



平成25年2月期 第22期

資産運用報告

平成24年9月1日～平成25年2月28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

平成14年に日本で初の商業施設に特化した投資法人として、また、日本で3番目に上場したREIT(リート)として、JRFはその歩みをスタートさせました。現在、全国に76物件、約7,200億円の資産を有し、商業施設特化型としては国内最大、国内全上場REITの中でも第3位の規模を保持しています。

JRFは商業施設マネジメントのプロとして、積極的かつ戦略的にリニューアルやテナント入替えを行い、ポートフォリオの質を保っています。運用開始以来一貫してポートフォリオ全体で99%以上という高い稼働率を維持し、堅固な収益基盤を築くことで上場以来安定した分配金を投資主の皆さまにお届けしています。

1
商業施設特化型
REITとして
国内最大です。

3
安定した分配金を
堅持しています。

日本リテールファンド投資法人(JRF)は・・・

2
バランスのよい
ポートフォリオ
を構築しています。

三菱商事株式会社と
ユービーエス・エイ・ジー
がスポンサーです。

JRFのポートフォリオは、底堅い売上を保つ「地域一番店」の郊外型物件と、ブランド力や立地に恵まれ、将来性にも期待できる都市型物件とをバランスよく保有していることが特徴です。物件の選定にあたっては、投資利回りはもちろん、商圏、テナント・ミックス、交通アクセス、建物の状況などをプロの目で厳しく精査しています。

運用会社のスポンサーは、日本最大級の総合商社である三菱商事株式会社と、世界最大級の金融機関であるユービーエス・エイ・ジーです。両スポンサーの優れたビジネスノウハウや実績、高い信用力を活用しながら、スポンサーに頼らない独自の投資運用手法も柔軟に取り入れ、その時々で最適な資産運用を行っています。

Contents

2 投資主の皆さまへ

当期の決算概要について
本投資法人の執行役員である難波よりご報告いたします。

3 第22期(平成25年2月期)ハイライト

当期の主要な項目について
決算ハイライトとしてまとめました。

4 資産運用会社 社長インタビュー

運用状況と今後の取り組みについて
資産運用会社を代表して久我よりご説明いたします。

8 特集：JRF's NOW ! JRFの内部成長戦略

分配金水準の向上および安定化には保有物件を
常に新鮮かつ魅力的に保つことが不可欠です。
今号ではJRFが行ったリニューアルなどの
活性化施策をご紹介します。

10 まるわかり! ポートフォリオNavi

12 ポートフォリオマップ

14 ポートフォリオ一覧

16 投資主インフォメーション

18 資産運用報告

36 貸借対照表

38 損益計算書

39 投資主資本等変動計算書

40 注記表

49 金銭の分配に係る計算書

50 会計監査人の監査報告書

51 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

53 資産運用会社について： 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社



投資主価値を 継続的に高める取り組みで 当期も安定配当を実現しました。

日本リテールファンド投資法人
執行役員

難波 修一



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

バランスのよいポートフォリオを基盤に 引き続き順調な成長を遂げることができました。

当期(平成25年2月期)の国内マクロ経済は緩やかながらも回復の兆しが表れ、さらに平成24年12月に発足した新政権による金融財政両面での政策効果への期待が後押しする形で、後半から株式市場は力強い上昇に転じました。特にリート市場においては新規上場や公募増資が相次いで実施される等、資金の流入が活発化しており東証REIT指数も大幅に回復しております。また、小売セクターについても、消費マインドは改善基調にあり、消費動向の安定感を支えとしながら商業施設の売上状況も概ね堅調に推移しています。

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維持するとともに、平成24年10月に実施した新投資口の発行および長期借入によって調達した資金等で新たに7物件(総額約521億円)を取得し、収益力の増強を図ったことから、当期営業収益は前期比8.8%増の25,642百万円となりました。また、当期純利益は前期比11.4%増の8,041百万円となり、その結果、当期の1口当たり分配金は、前期比で28円上回る3,868円となりました。

リート市場の活況の中 さらなる投資主価値の向上を目指します。

リート市場の活況は、私たちにとって大きなチャンスです。しかしながら、資金調達環境が良好であることを背景に不動産の取得競争が激化しており、優良物件への厳選投資を実現していくためには、これまで以上に戦略的なアプローチが必要になると思われます。JRFでは、今後の安定的な成長に向け、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を駆使するとともに、さまざまな物件取得ソースを活用しながら、最適なタイミングで最適な物件取得を実現できるよう、常に一步先を見据え、大胆かつ慎重に行動を積み重ねてまいります。同時に、保有資産の競争力の向上を図るべく、商業施設運用のプロフェッショナルとして資産運用会社が持つノウハウを活かし、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、安定した分配金の継続を目指します。

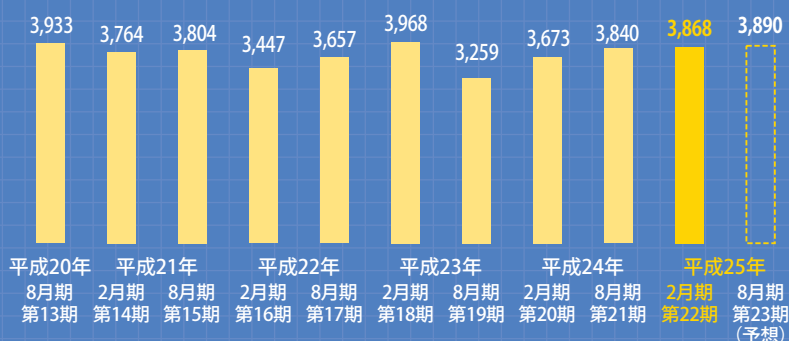
資産運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社ともども、引き続き皆さまのご期待に沿えるよう尽力していく所存ですので、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

第22期(平成25年2月期)ハイライト

- 2年連続となる公募増資を実施。これにより取得した新規資産（7物件・総額約521億円）が寄与し、営業収益、分配金ともに増加。
- 新規借入金（総額290億円）と既存借入金の借換えを含めて長期負債比率を高めるとともに、平均借入残存期間を長期化。
- 都市型商業施設の稼働率向上や既存物件のリニューアルを実現。

1口当たり分配金
3,868円
(前期比+28円)

▶▶ 1口当たり分配金の推移(円)



(注) 平成22年3月に1:4の投資口分割を行いました。

営業収益

256億円
(前期比+20億円)

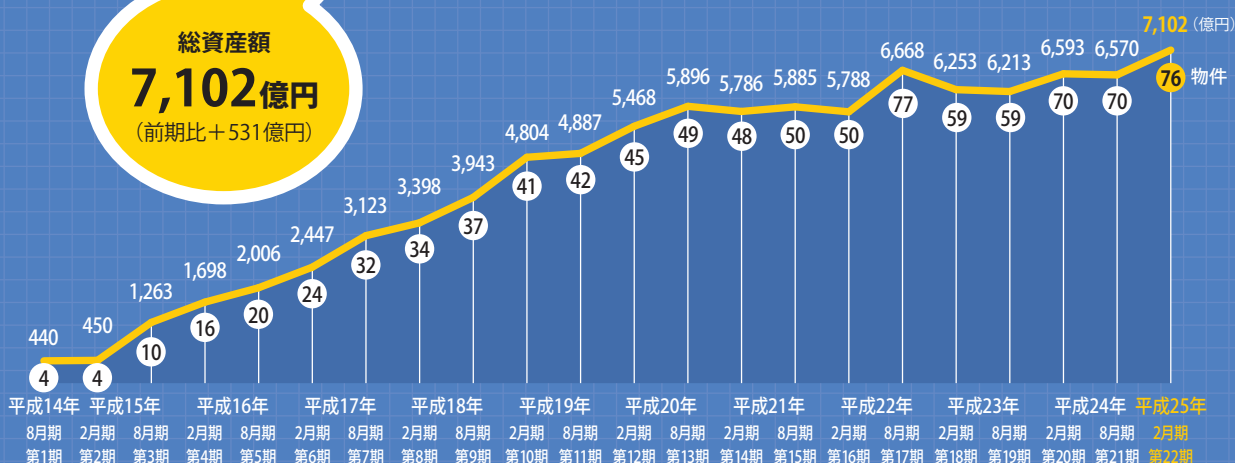
▶▶ 運用状況

	平成24年2月期	平成24年8月期	平成25年2月期
営業収益	236億円	235億円	256億円
当期純利益 (分配金総額)	23億円 (69億円※)	72億円 (72億円)	80億円 (80億円)
1口当たり純資産	15.6万円	15.7万円	15.4万円

※配当積立金取崩しによる分配金充当額45億円が含まれています。

▶▶ 総資産額と物件数の推移

一 総資産額 ● (●) 物件数



(注) 総資産額は単位未満を切り捨てて記載しています。

持続的かつ安定的な分配金の成長に向けて 多角的な戦略を積極的かつ的確に 実践してまいります。

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



Q.1

第22期（平成25年2月期）を振り返って、まずは投資実績についての総括をお聞かせください。平成23年に続いて平成24年も公募増資による新投資口を発行し、新規資産を取得しましたが、手応えはいかがですか？



2年連続で公募増資を成功させ、狙い通りに新たな優良物件の取得が完了したことで、資産規模を拡大させるとともに、ポートフォリオの収益性および安定性の向上を図ることができました。この施策を通じて、中長期的に安定した分配金原資を確保できたことに満足しています。

当期における最大のトピックは、昨年10月に公募増資による新投資口発行で約247億円の資金調達を実施し、同時に実行した290億円の新規借入等と併せ、新たに7物件を合計約521億円で取得したことです。この取得にあたってはすべて売主との直接交渉を通じた相対取引により、有利な条件を確保した結果、7物件の平均NOI利回り（取得時の想定）は6.0%と前期末（平成24年8月末日）の5.1%

を上回っており、ポートフォリオ全体の収益力向上に貢献しました。また、今回の取得では東京、横浜、大阪、名古屋、福岡とバランスよく地域分散を図ることができたこと、並びに優良な物販施設に加え、アミューズメント、スポーツジム、クリニックモールなど多様な業態への投資も行い、ポートフォリオの多様化を進めたことも特徴でした。

2年連続の公募増資により収益性・安定性は着実に向上

	平成23年8月末日 (第19期末)		平成23年 公募増資		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		平成25年2月末日 (第22期末)
物件数	59 物件	+	12 物件		70 物件 ^{※1}		70 物件	+	7 物件 ^{※4}		76 物件
資産 (取得価格)	6,242 億円	+	460 億円		6,641 億円		6,676 億円 ^{※3}	+	521 億円		7,200 億円 ^{※5}
平均 NOI利回り	5.0 %		6.3 %		5.1 % ^{※2}		5.1 %		6.0 %		5.2 %
平均償却後 NOI利回り	3.4 %		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 「博多リバレイン/イニミニマニモ」の平成24年2月期（第20期）の運用実績を含んでいます。

※3 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。

※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。

※5 平成24年10月17日（第22期中）に「岸和田カンカンベイサイドモール」の隣地を取得しました。

Q.2

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成長を続け、7,200億円の資産（取得価格ベース）を保有するに至ったJRFの次なる成長に向けてのプランをお聞かせください。



外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略の3つの成長エンジンを駆使して、ポートフォリオの規模拡大と質の向上を図り、安定収益をベースにさらなる分配金水準の向上・安定化を目指します。

