



平成22年2月期

第16期

資産運用報告

平成21年9月1日～平成22年2月28日

本誌は、平成22年2月末時点で日本リテールファンド投資法人の投資主であった皆さま、またご参考資料として旧ラサール ジャパン投資法人の投資主であった皆さまへ送付しております。

8953

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

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

証券コード 8953

▶ 私たち日本リテールファンド投資法人(JRF)は

商業施設に特化した REITです。



なぜ商業施設なのか

安定的なリターンをお届けする選択です。

商業施設は一般的に契約期間が長く(郊外型の大型物件は約20年)、長期に安定的な賃料収入が見込めます。また、賃料相場が他のセクター(オフィスビルや住居)に比べて急激に変動することが少なく、テナントが撤退しない限り一定の賃料を得られます。「ローリスク」の安定配当を基本コンセプトとするJRFでは、分配金の原資となる安定した賃料収入の維持という点から、商業施設への特化を選択しています。



どんな商業施設なのか

底堅い売上を持つ「地域一番店」の郊外型と
将来性が期待できる都市型をバランスよく
保有しています。

JRFでは、生活に密着した競争力の高い「地域一番店」の郊外型商業施設を多く保有しており、安定した賃料収入を確保しています。またその一方で、東京をはじめ主要都市に立地する、ブランド力・人気の高い都市型商業施設も保有しています。郊外型が不況期でも底堅い収益を生み出すのに対して、都市型は収益の伸びが期待できる将来性が魅力。2つの異なるタイプの物件をバランスよく保有し、中長期的な視点での運用を行っています。

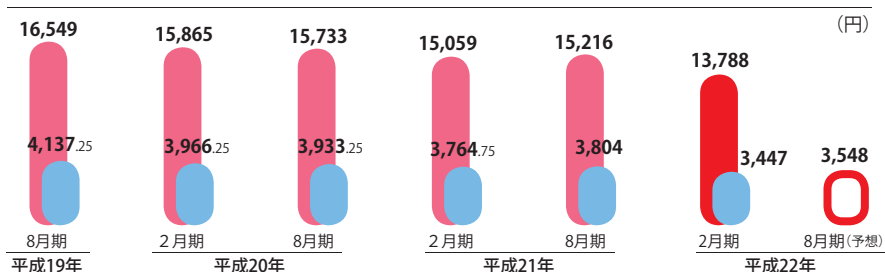


インベストメントハイライト

	平成21年2月期	平成21年8月期	平成22年2月期
営業収益	204	205	200億円
当期純利益	58	58	53億円
1口当たり純資産	66	66	66万円
1口当たり分配金	15,059	15,216	13,788円

安定した分配金

JRFでは、長期固定の賃貸借契約とスポンサー企業の信用力を活かした低い資金調達コストを背景に、平成14年の上場以来、安定した分配金をお届けしています。

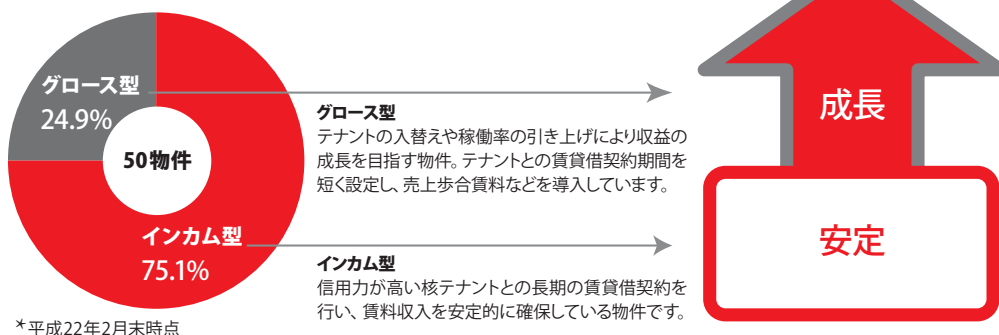


平成22年3月に1：4の投資口分割を行いました。

平成22年8月期より分割後の値となりますが、過去の分配実績も4分の1にしたものをご参考までに掲載しています(青のグラフ)。

安定と成長のバランス

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、安定と成長のバランスを考えたポートフォリオを構築しています。



*平成22年2月末時点

目次

執行役員あいさつ	2	資産運用会社について	17	金銭の分配に係る計算書	44
資産運用会社からのご報告	3	資産運用報告	18	会計監査人の監査報告書	45
特集：新たな成長に向かって	6	貸借対照表	34	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
ポートフォリオの状況	12	損益計算書	36	投資主インフォメーション	48
ポートフォリオ一覧	14	投資主資本等変動計算書	37	JRFの情報サービス	49
代表的なアセット	16	注記表	38		

執行役員ごあいさつ



日本リテールファンド投資法人
執行役員

近藤 順次

日本リテールファンド投資法人の投資主の皆さま、ならびに、旧ラサール ジャパン投資法人の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。

当期(平成22年2月期)は、リーマンショックに端を発する世界的金融不安から少しずつ安定を取り戻し、景気も回復基調が見られました。しかしながら、個人消費の低迷は続いており、市場環境は未だ厳しい状況にあるといえます。このような環境下において、本投資法人は安定性のある商業施設特化型REITの強みを発揮し、営業収益は20,035百万円とほぼ前期並みの水準を確保しました。また、当期純利益は、5,329百万円となりました。これは、前期に行った財務体質強化の一環として実施した借入金の長期化による金利コストが上昇したためです。この結果、1口当たりの分配金は前期より約1割減の13,788円となりましたが、前期は違約金等の一時的な益があったためであり、期初予想に比べると微増となっています。

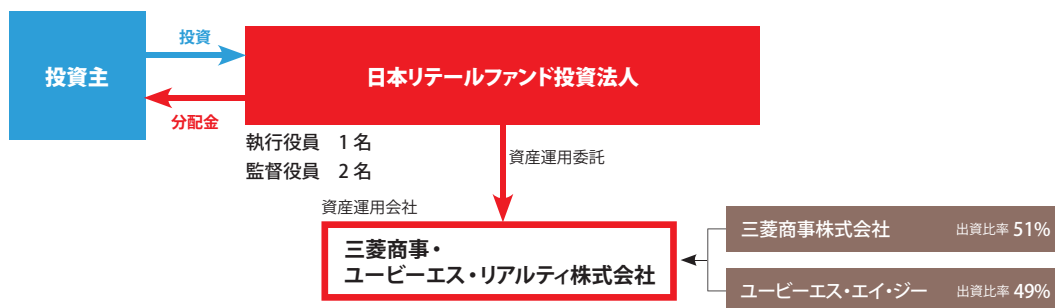
当期も、前期に引き続き「財務基盤の強化」に取り組んでまいりました。新規借入先から長期資金の調達を行うとともに、短期借入金から長期借入金へ

の転換を進め、借入先の多様化、返済期限の分散化・長期化ならびに財務の安定性を高めました。

さらに、「ポートフォリオの質の強化」にも継続して取り組み、既存物件での収益増加を図るための増築・増床等を計画通り進めました。

平成22年3月1日をもって本投資法人は、ラサール ジャパン投資法人と合併し、21物件(約880億円)の資産を加えました。合併によって得られるさまざまなメリットを活用しながら、新生JRFとして、今後とも皆さまのご期待に沿えるべく、運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社ともども、全力を尽くしてまいりたいと存じます。なお、合併に伴い、投資口1口を4口に分割いたしましたので、昨年10月にご案内した平成22年8月期の予想分配金13,358円については、合併効果を見込み、投資口分割考慮前14,194円、投資口分割後の1口当たり分配金は3,548円となりましたことを、ご案内します。

旧ラサール ジャパン投資法人を含めた本投資法人の投資主の皆さまには、変わらぬご支援・ご愛顧のほどを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

久我 卓也



投資主の皆さまにはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。資産運用会社を代表して、当期の日本リテールファンド投資法人の運用状況およびラサール ジャパン投資法人との合併と、この合併を活かした今後の運用の方向性についてご報告いたします。



**景気は回復基調にあるものの、個人消費低迷などの厳しい状況が続く中
安定した賃料収入を継続することができました。**

平成21年の経済は、前半は厳しい状態が続いていましたが、後半になって緩やかに回復の兆しが見られるようになり、ようやく最悪の時期を抜け出したといえるでしょう。しかしながら、個人消費については依然として低迷が続いており、市場環境は決して楽観視できる状況とはいえません。

このような環境下において、JRFは競争力の高い商業施設を数多く保有する強みを発揮し、安定した家賃収入を継続することができました。

3



**既存物件の増築・増床を計画通り進め、
ポートフォリオの質の向上に着実に取り組みました。**

JRFでは平成20年より、それまでの規模の拡大追求からポートフォリオの「質」の追求に運用の軸をシフトさせています。その施策のひとつが、既存物件をリニューアルや増床で活性化させる「アクティブ・プロジェクト」です。当期は、前期より開始した「あびこショッピングプラザ」を増築し、また「東戸塚オーロラシティ」の増床を3月に完了させるなど、予定通り順調に進めました。



投資法人債償還資金の手当てを予定通り実施、 新たな成長に向けての底固めができました。

当期に入って、J-REITを取り巻く金融環境は緩やかに改善へと向かい、資金調達面の厳しさが徐々に緩和されつつあります。そういった背景の中、平成22年2月に償還を迎えた投資法人債(200億円)については、前年9月に再設定したコミットメントライン融資枠*400億円を利用することなく、手元資金と短期の新規借入金の一部を充当することで、当初の予定通りスムーズに償還を終えました。

また、平成21年9月に新規取引先であるアフラック(アメリカン ファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス 日本支社)から10年という長期資金を調達したことで、借入先の多様化、返済期限の分散化を図りました。

この1年にわたる数々の施策により財務の安定性が強化され、足場をしっかりと固めることができました。今後は、投資法人債の新規発行も含め、長期で低コストの資金調達機会を探り、着実に実施していきたいと考えています。

