

日本リテールファンド投資法人



平成23年8月期 第19期

資産運用報告

平成23年3月1日～平成23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

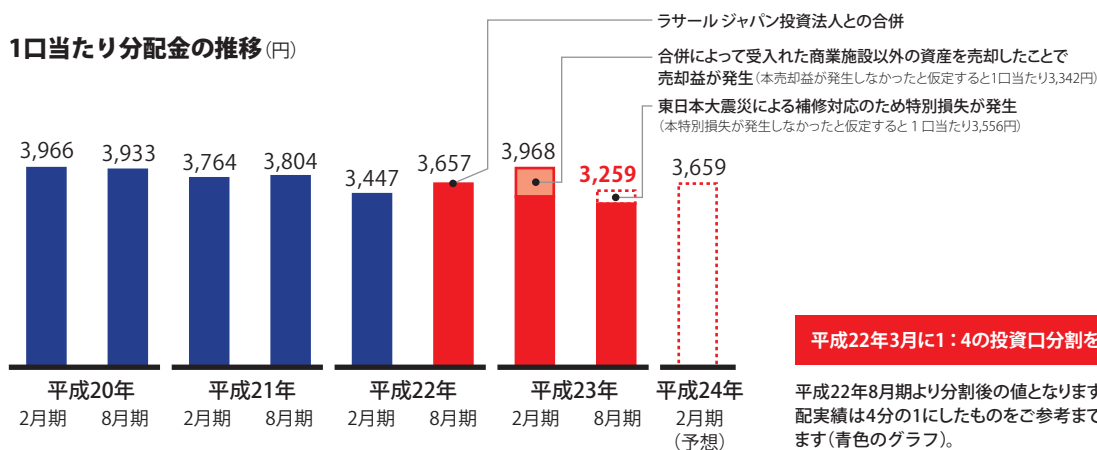
証券コード 8953

安定的な分配金の実現に向けてJRFは成長しています。

日本リテールファンド投資法人(JRF)は、三菱商事株式会社とスイスの世界的金融機関のユービーエス・エイ・ジーをスポンサーとするJ-REITです。

JRFの最大の特長は、平成14年の資産運用開始以来ポートフォリオ全体の稼働率が99%超と安定した収益基盤を構築していることです。

JRFは、投資対象資産を商業施設に特化し、底堅い売上を維持できる地域一番クラスの商業施設を多く保有していることと、賃料全体の約90%を固定賃料型の賃貸借契約にしていることにより、安定した収益を実現しています。



CONTENTS

- 2 執行役員あいさつ
- 3 資産運用会社 社長インタビュー
- 6 新規取得物件一覧
- 8 ポートフォリオマップ
- 10 ポートフォリオ一覧
- 12 ポートフォリオの状況
- 13 資産運用会社について
- 14 資産運用報告
- 32 貸借対照表
- 34 損益計算書
- 35 投資主資本等変動計算書
- 36 注記表
- 45 金銭の分配に係る計算書
- 46 会計監査人の監査報告書
- 47 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 49 投資主インフォメーション



JRFの特長は、

1

商業施設特化型 REITです。

安定的なリターン+わかりやすさの選択

JRFが商業施設に投資する最大の理由、それは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、日々お買い物の際にご自身で確かめられる「わかりやすさ」があることです。

2

6,700億円超の 資産規模です。

柔軟な施策を可能にする規模

資産規模(取得価格ベース)は国内全上場REITの中でも2位。北海道から沖縄まで、全国に71物件を保有しています(平成23年10月末現在)。この資産規模によって、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。

3

99%超の 高い稼働率です。

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%超という高い稼働率を維持しています。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た運営サポートといった施策を実践してきた結果です。

4

多様な投資手法 です。

取得機会を最大化する豊富な投資案件情報

不動産マーケットのサイクルを見極めた上で、直接投資に加え、匿名組合出資等新たな投資手法を取り入れています。またJRFは、商業施設の国内最大級の買い手として、独自のネットワークを最大限活用し、必ずしもスポンサーに頼らない資産取得を実現しています。





投資主の皆さまには、平素より日本リートファンド投資法人に対して温かいご理解、ご支援をいただき、心より感謝を申し上げます。

さて、当期（平成23年8月期）におけるマクロ経済は、本年3月11日に発生した東日本大震災により、大きなダメージを受けたものの、その後4月以降は徐々に回復を見せ、商業施設における売上状況も持ち直しに転じました。また、近年緩やかな回復傾向にあった不動産売買市場にとっても、震災は大きな出来事でしたが、当初の予想より影響は軽微であり、震災前からの回復傾向は基本的に継続しています。

こうした環境下において、本投資法人は、当初予想していた震災の影響への対応費用668百万円が502百万円（当初見込比約165百万円減）に収まったことに加え、営業費用の見直し等に尽力したことにより、営業収益は21,824百万円、当期純利益は5,502

百万円となり、4月に発表いたしました当期の予想値と比較してそれぞれ0.5%、6.8%増加しました。

その結果、1口当たり分配金は予想値3,050円を上回る3,259円となりました。

また当期は、本年4月に2物件の匿名組合出資持分を取得しました。その後、前期に出資持分を取得していた2物件を含めた計4物件に、新規8物件を加えた全12物件を取得価格合計460億円にて取得することを決定しました。これら資産取得等に向けて、5年ぶりとなる新投資口の発行を9月に行うとともに、資金の借入を行いました。また、長期化を目指した資金の借換、およびコミットメント・ライン*の増枠等の財務施策を実行しました。

今回の新規取得により、本投資法人の本年10月3日現在の資産規模（取得価格ベース）は6,700億円超、国内全上場REITでは第2位の規模となりました。このような積極的な投資運用、資金調達活動は、今後の投資主価値の向上に結びつくものと確信しております。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、引き続き皆様のご期待にそえるよう全力を尽くしてまいりますので、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

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

日本リートファンド投資法人
執行役員

今西文則

インベストメントハイライト

	平成22年8月期	平成23年2月期	平成23年8月期
営業収益	233億円	229億円	218億円
当期純利益	130億円	66億円	55億円
1口当たり純資産	16万円	16万円	16万円
1口当たり分配金	3,657円	3,968円	3,259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



Q.1

平成23年8月に新投資口の発行および売出しを発表し、その後新規資産を取得しました。

まず初めに、本年9月にJRFとして5年ぶりに実行した新投資口発行による約200億円の資金調達が無事に完了しましたことをご報告します。

この調達資金等により商業施設として国内トップクラスの規模を誇る「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市)の一部持分取得をはじめ、地域最大級の「岸和田カンカンベイサイドモール」(大阪府岸和田市)、ロードサイド型複合施設の「幕張プラザ」(千葉県千葉市)といった大型商業施設のほか、スポーツ・アミューズメント施設の「ラウンドワン」や、ハウスウェディング向けブライダル施設およびその底地など、東京、千葉、大阪、名古屋、長崎において計12物件を460億円で取得しました(新規取得物件一覧は6~7ページをご覧ください)。

この結果、JRFの資産規模(取得価格ベース)は6,702億円となることから、今後のポートフォリオの収益性と分配金の伸長が期待できます。

Q.2

今回の取得資産の特徴・狙いについてお聞かせいただけますか？

今までのポートフォリオは郊外型の大型モールや都心にあるブランド店等の比重が高かったことから、新規に取得する資産は、より人口密集地域の近隣商業施設や、人通りの多い主要駅隣接の都市型物件の取得に注力しました。また、業績好調なサービス関連の業種や業態についても幅を広げ、業界内でのシェアを拡大しつつあるハウスウェディング向けのブライダル施設や、幅広い年齢層を顧客対象とし、さらなる成長性が望める総合アミューズメントの施設を取得することでポートフォリオの多様化

新規取得資産ハイライト

新規取得資産	➡	12物件、460億円
鑑定評価額を下回る取得価格	➡	鑑定評価額の91.3%で取得
売主との相対取引	➡	11物件/12物件
ブリッジ・ストラクチャーを活用した新たな投資手法	➡	匿名組合出資による物件数 4物件/12物件
三菱商事とのコラボレーション	➡	mozoワンダーシティの取得

を図ったことなどに特徴があります。

今回の取得では、JRFの幅広いネットワークを活かし、そのほとんどが相対取引であったことから**12物件合計を鑑定評価額の91.3%という価格で取得**することができました。また、既存ポートフォリオ平均NOI利回りおよびインプライドキャップレート^{*1}を上回る利回りでの取得を実現できたことで、**ポートフォリオ全体の収益性向上にも貢献**する取得となりました。

Q.3 新投資口の発行や新規資産を取得するには、大変難しい環境だったのではありませんか？

確かに8月は、ギリシャを震源地としEU、米国をはじめ世界の金融市場が動揺していました。もちろん日本も同じ状況でした。

しかし私どもは、取得機会を逃さない外部成長^{*2}の実現のために、従来の取得方法に加え**匿名組合出資^{*3}によるブリッジ・ストラクチャー^{*4}を活用**して早い段階から準備をしていました。また、商業施設における日本国内最大級の買い手として独自のネットワークを最大限活用

し、物販だけでなくサービス関連等多様な業種・業態への分散投資の機会を探ってまいりました。

今回の12物件の取得は、**先を見据えての行動を積み重ねてきた結果**であり、厳しい環境下、新投資口の発行をあわせた多様な財務施策を実現させ、希薄化することなく**分配金水準を維持・向上**できたことは、今後の成長に向けた大きな一歩だと思っています。

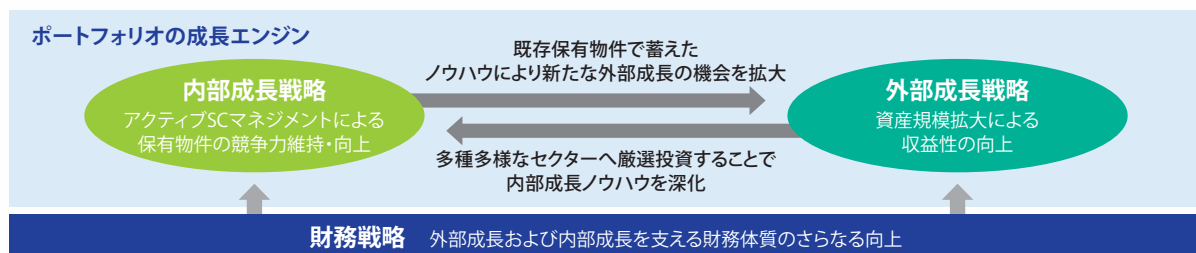
Q.4 今回あわせて実行した財務戦略および今後の対応について教えてください。

財務戦略面では、9月に**J-REIT業界で最長となる10年ローン**を含めた250億円を市中銀行から新規に借りました。また、既存の短期借入金約306億円を長期借入金に借り換えることで**借入金返済期日の分散化、期日ごとの返済額の平準化、借入期間の長期化**を行い、また、コミットメント・ラインの増枠(400億円から500億円)を、コストの低減を図りながら実現しました。さらに、今後の投資法人債における償還に備え、まずは合計150億円を期間7.5～8年で借り入れることを決定し(10月決定、12

ポートフォリオの現在と今後の成長エンジン

	平成23年2月末日 (第18期) 現在		取得資産		新投資口発行および 新規資産取得後
物件数	59物件	+	12物件	⇒	71物件
取得価格合計	6,242億円	+	460億円	⇒	6,702億円
平均NOI利回り	5.1%	⇒	6.3%	⇒	5.2%
長期負債比率	74.5%	⇒		⇒	95.0% (平成24年2月末時想定値)
LTV (敷金・保証金を含む有利子負債比率)	54.4%	⇒		⇒	54.1% (平成24年2月末時想定値)

