



平成24年2月期 第20期

資産運用報告

平成23年9月1日～平成24年2月29日

日本リテールファンド投資法人

<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

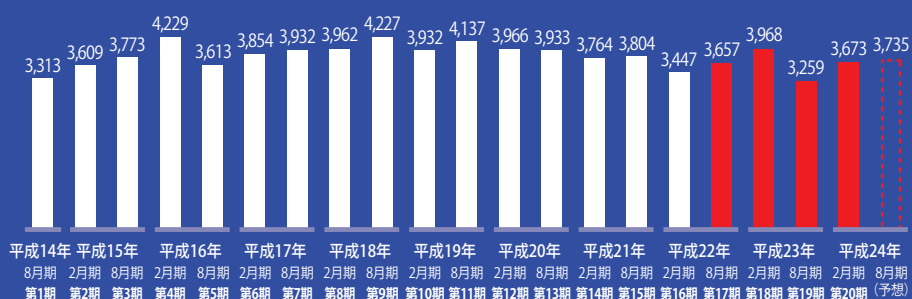
証券コード 8953

JRFは上場から今年で10年、

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ユービーエス・エイ・ジーをスポンサーとする商業施設特化型REIT(リート)です。

平成14年の資産運用開始以来、資産規模の着実な成長に加え、安定した収益の確保と強固な財務基盤の構築を行ってまいりました。平成22年3月にはラサール ジャパン投資法人と合併し、さらなる拡大を実現するとともに、合併に際して投資口の4分割を実施しました。個人の投資主の皆さまにとってより身近なファンドとして、今後もポートフォリオの収益性向上と優良資産への厳選投資による着実な成長を通じ、分配金水準の向上・安定化を目指してまいります。

1口当たり分配金の推移(円)



平成22年3月に1:4の投資口分割を行いました。

平成22年8月期より分割後の値となりますが、過去の分配実績は4分の1にしたものをご参考までに掲載しています(白色のグラフ)。



CONTENTS

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

JRF10年の歩み

JRFは、平成14年3月に日本で3番目のREITとして、また、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、その歩みをスタートさせました。

資産規模を拡大することで収益性の向上を狙う外部成長戦略と、それを支える財務戦略、そして保有物件の収益向上により資産価値を向上させる内部成長戦略を柱に、商業施設マネジメント(SCマネジメント)のプロが、そのノウハウを発揮し常に新しい試み、手法に挑戦してまいりました。

この結果、上場直後に4物件440億円だった資産規模が、**10年で70物件6,500億円超**となり、JRFは日本を代表する商業施設特化型REITに成長しました。

上場以来、着実かつ積極的な歩を進め、



※1 3社とはムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)、スタンダード・アンド・プアーズ (S&P) および格付投資情報センター (R&I) です。

※2 投資法人債とは、投資法人の資金調達の一手段で、株式会社における社債に相当するものをいいます。

※3 譲渡、再取得したのは、建物および土地賃借権です。

※4 短期投資法人債とは、コマーシャルペーパーともいい、投資法人が短期金融市場から資金を調達することを目的として発行する無担保の約束手形のことを指します。

※5 ノンコアとは、商業施設以外のオフィスビルおよび住居用ビルをいいます。

日本を代表する 商業施設特化型REITに成長しました。

総資産額440億円から
6,593億円

商業施設の日本国内最大級の買い手として優良物件を取得しながら、過去7度の新投資口発行(上場時を含む)や、投資法人債発行などの新たな資金調達手段の開拓、合併などにより、資産規模を拡大させてきました。規模があるからこそ、分配金の原資となる収益を確保しながら長期的な視点での投資運用戦略の立案・実行を可能にしています。

総物件数4物件から
70物件

過去約10年間で、のべ約1,500物件、約9兆円の豊富な投資案件情報の中から厳選し、郊外の大規模商業施設から都市の路面店まで取得してきました。全国にバランスよく分散投資を行うことで、地震リスク、地域経済リスク等に備えています。また、多種多様な868テナント*とのリレーションを課題の早期発見やリーシング活動に活かしています。

※平成24年2月末現在の契約数ベース

10年連続稼働率
99%超

運用開始以来一貫して、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。また、約90%を占める固定資料と長期にわたる賃貸借契約により、安定した収益基盤を築いています。これは、優良テナントの誘致や最適なテナント・ミックスを実現させるなど、商業施設マネジメントのプロが既存保有物件の競争力向上に取り組んでいる結果です。

※各期末時点

決算ハイライト

	平成23年2月期	平成23年8月期	平成24年2月期
営業収益	229億円	218億円	236億円
当期純利益 (分配金総額)	66億円 (66億円)	55億円 (55億円)	23億円 (69億円*)
1口当たり純資産	16万円	16万円	15万円
1口当たり分配金	3,968円	3,259円	3,673円

※配当積立金取崩しによる分配金充当額45億円が含まれております。





日本リートファンド投資法人
執行役員

難波 修一

投資主の皆さまには、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

この度、日本リートファンド投資法人（JRF）の執行役員に就任いたしました難波修一でございます。私はJRFの監督役員として、平成14年3月の上場時よりその歩みを見続けてまいりました。10年という節目に執行役員に就任いたしましたことに気が引き締まる思いであると同時に、JRFのさらなる発展に向けて全力で取り組んでまいりますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

当期（平成24年2月期）の国内マクロ経済ならびに不動産売買市場は、多大な経済的ダメージを与えた東日本大震災の影響を残しつつも緩やかな回復傾向となり、商業施設における売上状況も概ね回復基調を維持しました。

こうした環境下において、JRFは、大規模かつ優良なポートフォリオを基盤に安定した賃料収入を継続するとともに、平成23年9月、5年ぶりの新投資口発行および同時に実施した借入れにより調達した資金等で新たに12物件（総額460億円）を取得し、より一層の

収益力の増強を図ったことから、当期営業収益は前期比8.3%増の23,642百万円となりました。また、本年2月に実行した「博多リバレイン／イニミニマニモ」（福岡県福岡市）の売却に伴う売却損失3,999百万円を計上したこと等により当期純利益は2,312百万円となりましたが、1口当たり分配金は配当積立金（負ののれん）4,592百万円を充当することで前期比12.7%増の3,673円となりました。なお、当該物件の売却に伴う損失計上は一時的なものであり、次期以降の業績への影響はありません。

上場から10年、J-REIT市場の創成期から成長期へと立ち会ってきたJRFは、新たな業界を「起す」という気概を持ち、資産の取得や運用、資金調達において新たな試みや手法に挑戦し続けてまいりました。今後も環境変化に対応した適切かつ着実な資産運用を推し進めることでポートフォリオの“収益性”と“安定性”、両面の強化を図り、資産運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社とともに、皆さまのご期待に沿えるよう投資主価値向上に尽力していく所存です。変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

略 歴

昭和59年4月 弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所
昭和61年9月 米国コロンビア大学ロースクール
昭和62年9月 ウェイル、ゴッシャル・アンドメインジス法律事務所勤務
昭和63年2月 米国ニューヨーク州弁護士登録
昭和63年6月 パンカース・トラスト銀行

昭和63年12月 米国カリフォルニア州弁護士登録
平成元年4月 桃尾・松尾・難波法律事務所 パートナー（現任）
平成10年2月 三信建設工業株式会社 非常勤監査役（現任）
平成13年9月 本投資法人 監督役員就任
平成14年6月 伊藤忠エネクス株式会社 非常勤監査役（現任）
平成23年12月 本投資法人 執行役員就任（現任）



三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長

久我 卓也

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



上場10周年を迎えるにあたり さらなる飛躍へ大きな弾みをつけた期となりました。

まず初めに、本年3月、JRFは東京証券取引所への上場から10年を迎えることができました。ひとえに投資主の皆さまのご支援、ご愛顧の賜物と、心より御礼を申し上げます。

JRFは、平成14年の上場以来、商業施設運用のプロフェッショナルとして、競争力の高い商業施設物件を厳選し、それらを取得するため多様な手段で資金を調達し、加えて適切な資産運用を行うことで着実な成長を遂げてまいりました。平成22年にはラサール ジャパン投資法人と合併を行い、その後も資産の入替えや匿名組合出資によるブリッジストラクチャーを活用した物件取得、スポンサーである三菱商事とのコラボレーションによって実現した再開発物件の取得などを通じ、国内全上場34投資法人中、資産規模第3位(平成24年4月末時点)という今日の地位を築くに至りました。

また、ポートフォリオの規模を拡大したことで、大規模リニューアルやテナントミックス、契約形態の見直しなど、商業施設運用に豊富な知見を持つJRFならではのSC(ショッピングセンター)マネジメントを推し進め、既存保有物件の競争力強化・価値向上を図り、ポートフォリオの質という面においても高いレベルを実現しています。

当期は、上場10周年を迎えるにあたり、新しい成長への一歩を踏み出した重要な期となりました。特に外部成長戦略については、長年検討していたことをようやく実行に移すことができたと考えております。

ブリッジストラクチャー

物件所有者の売却タイミングに合わせ、かつ、JRFにとって最適となるタイミングで取得するために、JRFが匿名組合出資等を行う不動産私募ファンドが物件を取得し、これと併せJRFが物件取得のための優先交渉権を獲得することを行います。

外部成長戦略

外部成長戦略とは新規物件を取得し、規模の拡大を伴う収益性の向上やポートフォリオの安定性の強化を実現させていくことをいいます。これに対し、既存保有物件のリニューアルやテナント入替え等により収益性や資産価値の維持・向上を目指すことを内部成長戦略といいます。



資産価値の最大化に向けて 継続的な取り組みを進めています。

商業施設特化型のREITであるJRFは、豊富な投資案件情報と多様な投資手法を活用した分散投資を着実に進めるべく、投資戦略に則った投資機会を探っています。

新たに取得した物件については6～7ページで紹介しています。

- 新たに12物件(総額460億円)を取得し、収益の向上に寄与しました。また、取得物件は、国内最大級のショッピングセンター「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市)、ファッションやシネマなど多様な業態が入居する「岸和田カンカンベイサイドモール」(大阪府岸和田市)といった大型商業施設のほか、ハウス・ウェディング向けブライダル施設や幅広い年齢層を顧客対象とするスポーツ・アミューズメント施設など、バラエティに富んだ物件であることから資産規模の拡大と同時にポートフォリオの多様化を図り、今後の成長において大きな成果を得ることができました。



保有物件の鮮度や市場ニーズに対応していくため テナント入替えなども継続的かつ迅速に進めています。

「ミシュランガイド北海道 2012特別版」

紹介テナント

三つ星獲得	温味(めくみ)
一つ星獲得	はなれ 味重
ビブグルマン	Aki Nagao
(お値打ち店)	こばし
おすすめの店	牛のいしざき

- この度、JRFが保有する「G DINING札幌」(北海道札幌市)の5テナントが「ミシュランガイド北海道2012特別版」で紹介されるといううれしい報告がありました。このように、商業施設は常にお客さまにとって魅力ある施設であり続けることが不可欠であり、資産取得の推進とともに、既存保有物件の収益性の維持・強化も、JRFが掲げる成長戦略のひとつです。

