

2009年8月期（第15期） 決算説明会参考資料





目 次

➤➤1	貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書	・ ・ ・	2
➤➤2	各物件の収益状況	・ ・ ・	5
➤➤3	グロース型物件の総売上高推移	・ ・ ・	10
➤➤4	投資口価格の推移	・ ・ ・	11
➤➤5	資産運用会社の運営体制	・ ・ ・	12



2009年8月期末貸借対照表

	前期 (平成21年2月28日)	当期 (平成21年8月31日)	増減	
			金額	前期比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	8,822,517	13,352,971	4,530,453	
信託現金及び信託預金	10,480,841	9,569,463	△911,378	
営業未収入金	922,711	839,798	△82,912	
未収消費税等	—	14,758	14,758	
その他	524,829	696,370	171,540	
流動資産合計	20,750,899	24,473,361	3,722,462	17.9
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	386,132	780,481	394,349	
構築物（純額）	11,077	31,400	20,323	
工具、器具及び備品（純額）	3,464	5,233	1,769	
土地	5,433,573	11,485,520	6,051,947 A	
信託建物（純額）	208,588,519	207,166,860	△1,421,658	
信託構築物（純額）	9,922,860	9,693,119	△229,740	
信託機械及び装置（純額）	1,138,913	1,090,753	△48,159	
信託工具、器具及び備品（純額）	2,288,990	2,203,779	△85,210	
信託土地	316,746,132	317,639,172	893,040 B	
有形固定資産合計	544,519,663	550,096,322	5,576,659	1.0
無形固定資産				
借地権	—	19,803	19,803	
信託借地権	8,950,680	8,936,404	△14,275	
信託その他無形固定資産	149,885	152,501	2,616	
無形固定資産合計	9,100,565	9,108,710	8,144	0.1
投資その他の資産				
信託差入敷金及び保証金	3,336,098	3,328,268	△7,830	
長期前払費用	216,520	792,572	576,052	
その他	580,663	552,303	△28,360	
投資その他の資産合計	4,133,283	4,673,144	539,861	13.1
固定資産合計	557,753,512	563,878,177	6,124,665	1.1
繰延資産				
投資法人債発行費	170,579	149,150	△21,428	
繰延資産合計	170,579	149,150	△21,428	△12.6
資産合計	578,674,990	588,500,690	9,825,700	1.7

差異要因

- A Gビル南青山01取得による増加
- B G DINING札幌取得による増加

	前期 (平成21年2月28日)	当期 (平成21年8月31日)	増減	
			金額	前期比(%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	706,432	535,553	△170,879	
短期借入金	119,275,000	96,075,000	△23,200,000 C	
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	1,484,000	△3,516,000	
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,000,000	—	
未払金	22,260	19,654	△2,606	
未払費用	1,457,261	1,539,814	82,552	
未払法人税等	16,363	16,718	355	
未払消費税等	876,087	—	△876,087	
前受金	1,680,654	1,676,342	△4,311	
預り金	768,384	749,154	△19,229	
1年内償還予定の 信託預り敷金及び保証金	4,240,293	4,338,394	98,100	
その他	98,295	13,946	△84,348	
流動負債合計	154,141,033	126,448,578	△27,692,454	△18.0
固定負債				
投資法人債	80,000,000	80,000,000	—	
長期借入金	18,400,000	56,866,000	38,466,000 D	
預り敷金及び保証金	256,339	256,339	—	
信託預り敷金及び保証金	69,292,261	68,283,604	△1,008,656	
その他	399	725	326	
固定負債合計	167,948,999	205,406,669	37,457,670	22.3
負債合計	322,090,033	331,855,248	9,765,215	3.0
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	250,764,406	250,764,406	—	
剰余金				
当期未処分利益	5,820,550	5,881,035	60,484	
又は当期未処理損失(△)	5,820,550	5,881,035	60,484	1.0
剰余金合計	256,584,957	256,645,442	60,484	0.0
投資主資本合計	256,584,957	256,645,442	60,484	0.0
純資産合計	256,584,957	256,645,442	60,484	0.0
負債純資産合計	578,674,990	588,500,690	9,825,700	1.7

(注) 当期(2009年8月期)は2009年3月1日より2009年8月31日まで(運用日数184日間)
前期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)

- C コミットメントライン設定契約の250億円返済による減少
- D 日本政策投資銀行から350億円の新規借入による増加



2009年8月期損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自平成20年 9月 1日 至平成21年2月28日)	当 期 (自平成21年 3月 1日 至平成21年8月31日)	増 減 金額	前期比(%)
営業収益				
賃貸事業収入	20,359,685	20,503,278	143,592	A
不動産等売却益	87,470	—	△87,470	B
営業収益合計	20,447,156	20,503,278	56,122	0.3
営業費用				
賃貸事業費用	10,442,288	10,593,409	151,121	C
資産運用報酬	1,738,143	1,779,036	40,892	
資産保管手数料	86,457	87,853	1,395	
一般事務委託手数料	145,062	144,300	△761	
役員報酬	5,940	5,940	—	
その他営業費用	145,452	119,017	△26,434	
営業費用合計	12,563,344	12,729,557	166,213	1.3
営業利益	7,883,812	7,773,721	△110,090	△1.4
営業外収益				
受取利息	10,851	2,741	△8,110	
その他	4,102	9,707	5,604	
営業外収益合計	14,954	12,448	△2,505	△16.8
営業外費用				
支払利息	802,613	864,529	61,915	
短期投資法人債利息	89,767	—	△89,767	D
投資法人債利息	779,070	795,929	16,859	
投資法人債発行費償却	23,082	21,428	△1,654	
融資関連費用	145,906	197,554	51,647	
その他	17,476	9,072	△8,404	
営業外費用合計	1,857,918	1,888,514	30,596	1.6
経常利益	6,040,847	5,897,655	△143,192	△2.4
特別損失				
訴訟和解金	205,000	—	△205,000	E
特別損失合計	205,000	—	△205,000	△100.0
税引前当期純利益	5,835,847	5,897,655	61,807	1.1
法人税、住民税及び事業税	16,363	16,718	355	
法人税等調整額	△937	117	1,055	
法人税等合計	15,426	16,836	1,410	9.1
当期純利益	5,820,421	5,880,818	60,396	1.0
前期繰越利益	129	217	88	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,820,550	5,881,035	60,484	