ポートフォリオの成長エンジンによる収益性と資産規模拡大、財務基盤の安定性の向上により、分配金水準の向上・安定化を目指す



月実行予定)、残額については今後のマーケット動向を見極めつつ、新規の投資法人債の発行または長期借入にて調達する予定です。このように**機動性を維持しながら、LTV(敷金・保証金を含む有利子負債比率)を考慮した慎重な財務戦略を実施**しています。

Q.5 最近の商業施設の運営環境について教えてください。

東日本大震災の影響による一時的な消費の落ち込みからは回復傾向にあると思いますが、欧州経済や円高の進行等、景気不透明感による消費への影響には注視が必要と考えています。

JRFの大きな特長の1つとして、「景気に左右されにくい安定した収益基盤」があります。今回の物件取得のような外部成長戦略のほかに、今年3月にリニューアルオープンした名古屋市の商業施設「なるばーく」のような大規模リニューアルによる資産価値の向上を行うとともに、今後も施設の増床や新規テナントの誘致など、**JRF主導による施設運営の強化に取り組んでまいります。**

Q.6 最後に、今後の方針をお聞かせください。

私どもとしては、不動産市場は底打ちから回復基調にあり、**資金調達力のあるREITにとっては優良物件取得の好機**と見ています。

今後も引き続き外部成長戦略、内部成長^{※2}戦略、財務戦略の3つを柱に、分配金の維持向上に取り組み、**投資主価値の最大化を目指していきます。**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、ご支援・ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

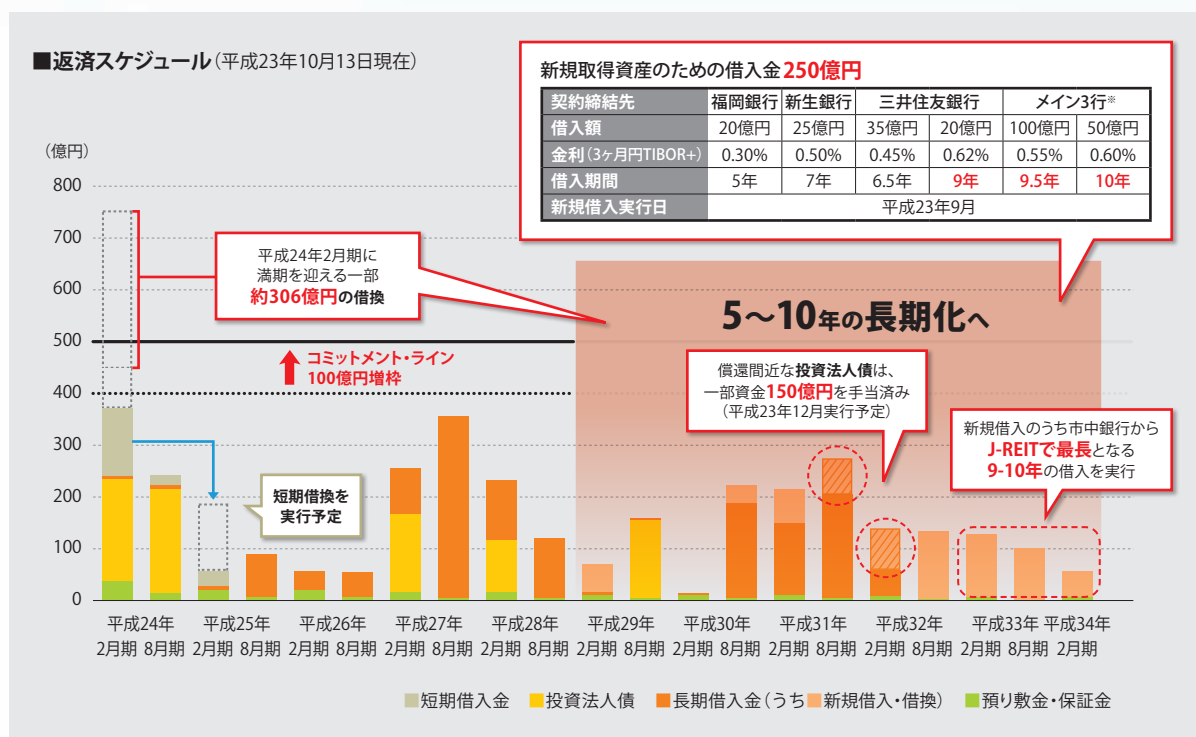
※1 インブライドキャブレート：資本市場が投資口価格を通じて示すJ-REIT運用不動産に対する要求利回りをいいます。

※2 外部成長と内部成長：外部成長とは新規物件を取得し、規模を拡大させていくことをいいます。それに対し、既存保有資産の収益性や資産価値の向上による成長を目指すことを内部成長といいます。

※3 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。

※4 ブリッジ・ストラクチャー：物件所有者の売却タイミングと、JRFにとっての最適な取得タイミングは必ずしも一致しないことから、JRFが出資をしたファンドなどの第三者が物件を取得し、同時にJRFが物件の優先交渉権を確保することで、取得の時期をコントロールする手法です。

借入金返済期日の分散化と長期化、コミットメント・ラインの増枠



※メイン3行とは、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行をいいます。

1 mozoワンダーシティ(愛知県名古屋市)



- ▶ 国内最大級のショッピングセンター
- ▶ JRFが企画・計画した再開発を、スポンサーの三菱商事が引き継いで実施した物件
- ▶ 信託受益権の準共有持分10%を取得、将来的に準共有持分を追加取得するための優先交渉権も取得

CHECK! 物件名称の「mozo」とは「モゾモゾ」という「何か」が動き始める際の音から、そこに人が惹きつけられ、集まるイメージを連想したものです。

取得年月日	平成23年10月3日
取得価格	5,250百万円
鑑定評価額	5,370百万円
NOI利回り	6.3%
土地面積	107,456.04㎡
延床面積	233,606.73㎡
主要テナント	イオン、フラクサス

POINT

以前保有していた旧ワンダーシティを再開発のためスポンサーへ譲渡したものの、「再開発による資産価値の最大化と長期保有」という基本戦略を貫き、準共有持分を取得



2 岸和田カンカンベイサイドモール(大阪府岸和田市)



- ▶ 高速道路のI.C.から自動車で約1分、幹線道路に面し、幅広い商圈からの集客が可能
- ▶ 総合スーパーを核店舗とし、ファッション、シネマなど多様な業態が入居する、エリア最大クラスの商業施設

CHECK! 物件名称の「カンカン」は「岸和田だんじり祭り」で有名な引き回しメイン会場(カンカン場)に面していることと、英語の「can」が由来です。

取得年月日	平成23年9月22日
取得価格	7,000百万円
鑑定評価額	7,680百万円
NOI利回り	7.8%
土地面積	36,426.28㎡
延床面積	76,653.06㎡
主要テナント	イズミヤ、ユナイテッド・シネマ

3 MrMax 長崎店 (長崎県長崎市)



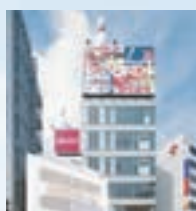
取得年月日	平成23年9月22日
取得価格	2,475百万円
鑑定評価額	2,810百万円
NOI利回り	7.6%
土地面積	24,287.87㎡
延床面積	12,207.32㎡
主要テナント	MrMax

4 ラウンドワンスタジアム板橋店 (東京都板橋区)



取得年月日	平成23年9月26日
取得価格	2,400百万円
鑑定評価額	2,600百万円
NOI利回り	6.5%
土地面積	4,535.87㎡
延床面積	14,828.74㎡
主要テナント	ラウンドワン

5 ラウンドワン町田店 (東京都町田市)



取得年月日	平成23年9月26日
取得価格	2,450百万円
鑑定評価額	2,590百万円
NOI利回り	6.4%
土地面積	1,199.24㎡
延床面積	6,801.89㎡
主要テナント	ラウンドワン

6 [仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地) (大阪府大阪市)



取得年月日	平成23年9月27日
取得価格	8,000百万円
鑑定評価額	8,210百万円
NOI利回り	4.6%
土地面積	1,711.63㎡
延床面積	—
主要テナント	有限会社アールワン難波

7 幕張プラザ (千葉県千葉市)



取得年月日	平成23年9月22日
取得価格	5,700百万円
鑑定評価額	6,130百万円
NOI利回り	6.4%
土地面積	13,180㎡
延床面積	12,623.79㎡
主要テナント	ヤマダ電機

8 テックランド寝屋川店(底地) (大阪府寝屋川市)



取得年月日	平成23年9月28日
取得価格	1,135百万円
鑑定評価額	1,540百万円
NOI利回り	7.2%
土地面積	11,430.04㎡
延床面積	—
主要テナント	ヤマダ電機

9 泉佐野松風台(底地) (大阪府泉佐野市)



取得年月日	平成23年9月28日
取得価格	2,625百万円
鑑定評価額	2,800百万円
NOI利回り	7.2%
土地面積	44,009.52㎡
延床面積	—
主要テナント	ケーヨーデイツー、オークワ

10 Gビル心斎橋02 (大阪府大阪市)



取得年月日	平成23年9月27日
取得価格	4,380百万円
鑑定評価額	4,570百万円
NOI利回り	5.2%
土地面積	252.76㎡
延床面積	994.73㎡
主要テナント	ザ・スーツカンパニー

11 アーバンテラス神宮前 (東京都渋谷区)



取得年月日	平成23年9月26日
取得価格	2,797百万円
鑑定評価額	4,000百万円
NOI利回り	6.1%
土地面積	946.25㎡
延床面積	1,734.42㎡
主要テナント	表参道TERRACE

12 アーカンジェル代官山(底地) (東京都目黒区/渋谷区)



取得年月日	平成23年9月27日
取得価格	1,820百万円
鑑定評価額	2,120百万円
NOI利回り	5.7%
土地面積	904.04㎡
延床面積	—
主要テナント	アーカンジェル

(注) 1 新規に取得した物件のNOI利回りは、各資産の前受益者または所有者から提供を受けた平成23年5月の実績および取得日までに予定されていた各情報等を考慮した上で計算した金額を12倍することにより年換算しています。

2 [仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)については、開発期間を含む初年度運営純収益に対する利回りを記載しています。なお、店舗開業後における運用純収益に対する利回りは、5.6%となる予定です。

地域分散を意識し北海道から沖縄まで、全国に幅広く商業施設を保有しています。

現在(平成23年10月末時点)保有の物件数は71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、商圏の状況(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。

UM	都市型複合商業施設
US	都市型単一商業施設
SM	郊外型複合商業施設
SS	郊外型単一商業施設

● 東京および東京周辺都市部

東京都

 南青山8953ビル UM-2	 Gビル神宮前05 UM-3	 Gビル北青山01 UM-5	 Gビル自由が丘01 UM-6	 チアース銀座 UM-7	 ジャイル UM-8
 Gビル神宮前06 UM-9	 Gビル神宮前02 UM-10	 Gビル代官山01 UM-11	 Gビル南青山01 UM-13	 ラ・ポルト青山 UM-14	 Gビル神宮前03 UM-15
 Gビル南池袋01 UM-16	 アーバンテラス神宮前 UM-17	 Gビル神宮前04 US-3	 ビックカメラ立川店 US-4	 Gビル神宮前01 US-8	 Gビル新宿01 US-9
 アーカンジェル代官山(底地) US-11	 イオン板橋ショッピングセンター SS-12	 西友ひばりヶ丘店 SS-14	 イオンモールむさし村山ミュー SS-30	 ラウンドワンスタジアム板橋店 SS-36	 ラウンドワン町田店 SS-37

