

平成23年8月期 決算短信 (REIT)

平成23年10月13日

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

上場取引所 東証
URL <http://www.jrf-reit.com/>

資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者 代表取締役社長 久我 卓也
問合せ先責任者 リートール本部長 今西 文則
TEL (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 平成23年11月25日
分配金支払開始予定日 平成23年11月16日

(百万円未満切捨て)

1. 23年8月期の運用、資産の状況 (平成23年3月1日～平成23年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
23年8月期	21,824 (△4.8)	8,546 (△8.6)	6,005 (△11.2)	5,502 (△17.8)
23年2月期	22,925 (△1.7)	9,348 (5.1)	6,764 (14.8)	6,698 (△48.8)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23年8月期	3,259	2.0	1.0	27.5
23年2月期	3,967	2.4	1.0	29.5

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年8月期	3,259	5,501	0	0	100.0	2.0
23年2月期	3,968	6,698	0	0	100.0	2.4

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年8月期	621,377	278,173	44.8	164,775
23年2月期	625,312	279,369	44.7	165,483

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年8月期	9,500	△2,299	△8,697	15,095
23年2月期	9,674	23,356	△38,668	16,592

2. 24年2月期 (平成23年9月1日～平成24年2月29日) 及び 24年8月期 (平成24年3月1日～平成24年8月31日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配 金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
24年2月期	23,590 (8.1)	9,316 (9.0)	6,776 (12.8)	6,775 (23.1)	3,659	0
24年8月期	23,757 (0.7)	9,450 (1.4)	6,920 (2.1)	6,919 (2.1)	3,680	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 平成24年2月期 3,603円、平成24年8月期 3,680円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成23年8月期 1,688,198口 平成23年2月期 1,688,198口
- ② 期末自己投資口数 平成23年8月期 0口 平成23年2月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、36 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8～9 ページ記載の「平成24年2月期（第20期 平成23年9月1日～平成24年2月29日）及び平成24年8月期（第21期 平成24年3月1日～平成24年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 23 年 5 月 26 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 23 年 5 月 26 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

A 当期の概況

i 投資法人の主な推移

日本リートファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）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。

ii 投資環境と運用実績

(1) 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、デューディ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や、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。

(2) 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 決算短信 (REIT)」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。

iii 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。

iv 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 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。

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

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。

ii 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、LJR 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 つのカテゴリー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、問題点やバリュー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。

iii 次期の業績の見通し

平成 24 年 2 月期（第 20 期 平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 2 月 29 日）の運用状況につきましては、営業収益 23,590 百万円、経常利益 6,776 百万円、当期純利益 6,775 百万円、1 口当たり分配金 3,659 円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記「平成 24 年 2 月期（第 20 期 平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 2 月 29 日）及び平成 24 年 8 月期（第 21 期 平成 24 年 3 月 1 日～平成 24 年 8 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、平成 24 年 8 月期（第 21 期 平成 24 年 3 月 1 日～平成 24 年 8 月 31 日）の運用状況につきましても、下記の前提条件に基づき、営業収益 23,757 百万円、経常利益 6,920 百万円、当期純利益 6,919 百万円、1 口当たり分配金 3,680 円を見込んでおります。

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

また、下記「平成 24 年 2 月期（第 20 期 平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 2 月 29 日）及び平成 24 年 8 月期（第 21 期 平成 24 年 3 月 1 日～平成 24 年 8 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」に記載のとおり、本投資法人では、当期決算日以降に下記のとおり新投資口の発行及び資産の取得を行っております。