差異要因

- A・新規物件取得による増加・・・35百万円
- ・博多リバレイン／イニミニマニモ：テナント退店違約金収入・・・395百万円
 - ・ならファミリー：リニューアルに伴う減少・・・△110百万円
 - ・2009年2月期：ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター売却による収入減・・・△193百万円
- B・2009年2月期：ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター売却益・・・87百万円
- C・新規取得物件の費用増加・・・74百万円
- ・前年度取得物件（イオン札幌発寒ショッピングセンター、アリオ鳳、Gビル神宮前01、Gビル神宮前02）、今年度より公租公課発生・・・201百万円
 - ・2009年2月期：ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター売却による費用減・・・△99百万円
- D・2009年2月期：短期投資法人債全額償還のため、当期発生なし
- E・2009年2月期：東戸塚オーロラシティ、訴訟和解金支払・・・205百万円

(注) 当期(2009年8月期)は2009年3月1日より2009年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)



2009年8月期キャッシュ・フロー計算書／分配金に係る計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成20年 9月 1日 至平成21年2月28日)	当期 (自平成21年 3月 1日 至平成21年8月31日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	5,835,847	5,897,655	61,807
減価償却費	4,847,667	4,852,523	4,856
投資法人債発行費償却	23,082	21,428	△ 1,654
不動産等売却益	△ 87,470	—	87,470
固定資産除却損	472	108,330	107,857
受取利息	△ 10,851	△ 2,741	8,110
支払利息	1,671,452	1,660,459	△ 10,992
訴訟和解金	205,000	—	△ 205,000
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 28,594	79,990	108,585
未収消費税等の増減額(△は増加)	490,580	△ 14,758	△ 505,338
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 70,790	△ 576,052	△ 505,261
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 63,181	36,935	100,117
未払消費税等の増減額(△は減少)	876,087	△ 876,087	△ 1,752,175
未払金の増減額(△は減少)	19,893	△ 4,935	△ 24,829
未払費用の増減額(△は減少)	△ 35,761	35,866	71,628
前受金の増減額(△は減少)	△ 20,231	△ 4,311	15,919
預り金の増減額(△は減少)	△ 213,877	△ 19,229	194,647
その他	44,215	△ 255,681	△ 299,896
小 計	13,483,540	10,939,390	△ 2,544,149
利息の受取額	10,851	2,741	△ 8,110
利息の支払額	△ 1,579,354	△ 1,613,773	△ 34,418
訴訟和解金の支払額	△ 205,000	—	205,000
法人税等の支払額	△ 5,171	△ 16,363	△ 11,192
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,704,866	9,311,995	△ 2,392,870

	前期 (自平成20年9月 1日 至平成21年2月28日)	当期 (自平成20年 9月 1日 至平成21年2月28日)	増減
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	△ 1,958	△ 6,481,808	△ 6,479,849
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,446,243	△ 4,113,747	△ 2,667,503
信託有形固定資産の売却による収入	7,740,446	—	△ 7,740,446
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 8,498,341	△ 1,439,862	7,058,479
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	62,640	406,286	343,646
無形固定資産の取得による支出	—	△ 19,803	△ 19,803
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 12,171	△ 12,171
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	13,910	7,830	△ 6,080
その他の支出	△ 11,681	—	11,681
その他の収入	—	28,360	28,360
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,141,227	△ 11,624,915	△ 9,483,687
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	24,923,044	—	△ 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	25,000,000	2,000,000	△ 23,000,000
短期借入金返済による支出	△ 13,825,000	△ 25,200,000	△ 11,375,000
長期借入れによる収入	11,000,000	40,000,000	29,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△ 5,050,000	△ 5,050,000
分配金の支払額	△ 6,080,499	△ 5,818,004	262,495
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,982,455	5,931,995	14,914,451
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	581,183	3,619,075	3,037,892
現金及び現金同等物の期首残高	18,722,175	19,303,359	581,183
現金及び現金同等物の期末残高	19,303,359	22,922,434	3,619,075

(注) 当期(2009年8月期)は2009年3月1日より2009年8月31日まで(運用日数184日間)
前期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)

単位(円)

	前期 (自平成20年 9月 1日 至平成21年2月28日)	当期 (自平成21年 3月 1日 至平成21年8月31日)
I 当期未処分利益	5,820,550,899	5,881,035,876
II 分配金の額	5,820,333,618	5,881,014,432
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,059)	(15,216)
III 次期繰越利益	217,281	21,444



各物件の収益状況(インカム型物件1)

