

平成22年2月期 決算短信 (REIT)

平成22年4月13日

不動産投資信託証券発行者名 日本リテールファンド投資法人
 コード番号 8953
 代表者 執行役員 近藤 順茂

上場取引所 東証
 URL <http://www.jrf-reit.com>

資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者 代表取締役社長 久我 卓也
 問合せ先責任者 リテール本部長 今西 文則
 TEL (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 平成22年5月26日
 分配金支払開始予定日 平成22年5月20日

(百万円未満切捨て)

1. 22年2月期の運用、資産の状況 (平成21年9月1日～平成22年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
22年2月期	20,035 (△2.3)	7,529 (△3.1)	5,346 (△9.3)	5,329 (△9.4)
21年8月期	20,503 (0.3)	7,773 (△1.4)	5,897 (△2.4)	5,880 (1.0)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年2月期	13,788	2.1	0.9	26.7
21年8月期	15,215	2.3	1.0	28.8

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年2月期	13,788	5,329	0	0	100.0	2.1
21年8月期	15,216	5,881	0	0	100.0	2.3

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年2月期	578,829	256,093	44.2	662,593
21年8月期	588,500	256,645	43.6	664,020

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年2月期	10,307	△4,096	△11,863	17,269
21年8月期	9,311	△11,624	5,931	22,922

2. 22年8月期 (平成22年3月1日～平成22年8月31日) 及び23年2月期 (平成22年9月1日～平成23年2月28日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配 金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%) (注)	円	円
22年8月期	23,293 (16.3)	8,784 (16.7)	5,678 (6.2)	12,870 (141.5)	3,548	0
23年2月期	21,967 (△5.7)	8,274 (△5.8)	5,474 (△3.6)	5,409 (△58.0)	3,300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 平成22年8月期 7,623円、平成23年2月期 3,204円
 (注) 22年8月期の「当期純利益」は合併に伴う負ののれん発生益を含めた金額です。なお、分配金の
 支払い原資とは異なります。

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

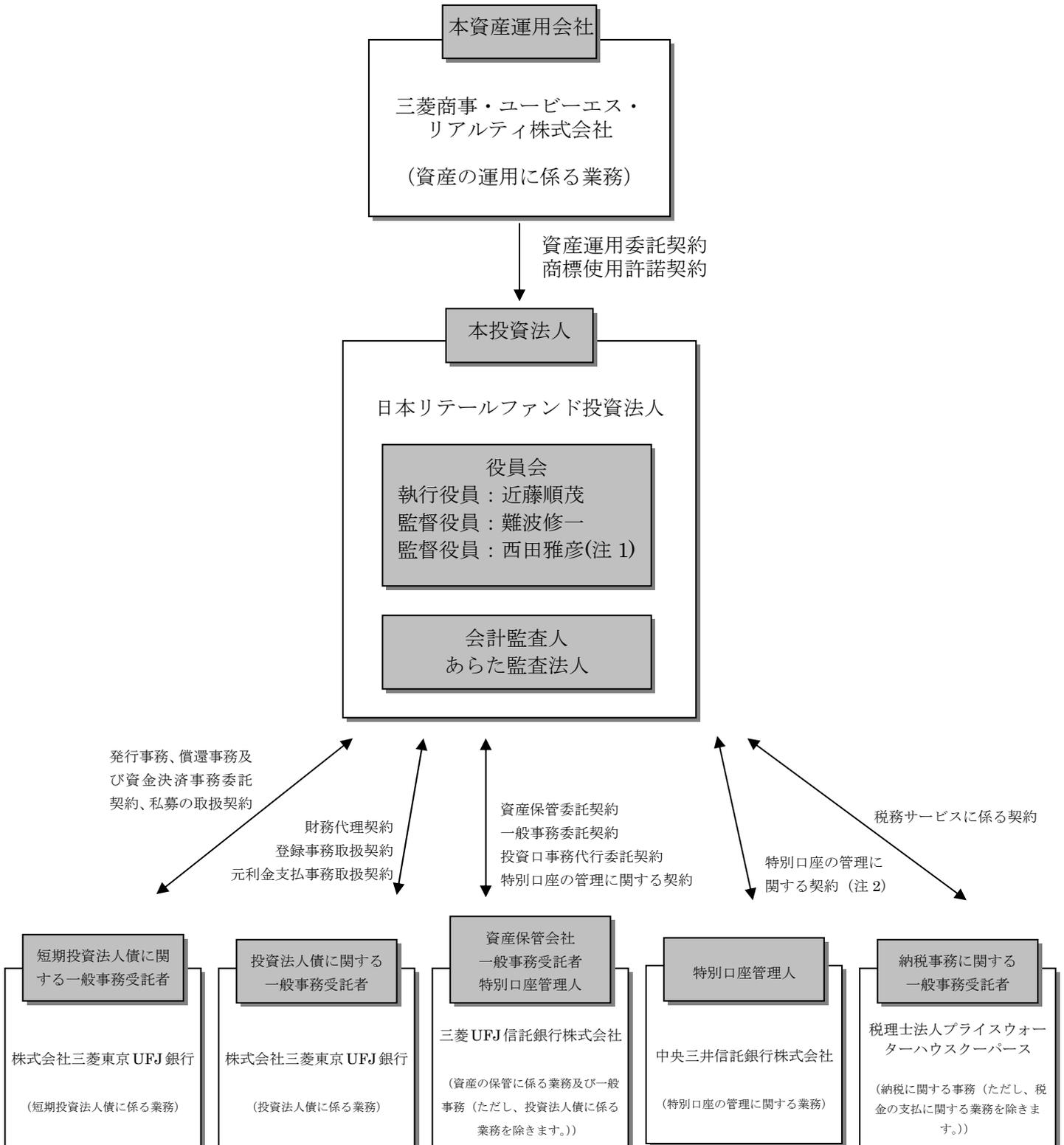
- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成22年2月期 386,502口 平成21年8月期 386,502口
- ② 期末自己投資口数 平成22年2月期 0口 平成21年8月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- (1) 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8～10ページ記載の「平成22年8月期（第17期 平成22年3月1日～平成22年8月31日）及び平成23年2月期（第18期 平成22年9月1日～平成23年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。
- (2) 本投資法人は、平成22年2月28日を分割の基準日とし平成22年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割をしております。
「2. 22年8月期（平成22年3月1日～平成22年8月31日）及び23年2月期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）の運用状況の予想」については、分割後の発行済投資口数により算出しております。
平成21年8月期及び平成22年2月期の1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産の遡及修正値に関しましては、27～28ページ記載の「重要な後発事象 2. 投資口の分割」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人



(注1) 平成 22 年 1 月 26 日開催の第 7 回投資主総会における選任により、同日付で西田雅彦が監督役員に就任しました。

(注2) 本投資法人とラサール ジャパン投資法人との合併に伴い、ラサール ジャパン投資法人と同投資法人の特別口座管理人である中央三井信託銀行株式会社との間の平成 21 年 1 月 5 日付特別口座の管理に関する契約上の同投資法人の地位を、本合併の効力発生日である平成 22 年 3 月 1 日付をもって承継し、中央三井信託銀行株式会社は本投資法人の一般事務受託者となりました。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人は、平成22年3月1日付にて、投資法人規約第14条（投資方針）に「本投資法人は、本投資法人が適切と認めて商業施設以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとします。」を追加しております。

