



日本リテールファンド投資法人

平成22年8月期

第17期

資産運用報告

平成22年3月1日～平成22年8月31日

8953

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

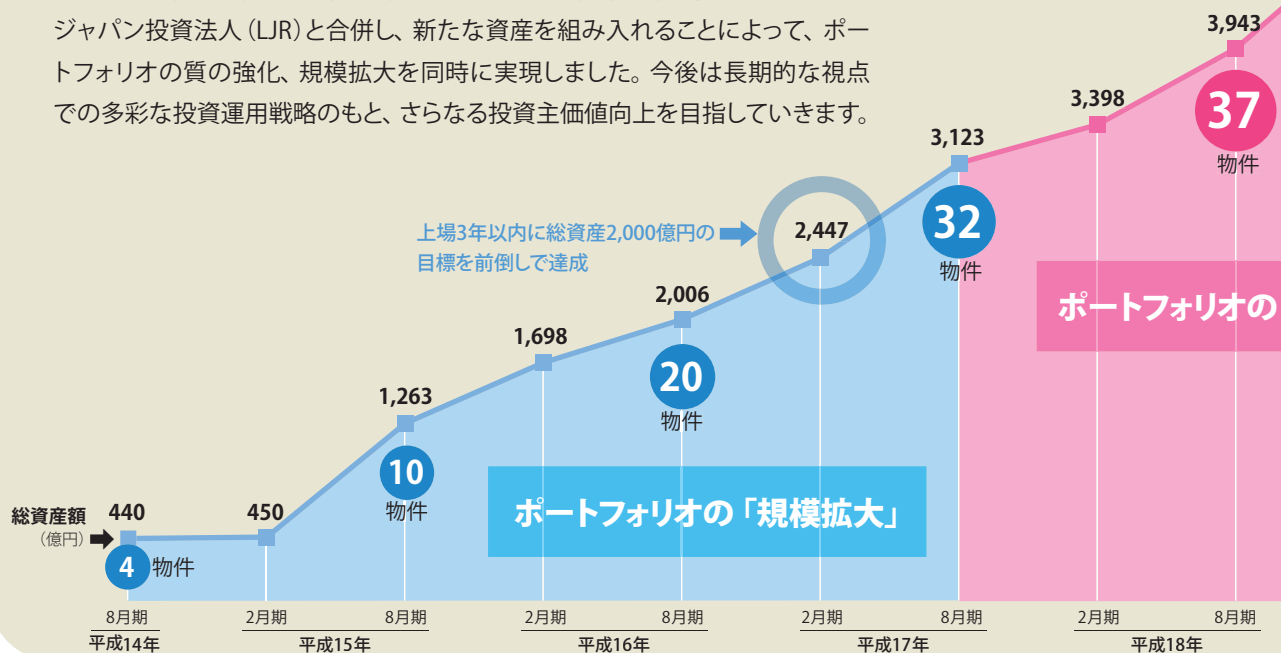
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

証券コード 8953



日本リテールファンド投資法人(JRF)は 合併を経て、 新たな成長ステージへ

JRFは、平成14年の上場以来、商業施設不動産特化型J-REITのパイオニアとして業界をリードし、多岐にわたるタイプの商業施設から適切な物件の選定、投資、運用を行い、着実に成長を続けてきました。平成22年3月には、ラサールジャパン投資法人(LJR)と合併し、新たな資産を組み入れることによって、ポートフォリオの質の強化、規模拡大を同時に実現しました。今後は長期的な視点での多彩な投資運用戦略のもと、さらなる投資主価値向上を目指していきます。



目次

執行役員あいさつ	2	財務戦略	8	コア・アセットのポートフォリオ一覧	12
資産運用会社からのご報告	3	ポートフォリオの状況	9	資産運用会社について	14
特集:競争力強化・価値向上への取り組み	6	コア・アセットのポートフォリオマップ	10	資産運用報告	15

JRFの特徴



日本最大級の**商業施設特化型REIT**。
商業用賃貸面積も国内トップクラス。

一般的にオフィスビルや住居に比べて契約期間が長く、賃料相場の変動も少ない商業施設に特化。底堅い売上を持つ「地域一番店」の郊外型物件と、将来性豊かな都市型物件をバランスよく保有しています。



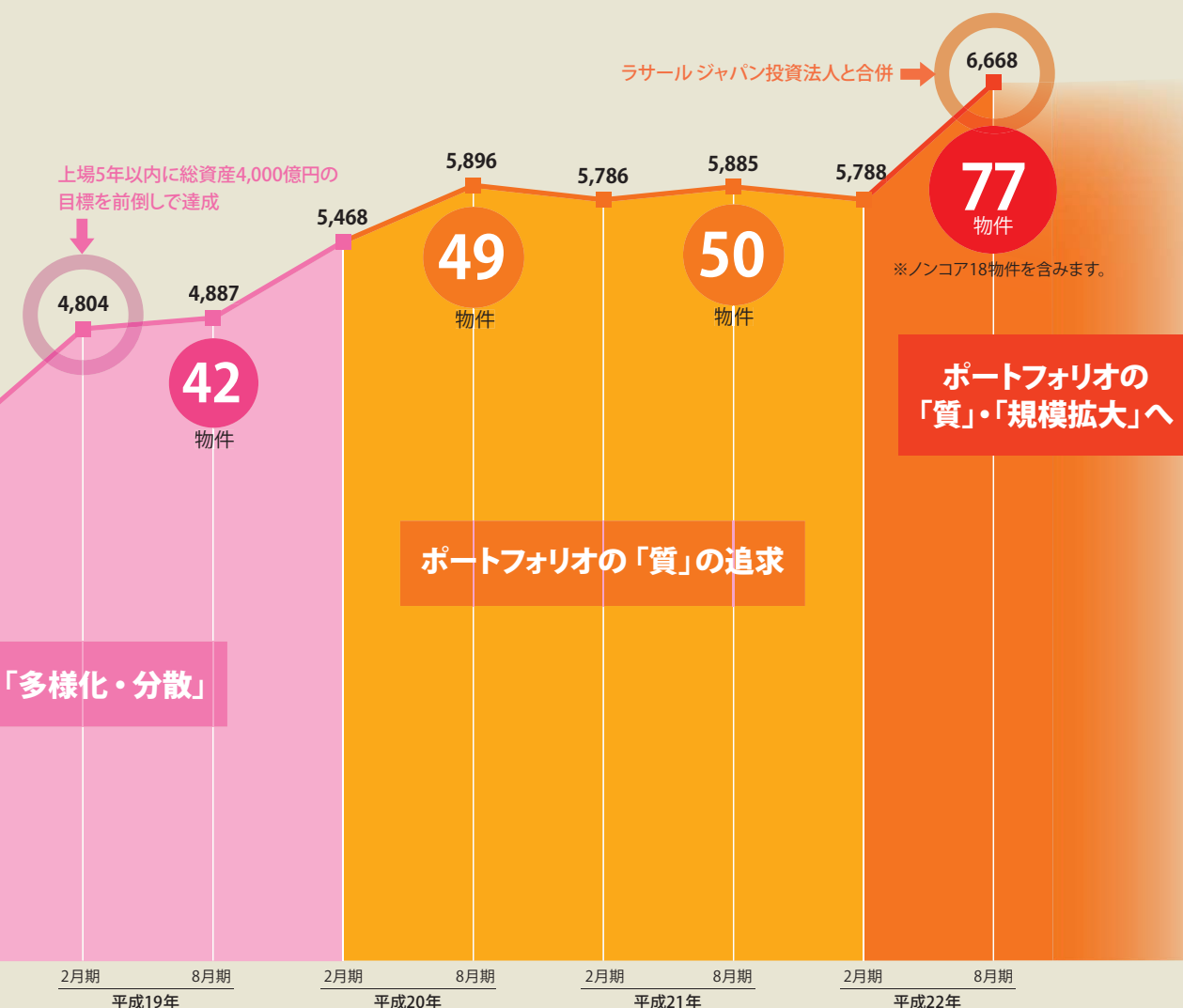
上場以来、**99%以上の稼働率と長期固定の賃貸借契約**がもたらす**収益の安定性**。

優良テナントの確保、最適なテナント・ミックスの実現、お客さま満足を考えた運営支援などにより、高い稼働率を維持。また、賃料の9割は固定賃料であり、店舗の売上に左右されない収益基盤を築いています。



安定を基盤に**長期的な成長**を図る**投資運用戦略**。

着実な安定成長に向け、「攻め」と「守り」のバランスを考えた戦略を実践。優良な新規物件の取得、保有物件の競争力強化を両輪にポートフォリオの維持・向上を図り、確たる安定配当を実現しています。



貸借対照表	32
損益計算書	34
投資主資本等変動計算書	35

注記表	36
金銭の分配に係る計算書	45
会計監査人の監査報告書	46

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47
投資主インフォメーション	49



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。

本年9月5日に逝去いたしました近藤順茂の後任として、執行役員に就任いたしました今西文則でございます。投資主の皆さまのご期待にお応えできるよう、全力を尽くしてまいりますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