それと同時に、長期的視点からポートフォリオの収益性改善を目的として、資産の売却や入替えも検討します。本年2月、約9年間保有してきた「博多リバレイン／イニミニマニモ」(福岡県福岡市)を売却いたしました。これによって得られた資金を活用して、本年6月に「ならファミリー」(奈良県奈良市)で借地している底地の一部を取得する予定です。残念ながら今回売却した物件については損失を計上しましたが、現状の賃貸事業収入のマイナスと将来のリスクを解消することができました。加えて、今後取得予定の底地については支払地代がなくなることで、キャッシュ・フローの改善に寄与する見込みです。なお、「イオン那覇ショッピングセンター」(沖縄県那覇市)においても、昨年12月に一部の借地取得を完了しています。

JRFでは、商業施設のマネジメントに関するノウハウを持ったエキスパートがテナントとの協働も含め、消費者動向等のトレンドに対応した施設マネジメントに取り組んでいます。テナントリレーションを重視し、双方納得いくまで長期間交渉することも珍しく

ありませんが、まれに当事者間では調整ができなくなる場合があります。そのような事例として、今回、平成23年11月に「大阪心斎橋8953ビル」(大阪府大阪市)の賃借人である株式会社東急ハンズより賃料減額訴訟の提起を受けましたことをご報告いたします。本件が業績に与える影響は現時点では不明ですが、然るべき手続きに則り今後開示すべき事実が判明した場合には速やかにお知らせいたします。



借入金の長期化など機動性を維持しながら 堅実な財務戦略を実施しました。

財務面においては、昨年9月、ギリシャの財政危機に端を発して世界の金融市場に動揺が広がりつつあるという難しい環境下での決断ではありませんでしたが、5年ぶりに実行した新投資口の発行による199億円の資金調達や、それに併せてさまざまな財務施策を実行したことで、分配金水準の維持・向上が実現できたことは大きな挑戦であり、成果となりました。

具体的には、昨年9月に5年から10年にわたる長期借入金を調達し、その内訳は新規借入として250億円、借換として305億円(うち短期借入金からの借換265億円)と返済期限の分散化、長期化を実施しております。

さらに、平成23年12月に償還を迎えた投資法人債200億円に対しても、期間5～8年の長期借入で充当するなど、負債の長期化による財務基盤の強化を図りました。なお、この借入金はすべて変動金利により調達いたしましたが、一部については同時に金利スワップ契約を締結しており、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に配慮しています。今後もマーケット動向を見極めつつ、LTV(敷金・保証金を含む有利子負債比率)を適切にコントロールし、機動的かつ多様な資金調達により財務体質の強化を図ってまいります。

金利スワップ

変動金利の支払いと固定金利の支払いを交換する取引のことをいいます。



……●に金利スワップ契約を締結しており、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に配慮しています。今後もマーケット動向を見極めつつ、LTV(敷金・保証金を含む有利子負債比率)を適切にコントロールし、機動的かつ多様な資金調達により財務体質の強化を図ってまいります。



投資主価値最大化に向けて 分配金の維持・向上に引き続き取り組みます。

上場から10年、JRFは商業施設運用における豊富なノウハウを発揮して、日本最大級の商業施設特化型REITへと成長しました。しかし、現状に満足することなくこれまでの10年を糧に、さらなる成長に向けて次の一步を踏み出す気持ちを強くしております。JRFの今後にどうぞご期待ください。

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

消費者動向等のトレンドやポートフォリオの利回りを考慮し、投資基準に合致する業態へ分散投資を行いました。

当期に実施した新投資口発行に伴う12物件の取得は、次の成長を見据えた外部成長戦略の一環です。JRFでは、消費者動向等のトレンドやポートフォリオの利回りを考慮し、さまざまな業態への投資を行うことでポートフォリオの多様化を図っています。

JRFには、4つの物件取得ターゲットがあり、今回の取得でもこれに従い検討を進めた結果、狙い通りの成果を得ることができました。

大

JRFの
ターゲット
1

規模：大～中

地域一番クラスの大規模商業施設

- ▶ 郊外エリアに立地し、主に建物規模が約50,000m²以上の大規模施設
- ▶ 各業種トップクラスのテナントが入居し、ターゲット層にマッチした豊富な品揃え
- ▶ 広域集客力に加え、生活圏内の足元商圏にも強み



mozoワンダーシティ
(愛知県名古屋市区)

国内最大級のショッピングセンターで、広域間のアクセスも良好。平成21年4月の開業以来、好調な売上げを維持しています。



岸和田カンカンベイサイドモール
(大阪府岸和田市)

ファッション、シネマをはじめ多様な業態が入居するエリア最大クラスの商業施設で、幅広い商圏からの集客が可能な立地にあります。

建物の規模

JRFの
ターゲット
2

規模：中

人口密集地域の近隣商業施設

- ▶ 郊外エリアに立地し、中小型の総合スーパーやロードサイド型店舗^{※1}が主流
- ▶ 地域に密着した物販だけでなく、サービス関連施設も視野



幕張プラザ
(千葉県千葉市花見川区)

家電量販店最大手の「ヤマダ電機」を核店舗とし、飲食店、アミューズメント店舗などを複合したロードサイド型商業施設です。商圏人口が増加傾向にある優良なエリアで、今後の継続性も期待できます。



MrMax 長崎店
(長崎県長崎市)

総合ディスカウントストアのMrMaxを核に、スーパーマーケットや飲食店等が入居するネイバーフッドショッピングセンター^{※2}です。丘陵地が多く敷地の確保が難しいエリアにあって、豊富な駐車場面積を有しています。

※1 ロードサイド型店舗とは、主に主要幹線道路に面して低価格路線や個性的な品揃え等を武器にチェーン展開している店舗をいいます。
 ※2 ネイバーフッドショッピングセンターとは、近隣地域を商圏とした比較的小規模な施設で、主に身の回りの実用的な商品を扱う専門店で構成されるショッピングセンターをいいます。
 ※3 mozoワンダーシティは、信託受益権の準共有持分10%の価格です。
 ※4 鑑定評価額は、取得の際の鑑定評価書に基づき記載しています。

取得物件一覧

	物件名称	所在地	取得価格(A) (百万円)	鑑定評価額 ^{※4} (B) (百万円)	(A/B) (%)
郊外型商業施設	岸和田カンカンベイスайдモール	大阪府岸和田市	7,000	7,680	91.1
	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区	5,700	6,130	93.0
	mozoワンダーシティ	愛知県名古屋西区	5,250 ^{※3}	5,370	97.8
	泉佐野松風台(底地)	大阪府泉佐野市	2,625	2,800	93.8
	MrMax 長崎店	長崎県長崎市	2,475	2,810	88.1
	ラウンドワン町田店	東京都町田市	2,450	2,590	94.6
	ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区	2,400	2,600	92.3
	テックランド寝屋川店(底地)	大阪府寝屋川市	1,135	1,540	73.7
都市型商業施設	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区	8,000	8,210	97.4
	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区	4,380	4,570	95.8
	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区	2,797	4,000	69.9
	アーカンジェル代官山(底地)	東京都目黒区(渋谷区)	1,820	2,120	85.8
合計12物件			46,032	50,420	91.3

JRFの
ターゲット
3

規模:大～中

主要駅隣接の 好立地商業施設

- ▶ 駅近隣で人口集積が進む都市エリア
- ▶ 専門店をはじめビューティサロンやウエディング、スポーツなどのサービス関連施設もターゲット



ラウンドワンスタジアム板橋店
(東京都板橋区)

ボウリング場やゲームセンターに加え、屋内外でスポーツを楽しむことのできる「スポッチャ」を併設した総合型のスポーツ・エンターテインメント複合施設で、人口集積が進むエリアでの幅広い利用層が期待されます。



アーバンテラス神宮前
(東京都渋谷区)

結婚式を行うエリアとして人気の高い南青山・神宮前エリアに立地し、近年ニーズの高まっているハウスウエディング用ブライダル施設と人気のレストランが入居しています。

JRFの
ターゲット
4

規模:中～小

好立地の路面店 および専門店ビル

- ▶ 立地は東京、大阪、名古屋の都市商業中心地
- ▶ 人口密集エリアに立地する比較的小規模で、話題性の高いブランド店や専門店に照準



Gビル心斎橋02
(大阪府大阪市中央区)

大阪を代表するファッション街、心斎橋筋に面して立地する商業施設で、角地のため周囲からの視認性にも優れた物件です。若者をターゲットにした大手ファッションブランドが入居しており、今後さらなる集客と成長が期待できます。

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24年4月末時点)の保有物件数は70物件。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、蓄積された豊富なデータをもとに投資利回り、商圈の状況、テナントの優位性、アクセス、建物の状態などを精査し、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					
 UM-2 Gビル南青山02	 UM-3 Gビル神宮前05	 UM-5 Gビル北青山01	 UM-6 Gビル自由が丘01	 UM-7 チアーズ銀座	 UM-8 ジャイル
 UM-9 Gビル神宮前06	 UM-10 Gビル神宮前02	 UM-11 Gビル代官山01	 UM-13 Gビル南青山01	 UM-14 ラ・ポルト青山	 UM-15 Gビル神宮前03
 UM-16 Gビル南池袋01	 UM-17 アーバンテラス神宮前	 US-3 Gビル神宮前04	 US-4 ビックカメラ立川店	 US-8 Gビル神宮前01	 US-9 Gビル新宿01
 US-11 アーカンジェル代官山(底地)	 SS-12 イオン板橋ショッピングセンター	 SS-14 西友ひばりヶ丘店	 SS-30 イオンモールむさし村山	 SS-36 ラウンドワンスタジアム板橋店	 SS-37 ラウンドワン町田店

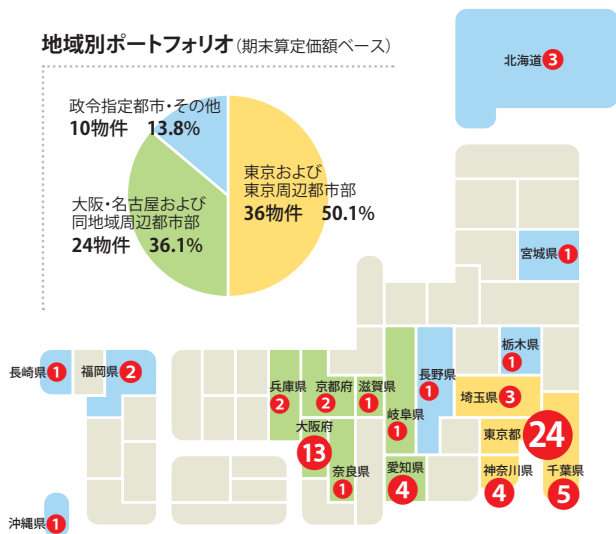
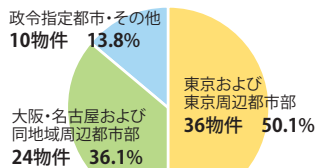
千葉県		神奈川県		埼玉県	
 SM-2 あびこショッピングプラザ	 SM-9 幕張プラザ	 SM-5 東戸塚オーロラシティ	 SM-6 イトーヨーカドー川崎店	 SS-6 イトーヨーカドー上福岡東店	 SS-7 イトーヨーカドー錦町店
 SS-5 イトーヨーカドー八柱店	 SS-25 イトーヨーカドー四街道店	 SS-11 イトーヨーカドー網島店	 SS-13 イオンモール大和	 SS-20 イオン大宮	
 SS-27 イオンモール八千代緑が丘					