なお、本件を除き、最近の有価証券報告書（平成21年11月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」については、重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

A 当期の概況

i 投資法人の主な推移

日本リートファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、「ポートフォリオの規模拡大」を目指して物件の取得・運用を行い、第10期末(平成19年2月28日)には、上場時目標とした総資産規模4,000億円を達成いたしました。その後は、「ポートフォリオの多様化・分散」を図ると共に、平成20年4月には中期運用基本方針を発表し「ポートフォリオの質」を追求してまいりました。その後、平成21年4月にはリーマン・ショック後の資金調達環境の悪化をうけて「危機管理シナリオ」を導入、負債の長期化を中心とする財務の安定性強化に努めました。そして平成21年10月には、これまでの「ポートフォリオの質」の追求に加えて「外部成長」の機会を探っていくことを表明し、その一環としてM&Aへの取り組みを検討、ラサール ジャパン投資法人（以下、「LJR」といいます。）との合併計画を推進いたしました。第16期末（平成22年2月28日）時点では、合計50物件（総資産額5,788億円）を運用するに至りました。

ii 投資環境と運用実績

当期における国内マクロ経済の動向につきましては、昨年8月の民主党新政権発足後、経済政策の先行きが不透明化、また円高も急速に進行しましたが、年末にかけての一連の経済対策によって底割れリスクは回避され、企業業績に対する不透明感も後退、緩やかな回復も期待し得る状況となっております。

J-REITをとりまく資金調達環境につきましては最悪期を脱し、平成21年10月以降は一部銘柄において増資案件が再開し、平成22年1月以降には投資法人債の再開も見られるようになりました。

不動産市場においても、信用力の高い不動産ファンド・デベロッパーによる大型物件への投資が散見され始め、またJ-REITの増資に伴う大型物件取得や、足元環境を割安として新規投資を検討する投資家も一部に見られ始めています。

一方、小売業界の動向につきましては、長引く雇用不安や可処分所得の低迷等により、消費者の節約志向は継続し、その結果として比較的高級品を中心とする百貨店や高級ブランドの売上不振が続く、郊外型GMSの売上状況も引き続き総じて厳しいものがあります。また、小売業者による店舗のリストラクチャリング計画が相次ぎ発表され、百貨店などの既存店舗の閉鎖や新規出店の延期・凍結等が発表されております。しかしながら、郊外型のGMSの中でも店舗によっては売上増加基調のものが見られることや売上好調な一部専門店の存在、また最近になって一部の都市型商業施設に入居するテナントに売上回復の兆しも見られるなど、最悪期は脱しつつあるような兆候も見られます。商圏の人口や購買力が充実し、アクセス等の利便性が高く、施設自体の競争力のある商業施設については、競争力のあるテナント誘致や食料品を中心とした生活必需品の堅調な売上げを軸として比較的堅調に推移しており、施設間格差がより鮮明になっております。

このような環境の中、本投資法人は、前期に設定した財務基盤強化優先の「危機管理シナリオ」に基づいて、財務面の強化を優先して取り組み、長期借入れの導入や投資法人債の償還対応等、財

務面の課題は概ね達成されました。

外部成長においては、新たな成長機会を探るべく、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、投資口流動性の向上による投資主価値の最大化を企図し、昨年 10 月に本投資法人を存続投資法人、LJR（注）を消滅投資法人とする合併基本合意書を LJR と締結、その後 12 月に合併契約を締結いたしました。なお、当該合併は平成 22 年 3 月 1 日にその効力を発生しております。

（注）LJR は、平成 17 年 5 月 2 日にイーアセット投資法人として設立され、平成 17 年 9 月 7 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。その後、世界的な不動産サービスプロバイダーであるラサールグループに合流しました（平成 20 年 1 月 16 日にラサール ジャパン投資法人に商号変更）。LJR は、第 8 期末（平成 21 年 10 月 31 日）時点で、合計 21 物件（総資産額 1,284 億円）を運用しており、商業施設を中心としながら、オフィス・住宅を含めたバランスの取れたポートフォリオ構成を特徴としております。

内部成長においては、「グロース型資産(注)」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、G DINING 札幌 につきては、中長期的な商業施設としての魅力を高め、将来的な収益増加を図るべく、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。あびこショッピングプラザにおいては、施設競争力のアップと収益増加を目的としたアネックス棟の増築を本年 2 月に実現いたしました。また、「インカム型資産(注)」として保有している資産につきては、その多くが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、稼働率もほぼ 100%を維持しているため、賃料収入は安定的に推移しております。

（注）「インカム型資産」は、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローを確保することを優先して投資運用する特定資産をいいます。また「グロース型資産」は、物件価値又はキャッシュ・フローの成長を優先して投資運用する特定資産をいいます。

iii 資金調達概要

前期において負債の長期化並びに一部返済、コミットメント・ラインの空枠を確保したことに続き、当期においても新規の長期借入を 130 億円、短期借入を 200 億円実施し、コミットメント・ライン空枠 400 億円は確保しつつ、新規借入の一部を投資法人債 200 億円の償還に充当、残りを既存の短期借入の借換えと一部返済に充当いたしました。結果、当期末の借入金残高は 1,684 億円となり、その内訳は短期借入金残高 977 億円及び長期借入金残高 706 億円となっております。

投資法人債につきては、第 1 回債を償還しましたので、第 2 回債から第 6 回債を合わせて当期末残高は 800 億円となっております。

iv 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 20,035 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 7,529 百万円となり、経常利益は 5,346 百万円、当期純利益は 5,329 百万円を計上いたしました。

分配金につきては、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 13,788 円となりました。

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

国内マクロ経済の動向につきては、景気下振れリスクを抱えつつも、今後緩やかな回復を期待し得る状況となっております。また民主党政権による個人消費刺激政策等の効果は未だ不透明ではあるものの、内需中心の経済対策が奏功すれば今後は小売業の売上回復への直接的な寄与も期待できると思われまます。

不動産市場においては、私募ファンドが保有する物件や過去に証券化された不動産の売却のニ

ーズが高まりつつあり、一方割安感から新規投資を検討する投資家も増えつつあることから、徐々に売買取引量が回復してくるものと期待されます。こうしたなか、本投資法人にとりましては、ポートフォリオの質並びに収益性の向上を図りつつ、さらなる外部成長を目指すための、魅力的な新規投資対象の確保の機会が高まるものと期待されます。

商業施設をとりまく環境に関しては、小売業界における構造変化、すなわち長期にわたって売上不振が続く小売業態・業者がある一方で、厳しい環境の中でも着実に消費者のニーズを捉え業績を伸ばしている小売業者も見られ、こうした小売業者間のポジションの入れ替わりや、人気を博すブランドの入れ替わりなどが予想されます。また、商業施設間の競争もエリアごとに厳しさが増し、地域一番の施設とそれ以外の施設との間の格差がさらに拡大するものと思われま。こうしたなか、いわゆるまちづくり三法による郊外型大型商業施設の開発規制の影響による新規の大型商業施設の供給の減少、さらに既存の不振店舗の閉鎖等により、商業施設の淘汰が進むとともに、その需給は改善していくものと思われま。

