

日本リテールファンド投資法人



平成23年2月期

第18期

# 資産運用報告

平成22年9月1日～平成23年2月28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

# 商業施設特化型

## 安定的なリターン+わかりやすさの選択

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ことから、長期的に「安定した賃料収入」が見込めること。そして、投資主の皆さまが投資された物件を、日々買い物に行く場としてご自身で確かめられる「わかりやすさ」があること。これが、JRFが商業施設に投資する最大の理由です。



だから

## 高い稼働率 99%

### 商業施設運用のプロフェッショナル

平成14年の上場以来一貫して、ポートフォリオ全体で99%以上という高い稼働率を維持。不動産運用や商業施設の運営に関する専門性を持つ人材を活用し、優良テナントの誘致、最適なテナント・ミックスの実現、お客さま満足を考えて運営サポートといった施策を実践してきた結果です。



## CONTENTS

執行役員あいさつ	2	ポートフォリオマップ	10	注記表	36
資産運用会社からのご報告	3	ポートフォリオ一覧	12	金銭の分配に係る計算書	45
特集：競争力強化・価値向上への取り組み	6	資産運用報告	14	会計監査人の監査報告書	46
資産運用会社について	8	貸借対照表	32	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47
ポートフォリオの状況	9	損益計算書	34	投資主インフォメーション	49
		投資主資本等変動計算書	35		

# 総資産額 6,000億円超

## 安定的かつ柔軟な施策を実施できる規模の強み

商業施設特化型REITとして日本最大級であり、資産規模は国内全上場REITの中でも3位。北海道から沖縄まで、全国に59物件を保有しています。この資産規模があることで、たとえば大規模なリニューアルや増床等で休業する物件があった場合でも、ポートフォリオ全体では安定した賃料収入を継続できるため、長期的な視点からの戦略立案・実行が可能です。

## 日本リテールファンド投資法人(JRF)

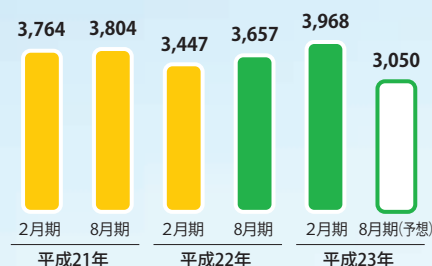
# 安定した分配金

### 収益力の確かさとスポンサー企業の信用力

底堅い売上を維持できる「地域一番店」を多く保有していることに加え、賃料全体の90%以上は固定賃料による契約で、安定した収益基盤を構築。スポンサー企業（三菱商事株式会社、ユービーエス・エイ・ジー）の信用力のもと、積極的な資産運用方針の結果もあいまって、平成14年の上場以来、安定した分配金をお届けしています。

(注)平成23年8月期の予想分配金については3,050円としています。これは東日本大震災の影響による一時的な費用の発生等を勘案した平成23年4月13日時点の公表値となっています。震災の影響については2ページをご覧ください。

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、過去の分配実績は4分の1にしたものをご参考までに掲載しています(黄色のグラフ)。

### インベストメントハイライト

	平成22年2月期	平成22年8月期	平成23年2月期
営業収益	200億円	233億円	229億円
当期純利益	53億円	130億円	66億円
1口当たり純資産	66万円	16万円	16万円
1口当たり分配金	13,788円	3,657円	3,968円



投資主の皆さまには、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。また、本年3月11日に発生した東日本大震災の被害を受けられた皆さまには、心よりお見舞いを申し上げます。皆さまの安全と、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

さて、当期(平成23年2月期)は、マクロ経済は緩やかな回復傾向が続き、不動産市場も一部で回復の兆しを見せました。雇用や所得状況についても微速ながら改善に向かい、それに伴って個人消費も上向きに転じたことから、長らく低迷が続いていた小売業界も徐々に売上が回復基調となりました。このような環境下で本投資法人は、大規模かつ優良なポートフォリオを礎に、安定した家賃収入を継続することができました。加えて、平成22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のうち、商業施設不動産以外(オフィス・住居等)の18物件を同年9月3日に一括売却しました。この際に発生した売却益を含め、当期営業収益は22,925百万円となり

ました。また、当期純利益は6,698百万円となりました。前期は特別利益として負ののれん<sup>\*</sup>発生益7,202百万円を計上しており、その分を差し引くと実質的には増益を果たしております。これらの運用実績の結果、当期の1口当たり分配金は3,968円となりました。

私ども日本リテールファンド投資法人は、平成14年の上場以来順調に成長を続け、LJRとの合併を経て、6,000億円超の資産規模を持つ投資法人となっております。当面は震災がもたらすさまざまな影響に留意が必要ですが、中長期的な視点に立ち、今後はポートフォリオのさらなる規模拡大を通じた収益性の向上と質の強化の双方を視野に、新たな投資手法による新規物件取得、多様かつ積極的な商業施設運営などの施策を推し進め、次の成長ステージを目指してまいります。なお、平成23年8月期の分配金につきましては、震災の影響による一時費用の発生等を勘案し3,050円を予想しております。

今後も投資主価値最大化の実現に向けて適切な投資運用を行うべく、運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社ともども、皆さまのご期待にそえるよう全力を尽くしてまいります。変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

※**負ののれん**：企業や事業を取得した際に、支払額が取得した企業や事業の純資産額よりも低い場合に生じる差額を指します。

日本リテールファンド投資法人  
執行役員

今西文則

## ■ 東日本大震災による影響について(平成23年4月時点)

### 1. 地震によるポートフォリオへの影響は軽微

- ▶ 全国に保有する59物件について、人的被害、建物の倒壊および津波の被害等はありませんでした。
- ▶ 全国に保有する59物件のうち24物件において一部の物的損害が確認されましたが、すでに全物件が通常営業しています(うち、1物件の一部分のみ修繕・点検工事を継続)。
- ▶ 地震による補修等の対応費用は概算額計で約668百万円(1口当たり分配金への影響は約395円)<sup>\*</sup>を見込んでいますが、ポートフォリオ全体の約0.1%(取得価格比率)と軽微です。

### 2. 地震による一時的な費用が発生するものの、今後の保有物件に与える影響は限定的

- ▶ 補修等費用については、平成23年8月期(第19期)の予想に全額特別損失として計上しています。
- ▶ 保有する一部の物件については、計画停電などの影響による営業時間の短縮や、消費者の節約志向に伴い一部売上の減少が予想されるものの、平成23年後半から復興需要等による回復を見込んでいます。

※概算値であり、今後変更する可能性があります。

大きな変更が出た場合には、ウェブサイト上に開示いたしますので、➡ <http://www.jrf-reit.com/> をご参照ください。



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、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。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、および、今後の取り組みについてご報告いたします。

## 規模の拡大と同時に、財務基盤の強化を図っています。

JRFは、新たな成長を実現するための施策として、平成22年3月、ラサール ジャパン投資法人(LJR)との合併を行いました。21物件、約880億円(受入価額)の資産を新たに組み入れたことで、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。その一方で、合併に伴い有利子負債約690億円を引き継いだため、一時的にLTV(敷金・保証金を含む有利子負債比率)や借入コストが上昇しましたが、同年9月3日、引き継いだ資産のうち、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(帳簿価額約320億円)にて計画通り一括売却いたしました。それによって得られた資金を借入金の返済に充当した結果、約58%に上昇していたLTVは、合併前の水準以下である55%以内に改善しました。このようにJRFでは合併によって生じた課題を速やかに解消するとともに、ポートフォリオの質の強化、規模拡大を一挙に実現し、今後に向けた、より柔軟で積極的な投資運用を可能にする財務体制を整えました。

また、資産の新規取得においては、直接取得だけでなく、新規物件取得によるポートフォリオの規模拡大と収益性の向上といった外部成長のための新たな取得手法として、当期(平成23年2月期)に「アーカンジェル代官山(底地)」、「(仮称)リテール心斎橋筋ビル」、その後本年の4月に「アーバンテラス神宮前」、「ラウンドワン町田店」の匿名組合出資\*持分を取得しました。

※匿名組合出資：独立した出資事業案件への出資であり、出資者は出資割合に応じて賃借人からの利益の分配(賃料収入等)を得ることができます。また、あわせてJRFはこれらの対象不動産の取得に関する優先交渉権を得ています。

## 商業施設のマネジメント能力を活かした JRFならではのさまざまな取り組みを積極的に行っています。

JRFは、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、既存保有物件の中長期的な競争力向上に向け、契約形態の見直しやリニューアルなど、積極的な商業施設運営にも取り組んでいます。本年3月には、テナントとの契約形態を「マスターリース※」から「ダイレクトリース※」へ変更した第1号物件として、大規模リニューアルを進めていた「なるばーく(旧イトーヨーカドー鳴海店)」がオープンしました。ダイレクトリース化の狙いは、JRF主導によるテナント・ミックス、歩合賃料導入、コストマネジメントの統括によって、収益力向上を図るという点にあり、将来のNOI(純利益)増が期待できます。また、「なるばーく」は環境配慮を特徴とした施設であり、「グリーンプロジェクト」と題して、環境にやさしい設備の導入や取り組みを進めています(6～7ページをご覧ください)。

その他にも当期は、「京都ファミリー」と「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」でリニューアルを実施しました。「京都ファミリー」では核テナントであるイオンリテールより返還いただいた「ジャスコ」の一部床に、大型家電量販店「ミドリ」を誘致し、施設全体の集客力を高めました。また、「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」では施設の滞在時間と回遊性を高めるため、新たにフードコート「ぱくぱーく」を導入しました。このように、商業施設運用に豊富なキャリア、ノウハウを持ったJRFならではの既存施設の活性化施策を推し進めると同時に、業務フローの見直しや競争原理の活用による継続的なコスト削減にも取り組み、大きな成果をあげています(7ページをご覧ください)。

※**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他テナントにサブリース(転貸借)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。



▶ 京都ファミリー(京都府京都市)  
大型家電量販店「ミドリ」がオープン(平成22年10月)



▶ おやまゆうえんハーヴェストウォーク(栃木県小山市)  
フードコート「ぱくぱーく」がオープン(平成23年2月)

## 今後は、ポートフォリオのさらなる規模の拡大を通じた収益性の向上と質の向上を図ります。

JRFでは、平成20年4月に「ポートフォリオの質の強化」を目標に掲げた3カ年の中期運用基本方針を打ち出し、その後発生した世界的な金融危機にも適切に対処しながら着実な成長を実現してきました。その3カ年が過ぎ、合併も終えたJRFは新しい成長ステージへと入ってまいります。今後は外部成長を軸とし、さらに積極的な商業施設マネジメントによる保有物件の競争力維持・増強と、ポートフォリオの質の強化に繋がる物件入替え等によって、投資主価値の最大化を目指したさまざまな取り組みを進めていきます。