千葉県	神奈川県	埼玉県
 あびこショッピングプラザ SM-2	 幕張プラザ SM-9	 東戸塚オーロラシティ SM-5
 イトーヨーカドー八柱店 SS-5	 イトーヨーカドー四街道店 SS-25	 イトーヨーカドー網島店 SS-11
 イトーヨーカドー大和 SS-13	 イトーヨーカドー大宮 SS-20	 イトーヨーカドー上福岡東店 SS-6
 イトーヨーカドー錦町店 SS-7		


イオン八千代緑が丘ショッピングセンター
SS-27

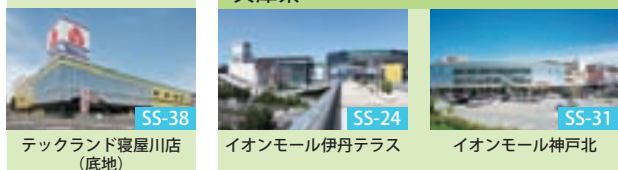
- (注) 1 平成23年3月1日より、「仙台中山ショッピングセンター」から「イオン仙台中山」、「板橋サティ」から「イオン板橋ショッピングセンター」、「ジャスコシティ高槻」から「イオン高槻」、「ジャスコシティ八事」から「イオン八事」、「ジャスコ那覇店」から「イオン那覇ショッピングセンター」、「ジャスコシティ西大津」から「イオン西大津」、「大宮サティ」から「イオン大宮」、「イオン上田ショッピングセンター」から「イオン上田」に名称を変更しています。
- 2 平成23年10月1日より、「代官山8953ビル」から「Gビル代官山01」、「エスキス表参道アネックス」から「Gビル神宮前04」、「原宿フェイス8953ビル」から「Gビル神宮前05」、「神宮前6 8953ビル」から「Gビル神宮前06」、「北青山8953ビル」から「Gビル北青山01」、「自由が丘8953ビル」から「Gビル自由が丘01」、「ロックシティ大垣」から「イオンタウン大垣」に名称を変更しています。
- 3 平成23年10月21日より、「イオンモール伊丹テラス」から「イオンモール伊丹」、「イオンモール鶴見リーファ」から「イオンモール鶴見緑地」、「イオンモールむさし村山ミュー」から「イオンモールむさし村山」に、平成23年11月1日より、「南青山8953ビル」から「Gビル南青山02」に名称を変更しており次期より変更となります。

●大阪・名古屋および同地域周辺都市部

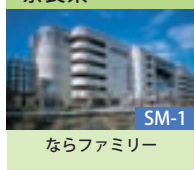
大阪府



兵庫県



奈良県



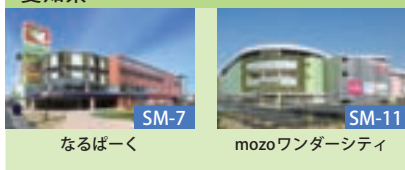
京都府



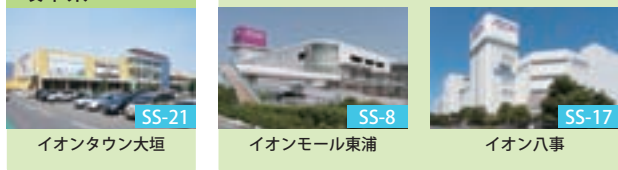
滋賀県



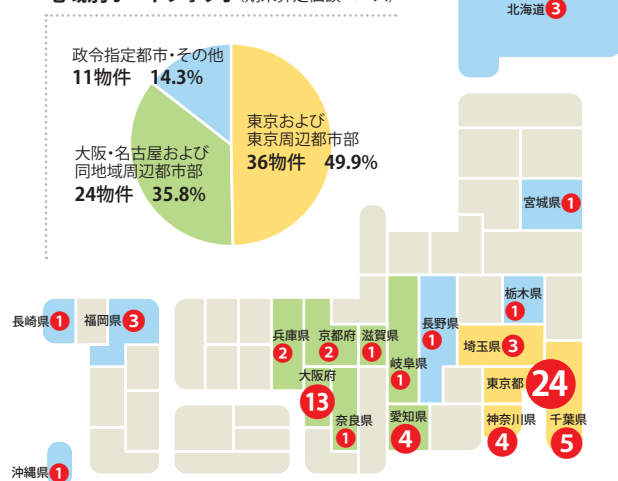
愛知県



岐阜県



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

北海道



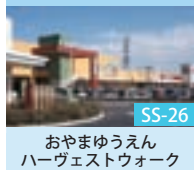
宮城県



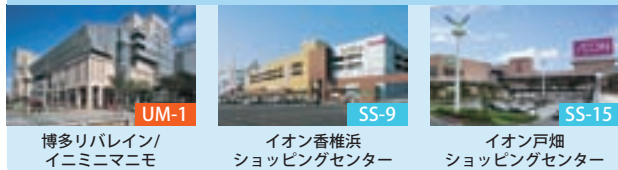
長野県



栃木県



福岡県



長崎県



沖縄県



ポートフォリオ一覧(新規取得物件を含む71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 (m ²)
東京および東京周辺都市部							
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-2	あびこショッピングプラザ	グロス	千葉県我孫子市	平成15年3月 他	10,322	60	42,841.48
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
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
UM-11	Gビル代官山01	インカム	東京都渋谷区	平成15年12月	1,235	2	599.79
UM-3	Gビル神宮前05	インカム	東京都渋谷区	平成16年1月	2,770	4	1,479.10
US-3	Gビル神宮前04	インカム	東京都渋谷区	平成16年4月	860	2	540.78
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
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
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
UM-5	Gビル北青山01	インカム	東京都港区	平成17年2月	989	3	492.69
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
UM-6	Gビル自由が丘01	インカム	東京都目黒区	平成17年3月	2,700	9	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
SM-5	東戸塚オーロラシティ	グロス	神奈川県横浜市	平成18年3月	50,500	4	109,365.50
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-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-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
UM-8	ジャイル	グロス	東京都渋谷区	平成16年3月 他	22,712	19	4,863.19
UM-9	Gビル神宮前06	インカム	東京都渋谷区	平成19年12月	2,360	4	670.43
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
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-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	1	922.30
UM-14	ラ・ポルト青山	グロス	東京都渋谷区	平成22年3月	9,400	18	4,147.93
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
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
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	2	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	8	5,061.43
SM-9	幕張プラザ	インカム	千葉県千葉市	平成23年9月	5,700	6	24,591.78
UM-17	アーバンテラス神宮前	インカム	東京都渋谷区	平成23年9月	2,797	2	1,719.19
SS-36	ラウンドワンスタジアム板橋店	インカム	東京都板橋区	平成23年9月	2,400	1	14,828.74
SS-37	ラウンドワン町田店	インカム	東京都町田市	平成23年9月	2,450	1	6,801.89
US-11	アーカンジェル代官山(底地)	インカム	東京都目黒区(渋谷区)	平成23年9月	1,820	1	904.04
計				36物件	329,335	184	1,035,391.08

- (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 既存物件については平成23年8月末時点、新規取得物件については取得日時点の内容を記載しています。なお、新規取得物件は色を塗って区別しています。
- 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賃可能面積を記載しています。
- 5 平成23年3月1日より、「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」に名称を変更しています。
- 6 平成23年10月1日より、「代官山8953ビル」から「Gビル代官山01」、「エスキス表参道アネックス」から「Gビル神宮前04」、「原宿フェイス8953ビル」から「Gビル神宮前05」、「神宮前6 8953ビル」から「Gビル神宮前06」、「北青山8953ビル」から「Gビル北青山01」、「自由が丘8953ビル」から「Gビル自由が丘01」、「ロックシティ大垣」から「イオンタウン大垣」に名称を変更しています。
- 7 「Gビル心斎橋02」の総賃貸可能面積は、賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。
- 8 平成23年10月21日より、「イオンモール伊丹テラス」から「イオンモール伊丹」、「イオンモール鶴見リーファ」から「イオンモール鶴見緑地」、「イオンモールむさし村山ミュー」から「イオンモールむさし村山」に、平成23年11月1日より、「南青山8953ビル」から「Gビル南青山02」に名称を変更しており次期より変更となります。

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 (㎡)
大阪・名古屋および同地域周辺都市部							
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
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	123	84,981.97
SM-7	なるばーく	グロース	愛知県名古屋市	平成15年3月	8,540	48	15,220.73
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-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	平成17年6月	3,700	2	63,778.44
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
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
SS-21	イオンタウン大垣	インカム	岐阜県大垣市	平成18年7月	4,950	1	57,500.35
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
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 他	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-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-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
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
SM-8	岸和田カンカンベイサイドモール	グロース	大阪府岸和田市	平成23年9月	7,000	107	38,305.42
US-12	Gビル心斎橋02	インカム	大阪府大阪市	平成23年9月	4,380	1	—
US-13	[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)	インカム	大阪府大阪市	平成23年9月	8,000	1	1,711.63
SM-10	泉佐野松風台(底地)	インカム	大阪府泉佐野市	平成23年9月	2,625	2	44,009.52
SS-38	テックランド寝屋川店(底地)	インカム	大阪府寝屋川市	平成23年9月	1,135	1	11,430.04
SM-11	mozoワンダーシティ	グロース	愛知県名古屋市	平成23年10月	5,250	223	86,722.68
計	24物件				241,148	588	1,260,489.46

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 (㎡)
政令指定都市・他							
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
UM-1	博多リバレイン/イニミニマニモ	グロース	福岡県福岡市	平成15年3月 他	6,309	58	25,224.23
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-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-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-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-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	57,524.87
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
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
SS-35	MrMax 長崎店	インカム	長崎県長崎市	平成23年9月	2,475	2	12,115.09
計				11物件	99,803	152	665,312.68

平成23年8月期末合計	59物件	624,254	576	2,717,104.48
平成23年8月期末および新規物件合計	71物件	670,286	924	2,961,193.22

ポートフォリオに関する詳しい情報は



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

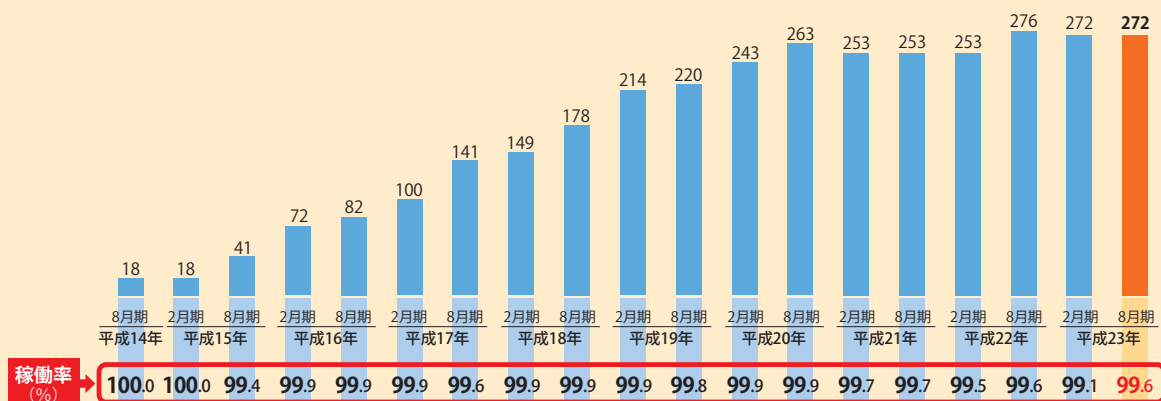
をご覧ください。

ポートフォリオの状況

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、保有物件の約90%がテナントの売上左右されない「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て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。