JRFは、新規物件の取得を通じて規模の拡大を伴う収益性や資産の質の向上を図っていく外部成長戦略、既存保有物件の収益性や安定性など資産価値の向上により成長を目指す内部成長戦略、そしてそれらを支える財務戦略を3つの成長の柱と位置づけ、めまぐるしく変化する市場動向に適切かつ迅速に対応しながら持続的な成長を目指しています。

外部成長戦略については、これまで実施してきたようにポートフォリオの収益性・安定性の向上に資する優良物件への厳選投資を継続的に追求していきます。多様な投資ターゲットを設定し、業態についても物販店舗を中心とした従来型の商業施設に加え、飲食、サービス、リラクゼーション、エンターテインメント、クリニック、教育等の多種多様な業種を中心としたテナント・ミックスを含む

商業施設への投資を行うことで、消費者のニーズの変化をとらえつつ、投資機会の拡大を図ります。また投資手法についても、国内最大級の商業施設の買い手としての独自のネットワーク、CRE戦略※1アプローチ、スポンサー・サポートを利用した豊富な物件取得ソースを活用し、相対取引やブリッジ・ストラクチャー※2等最適な取得手法により機動的に優良物件の取得を実行していきます。

※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の視点から、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などの仕組みのことをいいます。

Q.3

JRFの内部成長戦略の強みは、単なる物件管理に留まらず、実践的なノウハウに基づきテナント・リーシングやリニューアルなどの商業施設運営に積極的に取り組んでいることだと思われれます。



SC（ショッピングセンター）マネジメントの豊富なノウハウを持つJRFの強みを存分に活かし、JRF主導によるリニューアルやテナントの入替えなどを推進し成果を上げています。今後もトータル・マネジメントとしてのポートフォリオ運営方針に基づき、積極的なアプローチを続け、競争力の維持・向上に取り組めます。

投資主価値の増大のためには、既存保有物件の持続的な競争力の維持・向上のための取り組みは不可欠です。JRFでは、過去10余年にわたる運用経験によって培ったSCマネジメント手法を活用し、テナントの入替えやリニューアルなどさまざまな取り組みを積極的に行っています。当期は複合商業施設「京都ファミリー」（京都市右京区）の大規模リニューアルに着手し、平成25年3月にオープンしました。このリニューアルでは、テナントの入替えのみならず、外観の刷新、建物の耐震補強工事、防災設備の改修工事に加え、省エネ対策も実施しています。

また、稼働率向上を目指した新規テナントの導入についても継続して取り組んでおり、都市型商業施設（28物

件）においては、期末時点で98.8%と前期に引き続き上昇（前期末比＋1.8ポイント）しました。この結果、郊外型商業施設と合わせて、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。（JRFの内部成長戦略についてはP8～9をご参照ください。）

商業施設のマネジメントに豊富なノウハウを持つという強みを活かした取り組みは、これからもポートフォリオの収益性と安定性の向上における大きな武器になると思います。また、それらの取り組みを支える運営体制を強化することも含めて、今後もポートフォリオの質の強化を目指していきます。

Q.4

持続的な安定成長を支えるための財務戦略は、どのような方針で進められるのでしょうか？



これまで、高い長期負債比率を維持しながら、返済額の平準化、平均借入残存期間の長期化、返済期日の分散化を図ることで、財務基盤の安定性を向上させてきました。今後も多様な資金調達手法を機動的に活用し、引き続きポートフォリオの成長に必要な安定的かつ強固な財務基盤を構築してまいります。

先に述べた外部成長戦略、内部成長戦略を着実に実行するためには、当然ながらそれを支えるための資金が必要です。JRFでは、財務基盤のさらなる安定化のために、借入先の多様化、借入期間の長期化、金利の固定化、返済期限の分散化を実施することで財務基盤の強化を進めており、当期も適切なタイミングでの財務施策を実行しました。

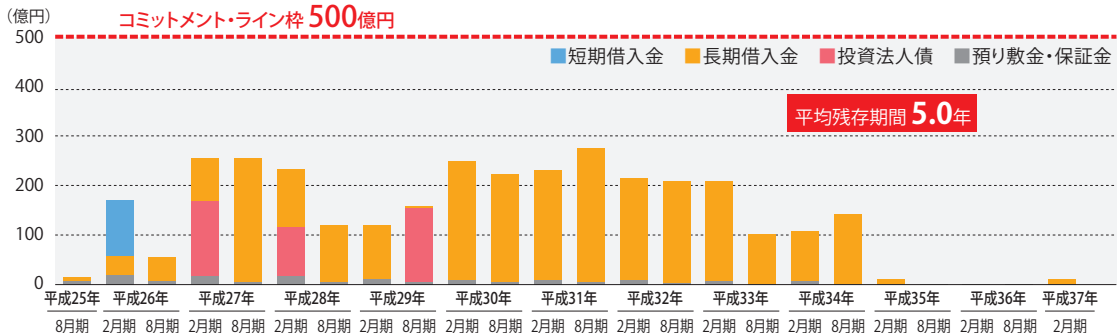
具体的には、昨年12月、新規借入先となる信金中央金庫、株式会社群馬銀行、株式会社山口銀行、株式会社東日本銀行から長期借入金計40億円を調達し、短期借入金の期限前弁済に充当しました。また、平成22年3月1日

に実施したラサール ジャパン投資法人との合併の際に引き継いだ長期借入金343億円のうち100億円を本年2月と3月の2回に分けて期限前返済し、同額を期間9年で借入れることで借入残存期間を長期化しました。本借換えについては、同時に金利スワップ契約を締結し借入金利も長期に固定化させています。

これらの施策により、当期末の有利子負債残高は3,205億円となり、その内訳は短期借入金が112億円、長期借入金が2,693億円、投資法人債が400億円となっております。また、LTV(敷金・保証金を含む有利子負債比率)は、当期末時点では53.8%となっています。

長期安定的な財務基盤を構築

返済期限の分散とコミットメント・ライン枠(平成25年3月31日時点)



長期化・固定化の進展とデットコスト・コントロール

	平成23年8月期(第19期)	平成24年2月期(第20期)	平成24年8月期(第21期)	平成25年2月期(第22期)
LTV(敷金・保証金を含む)	54.3%	54.3%	53.9%	53.8%
有利子負債比率	44.3%	44.8%	44.7%	45.1%
長期負債比率	86.2%	95.5%	96.0%	97.1%
固定金利比率	69.3%	51.4%	45.6%	55.3%
平均デットコスト	1.69%	1.58%	1.49%	1.50%

(注) 1 LTV(敷金・保証金を含む) = (借入金 + 投資法人債 + 敷金・保証金) ÷ 総資産

2 有利子負債比率 = (借入金 + 投資法人債) ÷ 総資産

3 長期負債比率 = (長期借入金* + 投資法人債 + 敷金・保証金*) ÷ (借入金 + 投資法人債 + 敷金・保証金)

* 1年以内返済・返還予定の長期借入金、敷金保証金を含みます。

4 固定金利比率 = (固定金利借入金 + 投資法人債 + 敷金・保証金) ÷ (借入金 + 投資法人債 + 敷金・保証金)

5 平均デットコスト = (年換算営業外費用(投資口交付費償却除く)) ÷ (借入金 + 投資法人債 + 保証金) < 平均残高ベース >



にぎわいを見せているJリート市場ですが、JRFの今後の成長戦略について投資主の皆さまに一言お聞かせください。



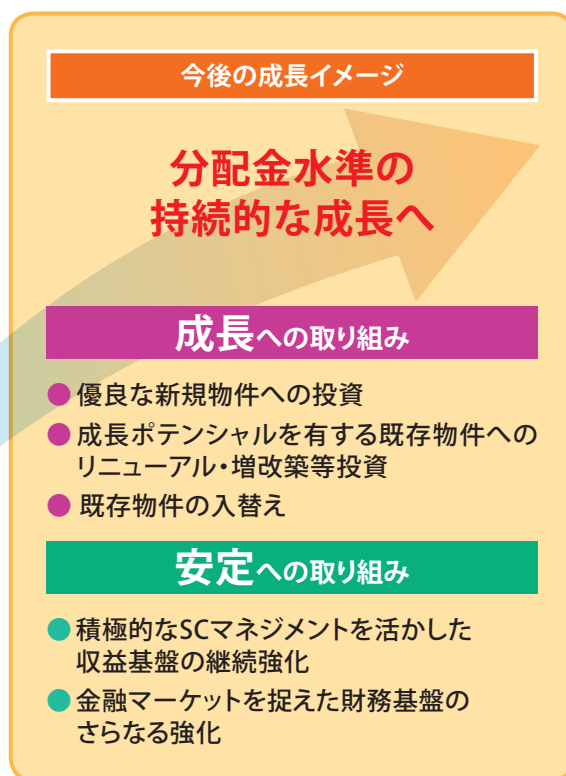
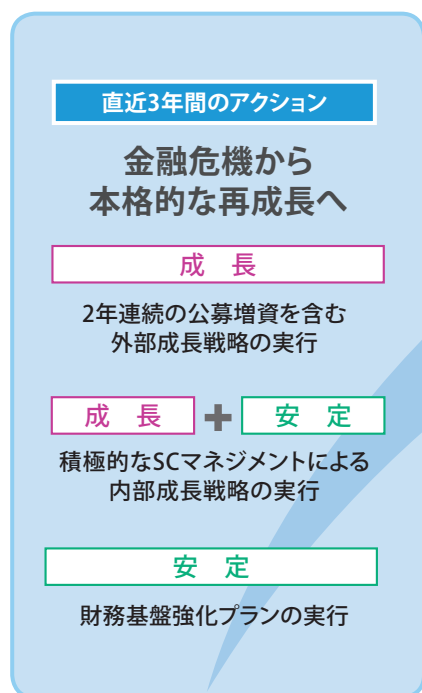
JRFは多彩な投資手法を活用してさらなる新規物件の取得とともに、既存保有物件の活性化にもより一層注力し、分配金の持続的な成長の実現により投資主価値の最大化を目指していきます。

東日本大震災以降、緩やかに回復を続けてきた日本経済は、金融緩和政策への期待感もあり、景気回復循環に弾みをつける様相となっており、Jリート市場においても全体の市場規模が拡大しています。これまでの直近の3年間、金融危機への対応と、本格的な再成長軌道への復帰をテーマに運用を進めてきたJRFにとっても、分配金の持続的な成長に向けた新たなステージでのチャレンジが始まります。これからもJRFでは、多彩な投資手法を活用してさらなる優良物件の取得を目指すとともに、既

存保有物件の活性化にも一層注力し、バランスの良いポートフォリオの維持に努めることで、さらなる収益性の向上を実現していきます。

JRFは、環境変化に迅速に対応した適切な運用により、今後も投資主価値の継続的な拡大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。

JRFの強みを活かした成長戦略



3年間の成長実績を踏まえ、さらなる成長ステージへ

分配金水準の向上・安定化に向けた JRFの内部成長戦略

JRFでは、物件取得による外部成長戦略を進める一方で、リニューアルやテナントの入替え等によって既存保有物件の競争力向上を図る内部成長戦略にも積極的に取り組んでいます。10余年にわたる資産運用によって培ってきたSC（ショッピングセンター）マネジメント手法を活かし、商業施設に特化しているからこそできるJRFならではの活性化施策で、分配金水準の向上・安定化に資する収益拡大を図っています。



JRF主導によるリニューアルで「京都ファミリー」が生まれ変わりました！



Before

30年以上にわたって地元の皆さまに親しまれてきた複合商業施設「京都ファミリー」（京都市右京区）では平成22年からリニューアルを続けてまいりましたが、平成25年3月、さらなるリニューアルを経て装いも新たにオープンしました。



