

8953

日本リテールファンド投資法人

平成21年2月期(第14期)資産運用報告
自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日

特集

嵐を乗り越え、
次なる成長に備える

「中期運用基本方針の一部見直し」

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：嵐を乗り越え、次なる成長に備える
― 中期運用基本方針の一部見直し
- 06 JRFの強み：安心してご投資いただくために
― 気になる点にお答えします
- 09 ポートフォリオマネジメント
- 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21年2月期は、米大手証券リーマン・ブラザーズの破綻に端を発した世界的な金融不安が拡大し、それが実体経済にも波及してJ-REITを取り巻く環境も非常に厳しいものとなりました。

こうした市場環境の激変にあって、本投資法人は優良かつ大規模なポートフォリオが持つ強固な賃料基盤の力を発揮し、引き続き安定した運用成績を達成することができました。営業収益は

20,447百万円、当期純利益は5,820百万円とほぼ予想通りの高い水準を維持し、また1口当たり分配金は15,059円とさせていただきます。

当期には、本投資法人の中期運用基本方針の骨子である、物件の入替や内部成長を中心とする「ポートフォリオの質の強化」に取り組み、その第一弾としてジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターの売却を行いました。この売却資金を活用し、平成21年3月には都市型商業施設であるGビル南青山01を取得しています。

一方、財務面では借入先の多様化、短期借入から長期借入への転換など財務基盤の強化に努め、運営のさらなる安定化を図りました。

J-REITはこれまで経験したことのない困難な局面にありますが、「ローリスク

で着実・安定的なコアファンド」という本投資法人の特徴をさらに強化し、皆さまに長期的に安心してご投資いただけるREITたるべく、資産運用会社の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社とともに、引き続き尽力してまいります。

なお、平成20年11月25日に開催された本投資法人の第6回投資主総会にて、私が執行役員として、また難波修一及び佐藤真良が監督役員として選任されました。役員一同、今後とも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ので、変わらぬご支援のほどよろしくお願ひ申し上げます。

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20,447百万円、当期純利益5,820百万円、1口当たり分配金15,059円
- 上場当初に組み入れた郊外型商業施設のジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターを約7年保有後売却（売却価額7,750百万円）。これにより、保有物件48件、総資産額5,786億円（平成21年2月末現在）
- 借入先の多様化を実施し（計110億円の新規長期借入）、短期借入から長期借入への転換を推進。また、柔軟な借入への対応強化のためコミットメント・ラインを250億円から400億円へ増枠設定

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(JRF)の運用状況と、今後の方向についてご報告いたします。

【平成21年2月期のレビュー】

当期は、いわゆる「リーマンショック」を契機に世界的な金融不安が加速し、実体経済も急速に悪化いたしました。企業業績の急落や個人消費の低迷など、日本経済も景気後退局面が鮮明となり、また不動産市場では上場不動産会社の経営破綻が相次ぐなど、発足して7年が経過したJ-REITは未曾有の激震に見舞われています。

このような環境下にあっても、JRFは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。これは各物件の持つ有利な立地条件や商圏の底堅いパワーに加え、ポートフォリオ全体で99%という高い稼働率と、実質的な固定賃料割合が全体の97%という極めて

安定度の高い収益基盤(いずれも平成21年2月末)が強みを発揮したものと考えます。

当期には「ポートフォリオの質の向上」策の一環として、「ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター」を77.5億円で売却し、約87百万円の売却益を得ました。この売却資金を活用し、期が変わった平成21年3月に都市型商業施設「Gビル南青山01」(東京都港区)を64.3億円で取得しました。また、当期に取得を予定していた札幌市の飲食店舗用施設「G DINING 札幌」については、一部フロアのテナント区画構成の変更等により取得の時期をずらし、平成21年3月に取得しました。

財務面では、みずほコーポレート銀行など新たな金融機関から計110億円(2～5年間)の借入を実施し、借入先の多様化と長期借入へのシフトを進め、また三菱東京UFJ銀行などと資産取得や既存債務の返済等に利用できるコミットメント・ラインの枠を400億円設定(従前のコ

ミットメント・ラインは三菱東京UFJ銀行より250億円、使途も短期投資法人債の償還に限定)し、短期流動性の確保に努めました。

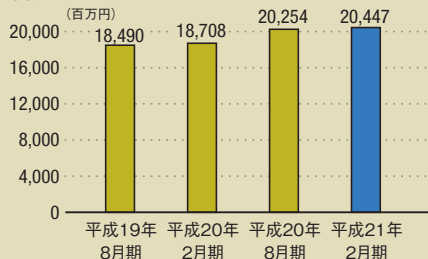
【中期運用基本方針の一部見直し】

平成20年4月に、JRFの新たな成長への道筋を示した「中期運用基本方針」を策定し、これに即した運用を行ってまいりました。「ポートフォリオの質の向上」を行い、「安定した分配金維持」及び「1口当たりのNAVの増加」を主眼とするこの基本方針は、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。

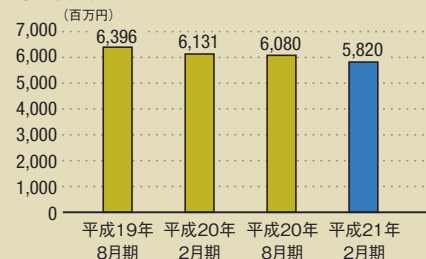
しかしながら、その後の金融危機が世界同時不況をもたらし、JRFを取り巻く環境が当初の予想を超えて悪化している中で、この逆風に耐え今後ともJRFの安定的な運営を実現していくためには、強力かつ柔軟な施策が必要です。

この嵐を乗り越えていくために、平成

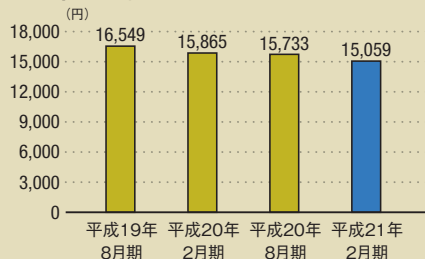
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



20年4月に策定した骨子は引き続き堅持しつつ、このほどその重点政策の一部を見直しました。見直しのポイントは、当面のマーケットの混乱が続く期間は「危機管理シナリオ」を導入し、財務体質の強化を優先するというものです。

危機管理シナリオにおいては、ポートフォリオの質の追求という大方針を維持しつつ、万全の財務体質の確保を優先させます。そのため、借入の長期化を進めることや、物件入替においても売却を先行させるなどの対応により、金利負担の増加やNOIの一時的減少が想定され、「年間3万円以上の分配金の維持」という当初目標は一時的に留保します。こうして万全の財務体質を維持することで、今後マーケットの底打ちを確認し、回復期に入った時に、再び当初の政策に基づいたポートフォリオの利回り向上を追求できる体制を構築します。詳しくは本書4～5ページの説明をご覧ください。

この見直しの目的は、未曾有の危機を乗り越え、中長期的に安定した運用を実現し、皆さまにご安心いただけるREITとしての基盤を確固たるものとする事です。そのため一時的には少しだけ高度を下げた飛行が予想されますが、投資主の皆さまには、長期的な観点からのご理解とご支援のほどお願い申し上げます。

【小売業の動向と商業施設の強み】

一方、直近の小売業全体を眺めると、「まちづくり三法」施行前の開発着手案

件のラッシュの影響もあって、このところ大型ショッピングセンターなどの竣工、オープニングがピークを迎え足元では一部地域において売場面積の供給過剰状態が続いています。しかし今年の暮れから来年にかけては新規開店が大幅に減り、また店舗のリストラ計画や閉店などの動きも本格化するものと予想されます。その結果、今後は需給調整が進み、当面の熾烈な競争を勝ち抜いた商業施設は、それぞれのエリアにおける安定した地位を確立していくものと思われます。

現在の競合激化や、景気後退により小売業全体としては厳しい状況にあります。個々の立地や商圏の強さなどに応じ、店舗ごとの格差、好不調の差が大きいのが今の小売業の特徴です。JRFの保有する商業施設は勝ち残ることができる条件を備えているものが多いと考えています。こうした淘汰の過程を勝ち残った店舗はさらに強い物件となり、今後競争が緩和された市場で一層の強みを発揮していきます。

JRFが保有する郊外型商業施設は優れた競争力を有し、特に食料品や生活必需品、日用品など人々の生活を支える「ライフライン」としての機能を果たす「地域一番店」が多数揃っています。資産運用会社といたしましては、個々の物件の特徴を生かした積極的な商業施設運営によってこの強みをさらに厚くし、今後の飛躍の機会を捉えてまいる所存です。

国内経済の減速とともに、オフィスや

住宅など賃料の低下傾向が現れている不動産も一部に見受けられますが、特に生活密着型の商業施設は、不況期にあっても底堅い需要が見込まれ、また中長期的にも着実な収益が期待できるセクターです。

資産運用会社としてのマネジメント力、商業施設運営能力を存分に発揮し、競争に打ち勝ち、「厳しいときにこそ強いREIT」と皆さまからご信頼いただけるよう全力を尽くしてまいりますので、引き続きご支援・ご鞭撻を賜りますようよろしく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



嵐を乗り越え、次なる成長に備える

中期運用基本方針の一部見直し

本投資法人は過去1年にわたり、「日本リテールファンド中期運用基本方針」(平成20年4月策定)に即した運用を行ってまいりました。これは向こう3年間の本投資法人の道筋を示す基本戦略と行動計画で、ポートフォリオの質の向上を図り、安定的な分配金の確保と着実な資産価値の向上を達成することを主眼とするものです(平成20年2月期資産運用報告4-5ページご参照)。J-REITが大きな転換期を迎える中、本投資法人の資産規模を活かした本

格的なポートフォリオマネジメントを進め、更なる成長を目指すための指針として、この方針を運用の中核に置いてきました。しかし、金融危機から世界同時不況へと事業環境が急速に悪化し、中期運用基本方針策定時の予想を超える逆風となったことから、環境の激変に柔軟に対応し、嵐を乗り越えて次の成長に備えるために、このほどその重点政策の一部の見直しを行いました。

日本リテールファンド(JRF)の基本コンセプト

- 優良な商業不動産への長期投資を前提とした、「ローリスク」の安定配当を基本とする「コアファンド」です。
- 安定的な賃料収入と同時に、一部アクティブな運用により長期的な資産価値向上を図ります。