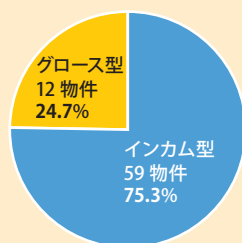
総賃貸可能面積(万m²)と稼働率の推移



(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10,000m²以下を四捨五入しています。

ポートフォリオの内訳 (平成23年8月期末時点で新規取得物件を加えた計71物件ベース)

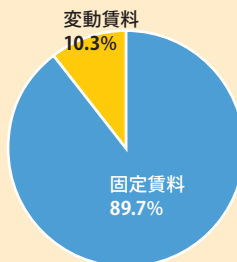
投資スタイル別 (期末算定価額ベース)



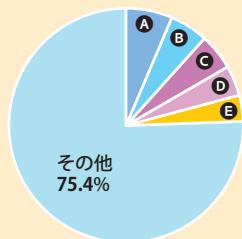
インカム型：
信用力が高い核テナントとの長期の賃貸借契約を行い、賃料収入を安定的に確保している物件です。

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)

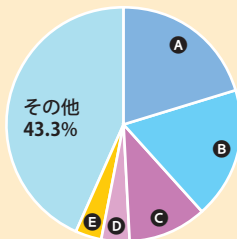


規模別 (期末算定価額ベース)



A 東戸塚オーロラシティ 6.5%
B ならファミリー 5.3%
C イオンモールむさし村山ミュー 5.0%
D イオンモール鶴見リーファ 4.1%
E ジャイル 3.7%

テナント別 (年間賃料ベース)



A イオンリテール 20.4%
B イオンモール 18.2%
C イトーヨーカ堂 10.8%
D 近鉄百貨店 3.7%
E イオン九州 3.6%

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。

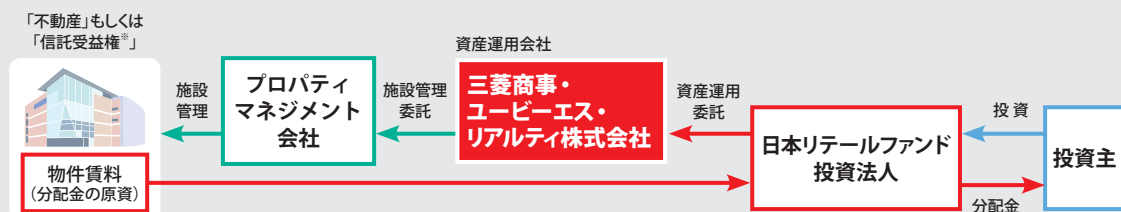
世界基準の不動産運用、最先端の金融ノウハウを駆使

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

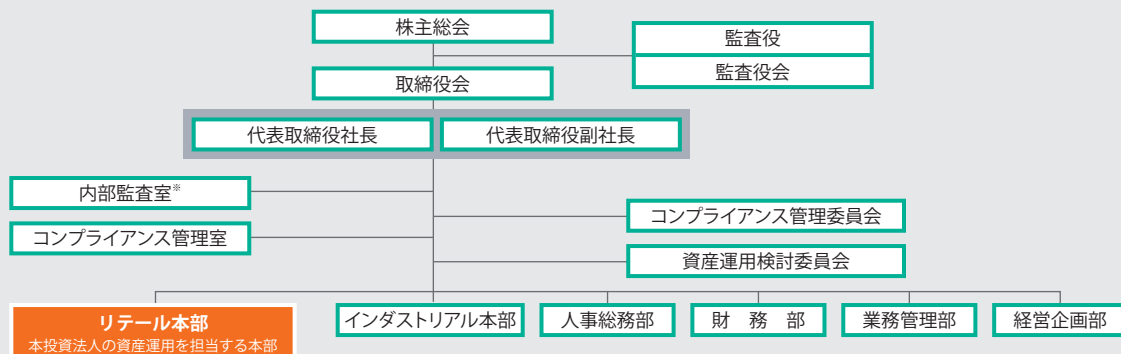


運用の仕組み



※**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11月1日現在)



※内部監査室長は、副社長が兼任しています。

資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第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	第19期 自平成23年3月1日 至平成23年8月31日
営業収益	百万円	20,503	20,035	23,326	22,925	21,824
（うち賃貸事業収益）	百万円	(20,503)	(20,035)	(23,326)	(21,868)	(21,789)
営業費用	百万円	12,729	12,505	14,428	13,577	13,278
（うち賃貸事業費用）	百万円	(10,593)	(10,414)	(11,772)	(11,298)	(11,136)
営業利益	百万円	7,773	7,529	8,898	9,348	8,546
経常利益	百万円	5,897	5,346	5,893	6,764	6,005
当期純利益	(a) 百万円	5,880	5,329	13,093	6,698	5,502
純資産額	(b) 百万円	256,645	256,093	278,844	279,369	278,173
（対前期比）	%	(+0.0)	(△0.2)	(+8.9)	(+0.2)	(△0.4)
総資産額	(c) 百万円	588,500	578,829	666,843	625,312	621,377
（対前期比）	%	(+1.7)	(△1.6)	(+15.2)	(△6.2)	(△0.6)
出資総額	百万円	250,764	250,764	250,764	250,764	250,764
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口	386,502	386,502	1,688,198	1,688,198	1,688,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	664,020	662,593	165,173	165,483	164,775
分配総額	(e) 百万円	5,881	5,329	6,173	6,698	5,501
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,216	13,788	3,657	3,968	3,259
（うち1口当たり利益分配金）	円	(15,216)	(13,788)	(3,657)	(3,968)	(3,259)
（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(2.0)	0.9(1.8)	0.9(1.9)	1.0(2.1)	1.0(1.9)
自己資本利益率	注4 %	2.3(4.5)	2.1(4.2)	4.9(9.7)	2.4(4.8)	2.0(3.9)
自己資本比率	(b)/(c) %	43.6	44.2	41.8	44.7	44.8
（対前期比増減）		(△0.7)	(+0.6)	(△2.4)	(+2.9)	(+0.1)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	47.2	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注4 百万円	14,762	14,481	16,964	15,730	15,781
ネット・プロフィット・マージン	注4 %	28.7	26.6	注6 25.3	29.2	25.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注4 倍	7.5	6.5	注6 5.3	6.3	5.8
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注4 円	27,770	26,365	注6 6,846	6,398	6,297
FFO倍率	注4 倍	9.0	7.9	注6 8.3	10.9	9.2
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注5 円	15,191	13,771	3,636	3,951	3,259
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注5 円	27,745	26,348	注6 6,824	6,381	6,297

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、第19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：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

日本リテールファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)(は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。))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投資口数の総数は1,688,198 口になりました。平成22年9月3日にはLJRとの合併で承継した商業施設以外のオフィス並びに住居用ビル計18物件を総額332億円で売却し、かかる売却手取金により借入金返済を行い、合併により上昇した有利子負債比率(以下「LTV」といいます。)(注)の低減による財務基盤の安定化を図りました。

上記の結果、本投資法人は第19期末(平成23年8月31日)時点では、上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。))全体において第3位の資産規模6,213億円(総資産額)(合計59物件)を運用しています。

なお本投資法人は、平成23年8月24日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしました。また、同時に本投資法人の発行する特定有価証券と同一の種類の特定有価証券(以下「本投資口」といいます。))の募集を、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとします。))において行うこと(以下「海外募集」といいます。))を決議し、これに従って海外募集を行いました。

注:「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。))を加えた額を総資産額で除したものをいいます。以下同じです。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境

当期における国内マクロ経済については、東日本大震災(以下「本震災」といいます。))により大きなダメージを受けたものの、その後は徐々に回復を見せています。また、東証REIT指数の動向についても、本震災発生直前比で15%超の下落となりましたが、その後は反転し、本震災前の水準まで戻る回復を見せました。不動産売買市場については、平成22年以降基本的に拡大傾向が続いており、本震災前後においても国内金融機関の貸し出し姿勢は柔軟な傾向が継続していることから、事業法人や私募ファンドによる不動産投資も徐々に見られるようになり、現時点においても基本的な基調には大きな変化は見られません。こうした市場環境の回復を受け、不動産の鑑定評価においても、いわゆる優良物件のキャップ・レートの上昇傾向はほぼ収束したと考えています。本震災におけるJ-REITの保有資産への影響については、その被害は少なく収益への影響が小さく限定されたことで、投資対象としての優位性が証明されると共に、デューデリジェンスの重要性が再認識されることとなりました。商業施設賃貸市場については、東京を中心とする都心に比較的多く見られた都市型商業施設の空区画が、徐々にではあるものの埋まってきており、エリアの稼働率は、緩やかな上昇基調にあるものと認識しています。小売業界の動向については、大型商業施設の新規供給の減少、大手小売業者による不採算店舗の閉鎖等が進んだことで、需給バランスが改善し、郊外型商業施設の売上げが回復傾向にあり、本震災後においても一時的な低下が見られたものの、復興需要を取り込むことで回復基調に戻りつつあります。

ii 運用実績

平成23年8月期(第19期)については、「平成23年2月期資産運用報告」にてお知らせの通り、本投資法人の保有物件のうち24物件において物的損害が生じる等の被害が発生し、補修費用等による特別損失は502百万円となりました。このうち最も損害程度が大きかった「イオン仙台中山」は、建物の躯体への被害はなかったものの内装や設備、駐車場などにおいて破損が発生しましたが、復旧工事を急ぎ、平成23年7月16日に全館で通常営業を開始しています。

このような環境の中、本投資法人は、本震災後の平成23年4月15日に、「アーバンテラス神宮前」及び「ラウンドワン町田店」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。これらの取引について、本震災前からの取引条件に大きな変更もなく取得できたことは、本震災後においても良質な不動産に対する投資家の投資意欲が減退していないこと、本震災が金融機関の不動産関連融資に対する姿勢や本投資法人に対する評価に悪影響を及ぼしていないことが確認できた一例であると考えています。

本投資法人が保有する都市型商業施設においては、賃料単価等の経済条件の回復にはまだ幾分時間を要するものの、徐々に稼働率が上昇に転じるという回復初期の兆候が認められました。またテナント売上げについては、特に高級ブランド品を取り扱う専門店や飲食店において、本震災により大きな影響を受けたものの、その後は回復し同年6月には前年同月比100%を上回るまで回復し、当初想定していた以上に早い立ち直りを感じさせるものとなりました。また夏場の節電対応についても、施設運営について特段の支障は認められませんでした。

本投資法人が保有する郊外型商業施設においては、テナント売上げ前年同月比が、平成23年3月は前年を下回ったものの、平成23年4月から8月までの平均で99.2%となっており、本震災による郊外型商業施設における売上げへの影響は限定的であったと考えています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は平成23年3月末に満期を迎える短期借入金及び期限前弁済する短期借入金を返済し、7年から8年の長期借入金に借換えることで、負債の長期化を図りました。当該借入金の一部については、同時に金利スワップ契約を締結し、長期借入金の支払金利の利率を固定化することで、財務の安定性を高めました。満期返済及び新規借入により当期末の借入金残高は1,953億円となり、その内訳は短期借入金465億円及び長期借入金1,487億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21,824百万円、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8,546百万円となり、経常利益は6,005百万円、当期純利益は5,502百万円を計上しました。

