

平成22年8月期 決算短信 (REIT)

平成22年10月13日

不動産投資信託証券発行者名 日本リートファンド投資法人
コード番号 8953
代表者 執行役員 今西 文則

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 リート本部長 今西 文則
TEL (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 平成22年11月26日
分配金支払開始予定日 平成22年11月16日

(百万円未満切捨て)

1. 22年8月期の運用、資産の状況 (平成22年3月1日～平成22年8月31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8月期	23,326 (16.4)	8,898 (18.2)	5,893 (10.2)	13,093 (145.7)
22年2月期	20,035 (△2.3)	7,529 (△3.1)	5,346 (△9.3)	5,329 (△9.4)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総経常 利益率	営業 経常利益率
	円	%	%	%
22年8月期	7,755	4.9	0.9	25.3
22年2月期	13,788	2.1	0.9	26.7

(注) 平成22年8月期の当期純利益には特別利益として計上した負ののれん発生益7,202百万円が含まれております。

(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 配 当 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年8月期	3,657	6,173	0	0	47.2	2.3
22年2月期	13,788	5,329	0	0	100.0	2.1

(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8月期	666,843	278,844	41.8	165,173
22年2月期	578,829	256,093	44.2	662,593

(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8月期	11,302	△2,392	△12,911	22,230
22年2月期	10,307	△4,096	△11,863	17,269

2. 23年2月期 (平成22年9月1日～平成23年2月28日) 及び23年8月期 (平成23年3月1日～平成23年8月31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 (%)	円	円
23年2月期	22,817 (△2.2)	9,164 (3.0)	6,529 (10.8)	6,464 (△50.6)	3,828	0
23年8月期	21,710 (△4.9)	8,395 (△8.4)	5,772 (△11.6)	5,770 (△10.7)	3,417	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 平成23年2月期 3,828円、平成23年8月期 3,417円

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 有 (詳細は、19 ページ『会計方針の変更に関する注記』をご覧ください。)

(2) 発行済投資口数

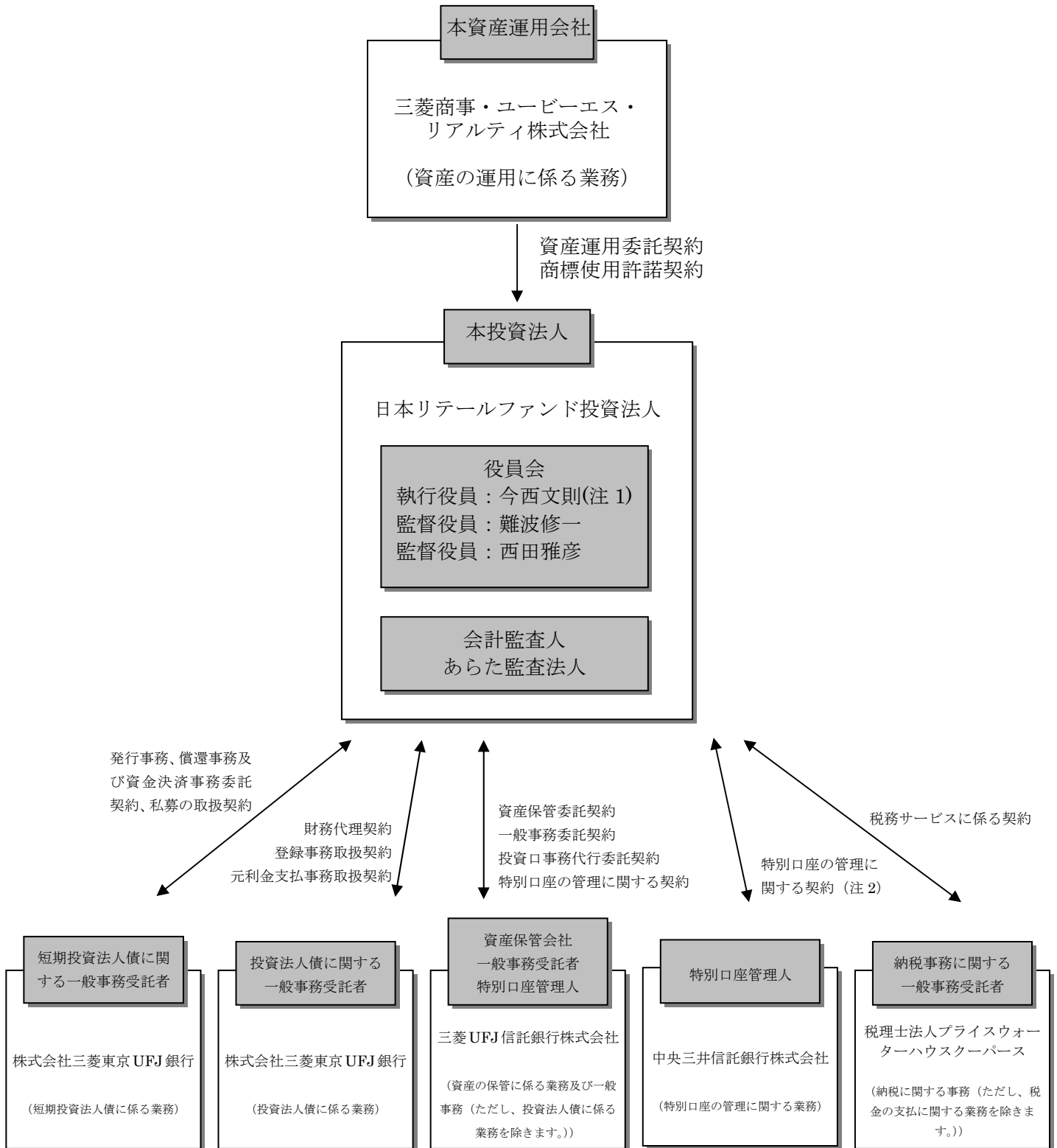
- ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) 平成 22 年 8 月期 1,688,198 口 平成 22 年 2 月期 386,502 口
② 期末自己投資口数 平成 22 年 8 月期 0 口 平成 22 年 2 月期 0 口

(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、30 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、8～9 ページ記載の「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) 及び平成 23 年 8 月期 (第 19 期 平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 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。
- 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、30 ページ記載の「1 口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人



(注 1) 執行役員近藤順茂の逝去により、平成 22 年 9 月 6 日付で補欠執行役員今西文則が執行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

最近の有価証券報告書（平成 22 年 5 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」を導入し、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 への取り組みを行い、本年 3 月 1 日にラサール ジャパン投資法人（以下、「LJR」といいます。）と合併いたしました。合併に際し、同日付けで本投資法人の投資口 1 口につき 4 口の割合による投資口の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。なお、第 17 期末（平成 22 年 8 月 31 日）時点では、LJR との合併により受け入れた資産及び、資産の入替によって新たに取得した資産を加えて、合計 77 物件（うち、商業施設 59 件、オフィス並びに住居（以下、「ノンコア物件」といいます。）18 件）、総資産額 6,668 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は、民主党新政権による昨年来の一連の経済対策もあり、景気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し、緩やかな回復も期待し得る状況となりました。しかし今年の年央以降、急激な円高と株価の落ち込みに見舞われ、経済の先行きは不透明感を増しつつあります。

一方 J-REIT をとりまく資金調達環境においては着実な改善がみられ、既に平成 21 年 10 月以降は一部の J-REIT において公募増資が再開され、平成 22 年 1 月以降、投資法人債の発行も見られ、投資家の資金流入も活発化しております。