中期運用基本方針の骨子(基本シナリオ)

- 外部成長を追わなくても、内部成長と物件の入替を通じて、ポートフォリオの質の向上を行い、『安定した分配金維持』及び『一口当たりのNAV(純資産価値)の増加』を図ります。

(注: NAV = 総資産 - 負債総額)

重点政策の一部見直し

「危機管理シナリオ」を導入し、財務体質の強化を優先

- ・当面は「危機管理シナリオ」(第1フェーズ)とし、万全の財務体質確立に注力。
- ・市場の回復期に入ったら「従来の基本方針に回帰」(第2フェーズ)。

(危機を乗り越え、中長期的に安定した運用を実現し、
厳しい環境にあっても安心してご投資いただけるREITへ)

危機管理シナリオの導入

- **財務戦略** ・万全の財務基盤の再構築を最優先事項とし、そのための金利コストの増加を見込みます。
- **内部成長戦略** ・郊外型既存商業施設の安定的な賃料収入の維持に努めます。
・更なる経費削減など物件の収益向上に取り組めます。
・将来の環境好転に備え賃料収入増に向けた基盤強化を目指します。
・都心型商業施設については、市場環境を勘案した柔軟な条件設定によるリーシングにより、高いクオリティを維持しつつ、将来のアップサイドを確保し、空室率上昇の防止に努めます。
- **外部成長戦略** ・外部成長は追求せず、物件入替を基本方針とします。
・ただし無理な売却はせず、入替えの規模は限定的なものとします。

数値目標の一時留保

◎年間30,000円以上の分配金目標とFFOの増加目標(3年後に5%増加)を一時留保させていただきます。

◎中期(3年平均)の分配金水準は約10%程度(短期的な下限の目安は20%減程度)までの減少を想定しています。

- 【根拠となる想定】
- ・財務体質強化に向けた借入金の長期化による、一定のデットコスト(金利負担)上昇
 - ・売却先行の物件入替えにおける一時的な収益減少

危機管理シナリオの具体策

●財務基盤強化策 万全の財務基盤を再構築するため、以下の方針で臨みます。

リファイナンス	■平成22年2月及び平成23年12月に到来する当面の投資法人償還資金400億円確保を優先します。 ■コミットメント・ライン空枠を含めたキャッシュ・フローを確保します。
長期負債比率	■投資法人債の償還時まで、同額程度の長期借入の導入を達成し、長期負債比率50%（平成21年2月期末水準）以上の確保を目指します。
LTV（負債比率）	■中期運用基本方針の目安である45～55%（敷金・保証金等を含む場合）は変更しないものの、内部資金の活用により緩やかに下げていく方針です。

●アクティブプロジェクトの見直し

内部成長施策として、積極的にリニューアル、建替、増床、テナントの入替等を行う「アクティブプロジェクト」の推進に変更はありませんが、その進捗を一部見直します。▶（実施内容・コストの精査、成果の基準）の再検討、確実な達成可能性を目指す）

◎第1フェーズ期間中の実施予定プロジェクト

東戸塚オーロラシティ	アネックス棟駐車場の一部を店舗化し大型専門店を導入予定（平成21年9月～平成22年3月予定、想定投資額：約3.5億円）	あびこショッピングプラザ低層店舗イメージ図
あびこショッピングプラザ	競争力強化のため、メインエントランス前に芝生広場と低層店舗増床予定（平成21年12月～平成22年3月予定、想定投資額：約1億円）	
京都ファミリー	契約満了に伴う一部テナントの退店に伴う区画変更工事、外構の一部改修を実施予定（平成22年1月～3月予定、想定投資額：約7億円）	

●物件入替えの戦略

売却方針については変更ありませんが、新規取得については以下をターゲットとします。

注力する物件タイプ	郊外型	・地域NO. 1のモール型ショッピングセンター ・人口が密集した地域に立地し、顧客のデイリーニーズ（日常必需性）に対応した近隣型商業施設
	都市型	・大都市の主要な駅に隣接した立地で、多様な顧客ニーズに対応し、かつ、テナントの出店ニーズが多く高いポテンシャルを持つ施設 ・中心商業地区のプライムロケーションに立地した、路面店及び専門店ビル
注力する地域	原則として、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心とし、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	

JRFの強み ～ 安心してご投資いただくた

J-REITは未曾有の困難な状況に直面していますが、日本リテールファンド（JRF）は外部環境の激変に対応し、長期的に安定・着実なREITとして投資主の皆さまに信頼され安心して投資いただけるよう、全力で取り組んでまいります。

生活に密着した「ライフライン」としての商業施設は、不況期でも底堅い需要と売上を見込むことができる安定したアセットタイプであると考えます。商業施設に特化したJRFは、その持てる強みを最大限に活かし、景気回復後のチャンスを狙いつつ、安定・着実な実績の達成を目指しています。以下に、そうしたJRFの強みをご説明いたします。

Q1

不況で小売業界も売上不振だと聞きますが、JRFの賃料収入も影響を受けて減少するのではないかと心配です。

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、周辺に人口が集積している等マーケット・パワーのある「生活防衛型」の物件は堅調で、JRFの保有物件はそうした店舗が主体であるため売上げが安定しています。その上、JRFの保有物件からの賃料は約91%が固定賃料で、店舗の売上ににかかわらず一定の賃料が得られるため、景気動向などに左右されにくく、安定した収益が見込まれます。成長性を求める「グロース型資産（15ページご参照）」の一部テナントでは、売上に応じて賃料が変わる変動賃料を入れているものが約9%ありますが、そのうち約6%が最低保証賃料を導入しているため、**実質的には約97%が固定賃料**と言えます。また、物件の**稼働率もポートフォリオ全体で99%**と極めて高いことも大きな強みです。

Q2

大手小売業が多数の店舗を閉鎖する計画を進めているようですが、JRFの保有物件でそうした閉鎖の対象となっているものはありますか。

A2

平成21年2月期決算を発表した4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**。そうした閉鎖計画の対象となるのは、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が、JRFの保有物件は「**地域一番店**」といわれる**優良な店舗が主体**で、商圈のマーケット・パワーも十分にあります。今後も、中期運用基本方針に則って「ポートフォリオの質の向上」を進め、リニューアルや増床等でバリューアップを図り、物件の競争力をさらに高めていく考えです。



めに 気になる点にお答えします

Q3 「地域一番店」とはどのような店舗ですか。JRFの保有物件は具体的にどんな点が強いのでしょうか。

A3 JRFの「地域一番店」とは、当該地域の誰からも認知されている上で、

- ①自動車だけでなく電車やバスなど多様な手段でアクセス可能
- ②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
- ③各業種のトップクラスのテナントが入居
- ④広域集客に加え、半径2～3キロの足元（生活圏）の商圈にも強みを持つ

などの特徴を備え、**逆風の中でも底堅い売上を達成できる店舗**です。

Q4 資産運用会社の商業施設運用とは具体的にどのようなものですか。他のREITの運用会社とどんな点で異なっているのでしょうか。

A4 JRFの資産運用会社には小売業の経験を持つ人材がおり、実践的なノウハウを基に、リーシングやモールの運営、テナントミックス、リニューアルなどに**直接関与してきめ細かな提案**を行っています（ダイレクト・オペレーション）。また主要テナントにも直接会い、店舗内や競合店状況など生の情報を肌で知り、**テナントとの密接な関係の強化**に努めています。さらに、独自のネットワークにより常に多く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、既存物件の改善や新規物件の検討を行っています。こうしたことができる資産運用会社は極めて限られていると考えます。

Q5 借入金返済のために損してまで物件売却を余儀なくされ、また物件取得を断念して違約金を払ったJ-REITもあるようですが、JRFの財務面に不安はありませんか。

A5 JRFは**J-REIT第2位の資産規模と安定した実績**を持ち、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。金融機関との強い信頼関係を十分に活かし、厳しい金融情勢下でも借入先の多様化、借入枠の拡大、負債比率（LTV）の柔軟なコントロールなど、財務体質のさらなる強化に向けて施策を進めています。また、今般一部見直しを行ったJRF中期運用基本方針において、**万全の財務体質を維持・確立することを当面の優先事項**とし、キャッシュ・フローの確保や負債の長期化にも注力していきます。



Q6

JRFはJ-REITの中でも投資法人債の発行額が多いと思いますが、その償還に対する備えはあるのでしょうか。

A6

JRFはこれまでに6回の無担保投資法人債（計1,000億円）を発行しています。そのうち第1回投資法人債（200億円）の償還が平成22年2月、第4回（200億円）が平成23年12月となっており、**新規の長期借入金の導入等、これらの償還資金確保を当面の優先項目としています。**それ以降の償還時期は平成24年から平成29年まで長期的に分散しております。

Q7

物件の入替によりポートフォリオの質の向上を行うとのことですが、不動産市場が冷えきっている状況で、思うように売却が可能なのでしょうか。

A7

現在の不動産市場では需給バランスが崩れており、売買取引が低調な状況となっています。しかし、待機している投資資金は存在しており、市場への優良物件の供給は明らかに増えているため、景気の回復とともに不動産取引も活発化してくるものと考えます。また、現物不動産は景気の先行指標として、個人消費などよりも先に回復が見込まれます。JRFとして、当面は慎重な対応を進め**無理な売却は行わず、市場動向をよく見極めて、適切な機会を捉えて堅実な物件入替**を行っていく所存です。

Q8

不動産市場の悪化を受けて、JRF保有物件の鑑定評価が下がっているのではないのでしょうか。それによって売却価格や担保価値が下がり、JRFの財務基盤に悪影響が出るのではと懸念されます。

A8

確かに、JRF保有物件の鑑定価額（外部の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく鑑定評価額）は低下しており、ポートフォリオ全体では前期末から約600億円のマイナスとなっています。これは鑑定評価に使われる還元利回り（期待収益率）が上がり、「純収益÷還元利回り」で計算される鑑定価額も低下しているのが主な要因です。また、利回り要因に加えて、一部の物件では、将来のキャッシュ・フローの見通しを、これまでの上昇基調から引き下げたなどの要因もあります。しかし、**利回りについては短期的な感覚に過度に左右されず、実際の売買事例に基づいた中長期的な視点での適正な利回りを重視すべき**と考えます。また、キャッシュ・フロー要因についても、JRFは物件ごとにキャッシュ・フローの安定性を確保するためのさまざまな施策を講じており、将来についても維持・向上が図れるものと考えております。この点は金融機関からも十分ご理解をいただけるものと考えており、従って**今回の鑑定評価額の低下が財務基盤に大きな影響を及ぼすことはない**と考えます。