当期(平成22年8月期)は、マクロ経済ならびに不動産市場には緩やかな回復傾向が見られたものの、雇用や所得環境の厳しさは継続し、個人消費の回復については未だ時間を要する一進一退の状況となりました。このような環境下で本投資法人は、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。加えて、本年3月1日をもって合併したラサール ジャパン投資法人(LJR)から

引き継いだ資産による収入増加もあり、当期営業収益は23,326百万円となり、前期を上回る業績を達成することができました。また当期純利益は、13,093百万円と大幅の増益となりました。これは、合併によって生じた負ののれん7,202百万円を計上したためです。負ののれんについては、その大半を留保させていただき、今後の安定した分配の原資として活用させていただくことをご了承ください。なお、1口当たりの分配金は、合併に伴って投資口1口を4口に分割し、3,657円(投資口分割考慮前14,628円：単純に4倍で算出)となりました。

合併という大きな変化を得た当期は、本投資法人にとって次なる成長を見据えてのスタートの期となりました。魅力的な新規物件の積極的な取得、保有物件の競争力強化など、ポートフォリオの安定性、収益性の維持・向上に資する「攻め」と「守り」の諸施策を掲げて第一歩を踏み出し、手応えを感じています。

さらには、LJRより引き継いだ資産のうち、商業施設不動産以外(オフィス・住居等)の18物件を本年9月3日に売却しました。この際に売却益が発生したことから、以前にご案内した平成23年2月期の予想分配金については3,300円から、3,828円と上方修正いたしましたことをご案内します。

今後とも環境変化に対応した適切な投資運用を行い、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ともに、投資主価値の拡大に努めてまいります。変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

日本リテールファンド投資法人
執行役員

今西文則

インベストメントハイライト

	平成21年8月期	平成22年2月期	平成22年8月期
営業収益	205	200	233億円
当期純利益	58	53	130億円
1口当たり純資産	66	66	16万円
1口当たり分配金	15,216	13,788	3,657円

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



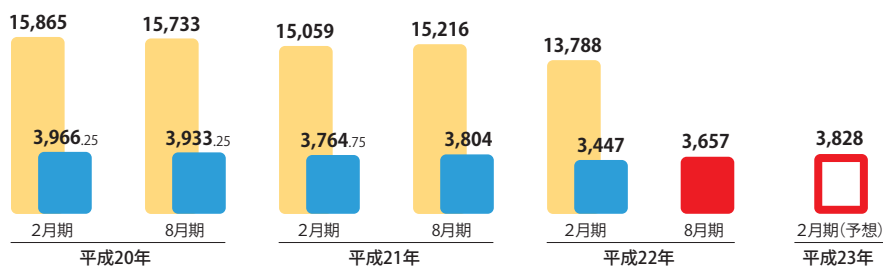
投資主の皆さまには、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。資産運用会社を代表して、当期の日本リートファンド投資法人(JRF)の運用状況、ならびに今後の取り組み等についてご報告いたします。



ラサール ジャパン投資法人 (LJR) と合併し、 さらなる成長へと大きな弾みをつけた期となりました。

当期における最大のトピックは、LJRとの合併です。JRFでは、リーマンショックを契機とする未曾有の金融・不動産不況を適切な財務戦略によって乗り越えた昨秋より、次なるステップアップの手段として新たな外部成長の機会を探ってきた結果、平成22年3月1日、本合併を行うに至りました。

分配金の推移 (円)



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)。

本合併によって、21物件、約880億円(受入価額)の資産を組み入れ、ポートフォリオ総額(取得価格ベース)は約6,600億円に拡大しました。投資口の交換により資産の増加を達成できた意義は大変大きく、特に約550億円の優良商業施設3物件が加わったことで、収益基盤の安定性が向上し、規模拡大によるリスクの分散も進みました。



合併で引き継いだ、商業施設以外の**ノンコア・アセットの売却を早期に実現し、財務基盤の安定化を図りました。**

一方、合併に伴い有利子負債約690億円を引き継いだことから、LTV(敷金・保証金を含む有利子負債比率)や借入コストの上昇など、一時的に財務面での懸念材料が生じました。この課題に早期に対処するべく、本年9月3日、LJRから引き継いだ資産21物件のうち、オフィスや住居などの非商業施設(ノンコア・アセット)計18物件を、総額332億円(帳簿価格約320億円)にて一括売却しました。売却によって得られた資金は借入金の返済に充当し、この結果、約58%に上昇していたLTVは、55%以内に改善しました。

また当期は、合併によって発生した負ののれん※(約72億円)を特別利益として計上しましたが、その大半を今後の分配金安定化のための原資として留保しました。資産入替えやリニューアル・テナントの入替え等に伴う売却損、除却損、短期的な賃料低減など、成長戦略の実施により一時的に収入が減少した場合等の充当分として備えさせていたできます。

※負ののれん：企業や事業を取得した際に、取得の対価が取得した純資産よりも低い場合に生じる差額を指します。



大胆な資産の入替えを行い、将来性の高い物件を確保しました。

JRFでは収益性の維持・向上を目指し、保有資産の入替えによるポートフォリオの最適化を実践しています。当期は、相対的に償却後NOI利回りの低かった「さいたま浦和8953ビル」を平成22年3月に売却し、商業施設4物件と、JRF初の底地3物件を、売却に

平成22年8月期に新規取得した商業施設

合併による取得



▶ イオンモールむさし村山ミュー
(東京都武蔵村山市)



▶ イオンモール神戸北
(兵庫県神戸市)



▶ ラ・ポルト青山
(東京都渋谷区)

よって得た資金で取得。資産規模を変えることなく、利回り上昇を実現するとともに、ポートフォリオの分散による安定性の向上を図りました。新たに取得した資産は、東京、大阪の繁華性の非常に高いエリアに立地する中小規模の商業施設が中心で、今後の収益の安定性ならびに成長が大いに期待できると考えています。



保有物件の**中長期的な価値の維持・向上**を目指し **画期的なリニューアル計画**を進めています。

投資主価値の増大に寄与する資産の取得を進める一方で、保有物件の中長期的な競争力向上に向け、テナントの入替えなどによる活性化にも引き続き注力しています。その一環として、「イトーヨーカドー鳴海店」「京都ファミリー」において、リニューアル計画を推し進めています。賃貸借契約を見直してテナント刷新を行い、新たな価値と魅力を備えた店舗への転換を図るもので、商業施設運用のプロフェッショナルであるJRFならではの独自性の高い取り組みです(詳しくは6-7ページをご覧ください)。



ポートフォリオの質、規模を追求し、 **分配金の安定維持・拡大**を実現してまいります。

商業施設の優勝劣敗が顕著化する昨今、その運用においても、勝ち残る店舗を見極める「目利き力」、勝ち残る店舗に育てる「運営力」の重要性が一段と増しています。そこに強みを持つJRFでは、これまでに培ったノウハウを駆使し、ポートフォリオの質の強化を図るとともに、優良物件の取得にも機会を逃さず取り組むことで、分配金の安定成長を実現していく所存です。

今後も皆さまのご期待にお応えできるよう、全力を尽くしてまいりますので、引き続きご支援・ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

資産の入替えによる取得



▶ 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)

商業施設の魅力を向上させる 斬新なリニューアルを進めます。

積極的なショッピングセンター・マネジメントで、 投資主価値の最大化を図ります。

JRFでは、保有物件の競争力強化・価値向上を図る中長期戦略の一環として、リニューアルや増床をはじめとする活性化施策に積極的に取り組んでいます。当期は、契約形態の見直しをふまえて独自にテナントの入替えを行うなど、商業施設に特化した運用ノウハウを活かし、新しいアプローチでのリニューアルに着手しました。

リニューアルが進む「京都ファミリー」に 新たな顔が加わりました。



● テナントとの協同によるリニューアルの実施

京都市西部に立地する複合商業施設「京都ファミリー」は、ダイレクトリース物件として運用し、底堅い売上を維持していましたが、昨年末に多くのテナントとの定期借家契約が終了したことを契機に、集客強化を目指して、リニューアルを実施しました。「ユニクロ」や「ミスタードーナツ」といった幅広い世代から支持されるテナントの導入やフードコートの新設をはじめとする施設の一部改修を進め、また一方で、イオンリテール(株)との賃貸借契約を見直し、「ジャスコ」の一部区画(2階部分・約920坪)を返還いたदैて、大型家電量販店「ミドリ」を誘致しました。これまで扱っていなかったカテゴリを加えることで、より魅力的で利便性の高い施設として生まれ変わります。あわせて「ジャスコ」の賃料についても単価改定および売上歩合賃料の導入を行いました。これら一連の施策は、テナントとの良好な関係のもと実現したものであり、施策の結果、全体のNOI(純収益)は、前契約を維持した場合に比べて上回る見込みです。



