



平成24年8月期 第**21**期

資産運用報告

平成24年3月1日～平成24年8月31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

JRFF は2年連続の公募増資を さらなる**分配金水準の向**

日本リテールファンド投資法人 (JRFF) 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、優良資産への厳選投資によって安定的な成長を続け、現在資産規模(取得価格ベース)は国内全上場REITの中で第3位となっています。

本年9月には、昨年に続き新投資口発行による公募増資を実施し、資産規模の拡大と今後のポートフォリオの収益性向上を実現。さらなる分配金水準の向上と安定化を目指して、着実に成長を続けています。

公募増資ハイライト

平成23年 公募増資	
物件数の増加	12 物件
資産(取得価格)の拡大	460 億円
平均NOI利回りの向上	6.3 %
平均償却後 NOI利回りの向上	5.2 %

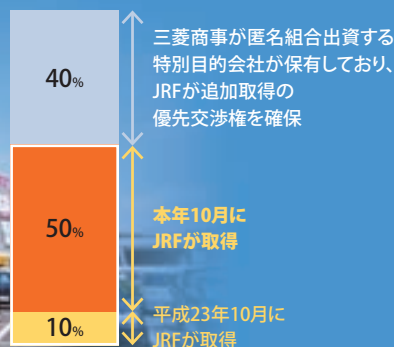
新規に取得した7物件は、

地域一番クラスの大規模商業施設や都市エリアに立地する専門店をはじめ、総合アミューズメント施設、大手フィットネスクラブや飲食店が入居する複合商業施設など多種多様な業種・業態をそろえており、資産規模拡大とともにポートフォリオの多様化に貢献しました。(詳細については6~7ページをご覧ください。)

mozoワンダーシティ 運営主導権の獲得

- ： 本物件は三菱商事との協業による再開発物件として、約69,000m²の売場面積、約220の
- ： テナント、約5,000台分の駐車場を有する国内最大級のショッピングセンターです。
- ： 昨年、信託受益権の10%を準共有持分として取得しておりましたが、今回50%を追加
- ： 取得し、持分の過半を保有することで運営の主導権を獲得しました。また、残りの準共有
- ： 持分(40%)についても、追加取得に向けた優先交渉権を確保しています。

本物件の保有割合



通じ、 上と安定化を目指します。

平成24年2月末日 (第20期末)	平成24年8月末日 (第21期末)		平成24年 公募増資	公募増資による 新規物件取得後
70 物件 ^{※1}	70 物件	+	7 物件 ^{※3}	76 物件
6,641 億円	6,676 億円 ^{※2}	+	521 億円	7,197 億円 ^{※4}
5.1 %	5.1 %		6.0 %	5.2 %
3.5 %	3.5 %		4.4 %	3.6 %

※1 平成24年2月29日(第20期中)に「博多リバレイン／イニミニマニモ」を譲渡したため、合計70物件となっています。

※2 平成24年6月29日(第21期中)に「ならファミリー」の底地の一部を取得しました。

※3 7物件のうち、1物件はJRFがすでに保有している「mozoワンダーシティ」の持分追加取得です。

※4 平成24年8月末日現在の取得価格の合計に平成24年公募増資による7物件の取得価格合計を単純合算した数値です。



Gビル表参道

ブランドストリートの新築物件を取得

日本を代表するブランドストリート表参道に面する新築(平成24年4月竣工)の専門店ビルを、三菱商事のサポートにより鑑定評価額を下回る価格で取得しました。

キャラクターグッズ販売大手、株式会社キデイランドの旗艦店舗であり、子供から大人まで幅広い世代が顧客対象であることから、長期にわたっての安定した収益が期待できます。

CONTENTS

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



投資主の皆さまには、平素より日本リートファンド投資法人（JRF）に対して格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当期（平成24年8月期）の国内マクロ経済は緩やかな回復傾向を基調としながらも予断を許さない状況が続きましたが、消費者マインドは比較的良好に推移し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。また、不動産売買市場は、前期に引き続き着実な回復傾向を見せています。

このような環境の中、JRFは大規模かつバランスのとれたポートフォリオを基盤に安定した賃料収入を継続し、営業収益は23,559百万円、当期純利益は7,220百万円となりました。その結果、当期の1口当たり分配金は、本年4月に発表いたしました予想値3,735円を105円上回る3,840円となりました。

決算ハイライト

	平成23年8月期	平成24年2月期	平成24年8月期
営業収益	218億円	236億円	235億円
当期純利益 (分配金総額)	55億円 (55億円)	23億円 (69億円※)	72億円 (72億円)
1口当たり純資産	16.4万円	15.6万円	15.7万円
1口当たり分配金	3,259円	3,673円	3,840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。

また本年9月には、ポートフォリオのさらなる安定化と投資口1口当たりの分配金水準の向上を図るため、新たに7物件を合計約521億円にて取得することを決定し、その資金調達のため、新投資口を昨年に続いて発行し約247億円を調達するとともに、290億円の新規長期借入を実行しました。今回の取得により、本年10月5日現在の総保有物件数は76、資産規模（取得価格ベース）は7,197億円となり、昨年に続き着実な成果を得ることができました。

JRFでは、今後も環境変化に適切かつ迅速に対応し、規模を活かしたリスクの分散も考慮しながら、常に次なる成長機会を捉え、優良資産への厳選投資を軸としたポートフォリオのマネジメントを行ってまいります。同時に、保有資産については、商業施設運用のプロフェッショナル集団として資産運用会社が持つノウハウを活かし、中長期的な収益性と安定性の確保のための諸施策を継続的に実施することで、投資主価値の増大と、分配金の安定化を実現してまいります。

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もども、引き続き皆さまのご期待に沿えるよう尽力してまいります所存ですので、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

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、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。



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

新規取得ハイライト

取得資産	
取得物件数	7 物件※
取得価格の合計	52,155 百万円
平均NOI利回り	6.0 %
平均償却後 NOI利回り	4.4 %

※7物件のうち、1物件はJRFがすでに保有している「mozoワンダーシティ」の持分追加取得です。



平成24年10月に2年連続となる 公募増資を完了しました。

JRFでは、本年9月に2年連続となる公募増資を発表し、同年10月に新投資口の発行および約247億円の資金調達を完了いたしました。

この調達資金および同時に実行した290億円の新規長期借入により、国内トップクラスの大規模郊外型商業施設である「mozoワンダーシティ」(愛知県名古屋市の準共有持分の追加取得(取得後60%の最大持分オーナーとなる)をはじめ、表参道に面する優良立地都市型商業施設「Gビル表参道」(東京都渋谷区)のほか、駅前立地で大手フィットネスクラブや飲食店が入居する「Gビル三軒茶屋01」(東京都世田谷区)、アミューズメント施設の「ラウンドワン」など、東京、横浜、大阪、名古屋、福岡において新たに計7物件を約521億円で取得しました。(新規物件の詳細については6〜7ページをご覧ください。)今回の7物件の取得では、いずれも売主との直接交渉を通じ、競合を回避した相対取引による取得であったため鑑定評価額を合計で約5%下回る価格で取得することができました。その結果、利回りの面でも7物件平均が既存ポートフォリオの平均値を上回っており(NOI利回りで既存5.1%に対し6.0%)分配金水準の向上に寄与しています。



今回の取得は、分配金水準の向上と ともにさらなるポートフォリオの 多様化、安定化を目指したものです。

JRFは本年3月、おかげさまで上場から10周年を迎えました。上場以来、優良な商業施設物件への投資、適切な運用を心掛け、またそれを支えるための強固な財務基盤を構築することで安定した収益を確保し、日本を代表する商業施設特化型REITに成長を遂げました。

本年10月の取得は、さらなる成長を目指し、投資口1口当たりの分配金水準の向上とポートフォリオのさらなる安定化を図ることを目的として実施しました。加えて、変化する消費者動向を見据えて、物販だけでなく

サービス関連など多種多様な業態への分散投資を行い、ポートフォリオの多様化を通じて長期的な安定性の向上を図るという狙いもありました。

今回のメイン物件のひとつ「mozoワンダーシティ」は、昨年準共有持分の10%を取得しておりましたが、新たに50%を追加取得したことで、運営の主導権を獲得しました。また「Gビル表参道」は、ラグジュアリーブランドが立ち並ぶ表参道に面した本年4月に竣工したばかりの新築物件です。なお、この2案件は、スポンサーである三菱商事とのリレーションを活かして取得が実現した物件です。

そのほか、幅広い年代層が顧客対象であり今後の成長性が望める総合アミューズメント施設、フィットネスクラブや飲食店が入居する駅前複合商業施設、家電量販店を核テナントとする人口増加エリアの郊外商業施設など、いずれも立地に優れた多種多様な業態へバランスのよい投資を行ったことで、ポートフォリオの多様化をより推し進めることができました。

JRFならではの投資手法が 広がりました。

今回の新規取得は、スポンサーである三菱商事との柔軟なコラボレーションはもちろんのこと、商業施設の国内最

大級の買い手としての独自ネットワークを駆使し、また、商業施設オーナーおよびテナントのニーズに合致したCRE戦略※1提案というアプローチの結果、実現したものです。また、7物件中3物件がブリッジ・ストラクチャー※2を活用した取引であり、早い時期から準備をして取得時期を売主のニーズに合わせ柔軟に対応することで優良物件の取得が実現しました。このようにJRFならではの強みを存分に発揮し、さまざまな投資手法によって狙い通りに外部成長戦略※3を実行できたことで、今後の成長に向けて新たな可能性が広がったという手応えを感じています。

財務戦略もさらに深化させることができました。

財務面においては、借入先の多様化、短期借入から長期借入への転換など、財務基盤の強化に努めたことで、有利子負債比率が緩やかに低下し、財務安定性をさらに向上させることができました。

