口当たり純資産額	(b) \ (d) 円	464,824	466,010	499,820	501,643	543,781
分配総額	(e) 百万円	694	756	2,302	2,580	3,172
1 口当たり分配金額	(e) \ (d) 円	13,252	14,438	15,095	16,918	14,452
（うち 1 口当たり利益分配金）	円	（ 13,252 ）	（ 14,438 ）	（ 15,095 ）	（ 16,918 ）	（ 14,452 ）
（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)	1.7 (3.5)	1.7 (3.4)
自己資本利益率	注 3 %	2.9 (6.1)	3.1 (6.3)	4.6 (9.1)	3.4 (6.8)	3.2 (6.4)
自己資本比率	(b) \ (c) %	55.3	54.3	60.3	45.0	59.5
（対前期比増減）		（ - ）	（ 1.0 ）	（ +6.0 ）	（ 15.3 ）	（ +14.5 ）
配当性向	(e) \ (a) %	100.0	100.0	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	4,564	5,767
ネット・プロフィット・マージン	注 3 %	51.4	52.1	38.9	37.1	36.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注 3 倍	26.2	22.8	116.6	35.5	33.9
1 口当たりFFO(Funds from Operation)	注 3 円	18,696	20,067	20,629	24,007	21,273
FFO(Funds from Operation) 倍率	注 3 倍	12.0	12.9	15.0	14.2	19.1
固定資産税等調整後 1 口当たり分配可能額	注 4 円	10,133	10,928	12,660	14,112	13,521

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おります。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184日、第4期は会計計算期間182日、第5期は会計計算期間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	

注 4．不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1 口当たり分配可能額」(概算) を表示しております。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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、第3期中に新規6物件、第4期中に6物件を取得、その後新規4物件を追加取得し、第5期末（平成16年8月31日）時点で、合計20物件を運用しております。

(2) 運用実績

運用方針としては、全国に点在する商業施設不動産のみを運用対象としつつ、「中長期にわたり安定したキャッシュ・フローを期待するインカム型物件」と「テナントの入替え等によりキャッシュ・フローの成長を期待するグロース型物件」との最適な組合せによるポートフォリオ構築を基本としております。

インカム型物件については、イトーヨーカ堂、イオン、近鉄百貨店を中心とした優良テナントと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。また、都心の好立地に位置する物件と郊外で勝ち組テナントと長期賃貸契約を締結している物件と2つの投資セグメントを軸にポートフォリオを構築するという当投資法人の投資戦略に則り、当期中にインカム型物件では、都市型商業店舗ビルのエスキス表参道アネックスと郊外型商業施設のイオン札幌苗穂ショッピングセンター、イトーヨーカドー綱島店の3物件を購入いたしました。

一方、インカム/グロース型物件では、エスキス表参道を新規購入いたしました。これにより、商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指すグロース型物件及びインカム/グロース型物件は、博多リバレイン/イニミニマニモ、あびこショッピングプラザ、ならファミリーと合わせ、計4物件となりました。

(3) 資金調達概要

借入金等の有利子負債の調達については、当期末時点、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499億円、長期借入金約241億円、新規物件取得見合いに締結した短期借入金約47億円となっております。

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、借入れ金利が平均0.8%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ほぼゼロであったため、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。

一方、過去三度に亘る投資口の発行（エクティファイナンス）にあたっては、投資証券発行（交付）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。

(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8,692百万円、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3,471百万円となり、経常利益は3,175百万円、当期純利益は3,172百万円を計上しました。

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14,452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
平成16年 3月 2日	公募増資	67,000	219,502	42,267	116,188	注 5

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。

注 5．1口当たり発行価格654,910円（発行価額630,852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。

【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	第 4 期	第 5 期
決算年月	平成14年 8 月期	平成15年 2 月期	平成15年 8 月期	平成16年 2 月期	平成16年 8 月期
最高	484,000円	578,000円	650,000円	712,000円	805,000円
最低	433,000円	466,000円	518,000円	595,000円	685,000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14,452円といたしました。

期	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
決算年月	平成14年 8 月期	平成15年 2 月期	平成15年 8 月期	平成16年 2 月期	平成16年 8 月期
当期純利益総額	694,417千円	756,559千円	2,302,051千円	2,580,043千円	3,172,252千円
利益留保額	12千円	20千円	54千円	69千円	9千円
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）	2,580,028千円 （16,918円）	3,172,242千円 （14,452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）	2,580,028千円 （16,918円）	3,172,242千円 （14,452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）	- 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