（1）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 : S M B C 日興証券株式会社

(2) 取得資産

本投資法人は、上記（1）の新投資口の発行による手取金及び新規借入金により、下表のとおり不動産信託受益権を取得いたしました。

物件名	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
岸和田カンカンバイサイドモール	大阪府岸和田市	7,000	平成23年9月22日
幕張プラザ	千葉県千葉市	5,700	
MrMax 長崎店	長崎県長崎市	2,475	
アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区	2,797	平成23年9月26日
ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区	2,400	
ラウンドワン町田店	東京都町田市	2,450	
アーカンジェル代官山（底地）	東京都目黒区（渋谷区）	1,820	平成23年9月27日
G ビル心斎橋 02	大阪府大阪市	4,380	
[仮称]ラウンドワン難波千日前店（底地）	大阪府大阪市	8,000	
泉佐野松風台（底地）	大阪府泉佐野市	2,625	平成23年9月28日
テックランド寝屋川店（底地）	大阪府寝屋川市	1,135	
mozo ワンダーシティ	愛知県名古屋市	5,250	平成23年10月3日
合計		46,032	

（注）取得資産の詳細は、平成 23 年 8 月 24 日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

平成 24 年 2 月期（第 20 期 平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 2 月 29 日）及び平成 24 年 8 月期（第 21 期 平成 24 年 3 月 1 日～平成 24 年 8 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成 24 年 2 月期（第 20 期 平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 2 月 29 日（182 日）） 平成 24 年 8 月期（第 21 期 平成 24 年 3 月 1 日～平成 24 年 8 月 31 日（184 日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 23 年 9 月 1 日時点で本投資法人が所有する 59 物件(取得予定資産の取得に伴い、償還される予定の不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分に係る 4 物件は除きます。)に加え、第 20 期には新規 12 物件の取得を前提としております。 その他、物件の追加取得または既存物件の処分等による変動の可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 期末発行済投資口数は 1,880,198 口を前提としています。 平成 23 年 8 月 31 日現在の発行済投資口数は 1,688,198 口ですが、平成 23 年 8 月 24 日開催の役員会で決定した募集による新投資口の発行（187,500 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（4,500 口）により 192,000 口が増加しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成 23 年 9 月 1 日現在の有利子負債は 275,351 百万円ですが、平成 23 年 8 月 24 日付で締結した借入契約により、平成 23 年 9 月 30 日現在の有利子負債は 297,851 百万円であり、内訳は借入金 217,851 百万円（長期借入金 199,851 百万円、短期借入金 18,000 百万円）、投資法人債 80,000 百万円となっております。 上記の有利子負債の中で、第 20 期中、第 21 期中に返済、償還期限が到来する有利子負債は長期借入金 1,200 百万円、短期借入金 18,000 百万円、投資法人債 40,000 百万円ですが、一部自己資金による返済を行い、残額については借入金等による調達を前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。 賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉や昨今の不動産市況の悪化等を勘案して算出しています。 テナントによる滞納または不払がないものと想定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 公租公課は、第 20 期 2,466 百万円、第 21 期 2,643 百万円を想定しております。 減価償却費は、第 20 期 5,337 百万円、第 21 期 5,301 百万円を想定しております。 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は第 20 期 434 百万円、第 21 期 438 百万円を、建物管理委託費は第 20 期 1,045 百万円、第 21 期 1,053 百万円を想定しております。
営業外費用	営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等）は、第 20 期 2,543 百万円、第 21 期 2,533 百万円を想定しております。
1 口当たり分配金	1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。なお、第 17 期に計上した負ののれん発生益を原資とする配当積立金からの分配は、第 20 期においては保有物件のリニューアルに伴う固定資産除却損相当分（105 百万円）として 1 口当たり 55 円の分配を想定しております。なお、第 21 期においては想定しておりません。