資金調達環境につきましては、依然慎重かつ安定重視の財務運営は必要とされるものの、優良な資産を保有するファンドに対しては資金調達環境は改善してきており、また当面は金融当局の緩和姿勢が続くものと予想されます。J-REIT につきましても、一部銘柄による公募増資の実施や、投資法人債の発行再開など、その資金調達手段は拡大しつつあります。

ii 対処すべき課題

このような環境の中、本投資法人は、本年3月1日を合併期日としてLJRとの合併を行いました。本合併によりLJRの保有資産（21物件／受入価格約880億円）を受入れた結果、ポートフォリオの総額は取得価格ベースで約6,590億円（71物件）となりました。また有利子負債についてもLJRの約690億円を引き継ぎ、合併後の合計で約3,170億円となりました。なお、当該引受け有利子負債に付された担保設定につきましては、全て解除され無担保化されています。また、合併期日付けで本投資法人の投資口1口につき4口の割合による分割を実施した結果、分割後の本投資法人の発行済総投資口数は、1,688,198口となりました。

（1）本合併に伴う投資方針について

本投資法人は、新たな資産の組み入れにより、1口当たりの分配金および純資産価値（NAV）の向上、ポートフォリオ NOI 利回りの上昇を見込んでおります。また、LJR からコア・アセットである商業施設（イオンモールむさし村山ミュー、イオンモール神戸北、ラ・ポルト青山）を受入れることにより、商業施設特化型 REIT として規模の拡大を通じた収益安定性の維持・向上を図ることができるとともに、マーケットキャップの拡大および流動性の向上、更には負ののれんの活用が期待されます。なお、負ののれんについては、投資主への利益配分を重視し、分配金の安定的な確保を図るために活用することを原則とする予定です。また本投資法人は本合併後においてLJRが保有していたオフィス・住宅物件も保有することとなりましたが、当該物件については今後、売却の方向で取り組み、中長期的には本投資法人は引き続き商業施設特化型 REIT であることを基本原則として資産の運用を行っていく方針です。

なお本投資法人は、本合併後においても、従来から資産運用を委託しております三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に、引き続き資産の運用に係る業務を委託しております。

（2）外部成長戦略

本投資法人は、平成20年4月に策定しました「中期運用基本方針」に基づき、ポートフォリオの質を向上させるための資産入替を検討してまいりました。その一環として本年3月にさいたま浦和8953ビルの譲渡を行い、その譲渡資金により、償却後 NOI 利回りの向上に寄与する7物件Gビル新宿01、ライフ太平寺店（底地）、ライフ下寺店（底地）、ライフ岸部店（底地）、Gビル神宮前03、Gビル南池袋01、Gビル心斎橋01を取得いたしました。今後は、さらに魅力的な新規投資案件の確保に努め、中長期的に分配金の向上とポートフォリオの質の向上が見込まれることを前提として、新たな外部成長の機会を探ってまいります。

（3）内部成長戦略

本投資法人は、引き続き厳しい消費環境が見込まれる中、保有物件のテナントの売上傾向等を十分に把握し、物件維持コストの削減や有効な新規テナントの導入を含むリニューアル、増床など、中長期的な商業施設としての競争力の維持、向上に資するための施策を、費用対効果の大きさ、持続性、資金負担の低さ等を重視しながら実施してまいります。また、インカム型資産のグロース化による将来的な収益増を図ることについても、引き続き重点施策と位置付けて運用してまいります。

なお、本年 3 月、「グロース型資産」である東戸塚オーロラシティにおいては、駐車場の一部を店舗化することを実現し、「インカム型資産」であるイオン札幌発寒ショッピングセンターにおいては、将来に向けた施設競争力の維持、強化に向けて隣地（既存平面駐車場用地、従来は借地）を取得いたしました。

（4）財務戦略

本投資法人は、引き続きテナント敷金・保証金（第 16 期末現在の残高 692 億円）の有効活用を図ると共に、当期末時点で総額 1,060 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、LJR から引き受けた 約 690 億円の有利子負債については、今後は①借入コストの削減、②借入金返済期限の分散化、ファンド全体としては③LTV（有利子負債比率）の低下等を取り組むべき課題として認識しております。

これらの課題につきましては、本年 3 月に一部の長期借入金の借入期間延長による返済期限の分散化と適用金利低減を実現しております。一方、LTV の低下ならびに更なる借入コストの削減などの課題については、今後オフィスや住居などのノンコア・アセットの早期売却やキャッシュ・マネジメントの効率化等の施策により対応していく方針です。

iii 次期の業績の見通し

平成 22 年 8 月期（第 17 期 平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 23,293 百万円、経常利益 5,678 百万円、当期純利益 12,870 百万円、1 口当たり分配金 3,548 円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記「平成 22 年 8 月期（第 17 期 平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日）及び平成 23 年 2 月期（第 18 期 平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 2 月 28 日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、平成 23 年 2 月期（第 18 期 平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 2 月 28 日）の運用状況につきましても、下記の前提条件に基づき、営業収益 21,967 百万円、経常利益 5,474 百万円、当期純利益 5,409 百万円、1 口当たり分配金 3,300 円を見込んでおります。

