

平成 21 年 12 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号  
ラ サ ー ル ジ ャ パ ン 投 資 法 人  
代表者名 執行役員 山 中 智  
(コード番号：8974)

資産運用会社名  
ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 山 中 智  
問合せ先  
経営企画部長 吉 川 恒 太 郎  
(TEL. 03-3595-6700)

合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせ

本投資法人は、平成 21 年 11 月 13 日付日本経済新聞にて公告のとおり、平成 22 年 1 月 26 日に第 5 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）を開催する予定であり、平成 21 年 12 月 15 日開催の役員会におきまして、合併契約の承認及びラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約の解約について、下記の通り本投資主総会に付議することを決議しましたのでお知らせいたします。

なお、下記事項は、本投資主総会において承認されることにより、有効となります。

記

1. 合併契約の承認について

本投資法人は、平成 17 年 5 月 2 日にイーアセット投資法人として設立され、平成 17 年 9 月 7 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。その後、世界的な不動産サービスプロバイダーであるラサールグループに合流し（平成 20 年 1 月 16 日にラサール ジャパン投資法人に商号変更）、同グループが強みとする物件情報取得・分析力を活かしつつ、外部成長及び保有不動産ポートフォリオの価値向上に努めてまいりました。本投資法人は、第 8 期末（平成 21 年 10 月 31 日）時点で、合計 21 物件（総資産額 1,284 億円）を運用しており、商業施設を中心としながら、オフィス・住宅を含めたバランスの取れたポートフォリオ構成を特徴としております。第 8 期（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）及び平成 21 年 11 月 1 日を期首とする第 9 期におきましては、経済情勢の変化に対応すべく、ポートフォリオ運営・財務面ともに防衛を戦略の中心に据えておりますが、他方で、現在の環境を前提とした場合に、投資主価値をいかに最大化するかという点についても真剣に討議を重ねてまいりました。

現在の J-REIT を取り巻く環境の中で、特に国内マクロ経済の動向につきましては、高まる雇用不安や可処分所得の低迷等により、消費者の節約志向は継続しており、政府による一連の経済対策もあって大きな底割れリスクは回避されると思われるものの、予断を許さない状況が続いております。また J-REIT の資金調達環境は、本年 4 月以降は最悪期を脱しつつあると判断され、また不動産市場についても比較的魅力的な潜在的投資案件が徐々に増加するなど、緩やかながら取引量が回復していく兆しが見られておりますが、今後の回復が堅調に推移していくか、尚注視する必要があるものと考えられます。

このような環境の中、新たな成長機会を探るべく本投資法人は、日本リテールファンド投資法人（以下

「JRF」といいます。)のポートフォリオの属性、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、本投資法人とJRFとの合併(JRFを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併。以下「本合併」といいます。)により以下の通り本投資法人の投資主価値の向上に資することができるという認識を得、不確実な投資主資本調達環境の改善、物件取得環境の改善を待つのではなく、確実性のある本合併が本投資法人にとって最良の選択肢であるとの確信を持つに至りました。

- ・本合併による資産規模拡大によるポートフォリオ安定性の向上
- ・本合併による時価総額拡大による流動性の大幅な向上
- ・高い信用力に基づく強力な資金調達力と低廉な金融コスト
- ・外部成長機会の拡大による投資主価値の更なる増大

なお、詳細については、別紙「第5回投資主総会招集ご通知」(案)をご参照ください。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

## 2. ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約の解約について

本合併に伴い、本投資法人が現在締結しているラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日をもって解約することとしましたので、かかる解約についての承認をお願いするものです。

なお、JRFは、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と資産運用委託契約を締結しており、本合併後においても同社が引き続きJRFの資産運用にあたる予定です。

## 3. 本投資主総会等の日程

- 平成21年12月15日 本投資主総会提出議案の役員会承認  
平成22年1月5日 本投資主総会招集通知の発送(予定)  
平成22年1月26日 本投資主総会開催(予定)

以上

添付資料

- ・第5回投資主総会招集ご通知(案)

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.lasalle-jreit.com/>

平成 22 年 1 月 5 日

投 資 主 各 位

東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号  
ラ サ ー ル ジ ャ パ ン 投 資 法 人  
執行役員 山 中 智

### 第 5 回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第 5 回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、平成 22 年 1 月 25 日（月曜日）午後 5 時 10 分までに到着するよう折り返しご送付いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人におきましては、投資信託及び投資法人に関する法律第 93 条第 1 項の規定に基づき、規約第 13 条において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。従いまして、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、かつ、議決権行使書による議決権行使をなさらない場合、本投資主総会における各議案について、賛成されたものとみなしてお取り扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

（本投資法人規約抜粋）

#### 第 13 条 （みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定による定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬具

記

1. 日 時：平成 22 年 1 月 26 日（火曜日）午後 1 時 00 分
2. 場 所：東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 1 号  
東京會館 11 階 シルバールーム  
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）
3. 投資主総会の目的である事項：  
決議事項  
第 1 号議案：合併契約の承認の件  
第 2 号議案：ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約の解約の件

以上

（お願い）

- 当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- 代理人がご出席の際は、委任状を議決権行使書用紙とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。ただし、代理人は規約第 14 条第 1 項により、本投資法人の議決権を有する他の投資主の方 1 名に限ります。
- 投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法  
投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ（<http://www.lasalle-jreit.com/>）に掲載しますので、ご了承ください。

## 投資主総会参考書類

### 議案及び参考事項

#### ■第1号議案 合併契約の承認の件

##### 1. 吸収合併を行う理由

本投資法人は、平成17年5月2日にイーアセット投資法人として設立され、平成17年9月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。その後、世界的な不動産サービスプロバイダーであるラサールグループに合流し（平成20年1月16日にラサール ジャパン投資法人に商号変更）、同グループが強みとする物件情報取得・分析力を活かしつつ、外部成長及び保有不動産ポートフォリオの価値向上に努めてまいりました。本投資法人は、第8期末（平成21年10月31日）時点で、合計21物件（総資産額1,284億円）を運用しており、商業施設を中心としながら、オフィス・住宅を含めたバランスの取れたポートフォリオ構成を特徴としております。第8期（平成21年5月1日～平成21年10月31日）及び平成21年11月1日を期首とする第9期におきましては、経済情勢の変化に対応すべく、ポートフォリオ運営・財務面ともに防衛を戦略の中心に据えておりますが、他方で、現在の環境を前提とした場合に、投資主価値をいかに最大化するかという点についても真剣に討議を重ねてまいりました。

現在のJ-REITを取り巻く環境の中で、特に国内マクロ経済の動向につきましては、高まる雇用不安や可処分所得の低迷等により、消費者の節約志向は継続しており、政府による一連の経済対策もあって大きな底割れリスクは回避されると思われるものの、予断を許さない状況が続いております。またJ-REITの資金調達環境は、本年4月以降は最悪期を脱しつつあると判断され、また不動産市場についても比較的魅力的な潜在的投資案件が徐々に増加するなど、緩やかながら取引量が回復していく兆しが見られておりますが、今後の回復が堅調に推移していくか、尚注視する必要があるものと考えられます。

このような環境の中、新たな成長機会を探るべく本投資法人は、日本リテールファンド投資法人（以下、「JRF」といいます。）のポートフォリオの属性、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、本投資法人とJRFとの合併（JRFを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併。以下、「本合併」といいます。）により以下のとおり本投資法人の投資主価値の向上に資することができるという認識を得、不確実な投資主資本調達環境の改善、物件取得環境の改善を待つのではなく、確実性のある本合併が本投資法人にとって最良の選択肢であるとの確信を持つに至りました。

- ・本合併による資産規模拡大によるポートフォリオ安定性の向上
- ・本合併による時価総額拡大による流動性の大幅な向上
- ・高い信用力に基づく強力な資金調達力と低廉な金融コスト
- ・外部成長機会の拡大による投資主価値の更なる増大

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

## 2. 吸収合併契約の内容の概要

9ページから20ページに記載の別紙1のとおりです。

## 3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項に定める内容の概要

### (1) 合併対価の相当性に関する事項

#### (i) 吸収合併に際して交付する合併対価の総計、算定方法及び割当ての相当性に関する事項

##### ①合併比率及び割当てに関する事項

本合併の合併対価として、吸収合併消滅法人である本投資法人の投資主に対して交付する吸収合併存続法人であるJRFの投資口の口数は、下表のとおりです。

JRFは、合併に際して、本合併が効力を生ずる日（以下、「合併効力発生日」といいます。）の前日のJRFの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、合併効力発生日をもって投資口4口に分割することとしています。これは、かかる投資口分割考慮前の合併比率によりLJR投資口1口に対してJRFの投資口0.295口を割り当てる場合には、交付されるJRFの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなるため、LJRの投資主に対する割当てに先立ち、JRFの投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行い、その後、LJRの投資口1口に対して、かかる投資口分割後のJRFの投資口1.18口を割当交付するものです。かかる投資口分割考慮後の合併比率に基づき、JRFは、合併効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対し、総計で最大142,190口のJRFの投資口を発行します。

このうち、本投資法人の投資主に交付される投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、取引所金融商品市場において行う取引によって端数の合計数に相当する投資口の売却を行い、その端数に応じてその売却により得られた代金を当該投資主に交付します。

	JRF (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当て の内容	1	1.18
		(ご参考：投資口分割考慮前) 0.295

なお、JRFは、本投資法人における合併効力発生日の前日までの最終営業期間（平成21年11月1日～平成22年2月28日までの4ヶ月間）に係る金銭の分配の代わりとして、本投資法人の投資主に対して最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（合併効力発生日の前日における分配可能金額に相当する額を合併効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口総数で除した額の合併交付金）を支払う予定です。

##### ②算定の基礎

本投資法人はゴールドマン・サックス証券株式会社（以下、「ゴールドマン・サックス証券」といいます。）を、JRFは、モルガン・スタンレー証券株式会社（以下、「モルガン・スタンレー証券」といいます。）及び三菱UFJ証券株式会社（以下、「三菱UFJ証券」といいます。）を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーとして任命し、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、本投資法人及びJRFは、それぞれの財務アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。

ゴールドマン・サックス証券は、公開情報、及び本投資法人の経営陣により作成され、その使用につき本投資法人の了承を得た財務予測に基づき、市場平均投資口価格分析、配当割引モデル（DDM）分析、貢献度分析及びNAV分析を行いました。ゴールドマン・サックス証券による分析結果の概要は、以下のとおりです。

	合併比率のレンジ（投資口分割考慮前）	
	JRF	本投資法人
市場平均投資口価格分析	1	0.288～0.304
配当割引モデル（DDM）分析	1	0.185～0.231
貢献度分析	1	0.107～0.231
NAV分析	1	0.268～0.321

また、ゴールドマン・サックス証券は増大／希薄化分析も実施しております。

ゴールドマン・サックス証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、後記注1の記載をご参照下さい。

モルガン・スタンレー証券は、両投資法人の市場投資口価格や将来収益力等を多角的に分析するため、JRF及び本投資法人のそれぞれについて、投資口価格法、類似投資法人比較法、配当還元法、ディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下、「DCF法」といいます。）、時価純資産法等に基づく分析結果を総合的に勘案して当該合併比率の分析を行いました。モルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

	合併比率のレンジ（投資口分割考慮前）	
	JRF	本投資法人
投資口価格法	1	0.293～0.299
類似投資法人比較法	1	0.231～0.357
配当還元法	1	0.282～0.378
DCF法	1	0.231～0.384
時価純資産法	1	0.356～0.601

なお、投資口価格法につきましては、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、平成21年10月28日を基準日として、算定基準日の投資口価格終値、算定基準日から遡る1か月、3か月、6か月までの期間の投資口価格終値平均をもとに分析しております。

また、三菱UFJ証券は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、JRF及び本投資法人のそれぞれについて、市場株価法、類似会社比較法及び配当還元法に基づく分析結果を総合的に勘案して当該合併比率の分析を行いました。三菱UFJ証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

	合併比率のレンジ（投資口分割考慮前）	
	JRF	本投資法人
市場株価法	1	0.280～0.312
類似会社比較法	1	0.289～0.394
配当還元法	1	0.193～0.345

なお、市場株価法につきましては、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、平成21年10月28日を基準日として、算定基準日から遡る1か月、3か月、6か月までの期間の投資口価格終値平均をもとに分析しております。

モルガン・スタンレー証券及び三菱UFJ証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、それぞれ後記注2及び注3の記載をご参照下さい。

### ③算定の経緯

本投資法人及びJRFは、それぞれ本投資法人及びJRFの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、本投資法人及びJRFの財務アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、合併契約を締結いたしました。

### ④算定機関との関係

ゴールドマン・サックス証券、モルガン・スタンレー証券及び三菱UFJ証券は、いずれも、本投資法人及びJRFの投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第67条第4項に定める関連当事者に該当いたしません。

(注1) ゴールドマン・サックス証券の分析は、必然的に平成21年12月15日（以下に示すとおり投資口価格に関する場合を除きます。）における経済状況、財政状況、市場の状況、その他の事情、及び当該日現在ゴールドマン・サックス証券が取得可能な情報のみに基づいており、ゴールドマン・サックス証券は、当該日以降に発生するいかなる事情、変化又は事由に基づき、その分析を更新し、改訂し又は再確認する責任を負うものではありません。ゴールドマン・サックス証券は考慮したいずれか特定の要因を特に重視するものではありません。