(注) 以下の物件について名称を変更いたしました。

【平成23年10月1日より】▶「代官山8953ビル」→「Gビル代官山01」、「エスキス表参道アネックス」→「Gビル神宮前04」、「原宿フェイス8953ビル」→「Gビル神宮前05」、「神宮前6 8953ビル」→「Gビル神宮前06」、「北青山8953ビル」→「Gビル北青山01」、「自由が丘8953ビル」→「Gビル自由が丘01」、「ロックシティ大塚」→「イオンタウン大塚」 【平成23年10月21日より】▶「イオンモール伊丹テラス」→「イオンモール伊丹」、「イオンモール鶴見リーファ」→「イオンモール鶴見緑地」、「イオンモールむさし村山ミュー」→「イオンモールむさし村山」 【平成23年11月1日より】▶「南青山8953ビル」→「Gビル南青山02」 【平成23年11月21日より】▶「イオン札幌発寒ショッピングセンター」→「イオンモール札幌発寒」、「イオン札幌苗穂ショッピングセンター」→「イオンモール札幌苗穂」、「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」→「イオンモール八千代緑が丘」、「イオン香椎浜ショッピングセンター」→「イオンモール香椎浜」 【平成24年3月1日より】▶「エスバ/川崎」→「イトーヨーカドー川崎店」 【平成24年4月27日より】▶「[仮称] ラウンドワン難波千日前店(底地)」→「ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)」

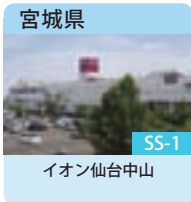
●大阪・名古屋および同地域周辺都市部

大阪府



●政令指定都市・その他

北海道



ポートフォリオ一覧(70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	イトーヨーカドー川崎店	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	55	42,865.74
UM-2	Gビル南青山02	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	5	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 他	12,411	1	72,748.34
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	10	1,817.65
UM-7	チアーズ銀座	インカム	東京都中央区	平成17年8月	4,200	10	1,686.58
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	イオンモール八千代緑が丘	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	20	4,855.97
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	2	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	4,152.08
SS-30	イオンモールむさし村山	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	4	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	5,061.47
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	24,542.93
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	329,346	185	1,035,857.92

(注) 1 物件番号は、JRFが保有する物件をUM型(都市型複合商業施設)、SM型(郊外型複合商業施設)、US型(都市型単一商業施設)およびSS型(郊外型単一商業施設)の4つに分類して付しています。

2 平成24年2月末時点の状況です。

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

4 「ラ・ポルト青山」、「Gビル南池袋01」、「なるばーく」、「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」、「G DINING札幌」はバスループ型のマスターリース契約を締結しており、「幕張プラザ」、「mozoワンダーシティ」は一部につきバスループ型のマスターリース契約を締結しています。したがって、テナント数、総賃貸可能面積はエンドテナントベースのものを記載しています。

5 「mozoワンダーシティ」は準共有持分割合の10%を保有しておりますが、テナント数と総賃貸可能面積は物件全体に係る数値を記載しています。

6 以下の物件について名称を変更いたしました。

【平成23年10月1日より】▶「代官山8953ビル」→「Gビル代官山01」、「エスキス表参道アクセス」→「Gビル神宮前04」、「原宿フェイス8953ビル」→「Gビル神宮前05」、「神宮前6 8953ビル」→「Gビル神宮前06」、「北青山8953ビル」→「Gビル北青山01」、「自由が丘8953ビル」→「Gビル自由が丘01」、「ロックンティ大垣」→「イオンタウン大垣」 【平成23年10月21日より】▶「イオンモール伊丹テラス」→「イオンモール伊丹」、「イオンモール鶴見リーファ」→「イオンモール鶴見緑地」、「イオンモールむさし村山ミュー」→「イオンモールむさし村山」 【平成23年11月1日より】▶「南青山8953ビル」→「Gビル南青山02」

【平成23年11月21日より】▶「イオン札幌発寒ショッピングセンター」→「イオンモール札幌発寒」、「イオン札幌苗穂ショッピングセンター」→「イオンモール札幌苗穂」、「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」→「イオンモール八千代緑が丘」、「イオン香椎浜ショッピングセンター」→「イオンモール香椎浜」 【平成24年3月1日より】▶「エス/川崎」→「イトーヨーカドー川崎店」 【平成24年4月27日より】▶「[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)」→「ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)」

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。

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)
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	118	84,981.97
SM-7	なるばーく	グロース	愛知県名古屋	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	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	イオンモール鶴見緑地	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	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	113	38,305.43
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	ラウンドワンスタジアム千日前店(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	平成23年10月	5,250	224	86,722.83
計				24物件	241,148	590	1,260,489.62

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)
政令指定都市・その他							
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
SS-9	イオンモール香椎浜	インカム	福岡県福岡市	平成16年1月	13,300	1	109,616.72
SS-10	イオンモール札幌苗穂	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 他	10,830	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	67	57,524.87
SS-28	イオンモール札幌発寒	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	4,079.80
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				10物件	93,623	93	640,077.74

ポートフォリオ合計

70物件

664,118

868

2,936,425.28

ポートフォリオに関する詳しい情報は



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

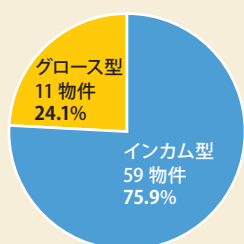
をご覧ください。

安定的なリターンの継続と着実な成長を同時に実現する、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、上場以来99%超の高い稼働率を維持し、保有物件の約90%がテナントの売上に左右されない「固定賃料」契約であることから、安定的な賃料収入を実現しています。さらに、規模別構成比率を最大の物件でも全体の10%以下とし、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することで、退店や施設リニューアルによる閉鎖等のリスクにも備えています。

ポートフォリオの内訳

投資スタイル別 (期末算定価額ベース)



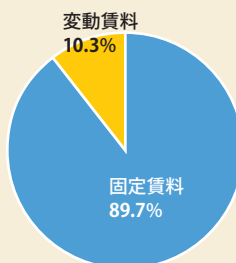
インカム型：

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。

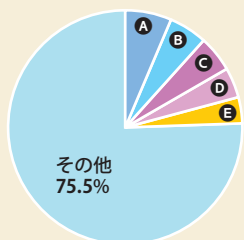
グロース型：

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)

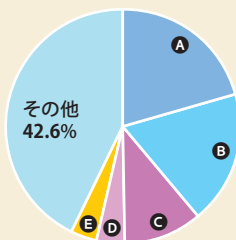


規模別 (期末算定価額ベース)



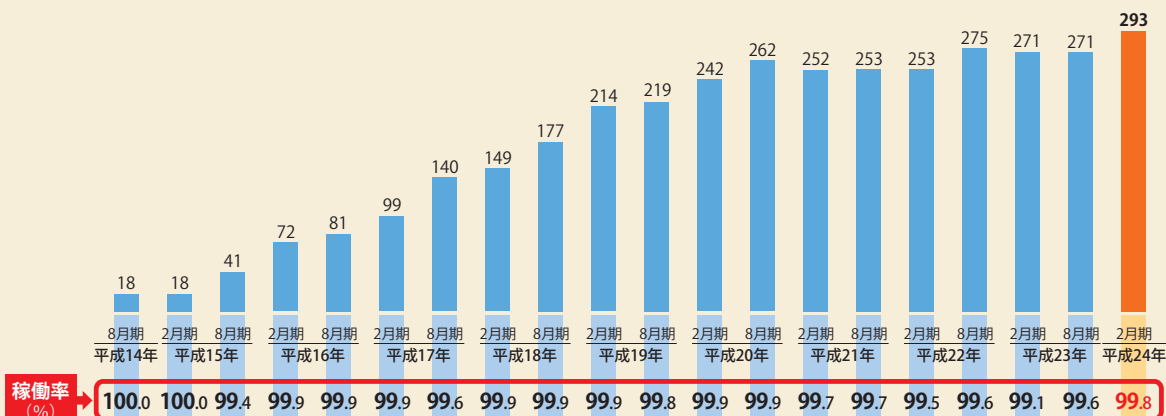
- A 東戸塚オーロラシティ 6.5%
- B ならファミリー 5.3%
- C イオンモールむさし村山 5.0%
- D イオンモール鶴見緑地 4.1%
- E ジャイル 3.6%

テナント別 (年間賃料ベース)



- A イオンリテール 20.7%
- B イオンモール 18.4%
- C イトーヨーカ堂 10.9%
- D 近鉄百貨店 3.8%
- E イオン九州 3.6%

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未満を切り捨てて記載しています。

**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。**

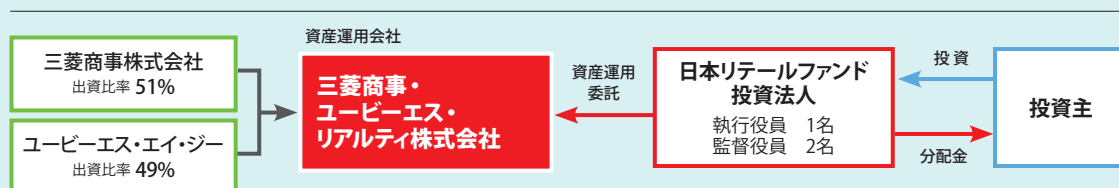
物件を見極める力と育てる力を併せ持つ、商業施設運用のプロフェッショナル集団

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)を母体としています。不動産運用に関するさまざまな資格保持者や小売業、テナント・リーシングの経験者などを有し、単なる「ポートフォリオの管理」に留まらない、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。

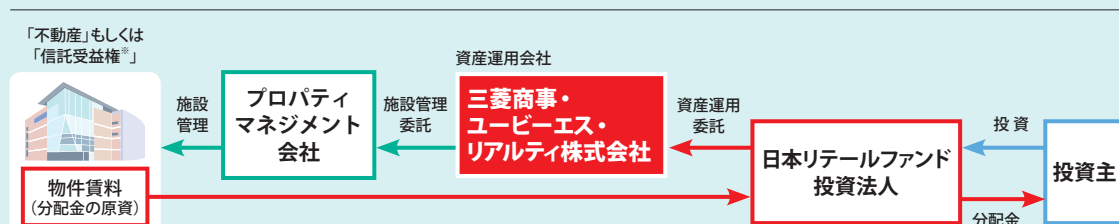
世界基準の不動産運用、金融ノウハウを駆使

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と最先端の金融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ています。

投資法人の仕組み

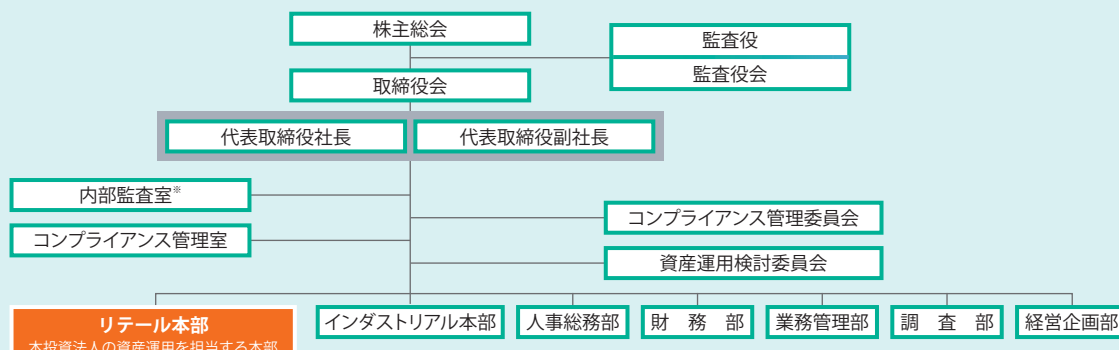


運用の仕組み



※**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24年4月現在)