商業施設各店舗に対する消費者の目が一層厳しくなった現在、商業施設の優勝劣敗が顕著化しています。JRFは、商業施設運用のプロフェッショナルとしての強みである、勝ち残る店舗を見抜く「目利き力」、勝ち残る店舗に育てる「運営力」を存分に活かした資産運用をさらに強化してまいります。中長期的かつ戦略的視点に立った投資物件の新規取得や入替えを進めるとともに、積極的な商業施設運営で既存保有物件の競争力を高めて収益の拡大を図り、今後分配金の安定成長を実現していく所存です。

分配金については、本年3月11日に発生した東日本大震災によるJRFの保有資産への被害の影響により、来期(平成23年8月期)には1口当たり分配金が一時的に減少する見込みですが、以降は1口当たり分配金の安定的成長を図るべく運用していく所存です。

また、合併によって発生した約72億円の負ののれんは前期(平成22年8月期)に特別利益として計上しましたが、その大半を配当積立金として留保しています。この配当積立金は今後、合併で受け入れた物件等で税務と会計の不一致が発生した場合や、資産入替えに伴う売却損やリニューアルに伴う除却損が発生した場合など特別な費用が発生した場合に取崩す等、有効的に活用し、収益の安定性強化の一助にしたいと考えています。

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。



### 新しい成長ステージに向けての取り組み

#### 「ポートフォリオの規模拡大と競争力維持・増強」

1

#### 外部成長戦略

新規物件取得によるポートフォリオの規模拡大と収益性の向上

「新たな投資手法」、「多様な業態への投資」、「幅広いディールソース(取得候補)」で成長タイミングを捉える。

2

#### 内部成長戦略

ポートフォリオの質強化

アクティブなSC(ショッピングセンター)マネジメントにより「ダイレクトリース化」、「増築・増床・大規模リニューアル」等ポートフォリオの質を強化する。

3

#### 財務戦略

借入金の「長期化」、「分散化」を進めつつ、LTVは保守的にコントロールし財務体質のさらなる向上を目指す。

## 独自の商業施設運用だからJRF



### 地域とともに育み、成長する商業施設 「なるばーく」が誕生しました。

「気軽に」、「楽しく」、「ゆったり」と買い物ができる施設をコンセプトとして愛知県名古屋市にリニューアルオープンした「なるばーく」(旧イトーヨーカドー鳴海店)は、商業施設運用における豊富なノウハウを持つJRFならではのSC(ショッピングセンター)マネジメントの一例です。JRFでは今後も既存保有物件の競争力向上に向け、こうした取り組みを水平展開し、安定的な運用の実現を目指します。

#### Point 1 マスターリースから ダイレクリース化した第1号案件

「なるばーく」では契約形態をダイレクリース化することによってJRF主導によるテナント・ミックスを実現し、平成22年12月の工事開始からわずか約3カ月間で大規模リニューアルを実施しました。主要ターゲットであるファミリー層のニーズを満たすため、核テナントである平和堂やジョーシンをはじめユニクロやしまむらなどの競争力の高い専門店を誘致し、新鮮さ、楽しさ、便利さを創出。また、48テナント中35のテナントに歩合賃料を導入し、将来における収益向上の可能性を広げています。

#### Point 2 環境への配慮を高めた 施設づくりを推進

「なるばーく」独自の環境対策として「グリーンプロジェクト」(7ページ参照)を展開し、環境負荷低減に貢献するさまざまな設備を導入。幅広い世代の方々に共感して利用していただける施設づくりを実践しています。

JRFではその他の保有施設においても、太陽光発電といった自然エネルギーの有効活用や地域と連携した電気自動車(EV)カーシェアリングの仕組みの導入などを進めており、今後も環境配慮型の施設づくりに積極的に取り組んでいきます。



## 環境配慮型商業施設 なるばーく

### 「グリーンプロジェクト」



#### LED照明／ソーラーパネル

館内共用部の照明を約90%LED化し、蛍光灯使用時と同程度の明るさを保ちながら約50%のCO<sub>2</sub>削減を実現。また施設壁面にはソーラーパネルを設置し、発電電力を館内で利用しています。



#### 花壇／壁面緑化

メインエントランスには地域の皆さまと一緒に育てる花壇「なる花ばたけ」と、壁面の緑化を実施。訪れる人々に安らぎや癒しをもたらす視覚的効果だけでなく、壁面緑化は建物の蓄熱を抑えて省エネに貢献します。



#### レンタル植物工場

大型商業施設としては国内初というレンタル式の植物工場を導入。日光の代わりに照明を利用し、一定温度に保ったショーケース内で年間を通じて野菜の収穫・栽培ができます。買い物中、自由に野菜を見ることが可能で、お客さまが楽しみながら自然を体感していただけます。



#### 屋上庭園／屋上貸し菜園

地域の皆さまがくつろげる屋上庭園「なる彩(いろ)ガーデン」、買い物から手軽に野菜づくりを楽しめる中部地域最大規模の屋上貸し菜園「まちなか菜園・なるふぁーむ」。地域のコミュニティの拠点としての役割も果たす、ふれあいの空間として好評をいただいています。



## さらなる成長に向けて



### 匿名組合出資を行いました

新たな投資手法として匿名組合出資を実施し、当期は「アーカンジェル代官山(底地)」、「(仮称)リテール心斎橋筋ビル」、その後本年の4月に「アーバンテラス神宮前」、「ラウンドワン町田店」の匿名組合出資持分を取得しました。匿名組合出資は、独立した出資事業案件への出資ですが、JRFでは今回の一連の出資により対象物件取得に関する優先交渉権が得られたことで、将来の物件取得機会を確保することができました。今後も、直接取得とともに外部成長の一施策として積極的に活用し、ポートフォリオの規模拡大と収益性の向上を実現していきます。

#### 【匿名組合出資と優先交渉権獲得のメリット】

1. 将来の物件取得機会の確保  
(ただし、物件取得義務はなく、環境に応じた柔軟な選択が可能)
2. 物件取得をしなくても出資期間中は高い配当利回りで分配金を得ることが可能



(仮称)  
リテール心斎橋筋ビル



### 継続的なコスト削減を進めています

削減項目は物件管理費用、一般事務手数料など多岐にわたり、当期(平成23年2月期)は165百万円、前期(平成22年8月期)と合わせるとこの1年間で合計408百万円のコスト削減を達成しました。今後も安定的な分配金維持の一施策として、継続的なコスト削減に努めていきます。

## 資産運用会社について：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

**豊富なノウハウ、商業施設運営力を存分に発揮し、  
安定的な資産運用を実現しています。**

### 物件を見極める力と育てる力をあわせ持つ、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)を母体とし、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、商業施設の設計・デザイン、テナント・リーシングの経験者などを有し、積極的かつきめ細やかな商業施設運営を行う体制を整えています。

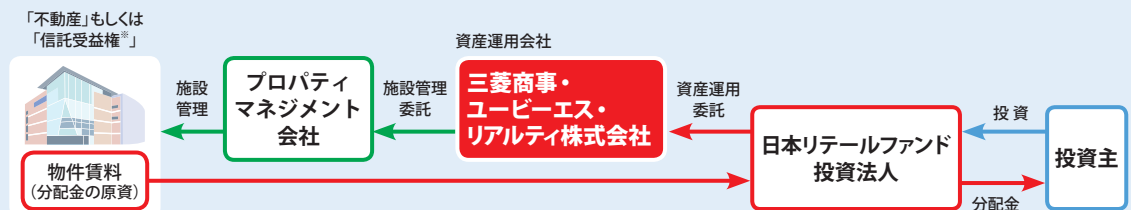
### 世界基準の不動産運用、最先端の金融ノウハウを駆使

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、最先端のノウハウがあります。双方の強みを融合させ、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します。

#### 投資法人の仕組み

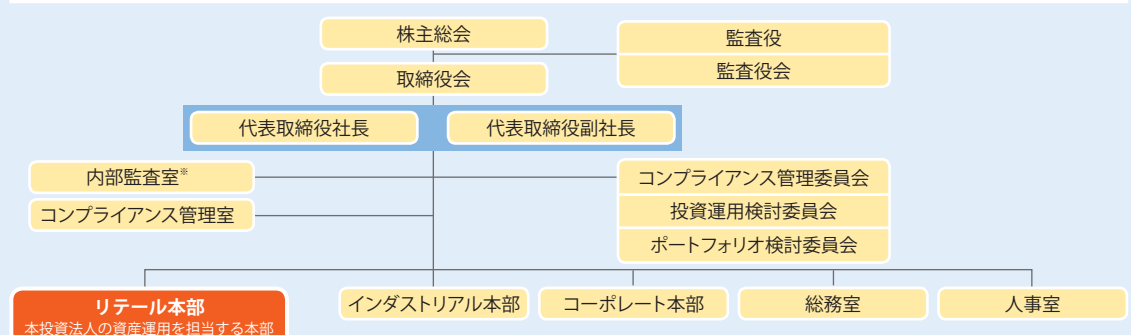


#### 運用の仕組み



※**信託受益権**：資産の所有者が信託銀行に資産を信託することにより、その資産から発生する経済的利益(賃料等)を受け取る権利のことをいいます。資産が信託されると、テナントに対する賃貸人(賃貸借における貸主)が資産の所有者ではなく信託銀行となります。信託受益権の取得は、不動産自体を取得するよりも税制面で優遇されるメリットがあります。投資法人は信託受益権を取得することで、賃貸人である信託銀行を経由してテナントからの賃料等を得ることができ、それが分配金の原資となります。

#### 組織機構図(平成23年4月現在)

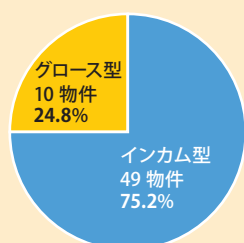


※内部監査室長は、副社長が兼任しています。

**安定的なリターンの継続と今後の成長も視野に入れた、  
ポテンシャルの高い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、保有物件の90%以上がテナントの売上に左右されない「固定賃料」契約で、安定的な賃料収入を実現しています。リスク対応の観点からは、規模別構成比率は最大の物件でも全体の10%以下、テナントについても信用力の高いテナントを中心に分散しており、仮にテナントの退居や施設のリニューアルによる閉鎖などがあった場合にも全体への影響が少ないポートフォリオを構築しています。