「イトーヨーカドー鳴海店」が まったく新しい商業施設「なるばーく(仮称)」として生まれ変わります。

● より高い収益を目指し、一步踏み込んだショッピングセンター・マネジメントを実施

名古屋市南部に立地する「イトーヨーカドー鳴海店」では、テナントである(株)イトーヨーカ堂との賃貸借契約を平成22年11月30日付で合意のもとに解約し、契約形態を「マスターリース」から「ダイレクトリース」に転換するという画期的な試みのもと、大規模なリニューアル計画を進めています。人口集積地域であり、高い将来性が期待できる立地を考慮して、テナント・ミックスの大幅な見直しを行い、新しい価値と魅力を備えた地域密着の商業施設「なるばーく(仮称)」として来春オープン予定です。

● JRFのリーシング力を活かし、集客力の高いテナントを独自に誘致

テナントの入替えにあたっては、JRFの強みであるリーシング力を発揮して、高い集客効果が期待できる有力テナントを新たに誘致しました。核テナントには、多くの企業から出店希望が寄せられた中から、中部地区の展開に力を入れている食品スーパー「平和堂」を選定。また、主要ターゲットであるファミリー層のニーズを満たす専門店を複数導入し、コンパクトで利便性が高く、毎日でも訪れたいくなるような魅力的な空間づくりを目指します。なお、リニューアル当初は一時的にNOI(純収益)の減少が予想されますが、商業施設としての競争力を再構築すること、直接賃貸によりコストマネジメントが可能となること、加えて、売上歩合賃料の導入を図ることで、将来の売上増の場合には、NOIの増加が期待できます。

イトーヨーカドー鳴海店



なるばーく
(仮称)



食品スーパー「平和堂」を核テナントに、家電量販店「ジョーシン」、ドラッグストア「マツモトキヨシ」、100円ショップ「セリア」、カジュアルファッション「ユニクロ」、書店など、衣・食・住の専門店をバランスよく揃えた約50店舗で構成し、地域の人々の生活に密着した、末長く支持される商業施設を実現します。

平成23年3月
オープン予定



(注) 上図はイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。

マスターリースとダイレクトリース

マスターリースとは、施設全体を1つのテナントに貸し付け、そのテナントが個々のテナントにサブリース(転賃借)を行う賃貸借契約です。一方、ダイレクトリースとは、施設に入居する個々のテナントと直接賃貸借契約を結ぶ方式です。



強固かつ柔軟性の高い財務体質で、 中長期的な安定運用を目指します。

持続的な安定成長を支える強固な財務基盤を構築するため、不動産市場や資本市場の変化に柔軟に対応できる、機動的かつ多様な資金調達を進めるとともに、手元流動性の確保にも努めています。

ノンコア・アセットの早期売却によりLTVを改善しました。

平成22年9月3日、LJRとの合併で引き継いだノンコア・アセット18物件を売却。得られた資金約330億円を借入金の返済に充当することで、合併後約58%まで上昇したLTV(敷金・保証金を含む有利子負債比率)を、55%以内に引き下げました。また、LJRから引き継いだ借入については、受入時に取引金融機関との交渉によって金利低減を実現しています。

格付情報

格付機関	格付内容	
	発行体格付	長期債務格付
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A2	A2
スタンダード・アンド・プアーズ (S&P)	A	A
格付投資情報センター (R&I)	AA-	AA-



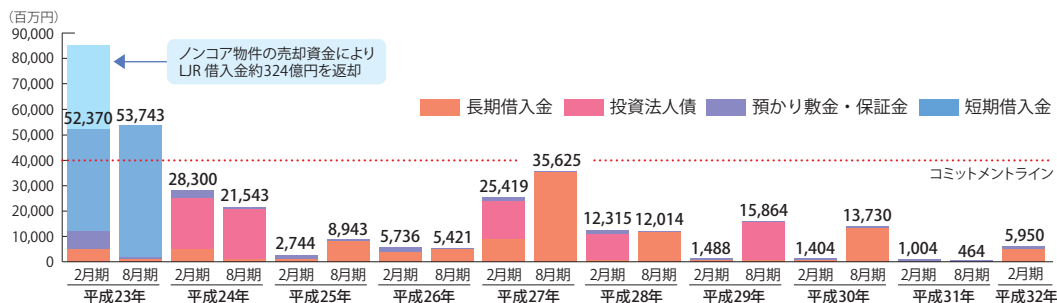
今後の注力テーマ

■ LTVの逡減

敷金・保証金を含むLTVは、45～55%を目標とし、内部資金を活用するとともに、希薄化に最大限配慮した上での公募増資を視野に入れるなど、さまざまな施策により緩やかな低下を図っていきます。

■ 返済期限の分散・平準化

当期はLJRから引き継いだ負債の一部借入期間の延長を実現しましたが、今後も、投資法人債の発行も見据えながら、短期から長期への借換えなど、借入金の長期化を念頭に置いた資金調達などにより返済期限の分散を図り、財務の安定性を強化していきます。



(注) 平成22年9月末時点

■ コミットメントラインの確保

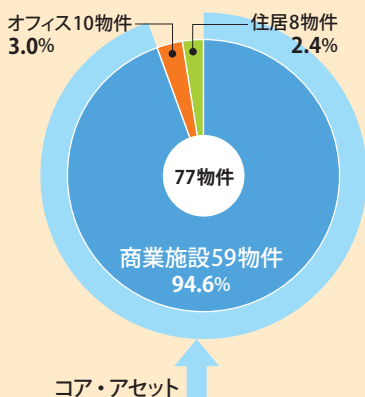
平成22年9月28日が契約期限であった400億円のコミットメントライン※の設定契約を1年間延長し、資金ニーズへの柔軟性と機動性を確保。金融機関との強い信頼関係のもと、引き続き同融資枠の確保に努めます。

※コミットメントライン：金融機関との間であらかじめ定めた、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融資枠。

多様な視点で、リスク分散と成長性を確保した ポートフォリオを構築しています。

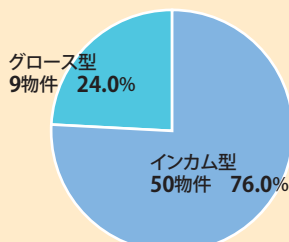
JRFでは、投資スタイルをインカム型資産とグロース型資産に分け、安定と成長のバランスに配慮した投資運用を行っています。また、1物件の規模は、最大物件でも全体の1割以下となっており、テナントについても、同一テナントへの過度の集中を避けて分散投資を行うなど、閉店や撤退といった万一のリスクに備えています。

セクター別ポートフォリオ (期末算定価額ベース)



コア・アセット59物件のポートフォリオ

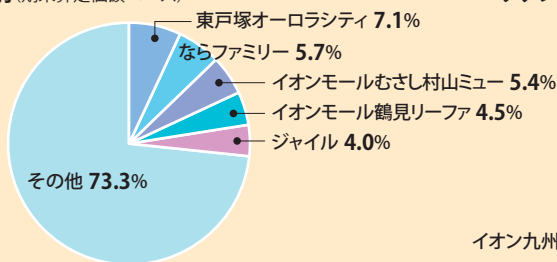
投資スタイル別 (期末算定価額ベース)



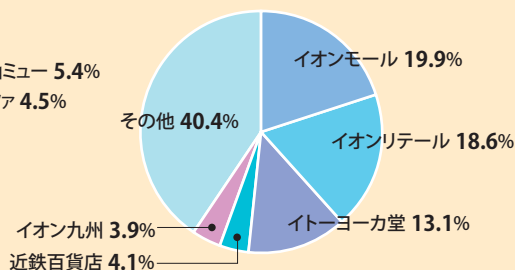
インカム型 信用力が高い核テナントとの長期の賃貸借契約を行い、賃料収入を安定的に確保している物件です。

グロース型 テナントの入替えや稼働率の引き上げにより収益の成長を目指す物件。テナントとの賃貸借契約期間を短く設定し、売上歩合賃料などを導入しています。

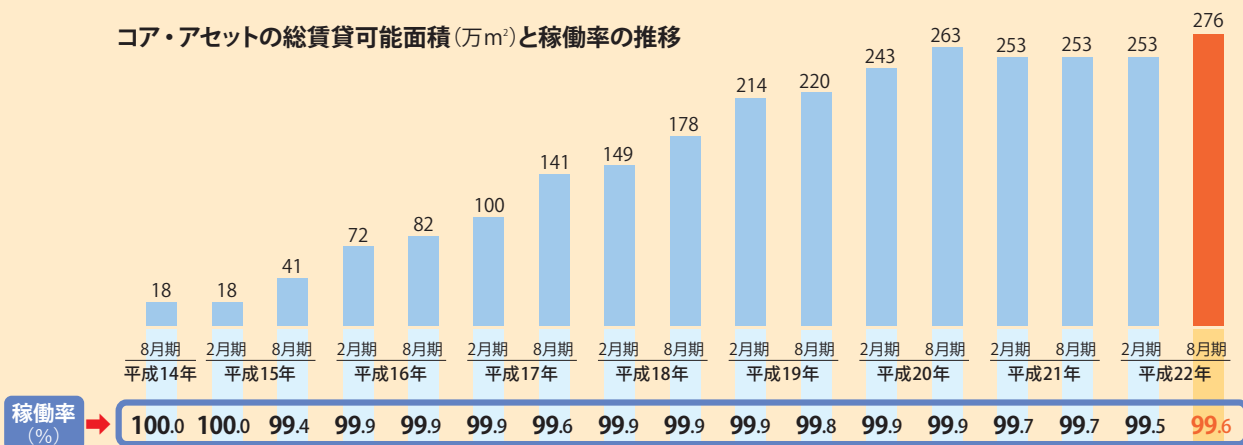
規模別 (期末算定価額ベース)