ゴールドマン・サックス証券のアドバイザー・サービス及び分析は、本投資法人の役員会が本合併を検討するにあたり、情報を提供し支援する目的のために行われたものであり、当該分析は、本投資法人の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使すべきかに関する推奨を何ら行うものではありません。ゴールドマン・サックス証券は合併比率あるいは本合併の公正性に関する意見（フェアネス・オピニオン）は求められておらず、また提供もしていません。また、ゴールドマン・サックス証券は本投資法人又は本投資法人の役員会に対して、特定の合併比率を推奨したり、特定の合併比率を唯一適正な比率として推奨したりしていません。

ゴールドマン・サックス証券がその財務分析において使用した定量的な情報は、平成21年10月29日までの投資口価格終値（合併基本合意書締結に関する公表前の最終取引価格終値）、その他のデータについては、平成21年12月15日におけるデータに基づいており、必ずしも現在の市場の状況を示すものではありません。

ゴールドマン・サックス証券及びその関連会社は様々な個人及び法人顧客のために、投資銀行業務、財務助言サービス、商業銀行業務、証券取引、投資管理、プリンシパル・インベストメント、ファイナンシャル・プランニング、収益に関する助言、リスク管理、ヘッジ取引、資金調達、仲介業務その他の金融及び非金融業務並びにサービスに従事しています。これらの通常業務を行う中で、ゴールドマン・サックス証券及びその関連会社は、第三者、本投資法人、JRF、ラサール・インベストメント・マネージメント株式会社（以下、「LIM」といいます。）、三菱商事、UBS AG（以下、「UBS」といいます。）及びそのいずれかの関連会社の株式、債券及びその他の証券（又は関連デリバティブ証券）及び金融商品（銀行ローンその他の債務を含む）、若しくは本合併に関連するいかなる通貨及び商品につき、常に自己又は顧客の勘定でロング又はショートポジションを持ちまた投資し、積極的に取引し又は取引をさせることがあり得ます。ゴールドマン・サックス証券は、本合併に関し本投資法人の財務アドバイザーを務め、本合併のための一定の交渉にも参加いたしました。ゴールドマン・サックス証券は、本合併に関するゴールドマン・サックス証券のサービスに対し報酬を受領することを想定しており（その一部は本合併の完了を条件として発生します。）、本投資法人は、ゴールドマン・サックス証券に対して、ゴールドマン・サックス証券の経費を支払い、ゴールドマン・サックス証券の業務に関連して生じ得る一定の責任について補償することに同意しています。また、ゴールドマン・サックス証券は、UBS及びその関連会社に対して、一定の投資銀行業務及びその他の金融サービスを提供したことがあります。さらに、ゴールドマン・サックス証券は、将来本投資法人、JRF、LIM、三菱商事、UBS及びそのいずれかの関連会社に対して投資銀行業務及びその他の金融サービスを提供する可能性があります。ゴールドマン・サックス証券は、上記サービスに関して報酬を受領しており、また受領する可能性があります。

本合併に用いられる合併比率の分析を行うにあたり、ゴールドマン・サックス証券は、本合併に係る合併契約、本投資法人の平成21年4月30日に終了した6ヶ月の営業期間に至る過去3期間の有価証券報告書、平成21年10月31日に終了した6ヶ月の営業期間に係る未監査財務諸表、その他の本投資法人及びJRFによるそれぞれの投資主に対する又は一般に開示した一定のコミュニケーションの記録、JRFに関するもので一般に開示されている一定のアナリストのリサーチ・レポート、JRFの平成21年8月31日に終了した6ヶ月の営業期間に至る過去3期間の有価証券報告書、JRFの経営陣により作成されたJRFの内部財務分析及び予測、本投資法人の経営陣により作成された本投資法人の純資産価値の見積を含む財務分析及び予測（スタンドアロン及び合併後の双方）、本投資法人の経営陣により作成されたJRFの純資産価値の見積を含む財務分析及び予測（それぞれゴールドマン・サックス証券による使用について本投資法人の了承を得ています。以下、「本件財務予測」といい、これにはゴールドマン・サックス証券が使用することにつき本投資法人の了承を得た、本投資法人及びJRFの各経営陣により作成された本合併の結果として生じる一定のコスト削減効果予想及び事業運営上のシナジー（以下、「本件シナジー予測」といいます。）を含みます。）等について検討しました。またゴールドマン・サックス証券は、本投資法人の経営陣並びに、本投資法人及びJRFの各資産運用会社の経営陣から、JRFの過去及び現在における事業、財務の状況並びに将来の見通しに加え、本合併の戦略的根拠及びその潜在的な恩恵に関する評価について話を聞きました。上記に加えゴールドマン・サックス証券は、本投資法人の経営陣から、本投資法人の過去及び現在における事業、財務の状況、将来のスタンドアロンでの見通し、並びに本投資法人の資金調達ストラクチャー及び日本の不動産市場における現在の資金調達上の制約について話を聞きました。更にゴールドマン・サックス証券は本投資法人の投資口の市場価格及び取引状況を検討し、本投資法人の財務及び株式市場に係る一定の情報及びJRFの財務に係る一定の情報、他の一定の公開会社のものと比較し、最近の日米REIT業界及びその他関連のある業界における合併に関する財務条件等の調査・分析を行い、またゴールドマン・サックス証券が適切と料するその他の要因の検討を行いました。

ゴールドマン・サックス証券は、その財務分析にあたり、ゴールドマン・サックス証券に対して提供され、ゴールドマン・サックス証券が協議し又は検討した財務、法務、規制、税務、会計その他に関する情報全ての正確性及び完全性について、何ら独自の検証を行う責任を負うことなく、これに依拠し、またこれを前提としており、かかる情報に関していかなる責任も負うものではありません。ゴールドマン・サックス証券は、本投資法人、JRF又はこれらの子

会社の資産及び負債（偶発的なもの、派生的なもの又は貸借対照表に計上されていない資産及び負債を含みます。）について独自の評価あるいは鑑定を行っておらず、かかる評価書又は鑑定書も入手していません。本合併の完了後もJRFの投資口は東京証券取引所において上場が維持される予定であることを本投資法人はゴールドマン・サックス証券に伝え、またゴールドマン・サックス証券はこれを前提としています。これに関連しゴールドマン・サックス証券は、本合併が本合併に係る合併契約に定める条件に基づいて実施完了されることを前提としており、これらについて本投資法人、JRF又は本合併から得られることが期待される恩恵に対し、ゴールドマン・サックス証券の分析によって意味がある負の影響を与えうような、放棄や条件の修正が行われないことを前提としています。ゴールドマン・サックス証券は、本合併を完了するために必要な全ての政府、規制機関その他の許認可が、本投資法人、JRF、又は本合併から得られることが期待される恩恵に対して、その分析によって意味がある負の影響を何ら与えることなく得られることを前提としています。また、ゴールドマン・サックス証券は、本件シナジー予測を含む本件財務予測については、本投資法人の現時点における最善の予測及び判断に基づき合理的に作成されたことを、本投資法人の同意に基づき、前提としております。ゴールドマン・サックス証券は、①本合併が、本投資法人又はJRFの支払能力若しくはその存続能力に対して、あるいは本投資法人又はJRFの債務について期限が到来した場合におけるその支払能力に対して与える影響についても、②法務、規制、税務又は会計に関するいかなる事項についても、③本合併を行うに際しての本投資法人の経営上の意思決定や本投資法人がとりうる他の戦略的手段と比較した場合における本合併の相対的利点についても、④本投資法人の投資口のいかなる時点の取引価格についても、さらに⑤現在の資産運用委託契約を終了することに関してラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社に支払われる対価についても、何ら見解を述べておりません。

(注2) モルガン・スタンレー証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、両投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則としてそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、両投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、両投資法人の財務予測及び本合併から生じることが予想されるシナジー効果に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、両投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としております。モルガン・スタンレー証券による上記合併比率の分析は、平成21年10月28日現在の上記情報等に基づくものです。

(注3) 三菱UFJ証券は、合併比率の分析に際して、両投資法人から提供を受けた情報、一般に公開された情報等を使用し、それらの資料、情報等が全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、両投資法人の資産又は負債（偶発債務を含みます。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。三菱UFJ証券の合併比率分析は、平成21年10月28日現在までの情報及び経済条件を反映したものであり、また、両投資法人の財務予測（利益計画その他の情報を含みます。）については、両投資法人の経営陣により現時点で得られる最善の予測及び判断に基づき合理的に作成されたことを前提としております。

## (ii) 合併対価として金銭を選択した理由

JRFは、本投資法人における合併効力発生日の前日までの最終営業期間（平成21年11月1日～平成22年2月28日までの4ヶ月間）に係る金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能金額にもとづき、本投資法人の投資主に対して最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払う予定です。

かかる合併交付金が支払われる理由は、本合併の効力発生により、本投資法人の営業期間が終了するため、当該営業期間の分配金に対応する金銭を本投資法人の投資主に交付することにより、両投資法人の投資主間の公平を図るものであります。

## (iii) 吸収合併存続法人(JRF)の出資総額に関する事項

- ・ 出資総額 : 0円
- ・ 出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

本合併に際して増加すべきJRFの出資総額及び出資剰余金の額は、「企業結合に係る会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」等に則り、合併契約において決定しました。ただし、合併効力発生日の前日における両投資法人の財産状態を考慮して協議し、これを変更することができることとしています。

本投資法人は、上記(i)、(ii)及び(iii)のいずれについても、その内容が相当であると判断しました。

## (2) 合併対価について参考となるべき事項

### (i) 吸収合併存続法人（JRF）の規約の定め

21ページから27ページに記載の別紙2のとおりです。

※ JRFは、別紙1 合併契約（写）の（別紙）を内容とする規約一部変更に関する議案を、平成22年1月26日開催予定の投資主総会に付議することを決定しています。

### (ii) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

#### ① 投資口を取引する市場

株式会社東京証券取引所 不動産投資信託証券市場

#### ② 投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者

上記①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

### (iii) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

合併対価として交付される投資口は市場にて価格形成がなされるため市場価格が変動します。

## (3) 計算書類等に関する事項

### (i) 吸収合併存続法人（JRF）に係る事項

#### ① JRFの最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

28ページから69ページに記載の別紙3のとおりです。

#### ② JRFの最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象に関する事項

##### I. 投資口の分割について

JRFは、平成21年12月15日の投資法人役員会において、平成22年2月28日（日曜日）の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって分割することを決定しました。JRFの投資口の分割は、本合併の効力発生日の前日までに本合併に係る合併契約が解除され、又は失効していないことを条件として、本合併の効力発生日である平成22年3月1日（月曜日）において効力を生じるものとされています。

##### II. 投資主総会の開催について

JRFは、平成21年12月15日の投資法人役員会において、平成22年1月26日（火曜日）に下記議案を審議するため投資主総会の開催を決定しました。

- 第1号議案 規約一部変更の件
- 第2号議案 執行役員1名選任の件
- 第3号議案 監督役員2名選任の件
- 第4号議案 執行役員1名選任の件
- 第5号議案 監督役員1名選任の件

(ii)吸収合併消滅法人（本投資法人）に係る事項

①本投資法人の最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象に関する事項

I. 投資主名簿等管理人の変更について

平成21年12月15日の投資法人役員会において、本投資法人の投資主名簿等管理人を、平成22年1月27日（水曜日）付で住友信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更することを決定しました。

■第2号議案 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約の解約の件

本投資法人とJRFとの合併に伴い、本投資法人が現在締結しているラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日をもって解約することとしましたので、かかる解約についての承認をお願いするものです。

なお、JRFは、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と資産運用委託契約を締結しており、本合併後においても同社が引き続きJRFの資産運用にあたる予定です。

■参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項及び本投資法人の規約第13条に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記第1号議案及び第2号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しません。

以上

## 合 併 契 約 書 (写)

日本リテールファンド投資法人（以下「甲」という。）とラサール ジャパン投資法人（以下「乙」という。）は、甲と乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下の通り合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

## 第1条（合併の方法）

甲及び乙は、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条に基づく吸収合併を行う。

## 第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

## (1) 吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：日本リテールファンド投資法人

住所：東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

## (2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：ラサール ジャパン投資法人

住所：東京都千代田区永田町二丁目13番10号

## 第3条（甲の投資口の分割）

甲は、(i)第7条第1項に定める甲の投資主総会において、同項に定める事項についての承認が得られること及び第7条第2項に定める乙の投資主総会において、同項に定める事項についての承認が得られること、並びに(ii)効力発生日（第4条第1項に定義する。）の前日までに本契約が解除され又は失効していないことを条件として、効力発生日の前日の最終の甲の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、効力発生日をもって投資口4口に分割する。

## 第4条（本合併に際して交付する甲の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は、本合併に際して、本合併がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）の前日の最終の乙の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に1.18を乗じた数の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有する乙の投資口1口につき、第3条による分割後の甲の投資口1.18口の割合をもって、割当交付する。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は、投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理する。

## 第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額 : 0円

- (2) 出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号、その後の改正を含む。）第 22 条第 1 項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

#### 第 6 条（効力発生日）

効力発生日は、平成 22 年 3 月 1 日とする。ただし、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

