

||||| 日本リテールファンド投資法人

平成20年8月期(第13期)資産運用報告
自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日

TOKYO G-Bldg. Jingumae01



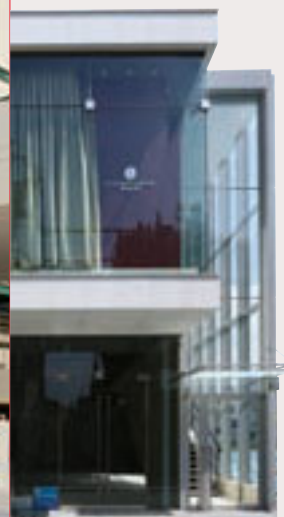
SAPPORO AEON Sapporo Hassamu Shopping Center



OSAKA Ario Otori



TOKYO G-Bldg. Jingumae02



特集

安定と着実さの源泉

「日本リテールファンドの強み」

8953
<http://www.jrf-reit.com>

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：安定と着実さの源泉
— 日本リテールファンドの強み
- 08 新規取得物件
- 09 ポートフォリオのバリューアップ
- 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
- 35 投資主資本等変動計算書
- 36 注記表
- 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

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。

平成20年8月期は、米国におけるサブプライムローン問題の影響が各国市場に拡大して、株価下落・信用収縮が見られ、原油・原材料の高騰により消費者マインドの低下も心配されました。小売業界の成長も鈍化するなど、今後現物不動産や賃貸市場の動向についても注意深く見守る必要があります。

この様に市場環境の変化は容易ではありませんが、本投資法人のポートフォリオは、変わらずその質の高さにより、安定・着実なパフォーマンスを達成しており、営業収益

は20,254百万円、当期純利益は6,080百万円と、予想をやや上回る高い水準を維持いたしました。また、1口当たり分配金は15,733円とさせていただきます。

当期には、郊外型商業施設のイオン札幌発寒ショッピングセンターとアリオ鳳、都市型商業施設のGビル神宮前01とGビル神宮前02の計4物件の取得が完了しました。この結果、当期末における保有物件数は49物件、総資産額は5,896億円となりました。

今後のJ-REITを取巻く環境の激変を視野におさめ、次への成長への道筋を示したより着実な歩みを進めるため、本投資法人は当期に新たに「中期運用基本方針」を発表、これに則して活動を開始いたしました。「ポートフォリオの質の向上」を主眼とするこの基本方針は、本投資法人のローリスクで着実・安定的なコアファンドという特徴をさらに強化し、

厳しい環境にあっても安心してご投資いただけるREITという特徴を一層強固にすることを目指すものです。

上場後6年半が経過し、様々なトラッキングレコード(実績)を積み上げてきた本投資法人は、高質なポートフォリオや運用ノウハウの強みを十分に発揮し、「安定的な収入を投資主に着実に還元する」という目標のもと、皆さまのご期待にそえるよう全力を尽くしてまいります。資産運用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とともに、投資主の皆さまには変わらぬご支援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 順孝

インベストメントハイライト

- 営業収益20,254百万円、当期純利益6,080百万円、1口当たり分配金15,733円
- 郊外型商業施設2件(イオン札幌発寒ショッピングセンター、アリオ鳳)、都市型商業施設2件(Gビル神宮前01、Gビル神宮前02)を取得。これにより、保有物件49件、総資産額5,896億円(平成20年8月末現在)
- 厳しい金融環境の中、着実な資金調達を実施(短期借入金42,000百万円、長期借入金7,400百万円、短期投資法人債(コマーシャル・ペーパー)25,000百万円(2回)、短期極度枠内の借換え15,500百万円)

資産運用会社からのご報告

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。資産運用会社を代表して、当期の日本リテールファンド投資法人の運用状況と、今後の注力点についてご報告いたします。

平成20年8月期のレビュー

当期は日本経済の減速や食料品等の価格上昇、消費者の節約志向の高まりなどを背景とした消費環境の悪化など、全体として厳しい状況にさらされましたが、日本リテールファンドは当期においても、有利な立地条件や商圈の強さ、安定的な賃貸借形態など、既存物件がその強みを発揮して底堅い収益を計上し、引き続き高水準の業績と安定した分配金を生み出すことができました。

また当期には、イオン札幌発寒

ショッピングセンター（北海道、約184億円）、アリオ鳳（大阪府、約190億円）、Gビル神宮前01（東京都、34億円）及びGビル神宮前02（東京都、約22億円）を取得し、これらも収益に貢献いたしました。

一方、既存物件のバリューアップについては、イオンモール東浦（愛知県）においてテナントからの要望を取り入れて建設していた駐車場棟が完成いたしました。これにより平成21年2月21日以降、同物件から年間約203百万円の賃料増加を見込んでいます。また、イオンモール伊

丹テラス（兵庫県）でも、駐車場渋滞の緩和と集客力増強を図るため既存駐車場棟の一部増床を進め、平成20年9月末に完成いたしました。

財務面では、金融機関からJ-REITも含めた不動産関

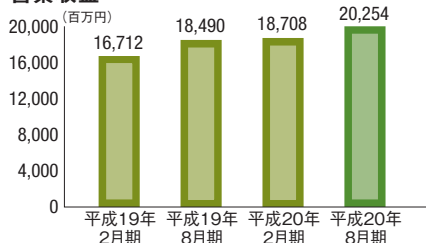
連への貸出条件が厳しくなる中、本投資法人は着実に借入・借換え（リファイナンス）を進め、財務の安定性をさらに強化しました。また、前期から開始した短期投資法人債（コマーシャル・ペーパー）についても、引き続き発行して借換えを行い、資金調達手段の多様化を進めました。

中期運用基本方針の推進

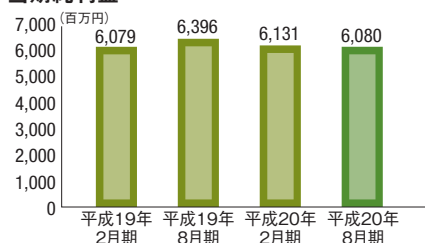
日本リテールファンドが着実な歩みを続け、6,000億円近くの資産規模（J-REIT全体で第2位）に成長して新たな段階に入ったこと、及びJ-REITを取り巻く環境が大きく変わってきたことから、当期において「中期運用基本方針」を策定し、それに則った活動を開始いたしました。

これは、平成20年から22年にかけての中期的なビジョンと新たな成長戦略を示すもので、キーワードは「ポートフォリオの質の向上」です。現状のポートフォリオを分析し、今後の目指すべきポートフォリオを描いていきます。元来、日本リテールファンドの保有物件は優良

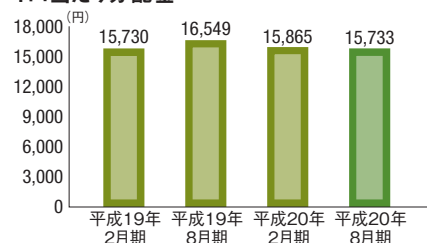
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



で質の高いものですが、これをさらに強化し、着実な内部成長や物件の入れ替えを通じてポートフォリオ全体の質の向上を図ります。

そのため、様々な評価基準から既存保有物件の分析を進めており、個々の商圈の動向を見ながら、将来におけるリスク要素や成長性などを総合的に勘案し、必要な内部成長戦略や物件入れ替えなど、先手を打った対応に結び付けてまいります。なお、既に具体的案件ベースで物件入れ替えの検討も行っています。

小売業の動向

現在、消費マインドの低下もあり、小売業全体としては苦戦を強いられています。しかし小売は個々の店舗により大きく状況が異なるのが特徴です。個々の立地や商圈の強さなどに応じ、店舗によって格差や好不調の差が大きいため、マクロの平均値だけでは実態が掴めません。同じ地域や都市型・郊外型といった同一カテゴリの中でも二極化が進んでおり、全体の状況にかかわらず、強い店舗は強いのです。

また、これまでは「まちづくり三法」の影響もあり、特に郊外への出店ラッシュが続き、一部地域ではいわゆる「オーバーストア」(店舗の供給過剰)の状況が発生していました。ここにきて、商業施設の床面積の調整が始まっています。非効率、不採算となった店舗の売り場削減や

閉店の動きが出てまいりました。小売業界でもようやく本格的な需給調整が始まっており、来年以降は郊外型ショッピングセンターの需給バランスが改善していくと見られます。

この場合も、状況は店舗によって異なります。大手小売業が店舗の閉鎖計画を発表していますが、その対象となるのは、各地域における非効率で利益性の低い店舗と考えられます。こうしたエリアごとの淘汰の結果勝ち残った店舗はさらに強い物件となり、競争が緩和された市場で強みを発揮していきます。地域一番店といわれる強い店舗をポートフォリオに組み込み運用していくことが、今後の大きなポイントです。

安定と着実さの源泉

こうした状況において、日本リテールファンドが競争に打ち勝ち、安定的な賃料収入を確保して投資主に着実に還元できるよう、資産運用会社として全力で取り組んでまいります。この点で、日本リテールファンドの持つ3つの特徴が、安定と着実さの源泉となるものと考えます。

一つは、財務の安定性です。信用収縮や不動産市場の悪化により、J-REITに対する金融機関の貸付がタイトになっていますが、日本リテールファンドのこれまでの運用実績、高い格付、及び金融機関との強い信頼関係を十分に活かし、着実なファイナンスの実行に注力します。

また、財務体質が強固で、LTV(有利子負債比率)の柔軟なコントロールなど、機動的な財務戦略を展開できることも、低リスクで安定した運用の基盤となります。

資産運用会社の経験や運用能力・運営ノウハウも大きな力です。商業の経験を有するスタッフがテナントとの密接な関係や豊富な物件情報を基に、リーシングやモールの運営などにも直接関与して、きめ細かな提案をいたします。また、保有物件の強さも安定・着実さの源泉です。立地や商圈に恵まれた「地域一番店」を数多く有し、逆境のときにも底堅い売上を達成する、淘汰を生き残ることのできる物件で構成されています。(詳しくは本書4～7ページの特集記事をご覧ください。)

こうした強みを十分に発揮させながら、外部環境の変化に素早く対応し、投資主の皆さまに信頼され安心感を持っていただけるよう、安定した運営に努めてまいりますので、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

廣本 裕一

特集

安定と着実さの源泉

— 日本リートファンドの強み

本投資法人の中期的なビジョンと新たな成長戦略を示す「中期運用基本方針」では、本投資法人を「ローリスクの安定配当を基本とするコアファンド」と規定しています。

J-REIT市場が新たな局面を迎える中で、競争に打ち勝ち、安定的な賃料収入を確保して、投資主の皆さまに着実に還元することにより、安心して投資いただけるREITとなることを目指します。この取り組みにおいて、本投資法人の持つ3つの強みが、現在の厳しい環境にもかかわらず安定・着実な実績を達成していく基盤となっています。

1

信頼を支える安定した財務源泉

金融市場をにらんだ機動的な資金調達方法、増資の実施時期、借入金比率のコントロールといった財務戦略の良否が、J-REITの安定性を大きく左右します。本投資法人は、確固たる財務基盤と柔軟な財務戦略で、資産運用を根本から支えています。

① 銀行など金融機関との良好な関係

本投資法人は運用実績と高い信用力をもとに、取引金融機関との借入枠拡大や、新規金融機関との取引開始等、着実に財務の安定性を確保しています。

- 6年以上の運用実績
- 格付会社3社からの高い格付
- 資産運用会社のスポンサーである三菱商事株式会社とUBSの信用力

② 柔軟なレバレッジ(借入れ)

コントロール

借入金・社債等の負債額を資産価値で割った比率をLTV（ローン・トゥ・バリュー）といいます。低いLTVは投資法人としての借入れ余力があることと同時に、金融機関から見てリスクが低く貸出しやすいことを意味します。本投資法人は、安定したポートフォリオの特性を基盤に、レバレッジ（借入れ）を柔軟にコントロールしてLTVを調節し、市場の急激な変化にも対応できる安定した資金調達を行っています。