これまで通り引き続き、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不動産のみを対象に投資を行う所存です。当初設定した運用総資産額2,000億円の目標はほぼ達成し、今後は総資産額4,000億円を目標に外部成長をさらに進めてまいります。同時に、インカム／グロース型資産の組合せ、さらには物件タイプ、地域、賃貸期間、テナントの分散などを進めて、ポートフォリオ全体のリスク低減を図るように努めます。

(2) 対処すべき課題

国土交通省が9月21日に発表した本年7月1日時点の基準地価によると、東京都心部の下げ止まり傾向が一部の近郊市街地に広がった他、大阪、名古屋、福岡等、大都市圏中心部にも下げ止まり感が出てきております。

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加者が増えており、物件獲得競争が一層激しくなってきました。

当投資法人としては、これまで通り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ながら長期的な視点に立って、“適正な価格”かつ“質の高い物件”に絞って引き続き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、財務体質改善や減損会計の導入を睨んだ、国内大手企業の資産売却ニーズに対応すると共に、優良大手総合スーパーの大型新規店舗開発プロジェクトに出口候補として参画するなど、より魅力的な商圈を構成している郊外物件の取得に注力していく所存です。

(参考情報)

当投資法人において、当期決算日（平成16年8月31日）以降に生じた事項は以下のとおりです。

1．資産の取得

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16年9月29日付にて以下のとおり資産を取得致しました。

【ビックカメラ立川店】

所在地：東京都立川市曙町二丁目12番2号
種類：その他（百貨店）
取得価額：11,920百万円
取得日：平成16年9月29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：三菱信託銀行株式会社

2．格付け取得

当投資法人は、平成16年9月28日、格付け会社のムーディーズ・インベスターズ・サービス（Moody's）よりA2、スタンダード・アンド・プアーズ（S&P）よりA+（長期）、A-1（短期）及び格付投資情報センター（R&I）よりAA-の格付けを取得致しました。

3．無担保クレジットファシリティの設定と資金借入方法の変更

当投資法人は、今後の成長戦略を見据え、新規物件取得及びリファイナンスを目的とした総額800億円の無担保クレジットファシリティの設定を株式会社東京三菱銀行、三菱信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社ユーエフジェイ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行の6行から受けました。これに伴い、既存の有担保長期ローン及び有担保バックアップファシリティにつきましては、全て担保を解除し、無担保長期ローン及び無担保バックアップファシリティに変更することを決定しました。

6 決算後に生じた重要な事実

該当ありません。

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	第4期 平成16年2月29日現在	第5期 平成16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	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	152,502口	219,502口
投資主数	8,046人	6,756人	11,648人	11,481人	13,117人

2 主要な投資主

平成16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	10,975	5.00
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	10,206	4.65
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内壱丁目拾五番貳拾号	8,111	3.70
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1-11	6,443	2.93
資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	東京都中央区晴海1丁目8-12晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー2棟	6,302	2.87
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	2.71
エイアイジー スター生命保険株式会社一般勘定	東京都品川区東品川2丁目3-14	5,857	2.67
ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント	GLOBAL CUSTODY, 32ND FLOOR ONE WALL STREET, NEW YORK NY 10286, U.S.A	5,783	2.63
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11番地	5,773	2.63
メロンバンク エービーエムロ グローバルカस्टディ エヌビイ	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108	4,229	1.93
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	3,800	1.73
日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	東京都港区浜松町2丁目11-3	3,599	1.64
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町1丁目3-8	3,543	1.61
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	3,324	1.51
株式会社関西アーバン銀行	大阪府大阪市中央区心斎橋筋2丁目7-21	3,215	1.46
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内1丁目20-8	3,093	1.41
ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口	東京都千代田区永田町2丁目-13-10	2,986	1.36
アメリカンライフインシュアランスカンパニーエイエル	東京都品川区東品川2丁目3-14	2,860	1.30
エスアイエスセガインターセトルエージー	東京都千代田区丸の内2丁目7-1	2,655	1.21
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	2,579	1.17
合計		101,281	46.12

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
監督役員	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おりません。