項目	前提条件
1 口当たり 利益超過分配金	利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	法令、会計基準及び税制に重大な変更がなされないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成 23 年 2 月 28 日)	当 期 (平成 23 年 8 月 31 日)	増減	
			金額	前期比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	10,819,131	8,208,658	△ 2,610,473	
信託現金及び信託預金	5,773,686	6,886,744	1,113,057	
営業未収入金	901,345	891,159	△ 10,186	
未収還付法人税等	358	7,190	6,831	
未収消費税等	—	273,089	273,089	
その他	916,642	1,086,937	170,295	
流動資産合計	18,411,165	17,353,780	△ 1,057,385	△5.7
固定資産				
有形固定資産				
建物	1,641,726	1,662,824	21,098	
減価償却累計額	△ 87,950	△ 113,476	△ 25,526	
建物（純額）	1,553,776	1,549,347	△ 4,428	
構築物	67,876	67,876	—	
減価償却累計額	△ 4,323	△ 5,665	△ 1,341	
構築物（純額）	63,552	62,210	△ 1,341	
工具、器具及び備品	10,782	11,976	1,193	
減価償却累計額	△ 1,913	△ 2,433	△ 519	
工具、器具及び備品（純額）	8,868	9,542	674	
土地	21,193,419	21,193,419	—	
信託建物	256,128,397	257,227,974	1,099,577	
減価償却累計額	△ 44,639,039	△ 49,242,327	△ 4,603,287	
信託建物（純額）	211,489,357	207,985,647	△ 3,503,710	
信託構築物	13,759,998	13,860,710	100,712	
減価償却累計額	△ 3,052,752	△ 3,332,882	△ 280,130	
信託構築物（純額）	10,707,246	10,527,827	△ 179,418	
信託機械及び装置	1,471,201	1,485,970	14,768	
減価償却累計額	△ 456,302	△ 499,834	△ 43,531	
信託機械及び装置（純額）	1,014,898	986,135	△ 28,762	
信託工具、器具及び備品	3,344,987	3,456,806	111,819	
減価償却累計額	△ 1,444,375	△ 1,591,875	△ 147,499	
信託工具、器具及び備品（純額）	1,900,611	1,864,930	△ 35,680	
信託土地	344,370,608	344,370,922	313	
有形固定資産合計	592,302,340	588,549,984	△ 3,752,355	△0.6
無形固定資産				
借地権	19,803	19,803	—	
信託借地権	8,893,577	8,879,301	△ 14,275	
信託その他無形固定資産	126,187	121,454	△ 4,733	
無形固定資産合計	9,039,568	9,020,559	△ 19,009	△0.2

※ 1

(単位：千円)

	前 期 (平成 23 年 2 月 28 日)	当 期 (平成 23 年 8 月 31 日)	増減	
			金額	前期比 (%)
投資その他の資産				
投資有価証券	518,935	854,816	335,881	
信託差入敷金及び保証金	3,305,768	3,298,268	△ 7,500	
長期前払費用	1,527,002	2,103,934	576,932	
その他	123,038	132,654	9,615	
投資その他の資産合計	5,474,744	6,389,673	914,928	16.7
固定資産合計	606,816,653	603,960,216	△ 2,856,436	△0.5
繰延資産				
投資法人債発行費	84,865	63,437	△ 21,428	
繰延資産合計	84,865	63,437	△ 21,428	△25.2
資産合計	625,312,685	621,377,434	△ 3,935,250	△0.6

(単位：千円)

		前 期	当 期	増減	
		(平成 23 年 2 月 28 日)	(平成 23 年 8 月 31 日)	金額	前期比(%)
負債の部					
流動負債					
営業未払金		681,444	857,343	175,898	
短期借入金	※ 2	86,575,000	46,575,000	△ 40,000,000	
1 年内償還予定の投資法人債		20,000,000	40,000,000	20,000,000	
1 年内返済予定の長期借入金		5,900,000	5,700,000	△ 200,000	
未払金		9,289	2,895	△ 6,393	
未払費用		1,720,587	1,763,638	43,051	
未払法人税等		485	535	50	
未払消費税等		519,707	—	△ 519,707	
前受金		1,858,625	1,897,518	38,893	
預り金		603,383	702,121	98,738	
1 年内返還予定の 預り敷金及び保証金		—	15,051	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	7,126	
その他		191,620	57,144	△ 134,475	
流動負債合計		122,205,510	101,723,744	△ 20,481,765	△16.8
固定負債					
投資法人債		60,000,000	40,000,000	△ 20,000,000	
長期借入金		104,876,000	143,076,000	38,200,000	
預り敷金及び保証金		1,182,149	1,526,264	344,115	
信託預り敷金及び保証金	※ 1	57,340,411	56,536,307	△ 804,103	
資産除去債務		337,474	340,518	3,043	
その他		1,796	1,460	△ 335	
固定負債合計		223,737,831	241,480,550	17,742,719	7.9
負債合計		345,943,342	343,204,295	△ 2,739,046	△0.8
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	△ 1,196,204	
剰余金合計		28,604,936	27,408,732	△ 1,196,204	△4.2
投資主資本合計		279,369,342	278,173,138	△ 1,196,204	△0.4
純資産合計		279,369,342	278,173,138	△ 1,196,204	△0.4
負債純資産合計		625,312,685	621,377,434	△ 3,935,250	△0.6