※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	第20期 自平成23年9月1日 至平成24年2月29日
営業収益	百万円	20,035	23,326	22,925	21,824	23,642
（うち賃貸事業収益）	百万円	(20,035)	(23,326)	(21,868)	(21,789)	(23,634)
営業費用	百万円	12,505	14,428	13,577	13,278	18,304
（うち賃貸事業費用）	百万円	(10,414)	(11,772)	(11,298)	(11,136)	(12,061)
営業利益	百万円	7,529	8,898	9,348	8,546	5,338
経常利益	百万円	5,346	5,893	6,764	6,005	2,827
当期純利益	(a) 百万円	5,329	13,093	6,698	5,502	2,312
純資産額	(b) 百万円	256,093	278,844	279,369	278,173	294,972
（対前期比）	%	(△0.2)	(+8.9)	(+0.2)	(△0.4)	(6.0)
総資産額	(c) 百万円	578,829	666,843	625,312	621,377	659,346
（対前期比）	%	(△1.6)	(+15.2)	(△6.2)	(△0.6)	(6.1)
出資総額	百万円	250,764	250,764	250,764	250,764	270,752
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(8.0)
発行済投資口数	(d) 口	386,502	1,688,198	1,688,198	1,688,198	1,880,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	662,593	165,173	165,483	164,775	156,883
分配総額	(e) 百万円	5,329	6,173	6,698	5,501	6,905
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	13,788	3,657	3,968	3,259	3,673
（うち1口当たり利益分配金）	円	(13,788)	(3,657)	(3,968)	(3,259)	(3,673)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注5 %	0.9(1.8)	0.9(1.9)	1.0(2.1)	1.0(1.9)	0.4(0.9)
自己資本利益率	注5 %	2.1(4.2)	4.9(9.7)	2.4(4.8)	2.0(3.9)	0.8(1.6)
自己資本比率	(b)/(c) %	44.2	41.8	44.7	44.8	44.7
（対前期比増減）		(+0.6)	(△2.4)	(+2.9)	(+0.1)	(△0.1)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	47.2	100.0	100.0	298.6
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注5 百万円	14,481	16,964	15,730	15,781	16,954
ネット・プロフィット・マージン	注5 %	26.6	注7 25.3	29.2	25.2	注8 12.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注5 倍	6.5	注7 5.3	6.3	5.8	注8 5.0
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注5 円	26,365	注7 6,846	6,398	6,297	注8 6,492
FFO倍率	注5 倍	7.9	注7 8.3	10.9	9.2	注8 9.3
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注6 円	13,771	3,636	3,951	3,259	3,613
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注6 円	26,348	注7 6,824	6,381	6,297	注8 6,432

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：第20期の分配総額には配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592百万円が含まれております。

注4：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5：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、第20期は会計計算期間182日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6：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7：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。

注8：第20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、法人税等調整額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」を図るとともに、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、資産規模拡大やポートフォリオの質の強化等を実現するとともに、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LTV(注)の低減による財務基盤の安定化を図りました。

当期においては、平成23年9月に5年ぶりに新投資口を発行(192,000口、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を含む。))し、新たに12物件を総額460億円で取得する一方、「博多リバレイン/イニミニマニモ」を譲渡しました。

上記の結果、本投資法人は第20期末(平成24年2月29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6,593億円(合計70物件)を運用しています。

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。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境

多大な経済的ダメージを与えた東日本大震災からほぼ一年が経過し、経済環境は依然としてその影響下にあることには変わりありませんが、当期における国内マクロ経済は、経済活動を支えるサプライチェーンの急速な回復のもと、平成23年半ばから緩やかな回復局面に転じることとなりました。

東証REIT指数の動向は、平成23年半ばからの世界的な経済の不安定感による影響は避けられず、平成24年当初までは低調に推移しました。

主要都市の高度利用地価については、平成19年以降長らく続いた金融不安の影響も穏やかに持ち直し下げ止まりつつあります。商業系地区でも地価の下落地点は減少傾向にあり、特に金融危機以降の地価の下落幅が大きかった三大都市圏で下落地点の減少が顕著になりました。

一方、J-REIT市場については、平成23年において、本投資法人を含めた12件の公募増資が行われ総額およそ2,200億円が調達されたことにより、J-REITによる資産取得額はおよそ7,100億円、前年比3割を超えて増加となりました。J-REITによる不動産等売買の再開と国内金融機関の柔軟な貸し出し姿勢が市場の需給改善につながり、当期末時点においても不動産売買市場はおおむね回復基調で推移しています。

商業施設賃貸市場については、大型商業施設の新規供給の減少が継続し、需給バランスは引き続き改善しました。エリア別の稼働率はいずれも着実な上昇基調に入り、特に首都圏を中心として都市型商業施設の空区画の減少が見られました。

小売業界の動向については、平成23年10-12月期には復興需要の一服と薄型テレビの地デジ特需の反動減等により売上の伸びが一旦鈍化したものの、平成24年に入り厳冬による衣料品や燃料販売が売上を伸ばし、商業施設の売上げは回復基調を維持しました。

ii 運用実績

このような環境の中で平成24年2月期(第20期)については、平成23年9月の新投資口発行及び借入れによって調達した資金等で、平成23年9月22日から10月3日にかけて12物件(岸和田カンカンベイサイドモール、幕張プラザ、MrMax長崎店、アーバンテラス神宮前、ラウンドワンスタジアム板橋店、ラウンドワン町田店、アーカンジェル代官山(底地)、Gビル心斎橋02、[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)、泉佐野松風台(底地)、テックランド寝屋川店(底地)、mozoワンダーシティ)を取得し、資産規模を拡大するとともに収益力の増強を図りました。また、「博多リバレイン/イニミニマニモ」(以下本項において「本物件」といいます。))については、持分50%を保有する準共有者である東神開発株式会社(以下「東神開発」といいます。))との間で本物件の再生を協議する中で、本物件の再生には大規模なリニューアルが必要で、再生期間も中長期に及ぶことが想定されました。そのため本投資法人が現在有する配当積立金(負ののれん)の範囲内で損失を一時的に計上してでも、譲渡することが得策と判断し、平成24年2月29日に東神開発へ本投資法人の全持分を譲渡しました。本譲渡により一時的な売却損が生じるものの、減損発生リスクが高まる可能性を排除するとともに、本物件に係る来期以降の賃貸事業損失計上を解消しました。更に、本譲渡によって得られた資金を活用し、同日付で「ならファミリー」に係る底地の一部を取得する契約を締結したことにより、来期に予定している引渡日以降、将来にわたって発生する支払地代の抑制による収益性の向上に貢献できる見込みです。同様に、「イオン那覇ショッピングセンター」の借地部分についても、借地契約満了に先駆け取得に向けて土地所有者と交渉を実施してきた結果、一部の借地を取得しました。

本投資法人が保有する都市型商業施設においては、前期に引き続き稼働率が上昇しており、期末時点の稼働率は96.9%(期首比5.3ポイント増加)となりました。

本投資法人が保有する郊外型商業施設においても小売業界の動向と比例して、年末から売上前年同月対比平均値で100%以上となる状況で推移しました。

(3) 資金調達の概要

①エクイティファイナンス

本投資法人は、新たに12物件(総額460億円)の取得のため、平成23年9月に5年ぶりとなる新投資口の発行(192,000口、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を含む。)により199億円を調達しました。当期末現在の出資総額は2,707億円、発行済投資口総数は1,880,198口となっております。

②デットファイナンス

本投資法人は上記エクイティファイナンスと同時に実施した新規借入及び借換えにより、5年から10年にわたる長期借入金を調達しました。当該借入の内訳は、新規借入が250億円、借換えが305億円(うち短期借入金からの借換え265億円)となります。

更に、投資法人債の償還に当たっても5年から8年の借入金を調達することにより負債の長期化を図り、長期負債比率は期末時点で94.5%の水準まで高まりました。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2,355億円となり、その内訳は短期借入金162億円及び長期借入金2,193億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、第3回債、第5回債及び第6回債を合わせて当期末残高は600億円となっております。

本投資法人のLTVは第19期末現在においては54.3%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、当期末現在54.3%となっております。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益23,642百万円、固定資産税、不動産等売却損及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は5,338百万円、経常利益は2,827百万円となり、法人税等調整額513百万円を計上して当期純利益は2,312百万円となりました。

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なっております。かかる方針に従い、当期末処分利益2,314百万円に、配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592百万円を加算した金額6,906百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額6,905百万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3,673円となりました。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年 9月14日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成14年 3月12日	公募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	注2
平成15年 3月 4日	公募増資	95,000	147,400	47,697	71,360	注3
平成15年 3月26日	第三者割当増資	5,102	152,502	2,561	73,921	注4
平成16年 3月 2日	公募増資	67,000	219,502	42,267	116,188	注5
平成17年 3月 8日	公募増資	56,000	275,502	43,175	159,364	注6
平成17年 3月29日	第三者割当増資	4,000	279,502	3,083	162,448	注7
平成17年 9月14日	公募増資	23,000	302,502	19,109	181,557	注8
平成18年 9月21日	公募増資	78,000	380,502	64,263	245,821	注9
平成18年 9月27日	第三者割当増資	6,000	386,502	4,943	250,764	注10
平成22年 3月 1日	投資口分割	1,159,506	1,546,008	—	250,764	注11
平成22年 3月 1日	合併	142,190	1,688,198	—	250,764	注12
平成23年 9月14日	公募増資	187,500	1,875,698	19,520	270,284	注13
平成23年10月12日	第三者割当増資	4,500	1,880,198	468	270,752	注14

注 1：1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

注 2：1口当たり発行価格470,000円(引受価額451,200円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注 3：1口当たり発行価格521,228円(引受価額502,080円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注 4：1口当たり発行価格502,080円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注 5：1口当たり発行価格654,910円(引受価額630,852円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注 6：1口当たり発行価格798,700円(引受価額770,990円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注 7：1口当たり発行価格770,990円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注 8：1口当たり発行価格861,300円(引受価額830,850円)にて、短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注 9：1口当たり発行価格852,600円(引受価額823,890円)にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注10：1口当たり発行価格823,890円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

注11：投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

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

注13：1口当たり発行価格107,640円(引受価額104,107円)にて、新規物件の取得資金の調達、短期借入金及び長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14：1口当たり発行価格104,107円にて、新規物件の取得資金の調達、短期借入金及び長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。

【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	第20期 平成24年2月
最高	502,000円	130,400円	160,500円	141,600円	128,700円
最低	335,000円	103,400円	109,600円	105,800円	107,500円
期末終値	(注) 105,400円	112,600円	140,400円	115,100円	121,700円

注：平成22年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口分割に伴い、第16期の期末終値は権利落後の投資口価格となっております。