テナント別 (年間賃料ベース)



コア・アセットの総賃貸可能面積(万㎡)と稼働率の推移



(注) 1 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。

2 総賃貸可能面積は10,000㎡以下を四捨五入しています。

3大都市圏を中心に、 全国の主要都市に分散投資を行っています。

JRFは、北海道から沖縄まで、全国に点在する商業施設を保有しており、現在(平成22年10月末時点)保有の物件数は59件となっています。この資産規模があることで、たとえば、リニューアルや増床等で休業する物件があった場合もポートフォリオ全体では安定した賃料収入を継続することができ、安定性を土台に長期的な視点からの思い切った施策が可能です。

なお、投資対象地域は原則として東京・大阪・名古屋の3大都市圏が中心ですが、政令指定都市を含めた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。

● 東京および東京周辺都市部

UM 都市型複合商業施設

SM 郊外型複合商業施設

US 都市型単一商業施設

SS 郊外型単一商業施設

東京都



千葉県



神奈川県



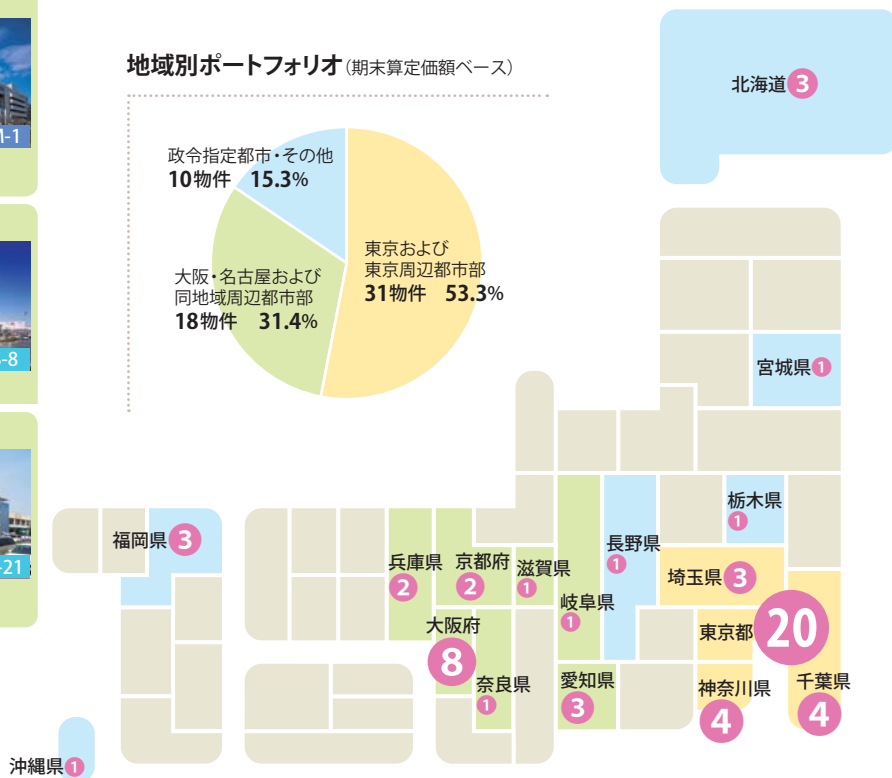
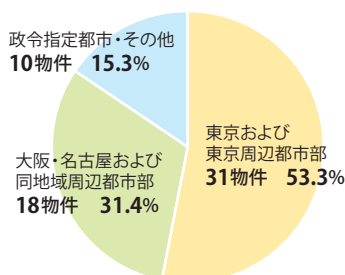
埼玉県



● 大阪・名古屋および同地域周辺都市部



地域別ポートフォリオ(期末算定価額ベース)



● 政令指定都市・その他



コア・アセットのポートフォリオ一覧(59物件).....

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	博多パレイン／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	61	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	9	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	8	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	18	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	3	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	グロース	北海道札幌市	平成21年3月	2,750	15	4,090.51
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
UM-14	ラ・ポルト青山	グロース	東京都渋谷区	平成22年3月	9,400	19	4,147.93
UM-15	Gビル神宮前03	インカム	東京都渋谷区	平成22年3月	5,520	1	1,676.87
UM-16	Gビル南池袋01	インカム	東京都豊島区	平成22年3月	5,800	7	5,121.71
計					80,759	157	55,523.40

SM 郊外型複合商業施設							
SM-1	ならファミリー	グロース	奈良県奈良市	平成15年3月 他	31,375	126	84,993.57
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	42,841.48
SM-4	京都ファミリー	グロース	京都府京都市	平成17年12月	5,340	61	25,277.38
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	109,365.50
SM-6	エスパ川崎	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	255	327,791.40

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-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
US-9	Gビル新宿01	インカム	東京都新宿区	平成22年3月	6,600	1	1,093.67
US-10	Gビル心斎橋01	インカム	大阪府大阪市	平成22年4月	1,582	1	886.46
計					57,162	10	56,575.25

(注) 1 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)および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。

2 平成22年8月期末時点の状況です。

3 合併により引き継いだ資産については、取得価格は受入簿価にて計上しています。

4 イオン戸畑ショッピングセンターは、平成22年4月23日に戸畑サティより名称を変更しました。

5 G DINING札幌、ラ・ポルト青山、Gビル南池袋01、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るため、テナント数、総賃貸可能面積は、エンドテナント数、エンドテナントへの転賃可能面積を記載しています。

物件番号	物件名称	投資 スタイル	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント 数	総賃貸 可能面積 (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	イオン戸畑ショッピングセンター	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	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	インカム	北海道札幌市	平成20年3月 他	18,818	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
SS-30	イオンモールむさし村山ミュー	インカム	東京都武蔵村山市	平成22年3月	30,600	1	137,466.97
SS-31	イオンモール神戸北	インカム	兵庫県神戸市	平成22年3月	15,600	1	128,031.55
SS-32	ライフ太平寺店(底地)	インカム	大阪府東大阪市	平成22年3月	1,282	1	3,898.01
SS-33	ライフ下寺店(底地)	インカム	大阪府大阪市	平成22年3月	1,683	1	4,344.18
SS-34	ライフ岸部店(底地)	インカム	大阪府吹田市	平成22年3月	1,910	1	5,516.61
計					373,102	101	2,319,671.10

コア・アセットのポートフォリオ合計

59物件

624,254

523

2,759,561.15

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

豊富な実績・知見の活用により 優良なポートフォリオの構築、 安定的な資産運用を実現しています。

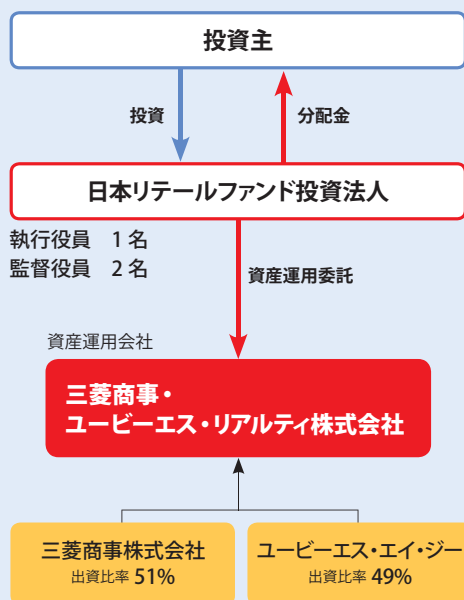
商業施設運用のプロフェッショナル集団

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、三菱商事と欧州系金融グループ、ユービーエス・エイ・ジー(UBS AG)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。不動産運用に関するさまざまな資格保持者や小売業経験者、商業施設的设计・デザイン、テナント・リーシングの経験者など、商業施設運営において豊富なキャリアを持ったスペシャリストを揃え、単なるポートフォリオの管理者に留まらない、テナントと積極的に関わりながら保有物件を育てていく運営を行っています。