(2) 損益計算書

(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)	増 減	
				金額	前期比 (%)
営業収益					
貸貸事業収入	※ 1	21,868,722	21,789,766	△ 78,955	
不動産等売却益	※ 2	1,056,362	—	△ 1,056,362	
匿名組合分配益		—	34,909	34,909	
営業収益合計		22,925,085	21,824,675	△ 1,100,409	△ 4.8
営業費用					
貸貸事業費用	※ 1	11,298,205	11,136,949	△ 161,256	
資産運用報酬		1,924,252	1,885,904	△ 38,348	
資産保管手数料		24,743	24,667	△ 75	
一般事務委託手数料		151,410	112,693	△ 38,717	
役員報酬		3,890	3,480	△ 410	
その他営業費用		174,552	114,534	△ 60,018	
営業費用合計		13,577,054	13,278,228	△ 298,825	△ 2.2
営業利益		9,348,030	8,546,446	△ 801,583	△ 8.6
営業外収益					
受取利息		2,394	1,390	△ 1,004	
その他		2,799	4,863	2,064	
営業外収益合計		5,193	6,254	1,060	20.4
営業外費用					
支払利息		1,535,945	1,506,021	△ 29,923	
投資法人債利息		706,150	720,849	14,699	
投資法人債発行費償却		21,428	21,428	—	
融資関連費用		314,171	288,544	△ 25,626	
その他		11,257	10,246	△ 1,010	
営業外費用合計		2,588,952	2,547,090	△ 41,862	△ 1.6
経常利益		6,764,271	6,005,610	△ 758,661	△ 11.2
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	—	△ 65,542	
災害による損失	※ 3	—	502,440	502,440	
特別損失合計		65,542	502,440	436,897	666.6
税引前当期純利益		6,698,728	5,503,170	△ 1,195,558	△ 17.8
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	△ 1,195,558	△ 17.8
前期繰越利益		1,512	866	△ 645	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		6,699,636	5,503,431	△ 1,196,204	

（３）投資主資本等変動計算書

(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)
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