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成22年8月期（第17期 平成22年3月1日～平成22年8月31日）及び平成23年2月期（第18期 平成22年9月1日～平成23年2月28日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成22年8月期（第17期 平成22年3月1日～平成22年8月31日（184日）） 平成23年2月期（第18期 平成22年9月1日～平成23年2月28日（181日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年3月1日時点で本投資法人が保有する71物件（商業施設53物件、オフィス10物件、住居6物件、住居+商業2物件）に加え、第17期には新規7物件（注1）の取得及び1物件（注2）の売却を前提としております。 第18期には合併によりラサール ジャパン投資法人から受入れた物件のうち、オフィス10物件、住居6物件、住居+商業2物件、計18物件（注3）の売却を前提としております。 その他、物件の追加取得又は既存物件の処分等による変動の可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年3月1日に実施した投資口分割後の投資口数1,546,008口に、合併により発行した新投資口142,190口を加えた投資口総数1,688,198口を前提としております。 第18期末までは、新投資口の追加発行がないことを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年3月1日現在の有利子負債は317,348百万円であり、内訳は借入金237,348百万円（長期借入金124,276百万円、短期借入金113,072百万円）、投資法人債80,000百万円となっております。 上記の有利子負債の中で、第17期中、第18期中に返済期限が到来する有利子負債は長期借入金14,500百万円、短期借入金113,072百万円ですが、一部自己資金による返済を行い、残額については借入金等で調達を行うことを前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。 当該時点まで解約予告を受けているテナントについては、解約日以降第18期末日までの期間の空室を見込んでおります。 賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉や昨今の不動産市況の悪化等を勘案して算出しております。 テナントによる滞納又は不払がないものと想定しております。 上記「保有資産」に記載の第18期売却予定資産について、不動産等売却損益は発生しないものと想定しております。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、平成 21 年中において取得した G DINING 札幌及び G ビル南青山 01 にかかる固定資産税等につきましては、第 17 期以降は費用に計上されます。なお、上記 2 物件に関して、賃貸事業費用として計上すべき固定資産税等の額は、第 17 期において約 11 百万円、第 18 期において約 11 百万円と想定しております。 ・ 公租公課は、第 17 期 2,512 百万円、第 18 期 2,411 百万円を想定しております。 ・ 減価償却費は、第 17 期 5,439 百万円、第 18 期 5,191 百万円を想定しております。 ・ 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は第 17 期 369 百万円、第 18 期 354 百万円を、建物管理委託費は第 17 期 973 百万円、第 18 期 884 百万円を想定しております。 ・ 修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息等）は、第 17 期 3,117 百万円、第 18 期 2,805 百万円を想定しております。
特別利益 (負ののれん発生益)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 17 期に合併による負ののれん発生益を見込んでおりますが、平成 20 年 12 月 26 日改正「企業結合に関する会計基準」の早期適用を前提としており、これを特別利益として一括計上する予定です。 ・ 負ののれん発生益として計上される金額は 7,194 百万円と試算しておりますが、当該金額は、合併時受入れ資産総額 96,912 百万円、引受け債務総額 74,319 百万円、合併の取得原価 14,986 百万円（取得の対価となる JRF の投資口価格を 1 口あたり 105,400 円（注 4）（投資口分割後）として試算）、その他合併にかかる諸費用 325 百万円、合併交付金 86 百万円との想定により試算しております。
特別損失	平成 20 年 3 月 31 日付「資産除去債務に関する会計基準」の適用に伴い、第 18 期において、ロックシティ大垣にかかる資産除去債務の影響額として 63 百万円を見込んでおります。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。 ・ 第 17 期の分配金は、当期末処分利益から負ののれん発生益 7,194 百万円を控除した金額 5,676 百万円に、当該負ののれん発生益から分配金に充当する 315 百万円を加算した、総額 5,991 百万円を前提としております。 ・ 第 18 期の分配金は、当期末処分利益 5,409 百万円に、「負ののれん発生益から第 17 期分配金に充当した 315 百万円を控除した金額」から取り崩す 162 百万円を加算した、総額 5,571 百万円を前提としております。
1 口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	法令、会計基準及び税制に重大な変更がなされないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(注1) 第17期の新規取得物件

物件名	所在地	種類	取得価格 (百万円)	取得完了日
Gビル新宿01	東京都新宿区	都市型商業店舗ビル	6,600	平成22年3月23日
ライフ太平寺店(底地)	大阪府東大阪市	郊外型商業店舗ビル にかかる底地	1,282	平成22年3月25日
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市	郊外型商業店舗ビル にかかる底地	1,683	平成22年3月25日
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市	郊外型商業店舗ビル にかかる底地	1,910	平成22年3月25日
Gビル神宮前03	東京都渋谷区	都市型商業店舗ビル	5,520	平成22年3月29日
Gビル南池袋01	東京都豊島区	都市型商業店舗ビル	5,800	平成22年3月30日
Gビル心齋橋01	大阪府大阪市	都市型商業店舗ビル	1,582	平成22年4月2日
合計			24,377	

なお、上記以外に平成22年3月1日付でイオン札幌発寒ショッピングセンターの隣地(取得価格384百万円)を取得しております。

(注2) 第17期の売却物件

物件名称	売却価格(百万円)	売却完了日
さいたま浦和8953ビル	26,100	平成22年3月17日

(注3) 第18期の売却予定物件

用途	物件名称	鑑定評価額(百万円) (2009年12月1日時点)
オフィス	新三ビル	1,720
	35山京ビル	3,350
	渋谷ウエストビル	1,890
	千葉ウエストビル	1,610
	成田TTビル	1,490
	宇都宮センタービル	1,310
	サザン水戸ビル	1,580
	堀川通四条ビル	1,590
	KYUHO江坂ビル	1,380
	内神田ビル	2,430
小計		18,350
住居	ミルーム代官山	3,530
	ミルーム白金台	1,460
	ミルーム乃木坂	1,500
	ミルーム南青山	1,580
	ミルーム広尾II	1,560
	フォレスト・ヒル仙台青葉	1,570
住居+商業	西野ビル	927
	リーフコンフォート新小岩	1,800
小計		13,927
合計		32,277

(注4) 平成22年2月26日終値

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成21年8月31日)	当 期 (平成22年2月28日)	増減	
			金額	前期比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	13,352,971	11,659,456	△ 1,693,514	
信託現金及び信託預金	9,569,463	5,609,655	△ 3,959,808	
営業未収入金	839,798	880,229	40,431	
未収消費税等	14,758	—	△ 14,758	
その他	696,370	1,007,028	310,658	
流動資産合計	24,473,361	19,156,370	△ 5,316,991	△ 21.7
固定資産				
有形固定資産				
建物	805,797	807,986	2,188	
減価償却累計額	△ 25,316	△ 37,866	△ 12,550	
建物（純額）	780,481	770,119	△ 10,362	
構築物	32,435	32,435	—	
減価償却累計額	△ 1,034	△ 1,643	△ 608	
構築物（純額）	31,400	30,792	△ 608	
工具、器具及び備品	5,879	5,879	—	
減価償却累計額	△ 645	△ 921	△ 275	
工具、器具及び備品（純額）	5,233	4,957	△ 275	
土地	11,485,520	11,490,626	5,105	
信託建物	239,725,795	240,037,002	311,206	
減価償却累計額	△ 32,558,934	△ 36,904,155	△ 4,345,221	
信託建物（純額）	207,166,860	203,132,846	△ 4,034,014	
信託構築物	11,946,643	11,973,435	26,791	
減価償却累計額	△ 2,253,523	△ 2,518,125	△ 264,601	
信託構築物（純額）	9,693,119	9,455,309	△ 237,809	
信託機械及び装置	1,397,607	1,408,483	10,876	
減価償却累計額	△ 306,853	△ 355,931	△ 49,077	
信託機械及び装置（純額）	1,090,753	1,052,551	△ 38,201	
信託工具、器具及び備品	3,248,395	3,332,059	83,664	
減価償却累計額	△ 1,044,615	△ 1,204,409	△ 159,794	
信託工具、器具及び備品（純額）	2,203,779	2,127,650	△ 76,129	
信託土地	317,639,172	317,639,172	—	
有形固定資産合計	550,096,322	545,704,025	△ 4,392,297	△ 0.8
無形固定資産				
借地権	19,803	19,803	—	
信託借地権	8,936,404	8,922,128	△ 14,275	
信託その他無形固定資産	152,501	144,255	△ 8,246	
無形固定資産合計	9,108,710	9,086,187	△ 22,522	△ 0.2

※1

(単位：千円)

	前期	当期	増減	
	(平成21年8月31日)	(平成22年2月28日)	金額	前期比(%)
投資その他の資産				
信託差入敷金及び保証金	3,328,268	3,320,768	△ 7,500	
長期前払費用	792,572	866,979	74,406	
その他	552,303	567,114	14,810	
投資その他の資産合計	4,673,144	4,754,861	81,716	1.7
固定資産合計	563,878,177	559,545,075	△ 4,333,102	△ 0.8
繰延資産				
投資法人債発行費	149,150	127,722	△ 21,428	
繰延資産合計	149,150	127,722	△ 21,428	△ 14.4
資産合計	588,500,690	578,829,167	△ 9,671,522	△ 1.6