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4期 (平成16年2月29日現在)		第5期 (平成16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	60,083	35.4	80,500	40.1
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	61,875	36.4	61,580	30.7
	その他の政令都市及びその周辺部	37,065	21.8	46,198	23.0
	小計	159,024	93.6	188,280	93.8
預金・その他の資産		10,866	6.4	12,406	6.2
資産総額計		169,891	100.0	200,686	100.0

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

2 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)	対総賃貸収入比率 (注1)	主たる用途
	百万円	件	m ²	m ²	%	%	
仙台中山ショッピングセンター (信託受益権)	10,003	1	46,248.96	46,248.96	100.0	5.4	商業施設
エスバ川崎 (信託受益権)	9,904	1	56,891.15	56,891.15	100.0	4.0	商業施設
大阪心斎橋8953ビル (信託受益権)	14,085	1	13,666.96	13,666.96	100.0	4.8	商業施設
ジャスコサッポロショッピングセンター (信託受益権)	8,147	1	63,652.33	63,652.33	100.0	3.2	商業施設
博多パレイン/イノミニマニモ (信託受益権)	13,137	1	25,742.69	25,669.76	99.7	13.0	商業施設
イトーヨーカドー鳴海店 (信託受益権)	8,480	1	50,437.91	50,437.91	100.0	3.8	商業施設
南青山8953ビル (信託受益権)	5,401	1	1,582.48	1,582.48	100.0	2.0	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	32,113	1	85,350.25	85,350.25	100.0	26.0	商業施設
あびこショッピングプラザ (信託受益権)	10,235	1	43,415.03	43,415.03	100.0	7.9	商業施設
イトーヨーカドー八柱店 (信託受益権)	1,673	1	21,581.65	21,581.65	100.0	0.9	商業施設
イトーヨーカドー上福岡東店 (信託受益権)	6,898	1	28,316.18	28,316.18	100.0	2.9	商業施設
イトーヨーカドー錦町店 (信託受益権)	13,384	1	72,957.52	72,957.52	100.0	5.1	商業施設
代官山8953ビル (信託受益権)	1,280	1	574.46	574.46	100.0	0.5	商業施設
原宿フェイス8953ビル (信託受益権)	2,803	1	1,477.62	1,477.62	100.0	1.0	商業施設
イオン東浦ショッピングセンター (信託受益権)	6,900	1	100,457.69	100,457.69	100.0	4.3	商業施設
イオン香椎浜ショッピングセンター (信託受益権)	13,720	1	109,616.72	109,616.72	100.0	5.5	商業施設
イオン札幌苗穂ショッピングセンター (信託受益権)	9,337	1	74,625.52	74,625.52	100.0	4.0	商業施設
エスキス表参道 (信託受益権)	14,664	1	3,798.42	3,361.39	88.5	4.7	商業施設
エスキス表参道アネックス (信託受益権)	895	1	540.78	540.78	100.0	0.2	商業施設
イトーヨーカドー綱島店 (信託受益権)	5,210	1	17,502.06	17,502.06	100.0	0.8	商業施設
合計(注2)	188,280	20	818,436.38	817,926.42	99.9	100.0	

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

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

3 不動産等組入資産明細

平成16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 ²	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	10,700	10,003
エスバ川崎	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	9,904
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	14,400	14,085
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	8,000	8,147
博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県福岡市博多区下川端町 3番1号	不動産信託 受益権	25,742.69	13,400	13,137
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	8,420	8,480
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	1,582.48	5,330	5,401
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目 4番1号	不動産信託 受益権	85,350.25	32,400	32,113
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1他	不動産信託 受益権	43,415.03	10,800	10,235
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8他	不動産信託 受益権	21,581.65	1,750	1,673
イトーヨーカドー 上福岡東店	埼玉県上福岡市大原二丁目 1番30号	不動産信託 受益権	28,316.18	6,800	6,898
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	72,957.52	13,100	13,384
代官山8953ビル	東京都渋谷区恵比寿西一丁目 35番17号	不動産信託 受益権	574.46	1,260	1,280
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目 32番5号	不動産信託 受益権	1,477.62	2,780	2,803
イオン東浦 ショッピングセンター(注3)	愛知県知多郡東浦町大字緒川字 東栄町62番1他	不動産信託 受益権	100,457.69	6,860	6,900
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号他	不動産信託 受益権	109,616.72	12,900	13,720
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	9,250	9,337
エスキス表参道	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託 受益権	3,798.42	14,500	14,664
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	900	895
イトーヨーカドー 網島店	神奈川県横浜市港北区網島西 二丁目8	不動産信託 受益権	17,502.06	5,000	5,210
合 計			818,436.38	188,750	188,280