これまでのリニューアルの流れ

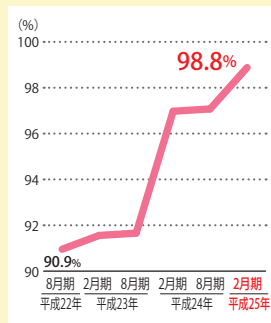
- 1 フードコート等新オープンするなどテナントの入替えとトイレの改装を実施
(平成22年3月、6月)
- 2 「ジャスコ（現イオン）」より一部区画の返床を受け、家電量販店を誘致
(平成22年10月)
- 3 準核テナント跡に京都初出店を含む6店舗を新規誘致
(平成24年9月)
- 4 契約満了に伴い9店舗を新規誘致し、外装、内装も刷新
(平成25年3月)



▶ 稼働率向上に向けた取り組みも推進しました。

JRFは都市型商業施設を28物件保有していますが、継続的なリーシング活動により稼働率が上昇に転じています。

平均稼働率推移（都市型）



テナント入替えにより稼働率が向上した主な物件

物件名称	稼働率
Gビル南青山01（東京都港区）	+30.7ポイント 100.0%
Gビル南青山02（東京都港区）	+9.6ポイント 100.0%
ジャイル（東京都渋谷区）	+2.8ポイント 97.8%
Gビル神宮前03（東京都渋谷区）	+13.8ポイント 93.3%
ラ・ポルト青山（東京都渋谷区）	+7.1ポイント 92.6%
G DINING札幌（北海道札幌市中央区）	+13.5ポイント 85.3%

（注）稼働率の増減は前期末（平成24年8月末）時点と当期末（平成25年2月末）時点の比較です。



ジャイル
ハワイで人気のパンケーキ店「カフェ・カイル」を含む5店舗を誘致



京都の基盤の町をモチーフに
人が集う様子を表現した新ロゴ

京都では、新規出店や建替えにおいてさまざまな制限が課せられます。本施設も、「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」により、建替えることで従来の店舗面積が制限されることから、躯体を変えることなくリニューアルするという方法が取られました。JRFでは、長期的な視野に立って、築年数の古い物件であっても商業施設に新鮮さを与え、より長く安定収益を確保できるような取り組みを行っています。

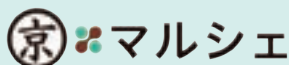
ここが NEW! コンセプトは 京都らしさ×自然との共生

木風ルーバーと緑を多用することで「京都の風情」と「自然との共生」をイメージ。



今日の夕飯は「京マルシェ」でお買物

1階には「京の台所」をコンセプトに生鮮4店舗を集結させた「京マルシェ」をオープン。



快適で安全安心な施設づくりを目指して

建物の耐震補強工事や防災設備の改修工事も行い、安全性を強化。共用通路照明のLED化などの省エネ対策も実施しています。



今回のリニューアルでは、施設管理を委託しているプロパティ・マネジメント会社や、ビル・マネジメント会社の変更も行いました。コストをかけるだけでなく、継続的なコスト削減も同時に行っています。

Navi

Part 1

Part 2

いただけるよう解説します。

▶▶ ポートフォリオマップ (期末算定価額ベース)

JRFは、投資方針に定める目標ポートフォリオに従って物件を保有しています。主に東京・大阪・名古屋の3大都市圏および政令指定都市を中心として全国に分散させることで、地震リスク、地域経済リスクに備えています。

Part 3

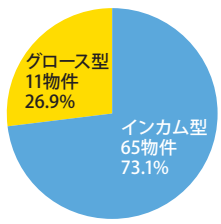
リスクに備え全国に
幅広く物件を保有



JRFでは、投資スタイル、賃料構成、テナント分散を考慮し、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、規模別構成比率を最大物件でも全体の10%以下とすることで、リニューアルや退店などによって一時的な空室期間があったとしても全体への影響が軽微となるようなポートフォリオを構築しています。

▶▶ ポートフォリオの内訳

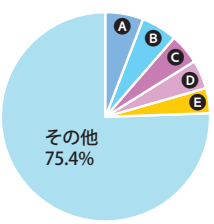
投資スタイル別 (期末算定価額ベース)



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。

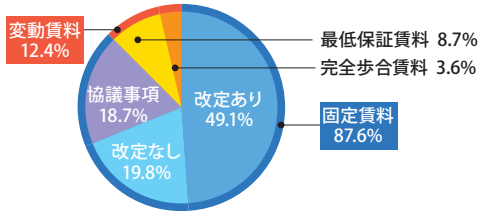
規模別 (期末算定価額ベース)



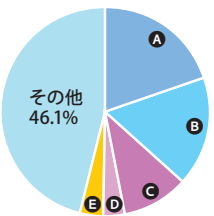
Part 4

バランスのよい
ポートフォリオを
構築

賃料構成別 (年間賃料ベース)



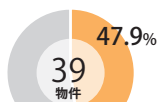
テナント別 (年間賃料ベース)





ポートフォリオマップ

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



Gビル南青山02



Gビル神宮前05



Gビル北青山01



Gビル自由が丘01



チアーズ銀座



ジャイル



Gビル神宮前06



Gビル神宮前02



Gビル代官山01



Gビル南青山01



ラ・ポルト青山



Gビル神宮前03



Gビル南池袋01



アーバンテラス神宮前



Gビル三軒茶屋01



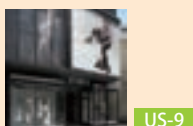
Gビル神宮前04



ビックカメラ立川店



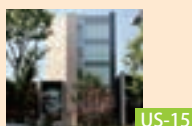
Gビル神宮前01



Gビル新宿01



アーカンジェル代官山
(底地)



Gビル表参道



イオン板橋
ショッピングセンター



西友ひばりヶ丘店



イオンモールむさし村山



ラウンドワンスタジアム
板橋店



ラウンドワン町田店

千葉県



あびこショッピングプラザ



幕張プラザ



イトーヨーカドー八柱店

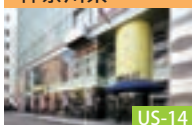


イトーヨーカドー四街道店



イオンモール八千代緑が丘

神奈川県



ラウンドワン横浜駅西口店



東戸塚オーロラシティ



イトーヨーカドー川崎店



イトーヨーカドー綱島店



イオンモール大和

埼玉県



イトーヨーカドー
上福岡東店



イトーヨーカドー錦町店

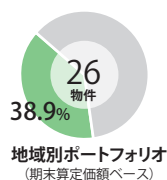


イオン大宮

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



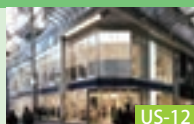
大阪府



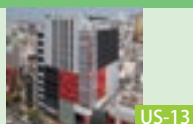
大阪心斎橋8953ビル



Gビル心斎橋01



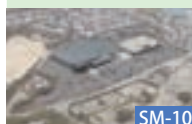
Gビル心斎橋02



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



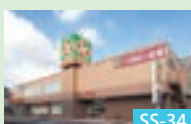
アリオ鳳



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



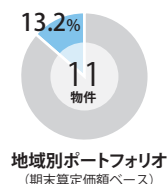
イオン八事

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

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	58	43,548.63
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	4	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	21	4,840.56
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	3	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	3	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	21	4,141.53
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	6	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	神奈川県横浜市西区	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	198	1,048,054.49

(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25年2月末時点の状況です。

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ウォーク(一部)」、「G DINING札幌」は、バ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	67	19,679.78
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 他	7,245	116	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	愛知県名古屋西区	平成23年10月 他	32,000	224	86,722.83
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	279,393	616	1,298,889.77

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	71	59,772.38
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	21	4,082.11
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	103	653,557.26

ポートフォリオ合計

76物件 720,018 917 3,000,501.52



ポートフォリオに関する詳しい情報は

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



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、P17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。

パソコン・携帯電話から、JRFの最新情報をご覧ください。



ウェブサイト

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

投資主の皆さまへのタイムリーかつ十分な情報開示を目指し、JRFのしくみ、IRニュース、最新データ、過去の決算情報など、多岐にわたる情報を掲載しています。



■ 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、考えなどをわかりやすく解説しています。



モバイルサイト

<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右のQRコードを読み取り、アクセスすることもできます。



JRFのウェブサイトは日興アイ・アール株式会社主催「2012年度 全上場企業 ホームページ充実度ランキング」の総合ランキングで最優秀サイトに、業種別ランキングで優秀サイトに選ばれました。

<http://www.nikkoir.co.jp/>



JRFのウェブサイトは大和インベスター・リレーションズ株式会社主催「2012年インターネットIR」において優良賞に選ばれました。

<http://www.daiwair.co.jp/>

IRスケジュール

平成25年4月15日	平成25年4月16日	平成25年5月21日	平成25年10月中旬	平成25年10月中旬	平成25年11月中旬
平成25年2月期 決算短信公表	平成25年2月期 決算説明会	平成25年2月期 分配金支払開始	平成25年8月期 決算短信公表(予定)	平成25年8月期 決算説明会(予定)	平成25年8月期 分配金支払開始(予定)

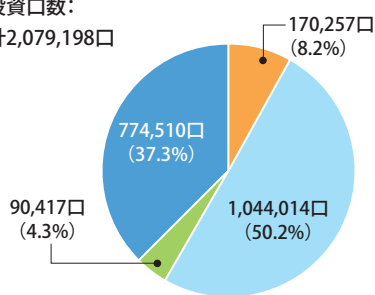
(注)「決算説明会」は機関投資家・アナリストの皆さまを対象にしておりますが、配布資料や当日の様様および質疑応答の動画については、ウェブサイトで公開しています。(http://www.jrf-reit.com/ir/account.html)

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	2年に1回以上開催	名義書換事務受託者 (投資主名簿等管理人)	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
同議決権行使 投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日	同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
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。)	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)
上場金融商品 取引所	東京証券取引所(銘柄コード：8953)		

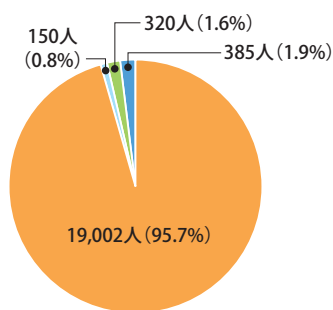
投資主属性

総投資口数：
合計2,079,198口

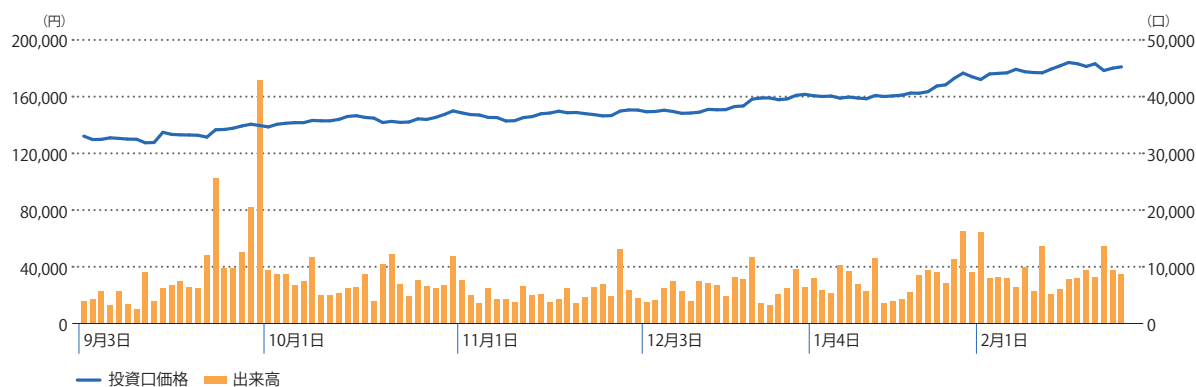


個人・その他 金融機関(金融商品取引業者を含みます) その他の法人 外国法人等

総投資主数：
合計19,857人



投資口価格の推移(平成24年9月1日～平成25年2月28日)