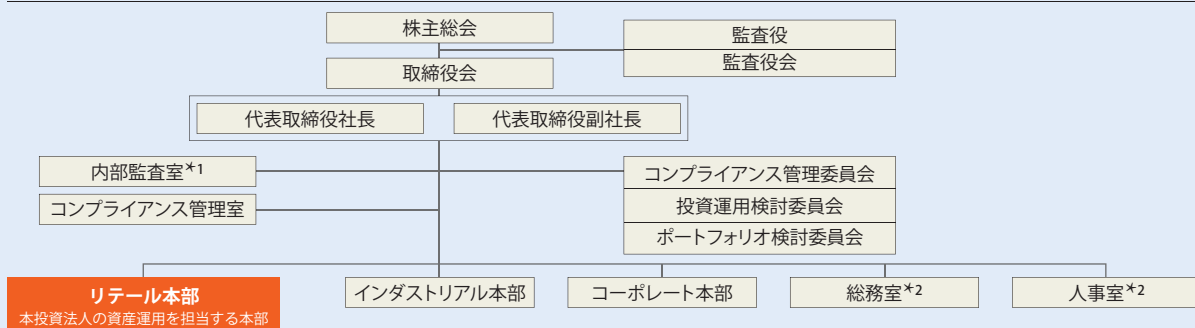
世界基準の不動産運用、 最先端の金融ノウハウを駆使

日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績、金融市場に対する最先端のノウハウがあります。双方の強みを融合させ、健全な収益体質を築くことで、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現するとともに、業界をリードしていく気概を持って、市場動向の変化を見極めつつ、新たな試み、運用手法にも挑戦しています。

投資法人の仕組み



組織機構図(平成22年10月現在)



*1 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

*2 平成22年7月1日に、総務、人事に関する業務をコーポレート本部より分離しました。

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	第17期 自 平成22年3月 1日 至 平成22年8月31日
営業収益	百万円	20,254	20,447	20,503	20,035	23,326
（うち賃貸事業収益）	百万円	(20,254)	(20,359)	(20,503)	(20,035)	(23,326)
営業費用	百万円	12,475	12,563	12,729	12,505	14,428
（うち賃貸事業費用）	百万円	(10,343)	(10,442)	(10,593)	(10,414)	(11,772)
営業利益	百万円	7,778	7,883	7,773	7,529	8,898
経常利益	百万円	6,095	6,040	5,897	5,346	5,893
当期純利益	(a) 百万円	6,080	5,820	5,880	5,329	13,093
純資産額	(b) 百万円	256,845	256,584	256,645	256,093	278,844
（対前期比）	%	(△0.0)	(△0.1)	(+0.0)	(△0.2)	(+8.9)
総資産額	(c) 百万円	589,630	578,674	588,500	578,829	666,843
（対前期比）	%	(+7.8)	(△1.9)	(+1.7)	(△1.6)	(+15.2)
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	1,688,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	664,538	663,864	664,020	662,593	165,173
分配総額	(e) 百万円	6,080	5,820	5,881	5,329	6,173
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,733	15,059	15,216	13,788	3,657
（うち1口当たり利益分配金）	円	(15,733)	(15,059)	(15,216)	(13,788)	(3,657)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注4 %	1.1(2.1)	1.0(2.1)	1.0(2.0)	0.9(1.8)	0.9(1.9)
自己資本利益率	注4 %	2.4(4.7)	2.3(4.6)	2.3(4.5)	2.1(4.2)	4.9(9.7)
自己資本比率	(b)/(c) %	43.6	44.3	43.6	44.2	41.8
（対前期比増減）		(△3.4)	(+0.7)	(△0.7)	(+0.6)	(△2.4)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	47.2
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注4 百万円	14,668	14,764	14,762	14,481	16,964
ネット・プロフィット・マージン	注4 %	30.0	28.5	28.7	26.6	注6 25.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注4 倍	7.8	7.4	7.5	6.5	注6 5.3
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注4 円	28,043	27,374	27,770	26,365	注6 6,846
FFO倍率	注4 倍	8.2	5.8	9.0	7.9	注6 8.3
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注5 円	15,495	14,864	15,191	13,771	3,636
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注5 円	27,806	27,179	27,745	26,348	注6 6,824

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：第17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。

注3：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分割を行っております。

注4：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、第17期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益	(賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息	
1口当たりFFO	(当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却)／発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO	

注5：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。また、当該分配可能額は分配総額に金銭の分配に係る計算書に記載の次期繰越利益を加えて算定しております。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

注6：ネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めておりません。

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」いいます。)(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。

(2) 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ビル心斎橋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費料の導入や、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(転賃借)を行う物件です。また「ダイレクリース型物件」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。

(3) 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回債を償還した結果、第2回債から第6回債を合わせて当期末残高は800億円となっております。

(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。

3. 増資等の状況

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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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。

【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	第17期 平成22年8月
最高	696,000円	506,000円	522,000円	502,000円	130,400円
最低	401,000円	251,000円	302,000円	335,000円	103,400円
期末終値	455,000円	321,000円	496,000円	(注) 105,400円	112,600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、第16期の期末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、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13,093,726千円から負ののれん発生益7,202,340千円を控除した金額に、分配金充当額283,865千円を加算した金額6,175,252千円に対して、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6,173,740千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。

なお、次表における第17期の利益留保額については、主に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。

	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	第17期 自平成22年3月1日 至平成22年8月31日
当期純利益総額	6,080,780千円	5,820,421千円	5,880,818千円	5,329,137千円	13,093,657千円
利益留保額	129千円	217千円	21千円	69千円	6,919,986千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	6,173,740千円 (3,657円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	6,173,740千円 (3,657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)

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、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考えられます。

不動産市場においては、不動産私募基金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、競争力が高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。

(2) 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い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。

6. 決算後に生じた重要な事実

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。

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。

【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

【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

【住居+商業 2物件】

西野ビル、リーフコンフォート新小岩

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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)	第17期 (平成22年8月31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	8,000,000口
発行済投資口の総数	386,502口	386,502口	386,502口	386,502口	1,688,198口
投資主数	10,621人	10,990人	11,052人	11,556人	17,079人

注：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分割を行っております。

2. 投資口に関する事項

平成22年8月31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)
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	194,114	11.49
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	167,423	9.91
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	130,110	7.70
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目3-1	55,900	3.31
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	54,485	3.22
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	53,034	3.14
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	40,560	2.40
ザバンクオブニューヨークトリータージャスデツクアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	29,068	1.72
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	21,199	1.25
株式会社ともみじ銀行	広島県広島市中区胡町1-24	19,891	1.17
合 計		765,784	45.36

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 (注2)	東京工科大学教授	2,580 (注3)
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3)
	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	1,680 (注3)
会計監査人	あらた監査法人	—	16,500 (注3)

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いません。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 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ております。

注3：執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）を記載しております。

② 辞任・就任した役員等

該当事項はありません。

③ 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
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
特別口座管理人	中央三井信託銀行株式会社
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	用途	地域等	第16期 平成22年2月28日現在		第17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2)	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
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	

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：オフィス、住居、住居＋商業が含まれております。

2. 主要な保有資産

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。

3. 不動産等組入資産明細

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	14,586
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	愛知県名古屋市長区緑区浦里三丁目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	千葉県松戸市我孫子四丁目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
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	3,708
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	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榑引町二丁目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
おやまゆえんハーヴェストウォーク(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
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

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TT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
フォレスト・ヒル仙台青葉(注6)	宮城県仙台市青葉区川内殿橋通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います。

注2:「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

注3:「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士(シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社、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:「バススルー型」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	第16期 (平成21年9月1日～平成22年2月28日)				第17期 (平成22年3月1日～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
エスノバ川崎	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
博多リパレイン／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
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ォーク(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

不動産等の名称	第16期 (平成21年9月1日～平成22年2月28日)				第17期 (平成22年3月1日～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)
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・パルト青山(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TTビル(注3)	—	—	—	—	7	100.0	102	0.4
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:バスループ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。

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。

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8月31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8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	テナント入替に伴う リニューアル工事	平成22年10月	76	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	本館外壁防水工事	平成23年2月	57	—	—
ジャイル	東京都渋谷区	B1階リニューアル工事	平成22年6月～平成22年9月	41	0	2
イオン香椎浜 ショッピングセンター	福岡県福岡市	LEDライト設置工事	平成22年11月	32	—	—
イオンモール伊丹テラス	兵庫県伊丹市	LEDライト設置工事	平成22年11月	25	—	—
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	LEDライト設置工事	平成22年11月	25	—	—

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1,442百万円であり、費用に区分された修繕費68百万円と合わせ、合計1,510百万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)
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7月	610
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10月～平成22年3月	282
35 山京ビル	東京都中央区	貸室分割工事	平成22年5月～平成22年8月	32
ならファミリー	奈良県奈良市	新規テナント入店に伴う設備等工事	平成22年6月～平成22年7月	32
G DINING 札幌	北海道札幌市	新規テナント入店に伴う設備等工事	平成22年4月～平成22年5月	24
その他	—	—	—	459
合計				1,442

