

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7期

自 平成17年3月1日 至 平成 17年8月31日

ご挨拶	2
・投資法人の概要	3
・資産運用報告書	15
・貸借対照表	29
・損益計算書	31
・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
・投資主へのフォーメーション	42

東京都千代田区紀尾井町4番3号泉館紀尾井町ビルディング
<http://www.jrf-reit.com/>

Japan Retail Fund Investment Corporation

8953

日本リテールファンド投資法人の概要

日本リテールファンド投資法人は、商業施設を中心とする不動産等に投資をする会社型投資信託として、「都心型商業店舗ビル」「郊外型ショッピングセンター」「ロードサイド型店舗」等の多岐にわたるタイプの商業施設より適切な物件を選定・投資し、運営・管理を実施していきます。

物件の選定・投資、運営・管理は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 に委託します。

■ 決算ハイライト

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	投資口1口当たり 分配金
第3期 平成15年8月期	5,920百万円	2,572百万円	2,303百万円	2,302百万円	15,095円
第4期 平成16年2月期	6,947百万円	2,870百万円	2,581百万円	2,580百万円	16,918円
第5期 平成16年8月期	8,692百万円	3,471百万円	3,175百万円	3,172百万円	14,452円
第6期 平成17年2月期	9,513百万円	3,827百万円	3,385百万円	3,384百万円	15,419円
第7期 平成17年8月期	12,225百万円	4,973百万円	4,397百万円	4,396百万円	15,730円

ご挨拶

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七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。

第七期の経済環境を要約しますと、中国を始めとするアジア諸国の景気は減速しつつも拡大を続け、米国では原油高騰による航空会社破綻やハリケーン被害で市場が混乱する一方、住宅価格の上昇に支えられた消費拡大が続きました。国内では、設備投資の回復が顕著になりデフレ脱却の兆候が見え始めたため、日銀の量的緩和解除のタイミングが取り沙汰され始めると共に株価を押し上げる要因となりました。また、地価上昇傾向が東京都心部全体に拡大し、大阪・名古屋など主要都市中心部で地価の上昇地点が増加しました。

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概ね100%の稼働率を維持することができました。また、グロース型物件につきましても、特に6月以降、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どで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、ジャスコシティ高槻、ジャスコ那覇店、チアーズ銀座など計8物件(匿名組合出資分を除く)を612億90百万円で購入しました。これら新規物件の貢献もあって、当期純利益は前期を29.9%上回る43億96百万円を計上することができました。この当期純利益を全額分配させて頂きまますので、分配金につきましては9月5日時点の従来予想(15,101円)を4.2%上回る15,730円とさせて頂きまます。

資金調達に関しましては、本年8月下旬に投資法人としては初の総額1,000億円の投資口発行登録を行うと共に、9月初旬に発行登録枠から約200億円を追加発行しました。大手機関投資家に絞った発行でしたが、内外機関投資家の皆さまからの強い需要に支えられて、発行決議から条件決定まで僅か一日というわが国資本市場でも初めての画期的なエクイティ調達を成功させました。引き続き発行登録された投資口と投資法人債という調達手段を機動的に活用しながら、調達コストの削減と金利変動リスクの低減を図っていく所存です。

来る第八期につきましては、一口当たり予想分配金15,401円として既に公表しております。

第八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。投資主の皆さまには、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。



日本リートールファンド投資法人
執行役員

廣本 裕一

新規物件
CLOSE
UP



ジャスコ那覇店

< 那覇金城8953ビル >

沖縄初の物件は、那覇市街地の
クオリティの高い住宅地にある
大型ショッピングセンター
「ジャスコ那覇店」

ジャスコ那覇店は、平成5年11月に開業したジャスコを核テナントとした7階建の商業施設で、当投資法人初の沖縄の物件です。当物件は、那覇市南西部に位置し、那覇空港と市内を結ぶ「ゆいレール（沖縄都市モノレール）」小禄（おろく）駅の駅前に立地しています。建物2階は、連絡デッキによって駅から直接アクセスができ、また建物前面に国道330号線（那覇内環状線）、建物北側に国道331号線が通っており交通アクセスも良好です。施設内は3階までが店舗使用、4階以上は駐車場として利用しています。店舗はジャスコと約80の専門店が構成されており、施設全体で約1,800台の車両を収容することができます。

所在地：沖縄県那覇市字金城5丁目10番2号
地積：18,617.06㎡の内、
4,409.04㎡（借地権）
14,208.02㎡（所有権）
延床面積：72,997.08㎡
階数：7階建
建築時期：平成5年10月23日
主なテナント：ジャスコ



那覇の大切な生活拠点「ジャスコ那覇店」

8953 NAHA KANAGUSUKU BUILDING

7 km圏内に43万人の人口があり、車の運転時間距離でも20分圏内に22万人。周辺各世帯の車保有率は1.24～1.48台と高く、車で来店者が多いジャスコ那覇店。その店舗が所在する那覇市は、日本の中核地方都市周辺と比較しても、見劣りしない人口規模を持っています。人口増加率も平成16年10月現在の調査で都道府県別全国1位となっており、ビジネスのハブ拠点としても年々注目が高まるなど、市内にはオフィスや人が数多く集まってきています。

建物のメインエントランスには、沖縄の象徴でもあるシーサーが控え、周りのきれいな街並と並木道が印象的なたたずまいを構成。施設は生活に欠かせない日用品から、暮らしを楽しむための各種アイテムまで、ワンストップですべてが購入できる品揃えを誇り、那覇の大切な生活拠点になっています。



>>ジャスコと約80の専門店街

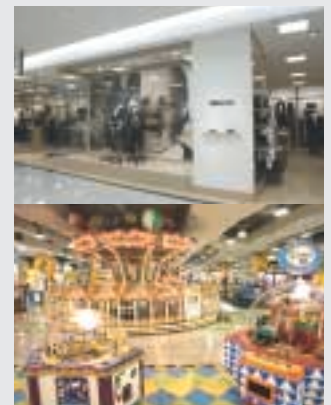
1 Fは、生鮮食料品や化粧品をはじめ、ニューファミリー層に人気のファッション&雑貨ブランド、コーヒーショップやフードコートが充実しています。また2 Fは、メンズカジュアル、レディースカジュアル、紳士・婦人靴、子供服など、さまざまなファッション店舗が揃っています。さらに3 Fでは、キッチン用品や家電製品、サニタリー用品等のほか、ブックストア、レストラン、お子さまに大人気の室内遊園地も用意されています。

>>バラエティ豊かに飲食店が集結

コーヒーショップ、ベーカリー、スイーツをはじめ、沖縄そば、パスタ、焼肉まで、ショッピングの間にちょっと一息できるカフェや、しっかりお食事できるお店など、フードコートとレストランが充実しています。

>>サービス

施設内には、キャッシュディスペンサー（郵便貯金・琉球銀行・沖縄銀行・信用金庫・J Aバンク・労働金庫）や、コインロッカーなども完備されています。



エリア ガイド

交通網の発展と施設などの充実によって、
生活の場としての発展著しい、那覇市街地。

沖縄の玄関口・那覇空港

沖縄の空の玄関口・那覇空港、そして、ゆいレール（沖縄都市モノレール）の出発駅になる那覇空港駅。どちらも観光客や出張ビジネスマンなどに頻繁に利用される、沖縄を代表する交通機関です。特にゆいレールで那覇空港ターミナルビルに行き、飛行機を観ながら食事やショッピングを楽しむといったスタイルが、新しいトレンドとして注目されています。

ゆいレールの開通によってにぎわう小禄

小禄のある那覇市南西部は、那覇市中心部から約2.5km程度の距離。キタムラ、モスバーガー、TSUTAYA、はるやま等の店も点在し、ロードサイドは充実しています。駅の東側には市営住宅、西側にジャスコ那覇店。飲食店も充実し、学校、福祉施設、ビジネスホテルなどがあります。街では、若鷹太鼓、鏡水鏡鼓会、かなぐすく太鼓会など、地域に根ざした「エイサー（沖縄の伝統的な盆踊り）」の活動も盛んです。



ゆいレール（沖縄都市モノレール）

スポーツ、散歩、イベント会場として愛されている奥武山公園

小禄駅から歩いてほどなく現れるのが、奥武山公園。広い園内には、第2種公認競技に認定される陸上競技場をはじめ、公園のシンボリックな建築デザインの武道館、50mプールやテニスコート、野球場、弓道場、多目的広場など、市民のスポーツ公園として利用されています。そのほか「産業まつり」や「那覇まつり」などのイベントのメイン会場としても活用され、那覇市民にとって馴染みの深い施設です。

日本最南端の駅「赤嶺駅」

ゆいレールに乗って小禄駅の一駅隣へ進むと、そこは赤嶺駅。東経127度39分38秒、北緯26度11分36秒、日本最南端にある駅として有名です。両側に大きく広がるのは、自衛隊基地。糸満市・豊見城市など、本島南部への入口になっています。



小禄駅前の住宅街



ゆいレール「小禄駅」



奥武山公園「武道館」



日本最南端の駅の石碑

街の履歴書

琉球、アジア、アメリカ、日本、独自の文化を咲かせる沖縄

アジアを舞台に栄えた琉球王国

その昔、琉球と呼ばれた王国、沖縄。この国を一つにまとめたのが、尚巴志（しょうはし）という人物です。琉球王国は、首里城を中心として栄え、中国や日本をはじめ、アジアの国々と盛んに交易を行いました。その頃の玄関口である那覇の港は、いつも海外から運ばれた物や外国人で溢れかえっていたと言われていました。この当時、琉球は「レキオ」という名前で呼ばれ、国の様子は、ポルトガルの資料にも記録されています。1609年、琉球は薩摩藩に侵入され、その後日本文化の影響も受けながら、独特の文化を育てていきました。そして明治時代に入って、450年間続いた琉球王国はなくなり、琉球は沖縄県になりました。