(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)
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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：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)
I 当期末処分利益	6,699,636,016	5,503,431,703
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	6,698,769,664 (3,968)	5,501,837,282 (3,259)
III 次期繰越利益	866,352	1,594,421
分配金の額の算出方法	<p>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。</p> <p>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。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(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)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	6,698,728	5,503,170	△ 1,195,558
減価償却費	5,160,372	5,129,044	△ 31,327
投資法人債発行費償却	21,428	21,428	—
不動産等売却益	△ 1,056,362	—	1,056,362
固定資産除却損	122,211	1,759	△ 120,451
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	65,542	—	△ 65,542
受取利息	△ 2,394	△ 1,390	1,004
支払利息	2,242,095	2,226,871	△ 15,224
災害損失	—	502,440	502,440
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 64,845	7,660	72,506
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	298	△ 6,831	△ 7,130
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△ 273,089	△ 273,089
長期前払費用の増減額(△は増加)	127,479	△ 576,932	△ 704,411
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 195,360	173,025	368,386
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 387,069	△ 519,707	△ 132,637
未払金の増減額(△は減少)	△ 7,814	△ 5,324	2,489
未払費用の増減額(△は減少)	△ 87,254	1,621	88,876
前受金の増減額(△は減少)	△ 280,949	38,893	319,842
預り金の増減額(△は減少)	△ 158,369	98,738	257,107
その他	△ 120,705	△ 170,244	△ 49,539
小 計	12,077,030	12,151,134	74,103
利息の受取額	2,394	1,390	△ 1,004
利息の支払額	△ 2,404,469	△ 2,185,441	219,028
災害損失の支払額	—	△ 466,471	△ 466,471
法人税等の支払額	△ 505	△ 554	△ 49
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,674,450	9,500,057	△ 174,392
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	△ 16,083
信託有形固定資産の取得による支出	△ 607,967	△ 1,344,400	△ 736,432
信託有形固定資産の売却による収入	33,141,181	—	△ 33,141,181
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 5,385	△ 5,385
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 86,883	△ 24,919	61,963
預り敷金及び保証金の受入による収入	224,304	243,398	19,093
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 8,946,571	△ 880,111	8,066,459
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	152,057	74,013	△ 78,044
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	179,172
その他の支出	△ 3,787	△ 11,615	△ 7,827
その他の収入	—	2,000	2,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	23,356,692	△ 2,299,574	△ 25,656,267
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	—	△ 1,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 22,497,000	△ 40,000,000	△ 17,503,000
長期借入れによる収入	11,000,000	39,000,000	28,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 22,500,000	△ 1,000,000	21,500,000
分配金の支払額	△ 6,171,767	△ 6,697,898	△ 526,130
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 38,668,767	△ 8,697,898	29,970,869
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 5,637,624	△ 1,497,415	4,140,209
現金及び現金同等物の期首残高	22,230,443	16,592,818	△ 5,637,624
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	16,592,818	15,095,402	△ 1,497,415

(6) 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

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)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目 \ 期 別	前 期 (自 平成 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

期 別 項 目	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)
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p>
5. リース取引の処理方法	<p>リース取引開始日が平成 20 年 3 月 1 日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成 20 年 2 月 29 日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>

期 別 項 目	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)
6. ヘッジ会計の方法	<p style="text-align: center;">_____</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左

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

〔会計方針の変更に関する注記〕

前 期 (自 平成 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>	該当事項はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>106,000,000</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>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。これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>106,000,000</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>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 (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 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 20,332,018 受取水道光熱費 671,508 その他賃料収入 865,195 不動産賃貸事業収益合計 21,868,722	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 20,434,998 受取水道光熱費 673,107 その他賃料収入 681,660 不動産賃貸事業収益合計 21,789,766
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 353,162 建物管理委託費 876,325 水道光熱費 731,229 公租公課 2,454,980 修繕費 98,514 保険料 51,373 信託報酬 115,675 支払賃料 949,946 その他賃貸事業費用 384,539 減価償却費 5,160,246 固定資産除却損 122,211 不動産賃貸事業費用合計 11,298,205	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 359,213 建物管理委託費 883,497 水道光熱費 786,967 公租公課 2,467,315 修繕費 53,037 保険料 52,083 信託報酬 112,618 支払賃料 949,172 その他賃貸事業費用 342,326 減価償却費 5,128,969 固定資産除却損 1,747 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) <u>10,570,516</u>	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>10,652,817</u>
※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 <u>1,056,362</u>	
	※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 (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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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)												
<p>※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(平成 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><u>16,592,818</u></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	<u>16,592,818</u>	<p>※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(平成 23 年 8 月 31 日) (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>8,208,658</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>6,886,744</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td><u>15,095,402</u></td></tr> </table>	現金及び預金	8,208,658	信託現金及び信託預金	6,886,744	現金及び現金同等物	<u>15,095,402</u>
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	<u>16,592,818</u>												
現金及び預金	8,208,658												
信託現金及び信託預金	6,886,744												
現金及び現金同等物	<u>15,095,402</u>												
<p>2. 重要な非資金取引の内容</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>													