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5,503百万円に対して、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5,501百万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3,259円となりました。

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	第19期 平成23年8月
最高	522,000円	502,000円	130,400円	160,500円	141,600円
最低	302,000円	335,000円	103,400円	109,600円	105,800円
期末終値	496,000円	(注) 105,400円	112,600円	140,400円	115,100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未処分利益の全額である5,501,837千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3,259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	第19期 自 平成23年3月 1日 至 平成23年8月31日
当期純利益総額	5,880,818千円	5,329,137千円	13,093,657千円	6,698,123千円	5,502,565千円
利益留保額	21千円	69千円	6,919,986千円	6,919,340千円	6,920,069千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	5,501,837千円 (3,259円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	5,501,837千円 (3,259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年は本震災の影響により上期のGDP成長率が大幅なマイナス成長となる一方で下期については復興需要に支えられて回復軌道を辿る展開が予想されています。平成23年4—6月期の実質GDP成長率は3四半期連続のマイナスとなりましたが、これは本震災直後の日本経済が急速に悪化したことを受けた一時的なものであり、5月以降は回復傾向にあります。本震災直後においては、多くの国民生活のインフラ基盤や企業設備が破壊されたほか、サプライチェーンの寸断、電力不足もあり、企業や家計の支出が大幅に減少、企業の生産も大きく水準を低下さ

せましたが、当該落ち込みは短期にとどまり持ち直しに転じております。資金調達環境においては、平成23年夏場以降、欧州だけでなく米国でも国債の格下げをきっかけとした世界的な経済の先行きに対する不安を背景に株価が急落しましたが、国内においては、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るものの、金融機関の貸し出し姿勢は大きく変わらず当面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、本投資法人は優良資産への厳選投資による運用資産の着実な成長を通じ、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を図ってまいります。また保有資産の質の向上を図るべく、SCマネジメント力を活かした積極的なアクションプランを実施することで、投資主価値の増大を目指しつつ、IJRと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、分配金の安定化も実現してまいります。

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、今後も資産規模を拡大することで、ポートフォリオの分散を更に進めつつ、収益性を向上することで1口当たり分配金の増加を目指します。投資対象については、地域一番クラスの大規模商業施設、人口密集地域の近隣商業施設、主要駅隣接の好立地商業施設、好立地の路面店及び専門店ビルといった4つのカテゴリにおける優良物件への厳選投資を行います。また物販だけでなく消費者動向等のトレンドに対応したサービス、アミューズメント等の多様な業種への投資を行い、投資機会の最大化を図ります。また投資手法についても直接投資だけでなく、ブリッジ・ストラクチャーを活用した投資機会の確保をはかり、更に国内最大級の商業施設の買い手としてのネットワークを活用することで、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

本投資法人は、SCマネジメントとそれを支える運営体制をさらに強化することで、今後もポートフォリオの質・量の向上を目指してまいります。SCマネジメントにおいては、店舗やテナント業況に対する継続的モニタリング、問題点やバリュアップ余地といった課題の発見、解決策の実行といったサイクルを繰り返すことにより、当該商業施設の競争力の維持・向上を目的としたリニューアルや増床等の戦略的アクションプラン等の実現や、課題やリスクに対する先行的な対処を実施してまいります。また、SCマネジメントを支える総合的運用管理機能、リーシング及びエンジニアリングの3機能それぞれを有機的に連携させた柔軟な運営体制を維持強化していきます。SCマネジメントの事例としては、本年3月に大規模リニューアルを実施いたしました「なるばーく(旧イトーヨーカドー鳴海店)」があげられます。

(3) 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の更なる強化を図るため、有利子負債の更なる長期化と保守的なレバレッジコントロールを行っております。本投資法人は、平成23年8月24日付で、新たに不動産信託受益権12件(取得予定価格の合計460億円)の取得のため、新投資口の発行(同日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。)を決議し、また当該取得及び既存借入金の借換えのため、新規借入の実施を決定いたしました。当該新規借入の内、長期借入は250億円の新規借入及び既存短期借入金265億円の借換えであり、借入期間は最長10年で、長期負債比率を94.5%まで高めるとともに、財務基盤の更なる強化が期待されます。更に借入極度額を400億円から500億円に増額する新たなコミットメント・ラインを平成23年8月24日付で契約いたしました。また、本投資法人は平成23年12月22日を償還期限とする第4回無担保投資法人債200億円の償還資金調達のため、新規長期借入と新たな投資法人債の発行を検討してまいります。

本投資法人のLTVは第18期末現在においては54.4%でしたが、新投資口の発行と並行して実施した250億円の長期借入による資金調達後においても、当該借入前のLTV水準を維持しています。さらに本投資法人は、長期安定的な負債構造と資金調達コストの低減を実現するため、固定金利の割合、借入期間等の諸条件を複数の金融機関と交渉し、各条件を比較検討の上で決定することで、今後も健全な負債の長期比率や固定金利比率を維持し、成長に必要な安定した財務基盤を構築してまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成23年8月24日及び平成23年9月7日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成23年9月14日、第三者割当による新投資口については平成23年10月12日にそれぞれ払込が完了しました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、出資総額は270,752,950,160円、発行済投資口数の総数は1,880,198口となっております。

〔公募による新投資口の発行〕

<日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集>

発行新投資口数：187,500口(国内94,200口、海外93,300口(海外引受会社による買取引受けの対象口数88,800口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数4,500口))

発行価格(募集価格)：1口当たり107,640円

発行価格(募集価格)の総額：20,182,500,000円

発行価額(払込金額)：1口当たり104,107円

発行価額(払込金額)の総額：19,520,062,500円

払込期日：平成23年9月14日

分配金起算日：平成23年9月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数：4,500口

発行価額(払込金額)：1口当たり104,107円

発行価額(払込金額)の総額：468,481,500円

払込期日：平成23年10月12日

分配金起算日：平成23年9月1日

割当先：SMBC日興証券株式会社

〔資金使途〕

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、第三者割当に係る調達資金については、当該特定資産の取得に付随する諸費用の一部に充当します。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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)	第19期 (平成23年8月31日現在)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口数の総数	386,502口	386,502口	1,688,198口	1,688,198口	1,688,198口
投資主数	11,052人	11,556人	17,079人	17,695人	18,003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(%) <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	240,549	14.24
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	150,100	8.89
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	129,457	7.66
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	56,954	3.37
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	43,769	2.59
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	40,831	2.41
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
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.	29,661	1.75
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
ザバンクオブニューヨークトリーター ギヤスデツクアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	29,216	1.73
合計		785,886	46.55

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 <small>(注2)</small>
執行役員	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	120
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	1,680
	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
会計監査人	あらた監査法人	—	16,500

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

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(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行
一般事務受託者(納税に関する事務)	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第18期 平成23年2月28日現在		第19期 平成23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	東京及び東京周辺都市部	17,873	2.9	17,868	2.9
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.8	4,965	0.8
	小計	22,839	3.7	22,834	3.7
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	287,781	46.0	286,046	46.0
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	199,308	31.9	198,333	31.9
	その他の政令指定都市及びその周辺部	91,412	14.6	90,356	14.6
	小計	578,501	92.5	574,735	92.5
匿名組合出資持分(注2)		518	0.1	854	0.1
預金・その他の資産		23,452	3.7	22,952	3.7
資産総額計		625,312	100.0	621,377	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：リテール代官山合同会社を営業者とする匿名組合、リテール心斎橋合同会社を営業者とする匿名組合及びリテール・パルーン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)	49,500	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)	30,779	84,981.97	84,741.34	99.7	9.3	商業施設
イオンモールむさし村山ミュー(信託受益権)	29,700	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)	29,554	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)	27,827	138,538.63	138,538.63	100.0	4.1	商業施設
ジャイル(信託受益権)	22,579	4,863.19	4,649.12	95.6	2.7	商業施設
イオンモール伊丹テラス(信託受益権)	19,916	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)	18,640	18,848.20	18,848.20	100.0	1.7	商業施設
アリオ鳳(信託受益権)	18,165	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)	17,831	102,169.00	102,169.00	100.0	2.6	商業施設
合計	264,496	981,567.56	981,112.86	100.0	39.5	

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8月31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	10,500	9,180
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	13,330	14,400
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	13,063
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	25,224.23	3,470	5,910
なるばーく(注6)	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	5,420	8,120
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	5,520	5,298
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	84,981.97	32,500	30,779
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	12,100	10,053
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	1,468
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	6,366
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	11,577
Gビル代官山01(注7)	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	1,248
Gビル神宮前05(注7)	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	3,640	2,728
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	7,719
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	12,374
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	7,538
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	22,000	22,579
Gビル神宮前04(注7)	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	1,230	876
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	4,866
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	11,598
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	12,500	11,499
Gビル北青山01(注7)	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	973
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	17,200	15,946
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	5,343
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	5,990	5,753
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	9,550	10,704
Gビル自由が丘01(注7)	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	3,085	2,582
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	3,649
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	10,100	10,596
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	3,670	4,078
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	12,780
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	5,480	6,012
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	49,500
イオン大宮(注4)	埼玉県さいたま市北区柳引町二丁目574番1号	不動産信託受益権	75,344.90	6,230	5,987
イオンタウン大垣(注7)	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	3,980	4,307
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	18,640
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	7,960	8,781
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	25,400	27,827
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	19,916
イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市中央5番地	不動産信託受益権	59,207.19	10,000	13,460
おやまゆうえんハーヴェストワーク(注6)	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託受益権	57,524.87	6,800	9,351
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	21,800	29,554
Gビル神宮前06(注7)	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,470	2,381
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	17,831
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	18,165
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	3,640	3,422
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	1,660	2,328
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	2,110	3,037
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号	不動産	922.30	5,010	6,494
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	9,300	9,337

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	29,700
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	15,039
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	6,610	6,679
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	不動産	3,898.01	1,290	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	不動産	4,344.18	1,690	1,717
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目21番58	不動産	5,516.61	1,970	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	4,760	5,571
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	5,061.43	7,140	6,011
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	1,606
合計			2,717,104.48	566,765	597,570

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、一般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:当期中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:博多リバレイン/イニミニマニモにつきましては、平成19年8月1日に所有持分を一部売却したことにより、準共有持分割合50%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

注6:パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

注7:平成23年10月1日に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

- ・「代官山8953ビル」から「Gビル代官山01」
- ・「原宿フェイス8953ビル」から「Gビル神宮前05」
- ・「エスキス表参道アネックス」から「Gビル神宮前04」
- ・「北青山8953ビル」から「Gビル北青山01」
- ・「自由が丘8953ビル」から「Gビル自由が丘01」
- ・「ロックシティ大垣」から「イオンタウン大垣」
- ・「神宮前6 8953ビル」から「Gビル神宮前06」