[レバレッジの中期的な目安]

- 有利子負債比率
(敷金・保証金を含まない) ……35%～45%
- 負債比率
(敷金・保証金を含む) ……45%～55%

2 源泉

③ 積極的な資金調達

投資口の発行や金融機関からの借入金のほか、J-REIT初となる投資法人債・短期投資法人債（コマーシャル・ペーパー）の発行など、積極的に資金調達方法を開拓し柔軟で機動的な調達を実現しています。

- 投資口の発行による増資：上場時を含めて6回（J-REIT最多）の公募増資により、計386,502口、総額約2,507億円を発行
- J-REIT初の投資法人債：上場以来、6回の無担保投資法人債（計1,000億円）を発行
- J-REIT初のコマーシャル・ペーパー：平成20年2月期より発行（250億円）
- オフィス等に比べ高い減価償却費によるフリーキャッシュフローの活用

借入先の多様化と借入枠の拡大

・平成20年9月30日、計110億円の借入を行い、借入先の多様化と短期借入から長期借入への転換を進めました。

借入先	借入額	期 間
日本政策投資銀行	30億円	5年間
みずほコーポレート銀行 埼玉りそな銀行	40億円	3年間
全国信用協同組合連合会 三井住友海上火災保険	40億円	2年間

・平成20年9月30日、コミットメントラインの設定を行い、柔軟な借入への対応を強化しました。

借入枠	400億円
資金使途	資産の取得、投資法人債の償還等
参加行	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行

商業施設運営の豊富な経験とノウハウ

商業施設においては、バリューアップのためのシナリオを描き、お客様にお店へ足を運んでいただく工夫を凝らすなど、資産運用会社の「ソフト」力が成果を大きく左右します。

① 資産運用会社による

ダイレクト・オペレーション

資産運用会社のアセットマネージャーは、施設運営はもちろん、施設の魅力を強化し競争力を高めるためテナントミックスの見直しやそれに伴うリニューアルの実施、テナントリーシング業務などについてもプロパティマネジメント会社に任せきることなく、積極的に取り組んでいます。



② 肌で知る情報を駆使した

テナント・リレーション

アセットマネージャーは主要なテナントに直接会い、店舗内や競合店状況など生の情報を収集し課題があれば迅速に対応できるようテナント・リレーションの強化を図っています。またそのテナントの重点出店地域など出店戦略情報も収集し、本投資法人の他物件へのリーシングなどに役立てています。

③ 事例・物件情報のデータベースの活用

資産運用会社では、スポンサーのみならず独自のネットワークにより、常に多数の物件情報を直接入手しており、それをデータベース化しています。本投資法人の保有物件のみならず、他の物件のデータとも比較し、既存物件の改善や新規物件の検討を行っています。



底堅い売上を達成する「地域一番店」

商業施設の大きな特徴は、個々の立地条件や商圏により店舗によって状況が著しく異なるという点にあり、マクロの平均値で一律に語ることはできません。現在、消費マインドの冷え込みなど小売業にとって逆風が吹いていますが、そうした中でも強い店舗は力を発揮し、好調な売上を達成しています。本投資法人のポートフォリオは、逆境にも強く、底堅く売れる「地域一番店」を数多くそろえています。恵まれた立地と商圏に見合った業種・業態による着実な運営を図るとともに、安定した賃料収入を確保しています。

底堅い売上を達成

平成20年3月から8月までの大型小売店（既存店）業態別販売額（商業販売統計）は、前年同期比98.18%（約2%の減収）でした。本投資法人が所有する大型ショッピングセンター28物件のうち18物件（賃料構成比で74.8%）が、このベンチマークとなる前年同期比98%を上回りました。



① 「地域一番店」の強みと特徴

本投資法人の「地域一番店」は、次のような強みを備えています。

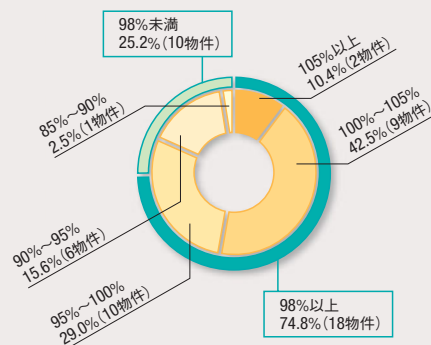
- **マルチアクセス**：自動車だけでなく鉄道やバスなど、多様な集客手段を有しています。
- **店舗のターゲット（対象顧客のニーズ）、コンセプトにマッチした豊富な品揃え**：食料品や日用品からファッション、高級品など、様々な客層の様々なニーズに対応します。
- **テナント揃え**：各業種のトップクラスのテナントが入居しています。
- **市場ポテンシャル**：広域から集客できる強さに加え、半径2〜3キロの足元（生活圏）の商圏にも強みを持っています。

② 安定した賃料体系

本投資法人の保有物件からの賃料の約90%は、受け取りが安定した固定賃料です。そのため、景気の動向や不動産市況に左右されにくく、高い安定性を保っています。

- インカム型資産は固定賃料を主体とし、安定的な賃料を確保
- インカム型資産でも、板橋サティ、大宮サティ、イオンモール鶴見リーファ、イオンモール伊丹テラスでは固定賃料に加え収益連動型賃料を導入し、アップサイドの収入を追求
- グロース型資産では最低保証賃料＋収益連動賃料を採用し、成長とともに安定性も追求
- 都市型商業施設では、テナント入れ替えや賃料更新時に賃料増額改定を実施

本投資法人の郊外型SC28物件の売上高別賃料構成比率



③ 内部成長によるバリューアップ

本投資法人は、優良物件を取得した後もさらなるバリューアップを進め、ポートフォリオ全体の質の向上に努めています。

- 中期運用基本方針に定める「アクティブプロジェクト」により、対象物件を選定して重点的にリニューアル・増床等を実施
- 特にグロース型資産では、資産運用会社が積極的にバリューアップ提案を実施

(注) 写真内の高層ビルは住居棟であり、当投資法人の保有物件ではありません。



地域一番店の紹介

Higashitotsuka Aurora City

東戸塚オーロラシティ

取得年月日：平成18年3月24日 所在地：神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1 他 地積：29,787.61㎡ 延床面積：合計150,684.26㎡ 主要なテナント：西武百貨店、ダイエー

東戸塚オーロラシティは、JR横須賀線・湘南新宿ラインが乗り入れる東戸塚駅前に立地した、3棟からなる複合ショッピングモール（平成11年9月開業）で、西武百貨店、オーロラモールアネックス、ダイエーにより構成されています。車でアクセスにも優れ、駐車場は施設全体で約1,600台を収容可能です。駅周辺はマンション開発により人口集積度が高く、十分なマーケット力を有しています。本物件は足元（生活圏）の商圈に強く、食品など日々のニーズの確実な吸収とともに、遠方からの集客力にも優れています。

本物件の賃借人である株式会社ダイエーと係争中だった賃料減額請求訴訟がこのほど和解に達し、本投資法人が和解金を支払う一方、月額賃料の現状維持などが合意されました。この結果相互の協力関係の土台ができたことから、今後は本物件全体のバリューアップに向けて取り組んでまいります。まずは、これまでダイエー、西武百貨店及び本投資法人が個別に維持管理していた4つの駐車場を一元管理し、駐車場全体の回転率を高め、顧客サービスの改善を図ります。



厳しい状況でも強みを発揮 ➡ 日本リテールファンド (JRF) を巡る Q & A

Q1 金融市場や株式市場が大きく動揺する一方、石油や食料品の高騰で消費が減退し、小売市場も悪化していますが、JRFの収益も悪化するのでしょうか。

A1 小売業は店舗によって状況が大きく異なるのが特徴です。小売市場は全般的に不調なものの、足元の商圈がしっかりしている「生活防衛型」の物件は堅調で、JRFの保有物件はそうした優れた店舗が主体です。またJRFの賃料形態は約9割が固定賃料で、店舗の売上に係らず一定の賃料が得られるため、店がしっかりしていれば安定した収益が見込まれます。

Q2 大手小売業が多数の店舗を閉鎖する計画を明らかにしていますが、JRFが保有している物件で、そうした閉鎖の打診や通知を受けているものはありますか。

A2 平成20年8月期決算を発表した10月15日現在、JRFの保有物件について閉鎖の要請を受けているものはありません。賃料減額の要請を受けている物件が2物件ありますが、減額には応じない旨を正式にお伝えしています。いずれの物件も商圈のマーケット・パワーが十分にあるため、業態の改善案の検討を含め、交渉を進めていく考えです。

Q3 J-REITに対して金融機関が融資条件を厳しくするなど、ファイナンス事情が難しくなっているようです。JRFのファイナンスに不安はありませんか。

A3 JRFは実績と経験を持ち、高い格付を得ているJ-REITで、資産運用会社のスポンサー（三菱商事及びUBS）の信用力もあり、金融機関から高い評価と信頼を得ています。厳しい金融情勢下でも借入先の増加、借入枠の拡大、短期借入金（一部）の長期借入金への転換など、着実なファイナンス／リファイナンス（借換え）を実行しています。

● 新規取得物件

平成20年8月期の取得物件

本投資法人は、平成20年8月期に郊外型商業施設2物件（イオン札幌発寒ショッピングセンター、アリオ鳳）および都市型商業施設2物件（Gビル神宮前01、Gビル神宮前02）を取得しました。

イオン札幌発寒ショッピングセンター

北海道札幌市の西部に所在し、札幌駅から4駅目の函館本線「発寒」駅の南方約250mに位置する商業施設です。商圏人口は3km圏で約17万人、5km圏で約43万人で、自動車時間商圏人口も豊富です。交通量の多い広域道路と接道しており、自動車でのアクセスも容易で、施設全体で約2,360台の車両を収容可能な駐車スペースを備えています。イオンが札幌地区に展開しているショッピングセンターの中で最大規模の商業施設となっており、核テナントのジャスコに加え、ユニクロ、ライトオン、ABCマートなど約150店の専門店によるテナントで構成されています。

取得年月日：平成20年3月31日 **取得価格：**18,440百万円 **所在地：**北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号 **地積：**60,840.79㎡（内7,797㎡は土地転借権）
延床面積：102,169.00㎡ **階数：**地下1階付4階建 **建築時期：**平成18年10月3日（店舗）平成20年2月8日（待合所） **主要なテナント：**ジャスコ



アリオ鳳

堺市南西部に所在し、JR阪和線「鳳」駅から南へ約800m、「富木」駅から北東に約800mに位置するショッピングセンターです。商圏人口は半径5km内に約50万人と、首都圏近郊などと比較しても遜色ない水準にあります。西側1km内には大阪、和歌山方面を接続する幹線道路の国道26号線が走り、接続状況も良好です。2,500台収容可能な駐車場を有し、広域集客が期待されています。イトーヨーカドー、約150店の専門店及びシネマコンプレックスから構成される複合施設で、本投資法人として初の「アリオ」（イトーヨーカ堂の新業態）取得となります。

取得年月日：平成20年5月1日 **取得価格：**19,040百万円 **所在地：**大阪府堺市西区鳳南町三丁199番12 **地積：**53,739.29㎡ **延床面積：**95,135.36㎡ **階数：**地下1階付5階建 **建築時期：**平成20年3月25日 **主要なテナント：**イトーヨーカドー



Gビル神宮前01

東京都渋谷区に所在し、東京メトロ「表参道」駅から徒歩2分、神宮前小学校から表参道ヒルズ脇に通じる、表参道の裏通りに位置する商業施設です。当該地周辺は、閑静な住宅と新進気鋭なセレクトショップが並存し若い世代に人気があるエリアです。

取得年月日：平成20年5月1日 取得価格：3,400百万円 所在地：東京都渋谷区神宮前四丁目21番5 地積：334.18㎡ 延床面積：547.64㎡ 階数：地下1階付2階建 建築時期：平成19年10月22日 主要テナント：BAPE STORE 原宿