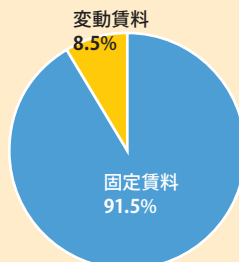
投資スタイル別(期末算定価額ベース)



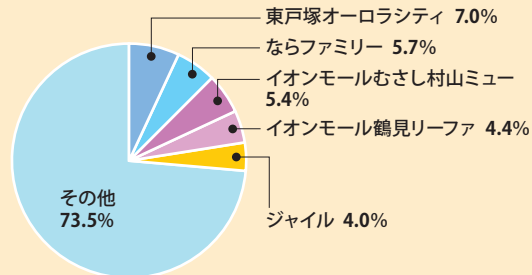
**インカム型：**信用力が高い核テナントとの長期の賃貸借契約を行い、賃料収入を安定的に確保している物件です。

**グロース型：**テナントの入替えや稼働率の引き上げなどにより収益（資産価値）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。

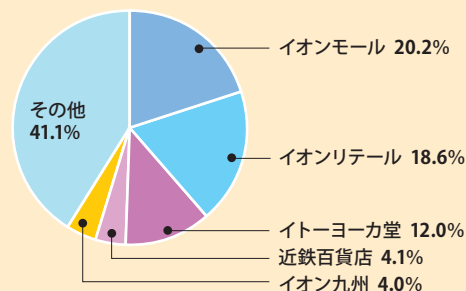
### 賃料契約別（年間賃料ベース）



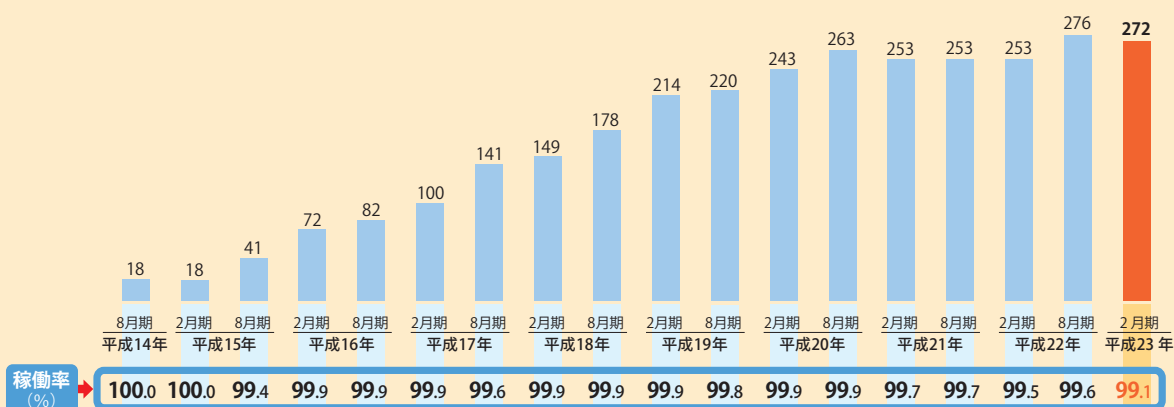
**規模別**(期末算定価額ベース)



### テナント別(年間賃料ベース)



### 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10,000m<sup>2</sup>以下を四捨五入しています。

## 北海道から沖縄まで、全国に分散させて商業施設を保有しています。

現在(平成23年3月末時点)保有の物件数は59件。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、主に政令指定都市等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。物件の取得にあたっては、独自のネットワークによって多数の物件情報を直接入手して豊富なデータを活用し、投資利回りはもちろん、商圈の状況(人口分布や人口増加率、競合店など)、テナントの優位性、アクセス、建物の状況などを精査。厳しく確かな物件選定により、質の高いポートフォリオを維持しています。

### ● 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



(注) 1 平成22年12月1日よりイトーヨーカドー鳴海店は、なるべく一に施設名称を変更いたしました。また、なるべく一の開業に伴い、物件番号をSS-4からSM-7に変更しました。  
2 平成23年3月1日より、イオン株式会社が「ジャスコ」、「ジャスコシティ」、「サティ」の施設名称を「イオン」として統一する旨を発表したことに伴い、本投資法人が保有する物件の一部について名称を変更しています。



●大阪・名古屋および同地域周辺都市部



●政令指定都市・その他



# 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 (㎡)
<b>UM 都市型複合商業施設</b>							
UM-1	博多リブレイン／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	25,278.38
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	10	1,817.65
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	10	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	4,863.19
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	16	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	18	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	160	54,802.57
<b>SM 郊外型複合商業施設</b>							
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	124	84,986.97
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	65	20,000.52
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	エスバ川崎	インカム	神奈川県川崎市	平成14年3月 他	15,691	5	65,313.47
SM-7	なるばーく	グロース	愛知県名古屋市中	平成15年3月	8,540	0	15,220.73
計					121,770	257	337,728.67
<b>US 都市型単一商業施設</b>							
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	2	886.46
計					57,162	11	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23年2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 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、なるばーくは、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貸可能面積を記載しています。
- 5 平成22年12月1日よりイトーヨーカドー鳴海店は、なるばーくに施設名称を変更いたしました。また、なるばーくの開業に伴い、物件番号をSS-4からSM-7に、投資スタイルをインカム型からグロース型へと変更しました。
- 6 平成23年3月1日より、イオン株式会社「ジャスコ」、「ジャスコシティ」、「サティ」の施設名称を「イオン」として統一する旨を発表したことに伴い、本投資法人が保有する物件の一部について名称を変更しています。

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 (㎡)
SS 郊外型単一商業施設							
SS-1	イオン仙台中山	インカム	宮城県仙台市	平成14年3月	10,200	2	46,248.96
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	イオン板橋ショッピングセンター	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	イオン高槻	インカム	大阪府高槻市	平成17年3月	11,700	1	77,267.23
SS-17	イオン八事	インカム	愛知県名古屋市中	平成17年6月	3,700	2	63,778.44
SS-18	イオン那覇ショッピングセンター	インカム	沖縄県那覇市	平成17年6月	10,700	1	79,090.48
SS-19	イオン西大津	インカム	滋賀県大津市	平成17年12月	13,100	1	62,717.26
SS-20	イオン大宮	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	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	グロス	栃木県小山市	平成19年8月	10,200	70	57,524.87
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					364,562	102	2,268,117.42

ポートフォリオ合計

59物件

624,254

530

2,717,223.91

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。

# 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	第18期 自平成22年9月1日 至平成23年2月28日
営業収益	百万円	20,447	20,503	20,035	23,326	22,925
（うち賃貸事業収益）	百万円	(20,359)	(20,503)	(20,035)	(23,326)	(21,868)
営業費用	百万円	12,563	12,729	12,505	14,428	13,577
（うち賃貸事業費用）	百万円	(10,442)	(10,593)	(10,414)	(11,772)	(11,298)
営業利益	百万円	7,883	7,773	7,529	8,898	9,348
経常利益	百万円	6,040	5,897	5,346	5,893	6,764
当期純利益	(a) 百万円	5,820	5,880	5,329	13,093	6,698
純資産額	(b) 百万円	256,584	256,645	256,093	278,844	279,369
（対前期比）	%	(△0.1)	(+0.0)	(△0.2)	(+8.9)	(+0.2)
総資産額	(c) 百万円	578,674	588,500	578,829	666,843	625,312
（対前期比）	%	(△1.9)	(+1.7)	(△1.6)	(+15.2)	(△6.2)
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	1,688,198	1,688,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	663,864	664,020	662,593	165,173	165,483
分配総額	(e) 百万円	5,820	5,881	5,329	6,173	6,698
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,059	15,216	13,788	3,657	3,968
（うち1口当たり利益分配金）	円	(15,059)	(15,216)	(13,788)	(3,657)	(3,968)
（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 %	1.0(2.1)	1.0(2.0)	0.9(1.8)	0.9(1.9)	1.0(2.1)
自己資本利益率	注4 %	2.3(4.6)	2.3(4.5)	2.1(4.2)	4.9(9.7)	2.4(4.8)
自己資本比率	(b)/(c) %	44.3	43.6	44.2	41.8	44.7
（対前期比増減）		(+0.7)	(△0.7)	(+0.6)	(△2.4)	(+2.9)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	47.2	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注4 百万円	14,764	14,762	14,481	16,964	15,730
ネット・プロフィット・マージン	注4 %	28.5	28.7	26.6	注6 25.3	29.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注4 倍	7.4	7.5	6.5	注6 5.3	6.3
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注4 円	27,374	27,770	26,365	注6 6,846	6,398
FFO倍率	注4 倍	5.8	9.0	7.9	注6 8.3	10.9
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注5 円	14,864	15,191	13,771	3,636	3,951
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注5 円	27,179	27,745	26,348	注6 6,824	6,381

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、第18期は会計計算期間181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：第17期のネット・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

日本リート・ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)(「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。また、リーマン・ショック後の世界的な金融不安に対処するため平成21年4月に「危機管理シナリオ」により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。

平成22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。)と合併し、同日付けで行った投資口の分割により合併後の本投資法人の発行済総投資口数は1,688,198口になりました。第18期初めには合併で引き継いだ商業施設以外のオフィス並びに住居(以下「ノンコア物件」といいます。)18物件を総額332億円で売却し、得られた売却資金により借入金返済を早期に行い財務基盤の安定化を実現しました。第18期末(平成23年2月28日)時点では合計59物件(資産総額6,253億円)を運用しています。

### (2) 投資環境と運用実績

当期(平成22年9月1日～平成23年2月28日)における国内マクロ経済については、個人消費が9月末のエコカー補助金制度終了に伴う駆け込み需要の反動等があり一時的に下落しましたが、企業の設備投資や住宅投資の高い伸び、及び米国、中国やアジア各国での景気持ち直しを受けて生産や輸出を中心に企業部門は堅調に推移し、それを反映して家計部門も緩やかな回復基調となりました。

資金調達環境においては引き続き国内金融機関の貸し出し態度は柔軟化しております。不動産市場では、ディベロッパーが開発用地の取得を再開するなどリーマン・ショック後ほぼ凍結状態になっていた物件の売買が活発になってきており、こうした市場の動きからも金融機関の不動産向け貸し出し比率は増加傾向となりました。

平成22年は新型インフルエンザに続いて、夏期には近年稀に見る猛暑となり、消費については一進一退が続きましたが、一方でインターネット通販やモバイル通販を中心にイー・コマース市場が拡大しました。消費者はネットとリアルを意識的に使い分けて消費を楽しみ、確認することで、リアル店舗も積極的に利用しており、消費活動全体にプラスに影響しています。また、アジア各国からの渡航者を中心に外国人旅行客数も増加しました。円高の進行に加えてアジア近隣諸国での政治的緊張もあり一時的な減少はあったものの、羽田空港の国際線発着枠の拡大や訪日旅行の宣伝効果等により、一兆円を超えると推定される経済効果は小売業界でも無視できないものとなりました。