具体的には、本年5月に総額190億円の借入を行い、手元資金10億円を加えて、同月に償還期限を迎えた第5回無担保投資法人債200億円の償還資金として充当しました。

さらに本年10月には、新投資口の発行と併せ、合計290億円の新規借入を実施しました。最長12年を含む平

物件取得ソース

独自のネットワーク

商業施設の国内最大級の買い手としての実績に基づくネットワーク

オーナーおよびテナントへのCRE戦略※1アプローチ

商業施設オーナーおよびテナントのニーズにソリューションを提供

例：オフバランス化やテナント出店のニーズ

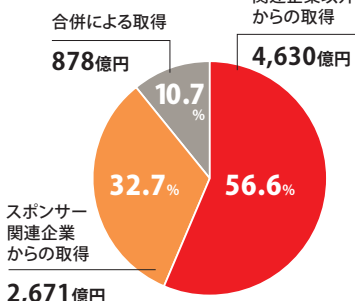
スポンサーサポート

三菱商事とのコラボレーションによる優良物件の取得

■保有物件の取得ルート

累計取得価格：

8,180億円



(注) 取得価格ベース
売却済物件を含む平成24年10月5日現在の累計

取引手法

ブリッジ・ストラクチャー※2の活用

- 物件所有者の売却タイミングに機動的に対応
- 物件取得と資金調達のタイミングのギャップを埋める

売主との直接交渉を 通じた相対取引

入札等の競争を避けた
相対取引での取得

均借入期間7.4年となる長期借入により、返済期限の長期化・分散化を図りました。また、この借入にあたっては、既存の借入先である三菱東京UFJ銀行等に加え、**新規借入先として横浜銀行、第四銀行、足利銀行の3銀行を招聘**しており、借入先の多様化も進めています。今後も保守的な有利子負債比率のコントロールと中長期的なキャッシュフロー・バランスの安定化を中心として、堅実かつ機動的な財務戦略を立案、実行していきます。

JRF主導による施設運営を引き続き強化していきます。

JRFでは外部成長戦略^{※3}として、新規物件の取得に加え、長期的視点からポートフォリオの収益性改善を目的とする資産の売却や入替えも適宜実施しています。

さらに、既存保有物件の競争力向上にも力を注いでおり、テナントの積極的な入替えや増床・増築、リニューアルなど、**商業施設マネジメントの豊富なノウハウを持ったJRFならではの活性化施策を推し進め**、保有物件の質の向上に努めています。当期は「京都ファミリー」（京都市右京区）のリニューアルを実施し、2階の一部テナントを入替え、京都初出店を含む6テナントを新たに迎えて本年9月6日にリニューアルオープンしました。

投資主価値の最大化に向け精進します。

平成14年の上場から10年、JRFは常に中長期的な視点を持ってあゆみを進め、成長に向けた地盤固めを着実にやってきたことで、資産規模の拡大を通じた収益性の向上とポートフォリオの分散、財務基盤の強化を実現することができました。

今後も、優良物件の新規取得と保有物件の競争力強化を両輪としながら、ポートフォリオ全体の機動的なマネジメントを通じた**安定配当の実現により投資主価値の最大化**を目指していきます。投資主の皆さまのご期待にお応えできるよう全力を尽くしてまいりますので、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

※1 CRE (Corporate Real Estate) 戦略

企業が保有する不動産について経営戦略的視点から、企業価値最大化のために不動産を最適かつ効率的に運用するという考え方をいいます。

※2 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機動的に対応し、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が発掘した投資対象について特別目的会社が物件を取得し、これと併せJRFが物件取得のための優先交渉権を一定期間にわたって獲得することをいいます。

※3 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。

平成24年10月に実施した新規借入

借入期間	借入額	金利	借入契約締結先
12年	10億円	固定	株式会社日本政策投資銀行
10年	10億円	固定	株式会社三菱東京UFJ銀行
8年	30億円	固定 ^{※4}	株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社
	30億円	固定	株式会社日本政策投資銀行
	20億円	固定 ^{※4}	株式会社三井住友銀行
7.5年	45億円	変動	株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社
	30億円	変動	株式会社三井住友銀行
7年	75億円	変動	株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社
5年	30億円	変動	新規借入先 株式会社横浜銀行、株式会社第四銀行、株式会社足利銀行
	10億円	変動	株式会社福岡銀行
平均借入期間 ^{※5} 7.4年	合計借入金額 290億円		

※4 各借入契約は変動金利ですが、金利スワップ契約を締結して平成24年10月2日以降の金利を固定化しています。

※5 借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

優良物件をすべての投資ターゲットエリアから取得し、ポートフォリオの多様化を図りました。

JRFは、賃貸収益の安定性と成長性を確保するために4つの物件取得ターゲット (A～D) を設定して、物販だけでなくサービス関連施設といった多種多様な業種・業態への分散投資を行っています。今回の新規物件取得にあたっては、このターゲットエリアをバランスよく網羅し、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た優良物件への投資が実現したことで、ポートフォリオのさらなる多様化が進みました。

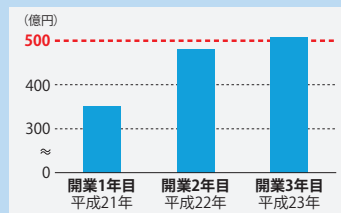
A 地域一番クラスの大規模商業施設

mozoワンダーシティ (信託受益権の準共有持分50%の追加取得)



所在地	愛知県名古屋市西区	
取得年月日	平成24年10月2日	
取得価格 (A)	26,750百万円	(A/B)
鑑定評価額 (B)	27,400百万円	97.6%
NOI利回り	6.0%	
土地面積	107,456.04m ²	
延床面積	233,606.73m ²	
主要テナント	イオン、フラクサス	

mozoワンダーシティ 年間売上実績の推移



年間500億円クラスの売上規模と年間来館客数約1,900万人の集客力を誇る巨大ショッピングセンター。高速道路ICにも近いことから、県外からも多数お客さまが訪れ、また壁面緑化や高効率空調設備等を導入し、環境に配慮した施設です。

(注) 暦年ベース。ただし、平成21年については、4月開業時から12月までの9カ月間合計です。
(出所) 株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト「マーケットレポート」および「マーケットポテンシャル評価」

Suburban

B 人口密集地域の近隣商業施設

郊外エリア



pivo和泉中央



所在地	大阪府和泉市	
取得年月日	平成24年10月5日	
取得価格 (A)	6,000百万円	(A/B)
鑑定評価額 (B)	6,400百万円	93.8%
NOI利回り	6.6%	
土地面積	15,241.30m ²	
延床面積	17,405.66m ²	
主要テナント	ヤマダ電機、三井住友銀行	

テックランド福岡志免本店



所在地	福岡県糟屋郡志免町	
取得年月日	平成24年10月5日	
取得価格 (A)	4,150百万円	(A/B)
鑑定評価額 (B)	4,770百万円	87.0%
NOI利回り	7.8%	
土地面積	14,941.95m ²	
延床面積	11,324.74m ²	
主要テナント	ヤマダ電機	

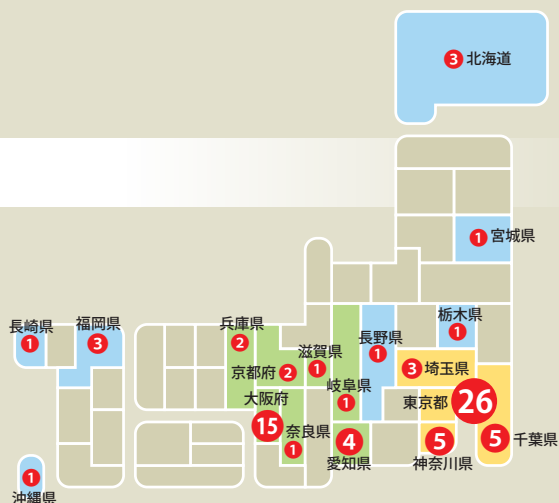
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店



所在地	大阪府堺市東区	
取得年月日	平成24年10月2日	
取得価格 (A)	1,750百万円	(A/B)
鑑定評価額 (B)	2,110百万円	82.9%
NOI利回り	7.4%	
土地面積	17,385.58m ²	
延床面積	17,521.46m ²	
主要テナント	ラウンドワン	

JRFでは地域分散も考慮しています。

JRFの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、それ以外に政令指定都市等の物件も保有することで、地震リスク、地域経済リスクに備えています。今回新たに取得した7物件は、東京、横浜、大阪、名古屋、福岡とバランスよく全国の主要都市に分かれており、地域分散に配慮したポートフォリオの構築に寄与しました。



主要駅隣接の好立地商業施設

C

ラウンドワン横浜駅西口店



所在地	神奈川県横浜市西区	
取得年月日	平成24年10月2日	
取得価格(A)	3,930百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	4,290百万円	91.6%
NOI利回り	5.2%	
土地面積	1,455.09m ²	
延床面積	6,560.09m ²	
主要テナント	ラウンドワン	

Gビル三軒茶屋01



所在地	東京都世田谷区	
取得年月日	平成24年10月2日	
取得価格(A)	3,725百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	4,040百万円	92.2%
NOI利回り	5.4%	
土地面積	695.57m ²	
延床面積	3,904.59m ²	
主要テナント	ティップネス、坐・和民	

Memo

大手フィットネスクラブ、飲食店が入居する複合型商業施設

主要幹線道路に面し三軒茶屋駅前の好立地に、フィットネスクラブを取得しました。若い人々のみならず健康志向の高齢者の皆さまのニーズもあり、朝は開店待ちの光景も見られます。



都市エリア



Urban

好立地の路面店および専門店ビル

D

Gビル表参道

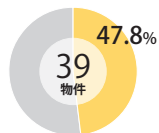


ラグジュアリーブランドの路面店が多数出店する表参道に、キディランドが建替えを経てリニューアル。

東京メトロ「明治神宮前駅」からも徒歩約2分の優良なロケーションに立地し、JRFの旗艦物件であるジャイルに近接しています。

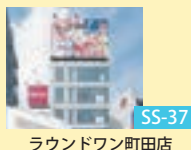
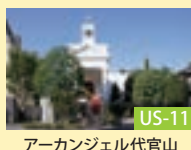
所在地	東京都渋谷区	
取得年月日	平成24年10月2日	
取得価格(A)	5,850百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	6,180百万円	94.7%
NOI利回り	4.2%	
土地面積	376.23m ²	
延床面積	1,508.03m ²	
主要テナント	キディランド	

● 東京および東京周辺都市部



地域別ポートフォリオ
(期末算定価額ベース)

東京都



千葉県



神奈川県



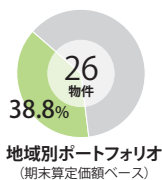
埼玉県



物件番号・物件区分

- 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

●大阪・名古屋および同地域周辺都市部



大阪府



大阪心斎橋8953ビル



Gビル心斎橋01



Gビル心斎橋02



ラウンドワンスタジアム
千日前店(底地)



岸和田カンカン
ベイサイドモール



泉佐野松風台(底地)



pivo和泉中央



イオン高槻



イオンモール鶴見緑地



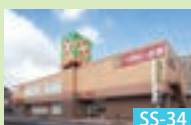
アリオ鳳



ライフ太平寺店(底地)