#### 第 7 条（投資主総会）

1. 甲は、投信法第 149 条の 7 第 2 項の規定により、本契約につき同条第 1 項の投資主総会の承認を受けずに吸収合併を行う。ただし、甲は、平成 22 年 1 月 26 日に、投資主総会を開催して、本合併の効力発生を条件とする、(i)別紙記載の投資法人規約の変更の承認、(ii)第 8 条第 2 項第 1 号に定める者の甲の執行役員への選任及び(iii)同項第 2 号に定める者の甲の監督役員への選任を求めるものとする。なお、別紙記載の規約変更案は、甲乙協議し合意の上、これを変更することができる。
2. 乙は、平成 22 年 1 月 26 日に、投資主総会を開催して、(i)本契約の承認及び(ii)本合併の効力発生を条件とする、ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約の解約の承認を求めるものとする。
3. 甲及び乙は、本合併の手続進行上の必要性その他の事由により、協議し合意の上、第 1 項及び第 2 項に定める投資主総会の開催日を変更することができる。

#### 第 8 条（本合併後の甲の商号、役員等の構成及び関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併に際して変更しない。
2. 本合併後の甲の役員は、以下の通りとする。ただし、甲乙協議し合意の上、これを変更することができる。
  - (1) 執行役員：近藤順茂
  - (2) 監督役員：難波修一及び荒川真司
3. 甲の資産運用会社（投信法第 2 条第 19 項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第 2 条第 20 項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、会計監査人及び一般事務受託者（投信法第 117 条各号に定める事務の委託を受ける投信法第 2 条第 21 項に定める一般事務受託者をいう。以下同じ。）は、本合併に際して変更しない。ただし、乙の一般事務受託者のうち、特別口座管理人である中央三井信託銀行株式会社（以下「中央三井信託銀行」という。）との契約は、本合併により甲が承継し、中央三井信託銀行は甲の一般事務受託者となる。
4. 乙は、(i)本合併の効力発生を条件として、乙の資産運用会社、資産保管会社、会計監査人及び一般事務受託者（ただし、投資主名簿等管理人としての住友信託銀行株式会社（以下「住友信託銀行」という。）及び特別口座管理人としての中央三井信託銀行を除く。）との間の契約を効力発生日付をもって解約し、また、(ii)第 7 条第 1 項に定める甲の投資主総会において同項に定める事項についての承認が得られること及び第 7 条第 2 項に定める乙の投資主総会において同項に定める事項についての承認が得られることを条件として、投資主名簿等管理人としての住友信託銀行との間の平成 21 年 6 月 1 日付一般事務業務委託契約（以下「投資主名簿等管理人事務委託契約」という。）を、当該甲及び乙の投資主総会における承認が得られた日（甲及び乙の投資主総会の開催日が異なる場合には、いずれか遅い日）の翌日付をもって解約する。乙は解約に際し、乙の資産保管会社、会計監査人及び一般事務受託者をし

て、甲の資産保管会社、会計監査人及び一般事務受託者に対し十分に業務の引継ぎを行わせるよう努めるものとする。

5. 甲及び乙は、投資主への還元の優先という理念に基づき、本合併により生じることとなる負ののれんを安定的な分配金の支払のために使用することに合意する。

#### 第9条（合併交付金）

甲は、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代り金として、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を効力発生日後遅滞なく支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能金額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}}$$

上記において、「効力発生日の前日における乙の分配可能金額」とは、効力発生日の前日における乙の純資産から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。

#### 第10条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

#### 第11条（法人財産の管理等）

1. 甲及び乙は、本契約締結日から効力発生日に至るまで、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、その資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者その他の第三者をして行わせるものとし、本契約に別途定める事項を除き、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為については、予め双方協議し合意の上、これを行う。ただし、甲は、その資本政策その他の事情に照らして必要である場合には、効力発生日以後に払込期日が到来する投資口の公募による追加発行及びこれと同時並行的に行われる投資口の売出しを行うことができるものとする。
2. 前項の規定にかかわらず、乙は、事前に甲の承諾を得ることなく、その保有する物件を処分することができないものとする。ただし、甲は、乙からのかかる承諾の求めに対し、これを合理的理由なく留保又は拒絶しない。

#### 第12条（合併条件の変更及び本契約の解除）

1. 甲は、本契約締結後効力発生日までの間において、下記の事由のいずれかが発生し存続する場合には、乙と協議のうえ、乙に対して書面により通知することにより、本契約を解除することができるものとする。
  - (1) 乙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する倒産手続開始の申立をし又は申立を受けた場合
  - (2) 乙に本契約に基づく義務の重大な違反があり、書面による是正を求める旨の催告の到達後2週間を経過してもなお当該違反が治癒されない場合
  - (3) 乙が監督官庁からの登録の取消その他本合併の遂行に重大な支障が生ずる行政処分を受けた場合
  - (4) 天災地変その他事由の如何を問わず、乙の資産又は経営状態に重要な変動が生じたことにより、本合併の実施が不可能又は著しく困難となったと合理的に判断される場合
  - (5) 効力発生日の前日において、以下のいずれかの条件が成就されない場合

- a) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる甲及び乙の投資主総会の承認その他適用法令に従った手続及び許認可等の取得が完了すること
  - b) 乙が、①乙が当事者となっているローン契約、信託契約その他の第三者との契約（以下「乙関連契約」という。）を遵守しており、②金融機関からの借入れに係る財務制限条項への違反が発生した場合には、当該金融機関から、当該財務制限条項違反について、書面により、期限の利益喪失請求の猶予、喪失した期限の利益の再度の付与その他の甲が合理的に要求する合意を取得しており、③乙の保有物件に係る信託受益権に金融機関のために設定されている質権、当該保有物件に金融機関のために設定されている停止条件付抵当権、当該保有物件に係る保険金請求権に金融機関のために設定されている停止条件付保険金請求権質権のすべてを解除し、且つ、乙の借入れに付された財務制限条項その他の借入条件（ただし、金利及び元本返済条件を除く。）について甲の借入れに付されたものと同一の内容に変更すること及び／又は乙の借入れについて期限前弁済を行うことについて、当該金融機関から、甲が合理的に満足する内容の書面による同意を取得しており、④本合併又は本契約において企図される乙若しくは本合併後の甲による行為について乙関連契約において必要とされる相手方当事者等からの同意等を書面により取得しており、⑤乙関連契約に関して、その他甲の合理的要請に従い、本合併又は本契約において企図される乙若しくは本合併後の甲の行為を行うために必要とされる対応を行っていること
  - c) ラサール インベストメント マネージメント株式会社が投資顧問契約を締結している倫敦プロパティ－特定目的会社及びエウロペプロパティ－特定目的会社が保有する乙の投資口につき、本契約締結以降その保有状況に変化が生じていないこと
  - d) 乙とその資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者（ただし、特別口座管理人としての中央三井信託銀行を除く。）との間でそれぞれ締結している資産運用委託契約、資産保管委託契約及び各事務委託契約が、効力発生日において合意解約される見込みがあると甲が合理的に判断していること並びに乙とその投資主名簿等管理人としての住友信託銀行との間の投資主名簿等管理人事務委託契約が合意解約されていること
  - e) 乙が締結している第三者との契約等のうち、甲及び乙が契約等の変更又は解約を行うことに合意したものについて、変更又は解約が行われる見込みがあると甲が合理的に判断していること
  - f) 本契約に規定した乙の義務がすべての重要な点において履行されていること
2. 乙は、本契約締結後効力発生日までの間において、下記に記載の事由のいずれかが発生し存続する場合には、甲と協議のうえ、甲に対して書面により通知することにより、本契約を解除することができるものとする。
- (1) 甲が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する倒産手続開始の申立をし又は申立を受けた場合
  - (2) 甲に本契約に基づく義務の重大な違反があり、書面による是正を求める旨の催告の到達後 2 週間を経過してもなお当該違反が治癒されない場合
  - (3) 甲が監督官庁からの登録の取消その他本合併の遂行に重大な支障が生ずる行政処分を受けた場合
  - (4) 天災地変その他事由の如何を問わず、甲の資産又は経営状態に重要な変動が生じたことにより、本合併の実施が不可能又は著しく困難となったと合理的に判断される場合
  - (5) 効力発生日の前日において、以下のいずれかの条件が成就されない場合
    - a) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる甲及び乙

の投資主総会の承認その他適用法令に従った手続及び許認可等の取得が完了すること

- b) 甲が、①甲が当事者となっているローン契約、信託契約その他の第三者との契約（以下「甲関連契約」という。）を遵守しており、②金融機関からの借入に係る財務制限条項への違反が発生した場合には、当該金融機関から、当該財務制限条項違反について、書面により、期限の利益喪失請求の猶予、喪失した期限の利益の再度の付与その他の乙が合理的に要求する合意を取得しており、③本合併又は本契約において企図される甲による行為について甲関連契約において必要とされる相手方当事者等からの同意等を書面により取得しており、④甲関連契約に関して、その他乙の合理的要請に従い、本合併又は本契約において企図される甲の行為を行うために必要とされる対応を行っていること

- c) 本契約に規定した甲の義務がすべての重要な点において履行されていること

3. 甲及び乙は、前二項のいずれかの事態が生じ又はこれらの事態が生じる可能性があることが明らかになった場合には、前二項の規定にかかわらず、本合併の目的を達成するため、誠実に協議し合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更することができる。

#### 第 13 条（本契約の効力）

本契約は、平成 22 年 3 月 31 日までに本合併の効力が生じない場合には、その効力を失う。

#### 第 14 条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

上記を証するため、本契約書2通を作成し各当事者記名捺印の上、各1通を保有する。

平成21年12月15日

甲：東京都千代田区丸の内二丁目7番3号  
日本リテールファンド投資法人  
執行役員 近 藤 順 茂

乙：東京都千代田区永田町二丁目13番10号  
ラサール ジャパン投資法人  
執行役員 山 中 智

---

(別紙)

平成 22 年 1 月 26 日付け変更

現行規約	変更案
<p><b>第 1 2 条 (主要投資対象の特定資産)</b></p> <p>本投資法人は、前条の基本方針にしたがい、主として以下に掲げる特定資産に投資する。 (1)～(11) (記載省略) (第 2 項新設)</p>	<p><b>第 1 2 条 (主要投資対象の特定資産)</b></p> <p>1. 本投資法人は、前条の基本方針にしたがい、主として以下に掲げる特定資産に投資する。 (1)～(11) (現行どおり)</p> <p>2. <u>金融商品取引法第 2 条第 2 項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本条及び次条を適用するものとする。</u></p>
<p><b>第 1 3 条 (主要投資対象以外の資産)</b></p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 本投資法人は、<u>第 12 条</u>又は前第 1 項に掲げる資産(以下、「運用資産」という。)の価格変動リスク、金利変動リスク、為替リスクその他のリスクを低減するため、為替予約取引、通貨スワップ取引、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引その他、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 3 条第 2 号に定めるデリバティブ取引(以下「デリバティブ取引」という。)を行うことができる。</p> <p>3. 本投資法人は、前条及び前 2 項に定める資産の外、特定の不動産に付随する商標権、温泉権、<u>中間法人(一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成 18 年法律第 48 号)施行後は、一般社団法人。)</u>の基金拠出者の地位(基金返還請求権を含む。)その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるもの、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号にかかる商標権その他組織運営に伴い保有するもの、その他本投資法人の運営上必要と認められる資産について、これを取得することができる。</p> <p>4.～5. (記載省略)</p>	<p><b>第 1 3 条 (主要投資対象以外の資産)</b></p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 本投資法人は、<u>前条第 1 項</u>又は前第 1 項に掲げる資産(以下、「運用資産」という。)の価格変動リスク、金利変動リスク、為替リスクその他のリスクを低減するため、為替予約取引、通貨スワップ取引、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引その他、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 3 条第 2 号に定めるデリバティブ取引(以下「デリバティブ取引」という。)を行うことができる。</p> <p>3. 本投資法人は、<u>前条第 1 項</u>及び前 2 項に定める資産の外、特定の不動産に付随する商標権、温泉権、一般社団法人の基金拠出者の地位(基金返還請求権を含む。)その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるもの、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号にかかる商標権その他組織運営に伴い保有するもの、その他本投資法人の運営上必要と認められる資産について、これを取得することができる。</p> <p>4.～5. (現行どおり)</p>
<p><b>第 1 4 条 (投資方針)</b></p> <p>1.～4. (記載省略)</p> <p>5. 本投資法人が資産運用するときには、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、<u>不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権</u>をいう。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を 75%以上になるようにする。 (第 6 項新設)</p>	<p><b>第 1 4 条 (投資方針)</b></p> <p>1.～4. (現行どおり)</p> <p>5. 本投資法人が資産運用するときには、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、<u>土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権</u>をいう。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を 75%以上になるようにする。</p> <p>6. <u>本投資法人が資産運用するときには不動産等(不動産(投資法人の計算に関する規則(平成 18 年内閣府令第 47 号。その後の改正を含む。)第 37 条第 3 項第 2 号イ、ロ及びホに掲げる資産をいう。)、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び</u></p>

現行規約	変更案
	<p>地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいう。)の価額が本投資法人の有する資産の総額に占める割合を70%以上になるようにする。</p>

