日本リテールファンド投資法人

平成19年2月期（第10期）資産運用報告

自 平成18年9月1日　至 平成19年2月28日

東京都千代田区丸の内2丁目7番3号　東京ビルディング

http://www.jrf-reit.com

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、
商業施設不動産の運用に特化した投資法人の
パイオニアとして平成14年3月に東京証券取引所へ
上場（銘柄コード：8953）して以来、

- 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、多岐にわたるタイプの商業施設から適切な物件の
選定・投資及び運営・管理を行い、
着実に成長を続けています。
物件の運用は三菱商事・ユービーエス・リアルティ
株式会社に委託しています。

contents

01 執行役員ご挨拶
02 資産運用会社からのご報告
04 特集記事：ショッピングセンターの発展と
日本リテールファンド
08 新規取得（予定）物件
09 内部成長への取組み
10 財務戦略
11 ポートフォリオの状況
16 資産運用会社の概要
17 資産運用報告
32 貸借対照表
34 損益計算書
45 金銭の分配に係る計算書
46 会計監査人の監査報告書
47 キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
49 投資主インフォメーション

執行役員ご挨拶

左より、佐藤真良（監督役員）、近藤順茂（執行役員）、難波修一（監督役員）

投資主の皆さまには、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

本投資法人は平成18年4月、役員会議事録に不実記載があったとして関東財務局より業務改善命令を受けました。この結果を真摯に受け止め、廣本裕一前執行役員が執行役員を兼任していた体制から、資産運用会社の社長に専念することで投資法人の執行役員と資産運用会社の社長の兼務体制を解消し、昨年12月に私が本投資法人の執行役員に就任いたしました。

本投資法人の運用は、引き続き三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に委託し、長期的な視点に立った投資物件の選別や既存保有物件のバリューアップを着実に進めてまいります。同時に、本投資法人のガバナンス（内部統制）強化の面にも注力し、透明性の維持とルールの遵守に一層取り組んで、投資主の皆さまからさらに信頼を頂けるよう努力したいと存じます。また、金融機関における長年の実務経験を基に、私なりの付加価値付けを心掛け、本投資法人の新たな歩みを着実に進めていく所存です。

なお、平成18年11月22日の第5回投資主総会において、難波修一、佐藤真良の両氏が監督役員に再任されました。つきましては、役員が団結して本投資法人の一層の発展に努めてまいりますので、投資主の皆さまには変わらぬお引き立てのほどよろしく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

近藤 順茂

◯ インベストメントハイライト

- **営業収益** 16,712百万円、**当期純利益** 6,079百万円、**1口当たり分配金** 15,730円
- 大型商業施設4件を取得（河原町オーパ、イオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・リーファ、ダイヤモンドシティ・テラス）。これにより、保有物件41件、総資産額4,804億円（平成19年2月末現在）
- 第5回新投資口の追加発行（84,000口）*、及び第4回無担保投資法人債（総額200億円）発行
  Moody's格付がA2からA1に引き上げ、及びS&P債券格付がAからA＋に引き上げ

＊オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含みます。

資産運用会社からのご報告

投資主の皆さまには益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。資産運用会社を代表して、日本リテールファンド投資法人の業績と今後の方向についてご報告いたします。

［平成19年2月期のレビュー］

平成19年2月期において、日本リテールファンドは順調な成長を遂げ、営業収益は16,712百万円、当期純利益は6,079百万円に達しました。また、1口当たり分配金は15,730円となりました。質が高く高稼働率の商業施設ポートフォリオを、経験豊富な資産運用会社のアセット・マネージャーが運用することにより、日本リテールファンドは当期も安定したキャッシュ・フローを生み出すことができたことを、まずはご報告申し上げます。

当期初に総資産4,000億円の中長期外部成長目標を約半年前倒しで達成した後も、引き続きポートフォリオの質の維持・向上を図りながら着実な歩みを進めた結果、当期末には保有物件41 物件、総資産額は4,804億円となり、資産規模で見ると上場時に比べ5年間で約10倍にまで大きくなりました。平成19年2月期に購入した物件は、都市型商業施設の河原町オーパ、郊外型商業施設のイオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・リーファ、ダイヤモンドシティ・テラスです。また、ワンダーシティの隣地追加取得など既存保有物件のバリューアップに向けて布石を打ちました。

財務面におきましては、平成18年9月に日本リテールファンドとして過去最大となる新投資口の発行（84,000口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含む。）を行いました。また、同年12月には第4回無担保投資法人債200億円を発行し負債の長期化による安定性の一層の向上を図りました。平成19年2月、格付機関のムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）は、日本リテールファンドの発行体格付けと無担保長期債務格付けを「A2」から「A1」に、スタンダード・アンド・プアーズ・レーティング・サービシズ（S&P）も本投資法人の既発行法人債の格付けを「シングルA」から「シングルAプラス」に引き上げました。権威ある格付け機関2社からの格上げによりに今後の資金調達コストを更に改善し、財務基盤を強化してゆく所存です。

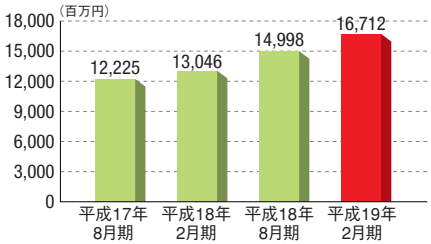
［J-REIT市場の動向］

日本にJ-REITが誕生してから約6年が過ぎ、銘柄数では40を超えるにまで成長しました。また、上場企業の不動産売買に占めるJ-REITの購入割合では、平成14年度上期の約20%から平成17年度下期の55%超まで上昇し、不動産市場におけるプレゼンスは益々高まってきています。このように今後も市場規模自体は拡大が見込まれていますが、一方で都市部を中心に地価の上昇も見られJ-REIT間の競争激化と銘柄の選別が更に進んでいくものと考えられます。

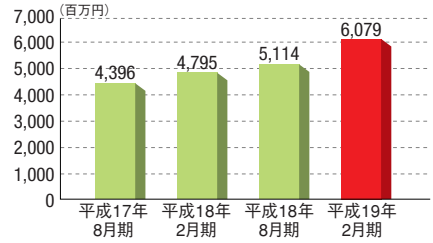
米国では昨年末、総資産300億ドルの世界最大級のオフィスREITであるエクイティ・オフィス・プロパティーズが大手投資ファンドのブラックストーン・グループに買収されるなど、REITのM&A（吸収合併）が盛んに行われています。日本でも、一部投資会社等によるJ-REIT投資口の大量保有が見られるようになり、REITのM&A

運用成績の推移

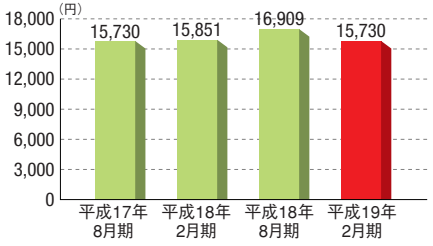
営業収益



当期純利益



1口あたり分配金



時代の到来を予感させる事例が散見され始めました。このような環境の変化に対応するため、日本リテールファンドは過去の成長実績を基盤とし海外の巨大なプレーヤーとも伍していけるよう更なる成長を目指し邁進いたします。

［日本リテールファンドの今後の方向］

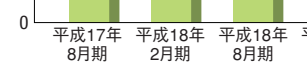
今後の資産運用に当たっては、ポートフォリオが一定の規模に達したことによるスケールメリットを活かし、外部成長に加えて内部成長の達成に重点を置き、より強固な収益基盤の構築を目指します。

外部成長については規模拡大の数値目標は置きませんが、引き続き投資物件や対象地域の選別を進め、競争力に優れた物件を適正価格で着実に取得していく方針です。新規物件取得に際しては、これまでの商業施設運営で蓄積した物件情報データベースやテナントとのリレーションシップなどを活用していきます。また開発物件への取組みなど物件取得方法の多様化も進めます。

内部成長では、販売促進やテナントの営業力強化を進めるとともに、リニューアルやテナントの入れ替え、増床など、様々な手法により物件のバリューアップを図ってまいります。例えば、ならファミリーでは競争力強化のため1階のテナント入れ替えを行い、本年3月にリニューアルオープンしました。また博多リバレイン／イニミニマニモでは地下2階に核テナントとして井筒屋（百貨店）の出店が決まり本年11月のオープンに向けて大幅な区画変更が進行中です。今後も計画的なリニューアルを実施し、既存物件の競争力の維持・強化を進めてまいります。

今後とも着実で安定した成果の達成を目指して、全力で取り組んでまいりますので、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

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



ショッピングセンターの発展と日本リテールファンド

平成19年2月期取得物件の中から

近年、大規模ショッピングセンターが人々の消費生活の中心になりつつあります。食料品、日用品、衣料、装飾など、多種多量の買い物を一度に済ませられるだけでなく、ライブの演奏やイベント、映画鑑賞など家族連れで楽しめ、時間を過ごせることも大きな魅力となっています。アンカーテナントに加え専門店などバラエティに富んだテナントを取り込んだショッピングセンターは、幅広い年齢層を対象とし日本人のライフスタイルの変化に対応することで、今や小売施設の代表的な形態に成長しました。現在、国内ショッピングセンターの売上は年間約26兆7千億円で、小売業の販売総額の約2割を担っています。

また、ショッピングセンターは「街づくり」の役割も↙果たしています。大型ショッピングセンターが核となり、施設内のみならず周辺にもファミリーレストラン、銀行、ホームセンター、ホテル、戸建住宅、マンションなど様々な施設ができていく。ショッピングセンターを中心に一つの街が構成されるのです。それは現代のコミュニティであり、人々が集い、交流し、共に楽しめる場となっています。

ショッピングセンターの歴史

ショッピングセンターはショッピングモールやショッピングアーケードとも呼ばれます。その原型は1,000年以上も前の中世の市場やバザーでした。イスファハン（イラン）やイスタンブール（トルコ）の「大バザール」は、その規模と歴史において、大都市におけるショッピングセンターの先達です。その後、産業革命の進展とともに百貨店が生まれましたが、都市の混雑と汚れにより人々の郊外志向が起こり、この流れが郊外型のショッピングセンターへとつながっていきました。

現代のショッピングセンターは、小規模のネイバーフッドセンターから大規模なスーパーリージョナルモールまで多岐にわたっていますが、その出発点は20世紀前半の米国にあります。ミズーリ州カンザスシティに1922年に登場した「カントリー・クラブ・プラザ」は、広場（駐車場）の周囲に統一設計による建物を配し、所有者がテナントに賃貸するという形態を取っていました。

やがて1950年前後から、モータリゼーション（車社会化）と郊外住宅の発展に伴い米国の各地でショッピングセンターが作られていき、その数は1980年代に爆発的に増

えました。その後の一時期、新ショッピングセンターの建設が下火になりましたが、不況期においてもショッピングセンターは投資家の投資対象として優れたパフォーマンスをあげました。

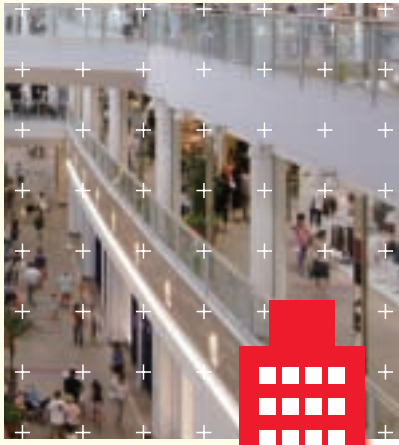
他の国でも、例えば1981年にカナダのアルバータ州エドモントンに開業したウェスト・エドモントン・モールは、総床面積49万3千平方メートル、店舗数800超でホテル、遊園地や水族館を備え、入場者は年間2千万人に達し（いずれも1998年時点）、世界最大のショッピングセンターとしてギネスブックにも記載されました。また現在、中国でも各地で大規模なショッピングセンターが建設されています。

日本では1950年代後半から、駅ビルを中心にショッピングセンターの開発が進められました。公共交通機関の便がよい場所に立地し、総合スーパーや百貨店と専門店街を組み合わせた形態が主流でしたが、モータリゼーションの進行とともに、幹線道路沿いの土地や工場跡地などに低層の建物を置いた郊外型ショッピングセンターへと変遷していきました。特に、大規模小売店舗法（大店法）が廃止され、大規模小売店舗立地法（大店立地法）が制定された2000年以降、その規模がさらに大型化しました。

日本リテールファンドの取組み

商業施設特化型J-REITのパイオニアである本投資法人は、当初からショッピングセンターに注力し、ポートフォリオのコアとして取得・バリューアップに取り組んできました。都心から大都市近郊、地方の中心都市に至るまで、商圏の規模や立地条件を考慮しながら最適の物件を選択し、投資を行っています。