雇用情勢は引き続き厳しい状況にあるものの緩やかな改善状況に向っており、家計における給与の回復に伴い個人消費も上向きに転じました。小売業界では、店舗のリストラは続くものの、その加速度は和らぎ、長期低迷が続けてきた景気の持ち直しを受けて徐々に売上が回復基調となりました。新しい商業施設開設の動きも見られ、首都圏百貨店の大規模店舗のリニューアルだけでなく地方ターミナル駅での新規店舗や改装店舗の営業が続いています。

このような環境の中、本投資法人は平成22年9月3日には前期にLJRから受け入れたノンコア物件(18物件)を全て売却し、1,056百万円の売却益を計上しました。また、この売却により得られた資金332億円はLJRから引き受けた借入金の返済に充てて前期末において46.5%に上昇した有利子負債比率を当期末には44.4%に引き下げました。また、外部成長のための新たな投資手法として平成22年12月21日には「アーカンジェル代官山(底地)」、平成23年2月9日には「(仮称)リテール心斎橋筋ビル」といった優良立地の不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得することにより、当該不動産信託受益権の取得に関する優先交渉権を得ております。

内部成長においては、ダイレクトリース型物件(注)である「京都ファミリー」において、前期から実施した新規専門店の導入やフードコートの開設などの集客対策に続き、核テナント区画の一部返床に伴って施設のテナントミックスを変更、特定商品カテゴリーにおいて競争力のある大型家電量販店を導入し、施設のさらなる集客力増加を図りました。また、マスターリース型物件(注)であった「(旧)イトーヨーカドー鳴海店」において、従来のマスターリーステナントとの賃貸借契約を早期解約し、複数の競争力ある新規テナント導入等による大規模リニューアルを実施しました。同物件は平成23年3月16日にダイレクトリース型物件「なるばーく」として約50の専門店を有する複合商業施設としてグランドオープンし、今後も地域密着型商業施設としての成長が期待されます。

物件管理費用においては、都心立地物件での管理委託体制を見直すことにより、維持管理の質の均一化と管理委託料の削減を同時に実現し、また火災保険料の削減も実現いたしました。

更に、投資法人の投資口事務取扱委託手数料の大幅な削減も実現いたしました。

注：「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。また、「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。

### (3) 資金調達の概要

LJRとの合併により引き受けた674億円の有利子負債の内、325億円につきましては平成22年9月末に返済し、また満期返済及び新規借入により当期末の借入金残高は1,973億円となり、その内訳は短期借入金865億円及び長期借入金1,107億円となっております。投資法人債につきましては、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22,925百万円、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9,348百万円となり、経常利益は6,764百万円、当期純利益は6,698百万円を計上しました。

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6,699百万円に対して、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6,698百万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3,968円となりました。

なお、第17期のLJRとの合併により発生した負ののれん発生益を原資とする配当積立金につきましては、同一決算期間内に行った政策的な資産入替により発生した不動産等売却損益や、テナント入替に伴う大規模な建物リニューアル工事による固定資産除却損が通算して損失となる場合、及び一定の会計処理と税務上の取扱いの差異により追加税負担が発生する場合等に取り崩すことを基本方針としております。当期においては、かかる損失及び税負担等が発生しなかったことから、配当積立金からの分配は行っておりません。

### 3. 増資等の状況

当期において増資等は行っておりません。前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成14年3月12日	公募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	注2
平成15年3月 4日	公募増資	95,000	147,400	47,697	71,360	注3
平成15年3月26日	第三者割当増資	5,102	152,502	2,561	73,921	注4
平成16年3月 2日	公募増資	67,000	219,502	42,267	116,188	注5
平成17年3月 8日	公募増資	56,000	275,502	43,175	159,364	注6
平成17年3月29日	第三者割当増資	4,000	279,502	3,083	162,448	注7
平成17年9月14日	公募増資	23,000	302,502	19,109	181,557	注8
平成18年9月21日	公募増資	78,000	380,502	64,263	245,821	注9
平成18年9月27日	第三者割当増資	6,000	386,502	4,943	250,764	注10
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。

#### 【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	第18期 平成23年2月
最高	506,000円	522,000円	502,000円	130,400円	160,500円
最低	251,000円	302,000円	303,000円	103,400円	109,600円
期末終値	321,000円	496,000円	(注) 105,400円	112,600円	140,400円

注：平成22年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口分割に伴い、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、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6,698,769千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3,968円となりました。

なお、次表における第17期以降の利益留保額については、主に同一決算期間内に行った政策的な資産入替により発生した不動産等売却損益や、テナント入替に伴う大規模な建物リニューアル工事による固定資産除却損が通算して損失となる場合、及び一定の会計処理と税務上の取扱いの差異により追加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	第18期 自 平成22年9月 1日 至 平成23年2月28日
当期純利益総額	5,820,421千円	5,880,818千円	5,329,137千円	13,093,657千円	6,698,123千円
利益留保額	217千円	21千円	69千円	6,919,986千円	6,919,340千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	6,698,769千円 (3,968円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	6,698,769千円 (3,968円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 運用環境

平成23年3月11日に発生した東日本大震災(以下、「震災」といいます。)による今後想定し得る国内マクロ経済への影響について、過去の地震による災害の影響と最も異なる点は電力供給の制限です。供給制限による生産力の低下は経済活動の停滞を広範囲に及ぼす可能性があります。更に原子力の安全性の懸念から原油・石炭といった燃料価格の急激な上昇も懸念されます。物流の分断とインフラ設備の被害により工業製品の生産性への影響は少なくありません。

しかしながら、日本の生産施設の分散が進む現在、アジア各国を中心とした日本企業のサプライ・チェーンが再構築され更に強化されると共に、海外経済が回復基調を維持していることと併せて、復興需要により回復に向けた力強い動きが始まると見られています。

また、政府の震災に対する補正予算の編成の結果、早急かつ大規模な復興対策関連費が計上されることにより復興需要への一層の追い風となることも期待されます。

消費においては、電力供給の制限や原子力発電所事故による不安心理の増大などにより、当面のマイナス面は否定できません。一方でこのたびの震災ではショッピングセンターが地域住民への食料・日用品といった備蓄品の販売及び提供拠点となると共に避難施設として機能いたしました。今後の地域復興に際しましても地域に根付いた必要不可欠な施設となることが期待されます。

資金調達環境においては、震災前の東証REIT指数は不動産業指数とともに安定的に継続回復し、投資法人の増資及び起債が増え資金調達環境は良好に推移しておりました。災害の収束と被害の大きさが見えない中で、震災後の復興に向けた資金需要が生じると見込まれ、追加的な財政負担の拡大により金利上昇への圧力が掛かる可能性もありますが、金融機関の貸し出し姿勢は大きく変わらず当面資金調達環境に大きな変更はないと見られます。

### (2) 運用方針及び対処すべき課題

このような環境の中、本投資法人は第一に震災で生じた運用資産の被害には安全を最優先に、必要な修繕工事は早急に行い、テナントが通常営業に復帰できるよう対応いたします。第二に環境変化による一部の運用資産での売上歩合賃料など一時的な収益の減少の可能性は残念ながら否定できないものの、震災前の状況に回復するべくテナントとの関係を密接に保ちながら確実な資産運用を行います。そして第三に、震災後の中長期的なポートフォリオの収益性の向上、規模を活かしたリスクの分散、保有資産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、上記目的に寄与する資産の入替の機会も引き続き探ってまいります。また第17期の合併によって獲得した負ののれん発生益を原資とする配当積立金を活用することで、積極的に運用施策を実施し、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、物販だけでなく幅広いリテール業態の商業物件への分散投資を志向し、物件取得の手法についても直接取得だけでなく匿名組合出資等を含めた多様な形態を活用して、取得後(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、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。更には中長期的に配分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いたします。

#### (2) 内部成長戦略

平成22年後半の景気の底打ち感を反映するように本投資法人が保有する商業施設においても、当期における売上状況は前期と比較し若干改善されました。震災による本投資法人の資産への影響は早急に把握し対処すると共に、災害後の復興需要も含め消費回復の動向をいち早くキャッチし対応するようにいたします。またこれまで培ったSCマネジメントの手法を活かし、保有物件の競争力維持・向上のためのリニューアルや増床等の戦略的アクションプランを着実に実行していくことで、ポートフォリオの質・量の両面における内部成長の実現を目指します。更に物件管理のための経費の削減や効率化も同時に図ってまいります。

#### (3) 財務戦略

本投資法人は、当期末時点で総額1,060億円のクレジット・ファシリティ枠や400億円のコミットメント・ライン枠の維持、新規の長期借入金の導入や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)の引下げ等を取り組むべき課題として認識しております。

これらの課題につきましては、平成22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。また、短期借入金を一部長期化することにより借入金返済期日を分散いたしました。引き続き借入金の長期化及び金利の固定化を進め、財務基盤の強化を図ります。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### 東日本大震災の発生

平成23年3月11日に発生した東日本大震災による、本投資法人の保有する全59物件の構造体への被害は発生しておりません。なお、24物件については内装の破損等が発生しており、補修費用等として概算額668百万円を見込んでおります。

# 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

	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)	第18期 (平成23年2月28日現在)
発行可能投資口総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総数	386,502口	386,502口	386,502口	1,688,198口	1,688,198口
投資主数	10,990人	11,052人	11,556人	17,079人	17,695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23年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) <small>(注)</small>
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	216,114	12.80
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	160,063	9.48
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	137,080	8.11
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ピーリミテッド	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE 068912	54,039	3.20
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	42,877	2.53
ノムランクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	37,587	2.22
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目3-1	35,900	2.12
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	29,919	1.77
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	29,449	1.74
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.	25,246	1.49
合計		768,274	45.50

注：発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切り捨ててにより表示しております。

## 3. 役員等に関する事項

### ① 役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る役員等毎の報酬の総額
執行役員	近藤 順茂	東京工科大学教授	430 (注2)
	今西 文則	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 リテール本部長	100 (注2)
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	1,680 (注2)
	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2)
会計監査人	あらた監査法人	—	16,500 (注2)

注1：執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2：執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額(概算額)を記載しております。

### ② 辞任・就任した役員等

平成22年9月5日に執行役員 近藤順茂が逝去したことに伴い、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。