現行規約	変更案
<p><b>第15条 (投資制限)</b></p> <p>本投資法人は、その資産の運用を受託した資産運用会社が投資運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限って、第12条第(1)号に掲げる不動産への投資を行うものとする。</p>	<p><b>第15条 (投資制限)</b></p> <p>本投資法人は、その資産の運用を受託した資産運用会社が投資運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限って、第12条第1項第(1)号に掲げる不動産への投資を行うものとする。</p>
<p><b>第19条 (資産評価の方法及び基準)</b></p> <p>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとする。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権 第12条第(2)号に掲げる信託資産である不動産、地上権又は不動産の賃借権については、前号に従って評価し、また、当該信託の信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価する。</p> <p>(3) 不動産等匿名組合出資持分 匿名組合の資産である不動産等については、本条第(1)号に従って評価し、また、匿名組合の資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価する。</p> <p>(4)～(8) (記載省略)</p>	<p><b>第19条 (資産評価の方法及び基準)</b></p> <p>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとする。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権 第12条第1項第(2)号に掲げる信託資産である不動産、地上権又は不動産の賃借権については、前号に従って評価し、また、当該信託の信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価する。<u>信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価する。</u></p> <p>(3) 不動産等匿名組合出資持分 匿名組合の資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、本条第(1)号に従って評価し、また、匿名組合の資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価する。</p> <p>(4)～(8) (現行どおり)</p>
<p><b>第20条 (有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等における価格)</b></p> <p>有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等に価格を記載する目的で、前条と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとする。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権 信託資産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、前第(1)号に従って評価し、また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、<u>信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもつ</u></p>	<p><b>第20条 (有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等における価格)</b></p> <p>有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等に価格を記載する目的で、前条と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとする。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権 信託資産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、前第(1)号に従って評価し、また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価する。<u>信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当</u></p>

現行規約	変更案
<p>て、当該信託の受益権を評価する。</p> <p>(3) (記載省略)</p>	<p>該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価する。</p> <p>(3) (現行どおり)</p>
<p><b>第23条 (借入金及び投資法人の限度額)</b></p> <p>借入金及び投資法人債(短期投資法人債を含む。)発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとする。</p>	<p><b>第23条 (借入れ及び投資法人債の発行の限度額)</b></p> <p>借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとする。</p>
<p><b>第26条 (金銭の分配の方針)</b></p> <p>1. <u>利益の分配</u></p> <p>(1) 利益は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額(純資産額)から出資総額、出資剰余金及び評価差額金等(出資総額等)の合計額を控除した金額とする。</p> <p>(2) 本投資法人は、<u>利益の全部を金銭により投資主に分配する。</u></p> <p>2. <u>利益を超えた金銭の分配</u></p> <p>本投資法人は、利益の額に当該決算期に計上した固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができる。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除する。</p> <p>3. <u>金銭の分配額の制限</u></p> <p>税法が金銭の分配について損金算入を認めるとき、本投資法人は、税法が当該損金算入を認めるために定めた条件を満たすように投資主に金銭を分配しなければならない。</p>	<p><b>第26条 (金銭の分配の方針)</b></p> <p>本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>1. <u>投資主に分配する金銭の総額の計算方法</u></p> <p>(1) <u>投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(以下「分配可能金額」という。)は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額(純資産額)から出資総額及び出資剰余金(出資総額等)並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額とする。</u></p> <p>(2) 本投資法人は、<u>原則として租税特別措置法第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額(以下「配当可能利益の額」という。)の90%に相当する金額(法令改正等により当該金額に変更があった場合には変更後の金額とする。以下同じ。)を超えて分配するものとする。</u></p> <p>2. <u>利益を超えた金銭の分配</u></p> <p>本投資法人は、<u>分配可能金額が配当可能利益の額の90%に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、法令等(社団法人投資信託協会規則等を含む。)に定める範囲内で利益の額に当該決算期に計上した固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができる。但し、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能利益の額の90%に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除する。</u></p> <p>(第3項削除)</p>
<p><b>第27条 (金銭の分配の支払方法)</b></p> <p>本投資法人は、決算期現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行う。当該支払</p>	<p><b>第27条 (金銭の分配の支払方法)</b></p> <p>本投資法人は、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行う。当該支</p>

現行規約	変更案
は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われる。	払は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われる。
<b>第40条 (投資主総会の開催頻度)</b>  (記載省略)	<b>第40条 (投資主総会の開催)</b>  (現行どおり)
附則 1. 本規約は、「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行日より有効となることとする。	附則 1. 第35条の規定にかかわらず、平成22年1月26日開催の投資主総会で選任する役員の任期は、平成22年1月26日から2年とする。

本合併の効力発生を停止条件とする変更

現行	改定案
<b>第5条 (発行可能投資口総口数)</b>  本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>200</u> 万口とする。	<b>第5条 (発行可能投資口総口数)</b>  本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>800</u> 万口とする。
<b>第14条 (投資方針)</b>  1. ~6. (記載省略)  (第7項新設)	<b>第14条 (投資方針)</b>  1. ~6. (現行どおり)  7. <u>本投資法人は、本投資法人が適切と認めて商業施設以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとする。</u>
附則 1. (記載省略) (第2項新設)	附則 1. (現行どおり) 2. <u>本規約は、本投資法人及びラサール ジャパン投資法人の間の平成21年12月15日付合併契約書に基づく、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吸収合併の効力が発生することを条件として、当該合併の効力発生日より有効となることとする。なお、本附則は、効力発生日後にこれを削除するものとする。</u>

## 日本リテールファンド投資法人規約

## 第1章 総則

## 第1条（商号）

本投資法人は、日本リテールファンド投資法人と称し、英文では、Japan Retail Fund Investment Corporationと表示する。

## 第2条（目的）

本投資法人は、資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含む。)第2条第1項に定める特定資産に対する投資として運用することを目的とする。

## 第3条（本店の所在する場所）

本投資法人は、本店を東京都千代田区に置く。

## 第4条（公告方法）

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

## 第2章 投資口

## 第5条（発行可能投資口総口数）

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とする。

## 第6条（国内において募集される投資口）

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、50%を超えるものとする。

## 第7条（投資口の払戻し）

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。

## 第8条（投資口の取扱いに関する事項）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録その他の投資口に関する取扱いの手続並びにその手数料については、役員会の定めるところによる。

## 第9条（投資主名簿等管理人）

1. 本投資法人は、投資口につき投資主名簿等管理人を置く。
2. 投資主名簿等管理人及びその事務取扱場所は、役員会の決議によって選定し公告する。
3. 本投資法人の投資主名簿は、投資主名簿等管理人の事務取扱場所に備え置き、投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する事務は投資主名簿等管理人に取扱わせ、本投資法人においてはこれを取扱わない。

## 第10条（最低純資産額）

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とする。

## 第3章 資産運用

## 第11条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、本投資法人の資産を運用する。

## 第12条（主要投資対象の特定資産）

本投資法人は、前条の基本方針にしたがい、主として以下に掲げる特定資産に投資する。

- (1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権

- (2) 金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは不動産の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限る。）、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含む。）
- (3) 当事者の一方が相手方の行う前各号又は次号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該財産に対する投資として運用し、当該財産から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等匿名組合出資持分」という。）
- (4) 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産等匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの（受益証券が発行されている場合を含む。）
- (5) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）第2条第9項に定める優先出資証券（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限る。）
- (6) 資産の流動化に関する法律第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限る。）
- (7) 投資信託及び投資法人に関する法律第2条第7項に定める投資信託の受益証券（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限る。）
- (8) 投資信託及び投資法人に関する法律第2条第14項に定める投資口（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限る。）
- (9) 金銭債権
- (10) 外国のキャプティブ再保険会社が発行する優先株式
- (11) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。）第3条第1号に掲げる有価証券（以下「有価証券」という。）（但し、前各号に該当するものを除く。）

### 第13条（主要投資対象以外の資産）

1. 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができる。
  - (1) 預金
  - (2) コール・ローン
  - (3) 国債
  - (4) 地方債
  - (5) コマーシャル・ペーパー
  - (6) 譲渡性預金証書
  - (7) 前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含む。）
  - (8) 投資信託及び投資法人に関する法律第2条第4項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券
  - (9) 合同運用指定金銭信託の受益権
  - (10) 貸付信託法（平成18年法律第109号。その後の改正を含む。）第2条に定める貸付信託の受益証券
2. 本投資法人は、第12条又は前第1項に掲げる資産（以下、「運用資産」という。）の価格変動リスク、金利変動リスク、為替リスクその他のリスクを低減するため、為替予約取引、通貨スワップ取引、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引その他、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引（以下「デリバティブ取引」という。）を行うことができる。
3. 本投資法人は、前条及び前2項に定める資産の外、特定の不動産に付随する商標権、温泉権、中間法人（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）施行後は、一般社団法人。）の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含む。）その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるもの、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号にかかる商標権その他組織運営に伴い保有するもの、その他本投資法人の運営上必要と認められる資産について、これを取得することができる。
4. 特定事業（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含む。）第2条第2項に定めるものをいう。）を行う選定事業者（同法第2条第5項に定めるものをいう。）に対する出資の持分（但し、特定資産に該当するものを除く。）
5. 動産（民法で規定される動産のうち、設備、備品その他の構造上若しくは利用上不動産に付加された物件等、又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に附随して取得する物件をいう。）

### 第14条（投資方針）

1. 本投資法人は、主として都心型商業店舗ビルから郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設（以下「商業施設」という。）に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資する。
2. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとする。
3. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設を、原則として、賃貸借期間を10年以上とする賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。また、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。

4. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、前項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとする。
5. 本投資法人が資産運用するときには、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を75%以上になるようにする。

#### 第15条（投資制限）

本投資法人は、その資産の運用を受託した資産運用会社が投資運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限って、第12条第(1)号に掲げる不動産への投資を行うものとする。

#### 第16条（収入金の再投資）

本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、信託配当、匿名組合出資持分に係る分配金その他収入金を再投資することができる。

### 第4章 資産評価

#### 第17条（資産評価の原則）

本投資法人は、運用資産を評価するとき、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。

#### 第18条（資産評価の基準日）

本投資法人の資産評価の基準日は、第25条に定める決算期とする。但し、有価証券又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とする。

#### 第19条（資産評価の方法及び基準）

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとする。

- (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権  
取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって、不動産、不動産の賃借権及び地上権を評価する。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算する。
- (2) 金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権  
第12条第(2)号に掲げる信託資産である不動産、地上権又は不動産の賃借権については、前号に従って評価し、また、当該信託の信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価する。
- (3) 不動産等匿名組合出資持分  
匿名組合の資産である不動産等については、本条第(1)号に従って評価し、また、匿名組合の資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価する。
- (4) 有価証券
  - ①金融商品取引所に上場されている有価証券  
金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格に基づき計算した価格をもって、金融商品取引所に上場されている有価証券を評価する。
  - ② その他の有価証券  
金融商品取引業者等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価する。気配相場が提示されていないときは、原則として社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって、その他の有価証券を評価する。
- (5) 金銭債権  
取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価する。
- (6) コマーシャル・ペーパー  
取得価格に日割計算による未収利息を加えた金額をもって、コマーシャル・ペーパーを評価する。但し、発行者の信用状態が著しく悪化したときは、取得価格から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、これを評価する。
- (7) デリバティブ取引  
原則として、公正価額をもってデリバティブ取引を評価する。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用する。

(8) その他

上記に定めがない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価する。

第20条（有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等における価格）

有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等に価格を記載する目的で、前条と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとする。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額をもって評価する。

(2) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権

信託資産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、前第(1)号に従って評価し、また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価する。

(3) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、前第(1)号に従って評価し、また、匿名組合出資持分資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資持分を評価する。

## 第5章 借入れ及び投資法人債の発行

第21条（借入れ及び投資法人債の発行）

本投資法人は、第11条の基本方針に従い、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（但し、機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に定めるものをいう。）に限る。）からの借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、投資法人債を引き受ける者の募集、投資法人債原簿の作成及び備え置きその他の投資法人債原簿に関する事務（但し、当該投資法人債が短期投資法人債である場合において投資法人債原簿を作成しない場合を除く。）、発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託する。

第22条（借入れ及び投資法人債の用途）

借入れ及び投資法人債の用途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含む。）等とする。

第23条（借入金及び投資法人の限度額）

借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含む。）発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとする。

第24条（担保提供）

借入れ若しくは投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができる。

## 第6章 金銭の分配

第25条（決算期）

本投資法人の決算期は、毎年2月末日および8月末日とする。

第26条（金銭の分配の方針）

1. 利益の分配

(1) 利益は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金等（出資総額等）の合計額を控除した金額とする。

(2) 本投資法人は、利益の全部を金銭により投資主に分配する。

2. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、利益の額に当該決算期に計上した固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができる。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除する。

### 3. 金銭の分配額の制限

税法が金銭の分配について損金算入を認めるとき、本投資法人は、税法が当該損金算入を認めるために定めた条件を満たすように投資主に金銭を分配しなければならない。

#### 第27条（金銭の分配の支払方法）

本投資法人は、決算期現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行う。当該支払は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われる。

#### 第28条（金銭の分配の除斥期間）

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとする。

## 第7章 費用

#### 第29条（資産運用会社に対する報酬）

1. 本投資法人は、運用委託資産合計額に年率1%を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払うものとする。
2. 本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額の2%に相当する額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産取得報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払うものとする。

#### 第30条（執行役員及び監督役員に対する報酬）

各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払うものとする。また、各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払うものとする。

#### 第31条（会計監査人に対する報酬）

会計監査人に対する報酬は、決算期ごとに2,000万円を上限として役員会が定める金額をその決算期から3月以内に支払うものとする。

#### 第32条（費用）

1. 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務ないし事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金については、本投資法人がこれを負担する。
2. 前項に加えて、本投資法人は、以下の費用を負担するものとする。
  - (1) 投資口の発行に関する費用
  - (2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
  - (3) 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
  - (4) 財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含む。）
  - (5) 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
  - (6) 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
  - (7) 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
  - (8) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
  - (9) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含む。）
  - (10) 借入金及び投資法人債に係る利息
  - (11) 本投資法人の運営に要する費用
  - (12) その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