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益2,314百万円に、配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592百万円を加算した金額6,906百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額6,905百万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3,673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	第20期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日
当期純利益総額	5,329,137千円	13,093,657千円	6,698,123千円	5,502,565千円	2,312,915千円
利益留保額	69千円	6,919,986千円	6,919,340千円	6,920,069千円	2,327,017千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	6,905,967千円 (3,673円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	6,905,967千円 (3,673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24年の日本経済は、全般的に緩やかに回復するとみられます。平成23年10月－12月期の実質GDPはマイナス成長となりましたが、これは海外経済の減速や円高の影響によるところが大きいとみられます。タイの洪水の影響が解消しつつあることなどから平成23年12月の景気動向指数(CI一致指数)が大幅な上昇を示すなど、平成23年下期以降の成長率の改善の動きは強まりつつあります。また昨年11月の補正予算成立を受けた復興需要の顕在化も見込まれるところを踏まえれば、日本経済が再び景気後退入りするリスクはかなり軽減されたと考えられます。

金融政策については平成24年に入っても日銀は現状の緩和的スタンスを維持するとみております。平成24年中には景気の回復を受けて消費者物価は前年比上昇に転じ、平成25年には前年比プラスと見込まれます。平成25年に向けて緩やかな景気回復が予想され、それに伴う消費者物価の上昇も予測されますが、中長期的な展望から政策金利の変更に至らないと思われれます。一方では経済不安リスクによる緩和と拡大の路線はまだ否めないものの、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考えております。

国内の企業収益は、海外経済の回復速度が当面穏やかなものとみられる中で、タイの洪水の影響が解消し復興関連の資材需要の増加が期待されることなどを背景に次第に持ち直し、緩やかな回復基調を維持するとみております。

家計部門については、雇用情勢が回復するとともに消費者マインドも改善され、回復のペースは緩やかに進むと思われます。また、エコカー補助金制度の再開効果により1月の自動車販売が大きく増加していることなどから個人消費は増加を維持する可能性が高いと考えられ、中でもサービス消費は上向いている傾向にあり緩やかに増加するとみております。

(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機会を捉え、中長期的なポートフォリオの質の強化と収益性の向上、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継続的に実施することで、投資主価値の増大と同時に、分配金の安定化を実現してまいります。

① 外部成長戦略

本投資法人は、今後も物件入替によるポートフォリオの質の強化、収益性の向上に加え、分配金の増加に資する資産規模拡大の機会を継続的に追求してまいります。

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つのカテゴリへの厳選投資を行います。また知見を活かした物販、飲食、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、商業施設の買い手として国内最大級かつ多様なディールソースの活用、またブリッジ・ストラクチャー等を活用し、機動的に優良物件の優先交渉権を確保できる体制を構築してまいります。

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強化しており、今後もポートフォリオの質の強化を目指してまいります。具体的には、店舗MDやテナント業況に対するモニタリング、店舗運営上の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かつ横断的な運営体制を確立してまいります。

③ 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の更なる強化のために継続してきた有利子負債の長期比率を今後は維持しつつ、保守的なレバレッジコントロールをしてまいります。

本投資法人は、今後の金利上昇リスクに備え、複数の金融機関と交渉し、各条件を比較検討しながら、長期安定的な負債構造を構築し、ポートフォリオの成長に必要な安定した財務基盤を構築してまいります。

また、本投資法人は平成24年5月23日を償還期限とする第5回無担保投資法人債200億円の償還資金調達のため、5.5年から10年にわたる新規長期借入を実施してまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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)	第20期 (平成24年2月29日現在)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	8,000,000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	1,688,198口	1,688,198口	1,688,198口	1,880,198口
投資主数	11,556人	17,079人	17,695人	18,003人	19,549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24年2月29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	270,450	14.38
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	148,008	7.87
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	130,270	6.92
ガバメントオブシンガポールインベストメントコーポレーションピーリミテッド	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE 068912	53,049	2.82
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	52,237	2.77
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	51,329	2.72
ザバンクオブニューヨークトリーター ジャスデツクアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	39,594	2.10
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.	36,131	1.92
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	1.90
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	東京都千代田区永田町2丁目13-10	23,399	1.24
合計		840,367	44.69

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	80
	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	860
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	1,120
	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
	白杵 政治	公立大学法人 名古屋市立大学経済学研究科 教授	560
会計監査人	あらた監査法人	—	46,300

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

注2：執行役員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)に英文財務諸表に係る監査業務及び新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬額(29,800千円)を加えた額を記載しております。

② 辞任・就任した役員等

平成23年12月13日付にて、執行役員今西文則、監督役員難波修一、監督役員西田雅彦が辞任し、同日付で難波修一が執行役員に、西田雅彦及び白杵政治が監督役員に就任しております。任期はいずれも平成23年12月13日より2年です。

③ 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座管理人	三井住友信託銀行株式会社(注)
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

注：平成24年4月1日付の合併により、中央三井信託銀行株式会社は三井住友信託銀行株式会社となっております。

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19期 平成23年8月31日現在		第20期 平成24年2月29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	17,868	2.9	17,860	2.7
	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	22,834	3.7	22,826	3.5
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	286,046	46.0	299,660	45.4
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	198,333	31.9	225,265	34.2
	その他の政令指定都市及びその周辺部	90,356	14.6	86,396	13.1
	小計	574,735	92.5	611,323	92.7
匿名組合出資持分(注2)		854	0.1	—	—
預金・その他の資産		22,952	3.7	25,196	3.8
資産総額計		621,377	100.0	659,346	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24年2月29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）	49,175	109,365.50	109,365.50	100.0	5.9	商業施設
ならファミリー（信託受益権）	30,555	84,981.97	84,478.73	99.4	8.5	商業施設
イオンモールむさし村山（注4）（信託受益権）	29,407	137,466.97	137,466.97	100.0	4.0	商業施設
イオンモール八千代緑が丘（注4）（信託受益権）	29,353	132,294.48	132,294.48	100.0	2.9	商業施設
イオンモール鶴見緑地（注4）（信託受益権）	27,500	138,538.63	138,538.63	100.0	3.8	商業施設
ジャイル（信託受益権）	22,499	4,855.97	4,641.33	95.6	2.4	商業施設
イオンモール伊丹（注4）（信託受益権）	19,755	157,904.26	157,904.26	100.0	2.5	商業施設
河原町オーバ（信託受益権）	18,588	18,848.20	18,848.20	100.0	1.5	商業施設
アリオ鳳（信託受益権）	17,910	95,135.36	95,135.36	100.0	2.3	商業施設
イオンモール札幌発寒（注4）（信託受益権）	17,646	102,169.00	102,169.00	100.0	2.4	商業施設
合計	262,394	981,560.34	980,842.46	99.9	36.2	

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。
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。
・「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」
・「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」から「イオンモール八千代緑が丘」
・「イオンモール鶴見リーファ」から「イオンモール鶴見緑地」
・「イオンモール伊丹テラス」から「イオンモール伊丹」
・「イオン札幌発寒ショッピングセンター」から「イオンモール札幌発寒」

3. 不動産等組入資産明細

平成24年2月29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	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号他	不動産信託受益権	46,248.96	10,500	9,372
イトーヨーカドー川崎店(注4)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目2番1号他	不動産信託受益権	65,313.47	13,330	14,369
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	12,993
なるばーく(注5)	愛知県名古屋市中区南三丁目232	不動産信託受益権	15,220.73	5,340	8,071
Gビル南青山02(注6)	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	5,360	5,290
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	30,555
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	42,865.74	12,100	9,973
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	1,454
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	6,650	6,321
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	11,445
Gビル代官山01(注6)	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	1,270	1,245
Gビル神宮前05(注6)	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	3,600	2,733
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	10,200	7,606
イオンモール香椎浜(注6)	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	13,300	12,284
イオンモール札幌苗穂(注6)	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	7,412
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	4,855.97	22,100	22,499
Gビル神宮前04(注6)	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	1,200	872
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	4,842
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	11,548
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	12,700	11,431
Gビル北青山01(注6)	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	970
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	15,870
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	5,296
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	6,010	5,688
イオン高槻	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	10,635
Gビル自由が丘01(注6)	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	2,570
イオン八事	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	3,640	3,620
イオン那覇ショッピングセンター	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	10,400	10,647
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	4,067
イオン西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	不動産信託受益権	62,717.26	10,700	12,692
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	6,010
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,365.50	39,700	49,175
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区櫛引二丁目574番1号	不動産信託受益権	75,344.90	6,230	5,937
イオンタウン大垣(注6)	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	4,199
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	18,588
イオン上田	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	7,970	8,669
イオンモール鶴見緑地(注6)	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	27,500
イオンモール伊丹(注6)	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	17,600	19,755
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	13,373
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注5)	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託受益権	57,524.87	6,650	9,188
イオンモール八千代緑が丘(注6)	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	29,353
Gビル神宮前06(注6)	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,470	2,377
イオンモール札幌発寒(注6)	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	17,646
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12他	不動産信託受益権	95,135.36	15,100	17,910
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	3,650	3,419
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	1,670	2,324
G DINING 札幌(注5)	北海道札幌市中央区南三条西三丁目3番地3他	不動産信託受益権	4,079.80	2,060	2,988
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	6,486
ラ・ポルト青山(注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,152.08	9,210	9,308
イオンモールむさし村山(注6)	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	29,407
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	16,000	14,867

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル新宿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	6,669
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	1,320	1,304
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,750	1,717
ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,010	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	4,680	5,576
Gビル南池袋01(注5)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,061.47	7,300	6,025
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	1,700	1,604
岸和田カンカンベイサイドモール	大阪府岸和田市港緑町2番1号他	不動産信託受益権	38,305.43	7,830	7,051
幕張プラザ(注7)	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,542.93	6,150	5,731
MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	2,810	2,498
アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託受益権	1,719.19	4,010	2,823
ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	2,610	2,418
ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	2,600	2,466
アーカンジェル代官山(底地)	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	2,100	1,842
Gビル心斎橋02(注8)	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	—	4,650	4,416
(仮称)ラウンドワン難波千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	8,280	8,091
泉佐野松風台(底地)	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,800	2,657
テックランド寝屋川店(底地)	大阪府寝屋川市大成町327番1他	不動産信託受益権	11,430.04	1,540	1,154
mozoワンダーシティ(注7)(注9)	愛知県名古屋市区西二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,722.83	5,400	5,282
合計			2,936,425.28	614,545	634,149

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(シービーアールイー株式会社、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:平成24年3月1日に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

・「エスバ川崎」から「イトーヨーカドー川崎店」

注5:バスルーフ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6:当期中に下記のとおり物件名称を変更いたしました。

・「南青山8953ビル」から「Gビル南青山02」

・「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」

・「イオン香椎浜ショッピングセンター」から「イオンモール香椎浜」

・「イオン札幌苗穂ショッピングセンター」から「イオンモール札幌苗穂」

・「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」

・「イオンモール鶴見リーファ」から「イオンモール鶴見緑地」

・「イオンモール伊丹テラス」から「イオンモール伊丹」

・「イオン八千代緑が丘ショッピングセンター」から「イオンモール八千代緑が丘」

・「神宮前6 8953ビル」から「Gビル神宮前06」

・「イオン札幌発寒ショッピングセンター」から「イオンモール札幌発寒」

・「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」

注7:一部につきバスルーフ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8:「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注9:「mozoワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合10%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。