Gビル神宮前02

東京メトロ「表参道」駅から徒歩3分の距離にあり、表参道の裏通りに位置しています。裏通りでありながら通行量が多く、周辺には中小規模の専門店が集積し、ファッショントレンドを生み出す場として今後も店舗開発が続くと予想されます。

取得年月日：平成20年5月30日 取得価格：2,233百万円 所在地：東京都渋谷区神宮前四丁目9番9 地積：250.00㎡ 延床面積：432.38㎡ 階数：地下1階付2階建 建築時期：平成20年4月25日 主要テナント：アナスタシア



○ ポートフォリオのバリューアップ

中期運用基本方針の下、内部成長のアクティブプロジェクトの一環で、イオンモール東浦の別棟として建設していた立体駐車場が平成20年5月に完了いたしました。今後、競合関係が激化する可能性を鑑み、第2期工事として大規模な増床も検討中です。

またイオンモール伊丹テラスでも、駐車場渋滞の緩和と顧客満足度の向上を図るため、容積率緩和に伴い駐車場の増床に着手し、平成20年9月末に完成しました。この追加投資により物件全体に係る賃貸借契約を見直し、物件の収益に連動した変動賃料の歩率を上昇させることができました。



イオンモール東浦の駐車場棟新築

8953

Semi-Annual Report 13th

財務戦略

中期運用基本方針に基づく財務戦略

- 安定したポートフォリオの特性を活用し、不動産市場及び資本市場の急激な変化にも柔軟なレバレッジ（借入れ）コントロールで対応することにより、資金調達の安定化を図ります。
- ポートフォリオ特性を活用し、中期的には有利子負債比率：35%～45%、負債比率（敷金・保証金等を含む）：45%～55%を目安とするレバレッジコントロールを行います。

具体的 施策例

短期流動性の確保（借入枠の拡大、資金用途の多様化）

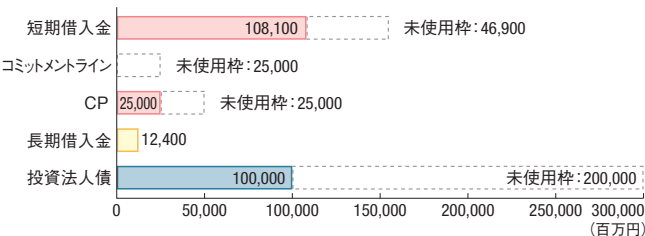
- ・コミットメントラインの設定
400億円（平成20年9月30日設定）
参加行：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社

長期借入へのシフト（借入先の多様化）

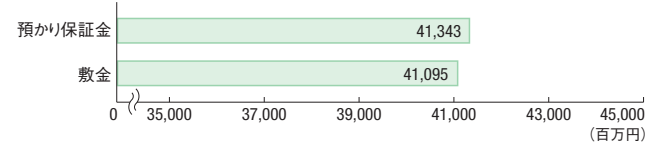
- ・株式会社あおぞら銀行から74億円借入（平成20年8月29日実行、5年間）
- ・株式会社みずほコーポレート銀行などから計110億円の借入（平成20年9月30日実行、2～5年間）

平成20年8月期の財務状況

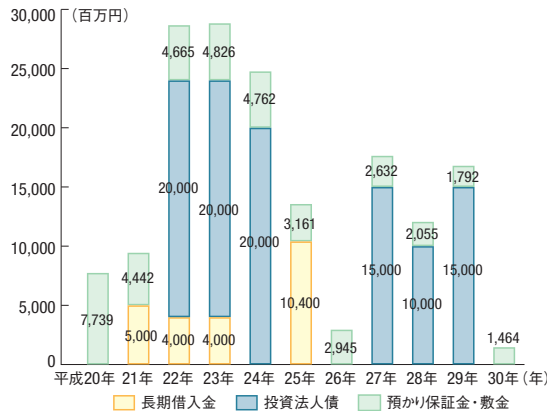
有利子負債の残高明細（平成20年8月31日現在）



預かり保証金及び敷金（平成20年8月31日現在）



長期負債返済期限分散

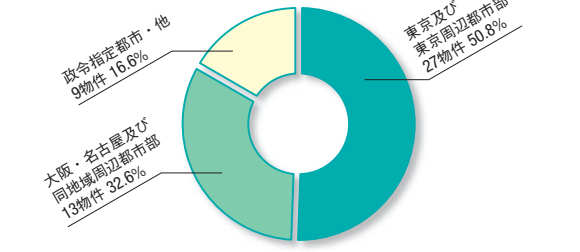


投資法人債の状況

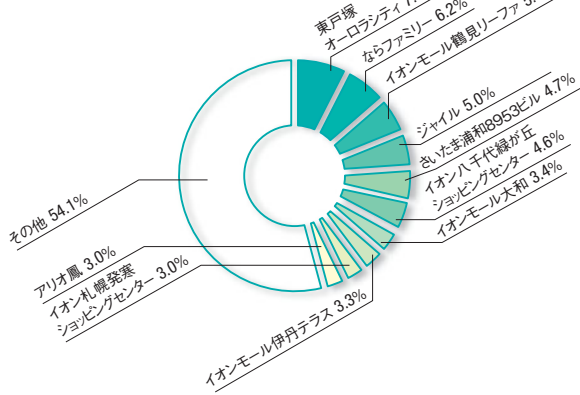
	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回	第6回
平成20年8月末日現在の残高	200億円	150億円	100億円	200億円	200億円	150億円
利率	0.74%	1.73%	2.02%	1.60%	1.60%	2.17%
担保の有無	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証	無担保・無保証
年限	5年	10年	10年	5年	5年	10年
条件決定日	平成17年1月27日	平成17年1月27日	平成18年2月9日	平成18年12月13日	平成19年5月16日	平成19年5月16日
償還期限	平成22年2月9日	平成27年2月9日	平成28年2月22日	平成23年12月22日	平成24年5月23日	平成29年5月23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]	A1 [Moody's]、 A+ [S&P]、AA [R&I]	A1 [Moody's]、 A+ [S&P]、AA [R&I]

● ポートフォリオの状況 [サマリー]

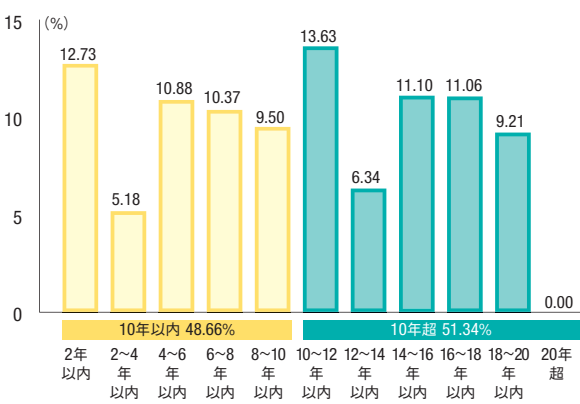
地域分散 (鑑定評価額ベース)



規模別分散 (鑑定評価額ベース)

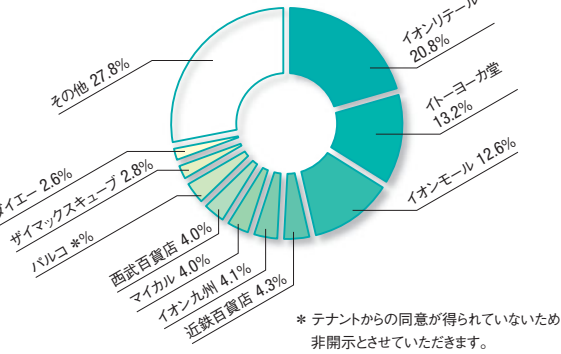


賃貸借契約残存期間 (年間賃料ベース)

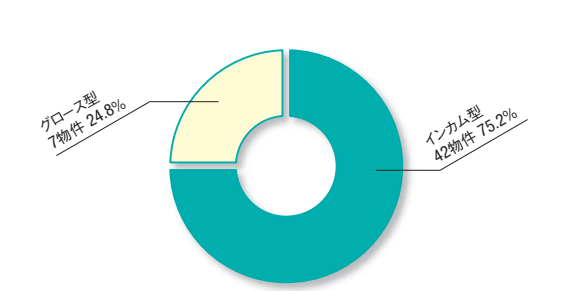


(注) 平成20年8月31日を基準としています。

テナント別分散 (年間賃料ベース)

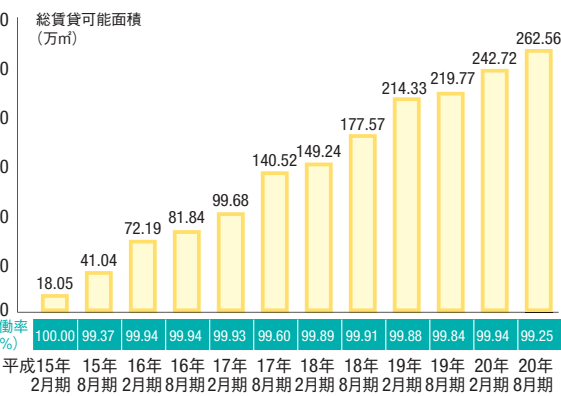


投資スタイル別分散 (鑑定評価額ベース)



(注) 上記の4グラフはいずれも平成20年8月31日のものです。

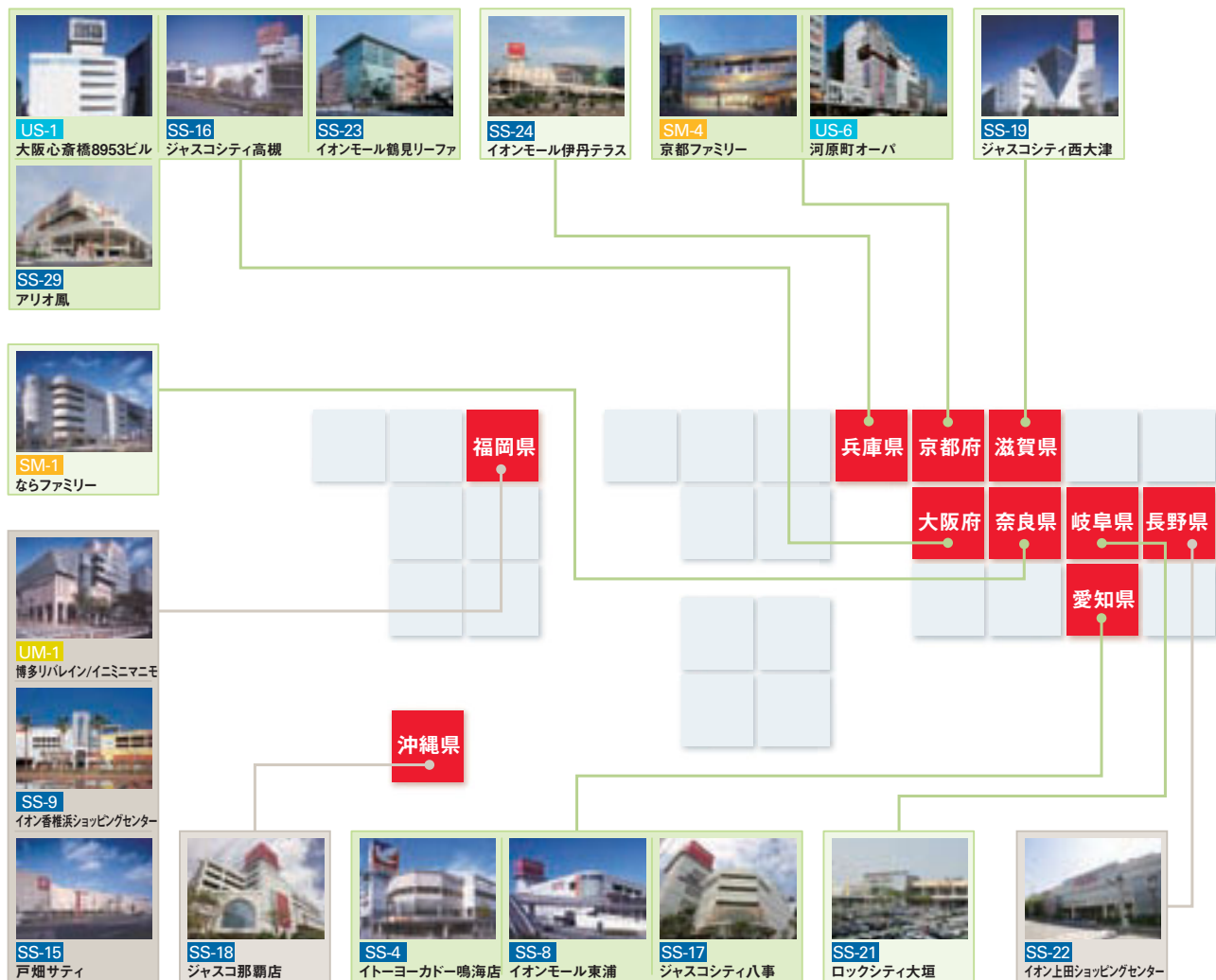
総賃貸可能面積と稼働率の推移



(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へも分散投資を行い、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じる影響の軽減を図っています。