## 第8章 役員並びに役員会

#### 第33条（役員の数並びに役員会の構成）

本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とし、役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）は、役員会を構成する。

#### 第34条（役員を選任）

役員は、投資主総会の決議によって選任する。

#### 第35条（役員の任期）

役員の任期は、選任後2年とする。但し、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は先任者の残任期間と同一とする。

#### 第36条（役員会招集者及び議長）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合はその執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、議長となる。
2. 役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに、全役員に対して発する。但し、全役員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。

#### 第37条（役員会の決議の方法）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行う。

#### 第38条（役員会議事録）

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名し又は記名捺印する。

#### 第39条（役員責任免除）

本投資法人は、役員が投資信託及び投資法人に関する法律第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該役員が職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において、免除することができる。

### 第9章 投資主総会

#### 第40条（投資主総会の開催頻度）

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として、法令に別段の定めがある場合を除く外、役員会の決議により執行役員がこれを招集する。

#### 第41条（投資主総会招集者）

投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合はその執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集する。

#### 第42条（投資主総会議長）

投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合はその執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれに当たる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1人がこれにあたる。

#### 第43条（基準日）

1. 本投資法人は、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。
2. 前項の規定にもかかわらず、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者としてすることができる。

#### 第44条（議決権の代理行使）

投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限る。

#### 第45条（書面による議決権の行使）

1. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

#### 第46条（電磁的方法による議決権の行使）

1. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、役員会の決議をもって、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。
2. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

#### 第47条（投資主総会の決議の方法）

投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。

#### 第48条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定による定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

#### 第49条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに署名し又は記名捺印する。

#### 附則

1. 本規約は、「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成16年法律第88号）の施行日より有効となることとする。

以上

日本リテールファンド投資法人の最終営業期間に係る  
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

## I. 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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成20年9月1日 至平成21年2月28日	自平成21年3月1日 至平成21年8月31日
営業収益	百万円	18,490	18,708	20,254	20,447	20,503
(うち貸貸事業収益)	百万円	(17,629)	(18,708)	(20,254)	(20,359)	(20,503)
営業費用	百万円	11,082	11,199	12,475	12,563	12,729
(うち貸貸事業費用)	百万円	(9,232)	(9,272)	(10,343)	(10,442)	(10,593)
営業利益	百万円	7,408	7,508	7,778	7,883	7,773
経常利益	百万円	6,409	6,145	6,095	6,040	5,897
当期純利益	(a)百万円	6,396	6,131	6,080	5,820	5,880
純資産額	(b)百万円	257,160	256,896	256,845	256,584	256,645
(対前期比)	%	(+0.1)	(△0.1)	(△0.0)	(△0.1)	(+0.0)
総資産額	(c)百万円	488,747	546,831	589,630	578,674	588,500
(対前期比)	%	(+1.7)	(+11.9)	(+7.8)	(△1.9)	(+1.7)
出資総額	百万円	250,764	250,764	250,764	250,764	250,764
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口数	(d)口	386,502	386,502	386,502	386,502	386,502
1口当たり純資産額	(b)/(d)円	665,354	664,670	664,538	663,864	664,020
分配総額	(e)百万円	6,396	6,131	6,080	5,820	5,881
1口当たり分配金額	(e)/(d)円	16,549	15,865	15,733	15,059	15,216
(うち1口当たり利益分配金)	円	(16,549)	(15,865)	(15,733)	(15,059)	(15,216)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 注2	%	1.3(2.6)	1.2(2.4)	1.1(2.1)	1.0(2.1)	1.0(2.0)
自己資本利益率 注2	%	2.5(4.9)	2.4(4.8)	2.4(4.7)	2.3(4.6)	2.3(4.5)
自己資本比率	(b)/(c)%	52.6	47.0	43.6	44.3	43.6
(対前期比増減)		(△0.9)	(△5.6)	(△3.4)	(+0.7)	(△0.7)
配当性向	(e)/(a)%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
貸貸NOI 注2 (Net Operating Income)	百万円	12,056	13,596	14,668	14,764	14,762
ネット・プロフィット・マージン 注2	%	34.6	32.8	30.0	28.5	28.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ 注2	倍	11.8	8.9	7.8	7.4	7.5

1口当たりFFO (Funds from Operation)	注2	円	23,790	26,628	28,043	27,374	27,770
FFO倍率	注2	倍	20.1	12.0	8.2	5.8	9.0
固定資産税等調整 後1口当たり分配 可能額	注3	円	16,493	15,614	15,495	14,864	15,191
固定資産税等調整 後1口当たりFFO	注3	円	23,734	26,377	27,806	27,179	27,745

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. 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11期は会計計算期間184日、第12期は会計計算期間182日、第13期は会計計算期間184日、第14期は会計計算期間181日、第15期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。

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

注3. 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。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」という。）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）して以来、着実に物件を取得し、成長を続けてまいりました。

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)までに37物件を取得し、上場時からの目標である5年以内に総資産額4,000億円という目標を前倒して達成することができました。その後、第13期末(平成20年8月31日)までに9物件を取得、1物件を売却、第14期から第15期においては取得予定済みであった1物件の取得と、中期運用基本方針(平成20年4月発表)に則った物件入替えの一環として1物件の売却と1物件の取得を行いました。その結果第15期末(平成21年8月31日)時点で、合計50物件(総資産額5,885億円)を運用するに至りました。

### (2) 投資環境と運用実績

当期における、商業施設を取り巻く不動産市場につきましては、サブプライムローン問題に端を発する世界的な信用収縮による資金調達環境の急激な悪化、予想を上回る不動産金融市場からの資金流出を原因とする不動産取引の長引く低迷が続きました。

小売業界の動向につきましては、個人消費全般の不振が続き、百貨店、高級ブランド店の売上不振等、厳しい環境が続き、大手総合小売業における既存店舗のリストラクチャリングや新規出店の延期・凍結等が相次いで発表されております。反面、足元商圏の充実度、アクセス等の利便性、施設自体の競争力のある商業施設においては、食料品を中心とした生活必需品の売上げについては比較的堅調に推移しており、施設間格差は拡大していくものと考えています。

このような環境の中、本投資法人は、当期において「危機管理シナリオ」を導入し、財務体質強化を優先して運用してまいりました。

本投資法人は、当期においては、中期運用基本方針に基づくポートフォリオの質の向上という方針のもと、都市型商業施設として、前期に取得を予定しておりましたG D I N I N G 札幌と、前期に売却しましたジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターの入替え物件としてGビル南青山01とを、それぞれ平成21年3月に取得いたしました。

また本投資法人が「インカム型資産(注)」として保有している特定資産につきましては、イオンリテール、イトーヨーカ堂、イオンモール等を中心とした優良テナントとのマスターリース契約を主とした長期賃貸借契約に支えられ、かつ物件稼働率はほぼ100%を維持しているため、賃料収入は極めて安定的に推移しております。また「グロース型資産(注)」として保有している博多リブレイン/イニミニマニモ、ならファミリー、あびこショッピングプラザ、京都ファミリー、東戸塚オーロラシティ、おやまゆうえんハーヴェストウオーク、ジャイルにつきましては、引き続き商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入替えやそれに伴うリニューアル、販促活動等を継続的に実施しております。

(注)「インカム型資産」は、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローを確保することを優先して投資運用する特定資産をいいます。また「グロース型資産」は、物件価値又はキャッシュ・フローの成長を優先して投資運用する特定資産をいいます。

### (3) 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、短期流動性の確保と負債の長期化を目的とし、前期においてコミットメント・ラインを400億円に増枠、新規の長期借入110億円を実行したことに続き、当期においても新規の長期借入を400億円実行し、短期借入250億円を返済することで、コミットメント・ラインの空枠400億円を確保いたしました。また既存の短期借入の借換えと一部返済を行った結果、当期末の借入金残高は1,544億円となり、その内訳は短期借入金残高960億円及び長期借入金残高583億円となっております。

投資法人債につきましては、前期以前に発行しました第1回債から第6回債を合わせて当期末残高は1,000億円となっております。

#### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益20,503百万円、固定資産税、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は7,773百万円となり、経常利益は5,897百万円、当期純利益は5,880百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、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当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,216円となりました。

### 3. 増資等の状況

当期において増資等は行っておりません。前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 【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	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
決算年月	平成 19 年 8 月	平成 20 年 2 月	平成 20 年 8 月	平成 21 年 2 月	平成 21 年 8 月
最 高	1,320,000 円	1,020,000 円	696,000 円	506,000 円	522,000 円
最 低	815,000 円	600,000 円	401,000 円	251,000 円	302,000 円
期末終値	950,000 円	640,000 円	455,000 円	321,000 円	496,000 円

#### 4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、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当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 15,216 円となりました。

	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
	自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日	自 平成 19 年 9 月 1 日 至 平成 20 年 2 月 29 日	自 平成 20 年 3 月 1 日 至 平成 20 年 8 月 31 日	自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日	自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日
当期純利益総額	6,396,342 千円	6,131,888 千円	6,080,780 千円	5,820,421 千円	5,880,818 千円
利益留保額	150 千円	184 千円	129 千円	217 千円	21 千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,396,221 千円 (16,549 円)	6,131,854 千円 (15,865 円)	6,080,835 千円 (15,733 円)	5,820,333 千円 (15,059 円)	5,881,014 千円 (15,216 円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,396,221 千円 (16,549 円)	6,131,854 千円 (15,865 円)	6,080,835 千円 (15,733 円)	5,820,333 千円 (15,059 円)	5,881,014 千円 (15,216 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) 今後の運用方針

国内マクロ経済の見通しにつきましては、政府による一連の経済対策もあり底割れリスクは回避されたと見えるものの、高まる雇用不安（失業率上昇、有効求人倍率の低下等）や可処分所得の低迷等により、消費者の節約志向は継続しております。

また、民主党新政権による個人消費刺激政策等の効果につきましては、未だ不透明ではあるものの、内需中心の経済対策が奏功すれば小売売上への直接寄与も今後は期待できると考えております。

一方、J-REIT を取り巻く資金調達環境も本年 4 月以降は最悪期を脱しつつあると判断され、また不動産市場についても比較的魅力的な潜在的投資案件が徐々に増加するなど、緩やかながら取引量が回復していく兆しが見られております。

このような環境の中、本投資法人は、前期に設定した財務基盤強化優先の「危機管理シナリオ」について、長期借入の導入など財務面の課題は達成し、また不動産市場を取り巻く環境も最悪期を脱したとの判断から基本的にはこれを終了し、一方でまだまだ厳しさが続く小売環境を踏まえた慎

重なる内部成長戦略と引き続き保守的な財務運営には留意しつつも、当初定めた中期運用基本方針の「基本シナリオ」に立ち戻り、再び外部成長も含めた成長機会も探りながら運用してまいります。

## (2) 対処すべき課題

### ① 投資戦略

本投資法人は、中期運用基本方針に基づき、不動産取引市場の状況に対応しながら機会を的確に捉えることによって物件の入替えを実現し、既存ポートフォリオの質の向上と中長期的に安定した分配金の維持、向上、一口当たりのNAVの向上に取り組んでいくことを基本としながら、投資主価値の増大に繋がる外部成長の再開の機会も探ってまいります。

### ② 内部成長戦略

本投資法人は、当面続くと思われる厳しい消費環境の中、費用対効果の大きさ、持続性、資金負担の低さが見込まれる施策に限りつつも、積極的な内部成長を追求、特にインカム型資産のグロース化については重点施策と位置付けて運用してまいります。

### ③財務戦略

本投資法人は、引き続きテナント敷金・保証金（第15期末現在の残高728億円）の有効活用を図ると共に、当期末時点で総額1,425億円の無担保銀行借入枠、400億円のコミットメント・ライン枠、500億円の短期投資法人債発行枠、発行登録制度を活用した投資法人債の発行の検討等、従来からの資金調達手段の活用に加え、スプレッドの引下げによる資金調達コストの低減、平成22年2月に到来する投資法人債200億円の償還に向けた長期資金の先行手当て、更なる新規長期借入の導入による長期負債比率の維持・向上等を実施してまいります。

また今後の金融環境、経済環境の変化に対しても柔軟に対応できるよう、引き続き保守的な財務戦略を心がけ、機動的かつ柔軟なレバレッジ・コントロール等を心がけてまいります。

## 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11期 (平成19年8月31日現在)	第12期 (平成20年2月29日現在)	第13期 (平成20年8月31日現在)	第14期 (平成21年2月28日現在)
発行可能投資口総数	2,000,000 口	2,000,000 口	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口の総数	386,502 口	386,502 口	386,502 口	386,502 口
投資主数	10,438 人	10,447 人	10,621 人	10,990 人
	第15期 (平成21年8月31日現在)			
発行可能投資口総数	2,000,000 口			
発行済投資口の総数	386,502 口			
投資主数	11,052 人			