本投資法人が投資する各商業施設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19期 (平成23年3月1日～平成23年8月31日)				第20期 (平成23年9月1日～平成24年2月29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	435	2.0	2	100.0	429	1.8
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	490	2.3	5	100.0	495	2.1
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	407	1.9	1	100.0	389	1.6
博多リバレイン／イニミニマニモ(注3)	58	80.8	386	1.8	—	—	356	1.5
なるばーく(注4)	48	100.0	374	1.7	48	100.0	363	1.5
Gビル南青山02	3	90.4	161	0.7	3	90.4	161	0.7
ならファミリー	123	99.7	2,022	9.3	118	99.4	2,017	8.5
あびこショッピングプラザ	60	100.0	669	3.1	55	99.9	714	3.0
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.4	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	1.2	1	100.0	256	1.1
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	2.0	1	100.0	444	1.9
Gビル代官山01	2	100.0	39	0.2	2	100.0	40	0.2
Gビル神宮前05	4	84.8	91	0.4	5	100.0	92	0.4
イオンモール東浦	1	100.0	478	2.2	1	100.0	480	2.0
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	2.2	1	100.0	477	2.0
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	377	1.7	1	100.0	377	1.6
ジャイル	19	95.6	595	2.7	20	95.6	569	2.4
Gビル神宮前04	2	100.0	41	0.2	2	100.0	32	0.1
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	1.7
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	668	3.1	1	100.0	588	2.5
Gビル北青山01	3	100.0	34	0.2	3	100.0	34	0.1
イオンモール大和	1	100.0	534	2.4	1	100.0	537	2.3
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.2	1	100.0	261	1.1
イオン戸畑ショッピングセンター	1	100.0	315	1.4	1	100.0	315	1.3
イオン高槻	1	100.0	414	1.9	1	100.0	414	1.8
Gビル自由が丘01	9	98.2	88	0.4	10	100.0	87	0.4
イオン八事	2	100.0	148	0.7	2	100.0	148	0.6
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	400	1.8	1	100.0	398	1.7
チアーズ銀座	10	100.0	105	0.5	10	100.0	108	0.5
イオン西大津	1	100.0	375	1.7	1	100.0	375	1.6
京都ファミリー	65	99.9	617	2.8	65	99.9	614	2.6
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,385	6.4	4	100.0	1,387	5.9
イオン大宮	1	100.0	186	0.9	1	100.0	192	0.8
イオンタウン大垣	1	100.0	328	1.5	1	100.0	329	1.4
河原町オーバ	1	100.0	363	1.7	1	100.0	363	1.5
イオン上田	1	100.0	297	1.4	1	100.0	297	1.3
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	895	4.1	1	100.0	896	3.8
イオンモール伊丹	1	100.0	582	2.7	1	100.0	582	2.5
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.3	1	100.0	290	1.2
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注4)	68	99.6	573	2.6	67	99.5	566	2.4
イオンモール八千代緑が丘	1	100.0	686	3.1	1	100.0	686	2.9
Gビル神宮前06	4	100.0	59	0.3	4	100.0	61	0.3
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	2.6	1	100.0	577	2.4
アリオ鳳	1	100.0	554	2.5	1	100.0	547	2.3
Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.4	2	100.0	76	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	30	0.1
G DINING 札幌(注4)	16	68.0	73	0.3	16	68.7	77	0.3

不動産等の名称	第19期 (平成23年3月1日～平成23年8月31日)				第20期 (平成23年9月1日～平成24年2月29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	1	36.1	11	0.1	2	100.0	23	0.1
ラ・ポルト青山(注4)	18	80.0	258	1.2	18	83.4	255	1.1
イオンモールむさし村山	1	100.0	955	4.4	1	100.0	949	4.0
イオンモール神戸北	1	100.0	587	2.7	1	100.0	578	2.5
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	0.2
ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.3	1	100.0	68	0.3
Gビル神宮前03	2	32.0	11	0.1	4	72.1	29	0.1
Gビル南池袋01(注4)	8	100.0	239	1.1	8	100.0	263	1.1
Gビル心斎橋01	2	100.0	61	0.3	2	100.0	61	0.3
岸和田カンカンベイサイドモール	—	—	—	—	113	98.5	694	2.9
幕張プラザ(注5)	—	—	—	—	6	100.0	179	0.8
MrMax 長崎店(注6)	—	—	—	—	2	100.0	—	—
アーバンテラス神宮前	—	—	—	—	2	100.0	85	0.4
ラウンドワンスタジアム板橋店	—	—	—	—	1	100.0	81	0.3
ラウンドワン町田店	—	—	—	—	1	100.0	77	0.3
アーカンジェル代官山(底地)(注6)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
Gビル心斎橋02(注6)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
〔仮称〕ラウンドワン難波千日前店(底地)	—	—	—	—	1	100.0	154	0.7
泉佐野松風台(底地)(注6)	—	—	—	—	2	100.0	—	—
テックランド寝屋川店(底地)(注6)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
mozoワンダーシティ(注5)	—	—	—	—	224	99.7	273	1.2
合計	576	99.6	21,789	100.0	868	99.8	23,634	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：平成24年2月29日付で譲渡しております。

注4：バ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5：一部につきバ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6：賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成24年2月29日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、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	25,000	25,000	△496
合計		25,000	25,000	△496

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おりません。

5. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成24年2月29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24年2月末日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
なるばーく	愛知県名古屋市中	建物補強促進工事	平成24年3月～平成24年7月	118	8	9
イオンモール八千代緑が丘	千葉県八千代市	活性化計画工事	平成23年9月～平成24年4月	50	—	—
京都ファミリー	京都府京都市	トイレ給水系統改善工事	平成24年6月～平成24年7月	44	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	外壁補修工事	平成24年3月～平成24年5月	35	—	—
岸和田カンカンベイサイドモール	大阪府岸和田市	省エネ工事	平成24年4月～平成24年6月	32	—	—

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1,002百万円であり、費用に区分された修繕費107百万円と合わせ、合計1,110百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
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7月～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23年12月～平成24年1月	50
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2月	46
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5月～平成23年9月	38
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～平成23年11月	30
その他	—	—	—	653
合計				1,002

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	第20期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日
当期首積立金残高	384	2	256	2	—
当期積立額	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	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19期 自 平成23年3月 1日 至 平成23年8月31日	第20期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日
(a) 資産運用報酬	1,885,904	1,984,681
(b) 資産保管委託報酬	24,667	23,992
(c) 一般事務委託報酬	112,693	103,775
(d) 役員報酬	3,480	4,300
(e) その他費用	114,534	126,636
合計	2,141,279	2,243,385

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	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 9月3日	3,875	—	0.7	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	—					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		2,712	—					
	株式会社福岡銀行	平成22年 9月17日	3,000	—	0.6	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	—	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	2,000	—	1.0	平成23年 10月14日 (注4)	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	—	0.6	平成23年 11月1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23年 2月8日	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	—					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		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	—					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		3,500	—					
	株式会社福岡銀行	平成23年 9月16日	—	3,000	0.6	平成24年 9月14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23年 9月30日	—	2,000	0.8	平成24年 5月22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24年 2月8日	—	4,438	0.5	平成25年 2月8日 (注6)	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		—	3,767					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		—	2,993					
	小計		46,575	16,200					
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	平成20年 9月30日	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		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	34,510	34,310	1.6	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	4,550	4,450	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	13,850	13,550	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	18,466	18,066	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アランス カンパニーオプコロンパス日本支社	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					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		2,143	2,143					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 2月7日	5,000	5,000	0.8	平成28年 2月5日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	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	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	4,710					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		3,740	3,740					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	7,930	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	6,730					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		5,340	5,340					

	区分	借入日	当期首残高 (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	株式会社三井住友銀行	平成23年 3月31日	5,000	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
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	—	1,982	0.9	平成33年 9月22日	期限一括 (注7)	(注15)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,682					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	1,335					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	—	3,965	0.9	平成33年 3月22日	期限一括 (注7)	(注15)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,365					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	2,670					
	株式会社福岡銀行	平成23年 9月22日	—	2,000	0.6	平成28年 9月22日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	—	3,875	0.8	平成32年 9月18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		—	3,487					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	2,712					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	—	5,000	0.8	平成32年 3月19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					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	3,500					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 9月30日	—	2,000	1.0	平成32年 9月30日	期限一括 (注7)	(注15)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成23年 9月30日	—	3,500	0.8	平成30年 3月30日	期限一括 (注7)	(注15)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	—	2,500	0.8	平成30年 9月28日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	—	4,000	0.8	平成30年 9月28日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成23年 9月30日	—	2,500	0.6	平成28年 9月30日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	平成23年 9月30日	—	1,000	0.6	平成28年 9月30日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月21日	—	3,172	0.7	平成31年 12月20日	期限一括 (注7)	(注16)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,692					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	2,136					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月21日	—	2,775	0.7	平成31年 6月21日	期限一括 (注7)	(注16)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,355					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		—	1,869					
	株式会社中国銀行	平成23年 12月21日	—	3,000	0.8 (注3)	平成28年 12月21日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成23年 12月21日	—	2,000	0.8 (注3)	平成28年 12月21日	期限一括 (注7)	(注13)	無担保 無保証
	小計		148,776	219,351					
	合計		195,351	235,551					

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：平成24年4月1日付の合併により、住友信託銀行株式会社は三井住友信託銀行株式会社となっております。

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期中加重平均利率を記載しております。

注 4：平成23年9月30日付で2,000百万円を期限前弁済しております。

注 5：平成23年9月30日付で1,500百万円を期限前弁済しております。

注 6：当初借入額13,000百万円のうち、平成24年2月29日付で1,800百万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11月4日までの毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び平成23年11月4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11月5日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。

注 9：平成21年6月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30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。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、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30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。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、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30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。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。

注15：資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。

注16：資金使途は、投資法人債の償還資金です。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (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	—	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	60,000					

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、いつでも買入売却を行うことが可能となっております。

注2：資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)(注2)
岸和田カンカンベイサイドモール	平成23年9月22日	7,000	—	—	—	—
幕張ブラザ	平成23年9月22日	5,700	—	—	—	—
MrMax長崎店	平成23年9月22日	2,475	—	—	—	—
アーバンテラス神宮前	平成23年9月26日	2,797	—	—	—	—
ラウンドワンスタジアム板橋店	平成23年9月26日	2,400	—	—	—	—
ラウンドワン町田店	平成23年9月26日	2,450	—	—	—	—
アーカンジェル代官山(底地)	平成23年9月27日	1,820	—	—	—	—
Gビル心斎橋02	平成23年9月27日	4,380	—	—	—	—
[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)	平成23年9月27日	8,000	—	—	—	—
泉佐野松風台(底地)	平成23年9月28日	2,625	—	—	—	—
テックランド寝屋川店(底地)	平成23年9月28日	1,135	—	—	—	—
mozoワンダーシティ	平成23年10月3日	5,250	—	—	—	—
イオン那覇ショッピングセンター	平成23年12月20日	130	—	—	—	—
博多リバレイン／イニミニマニモ	—	—	平成24年2月29日	1,800	5,760	△3,999
合計	—	46,162	—	1,800	5,760	△3,999

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

注2：「売却損益」には、売却経費を含めております。

(ご参考)