(注)終値ベース
(出所)ブルームバーグ

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	第22期 自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
営業収益	百万円	22,925	21,824	23,642	23,559	25,642
（うち賃貸事業収益）	百万円	(21,868)	(21,789)	(23,634)	(23,559)	(25,642)
営業費用	百万円	13,577	13,278	18,304	13,957	15,068
（うち賃貸事業費用）	百万円	(11,298)	(11,136)	(12,061)	(11,699)	(12,688)
営業利益	百万円	9,348	8,546	5,338	9,602	10,573
経常利益	百万円	6,764	6,005	2,827	7,220	8,042
当期純利益	(a) 百万円	6,698	5,502	2,312	7,220	8,041
純資産額	(b) 百万円	279,369	278,173	294,972	295,286	320,857
（対前期比）	%	(+0.2)	(△0.4)	(+6.0)	(+0.1)	(+8.7)
総資産額	(c) 百万円	625,312	621,377	659,346	657,027	710,212
（対前期比）	%	(△6.2)	(△0.6)	(+6.1)	(△0.4)	(+8.1)
出資総額	百万円	250,764	250,764	270,752	270,752	295,474
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(+8.0)	(0.0)	(+9.1)
発行済投資口数	(d) 口	1,688,198	1,688,198	1,880,198	1,880,198	2,079,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	165,483	164,775	156,883	157,050	154,318
分配総額	(e) 百万円	6,698	5,501	6,905	7,219	8,042
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,968	3,259	3,673	3,840	3,868
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,968)	(3,259)	(3,673)	(3,840)	(3,868)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注3 %	1.0(2.1)	1.0(1.9)	0.4(0.9)	1.1(2.2)	1.2(2.4)
自己資本利益率	注3 %	2.4(4.8)	2.0(3.9)	0.8(1.6)	2.4(4.9)	2.6(5.3)
自己資本比率	(b)/(c) %	44.7	44.8	44.7	44.9	45.2
（対前期増減）		(+2.9)	(+0.1)	(△0.1)	(+0.2)	(+0.3)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	298.6	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI(Net Operating Income)	注3 百万円	15,730	15,781	16,954	17,128	18,552
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	29.2	25.2	注5 12.0	30.6	31.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	6.3	5.8	注5 5.0	7.6	8.2
1口当たりFFO(Funds from Operation)	注3 円	6,398	6,297	注5 6,492	6,642	6,560
FFO倍率	注3 倍	10.9	9.2	注5 9.3	10.2	13.7
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4 円	3,951	3,259	3,613	3,834	3,826
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	6,381	6,297	注5 6,432	6,635	6,519

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3：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、第22期は会計計算期間181日により年換算した数値を記載しております。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益	（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息	
1口当たりFFO	（当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却）／発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO	

注4：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5：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。

その上場から11年目となる当期(平成24年9月1日～平成25年2月28日)には、前年に引き続き、平成24年10月に新投資口を発行(199,000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みます。))し、借入による調達資金と合わせ、7物件(準共有持分の追加取得1物件を含みます。))を総額521億円で取得しました。

当期末(平成25年2月28日)時点では、本投資法人は上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。))全銘柄の中で第3位の資産規模7,200億円(全76物件の取得価格合計)を運用しています。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境

日本経済は、景気循環に敏感に反映する景気動向指数のCI一致指数で見ると、耐久消費財出荷や鉱工業生産の減少を要因に平成24年4月を短期的な山にして平成24年11月まで調整局面となりましたが、投資財や耐久消費財の出荷反転により、12月には底打ちし再度上昇傾向に転じました。

景気動向に先行する景気動向指数のCI先行指数で見ると、平成24年11月を機に大きく上昇し、平成25年2月の内閣府の景気ウォッチャー調査においても、現状判断DIは4か月連続で上昇し先行き判断DIは過去最高水準となるなど、国内の景気は回復の兆しが表れています。

また、平成24年第四四半期の実質GDP(2次速報)は前期比0.0%とほぼ横ばいまで回復し、景気が平成24年中に下げ止まったことを示唆する結果となり、平成25年第一四半期には企業部門の改善や輸出の増加を中心に前期比プラスに転じる兆しが見られます。

このように回復し始めている日本経済は、平成24年12月発足の安倍新政権の下で、「大胆な金融政策」、「機動的な財政政策」、「民間投資を喚起する成長戦略」を「三本の矢」とするいわゆるアベノミクスにより、景気回復循環に弾みをつけることが期待されています。

不動産売買市場については、特に平成24年度後半における好調な資金調達環境を受けて、J-REITによるエクイティファイナンス及びデットファイナンスに伴う資産取得が増加しています。これを受け、商業用不動産についても、J-REITや私募ファンド等による取得競争が都市部を中心に高まりを見せており、取得時のキャップ・レート^(注)水準は低下傾向となっています。

(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。

そうした環境の中、消費動向の安定感を支えとしながら昨年来総じて小売企業の業績が堅調であることから、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ました。

小売セクター動向は、消費マインドの改善などから底堅く推移しています。経済産業省の商業動態統計調査によると平成24年の小売販売額は、前年比+2.2%と2年ぶりの増加、平成24年第四四半期では前年同期比+0.1%と5四半期連続増加になりました。業種別では、自動車小売業のエコカー補助制度終了による減少があったものの、食料品小売業による季節商材の売上増加、織物・衣服・身の回り品小売業による冬物衣料の好調により増加したことが寄与した結果となりました。

大型小売店(百貨店、スーパー)では薄型テレビ等の家庭用電気機械器具が低調でしたが、高額商品や化粧品の上伸と厳冬によるコートなどの防寒衣料や鍋物商材等の食料品が好調だったことなどにより、前年同期比+0.1%(既存店ベースでは△0.7%)と安定的に推移しました。

ii 運用実績

当期については、平成24年10月の新投資口発行手数料及び新規借入金によって調達した資金等で、平成24年10月2日から10月5日にかけて7物件(Gビル三軒茶屋01、ラウンドワン横浜駅西口店、Gビル表参道、mozo ワンダーシティ(準共有持分の50%)、ラウンドワンスタジアム堺中央環状店、pivo 和泉中央、テックランド福岡志免本店)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、「岸和田カンカンベイサイドモール」の来館客用駐車場として使用している隣地の一部については、土地所有者と交渉を重ね取得に至りました。

本投資法人が保有する物件の当期末稼働率については、景気の回復基調とともに集中したリーシング活動を実施した結果、都市型商業施設28物件については前期に引き続き上昇し98.8%(前期末比+1.8ポイント)となり、郊外型商業施設48物件の99.9%と合わせて、ポートフォリオ全体では99.8%と安定した状態を維持しています。

郊外型商業施設では、当期における売上の前年同月比は平均で98.3%となり、厳冬による大雪の影響で客数が減少する店舗も見られたものの、季節商品の売上に貢献しました。また、地デジ駆け込みの反動減の影響が一段落した家電量販店が入居する施設は、買い替え需要の増加と大型化により単価アップも加わり白物家電、デジカメ、ゲーム関連商品を中心に回復傾向にあります。アミューズメント施設も長期の年末年始休暇の影響もあり、売上は回復傾向となりました。都市型商業施設は前年同月比がほぼ昨年同等で推移し、一部では110%を超えて好調な売上を記録しました。

上記の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は76物件、取得価格の総額7,200億円、総賃貸可能面積3,000,501.52㎡、テナント総数917、稼働率は99.8%となりました。

(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7物件(総額521億円)の取得のため、平成24年10月に公募による新投資口の発行(194,500口)及び第三者割当による新投資口の発行(4,500口)を通じて247億円を調達しました。当期末現在の出資総額は2,954億円、発行済投資口数は2,079,198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金(総額290億円、借入期間5年から12年(平均7.4年))、並びに既存借入金の借換えを含めて長期負債比率を高めると同時に平均借入残存期間の長期化を図りました。また、長期借入金の一部(100億円)の返済を目的とした期間9年の長期借入契約を平成25年2月15日に締結したことにより、返済額の平準化及び返済期日の分散化を図っており、1営業期間あたりの返済総額をコミットメント・ライン枠として設定された年間500億円、半年あたり250億円の範囲内に概ねとどめることができました。金利の固定化については、平成25年1月31日に想定元本285億円、平成25年2月15日に同100億円の金利スワップ契約をそれぞれ締結し、固定金利借入金の比率を高めました。以上の取り組みを通じて財務基盤の一層の強化を図りました。

満期返済及び新規借入により当期末の借入金残高は2,805億円となり、その内訳は短期借入金112億円及び長期借入金2,693億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^(注)は前期末現在においては53.9%でしたが当期末現在53.8%となっております。

(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。

(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25,642百万円、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10,573百万円、経常利益は8,042百万円、当期純利益は8,041百万円となりました。

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8,042百万円に対して、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8,042百万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3,868円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間に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
平成24年10月 1日	公募増資	194,500	2,074,698	24,162	294,915	注5
平成24年10月31日	第三者割当増資	4,500	2,079,198	559	295,474	注6

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一部の調達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、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達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128,310円(引受価額124,230円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

注6：1口当たり発行価額124,230円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達、新投資口の発行にかかる費用の調達及び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	第22期 平成25年2月
最高	160,500円	141,600円	128,700円	139,700円	184,500円
最低	109,600円	105,800円	107,500円	117,200円	125,600円
期末終値	140,400円	115,100円	121,700円	133,800円	181,200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8,042百万円に対して、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8,042百万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3,868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	第22期 自平成24年9月 1日 至平成25年2月28日
当期純利益総額	6,698,123千円	5,502,565千円	2,312,915千円	7,220,140千円	8,041,854千円
利益留保額	6,919,340千円	6,920,069千円	2,327,017千円	2,327,197千円	2,326,714千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	8,042,337千円 (3,868円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	8,042,337千円 (3,868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12月に政権交代した政府は、平成25年1月に「日本経済再生に向けた緊急経済対策」を策定しました。これによる政策効果及び世界経済の緩やかな持ち直しにより、内閣府発表の平成25年度の経済見通しは経済成長率が実質2.5%及び名目2.7%と見込まれています。

為替レートについては、日銀による一段の金融緩和への期待もあり円安傾向が続いており、円安による輸出環境の改善を通じた企業収益押し上げ効果への期待が膨らみます。さらに震災復興を中心とした継続的な公共投資等を背景とした鉱工業の復調は、景気押し上げ効果となることが期待されます。

また、消費者態度指数は急激な上昇を見せており、本投資法人は、改善した消費マインドが当面持続すると考えています。

平成25年後半からは、平成26年4月に実施される消費税の引き上げを控えて、耐久消費財や住宅を中心とした駆け込み需要が発生すると予想されます。その後は、消費税率引き上げによる物価上昇や円安による輸入物価の上昇が個人消費の押し下げ要因となりますが、同時に法人税減税をはじめとする企業活動の活性化策、さらには新たな成長戦略が打ち出され、賃金の上昇が実現していく場合には、需要の反動減はある程度緩和されると見込まれます。