8953

Semi-Annual Report 13th

○ 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REIT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20年8月31日現在における投資別スタイルの分散は、インカム型が42物件（75.2%）、グロース型物件が7物件（24.8%）でした（鑑定価格ベース）。

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（㎡）
------	-------------	--------	-----	------	-----------	-------	------------

UM 都市型複合商業施設							
UM-1	博多リパレイン／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	6,309	66	25,920.11
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	2	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	4	1,479.10
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	1,814.15
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	8	1,686.58
UM-8	ジャイル	グロース	東京都渋谷区	平成19年10月	22,712	17	4,934.28
UM-9	神宮前6 8953ビル	インカム	東京都渋谷区	平成19年12月	2,360	4	670.43
UM-10	Gビル神宮前02	インカム	東京都渋谷区	平成20年5月	2,233	1	426.29
UM-11	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	599.79
計					50,859	116	39,564.40

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、平成19年10月及び平成20年2月	31,375	135	85,075.32
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	54	42,642.36
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	60	25,606.48
SM-5	東戸塚オーロラシティ	グロース	神奈川県横浜市	平成18年3月	50,500	4	151,429.78
SM-6	エスパル川崎	インカム	神奈川県川崎市	平成14年3月及び12月、平成19年3月	15,691	5	65,313.47
計					113,107	258	370,067.41

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-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-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
US-7	さいたま浦和8953ビル	インカム	埼玉県さいたま市	平成19年12月	27,330	1	64,236.71
US-8	Gビル神宮前01	インカム	東京都渋谷区	平成20年5月	3,400	2	555.75
計					76,310	9	118,831.83

（注1）平成20年8月31日現在の状況です。

（注2）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

テナントの入れ替えや稼働率の引き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ています。

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（㎡）
----------	-------------	------------	-----	------	---------------	-----------	----------------

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-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	イオンモール東浦	インカム	愛知県知多郡	平成16年1月及び平成20年2月、5月	9,142	1	129,124.73
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	イオンモール大和	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	イオンモール鶴見リーファ	インカム	大阪府大阪市	平成18年11月	29,900	1	138,538.63
SS-24	イオンモール伊丹テラス	インカム	兵庫県伊丹市	平成18年12月	20,300	1	150,589.06
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	インカム	千葉県四街道市	平成19年8月	13,600	1	59,207.19
SS-26	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	グロース	栃木県小山市	平成19年8月	10,200	1	58,767.20
SS-27	イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	インカム	千葉県八千代市	平成19年9月	30,789	1	132,294.48
SS-28	イオン札幌発寒ショッピングセンター	インカム	北海道札幌市	平成20年3月	18,440	1	102,169.00
SS-29	アリオ鳳	インカム	大阪府堺市	平成20年5月	19,040	1	95,135.36
	計				329,135	30	2,097,150.34

ポートフォリオ合計					569,414	413	2,625,613.98
-----------	--	--	--	--	---------	-----	--------------

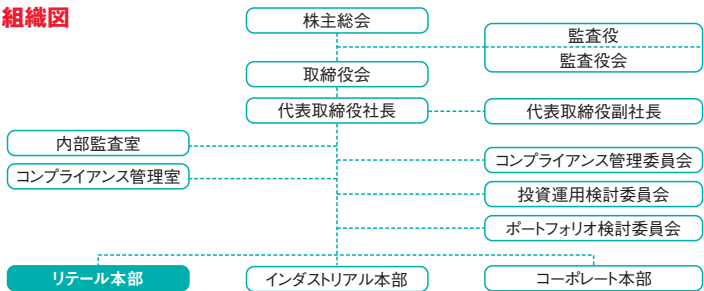
● 資産運用会社の概要

本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・ジーを株主としています。三菱商事の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運営の実績・経験と、UBS グループの米国・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ています。同社は、国内初の産業用不動産特化型REITである産業ファンド投資法人の資産運用も委託されていますが、本投資法人の資産運用において支障や利益相反が生じないように、投資法人ごとに本部制を設けて意思決定の独立性を担保し、情報管理の徹底を図っています。

資産運用会社の運営体制

複数投資法人に対するサポート体制の明確化と、柔軟かつ横断的な業務体制を更に強化するため、平成20年5月より新体制といたしました。

組織図



変更の内容

- ① 「経営企画本部」、「総務部」及び「人事部」を統合し、「コーポレート本部」を新設しました。
- ② 「リート本部」及び「インダストリアル本部」の各「財務部」におけるIR業務及び資金調達に係る金融機関との窓口業務等を「コーポレート本部」に集約しました。
- ③ 従来の4つの委員会を「コンプライアンス管理委員会」、「投資運用検討委員会」、「ポートフォリオ検討委員会」に統合、再編しました。

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）（注）
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）（注）
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）
平成19年1月25日	投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
平成19年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣第58号）
平成19年7月26日	投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
平成19年9月30日	金融商品取引業者に係る登録（登録番号：関東財務局長（金商）第403号）

（注）当該業務は現在行っていない。

役職員数のうち有資格者数

平成20年10月1日現在、役職員数は91名（非常勤役職員を除き、出向者を含みます）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	30名
一級建築士	5名
不動産鑑定士	6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	5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3番1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

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

			第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
			自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日
営業収益	百万円		14,998	16,712	18,490	18,708	20,254
（うち賃貸事業収益）	百万円		(14,998)	(16,583)	(17,629)	(18,708)	(20,254)
営業費用	百万円		8,995	9,773	11,082	11,199	12,475
（うち賃貸事業費用）	百万円		(7,519)	(8,093)	(9,232)	(9,272)	(10,343)
営業利益	百万円		6,003	6,938	7,408	7,508	7,778
経常利益	百万円		5,120	6,093	6,409	6,145	6,095
当期純利益	(a) 百万円		5,114	6,079	6,396	6,131	6,080
純資産額	(b) 百万円		186,672	256,844	257,160	256,896	256,845
（対前期比）	%		(+0.2)	(+37.6)	(+0.1)	(△0.1)	(△0.0)
総資産額	(c) 百万円		394,376	480,415	488,747	546,831	589,630
（対前期比）	%		(+16.0)	(+21.8)	(+1.7)	(+11.9)	(+7.8)
出資総額	百万円		181,557	250,764	250,764	250,764	250,764
（対前期比）	%		(0.0)	(+38.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口		302,502	386,502	386,502	386,502	386,502
1口当たり純資産額	(b) / (d) 円		617,095	664,535	665,354	664,670	664,538
分配総額	(e) 百万円		5,115	6,079	6,396	6,131	6,080
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円		16,909	15,730	16,549	15,865	15,733
（うち1口当たり利益分配金）	円		(16,909)	(15,730)	(16,549)	(15,865)	(15,733)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円		(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注2 %		1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.3 (2.6)	1.2 (2.4)	1.1 (2.1)
自己資本利益率	注2 %		2.7 (5.4)	2.7 (5.5)	2.5 (4.9)	2.4 (4.8)	2.4 (4.7)
自己資本比率	(b) / (c) %		47.3	53.5	52.6	47.0	43.6
（対前期比増減）			(△7.5)	(+6.2)	(△0.9)	(△5.6)	(△3.4)
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2 百万円		10,373	11,900	12,056	13,596	14,668
ネット・プロフィット・マージン	注2 %		34.1	36.4	34.6	32.8	30.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 倍		14.6	16.0	11.8	8.9	7.8
1口当たりFFO（Funds from Operation）	注2 円		26,477	24,555	23,790	26,628	28,043
FFO倍率	注2 倍		16.1	22.2	20.1	12.0	8.2
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注3 円		16,292	14,940	16,493	15,614	15,495
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 円		25,861	23,766	23,734	26,377	27,806

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9期は会計計算期間184日、第10期は会計計算期間181日、第11期は会計計算期間184日、第12期は会計計算期間182日、第13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）＋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＋不動産売却損－不動産売却益＋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3：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。

資産運用の概況

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」（以下「投信法」という。）に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）して以来、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期に6物件、第4期に6物件、第5期に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いたしました。更に、第6期に4物件、第7期に8物件、第8期に2物件、第9期に3物件、第10期に4物件をそれぞれ取得し、第10期末（平成19年2月28日）に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。第11期においては2物件を取得、1物件を売却し、第12期・第13期においてはそれぞれ4物件を取得、この結果、第13期末（平成20年8月31日）時点で、合計49物件（総資産額5,896億円）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」と、テナントの入れ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図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ポートフォリオの構築を基本戦略としております。

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、並びに物件の入れ替えによる既存ポートフォリオの質の向上を目指しております。

本投資法人が保有するインカム型資産は、イオンリテール、イトーヨーカ堂、イオンモール、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借契約に支えられ、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、都心で商業集積エリアとしての成長が見込まれる好立地に位置する物件と、郊外や大都市近郊立地でエリア内での競争力に優れた大規模物件という、2つの投資セグメントを軸とするポートフォリオ戦略に則り、当期中にインカム型資産として、郊外型単一商業施設であるイオン札幌発寒ショッピングセンター、アリオ鳳、都市型単一商業施設であるGビル神宮前01、都市型複合商業施設であるGビル神宮前02を取得いたしました。

前期以前からグロース型資産として保有している博多リバレイン/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、京都ファミリー、東戸塚オーロラシティ、おやまゆうえんハーヴェストウォーク、ジャイルにつぎましては、引き続き商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入れ替え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）につぎましては、テナント敷金及び保証金（第13期末現在の残高824億円）の有効活用を図ると共に、将来にわたる資金調達コストの抑制、マーケット環境に応じた適正かつ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を図っております。また前期に発行した短期投資法人債（コマーシャル・ペーパー（発行総額：250億円、平均利率：0.93%））の継続的な発行により、他の短期資金調達手段（短期借入金）との比較検討等による適正な金利水準にて機動的な資金調達を行っております。投資法人債につぎましては、前期以前に発行しました第1回債から第6回債を合わせて当期末残高は1,000億円となっております。

なお、当期末の借入金残高は1,205億円であり、その内訳は短期借入金残高1,081億円及び長期借入金残高124億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。）を行うなど、新規上場時も含め、過去6回のエクイティオフアリング（内5回がグローバルオフアリング）を行ってまいりました。

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、当期の実績として営業収益20,254百万円、固定資産税、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は7,778百万円となり、経常利益は6,095百万円、当期純利益は6,080百万円を計上いたしました。

分配金につぎましては、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15,733円となりました。

資産運用の概況

3. 増資等の状況

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

年月日	摘 要	発行済投資口数（口）		出資金総額（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）及び期末日の終値は以下のとおりです。

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月
最高	965,000円	1,190,000円	1,320,000円	1,020,000円	696,000円
最低	814,000円	831,000円	815,000円	600,000円	401,000円
期末終値	847,000円	1,100,000円	950,000円	640,000円	455,000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15,733円としました。