### 2. 投資口に関する事項

平成21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)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合 (%) (注)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川2丁目3-14	31,325	8.10
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	27,164	7.02
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	26,146	6.76
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目3-1	13,975	3.61
ガバメントオブシンガポールインベ ストメントコーポレーションピーリミ テッド	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE068912	13,953	3.61
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	12,046	3.11
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY	UTRECHTSEWEG 91 3702 AA ZEIST, POSTBUS 4004 3700 KA ZEIST, THE NETHERLANDS	11,432	2.95
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	10,865	2.81
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1丁目18- 11	10,140	2.62
ザバンクオブニューヨークトリート ーヂヤスデツクアカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	7,739	2.00
合 計		164,785	42.63

注. 発行済投資口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により表示しております。

### 3. 役員等に関する事項

#### ①当期末における役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間に係る役員等毎の報酬の総額
執行役員	近藤 順茂	東京工科大学教授	2,580 (注2)
監督役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	1,680 (注2)
	佐藤 真良	佐藤公認会計士事務所 所長	1,680 (注2)
会計監査人	あらた監査法人	—	16,000 (注2)

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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

#### ②辞任・就任した役員等

該当事項はありません。

#### ③会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
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（投資法人債及び短期投資法人債に関する事	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 14 期 平成 21 年 2 月 28 日現在		第 15 期 平成 21 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	5,834	1.0	12,322	2.1
不動産信託 受益権	東京及び東京周辺都市部	268,281	46.4	266,487	45.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	187,831	32.5	186,516	31.7
	その他の政令指定都市及びその周辺部	91,672	15.8	93,877	15.9
	小 計	547,785	94.7	546,881	92.9
預金・その他の資産		25,055	4.3	29,296	5.0
資産総額計		578,674	100.0	588,500	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 21 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)	50,599	107,597.69	107,597.69	100.0	6.6	商業施設
ならファミリー (信託受益権)	31,588	85,000.26	83,640.44	98.4	9.9	商業施設
イオン八千代緑が丘 ショッピングセンター (信託受益権)	30,364	132,294.48	132,294.48	100.0	3.3	商業施設
イオンモール 鶴見リーファ (信託受益権)	29,087	138,538.63	138,538.63	100.0	4.4	商業施設
さいたま浦和 8953 ビル (信託受益権) (注 4)	26,676	64,236.71	64,236.71	100.0	—	商業施設
ジャイル (信託受益権)	22,822	4,934.28	4,777.96	96.8	3.3	商業施設
イオンモール 伊丹テラス (信託受益権)	20,567	157,904.26	157,904.26	100.0	2.8	商業施設

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
アリオ鳳 (信託受益権)	19,175	95,135.36	95,135.36	100.0	2.6	商業施設
河原町オーバ (信託受益権)	18,821	18,848.20	18,848.20	100.0	1.8	商業施設
イオン札幌発寒 ショッピングセンター (信託受益権)	18,213	102,169.00	102,169.00	100.0	2.8	商業施設
合 計	267,916	906,658.87	905,142.73	99.8	41.2	

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

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

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

注4. 対総賃貸事業収入比率につきましては、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。

### 3. 不動産等組入資産明細

平成21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)
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号、57号、5号	不動産信託受益権	46,248.96	10,800	9,497
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番他	不動産信託受益権	65,313.47	13,290	14,775
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	13,800	13,366
博多リバレイン / イニミニマニモ (注4)	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	不動産信託受益権	25,920.12	5,630	6,357
イトーヨーカドー 鳴海店	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託受益権	50,437.91	5,310	7,769
南青山 8953 ビル	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,960	5,331
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	85,000.26	32,400	31,588

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	42,642.44	11,700	10,183
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	1,830	1,525
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	6,640	6,542
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	12,200	12,100
代官山 8953 ビル	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	1,290	1,262
原宿フェイス 8953 ビル	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	3,810	2,756
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	9,920	8,325
イオン香椎浜 ショッピングセンター	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号	不動産信託受益権	109,616.72	13,300	12,743
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	8,560	8,052
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	4,934.28	25,000	22,822
エスキス表参道 アネックス	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	1,280	884
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	4,840	4,959
ビックカメラ立川店 (注5)	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	11,200	11,811
板橋サティ	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,253.88	12,500	11,920
北青山 8953 ビル	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	1,300	985
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	17,100	16,369
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	6,910	5,528
戸畑サティ	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託受益権	93,258.23	5,820	5,993
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	9,600	11,095
自由が丘 8953 ビル	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	1,814.15	3,091	2,633
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市中昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,778.44	3,570	3,767
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	10,100	10,904

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	3,750	4,120
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	不動産信託 受益権	62,717.26	10,700	13,132
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	25,606.48	5,660	5,342
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)
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町535番地1、536番地1、537番地1、9	不動産信託 受益権	107,597.69	40,000	50,599
大宮サティ	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目574番1号	不動産信託 受益権	75,344.90	5,840	6,188
ロックシティ大垣	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	4,180	4,476
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	18,821
イオン上田 ショッピングセンター	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	7,850	9,222
イオンモール鶴見 リーファ	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託 受益権	138,538.63	25,200	29,087
イオンモール伊丹 テラス	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託 受益権	157,904.26	17,700	20,567
イトーヨーカドー 四街道店(注6)	千葉県四街道市中央5番地	不動産信託 受益権	59,207.19	10,200	13,805
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託 受益権	58,767.20	6,820	9,947
イオン八千代緑が丘 ショッピングセンター	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託 受益権	132,294.48	22,600	30,364
神宮前6 8953ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,450	2,395
さいたま浦和8953ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町11番1号	不動産信託 受益権	64,236.71	25,900	26,676
イオン札幌発寒 ショッピングセンター	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託 受益権	102,169.00	16,200	18,213
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12、堺市西区上547番地15	不動産信託 受益権	95,135.36	15,100	19,175
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	3,570	3,432
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	1,780	2,337
G DINING 札幌	北海道札幌市中央区南三条西三丁目2番地2、1番地9、2番地1、2番地3、3番地3	不動産信託 受益権	5,271.93	2,690	2,946
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	5,440	6,494

合 計		2,531,279.3 2	517,981	559,203
-----	--	------------------	---------	---------

- 注1. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- 注2. 「賃貸可能面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。
- 注3. 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士（シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社、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. 「博多リバレイン／イニミニマニモ」につきましては、平成19年8月1日に所有持分を一部売却したことにより、準共有持分割合50%を保有しておりますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しております。
- 注5. 「ビックカメラ立川店」につきましては、今後耐震改修工事が必要となる可能性があります。本算定価額には当該費用は考慮されておられません。当該費用の内容により、当該期末算定価額は影響を受ける可能性があります。
- 注6. 「イトーヨーカドー四街道店」につきましては、平成21年9月11日付で換地処分があった旨、公告されております。

本投資法人が投資する商業施設ごと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14期 (平成20年9月1日～平成21年2月28日)				第15期 (平成21年3月1日～平成21年8月31日)			
	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率
	(件) (注1)	(%) (注2)	(百万円)	(%) (注2)	(件) (注1)	(%) (注2)	(百万円)	(%) (注2)
仙台中山 ショッピングセンター	2	100.0	446	2.2	2	100.0	450	2.2
エスパ川崎	5	100.0	492	2.4	5	100.0	492	2.4
大阪心斎橋 8953 ビル	1	100.0	407	2.0	1	100.0	407	2.0
ジャスコ茅ヶ崎ショッピ ングセンター (注3)	-	-	193	1.0	-	-	-	-
博多リブレイン/イニミ ニマニモ	66	92.1	510	2.5	73	87.8	866	4.2
イトーヨーカドー 鳴海店	1	100.0	264	1.3	1	100.0	264	1.3
南青山 8953 ビル	3	89.7	151	0.7	3	90.4	153	0.8
ならファミリー	94	96.6	2,145	10.5	122	98.4	2,035	9.9
あびこショッピング プラザ	53	99.5	746	3.7	54	99.9	687	3.4
イトーヨーカドー 八柱店	1	100.0	78	0.4	1	100.0	78	0.4
イトーヨーカドー 上福岡東店	1	100.0	256	1.3	1	100.0	256	1.3
イトーヨーカドー 錦町店	1	100.0	444	2.2	1	100.0	444	2.2
代官山 8953 ビル	1	33.5	16	0.1	2	100.0	20	0.1
原宿フェイス 8953 ビル	4	100.0	105	0.5	4	100.0	104	0.5
イオンモール東浦	1	100.0	467	2.3	1	100.0	479	2.3
イオン香椎浜 ショッピングセンター	1	100.0	477	2.3	1	100.0	477	2.3
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	1	100.0	378	1.9	1	100.0	378	1.9
ジャイル	17	100.0	630	3.1	16	96.8	679	3.3
エスキス表参道 アネックス	2	100.0	33	0.2	2	100.0	34	0.2
イトーヨーカドー 綱島店	1	100.0	180	0.9	1	100.0	180	0.9
ビックカメラ立川店	2	100.0	390	1.9	2	100.0	389	1.9
板橋サティ	1	100.0	663	3.3	1	100.0	657	3.2

北青山 8953 ビル	2	100.0	34	0.2	2	100.0	34	0.2
不動産等の名称	第 14 期 (平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日)				第 15 期 (平成 21 年 3 月 1 日～平成 21 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)
イオンモール大和	1	100.0	534	2.6	1	100.0	534	2.6
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	261	1.3	1	100.0	261	1.3
戸畑サティ	1	100.0	315	1.5	1	100.0	315	1.5
ジャスコシティ高槻	1	100.0	413	2.0	1	100.0	413	2.0
自由が丘 8953 ビル	11	100.0	91	0.4	11	100.0	90	0.4
ジャスコシティ八事	2	100.0	164	0.8	2	100.0	164	0.8
ジャスコ那覇店	1	100.0	388	1.9	1	100.0	395	1.9
チアーズ銀座	9	100.0	100	0.5	9	100.0	109	0.5
ジャスコシティ西大津	1	100.0	375	1.8	1	100.0	375	1.8
京都ファミリー	61	97.6	641	3.2	60	97.5	636	3.1
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,356	6.7	4	100.0	1,357	6.6
大宮サティ	1	100.0	209	1.0	1	100.0	202	1.0
ロックシティ大垣	1	100.0	333	1.6	1	100.0	330	1.6
河原町オーパ	1	100.0	363	1.8	1	100.0	363	1.8
イオン上田 ショッピングセンター	1	100.0	297	1.5	1	100.0	297	1.5
イオンモール 鶴見リーファ	1	100.0	889	4.4	1	100.0	891	4.4
イオンモール 伊丹テラス	1	100.0	573	2.8	1	100.0	579	2.8
イトーヨーカドー 四街道店	1	100.0	290	1.4	1	100.0	290	1.4
おやまゆうえん ハーヴェストウオーク	1	100.0	568	2.8	1	100.0	557	2.7
イオン八千代緑が丘 ショッピングセンター	1	100.0	684	3.4	1	100.0	684	3.3
神宮前 6 8953 ビル	4	100.0	62	0.3	4	100.0	62	0.3
さいたま浦和 8953 ビル (注 4)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
イオン札幌発寒 ショッピングセンター	1	100.0	577	2.8	1	100.0	577	2.8

アリオ鳳	1	100.0	490	2.4	1	100.0	541	2.6
	第14期 (平成20年9月1日～平成21年2月28日)				第15期 (平成21年3月1日～平成21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ビル神宮前01	2	100.0	82	0.4	2	100.0	82	0.4
Gビル神宮前02	1	34.3	19	0.1	2	69.9	19	0.1
G DINING 札幌	-	-	-	-	1	100.0	35	0.2
Gビル南青山01	-	-	-	-	0	0.0	0	0.0
合計	373	99.7	20,359	100.0	410	99.7	20,503	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21年1月8日付で譲渡しております。

注4. 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. 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、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成21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 21 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
ならファミリー	奈良県奈良市	外構道路ライン引き直し工事	平成 21 年 8 月～平成 21 年 9 月	17	—	—
博多リバレイン／イニミニマニモ（注）	福岡県福岡市	省エネ対策工事	平成 22 年 1 月	15	—	—
河原町オーパ	京都府京都市	エアコン改修工事	平成 22 年 1 月	14	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	立体駐車場部品交換工事	平成 22 年 1 月	11	—	—

注. 工事予定金額は準共有割合 50%に対応する金額を表示しております。

### 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 926 百万円であり、費用に区分された修繕費 51 百万円と合わせ、合計 978 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）
ならファミリー	奈良県奈良市	リニューアル工事	平成 21 年 2 月～平成 21 年 4 月	352
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市	空調機器更新工事	平成 20 年 12 月～平成 21 年 3 月	287
おやまゆうえんハーヴェストウオーク	栃木県小山市	テナント区画改修工事	平成 21 年 4 月～平成 21 年 5 月	27
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	駐車場照明更新工事	平成 21 年 4 月～平成 21 年 6 月	20
ジャイル	東京都渋谷区	テナント区画改修工事	平成 21 年 6 月～平成 21 年 7 月	12
その他	—	—	—	227
合計				926

### 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11期	第12期	第13期	第14期
	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成20年9月1日 至平成21年2月28日
前期末積立金残高	292	327	362	366
当期積立額	35	35	3	3
当期積立金取崩額	1	—	—	(注2) 51
次期繰越額	327	362	366	319
営業期間	第15期 自平成21年3月1日 至平成21年8月31日			
前期末積立金残高	319			
当期積立額	64			
当期積立金取崩額	—			
次期繰越額	384			

注1. 本投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しております。

注2. 「ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター」の売却による取崩です。

## ■ 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 14 期	第 15 期
	自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日	自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日
(a) 資産運用報酬	1,738,143	1,779,036
(b) 資産保管委託報酬	86,457	87,853
(c) 一般事務委託報酬	145,062	144,300
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	145,452	119,017
合 計	2,121,055	2,136,147