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評価額(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評価書による)を記載しております。

注3. あびこショッピングプラザ、イトーヨーカドー八柱店及びイオン東浦ショッピングセンター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ごと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4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）				第5期（平成16年3月1日～平成16年8月31日）			
	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点(注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率(注1)	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点(注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率(注1)
	件	%	百万円	%	件	%	百万円	%
仙台中山ショッピングセンター	2	100.0	439	6.3	2	100.0	465	5.4
エスバ川崎	1	100.0	351	5.1	1	100.0	351	4.0
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	418	6.0	1	100.0	418	4.8
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	274	4.0	1	100.0	274	3.2
博多リブレイン/イニミニモ(注3)	79	99.1	1,275	18.4	80	99.7	1,127	13.0
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	330	4.8	1	100.0	330	3.8
南青山8953ビル(注3)	3	100.0	169	2.4	3	100.0	169	2.0
ならファミリー(注3)	133	99.8	2,232	32.1	136	100.0	2,257	26.0
あびこショッピングプラザ(注3)	51	100.0	691	10.0	51	100.0	687	7.9
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	1.1	1	100.0	78	0.9
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	231	3.3	1	100.0	256	2.9
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	228	3.3	1	100.0	442	5.1
代官山8953ビル	1	100.0	17	0.2	1	100.0	39	0.5
原宿フェイス8953ビル(注3)	5	100.0	24	0.3	5	100.0	91	1.0
イオン東浦ショッピングセンター	1	100.0	97	1.4	1	100.0	375	4.3
イオン香椎浜ショッピングセンター	1	100.0	87	1.3	1	100.0	477	5.5
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	-	-	-	-	1	100.0	351	4.0
エスキス表参道(注3)	-	-	-	-	18	88.5	410	4.7
エスキス表参道アネックス	-	-	-	-	1	100.0	18	0.2
イトーヨーカドー綱島店	-	-	-	-	1	100.0	67	0.8
合計	283	99.9	6,947	100.0	308	99.9	8,692	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16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	27
	受取変動・支払固定	5,000	5,000	39
合 計		9,170	9,170	67

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 / イニミニマニモ	福岡県福岡市	エスカレーター安全装置設置工事	平成16年9月～平成16年10月	9	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	エスカレーター安全装置設置工事	平成16年9月～平成16年10月	8	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	屋上防水シート工事	平成16年9月	6	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	立体駐車場ひび割れ補修工事	平成16年9月	2	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	消火設備取替え工事	平成16年9月	2	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	駐車場管制装置修繕	平成16年9月	5	-	-

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245百万円であり、費用に区分された修繕費41百万円と併せ、合計286百万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 / イニミニマニモ	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成16年4月～平成16年8月	19
ならファミリー	奈良県奈良市	冷却塔整備工事	平成16年6月～平成16年8月	12
ならファミリー	奈良県奈良市	立体駐車場照明工事	平成16年6月	4
ならファミリー	奈良県奈良市	中央駐車場ブロック工事	平成16年3月～平成16年7月	5
ならファミリー	奈良県奈良市	中央駐車場舗装工事	平成16年3月～平成16年7月	8
ならファミリー	奈良県奈良市	中央駐車場植栽工事	平成16年3月～平成16年7月	8
ならファミリー	奈良県奈良市	中央駐車場フェンス工事	平成16年3月～平成16年7月	3
エスキス表参道	東京都渋谷区	防犯システム機器設置工事	平成16年3月	3
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	屋上防水工事	平成16年2月～平成16年6月	79
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	冷温水機整備工事	平成16年4月	6
その他	-	その他	-	98
合計	-	-	-	245

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	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 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）	（自平成15年9月1日 至平成16年2月29日）	（自平成16年3月1日 至平成16年8月31日）
前期末積立金残高	-	102	126	129	131
当期積立額	102	23	2	2	24
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	102	126	129	131	155

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 4 期 （自平成15年9月1日 至平成16年2月29日）	第 5 期 （自平成16年3月1日 至平成16年8月31日）
(a) 資産運用報酬	473,213	597,668
(b) 資産保管報酬	23,208	32,679
(c) 一般事務委託報酬	58,540	87,272
(d) 役員報酬	1,800	1,800
(e) その他費用	56,047	79,412
合 計	612,809	798,833