日本の常夏リゾート・沖縄

沖縄は1年中、気温が高く、真冬でも摂氏10度より下がることは滅多にありません。年平均気温は22.6度。最高気温が30度を越える日が、年に70日以上もあります。また那覇市では、平均気温が20度を越える月が、8か月も続きます。そんな沖縄ではマリンレジャー&スポーツがたいへん盛んです。サーフィン、ダイビング、シーカヤック、フィッシング、ホエールウォッチング。沖縄本島、石垣島、宮古島など、日本が誇るリゾートアイランド・沖縄の美しい海ならではの遊びが楽しめます。

国際的な食の都

長寿の島としても有名な沖縄。それを支えるのが、沖縄ならではの食文化です。琉球時代から、中国や東南アジア、朝鮮、日本と交易していた沖縄は、食生活の面でもそれらの国々からさまざまな影響を受けました。特に影響の強かったのが中国で、ブタ肉中心の料理が発達したのはそのためです。そんな沖縄に伝わる琉球料理は、王族が食べていた宮廷料理と、一般の庶民料理に分けられます。現在の沖縄はそこにアメリカ食文化の影響も加わり、沖縄そば、チャンプルー料理、ボリュームたっぷりのステーキやタコスなど、味覚は国際感覚豊かに広がっています。



アメリカにいちばん近い街

日本で最もアメリカに近い場所、そんな一面も持っているのが沖縄。なかでも沖縄市（旧・コザ市）は、米軍基地の門前町として栄えてきた、沖縄で一番国際的と言われる街です。たとえばコザ育ちにとっても母の味は「ポーク、シチュー、キャンベルスープ」。そのくらい、アメリカン・カルチャーにどっぷり浸かった街と言えます。そんなコザは、アメリカン・カジュアルやヒップホップ・ファッションなど、カジュアル・ファッションの先進地でもあり、コザ・ゲート通りにはおしゃれなお店がズラリと並んでいます。

第7期取得物件（取得日:平成17年6月10日）



ジャスコシティ八事

JUSCO City Yagoto

所在地：愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂2番1号

地積：敷地全体12,454.37m²の内4,237.52m²

延床面積：【全体面積】56,054.11m²
（附属建物5棟並びにサイクルショップ
建物の床面積を含む）

【共有部分】55,978.15m²のうち33.45%

【所有部分】75.96m²

階数：地下1階付10階建

建築時期：平成5年9月17日他

主なテナント：ジャスコ

第7期取得物件（取得日:平成17年8月11日）



チアーズ銀座

Cheers Ginza

所在地：東京都中央区銀座五丁目9番5号

地積：318.01m²（公衆用道路66m²を含む）

階数：地下1階付9階建

建築時期：平成17年2月22日

主なテナント：銀座正泰苑、Chanko Dining若

今後の取得予定物件

開発型物件の取得



(仮称)浦和PARCO

取得の目的

稀少性の高い優良物件(開発型物件)に対する取得ソースの拡大
首都圏物件及びインカム型資産の充実

リスクの低減手法

停止条件付売買契約
20年間の定期建物賃貸借契約

所在地：埼玉県さいたま市浦和区東高砂町

延床面積：全体108,173.72㎡のうち取得予定資産56,306.80㎡

階数：地下4階付10階建のうち信託財産である不動産部分は地下1階から
地上7階部分(一部地下2階部分を含む)

建築時期：平成19年9月(竣工予定)

主なテナント：パルコ(契約期間:開業後20年間)



ロックスティ大垣

取得の目的

J-REIT初の定期借地権を信託する受益権を取得し取得方法の多様化を図る
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部物件及びインカム型資産の充実

リスクの低減手法

停止条件付売買契約

所在地：岐阜県大垣市三塚町宇中島233-1 他

地積：63,205.58㎡

取得予定日：平成18年7月

【モール棟(EAST棟)】

延床面積：47,704.72㎡

建築時期：平成17年7月

階数：2階建

主なテナント：マックスバリュ

【別棟(WEST棟)】

延床面積：14,530.99㎡

建築時期：平成17年7月

階数：2階建

主なテナント：スポーツオーソリティ

開発型物件の優先買取交渉権の取得



(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター

取得の目的

稀少性の高い優良物件に対する取得ソースの拡大
都市型立地のインカム型資産の充実

リスクの低減手法

匿名組合活用によるリスクの限定(最大投資コミット額16億円)
ダイヤモンドシティとの停止条件付定期建物賃貸借契約

所在地：大阪府大阪市鶴見区四丁目13-1 他

延床面積：約150,000㎡

階数：店舗:地下1階付5階建 立体駐車場:地下1階付9階建

工事着工日：平成17年12月(予定)

工事竣工日：平成18年12月(予定)

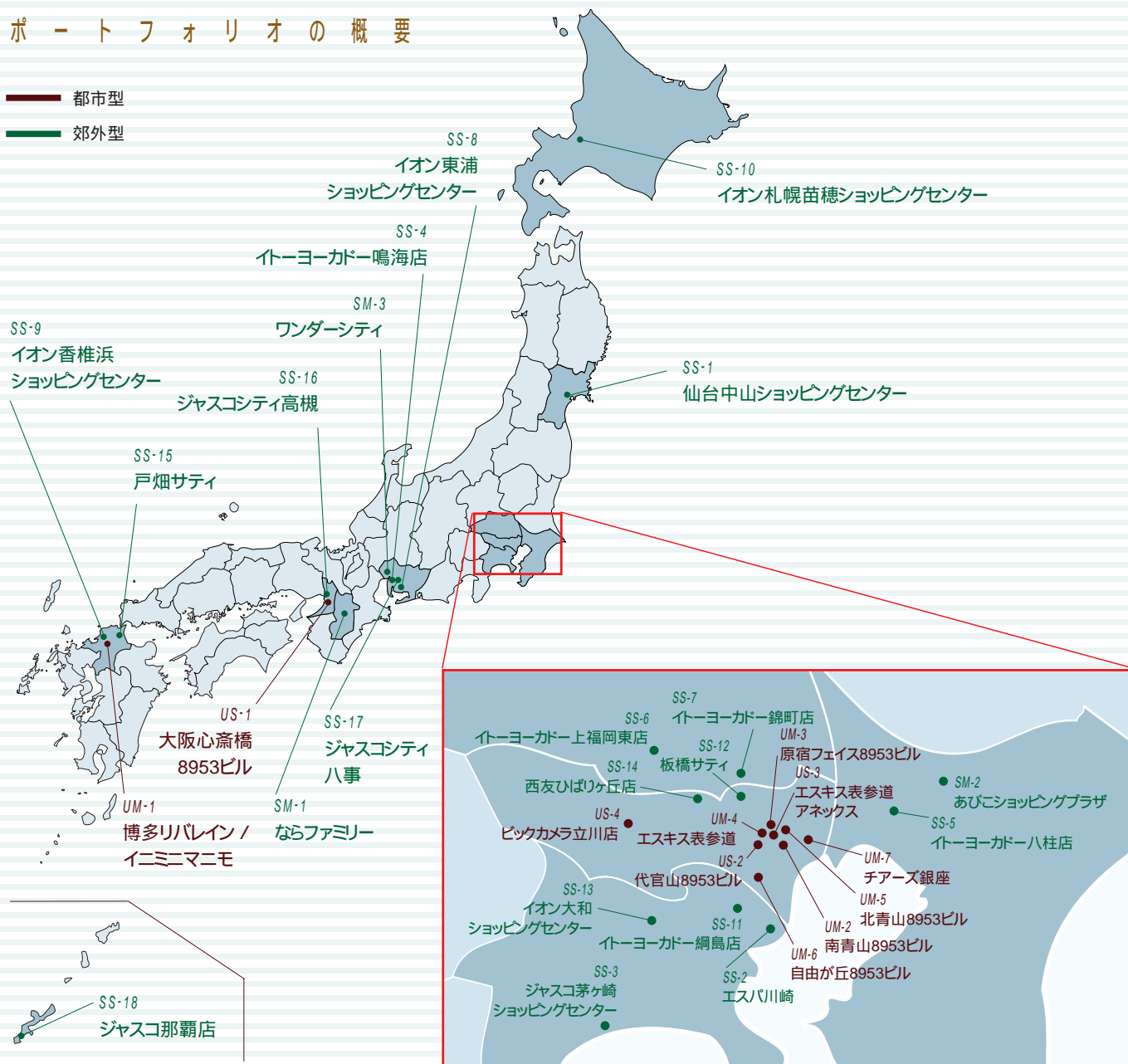
主なテナント：ダイヤモンドシティ

(契約期間:開業後15年間)

ポートフォリオの概要

都市型

郊外型



(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

博多リバーイン/イニミニモ



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



UM-5

北青山8953ビル



UM-6

自由が丘8953ビル



UM-7

チアーズ銀座



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



SM-3

ワンダーシティ



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



US-4

ビックカメラ立川店



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

エスノ川崎



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



SS-12

板橋サティ



SS-13

イオン大和ショッピングセンター



SS-14

西友ひばりヶ丘店



SS-15

戸畑サティ



SS-16

ジャスコシティ高槻



SS-17

ジャスコシティ八事



SS-18

ジャスコ那覇店



株式会社イトーヨーカ堂は、株式会社セブン・イレブン・ジャパン、株式会社デニーズジャパンと平成17年9月1日株式移転の方式により、3社の持株会社である株式会社セブン&アイ・ホールディングスを設立いたしました。なお、イトーヨーカドー各店舗の名称は変更されておきませんが、看板写真については、セブン&アイ・ホールディングスのロゴマークに順次変更しております。