*コミットメントライン融資枠：金融機関との間で、予め定めた借入限度額内であれば、いつでも機動的に借りることができる契約。



新たな成長の第一歩として、 ラサール ジャパン投資法人と3月1日付で合併いたしました。

未曾有の金融・不動産不況という逆風に際して、迅速かつ適切な対応で強固な財務基盤を整えたことから、自ずと次へのステップが見えてきました。さらなる成長に向けてポートフォリオの質の強化・規模拡大を模索するなかで、新たな外部成長の施策の一つとして、ラサール ジャパン投資法人(LJR)と3月1日付で合併いたしました。

今回の合併における最大のメリット、それは、投資口の交換により、いわばノンキャッシュで900億円近い総資産の増加を達成できたことです。特に約550億円の優良商業施設3物件をポートフォリオに加えることができたことは、安定収益基盤の強化、規模拡大によるリスク分散といった観点から、大きな意義があります。その一方で、約690億円の有利子負債を引き継ぐことになりましたが、LJRの融資先からは、有担保であった貸付条件をJRFと同様の無担保とする承諾を得たうえで承継しています。また、その返済に関わる課題については、すでに対応しております(8ページをご覧ください)。

なお、JRFは今後も商業施設に特化していくことを原則としており、合併で引き継いだオフィスや住居などの物件(ノンコア・アセット)については今後なるべく早期に売却していく方針です。こうした物件の売却が実現すれば、売却金額を借入金の返済に充当することで負債の圧縮を進めることができます。

合併を終え、財務面の課題にも速やかに対処しながら、将来性を蓄えた新生JRFの今後にご期待ください。



新生JRFとしての成長の道筋を定め、これからの**中期的な運用方針**については「**質**」をさらに**追求**するとともに、**より積極的な成長**を図ってまいります。

J-REIT市場は現在、すでに底を打ち、これから緩やかな回復に向かうという認識を持っています。こうした外部環境の変化と、合併による規模拡大という内部環境の変化を得たJRFは、次のステージを見据え、安定収益基盤の強化と新たな成長に向け、今後のシナリオを見直しました。

詳しくは10ページで述べますが、“ポートフォリオの質の向上を行うことで、安定した分配金、1口当たりの純資産価値（NAV）の増加を図る”というこれまでの基本方針は今後も継続いたします。基本方針をもとに、合併によって得られた「負ののれん」を活用しながら（7ページをご覧ください）、内部成長においては商業施設としての中長期的な競争力の維持、強化とポートフォリオの安定性強化に向けた施策、徹底的なコストダウン等を積極的に実施することで安定配当の基盤を確固たるものとします。また外部成長においては有利な物件取得機会を逃すことなく活かしてまいります。

財務戦略においては引き続き着実に、さらなる財務基盤の安定化と借入コストの削減に向け努力してまいります。なお、こうした施策の一環として、すでにこの3月、物件の入替えを実施しています（11ページをご覧ください）。



これからもその時々で**最適な運用**を実践し、**安定した分配金の維持**を基本に投資主価値向上に努めてまいります。

消費者の目が厳しくなった現在、商業施設はその運用により優劣がはっきり分かれ、淘汰が進むと考えられます。JRFは、商業施設運用のプロフェッショナルとして、内外の環境変化を鋭敏に把握しながら、豊富な経験と実績に培われた総合力を発揮して、その時々において最適な資産運用を選択してまいります。「勝ち残る」店舗を見極め、長期的な視点に立った投資物件の新規取得や入替えを慎重かつ大胆に進めるとともに、既存保有物件の競争力をさらに高め、安定した分配金の維持を最大のミッションとして投資主価値の拡大に努めていく所存です。

今後も皆さまのご期待にお応えできるよう、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。



投資主価値の向上を目指し、 ラサール ジャパン投資法人与 合併しました。

JRFは、平成22年3月1日をもってラサール ジャパン投資法人(LJR)と合併しました。本合併によりポートフォリオの総額(取得価格ベース)は約6,590億円*となりました。新たな資産を組み入れたことで、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、今後、合併効果を追求することで、さらなる投資主価値の向上を図っていきます。

6

期待する効果

規模拡大による資産運用効率化

合併によるメリットとして一番にあげられるのは、21物件(受入価額約880億円)の資産を受け入れたことで資産運用の選択肢が広がったことです。入替えなど今後の資産運用において、より積極的でフレキシブルな展開を行っていきます。また、多くのテナントを持つことで、テナント間の情報集約、運営費などの一括管理なども実現でき、さまざまな面で効率化が期待できます。

優良なコア・アセットの取得により、ポートフォリオを強化

合併により、LJRから受け入れた資産のうち約6割を占める商業施設3物件は、郊外型大型ショッピングセンター2つと、都心の人気エリアに建つ複合型商業ビル1つとい

* JRFの平成22年2月末取得価格とLJRの平成21年12月1日時点の鑑定価額(受入価額)の合算です。

う競争力の高い優良なアセットであり、LJRとの合併を決定したポイントでもあります。規模だけでなく、質の面でもポートフォリオの強化が図られたことで、収益の安定性の維持・向上、ひいては安定した分配金の実現につなげていきます。

「負ののれん」を活用し、将来のリスクに対応

「負ののれん」とは、企業や事業を取得した際に、支払額が取得した企業や事業の純資産額よりも低い場合に生じる差額をいいます。本合併においては、平成22年8月に負ののれんが71億円発生すると想定しています。負ののれんの会計処理は、平成20年12月26日改正「企業結合に関する会計基準」の早期適用により、特別利益に一括計上するものの、その全額を分配金とせず、翌期以降の分配金原資として留保する予定です。そして、物件売却損失等による一時的な利益の減少に対応して取り崩すことで、安定的な分配金を確保する手段として活用していきます。

イオンモールむさし村山ミュー

東京都心近郊の大型ショッピングセンターで、幹線道路への接続が良く、周辺地域からのアクセスが容易です。昨年から今年にかけて大規模なリニューアルを実施。ジャスコや大型家電量販店（ノジマ）をはじめとする生活密着の利便性と、GAP、ZARA、H&Mといったグローバルなカジュアルアパレルが揃う感度の高さを兼ね備えています。

物件受入価額	306億円
所在地	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3
地積	137,507.50m ²
延床面積	137,466.97m ²
建築時期	平成18年10月16日
主なテナント	ジャスコ、H&M、ノジマ
投資スタイル	インカム型

イオンモール神戸北

神戸市北部のニュータウン内に立地。3本の高速道路に囲まれ、広域からのアクセスに恵まれています。売場面積は兵庫県内最大級の規模で、ジャスコ、ミドリ電化などの大型店をはじめ、OZOC、ユニクロ、ビレッジヴァンガードなど幅広い客層に対応した150店を超す専門店で構成されています。

物件受入価額	156億円
所在地	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1
地積	173,565.50m ²
延床面積	128,031.55m ²
建築時期	平成18年11月15日
主なテナント	ジャスコ、ミドリ電化、ユニクロ
投資スタイル	インカム型

ラ・ポルト青山

表参道駅から徒歩約4分、ファッション関連の複合ビルやブランドショップなどが立ち並ぶ青山通りに面した店舗ビルで、フレンチレストラン、スイーツショップ、美容室など、話題性があり人気の高いテナントが入居しています。

物件受入価額	94億円
所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号
地積	1,272.58m ²
延床面積	6,572.29m ²
建築時期	平成16年11月12日
主なテナント	ブノア、ピエールエルメ
投資スタイル	グロース型

・・・▶ 課題への対応

一時的に高まった財務リスクにスピードを持って対応し、集中した借入金返済期限も現在は平準化しています

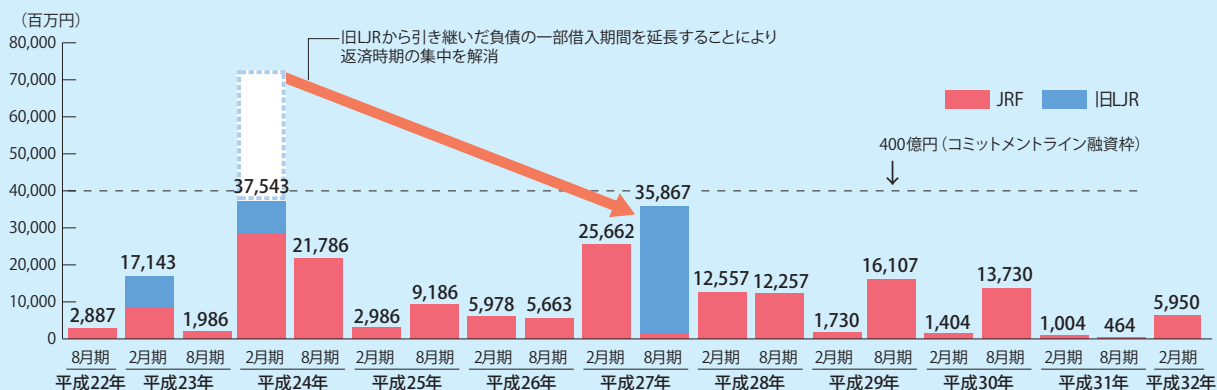
合併とともに有利子負債約690億円を引き継いだことで、借入コストの上昇、一部の借入金返済期限の集中、LTV(有利子負債比率)の上昇などの課題が発生し、一時的に財務リスクが高まりました。引き継いだ負債がJRFの有利子負債全体に占める割合は少ないものの、今後のさらなる財務体質の改善・強化を見据えて迅速な対応を行いました。

なかでも、JRFの投資法人債200億円が償還を迎える平成24年2月期に、引き継いだ負債の返済期限も集中し、あわせて700億円以上の返済となる問題がありました。LJRの借入金金融機関との交渉の結果、一部借入期間が延長され、平成24年2月期の返済額は、現在確保している400億円のコミットメントライン融資枠の範囲内に収まりました。さらに、適用金利についても低減される見込みとなりました。