こうした中、不動産市場では資金調達が再開された J-REIT、及び資金調達力のある一部の不動産私募ファンドによる物件取得が増えつつあり、更に足元の投資環境を割安として新規投資を検討する海外投資家も見られています。

小売業界では、長引く雇用不安や可処分所得の低迷等による消費者の節約志向の継続を受けて、大手小売業者によるプライベートブランドの取扱商品の拡大、店舗のリニューアル計画、売場構成の見直しが相次ぎ発表され、一部の郊外型商業施設の売上下げ止まりや増加が見られ始めるなど、緩やかに改善の傾向がみられます。また通行量の多い都心部繁華街に面する都市型商業施設に入居するテナントにも売上回復の兆しも見られることから、最悪期は脱したとも見られます。

本投資法人はこのような環境の中、外部成長においては、前期に契約締結しておりました LJR との合併を本年 3 月 1 日に完了、LJR の保有資産 21 物件（受入価格 878 億円）を受け入れました。また中期運用基本方針に掲げたポートフォリオの質の向上を実現するために、資産の入替を実施しました。具体的には本年 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、G ビル神宮前 03、G ビル南池袋 01、G ビル心齋橋 01 及び底地物件としてライフ太平寺店、ライフ下寺店、ライフ岸部店）を取得し、総資産額 6,668 億円の資産規模にするとともに、収益力の増強を図りました。

内部成長においては、施設の中長期的な競争力を確保するために、積極的にリニューアルや増床を実施し、また契約形態の見直しを継続的に行っております。投資対象においては、「グロース型資産（注1）」では、東戸塚オーロラシティにおいて、駐車場の一部を店舗にコンバージョンすることで、NOIの増加を実現いたしました。更に博多リバレイン/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、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、並びに合併により受け入れましたラ・ポルト青山 につきましても、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。

また「インカム型資産（注1）」では、契約形態の見直しの一環として、イトーヨーカドー鳴海店において、「マスターリース型物件（注2）」のテナントである株式会社イトーヨーカ堂との賃貸借契約を平成22年11月30日付で合意解約し、複数の新規テナントとの「ダイレクトリース型物件（注2）」に変更するといった大規模リニューアルを行うことを決定いたしました。これに併せて売上歩合賃料の導入や、マスターリース型物件では実現できなかったコストマネジメントを実現し、将来的なアップサイドポテンシャルを確保してまいります。

（注1）「グロース型資産」とは、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。

また「インカム型資産」とは、投資対象において、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。

（注2）「マスターリース型物件」とは、契約形態において、テナント（マスターリース先）に物件を一括で賃貸し、そのテナントが個々のテナント（エンドテナント）にサブリース（転貸借）を行う物件です。また「ダイレクトリース型物件」とは、物件に入居する個々のテナントと個別に直接契約を結ぶ方式の物件です。

iii 資金調達の概要

LJR との合併により引き受けた 689 億円の有利子負債につきましては、本年 3 月に一部の長期借入金の借入期間を延長し、返済期限の分散化と適用金利の低減を実現しました。また合併前には有担保であった LJR の借入条件を無担保化に変更し、これに伴い敷金リース等資金効率を高めることで借入金を一部返済いたしました。その結果、当期末の借入金残高は 2,298 億円となり、その内訳は短期借入金残高 1,075 億円及び長期借入金残高 1,222 億円となっております。

投資法人債につきましては、前期に第 1 回償を償還した結果、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。

iv 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 23,326 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 8,898 百万円となり、経常利益は 5,893 百万円、合併による負ののれん発生益である特別利益 7,202 百万円を加えた当期純利益は 13,093 百万円を計上しました。

LJR との合併により発生した負ののれん発生益につきましては、同一決算期間内に発生した不動産等売却損益が通算して損失となる場合、テナント入替に伴うリニューアルによる固定資産除却損や会計処理と税務上の取扱いの差異により税負担が生じる場合等に分配することとしております。

当期の分配金につきましては、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、当期末処分利益 13,093 百万円から負ののれん発生益 7,202 百万円を控除した金額に、分配金充当額 283 百万円を加算した金額 6,175 百万円に対して、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全額 6,173 百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 3,657 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ましては、当面は急激な円高や株式市場の下落などによる景気下振れリスクを抱えつつも、中長期的には緩やかな回復も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す。

不動産市場においては、不動産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買も再開され、不動産の割安感から新規投資を検討する投資家も依然根強く、徐々に売買取引量が回復してきております。このような環境において本投資法人は、ポートフォリオの質並びに収益性の向上を図りつつ、更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しています。

商業施設をとりまく環境に関しては、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といった業界の構造変化が続くことが予想されます。都心部においては、売上減少により一部又は全館閉鎖された商業施設において、大々的な改装やテナント交代と共に新たな顧客導入を図り成功した例も見受けられるなど、運用主体の実力と経験値が問われるようになりました。商業施設間の競争もエリアによってはさらに厳しさが増し、地域一番の施設とそれ以外の施設との間の格差が引き続き拡大するものと思われます。

こうした中、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、その需給は緩やかに改善していくものと思われます。

資金調達環境につきましては、安定重視の財務運営は必要とされるものの、競争力が強く収益が安定した資産を運用するファンドに対する資金調達環境は確実に改善してきており、当面、この環境は継続するものと予想されます。J-REIT につきましても、一部の J-REIT による公募増資や、投資法人債起債の再開など、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、LJR との合併を機に新たな成長ステージに入ったと認識し、中長期的なポートフォリオの質の向上を図るべく、魅力的な新規物件取得の推進、これまでの運用で培ったノウハウを駆使した商業施設のリニューアル、テナント入替等を実施していく他、収益性の向上やポートフォリオの質の強化を目指した資産の入替の機会も引き続き探ってまいります。また合併によって獲得した「負ののれん」を活用することで、積極的に運用施策を実施すると共に安定的な分配金水準も同時に確保し、投資主価値の増大を目指してまいります。

（１）外部成長戦略

本投資法人は、LJR との合併により、LJR から受け入れたノンコア物件については当期中に売却を決定、本年 9 月 3 日に売却を完了し次期において売却益を計上する予定です。今後は、取得以降（運用期間中）のアップサイドポテンシャルが見込まれ、かつダウンサイドリスクが限定的である都市型、郊外型物件の新規投資案件の確保に努めます。更には中長期的に分配金の増加及びポートフォリオの質の強化が見込まれる場合には物件入替戦略を遂行し、更なるポートフォリオ規模の拡大の機会を探ってまいります。

（２）内部成長戦略

経済全体としては足元消費環境がまだまだ厳しい状況の中、本投資法人が保有する商業施設においては一部のテナントの売上回復が見込まれております。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や増床など、中長期的な商業施設としての競争力の維持と向上に資するための施策を、費用対効果の大きさ及び持続性等を重視しながら実施してまいります。

物件運営の具体的な取り組みとして、上場以来積み重ねてきた商業施設の運用ノウハウを生かし、当期にマスターリース型物件からダイレクトリース型物件への契約形態の転換を行うべくテナント

入替及びリニューアルの実施を決定しましたイトーヨーカドー鳴海店については、平成 23 年 3 月下旬に予定されるリニューアルオープンに向けて着実に計画を遂行してまいります。また、本年 9 月には契約形態がダイレクトリース型物件である京都ファミリーにおいて、核テナントから一部の床を返還いただき、当該床を専門店区画へ変更、従来になかった商品カテゴリーを取り扱う新規テナントを誘致することを決定し、施設全体の集客力の増加を図ってまいります。今後、他の物件においても、中長期的な視点から物件運用スタイル、契約形態の変更が物件価値の維持・向上につながると判断した場合においては、同様の施策を検討してまいります。