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4期は352,936千円、第5期は236,960千円あります。

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	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	%				
	株式会社東京三菱銀行		-	2,380	1.1				
	三菱信託銀行株式会社	平成16年6月24日	-	1,190	1.1	平成17年6月17日	期限一括	(注2)	担保付 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		-	1,190	1.1				
	小計			4,760					
長期借入金			百万円	百万円	%				
	株式会社東京三菱銀行		2,084	2,084	1.1				
	三菱信託銀行株式会社	平成14年3月13日	1,043	1,043	1.1	平成19年3月13日	期限一括	(注2)	担保付 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		1,043	1,043	1.1				
	株式会社東京三菱銀行		-	2,500	0.6				
	三菱信託銀行株式会社	平成16年3月31日	-	1,250	0.6	平成21年3月31日	期限一括	(注2)	担保付 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		-	1,250	0.6				
	株式会社東京三菱銀行		-	5,000	0.7				
	三菱信託銀行株式会社	平成16年3月31日	-	2,500	0.7	平成18年3月31日	期限一括	(注2)	担保付 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		-	2,500	0.7				
	日本生命保険相互会社	平成16年3月31日	-	5,000	1.3	平成21年3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		4,170	24,170					
	合 計		4,170	28,930					

注1．平均利率は期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。なお、金利スワップ取引についてはヘッジ対象の借入金の平均利率にその効果を勘案して記載しております。

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。

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
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	平成16年3月2日	9,260	-	-	-	-
エスキス表参道	平成16年3月2日	14,500	-	-	-	-
エスキス表参道アネックス	平成16年4月30日	860	-	-	-	-
イトーヨーカドー網島店	平成16年6月24日	5,000	-	-	-	-
合 計		29,620	-	-	-	-

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）を記載しております。

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
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	平成16年3月2日	9,260	9,260
エスキス表参道	平成16年3月2日	14,500	14,500
エスキス表参道アネックス	平成16年4月30日	860	875
イトーヨーカドー網島店	平成16年6月24日	5,000	5,000
合 計		29,620	29,635

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」に基づき行っております。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。

(2) その他

当投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより価額等の調査が必要とされたうち、(1)「不動産等」に記載されている取引以外の取引については、中央青山監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成16年3月1日から平成16年8月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引が1件であり、当該取引については中央青山監査法人から調査報告書を受領いたしました。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

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	%
不動産賃貸仲介手数料	18,747	株式会社ダイヤモンドシティ	6,680	35.6
プロパティ・マネジメント報酬	353,174	株式会社ダイヤモンドシティ	256,654	72.7

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おります。尚、当該支払額Bには、株式会社ダイヤモンドシティの子会社である株式会社ダイヤモンドファミリー宛支払額（不動産賃貸仲介手数料：5,415千円、プロパティ・マネジメント報酬：214,809千円）が含まれております。

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おります。

注3．上記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	2,569千円
株式会社ダイヤモンドファミリー	1,047千円

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下さい。

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

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16年 8 月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成16年 2 月29日現在)	
	金 額 (千円)		構 成 比 (%)		金 額 (千円)	
資産の部						
Ⅰ 流動資産						
現金及び預金		2,589,482			1,369,728	
信託現金及び信託預金		5,769,380			4,755,143	
営業未収入金		422,900			398,188	
未収消費税等		202,888			911,720	
その他の流動資産		218,324			245,328	
流動資産合計		9,202,977	4.6		7,680,109	4.5
Ⅱ 固定資産						
1．有形固定資産						
信託建物	76,865,627				67,814,478	
減価償却累計額	3,608,907	73,256,720			2,274,578	65,539,899
信託構築物	3,787,191				3,507,052	
減価償却累計額	270,567	3,516,623			167,223	3,339,829
信託機械及び装置	142,171				142,145	
減価償却累計額	9,559	132,612			5,730	136,414
信託工具器具備品	851,453				693,204	
減価償却累計額	96,499	754,953			48,007	645,196
信託土地		106,802,323				85,644,426
有形固定資産合計		184,463,234	91.9		155,305,766	91.4
2．無形固定資産						
信託借地権		3,691,999			3,595,259	
信託その他無形固定資産		124,919			123,383	
無形固定資産合計		3,816,919	1.9		3,718,643	2.2
3．投資その他の資産						
信託差入敷金保証金		2,818,832			2,834,977	
長期前払費用		53,293			41,025	
繰延ヘッジ損失		67,299			42,074	
その他の投資その他の資産		207,930			198,940	
投資その他の資産合計		3,147,355	1.6		3,117,017	1.8
固定資産合計		191,427,509	95.4		162,141,427	95.4
Ⅲ 繰延資産						
創業費		55,696			69,620	
繰延資産合計		55,696	0.0		69,620	0.1
資産合計		200,686,183	100.0		169,891,156	100.0