上記のほか、イオン板橋ショッピングセンターにかかる増床工事(取得年月日：平成23年11月25日、建設費総額：11百万円)を行っております。

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

① 価格調査

取得又は譲渡	物 件 名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)(注1)	特定資産の調査価格 (百万円)(注2)
取得	岸和田カンカンベイサイドモール	平成23年9月22日	7,000	7,680
取得	幕張プラザ	平成23年9月22日	5,700	6,130
取得	MrMax長崎店	平成23年9月22日	2,475	2,810
取得	アーバンテラス神宮前	平成23年9月26日	2,797	4,000
取得	ラウンドワンスタジアム板橋店	平成23年9月26日	2,400	2,600
取得	ラウンドワン町田店	平成23年9月26日	2,450	2,590
取得	アーカンジェル代官山(底地)	平成23年9月27日	1,820	2,120
取得	Gビル心斎橋02	平成23年9月27日	4,380	4,570
取得	[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)	平成23年9月27日	8,000	8,210
取得	泉佐野松風台(底地)	平成23年9月28日	2,625	2,800
取得	テックランド寝屋川店(底地)	平成23年9月28日	1,135	1,540
取得	mozoワンダーシティ	平成23年10月3日	5,250	5,370

② 鑑定評価

取得又は譲渡	物 件 名	取得又は譲渡年月日	取得又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	イオン那覇ショッピングセンター	平成23年12月20日	130	131	シービーアール イー株式会社	平成23年11月1日
譲渡	博多リバレイン／イニミニマニモ	平成24年2月29日	1,800	2,470	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年2月1日

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

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

(ご参考)

イオン板橋ショッピングセンターにかかる増床工事(取得年月日:平成23年11月25日、建設費総額:11百万円)につきましては、鑑定評価額を入手できないため特定資産の価格等の調査を行っておりません。

(2) 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「(1) 不動産等」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9月1日から平成24年2月29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2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事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

区分	売買金額等	
	買付額等(注2)	売付額等
総額	46,173,386千円	1,800,000千円
	うち利害関係人等からの買付額 7,725,000千円(16.7%)	うち利害関係人等への売付額 —千円(—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
ライジング・スター・長崎特定目的会社	2,475,000千円(5.4%)	—千円(—)
上小田井SC2合同会社	5,250,000千円(11.4%)	—千円(—)
合計	7,725,000千円(16.7%)	—千円(—)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
建物管理委託費	1,037,891	三菱UFJリース株式会社	807	0.1
水道光熱費	900,075	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	13,672	1.5
その他賃貸事業費用	501,135	三菱商事太陽株式会社	467	0.1
		三菱商事株式会社	426	0.1
		株式会社レンタルのニッケン	36	0.0
その他営業費用	126,636	三菱商事株式会社	31	0.0

注1：利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

注2：上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。

注3：()内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率(%)を記載しております。

注4：上記の他、不動産等の取得にあたり、三菱商事株式会社に対して支払った業務委託報酬6,051千円は不動産等の取得原価に算入しております。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成22年3月1日(注)	2,400	—	3,200
累計	2,400	—	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%
第20期(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	3,200	389,440	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

該当事項はありません。

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8月31日)	当期 (平成24年2月29日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		8,208,658	9,294,938
信託現金及び信託預金	※1	6,886,744	6,515,881
営業未収入金		891,159	932,459
未収還付法人税等		7,190	3,875
未収消費税等		273,089	247,274
その他		1,086,937	1,219,130
流動資産合計		17,353,780	18,213,560
固定資産			
有形固定資産			
建物		1,662,824	1,681,950
減価償却累計額		△113,476	△139,132
建物(純額)		1,549,347	1,542,817
構築物		67,876	67,876
減価償却累計額		△5,665	△7,007
構築物(純額)		62,210	60,868
工具、器具及び備品		11,976	12,251
減価償却累計額		△2,433	△2,988
工具、器具及び備品(純額)		9,542	9,262
土地		21,193,419	21,193,419
信託建物		257,227,974	263,779,028
減価償却累計額		△49,242,327	△52,494,739
信託建物(純額)		207,985,647	211,284,289
信託構築物		13,860,710	14,555,180
減価償却累計額		△3,332,882	△3,627,909
信託構築物(純額)		10,527,827	10,927,270
信託機械及び装置		1,485,970	1,520,826
減価償却累計額		△499,834	△544,484
信託機械及び装置(純額)		986,135	976,341
信託工具、器具及び備品		3,456,806	3,361,693
減価償却累計額		△1,591,875	△1,617,391
信託工具、器具及び備品(純額)		1,864,930	1,744,302
信託土地		344,370,922	377,490,503
有形固定資産合計		588,549,984	625,229,076
無形固定資産			
借地権		19,803	19,803
信託借地権		8,879,301	8,785,617
信託その他無形固定資産		121,454	115,362
無形固定資産合計		9,020,559	8,920,783
投資その他の資産			
投資有価証券		854,816	—
信託差入敷金及び保証金		3,298,268	3,286,782
長期前払費用		2,103,934	3,310,962
その他	※1	132,654	202,247
投資その他の資産合計		6,389,673	6,799,992
固定資産合計		603,960,216	640,949,852
繰延資産			
投資口交付費		—	138,063
投資法人債発行費		63,437	44,707
繰延資産合計		63,437	182,771
資産合計		621,377,434	659,346,184

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成23年8月31日)	当期 (平成24年2月29日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		857,343	911,636
短期借入金	※2	46,575,000	16,200,000
1年内償還予定の投資法人債		40,000,000	20,000,000
1年内返済予定の長期借入金		5,700,000	1,600,000
未払金		2,895	30,241
未払費用		1,763,638	1,711,059
未払法人税等		535	525
前受金		1,897,518	2,088,444
預り金		702,121	848,704
1年内返還予定の預り敷金及び保証金		15,051	4,312
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1	4,152,495	3,428,291
その他		57,144	109,219
流動負債合計		101,723,744	46,932,436
固定負債			
投資法人債		40,000,000	40,000,000
長期借入金		143,076,000	217,751,000
繰延税金負債		—	513,858
預り敷金及び保証金		1,526,264	1,564,654
信託預り敷金及び保証金	※1	56,536,307	57,266,971
資産除去債務		340,518	343,539
その他		1,460	963
固定負債合計		241,480,550	317,440,987
負債合計		343,204,295	364,373,423
純資産の部			
投資主資本	※4		
出資総額		250,764,406	270,752,950
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(△)		5,503,431	2,314,510
剰余金合計		27,408,732	24,219,811
投資主資本合計		278,173,138	294,972,761
純資産合計		278,173,138	294,972,761
負債純資産合計		621,377,434	659,346,184

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自平成23年3月 1日 至平成23年8月31日)	当期 (自平成23年9月 1日 至平成24年2月29日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	21,789,766	23,634,945
匿名組合分配益		34,909	7,873
営業収益合計		21,824,675	23,642,819
営業費用			
賃貸事業費用	※1	11,136,949	12,061,298
不動産等売却損	※2	—	3,999,883
資産運用報酬		1,885,904	1,984,681
資産保管手数料		24,667	23,992
一般事務委託手数料		112,693	103,775
役員報酬		3,480	4,300
その他営業費用		114,534	126,636
営業費用合計		13,278,228	18,304,567
営業利益		8,546,446	5,338,251
営業外収益			
受取利息		1,390	1,584
その他		4,863	7,077
営業外収益合計		6,254	8,661
営業外費用			
支払利息		1,506,021	1,432,913
投資法人債利息		720,849	648,367
投資法人債発行費償却		21,428	18,730
投資口交付費償却		—	27,612
融資関連費用		288,544	384,421
その他		10,246	7,489
営業外費用合計		2,547,090	2,519,534
経常利益		6,005,610	2,827,379
特別損失			
災害による損失	※3	502,440	—
特別損失合計		502,440	—
税引前当期純利益		5,503,170	2,827,379
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等調整額		—	513,858
法人税等合計		605	514,463
当期純利益		5,502,565	2,312,915
前期繰越利益		866	1,594
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,503,431	2,314,510

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 平成23年3月 1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	250,764,406	250,764,406
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,988,544
当期変動額合計	—	19,988,544
当期末残高	250,764,406	270,752,950
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	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		
当期首残高	6,918,474	6,918,474
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
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(△)		
当期首残高	6,699,636	5,503,431
当期変動額		
剰余金の配当	△6,698,769	△5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△1,196,204	△3,188,921
当期末残高	5,503,431	2,314,510
剰余金合計		
当期首残高	28,604,936	27,408,732
当期変動額		
剰余金の配当	△6,698,769	△5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△1,196,204	△3,188,921
当期末残高	27,408,732	24,219,811
投資主資本合計		
当期首残高	279,369,342	278,173,138
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,988,544
剰余金の配当	△6,698,769	△5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△1,196,204	16,799,622
当期末残高	278,173,138	294,972,761
純資産合計		
当期首残高	279,369,342	278,173,138
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,988,544
剰余金の配当	△6,698,769	△5,501,837
当期純利益	5,502,565	2,312,915
当期変動額合計	△1,196,204	16,799,622
当期末残高	278,173,138	294,972,761

注記表

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」

	前期(ご参考)	当期
項目	(自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。
2. 固定資産の減価償却の方法	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 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。
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。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 ②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。
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 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123,728千円です。
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。	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。
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。	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23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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>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>

〔追加情報〕

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
該当事項はありません。	<p>会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用</p> <p>当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成23年8月31日)	当期 (平成24年2月29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>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	<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>信託現金及び信託預金</td><td>15,158</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>81,488,774</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,636,973</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>335,002</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>502,371</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>146,227,734</td></tr> <tr><td>その他</td><td>190,706</td></tr> <tr><td>合計</td><td>233,396,719</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>40,006,373</td></tr> <tr><td>合計</td><td>40,006,373</td></tr> </table> <p>なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権(極度額350,000千円)が設定されており、また、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>	信託現金及び信託預金	15,158	信託建物	81,488,774	信託構築物	4,636,973	信託機械及び装置	335,002	信託工具、器具及び備品	502,371	信託土地	146,227,734	その他	190,706	合計	233,396,719	信託預り敷金及び保証金	40,006,373	合計	40,006,373
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																																				
信託現金及び信託預金	15,158																																				
信託建物	81,488,774																																				
信託構築物	4,636,973																																				
信託機械及び装置	335,002																																				
信託工具、器具及び備品	502,371																																				
信託土地	146,227,734																																				
その他	190,706																																				
合計	233,396,719																																				
信託預り敷金及び保証金	40,006,373																																				
合計	40,006,373																																				
<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	<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>37,500,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>16,200,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>21,300,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>50,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>50,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	37,500,000	借入実行残高	16,200,000	差引額	21,300,000	コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000	借入実行残高	—	差引額	50,000,000												
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																																				
クレジット・ファシリティ契約の総額	37,500,000																																				
借入実行残高	16,200,000																																				
差引額	21,300,000																																				
コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000																																				
借入実行残高	—																																				
差引額	50,000,000																																				