ノンコア・アセットを早期に売却していきます

LTVの低減ならびに借入コストのさらなる削減などの課題については、LJRから引き継いだ21物件のうち、オフィスや住居などのノンコア・アセット18物件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きます。ノンコア・アセットの売却については平成22年内の実施を計画しておりますが、売り急ぐことなく時期は慎重に見極めて行く予定です。なお、この売却によって300億円以上の資金が得られる見込みであり、これを借入金の返済に充当することなどで、合併後57.9%となったLTV(預り保証金・敷金を含む)を、適正と考える55%未満に早期に低減させる予定です。

長期借入金返済スケジュール(長期借入金、投資法人債、預り保証金・敷金)



*平成22年3月末時点



合併について、 皆さまの疑問にお答えします

Q1

なぜ、今の時期に
合併を行ったのですか？

A

これまでJRFは、主に資本市場で公募増資をして資金を得ることで資産規模を増やしていくという方策により順調に成長をしてきました。しかし、リーマンショックの影響により投資口価格が低位に推移し、投資環境も回復していないタイミングで増資を行うと、投資主価値が希薄化し、投資主の皆さまにご迷惑がかかる可能性が大きくなります。そこで、公募増資によらず、投資口の交換によって成長する(＝資産規模を増やす)手段として合併を選択しました。

Q3

投資口が分割されると、1口当たりの
分配金が減ってしまうのではないですか？

A

合併に際しては旧LJRの投資主さまに合併比率に応じたJRFの投資口が交付されますが、分割せずにJRFの投資口が交付されると、交付投資口が1口未満となるLJRの投資主さまが数多くいらっしゃることに配慮して、投資口分割を行いました。1口が4口に分割されることで分配金は4分の1となりますが、従来からのJRF投資主さまにとっては投資口数が4倍となるので実質的には変わりません。一方、分割により1口当たりの投資口価格が下がったことで、より多くの投資家の皆さまに投資検討いただく機会が生まれるものと期待しています。

なお、合併効果により、以前にお伝えしていた平成22年8月期の分配金予想13,358円を3,548円(投資口分割考慮前14,194円)に修正しています。

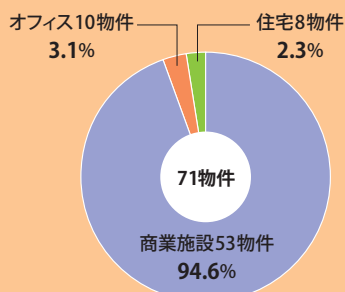
Q2

一時的にせよオフィスや住居などノンコア・
アセットを保持することで、
運用に影響はありませんか？

A

LJRから引き継いだノンコア・アセットは18物件ありますが、ポートフォリオに占める割合は合計で5%程度*とわずかです。また、左ページでご説明した通りこれらの物件については早期の売却を予定しているため、中期的にも影響は少ないと思われます。

合併後のセクター別ポートフォリオ



*平成22年3月1日時点。平成22年2月期末算定価額+LJR受入価額

Q4

合併して、
今後の方針が変わるのですか？

A

商業施設特化型REITとして安定した分配金の維持を追求する、という基本方針は変わりません。

今後は、その基本方針を踏まえつつ、合併のメリットをフルに発揮しながら、新生JRFとして長期的な投資主価値向上に向け、さまざまな施策を実行していきます。その指針としての中期的な運用方針については、次ページをご覧ください。

9

新生JRFの成長戦略



中期運用基本方針

新生JRFとして、 着実な安定成長を追求します

JRFでは、平成20年4月に、その後3年間で「ポートフォリオの質の強化」の時期と位置づけ、中期運用基本方針を打ち出しました。資産の入替えや保有物件の競争力強化に軸足をおきつつ、機会を見極めて優良資産を取得するという、守りと攻めのバランスを考えた戦略でしたが、その後に世界的な金融危機が発生し、この1年間は財務体質の強化に優先的に取り組んできました。今回の合併を経て新生JRFとなった今、市場環境の変化を見据えて投資主価値の向上にどう取り組んでいくか、これからの成長戦略のポイントをご紹介します。

今後の成長に向けた攻めと守り

攻め

増床・リニューアル、テナント入替え、
成功事例の水平展開による
保有物件の競争力強化

ポートフォリオを拡大させ
投資主の皆さまへの
確たる安定配当を実現

利回り向上を目指した
資産の入替え

分配金の希薄化を避けた
公募増資の実施

有利な物件取得機会を
逃すことなく
資産を取得

守り

既存コア物件の
リスクファクターを取り除く

賃料減額／入替えに伴う一時的な収益減／売却損／
リニューアル等による一時的な費用増

徹底的な**コスト削減**

保有資産の将来性を常に見極め
的確なタイミングで売却

負のれんを適正活用



Gビル新宿01
(東京都新宿区)



Gビル神宮前03
(東京都渋谷区)



Gビル南池袋01
(東京都豊島区)



Gビル心斎橋01
(大阪府大阪市)



ライフ太平寺店(底地)
(大阪府東大阪市)



ライフ下寺店(底地)
(大阪府大阪市)



ライフ岸部店(底地)
(大阪府吹田市)

資産の入替え

分配金の向上を目指し、資産の入替えを行いました

成長戦略のひとつである資産の入替えでは、収益の伸びが期待できる入替えと、収益下落リスクを回避する入替えの両面でポートフォリオの最適化を図っていきます。

その一環として、平成22年3月に、分配金の原資である償却後NOI*の利回りが相対的に低かった「さいたま浦和8953ビル」を売却し、利回り向上に寄与する7物件を取得。都心・繁華街立地で非常に将来性の高い優良商業施設4物件と、JRF初の底地3物件がポートフォリオに加まりました。

売却

26,100 百万円

さいたま浦和8953ビル

取得

24,377 百万円

- Gビル新宿01
- Gビル神宮前03
- Gビル南池袋01
- Gビル心斎橋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)

→ 償却後NOI利回りの向上

償却後NOI利回り→

2.5% (売却資産)



3.7% (取得資産合計)

1 口当たり分配金への寄与→
(分割後)

平成22年8月期



+47円

平成23年2月期



+116円

* 償却後NOIとは

NOI(Net Operating Income)は年間収入から年間費用を控除した純収益を指し、このNOIから減価償却費を引いたものを償却後NOIと言います。分配金は、償却後NOIを原資としているため、償却後NOIの増減により影響を受けます。また、建物部分を保有すると減価償却費が発生するため、NOIと償却後NOIに差が生じますが、「底地」の場合は、減価償却費が発生しないためNOIと償却後NOIは同額となります。なお、上記の償却後NOI利回りは予想簿価で割って利回りを算出しています。

→ さらなる収益力向上とポートフォリオの分散

今回取得した物件は、東京では新宿、神宮前、池袋、大阪では心斎橋といった繁華性の非常に高いエリアに立地した中小規模の商業施設です。特に新宿と池袋は日本屈指の乗降客数を誇る駅前の物件であり、極めて大きな集客力とテナント代替性を有しています。今回の資産の入替えで償却後の利回りが向上しますが、中期的にも、回復時におけるテナントの入替えによるアップサイドなど、さらなる収益力の向上が見込まれます。また、今回の資産の入替えにより、ポートフォリオの分散がさらに図られ、テナント集中リスクや地域偏在リスクを緩和させることが期待でき、安定性の向上につながります。

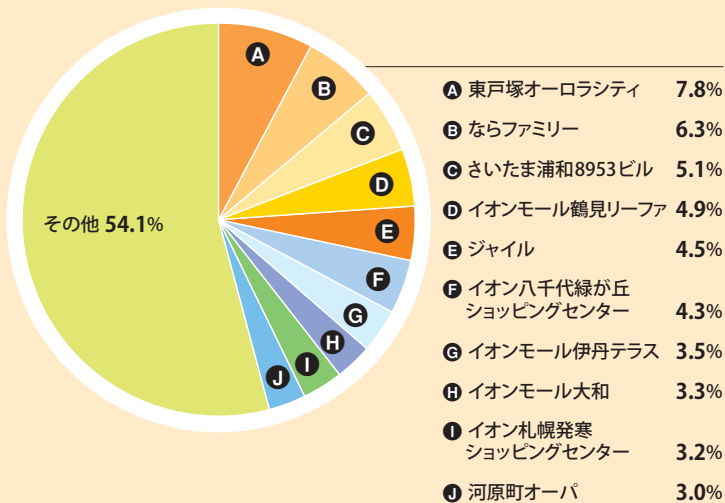
高い稼働率を維持しています

▶ **99.5%**

JRFでは、平成14年の上場以来一貫してポートフォリオ全体で99%以上という高い稼働率を保っています。施設全体を一括して1テナントに貸し付けるマスターリース契約が多いことに加え、きめ細かなテナント・サポートに取り組んできた結果です。

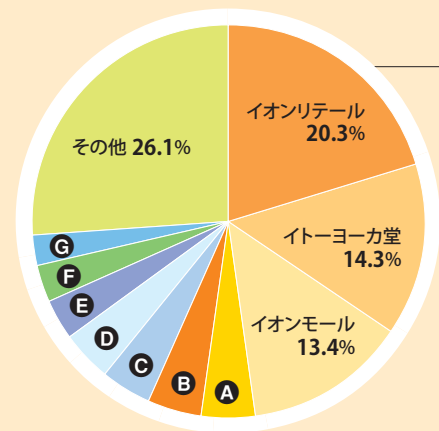
物件分散(期末算定価額ベース)