科 目	期 別		当 期 (平成16年 8 月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成16年 2 月29日現在)	
	金 額 (千円)		構成比 (%)		金 額 (千円)	
負債の部						
Ⅰ 流動負債						
営業未払金		400,682			461,242	
短期借入金		4,760,000			38,528,000	
未払金		135,909			13,749	
未払費用		415,865			517,115	
未払法人税等		605			1,022	
前受金		648,284			553,118	
預り金		745,837			710,288	
その他の流動負債		19,841			208,900	
流動負債合計		7,127,025	3.6		40,993,438	24.1
Ⅱ 固定負債						
長期借入金		24,170,000			4,170,000	
信託預り敷金保証金		49,960,841			48,183,934	
デリバティブ債務		67,299			42,074	
固定負債合計		74,198,140	36.9		52,396,008	30.9
負債合計		81,325,165	40.5		93,389,446	55.0
出資の部						
Ⅰ 出資総額						
出資総額		116,188,696	57.9		73,921,612	43.5
Ⅱ 剰余金						
当期末処分利益		3,172,321			2,580,097	
剰余金合計		3,172,321	1.6		2,580,097	1.5
出資合計		119,361,017	59.5		76,501,709	45.0
負債・出資合計		200,686,183	100.0		169,891,156	100.0

損 益 計 算 書

科 目	期 別		当 期	前 期（ご参考）		
	（ 自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日 ）			（ 自 平成15年 9 月 1 日 至 平成16年 2 月29日 ）		
	金 額（千円）		百分比（％）	金 額（千円）		百分比（％）
経常損益の部						
Ⅰ 営業損益の部						
1．営業収益						
賃貸事業収入	8,692,003	8,692,003	100.0	6,947,818	6,947,818	100.0
2．営業費用						
賃貸事業費用	4,422,160			3,464,621		
資産運用報酬	597,668			473,213		
役員報酬	1,800			1,800		
資産保管委託報酬	32,679			23,208		
一般事務委託報酬	87,272			58,540		
その他費用	79,412	5,220,994	60.1	56,047	4,077,431	58.7
営業利益		3,471,009	39.9		2,870,387	41.3
Ⅱ 営業外損益の部						
1．営業外収益						
受取利息	48			30		
固定資産税当還付金	10,837			-		
その他営業外収益	9,057	19,944	0.2	14,945	14,975	0.2
2．営業外費用						
支払利息	142,178			106,397		
融資関連費用	46,616			-		
新投資口発行費	98,912			158,444		
創業費償却	13,924			13,924		
その他営業外費用	13,918	315,549	3.6	25,553	304,318	4.4
経常利益		3,175,403	36.5		2,581,044	37.1
税引前当期純利益		3,175,403	36.5		2,581,044	37.1
法人税その他の税の額		3,130	0.0		1,022	0.0
法人税等調整額		21			21	
当期純利益		3,172,252	36.5		2,580,043	37.1
前期繰越利益		69			54	
当期末処分利益		3,172,321			2,580,097	

重要な会計方針

期 別 項 目	当 期 (自 平成16年 3 月 1 日) (至 平成16年 8 月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成15年 9 月 1 日) (至 平成16年 2 月29日)
1 . 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2～39年 信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 5～17年 信託工具器具備品 2～39年 ②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 3～39年 信託構築物 10～60年 信託機械及び装置 5～17年 信託工具器具備品 2～39年 ②信託その他無形固定資産 同 左 ③長期前払費用 同 左
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415,410千円であります。	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31,017千円であります。
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。	同 左
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)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	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

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	(自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日)	(自 平成15年 9 月 1 日 至 平成16年 2 月29日)
	(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16年3月2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16年3月2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、1,611,886千円であり、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、1,611,886千円少なく計上され、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。 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。	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 同 左