またダイレクトリース型物件におけるテナントリーシングにあたっては、都心型及び郊外型共に競争力あるテナント情報の収集を一層強化していく方針です。

（3）財務戦略

本投資法人は、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、更なる借入コストの削減、LTV（有利子負債比率）の引下げ等に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 9 月にノンコア物件の売却資金により、LJR からの引受負債の一部返済を実施することで、LJR との合併前の水準まで LTV の低下を実現しております。

iii 次期の業績の見通し

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は、営業収益 22,817 百万円、経常利益 6,529 百万円、当期純利益 6,464 百万円、1 口当たり分配金 3,828 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 23 年 2 月期（第 18 期 平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 2 月 28 日）及び平成 23 年 8 月期（第 19 期 平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 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 8 月期（第 19 期 平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 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 21,710 百万円、経常利益 5,772 百万円、当期純利益 5,770 百万円、1 口当たり分配金 3,417 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 23 年 2 月期（第 18 期 平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 2 月 28 日）及び平成 23 年 8 月期（第 19 期 平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 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 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）） 平成 23 年 8 月期（第 19 期 平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日（184 日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 9 月 1 日時点で本投資法人が保有する 77 物件（商業施設 59 物件、オフィス 10 物件、住居 6 物件、住居＋商業 2 物件）ですが、合併により LJR から受け入れた物件のうち、オフィス 10 物件、住居 6 物件、住居＋商業 2 物件、計 18 物件（注）については第 18 期期初に売却すること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 19 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 9 月 1 日現在の有利子負債は 309,848 百万円であり、内訳は借入金 229,848 百万円（長期借入金 122,276 百万円、短期借入金 107,572 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 18 期中、第 19 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 107,572 百万円ですが、一部自己資金、資産の売却による返済を行い、残額については借入金等による調達を前提としております。なお、第 18 期においては保有資産の売却に伴い、別途、長期借入金 9,000 百万円の返済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 19 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います。 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。
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 22 年中において取得した G ビル新宿 01、G ビル南池袋 01、G ビル神宮前 03、G ビル心斎橋 01、ライフ底地 3 物件にかかる固定資産税等につきましては、第 19 期以降は費用に計上されます。（なお、上記 7 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 19 期において約 40 百万円と想定しております。） 公租公課は、第 18 期 2,450 百万円、第 19 期 2,455 百万円を想定しております。 減価償却費は、第 18 期 5,171 百万円、第 19 期 5,146 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 18 期 338 百万円、第 19 期 359 百万円を、建物管理委託費は第 18 期 872 百万円、第 19 期 922 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。

項目	前提条件
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 18 期 2,642 百万円、第 19 期 2,627 百万円を想定しております。
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	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。なお、第 17 期に計上した負ののれん発生益に基づく配当積立金からの分配は想定しておりません。
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）第 18 期の売却物件

用途	物件名称	売却金額 (百万円)	売却時期
オフィス	新三ビル	33,200 (※)	平成 22 年 9 月 3 日
	35 山京ビル		
	渋谷ウエストビル		
	千葉ウエストビル		
	成田 TT ビル		
	宇都宮センタービル		
	サザン水戸ビル		
	堀川通四条ビル		
	KYUHO 江坂ビル		
	内神田ビル		
住居	ミルーム代官山		
	ミルーム白金台		
	ミルーム乃木坂		
	ミルーム南青山		
	ミルーム広尾Ⅱ		
	フォレスト・ヒル仙台青葉		
住居＋商業	西野ビル		
	リーフコンフォート新小岩		

（※）個別譲渡価格情報については、譲渡先からの同意を得られていないため、非開示としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (平成 22 年 8 月 31 日)	増減	
			金額	前期比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	11,659,456	12,532,022	872,565	
信託現金及び信託預金	5,609,655	9,698,420	4,088,765	
営業未収入金	880,229	844,577	△ 35,652	
未収還付法人税等	—	657	657	
その他	1,007,028	846,871	△ 160,156	
流動資産合計	19,156,370	23,922,550	4,766,179	24.9
固定資産				
有形固定資産				
建物	807,986	1,641,726	833,740	
減価償却累計額	△ 37,866	△ 62,908	△ 25,041	
建物（純額）	770,119	1,578,817	808,698	
構築物	32,435	67,876	35,440	
減価償却累計額	△ 1,643	△ 2,981	△ 1,337	
構築物（純額）	30,792	64,894	34,102	
工具、器具及び備品	5,879	10,782	4,903	
減価償却累計額	△ 921	△ 1,417	△ 496	
工具、器具及び備品（純額）	4,957	9,365	4,407	
土地	11,490,626	21,187,271	9,696,645	
信託建物	240,037,002	269,415,097	29,378,095	
減価償却累計額	△ 36,904,155	△ 40,269,708	△ 3,365,553	
信託建物（純額）	203,132,846	229,145,388	26,012,542	
信託構築物	11,973,435	13,953,804	1,980,369	
減価償却累計額	△ 2,518,125	△ 2,777,496	△ 259,371	
信託構築物（純額）	9,455,309	11,176,308	1,720,998	
信託機械及び装置	1,408,483	1,601,739	193,256	
減価償却累計額	△ 355,931	△ 417,661	△ 61,729	
信託機械及び装置（純額）	1,052,551	1,184,077	131,526	
信託工具、器具及び備品	3,332,059	3,349,078	17,018	
減価償却累計額	△ 1,204,409	△ 1,308,668	△ 104,258	
信託工具、器具及び備品（純額）	2,127,650	2,040,409	△ 87,240	
信託土地	317,639,172	362,278,736	44,639,563	
有形固定資産合計	545,704,025	628,665,269	82,961,243	15.2
無形固定資産				
借地権	19,803	19,803	—	
信託借地権	8,922,128	8,907,852	△ 14,275	
信託その他無形固定資産	144,255	134,935	△ 9,319	
無形固定資産合計	9,086,187	9,062,592	△ 23,595	△ 0.3

※ 1

(単位：千円)

	前 期 (平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (平成 22 年 8 月 31 日)	増減	
			金額	前期比 (%)
投資その他の資産				
信託差入敷金及び保証金	3,320,768	3,313,268	△ 7,500	
長期前払費用	866,979	1,654,481	787,502	
その他	567,114	119,251	△ 447,862	
投資その他の資産合計	4,754,861	5,087,001	332,139	7.0
固定資産合計	559,545,075	642,814,863	83,269,788	14.9
繰延資産				
投資法人債発行費	127,722	106,294	△ 21,428	
繰延資産合計	127,722	106,294	△ 21,428	△ 16.8
資産合計	578,829,167	666,843,708	88,014,540	15.2

(単位：千円)