アベノミクスの「三本の矢」の一つである「大胆な金融政策」によって、更なる積極的な金融緩和への取り組みが実施される見通しであり、長期金利は、将来的な上昇リスクには留意が必要なもの、日銀の新体制による一段の金融緩和策により、金融機関の貸出姿勢は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、本投資法人は優良物件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維持向上、資産規模を活かしたリスクの分散を図ってまいります。また保有物件の質と収益性の向上を図るべく、積極的なアクションプランを継続的に実施することで、安定した分配金の成長を目指し、投資主価値の増大を図ります。

本投資法人の運用する資産の中には、これまで高収益を上げ本投資法人の収益に貢献してきた物件が多く含まれますが、一部には経年や競合環境の激化のためにテナント構成・業態の再活性化、契約内容の強化を図っていくべきものもあります。さらに一部の都市型商業施設には賃貸マーケットの改善に伴い収益改善が期待されるものの、相対的には低収益の物件も含まれます。本投資法人は、上昇基調にある不動産売買市場、回復基調にある賃貸市場の動向を踏まえ、また商業施設特化型リートとして最大の資産規模を活かし、これらの物件への適切な対応を実施していきます。

そうした対応の中には、スポンサーだけでなく独自のネットワークと目利きを活用した新規物件への投資や、成長ポテンシャルを有する保有物件へのリニューアル・増改築等の投資による収益の拡大、不動産売買市場環境を見据えた物件の売却も選択肢として考えています。また保有物件の商業施設としての競争力を高めるための機動的なテナント入替や、賃貸期間満了に対する契約強化に向けた様々な施策、更には運用費用の見直し等による収益の向上にも取り組んでいきます。

本投資法人の当面の成長に関する具体的な取り組みは以下のとおりです。

①外部成長戦略

本投資法人は、今後もポートフォリオの収益性・安定性の向上に貢献する優良物件の取得により、資産規模拡大を通じた分配金成長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つのカテゴリーへの厳選投資を行います。また様々な専門店と強力な核店舗から構成される物販店舗を中心とした従来型の総合小売店舗に加え、飲食、サービス、リラクゼーション、エンターテインメント、クリニック、教育等の非物販業種が中心となる、あるいはそれらが比較的多く含まれる、集客力の高い商業施設への投資も行うことで、投資機会の拡大を図ります。また投資手法についても、国内最大級の商業施設の買い手としての独自のネットワーク、CRE (Corporate Real Estate、企業不動産) 戦略アプローチ、スポンサーサポートを利用した豊富なディールソースを活用し、相対取引やブリッジ・ストラクチャー等最適な取得手法により機動的に優良物件を取得してまいります。

②内部成長戦略

本投資法人は、保有する商業施設の継続的な競争力の維持・向上のための、テナントの新規導入・入替、施設の新築・増築・増床及び各種コスト削減に向けた積極的な取り組み(SCマネジメント)と、それを支える運営体制を強化することにより、今後もポートフォリオの質と収益性の強化を目指してまいります。具体的には、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ポテンシャルの発見、解決策や改良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、課題に対する先行的な対処を実施してまいります。

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借入金の長期化・返済期日の分散化・金利固定化の取り組みを行っており、デットコスト・コントロールを重視しつつ、長期安定的な財務基盤の強化を進めてまいります。LTV水準につきましては、余剰資金による借入返済等により緩やかに低下させていくとともに、平均デットコストの改善と現状の長期負債比率を維持してまいります。またコミットメント・ライン枠の範囲内に各期の返済額を抑えつつ、借入金返済期日の分散化を進めてまいります。さらに、昨今の長短金利の動向及び分配金への影響を考慮し、金利固定化にも機動的に取り組んでまいります。

本投資法人は、引き続きポートフォリオの成長に必要な長期安定的な財務基盤を構築してまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	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)	第22期 (平成25年2月28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	1,880,198口	1,880,198口	2,079,198口
投資主数	17,695人	18,003人	19,549人	19,077人	19,857人

2. 投資口に関する事項

平成25年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数(口)	発行済投資口数の総数 に対する所有投資口数 の割合(%) <small>(注)</small>
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	398,121	19.14
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	132,124	6.35
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	117,540	5.65
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	116,549	5.60
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	88,200	4.24
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	44,877	2.15
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.	42,765	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	1.72
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	35,811	1.72
エスアイエックス エスアイエス エルティーデー	BASLERSTRASSE 100, CH-4600 OLTEN SWITZERLAND	25,106	1.20
合計		1,036,993	49.87

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・グルーブ株式会社 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	1,680
会計監査人	あらた監査法人	—	42,500

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いません。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)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(25,500千円)を加えた額を記載しております。

② 辞任・就任した役員等

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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第21期 平成24年8月31日現在		第22期 平成25年2月28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	17,843	2.7	23,763	3.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.8	4,965	0.7
	小計	22,809	3.5	28,729	4.0
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	297,973	45.3	303,962	42.8
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	227,047	34.6	260,290	36.7
	その他の政令指定都市及びその周辺部	85,492	13.0	88,840	12.5
	小計	610,513	92.9	653,094	92.0
預金・その他の資産		23,704	3.6	28,388	4.0
資産総額計		657,027	100.0	710,212	100.0

注：「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。

2. 主要な保有資産

平成25年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注3)	主たる用途
東戸塚オーロラシティ (信託受益権)	48,540	109,365.50	109,365.50	100.0	5.4	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	33,765	84,981.97	84,866.90	99.9	7.8	商業施設
mozoワンダーシティ (信託受益権) (注4)	31,994	86,722.83	86,621.63	99.9	6.6	商業施設
イオンモール八千代緑が丘 (信託受益権)	28,989	132,294.48	132,294.48	100.0	2.7	商業施設
イオンモールむさし村山 (信託受益権)	28,812	137,466.97	137,466.97	100.0	3.7	商業施設
イオンモール鶴見緑地 (信託受益権)	26,848	138,538.63	138,538.63	100.0	3.5	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,337	4,840.56	4,736.16	97.8	2.2	商業施設
イオンモール伊丹 (信託受益権)	19,416	157,904.26	157,904.26	100.0	2.3	商業施設
河原町オーバ (信託受益権)	18,485	18,848.20	18,848.20	100.0	1.4	商業施設
アリオ鳳 (信託受益権)	17,414	95,135.36	95,135.36	100.0	2.2	商業施設
合計	276,606	966,098.76	965,778.09	100.0	37.8	

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及び底地に係る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及び底地に係る賃貸面積を意味し、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：「mozoワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合60％を保有しておりますが、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しております。

3. 不動産等組入資産明細

平成25年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
イオン仙台中山	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	9,256
イトーヨーカドー川崎店	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	13,350	14,176
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	12,845
なるばーく(注4)	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.58	5,170	8,045
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	5,350	5,279
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	37,300	33,765
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	43,548.63	12,200	9,884
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	1,423
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	6,680	6,248
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	12,800	11,229
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	1,280	1,238
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	2,717
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	7,307
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	12,121
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	7,198
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	4,840.56	22,600	22,337
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	871
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	4,797
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	12,000	11,462
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	12,800	11,318
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	963
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	15,658
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	5,201
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	5,578
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	10,544
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	2,543
イオン八事	愛知県名古屋市長区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,660	3,563
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	9,930	10,514
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	4,036
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	12,533
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	19,679.78	5,450	6,078
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	48,540
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	6,120	5,861
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	3,975
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	15,600	18,485
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	7,650	8,447
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	26,848
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	17,500	19,416
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	13,208
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	59,772.38	6,720	8,883
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	22,000	28,989
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	2,330	2,370
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	16,900	17,264
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	17,414
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	3,414
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	1,640	2,317
G DINING 札幌(注4)	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	4,082.11	2,150	2,939
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	6,471
ラ・ポルト青山(注4)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,141.53	9,340	9,333
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	30,300	28,812

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
イオンモール神戸北	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	14,543
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	6,650
ライフ太平寺店(底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,290	1,304
ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目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	1,990	1,942
Gビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	4,550	5,566
Gビル南池袋01(注4)	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	6,024
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	1,602
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	38,315.07	7,850	7,206
幕張プラザ(注5)	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	6,070	5,647
MrMax 長崎店	長崎県長崎市若見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	2,810	2,471
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	4,090	2,810
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	2,730	2,384
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	2,680	2,439
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6)	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	—	4,740	4,397
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難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	8,260	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	2,770	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5)(注7)	愛知県名古屋市中区西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,722.83	33,500	31,994
Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託受益権	3,471.52	4,060	3,753
ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	4,470	3,957
Gビル表参道	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	6,180	5,941
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁目241番地	不動産信託受益権	17,521.46	2,120	1,767
pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	6,430	6,050
テックランド福岡志免本店(注6)	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権	—	4,770	4,165
合計			3,000,501.52	677,920	681,823

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及び底地に係る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一般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:「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5:一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6:「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7:「mozoワンダーシティ」につきましては、準共有持分割合60%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21期 (平成24年3月1日～平成24年8月31日)				第22期 (平成24年9月1日～平成25年2月28日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
イオン仙台中山	2	100.0	432	1.8	2	100.0	423	1.6
イトーヨーカドー川崎店	5	100.0	491	2.1	5	100.0	491	1.9
大阪心斎橋8953ビル	1	100.0	398	1.7	1	100.0	398	1.6
なるばーく(注3)	47	99.0	356	1.5	47	99.0	363	1.4
Gビル南青山02	3	90.4	80	0.3	4	100.0	81	0.3
ならファミリー	122	99.8	1,997	8.5	122	99.9	1,994	7.8
あびこショッピングプラザ	56	100.0	670	2.8	58	100.0	688	2.7
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.3	1	100.0	79	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	1.0
イトーヨーカドー錦町店	1	100.0	444	1.9	1	100.0	444	1.7
Gビル代官山01	2	100.0	40	0.2	2	100.0	41	0.2
Gビル神宮前05	3	100.0	99	0.4	3	100.0	100	0.4
イオンモール東浦	1	100.0	480	2.0	1	100.0	480	1.9
イオンモール香椎浜	1	100.0	477	2.0	1	100.0	477	1.9
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	375	1.6	1	100.0	372	1.5
ジャイル	20	95.0	576	2.5	21	97.8	563	2.2
Gビル神宮前04	2	100.0	32	0.1	2	100.0	33	0.1
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	180	0.8	1	100.0	180	0.7
ビックカメラ立川店	2	100.0	389	1.7	2	100.0	388	1.5
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	658	2.8	1	100.0	630	2.5
Gビル北青山01	3	100.0	35	0.2	3	100.0	35	0.1
イオンモール大和	1	100.0	536	2.3	1	100.0	536	2.1
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.1	1	100.0	261	1.0
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	1.2
イオン高槻	1	100.0	414	1.8	1	100.0	414	1.6
Gビル自由が丘01	10	100.0	89	0.4	10	100.0	89	0.3
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	402	1.6
チアーズ銀座	10	100.0	107	0.5	10	100.0	112	0.4
イオン西大津	1	100.0	375	1.6	1	100.0	375	1.5
京都ファミリー	65	89.8	598	2.5	67	98.1	583	2.3
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,390	5.9	4	100.0	1,387	5.4
イオン大宮	1	100.0	192	0.8	1	100.0	192	0.7
イオンタウン大垣	1	100.0	321	1.4	1	100.0	326	1.3
河原町オーバ	1	100.0	365	1.6	1	100.0	349	1.4
イオン上田	1	100.0	297	1.3	1	100.0	297	1.2
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	896	3.8	1	100.0	895	3.5
イオンモール伊丹	1	100.0	582	2.5	1	100.0	582	2.3
イトーヨーカドー四街道店	1	100.0	290	1.2	1	100.0	290	1.1
おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注4)	72	99.7	561	2.4	71	95.7	565	2.2
イオンモール八千代緑が丘	1	100.0	690	2.9	1	100.0	692	2.7
Gビル神宮前06	4	100.0	62	0.3	3	80.6	53	0.2
イオンモール札幌発寒	1	100.0	577	2.5	1	100.0	577	2.3
アリオ鳳	1	100.0	573	2.4	1	100.0	556	2.2
Gビル神宮前01	2	100.0	70	0.3	2	100.0	69	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	31	0.1	3	100.0	30	0.1
G DINING 札幌(注3)	17	71.8	71	0.3	21	85.3	80	0.3
Gビル南青山01	2	69.3	27	0.1	3	100.0	33	0.1