(単位：千円)

	前 期 (平成21年8月31日)	当 期 (平成22年2月28日)	増減	
			金額	前期比(%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	535,553	581,101	45,548	
短期借入金 ※2	96,075,000	97,775,000	1,700,000	
1年内返済予定の長期借入金	1,484,000	5,600,000	4,116,000	
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	—	△ 20,000,000	
未払金	19,654	11,224	△ 8,430	
未払費用	1,539,814	1,562,507	22,693	
未払法人税等	16,718	17,351	633	
未払消費税等	—	337,853	337,853	
前受金	1,676,342	1,672,697	△ 3,645	
預り金	749,154	761,117	11,963	
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金 ※1	4,338,394	4,530,309	191,915	
その他	13,946	97,192	83,245	
流動負債合計	126,448,578	112,946,355	△ 13,502,223	△ 10.7
固定負債				
投資法人債	80,000,000	80,000,000	—	
長期借入金	56,866,000	65,066,000	8,200,000	
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	68,283,604	64,464,344	△ 3,819,259	
その他	725	2,562	1,837	
固定負債合計	205,406,669	209,789,247	4,382,577	2.1
負債合計	331,855,248	322,735,602	△ 9,119,645	△ 2.7
純資産の部 ※3				
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(△)	5,881,035	5,329,158	△ 551,876	
剰余金合計	5,881,035	5,329,158	△ 551,876	△ 9.4
投資主資本合計	256,645,442	256,093,565	△ 551,876	△ 0.2
純資産合計	256,645,442	256,093,565	△ 551,876	△ 0.2
負債純資産合計	588,500,690	578,829,167	△ 9,671,522	△ 1.6

（2）損益計算書

（単位：千円）

		前期	当期	増減	
		（自平成21年3月1日 至平成21年8月31日）	（自平成21年9月1日 至平成22年2月28日）	金額	前期比（%）
営業収益					
貸貸事業収入	※1	20,503,278	20,035,089	△ 468,188	
営業収益合計		20,503,278	20,035,089	△ 468,188	△ 2.3
営業費用					
貸貸事業費用	※1	10,593,409	10,414,750	△ 178,659	
資産運用報酬		1,779,036	1,736,682	△ 42,353	
資産保管手数料		87,853	86,883	△ 969	
一般事務委託手数料		144,300	145,577	1,277	
役員報酬		5,940	5,940	—	
その他営業費用		119,017	115,509	△ 3,507	
営業費用合計		12,729,557	12,505,343	△ 224,213	△ 1.8
営業利益		7,773,721	7,529,745	△ 243,975	△ 3.1
営業外収益					
受取利息		2,741	4,313	1,572	
その他		9,707	3,226	△ 6,480	
営業外収益合計		12,448	7,540	△ 4,908	△ 39.4
営業外費用					
支払利息		864,529	1,094,411	229,882	
投資法人債利息		795,929	771,302	△ 24,627	
投資法人債発行費償却		21,428	21,428	—	
融資関連費用		197,554	289,820	92,265	
その他		9,072	13,920	4,848	
営業外費用合計		1,888,514	2,190,883	302,368	16.0
経常利益		5,897,655	5,346,402	△ 551,252	△ 9.3
税引前当期純利益		5,897,655	5,346,402	△ 551,252	△ 9.3
法人税、住民税及び事業税		16,718	17,351	633	
法人税等調整額		117	△ 86	△ 204	
法人税等合計		16,836	17,265	428	2.5
当期純利益		5,880,818	5,329,137	△ 551,681	△ 9.4
前期繰越利益		217	21	△ 195	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,881,035	5,329,158	△ 551,876	

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前 期 (自平成21年3月1日 至平成21年8月31日)	当 期 (自平成21年9月1日 至平成22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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	5,820,550	5,881,035
当期変動額		
剰余金の配当	△ 5,820,333	△ 5,881,014
当期純利益	5,880,818	5,329,137
当期変動額合計	60,484	△ 551,876
当期末残高	5,881,035	5,329,158
剰余金合計		
前期末残高	5,820,550	5,881,035
当期変動額		
剰余金の配当	△ 5,820,333	△ 5,881,014
当期純利益	5,880,818	5,329,137
当期変動額合計	60,484	△ 551,876
当期末残高	5,881,035	5,329,158
投資主資本合計		
前期末残高	256,584,957	256,645,442
当期変動額		
剰余金の配当	△ 5,820,333	△ 5,881,014
当期純利益	5,880,818	5,329,137
当期変動額合計	60,484	△ 551,876
当期末残高	256,645,442	256,093,565
純資産合計		
前期末残高	256,584,957	256,645,442
当期変動額		
剰余金の配当	△ 5,820,333	△ 5,881,014
当期純利益	5,880,818	5,329,137
当期変動額合計	60,484	△ 551,876
当期末残高	256,645,442	256,093,565

（4） 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)
I 当期末処分利益	5,881,035,876	5,329,158,900
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	5,881,014,432 (15,216)	5,329,089,576 (13,788)
III 次期繰越利益	21,444	69,324
分配金の額の算出方法	<p>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 5,881,014,432 円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>本投資法人の規約第 26 条第 1 項第 2 号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、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 5,329,089,576 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 26 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5） キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期	当期	増減
	（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）	（自 平成21年9月1日 至 平成22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	5,897,655	5,346,402	△ 551,252
減価償却費	4,852,523	4,861,412	8,888
投資法人債発行費償却	21,428	21,428	—
固定資産除却損	108,330	46,902	△ 61,427
受取利息	△ 2,741	△ 4,313	△ 1,572
支払利息	1,660,459	1,865,714	205,255
営業未収入金の増減額(△は増加)	79,990	△ 42,612	△ 122,602
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 14,758	14,758	29,516
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 576,052	△ 74,406	501,646
営業未払金の増減額(△は減少)	36,935	16,068	△ 20,866
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 876,087	337,853	1,213,941
未払金の増減額(△は減少)	△ 4,935	△ 9,146	△ 4,210
未払費用の増減額(△は減少)	35,866	△ 20,536	△ 56,403
前受金の増減額(△は減少)	△ 4,311	△ 3,645	666
預り金の増減額(△は減少)	△ 19,229	11,963	31,192
その他	△ 255,681	△ 225,488	30,192
小計	10,939,390	12,142,355	1,202,964
利息の受取額	2,741	4,313	1,572
利息の支払額	△ 1,613,773	△ 1,822,484	△ 208,711
法人税等の支払額	△ 16,363	△ 16,718	△ 355
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,311,995	10,307,466	995,470
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	△ 6,481,808	△ 7,293	6,474,514
信託有形固定資産の取得による支出	△ 4,113,747	△ 476,746	3,637,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,439,862	△ 3,691,317	△ 2,251,455
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	406,286	87,678	△ 318,608
無形固定資産の取得による支出	△ 19,803	△ 400	19,403
信託無形固定資産の取得による支出	△ 12,171	△ 1,500	10,671
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,830	7,500	△ 330
その他の支出	—	△ 14,810	△ 14,810
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	△ 11,624,915	△ 4,096,890	7,528,025
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	2,000,000	20,000,000	18,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 25,200,000	△ 18,300,000	6,900,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 20,000,000	△ 20,000,000
長期借入れによる収入	40,000,000	13,000,000	△ 27,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 5,050,000	△ 684,000	4,366,000
分配金の支払額	△ 5,818,004	△ 5,879,898	△ 61,894
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,931,995	△ 11,863,898	△ 17,795,894
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,619,075	△ 5,653,322	△ 9,272,398
現金及び現金同等物の期首残高	19,303,359	22,922,434	3,619,075
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	22,922,434	17,269,111	△ 5,653,322