ポートフォリオマネジメント

物件の入替え

ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターの売却（平成21年1月8日売却）

本投資法人は中期運用基本方針の骨子として、物件の入替えや内部成長を中心とする「ポートフォリオの質の強化」を掲げています。これに基づく物件入替えの第一弾として、物件に係る将来の収益予想や資産価値の増減及びポートフォリオの構成等を総合的に勘案した結果、約7年保有した「ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター」（神奈川県）を7,750百万円で売却し、約87百万円の売却益を得ました。

Gビル南青山01の取得（平成21年3月26日取得）^(注1)

「ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター」の売却資金を活用し、平成21年8月期に入って新築の都市型商業施設「Gビル南青山01」（東京都港区）を6,430百万円で取得しました。

東京都港区南青山に所在し、東京メトロ「表参道」駅から徒歩約5分に位置する都市型商業施設です。南青山エリアは、国内外のファッションブランドや宝飾、アクセサリブランドの路面旗艦店、インテリアショップなどが集積しており、表参道から続くメインストリートとの回遊も良好です。ファッション感度の高い人々が主な客層のため、国内外のファッション、宝飾・アクセサリブランド等をテナントに想定しています。



取得価格：6,430百万円 所在地：東京都港区南青山五丁目4番48号 地積：612.91㎡ 延床面積：973.08㎡ 階数：地下1階付2階建
建築時期：平成21年2月18日 主要なテナント：未定

物件の取得

G DINING 札幌（平成21年3月3日取得）^(注1)

北海道札幌市中央区に所在し、地下鉄南線「すすきの」駅から東へ徒歩約2分、大通りエリアとすすきのエリアの間に位置しています。オフィス街に近く、ホテル、アミューズメント施設や飲食店などが数多く集積し、地元の買い物客やビジネス客、観光客まで幅広い層の顧客を集める魅力的なエリアです。建物は地下2階（店舗は地下1階）、地上9階建で視認性豊かなデザインとなっています。株式会社ザイマックスキューブを賃借人（マスターリース会社）とするパス・スルー型マスターリース方式^(注2)を導入しています。



取得価格：2,750百万円 所在地：北海道札幌市中央区南三条西三丁目3番地 地積：621.58㎡ 延床面積：4,877.48㎡ 階数：地下2階付9階建
建築時期：平成20年10月29日 主要なテナント：牛のいしざき、趣肴とやさい 千来坊、博多鉄鍋 参の三、はなれ 味重、温味等

ポートフォリオのバリューアップ例

イオンモール伊丹テラス

平成20年9月、駐車場増床工事完了（総投資額：861百万円）。駐車場渋滞の緩和と顧客満足度の向上を実現。これに伴い賃貸借契約を見直し、変動賃料歩率が上昇。

東戸塚オーロラシティ

平成20年11月、駐車場の一元管理のための最新システムを導入（総投資額：113百万円）。駐車場全体の回転率向上、周辺道路の混雑緩和、顧客の利便性向上を実現。

（注1）当該物件の取得は、3月であるため、平成21年2月期取得物件には含まれておりません。

（注2）パス・スルー型マスターリース方式とは、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料と同額を、マスターリース会社が支払う形態をいいます。

財務基盤の強化

中期運用基本方針の一部見直しに則り、万全の財務基盤の再構築を最優先事項に取り組みます。(5ページ参照)

具体的施策

- 短期流動性の確保
- ・柔軟な借入への対応強化のため従来のコミットメント・ライン枠を解約し新たに増枠設定(平成20年9月)

	従 来	増 枠
借入極額	250億円	400億円
参加金融機関	株式会社三菱東京UFJ銀行	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
契約期限	平成21年2月17日	平成21年9月29日
資金の用途	短期投資法人債の償還	資産の取得、改修・修繕工事、敷金・保証金の返還等

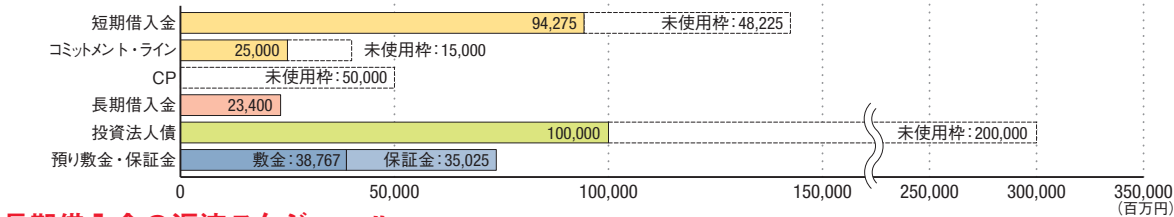
- 長期借入金の導入
- ・新たな金融機関から計110億円の新規長期借入(平成20年9月)→借入先の多様化と長期借入への転換を推進

借入先	借入額	期 間	備 考
株式会社日本政策投資銀行	30億円	5年間	無担保・無保証
株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社埼玉りそな銀行	40億円	3年間	無担保・無保証
全国信用協同組合連合会、三井住友海上火災保険株式会社	40億円	2年間	無担保・無保証

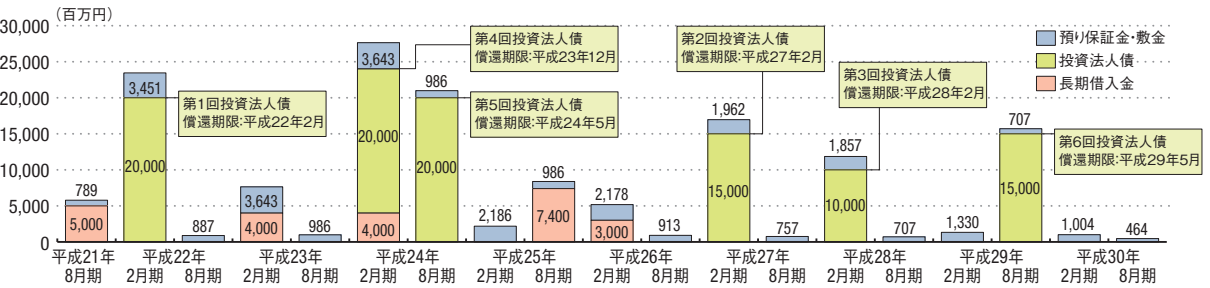
なお平成21年3月に株式会社日本政策投資銀行より50億円(5年間)の長期借入れを実行し日本生命保険相互会社からの借入金返済に充当しました。

平成21年2月期の負債の状況

- 負債の内訳(平成21年2月28日現在)



長期借入金の返済スケジュール



ポートフォリオの状況[サマリー]

平成21年2月28日現在

ポートフォリオサマリー

保有物件数 ▶ **48** 物件
(都心型物件16件、郊外型物件32件)

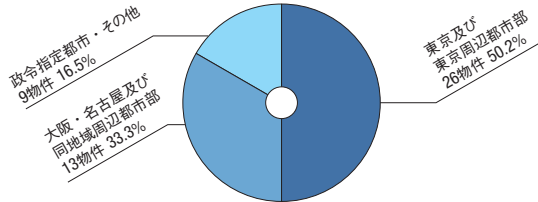
取得価格(総額) ▶ **561,927** 百万円

総賃貸可能面積 ▶ **2,525,167.01** m²

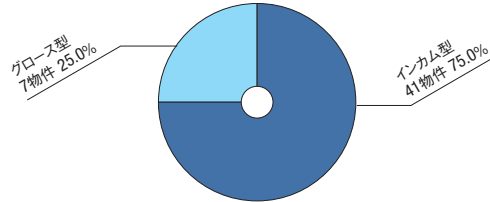
テナント数 ▶ **373**

稼働率 ▶ **99.7%**

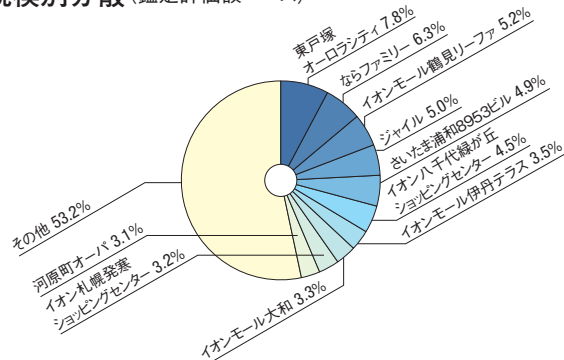
地域分散 (鑑定評価額ベース)



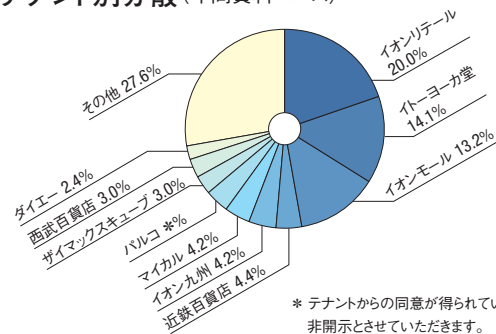
投資スタイル別分散 (鑑定評価額ベース)



規模別分散 (鑑定評価額ベース)



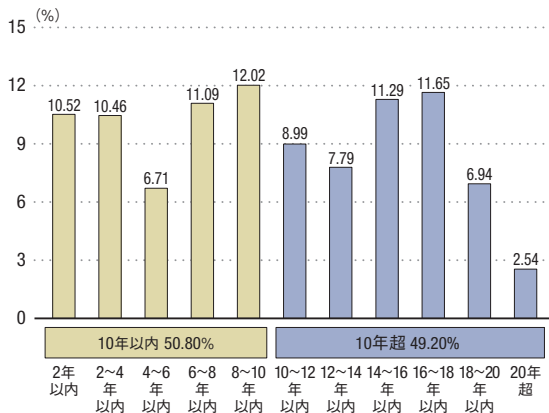
テナント別分散 (年間賃料ベース)