### 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17期 平成22年8月31日現在		第18期 平成23年2月28日現在	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京及び東京周辺都市部	17,900	2.7	17,873	2.9
		大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,959	0.7	4,965	0.8
		小計	22,860	3.4	22,839	3.7
不動産信託 受益権	商業施設	東京及び東京周辺都市部	289,630	43.4	287,781	46.0
		大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	200,766	30.1	199,308	31.9
		その他の政令指定都市及びその周辺部	92,344	13.9	91,412	14.6
	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	614,867	92.2	578,501	92.5
匿名組合出資持分(注3)			—	—	518	0.1
預金・その他の資産			29,116	4.4	23,452	3.7
資産総額計			666,843	100.0	625,312	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。

注3：リテール代官山合同会社を営業者とする匿名組合及びリテール心斎橋合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

2. 主要な保有資産

平成23年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積(㎡) (注1)	賃貸面積(㎡) (注2)	稼働率(%) (注3)	対総賃貸事業収入 比率(%) (注3)	主たる用途
東戸塚オーロラシティ(信託受益権)	49,855	109,365.50	109,365.50	100.0	6.4	商業施設
ならファミリー(信託受益権)	30,962	84,986.97	84,683.44	99.6	9.5	商業施設
イオンモールむさし村山ミュージー(信託受益権)	30,000	137,466.97	137,466.97	100.0	4.4	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)	29,740	132,294.48	132,294.48	100.0	3.1	商業施設
イオンモール鶴見リーファ(信託受益権)	28,115	138,538.63	138,538.63	100.0	4.1	商業施設
ジャイル(信託受益権)	22,653	4,863.19	4,548.75	93.5	2.6	商業施設
イオンモール伊丹テラス(信託受益権)	20,087	157,904.26	157,904.26	100.0	2.7	商業施設
河原町オーバ(信託受益権)	18,684	18,848.20	18,848.20	100.0	1.7	商業施設
アリオ鳳(信託受益権)	18,412	95,135.36	95,135.36	100.0	2.5	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)	18,023	102,169.00	102,169.00	100.0	2.6	商業施設
合計	266,534	981,572.56	980,954.59	99.9	39.6	

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。

### 3. 不動産等組入資産明細

平成23年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
イオン仙台中山(注4)	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	10,600	9,261
エス/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	13,230	14,495
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	13,137
博多リバレイン/イニミニマニモ(注5)	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	25,278.38	4,550	6,012
なるばーく(注6)(注7)	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,220.73	5,500	7,521
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	6,100	5,307
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	84,986.97	32,500	30,962
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	10,025
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	1,482
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	6,660	6,404
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	11,705
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	1,300	1,251
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	3,670	2,736
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	7,870
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	12,460
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	7,668
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	4,863.19	23,000	22,653
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	1,250	878
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	4,889
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	11,900	11,645
イオン板橋ショッピングセンター(注4)	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	11,603
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	1,320	976
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	16,051
西友びばりヶ丘店	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	6,960	5,391
イオン戸畑ショッピングセンター	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	5,950	5,812
イオン高槻(注4)	大阪府高槻市秋之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	9,530	10,790
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	1,817.65	3,079	2,596
イオン八事(注4)	愛知県名古屋市長区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,570	3,679
イオン那覇ショッピングセンター(注4)	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	9,820	10,673
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
イオン西大津(注4)	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	10,700	12,866
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	20,000.52	5,620	5,926
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	49,855
イオン大宮(注4)	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	6,200	6,041
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	4,040	4,419
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	15,700	18,684
イオン上田(注4)	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	7,940	8,891
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	28,115
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	20,087
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	13,544
おやまゆうえんハーヴェストワーク(注7)	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託受益権	57,524.87	6,800	9,523
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	29,740
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	2,470	2,384
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	16,700	18,023
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47番地15	不動産信託受益権	95,135.36	14,900	18,412
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	3,670	3,425
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	1,650	2,331
G DINING 札幌(注7)	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	3,086
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	4,940	6,480
ラ・ポルト青山(注7)	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	9,270	9,357

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	30,000
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	15,900	15,226
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	6,688
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	1,304
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	1,717
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	1,990	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	5,080	5,583
Gビル南池袋01(注7)	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	6,690	6,031
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	1,607
合計			2,717,223.91	568,969	601,341

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:平成23年3月1日に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

- ・「仙台中山ショッピングセンター」から「イオン仙台中山」
- ・「板橋サティ」から「イオン板橋ショッピングセンター」
- ・「ジャスコシティ高槻」から「イオン高槻」
- ・「ジャスコシティ八事」から「イオン八事」
- ・「ジャスコ那覇店」から「イオン那覇ショッピングセンター」
- ・「ジャスコシティ西大津」から「イオン西大津」
- ・「大宮サティ」から「イオン大宮」
- ・「イオン上田ショッピングセンター」から「イオン上田」

注5:博多リブレイン/イニミニマニモにつきましては、平成19年8月1日に所有持分を一部売却したことにより、準共有持分割合50%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

注6:当期中に「イトーヨーカドー鳴海店」から「なるばーく」に物件名称を変更いたしました。

注7: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	第17期 (平成22年3月1日～平成22年8月31日)				第18期 (平成22年9月1日～平成23年2月28日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
イオン仙台中山	2	100.0	442	1.9	2	100.0	429	2.0
エスパ川崎	5	100.0	492	2.1	5	100.0	490	2.2
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	407	1.7	1	100.0	407	1.9
博多リバレイン／イニミニマニモ	61	82.4	425	1.8	61	83.6	387	1.8
なるばーく(注3)	1	100.0	264	1.1	0	0.0	328	1.5
南青山8953ビル	3	90.4	161	0.7	3	90.4	161	0.7
ならファミリー	126	99.6	2,032	8.7	124	99.6	2,086	9.5
あびこショッピングプラザ	59	100.0	683	2.9	59	100.0	714	3.3
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.3	1	100.0	78	0.4
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	1.1	1	100.0	256	1.2
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	1.9	1	100.0	444	2.0
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	104	0.5	4	84.8	104	0.5
イオンモール東浦	1	100.0	478	2.1	1	100.0	478	2.2
イオン香椎浜ショッピングセンター	1	100.0	477	2.0	1	100.0	477	2.2
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	1	100.0	377	1.6	1	100.0	379	1.7
ジャイル	18	94.0	611	2.6	18	93.5	577	2.6
エスキス表参道アネックス	2	100.0	33	0.1	2	100.0	34	0.2
イトーヨーカドー網島店	1	100.0	180	0.8	1	100.0	180	0.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	389	1.7	2	100.0	389	1.8
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	638	2.7	1	100.0	655	3.0
北青山8953ビル	3	100.0	34	0.2	3	100.0	35	0.2
イオンモール大和	1	100.0	534	2.3	1	100.0	534	2.4
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.1	1	100.0	261	1.2
イオン戸畑ショッピングセンター	1	100.0	315	1.4	1	100.0	315	1.4
イオン高槻	1	100.0	414	1.8	1	100.0	414	1.9
自由が丘8953ビル	9	96.8	89	0.4	10	100.0	89	0.4
イオン八事	2	100.0	148	0.6	2	100.0	148	0.7
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	398	1.7	1	100.0	398	1.8
チアーズ銀座	8	79.4	94	0.4	10	100.0	105	0.5
イオン西大津	1	100.0	375	1.6	1	100.0	375	1.7
京都ファミリー	61	99.2	621	2.7	65	99.9	609	2.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,388	6.0	4	100.0	1,394	6.4
イオン大宮	1	100.0	174	0.7	1	100.0	195	0.9
ロックシティ大垣	1	100.0	329	1.4	1	100.0	330	1.5
河原町オーバ	1	100.0	363	1.6	1	100.0	363	1.7
イオン上田	1	100.0	297	1.3	1	100.0	297	1.4
イオンモール鶴見リーファ	1	100.0	891	3.8	1	100.0	892	4.1
イオンモール伊丹テラス	1	100.0	581	2.5	1	100.0	579	2.7
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.2	1	100.0	290	1.3
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注3)	68	97.7	560	2.4	70	100.0	556	2.5
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	1	100.0	685	2.9	1	100.0	685	3.1
神宮前6 8953ビル	4	100.0	60	0.3	4	100.0	58	0.3
さいたま浦和8953ビル(注4)(注5)	—	—	—	—	—	—	—	—
イオン札幌発寒ショッピングセンター	1	100.0	577	2.5	1	100.0	577	2.6
アリオ鳳	1	100.0	544	2.3	1	100.0	544	2.5
Gビル神宮前01	2	100.0	83	0.4	2	100.0	83	0.4
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	23	0.1



不動産等の名称	第17期 (平成22年3月1日～平成22年8月31日)				第18期 (平成22年9月1日～平成23年2月28日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
G DINING 札幌(注3)	15	63.3	53	0.2	16	68.0	65	0.3
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	18	77.5	271	1.2
イオンモールむさし村山ミュー	1	100.0	956	4.1	1	100.0	957	4.4
イオンモール神戸北	1	100.0	580	2.5	1	100.0	582	2.7
新三ビル(注3)(注6)	7	100.0	86	0.4	—	—	3	0.0
35山京ビル(注3)(注6)	6	68.3	121	0.5	—	—	3	0.0
渋谷ウエストビル(注3)(注6)	1	100.0	108	0.5	—	—	13	0.1
千葉ウエストビル(注3)(注6)	18	86.1	107	0.5	—	—	4	0.0
成田TTビル(注3)(注6)	7	100.0	102	0.4	—	—	3	0.0
宇都宮センタービル(注3)(注6)	21	80.4	93	0.4	—	—	2	0.0
サザン水戸ビル(注3)(注6)	24	90.2	101	0.4	—	—	2	0.0
堀川通四条ビル(注3)(注6)	12	91.2	111	0.5	—	—	4	0.0
KYUHO江坂ビル(注3)(注6)	15	85.4	87	0.4	—	—	6	0.0
内神田ビル(注3)(注6)	8	88.8	107	0.5	—	—	2	0.0
ミルーム代官山(注3)(注6)	69	85.4	143	0.6	—	—	2	0.0
ミルーム白金台(注3)(注6)	30	78.5	60	0.3	—	—	0	0.0
ミルーム乃木坂(注3)(注6)	41	89.6	67	0.3	—	—	0	0.0
ミルーム南青山(注3)(注6)	43	93.3	63	0.3	—	—	1	0.0
ミルーム広尾II(注3)(注6)	42	79.6	61	0.3	—	—	0	0.0
フォレスト・ヒル仙台青葉(注3)(注6)	249	99.2	98	0.4	—	—	1	0.0
西野ビル(注3)(注6)	45	88.4	90	0.4	—	—	5	0.0
リーフコンフォート新小岩(注3)(注6)	30	100.0	79	0.3	—	—	2	0.0
Gビル新宿01	1	100.0	141	0.6	1	100.0	160	0.7
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	42	0.2	1	100.0	48	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	49	0.2	1	100.0	56	0.3
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	29	0.1	1	100.0	66	0.3
Gビル神宮前03	1	11.3	4	0.0	1	11.3	11	0.1
Gビル南池袋01(注3)	7	100.0	208	0.9	7	100.0	261	1.2
Gビル心斎橋01	1	88.4	48	0.2	2	100.0	59	0.3
合計	1,191	99.3	23,326	100.0	530	99.1	21,868	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。