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18期 (平成22年9月1日～平成23年2月28日)				第19期 (平成23年3月1日～平成23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)
イオン仙台中山	2	100.0	429	2.0	2	100.0	435	2.0
エスパル川崎	5	100.0	490	2.2	5	100.0	490	2.3
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	407	1.9	1	100.0	407	1.9
博多リバレイン／イニミニマニモ	61	83.6	387	1.8	58	80.8	386	1.8
なるばーく(注3)	0	0.0	328	1.5	48	100.0	374	1.7
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	124	99.6	2,086	9.5	123	99.7	2,022	9.3
あびこショッピングプラザ	59	100.0	714	3.3	60	100.0	669	3.1
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.4	1	100.0	78	0.4
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	1.2	1	100.0	256	1.2
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	2.0	1	100.0	444	2.0
Gビル代官山01	2	100.0	40	0.2	2	100.0	39	0.2
Gビル神宮前05	4	84.8	104	0.5	4	84.8	91	0.4
イオンモール東浦	1	100.0	478	2.2	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	2.2	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	379	1.7	1	100.0	377	1.7
ジャイル	18	93.5	577	2.6	19	95.6	595	2.7
Gビル神宮前04	2	100.0	34	0.2	2	100.0	41	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	1.8	2	100.0	389	1.8
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	655	3.0	1	100.0	668	3.1
Gビル北青山01	3	100.0	35	0.2	3	100.0	34	0.2
イオンモール大和	1	100.0	534	2.4	1	100.0	534	2.4
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.2	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	1.9	1	100.0	414	1.9
Gビル自由が丘01	10	100.0	89	0.4	9	98.2	88	0.4
イオン八事	2	100.0	148	0.7	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	1.8	1	100.0	400	1.8
チアーズ銀座	10	100.0	105	0.5	10	100.0	105	0.5
イオン西大津	1	100.0	375	1.7	1	100.0	375	1.7
京都ファミリー	65	99.9	609	2.8	65	99.9	617	2.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,394	6.4	4	100.0	1,385	6.4
イオン大宮	1	100.0	195	0.9	1	100.0	186	0.9
イオンタウン大垣	1	100.0	330	1.5	1	100.0	328	1.5
河原町オーバ	1	100.0	363	1.7	1	100.0	363	1.7
イオン上田	1	100.0	297	1.4	1	100.0	297	1.4
イオンモール鶴見リーファ	1	100.0	892	4.1	1	100.0	895	4.1
イオンモール伊丹テラス	1	100.0	579	2.7	1	100.0	582	2.7
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.3	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)	70	100.0	556	2.5	68	99.6	573	2.6
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	1	100.0	685	3.1	1	100.0	686	3.1
Gビル神宮前06	4	100.0	58	0.3	4	100.0	59	0.3
イオン札幌発寒ショッピングセンター	1	100.0	577	2.6	1	100.0	577	2.6
アリオ鳳	1	100.0	544	2.5	1	100.0	554	2.5
Gビル神宮前01	2	100.0	83	0.4	2	100.0	82	0.4
Gビル神宮前02	3	100.0	23	0.1	3	100.0	30	0.1
G DINING 札幌(注3)	16	68.0	65	0.3	16	68.0	73	0.3

不動産等の名称	第18期 (平成22年9月1日～平成23年2月28日)				第19期 (平成23年3月1日～平成23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ビル南青山01	0	0.0	0	0.0	1	36.1	11	0.1
ラ・ポルト青山(注3)	18	77.5	271	1.2	18	80.0	258	1.2
イオンモールむさし村山ミュー	1	100.0	957	4.4	1	100.0	955	4.4
イオンモール神戸北	1	100.0	582	2.7	1	100.0	587	2.7
新三ビル(注3)(注4)	—	—	3	0.0	—	—	—	—
35山京ビル(注3)(注4)	—	—	3	0.0	—	—	—	—
渋谷ウエストビル(注3)(注4)	—	—	13	0.1	—	—	—	—
千葉ウエストビル(注3)(注4)	—	—	4	0.0	—	—	—	—
成田TTビル(注3)(注4)	—	—	3	0.0	—	—	—	—
宇都宮センタービル(注3)(注4)	—	—	2	0.0	—	—	—	—
サザン水戸ビル(注3)(注4)	—	—	2	0.0	—	—	—	—
堀川通四条ビル(注3)(注4)	—	—	4	0.0	—	—	—	—
KYUHO江坂ビル(注3)(注4)	—	—	6	0.0	—	—	—	—
内神田ビル(注3)(注4)	—	—	2	0.0	—	—	—	—
ミルーム代官山(注3)(注4)	—	—	2	0.0	—	—	—	—
ミルーム白金台(注3)(注4)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
ミルーム乃木坂(注3)(注4)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
ミルーム南青山(注3)(注4)	—	—	1	0.0	—	—	—	—
ミルーム広尾II(注3)(注4)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
フォレスト・ヒル仙台青葉(注3)(注4)	—	—	1	0.0	—	—	—	—
西野ビル(注3)(注4)	—	—	5	0.0	—	—	—	—
リーフコンフォート新小岩(注3)(注4)	—	—	2	0.0	—	—	—	—
Gビル新宿01	1	100.0	160	0.7	1	100.0	160	0.7
ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.3	1	100.0	56	0.3
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	66	0.3	1	100.0	68	0.3
Gビル神宮前03	1	11.3	11	0.1	2	32.0	11	0.1
Gビル南池袋01(注3)	7	100.0	261	1.2	8	100.0	239	1.1
Gビル心斎橋01	2	100.0	59	0.3	2	100.0	61	0.3
合計	530	99.1	21,868	100.0	576	99.6	21,789	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: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8月31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	—	304,650	127,958	—
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	—	425,706	83,463	—
リテール・パルーン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	—	—	335,881	—	673,157	337,276	—
合計		—	—	854,816	—	1,403,514	548,698	—

注1：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収益還元法により評価し、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合計額から匿名組合出資持分に係る負債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。

なお、計算書類の「金融商品に関する注記」における「投資有価証券(匿名組合出資持分)」の「時価」とは、評価方法が異なっております(後記「注記表 金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1. 金融商品の時価の算定方法 資産(3)」参照)。

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
リテール・パルーン合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	不動産「アーバンテラス神宮前」及び「ラウンドワン町田店」を信託する信託受益権	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号及び 東京都町田市森野一丁目13番14号

5. 特定取引の契約額等及時価の状況表

平成23年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	20,000	20,000	△434
合計		20,000	20,000	△434

注1：金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

注2：当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

注3：時価の金額については、「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)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

6. 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23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
イオン仙台中山	宮城県仙台市	住宅展示場法面鋼管杭設置工事	平成23年10月	183	—	—
イオン仙台中山	宮城県仙台市	厨房除害設備更新工事	平成24年1月	52	—	—
イオン仙台中山	宮城県仙台市	本館防煙垂壁更新工事	平成24年1月	51	—	—
イオンモール大和	神奈川県大和市	照明LED更新工事	平成23年10月	40	—	—
イオンモール東浦	愛知県知多郡	リニューアル工事	平成23年9月	38	8	8

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1,356百万円であり、費用に区分された修繕費53百万円と合わせ、合計1,409百万円の工事を実施しております。なお、この他に東日本大震災に伴う固定資産の補修工事を実施しており、災害による損失に計上しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
なるばーく	愛知県名古屋市	リニューアル工事	平成22年12月～平成23年7月	562
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	エスカレーター増設工事	平成23年5月～平成23年8月	103
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1月～平成23年3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
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7月～平成23年8月	46
その他	—	—	—	500
合計				1,356

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	第19期 自 平成23年3月 1日 至 平成23年8月31日
前期末積立金残高	319	384	2	256	2
当期積立額	64	32	(注3) 724	—	11
当期積立金取崩額	—	(注2) 414	(注2) 470	(注4) 254	(注2) 13
次期繰越額	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：資金の効率化を図るために取崩しをしております。

注3：合併により引継いだ金額が含まれております。

注4：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18期 自平成22年9月1日 至平成23年2月28日	第19期 自平成23年3月1日 至平成23年8月31日
(a) 資産運用報酬	1,924,252	1,885,904
(b) 資産保管委託報酬	24,743	24,667
(c) 一般事務委託報酬	151,410	112,693
(d) 役員報酬	3,890	3,480
(e) その他費用	174,552	114,534
合計	2,278,848	2,141,279

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22年 3月3日	2,000	—	0.9	平成23年 3月3日	期限一括 (注7)	(注12)	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	—	0.8	平成23年 3月31日	期限一括 (注7)	(注12)	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 (注4)	期限一括 (注7)	(注12)	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7)	(注12)	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	—	0.8	平成23年 8月26日	期限一括 (注7)	(注12)	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	—	1.0	平成23年 8月26日 (注5)	期限一括 (注7)	(注12)	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	3,875	0.8	平成23年 9月2日	期限一括 (注7)	(注12)	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					
	株式会社福岡銀行	平成22年 9月17日	3,000	3,000	0.7	平成23年 9月16日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成22年 9月30日	2,000	2,000	0.8	平成23年 9月30日	期限一括 (注7)	(注12)	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	2,000	1.0	平成23年 10月14日 (注6)	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成22年 11月1日	1,500	1,500	0.6	平成23年 11月1日	期限一括 (注7)	(注12)	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	5,152	0.7	平成24年 2月8日	期限一括 (注7)	(注12)	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					
	株式会社中国銀行	平成23年 6月17日	—	2,000	0.8	平成23年 9月30日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月26日	—	5,000	0.6	平成23年 9月22日	期限一括 (注7)	(注14)	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					
	小計		86,575	46,575					

	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								
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年 8月29日	7,400	7,400	1.0	平成25年 8月29日	期限一括 (注7)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行(注2)	平成20年	3,000	3,000	0.9	平成23年 9月30日	期限一括	(注13)	無担保 無保証
	株式会社埼玉りそな銀行(注2)	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	1.0	平成25年 9月30日	期限一括	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成20年 11月4日	34,710	34,510	2.6	平成27年 3月1日	(注8)	(注12)	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	4,650	4,550	1.3	平成26年 3月30日	(注9)	(注13)	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	14,150	13,850	1.8	平成28年 7月30日	(注10)	(注13)	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	18,866	18,466	2.2	平成30年 7月30日	(注11)	(注13)	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12)	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	1.2	平成26年 9月30日	期限一括 (注7)	(注13)	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	平成23年 2月7日	2,143	2,143	0.8	平成28年 2月5日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		5,000	5,000					
	全国信用協同組合連合会		3,000	3,000					
	株式会社広島銀行		1,500	1,500					
	株式会社池田泉州銀行		1,000	1,000					
	株式会社みなと銀行		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	—	5,550	0.7	平成30年 9月28日	期限一括 (注7)	(注14)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	4,710					
	住友信託銀行株式会社		—	3,740					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	—	7,930	1.5 (注3)	平成31年 3月29日	期限一括 (注7)	(注14)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	6,730					
	住友信託銀行株式会社		—	5,340					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 3月31日	—	5,000	0.9	平成30年 3月30日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	小計		110,776	148,776					
	合計		197,351	195,351					

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：金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

注 4：平成23年3月31日付で23,000百万円を期限前弁済しております。

注 5：平成23年3月31日付で1,000百万円を期限前弁済しております。

注 6：当初借入額5,000百万円のうち、平成23年3月31日付で3,000百万円を一部期限前弁済しております。

注 7：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 8：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100百万円が含まれております。

注 9：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10：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11：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12：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13：資金使途は、借入金の借換資金等です。

注14：資金使途は、借入金の借換資金です。

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)	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)
匿名組合 出資持分	リテール・パルーン合同会社を 営業者とする匿名組合出資持分	平成23年4月15日	330	—	—	—	—

注：「取得価額」は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しております。

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

該当事項はありません。

(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・バルーン合同会社を 営業者とする匿名組合出資持分	平成23年4月15日	330	330

注1：「取得価額」は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用を含まない金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、当該匿名組合契約に係る営業財産等に関する事項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。