		前 期	当 期	増減	
		(平成 22 年 2 月 28 日)	(平成 22 年 8 月 31 日)	金額	前期比(%)
負債の部					
流動負債					
営業未払金		581,101	754,625	173,524	
短期借入金	※ 2	97,775,000	107,572,000	9,797,000	
1 年内返済予定の長期借入金		5,600,000	14,500,000	8,900,000	
未払金		11,224	13,190	1,965	
未払費用		1,562,507	1,970,216	407,709	
未払法人税等		17,351	385	△ 16,966	
未払消費税等		337,853	906,777	568,923	
前受金		1,672,697	2,139,574	466,877	
預り金		761,117	761,752	635	
1 年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	※ 1	4,530,309	7,538,386	3,008,077	
その他		97,192	101,609	4,416	
流動負債合計		112,946,355	136,258,518	23,312,163	20.6
固定負債					
投資法人債		80,000,000	80,000,000	—	
長期借入金		65,066,000	107,776,000	42,710,000	
預り敷金及び保証金		256,339	889,754	633,414	
信託預り敷金及び保証金	※ 1	64,464,344	63,072,296	△ 1,392,048	
その他		2,562	2,179	△ 383	
固定負債合計		209,789,247	251,740,230	41,950,983	20.0
負債合計		322,735,602	387,998,749	65,263,146	20.2
純資産の部 ※ 3					
投資主資本					
出資総額		250,764,406	250,764,406	—	
剰余金					
出資剰余金		—	14,986,826	14,986,826	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)		5,329,158	13,093,726	7,764,568	
剰余金合計		5,329,158	28,080,552	22,751,394	426.9
投資主資本合計		256,093,565	278,844,959	22,751,394	8.9
純資産合計		256,093,565	278,844,959	22,751,394	8.9
負債純資産合計		578,829,167	666,843,708	88,014,540	15.2

（２） 損益計算書

(単位：千円)

		前 期	当 期	増減	
		(自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	(自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	金額	前期比 (%)
営業収益					
貸貸事業収入	※ 1	20,035,089	23,326,732	3,291,643	
営業収益合計		20,035,089	23,326,732	3,291,643	16.4
営業費用					
貸貸事業費用	※ 1	10,414,750	11,772,870	1,358,120	
不動産等売却損	※ 2	—	256,076	256,076	
資産運用報酬		1,736,682	2,013,792	277,110	
資産保管手数料		86,883	66,329	△ 20,554	
一般事務委託手数料		145,577	150,914	5,337	
役員報酬		5,940	5,940	—	
その他営業費用		115,509	162,371	46,861	
営業費用合計		12,505,343	14,428,295	1,922,952	15.4
営業利益		7,529,745	8,898,436	1,368,691	18.2
営業外収益					
受取利息		4,313	4,378	64	
その他		3,226	3,795	568	
営業外収益合計		7,540	8,173	633	8.4
営業外費用					
支払利息		1,094,411	1,938,736	844,324	
投資法人債利息		771,302	720,849	△ 50,452	
投資法人債発行費償却		21,428	21,428	—	
融資関連費用		289,820	316,907	27,087	
投資口交付費		—	2,455	2,455	
その他		13,920	12,749	△ 1,171	
営業外費用合計		2,190,883	3,013,125	822,242	37.5
経常利益		5,346,402	5,893,484	547,082	10.2
特別利益					
負ののれん発生益		—	7,202,340	7,202,340	
特別利益合計		—	7,202,340	7,202,340	—
税引前当期純利益		5,346,402	13,095,825	7,749,422	144.9
法人税、住民税及び事業税		17,351	605	△ 16,746	
法人税等調整額		△ 86	1,562	1,649	
法人税等合計		17,265	2,167	△ 15,097	△ 87.4
当期純利益		5,329,137	13,093,657	7,764,520	145.7
前期繰越利益		21	69	47	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,329,158	13,093,726	7,764,568	

（３）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 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		
出資剰余金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
合併による増加	—	14,986,826
当期変動額合計	—	14,986,826
当期末残高	—	14,986,826
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	5,881,035	5,329,158
当期変動額		
剰余金の配当	△ 5,881,014	△ 5,329,089
当期純利益	5,329,137	13,093,657
当期変動額合計	△ 551,876	7,764,568
当期末残高	5,329,158	13,093,726
剰余金合計		
前期末残高	5,881,035	5,329,158
当期変動額		
合併による増加	—	14,986,826
剰余金の配当	△ 5,881,014	△ 5,329,089
当期純利益	5,329,137	13,093,657
当期変動額合計	△ 551,876	22,751,394
当期末残高	5,329,158	28,080,552
投資主資本合計		
前期末残高	256,645,442	256,093,565
当期変動額		
合併による増加	—	14,986,826
剰余金の配当	△ 5,881,014	△ 5,329,089
当期純利益	5,329,137	13,093,657
当期変動額合計	△ 551,876	22,751,394
当期末残高	256,093,565	278,844,959
純資産合計		
前期末残高	256,645,442	256,093,565
当期変動額		
合併による増加	—	14,986,826
剰余金の配当	△ 5,881,014	△ 5,329,089
当期純利益	5,329,137	13,093,657
当期変動額合計	△ 551,876	22,751,394
当期末残高	256,093,565	278,844,959

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)
I 当期末処分利益	5,329,158,900	13,093,726,915
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	5,329,089,576 (13,788)	6,173,740,086 (3,657)
III 配当積立金	—	6,918,474,639
IV 次期繰越利益	69,324	1,512,190
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。	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、当期末処分利益 13,093,726,915 円から負ののれん発生益 7,202,340,607 円を控除した金額に、分配金充当額 283,865,968 円を加算した金額 6,175,252,276 円に対して、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全額 6,173,740,086 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。また、上記負ののれん発生益から分配金充当額を控除した残額 6,918,474,639 円を配当積立金として積立てを行うこととしました。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	5,346,402	13,095,825	7,749,422
減価償却費	4,861,412	5,411,166	549,754
投資法人債発行費償却	21,428	21,428	—
不動産等売却損	—	256,076	256,076
固定資産除却損	46,902	32,368	△ 14,534
負ののれん発生益	—	△ 7,202,340	△ 7,202,340
受取利息	△ 4,313	△ 4,378	△ 64
支払利息	1,865,714	2,659,586	793,871
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 42,612	87,530	130,142
未収消費税等の増減額(△は増加)	14,758	—	△ 14,758
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	—	△ 657	△ 657
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 74,406	△ 787,502	△ 713,096
営業未払金の増減額(△は減少)	16,068	6,692	△ 9,376
未払消費税等の増減額(△は減少)	337,853	558,232	220,378
未払金の増減額(△は減少)	△ 9,146	△ 413,758	△ 404,612
未払費用の増減額(△は減少)	△ 20,536	141,105	161,642
前受金の増減額(△は減少)	△ 3,645	113,375	117,021
預り金の増減額(△は減少)	11,963	635	△ 11,327
その他	△ 225,488	19,214	244,703
小 計	12,142,355	13,994,599	1,852,244
利息の受取額	4,313	4,378	64
利息の支払額	△ 1,822,484	△ 2,672,213	△ 849,729
法人税等の支払額	△ 16,718	△ 23,855	△ 7,136
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,307,466	11,302,909	995,442
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	△ 7,293	△ 10,570,729	△ 10,563,435
信託有形固定資産の取得による支出	△ 476,746	△ 16,102,816	△ 15,626,069
信託有形固定資産の売却による収入	—	26,031,984	26,031,984
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	633,414	633,414
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 3,691,317	△ 2,954,711	736,606
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	87,678	571,594	483,915
無形固定資産の取得による支出	△ 400	—	400
信託無形固定資産の取得による支出	△ 1,500	—	1,500
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500	—
その他の支出	△ 14,810	△ 8,445	6,365
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,096,890	△ 2,392,208	1,704,681
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	20,000,000	—	△ 20,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 18,300,000	△ 5,500,000	12,800,000
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	13,000,000	—	△ 13,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 684,000	△ 2,000,000	△ 1,316,000
分配金の支払額	△ 5,879,898	△ 5,331,417	548,481
合併交付金の支払額	—	△ 80,110	△ 80,110
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,863,898	△ 12,911,527	△ 1,047,629
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 5,653,322	△ 4,000,827	1,652,495
現金及び現金同等物の期首残高	22,922,434	17,269,111	△ 5,653,322
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	8,962,158	8,962,158
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	17,269,111	22,230,443	4,961,331