注6:平成22年9月3日付で譲渡しております。

#### 4. 有価証券組入資産明細

平成23年2月28日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額(注1)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額(千円)	単価	金額(千円)		
リテール代官山合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(注2)	匿名組合出資持分	—	—	176,692	—	296,934	120,242	—
リテール心斎橋合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(注2)	匿名組合出資持分	—	—	342,243	—	380,800	38,557	—
合計	—	—	—	518,935	—	677,734	158,799	—

注1：本投資法人の規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用対象資産である不動産等については本投資法人が保有する不動産等に準じて評価し、また金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により評価した後に、これらの匿名組合出資持分に係る運用対象資産評価合計額から匿名組合出資持分に係る負債評価合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産額の持分相当額をもって評価しております。

注2：上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄名	運用対象資産	不動産の所在地
リテール代官山合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	不動産「アーカンジェル代官山(底地)」を信託する信託受益権	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他
リテール心斎橋合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	不動産「(仮称)リテール心斎橋筋ビル」を信託する信託受益権	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号

#### 5. 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、前記3. 不動産等組入資産明細及び4. 有価証券組入資産明細に一括して記載しており、平成23年2月28日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

# 保有不動産の資本的支出

## 1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、平成23年2月末日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
なるばーく	愛知県名古屋市中	リニューアル工事	平成22年12月～平成23年3月	559	55	60
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	エスカレーター増築工事	平成23年5月	101	1	1
京都ファミリー	京都府京都市	ターボ冷凍機更新工事	平成23年3月～平成23年4月	83	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	本館外壁更新工事(2期)	平成23年3月～平成23年7月	60	0	0
京都ファミリー	京都府京都市	泡消火設備更新工事	平成23年6月～平成23年7月	51	—	—

## 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694百万円であり、費用に区分された修繕費98百万円と合わせ、合計793百万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	テナント入替に伴うリニューアル工事	平成22年9月～平成22年11月	71
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
ならファミリー	奈良県奈良市	本館外壁更新工事(1期)	平成22年12月～平成23年2月	33
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
その他	—	—	—	524
合計				694

## 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	第18期 自 平成22年9月 1日 至 平成23年2月28日
前期末積立金残高	366	319	384	2	256
当期積立額	3	64	32	(注4) 724	—
当期積立金取崩額	(注2) 51	—	(注3) 414	(注3) 470	(注5) 254
次期繰越額	319	384	2	256	2

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買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。

注5：平成22年9月3日付18物件(オフィス、住居、住居＋商業)の売却による取崩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17期 自平成22年3月 1日 至 平成22年6月31日	第18期 自 平成22年9月 1日 至 平成23年2月28日
(a) 資産運用報酬	2,013,792	1,924,252
(b) 資産保管委託報酬	66,329	24,743
(c) 一般事務委託報酬	150,914	151,410
(d) 役員報酬	5,940	3,890
(e) その他費用	162,371	174,552
合計	2,399,348	2,278,848

### 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								
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 9月4日	3,875	—	0.8	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	—					
住友信託銀行株式会社		2,712	—					
株式会社三井住友銀行	平成21年 9月4日	500	—	0.9	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	—	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	—	0.8	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	1,881	—	3.1	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	—					
株式会社サリソナ銀行		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	—					
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	—	1.0	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	—	0.9	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	—					
住友信託銀行株式会社		3,475	—					
株式会社三井住友銀行	平成22年 2月8日	7,000	—	0.9	平成23年 2月7日	期限一括 (注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	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
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 3月31日	4,361	4,361	0.8	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	3,699					
住友信託銀行株式会社		2,940	2,940					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 4月30日	9,119	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	7,733					
住友信託銀行株式会社		6,146	6,146					
株式会社中国銀行	平成22年 6月18日	2,000	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	5,000	0.8	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	4,500					
住友信託銀行株式会社		3,500	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	1,000	1.0	平成23年 8月26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 9月3日	—	3,875	0.8	平成23年 9月2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					
住友信託銀行株式会社		—	2,712					



	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	株式会社福岡銀行	平成22年 9月17日	—	3,000	0.7	平成23年 9月16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22年 9月30日	—	2,000	0.8	平成23年 9月30日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年 10月15日	—	5,000	1.0	平成23年 10月14日	期限一括 (注4)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成22年 11月1日	—	1,500	0.6	平成23年 11月1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23年 2月8日	—	5,152	0.6	平成24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					
	住友信託銀行株式会社		—	3,475					
	小計		107,572	86,575					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年 9月21日	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	平成20年 9月30日	3,000	—	0.9	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		1,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行(注2)	平成20年 9月30日	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(注2)		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	4,600	—	1.9	平成23年 9月30日 (注3)	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	—					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 11月4日	34,910	34,710	2.6	平成27年 3月1日	(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	4,750	4,650	1.3	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	14,450	14,150	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	19,266	18,866	2.2	平成30年 7月30日	(注8)	(注10)	無担保 無保証
	アメリカンファミリーライフアシュアランス カンパニーオブ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4)	(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					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 2月7日	—	5,000	0.7	平成28年 2月5日	期限一括 (注4)	(注10)	無担保 無保証
	全国信用協同組合連合会		—	3,000					
	株式会社広島銀行		—	1,500					
	株式会社池田泉州銀行		—	1,000					
	株式会社みなと銀行		—	500					
	小計		122,276	110,776					
合計			229,848	197,351					

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9月30日付で9,000百万円を期限前弁済しております。

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300百万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 5月23日	20,000	20,000	1.60	平成24年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	15,000	15,000	2.17	平成29年 5月23日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
合計		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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)(注1)	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)
不動産等	新三ビル	—	—	平成22年9月3日	33,200 (注2)	1,713	1,056 (注2)
	35山京ビル					3,365	
	渋谷ウエストビル					1,880	
	千葉ウエストビル					1,594	
	成田TTビル					1,469	
	宇都宮センタービル					1,297	
	サザン水戸ビル					1,555	
	堀川通四条ビル					1,578	
	KYUHO江坂ビル					1,365	
	内神田ビル					2,419	
	ミルーム代官山					3,511	
	ミルーム白金台					1,452	
	ミルーム乃木坂					1,494	
	ミルーム南青山					1,572	
	ミルーム広尾Ⅱ					1,552	
	フォレスト・ヒル仙台青葉					1,546	
	西野ビル					932	
	リーフコンフォート新小岩					1,782	
匿名組合 出資持分	リテール代官山合同会社を 営業者とする匿名組合	平成22年12月21日	174	—	—	—	—
	リテール心斎橋合同会社を 営業者とする匿名組合	平成23年2月9日	340	—	—	—	—
合計		—	514	—	33,200	32,084	1,056

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）を記載しています。

注2：一括譲渡をしており、個別の譲渡価額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おります。

### 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)
譲渡	新三ビル	平成22年9月3日	33,200 (注3)	1,660
	35山京ビル			3,190
	渋谷ウエストビル			1,930
	千葉ウエストビル			1,520
	成田TTビル			1,520
	宇都宮センタービル			1,260
	サザン水戸ビル			1,560
	堀川通四条ビル			1,600
	KYUHO江坂ビル			1,380
	内神田ビル			2,430
	ミルーム代官山			3,720
	ミルーム白金台			1,540
	ミルーム乃木坂			1,580
	ミルーム南青山			1,670
	ミルーム広尾II			1,650
	フォレスト・ヒル仙台青葉			1,570
	西野ビル			1,020
	リーフコンフォート新小岩			1,800
合計		—	33,200	32,600

(2) 匿名組合出資持分

取得又は譲渡	名称	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	リテール代官山合同会社を 営業者とする匿名組合出資持分	平成22年12月21日	174	174
取得	リテール心斎橋合同会社を 営業者とする匿名組合出資持分	平成23年2月9日	340	340

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。

注3：一括譲渡をしており、個別の譲渡価額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おります。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
建物管理委託費	876,325	三菱UFJリース株式会社	3,827	0.4
水道光熱費	731,229	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	14,270	2.0
その他賃貸事業費用	384,539	三菱商事株式会社	445	0.1
		三菱商事太陽株式会社	370	0.1
その他営業費用	174,552	三菱商事株式会社	48	0.0

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：上記の他、三菱商事株式会社に対して調査報酬57千円を支払っており、不動産等売却費用としております。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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%
第18期(自平成22年9月1日 至平成23年2月28日)	3,200	449,280	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10月13日	投資口事務代行委託契約の一部変更	三菱UFJ信託銀行株式会社との投資口事務代行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8月31日)	当期 (平成23年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,532,022	10,819,131
信託現金及び信託預金	9,698,420	5,773,686
営業未収入金	844,577	901,345
未収還付法人税等	657	358
その他	846,871	916,642
流動資産合計	23,922,550	18,411,165
固定資産	※1	
有形固定資産		
建物	1,641,726	1,641,726
減価償却累計額	△ 62,908	△ 87,950
建物(純額)	1,578,817	1,553,776
構築物	67,876	67,876
減価償却累計額	△ 2,981	△ 4,323
構築物(純額)	64,894	63,552
工具、器具及び備品	10,782	10,782
減価償却累計額	△ 1,417	△ 1,913
工具、器具及び備品(純額)	9,365	8,868
土地	21,187,271	21,193,419
信託建物	269,415,097	256,128,397
減価償却累計額	△ 40,269,708	△ 44,639,039
信託建物(純額)	229,145,388	211,489,357
信託構築物	13,953,804	13,759,998
減価償却累計額	△ 2,777,496	△ 3,052,752
信託構築物(純額)	11,176,308	10,707,246
信託機械及び装置	1,601,739	1,471,201
減価償却累計額	△ 417,661	△ 456,302
信託機械及び装置(純額)	1,184,077	1,014,898
信託工具、器具及び備品	3,349,078	3,344,987
減価償却累計額	△ 1,308,668	△ 1,444,375
信託工具、器具及び備品(純額)	2,040,409	1,900,611
信託土地	362,278,736	344,370,608
有形固定資産合計	628,665,269	592,302,340
無形固定資産		
借地権	19,803	19,803
信託借地権	8,907,852	8,893,577
信託その他無形固定資産	134,935	126,187
無形固定資産合計	9,062,592	9,039,568
投資その他の資産		
投資有価証券	—	518,935
信託差入敷金及び保証金	3,313,268	3,305,768
長期前払費用	1,654,481	1,527,002
その他	119,251	123,038
投資その他の資産合計	5,087,001	5,474,744
固定資産合計	642,814,863	606,816,653
繰延資産		
投資法人債発行費	106,294	84,865
繰延資産合計	106,294	84,865
資産合計	666,843,708	625,312,685