（6）注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 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。 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 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。	① 有形固定資産 同左 ② 信託その他無形固定資産 同左 ③ 長期前払費用 同左
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等相当額については、費用に計上せず当該不動産等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等相当額は15,831千円であります。	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等相当額については、費用に計上せず当該不動産等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等相当額はありませぬ。

期 別 項 目	前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 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. 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	<p>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。</p>	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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>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>

期 別 項 目	前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	② 消費税等の処理方法 同左

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成21年8月31日)	当 期 (平成22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。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">91,881,599</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">4,965,945</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">404,689</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">627,622</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">143,522,992</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">241,402,849</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">55,257,842</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,257,842</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	91,881,599	信託構築物	4,965,945	信託機械及び装置	404,689	信託工具、器具及び備品	627,622	信託土地	143,522,992	合 計	241,402,849	信託預り敷金及び保証金	55,257,842	合 計	55,257,842	<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。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">90,160,237</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">4,864,173</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">387,656</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">598,138</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">143,522,992</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">239,533,199</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">51,820,769</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">51,820,769</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	90,160,237	信託構築物	4,864,173	信託機械及び装置	387,656	信託工具、器具及び備品	598,138	信託土地	143,522,992	合 計	239,533,199	信託預り敷金及び保証金	51,820,769	合 計	51,820,769
信託建物	91,881,599																																
信託構築物	4,965,945																																
信託機械及び装置	404,689																																
信託工具、器具及び備品	627,622																																
信託土地	143,522,992																																
合 計	241,402,849																																
信託預り敷金及び保証金	55,257,842																																
合 計	55,257,842																																
信託建物	90,160,237																																
信託構築物	4,864,173																																
信託機械及び装置	387,656																																
信託工具、器具及び備品	598,138																																
信託土地	143,522,992																																
合 計	239,533,199																																
信託預り敷金及び保証金	51,820,769																																
合 計	51,820,769																																
<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。これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td style="text-align: right;">142,500,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">96,075,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,425,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td style="text-align: right;">40,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,000,000</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	96,075,000	差引額	46,425,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	—	差引額	40,000,000	<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。これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td style="text-align: right;">106,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">97,775,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,225,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td style="text-align: right;">40,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	106,000,000	借入実行残高	97,775,000	差引額	8,225,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	—	差引額	40,000,000								
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	96,075,000																																
差引額	46,425,000																																
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																
借入実行残高	—																																
差引額	40,000,000																																
クレジット・ファシリティ契約の総額	106,000,000																																
借入実行残高	97,775,000																																
差引額	8,225,000																																
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																
借入実行残高	—																																
差引額	40,000,000																																
<p>※3. 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>※3. 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 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (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	賃料及び駐車場使用料収入
受取水道光熱費	受取水道光熱費
その他賃料収入	その他賃料収入
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
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	プロパティ・マネジメント報酬
建物管理委託費	建物管理委託費
水道光熱費	水道光熱費
公租公課	公租公課
修繕費	修繕費
保険料	保険料
信託報酬	信託報酬
支払賃料	支払賃料
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
減価償却費	減価償却費
固定資産除却損	固定資産除却損
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 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	発行する投資口の総数
発行済投資口数	発行済投資口数

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 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 21 年 8 月 31 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 22 年 2 月 28 日)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物

〔リース取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)																																																				
<p>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)</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>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)</p> <p>(1)リース資産の内容 主としてパソコン及び複写機（信託工具、器具及び備品）であります。</p> <p>(2)減価償却の方法 同左</p>																																																				
<p>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)</p> <p>(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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、 器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">39,369</td> <td style="text-align: right;">26,371</td> <td style="text-align: right;">12,998</td> </tr> <tr> <td>信託機械 及び装置</td> <td style="text-align: right;">38,742</td> <td style="text-align: right;">26,415</td> <td style="text-align: right;">12,327</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">78,111</td> <td style="text-align: right;">52,786</td> <td style="text-align: right;">25,325</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">14,794 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">10,531 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,325 千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">8,066 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">8,066 千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p>		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	39,369	26,371	12,998	信託機械 及び装置	38,742	26,415	12,327	合計	78,111	52,786	25,325	1年以内	14,794 千円	1年超	10,531 千円	合計	25,325 千円	支払リース料	8,066 千円	減価償却費相当額	8,066 千円	<p>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)</p> <p>(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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、 器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">39,369</td> <td style="text-align: right;">30,246</td> <td style="text-align: right;">9,123</td> </tr> <tr> <td>信託機械 及び装置</td> <td style="text-align: right;">38,742</td> <td style="text-align: right;">29,937</td> <td style="text-align: right;">8,805</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">78,111</td> <td style="text-align: right;">60,183</td> <td style="text-align: right;">17,928</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">14,794 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,133 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,928 千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">7,397 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">7,397 千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p>		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	39,369	30,246	9,123	信託機械 及び装置	38,742	29,937	8,805	合計	78,111	60,183	17,928	1年以内	14,794 千円	1年超	3,133 千円	合計	17,928 千円	支払リース料	7,397 千円	減価償却費相当額	7,397 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	39,369	26,371	12,998																																																		
信託機械 及び装置	38,742	26,415	12,327																																																		
合計	78,111	52,786	25,325																																																		
1年以内	14,794 千円																																																				
1年超	10,531 千円																																																				
合計	25,325 千円																																																				
支払リース料	8,066 千円																																																				
減価償却費相当額	8,066 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	39,369	30,246	9,123																																																		
信託機械 及び装置	38,742	29,937	8,805																																																		
合計	78,111	60,183	17,928																																																		
1年以内	14,794 千円																																																				
1年超	3,133 千円																																																				
合計	17,928 千円																																																				
支払リース料	7,397 千円																																																				
減価償却費相当額	7,397 千円																																																				

前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)
3. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料	3. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料
1年以内 27,569,286 千円	1年以内 27,719,024 千円
1年超 171,719,750 千円	1年超 159,902,618 千円
合計 199,289,037 千円	合計 187,621,642 千円

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。
2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。	2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
3. 兄弟会社等 該当事項はありません。	3. 兄弟会社等 該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	4. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 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	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
(流動)	(流動)
未払事業税損金不算入額 1,476	未払事業税損金不算入額 1,562
(固定)	(固定)
借地権償却等 58,931	借地権償却等 68,571
評価性引当金 △ 58,931	評価性引当金 △ 68,571
合計 —	合計 —
繰延税金資産合計 1,476	繰延税金資産合計 1,562
繰延税金資産の純額 1,476	繰延税金資産の純額 1,562