項 目	期 別	前 期（ご参考）
	当 期 （自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日）	（自 平成15年 9 月 1 日 至 平成16年 2 月29日）
	（損益計算書） 前期まで営業外費用の「その他営業外費用」に含めて表示しておりました「融資関連費用」は、重要性が増したため区分掲記しました。 なお、前期における「融資関連費用」の金額は19,253千円であります。	

当 期 (平成16年 8月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成16年 2月29日現在)
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。	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)	(単位：千円)
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
2,248,319	2,194,974
信託建物	信託建物
55,424,872	54,498,475
信託構築物	信託構築物
2,770,864	3,291,915
信託機械及び装置	信託機械及び装置
132,612	136,414
信託工具器具備品	信託工具器具備品
502,192	419,495
信託土地	信託土地
73,976,564	73,991,418
合 計	合 計
135,055,427	134,532,693
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
(単位：千円)	(単位：千円)
短期借入金	短期借入金
4,760,000	38,528,000
長期借入金	長期借入金
19,170,000	4,170,000
信託預り敷金保証金	信託預り敷金保証金
41,738,818	41,803,318
合 計	合 計
65,668,818	84,501,318

当 期 (平成16年 8 月31日現在)	前 期(ご参考) (平成16年 2 月29日現在)
2. 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・ライン契約の総額 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及びコミットメント・ライン契約 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・ライン契約の総額 3,800,000千円 借入実行残高 - 千円 差引額 3,800,000千円
3. 発行済投資口数 219,502口	3. 発行済投資口数 152,502口
4. 投資口1口当たりの純資産額 543,781円	4. 投資口1口当たりの純資産額 501,643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16年 3 月1日 至平成16年 8 月31日)	前 期(ご参考) (自平成15年 9 月1日 至平成16年 2 月29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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料及び駐車場使用料収入 7,873,648	賃料及び駐車場使用料収入 6,152,742
受取水道光熱費 519,297	受取水道光熱費 462,348
その他賃料収入 299,057	その他賃料収入 332,728
不動産賃貸事業収益合計 8,692,003	不動産賃貸事業収益合計 6,947,818
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
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 353,174	プロパティ・マネジメント報酬 331,780
建物管理委託費 389,895	建物管理委託費 341,507
水道光熱費 716,356	水道光熱費 636,298
公租公課 612,206	公租公課 183,323
修繕費 41,822	修繕費 86,087
保険料 35,219	保険料 29,253
信託報酬 66,569	信託報酬 54,784
支払賃料 301,582	支払賃料 223,634
その他賃貸事業費用 385,322	その他賃貸事業費用 451,825
減価償却費 1,497,317	減価償却費 1,081,214
固定資産除却損 22,693	固定資産除却損 44,910
不動産賃貸事業費用合計 4,422,160	不動産賃貸事業費用合計 3,464,621
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	C. 不動産賃貸事業損益(A - B)
4,269,843	3,483,197

(リース取引関係)

当 期 (自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)				前 期 (ご参考) (自平成15年9月1日 至平成16年2月29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				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)				(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		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	176,634	147,257	29,377	信託工具器具備品	165,003	134,244	30,758
合 計	176,634	147,257	29,377	合 計	165,003	134,244	30,758
(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。				(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				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			15,318千円	1年内			18,858千円
1年超			14,058千円	1年超			11,899千円
合計			29,377千円	合計			30,758千円
(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。				(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				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			13,013千円	支払リース料			19,588千円
減価償却費相当額			13,013千円	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				(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。				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16年3月1日 至平成16年8月31日)		前 期 (ご参考) (自平成15年9月1日 至平成16年2月29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	-	未払事業税損金不算入額	21
繰延税金資産合計	-	繰延税金資産合計	21
(繰延税金資産の純額)	-	(繰延税金資産の純額)	21
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	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.30	支払分配金の損金算入額	39.36
その他	0.00	その他	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03

(重要な後発事象)

当 期 (自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)	前 期(ご参考) (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)
該当事項はありません。	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成16年2月17日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成16年3月1日に払込が完了いたしました。これにより、平成16年3月2日付で出資総額は116,188,696,160円、発行済投資口の総数は219,502口となっております。</p> <p>【公募による新投資証券の発行】</p> <p><日本国内及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに定める適格機関投資家への私募のみとする)における募集></p> <p>発行新投資口数: 67,000口(国内44,300口、海外22,700口)</p> <p>発行価格(募集価格): 1口当たり654,910円</p> <p>発行価格の総額: 43,878,970,000円</p> <p>発行価額(引受価額): 1口当たり630,852円</p> <p>発行価額の総額: 42,267,084,000円</p> <p>払込期日: 平成16年3月1日</p> <p>投資証券交付日: 平成16年3月2日</p> <p>分配金起算日: 平成16年3月1日</p>