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日
当期純利益総額	5,114,968千円	6,079,654千円	6,396,342千円	6,131,888千円	6,080,780千円
利益留保額	51千円	29千円	150千円	184千円	129千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	5,115,006千円 (16,909 円)	6,079,676千円 (15,730 円)	6,396,221千円 (16,549 円)	6,131,854千円 (15,865 円)	6,080,835千円 (15,733 円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,115,006千円 (16,909 円)	6,079,676千円 (15,730 円)	6,396,221千円 (16,549 円)	6,131,854千円 (15,865 円)	6,080,835千円 (15,733 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)

資産運用の概況

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、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するとともに、選別的な姿勢で適正価格での投資を行い、安定した収益の確保を目指します。一方、深刻化・長期化するサブプライムローン問題の影響による米国大手証券会社の破綻など金融界の混乱や信用収縮、さらにその影響を受けたJ-REIT投資口価格の低迷や不動産市場に対する投資マネーの減少等、不動産市況の先行き不透明感が高まっております。このような状況においても、前期に策定いたしました中期運用基本方針に基づいて、むやみに資産規模の拡大を追うことはせず、これまで培ってきた運用ノウハウを生かし、中長期的に安定した賃料収入を維持・増加させるために、保有物件のリニューアル・増床・テナント入れ替えによるバリューアップや、適切な物件の入れ替えを検討し、既存ポートフォリオの質の向上を目標とした運用に取り組んでまいります。

(2) 対処すべき課題

国土交通省が平成20年9月18日に発表した平成20年7月1日時点の基準地価によりますと、商業地の全国平均は16年ぶりに上昇した前年から一転し0.8%下落しました。また、住宅地は前年比-1.2%となり、下落率は前年に比べ、0.5ポイント拡大しました。三大都市圏の商業地では上昇幅が大幅に縮小し、下落地点も目立っています。東京圏は高いブランド力を維持する銀座等の商業地域では15%以上の上昇も見られる一方、交通アクセスなど条件が悪い土地は下落傾向が見られ、平均で前年比+4.0%となりました。また、名古屋圏では平均で前年比+1.9%、大阪圏でも平均で前年比+2.8%と3年連続のプラスとなりましたが、両圏とも前年に比べて上昇率は大幅縮小しました。地方圏の商業地では、札幌・仙台などの地方中核都市や市街地再開発や大型商業施設の開業があったエリアでは上昇も見られますが、景気の低迷に加え人口流出の増加の影響を受け、前年比-2.5%と前年並みの下落が続いており、下落傾向に歯止めはかかっておりません。

以上のように、昨年後半からのサブプライムローン問題などの影響による海外からの投資マネーの減少や改正建築基準法の影響などにより、全国的に地価は上昇の鈍化もしくは下落傾向にあり、また新築分譲マンションの販売状況の不振などから今後の地価の動向も引き続き注視すべき状況となっております。

このような状況においては、一部の不動産ファンド等における資金調達難しさによるリファイナンスリスクやデットコストの増加から、物件売却ニーズが高まるなど、需給バランスに変化が生じており、売買価格の下落も見られます。一方、商業用地の供給が限られる都市部の優良立地、特に駅前立地や高級ブランド店などが集積するエリアにおいては依然価格は比較的堅調に推移するなど、ミクロ立地によって差異が目立つ状況となっています。また、都市部の物件においても優良テナントの獲得において厳しい競争状況が続くと予想され、ますます立地優位性のある物件が選別されていくものと思われます。なお、一部の大手小売業者においては、既存店舗のリストラや閉鎖等の見直しがよく着手され、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」）改正とその施行による郊外出店規制の影響も今後予想される中、一部の店舗面積過剰が解消されていくことで、郊外型のショッピングセンターにおいても、大型の優良立地の物件の優位性はますます高まっていくものと思われます。

本投資法人は、引き続き中期運用基本方針に基づき、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等を活かし、また、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、ポートフォリオの質の向上を図るために、物件の定性評価、利回り等でポートフォリオの平均値を向上させる物件入れ替えを行ってまいります。

また、本投資法人は既存物件の収益性の向上を図るため、今後も水道光熱費・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リニューアル、増床及び施設の機能強化等に積極的に取り組みます。グロース型資産につきましては、プロパティ・マネジメント会社と連携し、リニューアル、テナントの入れ替え等により物件競争力を維持及び強化し、集客力の向上及び売上拡大につながる販売促進等の実施により収益性向上及びキャッシュ・フローの増大に努めます。

さらに、インカム型資産につきましても、テナントのニーズを踏まえた増床、改装、新規専門店の導入などによるバリューアップを目指すとともに、保有物件の中長期的な運用方針を踏まえた戦略的なテナントとの賃料交渉や不採算店舗の入れ替えなどを通じ、ポートフォリオ全体の収益性の向上を図ってまいります。

本投資法人は、当期末時点で総額1,550億円の無担保銀行借入枠、500億円の短期投資法人債発行枠、発行登録制度を活用した投資法人債の継続的発行、長期借入金を活用などによるデット調達を進めるとともに、新投資口の発行等のエクイティファイナンスと合わせ、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まいります。同時に、投資法人債や長期借入、テナント敷金・保証金の活用により負債の長期化を進め金融市場の変動リスクに備える一方、安定したポートフォリオの特性を活用し、マーケット環境の急激な変化にも柔軟なレバレッジコントロールで対応することにより、財務の健全性を維持するとともに、十分な資金調達余力を維持してまいります。

資産運用の概況

6. 決算後に生じた重要な事実

東戸塚オーロラシティの賃料減額請求訴訟

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、平成15年11月1日以降の月額賃料が68,478,388円であることの確認等を求める賃料減額請求訴訟を提起され、当該物件の信託受託者（本投資法人）はかかる訴訟を前所有者から承継しました。当該賃料減額請求訴訟は、平成19年5月23日付で東京地方裁判所から当該月額賃料を73,312,388円として当該減額請求の一部を認める旨の判決が言い渡されましたが、当該物件の信託受託者（本投資法人）は東京高等裁判所に平成19年6月5日付で控訴いたしました。また、当該物件の信託受託者（本投資法人）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ます。

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758百万円（平成20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、平成20年10月10日に株式会社ダイエーとの間で和解に関する協定書を締結しております。

本協定書の主な概要は以下のとおりです。

- (1) 駐車場に関する契約下記(2)の締結後、当該賃料減額請求訴訟について、下記(3)及び(4)を内容とする裁判上の和解をするものとする。
- (2) 当該物件の信託受託者（本投資法人）及び当該物件の各賃借人において個別に管理していた当該物件内の全ての駐車場を、当該物件の信託受託者（本投資法人）が一元的に維持管理及び運営を行う旨の契約を関係者間で締結する。
- (3) 平成15年11月1日以降和解期日までの月額賃料が現状（80,667,793円）のまま維持される旨、及び和解期日から5年間賃貸借契約の中途解約、賃料の増減額請求をいずれも行わない旨を相互に確認する。当該物件の信託受託者（本投資法人）は株式会社ダイエーに対し和解金として金205百万円を支払う。
- (4) 和解期日にて、別訴で係属中の賃料増額請求訴訟（当該物件の信託受託者（本投資法人）より提訴）及び賃料減額確認請求反訴（株式会社ダイエーより提訴）を各々が取り下げる。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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)	第11期 (平成19年8月31日現在)	第12期 (平成20年2月29日現在)	第13期 (平成20年8月31日現在)
発行可能投資口総数	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	302,502口	386,502口	386,502口	386,502口	386,502口
投資主数	10,610人	11,582人	10,438人	10,447人	10,621人

投資法人の概況

2. 投資口に関する事項

平成20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(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%) (注)
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 シティグループセンター	30,447	7.87
日本トラस्ट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	25,546	6.60
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	19,074	4.93
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	13,976	3.61
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ビーリミテッド	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE 068912	13,510	3.49
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	12,452	3.22
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目9-1	10,630	2.75
ザバンクオブニューヨークトリートイー・ジャスデツクアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	10,532	2.72
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, U.K	8,696	2.24
合計		158,838	41.09

注：発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切り捨ててにより表示しております。

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毎の報酬の総額
執行役員	近藤 順茂	東京工科大学教授	2,580 (注2)
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	1,680 (注2)
	佐藤 真良	東京共同会計事務所 公認会計士	1,680 (注2)
会計監査人	あらた監査法人	—	14,500 (注2)

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：執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきまし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

該当事項はありません。

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. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
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（投資法人債及び短期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12期 平成20年2月29日現在		第13期 平成20年8月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	2,403	0.4	5,838	1.0
	東京及び東京周辺都市部	279,104 (注2)	51.0	277,648	47.1
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	169,829	31.1	188,629	32.0
	その他の政令指定都市及びその周辺部	74,768	13.7	92,588	15.7
	小計	523,702	95.8	558,865	94.8
預金・その他の資産		20,724	3.8	24,926	4.2
資産総額計		546,831	100.0	589,630	100.0

注1：保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっております。
注2：「Gビル神宮前02（旧 神宮前4丁目Eastプロジェクト）」の一部保有資産が含まれております。

2. 主要な保有資産

平成20年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
東戸塚オーロラシティ（信託受益権）	51,128	151,429.78	151,429.78	100.0	6.8	商業施設
ならファミリー（信託受益権）	31,700	85,075.32	84,952.72	99.9	11.0	商業施設
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター (信託受益権)	30,783	132,294.48	132,294.48	100.0	3.4	商業施設
イオンモール鶴見リーファ（信託受益権）	29,730	138,538.63	138,538.63	100.0	4.4	商業施設
さいたま浦和8953ビル(信託受益権) (注4)	27,337	64,236.71	64,236.71	100.0	—	商業施設
ジャイル（信託受益権）	22,921	4,934.28	4,934.28	100.0	3.1	商業施設
イオンモール伊丹テラス（信託受益権）	20,047	150,589.06	150,589.06	100.0	2.8	商業施設
アリオ鳳（信託受益権）	19,685	95,135.36	95,135.36	100.0	1.5	商業施設
河原町オーパ（信託受益権）	18,920	18,848.20	18,848.20	100.0	1.7	商業施設
イオン札幌発寒ショッピングセンター (信託受益権)	18,599	102,169.00	102,169.00	100.0	2.4	商業施設
合計（注5）	270,854	943,250.82	943,128.22	100.0	40.9	

注1：「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。
注2：「賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。
注3：「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
注4：賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
注5：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。

投資法人の運用資産の状況

3. 不動産等組入資産明細

平成20年8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
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	12,500	9,655
エスバ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番他	不動産信託受益権	65,313.47	15,740	14,946
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	13,513
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	7,890	7,704
博多リバレイン／イニミニマニモ (注4)	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	25,920.11	7,480	6,558
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	6,630	7,915
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	7,640	5,334
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	85,075.32	37,300	31,700
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	13,800	10,367
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	2,010	1,556
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	7,570	6,629
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	14,500	12,366
代官山8953ビル	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	599.79	1,730	1,263
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託受益権	1,479.10	4,290	2,772
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東米町62番1他	不動産信託受益権	129,124.73	11,300	8,543
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	15,100	12,939
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	8,286
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,934.28	30,200	22,921
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	1,500	884
イトーヨーカドー網島店	神奈川県横浜市長港区網島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	5,520	5,005
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	12,600	11,894
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	14,700	12,132
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	1,530	992
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	20,400	16,585
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	7,590	5,619
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	7,180	6,117
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	11,700	11,296
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	1,814.15	3,482	2,660
ジャスコシティハ事	愛知県名古屋市長区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	4,020	3,829
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	11,500	10,734
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	4,420	4,153
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	12,200	13,277
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	25,606.48	6,550	5,482
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市長区品濃町535番地1、536番地1、537番地1、9	不動産信託受益権	151,429.78	46,200	51,128
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	6,480	6,287
ロックスシティ大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他	不動産信託受益権	57,500.35	4,750	4,687
河原町オーバ	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	18,000	18,920
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	8,820	9,446
イオンモール鶴見リーファ	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	30,600	29,730
イオンモール伊丹テラス	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	150,589.06	19,800	20,047
イトーヨーカドー四街道店	(仮換地) 千葉県四街道市都市核北土地区画整理事業施行地区内街区番号5 符号1	不動産信託受益権	59,207.19	12,900	13,977
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託受益権	58,767.20	8,840	10,249
イオンハ千代緑が丘ショッピングセンター	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託受益権	132,294.48	27,600	30,783
神宮前6 8953ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,730	2,402
さいたま浦和8953ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町11番1号	不動産信託受益権	64,236.71	28,500	27,337
イオン札幌豊寒ショッピングセンター	北海道札幌市西区豊寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,169.00	18,400	18,599
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12、堺市西区上547番地15	不動産信託受益権	95,135.36	18,200	19,685
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	3,900	3,436
Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9 番9号	不動産信託受益権	426.29	2,250	2,341
合計			2,625,613.98	605,542	564,703