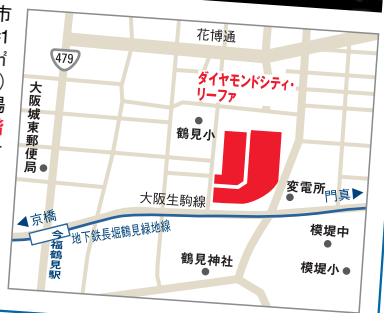
特に、主要幹線道路への直結や駅に近いロケーションなど交通アクセスに優れた物件に着目し、またJ-REITトップクラスの資産規模を活かして、建物・駐車場とも大規模で地域ナンバーワンのショッピングセンターとなる可能性に富んだ商業施設の取得・育成に努めています。例えば、平成19年2月期に取得した物件の中でも、ダイヤモンドシティ・リーファ、ダイヤモンドシティ・テラス、イオン上田ショッピングセンターは、こうした特長を備えた代表的郊外型ショッピングセンターです。



ダイヤモンドシティ・リーファ
取得年月日：平成18年11月20日

大阪中心部より東へ6-7kmの大阪市鶴見区に立地する本物件は、大阪府道大阪生駒線に接道し、北側の鶴見区第9001号線（花博通）、南北を走る国道479号線からのアプローチも良好です。人口ボリュームも3km圏で約40万人、5km圏では約100万人と、非常に人口密度の高い商圏を有しています。本物件はジャスコを核とし、150店を超える専門店からなるモールが展開される大型商業施設で、本棟屋上の駐車場に加え立体駐車場が併設され、施設全体で約2,200台の車両を収容可能です。

所在地：大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号　**地積**：55,987.46㎡　**延床面積**：（本棟）83,530.14㎡、（駐車場棟）55,008.49㎡　**階数**：（本棟）地下1階付4階建、（駐車場棟）地下1階付7階建　**建築時期**：平成18年11月2日　**主要なテナント**：ジャスコ



所在地：兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号　**地積**：57,180.21㎡　**延床面積**：137,620.85㎡　**階数**：地下1 階付5 階建　**建築時期**：平成14年9月19日　**主要なテナント**：ジャスコ、トイザらス、スポーツオーソリティ

ダイヤモンドシティ・テラス
取得年月日：平成18年12月1日

兵庫県南東部の伊丹市に位置する本物件は、大阪国際空港（伊丹空港）から約1kmの距離にあるJR宝塚線伊丹駅前に立地しています。伊丹市は大阪都市圏の衛星都市として人口が集積する優良な商圏地域です。本物件は北端で県道豊中線に接道し、西側300mには市内を南北に伸びる県道13号線が通っており、いずれも交通量に恵まれています。ジャスコを核とし、8スクリーンを有するシネマコンプレックス、トイザらス、スポーツオーソリティなど約150店の専門店からなるショッピングモールで、駐車場は施設全体で約2,600台の車両を収容可能です。

イオン上田ショッピングセンター
取得年月日：平成18年11月1日

長野新幹線・しなの鉄道上田駅から約1km、国道141号線に面した商業施設で、国道18号線からのアクセスも良く、近隣地域の消費者に加えて広域の集客を可能とする良好な立地です。周辺地域に1万平方メートル以上の物件がなく、規模の面で大きな優位性を備えています。本物件は開業20年を経て建替えおよび増床を行い、平成16年8月に再開業しました。3階、4階の駐車場は約1,500台収容可能です。主要テナントのジャスコの1階食品・家庭用品売場は24時まで営業しており、地域の中心商業施設として幅広い客層と利便性を確保しています。

所在地：長野県上田市常田二丁目12番18号
地積：35,815.73㎡　**延床面積**：61,349.07㎡
階数：5階建　**建築時期**：平成16年6月30日
主要なテナント：ジャスコ

商業施設に投資するJ-REITの成功は、いかに一般消費者を惹きつけられるかどうかにかかっています。本投資法人は単にテナントに場所を貸す「大家」ではありません。コミュニティであり時間を消費できる場であるショッピングセンターは、常に新たな提案を行い、「そこにしかないもの」を提供していかなければ、お客様に満足いただくことはできません。

商業施設では商品を販売しサービスを提供するのはテナントですが、ショッピングセンター全体の価値を高め、お客様を集め、売上向上を図るのが所有者である本投資法人です。商業施設を活性化させるノウハウと知識を駆使し、テナントの個性や特徴を引き出し、お客様が車や電車で時間をかけてまで出かけたいと感じるような魅力を生み出すことが我々の使命です。

今後、オンラインショッピングなど消費の形態は様々に変わっていくと予想されますが、人々が集うコミュニティセンターとしてのショッピングセンターの価値は益々高まっていくと考えます。本投資法人はショッピングセンターならではの魅力をさらに強化し、お客様の満足度を高め、ポートフォリオ全体の収益向上につなげていく所存です。

新規取得(予定)物件

◯平成19年2月期の取得物件

本投資法人は、平成19年2月期に以下の4物件を取得しました。

郊外型商業施設　イオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・リーファ、ダイヤモンドシティ・テラス（以上3物件の概要は、本書4〜7ページ「ショッピングセンターの発展と日本リテールファンド」をご覧ください）

都市型商業施設　河原町オーパ

河原町オーパ

阪急京都線「河原町駅」から徒歩1分、京阪線「四条駅」から徒歩5分程の場所にあり、幹線道路である四条通りと河原町通りとの交差点から至近の好立地に位置しています。祇園へも至近なため、ショッピングだけではなく観光目的の集客もある立地です。ファッション専門店ビルとしては京都最大級の規模を誇っています。

取得年月日：平成18年9月29日　**所在地**：京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385　**地積**：全体2,698.23㎡の内、2,459.49㎡
延床面積：18,595.69㎡の内、88.813%　**階数**：地下1階付9階建　**建築時期**：平成10年11月13日　**主要なテナント**：オーパ

◯今後の取得予定物件

おやまゆうえんハーヴェストウォーク

（平成19年7月取得予定）

北関東の代表的遊園地として親しまれていた「小山ゆうえんち」跡地に開業のオープンモールです。

所在地：栃木県小山市　**地積**：114,283.1㎡　**延床面積**：70,553.53㎡　**階数**：1階建（一部2階建）　**竣工予定日**：平成19年3月下旬から平成19年7月下旬を目途に順次完成予定　**主要なテナント**：ヨークベニマルスーパービバホーム、ケーズデンキ

（仮称）浦和PARCO

（平成19年12月取得予定）

さいたま市のJR浦和駅東口駅前に建設中の開発物件です。

所在地：埼玉県さいたま市浦和区　**地積**：全体11,222.09㎡の内、7,961.74㎡　**延床面積**：全体108,173.72㎡の内、56,306.80㎡（予定）　**階数**：地下4階付10階建の内、地下1階から地上7階部分（一部地下2階部分を含む）　**竣工予定日**：平成19年9月　**主要なテナント**：パルコ

（仮称）神宮前4丁目 Eastプロジェクト

（平成20年3月取得予定）

tele-design: © All Rights Reserved

（仮称）神宮前4丁目 Westプロジェクト

（平成20年4月取得予定）

高級ブランドの集積エリア表参道（東京都渋谷区）で2つの開発物件を取得します。いずれも東京メトロ「表参道」駅から徒歩数分に位置する、都市型商業施設です。

所在地：東京都渋谷区　**地積**：250.00㎡　**延床面積**：479.06㎡（予定）　**階数**：地下1階付2階建（予定）　**竣工予定日**：平成20年3月末　**主要なテナント**：未定

所在地：東京都渋谷区　**地積**：334.18㎡　**延床面積**：553.95㎡（予定）　**階数**：地下1階付2階建　**竣工予定日**：平成19年10月下旬　**主要なテナント**：未定

アリオ鳳店　（平成20年5月取得予定）

人口、面積とも大阪市に次ぐ規模の堺市に建設予定の大型複合商業施設です。

所在地：大阪府堺市西区　**地積**：53,739.29㎡（予定）　**延床面積**：139,923.58㎡（予定）　**階数**：地下1階付5階建　**竣工予定日**：平成20年3月下旬　**主要なテナント**：イトーヨーカドー

（注）新規取得予定物件の図はいずれも設計図書を基に竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

内部成長への取組み

本投資法人は、今後も保有物件の水道光熱費・保険料の削減等の経費節減に継続的に取り組むほか、商業施設間の競争激化に対応した既存物件のリニューアル、増床、施設の機能強化等に積極的に取り組みます。特に「グロース型資産」（本書15ページの説明をご覧ください。）については、プロパティ・マネジメント会社と連携し、リニューアル、専門店の入替え等により物件競争力を強化及び維持し、集客力の増大及び売上拡大につながる販売促進等の実施によりポートフォリオ全体の収益の向上及びキャッシュ・フローの拡大に努めます。

ならファミリー

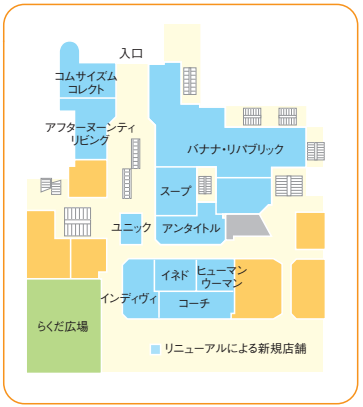
35周年アニバーサリー

奈良県奈良市に保有する「ならファミリー」では、平成19年3月15日35周年アニバーサリー企画の一環として1階専門店ゾーンをリニューアルオープンいたしました。奈良県で初出店となる「バナナ・リパブリック」や「ヒューマンウーマン」「イネド」など、スタイリッシュな新店がオープンし、施設全体の活性化を図ります。

before

after

リニューアル後の1階専門店ゾーン



博多リバレイン／イニミニマニモ

1階、2階のリニューアルに加え、地下2階に井筒屋が出店予定

- 福岡県福岡市に保有する「博多リバレイン／イニミニマニモ」では、昨年9月以降1、2階の区画変更を行い、九州初出店となる「ジミーチュウ」や「レキシア銀座」、直営店として九州初出店となる「パオラ　フラーニ」や「ブルマリン」など新規テナントがオープンしました。
- 地下2階では、福岡市行政運営の2区画が退店し、百貨店である井筒屋が本年11月のオープンを目指し出店を予定しています。

ブルマリン

パオラ フラーニ

財務戦略

本投資法人は、多様な資金調達手法を柔軟に使い分けることにより、資金使途と金融環境の変化に応じた財務の機動性を向上させています。同時に、公募投資法人債の発行やテナント敷金・保証金の活用により負債の長期化を進めることで、金利上昇リスクに備える一方、保守的なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持すると共に、大型物件の取得も視野に入れた調達余力の維持に努めています。

○ 新投資口発行及び売出の実施

平成18年9月、本投資法人として過去最大となる新投資口の発行（84,000口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含む。）を行いました。本投資法人は上場後5回の増資実績があり、タイムリーな増資によって財務基盤の強化を進めています。

○ 格付の引き上げ

- Moody'sは平成19年2月5日付で発行体格付及び無担保長期債務格付をA2からA1に引き上げました。
- S&Pは平成19年2月27日付で第1ー4回無担保投資法人債の格付をAからA十に引き上げました。

○ 投資法人債の発行

本投資法人は、平成18年1月10日付で行われた国内無担保投資法人債の発行にかかる包括決議に基づき、第10期中に第４回公募投資法人債（年限：5年、発行総額：200億円）を発行しました。これにより第１回債、第２回債、第３回債を合わせて投資法人債残高は650億円となっており、負債の長期化による安定性の一層の向上を図りました。

	第1回	第2回	第3回	第4回
平成19年2月末日現在の残高	200億円	150億円	100億円	200億円
利率	0.74%	1.73%	2.02%	1.60%
担保の有無	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証
年限	5年	10年	10年	5年
条件決定日	平成17年1月27日	平成17年1月27日	平成18年2月9日	平成18年12月13日
償還期限	平成22年2月9日	平成27年2月9日	平成28年2月22日	平成23年12月22日
取得格付	A1[Moody's]、A+[S&P]、AA-[R&I]	A1[Moody's]、A+[S&P]、AA-[R&I]	A1[Moody's]、A+[S&P]、AA-[R&I]	A1[Moody's]、A+[S&P]、AA-[R&I]

（注）取得格付は格上げ後のレーティングで記載しています。なお、発行当時の格付は、Moody'sがA2、S&PがAです。

○ 借入金について

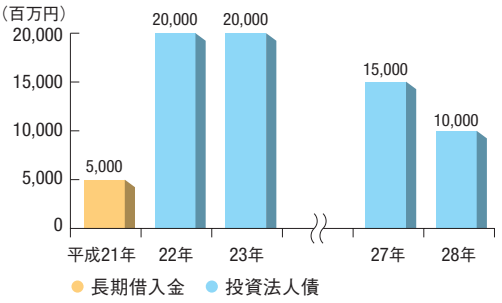
当期末の借入金残高は約687億円で、その内訳は短期借入金残高約637億円、長期借入金残高50億円です。本投資法人は総額1,300億円の無担保銀行借入枠があり、財務の柔軟性に加え資金調達の機動性も確保しています。