ライフ下寺店(底地)



ライフ岸部店(底地)



テックランド寝屋川店
(底地)



ラウンドワンスタジアム
堺中央環状店

兵庫県



イオンモール伊丹



イオンモール神戸北

奈良県



ならファミリー

京都府



河原町オーバ



京都ファミリー

滋賀県



イオン西大津

愛知県



なるばーく



mozoワンダーシティ



イオンモール東浦



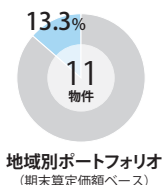
イオン八事

岐阜県



イオンタウン大垣

●政令指定都市・その他



北海道



G DINING札幌



イオンモール札幌苗穂



イオンモール札幌発寒

宮城県



イオン仙台中山

栃木県



おやまゆうえん
ハーヴェストウォーク

長野県



イオン上田

福岡県



イオンモール香椎浜



イオン戸畑
ショッピングセンター



テックランド福岡
志免本店

長崎県



MrMax 長崎店

沖縄県



イオン那覇
ショッピングセンター

ポートフォリオ一覧(新規取得物件を含む76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	神奈川県川崎市川崎区	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	グロース	千葉県我孫子市	平成15年3月 他	10,322	56	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	3	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	神奈川県横浜市港北区	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	グロース	神奈川県横浜市戸塚区	平成18年3月	50,500	4	109,365.50
SS-20	イオン大宮	インカム	埼玉県さいたま市北区	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	グロース	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	グロース	東京都渋谷区	平成22年3月	9,400	19	4,122.44
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	5	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	千葉県千葉市花見川区	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
UM-18	Gビル三軒茶屋01	インカム	東京都世田谷区	平成24年10月	3,725	3	3,471.52
US-14	ラウンドワン横浜駅西口店	インカム	神奈川県横浜西区	平成24年10月	3,930	1	6,560.09
US-15	Gビル表参道	インカム	東京都渋谷区	平成24年10月	5,850	1	1,508.03
計				39物件	342,851	191	1,047,367.92

- (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 既存物件については平成24年8月末現在、新規取得物件(「mozoワンダーシティ」を除く)については取得日現在の内容を記載しています。なお、新規取得物件は他より濃い色を付けて区別しています。
- 3 「ジャイル」は当初より保有していた底地と追加取得分を合わせて取得価格を算出しています。
- 4 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。
- 5 「ラ・ポルト青山」、「Gビル南池袋01」、「幕張プラザ(一部)」、「なるばーく」、「mozoワンダーシティ(一部)」、「おやまゆうえんハーヴェストワーク」、「G DINING札幌」は、パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、テナント数、総賃貸可能面積は、エンドテナント数、エンドテナントへの転賃可能面積を記載しています。
- 6 「mozoワンダーシティ」は準共有持分の60%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。
- 7 「Gビル心斎橋02」、「テックランド福岡志免本店」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	大阪府大阪市中央区	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	34,875	122	84,981.97	
SM-7	なるばーく	グロース	愛知県名古屋緑区	平成15年3月	8,540	47	15,227.58	
SS-8	イオンモール東浦	インカム	愛知県知多郡東浦町	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	愛知県名古屋昭和区	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	京都府京都市右京区	平成17年12月	5,340	65	19,620.63	
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	河原町オーバ	インカム	京都府京都市中京区	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	大阪府大阪市鶴見区	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	大阪府堺市西区	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	兵庫県神戸市北区	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	大阪府大阪市浪速区	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	大阪府大阪市中央区	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	115	38,315.07	
US-12	Gビル心斎橋02	インカム	大阪府大阪市中央区	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	大阪府大阪市中央区	平成23年9月	8,000	1	1,711.63	
SM-10	泉佐野松風台(底地)	インカム	大阪府泉佐野市	平成23年9月	2,625	2	44,009.52	
SS-38	テックランド寝屋川店(底地)	インカム	大阪府寝屋川市	平成23年9月	1,135	1	11,430.04	
SM-11	mozoワンダーシティ	グロース	愛知県名古屋市区	平成23年10月	5,250	223	86,722.83	
				平成24年10月	26,750			
SM-12	pivo和泉中央	インカム	大阪府和泉市	平成24年10月	6,000	17	21,182.94	
SS-39	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	インカム	大阪府堺市東区	平成24年10月	1,750	1	17,521.46	
計					26物件	279,148	612	1,298,830.62

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	宮城県仙台市泉区	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	福岡県福岡市東区	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	北海道札幌市東区	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	福岡県北九州市戸畑区	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	72	57,524.87
SS-28	イオンモール札幌発寒	インカム	北海道札幌市西区	平成20年3月 他	18,818	1	102,169.00
UM-12	G DINING札幌	グロース	北海道札幌市中央区	平成21年3月	2,750	17	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
SS-40	テックランド福岡志免本店	インカム	福岡県糟屋郡志免町	平成24年10月	4,150	1	—
計				11物件	97,773	100	651,307.44

平成24年8月期末合計	70物件	667,618	879	2,936,032.24
平成24年8月期末および新規物件合計	76物件	719,773	903	2,997,505.98

ポートフォリオに関する詳しい情報は



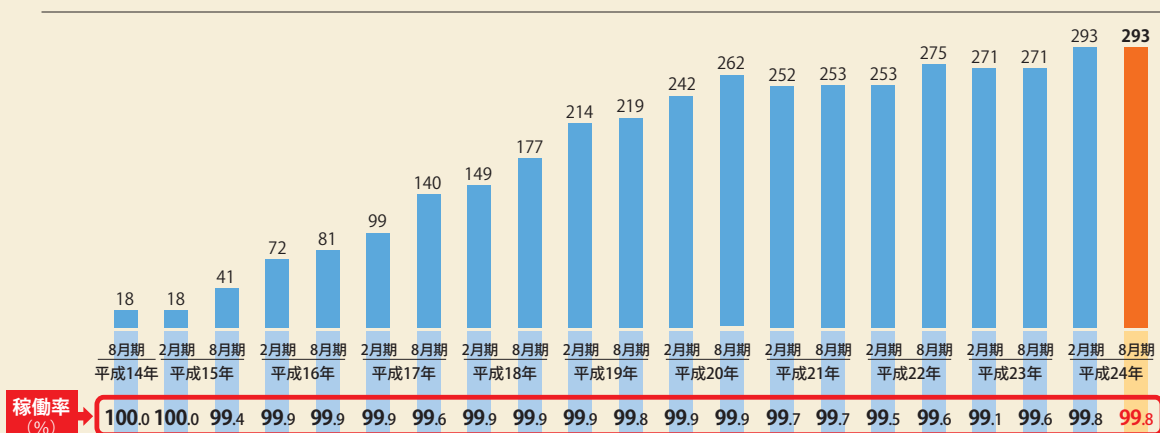
<http://www.jrf-reit.com/portfolio/>

をご覧ください。

収益の安定性と成長性を確保した
バランスのよ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、底堅い売上を継続できる「地域一番店」を選別して保有していること、85%超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を図ることで、退店やリニューアル等による一時的な空室リスクにも備えています。

総賃貸可能面積(万m²)と稼働率の推移

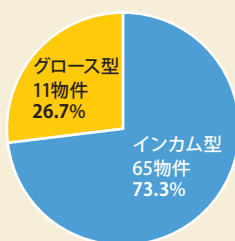


(注) 1 各期末現在、JRFが保有していた物件の総賃貸可能面積の合計および稼働率の推移です。

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。

ポートフォリオの内訳（平成24年8月期末現在の物件数に新規取得物件※を加えた計76物件ベース）

投資スタイル別(期末算定価額ベース)



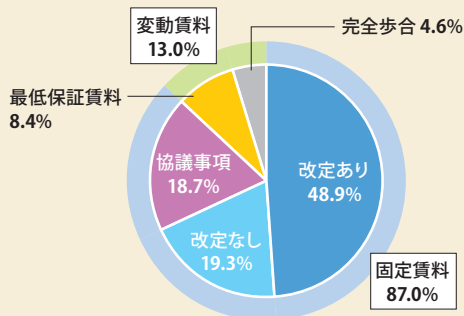
インカム型：

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

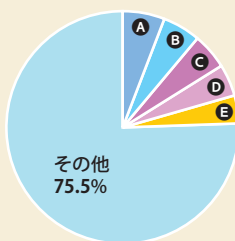
グローブ型：

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。

賃料構成別(年間賃料ベース)

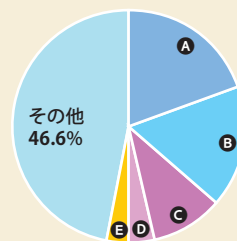


規模別(期末算定価額ベース)



A東戸塚オーロラシティ 5.9%
Bならファミリー 5.4%
Cmozoワンダーシティ 4.9%
Dイオンモールむさし村山 4.5%
Eイオンモール鶴見緑地 3.8%

テナント別(年間賃料ベース)



Aイオンリテール 19.7%
Bイオンモール 16.9%
Cイトーヨーカ堂 10.0%
D近鉄百貨店 3.5%
Eイオン九州 3.3%

※新規取得物件(「mozoワンダーシティ」を除く)については取得日現在の内容を記載しています。

豊富なノウハウと商業施設運営力の活用により、 安定的な資産運用を実現しています。

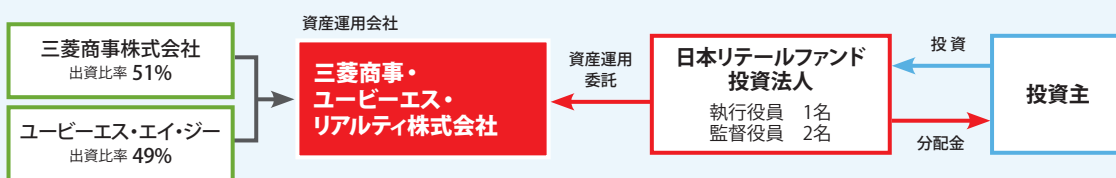
物件を見極める力と育てる力を併せ持つ、商業施設運用のプロフェッショナル集団

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経験者、商業施設の設計・デザイン、テナント・リーシングの経験者など豊富なキャリアを持ったスペシャリストを揃え、積極的、持続的な商業施設運用を実現できる体制を整えています。