* 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。

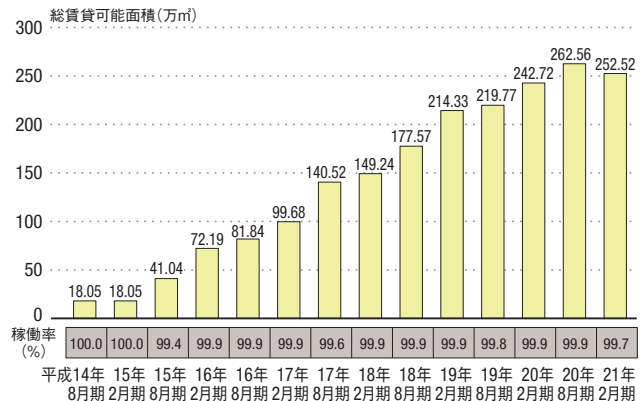
(注) 上記の4グラフはいずれも平成21年2月28日現在のものです。

賃貸借契約残存期間 (年間賃料ベース)



(注) 平成21年2月28日を基準としています。

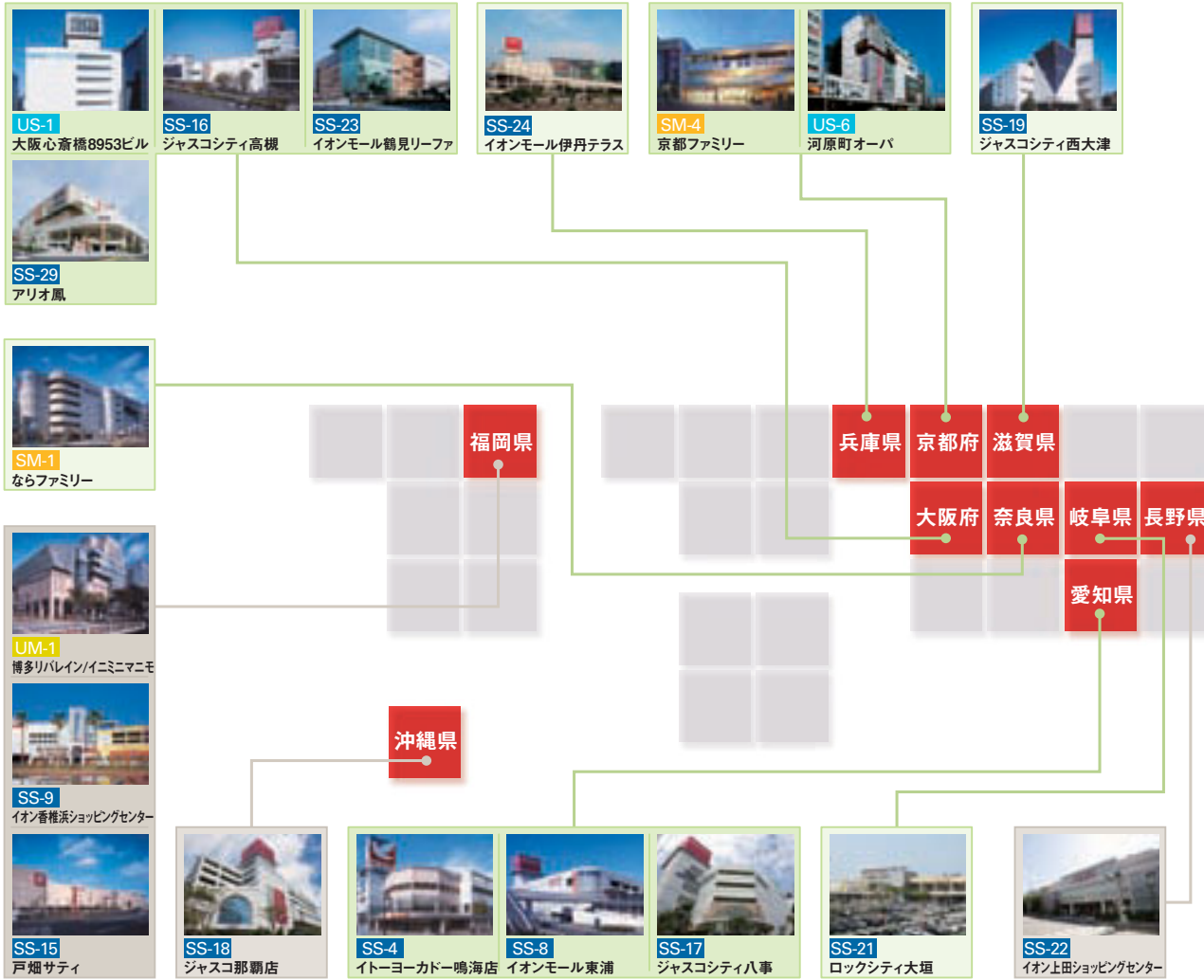
総賃貸可能面積と稼働率の推移



(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。





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21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41物件（75.0%）、グロース型物件が7物件（25.0%）でした（鑑定価格ベース）。

物件番号	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	博多リバレイン／イニミニマモ	グロース	福岡県福岡市	平成 15 年 3 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	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	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	9	1,686.58
UM-8	ジャイル	グロース	東京都渋谷区	平成 16 年 3 月、平成 17 年 5 月及び平成 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					50,858	118	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	94	85,070.44
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-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	61	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	107,597.69
SM-6	エスパリ川崎	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					113,106	217	326,230.44

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21年2月28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	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-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	21,308.78
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	29,902	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	21,110	1	157,904.26
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オーク	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				321,648	29	2,040,540.34

ポートフォリオ合計					561,927	373	2,525,167.01
-----------	--	--	--	--	---------	-----	--------------

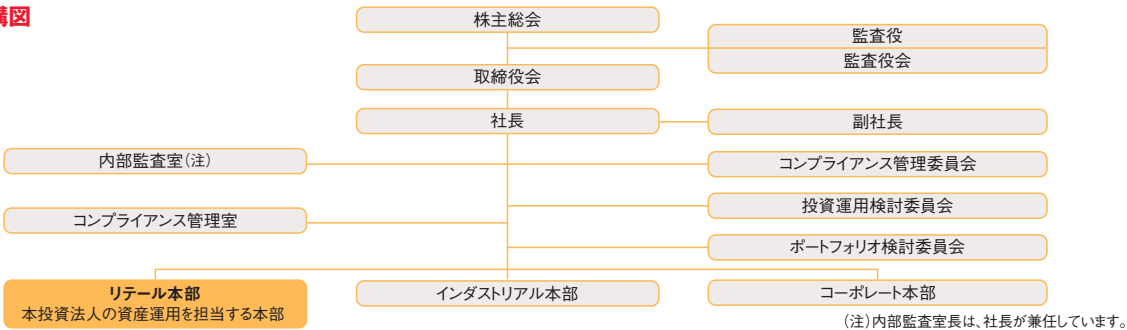
資産運用会社の概要

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、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。

経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下の通りです。

組織機構図



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。

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

役員員数のうち有資格者数

平成21年4月1日現在、役員員数は92名（非常勤役員員を除き、出向者を含みます）です。役員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	28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	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	2名
公認会計士	1名
税理士	4名
MBA	4名

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
		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	自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日
営業収益	百万円	16,712	18,490	18,708	20,254	20,447
（うち賃貸事業収益）	百万円	(16,583)	(17,629)	(18,708)	(20,254)	(20,359)
営業費用	百万円	9,773	11,082	11,199	12,475	12,563
（うち賃貸事業費用）	百万円	(8,093)	(9,232)	(9,272)	(10,343)	(10,442)
営業利益	百万円	6,938	7,408	7,508	7,778	7,883
経常利益	百万円	6,093	6,409	6,145	6,095	6,040
当期純利益	(a) 百万円	6,079	6,396	6,131	6,080	5,820
純資産額	(b) 百万円	256,844	257,160	256,896	256,845	256,584
（対前期比）	%	(+37.6)	(+0.1)	(△0.1)	(△0.0)	(△0.1)
総資産額	(c) 百万円	480,415	488,747	546,831	589,630	578,674
（対前期比）	%	(+21.8)	(+1.7)	(+11.9)	(+7.8)	(△1.9)
出資総額	百万円	250,764	250,764	250,764	250,764	250,764
（対前期比）	%	(+38.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口	386,502	386,502	386,502	386,502	386,502
1口当たり純資産額	(b) / (d) 円	664,535	665,354	664,670	664,538	663,864
分配総額	(e) 百万円	6,079	6,396	6,131	6,080	5,820
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	15,730	16,549	15,865	15,733	15,059
（うち1口当たり利益分配金）	円	(15,730)	(16,549)	(15,865)	(15,733)	(15,059)
（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)	1.3 (2.6)	1.2 (2.4)	1.1 (2.1)	1.0 (2.1)
自己資本利益率	注2 %	2.7 (5.5)	2.5 (4.9)	2.4 (4.8)	2.4 (4.7)	2.3 (4.6)
自己資本比率	(b) / (c) %	53.5	52.6	47.0	43.6	44.3
（対前期比増減）		(+6.2)	(△0.9)	(△5.6)	(△3.4)	(+0.7)
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	11,900	12,056	13,596	14,668	14,764
ネット・プロフィット・マージン	注2 %	36.4	34.6	32.8	30.0	28.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 倍	16.0	11.8	8.9	7.8	7.4
1口当たりFFO（Funds from Operation）	注2 円	24,555	23,790	26,628	28,043	27,374
FFO倍率	注2 倍	22.2	20.1	12.0	8.2	5.8
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注3 円	14,940	16,493	15,614	15,495	14,864
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 円	23,766	23,734	26,377	27,806	27,179

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、第14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／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＋不動産等売却損－不動産等売却益＋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。

(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物件を取得し実質的な運用を開始後、第10期末(平成19年2月28日)までに37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。その後、第13期末(平成20年8月31日)までに9物件を取得、1物件を売却しました。当期においては現下の厳しい金融、経済環境のもと、当面は規模の拡大を追わず、ポートフォリオの質の向上に向けた物件の入替えを行うという、昨年4月に発表いたしました中期運用基本方針に則り、1物件を売却し、その結果第14期末(平成21年2月28日)時点で、合計48物件(総資産額5,786億円)を運用するに至りました。