前期(ご参考) (平成23年8月31日)	当期 (平成24年2月29日)
	3. 偶発債務 大阪心斎橋8953ビルの信託受託者(本投資法人は信託受益権を保有しております。)は、当該物件の賃借人である株式会社東急ハンズより、平成23年11月1日付で、大阪地方裁判所に、平成21年12月分以降平成22年12月26日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比20%、平成22年12月27日以降につき現行比30%の賃料の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。 仮に株式会社東急ハンズの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額462百万円(平成24年2月末までの減額が認められた場合)とその利息の支払義務を負うことになります。 なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。
※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 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 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) 10,652,817	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 21,609,094 受取水道光熱費 813,318 その他賃料収入 1,212,532 不動産賃貸事業収益合計 23,634,945 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 436,982 建物管理委託費 1,037,891 水道光熱費 900,075 公租公課 2,457,346 修繕費 107,447 保険料 54,086 信託報酬 103,335 支払賃料 955,758 その他賃貸事業費用 501,135 減価償却費 5,380,783 固定資産除却損 126,455 不動産賃貸事業費用合計 12,061,298 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 11,573,646 ※2. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,800,000 不動産等売却原価 5,760,557 その他売却経費 39,326 不動産等売却損 3,999,883
※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23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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 8,000,000口 発行済投資口数 1,688,198口	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 発行済投資口数 1,880,198口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)		当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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)		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
繰越欠損金	3,541,643	その他	394
小計	3,556,606	小計	3,542,037
評価性引当金	△3,556,606	評価性引当金	△3,542,037
合計	—	合計	—
(固定)		(固定)	
借地権償却等	91,188	借地権償却等	87,039
資産除去債務	133,925	資産除去債務	117,353
合併受入資産評価差額	7,118,748	合併受入資産評価差額	6,171,654
小計	7,343,862	その他	6,279
評価性引当金	△7,343,862	小計	6,382,327
合計	—	評価性引当金	△6,382,327
繰延税金資産合計	—	合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産合計	—
		繰延税金資産の純額	—
		繰延税金負債 (固定)	
		相殺不能合併受入資産評価差額	513,858
		繰延税金負債合計	513,858
		繰延税金負債の純額	513,858
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	法定実効税率	39.33
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△38.62	支払分配金の損金算入額	△38.90
評価性引当金の増減	△0.82	相殺不能合併受入資産	18.18
その他	0.12	評価差額の増減	—
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	評価性引当金の増減	△0.63
		その他	0.22
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.20
		3. 法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に交付されたことに伴い、繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の42.05%から、平成25年2月期(第22期)から平成27年8月期(第27期)に解消が見込まれる一時差異については39.43%に、平成28年2月期(第28期)以降に解消が見込まれる一時差異については37.11%となります。なお、この税率変更により、繰延税金負債の金額及び法人税等調整額は120百万円減少しております。	

〔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23年3月1日 至 平成23年8月31日)		当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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。			

前期(ご参考)

(自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)

当期

(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)

2. リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	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	—

(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

1年超

合計

—千円

—千円

—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

減価償却費相当額

3,133千円

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つております。

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(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

(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ありません。

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

当期(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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24年2月29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	9,294,938	9,294,938	—
(2)信託現金及び信託預金	6,515,881	6,515,881	—
資産計	15,810,819	15,810,819	—
(1)短期借入金	16,200,000	16,200,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,046,600	46,600
(3)1年内返済予定の長期借入金	1,600,000	1,615,076	15,076
(4)1年内返還予定の預り敷金及び保証金	4,312	4,306	△6
(5)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	3,381,338	3,383,333	1,994
(6)投資法人債	40,000,000	41,455,150	1,455,150
(7)長期借入金	217,751,000	219,921,804	2,170,804
(8)信託預り敷金及び保証金	16,138,396	16,507,249	368,853
負債計	315,075,047	319,133,520	4,058,473
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。
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金利金の合計額を、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)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	25,000,000	25,000,000	(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	1,564,654
信託預り敷金及び保証金	41,128,575
合計	42,740,183

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	9,294,938	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,515,881	—	—	—	—	—
合計	15,810,819	—	—	—	—	—

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	16,200,000	—	—	—	—	—
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	1,600,000	—	—	—	—	—
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	—	12,000,000	13,450,000	46,710,000	22,450,000	123,141,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,594,029	1,305,724	1,548,139	1,531,415	7,401,105
合計	39,394,029	13,594,029	29,755,724	58,258,139	23,981,415	145,542,105

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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「ロックスティ大垣」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 本投資法人は保有する資産「イオンタウン大垣」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。
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年と見積み、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 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年と見積み、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。
3. 当期末における当該資産除去債務の総額の増減	3. 当期末における当該資産除去債務の総額の増減
期首残高 時の経過による調整額 期末残高	期首残高 時の経過による調整額 期末残高
337,474千円 3,043千円 340,518千円	340,518千円 3,020千円 343,539千円

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(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
当期首残高	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ー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。

当期(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
597,570,111	36,579,391	634,149,503	614,545,000

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、主な増加額は岸和田カンパベイサイドモール(7,168,662千円)、幕張プラザ(5,773,574千円)、MrMax長崎店(2,511,056千円)、アーバンテラス神宮前(2,829,552千円)、ラウンドワンスタジアム板橋店(2,434,998千円)、ラウンドワン町田店(2,479,882千円)、アーカンジェル代官山(底地)(1,842,191千円)、Gビル心斎橋02(4,425,247千円)、〔仮称〕ラウンドワン難波千日前店(底地)(8,091,318千円)、泉佐野松風台(底地)(2,657,414千円)、テックランド寝屋川店(底地)(1,154,527千円)、mozoワンダーシティ(5,324,634千円)、イオン那覇ショッピングセンターの底地の一部(137,119千円)の取得によるものであり、主な減少額は博多リバレイン/イニミニマニモ(5,760,557千円)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24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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(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。

当期(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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6)	科目	期末残高 (千円)(注6)
利害関係人等	上小田井SC2 合同会社	不動産賃貸業	—	不動産等の買付(注1)	5,250,000	—	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の借入 (注2)	7,860,500	短期借入金	3,767,507
				短期借入金の返済 長期借入金の借入 (注3)	16,453,492		
					18,082,500	長期借入金	32,236,500
				支払利息(注4)	130,933	未払費用	43,717
				信託報酬(注5)	58,040	営業未払金	9,505
				一般事務委託手数料 (注5)	103,655	未払費用	34,033

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1:不動産等の購入価格につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。

注2:クレジット・ファシリティ契約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: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4: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5:市場の実勢に基づいて、決定しております。

注6: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23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
1. 1口当たり純資産額 164,775円	1. 1口当たり純資産額 156,883円
2. 1口当たり当期純利益 3,259円	2. 1口当たり当期純利益 1,239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、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	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、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
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権の対象口数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。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
I 当期末処分利益	5,503,431,703	2,314,510,364
II 配当積立金取崩額	—	4,592,098,022
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,501,837,282 (3,259)	6,905,967,254 (3,673)
IV 次期繰越利益	1,594,421	641,132
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である5,501,837,282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。	
	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2,314,510,364円に、配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592,098,022円を加算した金額6,906,608,386円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額6,905,967,254円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	

独立監査人の監査報告書

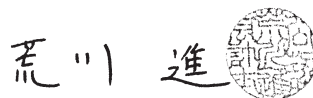
平成24年4月9日

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9月1日から平成24年2月29日までの第20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。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその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、資産運用報告及びその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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、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を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、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を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、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金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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。

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 (自平成23年3月 1日 至平成23年8月31日)	当期 (自平成23年9月 1日 至平成24年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,503,170	2,827,379
減価償却費	5,129,044	5,380,858
投資法人債発行費償却	21,428	18,730
投資口交付費償却	—	27,612
不動産等売却損	—	3,999,883
固定資産除却損	1,759	126,455
受取利息	△1,390	△1,584
支払利息	2,226,871	2,081,281
災害損失	502,440	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	7,660	△41,437
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△6,831	3,314
未収消費税等の増減額(△は増加)	△273,089	25,815
長期前払費用の増減額(△は増加)	△576,932	△1,207,028
営業未払金の増減額(△は減少)	173,025	△44,240
未払消費税等の増減額(△は減少)	△519,707	—
未払金の増減額(△は減少)	△5,324	28,826
未払費用の増減額(△は減少)	1,621	51,162
前受金の増減額(△は減少)	38,893	190,925
預り金の増減額(△は減少)	98,738	146,582
その他	△170,244	△104,959
小計	12,151,134	13,509,577
利息の受取額	1,390	1,584
利息の支払額	△2,185,441	△2,185,021
災害損失の支払額	△466,471	△35,968
法人税等の支払額	△554	△614
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,500,057	11,289,555
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	△22,231	△8,891
信託有形固定資産の取得による支出	△1,344,400	△47,826,882
信託有形固定資産の売却による収入	—	1,756,514
信託無形固定資産の取得による支出	△5,385	△8,196
信託無形固定資産の売却による収入	—	4,337
預り敷金及び保証金の返還による支出	△24,919	△19,722
預り敷金及び保証金の受入による収入	243,398	70,396
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△880,111	△4,183,407
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	74,013	4,325,452
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△261
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	11,747
投資有価証券の取得による支出	△337,822	—
投資有価証券の払戻による収入	—	854,816
その他の支出	△11,615	△210,020
その他の収入	2,000	140,426
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,299,574	△45,093,689
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金返済による支出	△40,000,000	△30,375,000
投資法人債の償還による支出	—	△20,000,000
長期借入れによる収入	39,000,000	75,575,000
長期借入金の返済による支出	△1,000,000	△5,000,000
投資口の発行による収入	—	19,822,867
分配金の支払額	△6,697,898	△5,503,317
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,697,898	34,519,550
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,497,415	715,416
現金及び現金同等物の期首残高	16,592,818	15,095,402
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,095,402	15,810,819

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	当期
		(自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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。	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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

前期		当期	
(自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)		(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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		※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)	(平成24年2月29日)	(単位：千円)
現金及び預金	8,208,658	現金及び預金	9,294,938
信託現金及び信託預金	6,886,744	信託現金及び信託預金	6,515,881
現金及び現金同等物	15,095,402	現金及び現金同等物	15,810,819

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、
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (☎0120-782-031) 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
投資主総会：	2年に1回以上開催
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
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。）
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

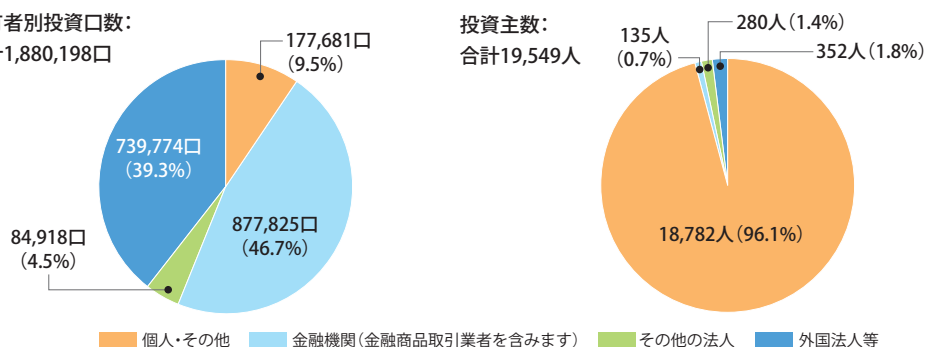
名義書換事務受託者：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 （投資主名簿等管理人）三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
同連絡先： （郵便物送付・ 電話照会）	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711（フリーダイヤル）

IRスケジュール

平成24年4月12日	平成24年4月13日	平成24年5月21日	平成24年10月中旬	平成24年10月中旬	平成24年11月中旬
平成24年2月期 決算短信公表	平成24年2月期 決算説明会	平成24年2月期 分配金支払開始	平成24年8月期 決算短信公表（予定）	平成24年8月期 決算説明会（予定）	平成24年8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1,880,198口



（注）平成24年2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。