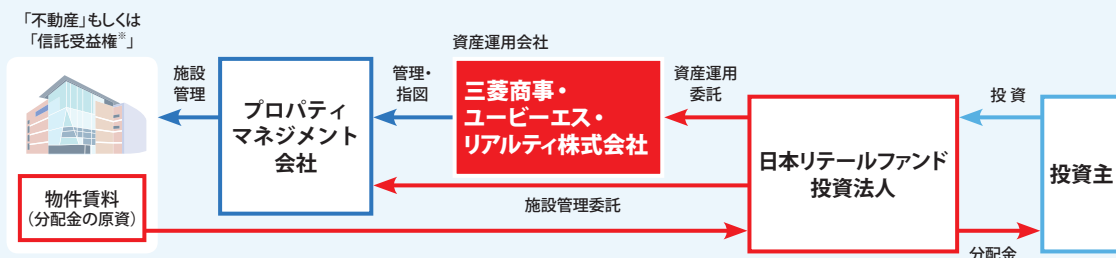
世界基準の不動産運用、金融ノウハウを駆使

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、市況に応じた多様な投資手法を用いて、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

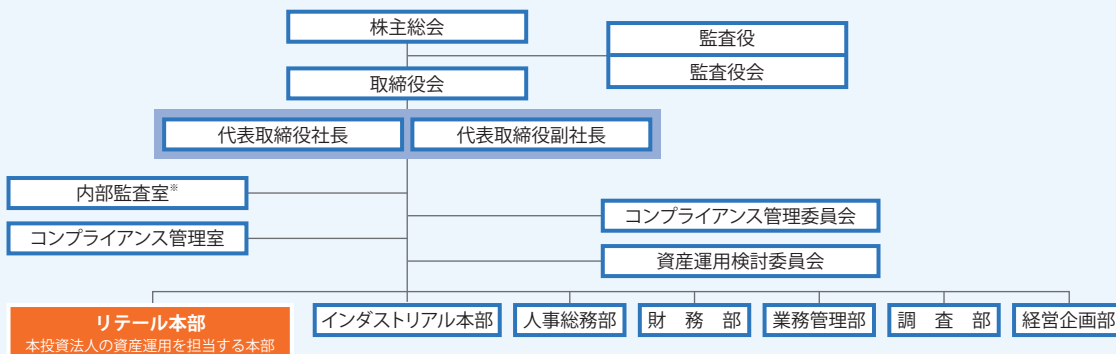


運用の仕組み



※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資産は信託銀行名義となり、テナントに対する賃貸人（賃貸借における貸主）は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11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	第21期 自平成24年3月1日 至平成24年8月31日
営業収益	百万円	23,326	22,925	21,824	23,642	23,559
（うち賃貸事業収益）	百万円	(23,326)	(21,868)	(21,789)	(23,634)	(23,559)
営業費用	百万円	14,428	13,577	13,278	18,304	13,957
（うち賃貸事業費用）	百万円	(11,772)	(11,298)	(11,136)	(12,061)	(11,699)
営業利益	百万円	8,898	9,348	8,546	5,338	9,602
経常利益	百万円	5,893	6,764	6,005	2,827	7,220
当期純利益	(a) 百万円	13,093	6,698	5,502	2,312	7,220
純資産額	(b) 百万円	278,844	279,369	278,173	294,972	295,286
（対前期比）	%	(+8.9)	(+0.2)	(△0.4)	(+6.0)	(+0.1)
総資産額	(c) 百万円	666,843	625,312	621,377	659,346	657,027
（対前期比）	%	(+15.2)	(△6.2)	(△0.6)	(+6.1)	(△0.4)
出資総額	百万円	250,764	250,764	250,764	270,752	270,752
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(+8.0)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口	1,688,198	1,688,198	1,688,198	1,880,198	1,880,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	165,173	165,483	164,775	156,883	157,050
分配総額	(e) 百万円	6,173	6,698	5,501	6,905	7,219
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,657	3,968	3,259	3,673	3,840
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,657)	(3,968)	(3,259)	(3,673)	(3,840)
（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(1.9)	1.0(2.1)	1.0(1.9)	0.4(0.9)	1.1(2.2)
自己資本利益率	注5 %	4.9(9.7)	2.4(4.8)	2.0(3.9)	0.8(1.6)	2.4(4.9)
自己資本比率	(b)/(c) %	41.8	44.7	44.8	44.7	44.9
（対前期比増減）		(△2.4)	(+2.9)	(+0.1)	(△0.1)	(+0.2)
配当性向	(e)/(a) %	47.2	100.0	100.0	298.6	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注5 百万円	16,964	15,730	15,781	16,954	17,128
ネット・プロフィット・マージン	注5 %	注7 25.3	29.2	25.2	注8 12.0	30.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注5 倍	注7 5.3	6.3	5.8	注8 5.0	7.6
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注5 円	注7 6,846	6,398	6,297	注8 6,492	6,642
FFO倍率	注5 倍	注7 8.3	10.9	9.2	注8 9.3	10.2
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注6 円	3,636	3,951	3,259	3,613	3,834
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注6 円	注7 6,824	6,381	6,297	注8 6,432	6,635

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、第21期は会計計算期間184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

日本リート・ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)(は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。))に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード: 8953)しました。

本投資法人は、上場直後に4物件を取得し実質的な運用を開始後、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、平成20年4月には「中期運用基本方針」を発表し「ポートフォリオの多様化・分散」を図るとともに、「ポートフォリオの質」の追求と、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の「財務の安定性強化」に努めてまいりました。

平成22年3月1日にはラサール・ジャパン投資法人(以下「LJR」といいます。))と合併、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る借入金返済で、合併により上昇した有利子負債比率、LTV(注)の低減を図りました。

第20期には、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/イニミニモニ」を譲渡しました。

上記の結果、本投資法人は第21期末(平成24年8月31日)時点では、上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。))全体において第3位の資産規模6,676億円(70物件の取得価格の合計)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

日本経済は、平成23年に発生した東日本大震災、タイで発生した大規模な洪水や欧州の経済危機の影響を受けながらも、平成24年上期においては東日本大震災に伴う復興事業を下支えにして緩やかな回復軌道に移行してきました。また、内閣府の景気ウォッチャー判断指数も平成20年下期を底として東日本大震災までは上昇傾向にあり、その後東日本大震災による一時的影響はあったものの、平成23年5月以降は再び回復傾向となりました。こうしたなか、消費者マインドは、安定した水準を維持しているものと考えられます。

商業地公示地価は、平成22年には大きく落ち込みましたが、平成23年は下落幅が縮小しました。また、不動産取引額も、世界的金融危機以来、平成21年を底として平成23年後半には低水準ながら前年比で回復傾向にあり、その後商業施設を含む不動産売買市場は、緩やかな回復トレンドに入ったと本投資法人は考えています。東京都心部の都市型商業施設及び東京近郊の郊外型商業施設については、既に私募ファンドやJ-REITなどによる取得競争が激化しており、取得時のキャップ・レート(注)水準は低下傾向にあります。地方都市でも、東京周辺ほどその傾向は顕著ではないものの、優良立地の商業施設については取得競争が高まりつつあります。背景として、商業施設は、他のアセットクラスに比べると依然として比較的魅力のある利回りが見込めるケースが多い上、昨年来じて小売企業の業績が堅調であることや、都心部の未稼働床のリーシングが進み賃料単価の上昇も期待できる状況になってきたことなどがあると考えられます。

(注)「キャップ・レート」とは、NOI利回りと同義であり、NOIを取得(予定)価格で除して求められます。

小売セクター動向については、高齢化と人口減少の進展が見込まれる日本の人口動向を踏まえると、長期的には大幅な成長は見込めないと考えられる一方、経済産業省の商業動態統計調査に見られるように、小売販売額は、前年同月比で、平成23年3月及び同年4月には東日本大震災の影響から一時的に落ち込んだものの、全体的には緩やかな回復傾向を続けました。その中でも、復興需要による必需品の売上げの回復だけでなく、衣料や身の回り品の売上げも比較的堅調に推移していることから、消費者の消費マインドもやや回復してきたものと見られます。なお、税制改正により平成26年4月から段階的に消費税率が引上げられる見込みであり、その実施時には過去の税率引上げ時にも見られた一時的な買い急ぎ、並びにその後の反動減が予想されます。しかし、税率引上げについては消費者マインドに相当程度織り込まれつつあり、中長期的な消費トレンドに及ぼす影響は、比較的限定的と本投資法人は考えています。

ii 運用実績

このような環境の中で平成24年8月期(第21期)の本投資法人が保有する都市型商業施設の稼働率は、前期に引続き上昇し期末時点で97.0%(期首比0.1ポイント増加)となり、郊外型商業施設の期末時点の稼働率99.9%と合わせて、ポートフォリオ全体の期末時点の稼働率は99.8%と安定した状態を維持しています。

本投資法人が保有する郊外型商業施設においても、小売業界の業績の動向と比例して、地デジ駆け込みの反動減の影響を受けた家電量販店が入居する物件を除くと、比較的堅調な客単価にも支えられて、売上前年同月比平均値で概ね100%前後の状況で推移しました。その中で特に大型の郊外型商業施設は昨年と比較して順調に売上げが推移しています。都市型商業施設の売上げの状況においても、平成24年上期における東京スライツリータウン、渋谷ヒカリエ等の大型商業施設の相次ぐ開業による集客分散の懸念がありましたが、大きな影響は見受けられず、むしろ郊外部から都心部への集客モチベーションが高まったと本投資法人では考えています。

(3) 資金調達概要

満期返済及び新規借入により当期末の借入金残高は2,537億円となり、その内訳は短期借入金142億円及び長期借入金2,395億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、及び第6回債を合わせて当期末残高は400億円となっております。

本投資法人のLTVは第20期末現在においては54.3%でしたが当期末現在53.9%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23,559百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は9,602百万円、経常利益は7,220百万円、当期純利益は7,220百万円となりました。

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しております。かかる方針に従い、当期末処分利益7,220百万円に対して、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7,219百万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3,840円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年における増資等の状況は、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22年 3月 1日	投資口分割	1,159,506	1,546,008	—	250,764	注1
平成22年 3月 1日	合併	142,190	1,688,198	—	250,764	注2
平成23年 9月14日	公募増資	187,500	1,875,698	19,520	270,284	注3
平成23年10月12日	第三者割当増資	4,500	1,880,198	468	270,752	注4

注1：投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

注2：本投資法人を吸収合併存続法人とし、ラサールジャパン投資法人を吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。