(2) 運用実績

本投資法人は、主として大都市の人口密集地、商業集積地の駅前や、ハイストリート等に位置する「都心型商業店舗ビル」と、多くが大規模な賃貸可能面積を有し、かつ自動車、電車、バス等複数のアクセスが可能で、更に足元商圏が充実しているエリアに立地し、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」をポートフォリオの中心とし、全国主要都市及びその近郊に所在する商業施設を主な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」にバランスよく投資することにより、最適ポートフォリオを構築すること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、賃貸条件別、テナント別のバランスと分散に留意しつつ、昨年発表いたしました中期運用基本方針に基づき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、イオンモール等を中心とした優良テナントとのマスターリース契約を主とした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。またグロース型資産として保有している博多リブレイン/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オーク、ジャイルにつきましては、引き続き商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入替えやそれに伴うリニューアル、販促活動等を継続的に実施しております。

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上と中長期的な収益性の向上に寄与する物件の入替えを検討してまいりました。その結果、当期中においては、物件入替えの第一弾として、物件に係る将来の収益予想や資産価値の増減及びポートフォリオの構成等を総合的に勘案し、ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターを売却(譲渡価額7,750百万円)いたしました。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、既存の短期借入の借換えに加え、短期投資法人債(コマーシャル・ペーパー)の活用、短期流動性の確保を目的とし、既存の250億円のコミットメント・ラインを解約し、新たに400億円のコミットメント・ラインを設定いたしました。また借入先の多様化と負債の長期化を目的とし、第13期中に74億円の短期借入の長期への転換を実施したことに続き、当期においても新規の長期借入を110億円実行いたしました。これらの結果、当期末の借入金残高は1,426億円となり、その内訳は短期借入金残高1,192億円及び長期借入金残高234億円となっております。

投資法人債につきましては、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。

(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20,447百万円、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7,883百万円となり、経常利益は6,040百万円、当期純利益は5,820百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,059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 決算年月	第10期 平成19年2月	第11期 平成19年8月	第12期 平成20年2月	第13期 平成20年8月	第14期 平成21年2月
最高	1,190,000円	1,320,000円	1,020,000円	696,000円	506,000円
最低	831,000円	815,000円	600,000円	401,000円	251,000円
期末終値	1,100,000円	950,000円	640,000円	455,000円	321,000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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を15,059円としました。

	第10期 自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日	第11期 自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	第12期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日	第13期 自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日	第14期 自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日
当期純利益総額	6,079,654千円	6,396,342千円	6,131,888千円	6,080,780千円	5,820,421千円
利益留保額	29千円	150千円	184千円	129千円	217千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	5,820,333千円 (15,059 円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	5,820,333千円 (15,059 円)
うち出資払戻金総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (— 円)	—千円 (— 円)	—千円 (— 円)	—千円 (— 円)	—千円 (— 円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 今後の運用方針

マクロ経済の見通しにつきましては、サブプライムローン問題に端を発する金融界の混乱、世界的な信用収縮による資金調達環境の急激な悪化、予想を上回る不動産金融市場からの資金流出を原因とする不動産取引の低迷が長引いており、今後さらに下振れすることも想定されます。

小売業界の動向につきましては、個人消費全般の不振が続ぎ、一部には好調な専門店もあるものの、高級ブランド店の売上不振や新規出店の見合わせ、百貨店の売上高の落ち込みなど、引き続き厳しい環境が続くものと予想されます。こうした中、商業施設を取り巻く環境も、大手総合小売業における既存店舗のリストラクチャリングや新規出店の延期・凍結等が相次いで発表されております。このような厳しい状況の中、雇用不安の高まり等もあり消費者の節約志向はより高まり、不要不急と思われる消費、高級品の不振は長引くことが予想されますが、反面、食料品を中心とした日常的な生活必需品の売上げについては比較的堅調に推移するものと考えております。また、商業施設間の競合は、郊外における新規の大型商業施設の開業による影響もあって当面激しさを増し、足元商圏の充実度、アクセス等の利便性、施設自体の競争力等による施設間の格差は拡大していくものと考えています。

このような環境の中、本投資法人は、中期運用基本方針に基づくポートフォリオの質の向上という方針のもと、勝ち残れる商業施設としての競争力の維持、強化を図るとともに、未曾有の経済危機に対し万全の体勢を取るべく、財務健全性の維持に対する政策的優先度を高め運用してまいります。

(2) 対処すべき課題

①投資戦略

本投資法人は、中期運用基本方針に基づき、今後外部環境の改善がない限り、ポートフォリオの規模拡大のための物件取得は行わず、低迷する不動産取引市場にあって限られた機会を的確に捉えることによって物件の入替えを実現し、既存ポートフォリオの質の向上と中長期的な収益性の維持、向上に取り組んでまいります。

②内部成長戦略

本投資法人は、既存物件の安定的な賃料収入の維持、さらなる経費の削減等に取り組んでまいります。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も連携し、投資効率を重視したリニューアルの実施や、テナント入替え等により物件競争力を維持及び強化し、さらに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や水光熱費をはじめとする徹底的なコスト削減により収益性の向上に努めます。インカム型資産につきましては、各物件ごとのエリア、商圏の分析や勝ち残れる商業施設としての必要条件の検証等に基づき、テナントの現状と将来予想を踏まえた投資効率の高い増床、改装、新規専門店の導入、さらには一部テナントの入替えなどによる競争力の維持とバリューアップを目指すと共に、中長期的な想定と運用方針を踏まえた戦略的なテナントとの賃料交渉によって安定賃料を維持し、ポートフォリオ全体の安定性と収益性の維持・向上を図ってまいります。

③財務戦略

本投資法人は、テナント敷金・保証金（第14期末現在の残高737億円）の有効活用を図ると共に、当期末時点で総額1,425億円の無担保銀行借入枠、400億円のコミットメント・ライン枠、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発行の検討等、従来からの資金調達手段の活用に加え、積極的な新規長期借入の導入等、今後中長期的なスパンで到来する投資法人債の償還のための先行的な資金手当てを実行してまいります。

またさらなる金融環境、経済環境の悪化に対しても的確に対応できるよう、常にワーストケースも想定した財務方針を心がけ、機動的なレバレッジ・コントロール等、万全の態勢で当面の経済危機を乗り切れる財務体質の維持を図ります。

6. 決算後に生じた重要な事実

博多リバレイン／イミニマニモのテナント異動

当該物件の信託受託者（本投資法人）は、当該物件内で営業している株式会社井筒屋より、同社が当該物件の信託受託者（本投資法人）との間で締結している定期建物賃貸借契約について、平成21年6月30日をもって合意解約することを社内意思決定した旨、通知を受けております。

なお、当該物件の信託受託者（本投資法人）は当該定期建物賃貸借契約に基づき、中途解約に伴う違約金相当額等を株式会社井筒屋から受領する予定であり、平成21年8月期において、当該金額約396百万円を営業収益に計上する見込みであります。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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)	第14期 (平成21年2月28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	386,502口	386,502口	386,502口	386,502口	386,502口
投資主数	11,582人	10,438人	10,447人	10,621人	10,990人

2. 投資口に関する事項

平成21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(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	32,133	8.31
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	22,257	5.75
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	22,056	5.70
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番3号	14,620	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 コーポレーションビーリミテッド	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE068912	13,803	3.57
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	13,253	3.42
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	10,140	2.62
ザバンクオブニューヨークトリートイーギヤス デツクアアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	9,110	2.35
ステートストリートバンクアンドトラストカン パニー	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	8,992	2.32
合計		160,339	41.48

注：発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切り捨てにより表示しております。

投資法人の概況

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	—	16,000 (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13期 平成20年8月31日現在		第14期 平成21年2月28日現在	
		保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	5,838	1.0	5,834	1.0
	東京及び東京周辺都市部	277,648	47.1	268,281	46.4
不動産信託受益権	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	188,629	32.0	187,831	32.5
	その他の政令指定都市及びその周辺部	92,588	15.7	91,672	15.8
	小 計	558,865	94.8	547,785	94.7
預金・その他の資産		24,926	4.2	25,055	4.3
資産総額計		589,630	100.0	578,674	100.0

注：保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっております。

2. 主要な保有資産

平成21年2月28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）	50,916	107,597.69	107,597.69	100.0	6.7	商業施設
ならファミリー（信託受益権）	31,480	85,070.44	82,170.20	96.6	10.5	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)	30,573	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）	29,414	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)	27,008	64,236.71	64,236.71	100.0	—	商業施設
ジャイル（信託受益権）	22,834	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）	20,726	157,904.26	157,904.26	100.0	2.8	商業施設
アリオ鳳（信託受益権）	19,430	95,135.36	95,135.36	100.0	2.4	商業施設
河原町オーパ（信託受益権）	18,870	18,848.20	18,848.20	100.0	1.8	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)	18,406	102,169.00	102,169.00	100.0	2.8	商業施設
合計	269,660	906,729.05	903,828.81	99.7	41.6	

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：対総賃貸事業収入比率につきましては、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。

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21年2月28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	10,800	9,575
エスパル川崎	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	14,020	14,865
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目4番12号	不動産信託受益権	13,666.96	14,500	13,439
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	6,160	6,504
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	5,840	7,841
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	6,360	5,340
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	85,070.44	34,000	31,480
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	12,300	10,291
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	21,308.78	1,840	1,540
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	7,070	6,585
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	13,200	12,233
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	1,620	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	3,920	2,764
イオンモール東浦	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	129,124.73	10,400	8,414
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	13,600	12,840
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	8,830	8,173
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	26,800	22,834
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	1,350	886
イトーヨーカドー網島店	神奈川県横浜港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	5,000	4,982
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	11,800	11,871
板橋サティ	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,253.88	13,200	12,026
北青山8953ビル	東京都港区北青山三丁目14番9号	不動産信託受益権	492.69	1,370	989
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	17,800	16,476
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	7,140	5,576
戸畑サティ	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託受益権	93,258.23	6,050	6,054
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	9,930	11,196
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	3,260	2,646
ジャスコシティハ事	愛知県名古屋市中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	3,680	3,799
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	10,700	10,694
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	4,000	4,137
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	11,200	13,221
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	5,970	5,414
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	107,597.69	42,000	50,916
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	5,970	6,240
ロッキンシティ大垣	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	4,340	4,581
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	16,700	18,870
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	8,210	9,334
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	27,700	29,414
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	157,904.26	18,800	20,726
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	11,000	13,891
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	7,070	10,087
イオン八千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	24,400	30,573
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	2,470	2,398
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	26,200	27,008
イオン札幌発寒ショッピングセンター	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,169.00	17,200	18,406
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	16,100	19,430
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	3,630	3,435
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	1,850	2,340
合計			2,525,167.01	537,350	553,619