項目	仙台中山 ショッピングセンター		エスパール川崎		大阪心斎橋 8953ビル		ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター		イトーヨーカドー 鳴海店		南青山8953ビル		イトーヨーカドー 八柱店	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①不動産賃貸事業収入合計	446	450	492	492	407	407	193	—	264	264	151	153	78	78
賃料	446	450	491	491	407	407	193	—	264	264	145	148	78	78
その他収入	0	0	1	1	0	0	0	—	0	0	6	5	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	57	56	100	106	36	38	45	—	45	44	21	21	19	19
公租公課	40	39	78	81	28	30	40	—	37	36	6	7	16	15
建物管理委託費	—	—	3	3	—	—	—	—	—	—	2	2	—	—
修繕費	1	0	2	0	0	0	0	—	0	—	0	—	0	—
保険料・信託報酬	10	10	12	12	3	3	2	—	5	5	1	1	1	1
その他	4	6	3	7	4	5	2	—	2	2	10	10	1	2
③賃貸NOI(=①-②)	388	393	392	386	370	368	147	—	218	220	129	132	59	59
④減価償却費	84	84	99	99	81	81	53	—	74	74	9	9	15	15
⑤不動産賃貸事業利益(=③-④)	304	308	293	287	289	286	93	—	144	145	120	123	43	43
⑥期末預かり金	1,624	1,624	5,362	5,342	798	798	—	—	4,661	4,418	248	251	450	450
敷金	840	840	1,070	1,070	798	798	—	—	538	538	248	251	450	450
保証金	784	784	4,291	4,271	—	—	—	—	4,122	3,879	—	—	—	—

項目	イトーヨーカドー 上福岡東店		イトーヨーカドー 錦町店		代官山 8953ビル		イオンモール東浦		原宿フェイス 8953ビル		イオン香椎浜 ショッピングセンター		イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①不動産賃貸事業収入合計	256	256	444	444	16	20	467	479	105	104	477	477	378	378
賃料	256	256	444	444	15	19	465	479	91	91	477	477	378	378
その他収入	0	—	—	—	1	1	2	—	13	13	—	—	0	0
②不動産賃貸事業費用合計	48	49	67	67	5	7	156	168	17	16	68	67	83	82
公租公課	40	40	59	59	1	1	48	59	2	3	60	58	58	57
建物管理委託費	—	0	—	—	1	1	—	—	2	2	0	0	—	—
修繕費	0	0	0	0	0	—	—	1	1	0	—	—	1	—
保険料・信託報酬	2	2	4	4	0	0	4	4	1	1	5	5	2	2
その他	4	4	2	3	2	4	102	102	8	8	2	2	21	22
③賃貸NOI(=①-②)	207	206	377	377	10	12	311	311	88	88	409	410	294	295
④減価償却費	50	50	137	137	3	3	156	158	8	8	98	97	130	130
⑤不動産賃貸事業利益(=③-④)	157	156	240	240	7	8	154	152	80	80	310	312	163	165
⑥期末預かり金	2,140	2,075	590	590	31	68	585	598	195	195	700	700	654	654
敷金	774	774	590	590	31	68	585	598	195	195	700	700	654	654
保証金	1,365	1,300	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当期(2009年8月期)は2009年3月1日より2009年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)



各物件の収益状況(インカム型物件2)

項目	エキス表参道 アネックス		イトーヨーカドー 綱島店		ビッパカマ立川店		板橋サティ		北青山8953ビル		イオンモール大和		西友 ひばりヶ丘店	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①不動産賃貸事業収入合計	33	34	180	180	390	389	663	657	34	34	534	534	261	261
賃料	31	31	180	180	358	357	663	657	32	32	534	534	261	261
その他収入	2	2	—	—	32	32	0	0	1	1	—	0	0	0
②不動産賃貸事業費用合計	5	5	22	25	70	74	309	310	5	5	60	61	21	19
公租公課	1	1	18	18	31	34	41	42	1	1	53	54	15	15
建物管理委託費	0	0	—	—	30	30	—	—	0	1	—	—	—	—
修繕費	0	—	—	0	0	1	0	—	0	0	0	0	—	—
保険料・信託報酬	0	0	2	2	5	5	2	2	0	0	4	4	2	2
その他	2	3	1	3	2	2	264	264	2	2	2	2	3	1
③賃貸NOI(=①-②)	28	28	158	155	319	315	354	347	28	29	473	472	239	241
④減価償却費	2	2	23	23	78	75	106	106	3	3	115	115	47	47
⑤不動産賃貸事業利益(=③-④)	26	26	134	132	241	240	247	241	25	25	357	356	191	194
⑥期末預かり金	65	65	232	232	699	699	754	754	40	40	1,068	1,068	300	300
敷金	65	65	232	232	699	699	754	754	40	40	1,068	1,068	300	300
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

項目	戸畑サティ		ジャスコシティ高槻		自由が丘 8953ビル		ジャスコシティ 八事		ジャスコ 那覇店		チアーズ銀座		ジャスコシティ 西大津	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①不動産賃貸事業収入合計	315	315	413	413	91	90	164	164	388	395	100	109	375	375
賃料	315	315	413	413	84	84	164	164	385	385	79	87	375	375
その他収入	—	—	0	0	6	5	0	0	2	10	20	21	0	0
②不動産賃貸事業費用合計	74	74	62	63	18	17	21	22	64	65	41	33	42	40
公租公課	65	64	57	56	4	4	15	15	30	30	5	6	30	29
建物管理委託費	—	—	—	—	3	3	1	1	—	0	3	3	0	0
修繕費	—	1	0	2	0	0	0	0	—	—	7	0	1	0
保険料・信託報酬	5	5	2	2	1	1	2	2	4	4	0	0	3	3
その他	3	3	1	1	8	7	1	2	29	29	23	23	6	6
③賃貸NOI(=①-②)	240	240	351	350	72	72	142	141	323	330	58	75	332	334
④減価償却費	70	70	103	103	14	14	31	31	83	91	16	16	89	89
⑤不動産賃貸事業利益(=③-④)	170	169	248	246	58	58	110	109	239	239	42	58	242	245
⑥期末預かり金	315	315	4,230	3,983	167	167	536	536	2,118	2,118	171	171	988	988
敷金	315	315	1,232	1,232	120	120	502	502	2,118	2,118	171	171	988	988
保証金	—	—	2,998	2,751	47	47	33	33	—	—	—	—	—	—