注3：1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4：1口当たり発行価額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	第21期 平成24年8月
最高	130,400円	160,500円	141,600円	128,700円	139,700円
最低	103,400円	109,600円	105,800円	107,500円	117,200円
期末終値	112,600円	140,400円	115,100円	121,700円	133,800円

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7,220百万円に対して、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7,219百万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3,840円となりました。

なお、次表における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	第21期 自平成24年3月 1日 至平成24年8月31日
当期純利益総額	13,093,657千円	6,698,123千円	5,502,565千円	2,312,915千円	7,220,140千円
利益留保額	6,919,986千円	6,919,340千円	6,920,069千円	2,327,017千円	2,327,197千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	7,219,960千円 (3,840円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	7,219,960千円 (3,840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

日本経済は、平成24年上期において実質GDPが下方修正され、景気を牽引すると見られた輸出の伸びが前期比で減速したことや鉱工業生産指数も前期比マイナスが続くなど製造業の生産活動が抑制されてきており、第1四半期まで景気を牽引していた個人消費が伸び悩んだこともあって、今後の実質GDP成長率は、平成24年後半から平成25年前半にかけて踊り場に入る可能性があるともみられています。しかしながら、本投資法人は、比較的安定した消費マインドに加え、震災復興を中心にした継続的な公共投資等を背景に鉱工業の復調も見込まれることから、中期的には成長は持続するものと考えています。

日本銀行による金融政策については、こうした環境を背景に平成24年9月半ばに追加の金融緩和が決定され、資産買入等の基金が増額され、資産の積み上げ完了の用途は半年間延長されました。これらを背景に急激な円高懸念は緩和され、日本経済の下振れリスクは低減したものとみられます。また、このような状況を踏まえ、金融政策に当面大きな変更はなく、金融機関の貸出姿勢も緩やかな状況が継続するものと考えております。

(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。

平成24年10月2日及び平成24年10月5日に本投資法人は新たに不動産及び不動産信託受益権合計7件(取得価格の合計521億円)を取得しました。当該新規資産の取得のため、新投資口の発行(平成24年9月11日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。)と合わせ、290億円の新規借入を実施いたしました。当該新規借入は借入期間最長12年の長期借入を含み、長期負債比率を高めると同時に平均残存借入期間の長期化を図ることにより、財務基盤を更に強化しました。また、既存借入の借換(一部、期限前弁済)を通じて、借入期間の長期化、返済額の平準化及び返済期日の分散化を図りました。

今後も引き続き借入金の長期化、並びに金利の固定化を進め、財務基盤の強化を図ります。

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成24年9月11日及び平成24年9月24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24年10月1日に払込が完了しております。この結果、平成24年10月1日付で出資総額は294,915,685,160円、発行済投資口数の総数は2,074,698口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われるSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口の発行を行う場合には、平成24年10月31日を払込期日(予定)としております。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっております。

(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	: 194,500口(国内95,000口、海外99,500口(海外引受会社による買取引受けの対象口数95,000口及び海外引受会社に付する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数4,500口))
発行価格(募集価格)	: 1口当たり128,310円
発行価格(募集価格)の総額	: 24,956,295,000円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり124,230円
発行価額(払込金額)の総額	: 24,162,735,000円
払込期日	: 平成24年10月1日
分配金起算日	: 平成24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124,230円
発行価額(払込金額)の総額	: 559,035,000円
払込期日	: 平成24年10月31日(予定)
分配金起算日	: 平成24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、第三者割当による新投資口発行の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、残余が生じた場合、公募及び第三者割当による新投資口の発行にかかる費用に充当し、なお残余が生じた場合、借入金の返済に充当します。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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)	第21期 (平成24年8月31日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000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	1,688,198口	1,688,198口	1,688,198口	1,880,198口	1,880,198口
投資主数	17,079人	17,695人	18,003人	19,549人	19,077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8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) <small>(注)</small>
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	361,821	19.24
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	125,877	6.69
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	111,769	5.94
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	76,742	4.08
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	58,953	3.13
ガバメント オブ シンガポール インベストメント コーポレーション ビー リミテッド	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE 068912	51,001	2.71
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	38,692	2.05
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
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.	27,239	1.44
ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町2丁目11-1 山王パークタワー	25,867	1.37
合計		913,861	48.60

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	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	2,580
監督役員	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
	臼杵 政治	公立大学法人 名古屋市立大学経済学研究科 教授	1,680
会計監査人	あらた監査法人	—	16,500

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

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

② 辞任・就任した役員等

該当事項はありません。

③ 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座管理人	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20期 平成24年2月29日現在		第21期 平成24年8月31日現在	
		保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京及び東京周辺都市部	17,860	2.7	17,843	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	22,826	3.5	22,809	3.5
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	299,660	45.4	297,973	45.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	225,265	34.2	227,047	34.6
	その他の政令指定都市及びその周辺部	86,396	13.1	85,492	13.0
	小計	611,323	92.7	610,513	92.9
預金・その他の資産		25,196	3.8	23,704	3.6
資産総額計		659,346	100.0	657,027	100.0

注：「保有総額」は、期末日時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。

2. 主要な保有資産

平成24年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注3)	主たる用途
東戸塚オーロラシティ (信託受益権)	48,887	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)	33,884	84,981.97	84,812.89	99.8	8.5	商業施設
イオンモール八千代緑が丘 (信託受益権)	29,192	132,294.48	132,294.48	100.0	2.9	商業施設
イオンモールむさし村山 (信託受益権)	29,107	137,466.97	137,466.97	100.0	4.0	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (信託受益権)	27,173	138,538.63	138,538.63	100.0	3.8	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,409	4,855.97	4,614.93	95.0	2.5	商業施設
イオンモール伊丹 (信託受益権)	19,584	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)	18,541	18,848.20	18,848.20	100.0	1.6	商業施設
アリオ鳳 (信託受益権)	17,659	95,135.36	95,135.36	100.0	2.4	商業施設
イオンモール札幌発寒 (信託受益権)	17,456	102,169.00	102,169.00	100.0	2.5	商業施設
合計	263,898	981,560.34	981,150.22	100.0	36.6	

注1：「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。

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

注3：「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

3. 不動産等組入資産明細

平成24年8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
イオン仙台中山	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	9,314
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	14,272
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	12,918
なるばーく(注5)	愛知県名古屋市中区緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.58	5,260	8,123
Gビル南青山02	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	5,340	5,282
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	36,600	33,884
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	12,200	9,938
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	1,880	1,439
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	6,690	6,284
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	12,400	11,343
Gビル代官山01	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	1,241
Gビル神宮前05	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	3,680	2,725
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	10,400	7,461
イオンモール香椎浜	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	12,200
イオンモール札幌苗穂	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	7,297
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	22,600	22,409
Gビル神宮前04	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	1,220	873
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	4,880	4,819
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	11,504
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	11,362
Gビル北青山01	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	1,340	967
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	17,300	15,764
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	6,980	5,248
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	6,110	5,636
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	9,570	10,565
Gビル自由が丘01	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	3,140	2,556
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	3,660	3,593
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	10,579
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	3,710	4,051
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	10,800	12,602
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	19,620.63	5,450	6,014
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	40,100	48,887
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区榎引町二丁目574番1号	不動産信託受益権	75,344.90	6,160	5,885
イオンタウン大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他	不動産信託受益権	57,500.35	3,900	4,087
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	18,541
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	8,170	8,558
イオンモール鶴見緑地	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	25,700	27,173
イオンモール伊丹	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	17,800	19,584
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	13,289
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	6,680	9,014
イオンモール八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託受益権	132,294.48	21,900	29,192
Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,460	2,374
イオンモール札幌発寒	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	16,800	17,456
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	15,400	17,659
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	3,416
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	2,321
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	2,150	2,947
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	6,479
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	4,122.44	9,140	9,311
イオンモールむさし村山	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	30,500	29,107
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	14,689

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	6,770	6,660
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	1,300	1,304
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,740	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	4,630	5,573
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	7,410	6,027
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	1,740	1,603
岸和田カンカンベイスайд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	38,315.07	7,830	7,003
幕張プラザ(注6)	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	6,160	5,688
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	2,486
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	4,000	2,816
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	2,630	2,401
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	2,452
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	2,090	1,842
Gビル心斎橋02(注7)	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	4,406
ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)(注4)	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	2,780	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	1,580	1,154
mozoワンダーシティ(注6)(注8)	愛知県名古屋市中区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,722.83	5,490	5,232
合計			2,936,032.24	621,840	633,322

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:当期中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」

・「〔仮称〕ラウンドワン難波千日前店(底地)」から「ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)」

注5:パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

注6:一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

注7:「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8:「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20期 (平成23年9月1日～平成24年2月29日)				第21期 (平成24年3月1日～平成24年8月31日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
イオン仙台中山	2	100.0	429	1.8	2	100.0	432	1.8
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	495	2.1	5	100.0	491	2.1
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	389	1.6	1	100.0	398	1.7
博多リバレイン／イニミニマニモ(注3)	—	—	356	1.5	—	—	—	—
なるばーく(注4)	48	100.0	363	1.5	47	99.0	356	1.5
Gビル南青山02	3	90.4	161	0.7	3	90.4	80	0.3
ならファミリー	118	99.4	2,017	8.5	122	99.8	1,997	8.5
あびこショッピングプラザ	55	99.9	714	3.0	56	100.0	670	2.8
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.3	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー上福岡東店	1	100.0	256	1.1	1	100.0	256	1.1
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	1.9	1	100.0	444	1.9
Gビル代官山01	2	100.0	40	0.2	2	100.0	40	0.2
Gビル神宮前05	5	100.0	92	0.4	3	100.0	99	0.4
イオンモール東浦	1	100.0	480	2.0	1	100.0	480	2.0
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	2.0	1	100.0	477	2.0
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	377	1.6	1	100.0	375	1.6
ジャイル	20	95.6	569	2.4	20	95.0	576	2.5
Gビル神宮前04	2	100.0	32	0.1	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	1.7	2	100.0	389	1.7
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	588	2.5	1	100.0	658	2.8
Gビル北青山01	3	100.0	34	0.1	3	100.0	35	0.2
イオンモール大和	1	100.0	537	2.3	1	100.0	536	2.3
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.1	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	1.3	1	100.0	315	1.3
イオン高槻	1	100.0	414	1.8	1	100.0	414	1.8
Gビル自由が丘01	10	100.0	87	0.4	10	100.0	89	0.4
イオン八事	2	100.0	148	0.6	2	100.0	148	0.6
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	398	1.7	1	100.0	398	1.7
チアーズ銀座	10	100.0	108	0.5	10	100.0	107	0.5
イオン西大津	1	100.0	375	1.6	1	100.0	375	1.6
京都ファミリー	65	99.9	614	2.6	65	89.8	598	2.5
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,387	5.9	4	100.0	1,390	5.9
イオン大宮	1	100.0	192	0.8	1	100.0	192	0.8
イオンタウン大垣	1	100.0	329	1.4	1	100.0	321	1.4
河原町オーバ	1	100.0	363	1.5	1	100.0	365	1.6
イオン上田	1	100.0	297	1.3	1	100.0	297	1.3
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	896	3.8	1	100.0	896	3.8
イオンモール伊丹	1	100.0	582	2.5	1	100.0	582	2.5
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.2	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)	67	99.5	566	2.4	72	99.7	561	2.4
イオンモール八千代緑が丘	1	100.0	686	2.9	1	100.0	690	2.9
Gビル神宮前06	4	100.0	61	0.3	4	100.0	62	0.3
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	2.4	1	100.0	577	2.5
アリオ鳳	1	100.0	547	2.3	1	100.0	573	2.4
Gビル神宮前01	2	100.0	76	0.3	2	100.0	70	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	30	0.1	3	100.0	31	0.1
G DINING 札幌(注4)	16	68.7	77	0.3	17	71.8	71	0.3