### 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	借入先	借入日	前期末	当期末	平均	返済	返済	使 途	摘 要
			残 高	残 高					
			(百万円)	(百万円)	(%)				
			(注1)						
短期借入金	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成 20 年 3 月 31 日	6,423	—	1.0	平成 21 年 3 月 31 日	期 限 一 括 (注 4)	(注 8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		5,447	—					
	住友信託銀行 株式会社		4,329	—					
	株式会社 中国銀行	平成 20 年 3 月 31 日	2,800	—	1.0	平成 21 年 3 月 31 日	期 限 一 括 (注 4)	(注 8)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成 20 年 5 月 1 日	9,119	—	0.9	平成 21 年 5 月 1 日	期 限 一 括 (注 4)	(注 8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		7,733	—					
	住友信託銀行 株式会社		6,146	—					
	株式会社みずほコー ポレート銀行	平成 20 年 8 月 29 日	1,000	—	0.9	平成 21 年 8 月 28 日	期 限 一 括 (注 4)	(注 8)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成 20 年 8 月 29 日	5,000	—	0.9	平成 21 年 8 月 28 日	期 限 一 括 (注 4)	(注 8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		4,500	—					
	住友信託銀行 株式会社		3,500	—					
	株式会社 福岡銀行	平成 20 年 12 月 19 日	3,000	—	1.0	平成 21 年 6 月 19 日	期 限 一 括 (注 4)	(注 8)	無担保 無保証
	株式会社 中国銀行	平成 20 年 12 月 19 日	2,200	—	1.0	平成 21 年 6 月 19 日	期 限 一 括 (注 4)	(注 8)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成 20 年 12 月 24 日	11,875	—	0.9	平成 21 年 12 月 24 日(注 3)	期 限 一 括 (注 4)	(注 8)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行 株式会社	7,500		—						
住友信託銀行 株式会社	5,625		—						

区 分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均	返済	返済	使 途	摘 要
			残 高	残 高					
			(百万円)	(百万円)	(%)				
					(注1)				
短期借入金	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成20年 9月4日	3,875	3,875	0.9	平成21年 9月4日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		3,487	3,487					
	住友信託銀行 株式会社		2,712	2,712					
	株式会社 三井住友銀行	平成20年 9月4日	7,470	7,470	1.1	平成21年 9月4日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほコー ポレート銀行	平成20年 10月17日	5,000	5,000	0.9	平成21年 10月16 日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成20年 10月31日	3,143	3,143	1.0	平成21年 10月30 日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		2,714	2,714					
	住友信託銀行 株式会社		2,143	2,143					
	株式会社 三井住友銀行	平成20年 11月28日	2,530	2,530	1.1	平成21年 11月27 日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほコー ポレート銀行	平成21年 3月3日	—	2,000	1.3	平成22年 3月3日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 中国銀行	平成21年 3月31日	—	2,800	1.1	平成21年 9月30日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成21年 3月31日	—	6,343	1.2	平成22年 3月31日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		—	5,380					
	住友信託銀行 株式会社		—	4,276					
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成21年 5月1日	—	9,119	1.1	平成22年 4月30日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		—	7,733					
	住友信託銀行 株式会社		—	6,146					
	株式会社 福岡銀行	平成21年 6月19日	—	3,000	0.8	平成21年 9月18日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 中国銀行	平成21年 6月19日	—	2,200	1.0	平成22年 6月18日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほコー ポレート銀行	平成21年 8月28日	—	1,000	1.0	平成22年 8月27日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成21年 8月28日	—	5,000	0.8	平成22年 8月27日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行 株式会社		—	4,500						
住友信託銀行 株式会社		—	3,500						
小 計		119,275	96,075						

区 分	借入先	借入日	前期末 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1)	返 済 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要
株式会社 あおぞら銀行	平成20年 8月29日	7,400	7,400	1.3	平成25年 8月29日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証	
全国信用協同組合連 合会	平成20年 9月30日	3,000	3,000	1.2	平成22年 9月30日	期 限 一 括	(注9)	無担保 無保証	
三井住友海上火災保 険株式会社	平成20年 9月30日	1,000	1,000	1.2	平成22年 9月30日	期 限 一 括	(注9)	無担保 無保証	
株式会社みずほコー ポレート銀行	平成20年 9月30日	3,000	3,000	1.2	平成23年 9月30日	期 限 一 括	(注9)	無担保 無保証	
株式会社埼玉りそな 銀行	平成20年 9月30日	1,000	1,000	1.2	平成23年 9月30日	期 限 一 括	(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	1.3	平成25年 9月30日	期 限 一 括	(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	—	4,950	1.6	平成26年 3月30日	(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 7月30日	—	15,000	1.8	平成28年 7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	—	20,000	2.2	平成30年 7月30日	(注7)	(注9)	無担保 無保証	
小 計		23,400	58,350						
合 計		142,675	154,425						

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. 前期末における1年内返済予定の長期借入金です。

注3. 平成21年7月31日付で25,000百万円を期限前返済しております。

注4. 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5. 平成21年6月30日を初回として、以降利払日に当初借入元本5,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払期日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金200百万円が含まれております。

注6. 平成21年9月30日を初回として、以降利払日に当初借入元本15,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払期日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金550百万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、以降利払日に当初借入元本20,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払期日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金734百万円が含まれております。

注8. 資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び保証金の返還資金です。

注9. 資金使途は、借入金の借換資金等です。

### 3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債 (注1)	平成17年 2月9日	20,000	20,000	0.74	平成22年 2月9日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
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2)	(注3)	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2)	(注3)	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	平成18年 12月22日	20,000	20,000	1.60	平成23年 12月22日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	20,000	20,000	1.60	平成24年 5月23日	期限一括 (注2)	(注3)	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2)	(注3)	無担保 無保証
合計		100,000	100,000					

注1. 当期末における1年内償還予定の投資法人債です。

注2. 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3. 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 D I N I N G 札幌	平成 21 年 3 月 3 日	2,750	—	—	—	—
G ビル南青山 01	平成 21 年 3 月 26 日	6,430	—	—	—	—
合 計	—	9,180	—	—	—	—

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

取得又は譲渡	物 件 名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注 1)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注 2)
取得	G D I N I N G 札幌	平成 21 年 3 月 3 日	2,750	2,820
取得	G ビル南青山 01	平成 21 年 3 月 26 日	6,430	6,430

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

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

#### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

##### (1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等 (注2)	売付額等
総額	9,180,000 千円	－千円
	うち利害関係人等からの買付額 6,430,000 千円 (70.0%)	うち利害関係人等への売付額 －千円 (－)
利害関係人との取引状況の内訳		
三菱商事株式会社	6,430,000 千円 (70.0%)	－千円 (－)
合計	6,430,000 千円 (70.0%)	－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)	
不動産売買委託手数料等 (注4)	185,167	三菱商事株式会社	15,850	8.6
建物管理委託費	832,362	三菱UFJリース株式会社	4,163	0.5
水道光熱費	694,337	日本ファンティ・ソリューション株式会社	14,883	2.1
その他賃貸事業費用	355,982	三菱商事太陽株式会社	456	0.1
		三菱商事株式会社	223	0.1
		日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社	24	0.0
		三菱UFJリース株式会社	1	0.0
その他営業費用	119,017	三菱商事株式会社	283	0.2

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

注2. 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格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. 不動産等の取得にあたり、三菱商事株式会社に対して支払った業務委託報酬15,850千円は不動産等の取得原価に算入しております。

#### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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)は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、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通りです。

#### 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16年3月2日	200	—	600
平成17年3月8日	100	—	700
平成18年9月21日	100	—	800
累計	400	—	800

#### ② 保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注)	総発行済口数に 対する比率
第6期 (自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)	600	489,000	0.3%
第7期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)	700	633,500	0.3%
第8期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	700	637,000	0.2%
第9期 (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)	700	592,900	0.2%
第10期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	800	880,000	0.2%
第11期 (自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)	800	760,000	0.2%
第12期 (自平成19年9月1日 至平成20年2月29日)	800	512,000	0.2%
第13期 (自平成20年3月1日 至平成20年8月31日)	800	364,000	0.2%
第14期 (自平成20年9月1日 至平成21年2月28日)	800	256,800	0.2%
第15期 (自平成21年3月1日 至平成21年8月31日)	800	396,800	0.2%

注. 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期末日の終値により算出しております。

## 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。

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成 21 年 2 月 28 日)	当 期 (平成 21 年 8 月 31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,822,517	13,352,971
信託現金及び信託預金	10,480,841	9,569,463
営業未収入金	922,711	839,798
未収消費税等	—	14,758
その他	524,829	696,370
流動資産合計	20,750,899	24,473,361
固定資産	※ 1	
有形固定資産		
建物	398,910	805,797
減価償却累計額	△12,777	△25,316
建物 (純額)	386,132	780,481
構築物	11,503	32,435
減価償却累計額	△426	△1,034
構築物 (純額)	11,077	31,400
工具、器具及び備品	3,838	5,879
減価償却累計額	△374	△645
工具、器具及び備品 (純額)	3,464	5,233
土地	5,433,573	11,485,520
信託建物	236,820,826	239,725,795
減価償却累計額	△28,232,306	△32,558,934
信託建物 (純額)	208,588,519	207,166,860
信託構築物	11,912,554	11,946,643
減価償却累計額	△1,989,694	△2,253,523
信託構築物 (純額)	9,922,860	9,693,119
信託機械及び装置	1,396,826	1,397,607
減価償却累計額	△257,913	△306,853
信託機械及び装置 (純額)	1,138,913	1,090,753
信託工具、器具及び備品	3,183,966	3,248,395
減価償却累計額	△894,976	△1,044,615
信託工具、器具及び備品 (純額)	2,288,990	2,203,779
信託土地	316,746,132	317,639,172
有形固定資産合計	544,519,663	550,096,322
無形固定資産		
借地権	—	19,803
信託借地権	8,950,680	8,936,404
信託その他無形固定資産	149,885	152,501
無形固定資産合計	9,100,565	9,108,710
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	3,336,098	3,328,268
長期前払費用	216,520	792,572
その他	580,663	552,303
投資その他の資産合計	4,133,283	4,673,144
固定資産合計	557,753,512	563,878,177
繰延資産		
投資法人債発行費	170,579	149,150
繰延資産合計	170,579	149,150
資産合計	578,674,990	588,500,690

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成 21 年 2 月 28 日)	当 期 (平成 21 年 8 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	706,432	535,553
短期借入金	※ 2 119,275,000	96,075,000
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	1,484,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,000,000
未払金	22,260	19,654
未払費用	1,457,261	1,539,814
未払法人税等	16,363	16,718
未払消費税等	876,087	—
前受金	1,680,654	1,676,342
預り金	768,384	749,154
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※ 1 4,240,293	4,338,394
その他	98,295	13,946
流動負債合計	154,141,033	126,448,578
固定負債		
投資法人債	80,000,000	80,000,000
長期借入金	18,400,000	56,866,000
預り敷金及び保証金	256,339	256,339
信託預り敷金及び保証金	※ 1 69,292,261	68,283,604
その他	399	725
固定負債合計	167,948,999	205,406,669
負債合計	322,090,033	331,855,248
純資産の部	※ 3	
投資主資本		
出資総額	250,764,406	250,764,406
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,820,550	5,881,035
剰余金合計	5,820,550	5,881,035
投資主資本合計	256,584,957	256,645,442
純資産合計	256,584,957	256,645,442
負債純資産合計	578,674,990	588,500,690

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自平成 20 年 9 月 1 日 至平成 21 年 2 月 28 日)	当期 (自平成 21 年 3 月 1 日 至平成 21 年 8 月 31 日)
営業収益			
貸貸事業収入	※ 1	20,359,685	20,503,278
不動産等売却益	※ 2	87,470	—
営業収益合計		20,447,156	20,503,278
営業費用			
貸貸事業費用	※ 1	10,442,288	10,593,409
資産運用報酬		1,738,143	1,779,036
資産保管手数料		86,457	87,853
一般事務委託手数料		145,062	144,300
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		145,452	119,017
営業費用合計		12,563,344	12,729,557
営業利益		7,883,812	7,773,721
営業外収益			
受取利息		10,851	2,741
その他		4,102	9,707
営業外収益合計		14,954	12,448
営業外費用			
支払利息		802,613	864,529
短期投資法人債利息		89,767	—
投資法人債利息		779,070	795,929
投資法人債発行費償却		23,082	21,428
融資関連費用		145,906	197,554
その他		17,476	9,072
営業外費用合計		1,857,918	1,888,514
経常利益		6,040,847	5,897,655
特別損失			
訴訟和解金		205,000	—
特別損失合計		205,000	—
税引前当期純利益		5,835,847	5,897,655
法人税、住民税及び事業税		16,363	16,718
法人税等調整額		△937	117
法人税等合計		15,426	16,836
当期純利益		5,820,421	5,880,818
前期繰越利益		129	217
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		5,820,550	5,881,035

#### IV. 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （自平成20年9月1日 至平成21年2月28 日）	当期 （自平成21年3月1日 至平成21年8月31 日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	250,764,406	250,764,406
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	250,764,406	250,764,406
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	6,080,965	5,820,550
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	5,820,550	5,881,035
剰余金合計		
前期末残高	6,080,965	5,820,550
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	5,820,550	5,881,035
投資主資本合計		
前期末残高	256,845,371	256,584,957
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	256,584,957	256,645,442
純資産合計		
前期末残高	256,845,371	256,584,957
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	256,584,957	256,645,442