○ 有利子負債の内訳

短期借入	63,730百万円
長期借入	5,000百万円
投資法人債	65,000百万円

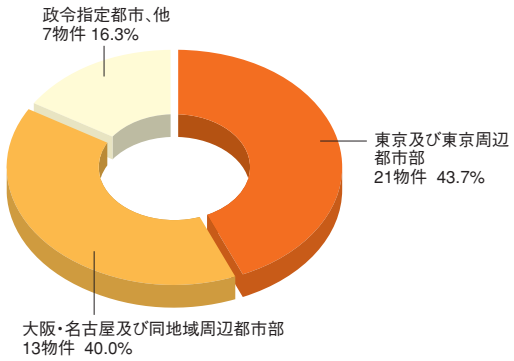
（注）平成19年2月28日の敷金は36,494百万円、保証金は49,262百万円です。

○ 長期負債返済期限分散

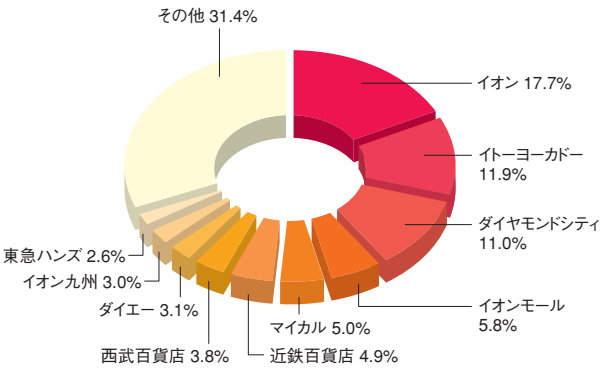


ポートフォリオの状況［サマリー］

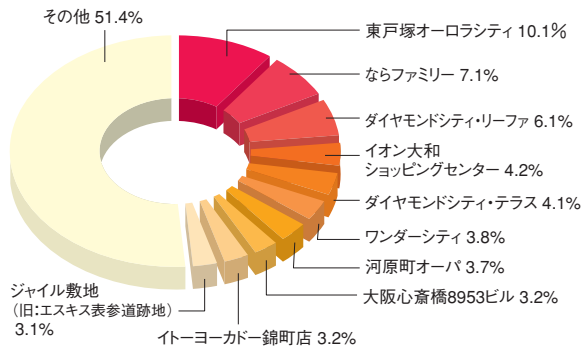
○ 地域分散（鑑定評価額ベース）



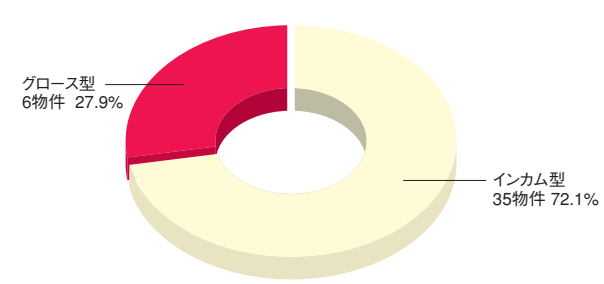
○ テナント別分散（年間賃料ベース）



○ 規模別分散（鑑定評価額ベース）

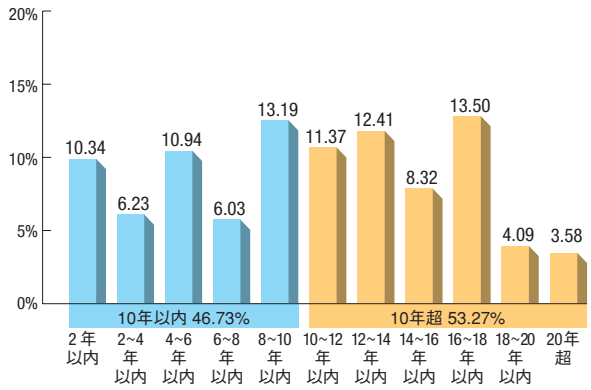


○ 投資スタイル別分散（鑑定評価額ベース）



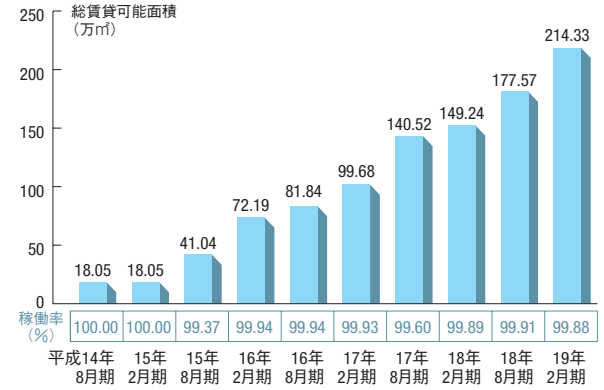
（注）上記の4グラフはいずれも平成19年2月28日のものです。

○ 賃貸借契約残存期間（年間賃料ベース）



（注）平成19年2月28日を基準としています。

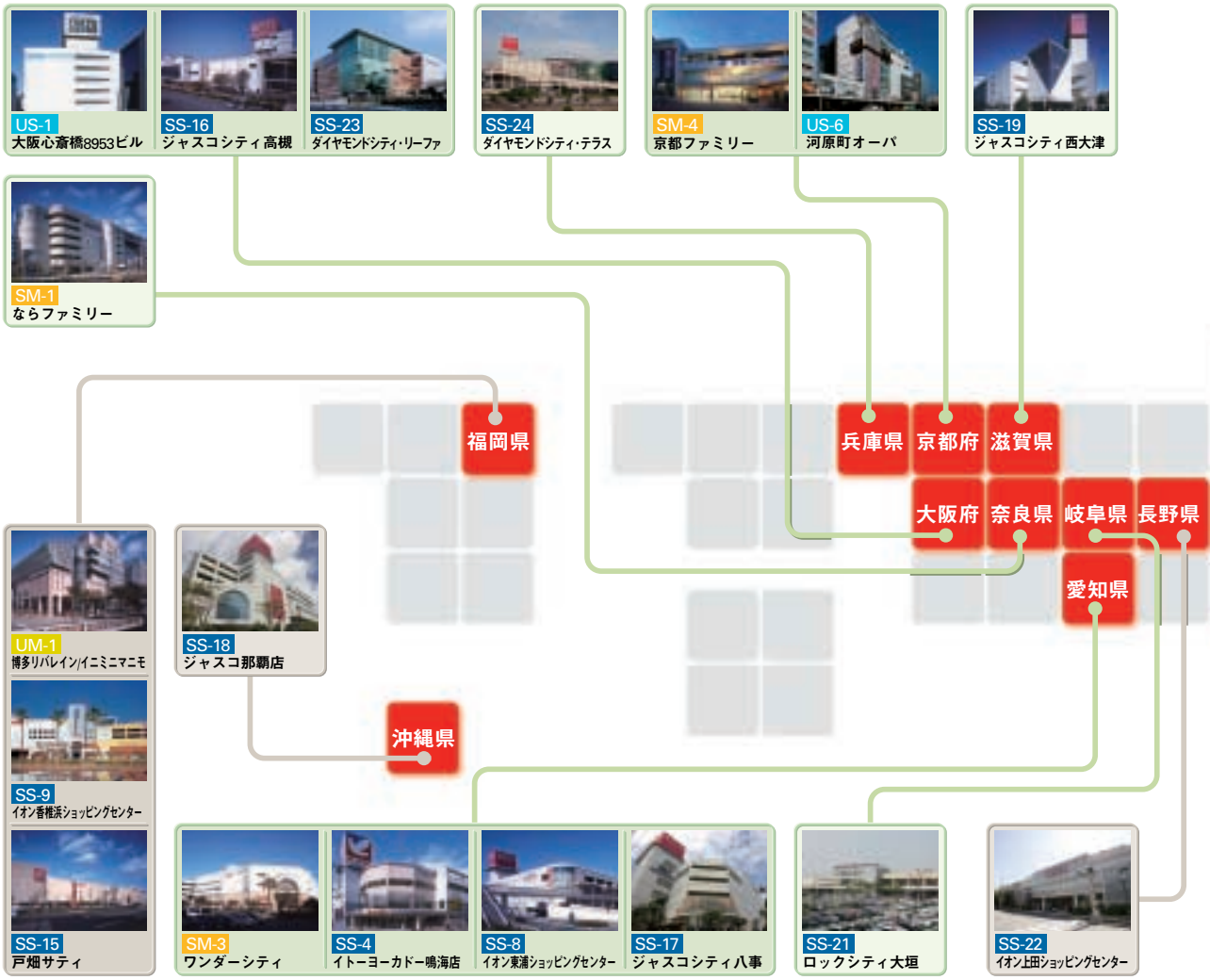
○ 総賃貸可能面積と稼働率の推移



（注）各期末時点で本投資法人が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。

ポートフォリオの状況［マップ］

本投資法人は原則として東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心として投資を行っていますが、日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等についても分散投資を行い、特定地域への資産集中による地域経済リスクや、地震リスク等によって生ずる影響の軽減を図っています。

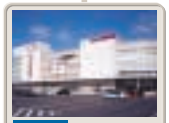


（注1）株式会社イトーヨーカ堂は、株式会社セブン-イレブン・ジャパン、株式会社デニーズジャパンと平成17年9月1日株式移転の方式により、3社の持株会社である株式会社セブン＆アイ・ホールディングスを設立いたしました。なお、イトーヨーカドー各店舗の名称は変更されておりませんが、看板写真については、セブン＆アイ・ホールディングスのロゴマークに順次変更しております。

東京及び東京周辺都市部
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部
政令指定都市、その他

UM 都市型複合商業施設
SM 郊外型複合商業施設
US 都市型単一商業施設
SS 郊外型単一商業施設

北海道

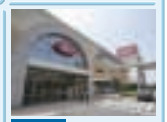

SS-10
イオン札幌苗穂ショッピングセンター

宮城県

SS-1
仙台中山ショッピングセンター

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-20
大宮サティ

SM-2
あびこショッピングプラザ

SS-5
イトーヨーカドー八柱店

埼玉県 千葉県 神奈川県 東京都

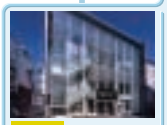
UM-2
南青山8953ビル

UM-3
原宿フェイス8953ビル

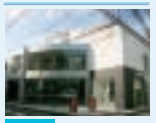
UM-5
北青山8953ビル

SS-2
エスパ川崎

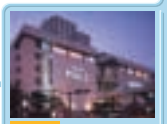
SS-3
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター


UM-6
自由が丘8953ビル

UM-7
チアーズ銀座


US-2
代官山8953ビル

US-3
エスキス表参道アネックス


SM-5
東戸塚オーロラシティ

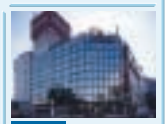
SS-11
イトーヨーカドー綱島店

SS-13
イオン大和ショッピングセンター

US-4
ビックカメラ立川店

US-5
ジャイル敷地

SS-12
板橋サティ


SS-14
西友ひばりヶ丘店

（注2） ジャイル敷地（旧:エスキス表参道跡地）のパース図は、株式会社竹中工務店より提供されております。なお本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
（注3） 平成19年3月1日、エスパ川崎アネックスを取得し、既存のエスパ川崎と一体管理しております。これにより本書の日付現在では、物件番号をSS-2からSM-6へ変更しています。

ポートフォリオの状況［概要］

本投資法人は商業施設特化型リートとして、全国の各種タイプの商業施設を投資対象としています。また投資スタイルをインカム型資産とグロース型資産に分け、最適なポートフォリオを構築し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。平成19年2月28日現在における投資別スタイルの分散は、インカム型が35物件（72.1%）、グロース型物件が6物件（27.9%）でした。

物件番号	信託不動産(物件名称)	投資スタイル	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(m²)
UM	**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	グロース	福岡県福岡市	平成15年3月及び平成17年6月	12,618	74	25,301.31
UM-2	南青山8953ビル	インカム	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	インカム	東京都渋谷区	平成16年1月	2,770	5	1,477.62
UM-5	北青山8953ビル	インカム	東京都港区	平成17年2月	989	2	492.69
UM-6	自由が丘8953ビル	インカム	東京都目黒区	平成17年3月	2,700	11	1,814.10
UM-7	チアーズ銀座	インカム	東京都中央区	平成17年8月	4,200	9	1,686.58
	計				28,627	104	32,313.28
SM	**郊外型複合商業施設**						
SM-1	ならファミリー	グロース	奈良県奈良市	平成15年3月	31,241	129	85,251.76
SM-2	あびこショッピングプラザ	グロース	千葉県我孫子市	平成15年3月	10,200	53	42,642.36
SM-3	ワンダーシティ	グロース	愛知県名古屋市	平成17年3月、12月及び平成18年12月	16,340	25	72,089.77
SM-4	京都ファミリー	グロース	京都府京都市	平成17年12月	5,340	66	25,603.95
SM-5	東戸塚オーロラシティ(注2)	グロース	神奈川県横浜市	平成18年3月	50,500	4	151,429.78
	計				113,621	277	377,017.62
US	**都市型単一商業施設**						
US-1	大阪心斎橋8953ビル	インカム	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	インカム	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	インカム	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	インカム	東京都立川市	平成16年9月	11,920	2	20,983.43
US-5	ジャイル敷地(注3)	インカム	東京都渋谷区	平成16年3月及び平成17年5月	14,712	1	1,768.78
US-6	河原町オーパ	インカム	京都府京都市	平成18年9月	18,500	1	18,848.20
	計				61,527	8	56,382.61