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成22年8月31日)	当期 (平成23年2月28日)
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
営業未払金		754,625	681,444
短期借入金	※2	107,572,000	86,575,000
1年内償還予定の投資法人債		—	20,000,000
1年内返済予定の長期借入金		14,500,000	5,900,000
未払金		13,190	9,289
未払費用		1,970,216	1,720,587
未払法人税等		385	485
未払消費税等		906,777	519,707
前受金		2,139,574	1,858,625
預り金		761,752	603,383
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1	7,538,386	4,145,368
その他		101,609	191,620
流動負債合計		136,258,518	122,205,510
<b>固定負債</b>			
投資法人債		80,000,000	60,000,000
長期借入金		107,776,000	104,876,000
預り敷金及び保証金		889,754	1,182,149
信託預り敷金及び保証金	※1	63,072,296	57,340,411
資産除去債務		—	337,474
その他		2,179	1,796
固定負債合計		251,740,230	223,737,831
負債合計		387,998,749	345,943,342
<b>純資産の部</b>			
投資主資本	※3		
出資総額		250,764,406	250,764,406
剰余金			
出資剰余金		14,986,826	14,986,826
配当積立金		—	6,918,474
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		13,093,726	6,699,636
剰余金合計		28,080,552	28,604,936
投資主資本合計		278,844,959	279,369,342
純資産合計		278,844,959	279,369,342
負債純資産合計		666,843,708	625,312,685

# 損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自 平成22年3月 1日 至 平成22年8月31日)	当期 (自 平成22年9月 1日 至 平成23年2月28日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	23,326,732	21,868,722
不動産等売却益	※2	—	1,056,362
営業収益合計		23,326,732	22,925,085
営業費用			
賃貸事業費用	※1	11,772,870	11,298,205
不動産等売却損	※3	256,076	—
資産運用報酬		2,013,792	1,924,252
資産保管手数料		66,329	24,743
一般事務委託手数料		150,914	151,410
役員報酬		5,940	3,890
その他営業費用		162,371	174,552
営業費用合計		14,428,295	13,577,054
営業利益		8,898,436	9,348,030
営業外収益			
受取利息		4,378	2,394
その他		3,795	2,799
営業外収益合計		8,173	5,193
営業外費用			
支払利息		1,938,736	1,535,945
投資法人債利息		720,849	706,150
投資法人債発行費償却		21,428	21,428
融資関連費用		316,907	314,171
投資口交付費		2,455	—
その他		12,749	11,257
営業外費用合計		3,013,125	2,588,952
経常利益		5,893,484	6,764,271
特別利益			
負ののれん発生益		7,202,340	—
特別利益合計		7,202,340	—
特別損失			
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額		—	65,542
特別損失合計		—	65,542
税引前当期純利益		13,095,825	6,698,728
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等調整額		1,562	—
法人税等合計		2,167	605
当期純利益		13,093,657	6,698,123
前期繰越利益		69	1,512
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		13,093,726	6,699,636



# 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自平成22年3月1日 至平成22年8月31日)	当期 (自平成22年9月1日 至平成23年2月28日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	250,764,406	250,764,406
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	250,764,406	250,764,406
剰余金		
出資剰余金		
前期末残高	—	14,986,826
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	14,986,826
配当積立金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
配当積立金の積立	—	6,918,474
当期変動額合計	—	6,918,474
当期末残高	—	6,918,474
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	5,329,158	13,093,726
当期変動額		
配当積立金の積立	—	△6,918,474
剰余金の配当	△5,329,089	△6,173,740
当期純利益	13,093,657	6,698,123
当期変動額合計	7,764,568	△6,394,090
当期末残高	13,093,726	6,699,636
剰余金合計		
前期末残高	5,329,158	28,080,552
当期変動額		
合併による増加	14,986,826	—
配当積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△5,329,089	△6,173,740
当期純利益	13,093,657	6,698,123
当期変動額合計	22,751,394	524,383
当期末残高	28,080,552	28,604,936
投資主資本合計		
前期末残高	256,093,565	278,844,959
当期変動額		
合併による増加	14,986,826	—
剰余金の配当	△5,329,089	△6,173,740
当期純利益	13,093,657	6,698,123
当期変動額合計	22,751,394	524,383
当期末残高	278,844,959	279,369,342
純資産合計		
前期末残高	256,093,565	278,844,959
当期変動額		
合併による増加	14,986,826	—
剰余金の配当	△5,329,089	△6,173,740
当期純利益	13,093,657	6,698,123
当期変動額合計	22,751,394	524,383
当期末残高	278,844,959	279,369,342

# 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期(ご参考) (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)
1. 資産の評価基準及び評価方法		<b>有価証券</b> その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。
2. 固定資産の減価償却の方法	<b>①有形固定資産</b> 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～50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 <b>②信託その他無形固定資産</b> 定額法を採用しております。 <b>③長期前払費用</b> 定額法を採用しております。	<b>①有形固定資産</b> 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～50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 2～20年 <b>②信託その他無形固定資産</b> 同左 <b>③長期前払費用</b> 同左
3. 繰延資産の処理方法	<b>①投資法人債発行費</b> 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。 <b>②投資口交付費</b> 支出時に全額費用として処理しております。	<b>投資法人債発行費</b> 同左
4. 収益及び費用の計上基準	<b>固定資産税等の処理方法</b> 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は64,837千円であります。	<b>固定資産税等の処理方法</b> 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
5. リース取引の処理方法	リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<b>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</b> 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金 <b>②消費税等の処理方法</b> 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。	<b>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</b> 同左 <b>②消費税等の処理方法</b> 同左

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)
(企業結合に関する会計基準等の適用) 「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。	(資産除去債務に関する会計基準等の適用) 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、当期の営業利益、経常利益はそれぞれ8,004千円減少し、税引前当期純利益は73,547千円減少しております。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (平成22年8月31日)	当 期 (平成23年2月28日)																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(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 style="text-align: right;">(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	<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 style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>83,981,479</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,615,941</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>353,591</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>564,013</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>143,522,992</td></tr> <tr><td>合計</td><td>233,038,018</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>43,618,265</td></tr> <tr><td>合計</td><td>43,618,265</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	83,981,479	信託構築物	4,615,941	信託機械及び装置	353,591	信託工具、器具及び備品	564,013	信託土地	143,522,992	合計	233,038,018	信託預り敷金及び保証金	43,618,265	合計	43,618,265
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	83,981,479																																
信託構築物	4,615,941																																
信託機械及び装置	353,591																																
信託工具、器具及び備品	564,013																																
信託土地	143,522,992																																
合計	233,038,018																																
信託預り敷金及び保証金	43,618,265																																
合計	43,618,265																																
<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 style="text-align: right;">(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	<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 style="text-align: right;">(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>85,075,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>20,925,000</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	85,075,000	差引額	20,925,000	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																																
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	85,075,000																																
差引額	20,925,000																																
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																
借入実行残高	—																																
差引額	40,000,000																																
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)		当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28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	21,992,925	賃料及び駐車場使用料収入	20,332,018
受取水道光熱費	724,214	受取水道光熱費	671,508
その他賃料収入	609,592	その他賃料収入	865,195
不動産賃貸事業収益合計	23,326,732	不動産賃貸事業収益合計	21,868,722
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	377,039	プロパティ・マネジメント報酬	353,162
建物管理委託費	959,882	建物管理委託費	876,325
水道光熱費	829,217	水道光熱費	731,229
公租公課	2,562,516	公租公課	2,454,980
修繕費	68,399	修繕費	98,514
保険料	62,449	保険料	51,373
信託報酬	137,811	信託報酬	115,675
支払賃料	950,439	支払賃料	949,946
その他賃貸事業費用	381,789	その他賃貸事業費用	384,539
減価償却費	5,410,955	減価償却費	5,160,246
固定資産除却損	32,368	固定資産除却損	122,211
不動産賃貸事業費用合計	11,772,870	不動産賃貸事業費用合計	11,298,205
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	11,553,862	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	10,570,516
		※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)
		不動産等売却収入	33,200,000
		不動産等売却原価	32,084,818
		その他売却費用	58,818
		不動産等売却益	1,056,362
※3. 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22年3月1日 至 平成22年8月31日)		当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	
発行する投資口の総数及び発行済投資口数		発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	8,000,000口	発行する投資口の総数	8,000,000口
発行済投資口数	1,688,198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22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	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 —	繰延税金資産 (流動) 合併受入資産評価差額 48,031 繰越欠損金 3,541,643 小計 3,589,674 評価性引当金 △3,589,674 合計 — (固定) 借地権償却等 82,170 資産除去債務 132,728 合併受入資産評価差額 7,141,164 小計 7,356,064 評価性引当金 △7,356,064 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：%)	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	法定実効税率 39.33 (調整) 評価性引当金の増減 △38.05 その他 △1.27 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

[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) リース資産の内容  
主としてパソコン及び複写機(信託工具、器具及び備品)であります。

(2) 減価償却の方法  
当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

2. 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)

	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

(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

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

(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。

当期

(自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)

1. リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)

(1) リース資産の内容  
同左

(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)

(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)

	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	37,997	1,372
信託機械及び装置	38,742	36,981	1,761
合計	78,111	74,978	3,133