## V. 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 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日）	当 期 （自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 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。 建物・信託建物 2～39 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 2～39 年  （追加情報） 平成 20 年度税制改正に伴い、信託機械及び装置と信託構築物の耐用年数について見直しを行い、当期より改正後の耐用年数を適用しております。これに伴う営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響額は軽微であります。</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 2～39 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 2～39 年</p> <p>② 信託その他無形固定資産  同左</p> <p>③ 長期前払費用  同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>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>投資法人債発行費 同左</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相当額については、費用に計上せず当該不動産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 2 千円であります。</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相当額については、費用に計上せず当該不動産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 15,831 千円であります。</p>

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)
4. リース取引の処理方法	<p>リース取引開始日が平成 20 年 3 月 1 日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成 20 年 2 月 29 日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左
5. 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 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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方法によっております。</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>② 消費税等の処理方法 同左</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期（ご参考） （平成 21 年 2 月 28 日）	当 期 （平成 21 年 8 月 31 日）																																
<p>※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">93,054,475</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">5,080,017</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">421,661</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">666,334</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">157,482,821</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">256,705,311</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">60,777,485</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60,777,485</td> </tr> </table> <p>なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 133,035 千円）及び根抵当権（極度額 558,872 千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	93,054,475	信託構築物	5,080,017	信託機械及び装置	421,661	信託工具、器具及び備品	666,334	信託土地	157,482,821	合計	256,705,311	信託預り敷金及び保証金	60,777,485	合計	60,777,485	<p>※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">91,881,599</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">4,965,945</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">404,689</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">627,622</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">143,522,992</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">241,402,849</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">55,257,842</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,257,842</td> </tr> </table> <p>なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 133,035 千円）及び根抵当権（極度額 558,872 千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。</p>	信託建物	91,881,599	信託構築物	4,965,945	信託機械及び装置	404,689	信託工具、器具及び備品	627,622	信託土地	143,522,992	合計	241,402,849	信託預り敷金及び保証金	55,257,842	合計	55,257,842
信託建物	93,054,475																																
信託構築物	5,080,017																																
信託機械及び装置	421,661																																
信託工具、器具及び備品	666,334																																
信託土地	157,482,821																																
合計	256,705,311																																
信託預り敷金及び保証金	60,777,485																																
合計	60,777,485																																
信託建物	91,881,599																																
信託構築物	4,965,945																																
信託機械及び装置	404,689																																
信託工具、器具及び備品	627,622																																
信託土地	143,522,992																																
合計	241,402,849																																
信託預り敷金及び保証金	55,257,842																																
合計	55,257,842																																
<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。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">クレジット・ファシリティ契約の総額</td> <td style="text-align: right;">142,500,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">94,275,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48,225,000</td> </tr> <tr> <td>コミットメント・ライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">40,000,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">25,000,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,000,000</td> </tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000	借入実行残高	94,275,000	差引額	48,225,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	25,000,000	差引額	15,000,000	<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。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">クレジット・ファシリティ契約の総額</td> <td style="text-align: right;">142,500,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">96,075,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,425,000</td> </tr> <tr> <td>コミットメント・ライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">40,000,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,000,000</td> </tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000	借入実行残高	96,075,000	差引額	46,425,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	—	差引額	40,000,000								
クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000																																
借入実行残高	94,275,000																																
差引額	48,225,000																																
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																
借入実行残高	25,000,000																																
差引額	15,000,000																																
クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000																																
借入実行残高	96,075,000																																
差引額	46,425,000																																
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																
借入実行残高	—																																
差引額	40,000,000																																
<p>※ 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※ 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)
<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(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 19,299,248</p> <p>  受取水道光熱費 603,428</p> <p>  その他賃料収入 457,008</p> <hr/> <p>  不動産賃貸事業収益合計 20,359,685</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 382,819</p> <p>  建物管理委託費 814,944</p> <p>  水道光熱費 701,279</p> <p>  公租公課 2,015,634</p> <p>  修繕費 50,614</p> <p>  保険料 76,132</p> <p>  信託報酬 127,488</p> <p>  支払賃料 957,760</p> <p>  その他賃貸事業費用 467,623</p> <p>  減価償却費 4,847,519</p> <p>  固定資産除却損 472</p> <hr/> <p>  不動産賃貸事業費用合計 10,442,288</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) <u>9,917,397</u></p>	<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(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 19,029,370</p> <p>  受取水道光熱費 577,492</p> <p>  その他賃料収入 896,415</p> <hr/> <p>  不動産賃貸事業収益合計 20,503,278</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 344,064</p> <p>  建物管理委託費 832,362</p> <p>  水道光熱費 694,337</p> <p>  公租公課 2,196,905</p> <p>  修繕費 51,996</p> <p>  保険料 75,580</p> <p>  信託報酬 126,255</p> <p>  支払賃料 955,226</p> <p>  その他賃貸事業費用 355,982</p> <p>  減価償却費 4,852,369</p> <p>  固定資産除却損 108,330</p> <hr/> <p>  不動産賃貸事業費用合計 10,593,409</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) <u>9,909,868</u></p>
<p>※ 2. 不動産等売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>  不動産等売却収入 7,750,000</p> <p>  不動産等売却原価 7,652,975</p> <p>  その他売却費用 9,553</p> <hr/> <p>  不動産等売却益 <u>87,470</u></p>	



〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日)	当期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)																																																				
<p>1. リース取引開始日が平成 20 年 3 月 1 日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース資産の内容 主としてパソコン (信託工具、器具及び備品) であります。</p> <p>(2) 減価償却の方法 当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p>	<p>1. リース取引開始日が平成 20 年 3 月 1 日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース資産の内容 同左</p> <p>(2) 減価償却の方法 同左</p>																																																				
<p>2. リース取引開始日が平成 20 年 2 月 29 日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、 器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">77,206</td> <td style="text-align: right;">59,663</td> <td style="text-align: right;">17,542</td> </tr> <tr> <td>信託機械 及び装置</td> <td style="text-align: right;">38,742</td> <td style="text-align: right;">22,893</td> <td style="text-align: right;">15,849</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">115,948</td> <td style="text-align: right;">82,556</td> <td style="text-align: right;">33,391</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">15,463 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">17,928 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,391 千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">13,193 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">13,193 千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額	信託工具、 器具及び備品	77,206	59,663	17,542	信託機械 及び装置	38,742	22,893	15,849	合計	115,948	82,556	33,391	1年以内	15,463 千円	1年超	17,928 千円	合計	33,391 千円	支払リース料	13,193 千円	減価償却費相当額	13,193 千円	<p>2. リース取引開始日が平成 20 年 2 月 29 日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却累 計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、 器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">39,369</td> <td style="text-align: right;">26,371</td> <td style="text-align: right;">12,998</td> </tr> <tr> <td>信託機械 及び装置</td> <td style="text-align: right;">38,742</td> <td style="text-align: right;">26,415</td> <td style="text-align: right;">12,327</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">78,111</td> <td style="text-align: right;">52,786</td> <td style="text-align: right;">25,325</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">14,794 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">10,531 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,325 千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">8,066 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">8,066 千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額	信託工具、 器具及び備品	39,369	26,371	12,998	信託機械 及び装置	38,742	26,415	12,327	合計	78,111	52,786	25,325	1年以内	14,794 千円	1年超	10,531 千円	合計	25,325 千円	支払リース料	8,066 千円	減価償却費相当額	8,066 千円
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額																																																		
信託工具、 器具及び備品	77,206	59,663	17,542																																																		
信託機械 及び装置	38,742	22,893	15,849																																																		
合計	115,948	82,556	33,391																																																		
1年以内	15,463 千円																																																				
1年超	17,928 千円																																																				
合計	33,391 千円																																																				
支払リース料	13,193 千円																																																				
減価償却費相当額	13,193 千円																																																				
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額																																																		
信託工具、 器具及び備品	39,369	26,371	12,998																																																		
信託機械 及び装置	38,742	26,415	12,327																																																		
合計	78,111	52,786	25,325																																																		
1年以内	14,794 千円																																																				
1年超	10,531 千円																																																				
合計	25,325 千円																																																				
支払リース料	8,066 千円																																																				
減価償却費相当額	8,066 千円																																																				

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 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 3)	科目	期末残高 (千円) (注 3)
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)	13,701,500	短期借入金	31,382,600
				支払利息 (注 1)	144,272	未払費用	40,998
				信託報酬 (注 2)	58,560	営業未払金	—
				一般事務 委託手数料 (注 2)	145,062	未払費用	46,701

取引条件及び取引条件の決定方針等

注 1. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約に基づく資金の借入であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシグケート団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。

注 2. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

注 3. 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せん。

当期（自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 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 4)	科目	期末残高 (千円) (注 4)
資産運用 会社の 親会社	三菱商事株式 会社	総合商社	3.61	不動産等の 買付 (注 1)	6,430,000	未払金	—
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)	17,613,850	短期借入金	23,815,350
				支払利息 (注 2)	149,602	未払費用	33,764
				信託報酬 (注 3)	58,613	営業未払金	10,248
				一般事務 委託手数料 (注 3)	144,300	未払費用	47,427

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・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約に基づく資金の借入であり、借入利率は市場金利を勘案して他のシグケート団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。

注 3. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

注 4. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれておりません。

〔一口当たり情報に関する注記〕

前 期 (ご参考) (自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)
<p>1. 1口当たり純資産額 663,864 円</p> <p>2. 1口当たり当期純利益 15,059 円</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>	<p>1. 1口当たり純資産額 664,020 円</p> <p>2. 1口当たり当期純利益 15,215 円</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 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日)	当 期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)
<p>博多リバレイン/イニミニマニモのテナント異動</p> <p>当該物件の信託受託者（本投資法人）は、当該物件内で営業している株式会社井筒屋より、同社が当該物件の信託受託者（本投資法人）との間で締結している定期建物賃貸借契約について、平成 21 年 6 月 30 日をもって合意解約することを社内意思決定した旨、通知を受けております。</p> <p>なお、当該物件の信託受託者（本投資法人）は当該定期建物賃貸借契約に基づき、中途解約に伴う違約金相当額等を株式会社井筒屋から受領する予定であり、平成 21 年 8 月期において、当該金額約 396 百万円を営業収益に計上する見込みであります。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考) (自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日)	当期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 年 8 月 31 日)
I 当期末処分利益	5,820,550,899	5,881,035,876
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	5,820,333,618 (15,059)	5,881,014,432 (15,216)
III 次期繰越利益	217,281	21,444
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 26 条第 1 項第 2 号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第 26 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である 5,820,333,618 円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>本投資法人の規約第 26 条第 1 項第 2 号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第 26 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である 5,881,014,432 円を利益分配金として分配しております。</p>

## VII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考) (自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日)	当期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 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	5,835,847	5,897,655
減価償却費	4,847,667	4,852,523
投資法人債発行費償却	23,082	21,428
不動産等売却益	△ 87,470	—
固定資産除却損	472	108,330
受取利息	△ 10,851	△ 2,741
支払利息	1,671,452	1,660,459
訴訟和解金	205,000	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 28,594	79,990
未収消費税等の増減額(△は増加)	490,580	△ 14,758
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 70,790	△ 576,052
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 63,181	36,935
未払消費税等の増減額(△は減少)	876,087	△ 876,087
未払金の増減額(△は減少)	19,893	△ 4,935
未払費用の増減額(△は減少)	△ 35,761	35,866
前受金の増減額(△は減少)	△ 20,231	△ 4,311
預り金の増減額(△は減少)	△ 213,877	△ 19,229
その他	44,215	△ 255,681
小 計	13,483,540	10,939,390
利息の受取額	10,851	2,741
利息の支払額	△ 1,579,354	△ 1,613,773
訴訟和解金の支払額	△ 205,000	—
法人税等の支払額	△ 5,171	△ 16,363
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,704,866	9,311,995
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	△ 1,958	△ 6,481,808
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,446,243	△ 4,113,747
信託有形固定資産の売却による収入	7,740,446	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 8,498,341	△ 1,439,862
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	62,640	406,286
無形固定資産の取得による支出	—	△ 19,803
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 12,171
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	13,910	7,830
その他の支出	△ 11,681	—
その他の収入	—	28,360
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,141,227	△ 11,624,915
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期投資法人債の発行による収入	24,923,044	—
短期投資法人債の償還による支出	△ 50,000,000	—
短期借入れによる収入	25,000,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 13,825,000	△ 25,200,000
長期借入れによる収入	11,000,000	40,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△ 5,050,000
分配金の支払額	△ 6,080,499	△ 5,818,004
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,982,455	5,931,995
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	581,183	3,619,075
現金及び現金同等物の期首残高	18,722,175	19,303,359
現金及び現金同等物の期末残高	19,303,359	22,922,434

※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)

期別 項目	前期 (ご参考) (自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日)	当期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 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りスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

前期 (ご参考) (自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日)	当期 (自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 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 21 年 2 月 28 日) (単位: 千円)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 21 年 8 月 31 日) (単位: 千円)
現金及び預金 8,822,517	現金及び預金 13,352,971
信託現金及び信託預金 10,480,841	信託現金及び信託預金 9,569,463
現金及び現金同等物 19,303,359	現金及び現金同等物 22,922,434