(注) 当期(2009年8月期)は2009年3月1日より2009年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)



各物件の収益状況(インカム型物件3)

項目	大宮サティ		ロックシティ 大垣		河原町オーパ		イオン上田 ショッピングセンター		イオンモール 鶴見リーファ		イオンモール 伊丹テラス		イトーヨーカドー 四街道店		イオン八千代緑が 丘ショッピングセンター	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①不動産賃貸事業収入合計	209	202	333	330	363	363	297	297	889	891	573	579	290	290	684	684
賃料	209	198	333	330	362	362	297	297	889	891	568	579	289	289	684	684
その他収入	0	4	—	—	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	82	66	125	123	55	55	50	49	199	202	114	120	49	49	96	98
公租公課	55	55	31	30	41	42	44	42	162	165	99	104	44	44	88	89
建物管理委託費	—	—	—	—	2	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	1	—	0	—	—	0	0	1	—	—	—	—	—	0	—	0
保険料・信託報酬	3	3	3	3	2	2	3	3	9	8	6	6	3	3	5	5
その他	21	8	90	90	9	7	1	1	28	28	9	9	1	1	2	2
③賃貸NOI(=①-②)	127	136	207	206	307	308	246	248	690	688	459	459	240	240	587	586
④減価償却費	52	52	107	107	54	54	112	112	326	326	168	172	87	87	209	209
⑤不動産賃貸事業利益(=③-④)	74	83	100	99	253	253	134	135	363	361	290	286	153	153	377	376
⑥期末預かり金	440	440	600	600	4,593	4,593	—	—	1,782	1,781	7,920	7,920	4,295	4,295	1,140	1,140
敷金	440	440	600	600	1,056	1,056	—	—	1,782	1,781	900	900	429	429	1,140	1,140
保証金	—	—	—	—	3,537	3,537	—	—	—	—	7,020	7,020	3,865	3,865	—	—

項目	神宮前6 8953ビル		さいたま浦和 8953ビル ^(注2)		イオン札幌発寒 ショッピングセンター		アリオ鳳		GE'ル神宮前01		GE'ル神宮前02		GE'ル南青山01		インカム型物件 合計	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①不動産賃貸事業収入合計	62	62	—	—	577	577	490	541	82	82	19	19	—	—	13,759	13,646
賃料	57	59	—	—	577	577	490	541	82	82	18	18	—	—	13,656	13,541
その他収入	5	3	—	—	—	0	—	—	—	—	0	0	—	—	103	105
②不動産賃貸事業費用合計	5	6	—	—	17	113	7	110	1	2	3	4	—	3	2,501	2,669
公租公課	1	1	—	—	—	95	—	103	0	1	0	1	—	0	1,551	1,735
建物管理委託費	1	1	—	—	—	—	0	—	0	0	0	0	—	1	55	57
修繕費	0	—	—	—	—	0	—	0	—	—	—	—	—	0	25	16
保険料・信託報酬	0	0	—	—	4	4	5	5	0	0	1	1	—	0	154	151
その他	3	4	—	—	13	13	1	1	0	0	1	1	—	2	714	709
③賃貸NOI(=①-②)	56	55	—	—	559	464	482	431	81	79	15	14	—	-3	11,257	10,976
④減価償却費	3	3	—	—	193	193	254	254	2	2	3	3	—	7	3,699	3,663
⑤不動産賃貸事業利益(=③-④)	52	52	330	328	366	270	228	176	78	77	11	10	—	-10	7,558	7,313
⑥期末預かり金	93	93	—	—	573	573	1,103	1,088	162	162	24	35	—	—	53,979	53,454
敷金	93	93	—	—	573	573	1,103	1,088	162	162	24	35	—	—	25,913	25,961
保証金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	28,066	27,493

(注1) 当期(2009年8月期)は2009年3月1日より2009年8月31日まで(運用日数184日間)、前期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)

(注2) 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。



各物件の収益状況(グロース型物件)

(百万円)

項目	博多ハレイン/ イニミニモ		ならファミリー		あびこ ショッピングプラザ		ジャイル		京都ファミリー	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①不動産賃貸事業収入合計	510	866	2,145	2,035	746	687	630	679	641	636
賃料	398	379	1,809	1,686	466	457	566	537	510	513
その他収入	112	487	335	349	280	230	63	141	131	123
②不動産賃貸事業費用合計	323	413	1,069	1,001	355	355	205	194	503	442
公租公課	54	56	97	93	34	34	41	43	30	29
建物管理委託費	71	73	170	172	113	109	39	38	101	97
修繕費	2	2	6	12	6	4	0	—	2	12
保険料・信託報酬	4	4	13	13	6	6	4	4	5	5
その他	189	276	780	708	193	199	121	108	363	296
③賃貸NOI(=①-②)	187	453	1,075	1,034	391	331	424	484	138	194
④減価償却費	107	108	254	259	101	101	90	91	71	60
⑤不動産賃貸事業利益(=③-④)	79	345	821	774	289	230	333	393	67	134
⑥期末預かり金	363	350	9,138	8,970	3,474	3,256	945	913	729	729
敷金	363	350	4,769	4,600	884	882	945	913	729	729
保証金	—	—	4,369	4,369	2,589	2,373	—	—	—	—

(百万円)