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13期 (平成20年3月1日～平成20年8月31日)				第14期 (平成20年9月1日～平成21年2月28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	458	2.3	2	100.0	446	2.2
エスバ川崎	5	100.0	492	2.4	5	100.0	492	2.4
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	407	2.0	1	100.0	407	2.0
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター (注3)	1	100.0	274	1.4	—	—	193	1.0
博多リバレイン／イニミニマニモ	66	93.0	518	2.6	66	92.1	510	2.5
イトーヨーカドー鳴海店	1	100.0	264	1.3	1	100.0	264	1.3
南青山8953ビル	2	80.7	154	0.8	3	89.7	151	0.7
ならファミリー	135	99.9	2,224	11.0	94	96.6	2,145	10.5
あびこショッピングプラザ	54	100.0	683	3.4	53	99.5	746	3.7
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	1.3	1	100.0	256	1.3
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	2.2	1	100.0	444	2.2
代官山8953ビル	1	33.5	25	0.1	1	33.5	16	0.1
原宿フェイス8953ビル	4	100.0	105	0.5	4	100.0	105	0.5
イオンモール東浦	1	100.0	465	2.3	1	100.0	467	2.3
イオン香椎浜ショッピングセンター	1	100.0	477	2.4	1	100.0	477	2.3
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	1	100.0	378	1.9	1	100.0	378	1.9
ジャイル	17	100.0	628	3.1	17	100.0	630	3.1
エスキス表参道アネックス	2	100.0	31	0.2	2	100.0	33	0.2
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	180	0.9	1	100.0	180	0.9
ビックカメラ立川店	2	100.0	388	1.9	2	100.0	390	1.9
板橋サティ	1	100.0	703	3.5	1	100.0	663	3.3
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	535	2.6	1	100.0	534	2.6
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.3	1	100.0	261	1.3
戸畑サティ	1	100.0	315	1.6	1	100.0	315	1.5
ジャスコシティ高槻	1	100.0	413	2.0	1	100.0	413	2.0
自由が丘8953ビル	11	100.0	91	0.4	11	100.0	91	0.4
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	0.8	2	100.0	164	0.8
ジャスコ那覇店	1	100.0	388	1.9	1	100.0	388	1.9
チアーズ銀座	8	89.7	116	0.6	9	100.0	100	0.5
ジャスコシティ西大津	1	100.0	375	1.8	1	100.0	375	1.8
京都ファミリー	60	99.0	655	3.2	61	97.6	641	3.2
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,381	6.8	4	100.0	1,356	6.7
大宮サティ	1	100.0	226	1.1	1	100.0	209	1.0
ロックシティ大垣	1	100.0	326	1.6	1	100.0	333	1.6
河原町オーバ	1	100.0	350	1.7	1	100.0	363	1.8
イオン上田ショッピングセンター	1	100.0	297	1.5	1	100.0	297	1.5
イオンモール鶴見リーファ	1	100.0	894	4.4	1	100.0	889	4.4
イオンモール伊丹テラス	1	100.0	572	2.8	1	100.0	573	2.8
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.4	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	588	2.9	1	100.0	568	2.8
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	1	100.0	684	3.4	1	100.0	684	3.4
神宮前6 8953ビル	4	100.0	35	0.2	4	100.0	62	0.3
さいたま浦和8953ビル (注4)	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	1	100.0	577	2.8
アリオ鳳	1	100.0	306	1.5	1	100.0	490	2.4
Gビル神宮前01	2	100.0	55	0.3	2	100.0	82	0.4
Gビル神宮前02	1	34.3	9	0.0	1	34.3	19	0.1
合 計	413	99.9	20,254	100.0	373	99.7	20,359	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：平成21年1月8日付で譲渡しております。

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。

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21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

既存保有物件に関し、平成21年2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
ならファミリー	奈良県奈良市	リニューアル関連工事	平成21年2月～平成21年5月	374	—	—
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市	空調機器更新工事	平成20年10月～平成21年3月	287	—	—
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	テナント関連工事	平成21年3月	29	—	—
河原町オーバ	京都府京都市	エアコン改修工事	平成21年7月	17	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	駐車場照明更新工事	平成21年5月	10	—	—
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市	屋上他鉄部塗装工事	平成21年7月	10	—	—
博多リバレイン／イニミニマニモ（注）	福岡県福岡市	省エネ対策工事	平成21年7月	7	—	—

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596百万円であり、費用に区分された修繕費50百万円と合わせ、合計647百万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）
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	115
博多リバレイン／イニミニマニモ（注）	福岡県福岡市	テナント設備及び内装関連工事	平成20年11月～平成20年12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1月～平成20年9月	33
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市	防災監視盤更新工事	平成20年10月～平成20年11月	18
ビックカメラ立川店	東京都立川市	エスカレーター部品交換工事	平成20年12月～平成21年2月	18
その他	—	—	—	368
合計				596

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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	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	自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日
前期末積立金残高	273	292	327	362	366
当期積立額	18	35	35	3	3
当期積立金取崩額	—	1	—	—	（注2） 51
次期繰越額	292	327	362	366	319

注1：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。

注2：「ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター」の売却による取崩です。

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13期	第14期
	自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日
(a) 資産運用報酬	1,783,904	1,738,143
(b) 資産保管委託報酬	83,255	86,457
(c) 一般事務委託報酬	139,016	145,062
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	119,935	145,452
合計	2,132,052	2,121,055

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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 9月4日	3,875	—	1.1	平成20年 9月4日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,487	—					
	中央三井信託銀行株式会社		3,487	—					
	住友信託銀行株式会社		2,712	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,937	—					
	株式会社三井住友銀行	平成19年 9月4日	7,470	—	1.1	平成20年 9月4日	期限一括 (注3)	(注4)	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	—	1.1	平成20年 10月17日	期限一括 (注3)	(注4)	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	—	1.1	平成20年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,824	—					
	中央三井信託銀行株式会社		1,824	—					
	住友信託銀行株式会社		1,440	—					
	株式会社あおぞら銀行		800	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 11月29日	660	—	1.1	平成20年 11月28日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		570	—					
	中央三井信託銀行株式会社		570	—					
	住友信託銀行株式会社		450	—					
	株式会社あおぞら銀行		250	—					
	株式会社三井住友銀行	平成19年 11月29日	2,530	—	1.1	平成20年 11月28日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 12月20日	633	—	1.1	平成20年 12月19日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		547	—					
	中央三井信託銀行株式会社		547	—					
	住友信託銀行株式会社		432	—					
	株式会社あおぞら銀行		240	—					
	株式会社福岡銀行	平成19年 12月21日	3,000	—	1.1	平成20年 12月19日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成19年 12月21日	2,200	—	1.1	平成20年 12月19日	期限一括 (注3)	(注4)	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	—	1.1	平成21年 2月20日	期限一括 (注3)	(注4)	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	6,423	1.1	平成21年 3月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,447	5,447					
	住友信託銀行株式会社		4,329	4,329					

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	株式会社中国銀行	平成20年 3月31日	2,800	2,800	1.1	平成21年 3月31日	期限一括 (注3)	(注4)	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	9,119	1.1	平成21年 5月1日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		7,733	7,733					
	住友信託銀行株式会社		6,146	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	1,000	1.1	平成21年 8月28日 (注2)	期限一括 (注3)	(注4)	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	5,000	1.1	平成21年 8月28日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,500	4,500					
	住友信託銀行株式会社		3,500	3,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 9月4日	—	3,875	1.1	平成21年 9月4日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,487					
	住友信託銀行株式会社		—	2,712					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 9月4日	—	7,470	1.3	平成21年 9月4日	期限一括 (注3)	(注4)	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 10月17日	—	5,000	1.1	平成21年 10月16日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 10月31日	—	3,143	1.1	平成21年 10月30日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,714					
	住友信託銀行株式会社		—	2,143					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 11月28日	—	2,530	1.2	平成21年 11月27日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成20年 12月19日	—	3,000	1.1	平成21年 6月19日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成20年 12月19日	—	2,200	1.1	平成21年 6月19日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 12月24日	—	11,875	1.1	平成21年 12月24日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	7,500					
	住友信託銀行株式会社		—	5,625					
	小計		108,100	119,275					
長期借入金	日本生命保険相互会社 (注6)	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4)	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	7,400	1.5	平成25年 8月29日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	全国信用共同組合連合会	平成20年 9月30日	—	3,000	1.4	平成22年 9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	平成20年 9月30日	—	1,000	1.4	平成22年 9月30日	期限一括	(注5)	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 9月30日	—	3,000	1.4	平成23年 9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社埼玉りそな銀行	平成20年 9月30日	—	1,000	1.4	平成23年 9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 9月30日	—	3,000	1.5	平成25年 9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	小計		12,400	23,400					
	合計		120,500	142,675					

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：平成20年9月30日付で1,500百万円を期限前弁済しております。
注3：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4：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。
注5：資金使途は、借入金の借換資金等です。
注6：当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

費用・負債の状況

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（注1）	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2）	（注3）	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2）	（注3）	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2）	（注3）	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2）	（注3）	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2）	（注3）	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2）	（注3）	無担保 無保証
合計		100,000	100,000					

注1：当期末における1年内償還予定の投資法人債です。
注2：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3：資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)（注）	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)
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	—	—	平成21年1月8日	7,750	7,652	87
イオンモール鶴見リーファ	平成21年2月24日	2	—	—	—	—
合計	—	2	—	7,750	7,652	87

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。

（ご参考）
上記のほか、イオンモール伊丹テラスにかかる駐車場棟増床工事（取得年月日：平成20年9月26日、建設費総額：810百万円）を行っております。

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）
譲渡	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	平成21年1月8日	7,750	7,730
取得	イオンモール鶴見リーファ	平成21年2月24日	2	2