（注1）平成19年2月28日現在の状況です。
（注2）東戸塚オーロラシティは、西武百貨店より一部賃貸床の返還を受けたため平成19年2月期より投資スタイルをインカム型からグロース型物件として分類しています。
（注3）ジャイル敷地（旧:エスキス表参道跡地）は土地のみ所有のインカム型物件として分類しています。
（注4）本書の日付現在、エスパ川崎アネックスを保有し既存のエスパ川崎と一体管理しておりますが、平成19年3月1日取得のため本概要には含めておりません。なお、この取得によりエスパ川崎は、物件番号をSS-2からSM-6へ変更しています。
（注5）物件番号は、本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、各分類毎にその取得日順に番号を付したものです。

インカム型資産

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物件です。例えば、信用力があり優良と判断される核テナントとの長期の賃貸借契約に基づき、中長期的に賃料収入が安定的に確保されている商業施設です。

グロース型資産

テナントの入替えや稼働率の引上げ等によりキャッシュ・フローや物件価値の成長を積極的に目指す物件です。グロース型資産においては、インカム型資産と比較してテナントとの賃貸借契約期間を短めに設定し、可能な限り売上歩合賃料を導入することで、上記目標の達成を目指します。

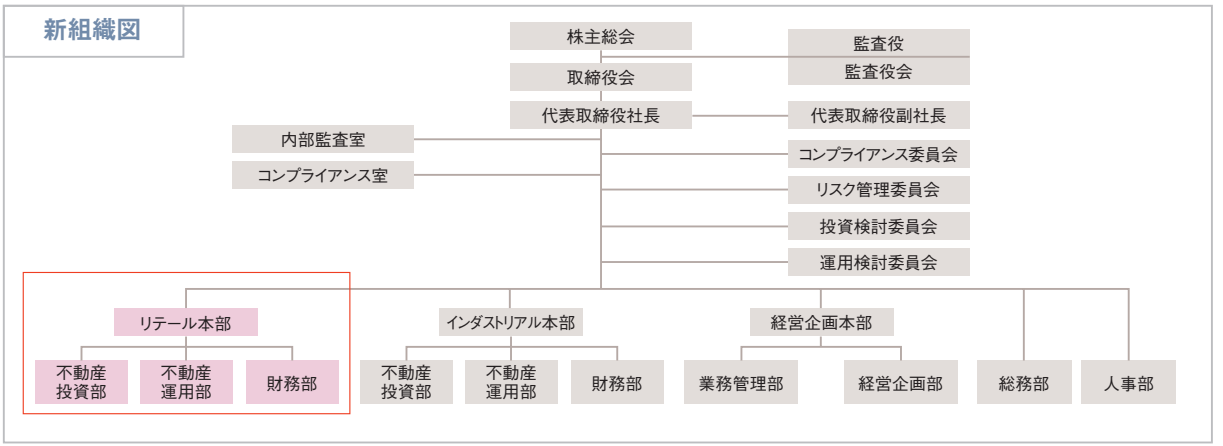
物件番号	信託不動産(物件名称)	投資スタイル	所在地	取得年月	取得価格(百万円)	テナント数	総賃貸可能面積(m²)
SS	郊外型単一商業施設						
SS-1	仙台中山ショッピングセンター	インカム	宮城県仙台市	平成14年3月	10,200	2	46,248.96
SS-2	エスパ川崎(注4)	インカム	神奈川県川崎市	平成14年3月及び12月	10,091	1	56,891.15
SS-3	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	インカム	神奈川県茅ヶ崎市	平成14年3月	8,300	1	63,652.33
SS-4	イトーヨーカドー鳴海店	インカム	愛知県名古屋市	平成15年3月	8,540	1	50,437.91
SS-5	イトーヨーカドー八柱店	インカム	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	インカム	埼玉県ふじみ野市	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	インカム	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	インカム	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	インカム	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	インカム	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	インカム	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	インカム	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	インカム	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	インカム	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	インカム	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	インカム	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	インカム	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	インカム	沖縄県那覇市	平成17年6月	10,700	1	79,090.48
SS-19	ジャスコシティ西大津	インカム	滋賀県大津市	平成17年12月	13,100	1	62,717.26
SS-20	大宮サティ	インカム	埼玉県さいたま市	平成18年6月	6,133	1	75,344.90
SS-21	ロックシティ大垣	インカム	岐阜県大垣市	平成18年7月	4,950	1	57,500.35
SS-22	イオン上田ショッピングセンター	インカム	長野県上田市	平成18年11月	9,500	1	61,349.07
SS-23	ダイヤモンドシティ・リーファ	インカム	大阪府大阪市	平成18年11月	29,900	1	138,538.63
SS-24	ダイヤモンドシティ・テラス	インカム	兵庫県伊丹市	平成18年12月	20,300	1	150,401.99
	計				244,715	26	1,677,614.15
	ポートフォリオ合計				448,490	415	2,143,327.66

資産運用会社の概要

日本リテールファンド投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーの2社を株主としています。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、日本の不動産市場に関するノウハウ、多種多様なファンドを運営してきた実績・経験と、UBSグループが持つ米国・英国・豪州での不動産運用実績・経験、最先端の金融ノウハウ、日本での証券投資信託の運営ノウハウ・実績を最大限に活用して、本投資法人の資産を運用し、投資機会を提供しています。また、関係法人間の利益相反防止に配慮した運用体制を採っています。

○ 資産運用会社の運営体制

平成19年1月25日、複数投資法人からの運用受託を前提とした業務方法の変更の認可を取得し、各取引行為・意思決定業務の独立性を維持すべく同年2月13日より新体制となりました。



○ 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取得（認可番号：内閣総理大臣第6号）
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承認取得（承認番号：金監第2161号）
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）
平成18年1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事（2）第79372号）

○ 役職員数のうち有資格者数

平成19年4月1日現在、役職員数は65名（非常勤役員を除きます）です。役職員の多くは不動産及び金融分野の知識を持ったスペシャリストであり、徹底した資産の運用に係る業務を行っています。

宅地建物取引主任者	27名
一級建築士	4名
不動産鑑定士	5名
ＣＦＡ認定証券アナリスト	2名
日本証券アナリスト協会検定会員	2名
公認会計士	2名
税理士	4名
ＭＢＡ	6名

○ 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

資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

			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	第8期 自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日	第9期 自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	第10期 自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日
営業収益		百万円	9,513	12,225	13,046	14,998	16,712
（うち賃貸事業収益）		百万円	(9,513)	(12,225)	(13,046)	(14,998)	(16,583)
営業費用		百万円	5,686	7,252	7,756	8,995	9,773
（うち賃貸事業費用）		百万円	(4,808)	(6,080)	(6,496)	(7,519)	(8,093)
営業利益金額		百万円	3,827	4,973	5,290	6,003	6,938
経常利益金額		百万円	3,385	4,397	4,796	5,120	6,093
当期純利益金額	(a)	百万円	3,384	4,396	4,795	5,114	6,079
純資産額	(b)	百万円	119,573	166,844	186,352	186,672	256,844
（対前期比）		%	(+0.2)	(+39.5)	(+11.7)	(+0.2)	(+37.6)
総資産額	(c)	百万円	244,706	312,349	339,844	394,376	480,415
（対前期比）		%	(+21.9)	(+27.6)	(+8.8)	(+16.0)	(+21.8)
出資総額		百万円	116,188	162,448	181,557	181,557	250,764
（対前期比）		%	(0.0)	(+39.8)	(+11.8)	(0.0)	(+38.1)
発行済投資口数	(d)	口	219,502	279,502	302,502	302,502	386,502
1口当たり純資産額	(b)/(d)	円	544,748	596,935	616,037	617,095	664,535
分配総額	(e)	百万円	3,384	4,396	4,794	5,115	6,079
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	15,419	15,730	15,851	16,909	15,730
（うち1口当たり利益分配金）		円	(15,419)	(15,730)	(15,851)	(16,909)	(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	%	1.5（3.1）	1.6（3.1）	1.5（3.0）	1.4（2.8）	1.4（2.8）
自己資本利益率	注3	%	2.8（5.7）	3.1（6.1）	2.7（5.5）	2.7（5.4）	2.7（5.5）
自己資本比率	(b)/(c)	%	48.9	53.4	54.8	47.3	53.5
（対前期比増減）			(△10.6)	(+4.5)	(+1.4)	(△7.5)	(+6.2)
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	6,388	8,451	9,022	10,373	11,900
ネット・プロフィット・マージン	注3	%	35.6	36.0	36.8	34.1	36.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3	倍	25.7	19.6	20.9	14.6	16.0
1口当たりFFO（Funds from Operation）	注3	円	23,083	23,979	24,077	26,477	24,555
FFO倍率	注3	倍	17.5	19.0	18.7	16.1	22.2
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4	円	14,276	14,855	14,941	16,292	14,940
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4	円	21,940	23,105	23,168	25,861	23,766

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6期は会計計算期間181日、第7期は会計計算期間184日、第8期は会計計算期間181日、第9期は会計計算期間184日、第10期は会計計算期間181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	経常利益金額／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	当期純利益金額／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	当期賃貸営業利益金額　　（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	当期純利益金額／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金額／支払利息
1口当たりFFO	（当期純利益金額＋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

本投資法人は、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、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）して以来、着実に物件を取得し、成長を続けてまいりました。

本投資法人は、上場直後に4物件を取得して実質的な運用を開始して以降、第3期中に6物件、第4期中に6物件、第5期中に4物件をそれぞれ取得し、第5期末（平成16年8月31日）には当初設定した上場後3年以内に総資産額2,000億円という目標を半年以上前倒しで達成しました。更に、第6期中に4物件、第7期中に8物件、第8期中に2物件、第9期中に3物件をそれぞれ取得、第10期においては4物件を取得し、上場時からの目標である5年以内に総資産額4,000億円という目標を前倒しで達成することができました。この結果、第10期末（平成19年2月28日）時点で、合計41物件（総資産額4,804億円）を運用するに至りました。

(2) 運用実績

本投資法人は、主として好立地の「都心型商業店舗ビル」や質の高いテナントとの長期賃貸借契約を伴う「郊外型ショッピングセンター」、「ロードサイド型店舗」等の全国に点在する多岐にわたるタイプの商業施設を投資対象としています。また、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる「インカム型資産」と、テナントの入替えや施設のバリューアップを通じたテナントの売上増による賃料収入の増加等をはかることによりキャッシュ・フローの増大、物件価値の向上を積極的に目指す「グロース型資産」に分類される投資対象資産により構成される最適なポートフォリオの構築を基本戦略としています。

更に、本投資法人は、地域別、物件タイプ別、賃貸期間別、テナント別の分散及びバランスに留意しつつ、ポートフォリオ全体の安定的収益の確保と既存物件の価値向上による内部成長、並びに着実かつ継続的な外部成長を目指しています。

本投資法人が保有するインカム型資産は、イオン、イトーヨーカ堂、ダイヤモンドシティ、ビックカメラ等を中心とした優良テナントとの長期賃貸契約に支えられ、かつ、物件稼働率はほぼ100%を維持しているため、賃料収入は極めて安定的に推移しております。また、都心で商業集積としての成長が見られる好立地に位置する物件と、郊外立地の優良テナントと長期賃貸契約を締結している大規模物件という、2つの投資セグメントを軸にポートフォリオを構築する投資戦略に則り、当期中にインカム型物件では、都市型単一商業施設である河原町オーパ、郊外型単一商業施設であるイオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・リーファ、ダイヤモンドシティ・テラスを取得しました。

一方、グロース型資産については、前期以前から博多リバレイン／イニミニマニモ、ならファミリー、あびこショッピングプラザ、ワンダーシティ、京都ファミリーを保有しております。また、前期に取得した東戸塚オーロラシティにつきましては、専門店モール部分の一部をテナントである西武百貨店から返還を受け既存サブテナントとの賃貸借契約承継したことに伴い、インカム型資産からグロース型資産へと分類を変更いたしました。これらグロース型資産につきましては、当期においても引続き商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入替やそれに伴うリニューアル、販促活動等を実施しております。