不動産等の名称	第21期 (平成24年3月1日～平成24年8月31日)				第22期 (平成24年9月1日～平成25年2月28日)			
	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)	テナント総数期末 時点(件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中(百万円)	対総賃貸事業収入 比率(%)(注2)
ラ・ポルト青山(注3)	19	85.5	260	1.1	21	92.6	262	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	943	4.0	1	100.0	939	3.7
イオンモール神戸北	1	100.0	582	2.5	1	100.0	581	2.3
Gビル新宿01	1	100.0	160	0.7	1	100.0	160	0.6
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	5	79.5	49	0.2	6	93.3	61	0.2
Gビル南池袋01(注3)	8	100.0	265	1.1	8	100.0	264	1.0
Gビル心斎橋01	2	100.0	61	0.3	2	100.0	61	0.2
岸和田カンカンベイサイドモール	115	99.6	786	3.3	116	100.0	780	3.0
幕張プラザ(注4)	6	100.0	201	0.9	6	100.0	201	0.8
MrMax 長崎店(注5)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
アーバンテラス神宮前	2	100.0	100	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	95	0.4	1	100.0	95	0.4
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.4	1	100.0	90	0.4
アーカンジェル代官山(底地)(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
Gビル心斎橋02(注5)	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	220	0.9	1	100.0	240	0.9
泉佐野松風台(底地)(注5)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
テックランド寝屋川店(底地)(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
mozoワンダーシティ(注4)	223	99.6	331	1.4	224	99.9	1,701	6.6
Gビル三軒茶屋01	—	—	—	—	3	100.0	121	0.5
ラウンドワン横浜駅西口店	—	—	—	—	1	100.0	95	0.4
Gビル表参道	—	—	—	—	1	100.0	111	0.4
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	—	—	—	—	1	100.0	68	0.3
pivo和泉中央(注5)	—	—	—	—	17	100.0	—	—
テックランド福岡志免本店(注5)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
合計	879	99.8	23,559	100.0	917	99.8	25,642	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及び底地に係る賃貸借契約数の合計数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: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4:一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5: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25年2月28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	70,050	70,050	△971
合計		70,050	70,050	△971

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：上記には、平成25年2月15日に締結した金利スワップの特例処理の対象となる金利スワップ契約(想定元本：5,000百万円)が含まれております。当該金利スワップ契約は、平成25年3月29日付借入実行の長期借入金に係る金利の受払条件を交換することを目的としております。

注4：時価の金額のうち、「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する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

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25年2月28日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、平成25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
京都ファミリー	京都府京都市	リニューアル工事	平成25年1月～平成25年4月	390	10	10
京都ファミリー	京都府京都市	建築・設備補修・改修工事	平成25年1月～平成25年5月	271	10	10
京都ファミリー	京都府京都市	建築設備既存不適格事項 是正工事	平成25年1月～平成25年6月	231	8	8
イオン上田	長野県上田市	LEDライト設置工事	平成25年7月	99	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	ターボ冷凍機更新工事	平成25年6月	61	—	—

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1,140百万円であり、費用に区分された修繕費204百万円と合わせ、合計1,344百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
京都ファミリー	京都府京都市	テナント入替に伴うリニューアル工事	平成24年6月～平成24年9月	117
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	50
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	49
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市	泡消火設備凍結防止工事	平成25年1月	39
ならファミリー	奈良県奈良市	外壁改修工事	平成24年9月～平成24年12月	35
その他	—	—	—	847
合計				1,140

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	第22期 自 平成24年9月 1日 至 平成25年2月28日
当期首積立金残高	256	2	—	—	—
当期積立額	—	11	—	—	—
当期積立金取崩額	(注2) 254	(注3) 13	—	—	—
次期繰越額	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：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。

注3：資金の効率化を図るために取崩しをしております。

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21期 自 平成24年3月 1日 至 平成24年8月31日	第22期 自 平成24年9月 1日 至 平成25年2月28日
(a) 資産運用報酬	1,990,789	2,111,584
(b) 資産保管委託報酬	25,169	24,875
(c) 一般事務委託報酬	107,507	106,230
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	127,718	131,385
合計	2,257,125	2,380,015

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	—	0.6	平成24年 9月14日	期限一括 (注8)	(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	期限一括 (注8)	(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		2,993	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 2月8日	—	4,439	0.5	平成26年 2月7日	期限一括 (注8)	(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		—	2,994					
	小計		14,200	11,200					
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	—	1.0	平成25年 8月29日(注6)	期限一括 (注8)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注2)	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12)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注3)	平成20年 11月4日	34,310	29,310	1.1	平成27年 3月1日(注7)	期限一括 (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	4,350	4,250	1.3 (注4)	平成26年 3月30日	(注9)	(注12)	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	13,250	12,950	1.8	平成28年 7月30日	(注10)	(注12)	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	17,666	17,266	2.2	平成30年 7月30日	(注11)	(注12)	無担保 無保証
	アメリカンファミリーライフアシュアランス カンパニーオブコロンバス日本支社	平成21年 9月4日	5,000	5,000	3.0	平成31年 9月4日	期限一括	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 9月30日	3,143	3,143	1.2 (注5)	平成26年 9月30日	期限一括 (注8)	(注12)	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		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 (注5)	平成28年 2月5日	期限一括 (注8)	(注12)	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8)	(注12)	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		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5)	平成31年 3月29日	期限一括 (注8)	(注12)	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		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8)	(注12)	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8)	(注13)	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		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8)	(注13)	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		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 (注5)	平成28年 9月22日	期限一括 (注8)	(注12)	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8)	(注12)	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		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8)	(注12)	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		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	0.9	平成32年 9月30日	期限一括 (注8)	(注13)	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8)	(注13)	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	2,500	2,500	0.8	平成30年 9月28日	期限一括 (注8)	(注12)	無担保 無保証
	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8)	(注12)	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 (注5)	平成28年 9月30日	期限一括 (注8)	(注12)	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 (注5)	平成28年 9月30日	期限一括 (注8)	(注12)	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8)	(注14)	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		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8)	(注14)	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		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5)	平成28年 12月21日	期限一括 (注8)	(注12)	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5)	平成28年 12月21日	期限一括 (注8)	(注12)	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	2,180	0.9	平成34年 5月20日	期限一括 (注8)	(注14)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,850	1,850					
	三井住友信託銀行株式会社		1,470	1,470					
	株式会社新生銀行	平成24年 5月22日	3,500	3,500	0.9	平成34年 5月20日	期限一括 (注8)	(注12)	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	3,570	0.6	平成29年 11月22日	期限一括 (注8)	(注14)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,030	3,030					
	三井住友信託銀行株式会社		2,400	2,400					
	株式会社常陽銀行	平成24年 5月22日	1,000	1,000	0.6	平成29年 11月22日	期限一括 (注8)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成24年 5月22日	2,000	2,000	0.6	平成29年 11月22日	期限一括 (注8)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成24年 9月14日	—	3,000	0.5	平成29年 9月14日	期限一括 (注8)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 9月28日	—	2,000	0.5	平成29年 9月29日	期限一括 (注8)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成24年 10月2日	—	1,000	0.5	平成29年 10月2日	期限一括 (注8)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 10月2日	—	1,000	1.6	平成36年 10月1日	期限一括	(注13)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 10月2日	—	3,000	1.0	平成32年 10月1日	期限一括	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	—	1,000	1.2	平成34年 10月2日	期限一括 (注8)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 10月2日	—	2,000	1.0 (注5)	平成32年 10月2日	期限一括 (注8)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	—	1,190	1.0 (注5)	平成32年 10月2日	期限一括 (注8)	(注13)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,010					
	三井住友信託銀行株式会社		—	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	—	1,784	0.7	平成32年 4月2日	期限一括 (注8)	(注13)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,514					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,202					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 10月2日	—	3,000	0.7	平成32年 4月2日	期限一括 (注8)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 10月2日	—	2,974	0.6	平成31年 10月2日	期限一括 (注8)	(注13)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,524					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,002					
	株式会社第四銀行	平成24年 10月2日	—	1,500	0.5	平成29年 10月2日	期限一括 (注8)	(注13)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		—	1,000					
	株式会社横浜銀行		—	500					

	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	信金中央金庫	平成24年 12月28日	—	2,500	0.5	平成29年 12月29日	期限一括 (注8)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社群馬銀行	平成24年 12月28日	—	500	0.6 (注5)	平成30年 12月28日	期限一括 (注8)	(注12)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行		—	500					
	株式会社東日本銀行		—	500					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 2月28日	—	5,000	1.2 (注5)	平成34年 2月28日	期限一括 (注8)	(注12)	無担保 無保証
	小計		239,551	269,351					
合計			253,751	280,551					

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：当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

注 3：当期末残高のうち、5,000百万円は当期末における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借入残高の4,050百万円部分に対して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：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 6：平成24年9月28日付で期限前弁済しております。

注 7：当期首借入残高34,310百万円のうち、平成25年2月28日付で5,000百万円を期限前弁済しております。

注 8：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 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、借入金の借換資金等です。

注13：資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。

注14：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		40,000	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)
Gビル三軒茶屋01	平成24年10月2日	3,725	—	—	—	—
ラウンドワン横浜駅西口店	平成24年10月2日	3,930	—	—	—	—
Gビル表参道	平成24年10月2日	5,850	—	—	—	—
mozoワンダーシティ	平成24年10月2日	26,750	—	—	—	—
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	平成24年10月2日	1,750	—	—	—	—
pivo和泉中央	平成24年10月5日	6,000	—	—	—	—
テックランド福岡志免本店	平成24年10月5日	4,150	—	—	—	—
岸和田カンカンベイサイドモール	平成24年10月17日	245	—	—	—	—
合計	—	52,400	—	—	—	—

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	Gビル三軒茶屋01	平成24年10月2日	3,725	4,040	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年8月1日
取得	ラウンドワン横浜駅西口店	平成24年10月2日	3,930	4,290	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年8月1日
取得	Gビル表参道	平成24年10月2日	5,850	6,180	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年8月1日
取得	mozoワンダーシティ	平成24年10月2日	26,750	27,400	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年8月31日
取得	ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	平成24年10月2日	1,750	2,110	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年8月1日
取得	pivo和泉中央	平成24年10月5日	6,000	6,400	大和不動産鑑定 株式会社	平成24年8月1日
取得	テックランド福岡志免本店	平成24年10月5日	4,150	4,770	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年8月1日
取得	岸和田カンカンベイサイドモール	平成24年10月17日	245	407	シービーアールイー 株式会社	平成24年9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