〔リース取引に関する注記〕

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. 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(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><td></td><td>取得価額 相当額</td><td>減価償却累 計額相当額</td><td>期末残高 相当額</td></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>		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><td></td><td>取得価額 相当額</td><td>減価償却累 計額相当額</td><td>期末残高 相当額</td></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>		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	—																														

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)																				
<p>(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。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1 年以内</td><td>3,133 千円</td></tr> <tr> <td>1 年超</td><td>－千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td><u>3,133 千円</u></td></tr> </table> <p>(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。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td><td>7,397 千円</td></tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td><td>7,397 千円</td></tr> </table> <p>(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。</p>	1 年以内	3,133 千円	1 年超	－千円	合計	<u>3,133 千円</u>	支払リース料	7,397 千円	減価償却費相当額	7,397 千円	<p>(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。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1 年以内</td><td>－千円</td></tr> <tr> <td>1 年超</td><td>－千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td><u>－千円</u></td></tr> </table> <p>(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。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td><td>3,133 千円</td></tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td><td>3,133 千円</td></tr> </table> <p>(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。</p>	1 年以内	－千円	1 年超	－千円	合計	<u>－千円</u>	支払リース料	3,133 千円	減価償却費相当額	3,133 千円
1 年以内	3,133 千円																				
1 年超	－千円																				
合計	<u>3,133 千円</u>																				
支払リース料	7,397 千円																				
減価償却費相当額	7,397 千円																				
1 年以内	－千円																				
1 年超	－千円																				
合計	<u>－千円</u>																				
支払リース料	3,133 千円																				
減価償却費相当額	3,133 千円																				
<p>3. オペレーティング・リース取引（貸主側）</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1 年以内</td><td>29,734,149 千円</td></tr> <tr> <td>1 年超</td><td>131,222,461 千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td><u>160,956,610 千円</u></td></tr> </table>	1 年以内	29,734,149 千円	1 年超	131,222,461 千円	合計	<u>160,956,610 千円</u>	<p>3. オペレーティング・リース取引（貸主側）</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1 年以内</td><td>30,133,090 千円</td></tr> <tr> <td>1 年超</td><td>118,820,746 千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td><u>148,953,837 千円</u></td></tr> </table>	1 年以内	30,133,090 千円	1 年超	118,820,746 千円	合計	<u>148,953,837 千円</u>								
1 年以内	29,734,149 千円																				
1 年超	131,222,461 千円																				
合計	<u>160,956,610 千円</u>																				
1 年以内	30,133,090 千円																				
1 年超	118,820,746 千円																				
合計	<u>148,953,837 千円</u>																				

〔金融商品に関する注記〕

前期（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おりません。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おりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	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策定すること、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る場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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の時価については、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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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おりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	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

〔有価証券に関する注記〕

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)
その他有価証券 匿名組合出資持分（貸借対照表計上額518,935千円）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、記載しておりません。	その他有価証券 匿名組合出資持分（貸借対照表計上額854,816千円）については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。当該貸借対照表計上額と取得原価との差額はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前 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。

当 期（自 平成 23 年 3 月 1 日 至 平成 23 年 8 月 31 日）

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（前記「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 負債(7)」参照）。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期
(自 平成 22 年 9 月 1 日
至 平成 23 年 2 月 28 日)

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。

2. 関連会社等
本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。

当 期
(自 平成 23 年 3 月 1 日
至 平成 23 年 8 月 31 日)