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	第17期 自 平成22年3月 1日 至 平成22年8月31日
前期末積立金残高	362	366	319	384	2
当期積立額	3	3	64	32	(注4) 724
当期積立金取崩額	—	(注2) 51	—	(注3) 414	(注3) 470
次期繰越額	366	319	384	2	256

注1：本投資法人は、各決算期の減価償却額が以下①②の金額を上回っている場合、長期修繕積立金の積み立ては行わないこととしております。よって上記の表においては、本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託契約に従って積立てた金額及び不動産信託受益権の売却に伴う積立金の承継額を記載しております。

①長期修繕積立金の各期の予定積立額

②各期の長期修繕計画上の修繕費用総額

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。

注4：合併により引継いだ金額が含まれております。

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16期 自平成21年9月1日 至平成22年2月28日	第17期 自平成22年3月1日 至平成22年8月31日
(a) 資産運用報酬	1,736,682	2,013,792
(b) 資産保管委託報酬	86,883	66,329
(c) 一般事務委託報酬	145,577	150,914
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	115,509	162,371
合計	2,090,593	2,399,348

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	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年 3月3日	2,000	—	1.0	平成22年 3月3日	期限一括 (注4)	(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	—	1.0	平成22年 3月31日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,380	—					
	住友信託銀行株式会社		4,276	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 5月1日	9,119	—	0.9	平成22年 4月30日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		7,733	—					
	住友信託銀行株式会社		6,146	—					
	株式会社中国銀行	平成21年 6月19日	2,200	—	0.9	平成22年 6月18日	期限一括 (注4)	(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	—	0.8	平成22年 8月27日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,500	—					
	住友信託銀行株式会社		3,500	—					
	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	—	1.0	平成22年 8月27日	期限一括 (注4)	(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4日	3,875	3,875	0.9	平成22年 9月3日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,487	3,487					
	住友信託銀行株式会社		2,712	2,712					
	株式会社三井住友銀行	平成21年 9月4日	500	500	1.0	平成22年 9月3日	期限一括 (注4)	(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	3,000	0.7	平成22年 9月17日	期限一括 (注4)	(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	2,000	0.9	平成22年 9月30日	期限一括 (注4)	(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 9月30日 (注3)	—	1,881	3.2	平成22年 9月30日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,881					
	住友信託銀行株式会社		—	1,881					
	株式会社あおぞら銀行		—	2,351					
	株式会社りそな銀行		—	2,822					
	株式会社新生銀行		—	1,881					
	株式会社東京スター銀行		—	2,000					
	三菱UFJリース株式会社		—	—					
	芙蓉総合リース株式会社		—	300					
	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	5,000	1.1	平成22年 10月15日	期限一括 (注4)	(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	5,152	1.0	平成23年 2月8日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,373	4,373					
	住友信託銀行株式会社		3,475	3,475					
	株式会社三井住友銀行	平成22年 2月8日	7,000	7,000	1.0	平成23年 2月7日	期限一括 (注4)	(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22年 3月3日	—	2,000	1.0	平成23年 3月3日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証

	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22年 3月31日	—	4,361	0.9	平成23年 3月31日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,699					
	住友信託銀行株式会社		—	2,940					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 4月30日	—	9,119	0.8	平成23年 4月28日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	7,733					
	住友信託銀行株式会社		—	6,146					
	株式会社中国銀行	平成22年 6月18日	—	2,000	0.8	平成23年 6月17日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 8月27日	—	5,000	0.7	平成23年 8月26日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	4,500					
	住友信託銀行株式会社		—	3,500					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年 8月27日	—	1,000	0.9	平成23年 8月26日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
小 計			97,775	107,572					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行(注2)	平成19年 9月21日 (注3)	—	8,500	0.9	平成22年 9月21日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 8月29日	7,400	7,400	1.1	平成25年 8月29日	期限一括 (注4)	(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	3,000	3,000	1.0	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					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年	3,000	3,000	1.0	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株式会社	平成20年 9月30日	1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 9月30日	3,000	3,000	1.1	平成25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 (注3)	—	4,600	1.9	平成23年 9月30日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		—	1,900					
	株式会社あおぞら銀行		—	2,500					
	三菱UFJリース株式会社		—	—					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 11月4日 (注3)	—	34,910	2.6	平成27年 3月1日	期限一括 (注5)	(注9)	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	4,850	4,750	1.4	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	14,750	14,450	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	19,666	19,266	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	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	3,143	1.3	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	2,714					
	住友信託銀行株式会社		2,143	2,143					
	小 計		70,666	122,276					
合計			168,441	229,848					

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22年3月1日にラサール ジャパン投資法人より引き継いでおります。なお、当該借入金のうち、三菱UFJリース株式会社からの短期借入金300百万円及び長期借入金1,000百万円につきましては、平成22年3月31日付で期限前弁済を行っております。

注 4：返済方法につきましては、利払期日において、元本の(一部)返済を可能としております。

注 5：平成22年3月31日を初回として、以降平成23年9月までの利払日にそれぞれ100百万円を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。平成23年12月から最終返済期日までの期間にかかる約定弁済はありません。利払期日は毎年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400百万円が含まれております。

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。利払期日は毎年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。利払期日は毎年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。利払期日は毎年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。

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 2月23日	20,000	20,000	1.60	平成24年 2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		80,000	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)
イオン札幌発寒ショッピングセンター	平成22年3月1日	378	—	—	—	—
さいたま浦和8953ビル	—	—	平成22年3月17日	26,100	26,288	△256
Gビル新宿01	平成22年3月23日	6,600	—	—	—	—
ライフ太平寺店(底地)	平成22年3月25日	1,282	—	—	—	—
ライフ下寺店(底地)	平成22年3月25日	1,683	—	—	—	—
ライフ岸部店(底地)	平成22年3月25日	1,910	—	—	—	—
Gビル神宮前03	平成22年3月29日	5,520	—	—	—	—
Gビル南池袋01	平成22年3月30日	5,800	—	—	—	—
Gビル心斎橋01	平成22年4月2日	1,582	—	—	—	—
合計	—	24,755	—	26,100	26,288	△256

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	イオン札幌発寒ショッピングセンター	平成22年3月1日	378	463
譲渡	さいたま浦和8953ビル	平成22年3月17日	26,100	26,000
取得	Gビル新宿01	平成22年3月23日	6,600	6,650
取得	ライフ太平寺店(底地)	平成22年3月25日	1,282	1,320
取得	ライフ下寺店(底地)	平成22年3月25日	1,683	1,720
取得	ライフ岸部店(底地)	平成22年3月25日	1,910	1,980
取得	Gビル神宮前03	平成22年3月29日	5,520	5,520
取得	Gビル南池袋01	平成22年3月30日	5,800	6,560
取得	Gビル心斎橋01	平成22年4月2日	1,582	1,620

注1：「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

注2：上記の特定資産の価格等の調査は、あらた監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(ご参考)
平成22年3月1日付の合併により本投資法人がラサール ジャパン投資法人より受け入れた不動産信託受益権について、投信法第201条の規定に準じた特定資産の価格等の調査を以下のとおり行っております。

物件名	受入価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)	物件名	受入価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
ラ・ポルト青山	9,400	9,400	KYUHO江坂ビル	1,380	1,380
イオンモールむさし村山ミュー	30,600	30,600	内神田ビル	2,430	2,430
イオンモール神戸北	15,600	15,600	ミルーム代官山	3,530	3,530
新三ビル	1,720	1,720	ミルーム白金台	1,460	1,460
35山京ビル	3,350	3,350	ミルーム乃木坂	1,500	1,500
渋谷ウエストビル	1,890	1,890	ミルーム南青山	1,580	1,580
千葉ウエストビル	1,610	1,610	ミルーム広尾Ⅱ	1,560	1,560
成田TTビル	1,490	1,490	フォレスト・ヒル仙台青葉	1,570	1,570
宇都宮センタービル	1,310	1,310	西野ビル	927	927
サザン水戸ビル	1,580	1,580	リーフコンフォート新小岩	1,800	1,800
堀川通四条ビル	1,590	1,590			

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(注2)	売付額等
総額	24,755,718千円 うち利害関係人等からの買付額 5,520,000千円(22.3%)	26,100,000千円 うち利害関係人等への売付額 —千円(—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱商事株式会社	5,520,000千円(22.3%)	—千円(—)
合計	5,520,000千円(22.3%)	—千円(—)

(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	959,882	三菱UFJリース株式会社	3,758	0.4
水道光熱費	829,217	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	14,366	1.7
その他賃貸事業費用	381,789	三菱商事株式会社	1,013	0.3
		三菱商事太陽株式会社	471	0.1
		日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社	33	0.0
		三菱UFJリース株式会社	12	0.0
その他営業費用	162,371	三菱商事株式会社	227	0.1
支払利息	1,938,736	三菱UFJリース株式会社	2,485	0.1