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	取得価格 (百万円)	テナント 数	総賃貸可能面積 (㎡)
都市型複合商業施設	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	12,618	76	25,742.72
	UM-2	南青山8953ビル	東京都港区	平成15年3月	5,350	3	1,540.98
	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	16,100	12	3,782.55
	UM-5	北青山8953ビル	東京都港区	平成17年2月	989	2	492.69
	UM-6	自由が丘8953ビル	東京都目黒区	平成17年3月	2,700	10	1,814.10
	UM-7	チアーズ銀座	東京都中央区	平成17年8月	4,200	9	1,686.58
	計				44,728	117	36,537.24
郊外型複合商業施設	SM-1	ならファミリー	奈良県奈良市	平成15年3月	31,241	131	85,341.84
	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	45	43,390.73
	SM-3	ワンダーシティ	愛知県名古屋市	平成17年3月	15,900	28	72,399.16
	計				57,341	204	201,131.73
都市型単一商業施設	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	2	540.78
	US-4	ビックカメラ立川店	東京都立川市	平成16年9月	11,920	2	20,983.43
	計				28,315	6	35,765.63
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	宮城県仙台市	平成14年3月	10,200	2	46,248.96
	SS-2	エスパ川崎	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	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	73,438.52
	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	イトーヨーカドー網島店	神奈川県横浜市	平成16年6月	5,000	1	16,549.50
	SS-12	板橋サティ	東京都板橋区	平成16年12月	12,400	1	72,253.88
	SS-13	イオン大和ショッピングセンター	神奈川県大和市	平成17年2月	16,823	1	85,226.68
	SS-14	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	平成17年3月	6,100	1	19,070.88
	SS-15	戸畑サティ	福岡県北九州市	平成17年3月	6,290	1	93,258.23
	SS-16	ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市	平成17年3月	11,700	1	77,267.23
	SS-17	ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市	平成17年6月	3,700	2	63,778.44
	SS-18	ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市	平成17年6月	10,700	1	79,090.48
	計				160,833	20	1,131,761.95
ポートフォリオ合計					291,217	347	1,405,196.55

(注1)テナント数及び総賃貸可能面積は平成17年8月31日現在。

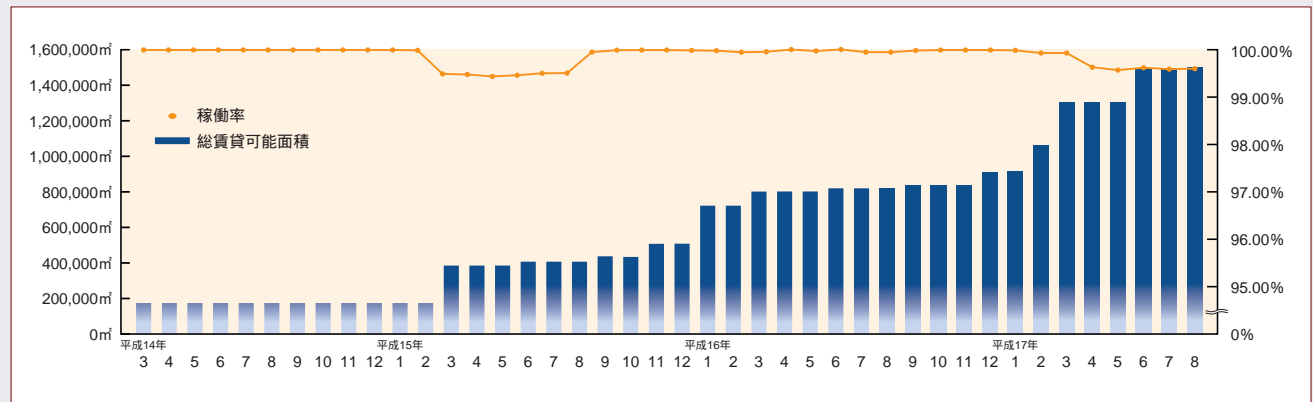
(注2)匿名組合出資持分を除く。

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
イオン株式会社	342,827.87	24.50%	3,832	16.78%
株式会社イトーヨーカ堂	284,328.05	20.32%	3,782	16.56%
イオンモール株式会社	185,684.37	13.27%	1,819	7.97%
イオン九州株式会社	109,616.72	7.83%	955	4.18%
株式会社マイカル九州	93,258.23	6.66%	630	2.76%
上位5テナント合計	1,015,715.24	72.58%	11,018	48.25%
テナント全体合計	1,399,580.05	100.00%	22,843	100.00%

(注)平成17年8月31日現在。

稼働率の推移

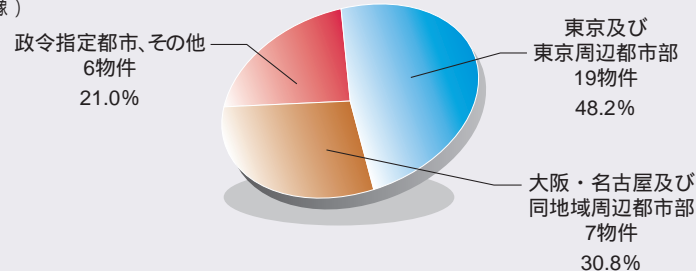


(注)各月末における当投資法人がその時点で保有していた物件の総賃貸可能面積の合計及び稼働率の推移です。

パフォーマンスレビュー

地域別ポートフォリオ

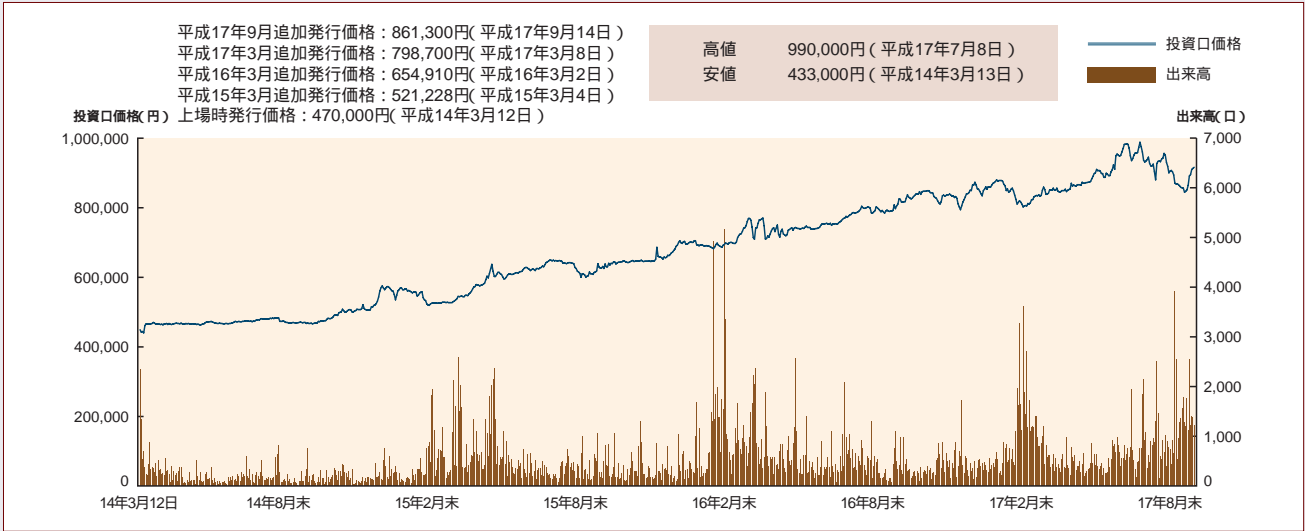
(鑑定評価額に基づく取得済み32物件を対象)



投資口の状況

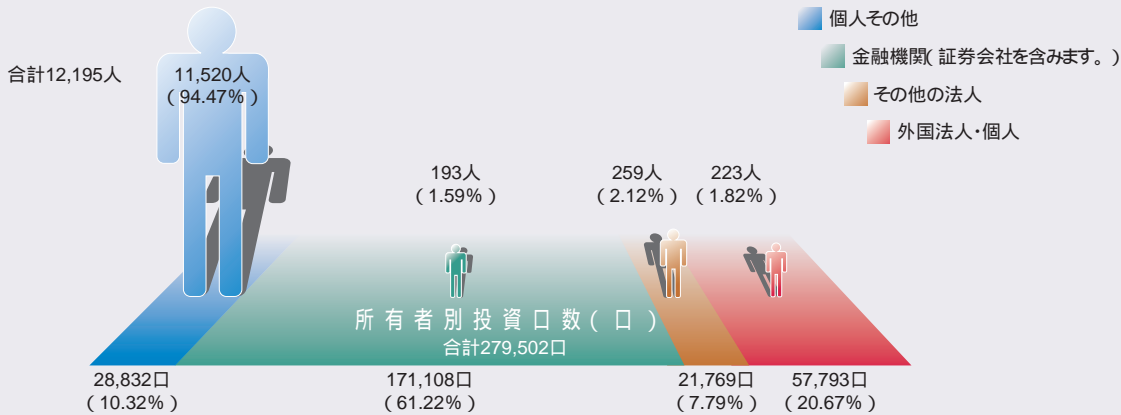
日本リテールファンド投資法人：投資口価格の動き 平成17年9月30日終値現在

平成14年3月12日(上場日)から平成17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とおりです。



(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 平成17年8月31日現在



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

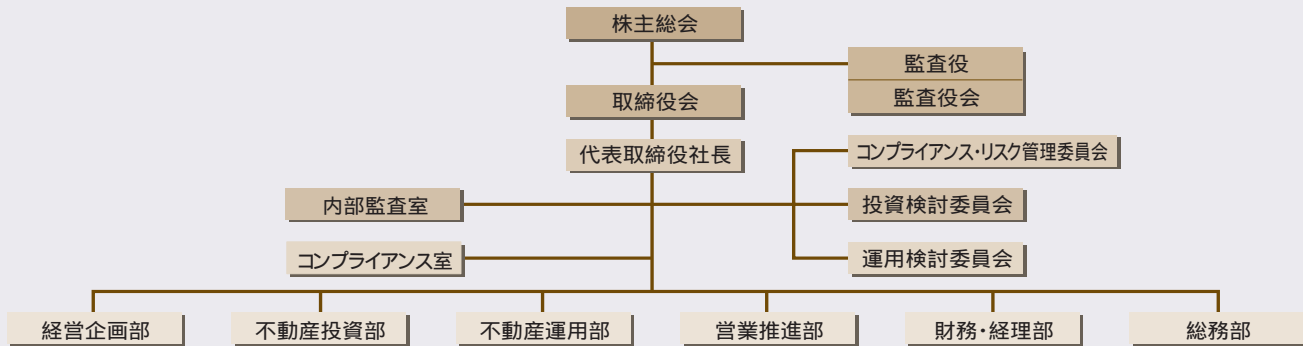
平成13年 1月 27日 宅地建物取引業者免許取得(免許証番号東京都知事(1)第79372号)