(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10期末現在の残高約857億円）の有効活用及び投資法人債の発行により、全体資金調達コストの抑制を図りながら健全な負債比率と長期負債の長めの平均残存年数の維持、将来的な金利上昇に備えた長期固定金利（投資法人債）の導入によるリスクヘッジを行い、財務の安定性と機動性の確保を図りました。

当期末の借入金残高は、約687億円、その内訳は、短期借入金残高約637億円、長期借入金残高50億円です。また、本投資法人は、平成18年1月10日付で行われた国内無担保投資法人債の発行にかかる包括決議に基づき、第10期中に第4回公募投資法人債（年限：5年、発行総額：200億円）を発行しました。これにより第1回債、第2回債、第3回債を合わせて投資法人債残高は650億円となっております。

②エクイティファイナンス

本投資法人は、平成18年9月に過去最大となる新投資口の発行（84,000口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含む。）を行い、新規上場時も含め、上場不動産投資法人として最多となる過去6回のエクイティオファリング（内5回がグローバルオファリング）を行ってまいりました。

また、機動的な投資口の発行による資金調達を可能にするため、上場不動産投資法人として初めて、平成17年8月26日付で発行登録書を関東財務局長に提出し、総額1,000億円の投資証券の募集に関する発行登録を行っております。本書の日付現在の出資総額は2,507億円、発行済投資口総数は386,502口となっております。

(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16,712百万円、固定資産税、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益金額は6,938百万円となり、経常利益金額は6,093百万円、当期純利益金額は6,079百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未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
平成17年9月14日	公募増資	23,000	302,502	19,109	181,557	注8
平成18年9月21日	公募増資	78,000	380,502	64,263	245,821	注9
平成18年9月27日	第三者割当増資	6,000	386,502	4,943	250,764	注10

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
注2. 1口当たり発行価格470,000円（引受価額451,200円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
注3. 1口当たり発行価格521,228円（引受価額502,080円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
注4. 1口当たり発行価額502,080円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
注5. 1口当たり発行価格654,910円（引受価額630,852円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
注6. 1口当たり発行価格798,700円（引受価額770,990円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
注7. 1口当たり発行価額770,990円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。
注8. 1口当たり発行価格861,300円（引受価額830,850円）にて、短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
注9. 1口当たり発行価格852,600円（引受価額823,890円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。
注10.1口当たり発行価額823,890円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

【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不動産投資信託証券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6期 平成17年2月	第7期 平成17年8月	第8期 平成18年2月	第9期 平成18年8月	第10期 平成19年2月
最高	881,000円	990,000円	1,010,000円	965,000円	1,190,000円
最低	780,000円	794,000円	815,000円	814,000円	831,000円

4. 分配金等の実績

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未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。

	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	第8期 自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日	第9期 自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	第10期 自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日
当期純利益総額	3,384,523千円	4,396,509千円	4,795,005千円	5,114,968千円	6,079,654千円
利益留保額	100千円	43千円	89千円	51千円	29千円
金銭の分配金総額	3,384,501千円	4,396,566千円	4,794,959千円	5,115,006千円	6,079,676千円
（1口当たり分配金）	（15,419円）	（15,730円）	（15,851円）	（16,909円）	（15,730円）
うち利益分配金総額	3,384,501千円	4,396,566千円	4,794,959千円	5,115,006千円	6,079,676千円
（1口当たり利益分配金）	（15,419円）	（15,730円）	（15,851円）	（16,909円）	（15,730円）
うち出資払戻総額	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円
（1口当たり出資払戻額）	（－円）	（－円）	（－円）	（－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

本投資法人は、首都圏等大都市圏の一部で過熱する物件取得競争には過度にとらわれず、本投資法人の投資方針に基づき冷静に市場環境等を分析し、長期的な視点から商業施設としての将来にわたる競争力を評価し、選別的な姿勢で適正価格での投資を行ってまいります。総資産4,000億円という上場時以来の規模的目標を達成し、今後はポートフォリオのスケールメリットを活かして既存保有物件の価値向上のための投資等を積極的に実施しポートフォリオの内部成長を図ります。また、外部成長においても、テナント、地域の一層の分散を進めるのに加え、取得手法に関しましても、新規開発案件への取り組みなど、これまで培ってきた物件評価ノウハウを活かした差別化戦略を進めていく所存です。新規物件取得に関しては、引続き、原宿、表参道及び青山地区等に代表される成長ポテンシャルの高い都心エリアの商業施設と大規模で希少性の高い郊外型ショッピングセンターという2つの商業施設カテゴリーに選別的に投資していく方針です。

(2) 対処すべき課題

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

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

このような状況の中で、商業用地の供給が限られる都市部では、駅前立地や高級ブランド店などが集積するエリアでは、他の不動産投資信託や各種不動産私募ファンドなどの新規参入者が相次いだ事もあり益々物件取得競争が激化しています。また、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。)、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）及び中心市街地活性化法（平成10年法律第92号。その後の改正を含みます。）（いわゆる「まちづくり3法」）改正による郊外出店規制の影響も予想される中、郊外型のショッピングセンターにおいても物件獲得競争は激しくなりつつあります。本投資法人は、健全な財務体質を背景とした機動的な資金調達力と商業施設運営のノウハウ、優良テナントとの関係等を活かし、取得後のバリューアップを想定した長期的な商業施設としての競争力を勘案しながら、選別的かつ積極的な物件取得を行っていきます。

本投資法人は、今後も保有物件の水道光熱費・保険料の削減等の経費節減に継続的に取り組むほか、商業施設間の競争激化に対応した既存物件のリニューアル、増床、施設の機能強化に積極的に取り組みます。特に「グロース型資産」については、プロパティ・マネジメント会社と連携し、リニューアル、専門店の入替え等により物件競争力を強化及び維持し、集客力の増大及び売上拡大につながる販売促進等の実施によりポートフォリオ全体の収益の向上及びキャッシュ・フローの拡大に努めます。

また、本投資法人は、いわゆる「まちづくり3法」により既存の郊外型ショッピングセンターの希少性が高まる中、「インカム型資産」の一部についても、「グロース型資産」への転換による収益力向上を目指すと共に、既存保有物件のテナントとの賃料交渉や不採算店舗の入替えなどを通じ、保有物件のバリューアップを図ります。

本投資法人は総額1,300億円の無担保銀行借入枠、中長期的な安定したデットファイナンスを目的とする発行登録制度を利用した公募投資法人債の継続的発行、国内外の幅広い投資家を対象として有価証券届出書を提出して行う新投資口の発行、投資口発行決議から条件決定までの期間を短縮できる発行登録制度を利用した機動的な新投資口の発行と、資産規模の増大に応じた多様な資金調達手法を柔軟に使い分けることにより、資金使途と金融環境の変化に応じて財務の機動性を向上させていきます。同時に、公募投資法人債の発行やテナント敷金・保証金の活用により負債の長期化を進めることで金利上昇リスクに備える一方、保守的なレバレッジ水準を保つことで財務の健全性を維持すると共に、大型物件の取得も視野に入れた調達余力を維持していきます。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第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）	第8期 （平成18年2月28日現在）	第9期 （平成18年8月31日現在）	第10期 （平成19年2月28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	219,502口	279,502口	302,502口	302,502口	386,502口
投資主数	12,286人	12,195人	11,063人	10,610人	11,582人

2. 投資口に関する事項

平成19年2月28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	28,315	7.32
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	25,754	6.66
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	20,131	5.20
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	19,600	5.07
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2-2	14,640	3.78
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目3-1	13,975	3.61
ガバメントオブシンガポールインベストメントコーポレーションピーリミテッド	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE068912	12,857	3.32
ザバンクオブニューヨークトリーテイージャスデックアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	11,978	3.09
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内壱丁目拾五番弐拾号	6,862	1.77
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	6,805	1.76
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5-5	6,535	1.69
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	6,082	1.57
ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ	1 FINSBURY AVENUE, LONDON EC2M 2PP	4,789	1.23
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	4,775	1.23
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1-11	4,746	1.22
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	4,723	1.22
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町1丁目3-8	4,069	1.05
バークレイズバンクピーエルシーバークレイズキヤピタルセキユリテイーズ	1 CHURCHILL PLACE, LONDON E14 5HP, UNITED KINGDOM	4,055	1.04
アメリカンライフインシユアランスカンパニージーエイーエル	東京都千代田区丸の内1丁目1-3	3,432	0.88
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	3,375	0.87
合計		207,498	53.68

3. 役員等に関する事項

①当期末における役員等の氏名又は名称　　（単位：千円）

区　分	氏　名	主な兼職等	当該営業期間に係る役員等ごとの報酬の総額
執行役員	近藤 順茂（注2）	東京工科大学教授	1,293（注5）
執行役員	廣本 裕一（注2）	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	48（注5）
監督役員	難波 修一（注3）	桃尾･松尾･難波法律事務所 弁護士	1,632（注5）
	佐藤 真良（注3）	東京共同会計事務所 公認会計士	1,632（注5）
会計監査人	あらた監査法人（注4）	—	14,500（注5）

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本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本投資法人と利害関係はありません。
注2. 平成18年11月22日に開催した投資主総会において、執行役員廣本裕一の辞任及び同近藤順茂の就任が承認されました。
注3. 平成18年11月22日に開催した投資主総会において、監督役員が再任されました。
注4. 平成18年11月22日に開催した投資主総会において、あらた監査法人を会計監査人として選任いたしました。
注5. 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）を記載しております。

②辞任・就任した役員等

平成18年11月30日付で執行役員廣本裕一は辞任いたしました。

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

③会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

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
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行
一般事務受託者（納税に関する事務）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第9期 平成18年8月31日現在		第10期 平成19年2月28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	194,260	49.3	192,996	40.2
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	116,342	29.5	185,625	38.6
	その他の政令都市及びその周辺部	61,865	15.7	71,360	14.9
小　計		372,469	94.5	449,981	93.7
匿名組合出資		814	0.2	－	－
預金・その他の資産		21,092	5.3	30,433	6.3
資産総額計		394,376	100.0	480,415	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

本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額	組入れ物件数	賃貸可能面積（注3）	賃貸面積（注4）	稼働率（注1）	対総賃貸事業収入比率（注1）	主たる用途
	百万円	件	㎡	㎡	%	%	
仙台中山ショッピングセンター（信託受益権）	9,767	1	46,248.96	46,248.96	100.0	2.8	商業施設
エスパ川崎（信託受益権）	9,497	1	56,891.15	56,891.15	100.0	2.1	商業施設
大阪心斎橋8953ビル（信託受益権）	13,721	1	13,666.96	13,666.96	100.0	2.5	商業施設
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター（信託受益権）	7,867	1	63,652.33	63,652.33	100.0	1.7	商業施設
博多リバレイン／イニミニマニモ（信託受益権）	12,685	1	25,301.31	24,533.12	97.0	6.7	商業施設
イトーヨーカドー鳴海店（信託受益権）	8,125	1	50,437.91	50,437.91	100.0	2.0	商業施設
南青山8953ビル（信託受益権）	5,358	1	1,540.98	1,540.98	100.0	1.0	商業施設
ならファミリー（信託受益権）	31,481	1	85,251.76	83,521.10	98.0	13.1	商業施設
あびこショッピングプラザ（信託受益権）	10,631	1	42,642.36	42,642.36	100.0	4.5	商業施設
イトーヨーカドー八柱店（信託受益権）	1,598	1	21,581.65	21,581.65	100.0	0.5	商業施設
イトーヨーカドー上福岡東店（信託受益権）	6,735	1	28,316.18	28,316.18	100.0	1.5	商業施設
イトーヨーカドー錦町店（信託受益権）	12,770	1	73,438.52	73,438.52	100.0	2.7	商業施設
代官山8953ビル（信託受益権）	1,261	1	574.46	574.46	100.0	0.2	商業施設
原宿フェイス8953ビル（信託受益権）	2,775	1	1,477.62	1,477.62	100.0	0.6	商業施設
イオン東浦ショッピングセンター（信託受益権）	6,395	1	100,457.69	100,457.69	100.0	2.3	商業施設
イオン香椎浜ショッピングセンター（信託受益権）	13,236	1	109,616.72	109,616.72	100.0	2.9	商業施設
イオン札幌苗穂ショッピングセンター（信託受益権）	8,674	1	74,625.52	74,625.52	100.0	2.3	商業施設
ジャイル敷地（注5）（信託受益権）	14,901	2	1,768.78	1,768.78	100.0	1.1	商業施設
エスキス表参道アネックス（信託受益権）	889	1	540.78	540.78	100.0	0.2	商業施設
イトーヨーカドー綱島店（信託受益権）	5,077	1	16,549.50	16,549.50	100.0	1.1	商業施設
ビックカメラ立川店（信託受益権）	12,099	1	20,983.43	20,983.43	100.0	2.3	商業施設
板橋サティ（信託受益権）	12,440	1	72,253.88	72,253.88	100.0	3.8	商業施設
北青山8953ビル（信託受益権）	1,003	1	492.69	492.69	100.0	0.2	商業施設
イオン大和ショッピングセンター（信託受益権）	16,892	1	85,226.68	85,226.68	100.0	3.2	商業施設
西友ひばりヶ丘店（信託受益権）	5,831	1	19,070.88	19,070.88	100.0	1.6	商業施設
戸畑サティ（信託受益権）	6,287	1	93,258.23	93,258.23	100.0	1.9	商業施設
ジャスコシティ高槻（信託受益権）	11,502	1	77,267.23	77,267.23	100.0	2.5	商業施設
自由が丘8953ビル（信託受益権）	2,694	2	1,814.10	1,814.10	100.0	0.5	商業施設
ワンダーシティ（信託受益権）	16,688	1	72,089.77	72,089.77	100.0	3.9	商業施設
ジャスコシティ八事（信託受益権）	3,923	1	63,778.44	63,778.44	100.0	1.0	商業施設
ジャスコ那覇店（信託受益権）	10,941	1	79,090.48	79,090.48	100.0	2.3	商業施設
チアーズ銀座（信託受益権）	4,200	1	1,686.58	1,686.58	100.0	0.7	商業施設
ジャスコシティ西大津（信託受益権）	13,504	1	62,717.26	62,717.26	100.0	2.3	商業施設
京都ファミリー（信託受益権）	5,556	1	25,603.95	25,603.95	100.0	4.0	商業施設
東戸塚オーロラシティ（信託受益権）	52,105	1	151,429.78	151,429.78	100.0	7.7	商業施設
大宮サティ（信託受益権）	6,363	1	75,344.90	75,344.90	100.0	1.2	商業施設
ロックシティ大垣（信託受益権）	5,006	1	57,500.35	57,500.35	100.0	2.0	商業施設
河原町オーパ（信託受益権）	19,036	1	18,848.20	18,848.20	100.0	1.7	商業施設
イオン上田ショッピングセンター（信託受益権）	9,768	1	61,349.07	61,349.07	100.0	1.2	商業施設
ダイヤモンドシティ・リーファ（信託受益権）	30,226	1	138,538.63	138,538.63	100.0	2.5	商業施設
ダイヤモンドシティ・テラス（信託受益権）	20,455	1	150,401.99	150,401.99	100.0	1.7	商業施設
合計（注2）	449,981	43	2,143,327.66	2,140,828.81	99.9	100.0	