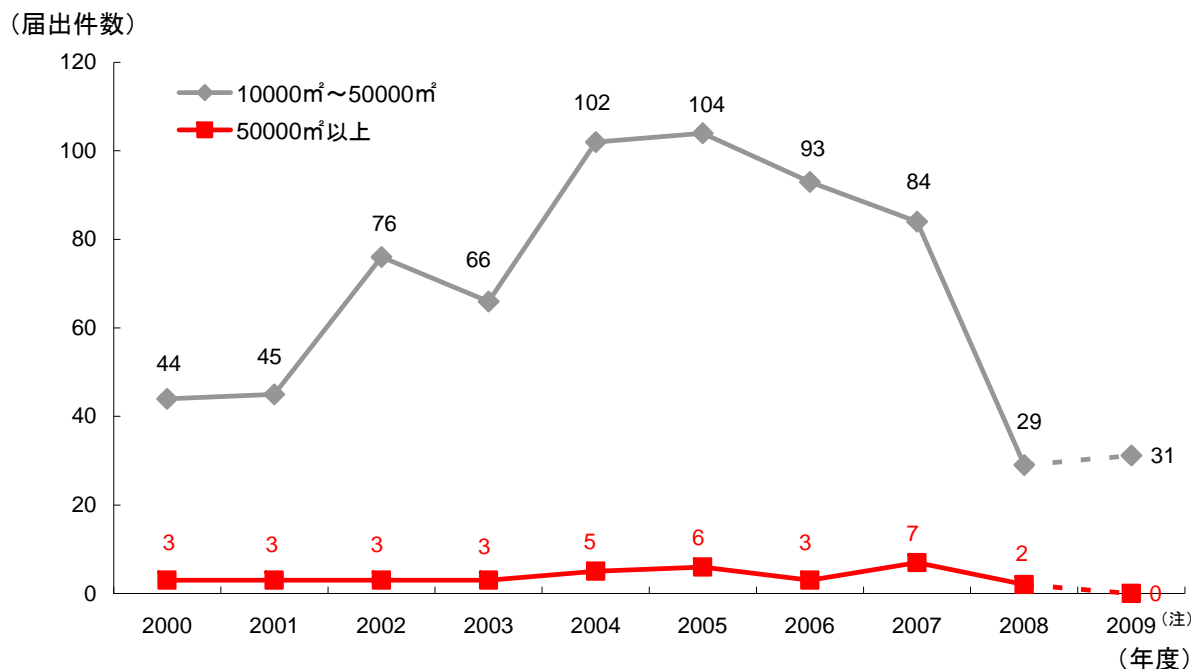
項目	東戸塚 オーロラシティ		おやまゆうえん ハーヴェストウオーク		G DINING 札幌		グロース型物件 合計		全体合計	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
①不動産賃貸事業収入合計	1,356	1,357	568	557	—	35	6,600	6,856	20,359	20,503
賃料	1,325	1,321	566	557	—	35	5,643	5,488	19,299	19,029
その他収入	30	35	2	0	—	0	957	1,368	1,060	1,473
②不動産賃貸事業費用合計	325	331	309	310	—	21	3,092	3,071	5,594	5,741
公租公課	164	163	41	40	—	—	463	461	2,015	2,196
建物管理委託費	102	113	160	160	—	9	759	775	814	832
修繕費	3	2	1	0	—	0	24	35	50	51
保険料・信託報酬	9	8	4	4	—	1	49	50	203	201
その他	46	44	101	103	—	9	1,795	1,748	2,509	2,457
③賃貸NOI(=①-②)	1,030	1,025	258	247	—	14	3,507	3,785	14,764	14,762
④減価償却費	352	355	169	169	—	42	1,148	1,188	4,847	4,852
⑤不動産賃貸事業利益(=③-④)	678	670	89	77	—	-28	2,359	2,596	9,917	9,909
⑥期末預かり金	4,814	4,814	342	342	—	46	19,809	19,423	73,788	72,878
敷金	4,814	4,814	342	342	—	46	12,850	12,680	38,763	38,642
保証金	—	—	—	—	—	—	6,959	6,742	35,025	34,236

(注) 当期(2009年8月期)は2009年3月1日より2009年8月31日まで(運用日数184日間)、 前期(2009年2月期)は2008年9月1日より2009年2月28日まで(運用日数181日間)

外部環境とJRFのポートフォリオ

▶▶▶ 近年大型店舗の開店ラッシュが続いたが、まちづくり三法の改正に伴い新規出店はピークを越え今後は減少が見込まれる。さらに既存店舗のリストラの進行もあり、需給のバランスは今後回復するものと予想される