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

平成17年 5月 17日 信託受益権販売業登録(登録番号関東財務局長(売信)第131号)

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 決算年月			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	第 6 期 平成17年 2 月期	第 7 期 平成17年 8 月期
営業収益	百万円		5,920	6,947	8,692	9,513	12,225
（うち賃貸事業収益）	百万円		(5,920)	(6,947)	(8,692)	(9,513)	(12,225)
営業費用	百万円		3,347	4,077	5,220	5,686	7,252
（うち賃貸事業費用）	百万円		(2,885)	(3,464)	(4,422)	(4,808)	(6,080)
営業利益	百万円		2,572	2,870	3,471	3,827	4,973
経常利益	百万円		2,303	2,581	3,175	3,385	4,397
当期純利益	(a) 百万円		2,302	2,580	3,172	3,384	4,396
純資産額	(b) 百万円		76,223	76,501	119,361	119,573	166,844
（対前期比）	%		(+212.1)	(+0.4)	(+56.0)	(+0.2)	(+39.5)
総資産額	(c) 百万円		126,377	169,891	200,686	244,706	312,349
（対前期比）	%		(+180.8)	(+34.4)	(+18.1)	(+21.9)	(+27.6)
出資総額	百万円		73,921	73,921	116,188	116,188	162,448
（対前期比）	%		(+212.4)	(0.0)	(+57.2)	(0.0)	(+39.8)
発行済投資口数	(d) 口		152,502	152,502	219,502	219,502	279,502
1 口当たり純資産額	(b) / (d) 円		499,820	501,643	543,781	544,748	596,935
分配総額	(e) 百万円		2,302	2,580	3,172	3,384	4,396
1 口当たり分配金額	(e) / (d) 円		15,095	16,918	14,452	15,419	15,730
（うち 1 口当たり利益分配金）	円		(15,095)	(16,918)	(14,452)	(15,419)	(15,730)
（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 %		2.7 (5.3)	1.7 (3.5)	1.7 (3.4)	1.5 (3.1)	1.6 (3.1)
自己資本利益率	注 3 %		4.6 (9.1)	3.4 (6.8)	3.2 (6.4)	2.8 (5.7)	3.1 (6.1)
自己資本比率	(b) / (c) %		60.3	45.0	59.5	48.9	53.4
（対前期比増減）			(+6.0)	(15.3)	(+14.5)	(10.6)	(+4.5)
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		3,878	4,564	5,767	6,388	8,451
ネット・プロフィット・マージン	注 3 %		38.9	37.1	36.5	35.6	36.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注 3 倍		116.6	35.5	33.9	25.7	19.6
1 口当たりFFO(Funds from Operation)	注 3 円		20,629	24,007	21,273	23,083	23,979
FFO (Funds from Operation) 倍率	注 3 倍		15.0	14.2	18.7	17.5	19.0
固定資産税等調整後 1 口当たり分配可能額	注 4 円		12,660	14,112	13,521	14,276	14,855
固定資産税等調整後 1 口当たり FFO	注 4 円		18,194	21,201	20,342	21,940	23,105

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 3 期は会計計算期間を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、第 6 期は会計計算期間181日、第 7 期は会計計算期間184日に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) 及び「1 口当たり FFO」(概算) を表しております。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、翌平成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6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件、第6期中に4物件を取得、その後新規8物件を追加取得（匿名組合出資分は除く）し、第7期末（平成17年8月31日）時点で、合計32物件を運用しております。

(2) 運用実績

当投資法人は、主として好立地の都心型商業店舗ビルや質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の全国に点在する多岐にわたるタイプの商業施設を投資対象としております。また、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる「インカム型資産」、テナントの入替えや稼働率の引上げにより物件価値やキャッシュ・フローの成長を積極的に目指す「グロース型資産」^(注)に分類される投資対象資産により構成される最適なポートフォリオの構築を基本戦略としています。さらに、地域別、物件タイプ別、賃貸期間別、テナント別の分散及びバランスに留意しつつ、ポートフォリオ全体の安定的収益の確保と着実な外部成長を目指してきました。

当投資法人が保有するインカム型資産は、イトーヨーカ堂、イオン、近鉄百貨店、ビックカメラ等を中心とした優良テナントとの長期賃貸契約に支えられ、かつ、物件稼働率はほぼ100%を維持しているため、賃料収入は極めて安定的に推移しております。また、都心の好立地に位置する物件と、郊外立地の優良テナントと長期賃貸契約を締結している物件の、2つの投資セグメントを軸にポートフォリオを構築するという投資戦略に則り、当期中にインカム型物件では、郊外型単一商業施設の西友ひばりヶ丘店、戸畑サティ、ジャスコシティ高槻、ジャスコシティ八事、ジャスコ那覇店、都市型複合商業施設の自由が丘8953ビル、チアーズ銀座の計7物件を取得しました。

一方、グロース型資産については、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、エスキス表参道の他、当期中にワンダーシティを取得し計5物件を運用しています。グロース型資産では、商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入替や販促活動を実施した他、物件競争力を強化するため、あびこショッピングプラザの大規模リニューアルに着手しました。

(注) 今期から、前期まで投資スタイルの一分類として定めていたインカム/グロース型資産を、グロース型資産に併合しました。

(3) 資金調達の概要

① デットファイナンス

借入金等の有利子負債の調達（デットファイナンス）については、テナント敷金及び保証金（第7期末現在の残高約670億円）の有効活用及び投資法人債の発行により、全体資金調達コストの抑制を図りながら健全な負債比率の維持と将来的な金利上昇に対するリスクヘッジを行い、財務の安定性と機動性の確保を図りました。

当期末の借入金残高は、約400億円、その内訳は、短期借入金残高約258億円、長期借入金残高約142億円です。また、投資法人債残高は350億円です。

② エクイティファイナンス

当投資法人は、平成17年1月11日付で国内無担保投資法人債の発行にかかる包括決議を行っていますが、当投資法人債の発行に加え、エクイティによる機動的な資金調達を確保するため、平成17年8月26日付で発行登録書を提出し、総額1,000億円の投資証券の発行枠を設定しました。

(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12,225百万円、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4,973百万円となり、経常利益は4,397百万円、当期純利益は4,396百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,730円となりました。

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
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

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。
注6．1口当たり発行価格798,700円（発行価額770,990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 決算年月	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	第 6 期 平成17年 2 月期	第 7 期 平成17年 8 月期
最高	650,000円	712,000円	805,000円	881,000円	990,000円
最低	518,000円	595,000円	685,000円	780,000円	794,000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 15,730円といたしました。

期 決算年月	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	第 6 期 平成17年 2 月期	第 7 期 平成17年 8 月期
当期純利益総額	2,302,051千円	2,580,043千円	3,172,252千円	3,384,523千円	4,396,509千円
利益留保額	54千円	69千円	78千円	100千円	43千円
金銭の分配金総額 （ 1 口当たり分配金 ）	2,302,017千円 （ 15,095円 ）	2,580,028千円 （ 16,918円 ）	3,172,242千円 （ 14,452円 ）	3,384,501千円 （ 15,419円 ）	4,396,566千円 （ 15,730円 ）
うち利益分配金総額 （ 1 口当たり利益分配金 ）	2,302,017千円 （ 15,095円 ）	2,580,028千円 （ 16,918円 ）	3,172,242千円 （ 14,452円 ）	3,384,501千円 （ 15,419円 ）	4,396,566千円 （ 15,730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

これまでどおり引き続き、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。当期末の総資産額は、3,123億円と中期的目標である総資産額4,000億円規模のポートフォリオに向けて着実に成長を続けています。今後とも、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、ポートフォリオ全体のリスク低減を図るよう努めます。

(2) 対処すべき課題

国土交通省が平成17年9月20日に発表した平成17年7月1日時点の基準地価によると、東京都の商業地が15年ぶりに上昇に転じた他、大阪、名古屋でも上昇地点が広がり、大都市圏の下げ止まり感が広まりました。一方、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各種不動産私募ファンドなどの新規参入者が増え、物件獲得競争が一層激しくなっています。

当投資法人は、保有物件の水道光熱費の削減等による経費削減に取り組むとともに、特に「グロース型資産」については、プロパティ・マネジメント会社との連携により、リニューアル、専門店の入替え等により物件競争力の強化及び維持、集客力及び売上拡大につながる販売促進等の実施により、ポートフォリオ全体の収益の向上及びキャッシュ・フローの拡大を進めていきます。

また、外部成長に向けての多様かつ機動的な資金調達及び健全な財務戦略の保持を目的とし投資証券の発行に係る発行登録を行いました。これにより、総額800億円の無担保銀行借入枠、中長期に安定したデットファイナンスを目的とした公募投資法人債、国内外の幅広い投資家を対象とした届出方式の新投資口発行、機動性をより高めた発行登録方式の新投資口発行と、資金調達の目的及び金融市場の環境に応じ、最適な調達方法を選択することが可能となり、平成19年3月末日までの総資産額4,000億円規模の外部成長目標の着実な達成及びその後の更なる成長に向け、多様かつ機動的な資金調達手段の確保を目指してまいります。