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

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

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

注4:「博多リバレイン／イニミニマニモ」につきましては、平成19年8月1日に所有持分を一部売却したことにより、準共有持分割合50%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

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12期 (平成19年9月1日～平成20年2月29日)				第13期 (平成20年3月1日～平成20年8月31日)			
	テナント総数 期末時点(件)(注1)	稼働率期末時点(%) (注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注2)	テナント総数 期末時点(件)(注1)	稼働率期末時点(%) (注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注2)
仙台中山ショッピングセンター	2	100.0	451	2.4	2	100.0	458	2.3
エスバ川崎	5	100.0	491	2.6	5	100.0	492	2.4
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	407	2.2	1	100.0	407	2.0
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	100.0	274	1.5	1	100.0	274	1.4
博多マリレイン/イニミニマニモ	70	96.9	552	2.9	66	93.0	518	2.6
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	264	1.4	1	100.0	264	1.3
南青山8953ビル	3	100.0	217	1.2	2	80.7	154	0.8
ならファミリー	134	99.8	2,200	11.8	135	99.9	2,224	11.0
あびこショッピングプラザ	54	100.0	741	4.0	54	100.0	683	3.4
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.4	1	100.0	78	0.4
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	1.4	1	100.0	256	1.3
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	2.4	1	100.0	444	2.2
代官山8953ビル	1	100.0	37	0.2	1	33.5	25	0.1
原宿フェイス8953ビル	5	100.0	103	0.5	4	100.0	105	0.5
イオンモール東浦	1	100.0	383	2.0	1	100.0	465	2.3
イオン香椎浜ショッピングセンター	1	100.0	477	2.5	1	100.0	477	2.4
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	1	100.0	378	2.0	1	100.0	378	1.9
ジャイル	17	100.0	500	2.7	17	100.0	628	3.1
エスキス表参道アネックス	2	100.0	33	0.2	2	100.0	31	0.2
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	180	1.0	1	100.0	180	0.9
ビックカメラ立川店	2	100.0	389	2.1	2	100.0	388	1.9
板橋サティ	1	100.0	644	3.4	1	100.0	703	3.5
北青山8953ビル	2	100.0	34	0.2	2	100.0	34	0.2
イオンモール大和	1	100.0	534	2.9	1	100.0	535	2.6
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.4	1	100.0	261	1.3
戸畑サティ	1	100.0	315	1.7	1	100.0	315	1.6
ジャスコシティ高槻	1	100.0	413	2.2	1	100.0	413	2.0
自由が丘8953ビル	11	100.0	91	0.5	11	100.0	91	0.4
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	0.9	2	100.0	164	0.8
ジャスコ那覇店	1	100.0	389	2.1	1	100.0	388	1.9
チアーズ銀座	9	100.0	112	0.6	8	89.7	116	0.6
ジャスコシティ西大津	1	100.0	375	2.0	1	100.0	375	1.8
京都ファミリー	62	99.4	664	3.5	60	99.0	655	3.2
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,379	7.4	4	100.0	1,381	6.8
大宮サティ	1	100.0	202	1.1	1	100.0	226	1.1
ロックシティ太垣	1	100.0	332	1.8	1	100.0	326	1.6
河原町オーバ	1	100.0	341	1.8	1	100.0	350	1.7
イオン上田ショッピングセンター	1	100.0	297	1.6	1	100.0	297	1.5
イオンモール鶴見リーファ	1	100.0	887	4.7	1	100.0	894	4.4
イオンモール伊丹テラス	1	100.0	572	3.1	1	100.0	572	2.8
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.5	1	100.0	290	1.4
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	1	100.0	577	3.1	1	100.0	588	2.9
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	1	100.0	673	3.6	1	100.0	684	3.4
神宮前6 8953ビル	2	45.9	9	0.0	4	100.0	35	0.2
さいたま浦和8953ビル (注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
イオン札幌発寒ショッピングセンター	—	—	—	—	1	100.0	483	2.4
アリオ鳳	—	—	—	—	1	100.0	306	1.5
Gビル神宮前01	—	—	—	—	2	100.0	55	0.3
Gビル神宮前02	—	—	—	—	1	34.3	9	0.0
合計 (注4)	414	99.9	18,708	100.0	413	99.9	20,254	100.0

注1：「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計額を記載しております。
注2：稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第二位を四捨五入しております。
注3：賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
注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

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成20年8月31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

既存保有物件に関し、平成20年8月末日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
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	駐車場機器更新工事	平成20年10月	110	—	—
博多リバレイン／イニミニマニモ (注)	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成20年9月	101	—	—
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市	屋上他鉄部塗装工事	平成20年9月～ 平成20年11月	41	—	—
イオンモール伊丹テラス	兵庫県伊丹市	緑化工事	平成20年10月	33	—	—
エスパ川崎	神奈川県川崎市	駐車場設備工事	平成21年2月	22	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	道路舗装工事	平成20年11月	20	—	—

注：工事予定金額は準共有割合50%に対応する金額を表示しております。

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、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837百万円であり、費用に区分された修繕費43百万円と合わせ、合計880百万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）
ならファミリー	奈良県奈良市	熱源機更新工事	平成19年11月～平成20年3月	387
博多リバレイン／イニミニマニモ (注)	福岡県福岡市	テナント関連工事	平成20年7月～平成20年8月	92
京都ファミリー	京都府京都市	立体駐車場泡消火設備改修工事	平成20年5月～平成20年7月	33
イオンモール伊丹テラス	兵庫県伊丹市	倉庫設置工事	平成20年3月	15
エスパ川崎	神奈川県川崎市	冷温水発生機分解整備工事	平成20年4月～平成20年6月	14
その他	—	—	—	294
合計				837

注：工事金額は準共有割合50%に対応する金額を表示しております。

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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日
前期末積立金残高	258	273	292	327	362
当期積立額	15	18	35	35	3
当期積立金取崩額	0	—	1	—	—
次期繰越額	273	292	327	362	366

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12期	第13期
	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日
(a) 資産運用報酬	1,607,136	1,783,904
(b) 資産保管委託報酬	76,858	83,255
(c) 一般事務委託報酬	129,943	139,016
(d) 役員報酬	5,806	5,940
(e) その他費用	107,874	119,935
合計	1,927,618	2,132,052

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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 8月30日	2,500	—	1.1	平成20年 8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19年 8月31日	2,500	—	1.1	平成20年 8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		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	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 8月31日	2,500	—	1.1	平成20年 8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		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	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 9月4日	3,875	3,875	1.1	平成20年 9月4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		3,487	3,487					
	中央三井信託銀行株式会社		3,487	3,487					
	住友信託銀行株式会社		2,712	2,712					
	株式会社あおぞら銀行		1,937	1,937					
	株式会社三井住友銀行	平成19年 9月4日	7,470	7,470	1.1	平成20年 9月4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 10月19日	5,000	5,000	1.1	平成20年 10月17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 11月1日	2,112	2,112	1.1	平成20年 10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		1,824	1,824					
	中央三井信託銀行株式会社		1,824	1,824					
	住友信託銀行株式会社		1,440	1,440					
	株式会社あおぞら銀行		800	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 11月29日	660	660	1.1	平成20年 11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		570	570					
	中央三井信託銀行株式会社		570	570					
	住友信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社あおぞら銀行		250	250					
	株式会社三井住友銀行	平成19年 11月29日	2,530	2,530	1.1	平成20年 11月28日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証

費用・負債の状況

	区分	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 12月20日	633	633	1.1	平成20年 12月19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		547	547					
	中央三井信託銀行株式会社		547	547					
	住友信託銀行株式会社		432	432					
	株式会社あおぞら銀行		240	240					
	株式会社福岡銀行	平成19年 12月21日	3,000	3,000	1.1	平成20年 12月19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19年 12月21日	2,200	2,200	1.1	平成20年 12月19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20年 2月21日	2,000	2,000	1.1	平成21年 2月20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20年 3月31日	—	6,423	1.1	平成21年 3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		—	5,447					
	住友信託銀行株式会社		—	4,329					
	株式会社中国銀行	平成20年 3月31日	—	2,800	1.1	平成21年 3月31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20年 5月1日	—	9,119	1.1	平成21年 5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		—	7,733					
	住友信託銀行株式会社		—	6,146					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 8月29日	—	2,500	0.9	平成21年 8月28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20年 8月29日	—	5,000	0.9	平成21年 8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		—	4,500					
	住友信託銀行株式会社		—	3,500					
	小計		73,100	108,100					
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
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 8月29日	—	7,400	1.3	平成25年 8月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	小計		5,000	12,400					
合計			78,100	120,500					

注1：平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二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きましては、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、不動産及び不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び保証金の返還資金です。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
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	期限一括 (注1)	(注2)	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	期限一括 (注1)	(注2)	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	期限一括 (注1)	(注2)	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	20,000	1.60	平成23年 12月22日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	20,000	20,000	1.60	平成24年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	15,000	15,000	2.17	平成29年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
合計		100,000	100,000					

注1：払込期日の翌日以降、振替期間を別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。
注2：資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

費用・負債の状況

4. 短期投資法人債

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	発行価額 (百万円)	償還価額 (百万円)	摘要
平成20年6月24日発行 短期投資法人債	平成20年 6月24日	24,985	24,942	25,000	無担保 無保証
合計		24,985	24,942	25,000	

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
イオン札幌発寒ショッピングセンター	平成20年3月31日	18,440	—	—	—	—
アリオ鳳	平成20年5月1日	19,040	—	—	—	—
Gビル神宮前01	平成20年5月1日	3,400	—	—	—	—
イオンモール東浦	平成20年5月21日	163	—	—	—	—
Gビル神宮前02 (注2)	平成20年5月30日	2,233	—	—	—	—
合計		43,277	—	—	—	—

注1：「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。
注2：売買代金の一部（1,965百万円）支払に伴い、平成19年3月28日付で当該代金相当の所有権を移転しております。

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その他の資産のうち主なものは、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	取得又は譲渡価額 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	イオン札幌発寒ショッピングセンター	平成20年3月31日	18,440	19,100
取得	アリオ鳳	平成20年5月1日	19,040	19,100
取得	Gビル神宮前01	平成20年5月1日	3,400	3,890
取得	イオンモール東浦 (注3)	平成20年5月21日	2,442	2,520
取得	Gビル神宮前02	平成20年5月30日	194	195

注1：「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。
注2：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」に基づき行っております。また上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。
注3：売買代金の一部（2,278百万円）支払と同時に平成20年2月17日付で一部引渡を受けており、平成20年5月21日付で追加変更工事等（163百万円）の引渡を受けております。なお、取得価額及び特定資産の調査価格は、全体の価格を表示しております。

期中の売買状況

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

区分	売買金額等	
	買付額等（注2）	売付額等
総額	41,312,050千円	一 千円
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	21,840,000千円（52.9%）	一 千円（一）

利害関係人との取引状況の内訳

三菱商事株式会社	3,400,000千円（ 8.2%）	一 千円（一）
発寒SC特定目的会社	18,440,000千円（44.6%）	一 千円（一）
合計	21,840,000千円（52.9%）	一 千円（一）