前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(単位：%)	(単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
42.05	42.05
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△ 41.93	△ 41.92
評価性引当金の増減	評価性引当金の増減
0.17	0.18
その他	その他
0.00	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
<u>0.29</u>	<u>0.32</u>

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)
1口当たり純資産額	1口当たり純資産額
664,020 円	662,593 円
1口当たり当期純利益	1口当たり当期純利益
15,215 円	13,788 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、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)
当期純利益(千円)	5,880,818	5,329,137
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,880,818	5,329,137
期中平均投資口数(口)	386,502	386,502

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)
該当事項はありません。	<p>1. ラサール ジャパン投資法人との合併 本投資法人とラサール ジャパン投資法人(以下、「LJR」といいます。)は、平成22年3月1日(以下、「合併効力発生日」といいます。)に合併いたしました。</p> <p>(1) 合併の目的 新たな成長機会を探るべく本投資法人とLJRは、それぞれのポートフォリオのクライテリア、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、投資口流動性の向上等を実現することで、両投資法人の投資主価値の向上に資することができるという共通の認識を得るに至り、平成21年10月29日付で合併基本合意書を締結し、その後協議を行った上で、平成21年12月15日付で合併契約(以下、「本合併契約」といいます。)を締結いたしました。</p> <p>(2) 合併の方法 本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、LJRは解散いたしました。</p> <p>(3) 合併比率 LJRの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.18口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しております。なお、本投資法人は平成22年2月28日を分割の基準日とし平成22年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。</p> <p>(4) 合併交付金 合併効力発生日の前日に終了するLJRの営業期間に係るLJRの投資主に対する金銭の分配の代り金として、合併効力発生日の前日におけるLJRの純資産から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額を、合併効力発生日の前日の最終のLJRの投資主名簿に記載又は記録された投資主(投資口の買取りを請求した投資主は除く)に対し、合併交付金として支払います。</p> <p>(5) 出資総額等 本合併に際して増加すべき本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。 出資総額 : 0円 出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額</p>

前 期 (自 平成21年3月 1日 至 平成21年8月31日)	当 期 (自 平成21年9月 1日 至 平成22年2月28日)												
	<p>(6) 吸収合併消滅法人LJRの直前期（平成21年10月期）の概要</p> <table border="0"> <tr> <td>事業内容</td> <td>投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>3,757 百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td>817 百万円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>128,464 百万円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>74,422 百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産合計</td> <td>54,042 百万円</td> </tr> </table>	事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと	営業収益	3,757 百万円	当期純利益	817 百万円	資産合計	128,464 百万円	負債合計	74,422 百万円	純資産合計	54,042 百万円
事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと												
営業収益	3,757 百万円												
当期純利益	817 百万円												
資産合計	128,464 百万円												
負債合計	74,422 百万円												
純資産合計	54,042 百万円												
	<p>2. 投資口の分割</p> <p>本投資法人は、平成22年2月28日を分割の基準日とし平成22年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割(以下、「本投資口分割」といいます。)を行いました。</p> <p>(1) 分割の目的</p> <p>本合併契約は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行い、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しLJR0.295となります。しかしながら、かかる合併比率では、LJR投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.295口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるLJRの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もLJRの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、LJRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。</p> <p>(2) 分割の方法</p> <p>本投資口分割の効力発生日の前日である平成22年2月28日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって分割いたしました。</p> <p>(3) 分割により増加する投資口数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 分割前の本投資法人発行済口数 : 386,502 口 ・ 今回の分割により増加する口数 : 1,159,506 口 ・ 分割後の本投資法人発行済口数 : 1,546,008 口 <p>なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。</p> <p>前期（自 平成21年3月 1日 至 平成21年8月31日）</p> <table border="0"> <tr> <td>1口当たり純資産額</td> <td>166,005円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純利益</td> <td>3,803円</td> </tr> </table> <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、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	1口当たり純資産額	166,005円	1口当たり当期純利益	3,803円								
1口当たり純資産額	166,005円												
1口当たり当期純利益	3,803円												

前 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)
	当期（自 平成21年9月 1日 至 平成22年2月28日） 1口当たり純資産額 165,648円 1口当たり当期純利益 3,447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。 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、潜在投資口がないため記載しておりません。
	<p>3. 資産の譲渡 本投資法人は、以下の資産を譲渡いたしました。 【さいたま浦和 8953 ビル】 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権 譲渡価格 : 26,100 百万円 契約日 : 平成 22 年 3 月 11 日 譲渡日 : 平成 22 年 3 月 17 日 譲渡先 : 株式会社パルコ 損益に及ぼす影響 : 第 17 期（自平成 22 年 3 月 1 日至平成 22 年 8 月 31 日）において、不動産等売却損約 256 百万円を計上する予定です。</p> <p>4. 資産の取得 本投資法人は、以下の資産（7物件/取得価格合計 24,377百万円）を取得いたしました。 【G ビル新宿 01】 取得資産 : 不動産を信託する信託受益権 所在地 : 東京都新宿区 取得価格 : 6,600 百万円 取得日 : 平成 22 年 3 月 23 日 取得先 : 合同会社大江戸リアルティ</p> <p>【ライフ太平寺店（底地）】 取得資産 : 不動産 所在地 : 大阪府東大阪市 取得価格 : 1,282 百万円 取得日 : 平成 22 年 3 月 25 日 取得先 : 日本商業開発株式会社</p> <p>【ライフ下寺店（底地）】 取得資産 : 不動産 所在地 : 大阪府大阪市 取得価格 : 1,683 百万円 取得日 : 平成 22 年 3 月 25 日 取得先 : 新日本商業開発株式会社</p> <p>【ライフ岸部店（底地）】 取得資産 : 不動産 所在地 : 大阪府吹田市 取得価格 : 1,910 百万円 取得日 : 平成 22 年 3 月 25 日 取得先 : 日本商業開発株式会社</p>

<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">（自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日）</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">（自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日）</p>
	<p>【G ビル神宮前 03】 取得資産 : 不動産 所在地 : 東京都渋谷区 取得価格 : 5,520 百万円 取得日 : 平成 22 年 3 月 29 日 取得先 : 三菱商事株式会社</p> <p>【G ビル南池袋 01】 取得資産 : 不動産を信託する信託受益権 所在地 : 東京都豊島区 取得価格 : 5,800 百万円 取得日 : 平成 22 年 3 月 30 日 取得先 : 有限会社南池袋アセットホールディング及び合同会社エムアイインベストメント</p> <p>【G ビル心齋橋 01】 取得資産 : 不動産を信託する信託受益権 所在地 : 大阪府大阪市 取得価格 : 1,582 百万円 取得日 : 平成 22 年 4 月 2 日 取得先 : 心齋橋 TWINS 特定目的会社</p>

（7）発行済投資口数の増減

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。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 平成21年8月31日現在		当期 平成22年2月28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	12,322	2.1	12,316	2.1
不動産 信託受益権	東京及び東京周辺都市部	266,487	45.3	264,721	45.7
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	186,516	31.7	184,802	31.9
	その他の政令指定都市 及びその周辺部	93,877	15.9	92,948	16.1
	小計	546,881	92.9	542,473	93.7
小計		599,203	95.0	554,789	95.8
預金・その他の資産		29,296	5.0	24,039	4.2
資産総額計		588,500	100.0	578,829	100.0
負債総額(注2)(注3)		331,855	56.4	322,735	55.8
純資産総額(注2)		256,645	43.6	256,093	44.2