6.決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期決算日（平成17年8月31日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

新投資口の発行

平成17年9月5日及び平成17年9月6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17年9月14日に払込が完了いたしました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、平成17年9月14日付の出資総額は181,557,646,160円、発行済投資口の総数は302,502口となっております。

【公募による新投資証券の発行】

<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>

発行新投資口数：23,000口（国内11,600口、海外11,400口）

発行価格（募集価格）：1口当たり861,300円

発行価格の総額：19,809,900,000円

発行価額（引受価額）：1口当たり830,850円

発行価額の総額：19,109,550,000円

払込期日：平成17年9月14日

投資証券交付日：平成17年9月14日

分配金起算日：平成17年9月1日

投 資 法 人 の 概 況

1.出資の状況

	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	第 6 期 平成17年 2 月28日現在	第 7 期 平成17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	152,502口	152,502口	219,502口	219,502口	279,502口
投資主数	11,648人	11,481人	13,117人	12,286人	12,195人

2.主要な投資主

平成17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	%
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	26,453	9.46
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	15,263	5.46
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目6 - 3	13,975	5.00
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Z棟	10,137	3.63
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内倉丁目拾五番貳拾号	9,871	3.53
日興シティ信託銀行株式会社投信口	東京都品川区東品川2丁目3 - 14	7,016	2.51
ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデック アカウト	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	6,810	2.44
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丁目8 - 12	6,021	2.15
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1 - 11	6,011	2.15
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5 - 5	5,230	1.87
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	4,886	1.75
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	4,364	1.56
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町26番15号	4,027	1.44
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町1丁目3 - 8	3,293	1.18
株式会社関西アーバン銀行	大阪府大阪市中央区西心斎橋1丁目2 - 4	3,215	1.15
メロンバンク エービーエヌアムロ グローバル カストディ エヌブイ	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108	3,211	1.15
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	1.11
アメリカンライフ インシュアランス カンパニー ジーイーエル	東京都千代田区丸の内1丁目1 - 3	2,751	0.98
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所岡田178番地8	2,657	0.95
三菱信託銀行株式会社（注）	東京都千代田区丸の内1丁目4 - 5	2,532	0.91
合 計		140,816	50.38

注：三菱信託銀行株式会社は平成17年10月1日より、UFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社となりました。

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UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（名義書換等）	三菱UFJ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 6 期 （平成17年 2月28日現在）		第 7 期 （平成17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
信託不動産		百万円	%	百万円	%
	東京及び東京周辺都市部	123,651	50.5	137,683	44.1
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	61,211	25.0	93,176	29.8
	その他の政令都市及びその周辺部	45,747	18.7	62,976	20.2
小 計		230,610	94.2	293,836	94.1
匿名組合出資持分				849	0.3
預金・その他の資産		14,096	5.8	17,664	5.6
資産総額計		244,706	100.0	312,349	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 (注3)	賃貸面積 (注4)	稼働率 (注1)	対総賃貸事業収入比率 (注1)	主たる用途
	百万円	件	m ²	m ²	%	%	
仙台中山ショッピングセンター(信託受益権)	9,912	1	46,248.96	42,584.48	92.1	4.4	商業施設
エスパ川崎(信託受益権)	9,742	1	56,891.15	56,891.15	100.0	2.9	商業施設
大阪心斎橋8953ビル(信託受益権)	13,931	1	13,666.96	13,666.96	100.0	3.3	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)	8,026	1	63,652.33	63,652.33	100.0	2.2	商業施設
博多リバレイン/イニミニマニモ(信託受益権)	12,887	1	25,742.72	24,954.07	96.9	9.1	商業施設
イトーヨーカドー鳴海店(信託受益権)	8,333	1	50,437.91	50,437.91	100.0	2.7	商業施設
南青山8953ビル(信託受益権)	5,384	1	1,540.98	1,540.98	100.0	1.4	商業施設
ならファミリー(信託受益権)	31,808	1	85,341.84	85,144.08	99.8	18.3	商業施設
あびこショッピングプラザ(信託受益権)	10,191	1	43,390.73	42,920.38	98.9	5.4	商業施設
イトーヨーカドー八柱店(信託受益権)	1,636	1	21,581.65	21,581.65	100.0	0.6	商業施設
イトーヨーカドー上福岡東店(信託受益権)	6,871	1	28,316.18	28,316.18	100.0	2.3	商業施設
イトーヨーカドー錦町店(信託受益権)	13,180	1	73,438.52	73,438.52	100.0	3.6	商業施設
代官山8953ビル(信託受益権)	1,273	1	574.46	574.46	100.0	0.3	商業施設
原宿フェイス8953ビル(信託受益権)	2,786	1	1,477.62	1,477.62	100.0	0.8	商業施設
イオン東浦ショッピングセンター(信託受益権)	6,700	1	100,457.69	100,457.69	100.0	3.1	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)	13,526	1	109,616.72	109,616.72	100.0	3.9	商業施設
イオン札幌苗穂ショッピングセンター(信託受益権)	9,072	1	74,625.52	74,625.52	100.0	3.1	商業施設
エスキス表参道(信託受益権)	16,154	1	3,782.55	3,466.18	91.6	3.2	商業施設
エスキス表参道アネックス(信託受益権)	894	1	540.78	540.78	100.0	0.3	商業施設
イトーヨーカドー網島店(信託受益権)	5,156	1	16,549.50	16,549.50	100.0	1.5	商業施設
ビックカメラ立川店(信託受益権)	12,343	1	20,983.43	20,983.43	100.0	3.2	商業施設
板橋サティ(信託受益権)	12,730	1	72,253.88	72,253.88	100.0	5.1	商業施設
北青山8953ビル(信託受益権)	1,012	1	492.69	492.69	100.0	0.3	商業施設
イオン大和ショッピングセンター(信託受益権)	17,228	1	85,226.68	85,226.68	100.0	4.4	商業施設
西友ひばりヶ丘店(信託受益権)	6,094	1	19,070.88	19,070.88	100.0	2.3	商業施設
戸畑サティ(信託受益権)	6,417	1	93,258.23	93,258.23	100.0	2.5	商業施設
ジャスコシティ高槻(信託受益権)	11,821	1	77,267.23	77,267.23	100.0	2.9	商業施設
自由が丘8953ビル(信託受益権)	2,725	2	1,814.10	1,635.21	90.1	0.6	商業施設
ワンダーシティ(信託受益権)	16,581	1	72,399.16	72,399.16	100.0	4.5	商業施設
ジャスコシティ八事(信託受益権)	4,000	1	63,778.44	63,778.44	100.0	0.6	商業施設
ジャスコ那覇店(信託受益権)	11,159	1	79,090.48	79,090.48	100.0	1.1	商業施設
チアーズ銀座(信託受益権)	4,247	1	1,686.58	1,686.58	100.0	0.1	商業施設
合 計(注2)	293,836	33	1,405,196.55	1,399,580.05	99.6	100.0	

注1. 稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
注2. 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。
注3. 「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。
注4. 「賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。
注5. 上記の他、次の不動産を信託する信託の受益権(受託者:三菱UFJ信託銀行)を運用資産とする匿名組合出資持分を保有しております。
物件名称:(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター
出資金額:840百万円
営業者:有限会社コンパニア・フロール
工事着工予定日:平成17年12月
工事竣工予定日:平成18年12月

3.不動産等組入資産明細

平成17年 8月31日現在、当投資法人が保有する商業施設（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (注4)	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	11,000	9,912
エス百川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番	不動産信託受益権	56,891.15	11,200	9,742
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	14,000	13,931
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	8,190	8,026
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	不動産信託受益権	25,742.72	13,300	12,887
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	8,300	8,333
南青山8953ビル	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,540.98	5,330	5,384
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	85,341.84	32,400	31,808
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	43,390.73	12,300	10,191
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	1,970	1,636
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	7,530	6,871
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	14,600	13,180
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	1,300	1,273
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	2,850	2,786
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	7,230	6,700
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	13,526
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	9,270	9,072
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	3,782.55	16,900	16,154
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	936	894
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	16,549.50	5,360	5,156
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号	不動産信託受益権	20,983.43	12,400	12,343
板橋サティ	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,253.88	13,100	12,730
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	1,030	1,012
イオン大和ショッピングセンター	神奈川県大和市下鶴岡一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	18,700	17,228
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	6,890	6,094
戸畑サティ	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託受益権	93,258.23	6,450	6,417
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	12,300	11,821
自由が丘8953ビル	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	1,814.10	2,787	2,725
ワンダーシティ	愛知県名古屋市中区二方町40番	不動産信託受益権	72,399.16	16,200	16,581
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市中区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,840	4,000
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市字金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	11,400	11,159
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,200	4,247
合 計			1,405,196.55	306,163	293,836

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。

注4. 「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、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。

注5. 上記の他、次の不動産を信託する信託の受益権（受託者：三菱UFJ信託銀行）を運用資産とする匿名組合出資持分を保有しております。

物件名称：(仮称)ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター
 出資金額：840百万円 営業者：有限会社コンパニア・フロール
 工事着工予定日：平成17年12月 工事竣工予定日：平成18年12月