注1. 稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第二位を四捨五入しております。
注2. 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。
注3.「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、ジャイル敷地の賃貸可能面積には、登記簿上の面積を記載しております。
注4.「賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。
なお、ジャイル敷地の賃貸面積には、登記簿上の面積を記載しております。
注5.「エスキス表参道跡地」から「ジャイル敷地」に物件名称を変更いたしました。

3. 不動産等組入資産明細

平成19年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所 在 地 （住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 （注3）	期末算定価額 （注2）	帳簿価額
			㎡	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	13,100	9,767
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番	不動産信託受益権	56,891.15	12,000	9,497
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	不動産信託受益権	13,666.96	16,200	13,721
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目5番16号	不動産信託受益権	63,652.33	8,830	7,867
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	不動産信託受益権	25,301.31	13,500	12,685
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	50,437.91	9,250	8,125
南青山8953ビル	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,540.98	6,660	5,358
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	85,251.76	35,500	31,481
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	42,642.36	14,300	10,631
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,581.65	2,070	1,598
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番30号	不動産信託受益権	28,316.18	8,190	6,735
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託受益権	73,438.52	16,000	12,770
代官山8953ビル	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	574.46	1,610	1,261
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託受益権	1,477.62	3,550	2,775
イオン東浦ショッピングセンター	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他	不動産信託受益権	100,457.69	8,580	6,395
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号	不動産信託受益権	109,616.72	14,700	13,236
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	10,800	8,674
ジャイル敷地（注5）	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	1,768.78	15,400	14,901
エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号	不動産信託受益権	540.78	1,240	889
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番１号	不動産信託受益権	16,549.50	5,930	5,077
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	不動産信託受益権	20,983.43	13,100	12,099
板橋サティ	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,253.88	14,300	12,440
北青山8953ビル	東京都港区北青山三丁目14番8 号	不動産信託受益権	492.69	1,370	1,003
イオン大和ショッピングセンター	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6 号	不動産信託受益権	85,226.68	20,800	16,892
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	7,710	5,831
戸畑サティ	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託受益権	93,258.23	7,490	6,287
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	12,800	11,502
自由が丘8953ビル	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	1,814.10	3,387	2,694
ワンダーシティ	愛知県名古屋市西区二方町40番他	不動産信託受益権	72,089.77	18,900	16,688
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	4,160	3,923
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	11,900	10,941
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,260	4,200
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	不動産信託受益権	62,717.26	13,100	13,504
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	25,603.95	6,320	5,556
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町535番地1、536番地1、537番地1、9	不動産信託受益権	151,429.78	50,500	52,105
大宮サティ	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目574番１号	不動産信託受益権	75,344.90	6,660	6,363
ロックシティ大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他	不動産信託受益権	57,500.35	5,180	5,006
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	18,600	19,036
イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市常田二丁目12番18号	不動産信託受益権	61,349.07	9,700	9,768
ダイヤモンドシティ･リーファ	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	30,600	30,226
ダイヤモンドシティ･テラス	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	150,401.99	20,300	20,455
合　　計			2,143,327.66	498,547	449,981

注1　当期買付けた商業施設は、当該商業施設を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。
注2　期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しております。
注3　「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。
　　なお、ジャイル敷地の賃貸可能面積には、登記簿上の面積を記載しております。
注4　「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。
注5　「エスキス表参道跡地」から「ジャイル敷地」に物件名称を変更いたしました。

本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9期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）				第10期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）			
	テナント総数 期末時点(注1)	稼働率 期末時点（注2）	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率（注2）	テナント総数 期末時点(注1)	稼働率 期末時点（注2）	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率（注2）
	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	464	3.1	2	100.0	460	2.8
エスパ川崎	1	100.0	351	2.3	1	100.0	351	2.1
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	407	2.7	1	100.0	407	2.5
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	274	1.8	1	100.0	274	1.7
博多リバレイン／イニミニマニモ	73	94.7	1,098	7.3	74	97.0	1,106	6.7
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	330	2.2	1	100.0	330	2.0
南青山8953ビル	3	100.0	168	1.1	3	100.0	168	1.0
ならファミリー	134	99.9	2,215	14.8	129	98.0	2,174	13.1
あびこショッピングプラザ	53	100.0	700	4.7	53	100.0	749	4.5
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.5	1	100.0	78	0.5
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	1.7	1	100.0	256	1.5
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	3.0	1	100.0	444	2.7
代官山8953ビル	1	100.0	39	0.4	1	100.0	39	0.2
原宿フェイス8953ビル	5	100.0	93	0.6	5	100.0	93	0.6
イオン東浦ショッピングセンター	1	100.0	375	2.5	1	100.0	375	2.3
イオン香椎浜ショッピングセンター	1	100.0	477	3.2	1	100.0	483	2.9
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	1	100.0	381	2.5	1	100.0	378	2.3
ジャイル敷地（注3）	1	100.0	198	1.3	1	100.0	190	1.1
エスキス表参道アネックス	2	100.0	27	0.2	2	100.0	27	0.2
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	180	1.2	1	100.0	180	1.1
ビックカメラ立川店	2	100.0	387	2.6	2	100.0	386	2.3
板橋サティ	1	100.0	651	4.3	1	100.0	630	3.8
北青山8953ビル	2	100.0	34	0.2	2	100.0	34	0.2
イオン大和ショッピングセンター	1	100.0	534	3.7	1	100.0	534	3.2
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.7	1	100.0	261	1.6
戸畑サティ	1	100.0	315	2.1	1	100.0	316	1.9
ジャスコシティ高槻	1	100.0	411	2.7	1	100.0	411	2.5
自由が丘8953ビル	11	100.0	87	0.6	11	100.0	91	0.5
ワンダーシティ	26	100.0	652	4.3	25	100.0	644	3.9
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	1.1	2	100.0	164	1.0
ジャスコ那覇店	1	100.0	389	2.6	1	100.0	388	2.3
チアーズ銀座	9	100.0	111	0.7	9	100.0	111	0.7
ジャスコシティ西大津	1	100.0	375	2.5	1	100.0	376	2.3
京都ファミリー	66	99.8	678	4.5	66	100.0	667	4.0
東戸塚オーロラシティ	2	100.0	1,238	8.4	4	100.0	1,273	7.7
大宮サティ	1	100.0	75	0.5	1	100.0	198	1.2
ロックシティ大垣	1	100.0	66	0.4	1	100.0	332	2.0
河原町オーパ	－	－	－	－	1	100.0	288	1.7
イオン上田ショッピングセンター	－	－	－	－	1	100.0	198	1.2
ダイヤモンドシティ・リーファ	－	－	－	－	1	100.0	422	2.5
ダイヤモンドシティ・テラス	－	－	－	－	1	100.0	281	1.7
合計（注4）	414	99.9	14,998	100.0	415	99.9	16,583	100.0

注1.「テナント数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計数を記載しております。
注2. 稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第二位を四捨五入しております。
注3.「エスキス表参道跡地」から「ジャイル敷地」に物件名称を変更いたしました。
注4. 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成19年２月28日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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おります。

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
ならファミリー	奈良県奈良市	リニューアル工事	平成19年1月～平成19年3月	183	－	－
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	外壁補修工事	平成19年5月～平成19年6月	109	－	－
ならファミリー	奈良県奈良市	屋上緑化工事	平成19年3月～平成19年5月	105	－	－
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	内装設備工事	平成19年2月～平成19年3月	29	－	－
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	内装設備工事	平成19年2月～平成19年3月	27	－	－
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	地滑り対策工事	平成19年6月	27	－	－
ダイヤモンドシティ・テラス	兵庫県伊丹市	自転車売場増床	平成19年3月～平成19年4月	25	－	－
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	内装設備工事	平成19年3月～平成19年4月	21	－	－
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市	外壁改修工事	平成19年3月	18	－	－
ならファミリー	奈良県奈良市	テナント関連工事	平成19年2月～平成19年3月	16	－	－

2. 期中の資本的支出

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648百万円であり、費用に区分された修繕費48百万円と合わせ、合計696百万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）
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	駐車場舗装補修工事	平成18年10月～平成18年12月	71
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	内装設備工事	平成18年10月～平成18年11月	62
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	内装工事	平成18年12月～平成19年1月	51
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市	外部鉄部塗装工事	平成18年9月～平成19年1月	34
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	内装設備工事	平成19年1月～平成19年2月	33
博多リバレイン／イニミニマニモ	福岡県福岡市	区画通路変更工事	平成18年6月～平成18年9月	31
ならファミリー	奈良県奈良市	オーバーブリッジ塗装工事	平成18年11月～平成18年12月	30
その他	－	－	－	336
合計	－	－	－	648

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎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	第8期 自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日	第9期 自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	第10期 自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日
前期末積立金残高	155	180	220	258	273
当期積立額	25	40	40	15	18
当期積立金取崩額	0	0	2	0	0
次期繰越額	180	220	258	273	292

注. 本投資法人は、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. 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項 目	第9期 自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	第10期 自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日
(a) 資産運用報酬	1,186,755	1,387,307
(b) 資産保管委託報酬	58,930	64,685
(c) 一般事務委託報酬	109,525	117,016
(d) 役員報酬	3,355	4,607
(e) その他費用	91,417	106,115
合 計	1,449,984	1,679,732

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	借入先	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
			百万円	百万円	%				
短期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成17年12月20日	2,475	－	0.7	平成18年12月20日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		2,227	－					
	中央三井信託銀行株式会社		2,227	－					
	住友信託銀行株式会社		1,732	－					
	株式会社あおぞら銀行		1,237	－					
	株式会社福岡銀行	平成17年12月21日	3,000	－	0.7	平成18年12月21日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成18年5月31日	11,850	－	0.6	平成18年12月29日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		10,665	－					
	中央三井信託銀行株式会社		10,665	－					
	住友信託銀行株式会社		8,295	－					
	株式会社あおぞら銀行		5,925	－					
	株式会社中国銀行	平成18年6月21日	2,200	－	0.7	平成18年12月21日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成18年7月26日	1,000	－	0.7	平成19年7月26日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		900	－					
	中央三井信託銀行株式会社		900	－					
	住友信託銀行株式会社		700	－					
	株式会社あおぞら銀行		500	－					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成18年8月31日	3,892	－	0.7	平成19年8月31日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		3,503	－					
	中央三井信託銀行株式会社		3,503	－					
	住友信託銀行株式会社		2,724	－					
	株式会社あおぞら銀行		1,946	－					
	株式会社三井住友銀行	平成18年9月29日	－	1,700	0.7	平成19年9月29日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成18年11月1日	－	2,000	0.8	平成19年11月1日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		－	1,800					
	中央三井信託銀行株式会社		－	1,800					
	住友信託銀行株式会社		－	1,400					
	株式会社あおぞら銀行		－	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成18年11月29日	－	2,530	0.7	平成19年11月29日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成18年12月1日	－	2,500	0.8	平成19年12月1日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		－	2,250					
	中央三井信託銀行株式会社		－	2,250					
	住友信託銀行株式会社		－	1,750					
	株式会社あおぞら銀行		－	1,250					
	株式会社福岡銀行	平成18年12月21日	－	3,000	0.8	平成19年12月21日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	株式会社中国銀行	平成18年12月21日	－	2,200	0.8	平成19年12月21日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年2月27日	－	5,300	0.9	平成20年2月27日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成19年2月28日	－	7,750	0.9	平成20年2月28日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		－	6,975					
	中央三井信託銀行株式会社		－	6,975					
	住友信託銀行株式会社		－	5,425					
	株式会社あおぞら銀行		－	3,875					
	小計		82,070	63,730					
長期借入金	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31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	小計		5,000	5,000					
合計			87,070	68,730					