不動産等の名称	第20期 (平成23年9月1日～平成24年2月29日)				第21期 (平成24年3月1日～平成24年8月31日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
Gビル南青山01	2	100.0	23	0.1	2	69.3	27	0.1
ラ・ポルト青山(注4)	18	83.4	255	1.1	19	85.5	260	1.1
イオンモールむさし村山	1	100.0	949	4.0	1	100.0	943	4.0
イオンモール神戸北	1	100.0	578	2.5	1	100.0	582	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	0.2	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	4	72.1	29	0.1	5	79.5	49	0.2
Gビル南池袋01(注4)	8	100.0	263	1.1	8	100.0	265	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	115	99.6	786	3.3
幕張プラザ(注5)	6	100.0	179	0.8	6	100.0	201	0.9
MrMax 長崎店(注6)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
アーバンテラス神宮前	2	100.0	85	0.4	2	100.0	100	0.4
ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	81	0.3	1	100.0	95	0.4
ラウンドワン町田店	1	100.0	77	0.3	1	100.0	90	0.4
アーカンジェル代官山(底地)(注6)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル心斎橋02(注6)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	1	100.0	154	0.7	1	100.0	220	0.9
泉佐野松風台(底地)(注6)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
テックランド寝屋川店(底地)(注6)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
mozoワンダーシティ(注5)	224	99.7	273	1.2	223	99.6	331	1.4
合計	868	99.8	23,634	100.0	879	99.8	23,559	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時価の状況表

平成24年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	25,000	25,000	△836
合計		25,000	25,000	△836

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8月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、平成24年8月末日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
京都ファミリー	京都府京都市	テナント入替に伴う リニューアル工事	平成24年6月～平成24年9月	117	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	センターコート改修工事	平成24年9月	51	—	—
岸和田カンカンバイサイドモール	大阪府岸和田市	ウエスト棟空調 設備他省エネ工事	平成24年9月～平成25年1月	50	—	—
京都ファミリー	京都府京都市	売上・ポイント管理システム IP端末設置工事	平成25年1月	50	—	—
イオン高槻	大阪府高槻市	外壁改修工事	平成24年9月～平成24年11月	46	—	—
京都ファミリー	京都府京都市	空調設備更新工事	平成25年2月	46	—	—

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934百万円であり、費用に区分された修繕費160百万円と合わせ、合計1,095百万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)
なるばーく	愛知県名古屋市	建物補強促進工事	平成24年3月～平成24年8月	114
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	49
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	テナント入替に伴うリニューアル工事	平成24年3月	40
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5月～平成24年7月	35
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
その他	—	—	—	657
合計				934

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	第21期 自 平成24年3月 1日 至 平成24年8月31日
当期首積立金残高	2	256	2	—	—
当期積立額	(注3) 724	—	11	—	—
当期積立金取崩額	(注2) 470	(注4) 254	(注2) 13	—	—
次期繰越額	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20期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日	第21期 自 平成24年3月 1日 至 平成24年8月31日
(a) 資産運用報酬	1,984,681	1,990,789
(b) 資産保管委託報酬	23,992	25,169
(c) 一般事務委託報酬	103,775	107,507
(d) 役員報酬	4,300	5,940
(e) その他費用	126,636	127,718
合計	2,243,385	2,257,125

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	株式会社福岡銀行	平成23年 9月16日	3,000	3,000	0.7	平成24年 9月14日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成23年 9月30日	2,000	—	0.7	平成24年 5月22日	期限一括 (注5)	(注9)	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	4,438	0.5	平成25年 2月8日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,767	3,767					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		2,993	2,993					
	小計		16,200	14,200					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行(注3)	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5)	(注9)	無担保 無保証
	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9)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成20年 11月4日	34,310	34,310	1.1	平成27年 3月1日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 3月30日	4,450	4,350	1.3	平成26年 3月30日	(注6)	(注9)	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	13,550	13,250	1.8	平成28年 7月30日	(注7)	(注9)	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	18,066	17,666	2.2	平成30年 7月30日	(注8)	(注9)	無担保 無保証
	アメリカンファミリーライフアシュアランス カンパニーオプコロンバス日本支社	平成21年 9月4日	5,000	5,000	3.0	平成31年 9月4日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 9月30日	3,143	3,143	1.2	平成26年 9月30日	期限一括 (注5)	(注9)	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5)	(注9)	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5)	(注9)	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4)	平成31年 3月29日	期限一括 (注5)	(注9)	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					
	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5)	(注9)	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	1,982	0.9	平成33年 9月22日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,682	1,682					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		1,335	1,335					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	3,965	3,965	0.9	平成33年 3月22日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,365	3,365					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		2,670	2,670					
	株式会社福岡銀行	平成23年 9月22日	2,000	2,000	0.6	平成28年 9月22日	期限一括 (注5)	(注9)	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	3,875	0.8	平成32年 9月18日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,487	3,487					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		2,712	2,712					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月22日	5,000	5,000	0.8	平成32年 3月19日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,500	4,500					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		3,500	3,500					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 9月30日	2,000	2,000	1.0	平成32年 9月30日	期限一括 (注5)	(注10)	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	3,500	0.8	平成30年 3月30日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	2,500	2,500	0.8	平成30年 9月28日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証

	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	株式会社新生銀行	平成23年 9月30日	4,000	4,000	0.8	平成30年 9月28日	期限一括 (注5)	(注9)	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	2,500	0.6	平成28年 9月30日	期限一括 (注5)	(注9)	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	1,000	0.6	平成28年 9月30日	期限一括 (注5)	(注9)	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	3,172	0.7	平成31年 12月20日	期限一括 (注5)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,692	2,692					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		2,136	2,136					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月21日	2,775	2,775	0.7	平成31年 6月21日	期限一括 (注5)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,355	2,355					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		1,869	1,869					
	株式会社中国銀行	平成23年 12月21日	3,000	3,000	0.8 (注4)	平成28年 12月21日	期限一括 (注5)	(注9)	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	2,000	0.8 (注4)	平成28年 12月21日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 5月22日	—	2,180	0.9	平成34年 5月20日	期限一括 (注5)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,850					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		—	1,470					
	株式会社新生銀行	平成24年 5月22日	—	3,500	0.9	平成34年 5月20日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 5月22日	—	3,570	0.6	平成29年 11月22日	期限一括 (注5)	(注11)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,030					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		—	2,400					
	株式会社常陽銀行	平成24年 5月22日	—	1,000	0.6	平成29年 11月22日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成24年 5月22日	—	2,000	0.6	平成29年 11月22日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	小計		219,351	239,551					
	合計		235,551	253,751					

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：当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

注 4：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 5：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 6：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 7：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 8：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 9：資金使途は、借入金の借換資金等です。

注10：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11：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5回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	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		60,000	40,000					

注1：払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。
注2：資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)(注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
ならファミリー	平成24年6月29日	3,500	—	—	—	—
合計	—	3,500	—	—	—	—

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

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等(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)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	ならファミリー	平成24年6月29日	3,500	3,110	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年1月1日

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

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

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

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B(千円)	
建物管理委託費	999,419	三菱UFJリース株式会社	758	0.1
水道光熱費	933,859	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	10,710	1.1
その他賃貸事業費用	405,722	三菱商事太陽株式会社	535	0.1
		三菱商事株式会社	436	0.1
その他営業費用	127,718	三菱商事株式会社	191	0.1

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

①取得等の状況

年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成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%
第21期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	3,200	428,160	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24年2月29日)	当期 (平成24年8月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		9,294,938	9,009,469
信託現金及び信託預金	※1	6,515,881	7,694,244
営業未収入金		932,459	943,708
未収還付法人税等		3,875	225
未収消費税等		247,274	—
その他		1,219,130	1,168,014
流動資産合計		18,213,560	18,815,660
固定資産			
有形固定資産			
	※1		
建物		1,681,950	1,693,179
減価償却累計額		△139,132	△165,254
建物(純額)		1,542,817	1,527,925
構築物		67,876	67,876
減価償却累計額		△7,007	△8,349
構築物(純額)		60,868	59,527
工具、器具及び備品		12,251	12,251
減価償却累計額		△2,988	△3,546
工具、器具及び備品(純額)		9,262	8,704
土地		21,193,419	21,193,419
信託建物		263,779,028	264,615,106
減価償却累計額		△52,494,739	△57,214,783
信託建物(純額)		211,284,289	207,400,322
信託構築物		14,555,180	14,560,289
減価償却累計額		△3,627,909	△3,926,410
信託構築物(純額)		10,927,270	10,633,878
信託機械及び装置		1,520,826	1,525,667
減価償却累計額		△544,484	△589,473
信託機械及び装置(純額)		976,341	936,194
信託工具、器具及び備品		3,361,693	3,408,434
減価償却累計額		△1,617,391	△1,758,106
信託工具、器具及び備品(純額)		1,744,302	1,650,328
信託土地		377,490,503	382,941,882
有形固定資産合計		625,229,076	626,352,181
無形固定資産			
借地権		19,803	19,803
信託借地権		8,785,617	6,844,417
信託その他無形固定資産		115,362	107,383
無形固定資産合計		8,920,783	6,971,604
投資その他の資産			
信託差入敷金及び保証金		3,286,782	1,404,481
長期前払費用		3,310,962	3,228,566
その他	※1	202,247	106,567
投資その他の資産合計		6,799,992	4,739,615
固定資産合計		640,949,852	638,063,401
繰延資産			
投資口交付費		138,063	110,450
投資法人債発行費		44,707	37,578
繰延資産合計		182,771	148,029
資産合計		659,346,184	657,027,091