(6) 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 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〕

項 目 \ 期 別	前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物・信託建物 2～39 年 構築物・信託構築物 2～60 年 信託機械及び装置 3～17 年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～39 年</p> <p>② 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物・信託建物 2～50 年 構築物・信託構築物 2～60 年 信託機械及び装置 2～17 年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～39 年</p> <p>② 信託その他無形固定資産 同左</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>	<p>① 投資法人債発行費 同左</p> <p>② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>

期 別 項 目	前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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 64,837 千円であります。</p>
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

期 別 項 目	前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 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	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

〔会計方針の変更に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)
該当事項はありません。	<p>(企業結合に関する会計基準等の適用)</p> <p>「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第 21 号 平成 20 年 12 月 26 日) 及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第 10 号 平成 20 年 12 月 26 日) が平成 21 年 4 月 1 日以降開始する計算期間において最初に実施される企業結合から適用することができたことになったことに伴い、当期より当該会計基準等を適用しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (平成 22 年 8 月 31 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> <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。 (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	<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> <tr> <td>信託建物</td><td>89,236,095</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>4,778,946</td></tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td><td>370,624</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>603,286</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>143,522,992</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>238,511,945</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> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>50,942,899</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>50,942,899</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	89,236,095	信託構築物	4,778,946	信託機械及び装置	370,624	信託工具、器具及び備品	603,286	信託土地	143,522,992	合 計	238,511,945	信託預り敷金及び保証金	50,942,899	合 計	50,942,899
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	89,236,095																																
信託構築物	4,778,946																																
信託機械及び装置	370,624																																
信託工具、器具及び備品	603,286																																
信託土地	143,522,992																																
合 計	238,511,945																																
信託預り敷金及び保証金	50,942,899																																
合 計	50,942,899																																
<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> <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> <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	<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> <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>92,575,000</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>13,425,000</td></tr> <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	92,575,000	差引額	13,425,000	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																																
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	92,575,000																																
差引額	13,425,000																																
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>※ 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 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 50,000 千円</p>																																

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)
※ 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 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 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 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 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 9,620,339	※ 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 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 21,992,925 受取水道光熱費 724,214 その他賃料収入 609,592 不動産賃貸事業収益合計 23,326,732 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 377,039 建物管理委託費 959,882 水道光熱費 829,217 公租公課 2,562,516 修繕費 68,399 保険料 62,449 信託報酬 137,811 支払賃料 950,439 その他賃貸事業費用 381,789 減価償却費 5,410,955 固定資産除却損 32,368 不動産賃貸事業費用合計 11,772,870 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 11,553,862
	※ 2. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 26,100,000 不動産等売却原価 26,288,061 その他売却費用 68,015 不動産等売却損 256,076

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 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 8,000,000 口
発行済投資口数 386,502 口	発行済投資口数 1,688,198 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)												
<p>※ 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</p> <p>(平成 22 年 2 月 28 日) (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>11,659,456</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>5,609,655</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td><u>17,269,111</u></td></tr> </table>	現金及び預金	11,659,456	信託現金及び信託預金	5,609,655	現金及び現金同等物	<u>17,269,111</u>	<p>※ 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</p> <p>(平成 22 年 8 月 31 日) (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>12,532,022</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>9,698,420</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td><u>22,230,443</u></td></tr> </table>	現金及び預金	12,532,022	信託現金及び信託預金	9,698,420	現金及び現金同等物	<u>22,230,443</u>
現金及び預金	11,659,456												
信託現金及び信託預金	5,609,655												
現金及び現金同等物	<u>17,269,111</u>												
現金及び預金	12,532,022												
信託現金及び信託預金	9,698,420												
現金及び現金同等物	<u>22,230,443</u>												
	<p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <p>当期に合併したラサール ジャパン投資法人より受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお合併による出資剰余金の増加は 14,986,826 千円です。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>流動資産</td><td>9,020,902</td></tr> <tr> <td>固定資産</td><td>87,906,351</td></tr> <tr> <td>資産合計</td><td><u>96,927,254</u></td></tr> <tr> <td>流動負債</td><td>24,932,440</td></tr> <tr> <td>固定負債</td><td>49,477,029</td></tr> <tr> <td>負債合計</td><td><u>74,409,470</u></td></tr> </table>	流動資産	9,020,902	固定資産	87,906,351	資産合計	<u>96,927,254</u>	流動負債	24,932,440	固定負債	49,477,029	負債合計	<u>74,409,470</u>
流動資産	9,020,902												
固定資産	87,906,351												
資産合計	<u>96,927,254</u>												
流動負債	24,932,440												
固定負債	49,477,029												
負債合計	<u>74,409,470</u>												

〔リース取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>同左</p> <p>(2)減価償却の方法</p> <p>同左</p>

前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)																																
2. リース取引開始日が平成 20 年 2 月 29 日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)	2. リース取引開始日が平成 20 年 2 月 29 日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)																																
<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> (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。		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	<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>34,121</td><td>5,248</td></tr><tr><td>信託機械 及び装置</td><td>38,742</td><td>33,459</td><td>5,283</td></tr><tr><td>合計</td><td>78,111</td><td>67,580</td><td>10,531</td></tr></table> (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。		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	34,121	5,248	信託機械 及び装置	38,742	33,459	5,283	合計	78,111	67,580	10,531
	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	34,121	5,248																														
信託機械 及び装置	38,742	33,459	5,283																														
合計	78,111	67,580	10,531																														
(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 3,133 千円 合計 17,928 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。	(2) 未経過リース料期末残高相当額 1 年以内 10,531 千円 1 年超 ー千円 合計 10,531 千円 (注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低い ため、支払利子込み法により算定しております。																																
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 7,397 千円 減価償却費相当額 7,397 千円	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 7,397 千円 減価償却費相当額 7,397 千円																																
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。																																
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 27,719,024 千円 1 年超 159,902,618 千円 合計 187,621,642 千円	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 29,326,986 千円 1 年超 143,260,079 千円 合計 172,587,066 千円																																

〔金融商品に関する注記〕

当 期 （自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。なお、当期においてデリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・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いること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2.参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	12,532,022	12,532,022	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,698,420	9,698,420	—
資産計	22,230,443	22,230,443	—
(1) 短期借入金	107,572,000	107,572,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,517,168	17,168
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	7,491,433	7,501,265	9,832
(4) 投資法人債	80,000,000	81,970,050	1,970,050
(5) 長期借入金	107,776,000	110,404,750	2,628,750
(6) 信託預り敷金及び保証金	22,126,692	22,246,432	119,740
負債計	339,466,126	344,211,667	4,745,541

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1 年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3) 1 年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
1 年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	46,953
預り敷金及び保証金	889,754
信託預り敷金及び保証金	40,945,603
合計	41,882,311

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	12,532,022	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	9,698,420	—	—	—	—	—
合計	22,230,443	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	107,572,000	—	—	—	—	—
1 年内返済予定 の長期借入金	14,500,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定 の信託預り敷金 及び保証金	4,989,002	—	—	—	—	—
投資法人債	—	40,000,000	—	—	15,000,000	25,000,000
長期借入金	—	14,700,000	9,000,000	8,550,000	43,810,000	31,716,000
信託預り敷金 及び保証金	—	1,594,029	1,594,029	1,521,953	1,354,855	10,026,674
合計	127,061,002	56,294,029	10,594,029	10,071,953	60,164,855	66,742,674