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。
注2. 短期借入金の返済方法については、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。
注3. 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

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
第3回無担保投資法人債	平成18年2月22日	10,000	10,000	2.02	平成28年2月22日	(注)	無担保無保証
第4回無担保投資法人債	平成18年12月22日	―	20,000	1.60	平成23年12月22日	(注)	無担保無保証
合　計		45,000	65,000				

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状況等

資産の種類	不動産等の名称	取　得	
		取得年月日	取得価額（注）
			百万円
不動産	河原町オーパ	平成18年9月29日	18,500
	イオン上田ショッピングセンター	平成18年11月1日	9,500
	ダイヤモンドシティ・リーファ	平成18年11月20日	29,900
	ダイヤモンドシティ・テラス	平成18年12月1日	20,300
	ワンダーシティ	平成18年12月22日	400
	合　計		78,600

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状況等

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

取得又は譲渡	物 件 名	取得又は譲渡年月日	取得価額（注2）	特定資産の調査価格（注1）
			百万円	百万円
取得	河原町オーパ	平成18年9月29日	18,500	18,500
取得	イオン上田ショッピングセンター	平成18年11月1日	9,500	9,700
取得	ダイヤモンドシティ・リーファ	平成18年11月20日	29,900	30,300
取得	ダイヤモンドシティ・テラス	平成18年12月1日	20,300	20,300
取得	ワンダーシティ	平成18年12月22日	400	404

注1. 上記の特定資産の価格等の調査は、あらた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. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B／A
		支払先	支払額B	
	千円		千円	%
不動産売買委託手数料	613,372	三菱商事株式会社	370,000	60.3
水道光熱費	742,940	日本ファシリティーソリューション株式会社	13,436	1.8
建物管理委託費	667,375	ダイヤモンドリース株式会社	4,494	0.7
その他賃貸事業費用	443,246	三菱商事太陽株式会社	573	0.1
保険料	66,366	株式会社エム·シーインシュアランスセンター	173	0.3
その他費用	106,115	三菱商事株式会社	18	0.0

注1. 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本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及び投資信託及び投資法人に関する法律第９条第３項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいいます。なお、利害関係人等との取引状況は監査の対象です。
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及び主要株主へ発注した工事の支払額は以下のとおりです。
三菱商事株式会社　　173,000千円

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の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、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

なお、本投資法人の前期（平成18年3月1日から平成18年8月31日まで）及び当期（平成18年9月1日から平成19年2月28日まで）に係る「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）に基づいて作成しております。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

該当事項はありません。

2. その他

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

貸借対照表

期別 / 科目		当期（平成19年2月28日現在） 金額（千円）		構成比（%）	前期（ご参考）（平成18年8月31日現在） 金額（千円）		構成比（%）
資産の部							
Ⅰ流動資産							
現金及び預金			11,697,860			6,021,809	
信託現金及び信託預金			12,733,367			9,409,239	
営業未収入金			689,862			621,009	
未収消費税等			1,165,935			991,244	
その他の流動資産			475,153			486,471	
流動資産合計			26,762,178	5.6		17,529,774	4.5
Ⅱ固定資産	※1						
1．有形固定資産							
信託建物		176,800,225			145,775,020		
減価償却累計額		14,779,668	162,020,556		11,709,938	134,065,082	
信託構築物		9,098,463			6,630,108		
減価償却累計額		1,066,830	8,031,632		866,682	5,763,425	
信託機械及び装置		759,228			604,211		
減価償却累計額		109,454	649,774		82,427	521,784	
信託工具器具備品		1,819,859			1,380,288		
減価償却累計額		429,624	1,390,235		337,787	1,042,501	
信託土地			270,699,741			224,234,151	
有形固定資産合計			442,791,940	92.2		365,626,944	92.7
2．無形固定資産							
信託借地権			6,992,334			6,672,795	
信託その他無形固定資産			198,798			170,766	
無形固定資産合計			7,191,132	1.5		6,843,562	1.7
3．投資その他の資産							
信託差入敷金保証金			3,166,362			3,103,725	
投資有価証券			－			814,416	
長期前払費用			108,713			130,903	
その他の投資その他の資産			257,405			227,654	
投資その他の資産合計			3,532,481	0.7		4,276,700	1.1
固定資産合計			453,515,554	94.4		376,747,207	95.5
Ⅲ繰延資産							
投資法人債発行費			137,759			99,108	
繰延資産合計			137,759	0.0		99,108	0.0
資産合計			480,415,492	100.0		394,376,091	100.0

期別 / 科目		当期（平成19年2月28日現在） 金額（千円）	構成比（%）	前期（ご参考）（平成18年8月31日現在） 金額（千円）	構成比（%）
負債の部					
Ⅰ流動負債					
営業未払金		849,082		761,172	
短期借入金	※2	63,730,000		82,070,000	
未払金		12,793		159,279	
未払費用		951,860		842,573	
未払法人税等		15,048		5,665	
前受金		1,376,188		1,341,128	
預り金		857,195		1,004,844	
一年以内返還予定					
信託預り敷金保証金	※1	5,814,463		4,515,058	
その他の流動負債		22,269		18,393	
流動負債合計		73,628,902	15.3	90,718,115	23.0
Ⅱ固定負債					
投資法人債		65,000,000		45,000,000	
長期借入金		5,000,000		5,000,000	
信託預り敷金保証金	※1	79,942,478		66,985,271	
固定負債合計		149,942,478	31.2	116,985,271	29.7
負債合計		223,571,381	46.5	207,703,387	52.7
純資産の部	※4				
Ⅰ投資主資本					
1．出資総額					
出資総額		250,764,406	52.2	181,557,646	46.0
2．剰余金					
当期未処分利益		6,079,705		5,115,057	
投資主資本合計		256,844,111	53.5	186,672,703	47.3
純資産合計		256,844,111	53.5	186,672,703	47.3
負債・純資産合計		480,415,492	100.0	394,376,091	100.0

損益計算書

科目 \ 期別		当期（自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日）			前期（ご参考）（自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日）		
		金額（千円）		百分比（%）	金額（千円）		百分比（%）
Ⅰ営業収益							
賃貸事業収入	※1	16,583,040			14,998,542		
その他業務収益							
匿名組合分配益		129,290	16,712,331	100.0	—	14,998,542	100.0
Ⅱ営業費用							
賃貸事業費用	※1	8,093,733			7,519,782		
その他業務費用							
匿名組合分配損		—			25,493		
資産運用報酬		1,387,307			1,186,755		
役員報酬		4,607			3,355		
資産保管委託報酬		64,685			58,930		
一般事務委託報酬		117,016			109,525		
その他費用		106,115	9,773,466	58.5	91,417	8,995,260	60.0
営業利益金額			6,938,865	41.5		6,003,281	40.0
Ⅲ営業外収益							
受取利息		9,971			1,117		
その他営業外収益		5,807	15,779	0.1	1,049	2,167	0.0
Ⅳ営業外費用							
支払利息		273,082			285,773		
投資法人債利息		362,050			308,340		
投資法人債発行費償却		55,246			39,597		
融資関連費用		30,700			57,966		
新投資口交付費		128,854			146,007		
創業費償却		—			13,924		
その他営業外費用		11,027	860,963	5.1	33,603	885,213	5.9
経常利益金額			6,093,680	36.5		5,120,235	34.1
税引前当期純利益金額			6,093,680	36.5		5,120,235	34.1
法人税、住民税及び事業税			15,048	0.1		5,665	0.0
法人税等調整額			△1,021			△398	
当期純利益金額			6,079,654	36.4		5,114,968	34.1
前期繰越利益			51			89	
当期未処分利益			6,079,705			5,115,057	

投資主資本等変動計算書

当期（自　平成18年9月1日　至　平成19年2月28日）　（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	
前期末残高	181,557,646	5,115,057	186,672,703	186,672,703
当期変動額				
新投資口の発行	69,206,760	－	69,206,760	69,206,760
剰余金の配当	－	△5,115,006	△5,115,006	△5,115,006
当期純利益金額	－	6,079,654	6,079,654	6,079,654
当期変動額合計	69,206,760	964,647	70,171,407	70,171,407
当期末残高	250,764,406	6,079,705	256,844,111	256,844,111

前期（ご参考）（自　平成18年3月1日　至　平成18年8月31日）　（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	
前期末残高	181,557,646	4,795,048	186,352,695	186,352,695
当期変動額				
剰余金の配当	－	△4,794,959	△4,794,959	△4,794,959
当期純利益	－	5,114,968	5,114,968	5,114,968
当期変動額合計	－	320,008	320,008	320,008
当期末残高	181,557,646	5,115,057	186,672,703	186,672,703

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	当　期 （自　平成18年9月 1日 至　平成19年2月28日）	前　期（ご参考） （自　平成18年3月 1日 至　平成18年8月31日）
1．資産の評価基準及び評価方法	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。	有価証券 同左

期別 項目	当期 （自　平成18年9月 1日 至　平成19年2月28日）	前期（ご参考） （自　平成18年3月 1日 至　平成18年8月31日）
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 同左 ②信託その他無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
3．繰延資産の処理方法	①創業費 ――――――――― ②投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 ③新投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成18年9月21日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年9月21日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、2,239,380千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口交付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、新投資口交付費は、2,239,380千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。	①創業費 5年間で均等額を償却しております。 ②投資法人債発行費 同左 ③新投資口交付費 同左

項目＼期別	当期 （自　平成18年9月 1日 至　平成19年2月28日）	前期（ご参考） （自　平成18年3月 1日 至　平成18年8月31日）
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、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は128,103千円であります。	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、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は363,357千円であります。
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 本投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 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。

期別 項目	当期 （自　平成18年9月　1日 至　平成19年2月28日）	前期（ご参考） （自　平成18年3月　1日 至　平成18年8月31日）
7．その他計算書類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。 ⑴信託現金及び信託預金 ⑵信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 ⑶信託借地権 ⑷信託その他無形固定資産 ⑸信託差入敷金保証金 ⑹信託預り敷金保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 ③匿名組合出資持分に関する会計処理 匿名組合出資持分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。	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 ②消費税等の処理方法 同左 ③匿名組合出資持分に関する会計処理 匿名組合出資持分は貸借対照表上、投資有価証券で処理しております。 匿名組合出資持分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。

〔会計方針の変更に関する注記〕

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

〔貸借対照表に関する注記〕

当期 （平成19年2月28日現在）	前期（ご参考） （平成18年8月31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。 （単位：千円） 信託建物　97,949,275 信託構築物　5,200,919 信託機械及び装置　309,628 信託工具器具備品　627,060 信託土地　154,223,240 合　計　258,310,125 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 信託預り敷金保証金　70,953,635 合　計　70,953,635 なお、株式会社アイテックスの従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額 350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返還債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。	※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） 信託建物　74,461,697 信託構築物　3,102,449 信託機械及び装置　178,968 信託工具器具備品　295,796 信託土地　111,830,144 合　計　189,869,057 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 信託預り敷金保証金　55,620,892 合　計　55,620,892 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。
※2．クレジット・ファシリティ契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 クレジット・ファシリティ契約の総額　130,000,000千円 借入実行残高　63,730,000千円 差引額　66,270,000千円	※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 本投資法人は、取引銀行とバックアップファシリティ契約、コミットメント・ライン設定契約及びクレジット・ファシリティ契約を締結しております。当該事業年度末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 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　93,800,000千円 借入実行残高　82,070,000千円 差引額　11,730,000千円