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成24年2月29日)	当期 (平成24年8月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		911,636	1,016,858
短期借入金	※2	16,200,000	14,200,000
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	9,000,000
未払金		30,241	9,909
未払費用		1,711,059	1,681,184
未払法人税等		525	530
未払消費税等		—	651,156
前受金		2,088,444	2,086,842
預り金		848,704	972,323
1年内返還予定の預り敷金及び保証金		4,312	616
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1	3,428,291	2,695,739
その他		109,219	137,734
流動負債合計		46,932,436	32,452,894
固定負債			
投資法人債		40,000,000	40,000,000
長期借入金		217,751,000	230,551,000
繰延税金負債		513,858	513,858
預り敷金及び保証金		1,564,654	1,542,342
信託預り敷金及び保証金	※1	57,266,971	56,332,711
資産除去債務		343,539	346,637
その他		963	712
固定負債合計		317,440,987	329,287,262
負債合計		364,373,423	361,740,157
純資産の部			
		※4	
投資主資本			
出資総額		270,752,950	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	2,326,376
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,314,510	7,220,781
剰余金合計		24,219,811	24,533,984
投資主資本合計		294,972,761	295,286,934
純資産合計		294,972,761	295,286,934
負債純資産合計		659,346,184	657,027,091

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日)	当期 (自 平成24年3月 1日 至 平成24年8月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	23,634,945	23,559,486
匿名組合分配益		7,873	—
営業収益合計		23,642,819	23,559,486
営業費用			
賃貸事業費用	※1	12,061,298	11,699,881
不動産等売却損	※2	3,999,883	—
資産運用報酬		1,984,681	1,990,789
資産保管手数料		23,992	25,169
一般事務委託手数料		103,775	107,507
役員報酬		4,300	5,940
その他営業費用		126,636	127,718
営業費用合計		18,304,567	13,957,006
営業利益		5,338,251	9,602,479
営業外収益			
受取利息		1,584	1,502
その他		7,077	7,372
営業外収益合計		8,661	8,875
営業外費用			
支払利息		1,432,913	1,423,919
投資法人債利息		648,367	470,473
投資法人債発行費償却		18,730	7,128
投資口交付費償却		27,612	27,612
融資関連費用		384,421	456,950
その他		7,489	4,524
営業外費用合計		2,519,534	2,390,609
経常利益		2,827,379	7,220,745
税引前当期純利益		2,827,379	7,220,745
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		514,463	605
当期純利益		2,312,915	7,220,140
前期繰越利益		1,594	641
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,314,510	7,220,781

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9月 1日 至 平成24年2月29日)	当期 (自 平成24年3月 1日 至 平成24年8月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	250,764,406	270,752,950
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	※1 270,752,950	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		
配当積立金の取崩	—	△4,592,098
当期変動額合計	—	△4,592,098
当期末残高	6,918,474	2,326,376
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	5,503,431	2,314,510
当期変動額		
配当積立金の取崩	—	4,592,098
剰余金の配当	△5,501,837	△6,905,967
当期純利益	2,312,915	7,220,140
当期変動額合計	△3,188,921	4,906,271
当期末残高	2,314,510	7,220,781
剰余金合計		
当期首残高	27,408,732	24,219,811
当期変動額		
配当積立金の取崩	—	—
剰余金の配当	△5,501,837	△6,905,967
当期純利益	2,312,915	7,220,140
当期変動額合計	△3,188,921	314,173
当期末残高	24,219,811	24,533,984
投資主資本合計		
当期首残高	278,173,138	294,972,761
当期変動額		
新投資口の発行	19,988,544	—
剰余金の配当	△5,501,837	△6,905,967
当期純利益	2,312,915	7,220,140
当期変動額合計	16,799,622	314,173
当期末残高	294,972,761	295,286,934
純資産合計		
当期首残高	278,173,138	294,972,761
当期変動額		
新投資口の発行	19,988,544	—
剰余金の配当	△5,501,837	△6,905,967
当期純利益	2,312,915	7,220,140
当期変動額合計	16,799,622	314,173
当期末残高	294,972,761	295,286,934

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期(ご参考) (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	当期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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。</p>	
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>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</p> <p>②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>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</p> <p>②信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>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。</p>	<p>①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>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。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>	<p>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7,480千円です。</p>
5. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p>	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>

項目	期別	前期(ご参考)	当期
		(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

〔追加情報〕

前期(ご参考)	当期
(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用 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。	該当事項はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成24年2月29日)	当期 (平成24年8月31日)																																								
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</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	<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>98,162</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>79,993,632</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,512,036</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>317,444</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>498,892</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>151,679,112</td></tr> <tr><td>その他</td><td>100,706</td></tr> <tr><td>合計</td><td>237,199,985</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>39,265,905</td></tr> <tr><td>合計</td><td>39,265,905</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	98,162	信託建物	79,993,632	信託構築物	4,512,036	信託機械及び装置	317,444	信託工具、器具及び備品	498,892	信託土地	151,679,112	その他	100,706	合計	237,199,985	信託預り敷金及び保証金	39,265,905	合計	39,265,905
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																																								
信託現金及び信託預金	98,162																																								
信託建物	79,993,632																																								
信託構築物	4,512,036																																								
信託機械及び装置	317,444																																								
信託工具、器具及び備品	498,892																																								
信託土地	151,679,112																																								
その他	100,706																																								
合計	237,199,985																																								
信託預り敷金及び保証金	39,265,905																																								
合計	39,265,905																																								
<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	<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>35,500,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>14,200,000</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	35,500,000	借入実行残高	14,200,000	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	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	35,500,000																																								
借入実行残高	14,200,000																																								
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24年2月29日)	当期 (平成24年8月31日)
<p>3. 偶発債務</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>3. 偶発債務</p> <p>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。</p> <p>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585百万円(平成24年8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。</p> <p>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。</p>
<p>※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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※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</p> <p>50,000千円</p>

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	当期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位: 千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料及び駐車場使用料収入 21,609,094</p> <p>受取水道光熱費 813,318</p> <p>その他賃料収入 1,212,532</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 23,634,945</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 436,982</p> <p>建物管理委託費 1,037,891</p> <p>水道光熱費 900,075</p> <p>公租公課 2,457,346</p> <p>修繕費 107,447</p> <p>保険料 54,086</p> <p>信託報酬 103,335</p> <p>支払賃料 955,758</p> <p>その他賃貸事業費用 501,135</p> <p>減価償却費 5,380,783</p> <p>固定資産除却損 126,455</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 12,061,298</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 11,573,646</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位: 千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料及び駐車場使用料収入 21,535,047</p> <p>受取水道光熱費 851,562</p> <p>その他賃料収入 1,172,876</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 23,559,486</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>プロパティ・マネジメント報酬 410,556</p> <p>建物管理委託費 999,419</p> <p>水道光熱費 933,859</p> <p>公租公課 2,425,303</p> <p>修繕費 160,576</p> <p>保険料 53,568</p> <p>信託報酬 101,561</p> <p>支払賃料 920,685</p> <p>その他賃貸事業費用 405,722</p> <p>減価償却費 5,268,602</p> <p>固定資産除却損 20,025</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 11,699,881</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 11,859,604</p>
<p>※2. 不動産等売却損の内訳</p> <p>(単位: 千円)</p> <p>不動産等売却収入 1,800,000</p> <p>不動産等売却原価 5,760,557</p> <p>その他売却経費 39,326</p> <p>不動産等売却損 3,999,883</p>	

[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9月1日 至 平成24年2月29日)	当期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)
<p>※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <p>発行する投資口の総数 8,000,000口</p> <p>発行済投資口数 1,880,198口</p>	<p>※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <p>発行する投資口の総数 8,000,000口</p> <p>発行済投資口数 1,880,198口</p>

〔税効果会計に関する注記〕

<div>前期(ご参考)</div> <div>(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)</div>	<div>当期</div> <div>(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)</div>
<div>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</div> <div>(単位：千円)</div>	<div>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</div> <div>(単位：千円)</div>
<div>繰延税金資産</div> <div>(流動)</div> <div>繰越欠損金 3,541,643</div> <div>その他 394</div> <div>小計 3,542,037</div> <div>評価性引当金 △3,542,037</div> <div>合計 —</div> <div>(固定)</div> <div>借地権償却等 87,039</div> <div>資産除去債務 117,353</div> <div>合併受入資産評価差額 6,171,654</div> <div>その他 6,279</div> <div>小計 6,382,327</div> <div>評価性引当金 △6,382,327</div> <div>合計 —</div> <div>繰延税金資産合計 —</div> <div>繰延税金資産の純額 —</div> <div>繰延税金負債</div> <div>(固定)</div> <div>相殺不能合併受入資産評価差額 513,858</div> <div>繰延税金負債合計 513,858</div> <div>繰延税金負債の純額 513,858</div>	<div>繰延税金資産</div> <div>(流動)</div> <div>繰越欠損金 3,294,907</div> <div>その他 1,344</div> <div>小計 3,296,252</div> <div>評価性引当金 △3,296,252</div> <div>合計 —</div> <div>(固定)</div> <div>借地権償却等 94,878</div> <div>資産除去債務 118,411</div> <div>合併受入資産評価差額 6,149,238</div> <div>その他 9,202</div> <div>小計 6,371,730</div> <div>評価性引当金 △6,371,730</div> <div>合計 —</div> <div>繰延税金資産合計 —</div> <div>繰延税金資産の純額 —</div> <div>繰延税金負債</div> <div>(固定)</div> <div>相殺不能合併受入資産評価差額 513,858</div> <div>繰延税金負債合計 513,858</div> <div>繰延税金負債の純額 513,858</div>
<div>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</div> <div>(単位：％)</div>	<div>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</div> <div>(単位：％)</div>
<div>法定実効税率 39.33</div> <div>(調整)</div> <div>支払分配金の損金算入額 △38.90</div> <div>相殺不能合併受入資産 18.18</div> <div>評価差額の増減</div> <div>評価性引当金の増減 △0.63</div> <div>その他 0.22</div> <div>税効果会計適用後の法人税等の負担率 18.20</div>	<div>法定実効税率 39.33</div> <div>(調整)</div> <div>支払分配金の損金算入額 △39.31</div> <div>評価性引当金の増減 △0.10</div> <div>その他 0.09</div> <div>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</div>
<div>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</div> <div>「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日に公布されたことに伴い、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。</div>	<div></div>