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。

（ご参考）
イオンモール伊丹テラスにかかる駐車場棟増床工事（取得年月日：平成20年9月26日、建設費総額：810百万円）につきましては、鑑定評価額を入手できないため特定資産の価格等の調査を行っておりません。

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

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)	
建物管理委託費	814,944	三菱UFJリース株式会社	4,112	0.5
水道光熱費	701,279	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	14,943	2.1
その他賃貸事業費用	467,623	三菱商事太陽株式会社	461	0.1
		日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社	42	0.0
		三菱UFJリース株式会社	7	0.0
その他営業費用	145,452	三菱商事株式会社	164	0.1

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27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：上表の他、当期中に三菱UFJリース株式会社に対して、リース設備買取代金として552千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. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成16年3月2日	200	—	600
平成17年3月8日	100	—	700
平成18年9月21日	100	—	800
累計	400	—	800

②保有等の状況

	期末保有口数（口）	期末保有総額（千円）（注）	総発行済口数に対する比率
第5期 （自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日）	600	474,600	0.3%
第6期 （自 平成16年9月1日 至 平成17年2月28日）	600	489,000	0.3%
第7期 （自 平成17年3月1日 至 平成17年8月31日）	700	633,500	0.3%
第8期 （自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日）	700	637,000	0.2%
第9期 （自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日）	700	592,900	0.2%
第10期 （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	800	880,000	0.2%
第11期 （自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	800	760,000	0.2%
第12期 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	800	512,000	0.2%
第13期 （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	800	364,000	0.2%
第14期 （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	800	256,800	0.2%

注：期末保有総額は、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末日の終値により算出しております。

2. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成20年12月24日	投資口事務代行に係る一般事務委託契約の更改	投資口電子化に対応するため、三菱UFJ信託銀行株式会社との一般事務（投資口取扱事務）委託契約を平成21年1月1日付で更改しました。
	特別口座の管理に関する一般事務委託契約の締結	平成21年1月5日付で特別口座に係る一般事務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
平成21年1月14日	投資法人債に係る一般事務委託契約の締結	投資法人債の発行及び期中事務に係る一般事務、並びに投資法人債原簿の作成及び備置き等に係る一般事務を株式会社三菱東京UFJ銀行に委託しました。

3. 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

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成20年8月31日)	当期 (平成21年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,675,077	8,822,517
信託現金及び信託預金	12,047,098	10,480,841
営業未収入金	888,013	922,711
未収消費税等	490,580	—
その他	567,941	524,829
流動資産合計	20,668,710	20,750,899
固定資産	※1	
有形固定資産		
建物	398,063	398,910
減価償却累計額	△6,843	△12,777
建物（純額）	391,219	386,132
構築物	11,503	11,503
減価償却累計額	△195	△426
構築物（純額）	11,308	11,077
工具、器具及び備品	3,838	3,838
減価償却累計額	△193	△374
工具、器具及び備品（純額）	3,645	3,464
土地	5,432,461	5,433,573
信託建物	238,972,549	236,820,826
減価償却累計額	△24,718,268	△28,232,306
信託建物（純額）	214,254,280	208,588,519
信託構築物	11,959,549	11,912,554
減価償却累計額	△1,761,470	△1,989,694
信託構築物（純額）	10,198,078	9,922,860
信託機械及び装置	1,278,403	1,396,826
減価償却累計額	△211,052	△257,913
信託機械及び装置（純額）	1,067,350	1,138,913
信託工具、器具及び備品	3,161,132	3,183,966
減価償却累計額	△747,411	△894,976
信託工具、器具及び備品（純額）	2,413,721	2,288,990
信託土地	321,808,140	316,746,132
有形固定資産合計	555,580,206	544,519,663
無形固定資産		
信託借地権	8,964,956	8,950,680
信託その他無形固定資産	159,431	149,885
無形固定資産合計	9,124,388	9,100,565
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	3,350,008	3,336,098
長期前払費用	145,730	216,520
その他	568,982	580,663
投資その他の資産合計	4,064,721	4,133,283
固定資産合計	568,769,316	557,753,512
繰延資産		
投資法人債発行費	192,038	170,579
繰延資産合計	192,038	170,579
資産合計	589,630,065	578,674,990

(単位：千円)

		前期（ご参考） （平成20年8月31日）	当期 （平成21年2月28日）
負債の部			
流動負債			
営業未払金		672,278	706,432
短期投資法人債		24,985,564	—
短期借入金	※2	108,100,000	119,275,000
1年内返済予定の長期借入金		5,000,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債		—	20,000,000
未払金		2,031	22,260
未払費用		1,490,692	1,457,261
未払法人税等		5,171	16,363
未払消費税等		—	876,087
前受金		1,695,356	1,680,654
預り金		982,261	768,384
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1	4,923,439	4,240,293
その他		12,209	98,295
流動負債合計		147,869,005	154,141,033
固定負債			
投資法人債		100,000,000	80,000,000
長期借入金		7,400,000	18,400,000
預り敷金及び保証金		256,339	256,339
信託預り敷金及び保証金	※1	77,258,970	69,292,261
その他		378	399
固定負債合計		184,915,688	167,948,999
負債合計		332,784,694	322,090,033
純資産の部			
	※4		
投資主資本			
出資総額		250,764,406	250,764,406
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		6,080,965	5,820,550
剰余金合計		6,080,965	5,820,550
投資主資本合計		256,845,371	256,584,957
純資産合計		256,845,371	256,584,957
負債純資産合計		589,630,065	578,674,990

損益計算書

(単位：千円)

		前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日）	当期 （自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日）
営業収益			
賃貸事業収入	※1	20,254,079	20,359,685
不動産等売却益	※2	—	87,470
営業収益合計		20,254,079	20,447,156
営業費用			
賃貸事業費用	※1	10,343,876	10,442,288
資産運用報酬		1,783,904	1,738,143
資産保管手数料		83,255	86,457
一般事務委託手数料		139,016	145,062
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		119,935	145,452
営業費用合計		12,475,928	12,563,344
営業利益		7,778,150	7,883,812
営業外収益			
受取利息		15,649	10,851
その他		14,119	4,102
営業外収益合計		29,768	14,954
営業外費用			
支払利息		698,587	802,613
短期投資法人債利息		116,838	89,767
投資法人債利息		793,020	779,070
投資法人債発行費償却		33,346	23,082
融資関連費用		62,672	145,906
その他		8,284	17,476
営業外費用合計		1,712,748	1,857,918
経常利益		6,095,170	6,040,847
特別損失			
訴訟和解金		—	205,000
特別損失合計		—	205,000
税引前当期純利益		6,095,170	5,835,847
法人税、住民税及び事業税		5,184	16,363
法人税等調整額		9,205	△937
法人税等合計		14,389	15,426
当期純利益		6,080,780	5,820,421
前期繰越利益		184	129
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		6,080,965	5,820,550

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日 至 平成20年8月31日）	当期 （自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	250,764,406	250,764,406
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	250,764,406	250,764,406
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	6,132,038	6,080,965
当期変動額		
剰余金の配当	△6,131,854	△6,080,835
当期純利益	6,080,780	5,820,421
当期変動額合計	△51,073	△260,414
当期末残高	6,080,965	5,820,550
剰余金合計		
前期末残高	6,132,038	6,080,965
当期変動額		
剰余金の配当	△6,131,854	△6,080,835
当期純利益	6,080,780	5,820,421
当期変動額合計	△51,073	△260,414
当期末残高	6,080,965	5,820,550
投資主資本合計		
前期末残高	256,896,444	256,845,371
当期変動額		
剰余金の配当	△6,131,854	△6,080,835
当期純利益	6,080,780	5,820,421
当期変動額合計	△51,073	△260,414
当期末残高	256,845,371	256,584,957
純資産合計		
前期末残高	256,896,444	256,845,371
当期変動額		
剰余金の配当	△6,131,854	△6,080,835
当期純利益	6,080,780	5,820,421
当期変動額合計	△51,073	△260,414
当期末残高	256,845,371	256,584,957

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日） 至 平成20年8月31日）	当期 （自 平成20年9月 1日） 至 平成21年2月28日）								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <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、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～39年</td></tr></table> <p>②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～39年	<p>①有形固定資産 同左</p> <p>（追加情報） 平成20年度税制改正に伴い、信託機械及び装置と信託構築物の耐用年数について見直しを行い、当期より改正後の耐用年数を適用しております。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。</p> <p>②信託その他無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
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、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～39年									
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2千円であります。								

項目	期別 前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日） 至 平成20年8月31日）	当期 （自 平成20年9月 1日） 至 平成21年2月28日）
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>	同左
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、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</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>

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日） （至 平成20年8月31日）	当期 （自 平成20年9月 1日） （至 平成21年2月28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>	

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成20年8月31日）	当期 （平成21年2月28日）																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table><tr><td>信託建物</td><td>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、器具及び備品</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 style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table><tr><td>信託預り敷金及び保証金</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、器具及び備品	695,127	信託土地	162,544,829	合計	265,298,721	信託預り敷金及び保証金	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、器具及び備品	695,127																
信託土地	162,544,829																
合計	265,298,721																
信託預り敷金及び保証金	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 style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table><tr><td>信託建物</td><td>93,054,475</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>5,080,017</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>421,661</td></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>666,334</td></tr><tr><td>信託土地</td><td>157,482,821</td></tr><tr><td>合計</td><td>256,705,311</td></tr></table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table><tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>60,777,485</td></tr><tr><td>合計</td><td>60,777,485</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	93,054,475	信託構築物	5,080,017	信託機械及び装置	421,661	信託工具、器具及び備品	666,334	信託土地	157,482,821	合計	256,705,311	信託預り敷金及び保証金	60,777,485	合計	60,777,485
信託建物	93,054,475																
信託構築物	5,080,017																
信託機械及び装置	421,661																
信託工具、器具及び備品	666,334																
信託土地	157,482,821																
合計	256,705,311																
信託預り敷金及び保証金	60,777,485																
合計	60,777,485																