最大の物件でも全体の1割以下となっており、仮に退店など万一の場合にも影響が少ないポートフォリオを構築しています。

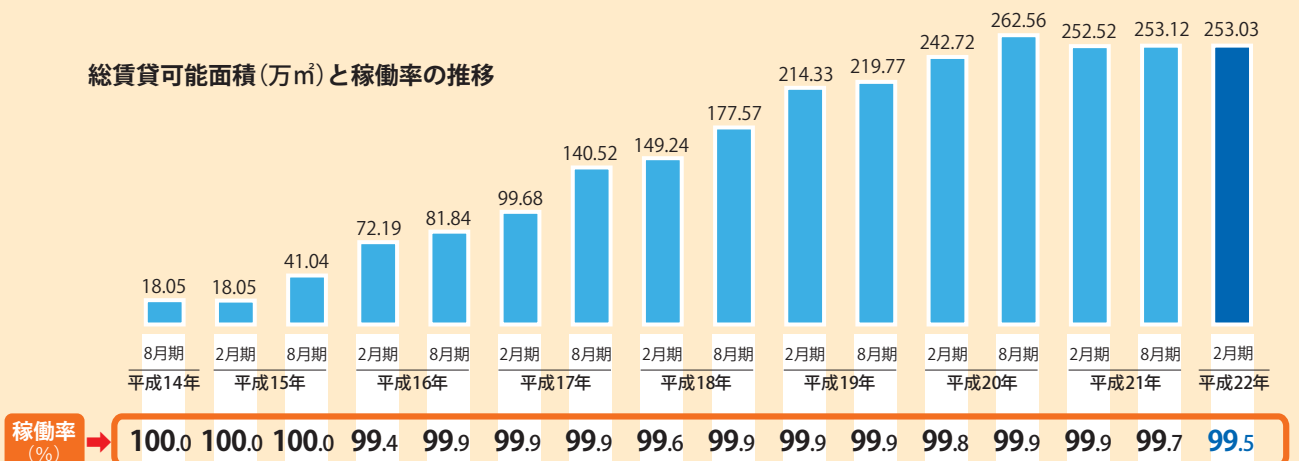


テナント分散(年間賃料ベース)

信用力の高いテナントを中心に分散しており、ポートフォリオの安定性確保に努めています。



総賃貸可能面積(万㎡)と稼働率の推移



(注) 各期末時点で、JRFが保有していた物件の総賃貸可能面積の合計および稼働率の推移です。

安定的な賃料収入を実現しています

▶ 固定賃料契約 90.9%

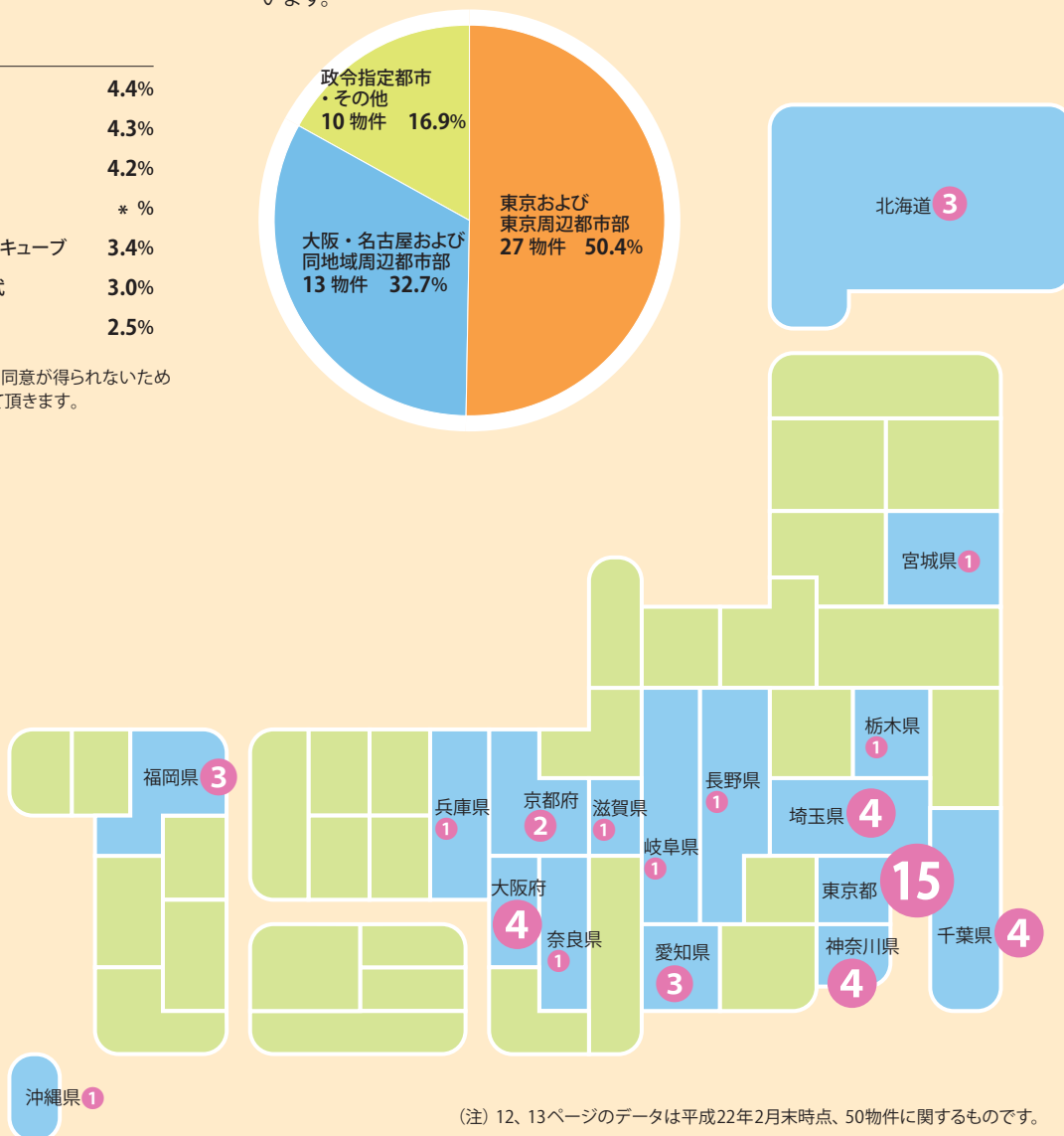
保有物件の9割は、店舗の売上に左右されない「固定賃料」契約です。この安定した契約形態で強固な収益基盤を築きながら、残りの1割に売上連動により変動する「変動賃料」を導入しており、景気の回復期においては、売上に応じてアップサイドの賃料を期待することができます。さらに長期賃貸借契約を基本とすることで、安定性を高めています。

地域分散 (期末算定価額ベース)

東京・大阪・名古屋の3大都市圏を中心としながら、全国の主要都市にも分散投資を行い、地震リスク、地域経済リスクに備えています。

A 近鉄百貨店	4.4%
B イオン九州	4.3%
C マイカル	4.2%
D パルコ	* %
E ザイマックスキューブ	3.4%
F そごう・西武	3.0%
G ダイエー	2.5%

* テナントからの同意が得られないため
非開示とさせていただきます。



13

(注) 12、13ページのデータは平成22年2月末時点、50物件に関するものです。
合併による旧LJRの物件および3月以降の取得・売却は含まれておりません。

ポートフォリオ一覧(50物件)

JRFは、商業施設特化型REITとして国内最大級の規模を誇ります。規模の大きさは、そのまま安定性へとつながります。たとえば、リニューアルで1～2物件お休みをさせていただいた場合でも賃料の安定性は揺らぐことなく、安定した利益を得ながらも中長期的な布石を打つことが可能です。

商業施設の選定にあたっては、投資利回りはもちろん、商圈の状況（人口分布や人口増加率、競合店など）、テナントミックス、テナントの優位性、アクセスの良さ、建物の状況などを精査し、ポートフォリオ全体の成長に寄与するかどうかを重視して、総合的な判断を行っています。

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 (㎡)
UM 都市型複合商業施設							
UM-1	博多リバレイン／イニミニマニモ	グロース	福岡県福岡市	平成15年3月	6,309	66	25,920.19
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	1,529.15
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	3	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 他	22,712	17	4,945.71
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	2	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	2	599.79
UM-12	G DINING札幌 ^{*1}	グロース	北海道札幌市	平成21年3月	2,750	12	4,113.18
UM-13	Gビル南青山01	インカム	東京都港区	平成21年3月	6,430	0	922.30
計					60,039	133	44,599.56

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 他	31,375	125	85,005.26
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 他	10,322	59	42,976.70
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	47	25,614.66
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	エスバ川崎	インカム	神奈川県川崎市	平成14年3月 他	15,691	5	65,313.47
計					113,230	240	326,507.78

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 ^{*2}	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) 平成22年2月末時点の状況のため、旧JRFの物件は含まれておりません。

物件番号は、JRF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つに分類して付しています。

▶ 保有物件数 **50物件** :都市型物件18件 テナント数 **478**
 :郊外型物件32件

▶ 取得価格(総額) **571,229**百万円

▶ 総賃貸可能面積 **2,530,352.95**m²

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 (m ²)
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	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 他	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*3	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	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 他	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ォーク*1	グロース	栃木県小山市	平成19年8月	10,200	68	58,640.64
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*4	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	96	2,040,413.78

15

ポートフォリオ合計

571,229

478

2,530,352.95

ポートフォリオに関する詳しい情報は



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

をご覧ください

*1 G DINING札幌およびおやまゆうえんハーヴェストウォークは、パススルー型のマスターリース契約を締結していますが、当期よりテナント数、総賃貸可能面積は、エンドテナント数、転賃可能面積にて記載しています。

*2 さいたま浦和8953ビルは、平成22年3月17日に売却しました。

*3 戸畑サティは、平成22年4月23日より名称を「イオン戸畑ショッピングセンター」に変更しています。

*4 イオン札幌発寒ショッピングセンターは、平成22年3月1日に隣地を378百万円で取得しました。



▶ ジャйл

UM 都市型複合商業施設

数多くのラグジュアリーブランド店が並ぶ、東京・表参道の中心に立地。ファッションブランドのみならず、世界初のブルガリによるカフェ、ニューヨーク以外初出店の「MoMA デザインストア」などで、注目を集めています。