(3) その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(2) 匿名組合出資持分」に記載されている取引以外の取引については、あらた監査法人にその調査を委託しております。
平成23年3月1日から平成23年8月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については、あらた監査法人から調査報告書を受領しております。
なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しております。

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	883,497	三菱UFJリース株式会社	1,807	0.2
水道光熱費	786,967	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	14,447	1.8
その他賃貸事業費用	342,326	三菱商事太陽株式会社	501	0.1
		三菱商事株式会社	274	0.1
その他営業費用	114,534	三菱商事株式会社	611	0.5

注：利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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%
第19期(自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	3,200	368,320	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各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23年3月9日	一般事務委託契約の一部変更	三菱UFJ信託銀行株式会社との一般事務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23年2月28日)	当期 (平成23年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,819,131	8,208,658
信託現金及び信託預金	5,773,686	6,886,744
営業未収入金	901,345	891,159
未収還付法人税等	358	7,190
未収消費税等	—	273,089
その他	916,642	1,086,937
流動資産合計	18,411,165	17,353,780
固定資産	※1	
有形固定資産		
建物	1,641,726	1,662,824
減価償却累計額	△87,950	△113,476
建物(純額)	1,553,776	1,549,347
構築物	67,876	67,876
減価償却累計額	△4,323	△5,665
構築物(純額)	63,552	62,210
工具、器具及び備品	10,782	11,976
減価償却累計額	△1,913	△2,433
工具、器具及び備品(純額)	8,868	9,542
土地	21,193,419	21,193,419
信託建物	256,128,397	257,227,974
減価償却累計額	△44,639,039	△49,242,327
信託建物(純額)	211,489,357	207,985,647
信託構築物	13,759,998	13,860,710
減価償却累計額	△3,052,752	△3,332,882
信託構築物(純額)	10,707,246	10,527,827
信託機械及び装置	1,471,201	1,485,970
減価償却累計額	△456,302	△499,834
信託機械及び装置(純額)	1,014,898	986,135
信託工具、器具及び備品	3,344,987	3,456,806
減価償却累計額	△1,444,375	△1,591,875
信託工具、器具及び備品(純額)	1,900,611	1,864,930
信託土地	344,370,608	344,370,922
有形固定資産合計	592,302,340	588,549,984
無形固定資産		
借地権	19,803	19,803
信託借地権	8,893,577	8,879,301
信託その他無形固定資産	126,187	121,454
無形固定資産合計	9,039,568	9,020,559
投資その他の資産		
投資有価証券	518,935	854,816
信託差入敷金及び保証金	3,305,768	3,298,268
長期前払費用	1,527,002	2,103,934
その他	123,038	132,654
投資その他の資産合計	5,474,744	6,389,673
固定資産合計	606,816,653	603,960,216
繰延資産		
投資法人債発行費	84,865	63,437
繰延資産合計	84,865	63,437
資産合計	625,312,685	621,377,434

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成23年2月28日)	当期 (平成23年8月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		681,444	857,343
短期借入金	※2	86,575,000	46,575,000
1年内償還予定の投資法人債		20,000,000	40,000,000
1年内返済予定の長期借入金		5,900,000	5,700,000
未払金		9,289	2,895
未払費用		1,720,587	1,763,638
未払法人税等		485	535
未払消費税等		519,707	—
前受金		1,858,625	1,897,518
預り金		603,383	702,121
1年内返還予定の預り敷金及び保証金		—	15,051
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1	4,145,368	4,152,495
その他		191,620	57,144
流動負債合計		122,205,510	101,723,744
固定負債			
投資法人債		60,000,000	40,000,000
長期借入金		104,876,000	143,076,000
預り敷金及び保証金		1,182,149	1,526,264
信託預り敷金及び保証金	※1	57,340,411	56,536,307
資産除去債務		337,474	340,518
その他		1,796	1,460
固定負債合計		223,737,831	241,480,550
負債合計		345,943,342	343,204,295
純資産の部			
	※3		
投資主資本			
出資総額		250,764,406	250,764,406
剰余金			
出資剰余金		14,986,826	14,986,826
配当積立金		6,918,474	6,918,474
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,699,636	5,503,431
剰余金合計		28,604,936	27,408,732
投資主資本合計		279,369,342	278,173,138
純資産合計		279,369,342	278,173,138
負債純資産合計		625,312,685	621,377,434

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自平成22年9月 1日 至平成23年2月28日)	当期 (自平成23年3月 1日 至平成23年8月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	21,868,722	21,789,766
不動産等売却益	※2	1,056,362	—
匿名組合分配益		—	34,909
営業収益合計		22,925,085	21,824,675
営業費用			
賃貸事業費用	※1	11,298,205	11,136,949
資産運用報酬		1,924,252	1,885,904
資産保管手数料		24,743	24,667
一般事務委託手数料		151,410	112,693
役員報酬		3,890	3,480
その他営業費用		174,552	114,534
営業費用合計		13,577,054	13,278,228
営業利益		9,348,030	8,546,446
営業外収益			
受取利息		2,394	1,390
その他		2,799	4,863
営業外収益合計		5,193	6,254
営業外費用			
支払利息		1,535,945	1,506,021
投資法人債利息		706,150	720,849
投資法人債発行費償却		21,428	21,428
融資関連費用		314,171	288,544
その他		11,257	10,246
営業外費用合計		2,588,952	2,547,090
経常利益		6,764,271	6,005,610
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	—
災害による損失	※3	—	502,440
特別損失合計		65,542	502,440
税引前当期純利益		6,698,728	5,503,170
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		6,698,123	5,502,565
前期繰越利益		1,512	866
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,699,636	5,503,431

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9月 1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月 1日 至 平成23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	14,986,826	14,986,826
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	14,986,826	14,986,826
配当積立金		
前期末残高	—	6,918,474
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	6,918,474
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	13,093,726	6,699,636
当期変動額		
配当積立金の積立	△6,918,474	—
剰余金の配当	△6,173,740	△6,698,769
当期純利益	6,698,123	5,502,565
当期変動額合計	△6,394,090	△1,196,204
当期末残高	6,699,636	5,503,431
剰余金合計		
前期末残高	28,080,552	28,604,936
当期変動額		
配当積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△6,173,740	△6,698,769
当期純利益	6,698,123	5,502,565
当期変動額合計	524,383	△1,196,204
当期末残高	28,604,936	27,408,732
投資主資本合計		
前期末残高	278,844,959	279,369,342
当期変動額		
剰余金の配当	△6,173,740	△6,698,769
当期純利益	6,698,123	5,502,565
当期変動額合計	524,383	△1,196,204
当期末残高	279,369,342	278,173,138
純資産合計		
前期末残高	278,844,959	279,369,342
当期変動額		
剰余金の配当	△6,173,740	△6,698,769
当期純利益	6,698,123	5,502,565
当期変動額合計	524,383	△1,196,204
当期末残高	279,369,342	278,173,138

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22年9月1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 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。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～50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 ②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 同左 ②信託その他無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 同左
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. ヘッジ会計の方法		①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。

項目	期別	
	前期(ご参考) (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)
7. 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 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方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22年9月1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)
<p>(資産除去債務に関する会計基準等の適用)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (平成23年2月28日)	当期 (平成23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>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>(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	<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>82,588,954</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,506,090</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>339,865</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>539,796</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>143,522,992</td></tr> <tr><td>合計</td><td>231,497,699</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>42,884,794</td></tr> <tr><td>合計</td><td>42,884,794</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	82,588,954	信託構築物	4,506,090	信託機械及び装置	339,865	信託工具、器具及び備品	539,796	信託土地	143,522,992	合計	231,497,699	信託預り敷金及び保証金	42,884,794	合計	42,884,794
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	82,588,954																																
信託構築物	4,506,090																																
信託機械及び装置	339,865																																
信託工具、器具及び備品	539,796																																
信託土地	143,522,992																																
合計	231,497,699																																
信託預り敷金及び保証金	42,884,794																																
合計	42,884,794																																
<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>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	<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>45,075,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>60,925,000</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	45,075,000	差引額	60,925,000	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	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	45,075,000																																
差引額	60,925,000																																
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>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22年9月1日 至 平成23年2月28日)		当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23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	20,332,018	賃料及び駐車場使用料収入	20,434,998
受取水道光熱費	671,508	受取水道光熱費	673,107
その他賃料収入	865,195	その他賃料収入	681,660
不動産賃貸事業収益合計	21,868,722	不動産賃貸事業収益合計	21,789,766
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	353,162	プロパティ・マネジメント報酬	359,213
建物管理委託費	876,325	建物管理委託費	883,497
水道光熱費	731,229	水道光熱費	786,967
公租公課	2,454,980	公租公課	2,467,315
修繕費	98,514	修繕費	53,037
保険料	51,373	保険料	52,083
信託報酬	115,675	信託報酬	112,618
支払賃料	949,946	支払賃料	949,172
その他賃貸事業費用	384,539	その他賃貸事業費用	342,326
減価償却費	5,160,246	減価償却費	5,128,969
固定資産除却損	122,211	固定資産除却損	1,747
不動産賃貸事業費用合計	11,298,205	不動産賃貸事業費用合計	11,136,949
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	10,570,516	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	10,652,817
※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. 災害による損失 東日本大震災に伴う固定資産の補修費用等です。	

[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9月1日 至 平成23年2月28日)		当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23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	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9月1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	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) 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 —	繰延税金資産 (流動) 合併受入資産評価差額 14,963 繰越欠損金 3,541,643 小計 3,556,606 評価性引当金 △3,556,606 合計 — (固定) 借地権償却等 91,188 資産除去債務 133,925 合併受入資産評価差額 7,118,748 小計 7,343,862 評価性引当金 △7,343,862 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) 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	法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △38.62 評価性引当金の増減 △0.82 その他 0.12 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9月1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23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。	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)	2. リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)																																
<table><tr><th></th><th>取得価額 相当額</th><th>減価償却 累計額相当額</th><th>期末残高 相当額</th></tr><tr><td>信託工具、 器具及び備品</td><td>39,369</td><td>37,997</td><td>1,372</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>38,742</td><td>36,981</td><td>1,761</td></tr><tr><td>合計</td><td>78,111</td><td>74,978</td><td>3,133</td></tr></table> (注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。		取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額	信託工具、 器具及び備品	39,369	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	<table><tr><th></th><th>取得価額 相当額</th><th>減価償却 累計額相当額</th><th>期末残高 相当額</th></tr><tr><td>信託工具、 器具及び備品</td><td>39,369</td><td>39,369</td><td>—</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>38,742</td><td>38,742</td><td>—</td></tr><tr><td>合計</td><td>78,111</td><td>78,111</td><td>—</td></tr></table> (注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。		取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額	信託工具、 器具及び備品	39,369	39,369	—	信託機械及び装置	38,742	38,742	—	合計	78,111	78,111	—
	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																														
	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	39,369	—																														
信託機械及び装置	38,742	38,742	—																														
合計	78,111	78,111	—																														
(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 一千円 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。	(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年以内 一千円 1年超 一千円 合計 一千円 (注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。																																
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 7,397千円 減価償却費相当額 7,397千円	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 3,133千円 減価償却費相当額 3,133千円																																
(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〕

前期(ご参考)(自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28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)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	10,819,131	10,819,131	—
(2)信託現金及び信託預金	5,773,686	5,773,686	—
資産計	16,592,818	16,592,818	—
(1)短期借入金	86,575,000	86,575,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,139,200	139,200
(3)1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	5,913,726	13,726
(4)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	4,096,460	4,094,161	△2,299
(5)投資法人債	60,000,000	61,472,200	1,472,200
(6)長期借入金	104,876,000	106,503,713	1,627,713
(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