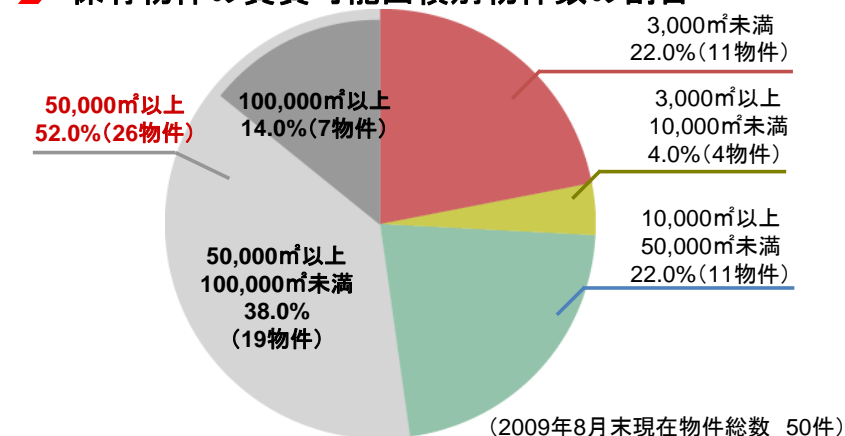
▶ 大店立地法の届出数【法第5条第1項(新設)】



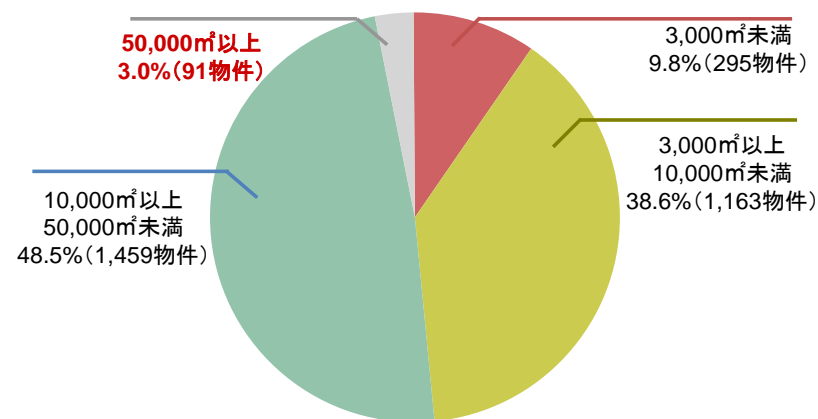
出所: 経済産業省 商務情報政策局流通政策課「大店立地法の届出状況について」

(注) 2009年度データは、2009年4月から2009年8月までの5ヶ月間のデータを年換算しています。

▶ 保有物件の賃貸可能面積別物件数の割合



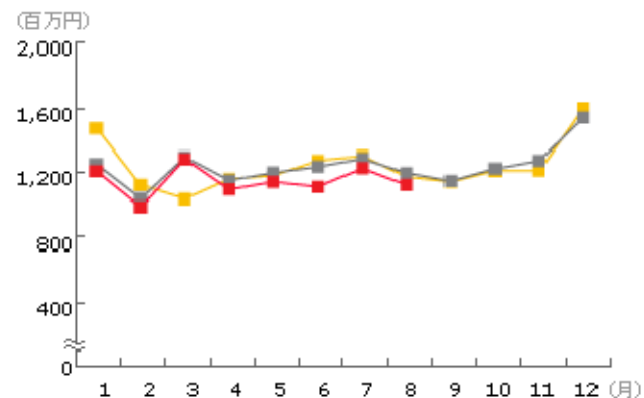
(ご参考) 国内SCの店舗面積別物件数の割合



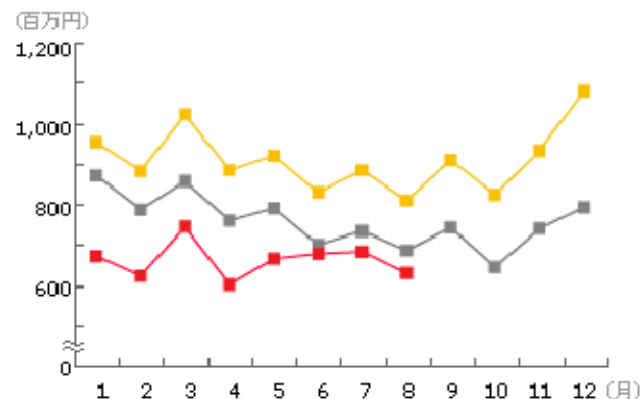
出所: 日本ショッピングセンター協会(2009年9月現在) (SC総数 3,010件)