注1. 保有総額は、期末日時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。

注2. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

注3. 負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。

(2) 保有資産の概要

平成22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)	50,247	107,597.69	107,597.69	100.0	6.8	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	31,350	85,005.26	84,348.27	99.2	10.2	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)	30,157	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)	28,761	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)	26,342	64,236.71	64,236.71	100.0	—	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,738	4,945.71	4,836.63	97.8	2.9	商業施設

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
イオンモール 伊丹テラス (信託受益権)	20,395	157,904.26	157,904.26	100.0	2.9	商業施設
アリオ鳳 (信託受益権)	18,921	95,135.36	95,135.36	100.0	2.7	商業施設
河原町オーパ (信託受益権)	18,774	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)	18,020	102,169.00	102,169.00	100.0	2.9	商業施設
合 計	265,711	906,675.30	905,909.23	99.9	41.8	

- 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。

平成22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	10,700	9,413
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 1番、2番他	不動産信託 受益権	65,313.47	13,240	14,681
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	13,200	13,287
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	25,920.19	5,130	6,212
イトーヨーカドー 鳴海店	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目 232	不動産信託 受益権	50,437.91	4,960	7,695
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	1,529.15	6,070	5,323
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	85,005.26	32,400	31,350
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	42,976.70	11,900	10,209
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	1,830	1,510
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	6,620	6,492

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)
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	12,200	11,964
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	1,290	1,259
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	3,810	2,751
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	10,000	8,168
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	13,200	12,645
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	8,520	7,922
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	4,945.71	23,200	22,738
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	1,270	882
イトーヨーカドー 綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁 目8番1号	不動産信託 受益権	16,549.50	4,840	4,936
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	10,300	11,758
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	12,500	11,813
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	1,290	983
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	17,100	16,258
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番 8号	不動産信託 受益権	19,070.88	6,950	5,486
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	5,730	5,927
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	9,530	10,993
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	3,091	2,619
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市昭和区広路町字石 坂2番1号	不動産信託 受益権	63,778.44	3,540	3,735
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	9,960	10,829
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	3,670	4,110
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	10,600	13,043
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	25,614.66	5,660	5,305

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)
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	40,000	50,247
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	5,960	6,140
ロックシティ大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島 233番1他	不動産信託 受益権	57,500.35	4,180	4,369
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町 385	不動産信託 受益権	18,848.20	15,500	18,774
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	7,850	9,111
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	25,200	28,761
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	17,700	20,395
イトーヨーカドー 四街道店	千葉県四街道市中央 5番地	不動産信託 受益権	59,207.19	10,000	13,718
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク (注5)	栃木県小山市大字喜沢 1457	不動産信託 受益権	58,640.64	6,870	9,787
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	21,900	30,157
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	2,450	2,391
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	26,000	26,342
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	16,500	18,020
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	15,100	18,921
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	3,640	3,430
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	1,780	2,333
G DINING 札幌 (注5)	北海道札幌市中央区南三条西三丁目 2番地2、1番地9、2番地1、2番地3、3番地3	不動産信託 受益権	4,113.18	2,280	3,077
Gビル南青山 01	東京都港区南青山五丁目 4番48号	不動産	922.30	5,430	6,494
合 計			2,530,352.95	512,641	554,789

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おります。

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、財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価額又は調査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。

注5.おやまゆうえんハーヴェストウオーク及びG DINING 札幌は、パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能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毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (自平成21年3月1日至平成21年8月31日)				当期 (自平成21年9月1日至平成22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	450	2.2	2	100.0	437	2.2
エスパ川崎	5	100.0	492	2.4	5	100.0	493	2.5
大阪心斎橋 8953 ビル	1	100.0	407	2.0	1	100.0	407	2.0
博多リバレイン/ イニミニマニモ	73	87.8	866	4.2	66	84.9	425	2.1
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	3	90.4	153	0.8	3	90.4	157	0.8
ならファミリー	122	98.4	2,035	9.9	125	99.2	2,046	10.2
あびこショッピング プラザ	54	99.9	687	3.4	59	100.0	710	3.6
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	2	100.0	20	0.1	2	100.0	40	0.2
原宿フェイス 8953 ビル	4	100.0	104	0.5	4	100.0	105	0.5
イオンモール東浦	1	100.0	479	2.3	1	100.0	478	2.4
イオン香椎浜 ショッピングセンター	1	100.0	477	2.3	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	1.9	1	100.0	376	1.9
ジャイル	16	96.8	679	3.3	17	97.8	585	2.9
エスキス表参道 アネックス	2	100.0	34	0.2	2	100.0	34	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	389	1.9	2	100.0	389	1.9
板橋サティ	1	100.0	657	3.2	1	100.0	661	3.3
北青山 8953 ビル	2	100.0	34	0.2	3	100.0	41	0.2
イオンモール大和	1	100.0	534	2.6	1	100.0	534	2.7
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	1.5	1	100.0	315	1.6
ジャスコシティ高槻	1	100.0	413	2.0	1	100.0	413	2.1
自由が丘 8953 ビル	11	100.0	90	0.4	11	100.0	91	0.5
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	0.8	2	100.0	152	0.8
ジャスコ那覇店	1	100.0	395	1.9	1	100.0	398	2.0

不動産等の名称	前期 (自平成21年3月1日至平成21年8月31日)				当期 (自平成21年9月1日至平成22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)
	チアーズ銀座	9	100.0	109	0.5	9	100.0	109
ジャスコシティ西大津	1	100.0	375	1.8	1	100.0	380	1.9
京都ファミリー	60	97.5	636	3.1	47	86.5	603	3.0
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,357	6.6	4	100.0	1,355	6.8
大宮サティ	1	100.0	202	1.0	1	100.0	206	1.0
ロックシティ大垣	1	100.0	330	1.6	1	100.0	331	1.7
河原町オーパ	1	100.0	363	1.8	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	891	4.4	1	100.0	890	4.4
イオンモール 伊丹テラス	1	100.0	579	2.8	1	100.0	583	2.9
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 (注3)	1	100.0	557	2.7	68	97.4	581	2.9
イオン八千代緑が丘 ショッピングセンター	1	100.0	684	3.3	1	100.0	684	3.4
神宮前68953ビル	4	100.0	62	0.3	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	577	2.8	1	100.0	577	2.9
アリオ鳳	1	100.0	541	2.6	1	100.0	544	2.7
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.4	2	100.0	82	0.4
Gビル神宮前02	2	69.9	19	0.1	2	69.9	27	0.1
G DINING 札幌 (注3)	1	100.0	35	0.2	12	50.1	45	0.2
Gビル南青山01	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
合計	410	99.7	20,503	100.0	478	99.5	20,035	100.0

注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等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. 当期より、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転貸面積を用いて計算しております。なお、前述に基づく前期における「テナント総数」及び「稼働率」は、おやまゆうえんハーヴェストウォークは64件及び98.2%、G DINING 札幌は11件及び29.8%となります。

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。