所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号		
地積	1,676.46m ²	延床面積	8,573.57m ²
建築時期	平成19年10月2日		
テナント数	17	主なテナント	シャネル、ブルガリ
投資スタイル	グロース型		



▶ 東戸塚オーロラシティ

SM 郊外型複合商業施設

東京・横浜のベッドタウンとして開発が進むエリアの駅前立地。アネックス棟の駐車場の一部を活用し、従来から出店していた「ヴィクトリア」を大型総合スポーツ専門店として増床し、平成22年3月にリニューアルオープンしました。

所在地	神奈川県横浜市戸塚区品濃町535番地1他		
地積	29,787.61m ²	延床面積	150,684.26m ²
建築時期	平成11年9月8日 他		
テナント数	4	主なテナント	西武百貨店、ダイエー
投資スタイル	グロース型		

(注) 写真内の高層ビルは住居棟であり、JRFの保有物件ではありません。

16



▶ ビックカメラ立川店

US 都市型単一商業施設

都心の一大ベッドタウンである立川市の繁華街であり、多摩地区の交通の要衝、立川駅前に位置します。百貨店など大型商業施設が集積するエリアで、大勢の人で賑わっています。

所在地	東京都立川市曙町二丁目12番2号他		
地積	2,858.13m ²	延床面積	20,983.43m ²
建築時期	昭和45年8月14日		
テナント数	2	主なテナント	ビックカメラ
投資スタイル	インカム型		

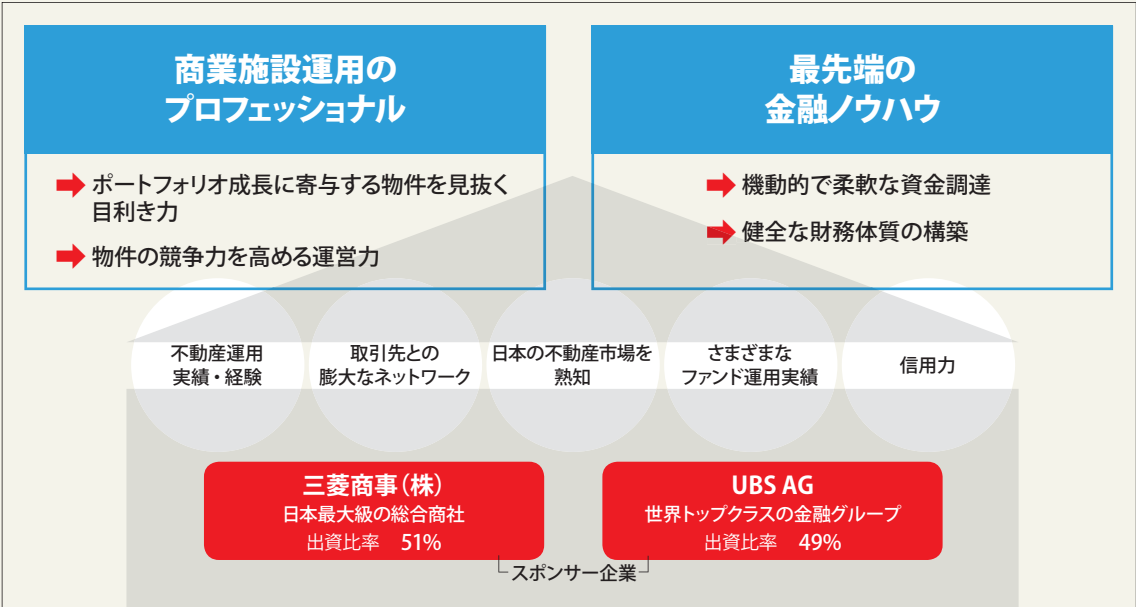
▶ イオン札幌発寒ショッピングセンター

SS 郊外型単一商業施設

札幌駅から4駅の発寒駅近くの物件で、広域からの車のアクセスも良い場所に位置します。核テナントのジャスコに加え、ユニクロ、ライトオン、ABCマート、TBCなど約150店の専門店によるテナントで構成されています。

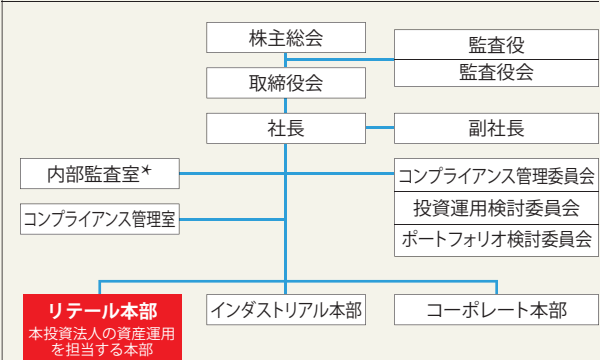
所在地	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号		
地積	60,840.79m ²	延床面積	102,169.0m ²
建築時期	平成18年10月3日 他		
テナント数	1	主なテナント	ジャスコ
投資スタイル	インカム型		

優良なポートフォリオの構築と、安定的な財務運用を
可能にする豊富な経験・ノウハウを有しています。



JRFが資産の運用を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、総合商社の三菱商事と欧州系金融グループであるユービーエス・エイ・ジーを母体とする商業施設運用のプロフェッショナル集団です。両スポンサーの優れたビジネスノウハウや事業経験、実績、高い信用力を受け継ぎ、商業施設の運営・運用、資金調達などの財務面において、それらを最大限に活用しながら投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を行っています。

組織機構図



不動産・金融のスペシャリストが中心となって、
資産運用を行っています

役職員数90名(平成22年4月1日時点)のうちの有資格者数

宅地建物取引主任者	29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	3名
MBA 取得者	3名

有資格者のみならず、小売業の経験者、商業施設の設計・デザイン、テナント・リーシングの経験者など、商業施設を運営していく上で必要な人材も揃っており、リーシング、運営、リニューアルなどについて、単に管理するだけでなく必要に応じて積極的な提案を自らが行っています。

*内部監査室長は、社長が兼任しています。

資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第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	第15期 自平成21年3月1日 至平成21年8月31日	第16期 自平成21年9月1日 至平成22年2月28日
営業収益	百万円	18,708	20,254	20,447	20,503	20,035
（うち賃貸事業収益）	百万円	(18,708)	(20,254)	(20,359)	(20,503)	(20,035)
営業費用	百万円	11,199	12,475	12,563	12,729	12,505
（うち賃貸事業費用）	百万円	(9,272)	(10,343)	(10,442)	(10,593)	(10,414)
営業利益	百万円	7,508	7,778	7,883	7,773	7,529
経常利益	百万円	6,145	6,095	6,040	5,897	5,346
当期純利益	(a) 百万円	6,131	6,080	5,820	5,880	5,329
純資産額	(b) 百万円	256,896	256,845	256,584	256,645	256,093
（対前期比）	%	(△0.1)	(△0.0)	(△0.1)	(+0.0)	(△0.2)
総資産額	(c) 百万円	546,831	589,630	578,674	588,500	578,829
（対前期比）	%	(+11.9)	(+7.8)	(△1.9)	(+1.7)	(△1.6)
出資総額	百万円	250,764	250,764	250,764	250,764	250,764
（対前期比）	%	(0.0)	(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	664,670	664,538	663,864	664,020	662,593
分配総額	(e) 百万円	6,131	6,080	5,820	5,881	5,329
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,865	15,733	15,059	15,216	13,788
（うち1口当たり利益分配金）	円	(15,865)	(15,733)	(15,059)	(15,216)	(13,788)
（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 %	1.2 (2.4)	1.1 (2.1)	1.0 (2.1)	1.0 (2.0)	0.9 (1.8)
自己資本利益率	注2 %	2.4 (4.8)	2.4 (4.7)	2.3 (4.6)	2.3 (4.5)	2.1 (4.2)
自己資本比率	(b)/(c) %	47.0	43.6	44.3	43.6	44.2
（対前期比増減）		(△5.6)	(△3.4)	(+0.7)	(△0.7)	(+0.6)
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	13,596	14,668	14,764	14,762	14,481
ネット・プロフィット・マージン	注2 %	32.8	30.0	28.5	28.7	26.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 倍	8.9	7.8	7.4	7.5	6.5
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注2 円	26,628	28,043	27,374	27,770	26,365
FFO倍率	注2 倍	12.0	8.2	5.8	9.0	7.9
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注3 円	15,614	15,495	14,864	15,191	13,771
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 円	26,377	27,806	27,179	27,745	26,348

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、第15期は会計計算期間184日、第16期は会計計算期間181日により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。

資産運用の概況

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本リテールファンド投資法人(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。

(2) 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き、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います。

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ォーク、ジャイル、G DINING 札幌 につきましては、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ましては、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。

(3) 資金調達の概要

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と続き、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。

投資法人債につきましては、第1回償を償還しましたので、第2回償から第6回償を合わせて当期末残高は800億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20,035百万円、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。

分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は13,788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	第15期 平成21年8月	第16期 平成22年2月
最高	1,020,000円	696,000円	506,000円	522,000円	502,000円
最低	600,000円	401,000円	251,000円	302,000円	335,000円
期末終値	640,000円	455,000円	321,000円	496,000円	(注) 105,400円

注：平成22年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口分割に伴い、当該期末日の終値は権利落後の投資口価格となっております。