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24年9月1日から平成25年2月28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11件であり、当該取引については、あらた監査法人から調査報告書を受領しております。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しております。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(注2)(注3)	売付額等(注3)
総額	52,400,000千円	—千円
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	32,600,000千円(62.2%)	—千円(—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱商事株式会社	5,850,000千円(11.2%)	—千円(—)
上小田井SC2合同会社	26,750,000千円(51.0%)	—千円(—)
合計	32,600,000千円(62.2%)	—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)	
プロパティ・マネジメント報酬	639,040	三菱商事都市開発株式会社	5,745	0.9
建物管理委託費	1,110,930	三菱UFJリース株式会社	730	0.1
水道光熱費	1,067,258	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	14,117	1.3
その他賃貸事業費用	548,315	三菱商事都市開発株式会社	70	0.0
		三菱商事太陽株式会社	820	0.1
		株式会社レンタルのニッケン	263	0.0
		三菱商事株式会社	234	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条及び一般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：上記のほか、三菱商事株式会社に対して不動産等の取得原価に算入した調査報酬1,034千円、また、三菱商事都市開発株式会社に対して工事に係る資本的支出として計上した業務委託報酬36,000千円を支払っております。

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%
第22期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	3,200	579,840	0.2%

注1：期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しております。

注2：平成22年3月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っております。

2. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成24年9月11日	新投資口の発行に係る 新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹事会社としてSMBC日興証券株式会社、UBS証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、並びに海外募集の海外共同主幹事会社としてUBS Limited、SMBC Nikko Capital Markets Limited及びMorgan Stanley & Co. International plcに投資口の募集に関する事務を委託しました。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		9,009,469	11,341,666
信託現金及び信託預金	※1	7,694,244	8,253,839
営業未収入金		943,708	1,088,844
未収還付法人税等		225	302
未収消費税等		—	865,147
その他		1,168,014	1,341,271
流動資産合計		18,815,660	22,891,071
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	1,693,179	2,162,999
減価償却累計額		△165,254	△199,197
建物(純額)		1,527,925	1,963,802
構築物		67,876	76,431
減価償却累計額		△8,349	△9,889
構築物(純額)		59,527	66,541
工具、器具及び備品		12,251	18,375
減価償却累計額		△3,546	△4,517
工具、器具及び備品(純額)		8,704	13,857
土地		21,193,419	26,665,440
信託建物		264,615,106	287,335,283
減価償却累計額		△57,214,783	△62,214,794
信託建物(純額)		207,400,322	225,120,489
信託構築物		14,560,289	15,268,757
減価償却累計額		△3,926,410	△4,226,657
信託構築物(純額)		10,633,878	11,042,100
信託機械及び装置		1,525,667	1,663,163
減価償却累計額		△589,473	△638,384
信託機械及び装置(純額)		936,194	1,024,778
信託工具、器具及び備品		3,408,434	3,631,148
減価償却累計額		△1,758,106	△1,903,302
信託工具、器具及び備品(純額)		1,650,328	1,727,846
信託土地		382,941,882	407,203,285
有形固定資産合計		626,352,181	674,828,142
無形固定資産			
借地権		19,803	19,803
信託借地権		6,844,417	6,830,141
信託その他無形固定資産		107,383	146,411
無形固定資産合計		6,971,604	6,996,356
投資その他の資産			
信託差入敷金及び保証金		1,404,481	1,396,981
長期前払費用		3,228,566	3,308,170
デリバティブ債権		—	29,456
その他	※1	106,567	532,125
投資その他の資産合計		4,739,615	5,266,733
固定資産合計		638,063,401	687,091,232
繰延資産			
投資口交付費		110,450	196,716
投資法人債発行費		37,578	33,552
繰延資産合計		148,029	230,269
資産合計		657,027,091	710,212,573

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		1,016,858	978,908
短期借入金	※2	14,200,000	11,200,000
1年内返済予定の長期借入金		9,000,000	9,600,000
未払金		9,909	9,392
未払費用		1,681,184	1,773,826
未払法人税等		530	506
未払消費税等		651,156	—
前受金		2,086,842	2,265,068
預り金		972,323	1,273,901
1年内返還予定の預り敷金及び保証金		616	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1	2,695,739	2,683,451
その他		137,734	93,141
流動負債合計		32,452,894	29,878,196
固定負債			
投資法人債		40,000,000	40,000,000
長期借入金		230,551,000	259,751,000
繰延税金負債		513,858	513,858
預り敷金及び保証金		1,542,342	1,800,023
信託預り敷金及び保証金	※1	56,332,711	57,059,267
資産除去債務		346,637	349,712
デリバティブ債務		—	2,133
その他		712	460
固定負債合計		329,287,262	359,476,455
負債合計		361,740,157	389,354,652
純資産の部			
投資主資本	※4		
出資総額		270,752,950	295,474,720
剰余金			
出資剰余金		14,986,826	14,986,826
配当積立金		2,326,376	2,326,376
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,220,781	8,042,675
剰余金合計		24,533,984	25,355,878
投資主資本合計		295,286,934	320,830,598
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益		—	27,322
評価・換算差額等合計		—	27,322
純資産合計		295,286,934	320,857,921
負債純資産合計		657,027,091	710,212,573



損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自 平成24年3月 1日) (至 平成24年8月31日)	当期 (自 平成24年9月 1日) (至 平成25年2月28日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	23,559,486	25,642,050
営業収益合計		23,559,486	25,642,050
営業費用			
賃貸事業費用	※1	11,699,881	12,688,834
資産運用報酬		1,990,789	2,111,584
資産保管手数料		25,169	24,875
一般事務委託手数料		107,507	106,230
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		127,718	131,385
営業費用合計		13,957,006	15,068,850
営業利益		9,602,479	10,573,200
営業外収益			
受取利息		1,502	1,957
その他		7,372	4,192
営業外収益合計		8,875	6,149
営業外費用			
支払利息		1,423,919	1,526,051
投資法人債利息		470,473	388,782
投資法人債発行費償却		7,128	4,026
投資口交付費償却		27,612	45,980
融資関連費用		456,950	567,586
その他		4,524	4,463
営業外費用合計		2,390,609	2,536,890
経常利益		7,220,745	8,042,459
税引前当期純利益		7,220,745	8,042,459
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		7,220,140	8,041,854
前期繰越利益		641	821
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,220,781	8,042,675



投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自平成24年3月 1日 至平成24年8月31日)	当期 (自平成24年9月 1日 至平成25年2月28日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	270,752,950	270,752,950
当期変動額		
新投資口の発行	—	24,721,770
当期変動額合計	—	24,721,770
当期末残高	※1 270,752,950	295,474,720
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	2,326,376
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	2,326,376	2,326,376
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	2,314,510	7,220,781
当期変動額		
配当積立金の取崩	4,592,098	—
剰余金の配当	△6,905,967	△7,219,960
当期純利益	7,220,140	8,041,854
当期変動額合計	4,906,271	821,893
当期末残高	7,220,781	8,042,675
剰余金合計		
当期首残高	24,219,811	24,533,984
当期変動額		
配当積立金の取崩	—	—
剰余金の配当	△6,905,967	△7,219,960
当期純利益	7,220,140	8,041,854
当期変動額合計	314,173	821,893
当期末残高	24,533,984	25,355,878
投資主資本合計		
当期首残高	294,972,761	295,286,934
当期変動額		
新投資口の発行	—	24,721,770
剰余金の配当	△6,905,967	△7,219,960
当期純利益	7,220,140	8,041,854
当期変動額合計	314,173	25,543,663
当期末残高	295,286,934	320,830,598
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	27,322
当期変動額合計	—	27,322
当期末残高	—	27,322
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	27,322
当期変動額合計	—	27,322
当期末残高	—	27,322
純資産合計		
当期首残高	294,972,761	295,286,934
当期変動額		
新投資口の発行	—	24,721,770
剰余金の配当	△6,905,967	△7,219,960
当期純利益	7,220,140	8,041,854
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	27,322
当期変動額合計	314,173	25,570,986
当期末残高	295,286,934	320,857,921

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別 前期(ご参考) (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	当期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)																
1. 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。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <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>	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>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。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <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>	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
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																	
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. 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>																
3. 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7,480千円です。</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82,274千円です。</p>																
4. 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>																
5. 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 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、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 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>																

項目	期別	前期(ご参考)	当期
		(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
6. 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、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託その他無形固定資産 (5)信託差入敷金及び保証金 (6)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成24年8月31日)		当期 (平成25年2月28日)	
※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。		※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
信託現金及び信託預金	98,162	信託現金及び信託預金	604,166
信託建物	79,993,632	信託建物	78,550,892
信託構築物	4,512,036	信託構築物	4,396,743
信託機械及び装置	317,444	信託機械及び装置	334,253
信託工具、器具及び備品	498,892	信託工具、器具及び備品	496,492
信託土地	151,679,112	信託土地	163,748,261
その他	100,706	その他	531,618
合計	237,199,985	合計	248,662,427
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
信託預り敷金及び保証金	39,265,905	信託預り敷金及び保証金	37,861,080
合計	39,265,905	合計	37,861,080
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。		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。	
※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。		※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。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
クレジット・ファシリティ契約の総額	35,500,000	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	借入実行残高	11,200,000
差引額	21,300,000	差引額	24,300,000
コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000	コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000
借入実行残高	—	借入実行残高	—
差引額	50,000,000	差引額	50,000,000

前期(ご参考) (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28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>3. 偶発債務</p> <p>[大阪心斎橋8953ビルにおける賃料減額請求訴訟]</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707百万円(平成25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>[河原町オーパにおける賃料減額請求訴訟]</p> <p>河原町オーパの信託受託者(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OPAより、平成24年11月21日付で、京都地方裁判所に、平成23年3月1日以降平成23年7月31日までの賃料につき現行比約9%、平成23年8月1日以降につき現行比約10%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OPA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145百万円(平成25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>※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24年3月1日 至 平成24年8月31日)	当期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28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 21,535,047</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>※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 23,266,020</p> <p>受取水道光熱費 972,671</p> <p>その他賃料収入 1,403,358</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 25,642,050</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 639,040</p> <p>建物管理委託費 1,110,930</p> <p>水道光熱費 1,067,258</p> <p>公租公課 2,425,630</p> <p>修繕費 204,645</p> <p>保険料 55,425</p> <p>信託報酬 104,425</p> <p>支払賃料 856,594</p> <p>その他賃貸事業費用 548,315</p> <p>減価償却費 5,599,720</p> <p>固定資産除却損 76,847</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 12,688,834</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 12,953,216</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24年3月1日 至 平成24年8月31日)	当期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28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 2,079,198口</p>

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)		当期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
(流動)		(流動)	
繰越欠損金	3,294,907	繰越欠損金	3,291,049
その他	1,344	その他	1,990
小計	3,296,252	小計	3,293,039
評価性引当金	△3,296,252	評価性引当金	△3,293,039
合計	—	合計	—
(固定)		(固定)	
借地権償却等	94,878	借地権償却等	102,717
資産除去債務	118,411	資産除去債務	119,461
合併受入資産評価差額	6,149,238	合併受入資産評価差額	6,128,500
その他	9,202	その他	17,801
小計	6,371,730	小計	6,368,480
評価性引当金	△6,371,730	評価性引当金	△6,368,480
合計	—	合計	—
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産の純額	—
繰延税金負債		繰延税金負債	
(固定)		(固定)	
相殺不能合併受入資産評価差額	513,858	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	繰延税金負債合計	513,858
繰延税金負債の純額	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	36.59
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.31	支払分配金の損金算入額	△36.59
評価性引当金の増減	△0.10	評価性引当金の増減	△0.09
その他	0.09	その他	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(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決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。
(2)1年内返済予定の長期借入金、(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金金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております)。また、固定金利によるもの時価については、元金金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。
(3)1年内返還予定の預り敷金及び保証金、(4)1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(7)信託預り敷金及び保証金
これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。
(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	1,542,342
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	9,009,469	—	—	—	—	—
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