注1：利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。
注2：上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。
注3：()内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率(%)を記載しております。
注4：上記の他、三菱商事株式会社に対して調査報酬82千円を支払っており、翌期において不動産等売却費用として計上する予定です。

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

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18年9月21日	100	—	800
平成22年3月1日(注)	2,400	—	3,200
累計	2,500	—	3,200

注：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分割を行っております。

②保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(千円)(注1)	総発行済口数に対する比率
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%
第17期(自平成22年3月1日 至平成22年8月31日)	3,200(注2)	360,320	0.2%

注1：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。

注2：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分割を行っております。

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22年6月8日	資産保管委託契約の一部変更	三菱UFJ信託銀行との資産保管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22年2月28日)	当期 (平成22年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,659,456	12,532,022
信託現金及び信託預金	5,609,655	9,698,420
営業未収入金	880,229	844,577
未収還付法人税等	—	657
その他	1,007,028	846,871
流動資産合計	19,156,370	23,922,550
固定資産	※1	
有形固定資産		
建物	807,986	1,641,726
減価償却累計額	△37,866	△62,908
建物(純額)	770,119	1,578,817
構築物	32,435	67,876
減価償却累計額	△1,643	△2,981
構築物(純額)	30,792	64,894
工具、器具及び備品	5,879	10,782
減価償却累計額	△921	△1,417
工具、器具及び備品(純額)	4,957	9,365
土地	11,490,626	21,187,271
信託建物	240,037,002	269,415,097
減価償却累計額	△36,904,155	△40,269,708
信託建物(純額)	203,132,846	229,145,388
信託構築物	11,973,435	13,953,804
減価償却累計額	△2,518,125	△2,777,496
信託構築物(純額)	9,455,309	11,176,308
信託機械及び装置	1,408,483	1,601,739
減価償却累計額	△355,931	△417,661
信託機械及び装置(純額)	1,052,551	1,184,077
信託工具、器具及び備品	3,332,059	3,349,078
減価償却累計額	△1,204,409	△1,308,668
信託工具、器具及び備品(純額)	2,127,650	2,040,409
信託土地	317,639,172	362,278,736
有形固定資産合計	545,704,025	628,665,269
無形固定資産		
借地権	19,803	19,803
信託借地権	8,922,128	8,907,852
信託その他無形固定資産	144,255	134,935
無形固定資産合計	9,086,187	9,062,592
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
長期前払費用	866,979	1,654,481
その他	567,114	119,251
投資その他の資産合計	4,754,861	5,087,001
固定資産合計	559,545,075	642,814,863
繰延資産		
投資法人債発行費	127,722	106,294
繰延資産合計	127,722	106,294
資産合計	578,829,167	666,843,708

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成22年2月28日)	当期 (平成22年8月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		581,101	754,625
短期借入金	※2	97,775,000	107,572,000
1年内返済予定の長期借入金		5,600,000	14,500,000
未払金		11,224	13,190
未払費用		1,562,507	1,970,216
未払法人税等		17,351	385
未払消費税等		337,853	906,777
前受金		1,672,697	2,139,574
預り金		761,117	761,752
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
その他		97,192	101,609
流動負債合計		112,946,355	136,258,518
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
預り敷金及び保証金		256,339	889,754
信託預り敷金及び保証金	※1	64,464,344	63,072,296
その他		2,562	2,179
固定負債合計		209,789,247	251,740,230
負債合計		322,735,602	387,998,749
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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,329,158	13,093,726
剰余金合計		5,329,158	28,080,552
投資主資本合計		256,093,565	278,844,959
純資産合計		256,093,565	278,844,959
負債純資産合計		578,829,167	666,843,708

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (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)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	20,035,089	23,326,732
営業収益合計		20,035,089	23,326,732
営業費用			
賃貸事業費用	※1	10,414,750	11,772,870
不動産等売却損	※2	—	256,076
資産運用報酬		1,736,682	2,013,792
資産保管手数料		86,883	66,329
一般事務委託手数料		145,577	150,914
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		115,509	162,371
営業費用合計		12,505,343	14,428,295
営業利益		7,529,745	8,898,436
営業外収益			
受取利息		4,313	4,378
その他		3,226	3,795
営業外収益合計		7,540	8,173
営業外費用			
支払利息		1,094,411	1,938,736
投資法人債利息		771,302	720,849
投資法人債発行費償却		21,428	21,428
融資関連費用		289,820	316,907
投資口交付費		—	2,455
その他		13,920	12,749
営業外費用合計		2,190,883	3,013,125
経常利益		5,346,402	5,893,484
特別利益			
負ののれん発生益		—	7,202,340
特別利益合計		—	7,202,340
税引前当期純利益		5,346,402	13,095,825
法人税、住民税及び事業税		17,351	605
法人税等調整額		△86	1,562
法人税等合計		17,265	2,167
当期純利益		5,329,137	13,093,657
前期繰越利益		21	69
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,329,158	13,093,726

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

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</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～39年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～39年</td></tr></table> <p>②信託その他無形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用</p> <p>定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～39年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～39年	<p>①有形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～39年</td></tr></table> <p>②信託その他無形固定資産</p> <p>同左</p> <p>③長期前払費用</p> <p>同左</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
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																		
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																		
2. 繰延資産の処理方法		<p>投資法人債発行費</p> <p>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</p> <p>同左</p> <p>②投資口交付費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p>																
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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3)信託借地権</p> <p>(4)信託その他無形固定資産</p> <p>(5)信託差入敷金及び保証金</p> <p>(6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方法によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>																

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成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る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(ご参考) (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。</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	<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>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。</p> <p>(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。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> <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。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>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</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		※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)		(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	19,082,635	賃料及び駐車場使用料収入	21,992,925
受取水道光熱費	538,914	受取水道光熱費	724,214
その他賃料収入	413,539	その他賃料収入	609,592
不動産賃貸事業収益合計	20,035,089	不動産賃貸事業収益合計	23,326,732
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
プロパティ・マネジメント報酬	328,468	プロパティ・マネジメント報酬	377,039
建物管理委託費	833,171	建物管理委託費	959,882
水道光熱費	603,938	水道光熱費	829,217
公租公課	2,191,984	公租公課	2,562,516
修繕費	45,573	修繕費	68,399
保険料	73,089	保険料	62,449
信託報酬	126,121	信託報酬	137,811
支払賃料	953,444	支払賃料	950,439
その他賃貸事業費用	350,852	その他賃貸事業費用	381,789
減価償却費	4,861,201	減価償却費	5,410,955
固定資産除却損	46,902	固定資産除却損	32,368
不動産賃貸事業費用合計	10,414,750	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)	9,620,339	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（ご参考） （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

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （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		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
	(単位：千円)		(単位：千円)
繰延税金資産		繰延税金資産	
(流動)		(流動)	
未払事業税損金不算入額	1,562	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
(固定)		合併受入資産評価差額	131,068
借地権償却等	68,571	小計	6,240,772
評価性引当金	△68,571	評価性引当金	△6,240,772
合計	—	合計	—
繰延税金資産合計	1,562	(固定)	
繰延税金資産の純額	1,562	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	—

前期(ご参考) (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. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(単位: %)	(単位: %)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率 (調整)
42.05	39.33
支払分配金の損金算入額	負ののれん発生益
△41.92	△21.63
評価性引当金の増減	支払分配金の損金算入額
0.18	△15.14
その他	評価性引当金の増減
0.01	△2.56
税効果会計適用後の法人税等の負担率	その他
0.32	0.02
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	0.02

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成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. 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 主としてパソコン及び複写機(信託工具、器具及び備品)であります。		(1) リース資産の内容 同左	
(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)	
	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。			
(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年以内	10,531千円
1年超	3,133千円	1年超	—千円
合計	17,928千円	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		(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	支払リース料	7,397千円
減価償却費相当額	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。	

〔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、元金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。

〔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。

〔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。なお、別途融資関連費用を支払っておりますが、当該取引金額には含まれておりません。

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22年3月1日 至 平成22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5)	科目	期末残高 (千円)(注5)
利害関係人等	三菱商事株式会社	総合商社	3.31	不動産等の買付(注1)	5,520,000	—	—
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)	15,932,800	短期借入金	23,793,300
				支払利息(注3)	124,440	未払費用	34,146
				信託報酬(注4)	57,107	営業未払金	9,959
				一般事務委託手数料 (注4)	150,814	未払費用	47,436
				投資口交付費(注4)	2,284	—	—

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す。なお、担保は設定しておりません。

注3：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。なお、別途融資関連費用を支払っておりますが、当該取引金額には含まれておりません。