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は13,788円となりました。

	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	第15期 自平成21年3月 1日 至平成21年8月31日	第16期 自平成21年9月 1日 至平成22年2月28日
当期純利益総額	6,131,888千円	6,080,780千円	5,820,421千円	5,880,818千円	5,329,137千円
利益留保額	184千円	129千円	217千円	21千円	69千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,131,854千円 (15,865 円)	6,080,835千円 (15,733 円)	5,820,333千円 (15,059 円)	5,881,014千円 (15,216 円)	5,329,089千円 (13,788 円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,131,854千円 (15,865 円)	6,080,835千円 (15,733 円)	5,820,333千円 (15,059 円)	5,881,014千円 (15,216 円)	5,329,089千円 (13,788 円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一 円)	一千円 (一 円)	一千円 (一 円)	一千円 (一 円)	一千円 (一 円)

資産運用の概況

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 今後の運用方針

国内マクロ経済の動向につきましては、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考えられます。

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、人気を博する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る。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る。

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。

(2) 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/受入価額約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れ替え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(i)借入コストの削減、(ii)借入金返済期限の分散化、ファンド全体としては(iii)LTV(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。

資産運用の概況

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) LJRとの合併

本投資法人とLJR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。

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。

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。

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。

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。

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

⑥吸収合併消滅法人LJRの直前期(平成21年10月期)の概要

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

(2) 投資口の分割

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。

①分割の目的

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。

②分割の方法

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。

③分割により増加する投資口数

- ・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

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。

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	166,005円	1口当たり純資産額	165,648円
1口当たり当期純利益	3,803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。		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。	

(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。

(4) 資産の取得について

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

【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

【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

【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

【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

【Gビル心斎橋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 : 心斎橋TWINS特定目的会社

【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

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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)	第15期 (平成21年8月31日現在)	第16期 (平成22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	10,447人	10,621人	10,990人	11,052人	11,556人

2. 投資口に関する事項

平成22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)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
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	31,785	8.22
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	30,763	7.95
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	29,676	7.67
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	17,204	4.45
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目3-1	13,975	3.61
ガバメントオブシンガポールインベストメントコーポレーションビーリミテッド	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE 068912	13,771	3.56
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	11,604	3.00
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
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY	KROOSTWEG-NOORD 149 3704DV ZEIST NETHERLANDS	6,702	1.73
ザバンクオブニューヨークトリティージャスデツクアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	6,547	1.69
合計		172,167	44.54

注：発行済投資口数の総数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てにより表示しております。

3. 役員等に関する事項

① 当期末における役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区分	氏名又は名称	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	佐藤公認会計士事務所 所長	1,400 (注2)
	西田 雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	280 (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

平成22年1月26日付にて、近藤順茂執行役員、難波修一監督役員、佐藤真良監督役員が辞任し、同日付で近藤順茂執行役員、難波修一監督役員、西田雅彦監督役員が就任致しました。任期はいずれも平成24年1月25日です。

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。

投資法人の概況

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
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計帳簿の作成等)	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15期 平成21年8月31日現在		第16期 平成22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	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
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

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
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。

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	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
博多リブレイン / 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	愛知県名古屋市長区浦里三丁目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
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	大阪府高槻市秋之庄三丁目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	愛知県名古屋市長区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	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
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榑引町二丁目574番1号	不動産信託受益権	75,344.90	5,960	6,140
ロックスティ大垣	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
河原町オーバ	京都府京都市中京区河原町通四条上米屋町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ォーク(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五丁目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
イオン札幌幌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五丁目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五丁目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1、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：博多リブレイン/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ォーク及びG DINING 札幌は、バスルーフ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15期 (平成21年3月1日～平成21年8月31日)				第16期 (平成21年9月1日～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
エスバ川崎	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
チアーズ銀座	9	100.0	109	0.5	9	100.0	109	0.5
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
河原町オーバ	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: 第16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賃面積を用いて計算しております。なお、前述に基づく第15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。

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22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22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
京都ファミリー	京都府京都市	店舗リニューアル工事	平成22年1月～平成22年6月	657	59	85
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	アネックス棟2階店舗化工事	平成21年9月～平成22年3月	278	14	18
ジャイル	東京都渋谷区	店舗リニューアル工事	平成22年5月	30	—	—
イオンモール大和	神奈川県大和市	冷却塔充填材交換	平成22年6月	15	—	—

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357百万円であり、費用に区分された修繕費45百万円と合わせ、合計402百万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)
G DINING 札幌	北海道札幌市	新規入店テナント関連工事	平成21年10月～平成21年11月	173
ビックカメラ立川店	東京都立川市	立体駐車場部品交換	平成22年1月	10
京都ファミリー	京都府京都市	非常放送設備改修工事	平成21年11月～平成21年12月	9
おやまゆえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	遊具設置(プロムナード棟)	平成21年8月～平成21年9月	7
河原町オーバ	京都府京都市	電気錠制御盤更新	平成22年2月	6
その他	—	—	—	149
合計				357

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	第15期 自 平成21年3月 1日 至 平成21年8月31日	第16期 自 平成21年9月 1日 至 平成22年2月28日
前期末積立金残高	327	362	366	319	384
当期積立額	35	3	3	64	32
当期積立金取崩額	—	—	(注2)51	—	(注3)414
次期繰越額	362	366	319	384	2

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。

注3：資金の効率化を図るために取崩しをしております。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第15期 自平成21年3月1日 至平成21年8月31日	第16期 自平成21年9月1日 至平成22年2月28日
(a) 資産運用報酬	1,779,036	1,736,682
(b) 資産保管委託報酬	87,853	86,883
(c) 一般事務委託報酬	144,300	145,577
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	119,017	115,509
合計	2,136,147	2,090,593

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	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 9月4日	3,875	—	0.7	平成21年 9月4日	期限一括 (注5)	(注9)	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	—	0.9	平成21年 9月4日	期限一括 (注5)	(注9)	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	—	0.7	平成21年 10月16日	期限一括 (注5)	(注9)	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	—	0.9	平成21年 10月30日 (注3)	期限一括 (注5)	(注9)	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	—	0.9	平成21年 11月27日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年 3月3日	2,000	2,000	1.1	平成22年 3月3日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成21年 3月31日	2,800	—	1.0	平成21年 9月30日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 3月31日	6,343	6,343	1.1	平成22年 3月31日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,380	5,380					
	住友信託銀行株式会社		4,276	4,276					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 5月1日	9,119	9,119	1.1	平成22年 4月30日	期限一括 (注5)	(注9)	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					
	株式会社福岡銀行	平成21年 6月19日	3,000	—	0.8	平成21年 9月18日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成21年 6月19日	2,200	2,200	1.0	平成22年 6月18日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年 8月28日	1,000	1,000	1.1	平成22年 8月27日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 8月28日	5,000	5,000	0.9	平成22年 8月27日	期限一括 (注5)	(注9)	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21年 9月4日	—	3,875	0.9	平成22年 9月3日	期限一括 (注5)	(注9)	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					

費用・負債の状況

	区分	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成21年 9月4日	—	500	1.1	平成22年 9月3日 (注4)	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成21年 9月18日	—	3,000	0.8	平成22年 9月17日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成21年 9月30日	—	2,000	1.0	平成22年 9月30日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年 10月16日	—	5,000	1.1	平成22年 10月15日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 2月8日	—	5,152	0.9	平成23年 2月8日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	4,373					
	住友信託銀行株式会社		—	3,475					
	株式会社三井住友銀行	平成22年 2月8日	—	7,000	0.9	平成23年 2月7日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
小計		96,075	97,775						
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年 8月29日	7,400	7,400	1.2	平成25年 8月29日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	全国信用協同組合連合会(注2)	平成20年 9月30日	3,000	3,000	1.1	平成22年 9月30日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	三井住友海上火災保険株式会社(注2)	平成20年 9月30日	1,000	1,000	1.1	平成22年 9月30日	期限一括	(注10)	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	3,000	1.1	平成23年 9月30日	期限一括	(注10)	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	1,000	1.1	平成23年 9月30日	期限一括	(注10)	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	3,000	1.2	平成25年 9月30日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 3月30日	4,950	4,850	1.5	平成26年 3月30日	(注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	15,000	14,750	1.8	平成28年 7月30日	(注7)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	20,000	19,666	2.2	平成30年 7月30日	(注8)	(注10)	無担保 無保証
	アメリカンファミリーライフアシュアランス カンパニーオプコロンバス日本支社	平成21年 9月4日	—	5,000	3.0	平成31年 9月4日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 9月30日	—	3,143	1.4	平成26年 9月30日	期限一括	(注10)	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					
小計		58,350	70,666						
合計		154,425	168,441						

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：当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

注3：平成21年9月30日付で8,000百万円を期限前弁済しております。

注4：当初借入額5,000百万円のうち、平成21年12月30日付で4,500百万円を一部期限前弁済しております。

注5：返済方法につきましては、利払日において、元本の(一部)返済を可能としております。

注6：平成21年6月30日を初回として、以降利払日に当初借入元本5,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金200百万円が含まれております。

注7：平成21年9月30日を初回として、以降利払日に当初借入元本15,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金600百万円が含まれております。

注8：平成21年9月30日を初回として、以降利払日に当初借入元本20,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金800百万円が含まれております。

注9：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10：資金使途は、借入金の借換資金等です。

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	平成17年 2月9日	20,000	—	0.74	平成22年 2月9日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	平成17年 2月9日	15,000	15,000	1.73	平成27年 2月9日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	平成18年 2月22日	10,000	10,000	2.02	平成28年 2月22日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	平成18年 12月22日	20,000	20,000	1.60	平成23年 12月22日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	20,000	20,000	1.60	平成24年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	15,000	15,000	2.17	平成29年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
合計		100,000	80,000					

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

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

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)
あびこショッピングプラザ	平成22年2月12日	122	—	—	—	—
合計	—	122	—	—	—	—

注：「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)(注1)	特定資産の調査価格 (百万円)(注2)
取得	あびこショッピングプラザ	平成22年2月12日	122	137