グロース型物件の総売上高推移

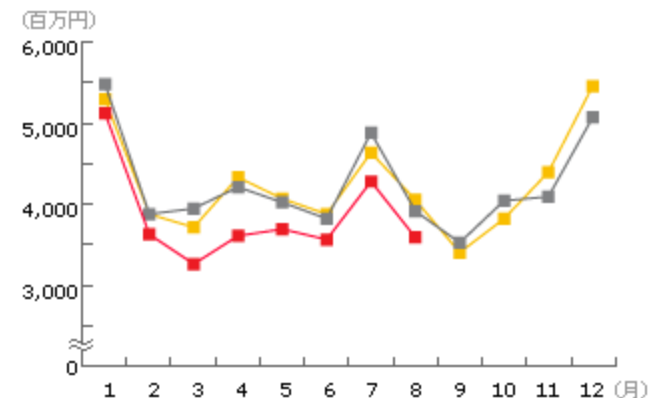
あびこショッピングプラザ



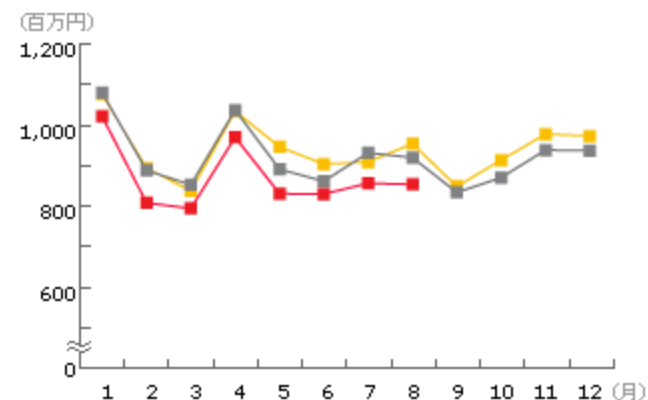
博多リバーライン/イニミニマニモ



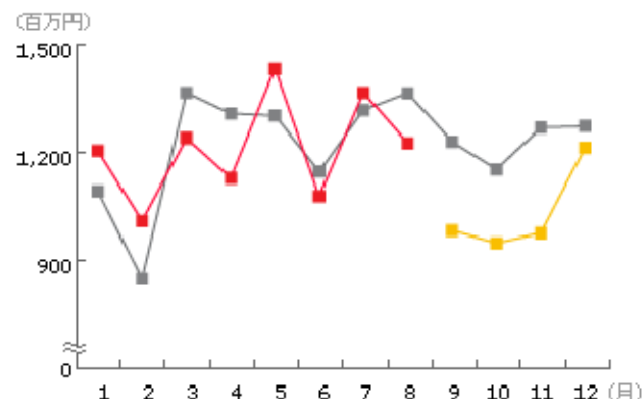
ならファミリー



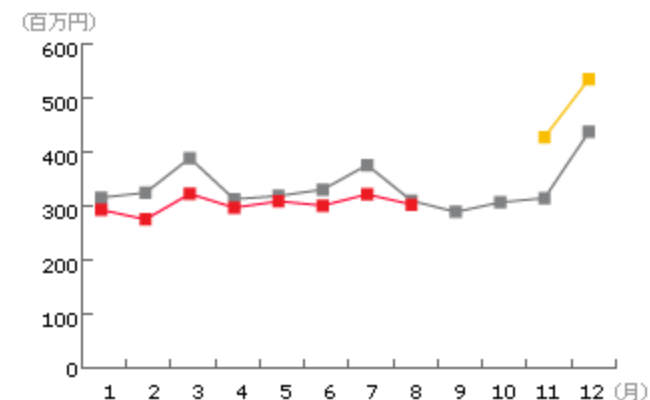
京都ファミリー



おやまゆうえんハーヴェストウォーク



ジャイル



(注1) 総売上高推移は、全館売上高が比較可能な物件のみ開示しています。

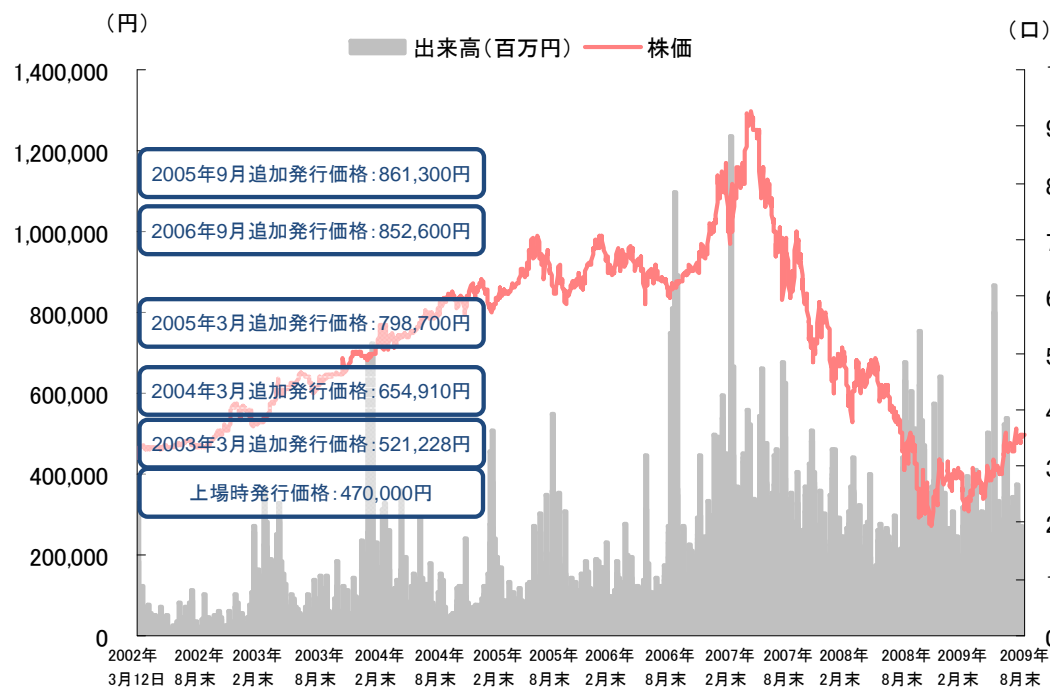
(注2) 2009年8月現在。

■ 2009年1月～2009年8月上高実績
 ■ 2008年1月～2008年12月上高実績
 ■ 2007年1月～2007年12月上高実績



投資口価格の推移

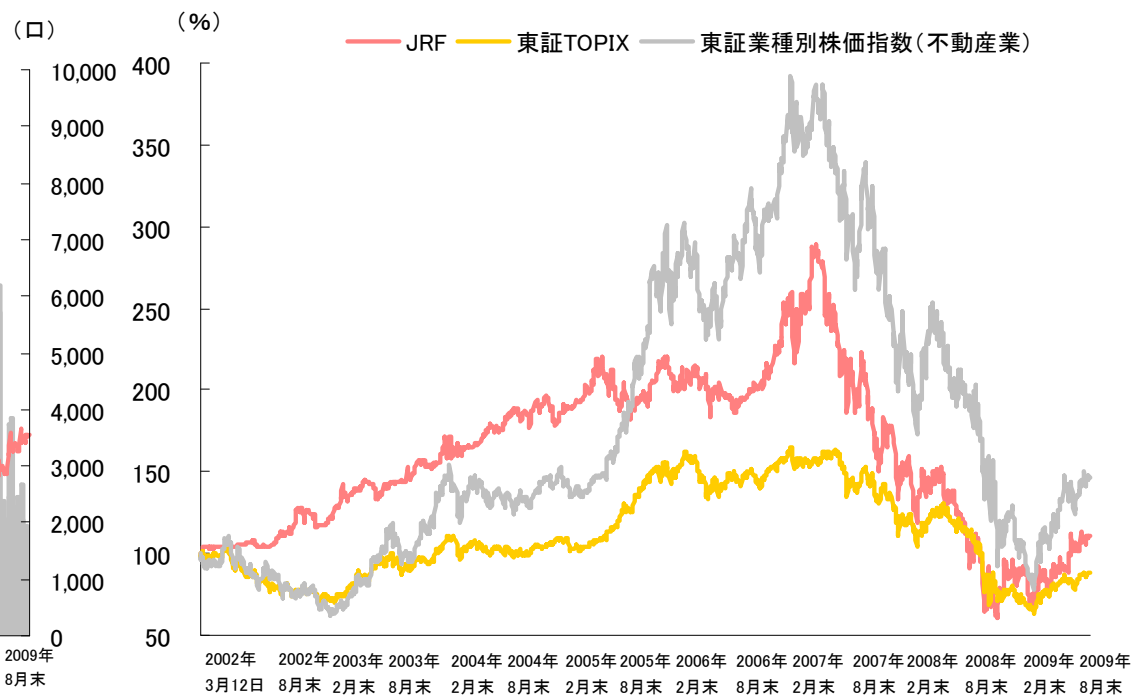
投資口価格の推移(2009年8月末まで) (注)