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第 10 号 平成 20 年 3 月 10 日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 19 号 平成 20 年 3 月 10 日）を適用しております。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)
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。 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。	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。 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。

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 (単位：千円) 繰延税金資産 (流動) 未払事業税損金不算入額 1,562 (固定) 借地権償却等 68,571 評価性引当金 △ 68,571 合計 — 繰延税金資産合計 1,562 繰延税金資産の純額 1,562	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 (単位：千円) 繰延税金資産 (流動) 翌期売却予定の合併受入資産に係る評価差額（純額） 6,109,703 合併受入資産評価差額 131,068 小計 6,240,772 評価性引当金 △ 6,240,772 合計 — (固定) 借地権償却等 73,153 合併受入資産評価差額 7,181,543 小計 7,254,697 評価性引当金 △ 7,254,697 合計 — 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％) 法定実効税率 42.05 (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 41.92 評価性引当金の増減 0.18 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.32	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 39.33 (調整) 負ののれん発生益 △ 21.63 支払分配金の損金算入額 △ 15.14 評価性引当金の増減 △ 2.56 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当 期 （自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日）

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、主として商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
554,789,370	82,937,859	637,727,230	599,152,000

注 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注 2. 当期増減額のうち、主な増加額はラサール ジャパン投資法人との合併に伴う不動産等（21 物件、87,877,000 千円）の受け入れ、イオン札幌発寒ショッピングセンター（隣地）（386,676 千円）、G ビル新宿 01（6,708,049 千円）、ライフ太平寺店（底地）（1,302,816 千円）、ライフ下寺店（底地）（1,713,856 千円）、ライフ岸部店（底地）（1,942,759 千円）、G ビル神宮前 03（5,610,167 千円）、G ビル南池袋 01（6,074,097 千円）、G ビル心斎橋 01（1,611,435 千円）の取得及び京都ファミリーのリニューアル工事（610,394 千円）、東戸塚オーロラシティのアネックス棟改修工事（282,470 千円）に係る資本的支出によるものであり、主な減少額はさいたま浦和 8953 ビル（26,288,061 千円）の譲渡及び減価償却費の計上によるものです。

注 3. 当期末の時価は、平成 22 年 9 月 3 日に譲渡した不動産等については譲渡価格、その他の不動産等については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成 22 年 8 月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 20 号 平成 20 年 11 月 28 日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 23 号 平成 20 年 11 月 28 日）を適用しております。

〔企業結合に関する注記〕

当 期 （自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日）

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称

ラサール ジャパン投資法人（以下「LJR」といいます。）

(2) 被取得企業の事業の内容

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

(3) 企業結合を行った主な理由

新たな成長機会を探るべく本投資法人与 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 日付で合併契約を締結いたしました。

(4) 企業結合日

平成 22 年 3 月 1 日

(5) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、LJR を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。

(6) 結合後の企業の名称

日本リテールファンド投資法人

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

平成 22 年 3 月 1 日から平成 22 年 8 月 31 日まで

3. 取得原価の算定に関する事項

(1) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 14,986,826 千円

取得に直接要した費用

アドバイザリー報酬等 328,617 千円

取得原価 15,315,443 千円

(2) 投資口の交換比率

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ました。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。

(3) 交換比率の算定方法

- ①投資口価格分析、類似投資法人比較分析、配当還元分析、ディスカунテッド・キャッシュフロー分析、時価純資産分析等を中心とした評価方法に基づき、交換比率の分析を行っております。
- ②本投資法人及び LJR は、本合併に用いられる交換比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれ交換比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断いたしました。

(4) 交付投資口数

142,190 口

4. 取得原価の配分に関する事項

(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容

流動資産	9,020,902 千円
固定資産	<u>87,906,351 千円</u>
資産合計	<u>96,927,254 千円</u>
流動負債	24,932,440 千円
固定負債	<u>49,477,029 千円</u>
負債合計	<u>74,409,470 千円</u>

(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれん 7,202,340 千円

発生原因 企業結合時における LJR の時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識いたしました。

会計処理 当期において特別利益に一括計上しております。

5. 比較情報

企業結合日が、当期の開始の日のため、該当はありません。

〔1 口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)
1 口当たり純資産額 662,593 円 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。 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。	1 口当たり純資産額 165,173 円 1 口当たり当期純利益 7,755 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。 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 口の割合で投資口の分割を行いました。 前期首に当該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 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。

(注) 1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)
当期純利益 (千円)	5,329,137	13,093,657
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)	5,329,137	13,093,657
期中平均投資口数 (口)	386,502	1,688,198

〔重要な後発事象に関する注記〕

<p style="text-align: center;">前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)</p>	<p style="text-align: center;">当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)</p>
<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>	<p>1. 資産の譲渡 本投資法人は以下の不動産を信託財産とする信託受益権(18物件)について、平成22年9月3日に特定目的会社ソニック・インベストメンツ7へ譲渡価格合計33,200百万円で譲渡いたしました。</p> <p>なお、第18期(自平成22年9月1日至平成23年2月28日)において、不動産等売却益約1,067百万円を計上する予定です。</p> <p>【オフィス 10物件】 新三ビル、35山京ビル、渋谷ウエストビル、千葉ウエストビル、成田TTビル、宇都宮センタービル、サザン水戸ビル、堀川通四条ビル、KYUHO江坂ビル、内神田ビル</p> <p>【住居 6物件】 ミルーム代官山、ミルーム白金台、ミルーム乃木坂、ミルーム南青山、ミルーム広尾Ⅱ、フォレスト・ヒル仙台青葉</p> <p>【住居+商業 2物件】 西野ビル、リーフコンフォート新小岩</p>

<p style="text-align: center;">前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)</p>	<p style="text-align: center;">当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)</p>												
<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> <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> <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												

<p style="text-align: center;">前 期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)</p>	<p style="text-align: center;">当 期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)</p>
<p>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>	
<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 : 第 17 期（自平成 22 年 3 月 1 日至 ぼす影響 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>	<hr/>
<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 【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 【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 【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>	<hr/>

<p style="text-align: center;">前 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 style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">（自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 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</p>	

(7) 発行済投資口数の増減

当期並びに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
平成 22 年 3 月 1 日	投資口 分割	1,159,506	1,546,008	—	250,764	注 11
平成 22 年 3 月 1 日	合併	142,190	1,688,198	—	250,764	注 12

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。

注11. 投資口 1 口につき 4 口の投資口分割を行いました。

注12. 本投資法人を吸収合併存続法人とし、ラサール ジャパン投資法人を吸収合併消滅法人とする、投信法第 147 条に基づく吸収合併を行いました。

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	用途	地域等	前期 平成 22 年 2 月 28 日現在		当期 平成 22 年 8 月 31 日現在	
			保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%)
不動産	商業 施設	東京及び東京周辺都市部	12,316	2.1	17,900	2.7
		大阪・名古屋及び同地域 周辺都市部	—	—	4,959	0.7
	小 計		12,316	2.1	22,860	3.4
不動産 信託受益権	商業 施設	東京及び東京周辺都市部	264,721	45.7	289,630	43.4
		大阪・名古屋及び同地域 周辺都市部	184,802	31.9	200,766	30.1
		その他の政令指定都市及 びその周辺部	92,948	16.1	92,344	13.9
	その他 (注 4)	東京及び東京周辺都市部	—	—	24,768	3.7
		大阪・名古屋及び同地域 周辺都市部	—	—	2,948	0.4
		その他の政令指定都市及 びその周辺部	—	—	4,408	0.7
	小 計		542,473	93.7	614,867	92.2
小計		554,789	95.8	637,727	95.6	
預金・その他の資産		24,039	4.2	29,116	4.4	
資産総額計		578,829	100.0	666,843	100.0	
負債総額（注 2）（注 3）		322,735	55.8	387,998	58.2	
純資産総額（注 2）		256,093	44.2	278,844	41.8	