当 期 （平成19年2月28日現在）	前 期（ご参考） （平成18年8月31日現在）
※３．偶発債務 前所有者は東戸塚オーロラシティの賃借人である株式会社ダイエーから、賃料減額請求訴訟を提起され、本投資法人はかかる訴訟を前所有者から承継しており現在係争中です。また、当該物件の信託受託者は、株式会社ダイエーに対し、平成18年8月8日付で賃料増額請求訴訟を提起しておりますが、かかる訴訟について、平成19年2月19日付で株式会社ダイエーから反訴を提起されており現在係争中です。仮に株式会社ダイエーの減額請求が全額認められた場合には、株式会社ダイエーに対して総額490百万円（平成19年2月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うことになります。 なお、これらの訴訟の結果を現時点で予測することはできません。	※３．偶発債務 前所有者は東戸塚オーロラシティの賃借人である株式会社西武百貨店及び株式会社ダイエーから、賃料減額請求訴訟を提起され、本投資法人はかかる訴訟を前所有者から承継しており現在係争中です。仮に株式会社西武百貨店及び株式会社ダイエーの減額請求が全額認められた場合には、株式会社西武百貨店に対して総額1,371百万円（平成18年8月末までの減額が認められた場合）とその利息及び株式会社ダイエーに対して総額414百万円（平成18年8月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うことになります。 なお、これらの訴訟の結果を現時点で予測することはできません。
※４．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※４．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

当　期 （自　平成18年9月 1日 至　平成19年2月28日）		前　期（ご参考） （自　平成18年3月 1日 至　平成18年8月31日）	
※１．不動産賃貸事業損益の内訳		※１．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	15,257,857	賃料及び駐車場使用料収入	13,693,594
受取水道光熱費	615,007	受取水道光熱費	646,000
その他賃料収入	710,175	その他賃料収入	658,947
不動産賃貸事業収益合計	16,583,040	不動産賃貸事業収益合計	14,998,542
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	532,264	プロパティ・マネジメント報酬	518,427
建物管理委託費	667,375	建物管理委託費	623,412
水道光熱費	742,940	水道光熱費	830,512
公租公課	1,254,041	公租公課	1,233,209
修繕費	48,860	修繕費	81,409
保険料	66,366	保険料	56,834
信託報酬	116,646	信託報酬	108,534
支払賃料	803,145	支払賃料	712,121
その他賃貸事業費用	443,246	その他賃貸事業費用	405,942
減価償却費	3,411,234	減価償却費	2,894,469
固定資産除却損	7,610	固定資産除却損	54,909
不動産賃貸事業費用合計	8,093,733	不動産賃貸事業費用合計	7,519,782
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	8,489,306	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	7,478,759

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当　期 （自　平成18年9月　1日 至　平成19年2月28日）		前　期（ご参考） （自　平成18年3月　1日 至　平成18年8月31日）	
発行する投資口の総数及び発行済投資口数		発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
1．発行する投資口の総数	2,000,000口	1．発行する投資口の総数	2,000,000口
2．発行済投資口数	386,502口	2．発行済投資口数	302,502口

〔税効果会計に関する注記〕

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

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

当　期 （自　平成18年9月　1日 至　平成19年2月28日）	前　期（ご参考） （自　平成18年3月　1日 至　平成18年8月31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）

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
信託工具器具備品	88,979	29,676	59,302
信託機械及び装置	38,742	8,805	29,937
合　計	127,721	38,481	89,239

（注）取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2)　未経過リース料期末残高相当額

1年内	27,995千円
1年超	61,244千円
合　計	89,239千円

（注）未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3)　支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	14,444千円
減価償却費相当額	14,444千円

(4)　減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(1)　リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

（単位：千円）

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
信託工具器具備品	53,876	17,774	36,102
信託機械及び装置	38,742	5,283	33,459
合　計	92,618	23,057	69,561

（注）取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2)　未経過リース料期末残高相当額

1年内	21,640千円
1年超	47,920千円
合　計	69,561千円

（注）未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3)　支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	20,439千円
減価償却費相当額	20,439千円

(4)　減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自　平成18年9月1日　至　平成19年2月28日）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）（注5）	科目	期末残高（千円）（注5）
利害関係人等	三菱商事株式会社	総合商社	3.61%	修繕工事等（注1）	173,000	未払金	181,650
				不動産売買委託手数料（注2）	370,000	未払金	－
一般事務受託者兼資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	－	短期借入金の借入（注3）	18,000,000	短期借入金	11,025,000
				支払利息（注3）	40,280	未払費用	5,827
				信託報酬（注4）	65,456	未払金	－
				一般事務委託報酬（注4）	117,016	未払金	35,712

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注1）第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行っております。

（注2）不動産等の購入価格に、市場の実勢に基づいて決定した料率を乗じた金額となっております。なお、不動産等の購入価格については、不動産鑑定士の鑑定価格を参考にして交渉により決定しております。

（注3）クレジット･ファシリティ契約に基づく資金の借入であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケーション団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。

（注4）市場の実勢に基づいて、決定しております。

（注5）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

〔一口当たり情報に関する注記〕

当　期（自　平成18年9月　1日　至　平成19年2月28日）	前　期（ご参考）（自　平成18年3月　1日　至　平成18年8月31日）
1．一口当たり純資産額　664,535円	1．一口当たり純資産額　617,095円
2．一口当たり当期純利益金額　15,729円	2．一口当たり当期純利益　16,908円
一口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、期中に新投資口の追加発行を行っておりますが、当該新投資口に対する金銭の分配の起算日（平成18年9月1日、期首）に追加発行があったものとして加重平均投資口数を算出しております。 また、潜在投資口調整後一口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	一口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後一口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

〔重要な後発事象に関する注記〕

当　期 （自　平成18年9月　1日 至　平成19年2月28日）	前　期（ご参考） （自　平成18年3月　1日 至　平成18年8月31日）
該当事項はありません。	1．新投資口の発行 平成18年8月29日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成18年9月21日、第三者割当による新投資口については平成18年9月27日に、それぞれ、払込が完了いたしました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、平成18年9月28日付での出資総額250,764,406,160円、発行済投資口数の総額は386,502口となっております。 【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：78,000口 （国内40,000口、海外38,000口） 発行価格（募集価格）：1口当たり852,600円 発行価格の総額：66,502,800,000円 発行価額（引受価額）：1口当たり823,890円 発行価額の総額：64,263,420,000円 払込期日：平成18年9月21日 投資証券交付日：平成18年9月22日 分配金起算日：平成18年9月1日 【第三者割当による新投資証券発行】 ＜グリーンシューオプション行使に伴う第三者割当＞ 発行新投資口数：6,000口 発行価額：1口当たり823,890円 発行価額の総額：4,943,340,000円 割当先：日興シティグループ証券株式会社 払込期日：平成18年9月27日 投資証券交付日：平成18年9月28日 分配金起算日：平成18年9月1日

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

期別 / 項目	当期 （自　平成18年9月 1日 至　平成19年2月28日）	前期（ご参考） （自　平成18年3月 1日 至　平成18年8月31日）
Ⅰ当期未処分利益	6,079,705,679	5,115,057,824
Ⅱ分配金の額	6,079,676,460	5,115,006,318
（投資口１口当たり分配金の額）	（15,730）	（16,909）
Ⅲ次期繰越利益	29,219	51,506
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である6,079,676,460円を利益分配金として分配しております。	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である5,115,006,318円を利益分配金として分配しております。

会計監査人の監査報告書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

平成１９年４月１２日

日本リテールファンド投資法人
役 員 会 御 中

あらた監査法人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　大[illegible]

指定社員
業務執行社員　公認会計士　松木克[illegible]

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リテールファンド投資法人の平成１８年９月１日から平成１９年２月２８日までの第１０期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

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（自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日）	前期（自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日）
	金額（千円）	金額（千円）
Ⅰ営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	6,093,680	5,120,235
減価償却費	3,411,395	2,894,630
創業費償却額	－	13,924
投資法人債発行費償却額	55,246	39,597
固定資産除却損	7,610	54,909
匿名組合分配益	△129,290	－
その他業務費用	－	25,493
受取利息	△9,971	△1,117
支払利息	635,133	594,114
営業未収入金の増加・減少額	△68,852	△10,915
未収消費税等の増加・減少額	△174,690	△968,226
長期前払費用の増加・減少額	22,190	5,044
営業未払金の増加・減少額	87,910	△60,042
未払金の増加・減少額	△141,500	149,530
未払費用の増加・減少額	118,177	107,425
前受金の増加・減少額	35,059	329,613
預り金の増加・減少額	△147,648	116,757
その他	16,216	△143,061
小　　計	9,810,668	8,267,911
利息の受取額	9,971	1,117
利息の支払額	△644,024	△525,089
法人税等の支払額	△5,665	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,170,949	7,743,335
Ⅱ投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△80,562,310	△64,278,368
信託預り敷金保証金の支出	△3,362,211	△1,306,571
信託預り敷金保証金の収入	17,618,823	6,950,585
信託無形固定資産の取得による支出	△369,261	△592,960
信託差入敷金保証金の支出	△78,361	△10,050
信託差入敷金保証金の収入	15,724	7,783
匿名組合出資の払戻による収入	943,707	－
その他の投資その他の資産の取得による支出	△29,750	－
その他の投資その他の資産の減少による収入	－	12,377
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,823,639	△59,217,204
Ⅲ財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	60,730,000	75,570,000
短期借入金の返済による支出	△79,070,000	△18,500,000
長期借入金の返済による支出	－	△9,170,000
投資法人債の発行による収入	19,906,102	－
投資口の発行による収入	69,206,760	－
分配金の支払額	△5,119,992	△4,796,469
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,652,869	43,103,530
Ⅳ現金及び現金同等物の増加・減少額	9,000,179	△8,370,338
Ⅴ現金及び現金同等物の期首残高	15,431,048	23,801,386
Ⅵ現金及び現金同等物の期末残高	24,431,228	15,431,048

（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130条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。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期別 / 項目	当期 （自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日）	前期 （自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日）
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18年9月 1日 至 平成19年2月28日）		前期 （自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日）	
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		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19年2月28日現在）		（平成18年8月31日現在）
現金及び預金	11,697,860	現金及び預金	6,021,809
信託現金及び信託預金	12,733,367	信託現金及び信託預金	9,409,239
現金及び現金同等物	24,431,228	現金及び現金同等物	15,431,048

投資主インフォメーション

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（フリーダイヤル：0120-232-711）へご連絡下さい。

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（投資主名簿等管理人）：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
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
同連絡先（郵便物送付・電話照会）：〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711（フリーダイヤル）
同取次所：三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店

IR活動への取組み

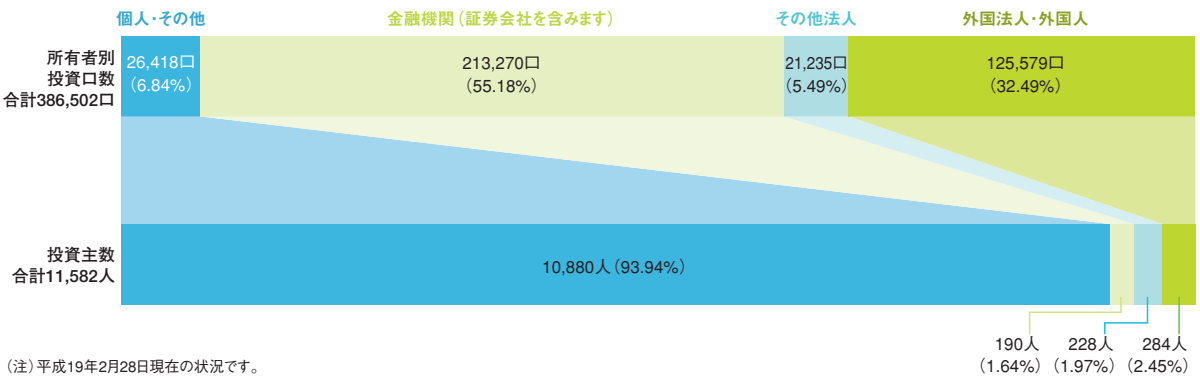
本投資法人は、透明性を確保して投資主の皆さまに的確な情報をタイムリーに提供するために、IR（投資主広報）活動に注力しています。平成14年3月の上場以降、機関投資家には個別訪問やカンファレンスコール等を通じたミーティングを頻繁に行っているほか、個人投資家にはウェブサイトを通じて積極的に情報開示を行っています。今後とも投資主の皆様のご要望に対応した情報提供を目指し、ウェブサイトを随時リニューアル／更新してまいりますので、ぜひご覧下さい。

◎IRスケジュール

平成19年4月12日	平成19年2月期決算短信公表
平成19年4月13日	平成19年2月期決算説明会
平成19年10月中旬	平成19年8月期決算短信公表（予定）
平成19年10月中旬	平成19年8月期決算説明会（予定）

日本リテールファンド投資法人ウェブサイト　http://www.jrf-reit.com

所有者別投資主数



（注）平成19年2月28日現在の状況です。

日本リテールファンド投資法人

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（フリーダイヤル：0120-232-711）
へご連絡下さい。