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A （千円）	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）	
不動産売買委託手数料等（注4）	647,008	三菱商事株式会社	10,000	1.5
水道光熱費	711,897	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	14,507	2.0
その他賃貸事業費用	301,690	三菱商事太陽株式会社	540	0.2
		三菱商事株式会社	212	0.1
		日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社	22	0.0
建物管理委託費	777,366	三菱UFJリース株式会社	4,444	0.6
その他費用	119,935	三菱商事株式会社	257	0.2

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123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第26号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

注2：上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。なお、Gビル神宮前02につきましては、当期中に支払を行った金額（268,600千円）に基づいております。

注3：（ ）内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率（%）を記載しております。

注4：不動産等の取得にあたり、三菱商事株式会社に対して支払った業務委託報酬10,000千円は不動産等の取得原価に算入しております。

注5：上表の他、当期中に三菱商事株式会社に対して工事代金380,000千円を支払っております。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社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、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は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。

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

科目	期別	当期 平成20年8月31日現在		前期（ご参考） 平成20年2月29日現在	
		金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）	構成比（％）
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金		6,675,077		4,093,989	
信託現金及び信託預金		12,047,098		10,380,414	
営業未収入金		888,013		768,942	
未収消費税等		490,580		1,208,067	
その他の流動資産		567,941		486,317	
流動資産合計		20,668,710	3.5	16,937,730	3.1
II 固定資産	※1				
1. 有形固定資産					
建物		398,063		223,768	
減価償却累計額		6,843	391,219	1,732	222,035
構築物		11,503		3,300	
減価償却累計額		195	11,308	25	3,275
工具器具備品		3,838		1,948	
減価償却累計額		193	3,645	43	1,904
土地			5,432,461		2,176,572
信託建物		238,972,549		216,322,156	
減価償却累計額		24,718,268	214,254,280	20,499,822	195,822,333
信託構築物		11,959,549		11,251,561	
減価償却累計額		1,761,470	10,198,078	1,499,754	9,751,807
信託機械及び装置		1,278,403		994,826	
減価償却累計額		211,052	1,067,350	172,000	822,826
信託工具器具備品		3,161,132		2,558,051	
減価償却累計額		747,411	2,413,721	596,530	1,961,521
信託土地			321,808,140		306,279,571
有形固定資産合計		555,580,206	94.2	517,041,848	94.6
2. 無形固定資産					
信託借地権		8,964,956		8,901,150	
信託その他無形固定資産		159,431		164,258	
無形固定資産合計		9,124,388	1.6	9,065,409	1.7
3. 投資その他の資産					
信託差入敷金保証金		3,350,008		3,357,508	
長期前払費用		145,730		91,306	
その他の投資その他の資産		568,982		113,687	
投資その他の資産合計		4,064,721	0.7	3,562,502	0.6
固定資産合計		568,769,316	96.5	529,669,760	96.9
III 繰延資産					
投資法人債発行費		192,038		223,654	
繰延資産合計		192,038	0.0	223,654	0.0
資産合計		589,630,065	100.0	546,831,146	100.0

科目	期別	当期 平成20年8月31日現在		前期（ご参考） 平成20年2月29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		672,278		613,614	
短期投資法人債		24,985,564		24,984,933	
短期借入金	※2	108,100,000		73,100,000	
一年以内返済予定長期借入金		5,000,000		—	
未払金		2,031		43,606	
未払費用		1,490,692		1,354,017	
未払法人税等		5,171		12,855	
前受金		1,695,356		1,606,020	
預り金		982,261		658,108	
一年以内返還予定					
信託預り敷金保証金	※1	4,923,439		5,428,816	
その他の流動負債		12,209		55,475	
流動負債合計		147,869,005	25.1	107,857,449	19.7
II 固定負債					
投資法人債		100,000,000		100,000,000	
長期借入金		7,400,000		5,000,000	
預り敷金保証金		256,339		39,558	
信託預り敷金保証金	※1	77,258,970		77,037,694	
その他の固定負債		378		—	
固定負債合計		184,915,688	31.3	182,077,252	33.3
負債合計		332,784,694	56.4	289,934,701	53.0
純資産の部	※4				
I 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		250,764,406		250,764,406	
2. 剰余金					
当期末処分利益		6,080,965		6,132,038	
投資主資本合計		256,845,371	43.6	256,896,444	47.0
純資産合計		256,845,371	43.6	256,896,444	47.0
負債・純資産合計		589,630,065	100.0	546,831,146	100.0

損益計算書

科目	期別	当期			前期（ご参考）		
		自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日			自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29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		20,254,079	100.0		18,708,863	100.0
II 営業費用							
賃貸事業費用	※1	10,343,876			9,272,335		
資産運用報酬		1,783,904			1,607,136		
役員報酬		5,940			5,806		
資産保管委託報酬		83,255			76,858		
一般事務委託報酬		139,016			129,943		
その他費用		119,935	12,475,928	61.6	107,874	11,199,954	59.9
営業利益			7,778,150	38.4		7,508,909	40.1
III 営業外収益							
受取利息		15,649			16,298		
その他営業外収益		14,119	29,768	0.2	1,361	17,659	0.1
IV 営業外費用							
支払利息		698,587			477,649		
短期投資法人債利息		116,838			45,198		
投資法人債利息		793,020			781,979		
投資法人債発行費償却		33,346			32,171		
融資関連費用		62,672			31,718		
その他営業外費用		8,284	1,712,748	8.5	12,179	1,380,897	7.4
経常利益			6,095,170	30.1		6,145,671	32.8
税引前当期純利益			6,095,170	30.1		6,145,671	32.8
法人税、住民税及び事業税		5,184			12,855		
法人税等調整額		9,205	14,389	0.1	927	13,783	0.0
当期純利益			6,080,780	30.0		6,131,888	32.8
前期繰越利益			184			150	
当期末処分利益			6,080,965			6,132,038	

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成20年3月1日 至 平成20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	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	250,764,406	6,132,038	256,896,444	256,896,444
当期変動額				
剰余金の配当	—	△6,131,854	△6,131,854	△6,131,854
当期純利益	—	6,080,780	6,080,780	6,080,780
当期変動額合計	—	△51,073	△51,073	△51,073
当期末残高	250,764,406	6,080,965	256,845,371	256,845,371

前期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）（ご参考）（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	250,764,406	6,396,371	257,160,778	257,160,778
当期変動額				
剰余金の配当	—	△6,396,221	△6,396,221	△6,396,221
当期純利益	—	6,131,888	6,131,888	6,131,888
当期変動額合計	—	△264,333	△264,333	△264,333
当期末残高	250,764,406	6,132,038	256,896,444	256,896,444

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	当期	前期（ご参考）																
		自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日																
1. 固定資産の減価償却の方法		①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～39年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr><tr><td>工具器具備品・ 信託工具器具備品</td><td>2～39年</td></tr></table>	建物・信託建物	2～39年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	3～17年	工具器具備品・ 信託工具器具備品	2～39年	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～39年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr><tr><td>工具器具備品・ 信託工具器具備品</td><td>2～39年</td></tr></table> (追加情報) 平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づき取得価額の5%まで減価償却を実施した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これに伴う営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響額は軽微であります。	建物・信託建物	2～39年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	3～17年	工具器具備品・ 信託工具器具備品	2～39年
	建物・信託建物	2～39年																	
構築物・信託構築物	2～60年																		
信託機械及び装置	3～17年																		
工具器具備品・ 信託工具器具備品	2～39年																		
建物・信託建物	2～39年																		
構築物・信託構築物	2～60年																		
信託機械及び装置	3～17年																		
工具器具備品・ 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。	②信託その他無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左																
2. 繰延資産の処理方法		投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 同左																
3. 収益及び費用の計上基準		固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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167,155千円であります。	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54,313千円であります。																

<div>期別</div> <div>項目</div>	<div>当期</div> <div>自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日</div>	<div>前期（ご参考）</div> <div>自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日</div>
4. リース取引の処理方法	<p>リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>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。</p>
5. その他計算書類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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金保証金 (6)信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方法によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

〔会計処理方法の変更に關する注記〕

当期 自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日	前期（ご参考） 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
<p>（リース取引の処理方法）</p> <p>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、従来、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したが、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）が早期適用により平成19年4月1日以後開始する事業年度に係る財務諸表から適用することができるようになったことに伴い、当期から当会計基準及び当適用指針を適用し、リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>これに伴う営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響額は軽微であります。</p>	

〔貸借対照表に關する注記〕

当期 平成20年8月31日現在	前期（ご参考） 平成20年2月29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>(単位：千円)</p> <table><tr><td>信託建物</td><td>96,498,782</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>5,230,958</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>329,023</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>695,127</td></tr><tr><td>信託土地</td><td>162,544,829</td></tr><tr><td>合 計</td><td>265,298,721</td></tr></table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table><tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>68,156,981</td></tr><tr><td>合 計</td><td>68,156,981</td></tr></table> <p>なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>		信託建物	96,498,782	信託構築物	5,230,958	信託機械及び装置	329,023	信託工具器具備品	695,127	信託土地	162,544,829	合 計	265,298,721	信託預り敷金保証金	68,156,981	合 計	68,156,981
信託建物	96,498,782																
信託構築物	5,230,958																
信託機械及び装置	329,023																
信託工具器具備品	695,127																
信託土地	162,544,829																
合 計	265,298,721																
信託預り敷金保証金	68,156,981																
合 計	68,156,981																
<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>(単位：千円)</p> <table><tr><td>信託建物</td><td>97,947,205</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>5,340,496</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>340,227</td></tr><tr><td>信託工具器具備品</td><td>738,384</td></tr><tr><td>信託土地</td><td>154,678,094</td></tr><tr><td>合 計</td><td>259,044,408</td></tr></table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table><tr><td>信託預り敷金保証金</td><td>68,116,439</td></tr><tr><td>合 計</td><td>68,116,439</td></tr></table> <p>なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>		信託建物	97,947,205	信託構築物	5,340,496	信託機械及び装置	340,227	信託工具器具備品	738,384	信託土地	154,678,094	合 計	259,044,408	信託預り敷金保証金	68,116,439	合 計	68,116,439
信託建物	97,947,205																
信託構築物	5,340,496																
信託機械及び装置	340,227																
信託工具器具備品	738,384																
信託土地	154,678,094																
合 計	259,044,408																
信託預り敷金保証金	68,116,439																
合 計	68,116,439																

<div>当期</div> <div>平成20年8月31日現在</div>	<div>前期（ご参考）</div> <div>平成20年2月29日現在</div>																								
<p>※2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。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>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>155,000,000千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>108,100,000千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>46,900,000千円</td></tr> </table> <table> <tr> <td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>25,000,000千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>— 千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>25,000,000千円</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	155,000,000千円	借入実行残高	108,100,000千円	差引額	46,900,000千円	コミットメント・ライン契約の総額	25,000,000千円	借入実行残高	— 千円	差引額	25,000,000千円	<p>※2. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。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>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>155,000,000千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>73,100,000千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>81,900,000千円</td></tr> </table> <table> <tr> <td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>25,000,000千円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>— 千円</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>25,000,000千円</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	155,000,000千円	借入実行残高	73,100,000千円	差引額	81,900,000千円	コミットメント・ライン契約の総額	25,000,000千円	借入実行残高	— 千円	差引額	25,000,000千円
クレジット・ファシリティ契約の総額	155,000,000千円																								
借入実行残高	108,100,000千円																								
差引額	46,900,000千円																								
コミットメント・ライン契約の総額	25,000,000千円																								
借入実行残高	— 千円																								
差引額	25,000,000千円																								
クレジット・ファシリティ契約の総額	155,000,000千円																								
借入実行残高	73,100,000千円																								
差引額	81,900,000千円																								
コミットメント・ライン契約の総額	25,000,000千円																								
借入実行残高	— 千円																								
差引額	25,000,000千円																								
<p>3. 偶発債務</p> <p>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、平成15年11月1日以降の月額賃料が68,478,388円であることの確認等を求める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ました。当該賃料減額請求訴訟は、平成19年5月23日付で東京地方裁判所から当該月額賃料を73,312,388円として当該減額請求の一部を認める旨の判決が言い渡されましたが、本投資法人は東京高等裁判所に平成19年6月5日付で控訴いたしました。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、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ます。</p> <p>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758百万円（平成20年8月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。</p> <p>なお、平成20年10月10日に株式会社ダイエーとの間で和解に関する協定書を締結しており、その概要は重要な後発事象に関する注記に記載しております。</p>	<p>3. 偶発債務</p> <p>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、平成15年11月1日以降の月額賃料が68,478,388円であることの確認等を求める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。当該賃料減額請求訴訟は、平成19年5月23日付で東京地方裁判所から当該月額賃料を73,312,388円として当該減額請求の一部を認める旨の判決が言い渡されましたが、本投資法人は東京高等裁判所に平成19年6月5日付で控訴いたしました。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。</p> <p>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668百万円（平成20年2月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。</p> <p>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。</p>																								
<p>※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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※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</p> <p>50,000千円</p>																								