(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

1年以内 3,133千円  
1年超 ー千円  
合計 3,133千円

(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

(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〕

前期(ご参考) (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)				当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)			
<b>1. 金融商品の状況に関する事項</b> <b>(1) 金融商品に対する取組方針</b> 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。				<b>1. 金融商品の状況に関する事項</b> <b>(1) 金融商品に対する取組方針</b> 同左			
<b>(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</b> 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・ファン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。				<b>(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</b> 同左			
<b>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</b> 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。				<b>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</b> 同左			
<b>2. 金融商品の時価等に関する事項</b> 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)。				<b>2. 金融商品の時価等に関する事項</b> 平成23年2月28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)				(単位：千円)			
	貸借対照表 計上額	時価	差額		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	—	(1)現金及び預金	10,819,131	10,819,131	—
(2)信託現金及び信託預金	9,698,420	9,698,420	—	(2)信託現金及び信託預金	5,773,686	5,773,686	—
資産計	22,230,443	22,230,443	—	資産計	16,592,818	16,592,818	—
(1)短期借入金	107,572,000	107,572,000	—	(1)短期借入金	86,575,000	86,575,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,517,168	17,168	(2)1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,139,200	139,200
(3)1年内返済予定の信託預り 敷金及び保証金	7,491,433	7,501,265	9,832	(3)1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	5,913,726	13,726
(4)投資法人債	80,000,000	81,970,050	1,970,050	(4)1年内償還予定の信託預り 敷金及び保証金	4,096,460	4,094,161	△2,299
(5)長期借入金	107,776,000	110,404,750	2,628,750	(5)投資法人債	60,000,000	61,472,200	1,472,200
(6)信託預り敷金及び保証金	22,126,692	22,246,432	119,740	(6)長期借入金	104,876,000	106,503,713	1,627,713
負債計	339,466,126	344,211,667	4,745,541	(7)信託預り敷金及び保証金	18,773,286	18,761,222	△12,064
				負債計	300,220,747	303,459,223	3,238,476
注1：金融商品の時価の算定方法 <b>資産</b> (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。				注1：金融商品の時価の算定方法 <b>資産</b> (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。			
<b>負債</b> (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年内返済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。				<b>負債</b> (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年内償還予定の投資法人債、(5)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。 (3)1年内返済予定の長期借入金、(6)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。 (4)1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金、(7)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。			

前期(ご参考)  
(自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)

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数金及び保証金	46,953
預り数金及び保証金	889,754
信託預り数金及び保証金	40,945,603
合計	41,882,311

預り数金及び保証金、信託預り数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いません。

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
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	—	—
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

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
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数金 及び保証金	4,989,002	—	—
投資法人債	—	40,000,000	—
長期借入金	—	14,700,000	9,000,000
信託預り数金及び保証金	—	1,594,029	1,594,029
合計	127,061,002	56,294,029	10,594,029
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
1年内返還予定の信託預り数金 及び保証金	—	—	—
投資法人債	—	15,000,000	25,000,000
長期借入金	8,550,000	43,810,000	31,716,000
信託預り数金及び保証金	1,521,953	1,354,855	10,026,674
合計	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。

当期  
(自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)

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
投資有価証券	518,935
資産計	518,935
1年内返還予定の信託預り数金及び保証金	48,907
預り数金及び保証金	1,182,149
信託預り数金及び保証金	38,567,125
負債計	39,798,181

投資有価証券(匿名組合出資持分)については、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・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いません。また、預り数金及び保証金、信託預り数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、合理的に将来キャッシュ・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いません。

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
現金及び預金	10,819,131	—	—
信託現金及び信託預金	5,773,686	—	—
合計	16,592,818	—	—
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

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
短期借入金	86,575,000	—	—
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	—	—
1年内返還予定の信託預り数金 及び保証金	1,594,029	—	—
投資法人債	—	20,000,000	—
長期借入金	—	1,600,000	12,000,000
信託預り数金及び保証金	—	1,594,029	1,594,029
合計	114,069,029	23,194,029	13,594,029
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
1年内返還予定の信託預り数金 及び保証金	—	—	—
投資法人債	15,000,000	10,000,000	15,000,000
長期借入金	13,450,000	46,810,000	31,016,000
信託預り数金及び保証金	1,305,724	1,548,139	8,932,520
合計	29,755,724	58,358,139	54,948,520

[資産除去債務に関する注記]

前期(ご参考)  
(自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)

当期  
(自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

- 当該資産除去債務の概要  
本投資法人は保有する資産「ロックシティ大垣」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。
- 当該資産除去債務の金額の算定方法  
使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間29年と見積り、割引率は1.789%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。
- 当期末における当該資産除去債務の総額の増減  
前期末残高(注) 334,507千円  
時の経過による調整額 2,967千円  
当期末残高 337,474千円

(注) 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しているため、前期末残高に代えて、当期首残高を記載しております。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)				当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28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。				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)				(単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	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		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	637,727,230	△36,385,828	601,341,401	568,969,000
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)、ライフ太平台店(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2：当期増減額のうち、主な増加額はロックシティ大垣の資産除去債務に対応する除去費用の資産計上(310,941千円)及び京都ファミリーのリニューアル工事(71,170千円)に係る資本的支出によるものであり、主な減少額は18物件(オフィス、住居、住居+商業)(32,084,818千円)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。				注3：当期末の時価は、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。				また、賃貸等不動産に関する平成23年2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。

当期(自 平成22年9月1日 至 平成23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	23,793,300
				支払利息(注2)	112,173	未払費用	32,366
				信託報酬(注3)	56,072	営業未払金	9,810
				一般事務委託手数料 (注3)	151,290	未払費用	50,687

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、タ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。

## 〔一口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)		当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	
1. 1口当たり純資産額	165,173円	1. 1口当たり純資産額	165,483円
2. 1口当たり当期純利益	7,755円	2. 1口当たり当期純利益	3,967円
<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、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</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>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>			

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)		当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	
<p><b>1. 資産の譲渡</b></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・インベストメントツ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><b>1. 東日本大震災の発生</b></p> <p>平成23年3月11日に発生した東日本大震災による、本投資法人の保有する全59物件の構造体への被害は発生しておりません。なお、24物件については内装の破損等が発生しており、補修費用等として概算額668百万円を見込んでおります。</p>	



〔企業結合に関する注記〕

前期(ご参考)(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	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。

当期(自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)

該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)
I 当期末処分利益	13,093,726,915	6,699,636,016
II 分配金の額	6,173,740,086	6,698,769,664
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,657)	(3,968)
III 配当積立金	6,918,474,639	—
IV 次期繰越利益	1,512,190	866,352
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、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23年4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9月1日から平成23年2月28日までの第18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。

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22年3月1日 至平成22年8月31日)	当期 (自平成22年9月1日 至平成23年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	13,095,825	6,698,728
減価償却費	5,411,166	5,160,372
投資法人債発行費償却	21,428	21,428
不動産等売却益	—	△1,056,362
不動産等売却損	256,076	—
固定資産除却損	32,368	122,211
負ののれん発生益	△7,202,340	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	65,542
受取利息	△4,378	△2,394
支払利息	2,659,586	2,242,095
営業未収入金の増減額(△は増加)	87,530	△64,845
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△657	298
長期前払費用の増減額(△は増加)	△787,502	127,479
営業未払金の増減額(△は減少)	6,692	△195,360
未払消費税等の増減額(△は減少)	558,232	△387,069
未払金の増減額(△は減少)	△413,758	△7,814
未払費用の増減額(△は減少)	141,105	△87,254
前受金の増減額(△は減少)	113,375	△280,949
預り金の増減額(△は減少)	635	△158,369
その他	19,214	△120,705
小計	13,994,599	12,077,030
利息の受取額	4,378	2,394
利息の支払額	△2,672,213	△2,404,469
法人税等の支払額	△23,855	△505
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,302,909	9,674,450
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	△10,570,729	△6,147
信託有形固定資産の取得による支出	△16,102,816	△607,967
信託有形固定資産の売却による収入	26,031,984	33,141,181
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△86,883
預り敷金及び保証金の受入による収入	633,414	224,304
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,954,711	△8,946,571
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	571,594	152,057
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500
投資有価証券の取得による支出	—	△516,994
その他の支出	△8,445	△3,787
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,392,208	23,356,692
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	—	1,500,000
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	△22,497,000
長期借入れによる収入	—	11,000,000
長期借入金の返済による支出	△2,000,000	△22,500,000
分配金の支払額	△5,331,417	△6,171,767
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	△12,911,527	△38,668,767
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,000,827	△5,637,624
現金及び現金同等物の期首残高	17,269,111	22,230,443
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 22,230,443	16,592,818

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22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)
キャッシュ・フロー計算書における 資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28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>22,230,443</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	<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23年2月28日) (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>10,819,131</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>5,773,686</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>16,592,818</td></tr> </table>	現金及び預金	10,819,131	信託現金及び信託預金	5,773,686	現金及び現金同等物	16,592,818
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												
現金及び預金	10,819,131												
信託現金及び信託預金	5,773,686												
現金及び現金同等物	16,592,818												
<p>2. 重要な非資金取引の内容 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>	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	<p>2. 重要な非資金取引の内容 当期より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、当期末において有形固定資産の信託建物が310,941千円、資産除去債務が337,474千円増加しております。</p>
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												



## 投資主インフォメーション

### 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

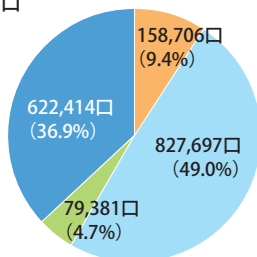
決算期日：	毎年2月末日、8月末日	名義書換事務受託者：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
投資主総会：	2年に1回以上開催	（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
同議決権行使投資主確定日：	あらかじめ公告して定めた日	同事務取扱場所：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
分配金支払確定基準日：	毎年2月末日、8月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）		三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
上場証券取引所：	東京証券取引所（銘柄コード：8953）	同連絡先：	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号
公告掲載新聞：	日本経済新聞	（郵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

### IRスケジュール

平成23年4月13日	平成23年4月14日	平成23年5月20日	平成23年10月中旬	平成23年10月中旬	平成23年11月中旬
平成23年2月期 決算短信公表	平成23年2月期 決算説明会	平成23年2月期 分配金支払開始	平成23年8月期 決算短信公表（予定）	平成23年8月期 決算説明会（予定）	平成23年8月期 分配金支払開始（予定）

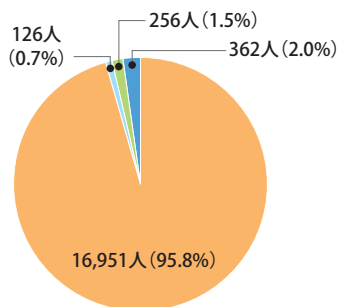
### 所有者別投資主数

所有者別投資口数：  
合計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17,695人



（注）平成23年2月末日時点の状況です。

### 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**

個人投資主の皆さまに、JRFについてよりご理解いただけるよう、ウェブサイト内に別サイトを設けて、JRFの方針や特徴、考え方などをわかりやすく解説しています。



**■ 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。