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。

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

(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	833,171	三菱UFJリース株式会社	4,351	0.5
水道光熱費	603,938	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	14,815	2.5
その他賃貸事業費用	350,852	三菱商事太陽株式会社	451	0.1
		三菱商事株式会社	355	0.1
		日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社	60	0.0
		三菱UFJリース株式会社	3	0.0
その他営業費用	115,509	三菱商事株式会社	81	0.1

注：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。

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

本投資法人の資産運用会社(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

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17年3月 8日	100	—	700
平成18年9月21日	100	—	800
累計	200	—	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%
第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)	800	396,800	0.2%
第16期 (自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)	800	337,280	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。ただし、平成22年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口分割に伴い、第16期における期末保有総額は、期末日の終値である権利落後の投資口価格に、4を乗じた価格を1口当たりの投資口価格とみなして算出しております。

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21年12月15日	合併契約の締結	ラサール ジャパン投資法人との合併契約を締結しました。
平成22年 2月23日	資産運用委託契約の一部変更	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社との資産運用委託契約の内容を一部変更しました。

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21年8月31日)	当期 (平成22年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,352,971	11,659,456
信託現金及び信託預金	9,569,463	5,609,655
営業未収入金	839,798	880,229
未収消費税等	14,758	—
その他	696,370	1,007,028
流動資産合計	24,473,361	19,156,370
固定資産	※1	
有形固定資産		
建物	805,797	807,986
減価償却累計額	△25,316	△37,866
建物(純額)	780,481	770,119
構築物	32,435	32,435
減価償却累計額	△1,034	△1,643
構築物(純額)	31,400	30,792
工具、器具及び備品	5,879	5,879
減価償却累計額	△645	△921
工具、器具及び備品(純額)	5,233	4,957
土地	11,485,520	11,490,626
信託建物	239,725,795	240,037,002
減価償却累計額	△32,558,934	△36,904,155
信託建物(純額)	207,166,860	203,132,846
信託構築物	11,946,643	11,973,435
減価償却累計額	△2,253,523	△2,518,125
信託構築物(純額)	9,693,119	9,455,309
信託機械及び装置	1,397,607	1,408,483
減価償却累計額	△306,853	△355,931
信託機械及び装置(純額)	1,090,753	1,052,551
信託工具、器具及び備品	3,248,395	3,332,059
減価償却累計額	△1,044,615	△1,204,409
信託工具、器具及び備品(純額)	2,203,779	2,127,650
信託土地	317,639,172	317,639,172
有形固定資産合計	550,096,322	545,704,025
無形固定資産		
借地権	19,803	19,803
信託借地権	8,936,404	8,922,128
信託その他無形固定資産	152,501	144,255
無形固定資産合計	9,108,710	9,086,187
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
長期前払費用	792,572	866,979
その他	552,303	567,114
投資その他の資産合計	4,673,144	4,754,861
固定資産合計	563,878,177	559,545,075
繰延資産		
投資法人債発行費	149,150	127,722
繰延資産合計	149,150	127,722
資産合計	588,500,690	578,829,167

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成21年8月31日)	当期 (平成22年2月28日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		535,553	581,101
短期借入金	※2	96,075,000	97,775,000
1年内返済予定の長期借入金		1,484,000	5,600,000
1年内償還予定の投資法人債		20,000,000	—
未払金		19,654	11,224
未払費用		1,539,814	1,562,507
未払法人税等		16,718	17,351
未払消費税等		—	337,853
前受金		1,676,342	1,672,697
預り金		749,154	761,117
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
その他		13,946	97,192
流動負債合計		126,448,578	112,946,355
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
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
その他		725	2,562
固定負債合計		205,406,669	209,789,247
負債合計		331,855,248	322,735,602
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
剰余金合計		5,881,035	5,329,158
投資主資本合計		256,645,442	256,093,565
純資産合計		256,645,442	256,093,565
負債純資産合計		588,500,690	578,829,167

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (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)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	20,503,278	20,035,089
営業収益合計		20,503,278	20,035,089
営業費用			
賃貸事業費用	※1	10,593,409	10,414,750
資産運用報酬		1,779,036	1,736,682
資産保管手数料		87,853	86,883
一般事務委託手数料		144,300	145,577
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		119,017	115,509
営業費用合計		12,729,557	12,505,343
営業利益		7,773,721	7,529,745
営業外収益			
受取利息		2,741	4,313
その他		9,707	3,226
営業外収益合計		12,448	7,540
営業外費用			
支払利息		864,529	1,094,411
投資法人債利息		795,929	771,302
投資法人債発行費償却		21,428	21,428
融資関連費用		197,554	289,820
その他		9,072	13,920
営業外費用合計		1,888,514	2,190,883
経常利益		5,897,655	5,346,402
税引前当期純利益		5,897,655	5,346,402
法人税、住民税及び事業税		16,718	17,351
法人税等調整額		117	△86
法人税等合計		16,836	17,265
当期純利益		5,880,818	5,329,137
前期繰越利益		217	21
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,881,035	5,329,158

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (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		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
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

注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	期別	前期(ご参考) (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ん。	
4. リース取引の処理方法	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。 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。	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	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (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 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、税抜方法によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左	

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (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。</p> <p>(単位: 千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>91,881,599</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,965,945</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>404,689</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>627,622</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>143,522,992</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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。</p> <p>(単位: 千円)</p> <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>55,257,842</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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。</p> <p>(単位: 千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>90,160,237</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,864,173</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>387,656</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>598,138</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>143,522,992</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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。</p> <p>(単位: 千円)</p> <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>51,820,769</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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。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>(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>96,075,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>46,425,000</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>—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>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。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>(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>106,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>97,775,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>8,225,000</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>—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>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>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>50,000千円</p>																																

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (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. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位: 千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場使用料収入</td><td>19,029,370</td></tr> <tr><td>受取水道光熱費</td><td>577,492</td></tr> <tr><td>その他賃料収入</td><td>896,415</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>20,503,278</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>プロパティ・マネジメント報酬</td><td>344,064</td></tr> <tr><td>建物管理委託費</td><td>832,362</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>694,337</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>2,196,905</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>51,996</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>75,580</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>126,255</td></tr> <tr><td>支払賃料</td><td>955,226</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>355,982</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>4,852,369</td></tr> <tr><td>固定資産除却損</td><td>108,330</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>10,593,409</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>9,909,868</p>	賃貸事業収入		賃料及び駐車場使用料収入	19,029,370	受取水道光熱費	577,492	その他賃料収入	896,415	不動産賃貸事業収益合計	20,503,278	賃貸事業費用		プロパティ・マネジメント報酬	344,064	建物管理委託費	832,362	水道光熱費	694,337	公租公課	2,196,905	修繕費	51,996	保険料	75,580	信託報酬	126,255	支払賃料	955,226	その他賃貸事業費用	355,982	減価償却費	4,852,369	固定資産除却損	108,330	不動産賃貸事業費用合計	10,593,409	<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位: 千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料及び駐車場使用料収入</td><td>19,082,635</td></tr> <tr><td>受取水道光熱費</td><td>538,914</td></tr> <tr><td>その他賃料収入</td><td>413,539</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>20,035,089</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>プロパティ・マネジメント報酬</td><td>328,468</td></tr> <tr><td>建物管理委託費</td><td>833,171</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>603,938</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>2,191,984</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>45,573</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>73,089</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>126,121</td></tr> <tr><td>支払賃料</td><td>953,444</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>350,852</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>4,861,201</td></tr> <tr><td>固定資産除却損</td><td>46,902</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>10,414,750</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>9,620,339</p>	賃貸事業収入		賃料及び駐車場使用料収入	19,082,635	受取水道光熱費	538,914	その他賃料収入	413,539	不動産賃貸事業収益合計	20,035,089	賃貸事業費用		プロパティ・マネジメント報酬	328,468	建物管理委託費	833,171	水道光熱費	603,938	公租公課	2,191,984	修繕費	45,573	保険料	73,089	信託報酬	126,121	支払賃料	953,444	その他賃貸事業費用	350,852	減価償却費	4,861,201	固定資産除却損	46,902	不動産賃貸事業費用合計	10,414,750
賃貸事業収入																																																																									
賃料及び駐車場使用料収入	19,029,370																																																																								
受取水道光熱費	577,492																																																																								
その他賃料収入	896,415																																																																								
不動産賃貸事業収益合計	20,503,278																																																																								
賃貸事業費用																																																																									
プロパティ・マネジメント報酬	344,064																																																																								
建物管理委託費	832,362																																																																								
水道光熱費	694,337																																																																								
公租公課	2,196,905																																																																								
修繕費	51,996																																																																								
保険料	75,580																																																																								
信託報酬	126,255																																																																								
支払賃料	955,226																																																																								
その他賃貸事業費用	355,982																																																																								
減価償却費	4,852,369																																																																								
固定資産除却損	108,330																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	10,593,409																																																																								
賃貸事業収入																																																																									
賃料及び駐車場使用料収入	19,082,635																																																																								
受取水道光熱費	538,914																																																																								
その他賃料収入	413,539																																																																								
不動産賃貸事業収益合計	20,035,089																																																																								
賃貸事業費用																																																																									
プロパティ・マネジメント報酬	328,468																																																																								
建物管理委託費	833,171																																																																								
水道光熱費	603,938																																																																								
公租公課	2,191,984																																																																								
修繕費	45,573																																																																								
保険料	73,089																																																																								
信託報酬	126,121																																																																								
支払賃料	953,444																																																																								
その他賃貸事業費用	350,852																																																																								
減価償却費	4,861,201																																																																								
固定資産除却損	46,902																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	10,414,750																																																																								

[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	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的主要原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (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	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
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		法定実効税率	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△41.93	支払分配金の損金算入額	△41.92
評価性引当金の増減	0.17	評価性引当金の増減	0.18
その他	0.00	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.32