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。

(4)1年内返還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。

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敷金及び保証金	48,907
預り敷金及び保証金	1,182,149
信託預り敷金及び保証金	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	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
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	—	—	—	—	—

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	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敷金及び保証金	1,594,029	—	—	—	—	—
投資法人債	—	20,000,000	—	15,000,000	10,000,000	15,000,000
長期借入金	—	1,600,000	12,000,000	13,450,000	46,810,000	31,016,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,594,029	1,594,029	1,305,724	1,548,139	8,932,520
合計	114,069,029	23,194,029	13,594,029	29,755,724	58,358,139	54,948,520

当期(自 平成23年3月1日 至 平成23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。

(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。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

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。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23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	8,208,658	8,208,658	—
(2)信託現金及び信託預金	6,886,744	6,886,744	—
(3)投資有価証券	854,816	893,325	38,509
資産計	15,950,218	15,988,728	38,509
(1)短期借入金	46,575,000	46,575,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	40,000,000	40,195,200	195,200
(3)1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	5,713,984	13,984
(4)1年内返還予定の預り敷金及び保証金	15,051	15,015	△36
(5)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	4,105,541	4,108,646	3,104
(6)投資法人債	40,000,000	41,602,050	1,602,050
(7)長期借入金	143,076,000	145,052,826	1,976,826
(8)預り敷金及び保証金	616	610	△5
(9)信託預り敷金及び保証金	18,030,231	18,316,138	285,906
負債計	297,502,440	301,579,471	4,077,030
デリバティブ取引	—	—	—

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。

(3)投資有価証券

投資有価証券(匿名組合出資持分)については、決算日後短期間で当該匿名組合契約が終了するため、時価は合理的に見積もった将来キャッシュ・フローによっております。

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年内償還予定の投資法人債、(6)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、(7)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(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「デリバティブ取引」(2)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、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。)。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年内返還予定の預り敷金及び保証金、(5)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(8)預り敷金及び保証金、(9)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。

デリバティブ取引

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2)ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	20,000,000	20,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記「負債(7)」参照)。

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	1,525,648
信託預り敷金及び保証金	38,506,075
合計	40,078,677

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	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	8,208,658	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,886,744	—	—	—	—	—
合計	15,095,402	—	—	—	—	—

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	46,575,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	40,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	1,594,029	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	15,000,000	10,000,000	15,000,000
長期借入金	—	9,000,000	8,550,000	43,810,000	23,250,000	58,466,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,594,029	1,521,953	1,354,855	1,548,139	8,478,535
合計	93,869,029	10,594,029	10,071,953	60,164,855	34,798,139	81,944,535

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 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。	1. 当該資産除去債務の概要 同左
2. 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。	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 同左
3. 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	3. 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 337,474千円 時の経過による調整額 3,043千円 当期末残高 340,518千円
(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。

(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	
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、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。

当期(自 平成23年3月1日 至 平成23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、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	
601,341,401	△3,771,290	597,570,111	566,765,000

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、主な増加額はなるば一くのリニューアル工事(562,620千円)に係る資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
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23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。

[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23年3月1日 至 平成23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)
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)	4,500,000	短期借入金	12,360,500
				長期借入金の借入 (注2)	11,440,000	長期借入金	14,154,000
				支払利息(注3)	105,950	未払費用	29,847
				信託報酬(注4)	53,430	営業未払金	9,089
				一般事務委託手数料 (注4)	112,573	未払費用	34,932

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：タームロー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、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22年9月1日 至 平成23年2月28日)		当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	
1. 1口当たり純資産額	165,483円	1. 1口当たり純資産額	164,775円
2. 1口当たり当期純利益	3,967円	2. 1口当たり当期純利益	3,259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>	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)		当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	
<p>東日本大震災の発生</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>		<p>新投資口の発行</p> <p>平成23年8月24日及び平成23年9月7日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成23年9月14日、第三者割当による新投資口については平成23年10月12日にそれぞれ払込が完了しました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、出資総額は270,752,950,160円、発行済投資口数の総数は1,880,198口となっております。</p> <p>〔公募による新投資口の発行〕</p> <p><日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく 適格機関投資家への販売のみとする)における募集></p> <p>発行新投資口数：187,500口(国内94,200口、海外93,300口(海外引受会社による買取引受けの対象口数88,800口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数4,500口))</p> <p>発行価格(募集価格)：1口当たり107,640円</p> <p>発行価格(募集価格)の総額：20,182,500,000円</p> <p>発行価額(払込金額)：1口当たり104,107円</p> <p>発行価額(払込金額)の総額：19,520,062,500円</p> <p>払込期日：平成23年9月14日</p> <p>分配金起算日：平成23年9月1日</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕</p> <p>発行新投資口数：4,500口</p> <p>発行価額(払込金額)：1口当たり104,107円</p> <p>発行価額(払込金額)の総額：468,481,500円</p> <p>払込期日：平成23年10月12日</p> <p>分配金起算日：平成23年9月1日</p> <p>割当先：SMBC日興証券株式会社</p> <p>〔資金使途〕</p> <p>今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、第三者割当に係る調達資金については、当該特定資産の取得に付随する諸費用の一部に充当します。</p>	

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)
I 当期末処分利益	6,699,636,016	5,503,431,703
II 分配金の額	6,698,769,664	5,501,837,282
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,968)	(3,259)
III 次期繰越利益	866,352	1,594,421
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6,698,769,664円を利益分配金として分配することとしました。なお、配当積立金からの分配は行わず、また、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、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5,501,837,282円を利益分配金として分配することとしました。なお、配当積立金からの分配は行わず、また、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。	

独立監査人の監査報告書

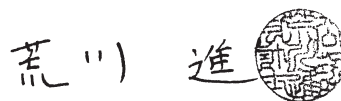
平成23年10月12日

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23年3月1日から平成23年8月31日までの第19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

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 (自平成22年9月 1日 至平成23年2月28日)	当期 (自平成23年3月 1日 至平成23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	6,698,728	5,503,170
減価償却費	5,160,372	5,129,044
投資法人債発行費償却	21,428	21,428
不動産等売却益	△1,056,362	—
固定資産除却損	122,211	1,759
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	△2,394	△1,390
支払利息	2,242,095	2,226,871
災害損失	—	502,440
営業未収入金の増減額(△は増加)	△64,845	7,660
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	298	△6,831
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△273,089
長期前払費用の増減額(△は増加)	127,479	△576,932
営業未払金の増減額(△は減少)	△195,360	173,025
未払消費税等の増減額(△は減少)	△387,069	△519,707
未払金の増減額(△は減少)	△7,814	△5,324
未払費用の増減額(△は減少)	△87,254	1,621
前受金の増減額(△は減少)	△280,949	38,893
預り金の増減額(△は減少)	△158,369	98,738
その他	△120,705	△170,244
小計	12,077,030	12,151,134
利息の受取額	2,394	1,390
利息の支払額	△2,404,469	△2,185,441
災害損失の支払額	—	△466,471
法人税等の支払額	△505	△554
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,674,450	9,500,057
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△6,147	△22,231
信託有形固定資産の取得による支出	△607,967	△1,344,400
信託有形固定資産の売却による収入	33,141,181	—
信託無形固定資産の取得による支出	—	△5,385
預り敷金及び保証金の返還による支出	△86,883	△24,919
預り敷金及び保証金の受入による収入	224,304	243,398
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,946,571	△880,111
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	152,057	74,013
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	△337,822
その他の支出	△3,787	△11,615
その他の収入	—	2,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	23,356,692	△2,299,574
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	△22,497,000	△40,000,000
長期借入れによる収入	11,000,000	39,000,000
長期借入金の返済による支出	△22,500,000	△1,000,000
分配金の支払額	△6,171,767	△6,697,898
財務活動によるキャッシュ・フロー	△38,668,767	△8,697,898
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,637,624	△1,497,415
現金及び現金同等物の期首残高	22,230,443	16,592,818
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,592,818	15,095,402

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9月1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23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22年9月1日 至 平成23年2月28日)		当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年2月28日)	(単位: 千円)	※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8月31日)	(単位: 千円)
現金及び預金	10,819,131	現金及び預金	8,208,658
信託現金及び信託預金	5,773,686	信託現金及び信託預金	6,886,744
現金及び現金同等物	<u>16,592,818</u>	現金及び現金同等物	<u>15,095,402</u>
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。			

投資主インフォメーション

投資主の皆さまへ

▶ 分配金のお受取りについて

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取りください（ご郵送先等については、下記の「投資主メモ」をご参照ください）。

分配金は本投資法人の規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

▶ 住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

- ➡ 口座を開設されている証券会社へご連絡ください。
- ➡ 証券会社に口座を開設されていない場合やその他お問い合わせは、
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (☎0120-232-711) までご連絡ください。

▶ 特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについて

- ➡ **三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (☎0120-232-711)** までご連絡ください。
- ➡ 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問い合わせは、
中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 (☎0120-78-2031) までご連絡ください。

投資主メモ

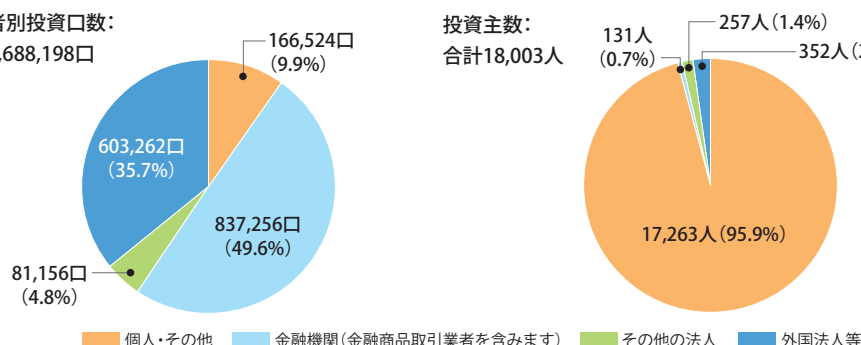
決算期日：	毎年2月末日、8月末日	名義書換事務受託者：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 (投資主名簿等管理人) 三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主総会：	2年に1回以上開催	同事務取扱場所：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
同議決権行使 投資主確定日：	あらかじめ公告して定めた日	同連絡先： (郵便物送付・ 電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711 (フリーダイヤル)
分配金支払 確定基準日：	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定 基準日より3ヶ月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

IR スケジュール

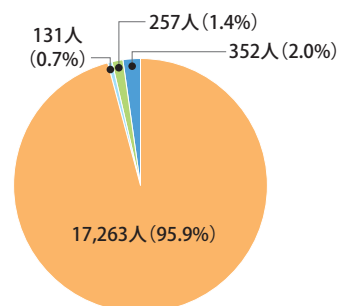
平成23年10月13日	平成23年10月14日	平成23年11月16日	平成24年4月中旬	平成24年4月中旬	平成24年5月中旬
平成23年8月期 決算短信公表	平成23年8月期 決算説明会	平成23年8月期 分配金支払開始	平成24年2月期 決算短信公表(予定)	平成24年2月期 決算説明会(予定)	平成24年2月期 分配金支払開始(予定)

投資主属性

所有者別投資口数：
合計1,688,198口



投資主数：
合計18,003人



(注) 平成23年8月末時点の状況です。

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。