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(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、換金性を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

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

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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年内返済予定の預り敷金及び保証金	4,312	4,306	△6
(5)1年内返済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 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年内返済予定の預り敷金及び保証金、(5)1年内返済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いません。

注3：金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

当期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

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

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24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	9,009,469	9,009,469	—
(2)信託現金及び信託預金	7,694,244	7,694,244	—
資産計	16,703,713	16,703,713	—
(1)短期借入金	14,200,000	14,200,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,015,719	15,719
(3)1年内返還予定の預り敷金及び保証金	616	615	△0
(4)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,648,785	2,653,235	4,449
(5)投資法人債	40,000,000	41,443,050	1,443,050
(6)長期借入金	230,551,000	233,257,524	2,706,524
(7)信託預り敷金及び保証金	15,394,441	15,889,339	494,897
負債計	311,794,843	316,459,484	4,664,641
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返済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。
(2)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております(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。
(3)1年内返済予定の預り敷金及び保証金、(4)1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金、(7)信託預り敷金及び保証金
これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。
(5)投資法人債
投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。
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(6)」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年内返済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	1,542,342
信託預り敷金及び保証金	40,938,270
合計	42,527,566

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

注3：金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	9,009,469	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,694,244	—	—	—	—	—
合計	16,703,713	—	—	—	—	—

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	14,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済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	—	8,550,000	43,710,000	23,250,000	11,300,000	143,741,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,521,953	1,354,855	1,548,139	1,531,415	6,947,119
合計	24,794,029	10,071,953	60,064,855	34,798,139	27,831,415	150,688,119

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	当期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 当該資産除去債務の概要	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。	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	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法
使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間29年と見積り、割引率は1.789%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。	使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間29年と見積り、割引率は1.789%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。
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 340,518千円	期首残高 343,539千円
時の経過による調整額 3,020千円	時の経過による調整額 3,098千円
期末残高 343,539千円	期末残高 346,637千円

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(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		当期末残高	当期末の時価
当期首残高	当期増減額		
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カンベイサイドモール(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、主な減少額は博多マリバレイン/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。

当期(自 平成24年3月1日 至 平成24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	
634,149,503	△826,593	633,322,910	621,840,000

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、主な増加額はならファミリーの底地の一部(3,524,453千円)の取得によるものであり、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24年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成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	16,453,492		
				長期借入金の借入 (注3)	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。

当期(自 平成24年3月1日 至 平成24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)	—	短期借入金	3,767,507
				長期借入金の借入 (注2)	4,880,000	長期借入金	37,116,500
				支払利息(注3)	151,089	未払費用	51,484
				信託報酬(注4)	54,217	営業未払金	9,505
				一般事務委託手数料 (注4)	107,387	未払費用	36,196

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1：クレジット・ファシリティ契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。
注2：タームローン契約に基づく資金の借入です。なお、担保は設定しておりません。
注3：クレジット・ファシリティ契約、タームローン契約に基づく借入金の支払利息であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケート団と同様に合理的に決定しております。なお、別途融資関連費用を支払っておりますが、当該取引金額には含まれておりません。
注4：市場の実勢に基づいて、決定しております。
注5：上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

〔一口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)		当期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	
1. 1口当たり純資産額	156,883円	1. 1口当たり純資産額	157,050円
2. 1口当たり当期純利益	1,239円	2. 1口当たり当期純利益	3,840円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)		当期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	
該当事項はありません。		<p>新投資口の発行</p> <p>平成24年9月11日及び平成24年9月24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24年10月1日に払込が完了しております。この結果、平成24年10月1日付で出資総額は294,915,685,160円、発行済投資口数の総数は2,074,698口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われるSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口の発行を行う場合には、平成24年10月31日を払込期日(予定)としております。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっております。</p> <p>(公募による新投資口の発行)</p> <p><日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集></p> <p>発行新投資口数：194,500口(国内95,000口、海外99,500口(海外引受会社による買取引受けの対象口数95,000口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数4,500口))</p> <p>発行価格(募集価格)：1口当たり128,310円</p> <p>発行価格(募集価格)の総額：24,956,295,000円</p> <p>発行価額(払込金額)：1口当たり124,230円</p> <p>発行価額(払込金額)の総額：24,162,735,000円</p> <p>払込期日：平成24年10月1日</p> <p>分配金起算日：平成24年9月1日</p> <p>(第三者割当による新投資口の発行)</p> <p>発行新投資口数：4,500口</p> <p>発行価額(払込金額)：1口当たり124,230円</p> <p>発行価額(払込金額)の総額：559,035,000円</p> <p>払込期日：平成24年10月31日(予定)</p> <p>分配金起算日：平成24年9月1日</p> <p>割当先：SMBC日興証券株式会社</p> <p>(資金使途)</p> <p>今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行の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、残余が生じた場合、公募及び第三者割当による新投資口の発行にかかる費用に充当し、なお残余が生じた場合、借入金の返済に充当します。</p>	

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	当期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)
I 当期末処分利益	2,314,510,364	7,220,781,574
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)	6,905,967,254 (3,673)	7,219,960,320 (3,840)
IV 次期繰越利益	641,132	821,254
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益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。	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7,220,781,574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7,219,960,320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10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24年3月1日から平成24年8月31日までの第21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。

強調事項

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

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 (自平成23年9月1日 至平成24年2月29日)	当期 (自平成24年3月1日 至平成24年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,827,379	7,220,745
減価償却費	5,380,858	5,268,687
投資法人債発行費償却	18,730	7,128
投資口交付費償却	27,612	27,612
不動産等売却損	3,999,883	—
固定資産除却損	126,455	20,025
受取利息	△1,584	△1,502
支払利息	2,081,281	1,894,393
営業未収入金の増減額(△は増加)	△41,437	△10,901
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	3,314	3,650
未収消費税等の増減額(△は増加)	25,815	247,274
長期前払費用の増減額(△は増加)	△1,207,028	82,396
営業未払金の増減額(△は減少)	△44,240	184,893
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	651,156
未払金の増減額(△は減少)	28,826	△19,171
未払費用の増減額(△は減少)	51,162	14,982
前受金の増減額(△は減少)	190,925	△1,602
預り金の増減額(△は減少)	146,582	123,619
その他	△104,959	55,814
小計	13,509,577	15,769,202
利息の受取額	1,584	1,502
利息の支払額	△2,185,021	△1,939,251
災害損失の支払額	△35,968	—
法人税等の支払額	△614	△600
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,289,555	13,830,853
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	△8,891	△12,429
信託有形固定資産の取得による支出	△47,826,882	△2,546,710
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	△8,196	△39
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	△19,722	△51,342
預り敷金及び保証金の受入による収入	70,396	13,115
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,183,407	△2,076,284
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	4,325,452	340,283
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	11,747	7,500
投資有価証券の払戻による収入	854,816	—
その他の支出	△210,020	—
その他の収入	140,426	95,680
投資活動によるキャッシュ・フロー	△45,093,689	△4,230,226
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△30,375,000	△2,000,000
投資法人債の償還による支出	△20,000,000	△20,000,000
長期借入れによる収入	75,575,000	21,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△800,000
投資口の発行による収入	19,822,867	—
分配金の支払額	△5,503,317	△6,907,732
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,519,550	△8,707,732
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	715,416	892,894
現金及び現金同等物の期首残高	15,095,402	15,810,819
現金及び現金同等物の期末残高	15,810,819	16,703,713

※1

注：キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。
このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記](参考情報)

項目	期別	前期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	当期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)
キャッシュ・フロー計算書における 資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	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 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)		当期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成24年2月29日)	(単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成24年8月31日)	(単位：千円)
現金及び預金	9,294,938	現金及び預金	9,009,469
信託現金及び信託預金	6,515,881	信託現金及び信託預金	7,694,244
現金及び現金同等物	15,810,819	現金及び現金同等物	16,703,713

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 ☎0120-232-7111 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 ☎0120-232-7111 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 ☎0120-782-0311 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カ月以内にお支払いいたします。）
上場金融商品 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

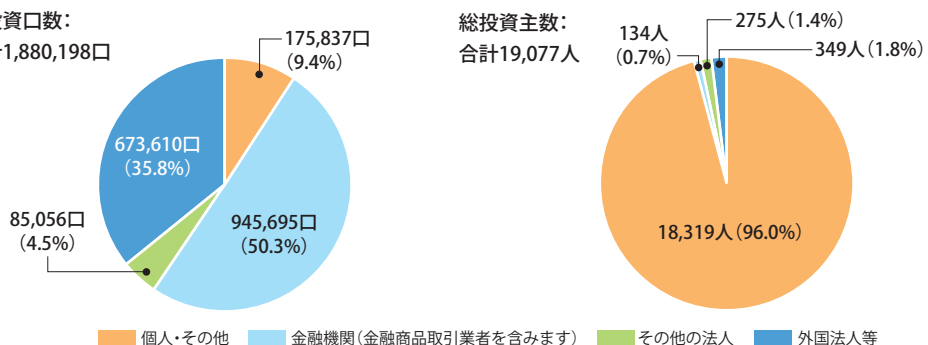
名義書換事務受託者：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 （投資主名簿等管理人） 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所：	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
同連絡先： （郵便物送付・ 電話照会）	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711（フリーダイヤル）

IRスケジュール

平成24年10月15日	平成24年10月16日	平成24年11月16日	平成25年4月中旬	平成25年4月中旬	平成25年5月中旬
平成24年8月期 決算短信公表	平成24年8月期 決算説明会	平成24年8月期 分配金支払開始	平成25年2月期 決算短信公表（予定）	平成25年2月期 決算説明会（予定）	平成25年2月期 分配金支払開始（予定）

投資主属性

総投資口数：
合計1,880,198口



（注）平成24年8月末現在の状況です。

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

▶ <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、最新情報を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。



JRFはAPREA(アジア太平洋不動産協会)主催のAPREA Best Practice Award(APREA ベスト プラクティス アワード)で昨年に続き**Japan Country Award**を獲得しました。今年さらには**Chairman's Recognition Award**も受賞しました。