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(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、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、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25年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2.参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	11,341,666	11,341,666	—
(2)信託現金及び信託預金	8,253,839	8,253,839	—
資産計	19,595,505	19,595,505	—
(1)短期借入金	11,200,000	11,200,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	9,614,804	14,804
(3)1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金	2,636,498	2,651,371	14,872
(4)投資法人債	40,000,000	41,444,550	1,444,550
(5)長期借入金	259,751,000	262,672,424	2,921,424
(6)信託預り敷金及び保証金	13,543,439	14,117,390	573,950
負債計	336,730,937	341,700,539	4,969,601
デリバティブ取引(※)	27,322	27,322	—

(※)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

注1：金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- 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金金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。また、固定金利によるものの時価については、元金金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (3)1年内返済予定の信託預り敷金及び保証金、(6)信託預り敷金及び保証金
これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (4)投資法人債
投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

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		
原則的処理方法		金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,550,000	28,550,000	27,322	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
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	36,500,000	36,500,000	(注1)	—

(注1)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5」参照)。

(注2)上記のほかは、金利スワップの特例処理の対象となる金利スワップ契約(想定元本：5,000,000千円)を平成25年2月15日に締結しております。当該金利スワップ契約は、平成25年3月29日付借入実行の長期借入金に係る金利の受払条件を変換することを目的としております。

注2：時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
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	1,800,023
信託預り敷金及び保証金	43,515,827
合計	45,362,803

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	11,341,666	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,253,839	—	—	—	—	—
合計	19,595,505	—	—	—	—	—

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	11,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	—	—	—	—	—
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	—	13,450,000	36,710,000	22,450,000	24,300,000	162,841,000
信託預り敷金及び保証金	—	1,305,724	1,548,139	1,531,415	1,447,970	5,953,134
合計	22,394,029	29,755,724	48,258,139	23,981,415	40,747,970	168,794,134

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	当期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	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 343,539千円	期首残高 346,637千円
時の経過による調整額 3,098千円	時の経過による調整額 3,075千円
期末残高 346,637千円	期末残高 349,712千円

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(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	
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。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、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	
633,322,910	48,500,848	681,823,758	677,920,000

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Gビル三軒茶屋01(3,766,791千円)、ラウンドワン横浜駅西口店(3,973,599千円)、Gビル表参道(5,949,668千円)、mozo ワンダーシティ(27,012,630千円)、ラウンドワンスタジアム堺中央環状店(1,778,025千円)、pivo 和泉中央(6,084,731千円)、テックランド福岡志免本店(4,198,071千円)、岸和田カンカンベイサイドモール(隣地)(265,219千円)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25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。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)(注6)	科目	期末残高 (千円)(注6)
利害関係人等	三菱商事株式会社	総合商社	1.72	不動産等の買付 (注1)	5,850,000	—	—
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)	26,750,000	—	—
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)	3,767,000	短期借入金	3,767,000
				短期借入金の返済	3,767,507		
				長期借入金の借入 (注3)	5,048,000	長期借入金	42,164,500
				支払利息(注4)	168,333	未払費用	54,457
				信託報酬(注5)	57,971	営業未払金	10,319
				一般事務委託手数料 (注5)	106,110	未払費用	35,126

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1：不動産等の購入につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。
注2：クレジット・ファシリティ契約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24年3月1日 至 平成24年8月31日)		当期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	
1. 1口当たり純資産額	157,050 円	1. 1口当たり純資産額	154,318円
2. 1口当たり当期純利益	3,840円	2. 1口当たり当期純利益	3,931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24年3月1日 至 平成24年8月31日)		当期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	
<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>		<p>該当事項はありません。</p>	



金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	当期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
I 当期末処分利益	7,220,781,574	8,042,675,481
II 分配金の額	7,219,960,320	8,042,337,864
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,840)	(3,868)
III 次期繰越利益	821,254	337,617
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25年4月8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

鶴田 光夫 

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9月1日から平成25年2月28日までの第22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24年3月1日 至平成24年8月31日)	当期 (自平成24年9月1日 至平成25年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,220,745	8,042,459
減価償却費	5,268,687	5,599,856
投資法人債発行費償却	7,128	4,026
投資口交付費償却	27,612	45,980
固定資産除却損	20,025	76,847
受取利息	△1,502	△1,957
支払利息	1,894,393	1,914,834
営業未収入金の増減額(△は増加)	△10,901	△141,462
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	3,650	△77
未収消費税等の増減額(△は増加)	247,274	△865,147
長期前払費用の増減額(△は増加)	82,396	△79,603
営業未払金の増減額(△は減少)	184,893	△43,415
未払消費税等の増減額(△は減少)	651,156	△651,156
未払金の増減額(△は減少)	△19,171	225
未払費用の増減額(△は減少)	14,982	57,448
前受金の増減額(△は減少)	△1,602	178,226
預り金の増減額(△は減少)	123,619	301,578
その他	55,814	△167,490
小計	15,769,202	14,271,172
利息の受取額	1,502	1,957
利息の支払額	△1,939,251	△1,879,640
法人税等の支払額	△600	△628
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,830,853	12,392,860
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	△12,429	△5,959,610
信託有形固定資産の取得による支出	△2,546,710	△48,198,172
信託無形固定資産の取得による支出	△39	△26,777
預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,342	△26,384
預り敷金及び保証金の受入による収入	13,115	289,737
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,076,284	△2,083,102
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	340,283	2,751,873
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	7,500
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△661,840
使途制限付信託預金の払出による収入	—	10,904
その他の支出	—	△503,531
その他の収入	95,680	77,972
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,230,226	△54,321,429
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	5,400,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△8,400,000
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	21,000,000	43,000,000
長期借入金の返済による支出	△800,000	△13,200,000
投資口の発行による収入	—	24,589,523
分配金の支払額	△6,907,732	△7,220,098
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,707,732	44,169,425
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	892,894	2,240,855
現金及び現金同等物の期首残高	15,810,819	16,703,713
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,703,713	18,944,569

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24年3月1日 至 平成24年8月31日)	(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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24年3月1日 至 平成24年8月31日)		(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28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24年8月31日)	(単位：千円)	(平成25年2月28日)	(単位：千円)
現金及び預金	9,009,469	現金及び預金	11,341,666
信託現金及び信託預金	7,694,244	信託現金及び信託預金	8,253,839
現金及び現金同等物	16,703,713	使途制限付信託預金(注)	△650,936
		現金及び現金同等物	18,944,569

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

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。

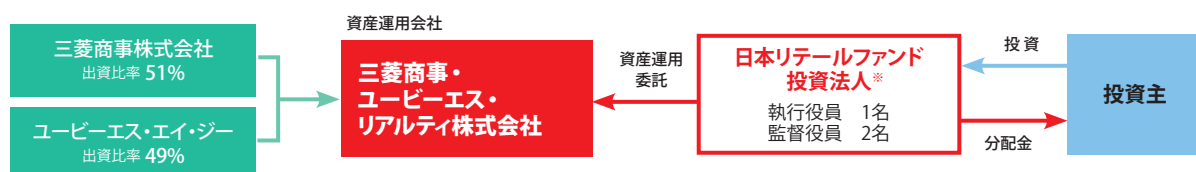
物件を見極める力と育てる力を併せ持つ、商業施設運用のプロフェッショナル集団

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有者や小売業経験者、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

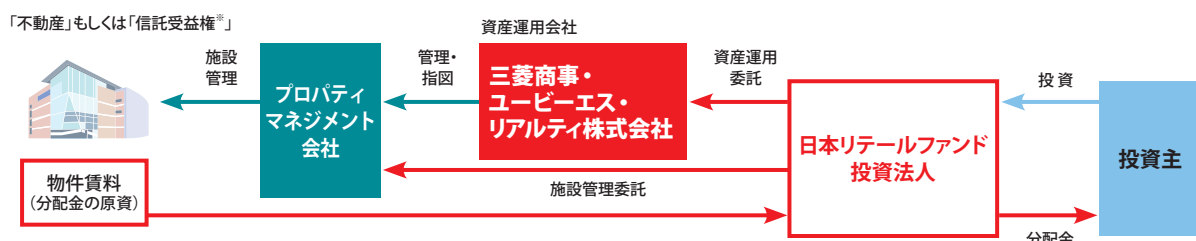
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

投資法人の仕組み



※本投資法人は、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられており、従業員は存在しません。

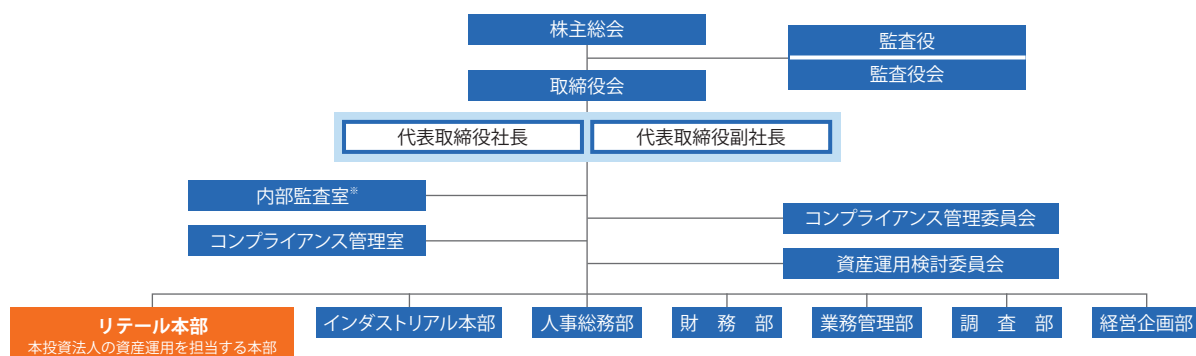
運用の仕組み



※**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25年4月現在）



REIT コラム Vol. 1

物件を見に行こう！

実物の不動産に投資しようと思ったら、通常は多額の資金が必要になり、なかなかハードルが高いものです。でもREIT(リート)であれば、少額から手軽に投資が始められます。

しかもJRFが保有する物件はすべて商業施設。自分が投資している物件を自分の目で確かめられる「わかりやすさ」も大きな魅力です。JRFのウェブサイトでは物件一覧を掲載しており、地域ごとの検索も可能ですので、お近くの商業施設へぜひ足を運んでみてください。実際に建物の中に入って、どんなテナントが入っているか、にぎわい具合はどうかなどを直接見ることで、不動産投資をより身近に感じていただけたらと思います。

国内最大級のショッピングセンター

mozoワンダーシティ
(愛知県名古屋市中区)

約69,000㎡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。イオンを核テナントに、大型ファッションストア、複合型書店、スポーツクラブなどから構成され、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ります。

たとえばこれも
JRF

大人のスタイルを追求するラグジュアリー空間

ラ・ポルト青山
(東京都渋谷区)

青山通りに面し、トレンド性の高いテナントが入居する複合ビル。当期はレストランフロアをJRF独自のリーシング力で一新し、より魅力的なグルメスポットとして生まれ変わりました。

アミューズメント施設と
いえばココラウンドワン
スタジアム千日前店
(底地)
(大阪府大阪市中央区)

国内有数の繁華街である難波千日前に立地。ボウリングやアミューズメントの他、テニスやフットサル、ビリヤード、カラオケなどを楽しむことができます。



お近くの物件はJRFのウェブサイト
「不動産ポートフォリオ」から検索できます！

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