前期（ご参考） （平成20年8月31日）	当期 （平成21年2月28日）																								
<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 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> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</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</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>108,100,000</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>46,900,000</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</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>25,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	155,000,000	借入実行残高	108,100,000	差引額	46,900,000	コミットメント・ライン契約の総額	25,000,000	借入実行残高	—	差引額	25,000,000	<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 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> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>142,500,000</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>94,275,000</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>48,225,000</td></tr> </table> <table> <tr> <td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>40,000,000</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>25,000,000</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>15,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000	借入実行残高	94,275,000	差引額	48,225,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	25,000,000	差引額	15,000,000
クレジット・ファシリティ契約の総額	155,000,000																								
借入実行残高	108,100,000																								
差引額	46,900,000																								
コミットメント・ライン契約の総額	25,000,000																								
借入実行残高	—																								
差引額	25,000,000																								
クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000																								
借入実行残高	94,275,000																								
差引額	48,225,000																								
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																								
借入実行残高	25,000,000																								
差引額	15,000,000																								
<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となります。</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>※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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">50,000千円</p>																								

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日） 至 平成20年8月31日）		当期 （自 平成20年9月 1日） 至 平成21年2月28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	19,299,248
受取水道光熱費	608,274	受取水道光熱費	603,428
その他賃料収入	502,411	その他賃料収入	457,008
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	20,359,685
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	382,819
建物管理委託費	777,366	建物管理委託費	814,944
水道光熱費	711,897	水道光熱費	701,279
公租公課	2,019,813	公租公課	2,015,634
修繕費	43,261	修繕費	50,614
保険料	77,160	保険料	76,132
信託報酬	128,079	信託報酬	127,488
支払賃料	950,515	支払賃料	957,760
その他賃貸事業費用	301,690	その他賃貸事業費用	467,623
減価償却費	4,758,133	減価償却費	4,847,519
固定資産除却損	168,999	固定資産除却損	472
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	10,442,288
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）	9,917,397
		※ 2. 不動産等売却益の内訳	
			(単位：千円)
		不動産等売却収入	7,750,000
		不動産等売却原価	7,652,975
		その他売却費用	9,553
		不動産等売却益	87,470

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日） （至 平成20年8月31日）		当期 （自 平成20年9月 1日） （至 平成21年2月28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]

前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日） （至 平成20年8月31日）		当期 （自 平成20年9月 1日） （至 平成21年2月28日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
(流動)		(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	1,593
(固定)		(固定)	
借地権償却等	39,653	借地権償却等	49,292
評価性引当金	△39,653	評価性引当金	△49,292
合計	—	合計	—
繰延税金資産合計	656	繰延税金資産合計	1,593
繰延税金資産の純額	656	繰延税金資産の純額	1,593
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	△41.94
評価性引当金の増減	0.16	評価性引当金の増減	0.16
その他	△0.02	その他	△0.01
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	0.26

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考）
（自 平成20年3月 1日）
（至 平成20年8月31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、器具及び備品）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、 器具及び備品	77,206	49,992	27,213
信託機械及び装置	38,742	19,371	19,371
合計	115,948	69,363	46,584

(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

1 年以内	21,259千円
1 年超	25,325千円
合計	46,584千円

(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。

(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
減価償却費相当額	13,548千円

(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。

当期
(自 平成20年9月 1日)
(至 平成21年2月28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
同左

(2) 減価償却の方法
同左

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、 器具及び備品	77,206	59,663	17,542
信託機械及び装置	38,742	22,893	15,849
合計	115,948	82,556	33,391

(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

1 年以内 15,463千円

1 年超 17,928千円

合計 33,391千円

(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。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料 13,193千円

減価償却費相当額 13,193千円

(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]

前期（ご参考）（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	—
				一般事務委託手数料 (注3)	139,016	未払費用	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。

当期（自 平成20年9月1日 至 平成21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3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
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1)	13,701,500	短期借入金	31,382,600
				支払利息（注1）	144,272	未払費用	40,998
				信託報酬（注2）	58,560	営業未払金	—
				一般事務委託手数料 (注2)	145,062	未払費用	46,701

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1：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、担保は設定していません。

注2：市場の実勢に基づいて、決定しております。

注3：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〕

前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日） （至 平成20年8月31日）		当期 （自 平成20年9月 1日） （至 平成21年2月28日）	
1. 1口当たり純資産額	664,538円	1. 1口当たり純資産額	663,864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	15,059円
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。		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。	
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。		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。	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日） （至 平成20年8月31日）		当期 （自 平成20年9月 1日） （至 平成21年2月28日）	
東戸塚オーロラシティの賃料減額請求訴訟		博多リバレイン／イニミニマニモのテナント異動	
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。		当該物件の信託受託者（本投資法人）は、当該物件内で営業している株式会社井筒屋より、同社が当該物件の信託受託者（本投資法人）との間で締結している定期建物賃貸借契約について、平成21年6月30日をもって合意解約することを社内意思決定した旨、通知を受けております。	
本協定書の主な概要は以下のとおりです。		なお、当該物件の信託受託者（本投資法人）は当該定期建物賃貸借契約に基づき、中途解約に伴う違約金相当額等を株式会社井筒屋から受領する予定であり、平成21年8月期において、当該金額約396百万円を営業収益に計上する見込みであります。	
(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。			

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日） 至 平成20年8月31日）	当期 （自 平成20年9月 1日） 至 平成21年2月28日）
I 当期末処分利益	6,080,965,039	5,820,550,899
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)	5,820,333,618 (15,059)
III 次期繰越利益	129,073	217,281
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5,820,333,618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21年4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



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9月1日から平成21年2月28日までの第14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ものと認める。

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）

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日） 至 平成20年8月31日）	当期 （自 平成20年9月 1日） 至 平成21年2月28日）
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	5,835,847
減価償却費	4,758,294	4,847,667
投資法人債発行費償却	33,346	23,082
不動産等売却益	—	△87,470
固定資産除却損	168,999	472
受取利息	△15,649	△10,851
支払利息	1,608,445	1,671,452
訴訟和解金	—	205,000
営業未収入金の増減額（△は増加）	△119,070	△28,594
未収消費税等の増減額（△は増加）	717,487	490,580
長期前払費用の増減額（△は増加）	△54,423	△70,790
営業未払金の増減額（△は減少）	104,931	△63,181
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	876,087
未払金の増減額（△は減少）	△41,677	19,893
未払費用の増減額（△は減少）	85,949	△35,761
前受金の増減額（△は減少）	89,335	△20,231
預り金の増減額（△は減少）	324,153	△213,877
その他	△133,717	44,215
小計	13,621,575	13,483,540
利息の受取額	15,649	10,851
利息の支払額	△1,440,882	△1,579,354
訴訟和解金の支払額	—	△205,000
法人税等の支払額	△12,868	△5,171
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,183,473	11,704,866
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	△1,958
信託有形固定資産の取得による支出	△40,054,186	△1,446,243
信託有形固定資産の売却による収入	—	7,740,446
預り敷金及び保証金の受入による収入	216,781	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,518,480	△8,498,341
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,786,212	62,640
信託無形固定資産の取得による支出	△84,577	—
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	13,910
その他の支出	—	△11,681
その他の収入	1,012	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△44,086,012	△2,141,227
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	24,923,044
短期投資法人債の償還による支出	△50,000,000	△50,000,000
短期借入れによる収入	42,000,000	25,000,000
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	△13,825,000
長期借入れによる収入	7,400,000	11,000,000
分配金の支払額	△6,131,751	△6,080,499
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,150,311	△8,982,455
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,247,772	581,183
現金及び現金同等物の期首残高	14,474,403	18,722,175
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,722,175	19,303,359

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）

項目	期別	前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日 ） （至 平成20年8月31日 ）	当期 （自 平成20年9月 1日 ） （至 平成21年2月28日 ）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） （自 平成20年3月 1日 ） （至 平成20年8月31日 ）		当期 （自 平成20年9月 1日 ） （至 平成21年2月28日 ）	
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成20年8月31日） 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物		※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成21年2月28日） 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物	
		（単位：千円）	
		6,675,077	
		12,047,098	
		18,722,175	
		8,822,517	
		10,480,841	
		19,303,359	

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

<p>決算期日：毎年2月末日、8月末日</p> <p>投資主総会：2年に1回以上開催</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>上場証券取引所：東京証券取引所（銘柄コード：8953）</p> <p>公告掲載新聞：日本経済新聞</p>	<p>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</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>同取次所：三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店</p>
---	---

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>

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（投資主向け広報）活動に注力しており、特に個人投資主様向けにはホームページを通じて積極的に情報開示を行っています。

本投資法人のホームページは、大和インベスター・リレーションズ株式会社が主催する「2008年インターネットIR」で業種別ベスト企業賞に、日興アイ・アール株式会社が主催する「2008年ホームページ充実度ランキング」で総合及び業種別ランキングで優秀サイトを受賞しました。

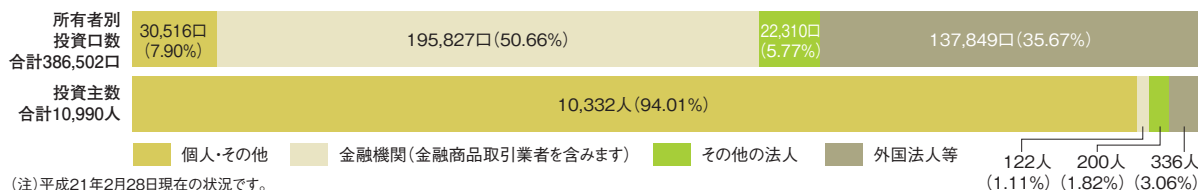
投資主の皆さまにとってさらに見やすく使いやすいホームページとするため、平成21年4月に全面リニューアルを行いました。3年半ぶりの大幅リニューアルにより、ポートフォリオマップや一覧、またIRニュース等が見やすく、検索しやすいようになりました。また、個別のグラフには解説をつけており、個人投資主の皆さまにわかりやすいページを心がけています。今後も、個人投資主様向けのページやモバイル（携帯）サイトを順次新設する予定です。



IRスケジュール

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

所有者別投資主数





日本リテールファンド投資法人

株券電子化後の投資口に関するお届出先及びご照会先について

平成21年1月5日に株券が電子化されたことに伴い、投資証券も電子化されました。その後のご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていない投資主様には、投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、三菱UFJ信託銀行証券代行部(フリーダイヤル:0120-232-711)にお願いいたします。

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