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

(単位: 円)

期 別 項 目	当 期 (自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)	前 期(ご参考) (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)
I 当期末処分利益	3,172,321,091	2,580,097,839
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,172,242,904 (14,452)	2,580,028,836 (16,918)
III 次期繰越利益	78,187	69,003
分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である3,172,242,904円を利益分配金として分配しております。	当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である2,580,028,836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16年10月14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



代表社員 公認会計士
関与社員

トイ秀市太郎 

代表社員 公認会計士
関与社員

清水 毅 

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16年3月1日から平成16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16年3月 1 日) (至 平成16年8月31日)	(自 平成15年9月 1 日) (至 平成16年2月29日)
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	3,175,403	2,581,044	
減価償却費	1,497,342	1,081,214	
長期前払費用償却額	1,185	5,342	
創業費償却額	13,924	13,924	
固定資産除却損	22,693	44,910	
受取利息	48	30	
支払利息	142,178	106,397	
営業未収入金の増加・減少額	24,712	88,317	
未収消費税等の増加・減少額	708,832	674,511	
営業未払金の増加・減少額	60,560	24,382	
未払金の増加・減少額	122,159	319,086	
未払費用の増加・減少額	82,381	237,160	
前受金の増加・減少額	95,165	185,356	
長期前払費用の支払額	13,454	16,755	
預り金の増加・減少額	35,548	125,122	
その他	165,312	101,713	
小 計	5,467,963	4,506,645	
利息の受取額	48	30	
利息の支払額	161,046	51,168	
法人税等の支払額	2,525	605	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,304,440	4,454,901	
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出	30,672,711	45,060,306	
信託無形固定資産の取得による支出	104,068	1,157,157	
信託差入敷金保証金の収入	16,145	7,616	
その他の投資その他の資産の取得による支出	8,990	12,038	
信託預り敷金保証金の収入	1,776,906	4,480,243	
投資活動によるキャッシュ・フロー	28,992,717	41,741,642	
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	4,760,000	38,528,000	
短期借入金の返済による支出	38,528,000	-	
長期借入金の借入による収入	20,000,000	-	
分配金の支払額	2,576,814	2,294,641	
投資口の発行による収入	42,267,084	-	
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,922,269	36,233,358	
現金及び現金同等物の増加・減少額	2,233,991	1,053,383	
現金及び現金同等物の期首残高	6,124,871	7,178,254	
現金及び現金同等物の期末残高	8,358,862	6,124,871	

(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)

項 目	期 別 当 期 (自平成16年3月1日) (至平成16年8月31日)	前 期 (自平成15年9月1日) (至平成16年2月29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16年3月1日) (至平成16年8月31日)	前 期 (自平成15年9月1日) (至平成16年2月29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16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16年2月29日現在)
現金及び預金 2,589,482	現金及び預金 1,369,728
信託現金及び信託預金 5,769,380	信託現金及び信託預金 4,755,143
現金及び現金同等物 8,358,862	現金及び現金同等物 6,124,871

投 資 主 イ ン フ ォ メ - 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ご郵送頂くか、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

第5期決算発表後の4月以降、国内の機関投資家へのIR個別訪問やカンファレンスコール等を通じた国外の機関投資家に対するミーティングを計52社実施致しました。また、販売証券会社の販売員に対する説明会、個人投資家向けセミナーを行い幅広いIR活動を行いました。平成14年3月の上場以降、国内外の機関投資家を中心に、当投資法人では積極的なIR活動を展開しております。今後も引き続き投資家層の拡大を目指し精力的なIR活動を行う予定です。

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 15日	第4期決算短信公表
平成16年 4月 16日	第4期決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成16年 10月 14日	第5期決算短信公表
平成16年 10月 15日	第5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 確 定 基 準 日	毎年2月末日、8月末日 (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 事 務 受 託 者	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部
同 連 絡 先 (郵便物送付・電話照会)	〒171 8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-707-696(フリーダイヤル)
同 取 次 所	三菱信託銀行株式会社 国内各支店