高値	1,300,000円	(2007年5月15日)
安値	273,000円	(2008年11月20日)
単純平均投資口価格	717,330円	(2009年8月31日現在)
総出来高数	1,932,388口	(2009年8月31日現在)
1日当り平均出来高数	1,051口	(2009年8月31日現在)

(注) 終値ベース
出所: ブルームバーク

相対投資口価格推移(2009年8月末まで) (注1,2)



(注1) 終値ベース
(注2) 2002年3月12日の終値を100%としています。
出所: ブルームバーク



資産運用会社の運営体制

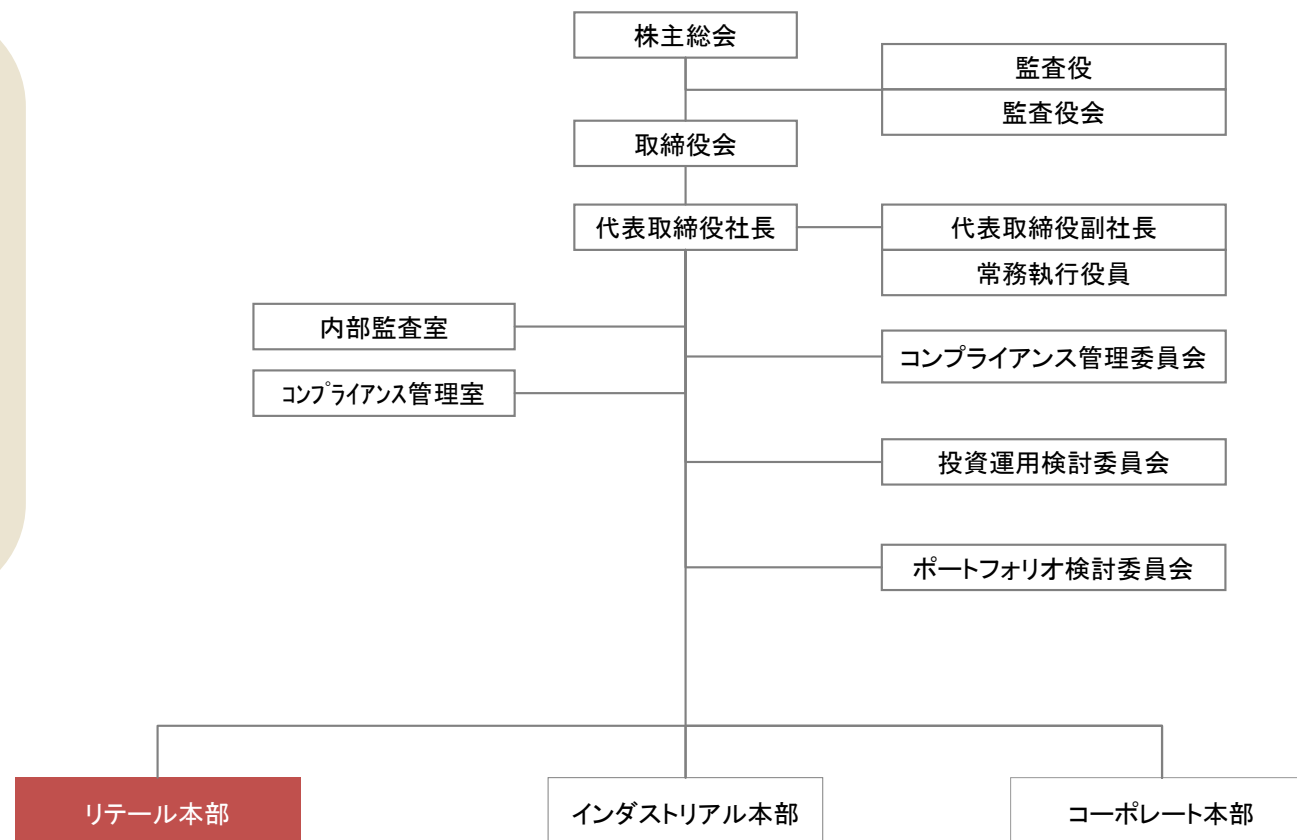
組織図

資産運用会社：
役職員数89名（非常勤役職員を除く）

うち有資格者数

宅地建物取引主任者	27名
一級建築士	4名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	1名
公認会計士	1名
税理士	4名
MBA(米・英を含む)	4名

(注) 2009年10月1日現在





ディスクレーマー

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。

本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号）