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。

2. 関連会社等
本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

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)
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(流動)</p> <p>合併受入資産評価差額 48,031</p> <p>繰越欠損金 3,541,643</p> <p>小計 3,589,674</p> <p>評価性引当金 △ 3,589,674</p> <p>合計 —</p> <p>(固定)</p> <p>借地権償却等 82,170</p> <p>資産除去債務 132,728</p> <p>合併受入資産評価差額 7,141,164</p> <p>小計 7,356,064</p> <p>評価性引当金 △ 7,356,064</p> <p>合計 —</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>繰延税金資産の純額 —</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(流動)</p> <p>合併受入資産評価差額 14,963</p> <p>繰越欠損金 3,541,643</p> <p>小計 3,556,606</p> <p>評価性引当金 △ 3,556,606</p> <p>合計 —</p> <p>(固定)</p> <p>借地権償却等 91,188</p> <p>資産除去債務 133,925</p> <p>合併受入資産評価差額 7,118,748</p> <p>小計 7,343,862</p> <p>評価性引当金 △ 7,343,862</p> <p>合計 —</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>繰延税金資産の純額 —</p>
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>評価性引当金の増減 △ 38.05</p> <p>その他 △ 1.27</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △ 38.62</p> <p>評価性引当金の増減 △ 0.82</p> <p>その他 0.12</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</p>

〔資産除去債務に関する注記〕

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)												
<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 当期末における当該資産除去債務の総額の増減</p> <table> <tr> <td>前期末残高(注)</td><td>334,507 千円</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td>2,967 千円</td></tr> <tr> <td>当期末残高</td><td><u>337,474 千円</u></td></tr> </table> <p>(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。</p>	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	<u>337,474 千円</u>	<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要 同左</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 同左</p> <p>3. 当期末における当該資産除去債務の総額の増減</p> <table> <tr> <td>前期末残高</td><td>337,474 千円</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td>3,043 千円</td></tr> <tr> <td>当期末残高</td><td><u>340,518 千円</u></td></tr> </table>	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	<u>340,518 千円</u>
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	<u>337,474 千円</u>												
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	<u>340,518 千円</u>												

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 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。

(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。

〔セグメント情報等に関する注記〕

前 期（自 平成 22 年 9 月 1 日 至 平成 23 年 2 月 28 日）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	4,020,893	不動産賃貸業
イオンリテール株式会社	3,805,185	不動産賃貸業
株式会社イトーヨーカ堂	2,861,520	不動産賃貸業

(追加情報)

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 17 号 平成 21 年 3 月 27 日）及び「セグメント情報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 20 号 平成 20 年 3 月 21 日）を適用しております。

なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。

当 期（自 平成 23 年 3 月 1 日 至 平成 23 年 8 月 31 日）

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しております。

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,658,302	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,026,089	不動産賃貸業
株式会社イトーヨーカ堂	2,537,866	不動産賃貸業

〔1口当たり情報に関する注記〕

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口当たり純資産額 165,483 円 1口当たり当期純利益 3,967 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 164,775 円 1口当たり当期純利益 3,259 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注） 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 平成 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)
当期純利益（千円）	6,698,123	5,502,565
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,698,123	5,502,565
期中平均投資口数（口）	1,688,198	1,688,198

〔重要な後発事象に関する注記〕

<p>前 期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)</p>	<p>当 期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)</p>
<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：S M B C 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>

(7) 発行済投資口数の増減

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。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 平成23年2月28日現在		当期 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
小計		601,341	96.2	597,570	96.2
匿名組合出資持分（注4）		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
負債総額（注2）（注3）		345,943	55.3	343,204	55.2
純資産総額（注2）		279,369	44.7	278,173	44.8

注1. 保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっております。

注2. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

注3. 負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。

注4. 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) 保有資産の概要

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
河原町オーパ (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。

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
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 1番、2番他	不動産信託 受益権	65,313.47	13,330	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
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番 8号	不動産信託 受益権	19,070.88	6,960	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

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)
イオン高槻 (注4)	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託 受益権	77,267.23	9,550	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)	愛知県名古屋市中区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託 受益権	63,778.44	3,570	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櫛引町二丁目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 ストウォーク (注6)	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託 受益権	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547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

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)
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
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おります。

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

注3.「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士（シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社、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68953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	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)			
	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 綱島店	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

不動産等の名称	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)			
	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
河原町オーパ	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 ストウオーク(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
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	-	-	-	-

不動産等の名称	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)			
	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)
成田 T T 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貸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。