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期(で参考) (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. 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。		(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。																																	
(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) 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)		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		(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																	
(単位：千円)		(単位：千円)																																	
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額</th><th>減価償却累計額相当額</th><th>期末残高相当額</th></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>39,369</td><td>26,371</td><td>12,998</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>38,742</td><td>26,415</td><td>12,327</td></tr><tr><td>合計</td><td>78,111</td><td>52,786</td><td>25,325</td></tr></table>			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	<table><tr><th></th><th>取得価額相当額</th><th>減価償却累計額相当額</th><th>期末残高相当額</th></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>39,369</td><td>30,246</td><td>9,123</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>38,742</td><td>29,937</td><td>8,805</td></tr><tr><td>合計</td><td>78,111</td><td>60,183</td><td>17,928</td></tr></table>			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
	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																																
	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																																
(注)取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。		(注)取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。																																	
(2) 未経過リース料期末残高相当額		(2) 未経過リース料期末残高相当額																																	
1年以内		14,794千円																																	
1年超		10,531千円																																	
合計		25,325千円																																	
(注)未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。		(注)未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。																																	
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額		(3) 支払リース料及び減価償却費相当額																																	
支払リース料		8,066千円																																	
減価償却費相当額		8,066千円																																	
(4) 減価償却費相当額の算定方法		(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。		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21年3月1日 至 平成21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)
資産運用会社の親会社	三菱商事株式会社	総合商社	3.61	不動産等の買付 (注1)	6,430,000	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)	17,613,850	短期借入金	23,815,350
				支払利息(注2)	149,602	未払費用	33,764
				信託報酬(注3)	58,613	営業未払金	10,248
				一般事務委託手数料 (注3)	144,300	未払費用	47,427

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21年9月1日 至 平成22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4)	科目	期末残高 (千円) (注4)
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)	7,860,500	短期借入金	25,474,350
				支払利息(注2)	126,279	未払費用	42,085
				信託報酬(注3)	63,860	営業未払金	10,248
				一般事務委託手数料 (注3)	145,577	未払費用	46,643

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す。なお、担保は設定しておりません。

注2：クレジット・ファシリティ契約、コミットメント・ライン契約、タームローン契約に基づく借入金の支払利息であり、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。

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。

〔一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. 1口当たり純資産額	664,020円	1. 1口当たり純資産額	662,593円
2. 1口当たり当期純利益	15,215円	2. 1口当たり当期純利益	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。	
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。	
(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。	
(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。	
(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。	
(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。	
(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	
(6) 吸収合併消滅法人LJRの直前期(平成21年10月期)の概要 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	
2. 投資口の分割 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。	
(1) 分割の目的 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口に対し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。	
(2) 分割の方法 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。	
(3) 分割により増加する投資口数 ・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 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。	
前期(自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日) 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。	
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。	

前期(ご参考) (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. 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 : 株式会社バルコ 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。	
	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	【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
	【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	【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
	【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	【Gビル心斎橋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 : 心斎橋TWINS特定目的会社
	【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	

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(ご参考) (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	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。	
	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。	

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成22年4月8日

日本リテールファンド投資法人

役員会 御中

あらた監査法人

指 定 社 員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

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21年9月1日から平成22年2月28日までの第16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。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人はラサール ジャパン投資法人との合併、投資口の分割、資産の譲渡及び資産の取得を行っている。

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 (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)
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
減価償却費	4,852,523	4,861,412
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
受取利息	△2,741	△4,313
支払利息	1,660,459	1,865,714
営業未収入金の増減額(△は増加)	79,990	△42,612
未収消費税等の増減額(△は増加)	△14,758	14,758
長期前払費用の増減額(△は増加)	△576,052	△74,406
営業未払金の増減額(△は減少)	36,935	16,068
未払消費税等の増減額(△は減少)	△876,087	337,853
未払金の増減額(△は減少)	△4,935	△9,146
未払費用の増減額(△は減少)	35,866	△20,536
前受金の増減額(△は減少)	△4,311	△3,645
預り金の増減額(△は減少)	△19,229	11,963
その他	△255,681	△225,488
小計	10,939,390	12,142,355
利息の受取額	2,741	4,313
利息の支払額	△1,613,773	△1,822,484
法人税等の支払額	△16,363	△16,718
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,311,995	10,307,466
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
信託有形固定資産の取得による支出	△4,113,747	△476,746
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
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	406,286	87,678
無形固定資産の取得による支出	△19,803	△400
信託無形固定資産の取得による支出	△12,171	△1,500
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,830	7,500
その他の支出	—	△14,810
その他の収入	28,360	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,624,915	△4,096,890
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
短期借入金の返済による支出	△25,200,000	△18,300,000
投資法人債の償還による支出	—	△20,000,000
長期借入れによる収入	40,000,000	13,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,050,000	△684,000
分配金の支払額	△5,818,004	△5,879,898
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,931,995	△11,863,898
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,619,075	△5,653,322
現金及び現金同等物の期首残高	19,303,359	22,922,434
現金及び現金同等物の期末残高	22,922,434	17,269,111

※1

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 (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)
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 (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	13,352,971	現金及び預金	11,659,456
信託現金及び信託預金	9,569,463	信託現金及び信託預金	5,609,655
現金及び現金同等物	22,922,434	現金及び現金同等物	17,269,111

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）にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。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いただくか、同行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は三菱UFJ 信託銀行証券代行部（フリーダイヤル：0120-232-711）へご返送下さい。

投資主メモ

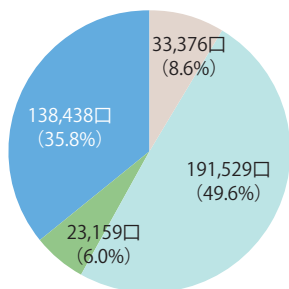
決算期日：	毎年2月末日、8月末日	名義書換事務受託者：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
投資主総会：	2年に1回以上開催	（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
同議決権行使投資主確定日：	あらかじめ公告して定めた日	同事務取扱場所：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
分配金支払確定基準日：	毎年2月末日、8月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）		三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
上場証券取引所：	東京証券取引所（銘柄コード：8953）	同連絡先：	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号
公告掲載新聞：	日本経済新聞	（郵便物送付・電話照会）	三菱UFJ 信託銀行株式会社証券代行部
		電話：	0120-232-711（フリーダイヤル）
		同取次所：	三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店

IRスケジュール

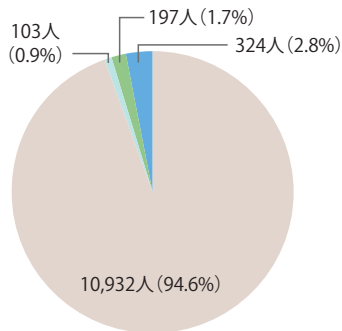
平成22年4月13日	平成22年4月14日	平成22年5月20日	平成22年10月中旬	平成22年10月中旬	平成22年11月中旬
平成22年2月期 決算短信公表	平成22年2月期 決算説明会	平成22年2月期 分配金支払開始	平成22年8月期 決算短信公表（予定）	平成22年8月期 決算説明会（予定）	平成22年8月期 分配金支払開始（予定）

所有者別投資主数

所有者別投資口数：
合計386,502口



投資主数：
合計11,556人



（注）平成22年2月末時点の状況です。

お知らせ

旧LJRの投資主の皆さまへ

旧LJRの投資主の皆さまに対しましては、平成21年11月1日から平成22年2月28日までの旧LJRのみなし決算を行い、この期間相当の分配金（合併交付金）をお支払いします。

また、JRFとの合併に伴い、LJRの投資口1口につきJRFの投資口1.18口を割り当てているため、1口未満の端数が生じる場合がございます。端数の生じた投資主の皆さまには、端数投資口を法律の規定に基づき市場取引にて売却し、売却により得られた代金を、その端数に応じて交付します。なお、1口未満の端数が生じない場合は、売却手続きは行われません。

皆さまの大切な資産が、どのように投資・運用されているか、 さまざまな視点でお伝えしています。ぜひ、ご活用ください。

投資主の皆さまからお預かりした大切な資産で、競争力のある商業施設を取得し、その賃料を投資主の皆さまに安定的に分配するのが、JRFの使命です。皆さまの資産がどのような物件に投資され運用されているかなど、ご理解をさらに深めていただけるよう、さまざまな情報発信を行っています。

ウェブサイト

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

投資している不動産のポートフォリオはもちろん、JRFのしくみ、IRニュース、過去の決算情報、用語集など、多岐にわたる情報が載っています。



個人投資家向けサイト

 <http://www.jrf-reit.com/ir/individual.html>

個人投資主の皆さまに、JRFについてよりご理解いただけるよう、ウェブサイト内に別サイトを設けて、JRFの方針や特徴、考え方などをわかりやすく解説しています。楽しく読んでいただける内容になっていますので、ぜひ、一度ご覧ください。



電子メールサービス

 http://www.jrf-reit.com/ir/R01_regist.html

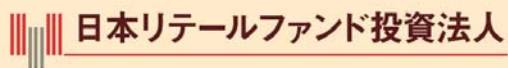
最新情報にいち早くアクセスいただけるよう、メールアドレスをご登録いただいた方に、IRニュース掲載時に電子メールでお知らせしています。ご登録はウェブサイトのトップページから行うことができます。

モバイルサービス

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

携帯電話からも、JRFのウェブサイトをご覧いただけます。パソコンがなくても、いつでもどこでも、最新情報をご確認いただけますので、お気軽にご利用ください。お手持ちの携帯電話でQRコードを読み取り、アクセスすることもできます。





住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は投資主さまの口座のある証券会社にお申し出ください。

ただし特別口座に記録された投資口に関する各種お手続きは、

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部（フリーダイヤル：0120-232-711）までご連絡ください。

なお、旧ラサール ジャパン投資法人の投資主の皆さまの特別口座に関する各種お手続きは

中央三井信託銀行株式会社 証券代行部（フリーダイヤル：0120-78-2031）までご連絡ください。