注1. 保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び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。

注4. オフィス、住居、住居＋商業が含まれております。

(2) 保有資産の概要

平成 22 年 8 月 31 日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位 10 物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注 1)	賃貸面積 (㎡) (注 2)	稼働率 (%) (注 3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注 3)	主たる用途
東戸塚 オーロラシティ (信託受益権)	50,215	109,365.50	109,365.50	100.0	6.0%	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	31,154	84,993.57	84,686.08	99.6	8.7%	商業施設
イオンモール むさし村山ミュー (信託受益権)	30,300	137,466.97	137,466.97	100.0	4.1%	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)	29,950	132,294.48	132,294.48	100.0	2.9%	商業施設
イオンモール 鶴見リーファ (信託受益権)	28,442	138,538.63	138,538.63	100.0	3.8%	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,694	4,945.71	4,649.13	94.0	2.6%	商業施設
イオンモール 伊丹テラス (信託受益権)	20,224	157,904.26	157,904.26	100.0	2.5%	商業施設
河原町オーパ (信託受益権)	18,736	18,848.20	18,848.20	100.0	1.6%	商業施設
アリオ鳳 (信託受益権)	18,666	95,135.36	95,135.36	100.0	2.3%	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)	18,215	102,169.00	102,169.00	100.0	2.5%	商業施設
合 計	268,600	981,661.68	981,057.61	99.9	37.0%	

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。

平成 22 年 8 月 31 日現在、本投資法人が保有する商業施設等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	9,333
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	14,586
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	13,300	13,213
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	4,880	6,113
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	4,450	7,625
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	6,130	5,315
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	84,993.57	32,500	31,154
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	42,841.48	11,900	10,117
イトーヨーカドー 八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目 15 番 8 他	不動産信託 受益権	21,308.78	1,840	1,495
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	6,670	6,449
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	12,300	11,836
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	1,255
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	3,660	2,743
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	10,100	8,020
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	12,550
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	8,540	7,794
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	22,900	22,694
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	1,260	879
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	4,850	4,912
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	10,700	11,699
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	12,400	11,709
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	980

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	16,157
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	5,438
イオン戸畑ショッピング センター (注 5)	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	5,860	5,875
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	9,490	10,892
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	3,062	2,608
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	3,708
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	10,745
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	3,650	4,095
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	12,954
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	25,277.38	5,600	5,847
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 他	不動産信託 受益権	109,365.50	40,000	50,215
大宮サティ	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目 574 番 1 号	不動産信託 受益権	75,344.90	6,060	6,090
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	4,090	4,261
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	15,600	18,736
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	7,900	9,003
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	25,300	28,442
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	20,224
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	10,100	13,632
おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク (注 6)	栃木県小山市大字喜沢 1457	不動産信託 受益権	58,640.64	6,770	9,618
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	29,950
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	2,460	2,387
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	16,600	18,215
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	14,900	18,666

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)
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	3,660	3,427
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	1,640	2,335
G DINING 札幌 (注 6)	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	4,090.51	2,180	3,092
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	4,900	6,487
ラ・ポルト青山 (注 6)	東京都渋谷区神宮前五丁目 51 番 8 号	不動産信託 受益権	4,147.93	9,070	9,378
イオンモール むさし村山ミュー	東京都武蔵村山市榎一丁目 1 番地 3	不動産信託 受益権	137,466.97	30,600	30,300
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目 2 番地 1	不動産信託 受益権	128,031.55	15,700	15,409
新三ビル (注 6)	東京都港区新橋三丁目 5 番 10 号	不動産信託 受益権	2,395.03	1,660	1,714
35 山京ビル (注 6)	東京都中央区入船三丁目 7 番 2 号	不動産信託 受益権	5,248.41	3,190	3,368
渋谷ウエストビル (注 6)	東京都目黒区青葉台四丁目 7 番 1 号	不動産信託 受益権	2,592.26	1,930	1,881
千葉ウエストビル (注 6)	千葉県千葉市中央区新町 24 番 9 号	不動産信託 受益権	5,497.38	1,520	1,600
成田 T T ビル (注 6)	千葉県成田市花崎町 801 番 1	不動産信託 受益権	3,895.39	1,520	1,472
宇都宮センタービル (注 6)	栃木県宇都宮市大通り二丁目 3 番 1 号	不動産信託 受益権	5,043.25	1,260	1,300
サザン水戸ビル (注 6)	茨城県水戸市城南一丁目 1 番 6 号	不動産信託 受益権	4,933.27	1,560	1,558
堀川通四条ビル (注 6)	京都府京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町 293 番地 1	不動産信託 受益権	4,834.56	1,600	1,580
KYUHO 江坂ビル (注 6)	大阪府吹田市江坂町二丁目 1 番 43 号	不動産信託 受益権	5,013.66	1,380	1,367
内神田ビル (注 6)	東京都千代田区内神田一丁目 14 番 10 号	不動産信託 受益権	3,315.07	2,430	2,421
ミルーム代官山 (注 6)	東京都渋谷区猿楽町 7 番 1 号	不動産信託 受益権	5,338.99	3,720	3,514
ミルーム白金台 (注 6)	東京都品川区上大崎一丁目 1 番 4 号	不動産信託 受益権	2,671.96	1,540	1,453
ミルーム乃木坂 (注 6)	東京都港区赤坂八丁目 12 番 25 号	不動産信託 受益権	2,888.42	1,580	1,495
ミルーム南青山 (注 6)	東京都港区南青山四丁目 26 番 16 号	不動産信託 受益権	1,905.13	1,670	1,573
ミルーム広尾Ⅱ (注 6)	東京都港区南麻布五丁目 1 番 10 号	不動産信託 受益権	1,983.15	1,650	1,553

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)
フォレスト・ヒル 仙台青葉 (注 6)	宮城県仙台市青葉区川内澱橋通 5 番地 1	不動産信託 受益権	6,472.40	1,570	1,549
西野ビル (注 6)	東京都八王子市新町 2 番 5 号	不動産信託 受益権	7,205.78	1,020	934
リーフコンフォート 新小岩 (注 6)	東京都葛飾区新小岩二丁目 1 番 2 号	不動産信託 受益権	2,439.73	1,800	1,784
Gビル新宿 01	東京都新宿区新宿四丁目 1 番 8 号	不動産信託 受益権	1,093.67	6,640	6,698
ライフ太平寺店 (底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目 43 番 6 号	不動産	3,898.01	1,300	1,302
ライフ下寺店 (底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目 8 番 12 号	不動産	4,344.18	1,700	1,713
ライフ岸部店 (底地)	大阪府吹田市原町四丁目 21 番 58 号	不動産	5,516.61	2,000	1,942
Gビル神宮前 03	東京都渋谷区神宮前三丁目 30 番 12 号	不動産	1,676.87	5,070	5,597
Gビル南池袋 01 (注 6)	東京都豊島区南池袋一丁目 19 番 5 号	不動産信託 受益権	5,121.71	6,580	6,051
Gビル心斎橋 01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁 目 5 番 3 号	不動産信託 受益権	886.46	1,620	1,609
合 計			2,833,234.99	598,552	637,727