[損益計算書に関する注記]

当期		前期（ご参考）	
自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日		自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29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	19,143,392	賃料及び駐車場使用料収入	17,512,461
受取水道光熱費	608,274	受取水道光熱費	582,244
その他賃料収入	502,411	その他賃料収入	614,157
不動産賃貸事業収益合計	20,254,079	不動産賃貸事業収益合計	18,708,863
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	406,959	プロパティ・マネジメント報酬	386,046
建物管理委託費	777,366	建物管理委託費	782,564
水道光熱費	711,897	水道光熱費	667,520
公租公課	2,019,813	公租公課	1,719,509
修繕費	43,261	修繕費	40,552
保険料	77,160	保険料	71,618
信託報酬	128,079	信託報酬	134,610
支払賃料	950,515	支払賃料	934,184
その他賃貸事業費用	301,690	その他賃貸事業費用	355,757
減価償却費	4,758,133	減価償却費	4,160,007
固定資産除却損	168,999	固定資産除却損	19,962
不動産賃貸事業費用合計	10,343,876	不動産賃貸事業費用合計	9,272,335
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	9,910,202	C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	9,436,528

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当期 自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日		前期（ご参考） 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日	
発行する投資口の総数及び発行済投資口数		発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口	発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	386,502口	発行済投資口数	386,502口

[税効果会計に関する注記]

当期 自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日		前期（ご参考） 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産 (流動)		繰延税金資産 (流動)	
未払事業税損金不算入額	656	未払事業税損金不算入額	1,374
		不動産取得税損金不算入額	8,487
		合計	9,861
(固定)		(固定)	
借地権償却等	39,653	借地権償却等	30,015
評価性引当金	△39,653	評価性引当金	△30,015
合計	—	合計	—
繰延税金資産合計	656	繰延税金資産合計	9,861
繰延税金資産の純額	656	繰延税金資産の純額	9,861
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	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	△41.96
評価性引当金の増減	0.16	評価性引当金の増減	0.15
その他	△0.02	その他	△0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.24	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

当期				前期（ご参考）			
自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日				自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日			
1. リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）							
(1) リース資産の内容 主としてパソコン（信託工具器具備品）であります。							
(2) 減価償却の方法 当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。							
2. リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）				1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）			
(1) リース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				(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)				(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	77,206	49,992	27,213	信託工具器具備品	79,114	41,873	37,240
信託機械及び装置	38,742	19,371	19,371	信託機械及び装置	38,742	15,849	22,893
合 計	115,948	69,363	46,584	合 計	117,856	57,722	60,133
(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
(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 年以内 21,259千円				1 年以内 26,742千円			
1 年超 25,325千円				1 年超 33,391千円			
合 計 46,584千円				合 計 60,133千円			
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料 13,548千円				支払リース料 13,644千円			
減価償却費相当額 13,548千円				減価償却費相当額 13,644千円			
(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。				(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20年3月1日 至 平成20年8月31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4)	科目	期末残高 (千円) (注4)
利害関係人等	発寒SC 特定目的会社	不動産賃貸業	—	不動産等の買付 (注1)	18,440,000	未払金	—
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2)	17,681,100	短期借入金	24,109,800
				支払利息 (注2)	117,058	未払費用	37,623
				信託報酬 (注3)	59,846	営業未払金	—
				一般事務委託報酬 (注3)	139,016	未払金	45,737

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1：不動産等の購入価格につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。

注2：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ト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3：市場の実勢に基づいて、決定しております。

注4：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。

前期（ご参考）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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4)	科目	期末残高 (千円) (注4)
利害関係人等	三菱商事株式会社	総合商社	3.61%	不動産売買委託 手数料等 (注1)	291,200	未払金	—
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2)	6,428,700	短期借入金	10,928,700
				支払利息 (注2)	57,467	未払費用	21,999
				信託報酬 (注3)	60,978	営業未払金	525
				一般事務委託報酬 (注3)	129,943	未払金	41,635

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1：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きましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。

注2：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ト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3：市場の実勢に基づいて、決定しております。

注4：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。

注5：投資法人の計算に関する規則の一部改正に伴う経過措置により、改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める利害関係人等を記載しております。

〔一口当たり情報に関する注記〕

<div> <div>当期</div> <div> 自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日 </div> </div>		<div> <div>前期（ご参考）</div> <div> 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日 </div> </div>	
1. 1口当たり純資産額	664,538円	1. 1口当たり純資産額	664,670円
2. 1口当たり当期純利益	15,732円	2. 1口当たり当期純利益	15,865円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>	

〔重要な後発事象に関する注記〕

<div> <div>当期</div> <div> 自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日 </div> </div>		<div> <div>前期（ご参考）</div> <div> 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日 </div> </div>	
<p>東戸塚オーロラシティの賃料減額請求訴訟</p> <p>偶発債務の注記に記載しております当該賃料減額請求訴訟に関して、当該物件の信託受託者（本投資法人）は平成20年10月10日に株式会社ダイエーとの間で和解に関する協定書を締結しております。</p> <p>本協定書の主な概要は以下のとおりです。</p> <p>(1) 駐車場に関する契約下記(2)の締結後、当該賃料減額請求訴訟について、下記(3)及び(4)を内容とする裁判上の和解をするものとする。</p> <p>(2) 当該物件の信託受託者（本投資法人）及び当該物件の各賃借人において個別に管理していた当該物件内の全ての駐車場を、当該物件の信託受託者（本投資法人）が一元的に維持管理及び運営を行う旨の契約を関係者間で締結する。</p> <p>(3) 平成15年11月1日以降和解期日までの月額賃料が現状(80,667,793円)のまま維持される旨、及び和解期日から5年間賃貸借契約の中途解約、賃料の増減額請求をいずれも行わない旨を相互に確認する。当該物件の信託受託者（本投資法人）は株式会社ダイエーに対し和解金として金205百万円を支払う。</p> <p>(4) 和解期日にて、別訴で係属中の賃料増額請求訴訟（当該物件の信託受託者（本投資法人）より提訴）及び賃料減額確認請求反訴（株式会社ダイエーより提訴）を各々が取り下げる。</p>		<p>該当事項はありません。</p>	

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期 自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日	前期（ご参考） 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
		金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益		6,080,965,039	6,132,038,579
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）		6,080,835,966 (15,733)	6,131,854,230 (15,865)
III 次期繰越利益		129,073	184,349
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末処分利益の全額である6,080,835,966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末処分利益の全額である6,131,854,230円を利益分配金として分配しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年10月10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 公認会計士
業 務 執 行 社 員

鶴田光夫

指 定 社 員 公認会計士
業 務 執 行 社 員

松本克夫

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20年3月1日から平成20年8月31日までの第13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。

投資法人与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20年3月 1日 至 平成20年8月31日	前期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29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		6,095,170	6,145,671
減価償却費		4,758,294	4,160,162
投資法人債発行費償却額		33,346	32,171
固定資産除却損		168,999	19,962
受取利息		△15,649	△16,298
支払利息		1,608,445	1,304,828
営業未収入金の増加・減少額		△119,070	△127,572
未収消費税等の増加・減少額		717,487	△1,208,067
長期前払費用の増加・減少額		△54,423	8,061
営業未払金の増加・減少額		104,931	175,439
未払消費税等の増加・減少額		—	△96,001
未払金の増加・減少額		△41,677	△26,499
未払費用の増加・減少額		85,949	△114,119
前受金の増加・減少額		89,335	206,384
預り金の増加・減少額		324,153	△180,767
その他		△133,717	142,577
小計		13,621,575	10,425,931
利息の受取額		15,649	16,298
利息の支払額		△1,440,882	△1,163,054
法人税等の支払額		△12,868	△22,450
営業活動によるキャッシュ・フロー		12,183,473	9,256,724
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△3,440,277	△2,405,589
信託有形固定資産の取得による支出		△40,054,186	△71,337,517
預り敷金保証金の収入		216,781	39,558
信託預り敷金保証金の支出		△2,518,480	△4,756,685
信託預り敷金保証金の収入		1,786,212	3,270,449
信託無形固定資産の取得による支出		△84,577	△5,520
信託差入敷金保証金の支出		—	△10,050
信託差入敷金保証金の収入		7,500	7,500
その他の投資その他の資産の取得による支出		—	△13,076
その他の投資その他の資産の減少による収入		1,012	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△44,086,012	△75,210,931
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期投資法人債の発行による収入		49,882,063	24,938,686
短期投資法人債の償還による支出		△50,000,000	—
短期借入金の借入による収入		42,000,000	34,870,000
短期借入金の返済による支出		△7,000,000	—
長期借入金の借入による収入		7,400,000	—
分配金の支払額		△6,131,751	△6,396,029
財務活動によるキャッシュ・フロー		36,150,311	53,412,656
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,247,772	△12,541,550
V 現金及び現金同等物の期首残高		14,474,403	27,015,954
VI 現金及び現金同等物の期末残高		18,722,175	14,474,403

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。

8953

Semi-Annual Report 13th

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項目	期別	当期	前期
		自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

当期		前期	
自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日		自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29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20年8月31日現在)		(平成20年2月29日現在)	
(単位：千円)		(単位：千円)	
現金及び預金	6,675,077	現金及び預金	4,093,989
信託現金及び信託預金	12,047,098	信託現金及び信託預金	10,380,414
現金及び現金同等物	18,722,175	現金及び現金同等物	14,474,403

投資主インフォメーション

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局（銀行代理業者）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、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同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）へご返送下さい。

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：東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
（投資主名簿等管理人） 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

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。

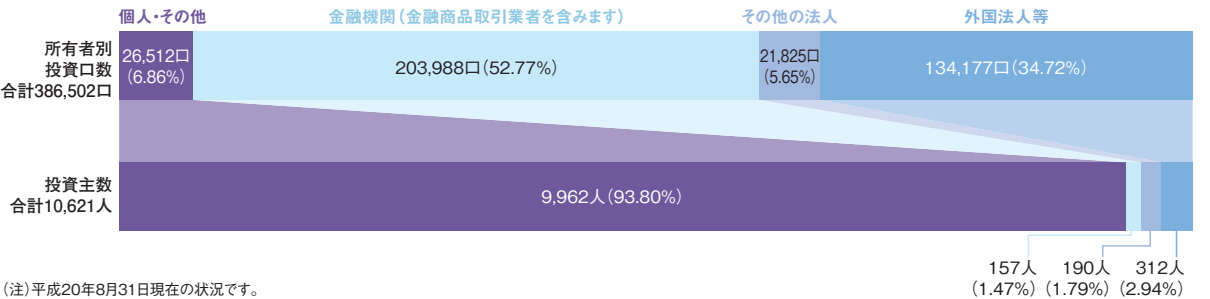
今後とも投資主の皆さまのご要望に対応した情報提供を目指し、ウェブサイトを随時リニューアル／更新してまいりますので、ぜひご覧下さい。

◎ IRスケジュール

平成20年10月15日	平成20年8月期決算短信公表
平成20年10月16日	平成20年8月期決算説明会
平成21年4月中旬	平成21年2月期決算短信公表（予定）
平成21年4月中旬	平成21年2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



8953

Semi-Annual Report 13th



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。