当投資法人が投資する商業施設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6期（平成16年9月1日～平成17年2月28日）				第7期（平成17年3月1日～平成17年8月31日）			
	テナント総数 期末時点(注3)	稼働率 期末時点(注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率(注1)	テナント総数 期末時点(注3)	稼働率 期末時点(注1)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率(注1)
	件 %	%	百万円	%	件 %	%	百万円	%
仙台中山ショッピングセンター	3	100.0	442	4.6	2	92.1	544	4.4
エスバ川崎	1	100.0	351	3.7	1	100.0	351	2.9
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	418	4.4	1	100.0	405	3.3
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	274	2.9	1	100.0	274	2.2
博多リパレイン/イニミニマニモ	79	99.1	1,137	12.0	76	96.9	1,110	9.1
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	330	3.5	1	100.0	330	2.7
南青山8953ビル	3	100.0	169	1.8	3	100.0	169	1.4
ならファミリー	131	99.6	2,253	23.7	131	99.8	2,242	18.3
あびこショッピングプラザ	48	100.0	725	7.6	45	98.9	665	5.4
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.8	1	100.0	78	0.6
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	2.7	1	100.0	280	2.3
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	443	4.7	1	100.0	444	3.6
代官山8953ビル	1	100.0	38	0.4	1	100.0	37	0.3
原宿フェイス8953ビル	5	100.0	92	1.0	5	100.0	92	0.8
イオン東浦ショッピングセンター	1	100.0	375	3.9	1	100.0	375	3.1
イオン香椎浜ショッピングセンター	1	100.0	477	5.0	1	100.0	477	3.9
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	1	100.0	382	4.0	1	100.0	382	3.1
エスキス表参道	16	100.0	359	3.8	12	91.6	388	3.2
エスキス表参道アネックス	2	100.0	27	0.3	2	100.0	33	0.3
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	180	1.9	1	100.0	180	1.5
ビックカメラ立川店	2	100.0	325	3.4	2	100.0	386	3.2
板橋サティ	1	100.0	328	3.4	1	100.0	621	5.1
北青山8953ビル	2	100.0	5	0.1	2	100.0	33	0.3
イオン大和ショッピングセンター	1	100.0	37	0.4	1	100.0	540	4.4
西友ひばりヶ丘店	-	-	-	-	1	100.0	276	2.3
戸畑サティ	-	-	-	-	1	100.0	303	2.5
ジャスコシティ高槻	-	-	-	-	1	100.0	358	2.9
自由が丘8953ビル	-	-	-	-	10	90.1	70	0.6
ワンダーシティ	-	-	-	-	28	100.0	546	4.5
ジャスコシティ八事	-	-	-	-	2	100.0	74	0.6
ジャスコ那覇店	-	-	-	-	1	100.0	135	1.1
チアーズ銀座	-	-	-	-	9	100.0	11	0.1
合 計（注2）	305	99.9	9,513	100.0	347	99.6	12,225	100.0

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

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

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

注4．上記の他、次の不動産を信託する信託の受益権（受託者：三菱UFJ信託銀行）を運用資産とする匿名組合出資持分を保有しております。

物 件 名 称：（仮称）ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター
出 資 金 額：840百万円 営 業 者：有限会社コンパニア・フロール
工事着工予定日：平成17年12月 工事竣工予定日：平成18年12月

4.有価証券組入資産明細

銘 柄	資産の種類	帳簿価額（千円）	評価額（千円）	評価損益（千円）	備 考
有限会社コンパニア・フロールを営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	849,220	849,220	-	-

5.特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成17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	30
	受取変動・支払固定	5,000	5,000	95
合 計		9,170	9,170	125

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
あびこショッピング プラザ	千葉県我孫子市	リニューアル関連工事	平成17年8月～平成17年11月	832	91	98
あびこショッピング プラザ	千葉県我孫子市	エスカレーター安全対策工事	平成17年10月	10	-	-
あびこショッピング プラザ	千葉県我孫子市	防犯カメラ設置工事	平成17年9月	5	-	-
あびこショッピング プラザ	千葉県我孫子市	自動ドア新設工事	平成17年10月	5	-	-
板橋サティ	東京都板橋区	非常階段全塗装	平成17年10月	28	-	-
博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県福岡市	外部サイン及びライトアップ設置工事	平成17年10月～平成17年11月	15	-	-
博多リバレイン/ イニミニマニモ	福岡県福岡市	飲食バナーサイン設置工事	平成17年9月	3	-	-
ビックカメラ立川店	東京都立川市	エスカレーター速度検出装置設置	平成17年9月	12	-	-
ならファミリー	奈良県奈良市	消防設備不具合箇所修繕	平成17年9月	3	-	-
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市	機械警備導入工事	平成17年9月	3	-	-

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327百万円であり、費用に区分された修繕費121百万円と合わせ、合計448百万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17年8月	41
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17年5月	10
ならファミリー	奈良県奈良市	テナント関連工事	平成17年7月～平成17年8月	38
イトーヨーカドー上福岡店	埼玉県上福岡市	雨水処理施設改修工事	平成17年5月～平成17年7月	67
戸畑サティ	福岡県北九州市	工業用水ろ過工事	平成17年4月～平成17年6月	18
その他	-	-	-	153
合 計	-	-	-	327

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 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
	（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）	（自平成16年 9 月 1 日 至平成17年 2 月28日）	（自平成17年 3 月 1 日 至平成17年 8 月31日）
前期末積立金残高	126	129	131	155	180
当期積立額	2	2	24	25	40
当期積立金取崩額	-	-	-	0	0
次期繰越額	129	131	155	180	220

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 6 期 （自平成16年 9 月 1 日 至平成17年 2 月28日）	第 7 期 （自平成17年 3 月 1 日 至平成17年 8 月31日）
（a）資産運用報酬	680,067	910,704
（b）資産保管報酬	37,868	44,988
（c）一般事務委託報酬	83,429	105,010
（d）役員報酬	1,800	3,347
（e）その他費用	74,936	105,933
合 計	878,101	1,169,985

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 6 期は337,056千円、第 7 期は456,720千円あります。

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
短期借入金	借入先		百万円	百万円	%				
	株式会社東京三菱銀行	平成16年9月30日	1,190	1,190	0.5	平成17年9月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,071	1,071					
	中央三井信託銀行株式会社		1,071	1,071					
	株式会社UFJ銀行		595	595					
	住友信託銀行株式会社		595	595					
	株式会社あおぞら銀行		238	238					
	株式会社東京三菱銀行	平成17年2月17日	4,125	-	0.5	平成17年3月11日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,712	-					
	中央三井信託銀行株式会社		3,712	-					
	株式会社UFJ銀行		2,062	-					
	住友信託銀行株式会社		2,062	-					
	株式会社あおぞら銀行		825	-					
	株式会社東京三菱銀行	平成17年3月25日	-	1,450	0.5	平成18年3月25日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	1,305					
	中央三井信託銀行株式会社		-	1,305					
	株式会社UFJ銀行		-	725					
	住友信託銀行株式会社		-	725					
	株式会社あおぞら銀行		-	290					
	株式会社東京三菱銀行	平成17年6月10日	-	500	0.5	平成18年6月10日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	450					
	中央三井信託銀行株式会社		-	450					
	株式会社UFJ銀行		-	250					
	住友信託銀行株式会社		-	250					
	株式会社あおぞら銀行		-	100					
	株式会社東京三菱銀行	平成17年6月29日	-	2,600	0.5	平成18年8月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	2,325					
	中央三井信託銀行株式会社		-	2,325					
	住友信託銀行株式会社		-	1,300					
	株式会社あおぞら銀行		-	450					
	株式会社東京三菱銀行	平成17年8月11日	-	1,075	0.5	平成18年8月11日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	967					
	中央三井信託銀行株式会社		-	967					
	株式会社UFJ銀行		-	537					
	住友信託銀行株式会社		-	537					
	株式会社あおぞら銀行		-	215					
	小 計		21,260	25,860					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	平成14年3月13日	2,084	2,084	1.1	平成19年3月13日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,043	1,043					
	中央三井信託銀行株式会社		1,043	1,043					
	株式会社東京三菱銀行	平成16年3月31日	2,500	2,500	1.5	平成21年3月13日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	中央三井信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	日本生命保険相互会社	平成16年3月31日	5,000	5,000	1.3	平成21年3月13日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	小 計		14,170	14,170					
合 計			35,430	40,030					

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

銘 柄	発行年月日	前期末残高	当期末残高	利 率	償 還 期 限	使 途	担 保
		百万円	百万円	%			
第1回無担保投資法人債	平成17年2月9日	20,000	20,000	0.74	平成22年2月9日	(注)	無担保無保証
第2回無担保投資法人債	平成17年2月9日	15,000	15,000	1.73	平成27年2月9日	(注)	無担保無保証
合 計		35,000	35,000				

(注) 資金使途は、借入金の借換資金及び運転資金です。

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

資産の種類	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
不動産	西友ひばりヶ丘	平成17年3月9日	6,100	-	-	-	-
	戸畑サティ	平成17年3月9日	6,290	-	-	-	-
	ジャスコシティ高槻	平成17年3月25日	11,700	-	-	-	-
	自由が丘8953ビルNEXT館	平成17年3月28日	2,100	-	-	-	-
	自由が丘8953ビルコリーヌ館	平成17年3月28日	600	-	-	-	-
	ワンダーシティ	平成17年3月31日	15,900	-	-	-	-
	エスキス表参道	平成17年5月27日	1,600	-	-	-	-
	ジャスコシティ八事	平成17年6月10日	3,700	-	-	-	-
	博多リバレイン/イニミニマニモ	平成17年6月14日	18	-	-	-	-
	ジャスコ那覇店	平成17年6月29日	10,700	-	-	-	-
匿名組合 出資金	チアーズ銀座	平成17年8月11日	4,200	-	-	-	-
	有限会社コンパニア・フロールを 営業者とする匿名組合	平成17年3月28日	840	-	-	-	-
	合 計		63,748	-	-	-	-

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
西友ひばりヶ丘	平成17年3月9日	6,100	6,100
戸畑サティ	平成17年3月9日	6,290	6,390
ジャスコシティ高槻	平成17年3月25日	11,700	11,700
自由が丘8953ビルNEXT館	平成17年3月28日	2,100	2,200
自由が丘8953ビルコリーヌ館	平成17年3月28日	600	600
ワンダーシティ	平成17年3月31日	15,900	16,100
エスキス表参道	平成17年5月27日	1,600	983
ジャスコシティ八事	平成17年6月10日	3,700	3,830
博多リバレイン/イニミニマニモ	平成17年6月14日	18	48
ジャスコ那覇店	平成17年6月29日	10,700	10,900
チアーズ銀座	平成17年8月11日	4,200	4,200
合 計		62,908	63,051