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. 「戸畑サティ」から「イオン戸畑ショッピングセンター」に物件名称を変更いたしました。

注 6. 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各商業施設等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 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)				当期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注 2)	テナント総 数期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注 2)
仙台中山 ショッピングセンター	2	100.0	437	2.2	2	100.0	442	1.9
エスパ川崎	5	100.0	493	2.5	5	100.0	492	2.1
大阪心斎橋 8953 ビル	1	100.0	407	2.0	1	100.0	407	1.7
博多リバレイン/ イニミニマニモ	66	84.9	425	2.1	61	82.4	425	1.8
イトーヨーカドー 鳴海店	1	100.0	264	1.3	1	100.0	264	1.1
南青山 8953 ビル	3	90.4	157	0.8	3	90.4	161	0.7
ならファミリー	125	99.2	2,046	10.2	126	99.6	2,032	8.7
あびこショッピング プラザ	59	100.0	710	3.6	59	100.0	683	2.9
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	78	0.4	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー 上福岡東店	1	100.0	256	1.3	1	100.0	256	1.1
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	444	2.2	1	100.0	444	1.9
代官山 8953 ビル	2	100.0	40	0.2	2	100.0	40	0.2
原宿フェイス 8953 ビル	4	100.0	105	0.5	4	100.0	104	0.5
イオンモール東浦	1	100.0	478	2.4	1	100.0	478	2.1
イオン香椎浜 ショッピングセンター	1	100.0	477	2.4	1	100.0	477	2.0
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	1	100.0	376	1.9	1	100.0	377	1.6
ジャイル	17	97.8	585	2.9	18	94.0	611	2.6
エスキス表参道 アネックス	2	100.0	34	0.2	2	100.0	33	0.1
イトーヨーカドー 綱島店	1	100.0	180	0.9	1	100.0	180	0.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	389	1.9	2	100.0	389	1.7
板橋サティ	1	100.0	661	3.3	1	100.0	638	2.7
北青山 8953 ビル	3	100.0	41	0.2	3	100.0	34	0.2
イオンモール大和	1	100.0	534	2.7	1	100.0	534	2.3
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.3	1	100.0	261	1.1
イオン戸畑 ショッピングセンター	1	100.0	315	1.6	1	100.0	315	1.4
ジャスコシティ高槻	1	100.0	413	2.1	1	100.0	414	1.8
自由が丘 8953 ビル	11	100.0	91	0.5	9	96.8	89	0.4
ジャスコシティ八事	2	100.0	152	0.8	2	100.0	148	0.6

不動産等の名称	前期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)				当期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注 2)	テナント総 数期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注 2)
ジャスコ那覇店	1	100.0	398	2.0	1	100.0	398	1.7
チアーズ銀座	9	100.0	109	0.5	8	79.4	94	0.4
ジャスコシティ西大津	1	100.0	380	1.9	1	100.0	375	1.6
京都ファミリー	47	86.5	603	3.0	61	99.2	621	2.7
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,355	6.8	4	100.0	1,388	6.0
大宮サティ	1	100.0	206	1.0	1	100.0	174	0.7
ロックシティ大垣	1	100.0	331	1.7	1	100.0	329	1.4
河原町オーパ	1	100.0	363	1.8	1	100.0	363	1.6
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	1.3
イオンモール 鶴見リーファ	1	100.0	890	4.4	1	100.0	891	3.8
イオンモール 伊丹テラス	1	100.0	583	2.9	1	100.0	581	2.5
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	290	1.4	1	100.0	290	1.2
おやまゆうえんハーヴェス トウオーク (注 3)	68	97.4	581	2.9	68	97.7	560	2.4
イオン八千代緑が丘 ショッピングセンター	1	100.0	684	3.4	1	100.0	685	2.9
神宮前 6 8953 ビル	4	100.0	62	0.3	4	100.0	60	0.3
さいたま浦和 8953 ビル (注 4) (注 5)	1	100.0	-	-	-	-	-	-
イオン札幌発寒 ショッピングセンター	1	100.0	577	2.9	1	100.0	577	2.5
アリオ鳳	1	100.0	544	2.7	1	100.0	544	2.3
G ビル神宮前 01	2	100.0	82	0.4	2	100.0	83	0.4
G ビル神宮前 02	2	69.9	27	0.1	3	100.0	30	0.1
G DINING 札幌 (注 3)	12	50.1	45	0.2	15	63.3	53	0.2
G ビル南青山 01	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
ラ・ポルト青山 (注 3)	-	-	-	-	19	82.0	287	1.2
イオンモール むさし村山ミュー	-	-	-	-	1	100.0	956	4.1
イオンモール神戸北	-	-	-	-	1	100.0	580	2.5
新三ビル (注 3)	-	-	-	-	7	100.0	86	0.4
35 山京ビル (注 3)	-	-	-	-	6	68.3	121	0.5
渋谷ウエストビル (注 3)	-	-	-	-	1	100.0	108	0.5
千葉ウエストビル (注 3)	-	-	-	-	18	86.1	107	0.5
成田 T T ビル (注 3)	-	-	-	-	7	100.0	102	0.4

不動産等の名称	前期 (自 平成 21 年 9 月 1 日 至 平成 22 年 2 月 28 日)				当期 (自 平成 22 年 3 月 1 日 至 平成 22 年 8 月 31 日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注 2)	テナント総 数期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業収 入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注 2)
宇都宮センタービル (注 3)	-	-	-	-	21	80.4	93	0.4
サザン水戸ビル (注 3)	-	-	-	-	24	90.2	101	0.4
堀川通四条ビル (注 3)	-	-	-	-	12	91.2	111	0.5
KYUHO江坂ビル (注 3)	-	-	-	-	15	85.4	87	0.4
内神田ビル (注 3)	-	-	-	-	8	88.8	107	0.5
ミルーム代官山 (注 3)	-	-	-	-	69	85.4	143	0.6
ミルーム白金台 (注 3)	-	-	-	-	30	78.5	60	0.3
ミルーム乃木坂 (注 3)	-	-	-	-	41	89.6	67	0.3
ミルーム南青山 (注 3)	-	-	-	-	43	93.3	63	0.3
ミルーム広尾Ⅱ (注 3)	-	-	-	-	42	79.6	61	0.3
フォレスト・ヒル 仙台青葉 (注 3)	-	-	-	-	249	99.2	98	0.4
西野ビル (注 3)	-	-	-	-	45	88.4	90	0.4
リーフコンフォート 新小岩 (注 3)	-	-	-	-	30	100.0	79	0.3
Gビル新宿 01	-	-	-	-	1	100.0	141	0.6
ライフ太平寺店 (底地)	-	-	-	-	1	100.0	42	0.2
ライフ下寺店 (底地)	-	-	-	-	1	100.0	49	0.2
ライフ岸部店 (底地)	-	-	-	-	1	100.0	29	0.1
Gビル神宮前 03	-	-	-	-	1	11.3	4	0.0
Gビル南池袋 01 (注 3)	-	-	-	-	7	100.0	208	0.9
Gビル心斎橋 01	-	-	-	-	1	88.4	48	0.2
合 計	478	99.5	20,035	100.0	1,191	99.3	23,326	100.0

注 1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計額を記載しております。

注 2. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注 3. 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。

注 4. 「賃貸事業収入等」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注 5. 平成 22 年 3 月 17 日付で譲渡しております。