注4：市場の実勢に基づいて、決定しております。

注5：上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

〔一口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成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. 一口当たり純資産額	662,593円	1. 一口当たり純資産額	165,173円
2. 一口当たり当期純利益	13,788円	2. 一口当たり当期純利益	7,755円
<p>一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、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>		<p>一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、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>前期(自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)</p> <p>一口当たり純資産額 165,648円</p> <p>一口当たり当期純利益 3,447円</p> <p>一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>	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (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. ラサールジャパン投資法人との合併</p> <p>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</p> <p>新たな成長機会を探索べく本投資法人と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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>出資総額 : 0円</p> <p>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>(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> <p>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</p> <p>営業収益 3,757百万円</p> <p>当期純利益 817百万円</p> <p>資産合計 128,464百万円</p> <p>負債合計 74,422百万円</p> <p>純資産合計 54,042百万円</p>		<p>1. 資産の譲渡</p> <p>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】</p> <p>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】</p> <p>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】</p> <p>西野ビル、リーフコンフォート新小岩</p>	

<p>前期(ご参考)</p> <p>(自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)</p>	<p>当期</p> <p>(自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)</p>
<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> <p>1口当たり純資産額 166,005円</p> <p>1口当たり当期純利益 3,803円</p> <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> <p>当期(自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)</p> <p>1口当たり純資産額 165,648円</p> <p>1口当たり当期純利益 3,447円</p> <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>	
<p>3. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、以下の資産を譲渡いたしました。</p> <p>【さいたま浦和8953ビル】</p> <p>譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権</p> <p>譲渡価格 : 26,100百万円</p> <p>契約日 : 平成22年3月11日</p> <p>譲渡日 : 平成22年3月17日</p> <p>譲渡先 : 株式会社バレルコ</p> <p>損益に及ぼす影響 : 第17期(自平成22年3月1日 至平成22年8月31日)において、不動産等売却損約256百万円を計上する予定です。</p>	

<div>前期(ご参考)</div> <div>(自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)</div>	<div>当期</div> <div>(自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)</div>
<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。</p> <div> <div> <p>【Gビル新宿01】</p> <p>取得資産：不動産を信託する信託受益権</p> <p>所在地：東京都新宿区</p> <p>取得価格：6,600百万円</p> <p>取得日：平成22年3月23日</p> <p>取得先：合同会社大江戸リアルティ</p> </div> <div> <p>【Gビル神宮前03】</p> <p>取得資産：不動産</p> <p>所在地：東京都渋谷区</p> <p>取得価格：5,520百万円</p> <p>取得日：平成22年3月29日</p> <p>取得先：三菱商事株式会社</p> </div> </div> <div> <div> <p>【ライフ太平寺店(底地)】</p> <p>取得資産：不動産</p> <p>所在地：大阪府東大阪市</p> <p>取得価格：1,282百万円</p> <p>取得日：平成22年3月25日</p> <p>取得先：日本商業開発株式会社</p> </div> <div> <p>【Gビル南池袋01】</p> <p>取得資産：不動産を信託する信託受益権</p> <p>所在地：東京都豊島区</p> <p>取得価格：5,800百万円</p> <p>取得日：平成22年3月30日</p> <p>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> </div> </div> <div> <div> <p>【ライフ下寺店(底地)】</p> <p>取得資産：不動産</p> <p>所在地：大阪府大阪市</p> <p>取得価格：1,683百万円</p> <p>取得日：平成22年3月25日</p> <p>取得先：新日本商業開発株式会社</p> </div> <div> <p>【Gビル心斎橋01】</p> <p>取得資産：不動産を信託する信託受益権</p> <p>所在地：大阪府大阪市</p> <p>取得価格：1,582百万円</p> <p>取得日：平成22年4月2日</p> <p>取得先：心斎橋TWINS特定目的会社</p> </div> </div> <div> <div> <p>【ライフ岸部店(底地)】</p> <p>取得資産：不動産</p> <p>所在地：大阪府吹田市</p> <p>取得価格：1,910百万円</p> <p>取得日：平成22年3月25日</p> <p>取得先：日本商業開発株式会社</p> </div> </div>	

〔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索べく本投資法人与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 | 87,906,351千円 |
| 資産合計 | 96,927,254千円 |
| 流動負債 | 24,932,440千円 |
| 固定負債 | 49,477,029千円 |
| 負債合計 | 74,409,470千円 |
- (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。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (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。

独立監査人の監査報告書

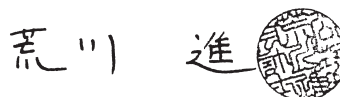
平成22年10月7日

日本リテールファンド投資法人

役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員



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22年3月1日から平成22年8月31日までの第17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、投資法人は資産の譲渡を行っている。

投資法人与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)
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
減価償却費	4,861,412	5,411,166
投資法人債発行費償却	21,428	21,428
不動産等売却損	—	256,076
固定資産除却損	46,902	32,368
負ののれん発生益	—	△7,202,340
受取利息	△4,313	△4,378
支払利息	1,865,714	2,659,586
営業未収入金の増減額(△は増加)	△42,612	87,530
未収消費税等の増減額(△は増加)	14,758	—
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	—	△657
長期前払費用の増減額(△は増加)	△74,406	△787,502
営業未払金の増減額(△は減少)	16,068	6,692
未払消費税等の増減額(△は減少)	337,853	558,232
未払金の増減額(△は減少)	△9,146	△413,758
未払費用の増減額(△は減少)	△20,536	141,105
前受金の増減額(△は減少)	△3,645	113,375
預り金の増減額(△は減少)	11,963	635
その他	△225,488	19,214
小計	12,142,355	13,994,599
利息の受取額	4,313	4,378
利息の支払額	△1,822,484	△2,672,213
法人税等の支払額	△16,718	△23,855
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,307,466	11,302,909
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
信託有形固定資産の取得による支出	△476,746	△16,102,816
信託有形固定資産の売却による収入	—	26,031,984
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	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
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	87,678	571,594
無形固定資産の取得による支出	△400	—
信託無形固定資産の取得による支出	△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
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,096,890	△2,392,208
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	—
短期借入金の返済による支出	△18,300,000	△5,500,000
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	13,000,000	—
長期借入金の返済による支出	△684,000	△2,000,000
分配金の支払額	△5,879,898	△5,331,417
合併交付金の支払額	—	△80,110
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,863,898	△12,911,527
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,653,322	△4,000,827
現金及び現金同等物の期首残高	22,922,434	17,269,111
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	8,962,158
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,269,111	22,230,443

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)
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 (平成22年2月28日)</p> <p>(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>17,269,111</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	17,269,111	<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 (平成22年8月31日)</p> <p>(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>22,230,443</td></tr> </table> <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>96,927,254</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>74,409,470</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	22,230,443	流動資産	9,020,902	固定資産	87,906,351	資産合計	96,927,254	流動負債	24,932,440	固定負債	49,477,029	負債合計	74,409,470
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	17,269,111																								
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	22,230,443																								
流動資産	9,020,902																								
固定資産	87,906,351																								
資産合計	96,927,254																								
流動負債	24,932,440																								
固定負債	49,477,029																								
負債合計	74,409,470																								

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ください。

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）へご返送ください。

投資主メモ

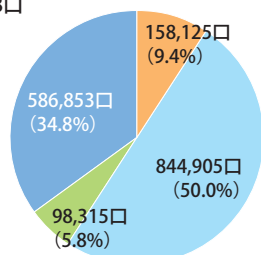
決算期日：	毎年2月末日、8月末日	名義書換事務受託者：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
投資主総会：	2年に1回以上開催	（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
同議決権行使投資主確定日：	あらかじめ公告して定めた日	同事務取扱場所：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
分配金支払確定基準日：	毎年2月末日、8月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）	同連絡先：	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711（フリーダイヤル）
上場証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

IRスケジュール

平成22年10月13日	平成22年10月14日	平成22年11月16日	平成23年4月中旬	平成23年4月中旬	平成23年5月中旬
平成22年8月期 決算短信公表	平成22年8月期 決算説明会	平成22年8月期 分配金支払開始	平成23年2月期 決算短信公表（予定）	平成23年2月期 決算説明会（予定）	平成23年2月期 分配金支払開始（予定）

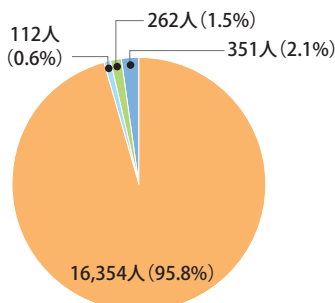
所有者別投資主数

所有者別投資口数：
合計1,688,198口



個人・その他 金融機関（金融商品取引業者を含みます） その他の法人 外国法人等

投資主数：
合計17,079人



（注）平成22年8月末時点の状況です。

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。

また、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。

PCサイト・携帯サイトで、JRFの最新情報をご覧ください。

ウェブサイト

WEB

 <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

個人投資家の皆さまに、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。



電子メールサービス

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ください。パソコンがなくても、いつでもどこでも、最新情報が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。