(2) 匿名組合出資持分

出資又は譲渡	匿名組合出資持分の名称	取引年月日	取得価額(注2)	特定資産の調査価格(注1)
			百万円	百万円
出 資	有限会社コンパニア・フロール を営業者とする匿名組合	平成17年3月28日	840	840

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）を記載しています。

4.利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等			
	買付額等		売付額等	
総 額	百万円		百万円	
	62,908		-	
	うち利害関係人等からの買付額		うち利害関係人等からの売付額	
	15,900		-	

上記表中の利害関係人等の内訳は株式会社アイテックスとなっております。

(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	%
不動産売買委託手数料	432,060	三菱商事株式会社	55,500	12.8
不動産賃貸仲介手数料	22,419	株式会社ダイヤモンドシティ	9,270	41.4
プロパティ・マネジメント報酬	463,265	株式会社ダイヤモンドシティ	266,994	57.6

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：9,270千円、プロパティ・マネジメント報酬：239,074千円）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とおりです。

三菱商事株式会社	10,000千円
株式会社ダイヤモンドシティ	456千円
株式会社ダイヤモンドファミリー	2,738千円

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17年 8 月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成17年 2 月28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		3,294,281			3,474,364	
信託現金及び信託預金		9,126,964			5,888,570	
営業未収入金		545,324			476,798	
未収消費税等		757,167			444,015	
その他の流動資産		526,914			326,029	
流動資産合計		14,250,652	4.6		10,609,778	4.3
Ⅱ 固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	110,878,753				89,560,007	
減価償却累計額	7,159,570	103,719,183			5,100,444	84,459,562
信託構築物	5,447,650				4,556,391	
減価償却累計額	535,349	4,912,301			383,131	4,173,259
信託機械及び装置	398,028				408,691	
減価償却累計額	40,788	357,240			25,017	383,674
信託工具器具備品	1,119,151				1,025,266	
減価償却累計額	216,119	903,032			149,215	876,051
信託土地		179,611,104				136,865,206
有形固定資産合計		289,502,861	92.7		226,757,753	92.7
2.無形固定資産						
信託借地権		4,165,710			3,691,999	
信託その他無形固定資産		167,615			161,005	
無形固定資産合計		4,333,326	1.4		3,853,005	1.6
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金		2,801,310			2,809,907	
投資有価証券		849,220			-	
長期前払費用		134,747			147,572	
繰延ヘッジ損失		125,214			113,492	
その他の投資その他の資産		206,063			225,316	
投資その他の資産合計		4,116,555	1.3		3,296,290	1.3
固定資産合計		297,952,743	95.4		233,907,049	95.6
Ⅲ 繰延資産						
創業費		27,848			41,772	
投資法人債発行費		118,559			148,199	
繰延資産合計		146,407	0.0		189,971	0.1
資産合計		312,349,803	100.0		244,706,798	100.0

科 目	期 別		当 期	前 期（ご参考）	
			（平成17年 8月31日現在）	（平成17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		765,881		628,893	
短期借入金		25,860,000		21,260,000	
未払金		66,235		162,372	
未払費用		605,800		477,153	
未払法人税等		927		1,024	
前受金		1,007,978		881,864	
預り金		737,214		616,204	
その他の流動負債		109,401		20,062	
流動負債合計		29,153,438	9.3	24,047,575	9.8
Ⅱ 固定負債					
投資法人債		35,000,000		35,000,000	
長期借入金		14,170,000		14,170,000	
信託預り敷金保証金		67,056,445		51,802,432	
デリバティブ債務		125,214		113,492	
固定負債合計		116,351,659	37.3	101,085,925	41.3
負債合計		145,505,097	46.6	125,133,501	51.1
出資の部					
Ⅰ 出資総額					
出資総額		162,448,096	52.0	116,188,696	47.5
Ⅱ 剰余金					
当期末処分利益		4,396,610		3,384,601	
剰余金合計		4,396,610	1.4	3,384,601	1.4
出資合計		166,844,706	53.4	119,573,297	48.9
負債・出資合計		312,349,803	100.0	244,706,798	100.0

損 益 計 算 書

科 目	期 別			前 期（ご参考）		
	当 期 （ 自 平成17年 3 月 1 日 至 平成17年 8 月31 日 ）			（ 自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28 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	12,225,558	12,225,558	100.0	9,513,644	9,513,644	100.0
2．営業費用						
賃貸事業費用	6,080,183			4,808,402		
その他業務費用						
匿名組合分配損	2,284			-		
資産運用報酬	910,704			680,067		
役員報酬	3,347			1,800		
資産保管委託報酬	44,988			37,868		
一般事務委託報酬	105,010			83,429		
その他費用	105,933	7,252,452	59.3	74,936	5,686,503	59.8
営業利益		4,973,105	40.7		3,827,140	40.2
Ⅱ 営業外損益の部						
1．営業外収益						
受取利息	63			40		
その他営業外収益	3,178	3,242	0.0	9,434	9,475	0.1
2．営業外費用						
支払利息	155,830			183,614		
投資法人債利息	205,721			22,390		
投資法人債発行費償却	29,639			29,639		
融資関連費用	33,116			46,603		
新投資口発行費	114,829			130,220		
創業費償却	13,924			13,924		
その他営業外費用	25,865	578,927	4.7	24,696	451,088	4.7
経常利益		4,397,420	36.0		3,385,527	35.6
税引前当期純利益		4,397,420	36.0		3,385,527	35.6
法人税その他の税の額		927	0.0		1,024	0.0
法人税等調整額		16			21	
当期純利益		4,396,509	36.0		3,384,523	35.6
前期繰越利益		100			78	
当期末処分利益		4,396,610			3,384,601	

重要な会計方針

期 別 項 目	当 期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)	前 期(ご参考) (自平成16年9月1日 至平成17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、匿名組合契約出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取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。 信託建物 2～39年 信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 信託工具器具備品 2～39年 ②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2～39年 信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 信託工具器具備品 2～39年 ②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	①創業費 5年間で均等額を償却しております。 ②投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	①創業費 同 左 ②投資法人債発行費 同 左
4. 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539,901千円であります。	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20,149千円であります。
5. 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
6. 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 ヘッジ手段 同 左 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

重要な会計方針

期 別 項 目	当 期 (自平成17年3月1日) (至平成17年8月31日)	前 期 (ご参考) (自平成16年9月1日) (至平成17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。 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 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金保証金 (6)信託預り敷金保証金</p> <p>②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17年3月8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17年3月8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、1,551,760千円であり、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、1,551,760千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>③固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損にかかる会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」(企業会計審議 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年3月31日に終了する会計年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、前会計年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。</p> <p>④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>⑤匿名組合契約に関する会計処理 匿名組合契約出資は貸借対照表上、投資有価証券で処理しております。 匿名組合の損益の取込みについては、投資有価証券を相手勘定として損益の純額に対する持分相当額をその他業務収益費用として処理しております。</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。</p> <p>③固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損にかかる会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」(企業会計審議 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成16年3月31日に終了する会計年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当会計年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。 但し、減損の兆候の有無を検証し、兆候のあるものについてはその回収可能性を検討した結果、減損損失を計上すべき資産はありませんでした。</p> <p>④消費税等の処理方法 同 左</p> <p>⑤匿名組合契約に関する会計処理</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

当 期 (平成17年 8月31日現在)	前 期(ご参考) (平成17年 2月28日現在)																																
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>47,464,298</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,489,817</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>86,492</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>169,859</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>73,082,112</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>123,292,581</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>51,829,024</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>51,829,024</td></tr> </table> <p>なお、株式会社アイテックスの従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権(極度額350,000千円)が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	47,464,298	信託構築物	2,489,817	信託機械及び装置	86,492	信託工具器具備品	169,859	信託土地	73,082,112	合 計	123,292,581	信託預り敷金保証金	51,829,024	合 計	51,829,024	<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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>32,709,512</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>1,768,662</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>98,691</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>158,584</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>46,361,628</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>81,097,079</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>41,063,742</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>41,063,742</td></tr> </table>	信託建物	32,709,512	信託構築物	1,768,662	信託機械及び装置	98,691	信託工具器具備品	158,584	信託土地	46,361,628	合 計	81,097,079	信託預り敷金保証金	41,063,742	合 計	41,063,742
信託建物	47,464,298																																
信託構築物	2,489,817																																
信託機械及び装置	86,492																																
信託工具器具備品	169,859																																
信託土地	73,082,112																																
合 計	123,292,581																																
信託預り敷金保証金	51,829,024																																
合 計	51,829,024																																
信託建物	32,709,512																																
信託構築物	1,768,662																																
信託機械及び装置	98,691																																
信託工具器具備品	158,584																																
信託土地	46,361,628																																
合 計	81,097,079																																
信託預り敷金保証金	41,063,742																																
合 計	41,063,742																																
<p>2. バックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン契約及びクレジットファシリティ契約</p> <p>当投資法人は、取引銀行の6行とバックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>83,800,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>25,860,000千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>57,940,000千円</td></tr> </table>	バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額	83,800,000千円	借入実行残高	25,860,000千円	差引額	57,940,000千円	<p>2. バックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン契約及びクレジットファシリティ契約</p> <p>当投資法人は、取引銀行の6行とバックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>83,800,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>21,260,000千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>62,540,000千円</td></tr> </table>	バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額	83,800,000千円	借入実行残高	21,260,000千円	差引額	62,540,000千円																				
バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額	83,800,000千円																																
借入実行残高	25,860,000千円																																
差引額	57,940,000千円																																
バックアップファシリティ、コミットメント・ライン及びクレジット・ファシリティ契約の総額	83,800,000千円																																
借入実行残高	21,260,000千円																																
差引額	62,540,000千円																																
3. 発行済投資口数	279,052口																																
4. 投資口1口当たりの純資産額	596,935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																																
3. 発行済投資口数	219,502口																																
4. 投資口1口当たりの純資産額	544,748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17年 3 月 1 日 至 平成17年 8 月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28日)	
不動産賃貸事業損益の内訳		不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位 : 千円)		(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	11,067,892	賃料及び駐車場使用料収入	8,649,934
受取水道光熱費	543,380	受取水道光熱費	506,678
その他賃料収入	614,284	その他賃料収入	357,031
不動産賃貸事業収益合計	12,225,558	不動産賃貸事業収益合計	9,513,644
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	463,265	プロパティ・マネジメント報酬	353,886
建物管理委託費	476,649	建物管理委託費	472,540
水道光熱費	705,141	水道光熱費	642,093
公租公課	910,036	公租公課	609,434
修繕費	121,130	修繕費	43,742
保険料	48,088	保険料	37,175
信託報酬	91,405	信託報酬	73,029
支払賃料	571,111	支払賃料	420,362
その他賃貸事業費用	360,217	その他賃貸事業費用	442,842
減価償却費	2,305,922	減価償却費	1,682,423
固定資産除却損	27,213	固定資産除却損	30,872
不動産賃貸事業費用合計	6,080,183	不動産賃貸事業費用合計	4,808,402
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	6,145,375	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	4,705,242

(リース取引関係)

当 期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)				前 期(ご参考) (自平成16年9月1日 至平成17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				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	56,312	42,253	14,058	信託工具器具備品	92,467	71,544	20,923
合 計	56,312	42,253	14,058	合 計	92,467	71,544	20,923
(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				1年内			
				12,260千円			
1年超				1年超			
				8,663千円			
合 計				合 計			
				20,923千円			
(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				支払リース料			
				8,453千円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
				8,453千円			
(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17年3月1日 至平成17年8月31日)		前 期(ご参考) (自平成16年9月1日 至平成17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		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		法定実効税率	
		39.39	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
		39.36	
その他		その他	
		0.00	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		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)

<p>当 期 (自 平成17年 3 月 1 日 至 平成17年 8 月31日)</p>	<p>前 期(ご参考) (自 平成16年 9 月 1 日 至 平成17年 2 月28日)</p>
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成17年9月5日及び平成17年9月6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17年9月14日に払込が完了いたしました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、平成17年9月14日付の出資総額は181,557,646,160円、発行済投資口の総数は302,502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 : 23,000口(国内11,600口、海外11,400口)</p> <p>発行価格(募集価格): 1口当たり861,300円</p> <p>発 行 価 格 の 総 額 : 19,809,900,000円</p> <p>発行価額(引受価額): 1口当たり830,850円</p> <p>発 行 価 額 の 総 額 : 19,109,550,000円</p> <p>払 込 期 日 : 平成17年9月14日</p> <p>投 資 証 券 交 付 日 : 平成17年9月14日</p> <p>分 配 金 起 算 日 : 平成17年9月1日</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成17年2月15日及び平成17年2月28日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成17年3月8日、第三者割当による新投資口については平成17年3月29日に、それぞれ、払込が完了いたしました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、平成17年3月30日付の出資総額は162,448,096,160円、発行済投資口数の総額は279,502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 : 56,000口(国内32,200口、海外23,800口)</p> <p>発行価格(募集価格): 1口当たり798,700円</p> <p>発 行 価 格 の 総 額 : 44,727,200,000円</p> <p>発行価額(引受価額): 1口当たり770,990円</p> <p>発 行 価 額 の 総 額 : 43,175,440,000円</p> <p>払 込 期 日 : 平成17年3月8日</p> <p>投 資 証 券 交 付 日 : 平成17年3月8日</p> <p>分 配 金 起 算 日 : 平成17年3月1日</p> <p>【第三者割当による新投資証券発行】</p> <p><グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当></p> <p>発 行 新 投 資 口 数 : 4,000口</p> <p>発 行 価 額 : 1口当たり770,990円</p> <p>発 行 価 額 の 総 額 : 3,083,960,000円</p> <p>割 当 先 : 日興シティグループ証券株式会社</p> <p>払 込 期 日 : 平成17年3月29日</p> <p>投 資 証 券 交 付 日 : 平成17年3月29日</p> <p>分 配 金 起 算 日 : 平成17年3月1日</p>

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

期 別 項 目	当 期 (自 平成17年 3 月 1 日) (至 平成17年 8 月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成16年 9 月 1 日) (至 平成17年 2 月28日)
I 当期末処分利益	4,396,610,101	3,384,601,800
II 分配金の額	4,396,566,460	3,384,501,338
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(15,730)	(15,419)
III 次期繰越利益	43,641	100,462
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4,396,566,460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3,384,501,338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17年10月13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



指定社員 公認会計士
業務執行社員

清水



指定社員 公認会計士
業務執行社員

松本 克典

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17年3月1日から平成17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。

新投資口の発行に関する後発事象が資産運用報告書の注記事項の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、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17年 3 月 1 日)	(自 平成16年 9 月 1 日)
		(至 平成17年 8 月31日)	(至 平成17年 2 月28日)
		金 額 (千 円)	金 額 (千 円)
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		4,397,420	3,385,527
減価償却費		2,305,947	1,682,448
創業費償却額		13,924	13,924
投資法人債発行費償却額		29,639	29,639
固定資産除却損		27,213	30,872
その他業務費用		2,284	-
受取利息		63	40
支払利息		361,551	206,004
営業未収入金の増加・減少額		68,525	53,897
未収消費税等の増加・減少額		313,151	241,126
長期前払費用増加・減少額		12,825	94,278
営業未払金の増加・減少額		136,987	228,210
未払金の増加・減少額		99,193	28,679
未払費用の増加・減少額		91,781	46,152
前受金の増加・減少額		126,113	233,579
預り金の増加・減少額		121,010	129,632
その他		111,529	106,038
小 計		7,034,238	5,260,024
利息の受取額		63	40
利息の支払額		324,686	190,869
法人税等の支払額		1,024	605
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,708,590	5,068,591
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		65,069,971	44,001,169
信託預り敷金保証金の支出		849,630	741,205
信託預り敷金保証金の収入		16,103,643	2,582,797
信託無形固定資産の取得による支出		488,619	42,756
信託差入敷金保証金の収入		8,597	7,500
投資有価証券の取得による支出		851,505	-
その他の投資その他の資産の減少による収入		19,252	-
その他の投資その他の資産の取得による支出		-	17,386
投資活動によるキャッシュ・フロー		51,128,233	42,212,221
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金による収入		30,100,000	74,500,000
短期借入金の返済による支出		25,500,000	58,000,000
長期借入金の返済による支出		-	10,000,000
投資法人債の発行による収入		-	34,822,161
投資口の発行による収入		46,259,400	-
分配金の支払額		3,381,445	3,174,459
財務活動によるキャッシュ・フロー		47,477,954	38,147,701
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額		3,058,311	1,004,071
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		9,362,934	8,358,863
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高		12,421,246	9,362,934

（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17年 3 月 1 日) (至 平成17年 8 月31日)	前 期 (自 平成16年 9 月 1 日) (至 平成17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17年 3 月 1 日) (至 平成17年 8 月31日)	前 期 (自 平成16年 9 月 1 日) (至 平成17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	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17年8月31日現在)	(平成17年2月28日現在)
現金及び預金 3,294,281	現金及び預金 3,474,364
信託現金及び信託預金 9,126,964	信託現金及び信託預金 5,888,570
現金及び現金同等物 12,421,246	現金及び現金同等物 9,362,934

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UFJ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ことでお受取り頂けます。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UFJ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UFJ信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

IR活動の沿革

当投資法人では、平成14年3月の上場以降、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してのミーティングを積極的に行っており第6期決算発表後には、国内40社、海外33社の投資家を訪問いたしました。
今後も、機関投資家のみならず幅広い方々を対象とし各種セミナー参加等、引き続き投資家層の拡大を目指した精力的な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
平成14年	10月	24日	第1期決算短信公表	平成16年	10月	14日	第5期決算短信公表
平成14年	10月	25日	第1期決算説明会	平成16年	10月	15日	第5期決算説明会
平成15年	4月	23日	第2期決算短信公表	平成17年	4月	14日	第6期決算短信公表
平成15年	4月	24日	第2期決算説明会	平成17年	4月	15日	第6期決算説明会
平成15年	10月	23日	第3期決算短信公表	平成17年	10月	17日	第7期決算短信公表
平成15年	10月	24日	第3期決算説明会	平成17年	10月	18日	第7期決算説明会

投資主メモ

決 算 期 日	毎年2月末日、8月末日	名 義 書 換	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催	事 務 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社
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	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UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
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。)	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UFJ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)
上場証券取引所	東京証券取引所 (銘柄コード: 8953)	同 取 次 所	三菱UFJ信託銀行株式会社 国内各支店
公告掲載新聞	日本経済新聞		



Japan Retail Fund Investment Corporation

日本リテールファンド投資法人

事務所移転のご案内

日本リテールファンド投資法人は、平成17年11月28日(月)より、新事務所にて営業を開始することになりました。今後とも引き続きご愛顧賜りますようよろしくお願い申し上げます。

新住所：〒100-6420 東京都千代田区丸の内2-7-3 東京ビルディング20階
電話番号：03-5293-7080(代表)
ファックス：03-5293-7097

ホームページリニューアルのご案内

当投資法人のホームページが全面リニューアルとなりました。

当サイトでは日本語・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)

決算発表に関するスケジュール、アナリスト説明会の動画配信及び資料の掲示
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。



<http://www.jrf-reit.com/>